



بيان

بشأن اندماج كلا من

شركة أميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مدمجة ١)

شركة أميرالد للاستثمار العقاري (شركة مدمجة ٢)

شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مدمجة ٣)

شركة أودن للاستثمار والتنمية (شركة مدمجة ٤)

شركة أودن للاستثمار والتسيق العقاري (شركة مدمجة ٥)

في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتحمير - (شركة دامجة)

في ضوء طلب الجمعية العامة العادلة للشركة باجتماعها بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٢ بدراسة إمكانية إندماج الشركات العقارية التابعة والشقيقة (شركة أميرالد للتطوير وإدارة المشروعات وشركة أميرالد للاستثمار العقاري وشركة أودن للاستثمار والتنمية وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة أودن للاستثمار والتسيق العقاري) في شركتنا والتنسيق في هذا الشأن مع الهيئة العامة للرقابة المالية وقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، فقد تم تكليف أحد مكاتب الخبرة الاستشارية الكبرى في القيام بدراسة إجراءات عملية الاندماج حيث تقدم إلى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بطلب للفحص المسبق لأصول والالتزامات كلا من الشركة الدامجة والشركات المدمجة مع إتخاذ تاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١ أساساً للتقييم وإتباع أسلوب الاندماج بناء على القيم الدفترية للوصول إلى صافي حقوق الملكية في كل شركة بالقيمة الدفترية للشركات الدامجة والمدمجة مع توزيع ناتج التقييم الإجمالي فيما بين مساهمي تلك الشركات على أساس يعكس القيمة السوقية.

وذلك بهدف تحقيق الأهداف التالية:

- خلق كيان إقتصادي ضخم وقوى يستطيع خلال المرحلة القادمة المنافسة مع الشركات المثلية العاملة في نفس القطاع وذلك من خلال تحقيق الكفاءة في استخدام الأصول المالية والعقارية المتاحة لدى الشركة بعد الاندماج بهدف تعظيم العائد على حقوق مساهمي تلك الشركات.
 - الإستغلال الأمثل للأموال والفوائض النقدية بكفاءة وبالتالي إنخفاض تكلفة التمويل.
 - سهولة إتاحة مصادر تمويل للكيان الجديد بعد الاندماج لتمويل أعمال التوسعة بمشروعات الشركة بعد الاندماج وبشروط أفضل مما يؤدي إلى زيادة فرص النمو وإتاحة المزيد من الفرص لاستثمارات جديدة.
 - الإستغلال الأمثل للطاقات والإمكانيات المتاحة مما يساعد على تنمية قدرة الشركة - بعد الاندماج - على تطوير أنشطتها وتعظيم حجم الأعمال.
 - سهولة إتخاذ القرارات الإدارية/الإدارية بعد الاندماج خاصة فيما يتعلق بالتمويل والتشغيل والاستثمار.
 - الإستفادة من الإيرادات الحالية الناتجة من الإيجارات والتي ستظهر بالمركز المالي للشركة الدامجة مما يعظم حقوق ملكيتها مع إمكانية توزيع نسبة ربح مميزة مع نهاية عام ٢٠٢٣.
 - تحقق عملية الاندماج بكفاءة أعلى في إدارة الشركات حيث أن الشركات بوضعها الحالي تتطلب العديد من الإجراءات الإدارية والحكومية التي يتم تنفيذها وتكرارها في كل شركة على حدة، على سبيل المثال لا الحصر يتم إعداد قوائم مالية سنوية وربع سنوية لكل شركة على حدة، يتم إعداد إقرارات ضريبية سنوية واعتمادها من المستشار الضريبي لكل شركة على حدة، يتم عمل جمعيات عامة عادية بشكل دوري لكل شركة على حدى وهو ما يعني توحيد كل الإجراءات وبالتالي تحقيق وفر في التكلفة والوقت وبالتالي تحقيق وفر في المصروفات الإدارية والعمومية.
 - زيادة جاذبية سهم شركة الإسكان وبالتالي جذب مستثمرين جدد لهيكل مساهمي شركتنا وتوسيع قاعدة الملكية وبالتالي زيادة معدل دوران أسهم الشركة وسيولتها، وبالتالي سيساعد الشركة على تنفيذ خططها التوسعية من خلال تغطية أي زيادات/طروحات تالية لرأسمال الشركة أو تفعيلية طرح سندات من خلال البورصة، مما يساعد على إحداث أثر إيجابي على سعر السهم بالبورصة وتحقيق نمو رأسمالي لمساهميها.
 - إظهار صافي ربح سنوي بعد الضرائب وكافة التكاليف والمصاريف بشكل دائم سنويًا بقائمة الدخل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتحمير وعدم انتظار الحصول على توزيعات الشركات التابعة والشقيقة.
- وقد صدر تقرير اللجنة المشكلة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١ وقد قرر مجلس الإدارة الموافقة عليه واعتماد نموذج الإفصاح وفقاً للمادة رقم ٤ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية تمهدًا لدعوه الجمعية العامة غير العادية للشركة الدامجة بعد اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية وفيما يلى ملخص بأهم نتائج تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من صحة التقدير المبدئي لأصول و التزامات الشركات الدامجة و المدمجة وفقاً لقرار وزير الاستثمار و التعاون الدولي رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٨.



