

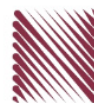


تقرير مستشار الاستثمار لبدء الرأي حول التقييم العادل
شركة المزايا المتمايزة (ش.م.ك.ع) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)
بغرض الاندماج عن طريق الضم

أغسطس 2023

إعداد

شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع.



شركة الاستثمارات الوطنية
NATIONAL INVESTMENTS COMPANY

ابداء الرأي حول التقييم العادل لشركة المزايا القابضة (ش.م.ك.ع) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) بغرض الاندماج كما في 30 يونيو 2023

الكويت كما في 28 أغسطس 2023

السادة/ شركة المزايا القابضة (ش.م.ك.ع) المحترمين

السادة/ شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) المحترمين

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى العقد المبرم بيننا والموقع بتاريخ 11 مايو 2023 بغرض تقديم خدمات مستشار الاستثمار لبدء الرأي في التقييم العادل لشركة المزايا القابضة (ش.م.ك.ع) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) بغرض الاندماج كما في 30 يونيو 2023، وفي ضوء المستندات المستلمة والمعلومات المتاحة، يسرنا أن نرفق طيه تقرير التقييم آملين بأن يفي بمتطلباتكم ويحوز على قبولكم وأن يكون ذو قيمة مضافة لشركتكم الموقرة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،



محمد بشار خان
نائب أول للرئيس
قطاع الاستثمارات المصرفية



صفحة

1. الملخص التنفيذي 5
2. نبذة عن مستشار الاستثمار 8
3. خلفية عن الصنعة 10
4. آلية التقييم 12
5. النطاق والحدود 14
6. استخدامات التقرير 16
7. المصادر الرئيسية للمعلومات 18
8. شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة") 21
9. شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة") 29
10. إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم 37

تنويه وتحديد المسؤولية

تم إعداد تقرير مستشارا الاستثمار حول ابداء الرأي للتقييم العادل بموجب العقد المبرم بين شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع. (المُشار إليها فيما بعد باسم "الاستثمارات الوطنية" أو "المستشار") وكلا من إدارة شركة المزاياء العنابضة (ش.م.ك.ع) (المُشار إليها فيما بعد باسم "الشركة" أو "مزاياء") وإدارة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) (المُشار إليها فيما بعد باسم "دبي الأولى") بهدف ابداء الرأي في القيمة العادلة للشركتين محل الاندماج كما في 30 يونيو 2023 ونسبة التبادل او نسب المبادلة. ويُعتبر التقرير المائل سرياً وليس لأحد الحق في توزيعه كُلياً أو جزئياً إلى أي طرف ثالث دون المولفظة الكتابية المُسبقة من الاستثمارات الوطنية.

إن الاستثمارات الوطنية ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبها ومحامها ومستشاريها لا يؤكدون - بشكل صريح أو ضمني - دقة واكتمال المعلومات التي تم ذكرها بالتقرير المائل. كما أن الاستثمارات الوطنية ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبها ومحامها ومستشاريها لا يتحملون أية مسؤولية تجاه الشركة ناجمة عن أو قائمة على أساس أو متعلقة بأية معلومات، بما فيها، على سبيل المثال وليس الحصر، أية معلومات واردة في التقرير المائل أو أي أخطاء أو سهوات فيها أو تستند إلى أو تتعلق باستخدام هذا التقرير من قبل شركة شركة المزاياء العنابضة (ش.م.ك.ع) ومن قبل إدارة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع).

تم إعداد هذا التقرير بما يتوافق مع المعايير المهنية للجمعية الوطنية للمحللين التقييم المعتمدين (National Association of Valuation Analysts) حيث تم إتباع الإجراءات المناسبة حسب رأينا المهني لمتطلبات هذه المهمة.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

الغرض من التقرير

- في 22 مارس 2023، أعلنت شركة المزايا العقابضة (ش.م.ك.ع) عن التوصل إلى اتفاق مبدئي للدمج عن طريق الاندماج مع شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع). وقد وقعت الشركتان مذكرة اتفاق مبدئي (MoU) ووافقت بموجها على تقييم لقترح الاندماج. ووفقاً لمذكرة التفاهم، والتي تعرف شركة المزايا العقابضة (ش.م.ك.ع) على انها الكيان الدامج و شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) هي الكيان المندمج.
- ووفقاً لأحكام المادة (2-9) من الفصل الثاني (الاندماج) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من لائحة هيئة أسواق المال، يتعين على الشركات المشاركة في الاندماج الحصول على استشارة مستقلة من مستشار استثمار مستقل على عملية الاندماج.
- ووافقت هيئة أسواق المال على تخفيض رأس مال شركة المزايا العقابضة من 63.0 مليون دينار كويتي إلى 48.5 مليون دينار كويتي في 23 أغسطس 2023 وسيتم عرض الأمر على الجمعية العمومية غير العادية للشركة لاتخاذ قراراتها في هذا الشأن.

تاريخ التقييم

- تم إعداد التقرير بناء على البيانات المدققة الخاصة للشركة الدامجة بتاريخ 30 يونيو 2023 والشركة المندمجة بتاريخ 30 يونيو 2023، بالإضافة إلى تحليل البيانات التاريخية المدققة للشركتين للسنوات المالية السابقة (2019-2022).

