



شركة الفنادق الكويتية  
Kuwait Hotels Company

2022/10/02

ش ف ك / ف م / ه خ / 213 / 2022

السادة/ شركة بورصة الكويت  
المحترمين  
دولة الكويت

تحية طيبة وبعد ،،،

### الموضوع: الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

تتشرف شركة الفنادق الكويتية بأن تهديكم أطيب التحيات.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى متطلبات الفصل الرابع من الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته، بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.

تجدون مرفق طيه ما يلي:

1- نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.

وتفضلوا بقبول وافر التقدير والإحترام ،،،

فوزي خليفة السلام  
الرئيس التنفيذي



شركة الفنادق الكويتية  
Kuwait Hotels Company

ب.ك.

## نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2022/10/02	التاريخ
شركة الفنادق الكويتية	اسم الشركة المدرجة
<p>ناقش مجلس الإدارة تقرير مستشار الإستثمار الصادر من شركة نور للإستثمار المالي والذي قدر القيمة العادلة للسهم بسعر 138 فلس للسهم الواحد ، وعليه قرر المجلس التوصية لمساهمي الشركة بالاتي:</p> <p>إن عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة بتروبرت الكويت للتجارة العامة والمقاولات والأطراف المتحالفة معها لشراء الأسهم المتبقية من أسهم شركة الفنادق الكويتية بسعر 180 فلساً كويتياً للسهم الواحد وعليه فإن سعر العرض المقدم يفوق القيمة العادلة للسهم وفقاً لتقرير مستشار الإستثمار بنسبة 30.4 % وبناءً عليه يكون السعر المعروض عادلاً لمساهمي شركة الفنادق الكويتية وتوصي به الشركة ، علماً بأن رأي مستشار الإستثمار وتوصية مجلس الإدارة غير ملزمة للسادة المساهمين وإن قرار البيع من عدمه يرجع للسادة المساهمين أنفسهم وفقاً لتقديرهم.</p>	المعلومة الجوهرية
لا يوجد	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات و الممارسات وما يشبهها من عقود.

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها. >



شركة الفنادق الكويتية  
Kurwait Hotels Company

*(Handwritten signature in blue ink)*

*(Handwritten signature in blue ink)*

## نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2022/10/02	التاريخ
شركة الفنادق الكويتية	اسم الشركة المدرجة
وافق مجلس الإدارة على عقد تشغيل وإدارة فندق مبرسي مطروح - جمهورية مصر العربية والخاص بشركة سفير الدولية لإدارة الفنادق والمنتجعات ( إحدى الشركات التابعة ) لمدة عشر سنوات، وفوض الرئيس التنفيذي بالإنهاء من إجراءات توقيع العقد المزمع.	المعلومة الجوهرية
من المتوقع أن يظهر الأثر المالي من بداية الربع الثاني من عام 2023 وحتى الربع الأول من عام 2033.	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات و الممارسات وما يشبهها من عقود.

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها.





## نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2022/10/02	التاريخ
شركة الفنادق الكويتية	اسم الشركة المدرجة
وافق مجلس الإدارة على زيادة رأس مال إحدى الشركات التابعة ( شركة سفير الدولية لإدارة الفنادق والمنتجعات ) شركة ذات مسؤولية محدوده إماراتيه من 300 ألف درهم إلى 4 مليون درهم أي ما يعادل 335 ألف دينار كويتي من الحساب الجاري للشركة.	المعلومة الجوهرية
من المتوقع أن يظهر الأثر المالي في الربع الرابع من عام 2022.	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات و الممارسات وما يشبهها من عقود.

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها.



شركة الفنادق الكويتية  
Kuwait Hotels Company

*(Handwritten signature in blue ink)*

*(Small handwritten mark)*



شركة الفنادق الكويتية  
Kuwait Hotels Company

## توصية

### مجلس إدارة شركة الفنادق الكويتية (ش.م.ك.ع.)

عملاً بأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وبالإشارة إلى عرض الإستحواذ الإلزامي المقدم من شركة بتروبرت الكويت للتجارة العامة والمقاولات والأطراف المتحالفة معها للإستحواذ على باقي أسهم شركة الفنادق الكويتية والتي تمثل نسبة 35.4024 % من إجمالي رأس مال الشركة. حيث قام مجلس إدارة شركة الفنادق الكويتية بتعيين شركة نور للإستثمار المالي كمستشار إستثمار لدراسة عرض الإستحواذ وتقييم السعر المقدم من شركة بتروبرت الكويت للتجارة العامة والمقاولات والأطراف المتحالفة معها ، و إجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 2022/10/02 ، لمناقشة تقرير مستشار الإستثمار والذي قدر القيمة العادلة للسهم بسعر 138 فلس للسهم الواحد ، وعليه قرر المجلس التوصية التالية لمساهمي الشركة:

إن عرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من شركة بتروبرت الكويت للتجارة العامة والمقاولات والأطراف المتحالفة معها لشراء الأسهم المتبقية من أسهم شركة الفنادق الكويتية بسعر 180 فلساً كويتيياً للسهم الواحد يفوق القيمة العادلة للسهم وفقاً لتقرير مستشار الإستثمار بنسبة 30.4% وبناءً عليه يكون السعر المعروض عادلاً لمساهمي شركة الفنادق الكويتية وتوصي به الشركة. علماً بأن رأي مستشار الاستثمار وتوصية مجلس الإدارة غير ملزمة للسادة المساهمين وإن قرار البيع من عدمه يرجع للسادة المساهمين أنفسهم وفقاً لتقديرهم، وقد تم نشر هذا الرأي وتقرير مستشار الإستثمار على موقع الإلكتروني لشركة الفنادق الكويتية.

طلال سلطان الشهاب

رئيس مجلس الإدارة



شركة الفنادق الكويتية  
Kuwait Hotels Company

شركة الفنادق الكويتية  
شركة مساهمة عامة  
رقم الترخيص م.م.م. 1980/13  
سجل تجاري رقم 15057  
أرأس المال المدفوع والمصرح به 5,775.000 د.ك.