أسس التقييم

- اتخاذ القوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ أساساً للاندماج.
- فحص بنود وعناصر الأصول غير المتداولة وذلك بالرجوع إلى المستندات ومطابقتها مع ما هو مثبت بالدفاتر والسجلات.
- اتباع أسلوب التقييم الدفتري للوصول إلى صافي حقوق الملكية في كل شركة بالقيمة الدفترية للشركة الدامجة والشركات المندمجة مع توزيع ناتج التقييم الإجمالي فيما بين مساهمي تلك الشركات على أساس معامل يعكس القيمة السوقية.
- اتباع القواعد المتعارف عليها في التقييم مع مراعاة تطبيق معايير المحاسبة المصرية في حدود نطاق التقييم.
- دراسة مدى الحاجة إلى تكوين مخصصات (اضمحلال في القيمة) أو تدعيم ما تم تكوينه لعناصر الأصول المختلفة أو لمقابلة أيه التزامات نتيجة مخاطر معينة إذا ما تطلب الأمر ذلك.
- الالتزام بقرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٤٢ لسنة ٢٠١٧ بشأن أعمال الفحص المالي ومن بينها تقييم الشركات بغرض الاندماج.

ملخص نتائج التقييم وفقاً للتقرير المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١

أولاً: شركة المصريين للإسكان والتنمية والتحمير ش.م.م (شركة دامجة)

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.	الشكل القانوني:
٥٠٠ مليون جنيه مصرى.	رأس المال المرخص به:
٢٦٤ مليون جنيه مصرى.	رأس المال المصدر والمدفوع:
١٠٥٦ مليون سهم	عدد الأسهم
٢٥,٢٥ جنيه مصرى	القيمة الاسمية
تم قيد الشركة تحت رقم (٥٤٧٦) بتاريخ ٢٠١٩/٥/٣٠	السجل التجاري:
الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.	القيد بالبورصة:

ملخص تقييم أصول والتزامات شركة المصريين للإسكان والتنمية والتحمير (شركة دامجة) في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً للتقرير المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١:

التقييم وفقاً للقيمة السوقية جنية مصرى	التقييم وفقاً للقيمة الدفترية جنية مصرى	البيان
١٠٨٦٨٧٣٩٣٤	٢٩٥٧٨٦١٧٩	إجمالي الأصول
(٢٤١٢١٤٧٦)	(٢٤١٢١٤٧٦)	أجمالي التزامات
١٠٦٢٧٥٢٤٥٨	٢٧١٦٦٤٧٠٣	صافي حقوق الملكية
١٠٥٦٠٠٠٠٠	١٠٥٦٠٠٠٠٠	عدد الأسهم القائمة
١,٠١	٠,٢٦	قيمة السهم

ثانياً: شركة أميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م (شركة مندمجة ١)

