

J9DUR

شركة دور للضيافة
Dur Hospitality Company

تعميم

مجلس إدارة
شركة دور للضيافة

(السجل التجاري: ١٠١٠٠١٠٧٢٦)

J9DUR

شركة دور للضيافة

(السجل التجاري: ١٠١٠١٠٧٢٦)

تعميم مجلس إدارة شركة دور للضيافة

تعميم مجلس إدارة شركة دور للضيافة («شركة دور») الموجه لمساهمي شركة دور بشأن العرض المقدم لهم من قبل شركة طيبة لطبقة للاستثمار («شركة طيبة») لغرض استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور عن طريق تقديم عرض مبادلة أوراق مالية وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ («التعميم»).

يتضمن هذا التعميم رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن العرض المقدم لمساهمي شركة دور لغرض استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور والبالغ عددها مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد وذلك عن طريق تقديم عرض مبادلة أوراق مالية وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ («صفقة الاستحواذ»)، وذلك مقابل قيام شركة طيبة بإصدار مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد لصالح مساهمي شركة دور («أسهم العوض»). كما يتضمن التعميم الاستشارة المستقلة المقدمة إلى مجلس إدارة شركة دور من قبل شركة إتش إس بي سي العربية السعودية والتي تم تعيينها كمستشار مالي فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. وعليه، ينبغي قراءة هذا التعميم بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية. وفي حال وجود أي شك بخصوص قرار التصويت الذي ينبغي اتخاذه في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ، فإننا نوصي المساهم المعني بالحصول على استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي ومرخص له من قبل هيئة السوق المالية.

أبرمت شركة دور اتفاقية التنفيذ الملزمة مع شركة طيبة بتاريخ ١٧/٩/٤٤٤هـ (الموافق ٨/٤/٢٠٢٣م) («اتفاقية التنفيذ») وذلك لغرض استحواذ شركة طيبة على جميع الأسهم المصدرة في شركة دور والبالغ عددها مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد وذلك مقابل قيام شركة طيبة بإصدار أسهم العوض لصالح مساهمي شركة دور من خلال زيادة رأس مالها المدفوع من مليار وستمائة وأربعة مليون وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم والتي تمثل زيادة بنسبة (٦٢,٣٢٪) في رأس المال الحالي لشركة طيبة، وذلك بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور (ويشار له بـ «إتمام صفقة الاستحواذ»). وتخضع صفقة الاستحواذ للشروط المحددة في اتفاقية التنفيذ والملخصة في القسم (٨-١) («شروط اتفاقية التنفيذ») من هذا التعميم والتي تتمثل بشكل رئيسي في الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور، وعدم وقوع حدث سلبي وجوهري واستمراره وعدم الإخلال بالضمانات المقدمة من كلا الشركتين (ولمزيد من التفاصيل حول شروط اتفاقية التنفيذ، الرجاء الاطلاع على القسم (٨-١) («شروط اتفاقية التنفيذ») من هذا التعميم)، ولا يجوز التعديل أو التنازل عن أي من هذه الشروط إلا بموافقة الشركتين الخطية. وقد قامت كل من الشركتين بتاريخ ١٨/٩/٤٤٤هـ (الموافق ٩/٤/٢٠٢٣م) بالإعلان عن إبرام اتفاقية التنفيذ، كما أعلنت شركة طيبة بذات التاريخ عن نيتها المؤكدة للاستمرار في صفقة الاستحواذ وتقديم عرض لمساهمي شركة دور في هذا الشأن.

في حال تم قبول العرض بالكامل من قبل مساهمي شركة دور (وذلك من خلال موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور على صفقة الاستحواذ) وتحقق جميع شروط صفقة الاستحواذ الأخرى والملخصة في القسم (٨-١) («شروط اتفاقية التنفيذ»)، سيترتب على ذلك زيادة رأس مال شركة طيبة من مليار وستمائة وأربعة مليون وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي، وسيصبح مساهمو شركة دور مالكيين لما نسبته (٣٨,٤٪) من رأس مال شركة طيبة.

إن جميع أسهم شركة طيبة من فئة واحدة ولا يعطي أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستصدر أسهم العوض من نفس فئة أسهم شركة طيبة الحالية وبنفس الحقوق التي تتمتع بها بما في ذلك حقوق التصويت والحقوق في حصص الأرباح. وسيكون لمالكي أسهم العوض الحق في الحصول على الأرباح الموزعة التي تقوم شركة طيبة بالإعلان عنها بعد تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ وذلك وفقاً لتاريخ الاستحقاق لكل أرباح معلنه. وتجدر الإشارة إلى أن أسهم شركة دور التي سيتم الاستحواذ عليها، في حال الموافقة على صفقة الاستحواذ، سيتم نقل ملكيتها لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ بدون أن تكون محملة بأي أرباح.

سيتم تحديد إجمالي قيمة صفقة الاستحواذ بناءً على قيمة أسهم العوض. ويبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض مبلغ وقدره مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض مبلغ وقدره مليارين وتسعمائة وخمسون مليون (٢,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك بناءً على سعر الإغلاق لسهم شركة طيبة البالغ (٢٩,٥٠) ريال سعودي كما في تاريخ ١٥/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٦/٤/٢٠٢٣م) (وهو آخر يوم تداول سبق تاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ). وسيتم تحديد إجمالي قيمة أسهم العوض التي سيتم تضمينها في القوائم المالية لشركة طيبة في وقت لاحق بناءً على سعر الإغلاق لسهم شركة طيبة في آخر يوم تداول يسبق تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بذلك، الرجاء الاطلاع على القسم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذا التعميم.

إتمام صفقة الاستحواذ مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ والحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ. ولمزيد من التفاصيل حول شروط صفقة الاستحواذ والإجراءات اللازمة لإتمامها يرجى مراجعة القسم (٨-١) «شروط اتفاقية التنفيذ» والقسم (١٠) «الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ» من هذا التعميم. وللتوضيح، في حال وافقت النسبة المطلوبة - وهي ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع على الأقل - من مساهمي شركة دور (الذين يحق لهم التصويت في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ) ومساهمي شركة طيبة (الذين يحق لهم التصويت في الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ) على قرارات الاستحواذ وتحقق جميع شروط صفقة الاستحواذ الأخرى والتي تتمثل بشكل رئيسي في عدم وقوع حدث سلبي جوهري واستمراره وعدم الإخلال بالضمانات المقدمة من كلا الشركتين والملخصة في القسم (٨-١) «شروط اتفاقية التنفيذ»، فسيتم عندئذ إلغاء إدراج أسهم شركة دور من السوق المالية السعودية (تداول) وستصبح شركة دور على إثر ذلك شركة مساهمة غير مدرجة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة، كما سيحصل جميع مساهمي شركة دور (بما في ذلك المساهمين الذين صوتوا بالرفض أو لم يشاركوا في التصويت) على أسهم العوض في شركة طيبة وفقاً لمعامل المبادلة. وتجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لمتطلبات الفقرة (ن) من المادة (٣) من لائحة الاندماج والاستحواذ، فإنه لا يحق للمساهم الذي يملك أسهم في شركة طيبة وشركة دور التصويت على القرارات المتعلقة بصفقة الاستحواذ إلا في الجمعية العامة غير العادية لإحدى الشركتين فقط.

تجدر الإشارة إلى أن إتمام صفقة الاستحواذ سينتج عنه عدد من التغييرات في تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة وذلك من تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ. ولمزيد من التفاصيل حول التغييرات المقترحة على تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة يرجى مراجعة القسم (٨-١) «تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ ولجنة دمج الأعمال» من هذا التعميم.

تقدمت شركة طيبة بطلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم العوض، كما تقدمت بطلب إلى السوق المالية السعودية (تداول) لقبول إدراج أسهم العوض، وقد تم تقديم مستند العرض لهيئة السوق المالية وتمت الموافقة على نشره. وتم الحصول على موافقة الهيئة بتاريخ ٢٢/٤/١٤٤٥هـ (الموافق ٦/١١/٢٠٢٣م) وموافقة السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ١٦/١٠/٢٠٢٣م)، كما تم استيفاء كافة متطلبات هيئة السوق المالية، ومع مراعاة صدور الموافقات اللازمة من الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ والجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ، فقد تم الحصول على كافة الموافقات النظامية المتعلقة بصفقة الاستحواذ وزيادة رأس مال شركة طيبة.

بتاريخ هذا التعميم، يتمثل المساهمون الكبار في شركة دور في كل من الآتي: شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ١٤٤٪)، وصندوق الاستثمارات العامة (بنسبة ملكية تبلغ ١٦,٦٢٨٪)، والأستاذ/ محمد بن إبراهيم العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ١٢,٠٠١٪). وبالمقابل، يتمثل المساهمون الكبار في شركة طيبة كل من الآتي: شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ١٦,٧٣٠٪)، والأستاذ/ محمد بن صالح صيرفي (بنسبة ملكية تبلغ ٨٪)، والأستاذ/ محمد بن إبراهيم العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ٧,٤١٤٪)، وشركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة (بنسبة ملكية تبلغ ٦,٥٤٤٪).

وفي حال قبول العرض وإتمام صفقة الاستحواذ، سيكون كبار المساهمين في شركة طيبة هم كلاً من شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ٢٠,٧٢٩٪) ومحمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ٩,١٧٦٪) وصندوق الاستثمارات العامة (بنسبة ملكية تبلغ ٨,٤٩٠٪). وعليه، فإن قبول العرض وإتمام صفقة الاستحواذ سيرفع نسبة السيطرة لكل من السابق ذكرهم في شركة طيبة، مما سيمنح هؤلاء المساهمين قدرةً على التأثير في القرارات التي تتطلب موافقة المساهمين (بما يشمل التصويت على تعيين أعضاء مجلس الإدارة، والموافقة على التعديلات على النظام الأساسي والموافقة على الصفقات الجوهرية وغيرها من الأمور التي تتطلب موافقة المساهمين).

تتطوي صفة الاستحواذ على وجود أطراف ذوي علاقة حيث يعد كل من محمد إبراهيم محمد العيسى وشركة أصيلة للاستثمار طرفاً ذا علاقة إذ يملكان مجتمعين أكثر من (٢٠٪) في كل من شركة طيبة وشركة دور ويُفترض تصرفهما بالاتفاق نظراً لأنهما في نفس المجموعة ولكون محمد إبراهيم محمد العيسى مسيطراً على شركة أصيلة للاستثمار، كما يعد صندوق الاستثمارات العامة طرفاً ذا علاقة نظراً لكونه أحد كبار المساهمين في شركة دور ولديه ممثل في شركة طيبة، كما يعد الأستاذ / إبراهيم بن محمد العيسى (رئيس مجلس إدارة شركة طيبة) طرفاً ذا علاقة باعتباره عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار وحيث أنها وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى، ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٦) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ» من هذا التعميم. وبالتالي، وأخذاً بالاعتبار القيد المنصوص عليه في الفقرة (ن) من المادة (٣) من لائحة الاندماج والاستحواذ، فإن الأطراف ذوي العلاقة المشار إليهم أعلاه المالكين لأسهم في كلتا الشركتين سيحج لهم التصويت في الجمعية العامة لإحدى الشركتين فقط وذلك استثناءً من متطلبات الفقرة (س) من المادة (٣) والمادة (٤٨) من لائحة الاندماج والاستحواذ (ولمزيد من التفاصيل حول الاستثناء المشار إليه، يرجى مراجعة القسم (١١) «الإعفاءات» من هذا التعميم).

كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة شركة دور مصلحة في صفقة الاستحواذ، إذ قام كل من الأستاذ/ بدر بن عبد الله العيسى (لكونه مساهم في شركة طيبة والرئيس التنفيذي لشركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ / فهد بن عبد الله العيسى (بصفته عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ مشاري بن ناجي الإبراهيم (لكونه مساهم في شركة طيبة وممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة دور، والذي بدوره يعد مساهماً في شركة طيبة) بالإفصاح عن مصلحتهم في صفقة الاستحواذ لمجلس إدارة شركة دور وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على قرار مجلس إدارة شركة دور الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ (ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، الرجاء مراجعة القسم (٦) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ» من هذا التعميم).

كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة مصلحة في صفقة الاستحواذ، إذ قام كل من الأعضاء التالية أسماؤهم بالإفصاح عن مصلحتهم في صفقة الاستحواذ لمجلس إدارة شركة طيبة وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على قرار مجلس إدارة شركة طيبة الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ، وهم كل من: الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور، ونظراً لأن لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور)، والأستاذ/ غسان بن ياسر شلبي (لكون أحد أقاربه عضو في مجلس إدارة شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور)، والأستاذ/ فراس بن صلاح الدين القرشي (لكونه مساهماً في شركة طيبة وممثلاً لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة طيبة، والذي يعد أحد كبار المساهمين في شركة دور)، والمهندس/ محمد بن عبد المحسن الفريسي (لكونه أحد كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور)، والأستاذ/ بدر بن حمود البدر (لكونه مالكاً لأسهم في شركة دور، وقد تولى منصب رئيسها التنفيذي خلال الفترة الممتدة من ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٩م).

إن هذا التعميم صادر من مجلس إدارة شركة دور، وموجه إلى مساهمي شركة دور. وقد تم إعداد هذا التعميم وفقاً لمتطلبات المادة (٣٩) من لائحة الاندماج والاستحواذ. ولا يتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة دور أي مسؤولية عن صحة ودقة المعلومات المتعلقة بشركة طيبة الواردة في هذا التعميم، حيث إن جميع المعلومات الواردة في هذا التعميم والمتعلقة بشركة طيبة وشركاتها التابعة تستند إلى المعلومات المقدمة من شركة طيبة بالإضافة إلى المعلومات التي تم الحصول عليها من شركة طيبة خلال إجراء شركة دور - بمساعدة مستشاريها - دراسات العناية المهنية اللازمة على شركة طيبة. كما تجدر الإشارة إلى أن شركة طيبة ملتزمة بموجب اتفاقية التنفيذ بتزويد شركة دور بجميع المعلومات الخاصة بشركة طيبة والمطلوبة لغرض إعداد هذا التعميم. كما قدمت شركة طيبة بموجب اتفاقية التنفيذ ضماناً لشركة دور (بحسب ما هو متعارف عليه في مثل هذه الحالات) فيما يتعلق بصحة واكتمال المعلومات (من جميع الجوانب الجوهرية) المقدمة لشركة دور بشأن صفقة الاستحواذ وذلك كما في تاريخ تقديمها، بما في ذلك المعلومات التي تم تقديمها خلال إجراء دراسات العناية المهنية اللازمة وإعداد المستندات المتصلة بالاستحواذ بما فيها هذا التعميم، وأن المعلومات المقدمة غير مضللة من جميع الجوانب الجوهرية. كما قدمت شركة طيبة ضماناً بموجب اتفاقية التنفيذ بأنها لم تقم بشكل متعمد بإخفاء أي معلومات جوهرية متصلة بصفقة الاستحواذ عن شركة دور.

تم نشر هذا التعميم في نفس توقيت نشر مستند العرض الصادر عن شركة طيبة فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. ويتضمن مستند العرض معلومات تتعلق بشركة طيبة وشركاتها التابعة وصفقة الاستحواذ. إن أعضاء مجلس إدارة شركة دور، سواءً أكانوا مجتمعين أو منفردين، لا يتحملون أي مسؤولية تجاه مساهمي شركة دور فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في مستند العرض. وبناءً عليه، لا يقدم أعضاء مجلس إدارة شركة دور مجتمعين أو منفردين أي تأكيدات أو تعهدات، صريحة أو ضمنية، فيما يتعلق بصحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في مستند العرض.

قام أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ) بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ وذلك بعد دراسة أحكام وشروط اتفاقية التنفيذ بعناية. وقد تم توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٧/٩/٤٤٤٤هـ (الموافق ٨/٤/٢٠٢٣م).

يرى أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) بأن صفقة الاستحواذ عادلة ومعقولة، وذلك بعد بذلهم العناية اللازمة المناسبة بمساعدة مستشاريهم، وبعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم، وفرص النمو المستقبلية لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ، والمنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ، والاستشارة المستقلة المقدمة لهم من قبل شركة إتش إس بي سي العربية السعودية (بصفقتها المستشار المالي لشركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ) بتاريخ ١٥/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٢م) (مرفق نسخة منها في الملحق (١) من هذا التعميم)، والتي تُفيد بأنه في تاريخ تقديم تلك الاستشارة إلى مجلس إدارة شركة دور، ووفقاً للعوامل والافتراضات والقيود الموضحة في تلك الاستشارة، فإن شركة إتش إس بي سي العربية السعودية ترى أن معامل المبادلة المتفق عليه بموجب اتفاقية التنفيذ عادل من الناحية المالية لشركة دور.

كما يرى أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) أن صفقة الاستحواذ تصب في مصلحة شركة دور ومساهميها، وبالتالي يوصون بالإجماع مساهمي شركة دور بالموافقة على صفقة الاستحواذ. وعند تقديمهم لهذه التوصية، فقد أخذ أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) في الاعتبار الاستشارة الخارجية التي تلقوها بشأن المسائل القانونية والمالية والمحاسبية والاستراتيجية وغيرها من المسائل المتعلقة بصفقة الاستحواذ، علماً بأن شركة دور لم تتلق أي عرض بديل وفق لائحة الاندماج والاستحواذ حتى تاريخ هذا التعميم.

وتجدر الإشارة إلى أن أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) لم يأخذوا في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الوضع الزكوي والضريبي أو الظروف الخاصة بكل مساهم نظراً لاختلاف الظروف والأوضاع والأهداف الخاصة بكل منهم، ولم يأخذوا بالاعتبار مستويات وأنماط التداول وأسعار سهم شركة طيبة أو أي ظروف أخرى بعد تاريخ هذا التعميم. وعليه، يؤكد أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) على ضرورة قيام كل مساهم من مساهمي شركة دور بالحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بخصوص صفقة الاستحواذ. وعليه، فإنه يجب على كل مساهم من مساهمي شركة دور الاعتماد على مراجعته الخاصة لصفقة الاستحواذ للتأكد من مدى ملاءمة صفقة الاستحواذ والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

كما تجدر الإشارة بأن جميع أعضاء مجلس إدارة شركة دور (الذين يحق لهم التصويت) يعتمون التصويت بالموافقة على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ.

يكون للعبارات والاختصارات المستخدمة في هذا التعميم المعاني المحددة في قسم «المصطلحات والتعريفات» من هذا التعميم، وتكون كل إشارة إلى الأوقات والتواريخ الواردة في هذا التعميم إشارة إلى توقيت مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية والتقويم الميلادي، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

ينبغي على المساهمين قراءة هذا التعميم بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، وكذلك قراءة مستند العرض المُقدم من شركة طيبة بشكل كامل وبعناية وذلك قبل التصويت على قرارات الاستحواذ.

قامت شركة دور بتعيين شركة إتش إس بي سي العربية السعودية كمستشار مالي فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.

المستشار المالي



لا تتحمل هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تقدمان أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

تم نشر هذا التعميم في ٢٥/٤/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/١١/٢٠٢٢م)، وتم إعداده باللغتين العربية والإنجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي، فسيؤخذ بالنص العربي.

إشعار مهم

يحتوي هذا التعميم على رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن العرض المقدم لمساهمي شركة دور لغرض استحواذ شركة طيبة على جميع الأسهم المصدرة في شركة دور مقابل إصدار أسهم جديدة في شركة طيبة لمساهمي شركة دور، ويهدف إلى تزويد مساهمي شركة دور برأي مجلس إدارة شركة دور عن العرض المقدم من شركة طيبة لمساعدة مساهمي شركة دور بشأن التصويت على قرارات الاستحواذ. والجدير بالذكر أن ثلاثة من أصل تسعة أعضاء من مجلس إدارة شركة دور لديهم مصلحة فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. وقد امتنع الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ عن التصويت على أحكام اتفاقية التنفيذ. ولذلك، فإن الآراء التي عبر عنها مجلس إدارة شركة دور في هذا التعميم لا تشمل آراء أعضاء مجلس إدارتها ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ (ولمزيد من التفاصيل عن أعضاء مجلس إدارة شركة دور ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ، يرجى مراجعة القسم (٦) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ» من هذا التعميم).

ينبغي قراءة هذا التعميم، ومستند العرض الصادر من شركة طيبة، بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية قبل التصويت على صفقة الاستحواذ. وفي حال وجود أي شك بخصوص قرار التصويت الذي ينبغي اتخاذه في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ، فإن مجلس إدارة شركة دور يوصي بالحصول على استشارة مالية مستقلة من أي مستشار مالي مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. ولا تتحمل هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تقدمان أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخيلان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

إن صفقة الاستحواذ تتعلق بأوراق مالية لشركات سعودية ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، وتمثل أسهم العوض أوراق مالية صادرة من شركة سعودية. وعليه، فإن هذا المستند وأي مستندات أو إعلانات أخرى تتعلق بصفقة الاستحواذ تم وسوف يتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح المعمول بها في المملكة العربية السعودية فقط. قد يختلف نوع وعرض المعلومات الواردة فيه لو تم إعداده وفقاً لأنظمة ولاية قضائية أخرى. لا تنوي شركة دور اتخاذ أي إجراء لنشر أو تسجيل هذا المستند أو أسهم العوض في أي ولاية قضائية أخرى غير المملكة العربية السعودية.

لا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخيلان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

إن المعلومات والبيانات والإفادات الواردة في هذا التعميم تم تقديمها كما هي في تاريخ نشره، ما لم يتم تحديد تاريخ آخر لأي من تلك المعلومات أو البيانات أو الإفادات الواردة في هذا التعميم، وبالتالي فإن هذه المعلومات أو البيانات أو الإفادات عرضة للتغير بعد تاريخ نشر هذا التعميم. وعليه، فإن نشر هذا التعميم لا يعني بالضرورة عدم تغير أي من الوقائع والمعلومات الواردة الخاصة بشركة دور أو شركة طيبة أو أي من شركاتهم التابعة في هذا التعميم. كما ينبغي عدم اعتبار أي من المعلومات الواردة في هذا التعميم على أنها توقعات أو تنبؤات حول الأداء المالي المستقبلي لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ أو أي من شركاتها التابعة، كما ينبغي عدم اعتبار أي إفادة في هذا التعميم على أنها تأكيد بأن ربحية سهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ ستكون مساوية أو ستزيد عن ربحية سهم شركة طيبة في الفترات المالية السابقة. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بصفقة الاستحواذ والمتعلقة بشركة طيبة، الرجاء مراجعة القسم (٢) «عوامل المخاطرة»، والذي يجب على المساهمين مراجعته بدقة وعناية.

تجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أي معلومات أو إفادات بالنيابة عن مجلس إدارة شركة دور باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذا التعميم، وعليه، وبالتالي فإنه ينبغي عدم الاعتماد على أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى باعتبار أنها صادرة عن شركة دور أو شركة إتش إس بي سي العربية السعودية أو أي من مستشاري شركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.

يمكن الحصول على نسخ من هذا التعميم من المقر الرئيسي لشركة دور أو من خلال زيارة موقعها الإلكتروني (www.dur.sa/ar) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) (www.saudiexchange.sa). وباستثناء هذا التعميم، فإنه يجب عدم اعتبار أي من محتويات المواقع الإلكترونية الموضحة أعلاه على أنها تشكل جزء من هذا التعميم ولا تتحمل شركة دور أي مسؤولية عن محتوى هذه المواقع الإلكترونية.

وقد عيّنت شركة دور شركة إتش إس بي سي العربية السعودية كمستشار مالي لها بشأن صفقة الاستحواذ. وتعمل شركة إتش إس بي سي العربية السعودية، وهي شركة مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، كمستشار مالي حصري لشركة دور بشأن صفقة الاستحواذ، ولن تكون مسؤولة تجاه أي طرف بخلاف شركة دور عن تقديم المشورة حول صفقة الاستحواذ أو أي مسألة أخرى مشار إليها في هذا التعميم.

