

السادة / البورصة المصرية  
تحية طيبة وبعد ،،

مرفق لسيادتكم تقرير إفصاح شركة جذع للتنمية الصناعية (المنقسمة)  
وفقا لأحكام المادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقانون شركات  
المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة وشركة الشخص  
الواحد ، والمادة ٢٤ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة  
للرقابة المالية رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٠ وفقاً لأخر تعديل، بهدف الإفصاح لكافة وتحقيقاً لمتطلبات السماح  
بتداول أسهم شركة جذع للتنمية الصناعية (المنقسمة)

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد عبيد

جذع  
للتنمية الصناعية  
ش.م.م

**تقرير إفصاح  
شركة جدوى للتنمية الصناعية  
وفقاً لأحكام المادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقانون شركات المساهمة  
وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة وشركة الشخص الواحد**

أعد هذا التقرير إعمالاً لحكم المادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية لقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة والمادة ٢٤ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٠ وفقاً لأخر تعديل، بهدف الإفصاح لكافة وتحقيقاً لمتطلبات السماح بتداول أسهم شركة جدوى للتنمية الصناعية بعد الانقسام.

**١- اسم الشركة: شركة جدوى للتنمية الصناعية (منقسمة)**

**٢- تأسيس الشركة:**

- بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٥ وافقت الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة على تأسيس شركة جدوى للتنمية الصناعية - شركة مساهمة مصرية وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية بشهادة تأسيس رقم ١٠١٣٠.

٣- رقم القيد بالسجل التجاري: ١٧١٨٥٠ تاريخ القيد: ٢٠٢١/٠٩/٥ محل القيد: القاهرة

٤- القانون الخاضع له الشركة: قانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية

٥- تاريخ نهاية السنة المالية للشركة: ٣١ ديسمبر من كل عام.

٦- مدى وجود إعفاءات ضريبية: لا يوجد

**٧- بيانات القيد بالإيداع والقيد المركزي:**

تم القيد بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٦

**٨- بيانات القيد بالبورصة:**

تم القيد بموجب قرار لجنة القيد في ٢٠٢١/١٠/١٠  
**رأس المال:**

٢٠٠٤١٤٩٨٠٤	<b>رأس المال المقيد بالبورصة:</b>
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	<b>عدد الأسهم المقيدة بالبورصة:</b>
١,٩٠	<b>القيمة الاسمية:</b> ١,٩٠ جنيه مصرى للسهم الواحد لا غير

٢٠٢١/١٠/١٠	تاريخ القيد بالبورصة:
أسهم	نوع الجدول:
٢٠٢٠/١٠/١١	تاريخ أول يوم تداول:

#### ٩- خلفية عن قرار التقسيم:

انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م. في ٢٠٢١/٧/٢٤ وقد أصدرت بالإجماع القرارات التالية:

**البند الأول :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) ويخفض رأس المال المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها وتظل محتفظة بغضها وبالترخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية وغرضها الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر اوراق مالية او في زيادة رؤوس اموال وترخيص نشاط امناء الحفظ .

**بينما ينتهي عن التقسيم تأسيس شركتين جديدتين هما**

١ - شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمار العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الاخلاع بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشتراك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تراول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او في الشركات السالفة او تشتريها او تلتحق بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

٢ - شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمار الصناعية مع عدم الاخلاع بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشتراك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تراول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحق بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

على ان تكون الشركات الناتجة عن التقسيم مملوكة لنفس مساهمي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) في تاريخ تنفيذ التقسيم وبذات تسب الملكية لكل مساهم قبل تنفيذ عملية التقسيم.

كما وافقت الجمعية على اعتماد اسباب التقسيم الآتية :

١. سيولة السهم نتيجة جذب بعض المستثمرين الذين قد يبدوا اهتماماً أكبر في كل قطاع على حدة سواء كان القطاع العقاري والمقاولات او القطاع الصناعي او قطاع الخدمات المالية
٢. إتاحة المزيد من الفرص للشركة القاسمة والشريكين المنقسمتين للنمو وللمشاركة في استثمارات جديدة تناسب مع طبيعة كل قطاع.
٣. زيادة تركيز الإدارة على أنشطة كل قطاع للوصول إلى أعلى مستويات الأداء مع توضيح الأداء المالي لكل قطاع.
٤. تحسين وتوضيح المركز المالي للشركة القاسمة والشريكين المنقسمتين من خلال توزيع أصول والتزامات الشركة بحسب مجال أنشطة الشركات التابعة لكل شركة.
٥. توفير المزيد من المرونة في إدارة موارد كل شركة (قاسمة ومنقسمة) من خلال إدارة متخصصة لكل شركة.
٦. وضوح وفاء هيكل حقوق الملكيات بوجود قوائم مالية مستقلة لكل شركة تعكس أداء كل قطاع على حده.

