



الكويتية السورية القابضة  
Kuwait Syrian Holding

## شركة كويت بيلارز للإستثمار المالي (ش.م.ك. مقفلة)

ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك.

يناير 2021

# إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. كما في 30 سبتمبر 2020

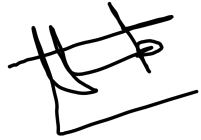
السادة/ الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك.

المحترمين

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى العقد المُبرم بيننا والمُوقَّع بتاريخ 20 ديسمبر 2020 بغرض إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. كما في 30 سبتمبر 2020، مقابل عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من السيد سالم عبدالله سالم الحوسني. والذي تم الحصول على الموافقة من هيئة أسواق المال على نشره بتاريخ 30 ديسمبر 2020. وفي ضوء المُستندات المُستلمة، يسرنا أن نُرفق طَيه تقرير التقييم آملين بأن يفي بمتطلباتكم ويحوز على قبولكم وأن يكون ذو قيمة مضافة لشركتكم الموقرة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،



برهان كمالى

نائب رئيس تنفيذي - الإستثمارات الدولية

### صفحة

5

1. الملخص التنفيذي

8

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومقدم العرض

12

3. آلية التقييم

16

4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال

18

5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

25

6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة

28

7. قائمة المصطلحات

## تنويه وتحديد المسؤولية

تم إعداد التقييم بموجب تعيين شركة كويت بيلارز للاستثمار المالي ش.م.ك (مقفلة). (المُشار إليها فيما بعد باسم «كويت بيلارز» أو "المُقيم") من قبل إدارة الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. (المُشار إليها فيما بعد باسم "الشركة" أو «الكويتية السورية» أو "الشركة محل العرض") بهدف ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة كما في 30 سبتمبر 2020. ويُعتبر التقرير المائل سرياً للغاية وليس لأحد الحق في توزيعه كلياً أو جزئياً إلى أي طرف ثالث دون الموافقة الكتابية المُسبقة من كويت بيلارز.

إن كويت بيلارز ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبيها ومحاميها ومستشاريها لا يؤكدون – بشكل صريح أو ضمني – دقة واكتمال المعلومات التي تم ذكرها بالتقرير المائل. كما أن كويت بيلارز ومسؤوليها ومديريها ومساهميها ووكلائها وموظفيها ومحاسبيها ومحاميها 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 الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك.

## 1. الملخص التنفيذي

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

3. آلية التقييم

4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال

5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة

7. قائمة المُصطلحات

### المهمة

قام السيد سالم عبدالله الحوسني. (المشار إليه فيما بعد بـ"مقدم العرض") بتاريخ 2 ديسمبر 2020 بزيادة حصته في الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. وذلك من خلال شراء ما نسبته 28.42% من أسهم الشركة محل العرض لتصل نسبة ملكيته إلى 51.83% من إجمالي أسهم الشركة محل العرض.

وفقا للمادة رقم 3-2-3 من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بدولة الكويت (المشار إليها فيما بعد بمصطلح "الهيئة")، يجب على الشخص الملتزم بتقديم عرض استحواذ إلزامي (المشار إليه فيما بعد "مستند العرض أو "العرض") القيام على الفور بالإفصاح عن التزامه بتقديم مستند عرض الاستحواذ حتى لو لم تتوفر لديه جميع المعلومات ذات العلاقة.

في ضوء ما سبق، قام مقدم العرض بتاريخ 7 ديسمبر 2020 بالإفصاح عن التزامه بتقديم عرض استحواذ على أسهم الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك.

وفقا للملحق رقم 5 من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للهيئة، يجب على مقدم العرض تقديم مستند عرض الاستحواذ الإلزامي إلى الهيئة خلال مدة أقصاها تسعون يوم من تاريخ الإفصاح عن الالتزام بأحكام عرض الاستحواذ الإلزامي. وقد قام مقدم العرض بإعداد مستند الاستحواذ الإلزامي والذي تم الموافقة عليه من الهيئة بتاريخ 30 ديسمبر 2020، وذلك بقيمة 30 فلس كويتي للسهم الواحد.

### تاريخ التقييم

تاريخ تقييم الشركة الكويتية السورية القابضة هو 30 سبتمبر 2020.