ص.ب. 833 صفاة 13009 الكويت  
P.O. Box 833 Salmiya, 13009 Kuwait  
هاتف +965 2225 7070  
فاكس +965 2225 7080  
info@khc.com.kw  
www.khc.com.kw



نور للإستثمار  
Noor Investment

التاريخ : الاربعاء 28 سبتمبر 2022

السيد / فوزي خليفة المسلم المحترم،،

الرئيس التنفيذي

شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك.ع

دولة الكويت

تحية طيبة و بعد،،

يسر شركة نور للإستثمار المالي ش.م.ك.ع ("نور") أن ترفق طيه تقرير مستشار الإستثمار ("التقرير") الخاص بتقييم شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. ("الشركة" أو "الشركة محل العرض") فيما يتعلق بعرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من احد مساهمي الشركة، وفقاً لكتاب تكليفنا المؤرخ في 19 سبتمبر 2022.

تم تنفيذ تقييم شركة الفنادق الكويتية باستخدام طرق مقارنة سعر السوق والمقارنة السوقية. وقد اعتمدنا في تنفيذ التقييم على البيانات المالية المدققة للسنوات المنتهية في تاريخ 31 ديسمبر 2019 حتى 2021 وفترة ستة أشهر تالية منتهية في 30 يونيو 2022. بالإضافة إلى ذلك، فقد اعتمدنا أيضاً على المعلومات المتاحة في قواعد البيانات العامة وقواعد بيانات الأطراف الخارجية. ولم نقوم بتنفيذ أي إجراءات للتأكد من دقة المعلومات المستلمة أو التي تم جمعها لأن ذلك لم يكن جزءاً من نطاق عملنا.

نتائج التقييم الواردة في التقرير المرفق هي إرشادية بطبيعتها وتعتبر نتاجاً لبعض الإفتراضات والتوقعات للأحداث المستقبلية للسوق والاقتصاد وقرارات الإدارة التي لا يتعين حدوثها بالضرورة. نظراً لأن الأحداث والظروف لا تحدث في كثير من الأحيان كما هو متوقع، فمن المحتمل أن تكون النتائج الفعلية مختلفة عن النتائج المتوقعة وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

لقد تم إعداد هذا التقرير على أساس ما تم تنفيذه من العمل الميداني والمعلومات التي أُتيحت لنا بتاريخ 25 سبتمبر 2022. لم نقدم أي تعهد بتحديث تقريرنا لمواكبة أي أحداث أو عمليات لاحقة لهذا التاريخ، ولا نتحمل مسؤولية عن ذلك.

Handwritten signature and initials in blue ink.

لا تقدم شركة نور للاستثمار المالي ("نور")، أو أي من شركائها أو رؤسائها أو مديريها أو موظفيها أو وكلائها أي تعهد أو ضمان، سواء كان صريحاً أو ضمنياً، فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة ضمن هذا التقرير أو معقوليتها أو اكتمالها. كما لا تتحمل كافة هذه الأطراف والجهات المسؤولة عن أي من المعلومات التي استندنا إليها في هذا التقرير أو أي خطأ أو حذف فيها.

تم إعداد هذا التقرير على أساس أنه لمعلومات مجلس إدارة ("المجلس") شركة الفنادق الكويتية وهيئة أسواق المال ("الهيئة") الكويت. ونحن لا نقبل أو نتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص سوى مجلس الإدارة أو هيئة أسواق المال عن عملنا. كما لا نتحمل المسؤولية عن القرارات الناتجة عن استخدام التقرير وعن أي إجراء مُستقبلي فيما يتعلق بالأمر التي يتناولها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

عن شركة نور للاستثمار المالي ش.م.ك.ع

  
جوروراج نارسيما راو  
الرئيس التنفيذي



نور للإستثمار  
Noor Investment

# شركة الفنادق الكويتية

ش.م.ك.ع



شركة الفنادق الكويتية  
Kuwait Hotels Company

## تقرير مستشار الاستثمار

سبتمبر 2022





<u>رقم الصفحة</u>	<u>المحتوى</u>
4	• مقدمة تقرير مستشار الاستثمار .....
6	• الملخص التنفيذي .....
8	• نطاق العمل والقيود .....
11	• نبذة عن الشركة .....
14	• لمحة عامة عن البيانات المالية للشركة .....
18	• القيمة العادلة وفقاً لطريقة المقارنة السوقية .....
21	• القيمة العادلة وفقاً لطريقة متوسط سعر التداول المرجح ....
23	• تقييم الاحتكار .....



# مقدمة تقرير مستشار الاستثمار



لا تقدم شركة نور للاستثمار المالي ("نور")، أو أي من شركاتها أو رؤسائها أو مديريها أو موظفيها أو وكلائها أي تعهد أو ضمان، سواء كان صريحاً أو ضمنياً، فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة ضمن هذا التقرير أو معقوليتها أو اكتمالها. كما لا تتحمل كافة هذه الأطراف والجهات المسؤولة عن أي من المعلومات التي استندنا إليها في هذا التقرير أو أي خطأ أو حذف فيها.

تم إعداد هذا التقرير على أساس أنه معلومات مجلس إدارة ("المجلس") شركة الفنادق الكويتية وهيئة أسواق المال ("الهيئة") الكويت. ونحن لا نقبل أو نتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص سوى مجلس الإدارة أو هيئة أسواق المال عن عملنا. كما لا نتحمل المسؤولية عن القرارات الناتجة عن استخدام التقرير وعن أي إجراء مُستقبلي فيما يتعلق بالأمور التي يتناولها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

عن شركة نور للاستثمار المالي ش.م.ك.ع

  
جورراج نارسيما راو  
الرئيس التنفيذي



التاريخ: الأربعاء 28 سبتمبر 2022

السيد / فوزي خليفة المسلم المحترم،،

الرئيس التنفيذي

شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك.ع

دولة الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

يسر شركة نور للاستثمار المالي ش.م.ك.ع ("نور") أن ترفق طيه تقرير مستشار الاستثمار ("التقرير") الخاص بتقييم شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك.ع ("الشركة" أو "الشركة محل العرض") فيما يتعلق بعرض الاستحواذ الإلزامي المقدم من أحد مساهمي الشركة، وفقاً لكتاب تكليفنا المؤرخ في 19 سبتمبر 2022.

