

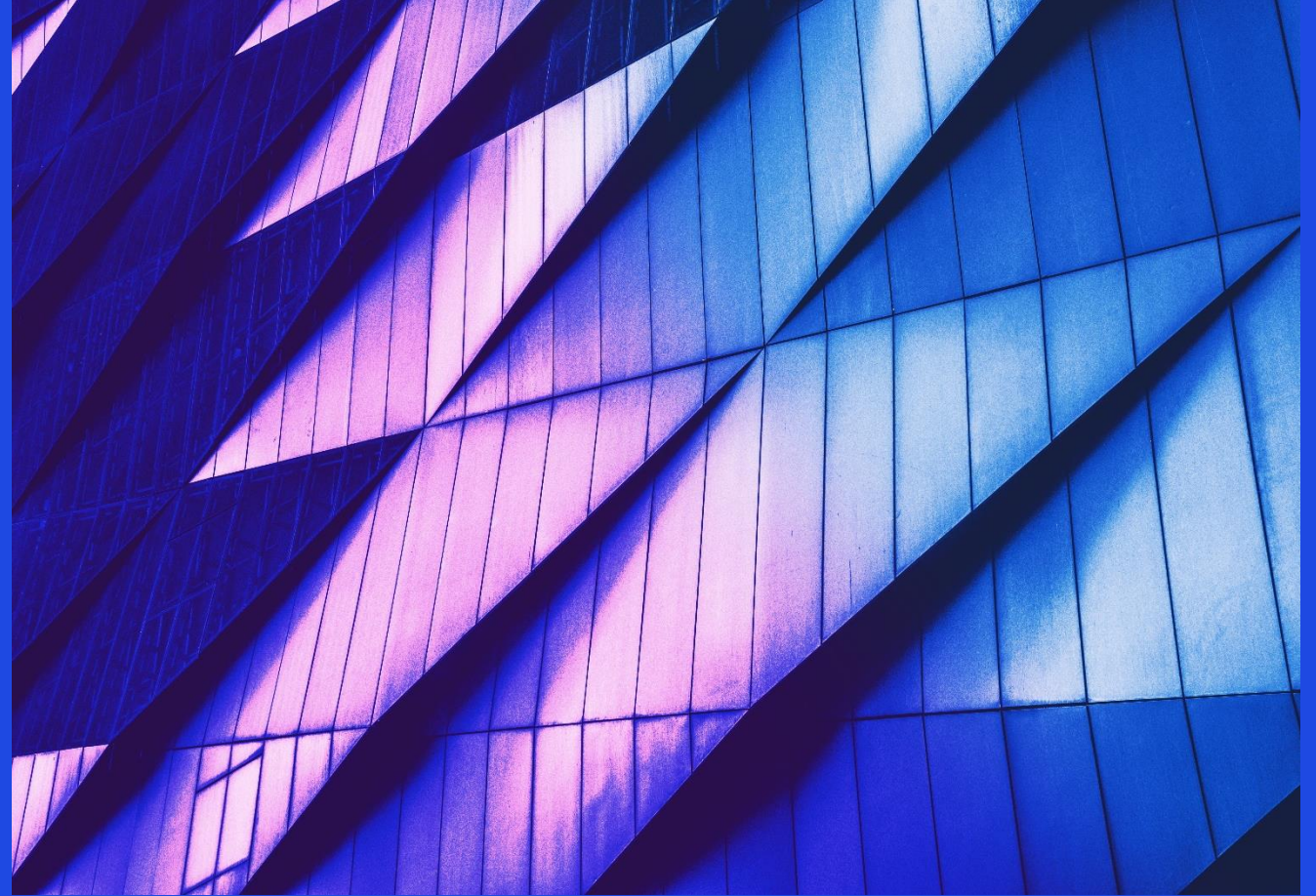
# مشروع فورتييس

تقرير تقييم أصول أطراف عملية الاندماج شركة الصفاة  
للاستثمار و شركة كاب كورب للاستثمار

استشارات الصفقات

سبتمبر 2022

خاص وسري للغاية (غير مسموح بالتداول)



## خاص وسري

السيد/ عبدالله حمد التركيت المحترم  
رئيس مجلس إدارة  
شركة الصفاة للاستثمار ش.م.ك.  
برج الصفاة، شارع بيروت  
حولي، الكويت  
سان: 1570095458  
السيد/ مالك معرفي المحترم  
رئيس مجلس الإدارة  
شركة كاب كورب للاستثمار ش.م.ك.م.  
برج الراية 2، الدور 26  
شارع عبدالعزيز حمد الصقر  
الشرق، مدينة الكويت، الكويت

19 سبتمبر 2022  
تقرير التقييم

تحية طيبة وبعد،

مرفق طيه تقرير التقييم ("التقرير") لمساعدة شركة الصفاة للاستثمار ش.م.ك. ("شركة الصفاة") وشركة كاب كورب للاستثمار ش.م.ك.م. ("شركة كاب كورب")، يشار إليهم مجتمعين بـ ("العملاء"، أو "الشركات" أو "أنتم") ويشار إليهم منفردين بـ ("العميل" أو "الشركة") بموجب الدمج المقترح من جانبكم عن طريق اندماج شركة الصفاة مع شركة كاب كورب من خلال مبادلة الأسهم ("المعاملة") كما في 31 مارس 2022 ("تاريخ التقييم").

تم إعداد التقرير هذه وفقاً لكتاب التعيين بتاريخ 13 يونيو 2022 ومرفقاته ("كتاب التعيين"). لقد وافقتم على إعطاء الأولوية لتقريرنا النهائي مقابل أي مسودة تقرير، وعلى عدم اعتمادكم على أي مسودة أخرى إلا على مسؤوليتكم الخاصة.

نلفت انتباهكم إلى الإشعار الهام المدرج في هذا التقرير الذي يجب الاطلاع عليه مع كتاب التعيين. كما يجب مراعاة أن هذا التقرير لا يشكل توصيات لكم بشأن المضي قدماً في المعاملة من عدمه.

يجب الاطلاع على الإشعار الهام الوارد في الصفحات التالية مع هذا الكتاب. أعد التقرير فقط للغرض المذكور فيه ولا ينبغي الاعتماد عليه لأي غرض آخر. يتسم تقريرنا بالسرية ويتم إصداره لكم على ألا يتم نسخه أو الإشارة إليه أو الإفصاح عنه، كلياً أو جزئياً، دون الحصول على موافقتنا الخطية المسبقة، باستثناء ما هو منصوص عليه في كتاب التعيين.

## أنكول أجروال

شريك ورئيس قسم استشارات الصفقات

# إشعار هام

تم تعيين شركة كي بي ام جي للاستشارات ذ.م.م، الكويت ("كي بي ام جي") من قبل العميل فيما يتعلق بتنفيذ تحليل تقييم لشركة الصفاة وشركة كاب كورب. تمثل تقرير التقييم ("التقرير") هذه القيمة الإرشادية لشركة الصفاة وكاب كورب كما في 31 مارس 2022 ("تاريخ التقييم").

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لشروط الاختصاص الخاصة بشركة كي بي ام جي المبينة في كتاب التعيين المؤرخ في 13 يونيو 2022 ("كتاب التعيين") ويجب الاطلاع عليه مع كتاب التعيين. تم إعداد هذا التقرير للوفاء بمتطلبات العميل.

خلال إعداد التقرير، كان مصدر المعلومات الرئيسي هو المعلومات والبيانات المقدمة إلينا من قبلكم. وإننا لم نقم بالتحقق من المعلومات المتاحة لنا / المقدمة إلينا بصورة مستقلة. لقد قمنا فقط بمراجعة هذه المعلومات من الناحية التجارية، وإننا لا نتحمل أية مسؤولية تتعلق بهذه المعلومات والتي تكون مسؤولية الإدارة.

لم نتحقق من موثوقية أو دقة أي معلومات حصلنا عليها خلال عملنا، باستثناء الظروف المحدودة المذكورة في كتاب التعيين. لقد توصلنا إلى قناعة، بقدر الإمكان، بأن المعلومات المقدمة في تقريرنا متسقة مع غيرها من المعلومات المتاحة لنا خلال عملنا وفقاً لبنود كتاب التعيين. إلا أننا لم نسع لإثبات موثوقية المصادر من خلال الرجوع إلى أدلة أخرى.

هذا التقرير ليس مناسباً ليتم الاعتماد عليه من قبل أي طرف يرغب في الحصول على أية حقوق ضد كي بي ام جي (باستثناء العميل) لأي غرض أو في أي سياق. أي طرف آخر بخلاف العميل يحصل على هذا التقرير أو نسخة منه ويرغب في الاعتماد على هذا التقرير (أو أي جزء منه) فإنه يقوم بذلك على مسؤوليته الخاصة. إلى أقصى حد يسمح به القانون، لا تتحمل كي بي ام جي أي مسؤولية ولا تقبل أي التزام ويشمل ذلك أي التزام ناتج عن الخطأ أو الإهمال عن أي خسارة ناتجة عن استخدام هذا التقرير أو أي من محتوياته أو بخلاف ذلك فيما يتصل به أو أي مستلم آخر بخلاف العميل.

في حال استلام هذا التقرير من قبل أي شخص بخلاف عميلنا، في مناطق خارج الكويت فيجب عليهم إخطار بعضهم البعض بأي متطلبات قانونية أو تنظيمية سارية ومراعاتها فيما يتعلق بتوزيع أو الاحتفاظ بهذا التقرير في هذا الاختصاص القضائي. وفي هذا الصدد، لا تتحمل كي بي ام جي العالمية أو كي بي ام جي الكويت أو أي من شركاتها الزميلة ولا مديريها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها، ولا أي من الأطراف أي مسؤولية تجاه أي شخص فيما يتعلق بتوزيع أو الاحتفاظ بهذا التقرير في أي دائرة اختصاص.

لا تقدم كي بي ام جي ولا أي من شركاتها الزميلة أو الجهات الاعتبارية أو المديرين التنفيذيين أو المساهمين أو المديرين أو الشركاء أو الموظفين أو الوكلاء أو أي منهم، أي تعهد أو ضمان، بصورة صريحة أو ضمنية، فيما يتعلق بمدى دقة أو معقولية أو اكتمال المعلومات الواردة في التقرير. تعلن جميع هذه الأطراف والجهات صراحة عدم تحمل أي أو كافة المسؤولية عن أو على أساس أو فيما يتعلق بأي من تلك المعلومات الواردة في هذا التقرير، أو الأخطاء أو السهو في هذا التقرير أو المبنية على أساس هذا التقرير أو المتعلقة باستخدامه.

لا تعتبر كي بي ام جي أو أي من شركاتها الزميلة على مستوى العالم مسؤولة عن تحديث هذا التقرير بسبب أي أحداث أو ظروف أو معاملات تقع أو معلومات مستلمة بعد تاريخ هذا التقرير. ولن يقوم العميل بإجراء أي تحديث أو طلب أي رأي ثاني حول هذا التقرير من وكالات خارجية بما في ذلك المكاتب العالمية لشركة كي بي ام جي دون موافقة كتابية مسبقة من شركة كي بي ام جي للاستشارات ذ.م.م.

ن فهم أنه قد تقوموا بالإفصاح عن تقريرنا إلى الغير فيما يتعلق بالمعاملة المحتملة بشرط أنه عند القيام بذلك، يتعين عليكم إبلاغهم أنه إلى أقصى حد يجيزه القانون، فإننا لا نقبل تحمل أي مسؤولية أو التزام تجاههم فيما يتعلق بتقريرنا وعملنا. في حال الحاجة لإصدار نسخة من التقرير إلى طرف آخر لأغراض المعلومات، سوف نطلب من العميل والطرف الطالب تعويض كي بي ام جي عن أي مسؤولية تتعلق بتوزيع هذا التقرير. ومع ذلك، لا يعتبر هؤلاء القراء ضمن "مستخدمي" تقريرنا.