ملخص نتائج التقييم

- في رأينا وفي ضوء نتائج التقييم:

1. بلغت القيمة الارشادية لأجمالي حقوق ملكية شركة المزايا العقابضة في حدود 53.6 مليون دينار كويتي إلى 65.6 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023 والنتائج عن قيمة السهم في حدود 114 فلس إلى 139 فلس كما في 30 يونيو 2023 ووفقاً للاسهم القائمة للشركة.
2. بلغت القيمة الارشادية لإجمالي حقوق ملكية شركة دبي الأولى في حدود 39.4 مليون دينار كويتي إلى 53.3 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023. والنتائج عن قيمة السهم في شركة دبي الأولى في حدود 54 فلس إلى 72 فلس كما في 30 يونيو 2023 ووفقاً للاسهم القائمة للشركة.
3. بناءً على نتائج التقييم المذكورة أعلاه، فإن نسبة مبادلة الأسهم النهائية هي من 0.471 إلى 0.521 لكل سهم واحد من اسهم مزايا مقابل سهم من اسهم دبي الأولى.
4. نسبة مبادلة الأسهم المقترحة من قبل مقيس محمد النصف (شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والادارية (الطرف الثالث ومعتموم الأصول) بلغت 0.497 لكل سهم من اسهم مزايا مقابل سهم واحد من اسهم دبي الأولى وفي نطاق مبادلة الأسهم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.

الرأي العادل لمستشار الاستثمار

- في ضوء ملخص نتائج التقييم المحددة أعلاه مقابل النتائج المذكورة في تقرير تقييم الطرف الثالث المستقل لشركة مزايا و لشركة دبي الأولى، فإننا نستنتج ما يلي:
 1. يعتبر متوسط تقييم الطرف الثالث لشركة مزايا العقابضة (ش.م.ك.ع) بقيمة 58.5 مليون دينار كويتي ويتبع ضمن نطاق القيمة العادلة للسهم التي تحددها شركة الاستثمارات الوطنية.
 2. يعتبر متوسط تقييم الطرف الثالث لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) بقيمة 45.3 مليون دينار كويتي ويتبع ضمن نطاق القيمة العادلة للسهم التي تحددها شركة الاستثمارات الوطنية.
 3. نسبة مبادلة الأسهم المقترحة من قبل الطرف الثالث (معموم الأصول) بلغت 0.497 سهم من مزايا لكل سهم واحد من أسهم دبي الأولى وفي نطاق مبادلة الأسهم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.وتتبع الموافقة على المبادلة ضمن سلطة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بناءً على توصية مجلس إدارة الشركتين.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

تقدّم شركة الاستثمارات الوطنيّة مجموعة شاملة من خدمات إدارة المحلفظ للمؤسّسات والمستثمرين الأفراد. وبينما تحرص على مراقبة الأداء بدقة، تركّز الشركة على تحقيق عوائد ثابتة لعملائها، مع السعي في الوقت نفسه إلى التقليل من التقلّبات. وتتوفّر فرص الاستثمار للعملاء من خلال كلّ من الصناديق والمحلفظ التي تُدار بشكل فردي. كما تقدّم شركة الاستثمارات الوطنيّة مجموعة مختلفة من المنتجات الاستثماريّة الدوليّة للتنوع في محلفظ العملاء. وحالياً، تقوم شركة الاستثمارات الوطنيّة بإدارة 1.1 مليار دينار كويتي لعملائها كما في 30 يونيو 2023.

متمّوات نجاحنا الأساسيّة

- فريق محترف: يتألّف فريق عملنا من مدراء محترفين يمتلكون ومؤهلين علمياً وفنياً لتحقيق أهداف عملائنا.
- سجل ناجح: تتمتع شركة الاستثمارات الوطنيّة بخبرة واسعة وبسجل حافل بالإنجازات على مدار أكثر من 25 عاماً في أسواق الأسهم المحليّة والإقليميّة.
- نهج نموذجي: يركّز نهجنا على احتياجات العميل ما يضمن حصول العملاء على استراتيجيّات مرنة بحسب الطلب، بما يتولّف مع احتياجاتهم الاستثماريّة المحدّدة.

نبذة عن قطاع الاستثمارات المصوفاية

يعمل قطاع الاستثمارات المصوفاية في شركة الاستثمارات الوطنيّة على مساعدة الشركات في تحديد وتغنيذ الأعمال وهيكل رأس المال المناسبة، بما في ذلك إعداد الإستراتيجيات للنمو و التطوير. يتضمّن قطاع الاستثمارات المصوفاية نوعين من النشاطات التجارية - خدمات الاستشارات الماليّة والاستثمارات البديلة. توفر خدمات الاستشارات الماليّة خدمات استشاريّة متعددة تتضمن عمليات الاندماج والاستحواذ، إعادة الهيكلة، التقييم، الاكتتابات العلقّة الأولى، الإدراج في بورصة الكويت، إصدار السندات والصكوك، والعديد غيرها. أما الاستثمارات البديلة فهي تتلخص في عمليات الاستثمار وإدارة الأسهم الخاصة لشركة الاستثمارات الوطنيّة والاستثمارات البديلة في الأسواق المحليّة، الإقليميّة والدوليّة.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصفحة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