كما لم تتحقق شركة إتش إس بي سي العربية السعودية أو غيرها من المستشارين الوارد ذكرهم في قسم «دليل الشركة» بشكل مستقل من صحة ودقة المعلومات والبيانات الواردة في هذا التعميم. وعليه، فلا يتحمل هؤلاء المستشارين أو أي من تابعيهم أو مديريهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد تنتج عن عدم صحة أو دقة أو اكتمال أي من البيانات أو المعلومات الواردة في هذا التعميم.

كما عيّنت شركة دور شركة ديلويت للخدمات الاستشارية المالية المحدودة كمستشار العناية المهنية المالي لها فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. ولن تكون شركة ديلويت للخدمات الاستشارية المالية المحدودة مسؤولة تجاه أي طرف بخلاف شركة دور عن تقديم المشورة حول صفقة الاستحواذ أو أي مسألة أخرى مشار إليها في هذا التعميم.

قيود النشر والتوزيع

إن هذا التعميم موجه لمساهمي شركة دور، مع مراعاة أي قيود في الأنظمة والقوانين الخاصة بأي دولة مقيدة. وعلى الرغم من أنه يحق لجميع مساهمي شركة دور حضور الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ والتصويت على قراراتها (مع مراعاة أي قيود قد تكون مفروضة بسبب وجود تعارض في المصالح أو أي قيود أخرى بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية) إلا أنه ينبغي على مساهمي شركة دور المقيمين خارج المملكة العربية السعودية الأخذ في الاعتبار بأن هذا التعميم لم يتم تقديمه أو تسجيله لدى أي هيئة تنظيمية خارج المملكة. وعليه، في حال كان أي من مساهمي شركة دور مقيم في أي دولة تتطلب أنظمتها أن تقوم شركة دور باتخاذ أي إجراءات تمكّن المساهم المعني من التصويت على قرارات الاستحواذ بشكل نظامي، فإنه يجب على المساهم المعني عدم المشاركة في التصويت على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ. وفي حال قام المساهم المعني بالتصويت على قرارات الاستحواذ، فإنه يحق لشركة دور وشركة طيبة الاتفاق على عدم الاستمرار في صفقة الاستحواذ إلا في حال تم الموافقة عليها من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة دور دون احتساب الأصوات الخاصة بالمساهم المعني.

التوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وقد تتضمن الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم، على سبيل المثال لا الحصر، (١) المنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ، والتوقعات المستقبلية للأداء المالي، والظروف المالية، وغيرها من الأحداث المستقبلية، و(٢) استراتيجيات العمل، والإدارة والتوسع وتنمية أعمال شركة طيبة وشركة دور بعد إتمام صفقة الاستحواذ، و(٣) صفقة الاستحواذ والتواريخ التي يتوقع فيها وقوع هذه الأحداث.

تتضمن الإفادات المستقبلية مخاطر قد تكون ظاهرة أو غير ظاهرة، وعوامل أخرى قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية أو الأداء أو الاستراتيجيات أو الأحداث بشكل جوهري عن تلك التي تضمنتها هذه الإفادات صراحة أو ضمناً. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة شركة دور ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق، ولهذا ينبغي عدم الاعتماد على هذه الإفادات بشكل كامل. كما أن هذه الإفادات المستقبلية لا تعتبر ضماناً للأداء الفعلي المستقبلي لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ، ولم يتم مراجعتها من قبل مراجع الحسابات إلا في الحالات المشار إليها. وتستند هذه الإفادات المستقبلية إلى افتراضات عديدة، منها الافتراضات المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ والبيئة التنظيمية التي ستمارس شركة طيبة أعمالها فيها في المستقبل، ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بصفقة الاستحواذ والمتعلقة بشركة طيبة، الرجاء مراجعة القسم (٢) «عوامل المخاطرة»، والذي يجب على المساهمين مراجعته بدقة وعناية.

إن كل التوقعات والإفادات المستقبلية الشفهية منها والخطية الصادرة عن شركة دور أو أي أشخاص يتصرفون نيابة عنها مقيدة بشكل صريح في مجملها بالإشعار المهم الوارد في هذا القسم.

لا تعتمز شركة دور تعديل أو تحديث أي من الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم، باستثناء ما هو مطلوب بموجب الأنظمة واللوائح السارية.

لا يتحمل المستشارون الوارد ذكرهم في قسم («دليل الشركة») من هذا التعميم أو أيًا من مديريهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد يتكبدها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات أو بسبب إغفال أي معلومات لم يتم تضمينها في هذا التعميم.

لا يُعد هذا التعميم ولا يجوز اعتباره بمثابة استشارة قانونية أو مالية أو زكوية أو ضريبية، ويجب على المساهم المعني أخذ المشورة المتخصصة من مستشاريه القانونيين والماليين والضريبيين فيما يتعلق بهذه المسائل. وفي حال وجود أي شك بخصوص التصويت الذي ينبغي اتخاذه من قبل أي مساهم في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ، فإن مجلس إدارة شركة دور يوصي بالحصول على استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل هيئة السوق المالية.

دليل الشركة

شركة دور للضيافة

JOUR

شركة دور للضيافة
Dur Hospitality Company

شركة دور للضيافة

ص.ب. ٥٥٠٠ ، الرياض ١١٤٢٢

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٤٨١٦٦٦٦ (١١) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٤٨٠٦٦٦١ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: IR@Dur.sa

الموقع الإلكتروني: <https://www.dur.sa/ar>

المستشار المالي لشركة دور للضيافة

شركة إتش إس بي سي العربية السعودية

مبنى إتش إس بي سي

٧٢٦٧ شارع العليا، حي المروج

الرياض ٢٢٥٥ - ١٢٢٨٣

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٢٠٠٥٩٢٠ +٩٦٦

رقم الفاكس: ٢٩٩٢٣٨٥ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: hsbc@taiba-dur.com

الموقع الإلكتروني: www.hsbcSaudi.com



المستشار القانوني لشركة دور للضيافة

شركة فهد أبو حيمد وماجد آل الشيخ ومنصور الحقباني وكليفورد تشانس للمحاماة

المبنى ١٥ ، البوابة الاقتصادية

طريق مطار الملك خالد الدولي

ص.ب: ٩٠٢٣٩ ، الرياض ١١٦١٣

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٧٠٠ ٤٨١ (١١) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٩٧٠١ ٤٨١ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: info.ASH@ashcliffordchance.com

الموقع الإلكتروني: www.ashcliffordchance.com



مستشار العناية المهنية المالي لشركة دور للضيافة

شركة ديلويت للخدمات الاستشارية المالية المحدودة

مبنى الواحة، الطابق الثاني

شارع الأمير تركي بن عبد الله آل سعود

ص.ب: ٨٦٨٠

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٢١٥٨٥٠٠ (١١) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٢١٥٨٥٠١ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: ahmshah@deloitte.com

الموقع الإلكتروني: www.deloitte.com

Deloitte.

ملاحظة: قدم المستشارون الموضحة أسمائهم أعلام موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم، ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم.

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لصفقة الاستحواذ

يبين الجدول أدناه التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بصفقة الاستحواذ علماً بأن التواريخ الواردة فيه تعد تواريخ تقريبية، وستقوم شركة دور (أو شركة طيبة أو السوق المالية السعودية (تداول) ، بحسب الحال) بالإعلان عند وقوع الأحداث الفعلية التي يستوجب الإعلان عنها على موقع السوق المالية السعودية (تداول) وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة بما في ذلك أي تغييرات قد تطرأ على الجدول الزمني.

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
1- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية	
(١/١) تقديم شركة طيبة المسودة النهائية من مستند العرض وتعميم المساهمين لهيئة السوق المالية	تم تسليم المسودة النهائية من مستند العرض وتعميم المساهمين لهيئة في تاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/١٠ م).
(٢/١) موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال شركة طيبة وعلى نشر مستند العرض	٢٢/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦ م).
(٣/١) موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد كل من الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ والجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ	٢٥/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩ م).
(٤/١) الإعلان على موقع السوق المالية السعودية (تداول) عن دعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول في حال عدم اكتمال النصاب القانوني لعقد الاجتماع)	٢٥/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩ م).
(٥/١) الإعلان على موقع السوق المالية السعودية (تداول) عن دعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول في حال عدم اكتمال النصاب القانوني لعقد الاجتماع)	٢٥/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩ م).
(٦/١) نشر تعميم مجلس إدارة شركة دور، ونشر شركة طيبة لمستند العرض وتعميم مساهميها	٢٥/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩ م).
(٧/١) توفير المستندات المتاحة للمعانية من قبل شركة دور وشركة طيبة لمساهميها	٢٥/٠٤/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩ م).
(٨/١) بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور على بنود الجمعية	١٢/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٦ م).
(٩/١) بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة على بنود الجمعية	١٢/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٦ م).
(١٠/١) انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس مال شركة دور على الأقل	١٦/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠ م).
(١١/١) انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس مال شركة دور على الأقل	١٦/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠ م)، بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده، كما هو مذكور في (١٠/١) أعلاه.
(١٢/١) انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس مال شركة طيبة على الأقل	١٦/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠ م).
(١٣/١) انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس مال شركة طيبة على الأقل	١٦/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠ م)، بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده، كما هو مذكور في (١٢/١) أعلاه.
(١٤/١) نشر قرارات الاستحواذ التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ على موقع السوق المالية السعودية (تداول) (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	١٩/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٣ م).
(١٥/١) نشر قرارات الاستحواذ التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ على موقع السوق المالية السعودية (تداول) (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	١٩/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٣ م).

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
٢- الإجراءات التي ستبني في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية	
(١/٢) موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة طبية الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث)	٢٣/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٧م).
(٢/٢) الإعلان على موقع السوق المالية السعودية (تداول) عن دعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة طبية الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث)	٢٦/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٠م).
(٣/٢) بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة طبية الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث)	١٢/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٥م).
(٤/٢) انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة طبية الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه	١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
(٥/٢) نشر قرارات الاستحواذ التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية لشركة دور أو شركة طبية (بحسب الحال) على موقع السوق المالية السعودية (تداول)	١٩/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠١م).
٣- إتمام صفقة الاستحواذ والإجراءات المكتملة	
(١/٣) إتمام صفقة الاستحواذ	١٦/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية في الاجتماع الأول أو الثاني).
	١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية - بحسب الحال - في الاجتماع الثالث).
	أول فترة تداول بعد إتمام صفقة الاستحواذ ، ومن المتوقع أن يتم ذلك بتاريخ:
	١٩/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٣م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية في الاجتماع الأول أو الثاني).
(٢/٣) تعليق تداول أسهم شركة دور	١٩/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠١م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية - بحسب الحال - في الاجتماع الثالث).
(٣/٣) إلغاء إدراج أسهم شركة دور في السوق المالية السعودية (تداول)	خلال فترة لا تقل عن ثالث ولا تزيد عن سادس فترة تداول بعد إتمام صفقة الاستحواذ
(٤/٣) إدراج أسهم العوض في السوق وتخصيصها لصالح مساهمي شركة دور المقيدون بسجل مساهمي شركة دور بنهاية ثاني فترة تداول بعد إتمام صفقة الاستحواذ	خلال فترة لا تقل عن ثالث ولا تزيد عن سادس فترة تداول تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ
(٥/٣) تعديل السجل التجاري لشركة طبية وإيداع النظام الأساس المعدل لدى وزارة التجارة	خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين (٣٠) يوماً من إتمام صفقة الاستحواذ، ومن المتوقع أن يتم ذلك بتاريخ:
	١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية في الاجتماع الأول أو الثاني).
	١٨/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٣٠م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية - بحسب الحال - في الاجتماع الثالث).

جدول المحتويات

١٧	١- مقدمة
١٧	١-١ تعميم شركة دور
١٧	٢-١ لمحة عامة عن صفقة الاستحواذ
١٩	٣-١ طريقة تحديد معامل المبادلة
٢١	٢- عوامل المخاطرة
٢١	١-٢ المخاطر المتعلقة بصفقة الاستحواذ وإصدار أسهم جديدة
٢٧	٢-٢ المخاطر القانونية المتعلقة بشركة طبية
٣٣	٣-٢ المخاطر التجارية المتعلقة بشركة طبية
٣٨	٤-٢ المخاطر المتعلقة بالقطاع الذي تعمل فيه شركة طبية
٤٣	٣- رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن صفقة الاستحواذ
٤٤	٤- رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن خطط شركة طبية الخاصة بشركة دور ومنافع صفقة الاستحواذ
٤٧	٥- رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن خطط شركة طبية تجاه موظفي شركة دور
٤٨	٦- الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ
٥١	٧- حصص الملكية والتعاملات
٥٤	٨- الاتفاقيات الجوهرية لشركة دور
٥٤	١-٨ اتفاقية التنفيذ
٥٧	٩- الزكاة والضرائب
٥٨	١٠- الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ
٥٨	١-١٠ الموافقات الحكومية
٥٨	٢-١٠ موافقة الجمعية العامة غير العادية
٥٩	٣-١٠ إتمام صفقة الاستحواذ
٦٠	١١- الإعفاءات
٦١	١٢- المستندات المتاحة للمعينة
٦٢	١٣- الملحق (١) - الاستشارة المستقلة المقدمة من المستشار المالي
٦٦	١٤- الملحق (٢) - التعديلات المقترحة على النظام الأساس لشركة طبية

المصطلحات والتعريفات

يكون للعبارات والمصطلحات التالية - أينما وردت في هذا التعميم - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

اتفاقية التنفيذ	اتفاقية التنفيذ الملزمة المبرمة بين شركة دور وشركة طيبة بتاريخ ١٧/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٨/٤/٢٠٢٣م) والتي تنظم شروط وأحكام صفقة الاستحواذ وحقوق والتزامات الأطراف فيما يتعلق بها.
أسهم العوض	الأسهم الجديدة في شركة طيبة والتي سيتم إصدارها لمساهمي شركة دور المستحقين نتيجة لصفقة الاستحواذ والبالغ عددها مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات للسهم الواحد.
إعلان النية المؤكدة	هو الإعلان المنشور من قبل شركة طيبة على موقع السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٨/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٩/٤/٢٠٢٣م) بخصوص نيتها المؤكدة لتقديم عرض للاستحواذ على جميع الأسهم المصدرة في شركة دور من خلال صفقة مبادلة أوراق مالية، وذلك وفقاً لأحكام الفقرة (هـ) من المادة (١٧) من لائحة الاندماج والاستحواذ.
تابع	الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطراً عليه من قبل شخص ثالث. وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
تعارض المصالح	حالة تعارض المصالح لعضو مجلس الإدارة والتي تنشأ في أي من الحالات التالية: ١- عند وجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة - بشكل مباشر أو غير مباشر - تتعلق بالعرض. ٢- أن يكون مساهماً في شركة دور وعضو مجلس إدارة في شركة طيبة أو العكس. ٣- أن يكون عضواً في مجلس إدارة شركة طيبة وفي الوقت نفسه عضو في مجلس إدارة أو يشغل منصب تنفيذي في شركة دور أو العكس. ٤- أن يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً لمساهم يملك أسهم في شركة طيبة وشركة دور. وتعد مصلحة أي قريب لعضو مجلس الإدارة أو تابع له، مصلحة للعضو نفسه.
تعميم مساهمي شركة طيبة	التعميم الصادر عن شركة طيبة بموجب أحكام المادة (٧٥) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، والموجه إلى مساهمي شركة طيبة فيما يتعلق بزيادة رأس المال بغرض إصدار أسهم العوض.
«التعميم» أو «تعميم مجلس إدارة شركة دور»	هذا التعميم الصادر من مجلس إدارة شركة دور وفقاً لأحكام المادة (٣٩) من لائحة الاندماج والاستحواذ، والموجه لمساهمي شركة دور بخصوص العرض المقدم من شركة طيبة الخاص بصفقة الاستحواذ حيث يبدي فيه مجلس إدارة شركة دور رأيه للمساهمين بخصوص ذلك العرض وخطط شركة طيبة بشأن شركة دور وموظفيها بعد إتمام صفقة الاستحواذ.
الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ	اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة دور والذي سينعقد لغرض التصويت على قرارات الاستحواذ.
الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ	اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة والذي سينعقد لغرض التصويت على قرارات الاستحواذ.

<p>يقصد به - بحسب التعريف المتفق عليه في اتفاقية التنفيذ - أي حدث أو تغيير أو مجموعة من الأحداث أو التغييرات التي يكون لها، أو من المتوقع بشكل معقول أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على الأعمال أو الأصول أو الالتزامات أو الوضع المالي أو الربحية أو التوقعات المستقبلية لأي من الشركتين أو مجموعتهما (في كل حالة، بأخذها بالمجمل) أو على صفة الاستحواذ أو تنفيذها. وتم الاتفاق على ألا يؤخذ التالي بعين الاعتبار في تقرير ما إن كان الحدث حدثاً سلبياً جوهرياً لغرض اتفاقية التنفيذ:</p> <p>أ- أي تدهور في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية أو أوضاع الأسواق أو أوضاع الأوراق المالية أو الأوضاع الائتمانية أو أوضاع الأسواق المالية في قطاع الخدمات المالية العالمية أو قطاع الخدمات المالية في الشرق الأوسط أو المملكة أو بشكل عام ما لم يكن لذلك أثر سلبي جوهري غير متكافئ مقارنة مع الشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع الذي تعمل فيه مجموعة الشركتين (بحسب الحال).</p> <p>ب- حدوث أي تغيير أو تطور أو حدث نتيجة فقط لتوقيع وتنفيذ اتفاقية التنفيذ أو الإعلانات المتعلقة بصفقة الاستحواذ، أو تعليق أو اكتمال صفقة الاستحواذ أو أي صفقة أخرى مزعومة في اتفاقية الاستحواذ أو إتمامها، بما في ذلك تأثير تلك التغييرات أو التطورات على العلاقات - التعاقدية أو سواها - بين أي من مجموعة الشركتين (حسبما ينطبق) وموظفيهم أو عملائهم أو مورديهم أو شركائهم.</p> <p>ج- حدوث أي تغيير أو تطور أو حدث نتيجة عدم قدرة أي من مجموعة الشركتين (حسبما ينطبق) على تحقيق التوقعات أو التقديرات أو التنبؤات أو الافتراضات الداخلية أو المنشورة بشأن الإيرادات أو الأرباح أو أي مقاييس مالية أو تشغيلية أخرى مرتبطة بأي فترة (علمًا بأن مسببات ذلك التغيير قد تمثل بعد ذاتها حدثاً سلبياً جوهرياً أو قد يتم أخذها في الاعتبار لأغراض تحديد وقوع الحدث السلبي الجوهري من عدمه، إلا في حال كانت المسببات هي ما ورد في الفقرات (أ) أو (د) إلى (ج) من هذا التعريف).</p> <p>د- أي تغيير - يحد ذاته - في سعر السوق أو التصنيف الائتماني (للشركتين أو أوراقهم المالية إن وجدت) أو حجم تداول أسهم الشركتين (علمًا بأن مسببات ذلك التغيير قد تمثل بعد ذاتها حدثاً سلبياً جوهرياً أو قد يتم أخذها في الاعتبار لأغراض تحديد وقوع الحدث السلبي الجوهري من عدمه، إلا في حال كانت المسببات هي ما ورد في الفقرات (أ) أو (ج) أو (هـ) إلى (ح) من هذا التعريف).</p> <p>هـ- أي تغيير أو تغيير مقترح، بعد تاريخ اتفاقية التنفيذ، في الأنظمة المطبقة، ما عدا التغييرات التي ينتج عنها تأثير سلبي على مجموعة الشركتين (حسبما ينطبق) على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينها أو بين الشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع (بحسب الحال).</p> <p>و- الظروف الجغرافية السياسية، أو اندلاع الأعمال العدائية أو تصعيدها، أو حدوث أي من أعمال الحرب، أو التخريب أو الإرهاب أو أي تصعيد لها سواءً التي تكون مهددة أو جارية من تاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ، ما عدا الأحداث التي ينتج عنها تأثير سلبي على مجموعة الشركتين (حسبما ينطبق) على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينها أو بين الشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع (بحسب الحال).</p> <p>ز- حدوث الفيضانات أو الزلازل أو اندلاع أو تصاعد أي جائحة أو أي من الكوارث الطبيعية الأخرى، ما عدا الحوادث التي ينتج عنها تأثير سلبي على مجموعة الشركتين (حسبما ينطبق) على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينهما أو بين الشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع (بحسب الحال).</p> <p>ح- أي تغيير أو حدث أو تطور ناتج عن أي فعل قامت به مجموعة الشركتين (حسبما ينطبق) يتوجب القيام به صراحةً في سياق صفقة الاستحواذ.</p>	<p>حدث سلبي جوهري</p>
<p>أي دولة أو ولاية قضائية يكون طرح أسهم العوض فيها أو توزيع أو نشر هذا التعميم أو أي مستندات أخرى تتعلق بأسهم العرض مخالفاً لقوانين تلك الدولة أو الولاية القضائية.</p>	<p>دولة مقيدة</p>
<p>الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.</p>	<p>ريال سعودي</p>
<p>الزيادة المقترحة في رأس مال شركة طيبة من مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعون ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعون ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم عادي إلى مائتين وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم عادي والتي تمثل زيادة بنسبة (٦٢.٢٢٪) لرأس المال الحالي لشركة طيبة.</p>	<p>زيادة رأس المال</p>
<p>آخر سعر تم تداول الأسهم عليه في يوم التداول ذي الصلة وفق الآلية المحددة من قبل السوق المالية السعودية (تداول).</p>	<p>سعر الإغلاق</p>
<p>مبادرة حكومية تهدف لتوطين وظائف القطاع الخاص، وتشرف عليها وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.</p>	<p>السعودية</p>
<p>السوق المالية السعودية (تداول)، وهي السوق التي تُتداول فيها الأوراق المالية في المملكة والتي تديرها وتقوم بتشغيلها شركة تداول السعودية وتشرف على تنظيمها هيئة السوق المالية. ويُقصد به أيضاً - حسب السياق - شركة تداول السعودية، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية، وهي الجهة المسؤولة عن تشغيل السوق.</p>	<p>السوق المالية السعودية (تداول)</p>