**البند الثاني :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ من قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقرير المبدئي لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها إلى ثلاثة شركات (شركة قاسمة وشريكين منقسمتين) والذي انتهى أن صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصرى وسوف ينتج عن ذلك ما يلى :

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) مبلغ ٢٥٣٤٠,٨٧٠٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٢١٠,٩٦١,٠٣٢ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨,٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٤٢٤٤٧٦٦٨ جنيه مصرى وبرأسمال مرخص به قدره ١ مليار جنيه مصرى .

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) مبلغ ٤٧٥٢٢٧٧٢٠٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٤٧٤٦٦٢٣٢٢٠ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨,٥٠١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصرى للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥٦٥٣٩٨٠ جنيه مصرى وبرأسمال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصرى .

صافي حقوق الملكية لشركة جدو للتنمية الصناعية (المنقسمة) مبلغ ٢٠٣٣٨,٠٨٣٠٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٢٠٠٤١٢٩٨٠٤ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨,٥٠١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١,٩ جنيه مصرى للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٢٩٦٧٨٤٩٦ جنيه مصرى وبرأسمال مرخص به قدره ١٠ مليار جنيه مصرى .

**البند الثالث :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على مشروع التقسيم التفصيلي للشركة بإتباع اسلوب التقسيم الافقى عن طريق تقسيم اصول والتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقواعد المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشريكين المنقسمتين في ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي. والذي انتهى إلى ان مخرجات عملية اعادة الهيكلة بالتقسيم على النحو التالي :

تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م (سيتم تغيير اسم الشركة ليصبح اسپاير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية فور الانتهاء من تنفيذ عملية نقل الملكية إلى الشركات المنقسمة) بإستثماراتها بالشركات التالية وعددها ٨ شركات) على النحو التالي:

شركة بايونيرز ل التداول الأوراق المالية

شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية

شركة المستشار الدولي لضمان الإكتتاب في الأوراق المالية

شركة رؤية أون لاين ل التداول الأوراق المالية

شركة أموال للاستثمارات المالية

شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)

الشركة المصرية للصرافة

شركة صندوق استثمار بايونيرز الأول ذو العائد التراكمي (صندوق الراند)

**شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (شركة منقسمة)** ويتبعها الشركات العقارية والمقاولات وعددها (١٠ شركات)

على النحو التالي :

الشركة المتحدة للإسكان والتعهير

شركة القاهرة للإسكان والتعهير

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة الصعيد العاشر للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة وادى للاستشارات

شركة الصفوة للاستشارات والتنمية

شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري

شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية

شركة بلو للتطوير العقاري

شركة رؤية القابضة للاستثمارات

**شركة جوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة)** ويتبعها الشركات التابعة والشقيقة الصناعية وعددها

(٨) شركات على النحو التالي :

الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديري)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيك)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية

شركة الجيزة باور للصناعة

شركة التور للأدوية

شركة الحصن للاستشارات

شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية

شركة سمو للاستشارات

وستظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حرية التداول في الشركة القاسمة والشركات المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض رأس المال وسوف يتم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية وسوف يتم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة بين الشركة القاسمة والشركات المنقسمة باتباع القواعد والإجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية في ضوء مشروع التقسيم التفصيلي والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادي ونموذج تقرير الافصاح للمادة ٤٨ من قواعد القيد والذي وافقته الهيئة العامة للرقابة المالية على نشره .

كما انه ستؤول للشركات المنقسمتين الاصول والالتزامات المحددة تفصيلياً بمشروع التقسيم التفصيلي كما ستؤول لها كافة التغيرات التي ستطرأ على تلك الارصدة خلال الفترة التالية للتاريخ المتخد اساساً للتقسيم وهو ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحتى تأسيس الشركتين المنقسمتين وقيدهما بالسجل التجارى .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في ادخال اي تعديلات قد تطلبها الجهات الادارية المختلفة على مشروع التقسيم التفصيلي و/او عقد التقسيم وكذا تفويض رئيس مجلس الادارة او من يفوضه في اصدار كافة القرارات واتخاذ كافة الاجراءات الازمة لتنفيذ اجراءات التقسيم لدى كافة الجهات الادارية .