# إشعار هام

## النطاق والحدود

- تستند مراجعة وتحليل كي بي إم جي إلى المعلومات المقدمة من العملاء. لم نقوم بالتحقق من أي من هذه المعلومات المعروضة في هذا التقرير، بما في ذلك المعلومات المقدمة من قبل العملاء أو التي تم الحصول عليها من مصادر ثانوية/ منشورة. إضافة إلى ذلك، فقد تم تعزيز هذا التقرير ببيانات السوق ومعلومات القطاع استناداً إلى مصادر الأبحاث الثانوية المتاحة والتي نعتقد أن تكون موثوق فيها. وقد اعتمدنا على العملاء لتزويدنا بإقرار كتابي بأن المعلومات الواردة في هذا التقرير دقيقة وصحيحة وعادلة في طريقة عرضها بشكل جوهري وبذلك تشكل أساس موثوق منه لهذا التقرير. وفي حال وجود أي سهو أو عدم دقة أو خطأ في عرض المعلومات المقدمة، فإن ذلك سيكون له أثر مادي على نتائجنا وتقييمنا. إن هذا التقرير يبين تحليل كي بي إم جي على أساس الحقائق والافتراضات المتاحة لنا من قبل العملاء.
- لم يتم تعييننا لإبداء رأي على القيمة السوقية للعملاء. وبالتالي، فإن تقديرات القيمة الواردة في هذا التقرير لا تشكل رأي بشأن القيمة السوقية للأعمال. بل المقصود منها فقط اطلاع العميل على ما يشير إلى القيمة للغرض المبين. إن التقييم الذي توصلنا إليه لا يعتبر بالضرورة السعر الذي سيرم به البائع الصفقة في النهاية مع المشتري.
- وعند قيامنا بالتقييم، سوف نعتمد على المعلومات المقدمة لنا من العملاء وسوف نطلب تأكيد خطي منكم بشأن دقتها واكتمالها، ولن نطلب إجراء أي فحص نافي للجهالة لتلك المعلومات.
- استناداً إلى البيانات المقدمة بشأن الالتزامات الطارئة، أخذنا في الاعتبار تأثير هذه الالتزامات على التقييم. إلا أنه تجدر الإشارة إلى أننا لم نتحقق من إمكانية تحقق الالتزامات الطارئة في المستقبل.
- لن بأخذ أسلوب تقييمنا في الاعتبار بشكل محدد المعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات المحاسبية المماثلة الأخرى وتأثيرها على دفاتر العميل، إن وجد.
- ليس الغرض من تقييمنا الإقرار بأن القيمة العادلة الموضحة فيه تكون قابلة للتحقيق على أرض الواقع بالمبالغ المقدرة و/أو ضمن الجدول الزمني المتوقع.
- لا يتضمن نطاق عملنا تحديد المعاملات المحددة أو هيكل الصفقة للأصول المحددة والمساعدة في التنفيذ.
- إن أي قرار يتخذه العملاء بناء على هذا التقرير تقع مسؤوليته فقط على العملاء الذين يتحملون وحدهم المسؤولية عن النتائج.
- نود أن نؤكد أن التحليل يستند إلى المعلومات التي يقدمها العملاء. فإذا كان أي مما ذكر أعلاه غير كامل أو غير دقيق بصورة تامة، يجب إخطارنا على الفور حيث أن عدم دقة أو عدم اكتمال المعلومات قد يكون له تأثير مادي على نتائجنا.
- فيما يتعلق بضريبة الشركات وضريبة القيمة المضافة، فإن أعمالنا لا تأخذ في الاعتبار تأثير التغيير المستقبلي المحتمل في التشريعات الضريبية في الكويت أو غير ها. يسرنا مراجعة تأثيرات الضريبة على أعمالنا بموجب تعيين منفصل بناءً على تعليماتكم الرسمية.

## أساس المعلومات

عند إعداد هذا التقرير، اعتمدنا على المعلومات التالية:

- البيانات المالية المدققة للشركات للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 2021؛
- البيانات المالية المرحلية للشركات للفترة المنتهية في 31 مارس 2022؛
- الاجتماعات والمناقشات مع العميل؛
- المعلومات الأخرى المتاحة للجمهور.

|         |                                |        |                                           |
|---------|--------------------------------|--------|-------------------------------------------|
| ش.م.ك   | شركة مساهمة كويتية             | ش.م.ب  | شركة مساهمة بحرينية                       |
| ش.م.ك.م | شركة مساهمة كويتية (مقفلة)     | bn     | مليار                                     |
| د.ك     | دينار كويتي                    | المجلس | مجلس الإدارة                              |
| MM      | مضاعفات السوق                  | BOT    | بناء وتشغيل وتحويل                        |
| Mn      | مليون                          | c.     | تقريبا                                    |
| NCI     | حصص غير مسيطرة                 | cap    | الرسملة                                   |
| NPAT    | صافي الربح بعد الضريبة         | Co.    | الشركة                                    |
| NTM     | الاثنى عشر شهراً القادمة       | CoCo   | شركات المقارنة                            |
| P/B     | نسبة السعر إلى القيمة الدفترية | Dec.   | ديسمبر                                    |
| P/E     | نسبة السعر إلى الربحية         | ECL    | خسائر الائتمان المتوقعة                   |
| TTM     | اثنا عشر شهراً متتالية         | FY     | السنة المالية                             |
| USD     | دولار أمريكي                   | FVOCI  | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| VWAP    | متوسط السعر المرجح بالحجم      | FVTPL  | القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| ذ.م.م   | ذات مسؤولية محدودة             | JV     | مشروع مشترك                               |

| صفحة |                              |      |
|------|------------------------------|------|
| 7    | الملخص التنفيذي              | 01   |
| 9    | شركة الصفاة                  | 02   |
| 10   | نظرة عامة على الشركة         | 02.1 |
| 12   | التحليل التاريخي             | 02.2 |
| 15   | أساس الإعداد ومنهجية التقييم | 02.3 |
| 19   | تحليل التقييم                | 02.4 |
| 26   | شركة كاب كورب                | 03   |
| 27   | نظرة عامة على الشركة         | 03.1 |
| 28   | التحليل التاريخي             | 03.2 |
| 31   | أساس الإعداد ومنهجية التقييم | 03.3 |
| 35   | تحليل التقييم                | 03.4 |
| 40   | ملخص التقييم                 | 04   |
| 44   | الملاحق                      | 05   |

# الملخص التنفيذي

# الملخص التنفيذي

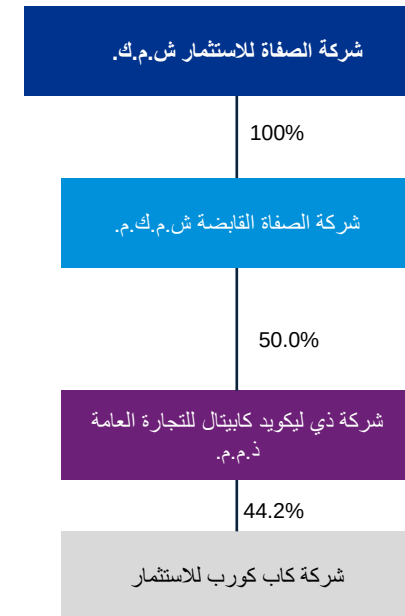
## الملخص التنفيذي

- شركة الصفاة هي شركة استثمار متوافقة مع الشريعة الإسلامية ومدرجة في بورصة الكويت. تركز الشركة أعمالها على الاستحواذ على استثمارات استراتيجية في شركات وصناعات وأدوات استثمار مختارة لتحقيق النمو وزيادة رأس المال وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- تأسست شركة كاب كورب كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) في عام 2008 ويبلغ رأسمالها حالياً 20 مليون دينار كويتي. تتوافق شركة كاب كورب مع مبادئ الشريعة الإسلامية.
- تمتلك شركة الصفاة حالياً حصة فعلية بنسبة 22.1% (بشكل غير مباشر) في شركة كاب كورب.

## نظرة عامة على الصفقة

- تسعى شركة الصفاة إلى الدمج مع شركة كاب كورب عن طريق الاندماج من خلال إصدار أسهم في شركة الصفاة مقابل أسهم شركة كاب كورب من خلال عملية مبادلة الأسهم.
- وفقاً لذلك، تم تعيين كي بي ام جي لإجراء تقييم استرشادي لشركة الصفاة وشركة كاب كورب كما في 31 مارس 2022 وذلك للتوصل إلى نسبة مبادلة الأسهم للصفقة المقترحة.

## الهيكل الحالي لحصة ملكية شركة الصفاة غير المباشرة في شركة كاب كورب



المصدر: بيانات الشركة



نُبذة عن الشركة -  
شركة الصفاة

# شركة الصفاة للاستثمار ش.م.ك.

## نظرة عامة على الشركة

- شركة الصفاة للاستثمار ش.م.ك. ("شركة الصفاة" أو "الشركة") هي شركة استثمار متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومدرجة في بورصة الكويت. تركز الشركة أعمالها على الاستحواذ على استثمارات استراتيجية في شركات وصناعات وأدوات استثمار مختارة لتحقيق النمو وزيادة رأس المال وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- تتنوع محفظة أعمال الشركة بين القطاعات المالية والعقارية والصناعية.

| Shareholding structure                                                                       |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Shareholders                                                                                 | Ownership   |
| First Investment Company & Group (Al Marwa Holding Co.)                                      | 15.86%      |
| Shaikh Mohamed Bin Suhaim Bin Hamad Al-Thani                                                 | 5.42%       |
| Al- soor Al- Tasea General Trading Co. for Construction Materials, Equipment and Real Estate | 5.40%       |
| Al Qadsiya Holding Company                                                                   | 5.27%       |
| National Investments Company and group                                                       | 5.11%       |
| Others                                                                                       | 62.94%      |
| <b>Total</b>                                                                                 | <b>100%</b> |

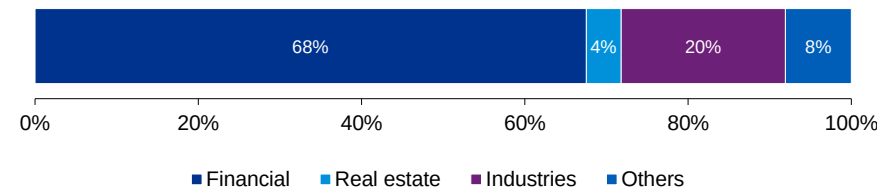
Source: Bursa

## مصفوفة التشغيل الرئيسية كما في 31 ديسمبر 2021

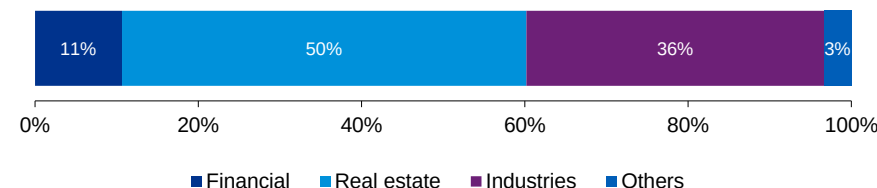
|                         |                        |                       |                       |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 28.8 مليون دينار كويتي  | 40.1 مليون دينار كويتي | 1.7 مليون دينار كويتي | 3.4 مليون دينار كويتي |
| إجمالي حقوق الملكية     | إجمالي الموجودات       | ربح التشغيل           | إجمالي الإيرادات      |
| 4.5%                    | 11.2 مليون دينار كويتي | 1.3 مليون دينار كويتي | 2.5 مليون دينار كويتي |
| العائد على حقوق الملكية | اجمالي المطلوبات       | صافي الربح            | تكلفة المبيعات        |

المصدر (المصادر): البيانات المالية المدققة لعام 2021.