السيطرة	يُقصد بها لأغراض الأحكام الخاصة باللائحة الاندماج والاستحواذ: القدرة على التأثير في أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر (باستثناء الملكية غير المباشرة عن طريق اتفاقية المبادلة أو عن طريق صندوق استثماري لا يكون لمالك وحداته أي حق في قرارات استثماره)، منفردًا أو مجتمعًا مع شخص أو أشخاص يتصرفون معه بالاتفاق، من خلال امتلاك (بشكل مباشر أو غير مباشر) نسبة تساوي ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقًا لذلك. وللأغراض الأخرى يقصد بها القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفردًا أو مجتمعًا مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٢٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقًا لذلك.
شركة تابعة	فيما يتعلق بشركة طبية أو شركة دور، حسبما ينطبق، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.
«الشركتان» أو «الشركتين»	شركة طبية وشركة دور.
«صفقة الاستحواذ» أو «الصفقة»	صفقة استحواذ شركة طبية على جميع أسهم شركة دور وفقًا لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ، وذلك مقابل قيام شركة طبية بإصدار أسهم العوض لصالح مساهمي شركة دور من خلال زيادة رأس مال شركة طبية من مليار وستمائة وأربعة مليون وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفًا وثمانمائة وثلاثون (٨٣٠,٥٧٤,٠٥٧,٦٠٤) ريال سعودي إلى مليارين وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفًا وثمانمائة وثلاثون (٨٣٠,٥٧٤,٠٥٧,٦٠٤) ريال سعودي.
ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة تُفرض على المعاملات العقارية التي تتم بالبيع وما في حكمه، مع بعض الاستثناءات والأحكام، والتي تنطبق بنسبة (٥٪) كما بتاريخ هذا التعميم.
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة غير مباشرة تُفرض على السلع والخدمات التي يتم بيعها وشراؤها، مع بعض الاستثناءات والأحكام، والتي تنطبق بنسبة (١٥٪) كما بتاريخ هذا التعميم.
طرف ذو علاقة	يقصد به شخص (سواء أكان يتصرف بالاتفاق مع شركة دور أو شركة طبية أو أي من شركائهما التابعة، أم لا يتصرف بالاتفاق معهم) يملك أو يتعامل، بشكل مباشر أو غير مباشر، بأسهم شركة دور أو شركة طبية سواءً عن طريق صفقة بيع وشراء خاصة أو عرض أو أي شخص (زيادة على مصالحه الاعتيادية كمساهم) لديه مصلحة أو مصلحة محتملة - سواء كانت شخصية أم مالية أم تجارية - فيما سينتج عن صفقة الاستحواذ أو طرف ذو علاقة مع كل من شركة دور وشركة طبية، بما لا يتعارض مع التطبيق العام لهذا التعريف، يشمل التعريف - على سبيل المثال لا الحصر - الآتي: ١- شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى شركة دور أو شركة طبية. ٢- عضو مجلس إدارة في شركة دور وشركة طبية (أو أي من تابعيهما). ٣- شخص يملك ٢٠٪ أو أكثر في شركة دور وشركة طبية (سواء بشكل منفرد أم مع شخص أو أشخاص يتصرفون معه بالاتفاق). ٤- مساهم كبير في شركة دور ويكون في الوقت نفسه عضوًا في مجلس إدارة شركة طبية أو العكس.
العارض أو شركة طبية	شركة طبية للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة يقع مركزها الرئيس في المدينة المنورة ومقيدة في السجل التجاري برقم ٤٦٥٠٠١٢٤٠٣ بتاريخ ١٠/٤/١٤٠٩هـ ويبلغ رأس مالها مليار وستمائة وأربعة مليون وخمسمائة وسبعين ألفًا وثمانمائة وثلاثون (٨٣٠,٥٧٤,٠٥٧,٦٠٤) ريال سعودي.
شركة العقيق للتنمية العقارية	شركة العقيق للتنمية العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والمقيدة في السجل التجاري رقم ٤٦٥٠٠٢٤٩١١ الصادر بتاريخ ٢٤/١١/١٤٢٥هـ (الموافق ١/٥/٢٠٠٥م) ويبلغ رأس مالها مليار وستمائة وخمسمائة مائة مليون (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
الشركة العربية للمناطق السياحية (أراك)	الشركة العربية للمناطق السياحية (أراك)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة والمقيدة في السجل التجاري رقم ٤٦٥٠٠٢٥٤٨٦ الصادر بتاريخ ١٢/٢/١٤١٨هـ (الموافق ١٩/٦/١٩٩٧م) ويبلغ رأس مالها عشرون مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
شركة فندق مطار المدينة	شركة فندق مطار المدينة، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة والمقيدة في السجل التجاري رقم ٤٦٥٠٠٨٢٩٧٧ الصادر بتاريخ ١٥/١/١٤٢٩هـ (الموافق ٦/١٠/٢٠١٧م) ويبلغ رأس مالها مليونين ومائة ألف (٢,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
العرض	العرض المقدم من شركة طبية إلى مساهمي شركة دور لغرض الاستحواذ على جميع الأسهم المملوكة لهم في شركة دور مقابل إصدار أسهم العوض لهم في شركة طبية وفقًا لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ.
فترة العرض	الفترة الممتدة من تاريخ إعلان النية المؤكدة لشركة طبية بتقديم عرض لمساهمي شركة دور حتى تاريخ صدور قرار الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة دور وشركة طبية أو حتى التاريخ الذي يتم فيه إنهاء اتفاقية التنفيذ وفقًا لأحكامها (أيهما يقع أولاً) (ولمزيد من التفاصيل حول أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ، الرجاء مراجعة القسم (٨-١) «اتفاقية التنفيذ») من هذا التعميم.

<p>القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي كل من شركة دور وشركة طيبة فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ، وهي على النحو التالي:</p> <p>فيما يخص شركة دور: الموافقة على العرض المقدم من شركة طيبة وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ لغرض الاستحواذ على جميع أسهم شركة دور مقابل إصدار مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم في شركة طيبة لصالح مساهمي شركة دور بحيث تصبح شركة دور نتيجة لذلك شركة مساهمة غير مدرجة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة، وذلك وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة وشروط وأحكام اتفاقية التنفيذ، بما في ذلك الموافقة على الأمور التالية المتعلقة بصفقة الاستحواذ :</p> <p>أ- الموافقة على أحكام اتفاقية التنفيذ المبرمة بين شركة دور وشركة طيبة بتاريخ ١٧/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م).</p> <p>ب- تفويض مجلس إدارة شركة دور، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ هذا القرار.</p> <p>فيما يخص شركة طيبة: الموافقة على استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور، من خلال إصدار شركة طيبة مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بواقع سهم واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم في شركة دور، وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التنفيذ، بما في ذلك الموافقة على الأمور التالية المتعلقة بصفقة الاستحواذ:</p> <p>أ- الموافقة على أحكام اتفاقية التنفيذ المبرمة بين شركة طيبة وشركة دور بتاريخ ١٧/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م).</p> <p>ب- الموافقة على زيادة رأس مال شركة طيبة من مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التنفيذ.</p> <p>ج- الموافقة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس لشركة طيبة وفقاً للصيغة الموضحة في الملحق (١) من مستند العرض (والملحق (٢) من هذا التعميم)، على أن تسري هذه التعديلات عند إتمام صفقة الاستحواذ.</p> <p>د- تفويض مجلس إدارة شركة طيبة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه.</p>	<p>قرارات الاستحواذ</p>
<p>الزوج والزوجة والأبناء والوالدين.</p>	<p>قريب</p>
<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة</p> <p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) والمعدلة مؤخراً بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١/١٨/٢٠٢٣م).</p>	<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة</p>
<p>القوائم المالية لمراجعة لشركة طيبة أو شركة دور، حسبما ينطبق، للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م.</p>	<p>القوائم المالية</p>
<p>لائحة الاندماج والاستحواذ الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-٥٠٠-٢٠٠٧) وتاريخ ٢١/٩/١٤٢٨هـ (الموافق ٣/١٠/٢٠٠٧م) والمعدلة مؤخراً بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١/١٨/٢٠٢٣م).</p>	<p>لائحة الاندماج والاستحواذ</p>
<p>مذكرة التفاهم غير الملزمة المبرمة بين شركة طيبة وشركة دور بتاريخ ٢٣/٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٧/١٢/٢٠٢٢م) فيما يخص صفقة الاستحواذ.</p>	<p>مذكرة التفاهم</p>
<p>شخص يملك (٥٪) أو أكثر من أسهم رأس مال شركة دور أو شركة طيبة ، بحسب الحال .</p>	<p>مساهم كبير</p>
<p>شركة إتش إس بي سي العربية السعودية.</p>	<p>المستشار المالي</p>
<p>مستند العرض الصادر عن شركة طيبة والمعد وفقاً لأحكام المادة (٣٨) من لائحة الاندماج والاستحواذ بشأن العرض المقدم من شركة طيبة إلى مساهمي شركة دور .</p>	<p>مستند العرض</p>
<p>هو الأساس الذي سيتم بناءً عليه تحديد عدد أسهم العوض المستحقة لمساهمي شركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ، والذي سينتج عنه سهم واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكه في شركة دور .</p>	<p>معامل المبادلة</p>
<p>شركة دور للضيافة، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة يقع مركزها الرئيس في مدينة الرياض ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٠١٠٧٢٦) وتاريخ ٠٦/٠١/١٣٩٧هـ (الموافق ٢٧/١٢/١٩٧٦م)، ويبلغ رأس مالها مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p>	<p>شركة دور</p>
<p>المملكة العربية السعودية.</p>	<p>المملكة</p>

نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٦/٣٠ م).
نظام العمل	نظام العمل الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥١) بتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٩/٢٧ م).
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.
إتمام صفقة الاستحواذ	بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من الشركتين.
«هيئة السوق المالية» أو «الهيئة»	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
الهيئة العامة للمنافسة	الهيئة العامة للمنافسة في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.
وزارة السياحة	وزارة السياحة في المملكة العربية السعودية.
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
يتصرف بالاتفاق	يقصد به، وفقاً لتقدير الهيئة، التعاون الفعلي بموجب اتفاق (سواءً أكان ملزماً أم غير ملزم) أو تفاهم (سواءً أكان رسمياً أم غير رسمي) بين أشخاص ليسيطروا (سواءً بشكل مباشر أم غير مباشر، باستثناء الملكية غير المباشرة عن طريق اتفاقية المبادلة أو عن طريق صندوق استثماري لا يكون لمالك وحداته أي حق في قرارات استثماره) على شركة، من خلال استحواذ أي منهم (من خلال ملكية مباشرة أو غير مباشرة) على أسهم تتمتع بحق التصويت في تلك الشركة. ويفسر مصطلح «الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق» وفقاً لذلك. وبما لا يتعارض مع تطبيق هذا التعريف، سيُعدُّ الأشخاص المذكورين أدناه، على سبيل المثال لا الحصر، ممن يتصرفون بالاتفاق مع أشخاص آخرين في ذات الفئة ما لم يثبت خلاف ذلك: (١) الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة (٢) أقارب الشخص (٣) شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى العارض (أي شركة طيبة) أو الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة مع ذلك الشخص لغرض شراء أسهم تتمتع بحقوق التصويت أو أدوات دين قابلة للتحويل.
يوم عمل	أي يوم باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام العطل الرسمية في المملكة.

١- مقدمة

١-١ تعميم شركة دور

يتضمن هذا التعميم المعلومات الواجب تقديمها إلى مساهمي شركة دور وفقاً لمتطلبات المادة (٣٩) من لائحة الاندماج والاستحواذ.

٢-١ لمحة عامة عن صفقة الاستحواذ

أعلنت كل من شركة دور وشركة طيبة في تاريخ ١١/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠٢١م) عن بدء المناقشات المبدئية لدراسة اندماج الشركتين، والذي بناءً عليه بدأت الشركتان في إجراء دراسات العناية المهنية اللازمة والتفاوض وتبادل المعلومات فيما بينهما في هذا الشأن. وفي تاريخ ١٠/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/٠٣/٢٠٢٢م)، أعلنت الشركتان عن إنهاء هذه المناقشات المبدئية.

وبتاريخ ٢٤/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/١٢/٢٠٢٢م)، أعلنت كل من شركة دور وشركة طيبة عن عودتهما لمناقشة ودراسة صفقة محتملة، حيث أبرمت الشركتان مذكرة التفاهم في تاريخ ٢٣/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٧/١٢/٢٠٢٢م) والتي بموجبها اتفقتا الشركتان على أن يكون هيكل تنفيذ الصفقة المحتملة من خلال تقديم عرض مبادلة أسهم يقدم من قبل شركة طيبة (بصفتها العارض) لمساهمي شركة دور (بصفتها الشركة المعروض عليها) لغرض الاستحواذ على جميع الأسهم المصدرة في شركة دور مقابل حصول مساهمي شركة دور على سهم واحد جديد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه في شركة دور على أن يراعى في ذلك ما تنتهي إليه نتائج دراسات العناية المهنية اللازمة التي ستجريها الشركتان.

وفي تاريخ ١٨/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٤/٢٠٢٣م)، أعلنت كل من شركة دور وشركة طيبة عن إبرامهما لاتفاقية التنفيذ والتي تضمنت جميع الأحكام والخطوات اللازمة لتنفيذ وإتمام صفقة الاستحواذ بين الشركتين، ولمزيد من التفاصيل حول أحكام اتفاقية التنفيذ يرجى مراجعة القسم (٨-١) «اتفاقية التنفيذ» من هذا التعميم. كما قامت شركة طيبة بالإعلان عن نيتها المؤكدة بالاستمرار في صفقة الاستحواذ وتقديم عرض لمساهمي دور لهذا الغرض.

وسيتم تنفيذ صفقة الاستحواذ بموجب أحكام اتفاقية التنفيذ ووفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ ووفقاً لنظام السوق المالية ونظام الشركات ولوائحها والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، حيث ستستحوذ شركة طيبة على جميع الأسهم المصدرة في شركة دور، وذلك مقابل قيام شركة طيبة بإصدار أسهم العوض لمساهمي شركة دور من خلال زيادة رأس مالها وفقاً لأحكام المادة (٧٥) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ووفق معاملة المبادلة والذي يتمثل في حصول مساهمي شركة دور على سهم واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه في شركة دور. وسيبلغ إجمالي عدد أسهم العوض مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي سهم مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية للسهم الواحد قدرها (١٠) ريال سعودي بحيث يكون إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض مبلغ مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال شركة طيبة المدفوع بالكامل بنسبة (٣٢, ٦٢٪) من مليار وستمائة وأربعة مليون وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٠٥٧,٤٨٣) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم المصدرة لشركة طيبة من مائة وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم إلى مائتين وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم مدفوعة بالكامل. وعند إتمام صفقة الاستحواذ، ستكون ملكية مساهمي شركة دور ما نسبته (٤, ٢٨٪) من رأس مال شركة طيبة، وستكون ملكية مساهمي شركة طيبة الحاليين ما نسبته (٦١, ٦٪) من رأس مال شركة طيبة.

وسيتم تحديد إجمالي قيمة صفقة الاستحواذ بناءً على قيمة أسهم العوض. ويبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض مبلغ وقدره مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض مبلغ وقدره مليارين وتسعمائة وخمسون مليون (٢,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بناءً على سعر الإغلاق لسهم شركة طيبة والبالغ (٢٩,٥٠) ريال سعودي كما في تاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م) (وهو آخر يوم تداول سبق تاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ). وسيتم تحديد إجمالي قيمة أسهم العوض التي سيتم تضمينها في القوائم المالية لشركة طيبة في وقت لاحق بناءً على سعر الإغلاق لسهم شركة طيبة في آخر يوم تداول يسبق تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ.

وتجدر الإشارة إلى أنه من غير المتوقع أن ينتج عن صفقة الاستحواذ في حال إتمامها تسريح الموظفين بصفة إجبارية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة طيبة (والذي يشمل ملكية المساهمين الكبار في شركة دور والمساهمين الكبار في شركة طيبة) قبل وبعد إتمام صفقة الاستحواذ كما في تاريخ ١٦/٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/١/٢٠٢٣م):

المساهم	قبل إتمام صفقة الاستحواذ		بعد إتمام صفقة الاستحواذ	
	عدد الأسهم في شركة طيبة	نسبة الملكية في شركة طيبة	عدد الأسهم في شركة طيبة	نسبة الملكية في شركة طيبة
شركة أصيلة للاستثمار	٢٦,٨٤٥,٢٦٩	%١٦,٧٣٠	٥٣,٩٨٩,٠٥٣	%٢٠,٧٢٩
محمد إبراهيم محمد العيسى	١١,٨٩٧,١١٤	%٧,٤١٤	٢٣,٨٩٨,٥٦٣	%٩,١٧٦
محمد صالح حمزة صيرفي	١٢,٨٣٧,٢٧١	%٨	١٢,٨٣٧,٢٧١	(٣) %٤,٩٢٩
شركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة	١٠,٥٠٠,٠٠٠	%٦,٥٤٤	١٠,٥٠٠,٠٠٠	(٥) %٤,٠٣١
صندوق الاستثمارات العامة	٥,٤٨٤,٣٧٤	%٣,٤١٨	٢٢,١١٢,٨٣٢	(١) %٨,٤٩٠
أعضاء مجلس الإدارة في شركة طيبة (١)	٥,٢٩٨	%٠,٠٠٣	٥,٢٩٨	%٠,٠٠٢
كبار التنفيذيين في شركة طيبة (٢)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الجمهور (٣)	٩٢,٨٨٨,١٥٧	%٥٧,٨٩٠	١٣٧,١١٤,٤٦٦	%٥٢,٦٤٤
الإجمالي	١٦٠,٤٥٧,٤٨٣	%١٠٠	٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣	%١٠٠

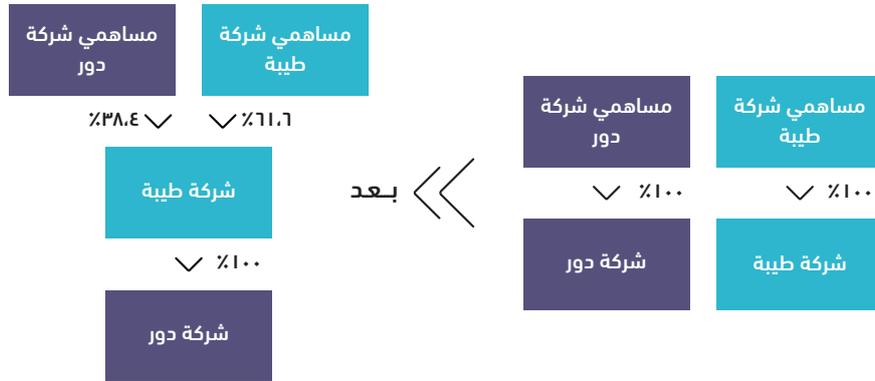
- (١) تمثل الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر.
- (٢) تمثل الأسهم المملوكة لكبار التنفيذيين بشكل مباشر.
- (٣) يشمل جميع الأسهم المملوكة في شركة طيبة باستثناء الأسهم المملوكة من قبل كبار المساهمين في شركة طيبة وشركة دور، وأعضاء مجلس إدارة شركة طيبة وكبار التنفيذيين في شركة طيبة.
- (٤) لن يكون محمد صالح حمزة صيرفي مساهماً كبيراً بعد إتمام صفقة الاستحواذ نظراً لأن ملكيته ستخضع دون ٥% من أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.
- (٥) لن تكون شركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة مساهماً كبيراً بعد إتمام صفقة الاستحواذ نظراً لأن ملكيتها ستخضع دون ٥% من أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.
- (٦) إن صندوق الاستثمارات العامة ليس مساهماً كبيراً حالياً في شركة طيبة، ولكنه سيصبح مساهماً كبيراً بعد إتمام صفقة الاستحواذ نظراً لارتفاع نسبة الملكية بما يتجاوز ٥% من أسهم شركة طيبة.

ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في شركة دور (والذي يشمل ملكية المساهمين الكبار في شركة دور والمساهمين الكبار في شركة طيبة) قبل وبعد إتمام صفقة الاستحواذ كما في تاريخ ١٦/٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/١/٢٠٢٣م):

المساهم	قبل إتمام صفقة الاستحواذ		بعد إتمام صفقة الاستحواذ	
	عدد الأسهم في شركة دور	نسبة الملكية في شركة دور	عدد الأسهم في شركة دور	نسبة الملكية في شركة دور
شركة أصيلة للاستثمار	٢٧,١٤٢,٧٨٤	%٢٧,١٤٤	لا يوجد	لا يوجد
محمد إبراهيم محمد العيسى	١٢,٠٠١,٤٤٩	%١٢,٠٠١	لا يوجد	لا يوجد
محمد صالح حمزة صيرفي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صندوق الاستثمارات العامة	١٦,٦٢٨,٤٥٨	%١٦,٦٢٨	لا يوجد	لا يوجد
شركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
أعضاء مجلس الإدارة في شركة دور*	٦,٧١٥	%٠,٠٠٧	لا يوجد	لا يوجد
كبار التنفيذيين في شركة دور**	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الجمهور***	٤٤,٢١٩,٥٩٤	%٤٤,٢٢	لا يوجد	لا يوجد
شركة طيبة	لا يوجد	لا يوجد	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

- * تمثل الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر.
- ** تمثل الأسهم المملوكة لكبار التنفيذيين بشكل مباشر.
- *** يشمل جميع الأسهم المملوكة في شركة دور باستثناء الأسهم المملوكة من قبل المساهمين الكبار في شركة دور وشركة طيبة، وأعضاء مجلس إدارة شركة دور وكبار تنفيذيها.

وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل صفقة الاستحواذ:



٣-١ طريقة تحديد معامل المبادلة

تم الاتفاق بين شركة دور وشركة طيبة على معامل المبادلة، والذي يحدد عدد الأسهم التي سيحصل عليها مساهمي شركة دور في شركة طيبة نتيجة لصفقة الاستحواذ وذلك بعد التفاوض والتباحث بين الشركتين وبعد إجراء دراسات العناية المهنية القانونية والمالية. ويوضح الجدول أدناه ملخص لنتائج التقييم المتفق عليه:

معامل المبادلة المتفق عليه	سهم (١) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم في شركة دور.
إجمالي عدد أسهم العوض	مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم مدفوع بالكامل.
إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض	مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بناءً على قيمة اسمية للسهم الواحد تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية.
إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض (بنهاية يوم التداول في اليوم الذي يسبق توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م))	مليارين وتسعمائة وخمسون مليون (٢,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
إجمالي القيمة السوقية لأسهم شركة دور محل الصفقة (بنهاية يوم التداول في اليوم الذي يسبق توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م))	مليارين وأربعمائة وثمانية مليون (٢,٤٠٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
نسبة الفرق بين إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض وإجمالي القيمة السوقية لأسهم شركة دور محل الصفقة (بنهاية يوم التداول في اليوم الذي يسبق توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م))	٢٢,٥١%
سعر سهم شركة دور (بنهاية يوم التداول في اليوم الذي يسبق توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م))	٢٩,٥٠ ريال سعودي
سعر سهم شركة طيبة (بنهاية يوم التداول في اليوم الذي يسبق توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م))	٢٤,٠٨ ريال سعودي
التقييم الضمني لسهم شركة دور (بنهاية يوم التداول في اليوم الذي يسبق توقيع اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م))	٢٩,٥٠ ريال سعودي

وخلال مرحلة التفاوض على معامل المبادلة، قامت شركة دور بأخذ رأي مستشاريها بالإضافة إلى مراجعة المعلومات التي تم توفيرها لغرض إجراء دراسة العناية المهنية اللازمة الخاصة بأعمال شركة طيبة. وقدمت شركة إتش إس بي سي العربية السعودية بصفتها المستشار المالي لشركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ المشورة المستقلة بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م) لمجلس إدارة شركة دور، والتي تفيد بأنه في تاريخ تقديم المشورة المستقلة إلى مجلس إدارة شركة دور ووفقاً للعوامل والافتراضات الموضحة في تلك المشورة، فإن شركة إتش إس بي سي العربية السعودية ترى أن معامل المبادلة المتفق عليه بموجب اتفاقية التنفيذ عادل من الناحية المالية لشركة دور. وقد تم إرفاق كامل نص المشورة المستقلة المقدمة من قبل شركة إتش إس بي سي العربية السعودية لمجلس إدارة شركة دور في الملحق (١) من هذا التعميم والذي يحتوي على الافتراضات والإجراءات والاعتبارات والقيود التي استندت عليها تلك المشورة.



٢- عوامل المخاطرة

يحتوي هذا القسم على عوامل المخاطرة المتعلقة بصفقة الاستحواذ، وشركة طيبة (بما في ذلك بعض شركاتها التابعة) والقطاع الذي تعمل فيه، والمخاطر المتعلقة بأسهم شركة طيبة وذلك فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. لذا ينبغي على مساهمي شركة دور قراءة هذا القسم بعناية، بالإضافة إلى جميع الأقسام الأخرى والمعلومات الواردة في هذا التعميم ودراساتها بعناية، وذلك قبل اتخاذ أي قرار بشأن قرارات الاستحواذ التي سيتم عرضها خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ. وتجدر الإشارة إلى أن المخاطر الموضحة أدناه لا تشمل كافة المخاطر المتعلقة بصفقة الاستحواذ، إذ قد تكون هناك مخاطر إضافية أخرى بخلاف المخاطر الواردة في هذا القسم تؤثر سلباً على صفقة الاستحواذ أو شركة طيبة لكنها غير معلومة لمجلس إدارة شركة دور حالياً أو أن مجلس إدارة شركة دور لا يعدها جوهرية كما في تاريخ هذا التعميم.