### ملخص تقدير القيمة العادلة

برأينا، وفي ضوء نتائج التقييم المائل، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق الملكية الشركة الكويتية السورية كما في 30 سبتمبر 2020 ما يعادل 5,918,036 دينار كويتي موزعة على عدد 176,276,900 سهم قائم أي ما يعادل حوالي 33.6 فلس كويتي للسهم الواحد.

بلغ سعر العرض المقدم من قبل مقدم العرض "السيد سالم الحوسني" للاستحواذ على الأسهم المتاحة للشركة محل العرض "الكويتية السورية" ما يعادل 30 فلس كويتي للسهم الواحد، وهو أقل من قيمة السهم الواحد حسب تقرير التقييم المائل.

1. الملخص التنفيذي

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

3. آلية التقييم

4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال

5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة

7. قائمة المُصطلحات



## نُبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

لمحة عن الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. ("الشركة محل العرض")

### • النشاطات الرئيسية

تملك اسهم شركات مساهمة كويتية او اجنبية او حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية او اجنبية او الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وادارتها واقراضها وكفالتها لدى الغير، اقراض الشركات التي تملك الشركة فيها اسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالية يتعين الا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الاقل، تملك حقوق الملكية الصناعية من براء اختراع او علامات تجارية صناعية او رسوم صناعية او اية حقوق اخرى تتعلق بذلك وتاجيرها لشركات اخرى واستغلالها سواء في داخل الكويت او خارجها، تملك المنقولات والعقارات الازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون، استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة .

- تاريخ التأسيس 28 يوليو 2002
- رأس المال 17,627,690 دينار كويتي
- تاريخ الادراج في السوق 2 يونيو 2008
- الكيان القانوني شركة مساهمة كويتية
- المساهمون

يتمثل المساهمون الرئيسيون في الكويتية السورية:

| الاسم الكامل   | نوع الإفصاح      | النسبة % | تاريخ النشر   |
|--|------------------|----------|---------------|
| سالم عبدالله الحوسني ومجموعته (شركة السالم المحدودة، شركة ام القيوين للاستثمارات العامة)   | مباشر وغير مباشر | 51.83    | 3 ديسمبر 2020 |
| مجموعة الصناعات الوطنية القابضة (شركة الصناعات الوطنية المشتركة للطاقة، الشركة الاقتصادية القابضة، الشركة الوطنية العالمية القابضة، شركة الدرّة الوطنية العقارية، الشركة الوطنية المشتركة للمشاريع الصناعية، شركة اللؤلؤة الوطنية القابضة) | مباشر وغير مباشر | 7.73     | 17 يناير 2017 |

## نُبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

### • أداء سعر السهم في بورصة الكويت

|        |   |
|--------|---|
| 4.989  | القيمة السوقية (مليون)  |
| 0.501  | السعر إلى القيمة الدفترية - آخر فصل                                 |
| 25.508 | السعر إلى المبيعات - آخر 12 شهر                                     |
| -0.010 | ربحية السهم من دون البنود الإستثنائية - آخر 12 شهر                  |
| 3.91%  | نسبة توزيعات الأرباح النقدية السنوية إلى سعر الإقفال - معدل 5 سنوات |
| 0.043  | أعلى سعر خلال 12 شهر  |
| 0.022  | أدنى سعر خلال 12 شهر  |
| 2.487  | معدل حجم التداول خلال آخر 3 أشهر (مليون)                            |

المصدر: بورصة الكويت (في 19 نوفمبر 2020)

### لمحة عن مقدم العرض

السيد/ سالم عبدالله سالم الحوسني هو رجل أعمال إماراتي الجنسية من مواليد 1952، حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال عام 1976 من جامعة بيروت العربية. وهو رئيس مجلس إدارة شركة السالم المحدودة، ورئيس مجلس إدارة شركة أم القيوين للإستثمارات العامة، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة الخليج للمشاريع الطبية، وعضو مجلس إدارة كل من شركة الشارقة للتأمين، وشركة رأس الخيمة لصناعة الاسمنت الابيض والمواد الإنشائية.

المصدر: مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من السيد سالم عبدالله سالم الحوسني.