تم تنفيذ تقييم شركة الفنادق الكويتية باستخدام طرق مقارنة سعر السوق والمقارنة السوقية. وقد اعتمدنا في تنفيذ التقييم على البيانات المالية المُتدفقة للسنوات المنتهية في تاريخ 31 ديسمبر 2019 حتى 2021 وفترة ستة أشهر تالية منتهية في 30 يونيو 2022. بالإضافة إلى ذلك، فقد اعتمدنا أيضاً على المعلومات المتاحة في قواعد البيانات العامة وقواعد بيانات الأطراف الخارجية، ولم نقم بتنفيذ أي إجراءات للتأكد من دقة المعلومات المستلمة أو التي تم جمعها لأن ذلك لم يكن جزءاً من نطاق عملنا.

نتائج التقييم الواردة في التقرير المرفق هي إرشادية بطبيعتها وتعتبر نتاجاً لبعض الافتراضات والتوقعات للأحداث المستقبلية للسوق والاقتصاد وقرارات الإدارة التي لا يتعين حدوثها بالضرورة. نظراً لأن الأحداث والظروف لا تحدث في كثير من الأحيان كما هو متوقع، فمن المحتمل أن تكون النتائج الفعلية مختلفة عن النتائج المتوقعة وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

لقد تم إعداد هذا التقرير على أساس ما تم تنفيذه من العمل الميداني والمعلومات التي أُتيحت لنا بتاريخ 25 سبتمبر 2022. لم نقدم أي تعهد بتحديث تقريرنا لمواكبة أي أحداث أو عمليات لاحقة لهذا التاريخ، ولا نتحمل مسؤولية عن ذلك.



# الملخص التنفيذي

أدناه الملخص التنفيذي لتقييم سعر شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك.ع ("الشركة" أو "الشركة محل العرض")، والذي قامت شركة نور للاستثمار المالي ("نور") بأعداده وفقاً للبنود والشروط المنصوص عليها في كتاب التعيين المؤرخ في 19 سبتمبر 2022 ونطاق العمل المنصوص عليه في صفحة 8 و 9 من هذا التقرير. يعرض الجدول التالي بايجاز اعمال التقييم التي قمنا بها، والذي يشير الى قيمة تتراوح بين 0.136 دينار كويتي و 0.140 دينار كويتي للسهم الواحد كما في 18 يوليو 2022. وفي ضوء ذلك، واخذاً بالاعتبار نسب وزن متساوية لطرق التقييم، فاننا نقدر القيمة العادلة لسهم الشركة ب 0.138 دينار كويتي للسهم الواحد كما في 18 يوليو 2022.

طريقة التقييم	قيمة السهم د.ك	نسبة الوزن %	القيمة الوزنية د.ك
القيمة العادلة وفقاً لطريقة متوسط سعر التداول المرجح VWAP	0.140	50%	0.070
القيمة العادلة وفقاً لطريقة المقارنة السوقية	0.136	50%	0.068
<b>القيمة العادلة للسهم وفقاً لتقرير مستشار الاستثمار</b>	<b>0.138</b>		

د.ك	سعر العرض المقدم لعملية الاستحواذ للسهم الواحد
<b>0.180</b>	

وعليه، فإن سعر العرض المقدم لعملية الاستحواذ للسهم الواحد يفوق القيمة العادلة للسهم وفقاً للتقرير بنسبة 30.4%. كما تجدر الإشارة الى ان التقييم الذي اجريناه لسهم للشركة يعد استرشادياً بطبيعته ولا يمثل بالضرورة القيمة السوقية العادلة او السعر الذي يتم لقاءه نقل ملكية بين البائع الراغب في البيع والمشتري الراغب في الشراء. وقد يختلف السعر الفعلي الذي يتم التفاوض عليه بين الاطراف على اساس البائع الراغب في البيع والمشتري الراغب في الشراء عن التقييم الذي اجريناه نتيجة عدة اسباب على سبيل المثال لا الحصر، معرفة كل طرف بكافة الوقائع ذات الصلة اعتباراً من تاريخ التقييم والتوقعات بشأن الأداء المستقبلي للشركة، وعلاوة السيطرة، ومختلف عمليات تقييم المخاطر والمسائل المتعلقة بالموارد البشرية وحجم الحصص وغيرها. تم اعداد الملخص التنفيذي فقط لمعلومات مجلس ادارة الشركة وهيئة اسواق المال، ولا يجوز استخدامه او تداوله او الاقتباس منه او الإشارة اليه باي شكل اخر لاي عرض اخر او توزيعه او مناقشته كليا او جزئياً او باي شكل او طريقة مع اي طرف خارجي.



# نطاق العمل والقيود

لما كانت شركة الفنادق الكويتية ("الشركة" او "الشركة محل العرض" ) محل عرض استحواذ الزامي مقدم من احد مساهمي الشركة لباقي مساهمي الشركة، وحيث ان الشركة مدرجة في بورصة الكويت، ووفقاً لما هو منصوص عليه في الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال، قامت الشركة بتعيين شركة نور للاستثمار المالي ش.م.ك.ع ("نور") كمستشار استثمار بشأن عرض الاستحواذ الالزامي، لإجراء تقدير للقيمة العادلة الإرشادية للسهم الواحد للشركة كما في 18 يوليو 2022 باستخدام طرق تقييم سعر السوق والمقارنة السوقية، كما هو موضح بالتفصيل فيما يلي، وكذلك لإجراء الخدمات التالية:

1. تقديم لمحة عن الشركة وعن الجوانب المالية الرئيسية.
2. إجراء تقييم مستقل للشركة.
3. إجراء تقييم احتكار للشركة نتيجة الاستحواذ الالزامي.