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.	الشكل القانوني:
٢٨٠ مليون جنيه مصرى.	رأس المال المرخص به:
٨٥ مليون جنيه مصرى.	رأس المال المصدر والمدفوع:
٤٢٥ مليون سهم	عدد الأسهم:
٢٠,٢٠ جنيه مصرى	القيمة الاسمية:
تم قيد الشركة تحت رقم (٥٦٧٤) بتاريخ ٢٠١٩/٦/٢٣	السجل التجاري:
الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.	القيد بالبورصة



ملخص تقييم أصول والتزامات شركة اميرالد للتطوير وادارة المشروعات (شركة مندمجة ١) في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً
للقرير المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١:

البيان	صافي حقوق الملكية	أجمالي الأصول
عدد الأسهم القائمة	٧٠٧٥٦٢	٥٤١٢٩٩١٢
قيمة السهم	٠,٠٠٢	١٠١٧١٥٩٦٦٣
أجمالي التزامات	(٥٣٤٢٢٣٥٠)	(٥٣٤٢٢٣٥٠)
اجمالي الأصول	٩٦٣٧٣٧٣١٣	٤٢٥٠٠٠٠٠
البيان	جنيه مصرى	القيمة السوقية
	٢٧٥	٤٢٥٠٠٠٠٠
	٠,٠٠٢	٢,٢٧

ثالثاً: شركة اميرالد للاستثمار العقاري ش.م.م (شركة مندمجة ٢)

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

الشكل القانوني:

رأس المال المرخص به:

رأس المال المصدر والمدفوع:

عدد الأسهم:

القيمة الاسمية:

السجل التجاري:

القيد بالبورصة:

مليار جنيه مصرى.

٢٧٥ مليون جنيه مصرى.

٢٧٥ مليون سهم

١ جنيه مصرى

تم قيد الشركة تحت رقم (٥٥٣٢) بتاريخ ٢٠١٩/٦/١١

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

ملخص تقييم أصول والتزامات شركة اميرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة ٢) في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً للقرير
المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١:

البيان	صافي حقوق الملكية	أجمالي الأصول
عدد الأسهم القائمة	٢٨٣٣٢١٠٨٤	٤٧٦٦٨٣٨٢٩
قيمة السهم	٢٧٥٠٠٠٠٠	١٤٩٢٤٧٦١١١
أجمالي التزامات	(١٩٣٣٦٢٧٤٥)	(١٩٣٣٦٢٧٤٥)
اجمالي الأصول	١٢٩٩١١٣٣٦٦	١٩٣٣٦٢٧٤٥
البيان	جنيه مصرى	القيمة السوقية
	٤٠ مليون سهم	٤٠ مليون جنيه مصرى.
	٤٠ مليون جنيه مصرى.	٤٠ مليون جنيه مصرى.
	١,٠٣	٤,٧٢

رابعاً: شركة ايدج للتطوير واداره المشروعات ش.م.م (شركة مندمجة ٣)

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

الشكل القانوني:

رأس المال المرخص به:

رأس المال المصدر والمدفوع:

عدد الأسهم:

القيمة الاسمية:

السجل التجاري:

القيد بالبورصة:

٤٠ مليون جنيه مصرى.

٤٠ مليون جنيه مصرى.

٤٠ مليون سهم

١ جنيه مصرى

تم قيد الشركة تحت رقم (٢٠٩٨٥) بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٤

الشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.



ملخص تقييم أصول والتزامات شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة ٣) في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً للقرير المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١:

البيان	التقييم وفقاً للقيمة الدفترية جنيه مصرى	التقييم وفقاً للقيمة السوقية جنيه مصرى
إجمالي الأصول	٢٣٤ ٨٨٠ ١١٨	٥١٥ ٩٠٣ ٣٦٦
أجمالي الالتزامات	(٢٠٧ ٦٣٣ ٥٤٦)	(٢٢٢ ٥٩٣ ٥٦١)
صافي حقوق الملكية	٤٧ ٢٤٦ ٥٧٢	٢٩٣ ٣٠٩ ٨٠٥
عدد الأسهم القائمة	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠
قيمة السهم	٠,٦٨	٧,٣٣

خامساً: شركة اودن للاستثمار والتنمية ش.م.م (شركة مندمجة ٤)

