



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار
وشركاه

بس ٦١ قطعة II - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادى
زهراء المعادى ، القاهرة

مصر

ت: +٢ ٢٣١٠١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤
ف: +٢ ٢٣١٠١٠ ٣٠

info@bakertillywag.com
www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

على إختبار البيانات المالية المستقبلية المدرجة بتقرير القيمة العادلة

لأسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م

بناء على طلب مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" قمنا بتنفيذ إجراءات مهمة إختبار البيانات المالية المستقبلية المدرجة بتقرير القيمة العادلة لأسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات- ش.م.م المعد بواسطة المستشار المالى المستقل والمتمثلة فى قوائم الدخل التقديرية والميزانيات التقديرية وكذلك قوائم التدفقات النقدية التقديرية لشركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م عن السنوات المالية من ٢٠٢١/١٢/٣١ وحتى ٢٠٢٨/١٢/٣١ الواردة بالصفحات من ٤٠ الى ٤٢ بدراسة القيمة العادلة لأسهم شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م والمعد بمعرفة شركة إيجي ترند للاستشارات المالية عن الأوراق المالية والمؤرخه فى ١٦ أغسطس ٢٠٢١ والمرفقه بهذا التقرير والتي إنتهت الى القيمة العادلة للسهم ١,٢٨ جنيه مصرى باستخدام المتوسط المرجح لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وطريقة صافى قيمة الأصول المعدلة بالقيمة السوقية لشركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م.

إن الغرض من تنفيذ هذه المهمة هو لمساعدتكم لتقديم التقرير إلى البورصة المصرية والإلتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك فى اطار استهداف الشركة للطرح الثانوى فى سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة بالبورصة المصرية.

مسئولية مجلس إدارة شركة المصرية للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية"

إن مجلس الإدارة مسئول عن إعداد وعرض البيانات المالية المستقبلية والتي تتضمن الافتراضات الخاصة بالتقديرات المستقبلية والتنبؤات المدرجة بتقرير القيمة العادلة المعد بواسطة المستشار المالى المستقل وكذلك الإيضاحات ومنهج التقييم المتبع والوارد بدراسة القيمة العادلة لأسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات- ش.م.م والتي أعدت على أساسها البيانات المالية المستقبلية للشركة والمتمثلة فى قوائم الدخل التقديرية والميزانيات التقديرية وكذلك قوائم التدفقات النقدية التقديرية فى أو عن السنوات المالية من ٢٠٢١/١٢/٣١ وحتى ٢٠٢٨/١٢/٣١ وكذلك فإن مجلس الإدارة مسئول عن تصميم وتنفيذ والحفاظ على سجلات كافية والرقابة الداخلية ذات الصلة.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في الوصول الى إستنتاج مستقل على أساس إجراءات مهمة التأكد السلبى والتي قمنا بها ما إذا كان قد نما الى علمنا ما يدعو الى الإعتقاد بأن البيانات المالية المستقبلية لم يتبع فى إعدادها - فى جميع جوانبها الهامة - الإفتراضات والتنبؤات والتقديرات المالية المستقبلية فى إعدادها.

قمنا بتنفيذ إجراءات التأكد السلبى طبقا لمعيار المراجعة المصرى لمهام التأكد رقم (٣٤٠٠) إختبار المعلومات المالية المستقبلية الصادر بقرار وزير الإستثمار الذى يطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهنى بما فيها الإستقلالية، وتخطيط وتنفيذ إجراءات التأكد السلبى للوصول الى إستنتاج عما إذا كانت البيانات المالية المستقبلية خالية من الأخطاء أو التحريفات الجوهرية.

الإجراءات المنفذه

تشمل إجراءات التأكد السلبى عمل إستفسارات - بصورة أساسية - مع الأشخاص المسئولين عن إعداد المعلومات المستخدمة فى إعداد البيانات المالية المستقبلية وإجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات جمع الأدلة والتي تعتبر إجراءات محدودة عن تلك التى تطبق فى إجراءات الحصول على تأكيد مناسب وبالتالي فإن تأكيد أقل سيتم الحصول عليه عن التأكيد الذى يتم الحصول عليه من إجراءات التأكد المناسب - تتمثل هذه الإجراءات فيما يلى:

- مناقشة المستشار المالى المستقل فى المنهج المتبع فى إعداد البيانات المالية المستقبلية.