**البند الرابع :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد تقسيم الشركة وفقاً لأسلوب التقسيم الافقى بالقيمة الدفترية والسوقية واتخاذ القوائم المالية عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ اساساً لعملية التقسيم بحيث ينتج عن التقسيم ثلاثة شركات هي :

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (شركة منقسمة)

شركة جوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة)

وفقاً لمشروع التقسيم التفصيلي على ان تكون الشركات الناتجة عن التقسيم مملوكة لنفس مساهمي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) فى تاريخ تنفيذ التقسيم وبذات نسب الملكية لكل مساهم قبل تنفيذ عملية التقسيم .

**البند الخامس:** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد عقد التقسيم وفقاً لأحكام وشروط مشروع التقسيم التفصيلي واتخاذ القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ اساساً لعملية التقسيم.

**البند السادس:** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إعادة هيئة الشركات التابعة والشقيقة لكلا من الشركة القاسمة والشركات المنقسمتين على النحو الوارد تفصيلياً بمشروع التقسيم التفصيلي وتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي وتقويض رئيس مجلس الإدارة أو من يفوذه في انهاء اجراءات نقل الملكية ومنها التقدم إلى الهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على عدم ممانعتها على نقل ملكية أسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة إلى الشركات المنقسمتين في ضوء إعادة الهيئة وتقويض رئيس مجلس الإدارة أو من يفوذه في الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على الاستثناء من السداد النقدي وتقديم الاخطار المسبق للهيئة بعدم الالتزام بتقييم عروض شراء نتيجة إعادة الهيئة بالتقسيم .

**البند السابع:** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد القوائم المالية الإفتراضية للشركة القاسمة والشركاتين المنقسمتين وتقرير مراقب الحسابات عليهم ، كما وافقت الجمعية بالإجماع على اعتماد مذكرة رأي المستشار القانوني للشركة بمدى إتفاق التقسيم مع القواعد القانونية المعمول بها.

**البند الثامن :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد مشروع عقد تعديل بعض مواد النظام الأساسي لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القابضة) وهي المواد (٦) و(٧) في ضوء تخفيض رأس المال عن طريق تخفيض القيمة الاسمية الناتجة عملية التقسيم وذلك على النحو التالي :

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠ مليارات جنيه مصرى ( عشرة مليارات جنيه مصرى ) وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠ جنيه مصرى ( خمسة مليارات ومائتان وأربعة وسبعين مليوناً وخمسة وعشرون ألفاً وثمانمائة جنيه مصرى ) موزع على عدد أسهم ١,٦٠٥٤,٨٠٥,٠٥٤ سهم ( مليار وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة الاف ومائة وستون سهم ) قيمة السهم (٥) جنيهات مصرية ( خمسة جنيهات مصرية ).

**المادة (٦) بعد التعديل (للشركة القاسمة):**  
 حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠ جنية مصرى (مليار جنيه مصرى) وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ٢١٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى (ماهتان وعشرون ملايين وتسعمائة واحد وستون ألف واثنان وثلاثون جنيه مصرى) موزع على عدد أسهم ١٠٥٤٨٠٥٦٠ سهم (مليار وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة الاف ومانة وستون سهم) قيمة السهم (٢٠) قرش مصرى (عشرون قرشاً مصرياً).

**المادة (٧) قبل التعديل (للشركة القاسمية):**  
يتكون رأس مال الشركة المصدر من عدد ١٦٠,٨٠٥,٠٥٤ سهم قيمة كل سهم (٥) جنيهات مصرية وقد تم الإكتتاب في رأس المال على النحو التالي:

الاسم	الإجمالي	عدد الأسهم	القيمة الأسمية للأسهم	عملة الوفاء
شركة المهدى القابضة	١٤٧٥٠٨٧٥٠	٧٣٧٥٤٣٧٥٠	جنيه مصرى	جنيه مصرى
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبانى	١٠٥٨٤٤٩٢١	٥٢٩٢٢٤٦٠٥	جنيه مصرى	جنيه مصرى
وليد محمد زكي ابراهيم	٧٨٦٤١١٣٩	٣٩٣٢٠٥٦٩٥	جنيه مصرى	جنيه مصرى
هشام علي شكري حافظ	٧٦١٤٣٨٩٢	٣٨٠٧١٩٤٦٠	جنيه مصرى	جنيه مصرى
آخرون	٦٤٦٦٦٤٥٨	٣٢٣٣٣٣٢٢٩٠	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الإجمالي	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠	جنيه مصرى	جنيه مصرى

وقد دفع المساهمون ١٠٠ % من القيمة الاسمية لأسهم الشركة قبل الزيادة بموجب السجل التجاري للشركة ، وقد تم سداد قيمة الزيادة المصدرة البالغة ٥٩١,٦٠٠,٨٣٠ جنيه مصرى من الأرصدة الدائنة المستحقة للمساهم / وليد محمد زكي وأولاده القصر والمثبتة بفاتورة الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ والمسددة بنسبة ١٠٠ % كما تم تحويل مبلغ ٤٣٣,٠٥١,٨٠٧,٥٦ جنيه مصرى قيمة علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي المسددة بنسبة ١٠٠ % من الأرصدة الدائنة المستحقة للمساهم / وليد محمد زكي وأولاده القصر والمثبتة بفاتورة الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ . وبذلك يصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠ جنيه مصرى (خمسة مليارات ومائتان وأربعة وسبعين مليوناً وخمسة وعشرون ألفاً وثمانمائة جنيه مصرى ) مسدد بنسبة ١٠٠ % .