1. الملخص التنفيذي

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

3. آلية التقييم

4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال

5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة

7. قائمة المصطلحات

## منهجية التقييم

تتمثل أساليب التقييم بشكل عام في ثلاثة رئيسية هي:

- 1) أسلوب الدخل Income Approach
- 2) أسلوب الأصول Asset Based Approach
- 3) أسلوب السوق Market Approach

وقد تم إتباع أربع منهجيات لتقدير القيمة العادلة لحقوق الملكية للشركة في 30 سبتمبر 2020 كما هو مبين أدناه:

- أ - منهجية مضاعف سعر السهم إلى القيمة الدفترية (Price to Book Value Method) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية (P/BV) كما في تاريخ 17 ديسمبر 2020 للشركات المدرجة المقارنة في الحجم والنشاط التشغيلي والقطاع وغيرها من العوامل الأخرى، بهدف الوصول إلى السعر العادل لسهم الشركة محل التقييم.
- ب - منهجية مضاعف سعر السهم إلى التدفق النقدي (Price to Cash Flow) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف سعر السهم إلى التدفق النقدي (P/CF) كما في تاريخ 17 ديسمبر 2020 للشركات المدرجة المقارنة في الحجم والنشاط التشغيلي والقطاع وغيرها من العوامل الأخرى، بهدف الوصول إلى السعر العادل لسهم الشركة محل التقييم.
- ج - منهجية مضاعف سعر السهم إلى الإيرادات (Price to Sales) ضمن أسلوب السوق: حيث يتم استخدام مضاعف سعر السهم إلى الإيرادات (P/S) كما في تاريخ 17 ديسمبر 2020 للشركات المدرجة المقارنة في الحجم والنشاط التشغيلي والقطاع وغيرها من العوامل الأخرى، بهدف الوصول إلى السعر العادل لسهم الشركة محل التقييم.
- د - منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة (Adjusted Net Asset Value Method) ضمن أسلوب الأصول: حيث يتم تعديل موجودات ومطلوبات الشركة إلى قيم تم تقييمها إما بناءً على القيم السوقية لها أو بناءً على طبيعة تلك الموجودات والمطلوبات بهدف التوصل إلى القيمة الفعلية لحقوق ملكية الشركة.

## حدود نطاق التقييم

يتمثل نطاق العمل الرئيسي الذي قامت كويت بيلارز بأدائه من خلال التقرير المائل في ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الكويتية السورية كما في 30 سبتمبر 2020. ولم يشمل نطاق عمل كويت بيلارز على وجه الخصوص ما يلي:

- (1) تعيين مقيمين عقارين مستقلين.
- (2) المساعدة في أو إدارة أية مفاوضات مع أطراف أخرى.
- (3) الإجابة على أي استفسارات مقدمة من أية أطراف أخرى وتقييم العروض الإيضاحية لأطراف أخرى.
- (4) صياغة مسودات أية اتفاقيات.
- (5) القيام بأية أعمال تدقيق أو إجراءات العناية الواجبة (الفحص النافي للجهالة) أو التحقق من مدى دقة واكتمال المستندات والمعلومات المتوفرة لنا.
- (6) تحديث التقارير بعد تقديمه إلى الشركة.
- (7) تقديم أية خدمات فنية أو تجارية أو قانونية أو ضريبية أو خدمات تتعلق بالعناية الرقابية الواجبة.
- (8) اتخاذ أي قرارات إدارية بالنيابة عن الشركة، حيث أن كويت بيلارز تعمل فقط بصفة استشارية، وتظل الشركة مسؤولة عن أي قرارات تتخذها.
- (9) التحقق من صحة البيانات المالية التاريخية أو الحسابات الإدارية المعدة من قبل ممثلي الشركة وغيرها من المعلومات ذات الصلة التي يتم توفيرها من قبل ممثلي الشركة حيث سيتم قبولها دون أي تحقق إضافي وتعتبر أنها صحيحة وتعكس نتائج العمليات والأداء المالي للشركة.

### المصادر الرئيسية للمعلومات المستخدمة في إعداد تقرير التقييم

اعتماد كويت بيلارز في إعداد التقرير المائل على المعلومات الرئيسية التي تم الحصول عليها من طرف إدارة الكويتية السورية ومصادر أخرى كما هو مبين أدناه:

- البيانات المالية للشركة الكويتية السورية القابضة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020.
- مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من السيد سالم عبدالله الحوسني للاستحواذ على أسهم الشركة الكويتية السورية القابضة والمؤرخ ديسمبر 2020.
- الموقع الإلكتروني لكل من الكويتية السورية وبورصة الكويت وبنك الكويت المركزي.
- بلومبيرغ بروفيشنال (Bloomberg Professional).