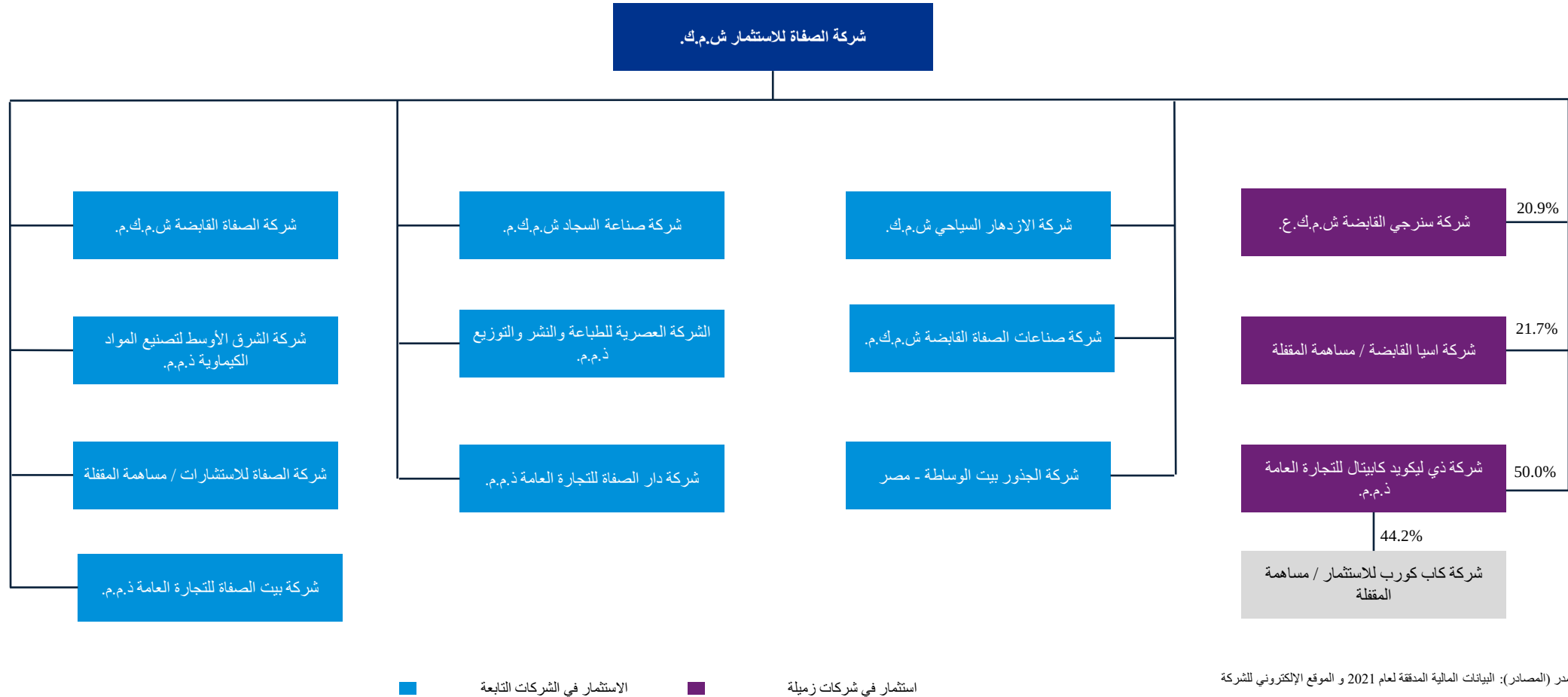
## مساهمة الإيرادات حسب القطاع في السنة المالية 2021



## توزيع الأصول على أساس قطاعات التشغيل في السنة المالية 2021



# الهيكل القانوني – شركة الصفاة



المصدر (المصادر): البيانات المالية المدققة لعام 2021 و الموقع الإلكتروني للشركة

# التحليل المالي التاريخي - شركة الصفاء

# بيان الدخل - شركة الصفاة

مشروع فورتيس  
تقرير التقييم  
خاص وسري (غير مسموح بالتداول)

تحقق الشركة إيرادات العقود بشكل أساسي من شركاتها التابعة من خلال بيع المنتجات الكيماوية وخدمات الطباعة وتصنيع السجاد. انخفضت الإيرادات بنسبة 25.4% في السنة المالية 2020 بسبب تعطل العمليات نتيجة للجائحة ثم تعافت بنسبة 11.3% في السنة المالية 2021.

تشمل تكلفة المبيعات المواد وقطع الغيار والرواتب والأجور وتكاليف الموظفين الأخرى. تمثل تكلفة المبيعات في المتوسط 80.1% تقريباً خلال السنوات المالية 2019 إلى 2021.

يتألف دخل الأتعاب والعمولات من أتعاب العمولة الناتجة من أتعاب خدمات الوساطة المالية التي تقدمها الشركة التابعة لها، وهي شركة الجنور بيت الوساطة وأتعاب الإدارة على المحافظ التي تديرها شركة الصفاة للاستثمار. بين العامين الماليين 2019 و 2021، انخفض إجمالي دخل الأتعاب والعمولات بشكل طفيف من 240 ألف دينار كويتي إلى 237 ألف دينار كويتي. وقد شكلت أتعاب الوساطة تاريخياً أكبر نسبة من إجمالي دخل الأتعاب والعمولات (بحوالي 66.0%) حيث ارتفعت من 123 ألف دينار كويتي إلى 194 ألف دينار كويتي خلال نفس الفترة. وفي الربع الأول من عام 2022، حققت الشركة مبلغ 23 ألف دينار كويتي من أتعاب الإدارة حيث قامت شركة الصفاة بزيادة الأصول المدارة لديها من العملاء.

يتكون صافي دخل الاستثمار على الموجودات المالية من الدخل من الودائع وإيرادات توزيعات الأرباح والأرباح/ الخسائر المحققة/ غير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

خلال السنة المالية 2020، قامت الشركة برد الالتزام لدائني الوكالة بمبلغ 21.3 مليون دينار كويتي وسجلت مبلغ مستحق الدفع لبنك قطر الوطني بمبلغ 0.63 مليون دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، ستقوم الشركة بتحويل 25.3 مليون سهم من شركة القدرة القابضة إلى البنك\*.

خلال الفترة التاريخية، تحقق صافي دخل إيجار بشكل أساسي من خلال عقار بنظام البناء والتشغيل والتحويل في حولي. إضافة إلى ذلك، تم الانتهاء من بناء نخلة الصفاة، وهو عقار تم تشييده في الأحمدي، في ديسمبر 2021 وبدأ تحقيق دخل الإيجار في فبراير 2022.

في السنة المالية 2020، سجلت الشركة 8.8 مليون دينار كويتي مقابل صافي رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى. يتضمن ذلك بشكل أساسي خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم التجارية المدينة ومخصص تحويل أسهم شركة القدرة إلى بنك قطر الوطني ومخصص توزيعات الأرباح المستحقة والمخصصات الأخرى.

تشتمل المصاريف الإدارية والعمومية على تكاليف الموظفين والأتعاب القانونية والمهنية ومصاريف البيع والتوزيع والاستهلاك ومصاريف أخرى. ارتفعت هذه المصروفات بنسبة 51.0% في السنة المالية 2020 بسبب الزيادة في الأتعاب القانونية والمهنية لمرّة واحدة.

بناءً على ما سبق، سجلت الشركة صافي ربح قدره 1.0 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2019، والذي ارتفع إلى 1.3 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2021، وصافي خسارة بمبلغ (1,516) دينار كويتي للربع الأول من عام 2022.

| بيان الدخل                                            |              |              |              |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ألف دينار كويتي                                       | 2019         | 2020         | 2021         | 31-Mar-22    |
| الإيرادات من العقود مع العملاء                        | 4,045        | 3,017        | 3,357        | 796          |
| تكلفة المبيعات                                        | (3,297)      | (2,579)      | (2,462)      | (612)        |
| <b>إجمالي الربح</b>                                   | <b>748</b>   | <b>438</b>   | <b>895</b>   | <b>184</b>   |
| إيرادات الأتعاب والعمولات                             | 240          | 208          | 237          | 43           |
| صافي إيرادات الاستثمار من الموجودات المالية           | 1,176        | (24)         | 326          | 36           |
| حصة في نتائج شركات زميلة ومشروع مشترك                 | 247          | (1,000)      | 893          | (40)         |
| ربح تسوية الوكالة الدائنة                             | -            | 20,664       | -            | -            |
| صافي إيرادات الإيجار                                  | 1,327        | 1,209        | 1,416        | 416          |
| التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية         | (782)        | (2,416)      | 71           | -            |
| صافي رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى | (491)        | (8,820)      | 24           | 211          |
| صافي فروق العملات الأجنبية                            | 176          | (160)        | (22)         | (172)        |
| مصاريف إدارية وعمومية                                 | (2,833)      | (4,278)      | (2,844)      | (637)        |
| <b>ربح التشغيل</b>                                    | <b>(193)</b> | <b>5,822</b> | <b>996</b>   | <b>41</b>    |
| إيرادات أخرى                                          | 1,461        | 153          | 702          | 27           |
| تكاليف التمويل                                        | (258)        | (255)        | (265)        | (69)         |
| <b>الربح / (الخسارة) قبل الضريبة</b>                  | <b>1,010</b> | <b>5,720</b> | <b>1,433</b> | <b>(1)</b>   |
| حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي                        | (1)          | (67)         | (14)         | (0.1)        |
| الزكاة                                                | -            | (54)         | (8)          | -            |
| ضريبة دعم العمالة الوطنية                             | -            | -            | (34)         | (0.3)        |
| مكافأة مجلس الإدارة                                   | -            | (80)         | (80)         | -            |
| <b>ربح / (خسارة) الفترة</b>                           | <b>1,010</b> | <b>5,519</b> | <b>1,296</b> | <b>(1.5)</b> |

المصدر: البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 2020 و 2021 والبيانات المالية المرحلية كما في 31 مارس 2022.

\* في عام 2010، رفع بنك قطر الوطني ("البنك") دعوى قضائية ضد الشركة. أصدرت محكمة النقض حكماً نهائياً تلزم الشركة بموجبه بتسوية مبلغ 0.63 مليون دينار كويتي، ويتضمن ذلك الفوائد المستحقة. إضافة إلى ذلك، تلتزم شركة الصفاة بتحويل 25.29 مليون سهم من شركة القدرة القابضة إلى البنك. بدأت الشركة الأم الإجراءات القانونية وهي بصدد تسوية هذه الالتزامات. يرجى الرجوع إلى إيضاح 13 حول البيانات المالية المدققة لشركة الصفاة كما في 31 ديسمبر 2020 وملحق 1 لمزيد من التفاصيل.

# الميزانية العمومية - شركة الصفاة

تشتمل الأرصدة المدينة والموجودات الأخرى على أرصدة المدينون التجاريون والمدفوعات مسبقا والذمم المدينة من الأطراف ذات الصلة والموجودات الأخرى. تتعلق تلك الأرصدة بشكل أساسي بالأرصدة المدينة الناتجة من الشركات التابعة العاملة. انخفضت الأرصدة المدينة والموجودات الأخرى من 4.6 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 إلى 2.2 مليون دينار كويتي كما في 31 مارس 2022 بسبب مخصصات الأرصدة المدينة.

يتكون المخزون من السلع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد التنفيذ وقطع الغيار والمواد الاستهلاكية. تعود تلك الأرصدة إلى الشركات التابعة العاملة للشركة والتي انخفضت من 1.1 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 إلى 614.0 ألف دينار كويتي كما في 31 مارس 2022.

تتكون استثمارات الأوراق المالية من موجودات مالية مسعرة وغير مسعرة محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. انخفضت استثمارات الأوراق المالية من 12.2 مليون دينار كويتي إلى 2.1 مليون دينار كويتي بين 31 ديسمبر 2019 و 31 مارس 2022 بسبب انخفاض القيمة وتحويل أسهم شركة قدرة القابضة والموجودات الأخرى ذات الصلة إلى بنك قطر الوطني.