الغرض من هذا التقرير

- في 22 مارس 2023، أعلنت شركة المزايا العقابضة (ش.م.ك.ع) عن التوصل إلى اتفاق مبدئي للدمج عن طريق الاندماج مع شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع). وقد وقعت الشركتان مذكرة اتفاق مبدئي (MOU) ولفقت بموجها على تقييم لقتراح الاندماج. ووفقاً لمذكرة التفاهم ، يجب أن تكون شركة المزايا العقابضة هي الكيان الدامج وشركة دبي الأولى هي الكيان المندمج.
- يخضع الاندماج لعملية مفصلة حسب العوانين واللوائح الكويتية. ويشمل ذلك العناية الواجبة وتقييم كلا الكيانين وإبداء الرأي من قبل مستشارين مستقلين مرخصين، بالإضافة إلى المولفقات التنظيمية ومولفقات أصحاب المصلحة بما في ذلك الجمعية العامة غير العادية لكلا الطرفين.
- يجمع لقتراح الاندماج بين الشركتين تحت شركة المزايا العقابضة المتداولة على بورصة الكويت.
- ووفقاً لأحكام المادة (2-9) من الفصل الثاني (الاندماج) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من لائحة هيئة أسواق المال ، يتعين على الشركات المشاركة في الاندماج الحصول على استشارة مستقلة من مستشار استثمار مستقل على صيغة الاندماج.
- في ضوء ما سبق ، وجهت الشركات دعوة إلى شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع. ، مستشار الاستثمار المرخص له من قبل هيئة أسواق المال ، لتوفير الرأي بشأن القيمة العادلة.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

- المنهجية المتبعة لتحديد القيمة العادلة للشركة - شركة المزاياء العاقضة استندت إلى البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023 و البيانات المالية المدققة المراجعة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري كما في 30 يونيو 2023 بالإضافة إلى البيانات التاريخية المدققة للشركتين للسنوات المالية السابقة (2019-2022)
 - تم تقييم شركة المزاياء العاقضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري بناء على بطريقتين للتقييم، لتقدير حقوق الملكية للشركة الدامجة ولقد تم الاعتماد على منهجيتين مختلفتين لحقوق الملكية كما هو مبين أدناه:
 1. منهجية متوسط السعر المرجح بالحجم (Volume-Weighted Average Price): حيث يتم استخدام متوسط التاريخي لسعر السهم إستنادا إلى احجام التداولات في حساب القيمة الارشادية للسهم.
 2. منهجية مضاعفات التقييم السوقية ومنها مضاعف التقييم البغفترية (Price-to-Book).
- تم استخدام المتوسط الحسابي لطرق التقييم السابقة وذلك للوصول إلى القيمة الارشادية لحقوق الملكية لشركة شركة المزاياء العاقضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

تضمن النطاق الرئيسي الذي تم إجراؤه في هذا التقرير تقديم رأي حول التقييم العادل لشركة المزايا العنابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري بهدف الاندماج بالضم. تُعرّف القيمة العادلة على أنها "السعر ، معبراً عنه بمكافئات النقد، حيث يتم تبادل حقوق ملكية الشركة بين مشتري لفتراضي لديه الرغبة والقدرة والبائع الافتراضي الراغب والقدار ، والذي يتصرف على قدم المساواة في سوق مفتوح وغير معتمد ، عندما لا يكون أي منهما مجبراً على الشراء أو البيع وعندما يكون لدى كليهما معرفة معتمولة بالحقائق ذات الصلة بالمعاملة ". بالإضافة إلى ذلك، يعتمد التقييم الحالي على "مبدأ الاستمرارية" للشركتين الدامجة والمندمجة.

وبشكل أكثر تحديداً لن يشمل النطاق ما يلي:

- القيام بأعمال المراجعة أو أي إجراءات تحقق تتعلق بدقة أو صحة الافتراضات أو المعلومات المقدمة من الشركات أو أي مصدر آخر.
- تحديث المخرجات النهائية بعد إصدارها كنسخة نهائية للشركات.
- إجراء العناية الواجبة الفنية والتجارية والقانونية والضريبية والتنظيمية أو التحقق من دقة واكتمال الوثائق والمعلومات المقدمة إلينا من قبل الشركات.
- المنقشة مع أي طرف ثالث أو تقديمه أو الحصول على الموافقة النهائية منه فيما يتعلق بنواتج المهمة (على سبيل المثال ، المدققون الخارجيون / الداخليون للشركات، والاستشاريون ، وما إلى ذلك) باستثناء هيئة أسواق المال.
- التواصل مع هيئة أسواق المال بخصوص أي جانب من جوانب هذه المشاركة. ستكون جميع الاتصالات بين هيئة أسواق المال والشركتين ، ويجوز للشركتين بدورها إبلاغ الاستثمارات الوطنية بأي توضيحات بشأن أي جوانب ذات صلة بالمشاركة.
- لن تكون الاستثمارات الوطنية مسؤولة عن تخطيط وإدارة وتنفيذ أي عمليات / خطوات تتعلق بعملية الدمج. تقع المسؤولية الأساسية عن التخطيط والإدارة والوفاء بجميع متطلبات هيئة أسواق المال فيما يتعلق بعملية الاندماج على عاتق الشركتين.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

- الغرض من هذا التقرير ، كما هو متفق عليه مع شركة المزايا العقابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري، هو تقديم رأي حول التقييم العادل لكل من شركة المزايا العقابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري التي تعتمد الاندماج من خلال الضم.
- بخلاف الشركتين و هيئة أسواق المال ، لا يمكن استخدام هذا التقرير من قبل أي شخص أو كيان آخر لأي غرض آخر باستثناء ما تم إعداده من أجله ، دون الحصول على موافقة خطية من الاستثمارات الوطنية.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

المعلومات العامة

- 1- هيكل الملكية الحالية لشركتين (بالاسم، الجنسية، نسبة الملكية).
- 2- هيكل الاستثمار الحالي للشركتين (اسم تابع / شريك ، نسبة الملكية ، بلد التأسيس والأنشطة القطاعية).
- 3- الهيكل التنظيمي الحالي للشركتين.
- 4- اعضاء مجلس الإدارة ومناصبهم للشركتين.
- 5- الإدارة العليا ومناصبهم للشركتين.