وقد اعتمدت نور في إجراء التقييم لسهم الشركة على البيانات المالية المُدققة للشركة خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2019 حتى 2021، وفترة الستة أشهر التالية المنتهية في 30 يونيو 2022، والمعلومات المتاحة للعامة وقواعد البيانات المعرفية للأطراف الخارجية. لم تقم نور بتنفيذ أية إجراءات تهدف للتأكد من دقة المعلومات المقدمة لها لأن ذلك لم يكن جزءاً من نطاق عمل نور. علاوة على ذلك، تم ايضاً اعتبار المعلومات التي حصلت عليها نور من مصادر خارجية دقيقة وكاملة ولم تخضع للتحقق المستقل.

تم تنفيذ تقييم للسهم الواحد للشركة باستخدام طرق التقييم التالية:

1. وفقاً لطريقة تقييم المقارنة السوقية، قامت نور بتطبيق متوسط مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية **Price to Book Value**، وكذلك متوسط مضاعف السعر إلى ربحية السهم **Price to Earnings**، لشركات مدرجة تعمل في أنشطة مقارنة لنشاط الشركة قابلة للمقارنة مقرها في دولة الكويت وفي دولة الامارات العربية المتحدة وفي المملكة العربية السعودية والتي تعمل بشكل أساسي في مجال الضيافة وإدارة الفنادق وفي مجال الاغذية كما في 18 يوليو 2022.
2. وحيث ان شركة الفنادق الكويتية هي شركة مدرجة فقد اتخذت نور طريقة تقييم سعر السوق من خلال متوسط سعر التداول المرجح **VWAP** لفترة الستة أشهر من 18 يناير 2022 إلى 18 يوليو 2022.

ونود توجيه الانتباه إلى عدم قيامنا بتقييم سهم الشركة بتطبيق طريقة تقييم التدفقات النقدية المخصومة حيث لم يتم تزويد نور بالمعلومات المالية المتوقعة أو خطة العمل الاستراتيجية لشركة للسنوات الخمس القادمة حيث لم يكن ذلك ضمن نطاق عمل نور.

لا تقدم نور، أو أياً من شركائها أو رؤسائها أو مديريها أو موظفيها أو وكلائها أي تعهد أو ضمان، سواء كان صريحاً أو ضمناً، فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة ضمن هذا التقرير أو معقوليتها أو اكتمالها. كما لا تتحمل كافة هذه الأطراف والجهات المسؤولة عن أي من المعلومات التي استندنا إليها في هذا التقرير أو أي خطأ أو حذف فيها.

هذا التقرير استشارياً بحتاً وقد تم إعداده على أساس أن يظل هذا التقرير لمعلومات مجلس إدارة الشركة وهيئة أسواق المال، وإنه لن يتم الاقتباس منه أو الإشارة إليه، كلياً أو جزئياً، بدون الحصول على موافقتنا الخطية المسبقة. لتفادي الوقوع في الشك، نوضح أدناه الموضوعات التي لم يتم تضمينها في نطاق عملنا كمستشار استثمار:

- (1) لم تقم نور ضمن هذا التقرير بأي تقييم لأي أصول ملموسة أو غير ملموسة، بما في ذلك الممتلكات والمنشآت والمعدات، والذمم المدينة، والمطلوبات، وحقوق التأجير.
- (2) لم تقم نور ضمن هذا التقرير بإجراء تقييم مستقل لأي ميزانية عمومية أو بنود خارج الميزانية مثل العقارات، والممتلكات والمنشآت والمعدات، ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين، والضرائب، والدعاوى المعلقة وغيرها.
- (3) لا تقدم نور ضمن هذا التقرير استشارات قانونية أو ضريبية ضمن هذا التقرير.
- (4) لا تقوم نور بإجراء أي مسح للقطاع أو السوق.
- (5) يقع على عاتق الشركة المسؤولية النهائية عن اكتمال ودقة وصحة المستندات والمعلومات التي يتم تقديمها إلى هيئة أسواق المال والجهات المعنية الأخرى. وفي هذا الصدد، لن تتحمل نور أي مسؤولية تجاه الشركة أو تجاه هيئة أسواق المال أو الجهات المعنية الأخرى عن أي معلومات أو مستندات مقدمة أو عن إغفال تقديم أي معلومات أو وثائق. علاوة على ذلك، لن تتحمل نور المسؤولية عن، ولن تقوم بأي تدقيق أو دراسة نافية للجهالة (العناية الواجبة) أو أي إجراءات أخرى بشأن دقة أي معلومات ومستندات مقدمة لها أو مقدمة إلى هيئة أسواق المال أو الجهات المعنية الأخرى.
- (6) وفيما يتعلق بالتقرير، تتحمل الشركة مسؤولية جميع القرارات الناتجة عن استخدامه وعن أي إجراء يتم اتخاذه مستقبلاً يتعلق بالأمور التي يتناولها التقرير، عدا ما تم ذكره في كتاب التعيين.