- مطابقة البيانات المالية التاريخية المستخدمه فى دراسة القيمة العادلة المعدة عن طريق المستشار المالى المستقل والمقدمه من إدارة الشركة مع القوائم المالية التاريخية المدققة للشركة للسنوات المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

- مناقشة الإدارة فى التعديلات التى رآها المستشار المالى المستقل ضرورية على المعلومات والبيانات المقدمة من إدارة الشركة.

وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة كما هى موثقة بمعايير المراجعة المصرية، لذا لا نقوم بإصدار تقرير مراجعة على دراسة القيمة العادلة لسهم شركة إيميرالد للتطوير وإدارة المشروعات- ش.م.م.

محددات الإعتماد على البيانات المالية المستقبلية

تم إعداد البيانات المالية المستقبلية بإستخدام مجموعة من الإفتراضات تتضمن توقعات نظرية عن أحداث مستقبلية، لذا فإن ردود أفعال الإدارة لا يمكن تأكيدها أو التحقق منها بنفس الدرجة مقارنة بالنتائج التاريخيه كما أن الأحداث المستقبلية ليس بالضرورة أن تحدث كما هو متوقع، لذا فنحن لا نبدى رأيا فى مدى تحقق الإفتراضات والتي أعدت على أساسها البيانات المالية المستقبلية ولا على مدى تقارب النتائج النهائية التى سوف تتحقق مستقبلا مع هذه البيانات المالية المستقبلية.

كما نوجه الإنتباه الى أن البيانات المالية المستقبلية لا يقصد بها ولا يتوقع منها أن توفر كل المعلومات والإيضاحات الضرورية اللازمة للإفصاح المناسب طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

الإستنتاج

في ضوء الإجراءات المطبقة أعلاه لم يتم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المستقبلية الواردة بالصفحات من ٤٠ الى ٤٢ في تقرير المستشار المالي المستقل لم تعد - في جميع جوانبها الهامة - طبقا للإفتراضات والتوقعات الواردة بالصفحات من صفحة ٢٧ الى صفحة ٤٢ بذات التقرير ولم يتم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن هذه الإفتراضات لا تمثل أساسا معقولا للبيانات المالية المستقبلية والنتائج المستخرجة منها وفقا لطريقة التدفقات النقدية المخصومة دون غيرها.

مع الأخذ في الإعتبار أنه من المتوقع أن تكون النتائج الفعلية مختلفة عن نتائج الإفتراضات والتوقعات التي أعدت على أساسها البيانات المالية المستقبلية وتقرير التقييم حيث أن الأحداث المتوقعة غالبا ما لا تتحقق كما هو متوقع وقد يكون الإختلاف جوهريا وبالتالي فإن المعلومات والبيانات والإفتراضات يجب ألا تستخدم في غير الغرض الموضح بها وحتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الإفتراضات المستخدمة فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالبا ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهريا، علما بأنه قد تضمنت الإفتراضات المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقبلية ونتائج التقييم إفتراضات متعلقة بأحداث مستقبلية وقرارات يصعب التنبؤ بها والتي تؤثر بشكل جوهري على المعلومات المالية المستقبلية المستخدمة في التقييم.

إستخدام وتوزيع التقرير

أعد هذا التقرير بغرض تقديمه الى مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير- ش.م.م وبناء على طلبها، وبغرض تقديمه إلى البورصة المصرية ومساعدة مجلس الإدارة في الإلتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية فيما يتعلق بطرح حصة من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات - ش.م.م للتداول في سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة بالبورصة المصرية. وبالتالي لا يمكن إستخدامه في أى غرض بخلاف المذكور أعلاه ونحن لا نقبل أو نتحمل أى مسئولية تنتج عن إستخدام هذا التقرير في أى غرض آخر أو بمعرفة أى شخص أو هيئة أخرى ويكون الإعتماد على هذا التقرير من قبل أى طرف ثالث على مسئوليته الخاصة.