**المادة ( ٧ ) بعد التعديل (للشركة القاسمة) :**  
يتكون رأس مال الشركة المصدر من عدد ١٠٥٤,٨٠٥,١٦٠ سهم قيمة كل سهم ( ٢٠ ) قرش مصرى وقد تم الإكتتاب في رأس المال على النحو التالي :

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للأسهم	عملة الوفاء
شركة عبد القادر المهيبيب وأولاده	١٥١٦٥٨٧٥٠	٣٠٣٣١٧٥٠	جنيه مصرى
وليد محمد زكي ابراهيم	١٢٠٦٨١١٣٩	٢٤١٣٦٢٢٧,٨٠	جنيه مصرى
طه ابراهيم مصطفى محمد التلابي	١٠٦٣٤٤٩٢١	٢١٢٦٨٩٨٤,٢٠	جنيه مصرى
آخرون	٦٧٦١٢٠٣٥	١٣٥٢٢٤٠٧٠	جنيه مصرى
الإجمالي	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٢١٠٩٦١٠٣٢	جنيه مصرى

وقد دفع المساهمون ١٠٠ % من القيمة الاسمية لأسهم الشركة قبل الإنقسام بموجب السجل التجاري للشركة ، ورأس المال المصدر بعد الإنقسام مدفوع بالكامل وفقاً للتقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بعرض تقسيمها الى ثلاثة شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل المادة ( ٢ ) من النظام الأساسي للشركة الخاصة بتعديل اسم الشركة القاسمة على النحو التالي :

**المادة رقم ( ٢ ) قبل التعديل (للشركة القاسمة)**  
اسم هذه الشركة هو : ( شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية )

**المادة رقم ( ٢ ) بعد التعديل (للشركة القاسمة)**  
اسم هذه الشركة هو : اسپایر کاپیتال القابضة للاستثمارات المالية Aspire Capital Holding for Financial Investments على ان يتم تفعيل اجراءات تغيير اسم الشركة بعد الانتهاء من عمليات اعادة الهيكلة الخاصة بالتقسيم ونقل ملكية الأسهم بالبورصة المصرية بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية . كما وافقت الجمعية بالاجماع على تفويض رئيس مجلس الادارة او من يفوضه فى ادخال اي تعديلات قد تطلبها الجهات الادارية المختصة على مشروع عقدي التعديل.

**البند التاسع :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد مشروع عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ( المنقسمة ) (والمعد في ضوء نماذج الهيئة العامة للاستثمار مع إدخال التعديلات الازمة عليه لقيد الشركة بالبورصة المصرية) .

كما وافقت الجمعية على اعتماد مشروع عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة جدوى للتنمية الصناعية (المنقسمة) (والمعروفة باسم الشركة العامة للتنمية الصناعية) وذلك تقييد الشركة بالبورصة المصرية.

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تفويض السيد/ رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه في إدخال التعديلات التي تطلبها الجهات الإدارية المختصة على مشروع عقد التأسيس.

**البند العاشر:** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إستمرار قيد أسهم الشركة القاسمة بعد تخفيض رأس مالها المرخص به ورأس مالها المصدر وقيد أسهم الشركتين المنقسمتين في البورصة المصرية فور الانتهاء من عملية التقسيم. كما وافقت الجمعية على تفويض رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه في إعتماد تقرير الإفصاح لكل من الشركات الناتجة عن التقسيم وفقاً للمادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

**البند الحادي عشر:** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على عقود المعاوضة التي قد تنشأ نتيجة تنفيذ عملية التقسيم و إعادة الهيكلة بين الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين وما يتطلب من إعادة نقل ملكية بعض الشركات فيما بين الشركات الناتجة عن التقسيم سواء المقيدة أو الغير مقيدة واللزمه لاتمام عملية التقسيم.