1. الملخص التنفيذي

2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض

3. آلية التقييم

4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال

5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة

7. قائمة المصطلحات



### اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال السارية على مقدم العرض

المادة 3-5 من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية ذات الصلة بالمادة 74 من القانون رقم 7 لسنة 2010 والتي تتناول الاستحواذ الإلزامي.

1. "يلزم الشخص خلال ثلاثين يوماً، من حصوله بصورة مباشرة أو غير مباشرة على ملكية تزيد على 30% من الأوراق المالية المتداولة لشركة مساهمة مدرجة، أن يبادر بتقديم عرض بالشراء لكافة الأسهم المتداولة المتبقية طبقاً للشروط ووفقاً للضوابط التي تحددها هذه اللائحة.
2. يجب أن يكون العرض المقدم بموجب الاستحواذ الإلزامي عرضاً نقدياً لأعلى سعر من السعيرين التاليين:
  - أ- المتوسط المرجح للسعر اليومي في البورصة للشركة محل العرض خلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ الإفصاح عن عرض الاستحواذ الإلزامي، وتحتسب البورصة ذلك السعر. أو
  - ب- أعلى سعر مدفوع من قبل مقدم العرض أو أي شخص تابع له أو متحالف معه، خلال الأشهر الستة السابقة لتاريخ الإفصاح عن عرض الاستحواذ الإلزامي."

### اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال السارية على الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. ("الشركة محل العرض")

المادة 3-3-10 من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للهيئة وتنص على ما يلي:

- " يجب على مجلس إدارة الشركة محل العرض، وخلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام مستند العرض، بأن يرفع للهيئة رداً يبين رأيه وتوصيته للمساهمين بالإضافة إلى رأي مستشار الاستثمار، وأن ينشر توصيته لمساهمي الشركة بشأن العرض وفقاً للآلية المتبعة في المادة (3-3-9) من هذا الكتاب."

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة
6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة
7. قائمة المصطلحات

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

### منهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية

تم استخدام مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية P/BV للشركات المقارنة والذي يعادل 0.62 (وفقاً لـ Bloomberg Professional).

| البيان                            |               |
|-----------------------------------|---------------|
| مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية   | 0.62          |
| القيمة الدفترية                   | 9,954,624 د.ك |
| قيمة حقوق الملكية للشركة          | 6,147,885 د.ك |
| ما يعادل للسهم الواحد – فلس كويتي | 34.9          |

وفقاً لنتائج استخدام منهجية مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية الكويتية السورية كما في 30 سبتمبر 2020 ما يعادل 6,147,885 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

### منهجية مضاعف سعر السهم إلى التدفقات النقدية

تم استخدام مضاعف السعر إلى التدفقات النقدية التشغيلية والذي يعادل 9.03 لآخر 12 شهر (وفقاً لـ Bloomberg Professional).

| البيان  |               |
|---|---------------|
| مضاعف السعر إلى التدفقات النقدية (آخر 12 شهر) | 9.03          |
| متوسط التدفقات النقدية التشغيلية              | 632,092 د.ك   |
| قيمة حقوق الملكية للشركة                      | 5,710,878 د.ك |
| ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي             | 32.4          |

وفقاً لنتائج استخدام منهجية مضاعف سعر السهم إلى التدفقات النقدية، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية الشركة الكويتية السورية كما في 30 سبتمبر 2020 ما يعادل 5,710,878 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

### منهجية السعر الى الإيرادات

تم استخدام مضاعف السعر الى الإيرادات والذي يعادل 10.92 لآخر 12 شهر (وفقاً لـ Bloomberg Professional)

| البيان        |  |
|---------------|--|
| 10.92         | مضاعف السعر الى الإيرادات (آخر 12 شهر) |
| 350,585 د.ك   | متوسط إجمالي الإيرادات                 |
| 3,829,466 د.ك | قيمة حقوق الملكية للشركة               |
| 21.7          | ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي      |