كما ينبغي التنويه بأن تحقق أي من المخاطر الواردة في هذا القسم سيؤثر سلباً على إمكانية تحقيق المنافع المرجوة من صفقة الاستحواذ بالإضافة إلى تأثيرها السلبي في حال تحققها على نشاط شركة طيبة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهمها بعد إتمام صفقة الاستحواذ، والتي ستؤثر على مساهمي شركة دور نظراً لأن مساهمي دور سيصبحون مساهمين في شركة طيبة في حال إتمام الصفقة وستملك شركة طيبة كامل الأسهم المصدرة في شركة دور في حال إتمام الصفقة.

كما أن تحقق أي من المخاطر الأخرى بخلاف المخاطر الواردة أدناه (إما لعدم علم مجلس إدارة شركة دور عنها أو لعدم اعتبارها جوهرية في الوقت الحالي من قبل مجلس إدارة شركة دور) قد يؤثر أيضاً بشكل سلبي على إمكانية تحقيق المنافع المرجوة من صفقة الاستحواذ بالإضافة إلى تأثيرها السلبي في حال تحققها على نشاط شركة طيبة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهمها بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

إن عوامل المخاطرة الموضحة أدناه والمتعلقة بشركة طيبة هي مبنية على المعلومات المقدمة من شركة طيبة لشركة دور، ولم تقم شركة دور أو أعضاء مجلس إدارتها أو موظفيها أو مستشاريها بالتحقق بشكل مستقل من صحة هذه المعلومات أو كفايتها أو اكتمالها. وعليه، فلن تشمل عوامل المخاطرة الموضحة أدناه أي عوامل تتعلق بأمور أو معلومات لم توفرها شركة طيبة لشركة دور ويجب ألا تُقرأ بأنها شاملة لجميع المخاطر المحتملة والمتعلقة بشركة طيبة والقطاع الذي تعمل فيه.

وفي حال كان لدى أي من مساهمي شركة دور أي شك بخصوص محتوى هذا التعميم أو بخصوص صفقة الاستحواذ أو فيما يتعلق بالإجراء الذي يجب اتخاذه أو كيفية التصويت على قرارات الاستحواذ، فإنه ينبغي عليهم استشارة مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

ينبغي التنويه بأن تقسيم المخاطر في الفئات الموضحة أدناه لا يحد من التأثير المتوقع لأي من المخاطر، ولا يعكس ترتيب المخاطر الواردة أدناه أهمية المخاطر أو احتمالية حدوثها أو تأثيرها المتوقع.

٢-١ المخاطر المتعلقة بصفقة الاستحواذ وإصدار أسهم جديدة

٢-١-١ المخاطر المتعلقة بتأثير الإعلان عن صفقة الاستحواذ على أعمال الشركتين

أعلنت كل من الشركتين في تاريخ ١١/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠٢١م) عن بدء المناقشات المبدئية لدراسة اندماج الشركتين، وبناءً عليه بدأت الشركتان في إجراء دراسات العناية المهنية اللازمة والتفاوض وتبادل المعلومات فيما بينهما في هذا الشأن. وفي تاريخ ١٠/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/٠٣/٢٠٢٢م)، أعلنت الشركتين عن إنهاء هذه المناقشات المبدئية. وفي تاريخ ٢٤/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/١٢/٢٠٢٢م)، أعلنت كل من شركة دور وشركة طيبة عن عودتهما لمناقشة ودراسة صفقة محتملة، حيث أبرمت الشركتين مذكرة تفاهم غير ملزمة في تاريخ ٢٣/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٧/١٢/٢٠٢٢م) بشأن صفقة مبادلة أوراق مالية محتملة. وفي تاريخ ١٨/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٤/٢٠٢٣م)، أعلنت الشركتان عن إبرام اتفاقية التنفيذ على موقع السوق المالية السعودية (تداول)، والذي تضمن أيضاً إعلان النية المؤكدة لشركة طيبة بتقديم عرض لمساهمي شركة طيبة فيما يخص صفقة الاستحواذ.

وقد تكون هذه الإعلانات أثرت أو قد تؤثر (سواءً تمت صفقة الاستحواذ أم لم تتم) على أعمال شركة دور وشركة طيبة وأسعار أسهمهما، وذلك لعدة أسباب تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - تحول اهتمام إدارة كل من الشركتان من إدارة أعمال الشركتين إلى العمل على إتمام صفقة الاستحواذ، وما قد ينتج عن ذلك من تأثير سلبي على أعمال الشركتين أو الخدمات المقدمة للعملاء ونقص مستوى الخدمة المقدم، أو التأثير على قدرة الشركتين في الاحتفاظ بالموظفين والمدراء الأساسيين أو توظيف موظفين ومدراء جدد بسبب عدم الاستقرار الوظيفي الذي قد يشعرون به نتيجة للصفقة. أو نظراً لكثرة الإشاعات والتوقعات المتداولة أو التي قد يتم تداولها بين المستثمرين والمضاربين فيما يتعلق بسير صفقة الاستحواذ، أو غيرها من العوامل.

وعليه، ففي حالة عدم قدرة الشركتين على التعامل مع هذه المسائل بشكل فعال، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي على نشاط الشركتين ومركزهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية وربحية أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة باستيفاء شروط إتمام صفقة الاستحواذ

يُشترط لإتمام صفقة الاستحواذ استيفاء عدد من الشروط التي تم تلخيصها في القسم (٨-١-١) («شروط اتفاقية التنفيذ») من هذا التعميم. وفي حال عدم التمكن من استيفاء هذه الشروط أو التأخر باستيفائها أو عدم الالتزام بها (حسبما ينطبق) فإنه قد يترتب على ذلك عدم إتمام الصفقة أو التأخر في إتمامها. وتتمثل أهم الشروط التي لم يتم استيفائها حتى تاريخ هذا التعميم في شرط الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة لكل من الشركتين، وتتمثل الشروط التي يجب على الشركتين الالتزام بها حتى تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ في شرط عدم الإخلال بالضمانات المقدمة من كلا الشركتين وشرط عدم الإخلال بقيود ممارسة الأعمال وغيرها من الشروط الموضحة في القسم المشار إليه في هذه الفقرة.

وتجدر الإشارة إلى أن تأخر إتمام صفقة الاستحواذ قد يؤدي إلى عدم تحقق المنافع المرجوة من صفقة الاستحواذ بالشكل المتوقع، أو تأخر تحققها، أو قد يؤدي إلى زيادة التكاليف المرتبطة بالصفقة، أو تكبد خسائر غير متوقعة مما قد يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على نشاط الشركتين ومركزهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية وربحية أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق المنافع المرجوة من صفقة الاستحواذ

تتمثل أحد الأهداف الرئيسية من قيام شركة دور بتنفيذ صفقة الاستحواذ في تحقيق عدد من المنافع والفوائد، ولمزيد من التفاصيل عن دوافع صفقة الاستحواذ، يرجى مراجعة القسم (٤) («رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن خطط شركة طيبة الخاصة بشركة دور ومنافع صفقة الاستحواذ»). إن قدرة الشركتين على تحقيق هذه المنافع في حال إتمام صفقة الاستحواذ يتوقف على عدة عوامل منها - على سبيل المثال لا الحصر - الحصول على الموافقات اللازمة للقيام بأي عمل من الأعمال الضرورية لتحقيق فوائد صفقة الاستحواذ، وتضادي أي تأخير أو صعوبات تتعلق بتحقيق ذلك، وتجاوز الصعوبات في تنفيذ خطط التوفير في التكاليف بشكل كامل أو جزئي، بالإضافة إلى أن تحقيق هذه المنافع يعتمد على عوامل أخرى خارج سيطرة الشركتين، منها الأحداث غير المتوقعة بما في ذلك التغييرات الكبيرة في البيئة التنظيمية والتشغيلية التي تعمل فيها كل من شركة دور وشركة طيبة، والتغيرات في السوق والقطاع العقاري والوضع التجاري والسياسي والاقتصادي بشكل عام في المملكة، وقدرة شركة طيبة على تحفيز الموظفين والمحافظة عليهم بعد إتمام الصفقة. وعليه، قد لا تتمكن شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ من تحقيق المنافع المالية وفرص النمو المتوقعة أو قد لا تتمكن من تحقيق هذه المنافع في الوقت المطلوب.

وإضافة لما سبق، فإن هذه المنافع والوفورات المتوقعة من صفقة الاستحواذ مبنية على توقعات وتقديرات أولية تم التوصل إليها في تاريخ سابق لهذا التعميم، ولن يتم تحديثها قبل تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ. وعليه، فمن المحتمل ألا تتحقق تلك المنافع والوفورات نظراً لتغير الأسس والافتراضات التي بُنيت عليها التوقعات والتقديرات الأولية أو نظراً لعدم دقة التقديرات الأولية. ولا تضمن شركة دور أو أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها التنفيذية أو أي شخص آخر أي مسؤولية عن النتائج المترتبة على هذه التقديرات الأولية، ولا توجد نية لتحديث المنافع والوفورات المتوقعة من صفقة الاستحواذ أو غيرها من التوقعات المستقبلية في هذا التعميم ما لم يكن ذلك يُطلب ذلك بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

وعليه، ففي حال لم تتحقق المنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ خلال المدة أو بالقيمة أو بالكيفية التي تم توقعها أو في حال لم تتحقق إطلاقاً، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركتين ومركزهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية وربحية أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بتكامل أعمال الشركتين بعد صفقة الاستحواذ

يتطلب نجاح صفقة الاستحواذ وتحقيق الفوائد المرجوة لها نجاح شركة طيبة في تحقيق التكامل التشغيلي بين أعمال الشركتين بعد إتمام صفقة الاستحواذ، وهو ما يتطلب وضع آلية واضحة وتعيين فرق عمل متمكنة لضمان حسن سير التكامل بين كافة العناصر البشرية والمالية للشركتين. وتتطلب عملية التكامل ودمج أعمال الشركتين وتحقيق التكامل التشغيلي في مختلف الإجراءات والعمليات والبرامج وغيرها العديد من الإجراءات والخطوات المتناسقة المطلوب تنفيذها بنجاح، وهو ما قد لا يكون ممكناً نظراً لاختلاف آليات وأساليب العمل المطبقة من قبل الشركتين ونظراً لاحتمالية عدم اكتمال كافة الخطط المسبقة المتعلقة بكيفية دمج الأعمال أو وضع خطة نهائية بهذا الخصوص، وغيرها من العوامل.

وفي حال عدم قدرة شركة طيبة على التعامل مع آليات تكامل الأعمال وإدارتها بشكل فعال، ستتأثر أعمال وإنتاجية شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ وسيؤدي ذلك إلى عدم تحقيق المنافع المرجوة من صفقة الاستحواذ والتأثير سلباً على أعمال شركة طيبة وأرباحها وتكاليفها وصافي دخلها وموجوداتها والتزاماتها وتوقعاتها المستقبلية وعلى النتائج المالية الموحدة ونتائج العمليات بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

0-1-2 المخاطر المتعلقة بتكاليف صفقة الاستحواذ

ستتحمل كلاً من شركة دور وشركة طيبة تكاليف ثابتة وغير مُستردة فيما يخص صفقة الاستحواذ ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف لشركة دور مبلغ (٣٧) مليون ريال سعودي فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ والتي تشمل أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالي ومستشار السوق وغيرهم من المستشارين، إضافةً إلى رسوم الجهات الحكومية ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها. ولا تشمل هذه التكاليف الداخلية فيما يتعلق بوقت العمل الإضافي أو التكاليف الإدارية الداخلية. وعليه، ففي حال لم تتم صفقة الاستحواذ، فإن شركة دور ستتكبد بعض أو كل هذه التكاليف بدون عائد مما قد يؤثر على النتائج المالية لشركة دور.

وبالإضافة لهذه التكاليف، فمن المتوقع تكبد تكاليف غير متكررة في حال إتمام صفقة الاستحواذ وذلك لتحقيق التكامل بين أعمال الشركتين وتحقيق المنافع المرجوة من صفقة الاستحواذ، وقد تكون هذه التكاليف عالية وجوهريّة، مما سيؤدي إلى خفض قيمة المنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركتين ومركزهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية وربحية أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

6-1-2 المخاطر المتعلقة بمعامل المبادلة لصفقة الاستحواذ

ستقوم شركة طيبة بإصدار أسهم العوض لمساهمي شركة دور في حال إتمام صفقة الاستحواذ بناءً على معامل المبادلة. وقد تم تحديد معامل المبادلة بناءً على مجموعة من الأسس والتوقعات والافتراضات في فترة زمنية تسبق هذا التعميم، والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - سعر أسهم الشركتين ومعلوماتهم المالية وتقييم الشركتين وتوقعات مالية وافتراضات حول أداء الشركتين وخططهم بعد إتمام صفقة الاستحواذ والمنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ وغيرها من العوامل والافتراضات، وذلك حسب تقدير إدارة الشركتين بالاستشارة مع مستشاريهم الماليين. وقد تم تحديد معامل المبادلة على افتراض أن جميع المعلومات التي تم الاستناد عليها من قبل إدارة الشركتين صحيحة ودقيقة وعلى أساس تحقق الافتراضات ذات الصلة خلال المدة والطريقة المتوقعتين.

إن صحة وعدالة معامل المبادلة تعتمد على عدد من العوامل والافتراضات التي لا يمكن توقعها بدقة أو بشكل مؤكد، كما أن بعضها قد يكون خارج عن سيطرة شركة دور حالياً أو مستقبلاً. وفي حال عدم صحة واكتمال أي من المعلومات والافتراضات والتوقعات التي تم الاستناد عليها لتحديد معامل المبادلة أو حدوث أي عوامل أخرى غير متوقعة، بما يشمل تغيير الوضع المالي لأي من الشركتين أو وجود معلومات جوهريّة عن شركة طيبة لم تحصل عليها شركة دور خلال دراسات العناية المهنية، أو حدوث تغيير كبير بين سعر سهم الشركتين خلال الفترة ما بين تحديد معامل المبادلة وحتى إتمام صفقة الاستحواذ (كنتيجة لتقلبات سعر السوق، أو كيفية إدارة أعمال الشركتين أو تأخر إتمام صفقة الاستحواذ لأي سبب أو لحدوث تغيير في الأداء التشغيلي للشركتين) أو حدوث تغييرات سياسية أو اقتصادية أو تنظيمية وغيرها من الأسباب التي قد تؤثر على أعمال الشركتين وسعر أسهمهم، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل جوهري على تقييم الشركتين مما قد يعني أن معامل المبادلة المتفق عليه قد لا يعكس القيمة العادلة للشركتين عند اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ أو عند إتمام صفقة الاستحواذ.

7-1-2 المخاطر المتعلقة بالاستشارة المستقلة المقدمة من المستشار المالي

حصل مجلس إدارة شركة دور بتاريخ ١٥/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م) على رأي مستقل من المستشار المالي لشركة دور (شركة إتش إس بي سي العربية السعودية) حيال عدالة معامل المبادلة بالنسبة لشركة دور من الناحية المالية كما في تاريخ تقديم الرأي المشار إليه، وذلك وفقاً للعوامل والافتراضات والقيود الموضحة في الرأي (ولمزيد من التفاصيل عن الرأي المقدم، يرجى مراجعة الملحق (١) من هذا التعميم). ولم تحصل شركة دور على رأي محدث من المستشار المالي منذ تاريخ اتفاقية التنفيذ، ولا تتوي القيام بذلك. وحيث أن العوامل والافتراضات التي بُني عليها الرأي في تاريخ تقديمه قد تتغير، فإنه لا يوجد ما يضمن بأن يكون للمستشار المالي نفس الرأي بخصوص عدالة معامل المبادلة في تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ أو عند إتمام صفقة الاستحواذ. وعليه، ينبغي على المساهم أن يأخذ في الاعتبار هذه الاحتمالية عند اتخاذ قراره الاستثماري فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.

٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتوقعات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والبيانات والإفادات المستقبلية. وتشمل هذه الإفادات والبيانات - على سبيل المثال لا الحصر - مخاطر معروفة وأخرى مجهولة وبعض الشكوك التي قد تؤثر على نتائج كل من الشركتين على حدة أو قد تؤثر على صفقة الاستحواذ بشكل عام، كما تشمل بيانات متعلقة بالوضع المالي لكل من الشركتين واستراتيجية أعمالهم وخططهم وأهدافهم المستقبلية، وتوقعات منافع صفقة الاستحواذ، وغيرها من الأحداث المستقبلية، وغيرها من المعلومات والإفادات.

إن الأحداث المستقبلية لا يمكن توقعها فعلياً وقد تختلف عما هو موجود في هذا التعميم، إذ أن الأداء الحالي والمستقبلي لكل من الشركتين وقدرتهما على التطور والعمل وتحقيق أهدافهم واستراتيجياتهم هو ما يحدد نتائجهم الفعلية والتي لا يمكن لشركة دور معرفتها، وقد تتعلق بأمور خارجة عن سيطرة شركة دور. إن عدم دقة هذه التوقعات المستقبلية هي أحد المخاطر التي ينبغي على المساهمين والمستثمرين أخذها في الاعتبار، كما ينبغي على المساهمين قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء ذلك وعدم الاعتماد عليها. وفي حال اختلاف النتائج الفعلية لشركة دور أو لشركة طيبة والأحداث المستقبلية عن هذه التوقعات والإفادات، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمال الشركتين ومركزهما المالي ونتائج عملياتهما وتوقعاتهما المستقبلية وربحية أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالموظفين والقدرة على الاحتفاظ بهم

يعتمد نجاح شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ بشكل كبير على قدرتها على استقطاب والاحتفاظ بالموظفين ذوي الكفاءة والتأهيل العالي في قطاعات الشركة المختلفة وذلك في ظل التنافس والطلب المرتفعين على الكفاءات العالية. ولا يمكن لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ ضمان قدرتها على الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين الحاليين العاملين في شركة دور وشركة طيبة وخصوصاً الذين تعتمد عليهم الشركتين في تحديد وتنفيذ استراتيجياتهم وإدارة أعمالهم حيث أن الحفاظ على هؤلاء الموظفين يخضع لعدد من العوامل كالظروف السائدة في السوق وقيمة التعويضات والمكافآت التي تقدمها الشركات المنافسة للكفاءات المهنية. وقد تؤدي صفقة الاستحواذ إلى مغادرة عدد كبير من الموظفين لمناصبهم بشكل غير متوقع وفي فترات متقاربة مما قد ينتج عنه عدة مخاطر، أهمها تعطيل أو تأخر أعمال شركة دور أو شركة طيبة أو اضطرابهم لدفع مبالغ كبيرة متمثلة في مستحقات نهاية الخدمة والمكافآت والإجازات المؤجلة مما قد يؤثر سلباً على تدفقاتها النقدية.

وقد تضطر الشركتين إلى تحمل تكاليف إضافية بعد إتمام صفقة الاستحواذ لاستقطاب موظفين آخرين، كما قد يؤدي التأخر في استقطاب موظفين بدلاء بالتأثير على أعمالهما مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بإفصاح شركة طيبة عن كافة المعلومات الجوهرية خلال دراسات العناية المهنية

في سياق المفاوضات على صفقة الاستحواذ ولغرض تحديد معالم المبادلة ولتقييم الجوانب القانونية والمالية والتجارية لصفقة الاستحواذ، أجرت شركة دور ومستشاريها دراسات مهنية قانونية ومالية وضريبية على شركة طيبة وبعض شركاتها التابعة الجوهرية، وأجرت شركة دور المفاوضات وانفتحت على معالم المبادلة بناءً على هذه الدراسات وبناءً على المنافع المتوقعة (لمزيد من التفاصيل حول المنافع المتوقعة، يُرجى مراجعة القسم (٤) «رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن خطط شركة طيبة الخاصة بشركة دور ومنافع صفقة الاستحواذ»)) وعدة عوامل أخرى (لمزيد من التفاصيل، يُرجى مراجعة القسم (٣-١) «طريقة تحديد معالم المبادلة»).

وقد تكون هناك مخاطر تشغيلية أو قانونية أو مالية تتعلق بأعمال شركة طيبة أو أصولها أو التزاماتها لم تُفصح عنها شركة طيبة، أو أن تكون المعلومات المُفصح عنها غير دقيقة أو غير حديثة، أو أن يكون هناك مخاطر لم تتوصل لها شركة دور أو مستشاريها خلال دراسات العناية المهنية، أو لم يتم توقعها أو احتسابها، وهو ما لا يمكن لشركة دور توقعه أو تقييم أهميته وتوابع حدوثه في تاريخ هذا التعميم. بالإضافة لذلك، قد يكون هناك معلومات ومخاطر جوهرية تتعلق ببعض الشركات التابعة لشركة طيبة غير الجوهرية والتي لم يتم إجراء أي دراسات مهنية بشأنها من قبل شركة دور وذلك في سياق صفقة الاستحواذ.

وعليه، فقد تؤدي تلك المخاطر أو المعلومات التي قد لم يتم الإفصاح عنها أو لم تقم شركة دور بالتقصي عنها - في حال تحققها - إلى التأثير السلبي والجوهري على أعمال شركة دور وشركة طيبة ووضعها المالي ونتائجهما بعد إتمام صفقة الاستحواذ. لذا ينبغي على المساهم أخذ هذه المخاطر في الاعتبار عند تقييم صفقة الاستحواذ وتصويته عليها.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاستحقاقات الضريبية والزكوية لصفقة الاستحواذ

من المحتمل أن تتشأ التزامات ضريبية أو زكوية على مساهمي شركة دور نتيجة لصفقة الاستحواذ، مع مراعاة أي استثناءات أو إعفاءات ضريبية أو زكوية. ومن الممكن أن تشمل الالتزامات التي قد تخضع لها الشركتين أو مساهميهما الالتزام بشأن الإفصاح عن صفقة الاستحواذ للجهات الضريبية والزكوية ذات العلاقة داخل المملكة أو خارجها أو سداد أي التزامات ضريبية أو زكوية قد تتشأ بسبب صفقة الاستحواذ.

ونظراً لتغير أنظمة الزكاة والضرائب من حين لآخر، فقد يتعرض مساهمو شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ لزيادة في الزكاة والضرائب المفروضة عليهم بسبب إصدار أنظمة زكوية أو ضريبية جديدة أو تعديل الأنظمة واللوائح الحالية أو نتيجة للممارسات الزكوية والضريبية أو التفسيرات المعلنة أو غير المعلنة من جانب هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو الجهات الضريبية ذات الاختصاص خارج المملكة. وفي حال كان لدى المساهمين أي شك بخصوص المخاطر الضريبية والزكوية، فيجب عليهم استشارة مستشار ضريبي مرخص له من الجهات المعنية.

١٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض قيمة الشهرة بعد صفقة الاستحواذ

ستخضع الإجراءات المحاسبية لصفقة الاستحواذ لمتطلبات دمج الأعمال وفق المعيار رقم (٣) من المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ٣ IFRS، بحيث يتم اعتبار شركة طيبة طرفاً مستحوذاً وشركة دور طرفاً مستحوذاً عليه. وبموجب هذه المتطلبات المحاسبية، يلزم على الطرف المستحوذ (أي شركة طيبة) تقييم أصول والتزامات شركة دور بقيمة عادلة، وذلك كما في تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ، واحتساب الفرق بين القيمة العادلة، وأي أصول غير ملموسة مقتناة ناتجة عن عملية تخصيص سعر الشراء والتعديلات على الحصص غير المسيطرة إن وجدت، ومبلغ الشراء كشهرة أو مكاسب ناتجة عن صفقة الاستحواذ (ويشار إليها بعملية تخصيص سعر الشراء).