المعلومات القانونية

- 1- النظام الأساسي وتعديلاته للشركتين.
- 2- عقد التأسيس وتعديلاته للشركتين.
- 3- أحدث رخصة تجارية للشركتين.
- 4- أحدث نسخة من السجل التجاري للشركتين.
- 5- التسجيل في غرفة التجارة والصناعة للشركتين.
- 6- شهادة معفوض بالتوقيع للشركتين.
- 7- نسخة من البطاقة المدنية للموقع على خطاب الارتباط للشركتين.
- 8- نسخة من سجل المساهمين للشركتين.

المعلومات المالية

- 1- تقييم من مقيّم الأعمال المستقل لطرف ثالث للشركتين والمبادلة المقترحة للأسهم.
- 2- البيانات المالية المدققة لشركة المزايا العقابضة (ش.م.ك.ع) للسنة المنتهية في 30 يونيو 2023 والبيانات المالية التاريخية للسنوات (2019-2022).
- 3- البيانات المالية المدققة لشركة دبي للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع) للسنة المنتهية في 30 يونيو 2023 والبيانات المالية التاريخية للسنوات (2019-2022).
- 4- الإيرادات القطاعية لشركة شركة المزايا العقابضة بعد الاندماج.
- 5- قوائم بيانات الاستثمارات الوطنية.
- 6- بلومبرغ (Bloomberg Terminal)
- 7- بورصة الكويت.
- 8- أيكون ريفينيتيف (Eikon Refinitiv)

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزاي القابضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

التأسيس و أنشطة شركة المزايا القابضة

- إن شركة المزايا القابضة هي شركة مساهمة كويتية (عامّة) مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 3501 جلد 1 / المؤرخ في 7 نوفمبر 1998 وتعديلاته اللاحقة التي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 25 يونيو 2023 وذلك لتعديل بعض النظم الأساسي.
- تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأسمال الشركة المقترضة عن 20%، وتمتلك حقوق ملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية أو العلامات التجارية أو الصناعية أو الرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محفظ ماليّة عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.
- بلغ إجمالي موجودات الشركة والقيمة الافتراضية لحقوق الملكية 186.0 مليون دينار كويتي و 56.9 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023 بالترتيب.

الإدارة التنفيذية (كما في 30 يونيو 2023)

المنصب	مجلس الإدارة
رئيس مجلس الإدارة	رشيد يعقوب النفيسي
نائب رئيس مجلس الإدارة	عيد عبدالله ريس الرشيد
عضو مجلس الإدارة	عبد الحميد محمد ديب محرز
عضو مجلس الإدارة	محمد خالد عثمان العثمان
عضو مجلس الإدارة	علي عبدالرحمن الشايع

ملكية كبار المساهمين (كما في 30 يونيو 2023)

اسم المستثمر	البلد	نوع	النسبة
شركة الوطني للاستثمار (حساب الكتروني)	الكويت	مباشر	19.3%
شركة بيتك كابيتال (حساب الكتروني)	الكويت	مباشر	10.7%

راس المال المصدر والمنفوع

- يبلغ عدد الأسهم القائمة الحالية 612,544,216 سهم عادي في حين بلغ رأس المال المصدر والمنفوع 63.0 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023.
- بتاريخ 23 أغسطس 2023 ولقّمت الهيئة على معترح مجلس إدارة مزايا لتخفيض رأس مال الشركة الدامجة وعليه سيبلغ رأس المال المصدر والمنفوع 48.5 مليون دينار كويتي مقسم على عدد الأسهم 484,748,166 سهم عادي بعد استكمال كلفة الإجراءات الخاصة بعملية التخفيض في حين سيبلغ عدد الأسهم القائمة 471,646,503 سهم عادي.

الشركات التابعة والزميلة المدرجة في السوق (كما في 30 يونيو 2023)

اسم الشركة التابعة	البلد	الأنشطة الرئيسية	النسبة
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ش.م.ك.ع)	الكويت	التطوير العقاري	88.8%

البيانات المالية لشركة المزايا القابضة (ملخص بيان الدخل)

30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	للسنة/الفترة المالية المنتهية في مليون دينار كويتي
					معدل
7.4	15.2	13.2	18.7	27.9	إجمالي الإيرادات
(2.2)	(5.8)	(4.7)	(11.7)	(22.7)	إجمالي التكاليف
5.3	9.4	8.5	7.0	5.2	مجمل الربح
(0.1)	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(0.4)	مصاريف بيعية وتسويقية
(1.7)	(3.4)	(3.4)	(3.6)	(4.2)	مصاريف عمومية وإدارية
0.0	(0.5)	(0.5)	(0.8)	(2.5)	خسائر انخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(1.8)	(11.8)	(1.6)	(3.6)	(0.8)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(0.1)	(0.2)	(0.1)	0.0	0.0	استهلاك
(0.0)	(0.1)	(0.0)	0.1	0.5	صافي خسائر موجودات مالية
(0.9)	(1.5)	2.3	(1.3)	(1.3)	صافي (مصروفات) إيرادات أخرى
(0.7)	(1.0)	(0.6)	(0.7)	(0.3)	إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
(3.0)	(4.7)	(4.1)	(5.0)	(5.6)	تكاليف تمويل
0.7	0.5	0.0	(0.3)	0.6	أخرى
(2.3)	(13.3)	0.4	(8.2)	(8.7)	ربح (خسارة) السنة/الفترة من العمليات المستمرة
(22.5)	(0.0)	0.4	(0.2)	0.0	ربح (خسارة) السنة/الفترة من العمليات غير المستمرة
(24.8)	(13.4)	0.8	(8.5)	(8.7)	ربح السنة
5.1	4.8	6.9	1.6	(1.8)	*الأرباح قبل الغوائد والضريبة والاستهلاك والإطفاءات