كما وافقت الجمعية على تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه أو يوكله في إدخال أي تعديلات قد تطلبها الجهات الإدارية المختصة على محضر الجمعية العامة غير العادية وعلى عقد تعديل مواد النظام الأساسي للشركة القاسمة وأو عقدي التأسيس والنظام الأساسي للشركتين المنقسمتين وفي التوقيع على عقود التعديل الخاصة بالشركة القاسمة وفي التوقيع على عقود التأسيس للشركات المنقسمة وفي التوقيع على عقد التقسيم أمام مصلحة الشهر العقاري والهيئة العامة للاستثمار وفي التوقيع على أي مستندات باسم ولصالح الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين وتمثل الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين أمام الجهات الحكومية وغير الحكومية وعلى الأخص الهيئة العامة للرقابة المالية والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاولات والإيداع والتيد المركزي والغرفة التجارية ومصلحة السجل التجاري ومصلحة الضرائب المصرية وغيرها من الجهات الإدارية المختصة.

## ١٠ - رأس المال شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة):

- بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/٢٦ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على اصدار اسهم تأسيس شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) برأس مال مصدر ومدفوع ٢٠٠٤١٢٩٨٠٤ موزع على ١٠٥٤٨٠٥٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١,٩٠ جنيه مصرى للسهم الواحد في ضوء تقييم اللجنة المشكلة بالهيئة العامة للاستثمار، على ان يتم تجنيب مبلغ ٢٩٦٧٨٤٩٦ جنيه مصرى يرحل الى حساب الاحتياطي العام بالشركة المنقسمة.

- بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٠٥ تم قيد شركة جدوى للتنمية الصناعية (الشركة المنقسمة) بالسجل التجاري برأس مال مصدر ومدفوع ٤١٢٩٨٠٤ جنيه موزع على ١٠٥٤٨٠٥٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١,٩٠ جنيه للسهم وبرأس مال مرخص به قدره ١٠ مليار جنيه مصرى الواحد برقم ١٧١٨٥٠ سجل تجاري استثمار القاهرة.

- تم نشر النظام الأساسي لشركة جدوى للتنمية الصناعية (الشركة المنقسمة) نتيجة للاقسام بعدد صحيفة الاستثمار

البيان	المرخص به	المصدر	المدفوع	عدد الأسهم	القيمة الاسمية
رأس المال الناتج عن التقسيم	١٠ مليار جنيه مصرى	٢٠٠٤١٢٩٨٠٤ جنيه مصرى	٢٠٠٤١٢٩٨٠٤ جنيه مصرى	١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم	١,٩٠ جنيه مصرى

### ١١- بيان المساهمين وحصصهم بعد الانقسام :

م	الاسم والجنسية	الصفة	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة المساهمة
١	شركة عبد القادر المهيديب وأولاده	مساهم	١٥١٦٥٨٧٥٠	%١٤,٣٧٨
٢	وليد محمد زكي ابراهيم	مساهم	١٢٠٦٨١١٣٩	%١١,٤٤١
٣	طه ابراهيم مصطفى محمد التلاباني	مساهم	١٠٦٣٤٤٩٢١	%١٠,٠٨٢
٤	مساهمون آخرون	مساهمون	٦٧٦١٢٠٣٥٠	%٦٤,٠٩٩
	الإجمالي		١٠٥٤٨٠٥١٦٠	%١٠٠

### ١٢- بيان بالمساهمين الحاليين المالكين لنسبة ٣% فأكثر وحصصهم وصفة كل منهم :

م	الاسم والجنسية	الصفة من حيث المساهمة وعضوية مجلس الادارة	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة المساهمة
١	شركة عبد القادر المهيديب وأولاده	مساهم / عضو	١٥١٦٥٨٧٥٠	%١٤,٣٧٨
٢	وليد محمد زكي ابراهيم	مساهم / عضو	١٢٠٦٨١١٣٩	%١١,٤٤١
٣	طه ابراهيم مصطفى محمد التلاباني	مساهم / عضو	١٠٦٣٤٤٩٢١	%١٠,٠٨٢
٤	هشام على شكري حافظ	مساهم	٧٤٦٤٣٧٦٦	%٧,٠٧٧
٥	Egycap Investments Ltd	مساهم	٧٠٩٣٥٨٩٧	%٦,٧٢٥
٦	شركة وزاكي م.م.ح	مساهم	٧٠٣٢٤٤٨٢	%٦,٦٦٧
٧	حسام محمد زكي ابراهيم	مساهم	٤٣٩٣٦٤٥٦	%٤,١٦٥
٨	شركة وفرة للاستثمار الدولى مساهمه المقلة	مساهم	٤٠٠٠١٧٦	%٣,٧٩٢
٩	مساهمون آخرون	مساهمون	٣٧٦٢٧٩٥٧٣	%٣٥,٦٧٢
	اجمالي		١٠٥٤٨٠٥١٦٠	%١٠٠