يمثل الاستثمار في الشركات الزميلة بشكل أساسي استثمارات في شركة سنرجي القابضة ش.م.ك.ع. بنسبة (20.9%). إننا نعلم أن شركة الصفاة لديها مشروع مشترك مع شركة ذي ليكويد كابيتال للتجارة العامة ذ.م.م. التي تمتلك حصة في شركة كاب كورب للاستثمار.

ارتفعت العقارات الاستثمارية من 16.2 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 إلى 19.6 مليون دينار كويتي كما في 31 مارس 2022 بسبب الانتهاء من مشروع نخلة الصفاة في الأحمدى.

تشتمل الممتلكات والمنشآت والمعدات على حق استخدام الموجودات ومباني وآلات ومعدات وأثاث وتركيبات ومركبات وتحسينات على المباني. كما في 31 ديسمبر 2021، يمثل حق الاستخدام 80.0% من صافي القيمة الدفترية.

تمثل الوكالة المستحقة الدفع كما في 31 ديسمبر 2019 مبلغًا مستحق الدفع لبنك قطر الوطني كجزء من حكم قضائي لصالح شركة الصفاة.

تتعلق المطلوبات الأخرى بأرصدة الدائنون التجاريون ومخصص تحويل أسهم شركة القدرة ومخصص مكافأة نهاية الخدمة وإجازات الموظفين المستحقة والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى. ارتفعت المطلوبات الأخرى من 3.4 مليون دينار كويتي في عام 2019 إلى 7.5 مليون دينار كويتي كما في 31 مارس 2022 بسبب المخصصات المسجلة نتيجة النزاع القائم مع بنك قطر الوطني.

بالتالي، ارتفعت حقوق الملكية المنسوبة إلى الشركة الأم من 20.6 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 إلى 23.4 مليون دينار كويتي كما في 31 مارس 2022.

| بيان المركز المالي                                    |                         |                         |                         |                         |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ألف دينار كويتي                                       |                         |                         |                         |                         |
|                                                       | 31-Mar-22               | 31-Dec-21               | 31-Dec-20               | 31-Dec-19               |
| <strong>الموجودات</strong>                            |                         |                         |                         |                         |
| النقد والأرصدة لدى البنوك                             | 1,287                   | 1,487                   | 2,556                   | 3,528                   |
| ودائع لأجل                                            | 1,175                   | 1,359                   | 1,360                   | 1,844                   |
| مراوحة مدينة                                          | -                       | 31                      | -                       | -                       |
| أرصدة مدينة وموجودات أخرى                             | 2,151                   | 2,305                   | 2,151                   | 4,573                   |
| المخزون                                               | 614                     | 463                     | 534                     | 1,142                   |
| الأوراق المالية الاستثمارية                           | 2,124                   | 1,953                   | 3,268                   | 12,222                  |
| استثمار في شركات زميلة ومشروع مشترك                   | 4,359                   | 4,327                   | 3,667                   | 4,619                   |
| موجودات غير الملموسة                                  | 2                       | 3                       | 5                       | 1,285                   |
| العقارات الاستثمارية                                  | 19,581                  | 19,567                  | 17,937                  | 16,180                  |
| الممتلكات والآلات والمعدات                            | 8,773                   | 8,562                   | 9,041                   | 12,158                  |
| <strong>إجمالي الموجودات</strong>                     | <strong>40,065</strong> | <strong>40,055</strong> | <strong>40,520</strong> | <strong>57,549</strong> |
| <strong>المطلوبات</strong>                            |                         |                         |                         |                         |
| وكالة دائنة                                           | -                       | -                       | -                       | 21,090                  |
| السحب على المكشوف لدى البنك                           | 207                     | 267                     | 237                     | 103                     |
| أوراق الدفع                                           | 109                     | 124                     | 55                      | 166                     |
| مطلوبات أخرى                                          | 7,503                   | 7,472                   | 8,076                   | 3,435                   |
| مطلوبات التأجير                                       | 3,269                   | 3,366                   | 3,576                   | 3,844                   |
| <strong>إجمالي المطلوبات</strong>                     | <strong>11,088</strong> | <strong>11,228</strong> | <strong>11,943</strong> | <strong>28,636</strong> |
| <strong>حقوق الملكية</strong>                         |                         |                         |                         |                         |
| رأس المال                                             | 26,979                  | 26,979                  | 25,694                  | 25,694                  |
| علاوة الإصدار                                         | 260                     | 260                     | 260                     | 260                     |
| الاحتياطي الإجمالي                                    | 1,492                   | 1,492                   | 1,335                   | 592                     |
| احتياطي اختياري                                       | 1,492                   | 1,492                   | 1,335                   | 592                     |
| أسهم الخزينة                                          | (307)                   | (307)                   | (307)                   | (307)                   |
| احتياطي أسهم الخزينة                                  | 615                     | 615                     | 615                     | 615                     |
| فائض إعادة تقييم الموجودات                            | 232                     | 232                     | 232                     | 194                     |
| احتياطي القيمة العادلة                                | (10,635)                | (10,796)                | (10,517)                | (10,760)                |
| احتياطي ترجمة العملات الأجنبية                        | (534)                   | (475)                   | (473)                   | (478)                   |
| احتياطيات أخرى                                        | 377                     | 377                     | 377                     | -                       |
| الأرباح المرحلة                                       | 3,458                   | 3,367                   | 3,840                   | 4,219                   |
| <strong>حقوق الملكية العائدة إلى الشركة الأم</strong> | <strong>23,428</strong> | <strong>23,234</strong> | <strong>22,389</strong> | <strong>20,621</strong> |
| الحصص غير المسيطرة                                    | 5,550                   | 5,594                   | 6,187                   | 8,292                   |
| <strong>إجمالي حقوق الملكية</strong>                  | <strong>28,977</strong> | <strong>28,828</strong> | <strong>28,577</strong> | <strong>28,913</strong> |
| <strong>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</strong>        | <strong>40,065</strong> | <strong>40,055</strong> | <strong>40,520</strong> | <strong>57,549</strong> |

المصدر: البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 2020 و 2021 والبيانات المالية الأولية غير المدققة كما في 31 مارس 2022.

أساس الإعداد  
وأسلوب التقييم -  
شركة الصفاة

# أساس الإعداد - شركة الصفاة

فيما يلي الافتراضات/ المعلومات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد مستوى التقييم (حيثما انطبق ذلك) للموجودات والمطلوبات الواردة في هذا التقرير. في حالة ثبوت وجود اختلاف مادي في واحدة أو أكثر من تلك الافتراضات/ المعلومات عما تم افتراضه / تقديمه، فإنه من المحتمل أن تختلف النتائج الواردة في هذا التقرير مادياً ومن المحتمل أن تجعل تلك النتائج غير مناسبة.

## أساس الإعداد

- تم إجراء التقييم بناء على الأساليب المبينة لاحقاً في هذا التقرير ووفقاً للنطاق المتفق عليه والمدرج بالتفصيل في كتاب التعيين معكم؛
- تم اعداد تقييم شركة الصفاة والموضح في هذا التقرير، استناداً إلى الأبحاث النظرية وبناء على معلومات السوق الثانوي المتاحة، ومعلومات محددة زدنا بها العميل والتي تتضمن البيانات المالية المدققة إلخ؛
- إن طبيعة ومدى المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل قد لا تكون متسقة وثابتة وشاملة.
- انبثقت منهجيات التقييم التي تم تطبيقها في إجراء التقييم بدرجة كبيرة من طبيعة ومدى المعلومات المقدمة لنا والوقت المتاح لنا لإجراء تلك التحليلات؛ و
- تم الحصول على المعلومات الخاصة بالشركة بشكل كبير من العميل ذاته. إن الإدارة تقبل المسؤولية عن الدقة الفعلية لكافة المعلومات المتعلقة بالاستثمار والتي يحتويها هذا التقرير.

## مصادر المعلومات

- لقد اعتمدنا على المعلومات التي قدمها العميل لإجراء تقييمنا. لم نتحقق من دقة تلك المعلومات، ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، النقد والأرصدة لدى البنوك المركزية والودائع لدى البنوك والقروض والسلف والمرابحة قصيرة الأجل والاستثمارات غير التجارية والاستثمار في الشركات الزميلة والعقارات الاستثمارية والأصول الأخرى والمباني والمعدات والشهرة والموجودات غير الملموسة والقروض والمطلوبات الأخرى والأتعاب والعمولات وإيرادات الاستثمار وتكلفة الموظفين والاستهلاك ومصروفات التشغيل الأخرى.
- استناداً إلى الاستفسارات، فإننا نعلم أن كافة المعلومات المادية المتعلقة بموجودات ومطلوبات الشركات كما في تاريخ التقييم تم تقديمها لنا وتمثل تلك المعلومات أحد الأسس الرئيسية لنتائجنا الواردة في هذا التقرير.

## أساس نتائجنا

- عند إجراء تقييمنا، افترضنا أن موجودات الشركات سوف تستمر بحالة تشغيلية ملائمة. لم نقوم بالتحقق فيما يتعلق بأي موجودات ومطلوبات لدى الشركة كما في تاريخ التقييم.
- لقد استخدمنا المعلومات المالية المدققة، والتي من الممكن أن تكون متزامنة أو غير متزامنة مع تاريخ التقييم في 31 مارس 2022.



# إشعار هام - شركة الصفاة

- يستند رأينا على السوق السائدة، والظروف الاقتصادية وغيرها في تاريخ التقييم، ويتوافق مع فترة من التقلب الكبير في الأسواق المالية العالمية وعدم اليقين على نطاق واسع على مستوى الاقتصاد الكلي. وقد بينا هذه الشروط قدر الإمكان في تحليل التقييم. ومع ذلك، يمكن أن تتغير العوامل التي تدفع هذه الظروف على مدى فترات قصيرة نسبياً من الزمن. ويمكن أن يؤثر تأثير أي تغييرات لاحقة في هذه الظروف على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية بشكل عام، وعلى الشركة على وجه التحديد، على القيمة في المستقبل، سواء بشكل إيجابي أو سلبي.
- في ضوء ظهور وانتشار فيروس كورونا، هناك عدم يقين، والذي يمكن أن يستمر لبعض الوقت، حول ما قد يعنيه هذا بالنسبة للشركات. ونتيجة لذلك، ربما لم يحدد عملنا، أو يحدد كمياً بشكل موثوق به، أثر جميع أوجه عدم اليقين والآثار هذه.
- تم تقديم المعلومات المستخدمة في تحليل التقييم إلينا من قبل الإدارة، وقد اعتمدنا بالضرورة على ذلك.