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.
رأس المال المرخص به: ٥٠٠ مليون جنيه مصرى.
رأس المال المصدر والمدفوع: ١٥٨٠٨٠٠٠ جنية مصرى.
عدد الأسهم: ١٠٤ مليون سهم
القيمة الاسمية: ١,٥٢ جنية مصرى
السجل التجاري: تم قيد الشركة تحت رقم (١٩١٠٢) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٢
الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.
القيد بالبورصة:

ملخص تقييم أصول والتزامات شركة اودن للاستثمار والتنمية (شركة مندمجة ٤) في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً للقرير المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١:

البيان	التقييم وفقاً للقيمة الدفترية جنيه مصرى	التقييم وفقاً للقيمة السوقية جنيه مصرى
إجمالي الأصول	١٠٩٣ ١٠٢ ٤٧٩	١٠٩٣ ٧٨٨ ٥٣٤
أجمالي الالتزامات	(٧٠٤ ٥٨٩)	(٧٠٤ ٥٨٩)
صافي حقوق الملكية	١٠٨ ٣٩٧ ٨٩٠	١٠٩٣ ٠٨٣ ٩٤٥
عدد الأسهم القائمة	١٠٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٤ ٠٠٠ ٠٠٠
قيمة السهم	١,٠٤	١٠,٥١

سادساً: شركة اودن للاستثمار والتسويق العقاري ش.م.م (شركة مندمجة ٥)

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولا تحته التنفيذية.
رأس المال المرخص به: ١٠ مليون جنيه مصرى.
رأس المال المصدر والمدفوع: ١ مليون جنيه مصرى.
عدد الأسهم: ١ مليون سهم
القيمة الاسمية: ١ جنية مصرى
السجل التجاري: تم قيد الشركة تحت رقم (١٥٠٥٠) بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٤
الشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.
القيد بالبورصة:



ملخص تقييم أصول والتزامات شركة أودن للاستثمار والتسويق العقاري (شركة مدمجة ٥) في ٢٠٢١/٣١ وفقاً للقرار المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١

البيان	القيمة الدفترية جنية مصرى	القيمة السوقية جنية مصرى
اجمالي الأصول	١٠٢٣٣٤٢	١٠٢٣٣٤٢
أجمالي الالتزامات	(٥٨٢٢٤)	(٥٨٢٢٤)
صافي حقوق الملكية	٩٦٥١١٨	٩٦٥١١٨
عدد الأسهم القائمة	١٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠
القيمة الدفترية للسهم	٠,٩٧	٠,٩٧

➤ ملخص ما انتهى اليه التقرير

تم اتباع أسلوب التقييم الدفترى للوصول الى صافي حقوق الملكية في كل شركة بالقيمة الدفترية للشركات المندمجة وذلك بعد خصم استثمارات الشركة المندمجة وتوزيع ناتج التقييم الإجمالي وبالنحو ٤٧٢٤٦٤٧٣٩ جنية مصرى فيما بين مساهمي تلك الشركات على أساس معامل يعكس القيمة السوقية بعد خصم استثمارات الشركات المندمجة والبالغة ٢٧٢٣٣٧٨٩٩٨ ٢ جنية مصرى. لتصبح صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة والشركات المندمجة بعد استبعاد الاستثمارات المتداولة كما يلى:

البيان	القيمة الدفترية بعد خصم استثمارات الشركات المندمجة	القيمة السوقية بعد خصم استثمارات الشركات المندمجة	نسبة التوزيع السوقي
حقوق الملكية لمساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعier بعد استبعاد حصة شركة أودن للاستثمار والتنمية	١٩٠٢٤٦٠٥٣	٧٤٤٢٤٢٦٦٠	%٢٧,٣٢٧٩١
حقوق الملكية للأقليّة من مساهمي شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات بعد استبعاد حصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعير وحصة شركة أودن للاستثمار والتنمية	٦٨٠٣٣	٩٢٦٦٤١٠٢	%٣,٤٠٤٥٤
حقوق الملكية لمساهمي شركة إميرالد للاستثمار بعد استبعاد حصة المصريين للإسكان والتنمية والتعير	١٧٢٨٢٦١١٤	٧٩٢٤٦٠٣١١	%٢٩,٠٩٨٤٢
حقوق الملكية لمساهمي الأقلية بشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات	١٣٦	١٤٦٧	%٠,٠٠٠٥
حقوق الملكية لمساهمي شركة أودن للاستثمار والتنمية	١٠٨٣٩٧٨٩٠	١٠٩٣٠٨٣٩٤٥	%٤٠,١٣٧٠٥
حقوق الملكية لمساهمي شركة أودن للتسويق بعد استبعاد حصة كل من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات	٩٢٦٥١٣	٩٢٦٥١٣	%٠,٠٣٤٠٢
	٤٧٢٤٦٤٧٣٩	٢٧٢٣٣٧٨٩٩٨	%١٠٠