### ١٣- بيان أعضاء مجلس الإدارة وحصصهم وفقاً للتأشير في السجل التجارى:

اسم الشخص الطبيعي عضو مجلس الإدارة	اسم الجهة التي يمثلها من المساهمين	الأسماء التي يمتلكها في الشركة	النسبة المئوية
وليد محمد زكي ابراهيم	نفسه	١٢٠٦٨١١٣٩	%١١,٤٤
طه ابراهيم مصطفى التلاباني	نفسه	١٠٦٣٤٤٩٢١	%١٠,٠٨
ياسر محمد زكي ابراهيم	نفسه	١٠٠٠٣١٤٧	%٠,٩
زياد بن فؤاد بن فهد الصالح	شركة عبد القادر المهيديب وأولاده	١٥١٦٥٨٧٥٠	%١٤,٣٧٨
خالد محمد الطيب محمد الطيب	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	---	---

النسبة المئوية	الأسماء التي يمتلكها في الشركة	اسم الجهة التي يمثلها من المساهمين	اسم الشخص الطبيعي عضو مجلس الإدارة
---	---	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	هشام احمد حسن يوسف
% ٠,١٣٢	١٣٩٤١٢٢	نفسه	مانع محمد عبدالله علي الصانع
---	---	مستقل	نادية احمد خليل حسن
---	---	مستقل	الشيماء عبدالعال محمد عبدالعال

#### ٤- المجالات الفعلية لنشاط الشركة منذ التأسيس وحتى الآن وتفاصيل استثمارات الشركة حالياً بعد التقسيم:

تمتلك شركة جدوى للتنمية الصناعية مجموعة من الإستثمارات المتعددة في شركات تابعة وشقيقة مقيدة بالبورصة وغير مقيدة وتزاول أنشطة استثمارية متعددة في القطاع الصناعي .

مقر الشركة: الدور الخامس فوق الأرضي بالعقار الكائن في ٢٣١ القطاع الثاني مركز المدينة - التجمع الخامس القاهرة الجديدة.

#### ٥- محفظة الأوراق المالية للشركة ومساهماتها في الشركات الأخرى بعد الانقسام:

القيد بالبورصة	النسبة المملوكة	العملة	عدد الأسهم المملوكة	أسم الشركة التي بها مساهمة	م
مقيدة	% ٣٩,٨٨٩	جنيه مصرى	٦٣٨٢١٧٣٢	الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديرى)	١
مقيدة	% ٤٥,٧٣٤	جنيه مصرى	٣٥٢١٤٩٩٠	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبيئة والتغليف (يونيباك)	٢
مقيدة	% ٢٦,١٤٧	جنيه مصرى	٩٣٠٠٩٤٤٧٠	شركة الكابلات الكهربائية المصرية	٣
غير مقيدة	% ٠٠,٠٠٠٣	جنيه مصرى	١٠	شركة الجيزة باور للصناعة	٤
غير مقيدة	% ٦٠	جنيه مصرى	٦٠٠٠	شركة التور للأدوية	٥
غير مقيدة	% ٩٩,٦٥٣	جنيه مصرى	٢٥١٦٢٣٠	شركة الحصن للاستشارات	٦
غير مقيدة	% ٩٩,٩٩٩	جنيه مصرى	٢٩٩٩٩٨٠	شركة باليونيرز كابيتال للاستشارات المالية	٧
غير مقيدة	% ٩٩,٩٨٨	جنيه مصرى	٤٩٩٩٣٧٥٠	شركة سمو للاستشارات	٨

#### ٦- موقف القضايا: بناء على كتاب السيد/ ايمن عبد الستار المحامي - المستشار القانوني للشركة:

لا توجد قضايا متدولة او مقامة من او ضد شركة جدوى للتنمية الصناعية حتى تاريخه

#### ٧- موقف التأمين على أصول الشركة:

- لا توجد

#### ٨- الموقف المالي للشركة وتوقعاتها المالية:

القواعد المالية الافتراضية للشركة المنقسمة عن ٢٠١٩/١٢/٣١ و ٢٠٢٠/١٢/٣١ وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة جدوى للتنمية الصناعية  
قائمة المركز المالى المستقل الافتراضية

ايضاح ٣١ ديسمبر ٢٠١٩  
جنيه مصرى

١٤٧,١٩١	(٣)
٧٣٢,٢١٥,٧٤٥	(٤)
١,٨٥٠,٥٣٩	(٦)
<u>٧٣٤,٢١٣,٤٧٥</u>	

الأصول
أصول غير متداولة
أصول ثابتة
استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<b>إجمالي الأصول غير المتداولة</b>