# أساليب التقييم وأسباب الاختيار - شركة الصفاة

لتقييم الشركات أخذنا بالاعتبار المنهجيات التالية (حيثما كان ممكناً) :

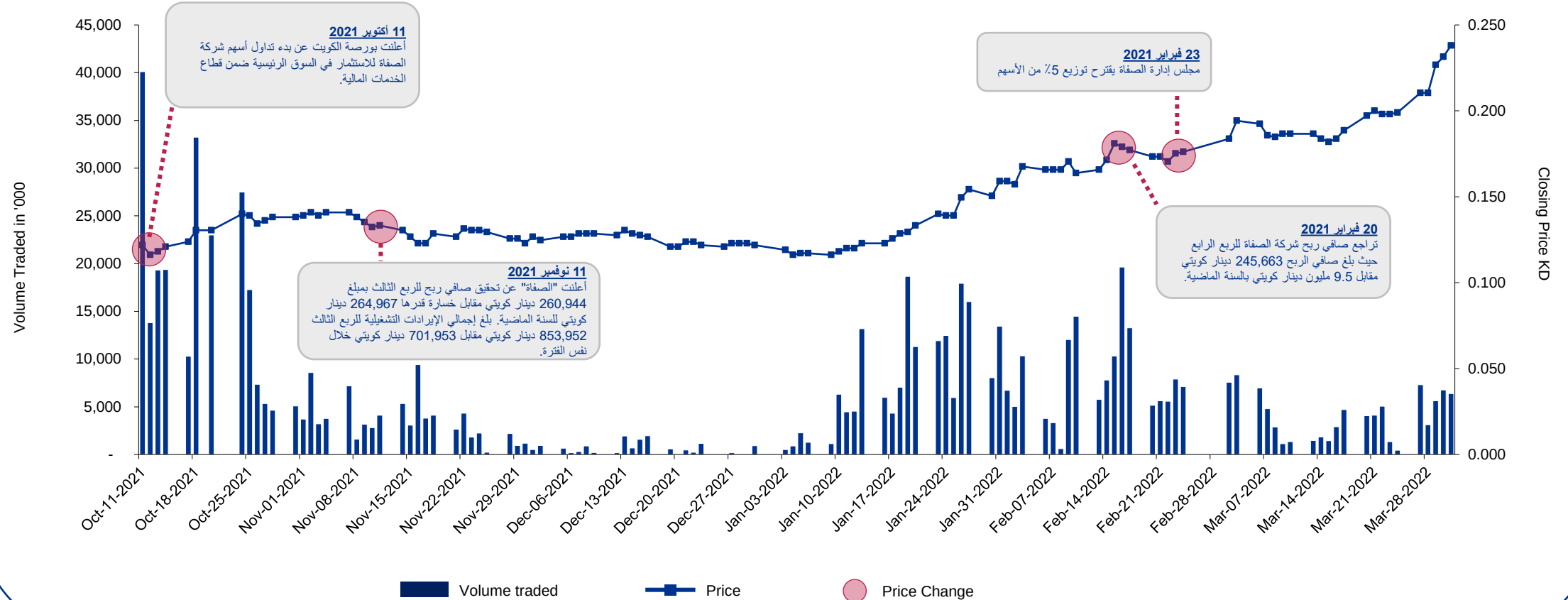
| أساليب التقييم            | منهجية التقييم                                                                                                                                                                                                               | ملاحظات كي بي إم جي                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| متوسط السعر المرجح بالحجم | يتم استخدام أسلوب متوسط السعر المرجح بالحجم بهدف تقليل تأثير التقلبات. يعتمد مقياس متوسط السعر المرجح بالحجم على إجمالي حجم التداول في إطار زمني محدد.                                                                       | يمكن الاعتماد على أسلوب متوسط السعر المرجح بالحجم عندما يتم تداول الأسهم بشكل كاف في البورصة. التداول الحر لشركة الصفاة يعتبر كافياً، وبالتالي تم الأخذ في الاعتبار سعر الإدراج بالسوق للأوراق المالية لأغراض التقييم.               |
| أسلوب الشركات المقارنة    | يتم فحص العديد من الشركات المدرجة في الكويت والمنطقة التي تعمل في مجال أعمال العقارات والاستثمار والقطاع الصناعي. نتيجة لذلك، تم الأخذ في الاعتبار التقييم النسبي على أساس مضاعفات السعر إلى القيمة الدفترية في هذا الأسلوب. | يمكن تطبيق منهجية الاعتماد على أسلوب الشركات المقارنة عندما يتم تداول أسهم شركات مماثلة بشكل كاف في البورصة. الشركات المقارنة المدرجة كجزء من تحليلنا تفي بهذا الشرط الأساسي. لذلك، يعتبر استخدام أسلوب مضاعفات السوق أمراً مناسباً. |

# تحليل التقييم - شركة الصفاة

متوسط السعر  
المرجح بالحجم  
- شركة الصفاة

# متوسط السعر المرجح بالحجم (1/2) - شركة الصفاة

أداء المخزون التاريخي (6 أشهر)



المصدر: Refinitiv و Capital IQ

# متوسط السعر المرجح بالحجم (2/2) - شركة الصفاة

| شركة الصفاة - متوسط سعر المرجح بالحجم |        |             |                                          |
|---------------------------------------|--------|-------------|------------------------------------------|
| 31 مارس 2022                          | 3 أشهر | 6 أشهر      |                                          |
|                                       |        | 282,388,748 | إجمالي عدد الأسهم القائمة *              |
| 0.238                                 | 0.164  | 0.149       | قيمة السهم لشركة الصفاة (دينار كويتي)    |
| 67,235                                | 46,282 | 41,946      | نطاق تقييم شركة الصفاة (ألف دينار كويتي) |
| 6,375                                 | 6,587  | 6,116       | متوسط حجم التداول اليومي (بالآلاف)       |

المصدر: تحليل Capital IQ والبورصة وكي بي أم جي  
\*تم تعديل عدد الأسهم القائمة ليأخذ في الاعتبار توزيعات الأسهم التي حدثت في تاريخ سابق 13 يونيو 2022

- استنادًا إلى منهجية متوسط السعر المرجح بالحجم، تم تسجيل متوسط حجم التداول اليومي عند 6 أشهر و 3 أشهر وكما في تاريخ التقييم.
- كان نطاق التقييم المحدد 6 أشهر و 3 أشهر للحصول على أحجام التداول التاريخية على مدى فترة زمنية معينة.
- يتراوح التقييم الاسترشادي لشركة الصفاة من 41.9 مليون دينار كويتي إلى 46.3 مليون دينار كويتي.
- بالتالي، يتراوح السعر الاسترشادي لسهم شركة الصفاة بين 0.149 دينار كويتي و 0.164 دينار كويتي كما في 31 مارس 2022.

شركات المقارنة -  
شركة الصفاة

# شركات المقارنة (1/2) - شركة الصفاة

| تقييم مضاعف السوق       |              |                                 |            |                                 |      |                                 |        |
|-------------------------|--------------|---------------------------------|------------|---------------------------------|------|---------------------------------|--------|
| الف دينار كويتي         |              |                                 |            |                                 |      |                                 |        |
| القطاع:                 | ترجيح الأصول | مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية | نطاق الخصم | مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية |      | مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية |        |
|                         |              |                                 |            | Max                             | Min  | Max                             | Min    |
| المالي *                | 18.9%        | 1.6                             | 0.0%       | 0.0%                            | 5.0% | 1.62                            | 1.54   |
| العقاري                 | 49.7%        | 1.7                             | 0.0%       | 0.0%                            | 5.0% | 1.67                            | 1.59   |
| مجالات الأعمال          | 31.4%        | 1.4                             | 0.0%       | 0.0%                            | 5.0% | 1.37                            | 1.30   |
| الإجمالي                |              |                                 |            |                                 |      | 1.57                            | 1.49   |
| القيمة الدفترية للأسهم  |              |                                 |            |                                 |      | 23,428                          | 23,428 |
| قيمة الأسهم الاسترشادية |              |                                 |            |                                 |      | 36,679                          | 34,845 |

المصدر: معلومات الإدارة وتحليل كابيتال آي كيو وكي بي إم جي  
\* يشمل ترجيح القطاع المالي أيضاً عوامل أخرى وفقاً لمعلومات القطاع كما في 31 مارس 2022

- نظراً لأن شركة الصفاة هي شركة استثمار ولها عمليات تمتد في عدة قطاعات، فقد اعتمدنا على ترجيح الأصول بناءً على قطاعات العمليات كما في 31 مارس 2022 في تطبيق أسلوب مضاعفات السوق.
- استناداً إلى أسلوب مضاعفات السوق، تتراوح القيمة الاسترشادية لشركة الصفاة بين **34.8 مليون دينار كويتي** (0.123 دينار كويتي لكل سهم) ومبلغ **36.7 مليون دينار كويتي** (0.130 دينار كويتي للسهم) كما في 31 مارس 2022.
- نورد في الصفحة التالية تفاصيل إضافية عن الشركات المقارنة حسب القطاع.



# الشركات المقارنة (2/2) - شركة الصفاة

| المالي                                     | السعر / القيمة<br>الدفترية | قيمة السوقية (مليون دينار<br>كويتي) |
|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| شركة نور للاستثمار المالي                  | 1.6x                       | 133                                 |
| شركة الكويت والشرق الأوسط للاستثمار المالي | 1.4x                       | 35                                  |
| شركة دلالة للوساطة والاستثمار القابضة      | 1.9x                       | 36                                  |
| <b>المتوسط المرجح</b>                      | <b>1.6x</b>                |                                     |

| العقاري                                       | السعر / القيمة<br>الدفترية | قيمة السوقية (مليون دينار<br>كويتي) |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| شركة دلقان العقارية                           | 2.0x                       | 13.2                                |
| شركة مجموعة أرام                              | 2.2x                       | 18.2                                |
| شركة إنماء الروابي للاستثمار والتطوير العقاري | 2.3x                       | 93.6                                |
| شركة عقارات الكويت                            | 1.1x                       | 144.2                               |
| شركة الصالحية العقارية                        | 1.6x                       | 255.2                               |
| شركة المراكز العربية                          | 1.7x                       | 850.2                               |
| <b>المتوسط المرجح</b>                         | <b>1.7x</b>                |                                     |

| مجالات الأعمال          | السعر / القيمة<br>الدفترية | قيمة السوقية (مليون دينار<br>كويتي) |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| الشركة العمانية للتغليف | 1.1x                       | 6.5                                 |
| شركة التغليف المحدودة   | 1.3x                       | 5.2                                 |
| النهضة للخدمات          | 1.4x                       | 72.5                                |
| <b>المتوسط المرجح</b>   | <b>1.4x</b>                |                                     |

نظرة عامة على  
شركة كاب كورب

# شركة كاب كورب للاستثمار

## نبذة عن الشركة

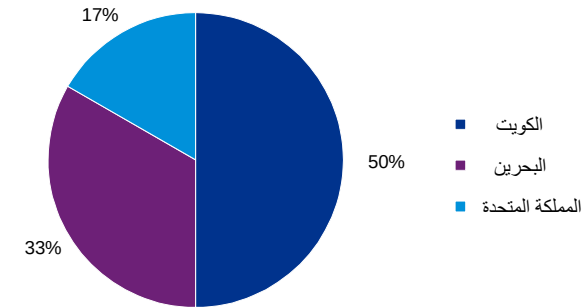
- تأسست كاب كورب كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) في عام 2008 ويبلغ رأسمالها حالياً 20 مليون دينار كويتي. تتبع شركة كاب كورب مبادئ الشريعة الإسلامية.
- تعمل شركة كاب كورب بشكل أساسي في الاستثمارات العقارية وإدارة الأصول واستثمارات الملكية الخاصة.

## مصفوفة التشغيل الرئيسية كما في 31 ديسمبر 2021

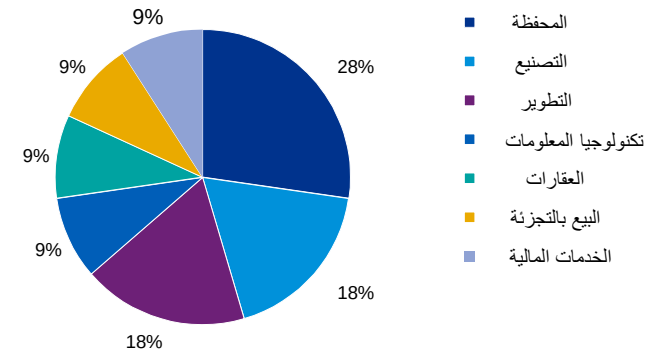
|                         |                        |                       |                       |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 15.4 مليون دينار كويتي  | 16.0 مليون دينار كويتي | 0.2 مليون دينار كويتي | 1.0 مليون دينار كويتي |
| إجمالي حقوق الملكية     | إجمالي الموجودات       | صافي الربح            | إجمالي الإيرادات      |
| 1.2%                    | 0.5 مليون دينار كويتي  | 17.6%                 | 0.9 مليون دينار كويتي |
| العائد على حقوق الملكية | إجمالي المطلوبات       | هامش صافي الربح %     | إجمالي المصروفات      |

المصدر: البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

## توزيع الاستثمار حسب المنطقة الجغرافية في السنة المالية 2021



## توزيع الاستثمار حسب القطاع في السنة المالية 2021



# التحليل المالي التاريخي - شركة كاب كورب

# بيان الدخل - شركة كاب كورب

تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من الأتعاب والعمولات من عملائها وإيرادات التمويل.