سيكون لدى شركة طيبة فترة اثني عشر شهراً بعد إتمام صفقة الاستحواذ لإنهاء عملية تخصيص سعر الشراء وفقاً للمعيار رقم (٣) من المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS 3).

وسيمثل مبلغ الشراء في أسهم العوض التي سيستحقها مساهمو شركة دور بناء على سعر إغلاق سهم شركة طيبة كما في تاريخ آخر يوم تداول يسبق تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ. وعليه، في حال حدوث تغيير جوهري في سعر سهم شركة طيبة بحلول تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ فإن ذلك قد يؤثر على احتساب قيمة الشهرة مقارنة بقيمتها بناءً على سعر سهم شركة طيبة كما في تاريخ نشر هذا التعميم، أي سترتفع قيمة الشهرة بشكل جوهري في حال ارتفاع سعر سهم شركة طيبة بشكل جوهري (مع مراعاة عملية تخصيص سعر الشراء).

وفي حال نتج عن عملية تخصيص الشراء قيمة شهرة فإن هذه القيمة قد تتعرض للانخفاض في أي وقت مستقبلاً في حال كانت التدفقات النقدية المتوقعة (بشكل دائم) - بعد خصم تكلفة رأس المال - أقل من إجمالي الأصول والالتزامات التشغيلية لكل وحدة توليد نقد. وفي حال حدوث ذلك، سيؤثر هذا على الوضع المالي لشركة طيبة وقد يؤثر على سعر أسهمها.

١٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنماط تداول أسهم شركة طيبة الحالية والسابقة وبالتداول اعتماداً على الأداء السابق لسهم شركة طيبة

إن الأداء السابق لسهم شركة طيبة وشركة دور هو أداء مستقل ويختلف عن أداء السهم بعد إتمام صفقة الاستحواذ (وقد لا يشبهه). كما تجدر الإشارة إلى أن قاعدة المساهمين لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ ستختلف عن قاعدة مساهميهما قبل إتمام صفقة الاستحواذ، ممّا سينتج عنه اختلاف في أنماط تداول الأسهم مقارنة بأنماط التداول قبل إتمام صفقة الاستحواذ. وعليه، قد لا يكون أداء سهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ شبيهاً بالأداء السابق أو بأداء سهم شركة دور ولا يمكن توقعه، مما قد يؤثر على سعر السهم وقيمة استثمار المساهمين.

١٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض سعر سهم شركة طيبة كنتيجة لصفقة الاستحواذ

بالإضافة للتذبذب أو انخفاض السعر لأسباب مختلفة عن صفقة الاستحواذ، فإن سعر سهم شركة طيبة قد ينخفض بعد إتمام صفقة الاستحواذ لعدة أسباب تتعلق بصفقة الاستحواذ والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - عدم تحقيق شركة طيبة للمنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ خلال المدة أو بالقدر المتوقع من المستثمرين والمحللين الماليين أو مجلس إدارة شركة طيبة، أو عدم توافق الأثر المالي لصفقة الاستحواذ على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ مع توقعات المستثمرين أو المحللين الماليين أو مجلس إدارة شركة طيبة أو غير ذلك من العوامل. ولا يوجد ما يضمن ارتفاع أسهم شركة طيبة نتيجة لصفقة الاستحواذ، ومن الممكن أن تؤثر هذه العوامل بشكل سلبي على سعر تداول أسهم شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ بغض النظر عن الأداء الفعلي لشركة طيبة.

١٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتذبذب سعر أسهم شركة طيبة

من الممكن أن يؤدي الإعلان عن صفقة الاستحواذ ومعرفة المستثمرين عنها، أو طريقة إدارة الشركتين وأعمالهما، أو تأخر إتمام صفقة الاستحواذ لأي سبب من الأسباب، أو حدوث تغيير في أنماط تداول الأسهم من قبل المستثمرين بسبب صفقة الاستحواذ أو غيرها من الأسباب التي تؤثر على سعر السهم إلى زيادة تذبذب سعر سهم شركة طيبة وشركة دور حتى إتمام صفقة الاستحواذ. ومن الممكن أن يختلف سعر سهم شركة طيبة وقت إتمام صفقة الاستحواذ بشكل كبير عن سعره عند تاريخ نشر هذا التعميم مما سيؤثر على القيمة السوقية لشركة طيبة، وعلى استثمارات المساهمين في أسهمها.

١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم شركة طيبة وإصدار أسهم جديدة

لا يوجد ما يلزم المساهمين الكبار في شركة طيبة أو غيرهم من المساهمين بعد إتمام صفقة الاستحواذ بعدم بيع أسهمهم. وعليه، فيمكن للمساهمين الكبار لشركة طيبة أو غيرهم من مساهميها بيع عدد كبير من الأسهم المملوكة لهم في شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ. وفي حال بيع عدد كبير من أسهم شركة طيبة، أو تصور السوق بأن مثل هذا البيع قد يحدث، فسيشكل ذلك عرضاً عالياً قد لا يقابله طلب مماثل في الكمية، ونتيجة لذلك سيتسبب بانخفاض في قيمة السهم السوقية.

١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بقدرة شركة طيبة على توزيع الأرباح

لا يمكن تحديد مقدار الأرباح التي ستقوم شركة طيبة بتحقيقها أو توزيعها (وإن وجدت) بعد إتمام صفقة الاستحواذ. وقد لا تتمكن شركة طيبة من توزيع أرباح، وقد لا يوصي مجلس الإدارة بدفع أرباح الأسهم أو قد لا يوافق المساهمين على دفعها لأي سبب من الأسباب. بالإضافة لذلك، فإنه لا يوجد ضمان فيما يخص إمكانية حصول مساهمي شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ أو استحقاتهم لأرباح مساوية للأرباح الموزعة سابقاً من شركة طيبة أو شركة دور.

قد تتأثر أعمال وإيرادات شركة طيبة ومركزها المالي ونسبة مديونيتها بعد إتمام صفقة الاستحواذ بعدد من العوامل التي لا يمكن لشركة طيبة السيطرة عليها، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر العوامل التشغيلية والمالية والاقتصادية وظروف السوق، والتي تؤثر بشكل كبير على أرباح شركة طيبة وإيراداتها واحتياطياتها القابلة للتوزيع. بالإضافة لذلك، فإن توزيعات الأرباح التي قد تصل لشركة طيبة من شركة دور بعد إتمام صفقة الاستحواذ قد تتأثر أيضاً بعدة عوامل تشمل العوامل التشغيلية والمالية والاقتصادية وظروف السوق والقيود المفروضة على شركة دور وفقاً لاتفاقيات التمويل والتسهيلات الائتمانية وغيرها من القيود التي قد تؤثر على قدرة شركة دور على توزيع أرباح لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ، وجميع هذه العوامل قد تؤثر بدورها على قدرة شركة طيبة على توزيع أرباح للمساهمين.

وسيعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل، منها على سبيل المثال لا الحصر، أرباح الشركة المستقبلية، ومركزها المالي، وتدفقاتها النقدية ومتطلبات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية والاحتياطيات القابلة للتوزيع وغيرها. وقد تتكبد شركة طيبة نفقات أو التزامات من شأنها أن تستهلك بعض أو كل النقد المتاح لتوزيع أرباح الأسهم. إذا لم تدفع شركة طيبة أرباحاً على الأسهم، فلن يتلقى المساهمون أي عائد على الاستثمار في الأسهم ما لم يبيعوا الأسهم بسعر أعلى من السعر الذي اشتروا السهم به.

٢-٢ المخاطر القانونية المتعلقة بشركة طيبة

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالصكوك اليدوية

تعد أصول شركة طيبة وملكيته هذه الأصول من أكثر العوامل المهمة لها ولأعمالها ولأنشطتها ولوضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وعليه، فإن كل ما يؤثر على حقوق شركة طيبة وملكيته هذه الأصول العقارية أو قدرتها على التصرف فيها سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

تملك شركة طيبة الأراضي المملوكة لها وفقاً لصكوك صادرة من كتابة العدل في المملكة، وكما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠١م)، لا يزال لدى شركة طيبة أربعة (٤) صكوك يدوية (من أصل (٢٣) صكاً لأصول عقارية خاصة بشركة طيبة وشركاتها التابعة) تتعلق بأراضي تبلغ قيمتها الدفترية ما يقارب (٢١٦,٦٧٨,٩٨٨) ريال سعودي كما بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠١م (من أصل (١,٨٤٣,٤٢٣,٨٨٨) ريال سعودي، وهو القيمة الدفترية الإجمالية لجميع الأراضي بنفس التاريخ). علماً بأن شركة طيبة تعمل حالياً على تحويل جميع صكوكها اليدوية إلى صكوك إلكترونية. وأكدت شركة طيبة عدم وجود نزاعات على هذه الصكوك. وبالرغم من ذلك، وبخلاف الصكوك الإلكترونية، ونظراً لطبيعة هذه الصكوك اليدوية مقارنة بالصكوك الإلكترونية فإنه قد ينتج عن الصكوك اليدوية بشكل عام نزاعات أكثر بخصوص الملكية وحق التصرف في الأصول العقارية المملوكة وفقاً لها نظراً لاحتمالية وجود صكوك أخرى أو ملاك آخرين غير معروفين أو حقوق على العقار وفقاً لمستندات أخرى لم تُثبت في الصكوك وغيرها من الأمور، وهو الأمر الذي لا ينطبق على شركة طيبة فقط وإنما على كافة الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المالكين لصكوك يدوية. بالإضافة لذلك، فإن هذه الصكوك عرضة للضياع والتخريب والكتابة والتأشير عليها وغيرها من الأمور التي قد تؤثر عليها وفي مدى صحتها. وفي حال حدوث أي من هذه المخاطر، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالنزاعات القضائية

كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠١م)، فإن شركة طيبة وشركاتها التابعة أطراف في عدد من القضايا. ويبلغ إجمالي عدد الدعاوى المقامة من قبل شركة طيبة أو شركة العقيق للتنمية العقارية (بصفتهم مدعيًا) عدد (٣٣) قضية تبلغ قيمة المطالبات بموجبها قرابة الـ (٤٩,٦٤٦,٢٩٧) ريال سعودي (باستثناء الفوائد والتكاليف)، كما يوجد في هذا الصدد دعوى مقابلة ذات ارتباط بأحد القضايا المذكورة تقدر المطالبة فيها بنحو مبلغ وقدره قرابة الـ (٦١,٤٨٤,٦٤٨) ريال سعودي (باستثناء الفوائد والتكاليف). علماً أن هذا المبلغ تقريبي حيث أن إجمالي مبلغ المطالبات بموجب هذه القضايا قد يكون أعلى أو أقل من ذلك. كما نشير إلى أن شركة طيبة لم تضع أي مخصص مالي لهذه القضايا.

ورُفِعَ ضد شركة طيبة وشركة العقيق للتنمية العقارية عدد (٨) قضايا تبلغ قيمة المطالبات بموجبها قرابة الـ (٢٢,٤٩٧,٦٧٦) ريال سعودي تتشكل أغلبها بتعويض مادي. ويجدر الإشارة إلى أن هذه المبالغ تقريبية، حيث إن إجمالي مبلغ المطالبات بموجب هذه القضايا قد يكون أعلى أو أقل من ذلك، وخاصةً أن المبالغ المطالب فيها غير محددة في بعض القضايا إما لتقرير استمرار العقود ذات العلاقة أو لغيرها من الأسباب. وعليه، فإن المطالبات والأثر المالي لهذه القضايا قد يكون أعلى أو أقل من المبلغ الإجمالي المذكور. والجدير بالذكر أن شركة طيبة قامت بوضع مخصص مالي لها يبلغ تقريباً (٦,٦٧١,١٤٨) ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م فيما يتعلق بالقضايا والنزاعات المقامة ضد شركة طيبة وشركاتها التابعة.

وكما أنه لدى شركة طيبة عدد من الأحكام النهائية الصادرة لصالحها والتي لم يتم استكمال إجراءات تنفيذها حيث لا تزال شركة طيبة في طور تحصيل هذه المبالغ، ويبلغ إجمالي المبالغ المستحقة للشركة بموجب هذه الأحكام حوالي (١٦,١٧٤,٤٥٧) ريال سعودي، علماً أن شركة طيبة لم تضع أي مخصص مالي لها. وباستثناء ما ذكر، فإن شركة طيبة أكدت لشركة دور - خلال إجراءات دراسات العناية المهنية - بأن شركة طيبة وشركاتها التابعة ليسوا طرفاً في أي دعوى أخرى ولا يوجد أي حكم نهائي صادر ضدهم لم يُنفذ.

كما أن شركة طيبة قد تتعرض لنزاعات قضائية أخرى سواءً مع المستأجرين أو الأطراف المتعاقدة معها أو غيرهم. وقد تكون تلك النزاعات بمبالغ جوهرية ولا يوجد ما يضمن أن نتائج تلك النزاعات ستكون في صالح شركة طيبة. لذا، فإن خسارة شركة طيبة لأي نزاع جوهري أو إخفاقها في تخصيص المبالغ موضع النزاع بشكل دقيق سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بموافقة الأطراف المتعاقدة مع شركة طيبة على صفقة الاستحواذ

شركة طيبة وشركاتها التابعة أطراف في عدة عقود، منها ما هو جوهري ومنها ما هو غير جوهري لأعمال شركة طيبة. وتحتوي بعض هذه العقود على قيود أو شروط قد تُفسر بأنها تتطلب موافقة الطرف الآخر قبل إتمام شركة طيبة لصفقة الاستحواذ أو إخطاره بصفقة الاستحواذ. وبالرغم من أن شركة طيبة حصلت على الموافقات المطلوبة وفقاً للعقود الجوهرية التي تم تحديدها في سياق دراسات العناية المهنية للصفقة، إلا أنه في حال عدم تمكن شركة طيبة من تحديد جميع الموافقات التعاقدية المطلوبة بموجب اتفاقياتها الجوهرية وإتمام شركة دور وشركة طيبة لصفقة الاستحواذ بغض النظر عن ذلك، فإن شركة طيبة قد تعد في حالة إخلال بالتزاماتها بموجب العقود ذات الصلة. وقد يترتب على هذا الإخلال عدة أمور تختلف باختلاف شروط وأحكام العقود ذات الصلة، فقد يعطي العقد الحق للطرف الآخر بفسخ العقد أو المطالبة بمبلغ تعويض أو غير ذلك.

وفي حال حدوث ذلك وعدم تمكن شركة طيبة من التفاوض على تنازل من الطرف الآخر، فقد لا تتمكن شركة طيبة من العثور على بديل مناسب من طرف ثالث في الوقت المناسب أو بتكلفة معقولة أو حتى أنها قد لا تتمكن من العثور على أي بديل على الإطلاق، مما سيؤثر بشكل مباشر من قدرة الشركة على إدارة بعض منشآتها أو استخدام بعض العلامات التجارية أو الإخلال بعقود التمويل. إن تحقق أي من هذه المخاطر سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتسجيل في منصة إيجار

وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م)، عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «منصة إيجار» لا يعد عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية. ويعد التأجير من النشاطات الرئيسية التي تقوم بها شركة طيبة، وتجدر الإشارة إلى أن شركة طيبة ملتزمة بتسجيل أغلب هذه العقود، حيث قامت كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م) بتسجيل عدد (٢٧٤) عقد في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «منصة إيجار» من أصل (٢٨٨) عقد إيجار لدى شركة طيبة، وتعمل شركة طيبة حالياً على توثيق عدد (١٤) عقد غير موثق في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «منصة إيجار». ويترتب في حال عدم توثيق عقود الإيجار الحالية أو المستقبلية في المنصة، أو تسجيلها بشكل غير كامل أو دقيق، فسيترتب على ذلك احتمالية عدم اعتبار عقود الإيجار غير المسجلة عقود صحيحة منتجاً لآثارها الإدارية والقضائية، مما قد يؤثر على قدرة شركة طيبة على إنفاذ هذه العقود أمام القضاء والمطالبة بحقوقها تبعاً لهذه العقود. وفي حال حدوث ذلك، فقد يكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٥-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتزام شركة طيبة بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة وإدخال تغييرات على أنظمة ولوائح سارية أو إصدار أنظمة ولوائح جديدة

تخضع شركة طيبة لعدد من الأنظمة واللوائح والتعليمات والقرارات التي تنظم وتطبق على جميع الشركات العاملة في المملكة وغيرها من الأنظمة واللوائح التي تنظم عمل الشركات في القطاع الذي تعمل فيه شركة طيبة. وباعتبار أن شركة طيبة تخضع للعديد من المتطلبات التنظيمية، فإن أي مخالفة لتلك المتطلبات ستعرض شركة طيبة إلى إجراءات وعقوبات قد تتخذ ضدها من قبل الجهات المعنية بما في ذلك الغرامات المالية وغيرها من العقوبات التي قد تصل في حالات معينة إلى تعليق الترخيص ذو العلاقة أو سحبه أو إيقاف الأعمال. وعليه، فإن أي إخلال من قبل شركة طيبة بالمتطلبات التنظيمية ذات الصلة، سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

كما ستبقى شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ خاضعة لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما فيها على سبيل المثال لا الحصر: وزارة التجارة، ووزارة السياحة، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والدفاع المدني، وغيرها من الجهات. وبالتالي، تخضع شركة طيبة إلى المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة واللوائح والتعاميم والسياسات الحكومية في المملكة. وتعد البيئة التنظيمية والتشريعية في المملكة عرضة للتغيير والتطوير المستمر لتتماشى مع تطور السياسات والتوجهات الاقتصادية والإدارية. كما أن التكاليف المتعلقة بالامتثال لهذه الأنظمة عالية. وفي حال إدخال تغييرات على أنظمة ولوائح سارية أو إصدار أنظمة ولوائح جديدة تتعلق بالبيئة التنظيمية التي تعمل فيها شركة طيبة، فمن الممكن أن تضطر شركة طيبة إلى إجراء تغييرات على أعمالها ووضعها للوفاء بمتطلبات هذه الأنظمة واللوائح، مما يؤدي إلى تكبد شركة طيبة نفقات مالية إضافية غير متوقعة، سواءً بشكل استثنائي أو مستمر، أو قد لا تتجح في تكييف وضعها وقد تكون في وضع مخالف لهذه الأنظمة الجديدة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

وحيث يتطلب على شركة طيبة الالتزام المستمر بالأنظمة واللوائح المتعلقة بأعمالها وعملياتها، فإن إخطافها بالامتثال لهذه الأنظمة سيعرضها لغرامات أو عقوبات تفرضها الجهات التنظيمية ذات العلاقة، والتي سيكون لها أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٦-٢-٢ المخاطر المتعلقة بنظام السياحة ونظام الشركات الجديد

صدر نظام جديد للسياحة وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (١٨/م) بتاريخ ١٠/٢٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠٢٢م) والذي صدر على إثره عشرة (١٠) لوائح تنفيذية تشمل مرافق الضيافة السياحية، وخدمات السفر والسياحة، والإرشاد السياحي، وإدارة مرافق الضيافة السياحية، والاستشارات السياحية، ومرافق الضيافة السياحي الخاص، والأنشطة التجريبية، والتفتيش على الأنشطة السياحية، وتنظيم لجان النظر في مخالفات نظام السياحة وغيرها. وكان هناك مهلة تسعين (٩٠) يوماً للشركات الخاضعة لها لتعديل أوضاعها، وانتهت هذه المدة بتاريخ ٢٥/٠٢/٢٠٢٣م. وقد لا يكون تعديل الأوضاع مع النظام الجديد ولوائحه كاملاً وقد لا يمكن تطبيق النظام الجديد ولوائحه على الشكل المطلوب نظراً لحداتها. وفي حال مخالفة النظام أو لوائحه، فقد يترتب على ذلك عقوبات متفاوتة قد تصل لمليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للمخالفة، والإغلاق المؤقت أو الدائم للمرفق، وسحب الترخيص وغيرها. وفي حال مخالفة شركة طبية لهذا النظام ولوائحه، وإيقاع أي من العقوبات عليها، فقد يؤثر ذلك سلباً على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

تخضع شركة طبية مثل بقية الشركات في المملكة لنظام الشركات الجديد والذي صدر بموجب المرسوم الملكي رقم (١٣٢/م) وتاريخ ١٢/٠١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢٢م)، صدر القاضي بتعديل نظام الشركات السابق، ودخل النظام الجديد حيز التنفيذ بتاريخ ١٩/٠١/٢٠٢٣م. ويمنح النظام الجديد الشركات فترة مهلتها سنتين من نفاذه لتعديل أوضاعها وفقاً لأحكامه «المهلة النظامية»، ويخضع تطبيق وتفسير النظام الجديد للوائح التنفيذية التي يصدرها وزير التجارة ومجلس الهيئة. يفرض نظام الشركات الجديد التزامات إضافية ومختلفة على الشركات، والتي لم يتم تطبيقها بعد. وإذا لم تتم شركة طبية وشركاتها التابعة بتعديل أوضاعهم وفقاً لنظام الشركات الجديد ولوائحه التنفيذية الجديدة خلال فترة المهلة النظامية، فقد تتعرض لعقوبات تصل إلى (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للمخالفة الواحدة بموجب نظام الشركات الجديد بحسب طبيعة المخالفة، مما قد يؤثر ذلك سلباً على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة باستثمارات شركة طبية وشركاتها الاستراتيجية والمشاريع المشتركة

لدى شركة طبية عدد من الاستثمارات والشراكات الاستراتيجية ومشاريع مشتركة، كما قد تدخل في مثل هذه الاستثمارات والشراكات مستقبلاً لتحقيق خططها وأهدافها الاستراتيجية. وعلى الرغم من تأكيد شركة طبية بأن المستندات التأسيسية المتعلقة بالمشاريع المشتركة قد تضمنت ما يضمن حقوق شركة طبية في هذه المشاريع وبما يحقق أهدافها الاستثمارية، إلا أنه قد لا يكون لدى شركة طبية حصة مسيطرة في بعض هذه الاستثمارات والشراكات أو سيطرة فعلية أو كاملة، مما لا يمنح شركة طبية القدرة على السيطرة على القرارات في الشركة ذات العلاقة.

بالإضافة لذلك، فإن الاستثمارات والشراكات تتطلب جهداً ووقتاً طويلاً من شركة طبية ولا يوجد ما يضمن أن تحقق العوائد المتوقعة منها أو ضمان عدم خسارة جزء أو كل قيمة الاستثمار بسبب انخفاض قيمته أو ضعف أداءه أو غيرها من العوامل مما قد يعرض شركة طبية لانخفاض في قيمة أصولها أو إيراداتها. وفي حال تحقق أي من هذه المخاطر، فقد يؤثر ذلك سلباً على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالشركات التابعة لطبية قيد التصفية أو الشطب

لدى شركة طبية شركتين من الشركات التابعة في طور التصفية أو الشطب، وهما الشركة العربية للمناطق السياحية (أراك) وشركة طود لإدارة وتسويق العقار (طود)، مما يعرض شركة طبية لعدة مخاطر تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكبد شركة طبية تكاليف والتزامات غير متوقعة نتيجة لعملية التصفية، أو خسارة شركة طبية لقيمة استثمارها نظراً لتصفيته أو لعدم إتمام عملية التصفية بشكل سريع مما قد يسبب تبعات تشغيلية وتكاليف إضافية. ولا يمكن ضمان قدرة شركة طبية على إكمال عملية التصفية في الوقت المستهدف وبدون أي عقبات أو التزامات إضافية. وعليه، في حال تحقق أي من هذه المخاطر، فقد يؤثر ذلك سلباً على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية

تملك شركة طبية عدداً من العلامات التجارية وتستخدم علامات تجارية أخرى وفقاً لاتفاقيات امتياز ولكنها غير مملوكة وغير مسجلة باسمها. وتعد حقوق الملكية الفكرية هذه جزءاً لا يتجزأ من هوية شركة طبية وعنصرًا هاماً في أعمالها، حيث تعتمد قدرة شركة طبية على تسويق خدماتها وتطوير أعمالها على استخدام إسمها وشعارها وعلاماتها التجارية، والتي تدعم خدماتها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق.