١,٣٣٨,٠٩٦,٤٨٧	(١١)
<u>١١,٧١٨,٠٦٠</u>	(١٢)
<u>١,٣٤٩,٨١٤,٥٤٧</u>	
<u>٢,٠٨٤,٠٢٨,٠٤٤</u>	

أصول متداولة
مستحق من أطراف ذات علاقة
مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<b>إجمالي الأصول</b>

٢,٠٥٩,٤٩٨,٨٧٥

حقوق الملكية والالتزامات
حقوق الملكية
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>

الالتزامات

٢٤,٥٢٩,١٤٧	(١٠)
<u>٢٤,٥٢٩,١٤٧</u>	
<u>٢٤,٥٢٩,١٤٧</u>	
<u>٢,٠٨٤,٠٢٨,٠٤٤</u>	

الالتزامات متداولة
مستحق إلى أطراف ذات علاقة
<b>إجمالي الالتزامات المتداولة</b>
<b>إجمالي الالتزامات</b>
<b>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>

شركة جذع للتنمية الصناعية  
قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية

إيصال ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
جنيه مصرى

١٥٩,٧٣٥	(٣)
١,٥٥٥,٣٨٧,٢٥٦	(٤)
٤٣,٩٠٠,٠٠٠	(٩)
<u>١,٥٩٩,٤٤٦,٩٩١</u>	

الأصول

أصول غير متداولة

أصول ثابتة

استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة

إجمالي الأصول غير المتداولة

-	(١٠)
٢٩٨,٥٠١,١٦٧	(١١)
٦٢,٤٧٦	(١٢)
١٣٧,٩٩٣,٨٦٧	(١٣)
<u>٤٣٦,٥٥٧,٥١٠</u>	
<u>٢,٠٣٦,٠٠٤,٥٠١</u>	

أصول متداولة

عملاء وأوراق قبض

مستحق من أطراف ذات علاقة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

إجمالي الأصول المتداولة

إجمالي الأصول

٢,٠٣٣,٨٠٨,٣٠٠

حقوق الملكية والالتزامات

حقوق الملكية

إجمالي حقوق الملكية

الالتزامات

الالتزامات متداولة

مصرفوفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

إجمالي الالتزامات المتداولة

إجمالي الالتزامات

إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

٢,١٩٦,٢٠١	(١٨)
<u>٢,١٩٦,٢٠١</u>	
<u>٢,١٩٦,٢٠١</u>	
<u>٢,٠٣٦,٠٠٤,٥٠١</u>	

## ١٩- ملخص المؤشرات المالية الرئيسية الافتراضية :

بيان	٢٠١٩	٢٠٢٠
عدد الأسهم	١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠	١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠
القيمة الاسمية	١,٩	١,٩
حقوق المساهمين بالألف	٢,٠٣٣,٨٠٨	٢,٠٥٩,٤٩٩
القيمة الدفترية للسهم	١,٩٣	١,٩٥
صافي الربح القابل للتوزيع	١٢٦,٤٠٩,٥٧٥	١٧٢,٩٧٦,٢١٩
نصيب السهم من صافي الربح القابل للتوزيع	٠,١٢	٠,١٦

- تم استخراج الأرقام المشار إليها عن السنوات 2019 و 2020 من خلال القوائم المالية الافتراضية للشركة القاسمة المعتمدة من قبل مراقب حسابات الشركة.

## ٢٠- خطة عمل الشركة تجاه ما يلى:

- تم إيقاف التعامل الاختياري على أسهم شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية في البورصة المصرية لإتمام تنفيذ الانقسام بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٥
- تم تنفيذ عملية نقل ملكية اسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة إلى الشركتين المنقسمتين في ضوء اعادة الهيكلة ومشروع التقسيم التفصيلي
- خطة الشركة تجاه طرح أسهمها في السوق: في الوقت الحالي لا توجد نية لطرح نسبة اضافية في السوق نسبة الأسهم حرة التداول الحالية في ضوء تقرير افصاح الشركة المعد وفقاً للمادة ٣٠ من قواعد القيد والمفسح عنه في ٢٠٢١/٦/٣٠ : ٤٨,٧٧٨%
- طريقة زيادة نسبة الأسهم حرة التداول: اي تغير في نسبة الأسهم حرة التداول يتم وفقاً للإجراءات المنظمة لذلك بقواعد القيد والشطب.
- خطة الشركة في مجال الإصدارات الجديدة للأسهم والسنادات وصكوك التمويل: قد يكون هناك احتياج في المستقبل لمصدر تمويل متوسط و/او طويل الاجل طبقاً للخطط الاستثمارية للشركة والحاجة للتمويل وقتها.
- طرق التمويل المخططة لتمويل الإصدارات الجديدة: من خلال عدة طرق للتمويل من اهمها المساهمين القدامى .
- نسبة الأسهم المخطط الاحتفاظ بها بحوزة المؤسسين والمساهمين الرئيسيين الحاليين: نسبة المساهمين الرئيسيين معن عنها واى تغير في تلك النسب سيتم الإفصاح عن ذلك في حينه.