القاهرة في : ٢٣ سبتمبر ٢٠٢١

مراقب الحسابات
حسن بسيونى البشة
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

ملخص دراسة تقدير القيمة العادلة لسهم شركة
"إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات"

إعداد



شركة إيجي ترند
للإستشارات المالية

تاريخ الدراسة : 16 أغسطس 2021

تقرير المستشار المالي المستقل

1. تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة لسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (ش.م.م.)

1.1. الغرض من اعداد الدراسة:

تم تقدير القيمة العادلة لسهم (شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م.) بغرض قيد اسهم الشركة بالبورصة المصرية . وذلك طبقا للمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتي صدرت بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم 1 لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18, كما تم الاعتماد على للبيانات المالية التاريخية والمعلومات المستقبلية المتوقعة والتي لا يجوز الاعتماد عليها لأغراض أخرى بخلاف الغرض الذى اعدت من اجله.

1.2. أسس التقييم التي تم الاعتماد عليها:

تم تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة بمراعاة الاصول وقواعد التقييم المتعارف عليها وعلى الاسس التالية :

أ- طريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة :

تعتبر من افضل اساليب تقييم الشركات حيث انها تشمل على افتراضات خاصة بالشركة مع الاخذ في الاعتبار الظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة للنشاط ومدى تأثير الشركة بها، حيث انها تعتمد على :

- فرض استمرارية الشركة لسنوات عديدة.
- افتراضات وتنبؤات بالتدفقات النقدية ونتائج أعمال الشركة خلال عدد من السنوات.
- معالجة التدفقات النقدية التقديرية بمعامل خصم تقديري يراعى فيه تكلفة الاقتراض والمخاطرة وتكلفة مصادر التمويل بالاضافة الى معدل النمو السائد في الدولة والذي يتم استخدام طريقة المتوسط المرجح لتكلفة الاموال WACC ويتم حسابه كالآتى:
 - حيث ان معدل العائد الخالي من المخاطرة يمثل بمعدل العائد على سندات الخزانة المصرية وفقاً لموقع وزارة المالية المصرية في يونيو 2020 والتي تستحق لاجال يناير 2025 والتي تقدر بنحو 13.62% ومع استبعاد الضرائب على سندات الخزانة تم اخذ معدل 10.90% .
 - تمثل علاوة المخاطر بالفرق ما بين متوسط عائد السوق ومعدل العائد الخالي من المخاطر بعد خصم الضرائب حيث بلغت علاوة المخاطر الخاصة بالسوق المصري طبقاً لموقع دمووران 4.55% .
 - معامل مخاطر اضافية: تم افتراض معدل مخاطر اضافي مقدارة 1.5% لمواجهة مخاطر احتمال حدوث تأخيرات في التسليم و احتمالية تأخر في السداد أو وحدات سيتم فسخ عقود بيعها.

دراسة تحديد القيمة العادلة لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات

- معامل بيتا : تم تحديد معامل بيتا طبقا للبيانات المتاحة للشركات المتداولة بالسوق المصري طبقا لموقع رويترز حيث بلغت متوسط بيتا لتلك الشركات 1.14 مره.
- معدل تكلفة رأس المال : يساوى $10.9\% + (1.14 \times 4.55\%) + 1.5\% = 17.58\%$.
- تكلفة الاقتراض : تقوم ادارة الشركة بتمويل مشروعها عن طريق التمويل الذاتي من خلال حقوق المساهمين ومقدمات الحجز ودفعات الاقساط وتمويل خارجي حيث تم افتراض تمويل الشركة عن طريق الاقتراض خلال الاعوام 2021 و 2022 و 2023 بمعدل فائدة على الاقتراض 12% قبل احتساب الضرائب .
- وبما ان الشركة تعتمد في هيكل تمويلها على التمويل الذاتي والاقتراض بالتالى فان التكلفة المرجحة لرأس المال هي كالتالى :