*تعديل للتغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

البيانات المالية لشركة المزايا القابضة (ملخص المركز المالي)

كما في	30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
مليون دينار كويتي					
مجموع الموجودات المتداولة	42.1	29.1	38.5	25.2	42.4
مجموع الموجودات غير المتداولة	143.9	174.1	161.3	182.6	186.9
مجموع الموجودات	186.0	203.1	199.8	207.8	229.3
مجموع المطلوبات المتداولة	16.8	19.8	14.9	25.0	15.1
مجموع المطلوبات غير المتداولة	112.4	120.2	108.5	102.9	121.3
مجموع المطلوبات	129.2	140.0	123.4	127.9	136.4
مجموع حقوق الملكية	56.9	63.1	76.4	79.9	93.0
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	186.0	203.1	199.8	207.8	229.3

البيانات المالية لشركة المزايا القابضة (ملخص التدفقات النقدية)

للسنة/الفترة المالية المنتهية في	30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
مليون دينار كويتي					
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	5.9	11.5	7.6	10.2	3.2
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	11.9	1.5	0.7	2.2	-1.2
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(15.9)	(12.9)	(8.0)	(11.0)	(0.4)
صافي الزيادة في النقد والتعهد المعادل	1.9	0.1	0.3	1.3	1.6
نقد وتعهد معادل في بداية السنة/الفترة	5.8	6.4	6.4	7.0	5.7
نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بالشركات التابعة المستبعدة وبموجودات محتفظ بها بغرض البيع وتعديلات ترجمة عمالت أجنبية	(0.8)	(0.8)	(0.3)	(1.9)	(0.2)
نقد وتعهد معادل في نهاية السنة/الفترة	6.9	5.8	6.4	6.4	7.0

البيانات المالية لشركة المزايا القابضة (النسب المختارة)

التسبب المختارة	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
نسب الربحية					
هامش الربح	18.6%	37.3%	64.2%	62.0%	71.1%
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	(3.8%)	13.9%	34.9%	39.6%	68.2%
هامش صافي الربح	(28.3%)	(22.2%)	15.2%	(7.6%)	5.2%
العائد على الموجودات	(3.4%)	(1.9%)	1.0%	(0.6%)	0.4%
العائد على حقوق الملكية	(9.9%)	(5.7%)	3.0%	(2.0%)	1.6%
نسب السيولة					
النسبة الحالية	2.8	1.0	2.6	1.5	2.5
النسبة السريعة	2.8	1.0	2.6	1.5	2.5
النسبة التقديرية	0.7	0.3	0.5	0.3	0.8
معدل دوران العملاء	1.9	1.5	1.3	2.4	5.4
معدل دوران الدائنين	3.7	1.9	0.7	0.6	0.4
نسبة الملاءة					
الدين الي حقوق الملكية	1.3	1.5	1.5	1.8	1.8
الدين الي الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	(98.0)	37.8	20.9	16.0	8.4

تقييم مضاعفات السوق لشركة المزايا العقابضة (طريقة مضاعف القيمة الدفترية)

الشركة	البلد	القيمة السوقية (مليون دينار كويتي)	الوزن النسبي للقيمة السوقية	نسبة السعر إلى لقيمة الدفترية	الوزن النسبي للسعر إلى القيمة الدفترية	مضاعف قيمة المؤشر إيتدا	مضاعف قيمة المؤسسه إلى مؤشر إيتدا
شركة مُنشآت للمشاريع العمارة (ش.م.ك.ع.)	الكويت	34.8	2%	2.3x	0.0x	10.1	0.3x
شركة الصالحية العمارة (ش.م.ك.)	الكويت	276.8	17%	1.6x	0.3x	20.2	
شركة المباني (ش.م.ك.) عامة	الكويت	1,124.7	68%	1.9x	1.3x	18.2	14.8x
لشركة التجارية العمارة (ش.م.ك.)	الكويت	193.2	12%	0.6x	0.1x	14.9	2.1x
الشركة العربية العمارة (ش.م.ك.)	الكويت	22.4	1%	0.6x	0.0x	27.0	
المتوسط (Average)				1.4x			
الوسيط (Median)				1.6x			

ملخص لتقييم مضاعفات السوق لشركة المزايا العقابضة

البيانات المالية (مليون دينار كويتي)	المضاعف السوقي الأدنى	المضاعف السوقي الأعلى	متوسط القيمة السوقية وفقاً لمتوسط القيمة السوقية وفقاً للمضاعف السوقي الأدنى (مليون دينار كويتي)	متوسط القيمة السوقية وفقاً للمضاعف السوقي الأعلى (مليون دينار كويتي)	كما في 30 يونيو 2023
46.1	1.4x	1.6x	64.3	72.7	مضاعف القيمة الدفترية

- بناء على نهج مضاعفات السوق، تتراوح القيمة الارشادية لحقوق ملكية شركة المزايا العقابضة بين 64.3 مليون دينار كويتي إلى 72.7 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023 والناتج عن قيمة السهم في حدود 136 فلس إلى 154 فلس كما في 30 يونيو 2023 وفقاً للاسهم القائمة للشركة.

متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول

فلس كويتي	لآخر ستة شهور	لآخر الأربعة وعشرين شهر
متوسط القيمة السعرية للسهم بناء على الحجم (فلس)	60.6	104.1
عدد الأسهم القائمة كما في 30 يونيو 2023	471,646,503	471,646,503
نطاق التقييم لشركة المزايا العقابضة (مليون دينار كويتي)	28.6	49.1

- يوضح الجدول السابق متوسط القيمة السعرية وفقاً لحجم التداولات خلال التسعة أشهر أو الأربعة وعشرين شهراً قبل تاريخ الدمج بعد الأخذ بعين الاعتبار الأثر المتوقع لخفض رأس المال على التقييم السعرية للسهم .
- استناداً إلى نهج متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول فإن القيمة الإرشادية لشركة المزايا العقابضة تتراوح بين 28.6 مليون دينار كويتي (61 فلس كويتي للسهم) و 49.1 مليون دينار كويتي (104 فلس كويتي للسهم).

حدود التقييم

الحد الأدنى (مليون دينار كويتي)	الحد الأعلى (مليون دينار كويتي)	الوزن النسبي	حدود التقييم وفقاً لطريقة مضاعف القيمة العفوية
64.3	72.7	70%	متوسط التقييم السعرية بناء على حجم التداول
28.6	49.1	30%	

نتائج التقييم

- بناء على التقييمات السابقة لسهم شركة المزايا العقابضة فإن الحد الأدنى لقيمة الشركة هو 114 فلس كويتي للسهم و الحد الأعلى للسهم هو 139 فلس للسهم.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

التأسيس وأنشطة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري

- تأسست شركة دبي الأولى للتطوير العقاري – وهي شركة كويتية مساهمة - عام 2003م، وبرأس مال يبلغ نحو 73.5 مليون دينار كويتي وقد تم إنشاء الشركة للقيام بالاستثمار والتطوير العقاري في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة. وجاء تأسيس الشركة في وقت يشهده فيه السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة نمواً متسارعاً لترسيخ مكانته كواحد من أكثر الأسواق جاذبية وحيوية في منطقة خليج العربي بأكملها، والشرق الأوسط عموماً. ويأتي هذا النمو في وقت باتت فيه كلا من أبوظبي ودبي من أبرز مركز الأعمال التي تُدر على المستثمرين عوائد كبيرة.
- بلغ إجمالي موجودات الشركة والحقوق الملكية 86.5 مليون دينار كويتي و74.9 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023 بالترتيب.

الإدارة التنفيذية (كما في 30 يونيو 2023)

مجلس الإدارة	المنصب
لؤي سامي الابراهيم	رئيس مجلس الإدارة
عبدالعزیز جهاد الغربلي	نائب رئيس مجلس الإدارة
يوسف عبداللطيف البعيجان	عضو مجلس الإدارة
ابراهيم محمد القروي	عضو مجلس الإدارة
تركي أحمد الزامل	عضو مجلس الإدارة

ملكية كبار المساهمين (كما في 30 يونيو 2023)

اسم المستثمر	البلد	نوع	النسبة
شركة المزايا العقابضة (ش.م.ك.ع.)	الكويت	مباشر وغير مباشر	88.8%

راس المال المصدر والمنفوع

- بلغ راس المال المصدر والمنفوع 73,542,930 دينار كويتي معسمة على عدد 735,429,300 سهم عادي كما في 30 يونيو 2023، كما يبلغ عدد الأسهم القائمة بعد 735,429,300 سهم عادي.

الشركات التابعة والزميلة المدرجة في السوق (كما في 30 يونيو 2023)

اسم الشركة التابعة	البلد	الأنشطة الرئيسية	النسبة
شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع - ذ.م.م.	الكويت	إدارة عمارات	99%
الشركة الكويتية السعودية للإستثمار العقاري - ش.ش.و.	المملكة العربية السعودية	التطوير العقاري	100%

البيانات المالية لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (ملخص بيان الدخل)

30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	السنة/الفترة المالية المنتهية في مليون دينار كويتي
			معدل		
0.8	2.3	1.1	1.5	3.0	إجمالي الإيرادات
(0.3)	(0.6)	(0.5)	(0.5)	(0.8)	إجمالي التكاليف
0.6	1.6	0.6	1.1	2.1	مجمل الربح
(0.3)	(0.6)	(0.6)	(0.6)	(0.6)	مصاريف عمومية وإدارية
0.0	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(0.1)	(6.2)	(0.2)	(0.2)	(0.0)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
0.4	0.7	0.7	0.3	0.6	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
0.0	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	صافي إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين
0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	صافي أرباح بيع عقارات استثمارية
(0.0)	0.0	0.0	(0.1)	0.0	صافي (خسائر) أرباح بيع موجودات مالية
(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.4)	صافي مصاريف أخرى
(0.2)	(0.2)	0.0	0.0	(0.6)	تكاليف تمويل
(0.1)	0.0	0.0	0.0	0.0	أخرى
0.8	(4.9)	0.5	0.4	0.9	ربح (خسارة) السنة/الفترة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
0.1	(0.0)	0.4	(0.2)	0.0	ربح (خسارة) السنة/الفترة من العمليات غير المستمرة
0.9	(4.9)	0.8	0.2	0.9	ربح (خسارة) السنة/الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(0.0)	-	(0.0)	(0.0)	(0.0)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
0.0	-	0.0	(0.0)	(0.0)	حصة الزكاة
0.8	(4.9)	0.8	0.2	0.9	ربح (خسارة) السنة
0.9	2.0	0.7	1.2	1.9	*الأرباح قبل الغوائد والضريبة والاستهلاك والاطفاءات