وفقاً لنتائج استخدام منهجية مضاعف السعر الى الإيرادات، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية الشركة الكويتية السورية كما في 30 سبتمبر 2020 ما يعادل 3,829,466 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

### منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة

| الملاحظات | صافي قيمة الأصول المعدلة<br>كما في 30 سبتمبر 2020 | القيمة الدفترية<br>كما في 30 سبتمبر 2020 | جميع الأرقام بالدينار الكويتي               |
|-----------|---|--|---|
|           |   |  | <b>الموجودات</b>                            |
|           | 567,172   | 567,172                                  | النقد والأرصدة لدى البنوك                   |
|           | 76,427  | 76,427                                   | أرصدة مدينة وموجودات أخرى                   |
| 1         | 3,670,396   | 4,078,218                                | عقارات بغرض المتاجرة                        |
| 2         | 6,498,081   | 8,122,601                                | استثمارات عقارية                            |
| 3         | 2,311,946   | 2,719,937                                | استثمارات في أوراق مالية                    |
|           | 235,626   | 235,626                                  | آلات ومعدات                                 |
|           | <b>13,359,648</b>                                 | <b>15,799,981</b>                        | <b>إجمالي الموجودات</b>                     |
|           |   |  | <b>المطلوبات</b>                            |
|           | 142,395   | 142,395                                  | قرض لأجل                                    |
|           | 3,983,553   | 3,983,553                                | أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى                   |
|           | 13,185  | 13,185                                   | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                |
|           | <b>4,139,133</b>                                  | <b>4,139,133</b>                         | <b>إجمالي المطلوبات</b>                     |
|           | 9,220,515   | 11,660,848                               | صافي قيمة الأصول المعدلة                    |
|           | <b>7,983,915</b>                                  | <b>9,945,624</b>                         | <b>صافي قيمة الأصول لمساهمي الشركة الأم</b> |
|           | 1,236,601   | 1,706,224                                | حقوق الجهات غير المسيطرة                    |
|           | <b>0.0453</b>                                     | <b>0.0565</b>                            | <b>ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي</b>    |

وفقاً لنتائج استخدام منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق ملكية الشركة الكويتية السورية كما في 30 سبتمبر 2020 ما يعادل 7,983,915 دينار كويتي.

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

### منهجية صافي قيمة الأصول المعدلة (تتمة)

| التعديلات  | الملاحظات | البيان                   |
|--|-----------|--------------------------|
| تم تقدير القيم العادلة للعقارات بغرض المتاجرة وذلك بخصم نسبة 10% من القيمة الدفترية لهذه الأصول.   | 1         | عقارات بغرض المتاجرة     |
| خصم نسبة 20% من القيمة الدفترية لمشروع البارك ريزيدانس في الجمهورية السورية، بالإضافة الى خصم 20% القيمة الدفترية لأرض في الجمهورية السورية لم يتم استخراج كافة التراخيص اللازمة لإقامة مشروع سكني عليها ولا يوجد حالياً خطة لتطوير المشروع. | 2         | استثمارات عقارية         |
| تتمثل الاستثمارات في الأوراق المالية في استثمارات في اسهم شركات كويتية وسورية مدرجة وغير مدرجة. تم تقدير القيمة العادلة وذلك بخصم 15% من القيمة الدفترية من الإستثمارات في الأوراق المالية.  | 3         | استثمارات في أوراق مالية |

## إبداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة

### خلاصة تقدير القيمة العادلة

يبين الجدول أدناه نتائج أساليب التقييم المستخدمة مع الأوزان والقيم المطابقة لكل منها:

| أسلوب التقييم   | منهجية التقييم                    | قيمة حقوق الملكية (د.ك.) | الوزن النسبي | القيمة الوزنية (د.ك.) |
|---|-----------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
| أسلوب السوق   | مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية   | 6,147,885                | %25          | 1,536,971             |
| أسلوب السوق   | مضاعف سعر السهم إلى التدفق النقدي | 5,710,878                | %25          | 1,427,719             |
| أسلوب السوق   | مضاعف السعر إلى الإيرادات         | 3,829,466                | %25          | 957,366               |
| أسلوب الأصول  | صافي قيمة الأصول المعدلة          | 7,983,915                | %25          | 1,995,979             |
| <b>القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. كما في 30 سبتمبر 2020</b> |                                   |                          |              | <b>5,918,036</b>      |
| <b>ما يعادل للسهم الواحد - فلس كويتي</b>  |                                   |                          |              | <b>33.6</b>           |

برأينا، وفي ضوء نتائج التقييم المائل، بلغت القيمة العادلة لـ 100% من حقوق الملكية للشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك. كما في 30 سبتمبر 2020 ما يعادل 5,918,036 دينار كويتي موزعة على عدد 176,276,900 سهم أي ما يعادل حوالي 33.6 فلس كويتي للسهم الواحد.