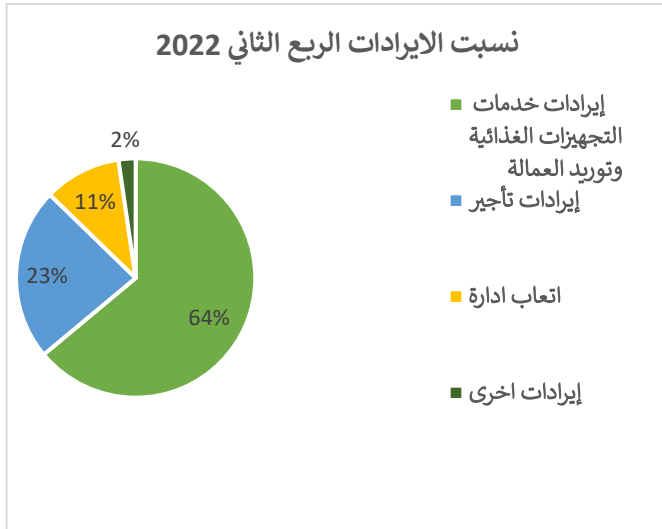


# نبذة عن شركة الفنادق الكويتية

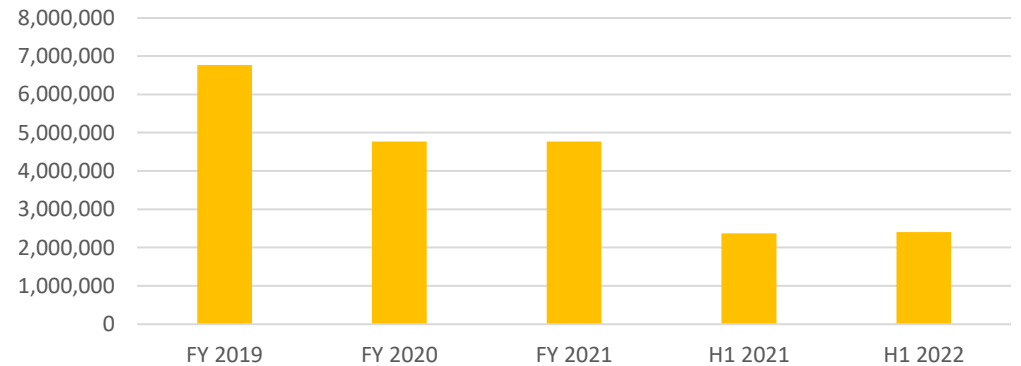
لمحة عن الوضع المالي كما في 30 يونيو 2022	الف دك
إجمالي المطلوبات	2,194
إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة	4,501
مجموع الموجودات	6,695
اجمالي الايرادات	2,404
ربح الفترة	305

أسست شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك.ع في 12 يونيو 1962 نتيجة أفكار ورؤية مجموعة من الشركات الرائدة والمؤسسات الحكومية في إقامة مشاريع للضيافة من الدرجة الأولى داخل الكويت وخارجها تأسست شركة الفنادق الكويتية عام 1962، وقد تم إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية بورصة الكويت عام 1984. علاوة على ذلك، تخضع الشركة لتعليمات هيئة أسواق المال.

تعمل الشركة بشكل أساسي في مجال الضيافة وعلى وجه الخصوص الأعمال التجارية وإدارة الفنادق. شاركت شركة الفنادق الكويتية سابقاً في العديد من المشاريع الكبيرة، منها فنادق هيلتون العالمية في الكويت والخرطوم، فندق تشرشل في لندن، ومشاريع أخرى مماثلة محلياً ودولياً. وحالياً تدير الشركة مجموعة من الفنادق المحلية والدولية.



إجمالي الإيرادات من 2019 الى 2021 ومقارنة الربع الثاني من 2022



Source: Company Information & Financial Statements

يبين الجدول الى اليمين نبذه عن قائمة  
الفنادق والمنتجعات المدارة من قبل  
الشركة كالتالي:

- تقوم الشركة بادارة فنادق الغير تحت  
علامتها التجارية الخاصة باسم (سفير)
- تتواجد الشركة في 5 دول عربية
- تدير الشركة عدد 9 فنادق، واغلب تلك  
الفنادق لها تصنيف 5 نجوم، باجمالي  
1,650 غرفة فندقية
- تمثل جمهورية مصر العربية العدد الاكبر  
في عدد الغرف بعدد 843 غرفة
- وتليها دولة الكويت بعدد 416 غرفة  
فندقية

الدولة	أسم الفندق / المنتجع	عدد الغرف / الشقق الفندقية	النجوم
<b>1 دولة الكويت</b>			
	فندق سفير الفنطاس	150	★★★★★
	فندق مارينا الكويت	91	★★★★★
	فندق سفير المطار	175	★★★★★
		<b>416</b>	
<b>2 دولة قطر</b>			
	فندق سفير الدوحة	133	★★★★★
<b>3 سلطنة عمان</b>			
	فندق حدائق صلالة	166	★★★★★
<b>4 جمهورية مصر العربية</b>			
	فندق سفير القاهرة	283	★★★★★
	منتجع سفير شرم الشلالات	401	★★★★★
	منتجع سفير دهب	159	★★★★★
		<b>843</b>	
<b>5 الجمهورية العربية السورية</b>			
	فندق سفير حمص	92	★★★★★
		<b>1,650</b>	<b>اجمالي عدد الغرف/الشقق الفندقية</b>



# لمحة عن البيانات المالية لشركة الفنادق الكويتية



# تحليل إيرادات شركة الفنادق الكويتية

تبين الجداول ادناه نبذه تحليلية عن إيرادات شركة الفنادق الكويتية كالتالي:

- انخفضت إيرادات خدمات التجهيزات الغذائية وتوريد العمالة في العام 2020 والعام 2021 مقارنة بالعام 2019 حيث بلغ الانخفاض 42.5% بين العام 2021 و 2019
- ومن جهة اخرى، زادت إيرادات التأجير من العام 2019 من مبلغ 429 الف دك الى مبلغ 1,152 الف دك في العام 2021 بنسبة 168%
- انخفضت إيرادات اتعاب الادارة في العام 2021 مقارنة بالعام 2019 بنسبة 43% من مبلغ 767 الف دك الى 437 الف دك
- تأثرت اجمالي إيرادات الشركة خلال فترة وباء كورونا في العامين 2020 و 2021 بانخفاض اجمالي الإيرادات من مبلغ 6,731 ال 4,786 الف دك بنسبة 29%-
- تمثل إيرادات خدمات التجهيزات الغذائية وتوريد العمالة النسبة الاكبر من مجموع إيرادات الشركة على مدى الاعوام 2019، 2020، 2021 حيث بلغت في العام 2021 نسبة 66.5% من اجمالي الإيرادات، كما شكلت ما نسبته 63.9% في الربع الثاني من العام 2022.