## ٢١- موقف الأسهم من حيث التجميد:

حيث ان الشركة القاسمة مؤسسه منذ ٢٠٠٧ ومقيدة بالبورصة منذ ٢٠٠٨ فلا يوجد بها أسهم مجمدۃ بسبب التأسيس او القيد.

## ٢٢- المستشار القانوني لإعادة الهيكلة:

الأستاذ ايمان عبد الستار (٦٩ شارع نبيل الوقاد - ارض الجولف - القاهرة).

## ٢٣- اصلاحات اخرى:

### اولاً:

- تكون الشركات الناشئة عن التقسيم خلفاً للشركة محل التقسيم وتحل محلها حلولاً قانونياً في مالها وما عليها وذلك في حدود ما آلت إليها من الشركة محل التقسيم وفقاً لما تضمنه قرار التقسيم كما ستؤول للشركاتين المنقسمتين كافة التغيرات التي ستطرأ على الارصدة خلال الفترة التالية للتاريخ المتخذ أساساً للتقسيم وهو ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحتى تأسيس الشركاتين المنقسمتين وقيدهما بالسجل التجاري.

- تلتزم الشركة بعد نقل ملكية الأسهم لها من الشركة القاسمة بإتمام زيادات رؤوس الأموال واستكمالها لشركاتها التابعة متى تم اقرارها من السلطة المختصة بذلك الشركات واصدار الكفالات اللازمة لشركاتها التابعة لاتمام اعمالها وان تحل محل الشركة القاسمة في بعض كفالاتها الممنوعة واصدار الكفالات اللازمة للشركة العقارية في ضوء ما آلت إليها من بعض الالتزامات نتيجة نقل ملكية الأسهم من الشركة القاسمة كما تلتزم الشركة بدعوة الجمعية العامة للشركة للحصول على الموافقات اللازمة في هذا الصدد.

### ثانياً:

- خلال عام ٢٠٢١، قامت الشركة القاسمة بسداد باقي رأس المال المصدر لشركة سمو للاستشارات بمبلغ ٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى.
- خلال عام ٢٠٢١، قامت الشركة القاسمة بالإكتتاب في كامل قيمة زيادة رأس المال شركة الحصن للاستشارات بمبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى.

**وقد قامت الشركة القاسمة بإعادة تبويب إستثماراتها في الشركات التالية إلى إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة للأسباب التالية:**

- في مارس ٢٠٢١ قامت الشركة القاسمة بإعادة تبويب إستثماراتها في شركة بي اف ايه للاستشارات (شركة مساهمة مصرية) ، والبالغة ٦٢,٤٥٢ جنيه مصرى، من بند إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إلى بند إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة، حيث أن نسبة مساهمة الشركة وشركاتها التابعة تبلغ ٩٩,٩٩٪ من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة بي اف ايه للاستشارات.

- في مارس ٢٠٢١ قامت الشركة القاسمة بإعادة تبويب إستثماراتها في شركة الرؤيه للاستشارات المالية (شركة مساهمة مصرية) والبالغة ١٢ جنيه مصرى، من بند إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إلى بند إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة، حيث أن نسبة مساهمة الشركة وشركاتها التابعة بلغ ٩٩,٩٩٪ من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة الرؤيه للاستشارات المالية.

- في مارس ٢٠٢١ قامت الشركة القاسمة بإعادة تبويب إستثماراتها في شركة اساسات للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) ، والبالغة ١٢ جنيه مصرى، من بند إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إلى بند إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة، حيث أن نسبة مساهمة الشركة وشركاتها التابعة بلغ ٩٩,٩٩٪ من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة اساسات للاستثمار العقاري.



GADWA • INDUSTRIAL DEVELOPMENT

تم نشر هذا الإعلان وفقاً للنموذج المعد من الهيئة العامة للرقابة المالية وتحت  
مسؤولية الشركة المصدرة ومراقب حساباتها ولا يعد اعتماد الهيئة لهذا التقرير  
وموافقة البورصة المصرية على نشر هذا الإعلان ضماناً للجذوى الاستثمارية  
لموضوع الإعلان، حيث يتم النشر دون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة والبورصة  
المصرية، وقد صدرت موافقة لجنة القيد على نشر هذا الإعلان بتاريخ

٢٠٢١/١٠/١٠