البيان	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021
اجمالي حقوق المساهمين	2,260,302,780	2,118,362,846	2,016,353,139	(2,306,533)	13,767,310	29,202,041	62,059,326	100,394,630
اجمالي الديون	-	-	-	-	-	150,000,000	200,000,000	10,000,000
راس المال المستثمر	2,260,302,780	2,118,362,846	2,016,353,139	(2,306,533)	13,767,310	179,202,041	262,059,326	110,394,630
نسبة التمويل الداخلى	%100	%100	%100	%100	%100	%16	%24	%91
نسبة التمويل الخارجى	-	-	-	-	-	%84	%76	%9
اجمالي نسب التمويل	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
معدل العائد الخالى من المخاطر	%10.90	%10.90	%10.90	%10.90	%10.90	%10.90	%10.90	%10.90
بيتا	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14
علاوة مخاطر السوق	%4.55	%4.55	%4.55	%4.55	%4.55	%4.55	%4.55	%4.55
معامل مخاطر اضافية	%1.5	%1.5	%1.5	%1.5	%1.5	%1.5	%1.5	%1.5
تكلفة حقوق المساهمين	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58
تكلفة الديون	%12.00	%12.00	%12.00	%12.00	%12.00	%12.00	%12.00	%12.00
التكلفة المرجحة لرأس المال المستثمر	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58	%17.58	%10.65	%11.26	%16.83

دراسة تحديد القيمة العادلة لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات

- يتم احتساب القيمة المتبقية للشركة بناء على مبدأ استمرارية الشركة في مزاولة نشاطها بعد انتهاء مرحلة النمو وبدء مرحلة النضج بمعدل خصم 17.58% مع الأخذ في الاعتبار معدل نمو الأرباح السنوي المتوقع البالغ 4.9% لتبلغ القيمة المتبقية للشركة مبلغ 315,196,253 جنيه حيث تم احتسابها بناء على قيمة صافي الربح قبل الفوائد والضرائب بعد خصم ضريبة الدخل وإضافة الأهلاك السنوي .

39,923,714	صافي الربح قبل الفوائد والضرائب
8,892,836	خصم: ضريبة 22.5%
30,940,879	صافي الربح قبل الفوائد
7,168,121	إضافة: الأهلاك
38,109,000	الإجمالي

$$315,196,253 = ((\%4.9+1)*38,109,000) \quad \therefore$$

$$\%4.9 - \%17.58$$

- القيمة العادلة للشركة : باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة Discounted Cash Flow فان القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المتوقعة والذي بلغ مبلغ 658,763,929 جنيه تضاف النقدية المتوفرة لدى الشركة في 2021/3/31 والتي تبلغ 1,244,909 جنيه كما تخصم صافي قيمة الالتزامات (الأطراف ذات العلاقة) والبالغة 31,911,599 جنيه للوصول إلى صافي القيمة العادلة الحالية لحقوق مساهمي الشركة تبلغ 628,097,239 جنيه .

ب- طريقة صافي صافي قيمة الاصول المعدلة بالقيمة السوقية :

- من خلال هذه الطريقة يتم تحديد القيمة السوقية لكل عنصر عقارى على حدى وفقا لطرق التقييم المتعارف عليها وكذلك يتم تحديد القيمة الاستبدالية المعدلة للمنقولات ويتم تحديد القيمة العادلة لباقي عناصر الاصول والالتزامات طبقا للمركز المالى المعتمد فى 31 مارس 2021 حيث يتم خصم الالتزامات من الاصول لتحديد صافي اصول الشركة .
- وطبقا للتقرير الفنى المعد من قبل خبير التقييم رقم 101- مهندس / معي الدين مراد فقد تم تحديد القيمة العادلة السوقية لبند مشروعات تحت التنفيذ بقيمة 962,703,000 جنيه مع العلم بان التاريخ المتخذ لتقييم تلك البنود وفقا للمركز المالى فى 31 مارس 2021 طبقا لتاريخ تقرير الخبير العقارى فى فبراير 2020.
- بلغت القيمة العادلة لصافي حقوق مساهمي الشركة بطريقة القيم الدفترية المعدلة بالقيمة السوقية 668,352,826 جنيه حيث تم اثبات كافة البنود بقيمتها الدفترية طبقا للمركز المالى المنتهى فى مارس 2021 عدا بند مشروعات تحت التنفيذ حيث تم اثباته بقيمتهم العادلة السوقية مع احتساب 5% كمصاريف ادارية واحتساب ضريبة دخل بمعدل 22.5% فى حالة بيع الارض ضمن الالتزامات.