FY 2019	FY 2020	FY 2021
5,534,906	3,990,340	3,182,251
429,899	498,787	1,152,339
767,128	281,155	437,374
	19,949	14,869
<b>6,731,933</b>	<b>4,790,231</b>	<b>4,786,833</b>

FY 2019	FY 2020	FY 2021
82.2%	83.3%	66.5%
6.4%	10.4%	24.1%
11.4%	5.9%	9.1%
0.0%	0.4%	0.3%
<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

30-Jun-2021	30-Jun-2022	بيان الدخل
1,643,885	1,573,603	إيرادات خدمات التجهيزات الغذائية وتوريد العمالة
573,940	573,891	إيرادات تأجير
153,064	256,756	اتعاب ادارة
186,389	56,643	إيرادات اخرى
<b>2,557,278</b>	<b>2,460,893</b>	<b>المجموع</b>

30-Jun-2021	30-Jun-2022	بيان الدخل
64.2%	63.9%	إيرادات خدمات التجهيزات الغذائية وتوريد العمالة
23.0%	23.3%	إيرادات تأجير
10.3%	10.4%	اتعاب ادارة
2.5%	2.3%	إيرادات اخرى
<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>المجموع</b>

# لمحة عامة عن قائمة الدخل للشركة

تبين الجداول نبذة تحليلية عن قائمة الدخل كالتالي:

- تأثرت اجمالي ايرادات الشركة خلال فترة وباء كورونا في العامين 2020 و 2021 بانخفاض اجمالي الايرادات من مبلغ 6,764 الف دك في العان 2019 الى مبلغ 4,772 الف دك في العام 2021 بنسبة -29%
- بالرغم من الانخفاض في ايرادات الشركة الا ان نسب الربحية على مستوى مجمل الربح وصافي الربح قد تحسنت بالمقارنة بين العامين 2019 و 2021. حيث بلغ هامش مجمل الربح نسبة 31% في العام 2021، وبلغ هامش صافي الربح نسبة 12%.
- وعلى مستوى الاعمال في النصف الاول من العام 2022، فبالرغم من الزيادة في الايرادات بنسبة 1.4%، الا ان نتائج الشركة كانت اقل بالمقارنة مع النصف الاول من العام 2021، ويرجع ذلك لانخفاض الايرادات الاخرى وكذلك حصة الشركة في نتائج الشركات الزميلة.

	FY 2019	FY 2020	FY 2021
	5,534,906	3,990,340	3,182,251
	767,128	281,155	437,374
	461,883	498,787	1,152,339
	<b>6,763,917</b>	<b>4,770,282</b>	<b>4,771,964</b>
	(5,297,890)	(3,703,210)	(3,286,114)
	<b>1,466,027</b>	<b>1,067,072</b>	<b>1,485,850</b>
	22%	22%	31%
	(1,355,044)	(976,518)	(1,036,818)
	(650,444)	(164,392)	-
	<b>(539,461)</b>	<b>(73,838)</b>	<b>449,032</b>
	(435,283)	(44,695)	155,366
	(1,390)	39,850	44,873
	(976,134)	(78,683)	649,271
	(8,902)	-	(53,694)
	<b>(985,036)</b>	<b>(78,683)</b>	<b>595,577</b>
	-15%	-2%	12%
	(984,132)	(76,990)	595,841
	(904)	(1,693)	(264)
	<b>(17.4)</b>	<b>1.36-</b>	<b>10.6</b>

د.ك	30-Jun-21	30-Jun-22
إيرادات من العقود مع العملاء	1,643,885	1,573,603
أتعاب إدارة	153,064	256,756
صافي إيرادات التأجير	573,940	573,891
إجمالي الإيرادات	<b>2,370,889</b>	<b>2,404,250</b>
تكلفة المبيعات	(1,688,950)	(1,648,298)
مجمل الربح	<b>681,939</b>	<b>755,952</b>
مجمّل الربح %	29%	31%
مصرفات إدارية	(487,249)	(483,114)
مصرفات بيع وتوزيع	-	-
ربح (خسارة) تشغيل	<b>194,690</b>	<b>272,838</b>
إيرادات (مصرفات) اخرى	186,389	56,643
حصة في نتائج شركات زميلة	37,549	(8,179)
ربح (الخسارة) قبل الضرائب	418,628	321,302
مخصص الضريبة و الزكاة	(6,607)	(16,641)
ربح (خسارة) السنة	<b>412,021</b>	<b>304,661</b>
ربح (خسارة) السنة %	17%	13%
الخاصة بـ:		
مساهمي الشركة الأم	412,124	304,654
الحصص غير المسيطرة	(103)	7
ربح (خسارة) السهم - فلس	7.3	5.4

# لمحة عامة عن قائمة المركز المالي

تبين الجداول الى اليمين نبذه تحليلية عن قائمة المركز المالي للشركة كالتالي:

- نمت اصول الشركة في العام 2021 بنسبة 6% مقارنة بالعام 2020
- يمثل رصيد النقد والنقد المعادل في الشركة النسبة الاكبر من اجمالي اصول الشركة كما في الربع الثاني من العام 2022 بنسبة 35% بمبلغ 2,338 الف دك
- يمثل رصيد عقار استثماري احد اكبر بنود المركز المالي كما في الربع الثاني من العام 2022 بنسبة 20% بمبلغ 1,318 الف دك
- كما يمثل بند ممتلكات ومعدات بمبلغ 905 الف دك كما في الربع الثاني من العام 2022
- اهم بنود المركز المالي بنسبة بلغت 13.5% نمت حقوق الملكية لمساهمي الشركة بنسبة 12% من العام 2019 حتى العام 2021 وتبلغ في نهاية الربع الثاني من العام 2022 مبلغ 4,501 الف دك