بلغ سعر العرض المقدم من قبل مقدم العرض للاستحواذ على أسهم الشركة محل العرض "الكويتية السورية" ما يعادل 30.0 فلس كويتي للسهم الواحد، وهو أقل من قيمة السهم الواحد حسب التقييم المائل.



1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة
6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة
7. قائمة المصطلحات

# الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة - بيان المركز المالي التاريخي

## بيان المركز المالي التاريخي

| 30 سبتمبر 2020                 |                   | 31 ديسمبر 2019 |                   | 31 ديسمبر 2018 |                   | 31 ديسمبر 2017 |                   | البيان   |
|--------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|--|
| %                              |                   | %              |                   | %              |                   | %              |                   |  |
| <b>الموجودات</b>               |                   |                |                   |                |                   |                |                   |  |
| 25.8%                          | 4,078,218         | 12.7%          | 4,105,100         | 15.2%          | 4,117,906         | 17.0%          | 4,177,906         | عقارات بغرض المتاجرة                                       |
| 0.5%                           | 76,427            | 0.5%           | 164,015           | 0.4%           | 115,604           | 10.6%          | 2,602,237         | أرصدة مدينة وموجودات أخرى                                  |
| 3.6%                           | 567,172           | 2.2%           | 704,344           | 3.2%           | 879,159           | 10.3%          | 2,525,344         | النقد والأرصدة لدى البنوك                                  |
| 0.0%                           | -                 | 0.0%           | -                 | 2.3%           | 612,146           | 3.8%           | 923,127           | استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل         |
| 1.5%                           | 235,626           | 2.3%           | 760,070           | 0.0%           | -                 | 0.0%           | -                 | ممتلكات ومعدات   |
| 51.4%                          | 8,122,601         | 69.9%          | 22,669,024        | 67.1%          | 18,165,848        | 44.7%          | 10,972,572        | استثمارات عقارية   |
| 17.2%                          | 2,719,937         | 12.5%          | 4,043,919         | 11.7%          | 3,174,750         | 13.7%          | 3,352,820         | استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر |
| 100.0%                         | <b>15,799,981</b> | 100.0%         | <b>32,446,472</b> | 100.0%         | <b>27,065,413</b> | 100.0%         | <b>24,554,006</b> | <b>إجمالي الموجودات</b>                                    |
| <b>المطلوبات وحقوق الملكية</b> |                   |                |                   |                |                   |                |                   |  |
| <b>المطلوبات</b>               |                   |                |                   |                |                   |                |                   |  |
| 0.4%                           | 70,159            | 0.9%           | 291,489           | 0.0%           | -                 | 0.0%           | -                 | قرض لأجل   |
| 25.2%                          | 3,983,553         | 11.8%          | 3,836,960         | 16.3%          | 4,399,349         | 0.4%           | 107,477           | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                           |
| 0.5%                           | 72,236            | 0.9%           | 302,362           | 0.0%           | -                 | 0.0%           | -                 | قرض طويل الأجل - غير متداول                                |
| 0.1%                           | 13,185            | 0.0%           | 12,016            | 0.6%           | 154,950           | 0.5%           | 119,109           | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                          |
| 26.2%                          | <b>4,139,133</b>  | 13.7%          | <b>4,442,827</b>  | 16.8%          | <b>4,554,299</b>  | 0.9%           | <b>226,586</b>    | <b>إجمالي المطلوبات</b>                                    |
| <b>حقوق الملكية</b>            |                   |                |                   |                |                   |                |                   |  |
| 111.6%                         | 17,627,690        | 54.3%          | 17,627,690        | 65.1%          | 17,627,690        | 71.8%          | 17,627,690        | رأس المال  |
| 0.9%                           | 139,253           | 0.4%           | 139,253           | 0.5%           | 139,253           | 0.6%           | 139,253           | احتياطي اجباري   |
| -38.2%                         | (6,034,123)       | 4.8%           | 1,547,541         | -1.2%          | (327,181)         | 0.0%           | -                 | احتياطي ترجمة بيانات مالية بعملات اجنبية                   |
| 6.0%                           | 953,350           | 7.0%           | 2,263,618         | 5.2%           | 1,397,675         | 6.5%           | 1,593,647         | احتياطي القيمة العادلة                                     |
| -17.3%                         | (2,731,546)       | -3.0%          | (972,891)         | -2.0%          | (551,477)         | 2.2%           | 550,916           | أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)                                |
| 63.0%                          | <b>9,954,624</b>  | 63.5%          | <b>20,605,211</b> | 67.6%          | <b>18,285,960</b> | 81.1%          | <b>19,911,506</b> | <b>إجمالي حقوق الملكية المتاحة لمساهمي الشرة الأم</b>      |
| 10.8%                          | 1,706,224         | 22.8%          | 7,398,434         | 15.6%          | 4,225,154         | 18.0%          | <b>4,415,914</b>  | <b>حقوق الجهات غير المسيطرة</b>                            |
| 73.8%                          | <b>11,660,848</b> | 86.3%          | <b>28,003,645</b> | 83.2%          | <b>22,511,114</b> | 99.1%          | <b>24,327,420</b> | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>                                 |
| 100.0%                         | <b>15,799,981</b> | 100.0%         | <b>32,446,472</b> | 100.0%         | <b>27,065,413</b> | 100.0%         | <b>24,554,006</b> | <b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>                      |

# الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة - بيان الدخل التاريخي

## بيان المركز المالي التاريخي

| البيان                                       | 2017             | %              | 2018             | %              | 2019             | %              | تسعة أشهر 2020     | %               |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| <b>الإيرادات</b>                             |                  |                |                  |                |                  |                |                    |                 |
| صافي إيرادات عقارات                          | 216,301          | 62.2%          | 152,577          | 64.7%          | 215,020          | 39.5%          | 137,605            | 88.8%           |
| صافي إيرادات استثمار                         | 98,352           | 28.3%          | 65,329           | 27.7%          | 31,466           | 5.8%           | -                  | 0.0%            |
| إيرادات تحويل عملة اجنبية                    | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | 290,175          | 53.3%          | -                  | 0.0%            |
| إيرادات اخرى                                 | 33,225           | 9.6%           | 17,847           | 7.6%           | 7,813            | 1.4%           | 17,342             | 11.2%           |
| <b>إجمالي الإيرادات</b>                      | <b>347,878</b>   | <b>100.0%</b>  | <b>235,753</b>   | <b>100.0%</b>  | <b>544,474</b>   | <b>100.0%</b>  | <b>154,947</b>     | <b>100.0%</b>   |
| <b>المصروفات</b>                             |                  |                |                  |                |                  |                |                    |                 |
| تكاليف موظفين                                | (304,421)        | -87.5%         | (272,311)        | -115.5%        | (226,727)        | -41.6%         | (115,747)          | -74.7%          |
| خسائر انتمان متوقعة                          | (2,928)          | -0.8%          | -                | 0.0%           | (52,642)         | -9.7%          | -                  | 0.0%            |
| مصروفات عمومية وإدارية                       | (112,219)        | -32.3%         | (306,292)        | -129.9%        | (622,434)        | -114.3%        | (201,108)          | -129.8%         |
| خسائر اقتناء شركات تابعة                     | -                | 0.0%           | (310,584)        | -131.7%        | -                | 0.0%           | -                  | 0.0%            |
| خسائر فروقات عملات اجنبية                    | (19,975)         | -5.7%          | (69,189)         | -29.3%         | -                | 0.0%           | (2,615,884)        | -1688.2%        |
| <b>إجمالي المصروفات</b>                      | <b>(439,543)</b> | <b>-126.3%</b> | <b>(958,376)</b> | <b>-406.5%</b> | <b>(901,803)</b> | <b>-165.6%</b> | <b>(2,932,739)</b> | <b>-1892.7%</b> |
| الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة | (91,665)         | -26.3%         | (722,623)        | -306.5%        | (357,329)        | -65.6%         | (2,777,792)        | -1792.7%        |
| حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي               | (4,780)          | -1.4%          | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | -                  | 0.0%            |
| ضريبة دعم العمالة الوطنية                    | (16,428)         | -4.7%          | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | -                  | 0.0%            |
| زكاة   | (5,884)          | -1.7%          | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | -                  | 0.0%            |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                    | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | -                  | 0.0%            |
| <b>ربح السنة</b>                             | <b>(118,757)</b> | <b>-34.1%</b>  | <b>(722,623)</b> | <b>-306.5%</b> | <b>(357,329)</b> | <b>-65.6%</b>  | <b>(2,777,792)</b> | <b>-1792.7%</b> |
| صافي الربح من الانشطة غير المستمرة           | 743,104          | 213.6%         | -                | 0.0%           | -                | 0.0%           | -                  | 0.0%            |
| <b>صافي ربح (خسارة) السنة</b>                | <b>624,347</b>   | <b>179.5%</b>  | <b>(722,623)</b> | <b>-306.5%</b> | <b>(357,329)</b> | <b>-65.6%</b>  | <b>(2,777,792)</b> | <b>-1792.7%</b> |
| خاصة بمساهمي الشركة الأم                     | 580,360          | 166.8%         | (573,562)        | -243.3%        | (345,017)        | -63.4%         | (1,758,655)        | -1135.0%        |
| حقوق الجهات غير المسيطرة                     | 43,987           | 12.6%          | (149,061)        | -63.2%         | (12,312)         | -2.3%          | (1,019,137)        | -657.7%         |