1.3.1. نسب الترجيح

اسس احتساب الاوزان الترجيحية

- فى ضوء ما سبق فقد تم ترجيح طريقة التدفقات النقدية المخصومة بوزن ترجيحي يزيد عن طريقة صافي قيمة الاصول المعدلة بالقيمة السوقية وذلك وفقا للاسس والاسباب التالية:
- ✓ من وجهة نظرنا ان شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات تكمن أكثر قدرتها فى تحقيق اعلى عائد للمساهمين عن طريق ارتفاع معدلات النمو المتوقعه للشركة.
 - ✓ افتراض استمرار نشاط الشركة لسنوات قادمة بجانب الاخذ فى الاعتبار التوقعات الخاصة بالاقتصاد والتي من خلالها يتبين مدى تأثر الشركة بالظروف الاقتصادية المحيطة .

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

- تعتبر من أفضل أساليب تقييم الشركات ذلك لأنها تشتمل على افتراضات خاصة بالشركة محل التقييم بجانب التوقعات الخاصة بالاقتصاد والتي من خلالها يتبين مدى تأثر الشركة بالظروف الاقتصادية المحيطة بها حيث أنها تعتمد على:
- فرض استمرارية الشركة لسنوات عديدة .
 - افتراضات وتنبؤات بالتدفقات النقدية ونتائج أعمال الشركة خلال عدد من السنوات .
 - طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي الطريقة الأكثر توافقاً مع دراسة مجال عمل الشركة والخطة المستقبلية لها حيث ان الأداء الحالي للشركة فى مارس 2021 لا يعكس الأداء المتوقع للشركة مع تنفيذ مشروع " إمبرالد نايل ريسدانس " حيث من المتوقع أن تشهد الشركة أداء مختلفاً خلال الأعوام المقبلة كفترة تنفيذ المشروع وتحقق الإيرادات من البيع والإيجار، وعليه فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تعد هي الأكثر ملائمة ولذا تم إعطاؤها وزن نسبي جوهري 75% .
 - معالجة التدفقات النقدية التقديرية بمعامل خصم تقديري يراعى فيه المخاطرة وتكلفة مصادر التمويل بالإضافة إلى معدل النمو الدائم .

طريقة صافي قيمة الاصول المعدلة بالقيمة السوقية

• تم اعطاء طريقة صافي قيمة الاصول المعدلة بالقيمة السوقية وزن نسبي 25%.

وبناء على ما سبق فان القيمة العادلة للسهم تساوى القيمة العادلة بعد استخدام نسب الترجيح للطرق المستخدمة ولذلك تم تقدير صافي القيمة العادلة لحقوق المساهمين بشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات بمبلغ 542,436,966 جنيه لعدد 425 مليون سهم وبالتالي فان قيمة السهم 1,28 جنيه للسهم " فقط واحد منها وثمانية وعشرون قرشا مصريا لاغير وذلك في تاريخ إعداد الدراسة والجدول التالي يوضح ذلك:

القيمة العادلة

طريقة التقييم – القيمة بالجنيه	القيمة	الوزن النسبي	القيمة العادلة المرجحة
التدفقات النقدية المخصصة	628,097,239	75%	471,072,930
صافي قيمة الأصول	668,352,826	25%	167,088,206
القيمة العادلة المرجحة			
خصم مقابل عدم سيولة الورقة المالية		7.5%	638,161,136
خصم مقابل عدم تحكم الاقلية		7.5%	
قيمة حقوق مساهمي الشركة			542,436,966
القيمة العادلة للسهم			1,28

1.4. مصادر المعلومات والبيانات:

- تم الاعتماد عند اعداد الدراسة على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من ادارة الشركة وخاصة ما يتعلق بالنواحى التالية:
- ☒ صورة ضوئية من القوائم المالية التاريخية لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات "ش.م.م" عن عام 2018 وعام 2019 و2020 مركز مالى مارس 2021 المعتمدة من ادارة الشركة والمدققة من مراقب الحسابات.
 - ☒ صورة ضوئية من السجل التجارى للشركة.
 - ☒ التوقعات المستقبلية واسعار البيع المتوقعه.
 - ☒ تقرير من شركة ديستانس استوديو للاستشارات الهندسية مقدم الى شركة إمبراليد.