تشمل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بشكل أساسي الصناديق المدارة محليًا والأوراق المالية المحلية المسعرة. ارتفعت الأرباح/ الخسائر غير المحققة لهذه الاستثمارات من خسارة قدرها 91 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2019 إلى ربح قدره 152 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2021. وبشكل مماثل، ارتفعت أرباح بيع هذه الاستثمارات من 343 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2019 إلى 629 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2021.

خلال العامين الماليين 2019 و 2020، باعت الشركة عقارين استثماريين يقعان في منطقة الشويخ والري مما أدى إلى ربح بمبلغ 240 ألف دينار كويتي ومبلغ 100 ألف دينار كويتي على التوالي. كانت هذه العقارات تحقق إيرادات إيجار بمبلغ 186 ألف ومبلغ 164 ألف دينار كويتي عن ذات الفترة.

في المتوسط، تمثل أتعاب الإدارة نسبة 60٪ تقريبًا من الأتعاب والعمولات بين السنة المالية 2019 والسنة المالية 2021. انخفضت الأتعاب والعمولات من 187 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2019 إلى 67 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2021، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض أتعاب الإبداع وعمولة التسويق.

تتعلق إيرادات توزيعات الأرباح بالتوزيعات الناتجة عن محفظة الاستثمار. انخفضت إيرادات توزيعات الأرباح من 152 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2019 إلى 134 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2021.

في السنة المالية 2020، قامت الشركة بإعادة قيد مخصص انخفاض قيمة مديني المراجعة بمبلغ 546 ألف دينار كويتي وفقًا لاتفاقية تسوية الديون مع شركة توازن القابضة ش.م.ك.م.

تتكون المصاريف العمومية والإدارية من تكاليف الموظفين والأتعاب المهنية والاستشارية والاشتراكات ومصاريف الاستثمار والإيجار والمصروفات الإدارية الأخرى. يوجد انخفاض في المصروفات من مبلغ 1,019 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2019 إلى 794 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2021 ويرجع ذلك بصورة أساسية إلى انخفاض تكلفة الموظفين.

سجلت الشركة صافي ربح قدره 182 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2021، مقارنة بصافي خسارة قدرها 313 ألف دينار كويتي في السنة المالية 2020. في الأشهر الثلاثة الأولى من السنة المالية 2022، سجلت الشركة صافي ربح قدره 299 ألف دينار كويتي.

| بيان الدخل                                                                              |              |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| ألف دينار كويتي                                                                         | 2019         | 2020         | 2021         |
| 3 أشهر من عام 2022                                                                      | مدققة        | مدققة        | مدققة        |
| غير مدقق                                                                                |              |              |              |
| <b>الإيرادات</b>                                                                        |              |              |              |
| إيرادات التمويل                                                                         | 62           | 5            | 47           |
| إيرادات المراجعة                                                                        | 4            | -            | -            |
| الربح / (الخسارة) غير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (91)         | (6)          | 152          |
| الربح / (الخسارة) من بيع الاستثمارات من خلال القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  | 343          | (150)        | 629          |
| ربح بيع استثمار في شركة زميلة                                                           | 30           | -            | -            |
| حصة في نتائج الشركات الزميلة                                                            | 12           | -            | -            |
| أرباح بيع عقارات استثمارية                                                              | 240          | 100          | -            |
| التغير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري                                              | 334          | -            | -            |
| إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية                                                      | 186          | 164          | -            |
| الأتعاب والعمولات                                                                       | 187          | 67           | 67           |
| إيرادات توزيعات الأرباح                                                                 | 152          | 153          | 134          |
| إعادة قيد مخصص انخفاض قيمة مراجعة مدينة                                                 | 2            | 546          | -            |
| خسائر الائتمان المتوقعة                                                                 | -            | (124)        | -            |
| أرباح / (خسائر) صرف العملات الأجنبية من إعادة التقييم                                   | 3            | (5)          | (2)          |
| إيرادات أخرى                                                                            | 4            | 12           | 8            |
| <b>إجمالي الإيرادات</b>                                                                 | <b>1,469</b> | <b>761</b>   | <b>1,035</b> |
| مصاريف إدارية وعمومية                                                                   | (1,019)      | (1,014)      | (794)        |
| استهلاك حق استخدام الموجودات                                                            | (8)          | (51)         | (51)         |
| تكاليف تمويل مطلوبات الإيجار                                                            | (2)          | (10)         | (8)          |
| صافي دخل / (خسارة) التشغيل قبل الزكاة                                                   | 440          | (313)        | 183          |
| الزكاة                                                                                  | (3)          | -            | (0)          |
| <b>صافي الربح / (الخسارة)</b>                                                           | <b>437</b>   | <b>(313)</b> | <b>182</b>   |
| <b>299</b>                                                                              |              |              |              |

المصدر: البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 2020 و 2021 والربع المنتهي في 31 مارس 2022.

# الميزانية العمومية - شركة كاب كورب

| بيان المركز المالي             |                |                |               |                                                        |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------------------------------------|
| 31 ديسمبر 2019                 | 31 ديسمبر 2020 | 31 ديسمبر 2021 | 31 مارس 2022  | ألف دينار كويتي                                        |
| مدقق                           | مدقق           | مدقق           | غير مدقق      |                                                        |
| <b>الموجودات</b>               |                |                |               |                                                        |
| 455                            | 4,520          | 3,928          | 3,424         | النقد والنقد المعادل                                   |
| 3,442                          | 2,649          | 3,973          | 4,943         | الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 118                            | 118            | 116            | -             | ودائع الوكالة الاستثمارية                              |
| 715                            | 244            | 214            | 175           | أرصدة مدينة أخرى                                       |
| 244                            | 194            | 143            | 131           | حق استخدام الموجودات                                   |
| 8,252                          | 8,494          | 7,575          | 7,652         | الاستثمارات بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر      |
| 4,300                          | -              | -              | -             | العقارات الاستثمارية                                   |
| 30                             | 17             | 14             | 13            | ممتلكات ومعدات                                         |
| <b>17,557</b>                  | <b>16,236</b>  | <b>15,964</b>  | <b>16,338</b> | <b>إجمالي الموجودات</b>                                |
| <b>المطلوبات وحقوق الملكية</b> |                |                |               |                                                        |
| <b>المطلوبات</b>               |                |                |               |                                                        |
| 626                            | 82             | 157            | 156           | أرصدة دائنة أخرى                                       |
| 240                            | 198            | 149            | 137           | مطلوبات الإيجار                                        |
| 468                            | 253            | 244            | 256           | مخصص مكافأة نهاية الخدمة                               |
| 1,334                          | 533            | 550            | 548           | اجمالي المطلوبات                                       |
| <b>حقوق الملكية</b>            |                |                |               |                                                        |
| 20,000                         | 20,000         | 20,000         | 20,000        | رأس المال                                              |
| 104                            | 104            | 104            | 104           | الاحتياطي الإجمالي                                     |
| 441                            | 234            | (237)          | (160)         | التغيير في احتياطي القيمة العادلة                      |
| 3                              | 3              | 3              | 3             | احتياطي صرف العملات الأجنبية                           |
| (4,326)                        | (4,639)        | (4,456)        | (4,158)       | خسائر متراكمة                                          |
| 16,223                         | 15,703         | 15,414         | 15,790        | إجمالي حقوق الملكية                                    |
| <b>17,557</b>                  | <b>16,236</b>  | <b>15,964</b>  | <b>16,338</b> | <b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>                   |

المصدر: البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 2020 و 2021 والربع المنتهية في 31 مارس 2022.

زادت الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من 3,442 ألف دينار كويتي إلى 4,943 ألف دينار كويتي بين 31 ديسمبر 2019 و 31 مارس 2022 بمعدل نمو سنوي مركب نسبته 7.4%. وكما في 31 مارس 2022، تتعلق حوالي نسبة 84.27% من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بأسهم محلية مسعرة.

تشمل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الأوراق المالية المحلية والأجنبية غير المسعرة والاستثمارات في محافظ محلية وأجنبية. كما في 31 مارس 2022، انخفضت الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى 7,652 ألف دينار كويتي من 8,252 ألف دينار كويتي في عام 2019، بسبب التخارج من استثمارات في محفظة ليلي رود (بالمملكة المتحدة) ومورهد (بالولايات المتحدة الأمريكية).

تتضمن الأرصدة المدينة الأخرى المستحق من الاستثمار الأجنبي وأتعاب الإدارة المستحقة ودمم الموظفين المدينة والمدفوعات مقدما والتأمينات المستردة والمستحق من طرف ذي صلة وأرصدة أخرى.

كما في 31 مارس 2022، انخفضت الأرصدة المدينة الأخرى بنسبة 76% ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض ذمم الموظفين المدينة والمستحق من طرف ذي صلة والمدفوعات مقدما لشراء عقارات محلية.

تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى إجازات الموظفين المستحقة وأرصدة أخرى. غير أنه خلال عام 2019 فإن معظم الرصيد يتعلق بالمستحق من شراء عقارات استثمارية التي تمثل حوالي 81%.

أساس الإعداد  
وأسلوب التقييم -  
شركة نكاب كورب

# أساس الإعداد - شركة كاب كورب

فيما يلي الافتراضات/ المعلومات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد مستوى التقييم (حيثما انطبق ذلك) للموجودات والمطلوبات الواردة في هذا التقرير. في حالة ثبوت وجود اختلاف مادي في واحدة أو أكثر من تلك الافتراضات/ المعلومات عما تم افتراضه / تقديمه، فإنه من المحتمل أن تختلف النتائج الواردة في هذا التقرير مادياً ومن المحتمل أن تجعل تلك النتائج غير مناسبة.

## أساس الإعداد

- تم إجراء التقييم بناء على الأساليب المبينة لاحقاً في هذا التقرير ووفقاً للنطاق المتفق عليه والمدرج بالتفصيل في كتاب التعيين معكم؛
- تم إعداد تقييم شركة كاب كورب للاستثمار والموضح في هذا التقرير، استناداً إلى الأبحاث النظرية وبناء على معلومات السوق الثانوي المتاحة، ومعلومات محددة زودنا بها العميل والتي تتضمن البيانات المالية المدققة وخطة الأعمال لأقسام الإيرادات، إلخ؛
- إن طبيعة ومدى المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل قد لا تكون متسقة وثابتة وشاملة.
- انبثقت منهجيات التقييم التي تم تطبيقها في إجراء التقييم بدرجة كبيرة من طبيعة ومدى المعلومات المقدمة لنا والوقت المتاح لنا لإجراء تلك التحليلات؛ و
- تم الحصول على المعلومات الخاصة بالشركة بشكل كبير من العميل ذاته. إن الإدارة تقبل المسؤولية عن الدقة الفعلية لكافة المعلومات والتي يحتويها هذا التقرير.

## مصادر المعلومات

- لقد اعتمدنا على المعلومات التي قدمها العميل لإجراء تقييمنا. لم نتحقق من دقة تلك المعلومات، ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، النقد والودائع لدى البنوك والقروض والسلف والاستثمارات غير التجارية والاستثمار في الشركات الزميلة والعقارات الاستثمارية والأصول الأخرى والمباني والمعدات والشهرة والموجودات غير الملموسة والمطلوبات الأخرى وصافي إيرادات الفوائد والأتعاب والعمولات وتكلفة الموظفين والاستهلاك ومصروفات التشغيل الأخرى.
- استناداً إلى الاستفسارات، فإننا نعلم أن كافة المعلومات المادية المتعلقة بموجودات ومطلوبات الشركات كما في تاريخ التقييم تم تقديمها لنا وتمثل تلك المعلومات أحد الأسس الرئيسية لنتائجنا الواردة في هذا التقرير.