FY 2019	FY 2020	FY 2021
3,040,205	2,585,969	979,116
500,693	-	-
13,711	-	-
		1,366,324
128,056	168,988	236,969
108,139	11,053	6,542
2,089,295	1,335,782	1,213,158
-	-	130,965
75,845	64,246	84,755
1,463,565	2,249,815	2,810,254
<b>7,419,509</b>	<b>6,415,853</b>	<b>6,828,083</b>
5,775,000	5,775,000	5,775,000
(178,922)	(206,941)	(86,823)
(1,586,575)	(1,663,565)	(1,186,892)
1,671	(22)	(286)
<b>4,011,174</b>	<b>3,904,472</b>	<b>4,500,999</b>
908,769	779,971	651,157
511,684	-	-
1,987,882	1,731,410	1,675,927
<b>3,408,335</b>	<b>2,511,381</b>	<b>2,327,084</b>
<b>7,419,509</b>	<b>6,415,853</b>	<b>6,828,083</b>

د.ك	30-Jun-2021	30-Jun-2022
<b>الموجودات</b>		
ممتلكات و معدات	1,035,356	905,873
موجودات حق الأستخدام	-	-
موجودات غير ملموسة	-	-
عقار استثماري	1,417,303	1,318,249
استثمار في شركات زميلة	255,619	228,273
مخزون	10,169	6,861
مدينون ومدفوعات مقدماً	1,962,895	1,761,177
مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة	-	64,190
استثمارات في أوراق مالية	64,246	71,294
النقد والنقد المعادل	1,753,178	2,338,804
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>6,498,766</b>	<b>6,694,721</b>
<b>حقوق الملكية</b>		
راس المال	5,775,000	5,775,000
احتياطات والخزينة	(208,909)	(109,090)
خسائر متراكمة	(1,251,441)	(1,164,403)
الحصص غير المسيطرة	(125)	(279)
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>4,314,525</b>	<b>4,501,228</b>
<b>المطلوبات</b>		
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	794,695	665,806
مطلوبات عقود التأجير	-	-
دائنون ومصروفات مستحقة	1,389,546	1,527,687
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>2,184,241</b>	<b>2,193,493</b>
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>	<b>6,498,766</b>	<b>6,694,721</b>

Source: Company Information & Financial Statements



# القيمة العادلة وفقاً لطريقة المقارنة السوقية



# القيمة العادلة وفقاً لطريقة المقارنة السوقية

ادناه قائمة شركات مدرجة تعمل في أنشطة مقارنة مع شركة الفنادق الكويتية قابلة للمقارنة مقرها في دولة الكويت وفي دولة الامارات العربية المتحدة وفي المملكة العربية السعودية والتي تعمل بشكل أساسي في مجال الضيافة وإدارة الفنادق وفي مجال الاغذية كما في 18 يوليو 2022 لتطبيق طريقة المقارنة السوقية وفقاً:

- لمضاعف ربحية السهم
- ومضاعف القيمة الدفترية للسهم

#	اسم الشركة	القطاع	رقم السهم	بلد	القيمة السوقية ذك كما في 18/7/2022	عائد الأرباح	العائد على حقوق المساهمين	ربحية السهم ذك اخر 12 شهر	السعر إلى القيمة الدفترية H1 2022	مضاعف ربحية السهم اخر 12 شهر
1	ميزان القابضة	السلع الاستهلاكية	823	KW	128,161,009	3.7%	2.8%	0.027	1.2	15.3
2	العبد للأغذية	السلع الاستهلاكية	2013	KW	40,788,784	2.7%	13.5%	0.016	1.9	14.7
3	المؤسسة الوطنية للسياحة و الفنادق	السلع الاستهلاكية	NCTH	UAE	187,978,190	6.3%	5.3%	0.011	1.0	21.3
4	شركة الخطوط السعودية للتموين	السلع الاستهلاكية	6004	SA	460,020,000	5.2%	15.9%	0.140	6.5	29.9
5	الصالحية العقارية	العقار	404	KW	248,642,135	3.0%	7.9%	0.024	1.6	20.2
6	أركان الكويت العقارية	العقار	429	KW	29,886,848	4.8%	6.0%	0.010	0.7	11.6
7	التمدين العقارية ش.م.ك	العقار	406	KW	124,464,303	2.9%	9.2%	0.043	0.6	7.1
8	عقار للاستثمارات العقارية	العقار	421	KW	14,992,000	4.9%	2.6%	0.003	0.5	20.8
<b>Adjusted Average* المتوسط المعدل</b>										
					154,366,659	4.2%	7.9%	0.034	1.2	17.3
	الفنادق الكويتية ش.م.ك.ع	السلع الاستهلاكية	602	KW	9,029,328	2.7%	11.1%	0.009	2.0	18.5

\*تم تحييد المضاعف الاعلى والادنى من كل مجموعة لاحتساب المتوسط



# القيمة العادلة وفقاً لطريقة المقارنة السوقية

د.ك	طريقة مضاعف السعر الى ربحية السهم	د.ك	طريقة مضاعف السعر الى القيمة الدفترية
0.009	ربحية السهم د.ك.	0.080	القيمة الدفترية للسهم د.ك.
17.3	متوسط مضاعف السعر الى ربحية السهم	1.2	متوسط مضاعف السعر الى القيمة الدفترية
0.150	القيمة العادلة للسهم وفقاً لطريقة مضاعف الى ربحية السهم	0.093	القيمة العادلة للسهم وفقاً لطريقة مضاعف القيمة الدفترية

لقد اعتمدت نور على نهج يأخذ في الاعتبار انسب طرق التقييم وفقاً لطريقة المقارنة السوقية، وعليه فقد تم استخدام طريقة التقييم حسب مضاعف السعر الى ربحية السهم بنسبة 75%، وكذلك استخدام طريقة التقييم حسب مضاعف السعر الى القيمة الدفترية بنسبة 25%. وعليه، فان القيمة العادلة المرجحة للسهم الواحد وفقاً لطريقة المقارنة السوقية هي 0.136 دينار كويتي.