1.5. الفحص و ابداء الرأى بخصوص البيانات المستقبلية

اننا قد حصلنا على كافة البيانات والمعلومات الضرورية لاغراض اختبار المعلومات المستقبلية والتي تمكننا من تقدير القيمة العادلة للسهم، واننا بذلنا عناية الرجل الحريص فى هذا الشأن.

ولا تتحمل شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية أى مسئولية عن دقة و شمولية البيانات الواردة بهذا التقرير، كما انه ليس هناك اى ضمان من قبل شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية للتنبؤات والافتراضات للقوائم المالية التقديرية الواردة بهذا التقرير، و لم ينمو الى علم شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بأن البيانات الواردة من شركة شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م مضللة ولا تمثل الحقيقة.

1.6. تحفظات الاستخدام والنشر والتوزيع:

يجب قراءة التقرير كوحدة واحدة ولا يجوز طمس او تعديل اى من محتوياته دون الرجوع الى ادارة شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية.

كما انه لا يجوز نشر هذا التقرير او جزء منه وخاصة تلك الأجزاء المتعلقة بقيمة الشركة من خلال وسائل الأعلام المختلفة او الاخبار او اى وسيلة أخرى للاتصال دون الحصول على موافقة مكتوبة من شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية.

1.7. إقرار المستشار المالى:

- نقر نحن شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية المستشار المالى المستقل بأننا مستقلون عن تلك الشركة والاشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبي حساباتها خلال الستة اشهر السابقة على تاريخ التعاقد ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية , كما تم تقدير أتعاب شركة اييجي ترند للاستشارات المالية نظير اعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم الشركة ودون السعى نحو الوصول الى قيم محددة مسبقا بواسطة ادارة الشركة او اى طرف اخر.
- نقر نحن شركة اييجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالالتزام بقواعد السلوك المهني الواردة بمعيار قواعد السلوك المهني وفقا لقرار مجلس ادارة الهيئة رقم 1 لسنة 2017 او اى معايير فنية او مهنية تصدرها الهيئة.

دراسة تحديد القيمة العادلة لشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات

- نقر نحن شركة ايجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بعدم وجود تعارض بين مصلحتنا الشخصية او موظفينا او جهة العمل او الاقربا حتي الدرجة الثانية او المشاركين بالتقييم وبين مصالح العميل او مصالح الاطراف المستفيدة من التقييم او دراسة القيمة العادلة.
- نقر نحن شركة ايجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بعدم استخدام اية معلومات قد حصل عليها لاغراض التقييم او الاستفادة منها الا بعد بذل عناية الرجل الحريص للتأكد من صحتها ومصداقيتها ومعقوليتها.
- نقر نحن شركة ايجي ترند 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 ايجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بعدم التعامل على الاوراق المالية او اصول المنشأة محل التقييم من قبل او خلال الثلاثة سنوات التالية لتاريخ التقييم.
- نقر نحن شركة ايجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بأن اتعاب المقيم والعاملين معه لا تعتمد على القيمة التي تم التوصل اليها للمنشأة محل التقييم او بأية مكاسب او خسائر تنشأ للأطراف ذوي الصلة نتيجة التقارير الصادرة.
- نقر نحن شركة ايجي ترند للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بالحفاظ على سرية التقرير واستخدامه للغرض المحدد له فقط وحماية اي معلومات متعلقة بالمنشأة محل التقييم قد تنمو 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 المحدده بالعقد والمبينة في نطاق العمل مع العميل او الجهات الرقابية او القضائية حال طلب ذلك , والنزاهة للمحللين العاملين لدينا.

1.8. بيان بأسماء معدي الدراسة

- باسم رمزي بشاره متاوس
- مينا عادل نجيب مجلي
- فارس محمد عبد العظيم

كما نقر بصحة القيمة العادلة لسهم الشركة والذي يقدر بنحو 1,28 جنيه " فقط واحد جنهما وثمانية وعشرون قرشا مصريا لاغير " لكل سهم من أسهم الشركة .



عضو مجلس الادارة المنتدب

باسم رمزي بشاره

تحريرا في 2021/8/16