إذا لم تتم شركة طيبة بتسجيل جميع علاماتها التجارية وغيرها من حقوق الملكية وتجديدها أو لم تتمكن من حماية حقوق الملكية الفكرية الخاصة بها، أو إذا قام أي شخص باستخدام أو انتهاك هذه الحقوق، فقد يؤدي ذلك للتأثير بشكل سلبي على قدرة شركة طيبة على المحافظة على عملاتها وجذب عملاء جدد، كما قد تتأثر قيمة هذه العلامات التجارية أو سمعة شركة طيبة وقد ينتج عن ذلك تكبد خسائر والدخول في دعوى قضائية لحماية العلامات التجارية أو أي من حقوق الملكية الفكرية الخاصة بشركة طيبة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٠-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقيات الإدارة واتفاقيات الامتياز

إن نجاح شركة طيبة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية تعتمد بشكل كبير على حصولها على حقوق امتياز والمحافظة عليها، وذلك من خلال عقود إدارة الفنادق وعقود الامتياز التي تكون طرفاً فيها، وذلك بصفتها صاحبة الامتياز، أو مالكة الفندق أو مدير ومشغل الفندق. على سبيل المثال، اتفاقيات الخدمات والترخيص والإدارة مع هيلتون وورلدوايد مانجمنت ليمتد (DoubleTree by Hilton) ولكشري هوتيلز انترناشيونال مانجمنت كومباني بي. في. (Sheraton Taiba Hotel Madinah) والشركة السعودية الفرنسية لإدارة الفنادق (Novotel Madinah) وأي إتشي سي العربية مانجمنت ليمتد (Crowne Plaza Taiba Riyadh). ويعد هذا الاعتماد أمراً متأسلاً في قطاع الفنادق والسياحة.

وتمثل الإيرادات من الفنادق المُدارة من قبل مشغل آخر ما نسبته (١٠٪)، و(٢٪)، و(٠٪) من مجموع إيرادات شركة طيبة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، و٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، على التوالي، ويعود سبب عدم تحقيق الإيرادات في هذه الفترة نظراً لتأثير جائحة كورونا على شركة طيبة خلال عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ولإنهاء العلاقة التعاقدية مع أحد المشغلين خلال شهر فبراير من عام ٢٠٢١م.

ويوجد العديد من العوامل التي قد تؤثر على علاقات الخدمات والإدارة هذه، والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - أي تغيير في البيئة التنظيمية قد يزيد القيود على مثل هذه الترتيبات أو أي تغيير في البيئة التنظيمية قد يزيل جميع العوائق مما يفتح السوق لمستثمرين أكثر للمنافسة على هذه العقود، أو توافر مديري فنادق ومانحي امتياز مهنيين وبشروط تجارية معقولة، بالإضافة إلى قدرة شركة طيبة بشروط وأحكام العقود ذات الصلة، أو تجديد هذه العقود وفقاً لشروط تجارية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على قدرة شركة طيبة على المحافظة على هذه العلاقات التجارية وهذه العقود. وفي حال عدم تمكن شركة طيبة من المحافظة على عقود الإدارة والامتياز الحالية أو الدخول في اتفاقيات جديدة وفقاً لاستراتيجية شركة طيبة، فإن ذلك قد يكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ ودخل حيز النفاذ على مراحل بناءً على المساحة والملكية. وبشكل عام، فإن النظام يفرض رسوم سنوية بمقدار (٥٪) من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء، وهي كل أرض فضاء داخل حدود النطاق العمراني مخصصة للاستخدام السكني أو السكني والتجاري. ولدى شركة طيبة وشركاتها التابعة حالياً أرضين مصنفتين كأراضي بيضاء لغرض نظام رسوم الأراضي البيضاء، وهما أرض حمراء الأسد في المدينة المنورة والمملوكة من قبل شركة طيبة وأرض كراون بلازا في الرياض والمملوكة من قبل شركة العقيق للتتمة، وتبلغ قيمتهم الدفترية (٢,٢٥٥,٠٠٠) ريال سعودي و(٩٦,٤٨١,١٨٠) ريال سعودي، على التوالي، كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. بالإضافة إلى أن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان قد تقوم بتصنيف أراضي أخرى مملوكة لشركة طيبة كأراضي بيضاء أو أن شركة طيبة قد تقوم بشراء أراضي في المستقبل تصنف كأراضي بيضاء.

وكما بتاريخ هذا التعميم، بلغ إجمالي الفواتير الصادرة على شركة طيبة فيما يخص رسوم الأراضي البيضاء مبلغ وقدره (٧٤٢,٧٤٧,٢٧) ريال سعودي وتتعلق هذه الرسوم بأرض حمراء الأسد في المدينة المنورة والمملوكة من قبل شركة طيبة وأرض كراون بلازا في الرياض والمملوكة من قبل شركة العقيق للتتمة العقارية. وحيث تم إصدار رخص البناء للقطعتين وبدأت أعمال الإنشاءات على المشاريع القائمة على هذه الأراضي البيضاء، فقد قامت شركة طيبة بالحصول مهلة زمنية إلى أن يتم الانتهاء من إجراءات البناء وستقوم بعدها شركة طيبة بإنهاء إجراءات البناء والتسوية مع الجهات المعنية حسب الأنظمة المتبعة وسداد مبلغ الفواتير الصادرة على شركة طيبة فيما يخص رسوم هذه الأراضي البيضاء، حيث أن الرسوم التي لم يتم سدادها كما بتاريخ ١٠/٢٢/٢٠٢٢م هي مبلغ وقدره (٧٠٩,١٣٩,٤٥) ريال سعودي.

لا يمكن التأكد من قيمة الرسوم التي سيتم فرضها في كل دورة بشكل محدد وقد يتم فرض رسوم أعلى من المتوقع أو على أراضي لم تعتبرها شركة طيبة أراضي بيضاء، وقد لا تنجح شركة طيبة في إلغاء الرسوم التي لا تراها صحيحة. وعليه، قد تنتهي شركة طيبة بدفع مبلغ أعلى من المبالغ المتوقعة وتكبد خسائر ناتجة عن محاولة إلغاء هذه الرسوم. بالإضافة لذلك، ووفقاً لتوجهات السياسات العامة، قد يتم رفع نسبة الرسوم السنوية لمستويات أعلى في المستقبل مما قد يرفع الرسوم المستحقة من شركة طيبة. وفي حال حدوث أي مما سبق، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية

كجميع الشركات العاملة في المملكة، تلزم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية شركة طبية بتوظيف نسبة محددة من المواطنين السعوديين وسعودة مناصب معينة، بالإضافة لفرض نسب سعودية معينة أو توظيف مواطنين سعوديين في مناصب معينة من قبل جهات إشرافية أخرى كوزارة السياحة. ووفقاً لبرنامج نطاقات الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، بلغت نسبة التوطين لشركة طبية ما يقارب (١٢, ٥٢٪) كما بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠١م، وهي مصنفة في النطاق الأخضر المرتفع. إن تصنيف شركة طبية يعد آخر مستوى في النطاقات الملزمة (بعد البلايني)، وعليه فإن انخفاض مستوى الالتزام قد ينتج عنه تصنيفها في المستوى التالي (وهو الأخضر المتوسط أو الأخضر المنخفض) والذي يترتب عليه إيقاف عدد من الخدمات.

وقد تواجه شركة طبية صعوبة بين الحين والآخر في توظيف مواطنين سعوديين مؤهلين والمحافظة عليهم. وقد يؤدي عدم توظيف عدد كافٍ من المواطنين السعوديين من قبل شركة طبية أو انخفاض نسبة السعودة أو في حال تم فرض متطلبات توظيف أكثر شدة في المستقبل وعدم تمكن شركة طبية من الالتزام بهذه المتطلبات، إلى خضوع شركة طبية لغرامات وغيرها من العقوبات مثل تعليق طلبات تأشيرات العمل وتعليق نقل كفاءة الموظفين غير السعوديين، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأنظمة والأوضاع العمالية

تخضع شركة طبية لمتطلبات نظام العمل واللوائح والتعليمات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، مثل الالتزام بأحكام أنظمة عقود العمل، والالتزام بتسجيل الموظفين في نظام التأمينات الاجتماعية، والتأمين الصحي للموظفين، وتطبيق نظام حماية الأجور، وأنظمة السلامة المهنية، وغيرها من المتطلبات ذات الصلة. وقد يؤدي عدم الالتزام بالأنظمة والمتطلبات الخاصة بالعمل إلى فرض عقوبات تشمل إيقاف الخدمات أو إغلاق المنشأة، أو فرض غرامات، أو إلى طلب الموظفين إنهاء عقودهم أو دفع تعويضات للموظفين.

وفي حال عدم التزام شركة طبية بنظام العمل واللوائح والتعليمات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فإن ذلك قد يعرضها لغرامات وعقوبات والذي بدوره سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

بالإضافة لذلك، فإن شركة طبية عُرضة للمخاطر المتعلقة بالموظفين غير السعوديين والتي تشمل ارتفاع في رسوم العمالة ورسوم تجديد رخص العمل والإقامة أو فرض أي قيود على توظيف الموظفين غير السعوديين أو ترك هؤلاء الموظفين لعملهم نتيجة ارتفاع تكلفة المعيشة في المملكة أو أي قيود على حركة الطيران والدخول والخروج من المملكة وغيرها من العوامل التي في حال حدوثها سيكون لها أثر سلبي على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتراخيص والتصاريح

تخضع شركة طبية إلى عدد من الأنظمة واللوائح التي تُلزمها بالحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة في المملكة وذلك لممارسة أعمالها. ويتعين على شركة طبية الحصول والمحافظة على التراخيص والتصاريح والموافقات التنظيمية الملائمة فيما يتعلق بأنشطتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، تراخيص وزارة السياحة، وشهادات السجل التجاري وشهادات عضوية الغرفة التجارية والصناعية، وشهادات السعودة، وشهادات الزكاة، وشهادات التأمينات الاجتماعية، والتراخيص والموافقات اللازمة من البلدية والدفاع المدني وغيرها من التراخيص المتعلقة بأنشطة شركة طبية.

ويجب أن تبقى هذه التراخيص والتصاريح سارية المفعول بشكل مستمر وذلك عن طريق امتثال شركة طبية للأنظمة واللوائح والشروط التي تنظم هذه التراخيص والتصاريح. وبالإضافة لذلك، فلا يوجد هناك ما يضمن تمكن شركة طبية من الحصول على موافقة الجهات المعنية عند سعيها لتجديد أي ترخيص أو تعديله، أو في حال موافقتها على التجديد ألا تقوم الجهة بفرض شروط من شأنها أن تؤثر سلباً على أعمال شركة طبية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

إذا لم تتمكن شركة طبية من الحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة لممارسة أعمالها أو في حال عدم تمكن شركة طبية من المحافظة على ترخيصها وتجديدها والامتثال للأنظمة واللوائح والشروط التي تنظم هذه التراخيص والتصاريح، فإن ذلك قد يؤدي إلى إيقاف أعمال شركة طبية أو عدم حصولها على خدمات حكومية معينة أو تعرضها لعقوبات ومخالفات، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٥-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتوثيقها

لدى شركة طيبة عدة تعاملات مع أطراف ذات علاقة. ووفقاً للوائح هيئة السوق المالية، فيجب على شركة طيبة الإفصاح عن هذه العقود وفقاً لمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها في اللوائح ذات العلاقة وأن يتم مراجعة هذه العقود من قبل لجنة المراجعة. وفي حال عدم الإفصاح عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة أو في حال لم تكن هذه العقود في مصلحة شركة طيبة فإن ذلك قد يعرض شركة طيبة لغرامات قد تُفرض عليها مما قد يكون لذلك أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي ستؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

أما بالنسبة للتعاملات مع الجهات ذات العلاقة وفقاً للمعايير المحاسبية، وحسب ما هو موضح في القوائم المالية لشركة طيبة، فبلغ رصيد المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة (٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، و(٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، و(٣,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م، على التوالي.

كما بلغ رصيد المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة (١٩,٢) مليون ريال سعودي، و(١٩,٢) مليون ريال سعودي، و(صفر) ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م، على التوالي.

وقد لا تتمكن شركة طيبة من تجديد العقود المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة عند انتهاء مدتها أو تجديدها بشروط تناسب مع أهداف شركة طيبة، وخاصةً بعد تغير هيكل ملكية شركة طيبة. كما قد لا تتمكن شركة طيبة من إبرام عقود بديلة بنفس الشروط أو بشروط مقبولة تجارياً، وعليه، في حال تم إنهاء أي من الاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة أو عدم قدرة شركة طيبة على تجديدها بشروط مناسبة، أو إيجاد عقود بديلة مع أطراف ثالثة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي ستؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٦-٢-٢ المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي بتوجيه من قبل الجهات التنظيمية

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قبل الجهات التنظيمية والمنازعات على الصكوك وغيرها من الأمور التي قد تتطلب إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين حل النزاع أو الاتفاق مع الجهة التنظيمية على كيفية الاستفادة من الأرض، والذي قد يوقف التطوير على بعض الأراضي. وكما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م)، لشركة طيبة وشركاتها التابعة أرض واحدة موقوف العمل عليها، وهي أرض بالرياض والتي تبلغ قيمتها الدفترية (٨٠,٦٠٢,٧٦٣) ريال سعودي كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

وليس هناك تاريخ محدد لانتهاء الإيقاف ولا يمكن لشركة طيبة تحديد ذلك أو رفع الإيقاف، إن استمرار هذه الإيقافات، بالإضافة إلى أي إيقافات إضافية، هي أمور خارجة عن السيطرة ولا يمكن لها توقعها أو ضمان عدم حدوثها وهي مخاطر لا يمكن التخطيط المسبق لها وتجنبها نظراً لطبيعة أعمال الشركة. وهذه الإيقافات أو استمرارها أو حدوث حالات أخرى مثلها سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتداول الأشخاص غير السعوديين في شركة طيبة

على الرغم من صدور المرسوم الملكي رقم م/٩٤ وتاريخ ١٥/٠٩/١٤٣٩هـ (الموافق ٣٠/٠٥/٢٠١٨م) والقاضي بتعديل المادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار ليستثني الشركات المدرجة التي ليس من أغراضها التعامل مع العقارات من تعريف الشخص غير السعودي غير المسموح له الاستثمار في عقارات واقعة ضمن حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وذلك وفق ضوابط تضعها هيئة السوق المالية. وصدور المرسوم الملكي رقم م/٨٣ بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢١م) المتضمن تعديل لاحق للمادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار، والذي بموجبه تم استثناء الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية - وفق ضوابط تضعها الهيئة بالتسويق مع الجهات ذات العلاقة - من تعريف الشخص غير السعودي، إلا أن شركة طيبة لا تزال خاضعة للقيد المنصوص عليه في تعميم الهيئة رقم ص/١/١٦/٦٩٦٥/١٦ القاضي بعدم جواز شراء غير السعوديين للأسهم الصادرة عن شركة طيبة وذلك نظراً لعدم صدور أي ضوابط وفقاً للتعديلات المشار إليها أعلاه أو الإعلان عن إلغاء التعميم المذكور أو إيضاح مدى انطباقه في ضوء التعديلات التي وردت على نظام تملك غير السعوديين للعقار. وبالتالي، فإن شركة طيبة تخضع حالياً لقيود تداول إذ يقتصر تداولها على المواطنين السعوديين فقط.

ينبغي التنويه بأن هذا القيد لن يطبق على مساهمي شركة دور غير السعوديين الذين سيملكون أسهم عوض في شركة طيبة نتيجة للصفقة إذ سيُسمح لهم بتملك هذه الأسهم والتصرف بها والحصول على الأرباح والتصويت وغيرها من الحقوق المتصلة بالأسهم (ولكن لن يمكنهم شراء أسهم إضافية في شركة طيبة بعد إتمام الصفقة). وتجدر الإشارة إلى أنه وبالنظر لانطباق هذا القيد، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على مساهمي شركة دور غير السعوديين تحديداً عند انتقالهم كمساهمين جدد في شركة طيبة، حيث أن السيولة المتوقعة للسهم وتداوله في شركة طيبة سيختلف عن السهم الذي تم الاستثمار فيه ابتداءً. يُضاف إلى ذلك أنهم لن يكون بمقدورهم زيادة ملكيتهم في شركة طيبة بشكل يعكس استراتيجيتهم الاستثمارية نظراً لوجود هذا القيد.

بالإضافة لذلك، قد يترتب على تطبيق هذا القيد عدم تمكن شركة طيبة من الوصول إلى عدد أكبر من المستثمرين وجذب رأس المال، وزيادة التغطية والأبحاث حول شركة طيبة وأسهمها، مما قد يؤثر بشكل سلبي على أداء سهم شركة طيبة بعد إتمام الصفقة.

٣-٢ المخاطر التجارية المتعلقة بشركة طيبة

١-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالخسائر المتراكمة

تكبدت شركة فندق مطار المدينة خسائر متراكمة تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار وفقاً للقوائم المالية لشركة طيبة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ونتيجة لذلك استمرت شركة طيبة في تحمل خسائر إضافية خلال هذه الفترة بسبب الضمانات المقدمة من قبل شركة طيبة للوفاء بالالتزامات المالية الخاصة بشركة فندق مطار المدينة عند استحقاقها (وللمزيد من التفاصيل حول هذه الضمانات، يرجى الرجوع إلى القسم (٢-٣-٢) «المخاطر المتعلقة بمديونية شركة طيبة» أدناه). ونتيجة لخسائر شركة فندق مطار المدينة خلال السنتين الماليتين ٢٠١٧م و ٢٠١٨م، فقد تكبدت شركة فندق مطار المدينة خسائر متراكمة تجاوزت ٥٠٪ من رأس مالها في عام ٢٠١٩م. وعليه، قام مساهمي شركة فندق مطار المدينة (ومن ضمنهم شركة طيبة) بإصدار ضمانات لدعم واستمرار شركة فندق مطار المدينة من أجل الوفاء بالتزاماتها وسداد القروض بموجب اتفاقيات التسهيلات الائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي عند استحقاقها بشكل يتناسب مع حصة كل مساهم (كما هو موضح في القسم (٢-٣-٢) «المخاطر المتعلقة بمديونية شركة طيبة» أدناه). وفي حال عدم قدرة شركة فندق مطار المدينة على دفع المبالغ المستحقة بموجب اتفاقيات التسهيلات وفي وقتها أو إعادة جدولة الدفعات لعدم القدرة على السداد، أو في حال إخلالها بأي ضمان أو التزام أو قيد في اتفاقيات التسهيلات الائتمانية، فإن ذلك سيؤدي إلى إخلالها جوهرياً قد يترتب عليه حق للدائن بأن يطالب بسداد كامل مبلغ المديونية قبل تاريخ استحقاقها الفعلي، كما قد يُطالب الدائن مساهمي شركة فندق مطار المدينة الضامنين (بما في ذلك شركة طيبة) بكامل مبلغ المديونية بما يتوافق مع الضمان الممنوح وذلك في حال عدم تمكن شركة فندق مطار المدينة من سداد مبلغ المديونية، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بمديونية شركة طيبة

تعتمد أعمال شركة طيبة على قدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية من أطراف ثالثة لتمويل عملياتها، حيث تبلغ إجمالي مديونية شركة طيبة (٣٦٢,٧٥١,٨١٠) ريال سعودي (أي ما يقارب (١٠٪) من إجمالي حقوق المساهمين) وذلك كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

وتتضمن اتفاقيات التسهيلات عدة ضمانات صادرة من شركة طيبة، بالإضافة إلى عدد من القيود على أعمالها، وتُمثل هذه الديون التزامات جوهريّة طويلة المدى على شركة طيبة. وفي حال عدم قدرة شركة طيبة على دفع المبالغ المستحقة في وقتها أو إعادة جدولة الدفعات في حال عدم قدرتها على السداد، أو في حال إخلالها بأي ضمان أو التزام أو قيد في اتفاقيات التسهيلات الائتمانية، فإن ذلك سيؤدي إلى إخلالها جوهرياً قد يترتب عليه حق للدائن بأن يطالب بسداد كافة مبلغ المديونية قبل تاريخ استحقاقها الفعلي. كما تجدر الإشارة بأنه في حال إخلال شركة طيبة بأي من التزاماتها بموجب أي من اتفاقيات التسهيلات الائتمانية، فإن ذلك قد يؤدي إلى إخلالها بشكل تلقائي بجميع اتفاقيات التسهيلات الأخرى، مما يعطي حقاً للدائنين الآخرين بمطالبة شركة طيبة بسداد كافة مبلغ المديونية بموجب اتفاقيات التسهيلات الأخرى قبل تاريخ استحقاقها الفعلي، وفي حال عدم قدرة شركة طيبة على السداد، فيمكن لهؤلاء الدائنين تنفيذ الضمانات المقدمة لهم (مثل السندات لأمر)، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

وتشمل هذه الديون والالتزامات الضمانات المقدمة من قبل شركة طيبة لضمان قرض ممنوح لشركة فندق مطار المدينة بمبلغ إجمالي وقدره ١١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بموجب اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة مع البنك السعودي الفرنسي. ووفقاً لهذه الضمانات، قد تتحمل شركة طيبة الجزء الخاص بها من القرض الممنوح لشركة فندق مطار المدينة بشكل شخصي (بمبلغ ٢٧,٢٣٣,٢٣٣ ريال سعودي) نظراً لتملكها ما نسبته ٢٣,٢٣٪ من رأس مال شركة فندق مطار المدينة. وتجدر الإشارة إلى أن شركة فندق مطار المدينة تعمل على إعادة جدولة الدفعات المطلوبة بموجب هذه التسهيلات. وعليه، فإنه في حال عدم قدرة شركة فندق مطار المدينة على دفع المبالغ المستحقة في وقتها أو إعادة جدولة الدفعات عند عدم القدرة على السداد، أو في حال إخلالها بأي ضمان أو التزام أو قيد في اتفاقيات التسهيلات، فإن ذلك سيؤدي إلى إخلالها جوهرياً قد يترتب عليه حق للدائن بأن يطالب بسداد كافة مبلغ المديونية قبل تاريخ استحقاقها الفعلي، وعليه، قد تتجاوز التزامات شركة طيبة حصتها من الجزء الخاص بها من القرض الممنوح لشركة فندق مطار المدينة مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي والائتماني ومدى قدرتها في الحصول على تمويل من جهات أخرى مما سيؤثر سلباً على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

ويُضاف إلى ما سبق، في حال عدم قدرة شركة طيبة على الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزاماتها والقيام بأعمالها ومشاريعها المستقبلية وفقاً لاستراتيجيتها أو الحصول على تمويل بشروط مناسبة، فإن ذلك قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالوضع الزكوي لشركة طيبة

إن شركة طيبة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشكل سنوي، وهي عُرضة لمخاطر التغيرات الجوهرية في الأنظمة التي قد تؤثر على قيمة الزكاة المُستحقة أو تغير سياسات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو ممارساتها، وتكبد شركة طيبة مستحقات زكوية إضافية نتيجة لذلك، وهو الأمر الذي في حال تحققه قد يؤثر على أعمال شركة طيبة، وعملياتها التشغيلية، ووضعها المالي، وتدفقاتها النقدية، وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي وجوهري وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

قدمت شركة طيبة وشركة طيبة للتعمير الزراعية (تادك) وشركة العقيق للتعمير العقارية إقراراتها الزكوية للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ولم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربط زكوي لهذا العام بعد. وبالنسبة للسنوات التي لم ينتهي ربطها الزكوي، فقد تفرض أو تطالب هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفروقات زكوية تتجاوز المبالغ المتوقعة من شركة طيبة.