## أساس نتائجنا

- عند إجراء تقييمنا، افترضنا أن موجودات الشركات سوف تستمر بحالة تشغيلية ملائمة. لم نقوم بالتحقق فيما يتعلق بأي موجودات ومطلوبات لدى الشركة كما في تاريخ التقييم.
- لقد استخدمنا المعلومات المالية المدققة، والتي من الممكن أن تكون متزامنة أو غير متزامنة مع تاريخ التقييم في 31 مارس 2022.



# إشعار هام - شركة كاب كورب

- يستند رأينا على السوق السائدة، والظروف الاقتصادية وغيرها في تاريخ التقييم، ويتوافق مع فترة من التقلب الكبير في الأسواق المالية العالمية وعدم اليقين على نطاق واسع على مستوى الاقتصاد الكلي. وقد بينا هذه الشروط قدر الإمكان في تحليل التقييم. ومع ذلك، يمكن أن تتغير العوامل التي تدفع هذه الظروف على مدى فترات قصيرة نسبياً من الزمن. ويمكن أن يؤثر تأثير أي تغييرات لاحقة في هذه الظروف على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية بشكل عام، وعلى الشركة على وجه التحديد، على القيمة في المستقبل، سواء بشكل إيجابي أو سلبي.
- في ضوء ظهور وانتشار فيروس كورونا، هناك عدم يقين، والذي يمكن أن يستمر لبعض الوقت، حول ما قد يعنيه هذا بالنسبة للشركات. ونتيجة لذلك، ربما لم يحدد عملنا، أو يحدد كمياً بشكل موثوق به، أثر جميع أوجه عدم اليقين والآثار هذه.
- تم تقديم المعلومات المستخدمة في تحليل التقييم إلينا من قبل الإدارة، وقد اعتمدنا بالضرورة على ذلك.

# أساليب التقييم وأسباب الاختيار - شركة كاب كورب

لتقييم الشركات أخذنا بالاعتبار المنهجيات التالية (حيثما كان ممكناً) :

| أساليب التقييم                    | منهجية التقييم                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ملاحظات كي بي إم جي                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة | تقييم الشركة الذي يركز على صافي قيمة أصول الشركة أو القيمة السوقية العادلة لإجمالي أصولها مطروحاً منها إجمالي التزاماتها. بموجب أسلوب صافي الموجودات، يستند إجمالي القيمة إلى مجموع صافي قيمة الأصول إضافة إلى فرق قيمة، حيثما كان ملائماً، ليعكس قيمة الأصول غير الملموسة وغير المسجلة في الميزانية العمومية. | منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة هي الأكثر قابلية للتطبيق على الشركات حينما تكمن القيمة في الموجودات الرئيسية وليس في الأنشطة المستمرة للأعمال (مثل الشركات العقارية القابضة).                                                                                              |
| أسلوب الشركات المقارنة            | يشير هذا الأسلوب إلى القيمة السوقية للشركة من حيث قيمة تداول الشركة إذا كانت شركة مطروحة للتداول العام واستناداً إلى قيمة الاستحواذ على الشركات المماثلة. نتيجة لذلك، تم الأخذ في الاعتبار التقييم النسبي على أساس السعر إلى القيمة الدفترية في هذا الممارسة الحالية.                                          | يتم فحص العديد من الشركات المدرجة في الكويت والمنطقة وفقاً لهذا الأسلوب الذي يعمل في مجال الخدمات المالية. يمكن الاعتماد على أسلوب الشركات المقارنة عندما تكون أسهم الشركات المقارنة متداولة بشكل كاف. إن الشركات المقارنة المدرجة كجزء من تحليلنا تفي بهذا الشرط الأساسي. |

# تحليل التقييم - شركة كاب كورب

الشركات المقارنة -  
شركة كاب كورب

# الشركات المقارنة - شركة كاب كورب

| تقييم مضاف السوق لشركة كاب كورب                           |                                                 |                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ألف دينار كويتي                                           |                                                 |                                         |
| السعر / القيمة الدفترية (مضاعف آجل كما في 31 ديسمبر 2022) | السعر / القيمة الدفترية (اثنا عشر شهرا متتالية) | قيمة السوقية (مليون دينار كويتي)        |
| 0.8x                                                      | 0.8x                                            | 106.0                                   |
| 0.8x                                                      | 0.8x                                            | 36.2                                    |
| 1.0x                                                      | 1.0x                                            | 50.6                                    |
| 1.6x                                                      | 1.6x                                            | 132.7                                   |
| 0.8x                                                      | 0.8x                                            | 31.1                                    |
| 1.1x                                                      | 1.1x                                            | 240.9                                   |
| شركات مماثلة:                                             |                                                 |                                         |
| شركة السلام العالمية للاستثمار المحدودة                   |                                                 |                                         |
| الشركة الأولى للاستثمار ش.م.ك.                            |                                                 |                                         |
| شركة الساحل للاستثمار والتطوير                            |                                                 |                                         |
| شركة نور للاستثمار المالي - ش.م.ك.م                       |                                                 |                                         |
| الشركة الوطنية الدولية القابضة                            |                                                 |                                         |
| امانات القابضة ش م ع                                      |                                                 |                                         |
| المتوسط المرجح                                            |                                                 |                                         |
| 1.1x                                                      | 1.1x                                            |                                         |
| خصم نقص السيولة بنسبة                                     |                                                 |                                         |
| 25%                                                       | 25%                                             |                                         |
| المضاعف                                                   |                                                 |                                         |
| 0.8x                                                      | 0.8x                                            |                                         |
| المقياس                                                   |                                                 |                                         |
| 17,668                                                    | 15,790                                          |                                         |
| 14,780                                                    | 13,210                                          | القيمة التشغيلية للشركة المبينة (مقربة) |

المصدر: معلومات العميل وتحليل Capital IQ و كي بي إم جي

- نظرًا لأن شركة كاب كورب هي شركة استثمار ولها عمليات تمتد في عدة مناطق جغرافية، فقد أخذنا بالاعتبار الشركات العاملة في القطاع المذكور ولها إجمالي قاعدة أصول مماثلة كما في 31 مارس 2022 لأسلوب تحليل مضاعفات السوق.
- تم احتساب مقياس القيمة الدفترية بموجب مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية الأجل بناءً على إجمالي قيمة حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2022 والموجودات غير التشغيلية الأخرى.
- بناءً على أسلوب مضاعفات السوق، فإن نطاق القيمة الاسترشادية لشركة كاب كورب يتراوح من **13.21 مليون دينار كويتي** (0.066 دينار كويتي لكل سهم) إلى **14.78 مليون دينار كويتي** (0.074 دينار كويتي للسهم) كما في 31 مارس 2022.

03.2

صافي قيمة  
الموجودات المعدلة

# صافي قيمة الموجودات المعدلة - شركة كاب كورب

| صافي قيمة الموجودات                                    |              |                |             |             |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------|-------------|-------------|
| 31 مارس 2022                                           |              |                |             |             |
| ألف دينار كويتي                                        | نطاق التعديل | القيمة المعدلة | ملاحظات     |             |
|                                                        | الحد الأدنى  | الحد الأقصى    | الحد الأدنى | الحد الأقصى |
| <b>الموجودات</b>                                       |              |                |             |             |
| الموجودات المتداولة                                    | -            | -              | 303         | 303         |
| النقد والنفذ المعادل                                   | -            | -              | 3,122       | 3,122       |
| ودائع الوكالة الاستثمارية                              | -            | -              | 175         | 175         |
| أرصدة مدينة أخرى                                       | -            | -              |             |             |
| إجمالي الموجودات المتداولة                             | -            | -              | 3,600       | 3,600       |
| <b>الموجودات غير المتداولة</b>                         |              |                |             |             |
| استثمارات مشتركة + استثمارات مباشرة                    | -            | -              | -           | -           |
| الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (155)        | (117)          | 4,943       | 4,826       |
| حق استخدام الموجودات                                   | -            | -              | 131         | 131         |
| الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | (1,913)      | (1,148)        | 7,652       | 6,504       |
| العقارات الاستثمارية                                   | -            | -              | -           | -           |
| ممتلكات ومعدات                                         | (1)          | (1)            | 13          | 12          |
| إجمالي الموجودات غير المتداولة                         | -            | -              | 12,738      | 11,473      |
| إجمالي الموجودات                                       | -            | -              | 16,338      | 15,073      |
| <b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>                         |              |                |             |             |
| المطلوبات المتداولة                                    | -            | -              | -           | -           |
| المطلوبات المتداولة                                    | -            | -              | 156         | 156         |
| أرصدة دائنة أخرى                                       | -            | -              | 156         | 156         |
| إجمالي المطلوبات المتداولة                             | -            | -              | 156         | 156         |
| <b>مطلوبات غير متداولة</b>                             |              |                |             |             |
| مطلوبات الإيجار                                        | -            | -              | 137         | 137         |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة                               | -            | -              | 256         | 256         |
| إجمالي المطلوبات غير المتداولة                         | -            | -              | 393         | 393         |
| إجمالي المطلوبات                                       | -            | -              | 548         | 548         |
| صافي قيمة الموجودات المعدلة                            | -            | -              | 15,790      | 14,524      |
| يضاف: الموجودات غير التشغيلية                          | -            | -              | 1,980       | 1,980       |
| صافي قيمة الأصول                                       | -            | -              | 15,790      | 16,505      |

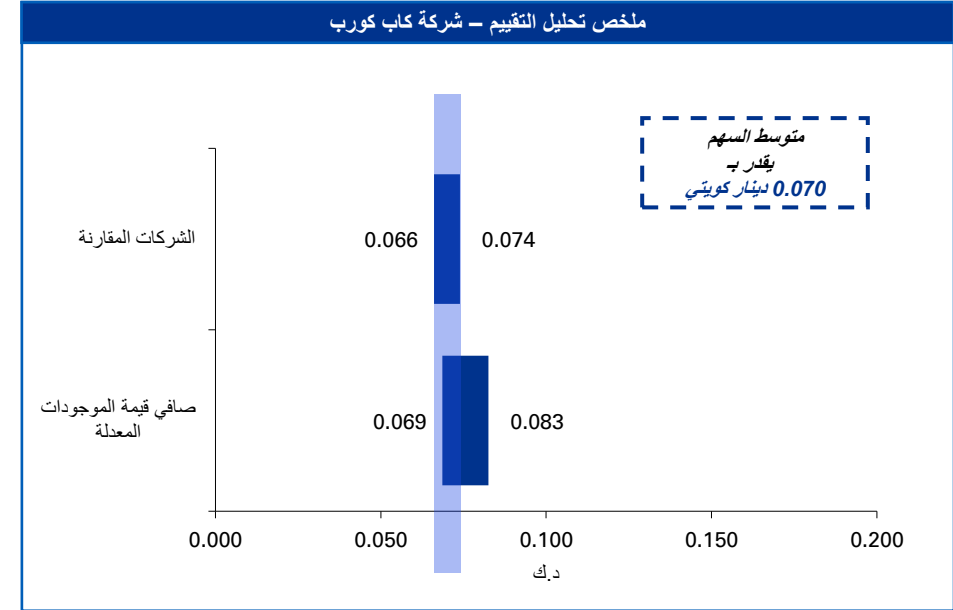
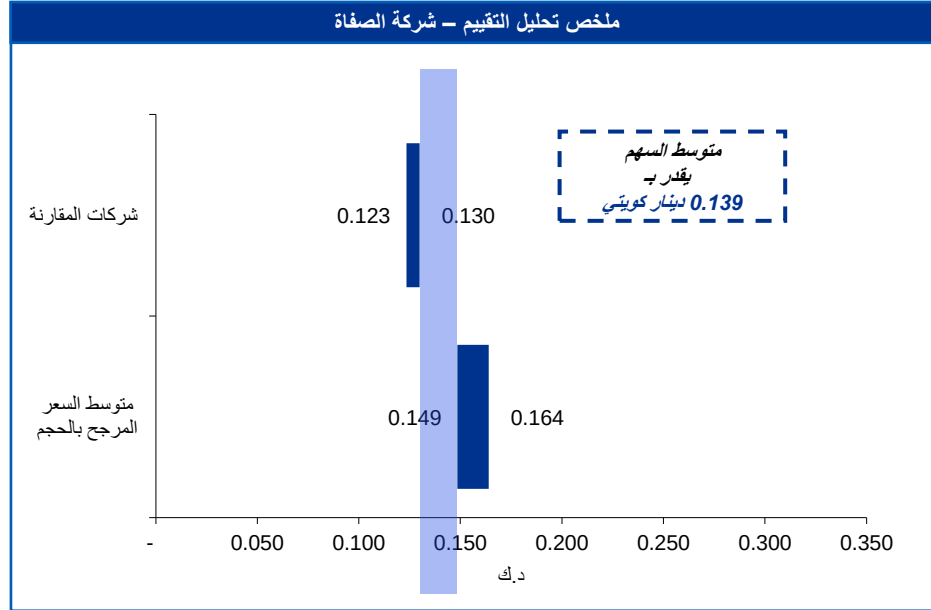
المصدر: البيانات المالية للربع المنتهي في 31 مارس 2022.