► رأس مال شركة المصريين للإسكان والتنمية والتطوير قبل وبعد الاندماج

يبلغ رأس المال المصدر قبل الاندماج وفقاً لأخر تعديل للنظام الأساسي للشركة ٢٦٤ مليون جنيه مصرى بقيمة أسمية ٢٥ قرش لسهم الواحد وجميعها أسهم نقدية ومدفوعة بالكامل. ومن المفترض ان يصبح رأس المال المصدر لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتطوير (الشركة الدامجة) بعد الاندماج ٣٠٠ مليون جنيه مصرى بقيمة اسمية ١٠ قروش لسهم الشركة الدامجة (بعد الاندماج). وذلك وفقاً للجدول التالي :

البيان	نصيب مساهمي الشركات المندمجة في حقوق ملكية الشركة الدامجة على أساس القيمة السوقية	نصيب مساهمي الشركات المندمجة في حقوق ملكية الشركة الدامجة على أساس القيمة السوقية	عدد أسهم الشركة المندمجة
نصيب مساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتطوير (دامجة) بعد استبعاد حصة شركة أودن للاستثمار والتنمية(مندمجة)	١٢٩١١٤٧٥٦	٨١٩٨٣٧٤٠٨	
نصيب مساهمي شركة إميرالد التطوير وإدارة المشروعات (مندمجة) بعد استبعاد حصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتطوير(دامجة) وحصة شركة أودن للاستثمار والتنمية(مندمجة)	١٦٠٧٥٨٠٩	١٠٢٠٧٦٢٤٧	
نصيب مساهمي شركة إميرالد للاستثمار العقاري (مندمجة) بعد استبعاد حصة المصريين للإسكان والتنمية والتطوير(دامجة)	١٣٧٤٧٩٧٨٣	٨٧٢٩٥٢٦٥٧	
نصيب مساهمي الأقلية بشركة إيدج التطوير وإدارة المشروعات(مندمجة)	٢٥٤	١٦١٧	
نصيب مساهمي شركة أودن للاستثمار والتنمية(مندمجة)	١٨٩٦٣٣٤٠١	١٢٠٤١١١٤٥٠	
نصيب مساهمي شركة أودن للاستثمار والتسيير العقاري للتسويق(مندمجة) بعد استبعاد حصة كل من شركة إيدج التطوير وإدارة المشروعات (مندمجة) وشركة إميرالد التطوير وإدارة المشروعات(مندمجة)	١٦٠٧٣٦	١٠٢٠٦٢١	
	٤٧٢٤٦٤٧٣٩	٣٠٠٠٠٠٠	

وهذا البيان لمزيد من الإفصاح للمستثمرين والمساهمين بالشركة الدامجة و الشركات المندمجة بناء على نتائج التقرير المعتمد من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١ للجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة (وفقاً لقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٨) بشأن تحديد صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة والشركات المندمجة على أساس القيمة الدفترية للشركة الدامجة والشركات المندمجة مع اتخاذ القوانين المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ أساساً للاندماج ، وكذلك وفقاً لقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في ذات التاريخ بغرض الاندماج، وذلك رهنا بموافقة الجماعيات العمومية غير العادية للشركة الدامجة والشركات المندمجة.

وتفضلاً بقبول وافر الاحترام ،

مدير علاقات المستثمرين

أ/ محمد يحيى



تحريراً في : ٢٠٢٢/٩/٧