1. الملخص التنفيذي
2. نبذة عن الشركة محل العرض ومُقدم العرض
3. آلية التقييم
4. اللوائح الرقابية لهيئة أسواق المال
5. ابداء الرأي بشأن القيمة العادلة لسهم الشركة الكويتية السورية القابضة.
6. الأداء المالي التاريخي للشركة الكويتية السورية القابضة
7. قائمة المصطلحات

| المصطلح                                     | المستند  |
|---|--|
| القيمة العادلة                              | المبلغ المعادل للنقد يتم دفعه من قبل مشتري افتراضي راغب ومطلع (Hypothetical Willing and Able Buyer) لصالح بائع افتراضي راغب ومطلع (Hypothetical Willing and Able Seller) بهدف تبادل حقوق ملكية شركة في سوق مفتوح وغير مقيد وبدون إجبار أو ضغوط خارجية على الطرفين لاتخاذ قرار البيع/الشراء وبحيث يكون الطرفان على علم ودرايةٍ باحقاتك ذات الصلة. |
| تقرير تقدير القيمة العادلة أو تقرير التقييم | دراسة تقدير القيمة العادلة لحقوق ملكية سهم الشركة الكويتية السورية القابضة كما في 30 سبتمبر 2020.  |
| مضاعف السعر الى القيمة الدفترية P/BV        | يتم احتساب هذا المضاعف عن طريق قسمة سعر السهم على القيمة الدفترية للسهم الواحد بالنسبة للشركات المقارنة.   |
| مضاعف السعر الى التدفقات النقدية P/CF       | يتم احتساب هذا المضاعف عن طريق قسمة سعر السهم على التدفق النقدي التشغيلي للسهم الواحد للشركات المقارنة.  |
| مضاعف السعر الى الإيرادات P/Revenue         | يتم احتساب هذا المضاعف عن طريق قسمة سعر السهم على الإيرادات للسهم الواحد للشركات المقارنة.   |
| عرض الاستحواذ الإلزامي أو مستند العرض       | مستند عرض الاستحواذ الإلزامي المُقدم من السيد سالم عبدالله سالم الحوسني للاستحواذ على الأسهم المُتاحة للشركة الكويتية السورية والذي تم الموافقة عليه من هيئة أسواق المال بتاريخ 30 ديسمبر 2020.  |
| الشركة محل العرض                            | الشركة الكويتية السورية القابضة ش.م.ك.   |
| الشركة مقدم العرض                           | السيد/ سالم عبدالله سالم الحوسني   |
| الهيئة                                      | هيئة أسواق المال بدولة الكويت  |