قامت شركة طيبة بتسجيل مجموعة ضريبية لأغراض ضريبة القيمة المضافة في المملكة والتي تتضمن عدة شركات تابعة، وتقوم بقية الشركات التابعة غير المضمنة في المجموعة الضريبية بتقديم إقراراتها الضريبية بشكل مستقل. قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بإصدار ربوط لضريبة القيمة المضافة للمجموعة الضريبية لشركة طيبة لشهر ديسمبر ٢٠١٩م، وأغسطس ٢٠٢٠م، وكذلك الاستعلام عن شركة طيبة للربع الأول والثالث من عام ٢٠١٩م. قامت المجموعة الضريبية في شركة طيبة وبتزويد المستندات الداعمة الأساسية مع نماذج الفواتير الخاصة بتلك الفترة، ولم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربوط لضريبة القيمة المضافة لأي فترة ضريبية أخرى للمجموعة الضريبية لشركة طيبة أو للشركات التابعة لشركة طيبة المسجلة بشكل مستقل. وعليه، فقد تقوم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بإصدار ربوط لضريبة القيمة المضافة لأي من الفترات السابقة والتي قد تتضمن فرض فروقات ضريبية إضافية.

وفي حال تمت مطالبة شركة طيبة بمبالغ أعلى من المتوقع أو وفي حال انتهى الأمر إلى إلزامها بدفع فروقات لم تقم شركة طيبة بتوقعها أو التخصيص لها، فإن ذلك قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي لأصول شركة طيبة

تقع جميع أعمال شركة طيبة في المملكة في المدن الرئيسية، ومن أهمها المدينة المنورة (حيث تملك شركة طيبة (٢٠) أصل فيها) ومدينة الرياض (حيث تملك شركة طيبة (٣) أصول فيها) ومدينة جدة (حيث تملك شركة طيبة أصل واحد فقط) ومدينة الخبر (حيث تملك شركة طيبة أصلين اثنين فيها)، إلا أن أصول شركة طيبة وأعمالها تتركز بشكل كبير في المدينة المنورة والتي تعتمد بشكل كبير على عدد المسافرين والمعمّرين والحجاج القادمين من داخل المملكة وخارجها، حيث مثلت الإيرادات الناتجة عن الأصول العقارية الواقعة المدينة المنورة ما نسبته (١٠٠٪) و(٩٧٪) تقريباً من إجمالي إيرادات شركة طيبة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م. وعليه، فإن أي تدهور في الأوضاع الاقتصادية أو التنظيمية أو الجغرافية أو الطقس أو الأوبئة أو غيرها التي قد تقع في المملكة بشكل عام أو في المدينة المنورة بشكل خاص أو أحد المدن التي تمارس شركة طيبة أعمالها فيها سيكون له أثر كبير مقارنةً بالتدهور نفسه ومقارنةً بالشركات الأخرى ذات الأصول الموزعة داخل المملكة أو خارجها، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بإيرادات التأجير

نظراً لاعتماد شركة طيبة بشكل كبير على إيرادات الإيجارات من الفنادق والوحدات التجارية، فإن أي عامل يؤثر سلباً على عقود الإيجار المبرمة أو على الإيرادات وتحصيلها قد يكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ. وتعتمد شركة طيبة بشكل كبير على إيرادات الفنادق حيث تمثل هذه الإيرادات من إجمالي إيرادات شركة طيبة ما نسبته (٣٢٪) و(٣٩٪) و(٦٠٪) تقريباً من إجمالي الإيرادات خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م. وتجدر الإشارة إلى أن إيرادات الفنادق تأثرت بشكل كبير خلال السنوات ٢٠٢٠م و٢٠٢١م مع ظهور جائحة كورونا وتأثيرها على قطاعات الأعمال وخصوصاً قطاع الفنادق، حيث سجلت إيرادات الفنادق انخفاضاً بمعدل (٤٣٪) تقريباً خلال الفترة بين ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

وقد يتأثر الوضع المالي لشركة طيبة سلباً في المستقبل بسبب عدد من العوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل، بالإضافة إلى قوة المنافسة من قبل ملاك العقارات الأخرى بتخفيضهم للإيجارات / أسعار الغرف الفندقية، مما قد يترتب عليه - من بين أمور أخرى - اضطراب شركة طيبة لتخفيض الإيجارات / أسعار الغرف الفندقية للمحافظة على التنافسية. كما قد يتأثر الوضع المالي لشركة طيبة نتيجة فشل بعض المستأجرين في دفع الإيجارات المستحقة وتكبد شركة طيبة تكاليف إضافية لتحصيل هذه الديون أو عدم الحصول عليها كلياً وخسارة قيمتها، والذي بدوره سيكون له أثر سلبي على إيرادات شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

بالإضافة لذلك، لا يوجد ما يضمن تحصيل شركة طيبة للإيجارات في مواعيد استحقاقها، وسيؤدي أي تأخر أو تعثر في التسديد سلباً على تدفقات شركة طيبة النقدية. وفي حال حدث ذلك، فقد لا تتمكن شركة طيبة من إيجاد مصادر بديلة لتمويل رأس المال العامل والوفاء بالتزاماتها وقد تضطر للحصول على تمويل إضافي من البنوك التجارية مما سيضطرها لتكبد تكاليف الحصول على التمويل وتكاليف الفائدة وغيرها، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على إيرادات شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

وإضافة لما سبق، فإن شركة طيبة قد لا تتمكن من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين بنفس الشروط أو بشروط أفضل، أو في حال عدم التجديد فقد لا تتمكن شركة طيبة من إبرام عقود إيجار مع مستأجرين جدد بذات الشروط أو بشروط أفضل. بالإضافة لذلك، فقد لا تتمكن من إخلاء العقارات والمواقع المستأجرة بشكل سريع بعد انتهاء عقود الإيجار ذات العلاقة أو بسبب عدم التزام المستأجرين بعقود الإيجار، مما قد يؤثر على قدرة شركة طيبة على الاستفادة من هذه العقارات بشكل فوري، وهو ما قد يترتب عليه انخفاض إيرادات شركة طيبة والتأثير بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتحصيل الديون

بلغ رصيد إجمالي الذمم المدينة لشركة طيبة قرابة (٩٧,٨٦٨,٤١٧) ريال سعودي و(١٥٣,٤٢٨,٢٤٩) ريال سعودي و(١١٤,٠٧٣,٥٢٤) ريال سعودي، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، و٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، على التوالي. كما بلغ رصيد مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة في تحصيلها لشركة طيبة (٧٨,٩٢٥,٩٠٥) ريال سعودي و(١٣٨,٢٨٥,٩٢٩) ريال سعودي و(١٠٢,٧٣٩,٠٧٩) ريال سعودي، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، و٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، على التوالي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغ إجمالي الذمم المدينة التي يزيد عمرها عن سنة مبلغ وقدره (٩٤,١) مليون ريال سعودي وبلغ مخصص انخفاض القيمة مبلغ وقدره (٩٢,٨) مليون ريال سعودي وبلغ صافي الذمم المدينة مبلغ وقدره (١,٤) مليون ريال سعودي. وفي حال حدوث انخفاض جوهري في الوضع المالي الحالي لأي من عملاء شركة طيبة، بما في ذلك عملائها الرئيسيين، فقد يؤدي ذلك إلى إخفاق ذلك العميل في الوفاء بالتزاماته تجاه شركة طيبة، أو الإعسار أو حتى الإفلاس، وهو ما سيكون له تأثير سلبي على قدرة شركة طيبة على تحصيل جميع الذمم المدينة المستحقة وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٧-٣-٢ المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة

تعمل شركة طيبة وشركاتها التابعة على دراسة وتنفيذ وتطوير عدد من المشاريع والتي تشمل مشروع شيراتون طيبة المدينة ومشروع فندق نوفوتيل المدينة في المدينة المنورة، ومشروع فندق وأجنحة دبل تري من هيلتون في جدة، ومشروع مجمع لتقديم الخدمات اللوجستية للفنادق في المدينة المنورة، وغيرها من المشاريع. بالإضافة لذلك، لدى شركة طيبة مشاريع جديدة مستحوذ عليها مثل مركز ديم بلازا والذي قامت شركة طيبة بشراؤه مؤخراً. وقد تواجه شركة طيبة عدد من المخاطر والعوائق عند إقامتها لهذه المشاريع الجديدة كإيجاد عقارات جديدة في مواقع متميزة وبأسعار تنافسية، وإبرام العقود ذات الصلة بشروط تعاقدية مناسبة، والحصول على جميع التراخيص والموافقات النظامية اللازمة وغيرها من العوامل والتحديات. كما أن قدرة شركة طيبة على استكمال مشاريعها وفقاً للجدول الزمني المحدد لذلك وبالجودة المطلوبة تعتمد بشكل كبير على الأطراف التي تتعاقد معها لغرض إقامة المشاريع مثل شركات التطوير والمقاولين والمكاتب الهندسية وغيرهم من المستشارين ومقدمي الخدمات. وعليه، في حال عدم التزام هذه الأطراف بالتزاماتهم وفقاً للعقود المبرمة فإن ذلك قد يؤثر على قدرة شركة طيبة على استكمال مشاريعها وفقاً للجدول الزمني المحدد لذلك وبالجودة المطلوبة.

إضافة إلى ذلك، فإن إقامة مشاريع جديدة لا يعني بالضرورة نجاح هذه المشاريع وتحقيقها للأرباح المتوقعة من قبل شركة طيبة وفقاً لدراسات الجدوى ذات الصلة، حيث إن نجاح المشاريع يعتمد على عدد من العوامل منها ما هو خارج عن سيطرة شركة طيبة مثل الأوضاع السياسية والاقتصادية في المملكة ودخول منافسين جدد في السوق وغيرها من العوامل المذكورة في هذا القسم.

وبناءً على ذلك، فإنه لا يوجد أي ضمان على قدرة شركة طيبة على إقامة مشاريع جديدة وبالجودة المطلوبة أو أن إقامة مشاريع جديدة سيحقق نجاحاً. وفي حال عدم قدرة شركة طيبة على إقامة مشاريع جديدة أو في حال عدم نجاح المشاريع الجديدة فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٨-٣-٢ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

قد تتأثر عمليات شركة طيبة بعدد من المخاطر والأحداث، منها الأخطاء والعيوب الخفية، وحوادث العمل، والكوارث الطبيعية والحوادث والأعمال الإرهابية والتخريب والأحداث المرتبطة بالحروب، والتي قد لا تتوفر تغطية تأمينية كافية عليها بشروط معقولة تجارياً. بالإضافة إلى ذلك، فإن جدية وتكرار أحداث مختلفة مثل الحوادث المفاجئة وغيرها من الحوادث المؤسفة وانقطاعات العمل أو الأضرار المحتملة لمرافق شركة طيبة وممتلكاتها ومعداتها الناجمة عن سوء الأحوال الجوية والخطأ البشري والتلوث والحروب والكوارث الطبيعية جميعها أمور تؤدي لتكبّد شركة طيبة لخسائر كبيرة وتعرضها لالتزامات عديدة.

وتقوم شركة طيبة بالاحتفاظ بعدة وثائق تأمينية وتجديدها بشكل مستمر لتغطية هذه الأحداث ولكن لا يمكن ضمان أن تكون التغطية التأمينية كافية لتغطية الخسائر الناتجة عن أي أو كل من هذه الأحداث، أو أنها سوف تكون قادرة على تجديد التغطية التأمينية بشروط معقولة تجارياً أو حتى القيام بذلك من الأساس.

بالإضافة إلى ذلك، تتضمن وثائق التأمين على عدد من الأحداث المستثناة من التغطية التأمينية، بالإضافة إلى قيود أخرى تتعلق بالغطاء التأميني يتم التفاوض عليها مع شركات التأمين. كما تعتمد إمكانية حصول شركة طيبة على التعويض المستحق لها من قبل شركة التأمين ذات العلاقة على الملائمة المالية لشركة التأمين وقدرتها على الوفاء بقيمة هذا التعويض. لذا قد لا يغطي التأمين جميع الخسائر التي قد تتكبدها شركة طيبة حيث أن هذه الخسائر قد تتجاوز حدود وثائق التأمين أو تكون خارج نطاق التغطية التأمينية الواردة في هذه الوثائق. وفي حال لم يتوفر لدى شركة طيبة تغطية تأمينية كافية لأي مخاطر أو حوادث مستقبلية فإن ذلك قد يؤدي إلى خسارتها لممتلكاتها ومشاريها والإيرادات المستقبلية المرتبطة بهذه المشاريع، كما قد تتعرض في بعض الحالات لالتزامات مالية تتعلق بالملكية المتضررة، وفي حال حدوث أي من هذه المخاطر فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٩-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات شركة طيبة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

يتم تسجيل أصول شركة طيبة بصافي القيمة الدفترية والتي تمثل التكلفة الأصلية للأصول مخصوماً منها قيمة الاستهلاك المتراكم والإطفاء والانخفاض في القيمة. بالإضافة لذلك، فلا تعكس القيمة الدفترية أو صافي القيمة الدفترية للأصول في القوائم المالية لشركة طيبة بالضرورة قيمتها السوقية العادلة، حيث يمكن أن تكون القيمة السوقية العادلة أقل أو أعلى من القيمة الدفترية المسجلة للأصل العقاري.

إضافة لما سبق، تُجري شركة طيبة تقييماً سنوياً لأصولها الاستثمارية وذلك لاختبار أي انخفاض محتمل في القيمة. وفي حالة وجود أي انخفاض في القيمة (أي أن القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية)، على مدقق حسابات شركة طيبة شطب الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية وتسجيل هذا الفرق كخسارة في القوائم المالية. وحتى في حالة زيادة سعر التقييم والقيمة الدفترية لأي عقار في وقت معين، فإن ذلك لن يؤدي بالضرورة إلى تحسن الوضع المالي إلى أن يتم بيع العقار وتحصيل الربح منه. ونتيجة لذلك، فإن المكاسب غير المتحققة من خلال زيادة القيمة الدفترية للعقار في كل تقييم لن يؤدي بالضرورة لربح أو زيادة في إجمالي أصول شركة طيبة في القوائم المالية ويجب أخذ ذلك في عين الاعتبار عند تقييم قرارات الاستحواذ.

١٠-٣-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد شركة طيبة على أنظمة الحجوزات الخاصة بالأطراف الأخرى

تعتمد شركة طيبة على العديد من أنظمة الحجوزات الخاصة بأطراف أخرى، مثل الأنظمة الخاصة بمشغلي الفنادق وشركات الحجز الإلكتروني والمواقع الإلكترونية، والتي يستطیع العملاء من خلالها القيام بعمل حجوزاتهم في مختلف الفنادق التابعة لشركة طيبة. وشكلت نسبة الحجوزات من أنظمة الحجوزات الخاصة بالأطراف الثالثة ما نسبته (٢٥٪) من مجموع الحجوزات - بناءً على الغرف المشغولة - لشركة طيبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كما بلغت المبيعات من خلال هذه الأنظمة ما نسبته (٩,٢٪) من إجمالي مبيعات شركة طيبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

وقد يؤدي تعطل أنظمة الحجوزات التي يستخدمها عملاء شركة طيبة إلى عرقلة خدمة الحجوزات، مما سيؤثر بشكل مباشر على عدد الحجوزات والغرف المتاحة مما يسبب انخفاض في الإيرادات. بالإضافة لذلك، عدم الاستثمار من قبل شركة طيبة في مثل هذه الأنظمة قد يؤدي إلى الحد من القدرة على المنافسة مع الشركات الأخرى التي تعمل في هذا المجال. كما أن الفشل في المحافظة على نظم معلومات فعالة أو اختيار أنظمة مناسبة قد يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة. وجميع هذه العوامل قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة وتوقعاتها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١١-٣-٢ المخاطر المتعلقة بإعادة تصنيف الفنادق التي تملكها أو تديرها أو تشغيلها شركة طبية

تملك شركة طبية وتدير وتشغل العديد من الفنادق، وتخضع تلك الفنادق إلى رقابة وزارة السياحة، حيث تقوم وزارة السياحة بتصنيف تلك الفنادق ومنحها شهادات تصنيف بعد حصولها على ترخيص تشغيل مرافق الايواء السياحي بناءً على مستوى الخدمة والمرافق المتوفرة لدى الفنادق وعوامل أخرى تتعلق بمستوى الفنادق. ولا يوجد ما يضمن ألا تتعرض فنادق شركة طبية لإعادة تصنيفها من قبل وزارة السياحة لفترة أقل مما هي عليه حالياً مما قد يؤثر سلباً على الطلب على هذه الفنادق وعلى أسعار غرف الفنادق واتفاقيات الترخيص والإدارة الخاصة ببعض الفنادق مع المشغلين أو المرخصين للعلامة التجارية. وجميع هذه العوامل قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طبية وتوقعاتها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٢-٣-٢ المخاطر العامة المرتبطة بالقطاع العقاري والسياحي

إن أداء شركة طبية عرضة لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري والسياحي في المملكة، بما في ذلك التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي أو العالمي وظروف السوق المحلية والوضع المالي لمستأجري ومالكي العقارات، والزيادة المفرطة في العرض وقلة الطلب والمنافسة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع وغير ذلك من الأحداث والظروف الطارئة، والتذبذب العالي في أسعار العقار وإيراداته، والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق سيطرة شركة طبية، والتي سيكون لها - في حال تحققها - أثر سلبي على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتراجع حركة الرحلات المحلية أو الدولية

إن أسعار الغرف ومستويات الإشغال للفنادق تتأثر بشكل طردي مع عدد الرحلات المحلية والدولية، والتي تتأثر بعدة عوامل منها الوضع السياسي والتجاري والاقتصادي والسياحي في المملكة وغيرها من الدول المختلفة حول العالم، والتغيرات التنظيمية وانتشار الأوبئة والاضطرابات المتعلقة بالأعمال أو السفر، وزيادة تكاليف النقل والوقود والكوارث الطبيعية. وبشكل عام، فإن حركة الطيران المحلي والدولي غير ثابتة وقد تصنف كموسمية. ومن شأن تلك العوامل أن تؤدي إلى انخفاض عدد الركاب الزائرين المحليين أو الدوليين وبالتالي تؤدي إلى انخفاض الطلب على فنادق شركة طبية مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالطلب على الغرف الفندقية والعقارات السكنية والتجارية في المملكة

تقع جميع العقارات المملوكة لشركة طبية في المملكة. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية بما في ذلك المشاريع قيد الإنشاء، وتوافر فرص أخرى مثل تأجير المساكن الحالية والبيوت وغيرها، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة وغرف الفنادق في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات والمساحات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبع السوق. وفي حال تشبع السوق في المملكة أو انخفاض الطلب فيه على الفنادق أو العقارات السكنية والتجارية أو هبوطه دون مستواه المتوقع، فقد تضطر شركة طبية إلى بيع وحداتها السكنية أو تأجير وحداتها التجارية أو غرف الفنادق بأسعار مخفضة أو بيعها بخسارة، وقد لا تتمكن من بيعها أو تأجيرها على الإطلاق. وقد يتأثر الطلب بالتقلبات الاقتصادية الخارجة عن سيطرة شركة طبية، مثل إمكانية الحصول على الائتمان الإسكاني، ونسب الفائدة السائدة في السوق، ومعدلات البطالة، ومستوى الأجور، ومعدلات الضرائب، وإلغاء الدعم الحكومي جزئياً أو كلياً. وليس هناك ما يضمن وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة لتمكين شركة طبية ذلك أو من القيام بذلك بأسعار مناسبة تجارياً.

ونظراً لما سبق، فإن أي تغيير سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة طبية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طبية بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٤-٢ المخاطر المتعلقة بالقطاع الذي تعمل فيه شركة طيبة

١-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالنزاعات على ملكية الأراضي

أكدت شركة طيبة عدم وجود أي نزاع على ملكية أصولها أو أصول شركاتها التابعة العقارية أو أصول شركاتها التابعة. ومع ذلك، فإن تملك العقارات له مخاطر متأصلة وجوهريّة، وبوجه خاص تلك المتعلقة بالنزاعات حول الملكية وخاصةً في غياب وجود سجل مركزي نهائي لملاك الأراضي. ولا يوجد نظام في المملكة يقضي بعدم جواز إبطال الصكوك، وعليه يجوز للجهات القضائية المختصة إبطال صكوك الملكية تبعاً لأسباب مختلفة منها الأدلة السابقة للملكية الأرض مهما كانت تاريخية أو قديمة، ومنها وجود إشكالية في نقل ملكية الأرض سابقاً وحتى لو انتقلت لمشتري حسن النية وأثبتت لدى كاتب العدل، وقد يتم إلغاء الصكوك من قبل المحكمة العليا بدون حضور أو مشاركة الأشخاص أو الجهات المالكة لهذه الأراضي. وعليه، فقد يتعذر على شركة طيبة إثبات ملكيتها لجميع الأراضي المملوكة من قبلها بشكل قاطع ونهائي أو قد يتم إلغاء صكوك أي أراضي مملوكة لها. فضلاً عن ذلك، فقد تنشأ نزاعات قانونية تتعلق بتلك العقارات، وقد تثير تلك النزاعات شكوكاً حول أحقية شركة طيبة في تملك وشغل الأراضي المعنية، أو قد تؤدي لفقدان شركة طيبة لملكية أحد الأراضي المملوكة لها مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٢-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالكوارث الطبيعية

شركة طيبة عرضة للتأثر بشكل سلبي بأي كوارث طبيعية قد تصيب المناطق الجغرافية التي تقع أصولها فيها، بما يشمل الزلازل والفيضانات والحرائق والسيول وغيرها من الكوارث الطبيعية التي لا يمكن التنبؤ بها أو ضمان عدم حدوثها. ويترتب على حدوث هذه الكوارث عدة آثار سلبية وغير متوقعة، من أهمها انقطاع الأعمال أو تكبد تكاليف عالية للإصلاح وإعادة تأهيل الأصول، والذي بدوره يخفض الإيرادات ويرفع التكاليف. وعليه، فإن حدوث أي كوارث طبيعية في المناطق التي تقع أصول شركة طيبة فيها سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٣-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالاقتصاد والأوضاع السياسية والأمنية

يعتمد الأداء المستقبلي لشركة طيبة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونسب الفائدة وغيرها من العوامل الاقتصادية. وبالرغم من استمرار المملكة في تطبيق سياسات تنويع الاقتصاد، إلا أنها لا تزال تعتمد على دخلها من القطاع النفطي في تنفيذ خططها الاقتصادية. وقد يؤدي أي انخفاض في أسعار النفط إلى تباطؤ اقتصادي في المملكة أو يحد من الإنفاق الحكومي مما سيؤثر على الوضع الاقتصادي في المملكة بشكل عام. كما يعتمد استمرار النمو الاقتصادي في المملكة على عدة عوامل أخرى مثل استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية. وعليه، فأى تغير سلبي أو تدهور في الأوضاع المالية والاقتصادية بشكل عام في المملكة سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

وبالإضافة لذلك، تتأثر بالأوضاع السياسية والأمنية السائدة بين الحين والآخر في المملكة والمنطقة بشكل عام بما يشمل أي عمليات تخريب أو عمليات إرهابية أو غيرها. وعليه، فإن أي تدهور أو تغير في الوضع السياسي والأمني سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة لذلك، فإن أصول وأعمال شركة طيبة عرضة لهجمات تخريبية أو هجمات إرهابية لا يمكن التنبؤ بها أو توقع حدوثها. وفي حال حدوثها فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٤-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالأوبئة والفيروسات، بما يشمل فيروس كورونا المستجد

أدى وباء فيروس كورونا المستجد إلى غموض الأوضاع المحيطة بالاقتصاد وأفضى إلى حدوث اضطراب وتقلب في الأسواق العالمية خلال عام ٢٠٢٠م وعام ٢٠٢١م. وعلى الرغم من أن الأسواق العالمية قد بدأت في التعافي، إلا أن طول فترة التقلبات وعدم الاستقرار في أوضاع السوق قد يزيد من تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف. كما أدت التقلبات في الأسواق المالية العالمية منذ مارس ٢٠٢٠م إلى زيادة مخاطر تقلب أسعار صرف العملات وتوقعات المستثمرين وغيرها. بالإضافة لذلك، فقد سارعت الحكومات بما يشمل حكومة المملكة بفرض إجراءات احترازية صارمة للحد من انتشاره ومكافحته، من ضمنها حظر التجول وتعليق الحضور الشخصي في المدارس والأماكن الترفيهية وغيرها، وإيقاف التأشيرات للسائحين والعاملين وغيرهم، وفرض قيود على الأوقات التي يُسمح فيها بالقيام بأي أنشطة اقتصادية، وإيقاف السفر بين المدن أو الدول، وغيره مما أثر على قطاع العقارات والسياحة والضيافة بشكل خاص وكبير. إن التباطؤ الاقتصادي الناتج عن تفشي فايروس كورونا له تأثير مباشر على مستوى الطلب على الغرف الفندقية والوحدات السكنية والتجارية والذي أدى إلى انخفاض في معدل إيجار الغرفة والذي بدوره يؤثر على أنشطة وأعمال شركة طيبة وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

وبالرغم من توفر لقاح للفيروس، إلا أنه لا يمكن توقع وتحديد كيفية وتوقيت انتهاء جميع الآثار السلبية الناتجة عن هذا الوباء ولا يمكن تحديد وحصر الخسائر التي تكبدتها شركة طيبة أو ستكبدتها نتيجة لذلك. ويسري ما تقدم ذكره أيضًا في حال تفشي أمراض معدية أخرى مستقبلاً، أو في حال ظهور مخاطر صحية خطيرة تهدد العموم في المملكة. وأي من العوامل سالفة الذكر (بما في ذلك تفشي أمراض معدية في المستقبل) وأي تطورات مستقبلية تحدث بخصوص هذا الفيروس، أو أي وباء وجائحة أخرى، سيكون له أثر سلبي جوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٥-٤-٢ المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة وضريبة الاستقطاع

قرر مجلس الوزراء في تاريخ ٠٢/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠/٠١/٢٠١٧م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها اعتباراً من تاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠١٨م). وبلغت نسبة الضريبة نسبة (٥٪) من سعر البيع تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة. وبتاريخ ١٧/١٠/١٤٤١هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠٢٠م) صدر قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (٢٠-٢-٢٠) بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة لتصبح (١٥٪) ابتداءً من تاريخ ١٠/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٠م). وتُفرض الضريبة على الخدمات التي تقدمها شركة دور والتي تتلقاها. وتُفرض الضريبة على الخدمات التي تقدمها شركة طيبة وشركاتها التابعة والتي تتلقاها.