- تم تعديل الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة بسبب عدم قابلية التسويق.
- استنادًا إلى أسلوب صافي قيمة الموجودات المعدل، فإن نطاق القيمة الاسترشادية لشركة كاب كورب يتراوح بين **13.72 مليون دينار كويتي (0.069 دينار كويتي لكل سهم) إلى 16.50 مليون دينار كويتي (0.083 دينار كويتي للسهم) كما في 31 مارس 2022.**

# ملخص التقييم



# ملخص التقييم (1/2)



- بناءً على التحليل أعلاه، فإن نطاق تقييم شركة الصفاة يتراوح بين 0.130 دينار كويتي لكل سهم إلى 0.149 دينار كويتي للسهم كما في 31 مارس 2022. وبناءً عليه، يقدر متوسط القيمة بـ 0.139 دينار كويتي للسهم كما في 31 مارس 2022.
- عند تحديد نطاق التقييم للشركة، أخذنا في الاعتبار حد أقصى للفروق بنسبة 10% بين أعلى وأقل قيم للنطاق وأخذنا في الاعتبار القيم التمثيلية التي توصلنا إليها باستخدام منهجيات تقييم مختلفة مثل متوسط السعر المرجح بالحجم ومضاعفات السوق.
- حدث لاحقاً: وفقاً لإدارة شركة الصفاة، أصدرت شركة الصفاة بعد 31 مارس 2022 أسهم منحة إضافية. ووفقاً لذلك، بناءً على هذا الحدث اللاحق والتقييم الذي تم إجراؤه كما في 31 مارس 2022، يبلغ عدد الأسهم القائمة 282.38 مليون سهم.
- يتراوح نطاق التقييم لشركة كاب كورب بين 0.066 دينار كويتي للسهم و 0.074 دينار كويتي للسهم كما في 31 مارس 2022. وبالتالي، يقدر متوسط القيمة بـ 0.070 دينار كويتي للسهم كما في 31 مارس 2022.

# ملخص التقييم (2/2)

كما في 31 مارس 2022

| تاريخ التقييم كما في 31 مارس 2022 | مجموع الموجودات<br>(1)<br>[دينار كويتي] | مجموع المطلوبات (2)<br>[دينار كويتي] | حقوق غير مسيطرة وأخرى (3)<br>[دينار كويتي] | صافي قيمة الموجودات (القيمة<br>الدفترية) (1) - (2) - (3)<br>[دينار كويتي] | التقييم الاسترشادي<br>[دينار كويتي] | عدد الأسهم القائمة (بعد الأسهم) | قيمة السهم<br>[دينار كويتي] |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| الشركة الدامجة (شركة الصفاء)      | 40,065,488                              | 11,088,152                           | 5,549,598                                  | 23,427,738                                                                | 39,312,585                          | 282,388,748                     | 0.139                       |
| الشركة المندمجة (شركة كاب كورب)   | 16,337,998                              | 548,478                              | -                                          | 15,789,520                                                                | 13,995,000                          | 200,000,000                     | 0.070                       |

\* المصدر: البيانات المالية المرحلية كما في 31 مارس 2022 وتحليل كي بي إم جي

# ملخص مبادلة الأسهم كما في 31 مارس 2022

- تعرض شركة الصفاة الاندماج مع شركة كاب كورب من خلال صفقة مبادلة أسهم متفق عليها بين الطرفين.
- وفقاً لذلك، سيبادل كل مساهم في شركة كاب كورب أسهمه مع شركة الصفاة بنسب يقترحها المجالس المعنية.
- بعد الدمج، ستمتلك شركة الصفاة (الكيان الدامج) أصول والتزامات شركة كاب كورب إلى جانب أصولها والتزاماتها الحالية.

| بيان المبادلة                                    |  | القيمة بالدينار الكويتي   |
|--------------------------------------------------|--|---------------------------|
| كما في 31 مارس 2022                              |  | شركة الصفاة شركة كاب كورب |
| عدد الأسهم المصدرة                               |  | 200,000,000 282,388,748   |
| عدد الأسهم القائمة (المصدرة ناقصاً أسهم الخزينة) |  | 200,000,000 282,388,748   |
| التقييم (بالمعدل)                                |  | 13,995,000 39,312,585     |
| القيمة الاسترشادية للسهم الواحد *                |  | 0.070 0.139               |
| نسبة مبادلة الأسهم                               |  | 0.50                      |
| نسبة مبادلة الأسهم (مقربة)                       |  | 0.5                       |

المصدر: البيانات المالية المرحلية كما في 31 مارس 2022 وتحليل كي بي إم جي  
\*مقربة إلى 3 خانات عشرية

| التقييم (بالمعدل)                               | شركة الصفاة | شركة كاب كورب |
|-------------------------------------------------|-------------|---------------|
| عدد الأسهم القائمة (أ)                          | 282,388,748 | 200,000,000   |
| السعر الاسترشادي للسهم الواحد (دينار كويتي) (ب) | 0.139       | 0.070         |
| إجمالي القيمة (دينار كويتي) (ج) = (أ * ب)       | 39,312,585  | 13,995,000    |

- باعتبار متوسط قيمة الأسهم، تقدر النسبة الإرشادية لمبادلة الأسهم لكل سهم واحد من أسهم شركة كاب كورب للاستثمار بنصف (0.5) سهم من أسهم شركة الصفاة للاستثمار.

الملاحق

# الدعوى القضائية - شركة الصفاة

- يمثل المبلغ وكالة دائنة مستحقة إلى بنك قطر الوطني ("البنك") تمت تسويتها خلال السنة (2019: 21,089,883 دينار كويتي).
- في عام 2010، رفع البنك دعوى قضائية ضد الشركة الأم مطالبا بالمبلغ الأصلي البالغ 360 مليون ريال قطري وفوائده بنسبة 12٪ سنوياً. قامت الشركة الأم بسداد مدفوعات بمبلغ 106,684,937 ريال قطري (أي ما يعادل مبلغ 8,172,909 دينار كويتي) كما في 1 يناير 2012 مقابل المبلغ الأصلي، مما أدى إلى خفض إجمالي المطلوبات إلى مبلغ 19,405,935 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ.
- في 5 مايو 2013، حكمت المحكمة الابتدائية لصالح الشركة الأم وأعلنت أن اتفاقية الوكالة لا غية وباطلة ورفضت الدعوى. ومع ذلك، قرر البنك الطعن في القرار أمام محكمة الاستئناف.
- في 27 يناير 2016، صدر حكم لغير صالح الشركة الأم يلزم الشركة الأم بتسوية مبلغ 360 مليون ريال قطري إضافة إلى الفائدة عليها بمعدل 12٪ سنوياً، اعتباراً من 1 يونيو 2010 وحتى سداد المبلغ بالكامل. ومع ذلك، استأنفت الشركة الأم الحكم أمام محكمة التمييز.
- في 21 مارس 2018، قبلت محكمة التمييز الاستئناف المقدم من الشركة الأم وعلقت أي إجراءات تنفيذ جارية للحكم المستأنف وكلفت لجنة من ثلاثة خبراء للتحقق من عناصر الاستئناف وتقديم نتائجها وفقاً لذلك.
- في 1 نوفمبر 2018، نفذت اللجنة تكليفها على النحو المحدد في حكم المحكمة وقدمت تقرير نتائج خبرائها في المحكمة، إلا أن كلا طرفي التقاضي اعترضوا على نتائج الاكتشاف هذه أمام المحكمة.
- في 19 يونيو 2019، قضت محكمة التمييز بضرورة إعادة القضية إلى إدارة الخبراء بوزارة العدل لتكليف لجنة من ثلاثة خبراء محاسبة، لم يشارك أي منهم في الدعوى سابقاً، للنظر في اعتراضات كلا الطرفين وتنفيذ التكليف المحدد في حكم الإحالة.
- في 18 أكتوبر 2019، صدر تقرير نتائج الخبراء ("التقرير"). وقدم التقرير آراء الخبراء بشأن مختلف جوانب القضية لكي تنتظر فيها المحكمة. وفي رأي الخبراء، من بين العديد من الاستنتاجات الأخرى التي توصلوا إليها، أنه يتعين على الشركة الأم تسوية الوكالة الدائنة المستحقة من خلال إعادة 25,295,591 سهماً من "شركة القدرة القابضة" وتسوية مبلغ إضافي قدره 8,272,968 ريال قطري نقداً.
- في 28 يوليو 2020، ألغت محكمة التمييز الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف وأصدرت حكماً نهائياً يقضي بأنه يحق للبنك الحصول على مبلغ 8,272,968 ريال قطري أو ما يعادله نقداً بالدينار الكويتي وكذلك فائدة بنسبة 7٪ سنوياً من تاريخ هذا الحكم حتى تاريخ التسوية. إضافة إلى ذلك، للبنك أيضاً الحق في استلام 25,295,591 سهماً من شركة القدرة القابضة ("شركة القدرة").
- وبناءً عليه، قامت الشركة الأم برد الالتزام عن الوكالة الدائنة البالغة 21,295,170 دينار كويتي وسجلت المبلغ المستحق الدفع للبنك وقدره 630,699 دينار كويتي، متضمنة الفوائد المستحقة، تحت بند "مطلوبات أخرى". كما قامت الشركة الأم باستبعاد استثماراتها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في شركة القدرة، والتي تعادل 25,295,591 سهماً، وسجلت خسارة بمبلغ 5,332,638 دينار كويتي عند الاستبعاد، ضمن حقوق الملكية. علاوة على ذلك، بدأت الشركة الأم الإجراءات القانونية وهي بصدد تحويل 25,295,591 سهم من أسهم شركة القدرة إلى البنك.

المصدر: البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020



# جهات الاتصال الرئيسية

## أنكول أجروال

الشريك والرئيس - استشارات الصفقات

هاتف: + (965) 2228 7485

الهاتف المحمول: + (965) 5044 4964

البريد الإلكتروني: [ankulaggarwal@kpmg.com](mailto:ankulaggarwal@kpmg.com)



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

© 2022 KPMG Advisory W.L.L., a Kuwait limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

**Document Classification: KPMG Confidential**