ويوضح الجدول ادناه ملخص التقييم وفقاً لطريقة المقارنة السوقية.

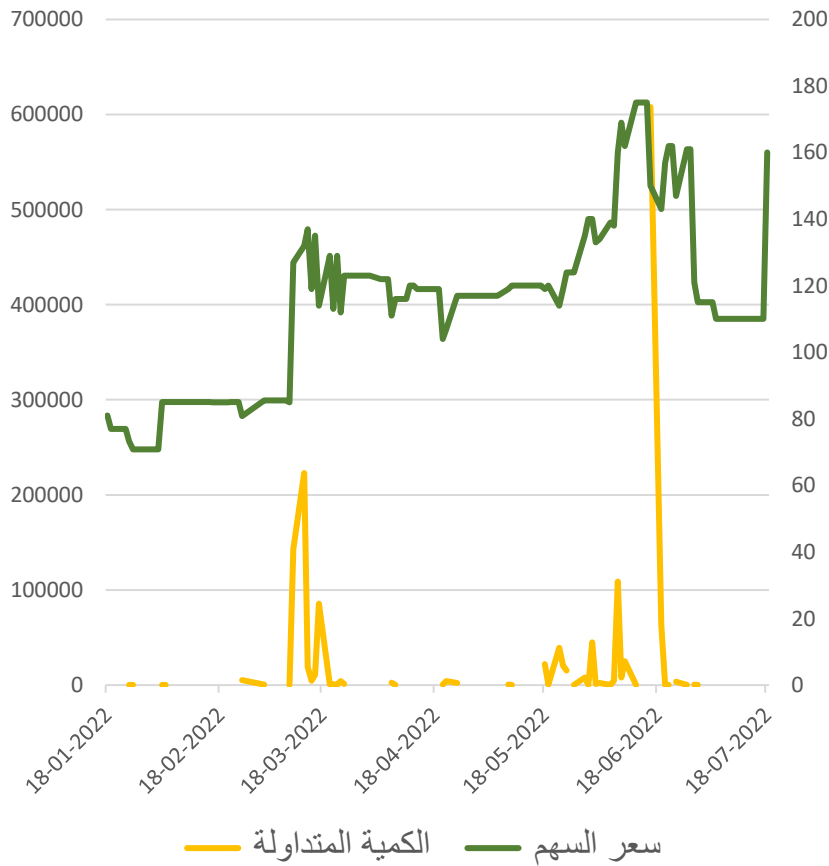
القيمة الوزنية د.ك	نسبة الوزن %	قيمة السهم د.ك	التقييم باستخدام عامل الوزن النسبي لكل طريقة تقييم
0.112	75%	0.150	طريقة مضاعف السعر الى ربحية السهم
0.023	25%	0.093	طريقة مضاعف السعر الى القيمة الدفترية
<b>0.136</b>			<b>القيمة العادلة للسهم وفقاً لطريقة المقارنة السوقية الدينار الكويتي</b>



# القيمة العادلة وفقاً لطريقة متوسط سعر التداول المرجح



## الكمية المتداولة و سعر السهم من 1-18 الى 7-18



Source: Refinitiv

### بيانات التداول للفترة من 18 يناير 2022 وحتى 18 يوليو 2022

عدد ايام التداول	118	يوم
الكمية المتداولة	1,501,753	سهم
الحد الاقصى اليومي لكمية الاسهم المتداولة	608,102	سهم
الحد الادنى اليومي لكمية الاسهم المتداولة	-	سهم
المتوسط اليومي لكمية الاسهم المتداولة	12,727	سهم
القيمة المتداولة	209,962	د.ك
الحد الاقصى اليومي لقيمة الاسهم المتداولة	91,215	د.ك
الحد الادنى اليومي لقيمة الاسهم المتداولة	-	د.ك
المتوسط اليومي لقيمة الاسهم المتداولة	1,779	د.ك
متوسط سعر التداول VWAP	140	فلس



# تقييم الاحتكار

تبين الجداول الى اليمين نبذه عن قطاع الضيافة في دولة الكويت وعن الحصة السوقية للشركة في دولة الكويت لتقييم الاحتكار والحصة المجمعمة بين الشركة ومقدم عرض الاستحواذ كالتالي:

- يتكون قطاع الضيافة والفندفة في دولة الكويت من عدد 9,328 غرفة موزعة على 59 فندق في فئات تصنيف مختلفة حسب تقارير اتحاد ملاك الفنادق بدولة الكويت الصادرة عن يونيو 2022

- تقوم الشركة بإدارة فنادق الغير تحت علامتها التجارية الخاصة باسم (سفير) في دولة الكويت وباجمالي عدد 3 فنادق، وعدد 416 غرفة، مايمثل انسبته %4.5 من اجمالي عدد الغرف المذكورة اعلاه.

- وحيث ان مقدم عرض الاستحواذ لاتندرج في اعماله اي أنشطة لإدارة الفنادق، فان حصة الشركة السوقية المجمعمة مع مقدم العرض لن تتغير عما ورد ضمن هذا التقرير.

النجوم	عدد الغرف	عدد الفنادق	تفاصيل قطاع الضافية في دولة الكويت فئات التصنيف للفنادق
★★★★★	3,936	16	فئة تصنيف 5 نجوم
★★★★	3,500	22	فئة تصنيف 4 نجوم
★★★	1,892	21	فئة تصنيف 3 نجوم
	<b>9,328</b>	<b>59</b>	<b>الاجمالي</b>

النجوم	عدد الغرف / الشقق الفندقية	عدد الفنادق	تفاصيل الحصة السوقية للشركة في دولة الكويت أسم الفندق / المنتجع
★★★★★	150		فندق سفير الفنطاس
★★★★	91		فندق مارينا الكويت
★★★	175		فندق سفير المطار
	<b>416</b>	<b>3</b>	<b>الاجمالي</b>

	4.5%	تفاصيل الحصة السوقية لشركة الفنادق الكويتية حسب عدد الغرف
--	------	---



# نهاية التقرير