*تعدّل للتغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

البيانات المالية لشركة دبي الأولي للتطوير العقاري (ملخص المركز المالي)

كما في	30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
مليون دينار كويتي					
مجموع الموجودات المتداولة	24.3	16.7	16.3	1.1	2.2
مجموع الموجودات غير المتداولة	62.3	75.0	70.6	85.6	86.6
مجموع الموجودات	86.5	91.7	86.9	86.8	88.8
مجموع المطلوبات المتداولة	7.2	6.4	1.3	0.9	1.0
مجموع المطلوبات غير المتداولة	4.4	10.7	6.5	7.0	8.4
مجموع المطلوبات	11.6	17.1	7.7	7.9	9.5
مجموع حقوق الملكية	74.9	74.6	79.2	78.9	79.3
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	86.5	91.7	86.9	86.8	88.8

البيانات المالية لشركة دبي الأولي للتطوير العقاري (ملخص التدفقات النقدية)

للسنة/الفترة المالية المنتهية في	30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
مليون دينار كويتي					
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية	(11.6)	2.4	(0.1)	0.5	0.1
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	11.4	(0.1)	(0.0)	0.0	0.4
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(0.2)	(1.4)	0.1	0.0	(1.3)
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	(0.3)	0.9	(0.0)	0.5	(0.9)
نقد ونقد معادل في بداية السنة/الفترة	1.2	0.3	0.6	0.1	1.0
نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بموجودات محتفظ بها بغرض البيع وتعديلات ترجمة عملات أجنبية	(0.4)	(0.1)	(0.3)	(0.0)	(0.0)
نقد ونقد معادل في نهاية السنة/الفترة	0.5	1.2	0.3	0.6	0.1

البيانات المالية لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري (النسب المختارة)

النسب المختارة	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
نسب الربحية					
هامش الربح	72.0%	70.2%	53.9%	72.1%	69.0%
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	64.6%	78.7%	63.0%	90.4%	110.9%
هامش صافي الربح	31.3%	53.2%	88.8%	77.6%	157.0%
العائد على الموجودات	1.0%	0.9%	1.1%	2.0%	3.0%
العائد على حقوق الملكية	1.2%	1.1%	1.3%	2.4%	3.8%
نسب السيولة					
النسبة الحالية	2.2	1.3	13.1	2.6	3.3
النسبة التقديرية	0.1	0.7	0.2	0.2	0.1
معدل دوران العملاء	12.4	6.8	4.8	9.8	9.0
معدل دوران الدائنين	0.8	0.5	0.5	0.2	0.1
نسبة الملاءة					
الدين إلى حقوق الملكية	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	0.0	0.0	0.0	2.3	2.5

تقييم مضاعفات شركة دبي الأولى للتطوير العقاري (طريقة مضاعف القيمة الدفترية)

مضاعف قيمة المؤسسة إلى مؤشر إبتدا	الوزن النسبي	الوزن النسبي للسعر إلى القيمة الدفترية	نسبة السعر إلى القيمة الدفترية	الوزن النسبي للقيمة السوقية	القيمة السوقية (مليون دينار كويتي)	البلد	الشركة
38.2x	28%	0.1x	0.5x	28%	14.4	الكويت	شركة عتار للإستثمارات العقارية (ش.م.ك)
30.9x	48%	0.3x	0.7x	48%	24.3	الكويت	شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك)
0.0x	24%	0.2x	0.8x	24%	12.0	الكويت	شركة منازل العقابضة (ش.م.ك)
			0.7x				المتوسط (Average)
			0.7x				الوسيط (Median)

ملخص لتقييم مضاعفات السوق لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري

متوسط القيمة السوقية وفقاً لمتوسط القيمة السوقية وفقاً للمضاعف السوقى الأدنى (مليون دينار كويتي)	للمضاعف السوقى الأعلى (مليون دينار كويتي)	المضاعف السوقى الأعلى	المضاعف السوقى الأدنى	البيانات المالية (مليون دينار كويتي)	كما في 30 يونيو 2023
49.9	47.7	0.7x	0.7x	70.4	مضاعف القيمة الدفترية

- بناء على نهج مضاعفات السوق، تتراوح القيمة الارشادية لحتقوق ملكية شركة دبي الأولى بين 47.7 مليون دينار كويتي إلى 49.9 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023. والنتائج عن قيمة السهم في شركة دبي الأولى في حدود 65 فلس إلى 68 فلس كما في 30 يونيو 2023 وفقاً للاسهم القائمة للشركة المندمجة.

متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول

لأخر ستة شهور	لأخر الأربعة وعشرين شهر	
46.9	83.2	متوسط القيمة السعرية للسهم بناء على الحجم (فلس)
735,429,300	735,429,300	عدد الأسهم القائمة كما في 30 يونيو 2023
34.5	61.2	نطاق التقييم لشركة دبي الأولى (مليون دينار كويتي)

- يوضح الجدول السابق متوسط القيمة السعرية وفقاً لحجم التداولات خلال التسعة أشهر أو الأربعة وعشرين شهراً قبل تاريخ الدمج.
- استناداً إلى نهج متوسط السعر المرجح حسب حجم التداول فإن القيمة الإرشادية لشركة دبي الأولى تتراوح بين 46.9 مليون دينار كويتي (47 فلس كويتي للسهم) و53.3 مليون دينار كويتي (83 فلس كويتي للسهم).

حدود التقييم

الحد الأدنى (مليون دينار كويتي)	الحد الأعلى (مليون دينار كويتي)	الوزن النسبي	
47.7	49.9	70%	حدود التقييم وفقاً لطريقة مضاعف القيمة العفوية
34.5	61.2	30%	متوسط التقييم السعرية بناء على حجم التداول ¹
43.7	53.3	-	متوسط الحد الأدنى والأعلى لحقوق الملكية
10%	-	-	معامل خصم السيولة
39.4	53.3	-	حدود التقييم بعد الخصم

¹ تم تطبيق نسبة خصم 10% على متوسط الحد الأدنى لشركة دبي الأولى وذلك لتعكس ضعف السيولة مقارنة بالتداول على أسهم مزايا العاقبة.

نتائج التقييم

- بناء على التقييمات السابقة لسهم شركة دبي الأولى فإن الحد الأدنى لقيمة الشركة هو 54 فلس كويتي للسهم والحد الأعلى للسهم هو 72 فلس للسهم.

1.	الملخص التنفيذي
2.	نبذة عن مستشار الاستثمار
3.	خلفية عن الصنعة
4.	آلية التقييم
5.	النطاق والحدود
6.	استخدامات التقرير
7.	المصادر الرئيسية للمعلومات
8.	شركة المزايا المتأبضة ("الشركة الدامجة")
9.	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ("الشركة المندمجة")
10.	إبداء الرأي حول نسبة مبادلة الأسهم

نتائج التقييم

شركة دبي الأولي للتطوير العقاري	شركة المزايا العنابضة	عدد الأسهم القائمة
735,429,300	471,646,503	نطاق القيمة للأسهم القائمة
من 54 فلس إلى 72 فلس	من 114 فلس إلى 139 فلس	

الحد الأعلى	الحد الأدنى	نسبة مبادلة الأسهم القائمة (من اسهم الشركة الدامجة لكل سهم من اسهم الشركة المندمجة)
0.521	0.471	

• في رأينا وفي ضوء نتائج التقييم:

1. بلغت القيمة الارشادية لأجمالي حقوق ملكية شركة المزايا العنابضة في حدود 53.6 مليون دينار كويتي إلى 65.6 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023 والنتائج عن قيمة السهم في حدود 114 فلس إلى 139 فلس كما في 30 يونيو 2023 ووفقاً للاسهم القائمة للشركة.
2. بلغت القيمة الارشادية لأجمالي حقوق ملكية شركة دبي الأولي في حدود 39.4 مليون دينار كويتي إلى 53.3 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2023. والنتائج عن قيمة السهم في شركة دبي الأولي في حدود 54 فلس إلى 72 فلس كما في 30 يونيو 2023 ووفقاً للاسهم القائمة للشركة.
3. بناءً على نتائج التقييم المذكورة أعلاه، فإن نسبة مبادلة الأسهم النهائية هي من 0.471 إلى 0.521 لكل سهم واحد من اسهم مزايا معقابل سهم من اسهم دبي الأولي.
4. نسبة مبادلة الأسهم المقترحة من قبل قيس محمد النصف (شركة بي دي او للاستشارات الاقتصادية والادارية - الطرف الثالث وعموم الأصول) بلغت 0.497 لكل سهم من اسهم مزايا معقابل سهم واحد من اسهم دبي الأولي وفي نطاق مبادلة الأسهم التي حددتها شركة الاستثمارات الوطنية.

ألية احتساب الأسهم المستهدفة

بناء على التقييم، ستصدر شركة المزايا العقابضة 40.8 مليون سهم جديد بنسبة 8.4% لحجم زيادة رأس مال الشركة. وبالتالي، سيواجه المساهمون الحاليون أسهم مخففة بنسبة 7.8% بعد الاندماج.

الحساب	
عدد الأسهم المصدر لشركة المزايا العقابضة (الشركة الدامجة)*	484,748,166
عدد الأسهم المصدر لشركة دبي الأولي للتطوير العقاري (الشركة المندمجة)	735,429,300
عدد أسهم شركة دبي الأولي للتطوير العقاري غير المملوكة لشركة المزايا العقابضة	82,118,729
متوسط نسبة مبادلة الأسهم بناء على معنوم الأصول	0.497 لكل سهم من أسهم مزايا مقابل سهم واحد من أسهم دبي الأولي
عدد الأسهم المتوقع إصدارها لمساهمي شركة دبي الأولي للتطوير العقاري غير المسيطرين (مساهمي الشركة المندمجة)	40,813,008
عدد الأسهم المصدر لشركة المزايا العقابضة بعد الاندماج	525,561,174
حجم زيادة رأس مال شركة المزايا العقابضة بعد الاندماج	8.4%

* بعد تخفيض رأس المال .

أداء، إلتزام، ثقة

شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع.

ص.ب. 25667 الصفاة 13117

دولة الكويت

الهاتف: +965 2226 6608

البريد الإلكتروني: InvestmentBanking@nic.com.kw

الموقع: www.nic.com.kw