بالإضافة لذلك، تتطلب الأنظمة الضريبية في المملكة دفع ضريبة الاستقطاع، وهي ضريبة تُفرض على غير المقيم الذي ليس له منشأة دائمة في المملكة عندما يحقق دخل من مصدر في المملكة، ويكون المقيم هو المسؤول عن توريد مبلغ ضريبة الاستقطاع لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن المبالغ الخاضعة للضريبة في المملكة لغير المقيم.

لا يمكن ضمان عدم زيادة هذه الضرائب، أو عدم فرض رسوم أخرى أو ضرائب أخرى من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه في حال رفع نسبة الضريبة أو فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات بخلاف ما يتم تطبيقه حالياً، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٦-٤-٢ المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للأمر الملكي رقم ٨٤/أ بتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٢/١٠/٢٠٢٠م)، وهي ضريبة تُفرض بمقدار (٥٪) من قيمة التوريد العقاري، تستحصل عند توثيق التصرف العقاري. وضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة جديدة تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة، وهي تعفي التصرفات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأمر الملكي من ضريبة القيمة المضافة. وعليه، في حال شراء أو بيع أو نقل ملكية أي أصل عقاري لشركة طيبة، فقد تُفرض عليه هذه الضريبة.

ويتمتع التطبيق الحديث نسبياً لضريبة التصرفات العقارية إلى الوضوح في بعض الحالات، ويتعين على الشركات تفسير طريقة التطبيق في حالات بعينها. ومع ذلك، فقد لا توافق هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على استنتاجات الشركات، التي قد تنتج عن الاختلافات في تفسيراتها. وإذا حدث ذلك، فقد تتحمل الشركات رسوم ضريبية إضافية وتكاليف إضافية، بالإضافة إلى أنه قد يكون هناك زيادات أو تغييرات مستقبلية في ضريبة التصرفات العقارية أو تطبيقها، وهذه الأمور جميعها قد تؤثر سلباً على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٧-٤-٢ المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى

تقوم الجهات التنظيمية في المملكة، بما يشمل مجلس الوزراء ووزارة الطاقة ووزارة البيئة والمياه والزراعة، بمراجعة التعرف على المواد الأساسية التي تشمل الكهرباء والمياه والوقود بشكل دوري والذي قد ينتج عنه ارتفاع في أسعار هذه المواد بشكل لا يمكن التنبؤ به. إن أي ارتفاع في تعرفه المواد الأساسية سيؤدي إلى ارتفاع تكاليف التشغيل بشكل عام لجميع الشركات ولكن يؤثر بشكل خاص على الشركات التي تعمل في قطاع العقارات والسياحة. وقد يتعدى على شركة طيبة تحميل أية زيادة في هذه المصاريف على المستأجرين مما قد يؤدي لارتفاع التكلفة العامة على شركة طيبة، بالإضافة إلى تكبد تكاليف إضافية تشغيلية، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٨-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالمنافسة

يتمتع قطاع السياحة والضيافة بفرص توسع كبيرة وبيئة محفزة، تشمل تشجيع الحكومة للسياحة والسياسة العامة الرامية لرفع عدد السياح والدعم المقدم من وزارة السياحة وصندوق التنمية السياحي وغيره من الدعم المباشر وغير المباشر، وهو الأمر الذي قد يجذب مزيداً من الشركات للدخول والاستثمار في هذا القطاع. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للشركات العاملة في نفس مجال عمل شركة طيبة القيام بعمليات اندماج واستحواذ، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة حصصها في السوق واحتدام المنافسة بين الشركات العاملة في القطاع السياحي. وعلاوةً على ذلك، توجد منافسة من شركات تقدم خدمات بديلة أو جديدة، مثل تطبيقات خدمات استئجار المنازل أو استئجار ممتلكات الغير، مما يشكل عامل منافسة إضافي يضيف مزيداً من الضغط على هوامش الربح التي يمكن لشركات السياحة والضيافة الحصول عليها.

وقد يؤدي حدوث أي مما ورد أعلاه إلى دخول شركة طيبة في منافسة مع شركات أخرى تملك مزيداً من الموارد تحت تصرفها أو تتمتع بمزايا أخرى يصعب أو يستحيل على شركة طيبة أن تمتلكها. وقد تكون الشركات التي تملك موارد مالية كبيرة أو شبكة عملاء قادرة على التفوق على شركة طيبة في نفقات الإعلانات، واستقطاب أعضاء من موظفي شركة طيبة الأساسيين من خلال تقديم مكافآت مالية وتحفيزية أكبر مما يمكن أن تقدمه شركة طيبة، وتخصيص مزيد من الموارد لتطوير منتجاتها وتوسيع نطاق عملها.

وقد تعيق المنافسة قدرة شركة طيبة على زيادة هوامش أرباحها أو الحفاظ عليها، في ظل سعي الشركات الأخرى إلى كسب الأعمال من خلال خفض الأسعار وغيرها من العوامل المحفزة للعملاء. وعلى هذا النحو، فإن المنافسة المحتملة في مجالات الأعمال الرئيسية لشركة طيبة ستحد من قدرتها على تنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بها، وزيادة قطاعات عملاتها وتوسيع نطاق عملياتها. وقد تتخفف هوامش أرباح شركة طيبة ومعدلات نمو الموجودات، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

٩-٤-٢ المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة ولبعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقارات لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، لبناء الطرق والمرافق العامة). وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل بأن لا تكون قيمة التعويض كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار حيث قد تكون قيمة التعويض أقل من القيمة السوقية للعقار وقت الاستحواذ أو القيمة المدفوعة عن الشراء. وفي حال تم نزع الملكية لأي من عقارات شركة طيبة أو شركاتها التابعة الجوهرية، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٠-٤-٢ المخاطر المتعلقة بطبيعة تسييل أو التصرف بالأصول العقارية

تعتبر العقارات فئة من الأصول صعبة التسييل إلى حد كبير. ولذا قد لا تتمكن شركة طيبة من تسييل أصولها العقارية أو بيع مشاريعها التي يجري إنشاؤها في الوقت المناسب وبالسعر المثالي، وبالتالي، في حال عدم تمكن شركة طيبة من التصرف في أصولها العقارية في الوقت المناسب فإن ذلك قد يؤثر بصورة ملموسة على العائد المرغوب للمشروع أو الأصل المسيل مما سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١١-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالإنشاءات والمقاولين وغيرهم من الأطراف

تعتمد أعمال شركة طيبة على صحة وسلامة تصميم منشآتها وبنآتها وصيانتها، بالإضافة إلى قدرتها على إتمام إنشاء مشاريعها المستقبلية التي تعمل عليها حالياً. وقد تؤثر أي عيوب أو أخطاء في تصميم المنشآت أو بنآتها، بما في ذلك أي عيوب في المواد المستخدمة أو في التصميم أو في معايير السلامة وغيرها، على الأداء التشغيلي لهذه المنشآت. وقد تتكبد شركة طيبة تكاليف إصلاح إضافية لإصلاح هذه المنشآت، أو قد تتكبد التزامات مالية ونظامية بسبب تعرض أي مستأجر أو زائر لمنشآتها لإصابات، بالإضافة إلى الضرر الذي قد يلحق بسمعتها جراء ذلك، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

إن أعمال الإنشاءات تتخللها عدة مخاطر قد تؤثر على سيرها وجودتها، وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال، تأخر الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات المطلوبة لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، أو عدم التمكن من الحصول على أي منها، أو وقوع إشكاليات هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة، أو ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم، أو وجود نقص أو خلل في المواد أو المعدات، أو نقص العمالة، أو زيادة تكلفة مواد البناء نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك، أو إخلال المقاولين بالتزاماتهم بما في ذلك عدم تقييد المقاولين بالجدول الزمني المتفق عليها، أو الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية وأحداث القوة القاهرة.

وفي حال تحقق أي من هذه المخاطر، فإن ذلك سيؤثر على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

١٢-٤-٢ المخاطر المتعلقة بالأنظمة التقنية والأمن السيبراني

تعتمد قدرة شركة طيبة على ممارسة أعمالها ومراقبة عملياتها وتكاليفها بدقة وبصورة فاعلة بشكل كبير على شبكة المعلومات الخاصة بها وقوة الأنظمة التقنية وأنظمة الأمن السيبراني الخاصة بها. إن المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات، الداخلية ومنها الخارجية، مثل البرمجيات الخبيثة وعبوب البرمجة ومحاولات اختراق شبكات شركة طيبة وعدم توفر التحديثات أو التعديلات المطلوبة وتسرب البيانات والأخطاء البشرية، تشكل تهديداً مباشراً على بيانات شركة طيبة وأعمالها. ولا يوجد ضمان بأن شركة طيبة ستجرح في التصدي لأي هجمات سيبرانية، وفي حال حدوث اختراقات للأنظمة التقنية فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.

وقد تتعرض الأنظمة التقنية لشركة طيبة إلى أعطال بسبب أحداث قوة القاهرة غير متوقعة أو بسبب هجمات سيبرانية. وقد تؤدي مثل هذه الأحداث إلى فقدان معلومات مهمة أو تسريب لمعلومات سرية وحساسة تتعلق بأعمال شركة طيبة أو عمالآها، مما قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة أو قد يعرضها لمسائلات قانونية. إضافة إلى ذلك، قد تتكبد شركة طيبة تكاليف وتبعات تشغيلية كبيرة نتيجة لتحديث لأنظمة تقنية المعلومات الخاصة بها، أو لتبني إجراءات إضافية لحماية بياناتها أو نظم تقنية المعلومات الخاصة بها. كما يمكن أن تكون المنشآت أو الأنظمة التابعة لشركة طيبة أو لمقدمي الخدمات من الغير عرضة للاختراقات الأمنية، أو هجمات سيبرانية أو التخريب أو السرقة أو الفيروسات أو لفقدان أو تلف البيانات أو البرمجة أو الأخطاء البشرية أو أحداث أخرى مماثلة. وقد يصعب على شركة طيبة توقع أي اختراقات لأنظمة المعلومات الخاصة بها أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة أو اكتشاف ومعالجة أي تهديد بسرعة كافية. إن أي اختراق أمني أو عمل إرهاب سيبراني أو تخريب أو سرقة أو وجود فيروسات أو فقدان أو تلف للبيانات أو البرمجة أو أية أخطاء بشرية من جانب أي من موظفي شركة طيبة من شأنها أن تؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال شركة طيبة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ.



٣- رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن صفقة الاستحواذ

يرى أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) بأن صفقة الاستحواذ عادلة ومعقولة، وذلك بعد بذلهم العناية اللازمة المناسبة بمساعدة مستشاريهم، وبعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم، وفرص النمو المستقبلية لشركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ، والمنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ، والاستشارة المستقلة المقدمة لهم من قبل شركة إتش إس بي سي العربية السعودية (بصفتها المستشار المالي لشركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ) بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م) (مرفق نسخة منها في الملحق (١) من هذا التعميم)، والتي تُفيد بأنه في تاريخ تقديم تلك الاستشارة إلى مجلس إدارة شركة دور، ووفقاً للعوامل والافتراضات والقيود الموضحة في تلك الاستشارة، فإن شركة إتش إس بي سي العربية السعودية ترى أن معامل المبادلة المتفق عليه بموجب اتفاقية التنفيذ عادل من الناحية المالية لشركة دور. وتجدر الإشارة إلى أنه لن يتم تحديث الرأي المقدم من شركة إتش إس بي سي العربية السعودية. وعليه، فلا يوجد ما يضمن أن يكون لشركة إتش إس بي سي العربية السعودية نفس الرأي حول عدالة معامل المبادلة في تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ، وذلك لاحتمالية تغير العوامل والافتراضات التي بني عليها الرأي في تاريخ تقديمه. ويُشار إلى أن شركة إتش إس بي سي العربية السعودية قدمت استشارتها المستقلة لمجلس إدارة شركة دور ولا تتحمل أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر فيما يخص تلك الاستشارة وفقاً للقيود الموضحة فيها.

كما يرى أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) أن صفقة الاستحواذ تصب في مصلحة شركة دور ومساهميها، وبالتالي يوصون بالإجماع مساهمي شركة دور بالموافقة على صفقة الاستحواذ. وعند تقديمهم لهذه التوصية، فقد أخذ أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) في الاعتبار نتائج دراسات العناية المهنية اللازمة المعدة من قبل مستشاري شركة دور على شركة طيبة وشركاتها التابعة بالإضافة إلى الاستشارة الخارجية التي تلقوها بشأن المسائل القانونية والمالية والمحاسبية وغيرها من المسائل المتعلقة بصفقة الاستحواذ، علماً بأن شركة دور لم تتلق أي عرض بديل وفق لائحة الاندماج والاستحواذ حتى تاريخ هذا التعميم.

تجدر الإشارة إلى أن نتائج دراسات العناية المهنية اللازمة تعتمد على عدة عوامل من بينها دقة واكتمال المعلومات المقدمة من شركة طيبة. وعليه، فإن مجلس إدارة شركة دور لم يأخذ في الاعتبار عند إبدائه لرأيه بشأن صفقة الاستحواذ أي مخاطر تشغيلية أو قانونية أو مالية جوهرية تتعلق بأعمال شركة طيبة أو أصولها أو التزاماتها والتي لم يتم التوصل لها من خلال قيام شركة دور ومستشاريها بإجراءات دراسة العناية المهنية اللازمة على شركة طيبة وشركاتها التابعة (والمتمثلة تحديداً في كل من الشركات التالية: شركة العقيق للتنمية العقارية، والشركة العربية للمناطق السياحية (أراك)، وشركة فندق مطار المدينة)، أو لم يتم توقعها أو احتسابها أو الإفصاح عنها لشركة دور من قبل شركة طيبة.

ويُشار إلى أن أعضاء مجلس إدارة شركة دور (من غير الأعضاء ذوي المصلحة في صفقة الاستحواذ) لم يأخذوا في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الوضع الزكوي والضريبي أو الظروف الخاصة بكل مساهم نظراً لاختلاف الظروف والأوضاع والأهداف الخاصة بكل منهم، ولم يأخذوا بالاعتبار مستويات وأنماط التداول وأسعار سهم شركة طيبة أو أي ظروف أخرى بعد تاريخ هذا التعميم. وعليه، يؤكد أعضاء مجلس الإدارة على ضرورة قيام كل مساهم من مساهمي شركة دور بالحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بخصوص صفقة الاستحواذ. وعليه، فإنه يجب على كل مساهم من مساهمي شركة دور الاعتماد على مراجعته الخاصة لصفقة الاستحواذ للتأكد من مدى ملاءمة صفقة الاستحواذ والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

ولمجلس إدارة شركة دور الحق في سحب أو تعديل توصيته بخصوص صفقة الاستحواذ وفقاً لما يراه مناسباً أخذاً في الاعتبار مصلحة شركة دور ومساهميها.

كما تجدر الإشارة بأن جميع أعضاء مجلس إدارة شركة دور (الذين يحق لهم التصويت) يعتمون التصويت بالموافقة على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ.

٤- رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن خطط شركة طيبة الخاصة بشركة دور ومنافع صفقة الاستحواذ

يحتوي هذا القسم على رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن المنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ، كما يتضمن «إفادات مستقبلية» والتي تُعد عرضة للمخاطر والشكوك، وبالتالي لا يجب الاعتماد عليها بشكل كبير. وعليه، فإنه ينبغي الاطلاع على القسم (٢) من هذا التعميم («عوامل المخاطرة») والذي يتضمن مزيد من المعلومات حول المخاطر والأثر المتوقع للصفقة على شركة دور. وتجدر الإشارة إلى أن تقديرات تكامل الأعمال بين الشركتين الواردة في هذا القسم هي مجرد تقديرات أولية، ولا يوجد نية لتحديث هذه البيانات أو أي إفادات أو إضافات مستقبلية أخرى باستثناء ما تتطلبه الأنظمة واللوائح السارية. كما لا يوجد في هذا القسم ما يُقصد به أو يجوز اعتباره تنبؤاً أو توقعاً أو تقديراً للأداء المالي أو التشغيلي المستقبلي لشركة طيبة أو شركة دور أو للسوق، ولا ينبغي تفسير أي بيان في مستند العرض هذا على أنه يعني أن ربحية السهم للفترة المالية الحالية أو المستقبلية لشركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ قد تُطابق أو تتجاوز الربحية التاريخية للسهم الواحد من أسهم شركة دور أو شركة طيبة.

من المتوقع أن تُنتج صفقة الاستحواذ شركة ضيافة رائدة (بناءً على عدد الوحدات الفندقية) في المملكة العربية السعودية، تملك وتدير العديد من العقارات في مجال الضيافة والوحدات السكنية في جميع أنحاء المملكة، بما يشمل الفنادق، والشقق المخدومة، والعقارات السكنية، ومراكز البيع بالتجزئة وغيرها.

من المتوقع أن تُنتج محافظ الأصول مجتمعةً، مع تكامل العمليات التشغيلية، زيادةً في حجم العمليات وتحسين الوصول إلى فرص التطوير العقاري، ومشاركة المنافع من الدراية والخبرة في مجال الضيافة وإدارة الممتلكات والاستفادة من العلامات التجارية المملوكة وتوسيع نطاقها (لا سيما علامة مكارم التجارية) وتعزيز القدرات على أساس الخبرة والتوسع في الشراكات مع العلامات التجارية الفندقية العالمية، مما قد يساهم في رفع الميزة التنافسية وخلق فرص لقيمة أفضل للمساهمين. بالإضافة إلى ذلك، ومن المتوقع أن تكون شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ في مكانة متميزة لدعم الاقتصاد السعودي ولعب دور فاعل في المساهمة بتحقيق رؤية السعودية ٢٠٣٠ بالإضافة إلى كونها أحد أصحاب المصلحة الرئيسيين في دعم وتحقيق الاستراتيجية الوطنية للسياحة.

فيما يلي ملخص لأبرز الدوافع والمنافع المتوقعة لصفقة الاستحواذ:

١- **الحجم والتغطية ومحفظة الأصول العقارية:** تمتلك الشركتين مجتمعتين (٢٨) فندقاً تحتوي على ما يقارب (٥,٧٤٦) وحدة فندقية ، و(١١) عقاراً سكنياً تحتوي على ما يقارب (١,٥١٩) وحدة سكنية ، و(٦) مراكز تجارية تمتد على مساحة (٥٤,٦٩٥) متر مربع تقريباً، و(٢٥) من قطع الأراضي، بإجمالي إيرادات مجمعة تبلغ (٨٩٨,٦٧٨,٩٩٢) ريال سعودي، وأرباح تشغيلية تبلغ (١٩٥,١٤٥,٥٧٦) ريال سعودي (٢١,٧٪ هامش أرباح تشغيلية) وذلك بناءً على المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وبفضل هذه التغطية الشاسعة في مجال الضيافة، فمن المتوقع أن تصبح شركة طيبة واحدة من الشركات الرائدة في مجال الضيافة في المملكة بعد صفقة الاستحواذ.

٢- **التواجد الجغرافي على مستوى المملكة العربية السعودية:** سيكون لشركة دور وشركة طيبة، مجتمعتين، تواجد جغرافي واسع على مستوى المملكة، وهو ما يُتوقع أن يمكنهم من استغلال قوى الطلب من العملاء في المدن الرئيسية كالرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة وتبوك والجبيل. ويُتوقع أن يساهم ذلك بتعزيز ظهور علاماتهم التجارية وأصولهم عبر المملكة.

٣- **القدرات:** تخطط شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ من الاستفادة من القدرات والموارد الحالية والمتكاملة لشركة دور وشركة طيبة، لتحقيق التميز التشغيلي والتجاري، فضلاً عن تقديم أفضل تجربة للعملاء. وسيكون لدى شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ معرفة وخبرة واسعة في كل من المجالات التالية:

- **إدارة الضيافة والتشغيل:** والتي يمكن الاستفادة منها على نطاق المحفظة العقارية المشتركة بما في ذلك امتلاك العلامة التجارية (مكارم) لتشغيل الفنادق الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- **التطوير العقاري:** وذلك في مشاريع الضيافة وتطوير المراكز التجارية.
- **الشراكات والعلاقات العالمية:** نظراً للخبرة في تأسيس شراكات استراتيجية مع علامات تجارية دولية رائدة مثل فنادق ومنجمعات مجموعة فنادق إنتركونتيننتال وماريوت الدولية.

٤- **المساهمة في تحقيق رؤية السعودية ٢٠٣٠:** ستمكّن صفقة الاستحواذ شركة طيبة من لعب دور حيوي في توفير الفرص التي يقدمها برنامج التحول الوطني لرؤية السعودية ٢٠٣٠، وسيسمح حجم شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ بأن تكون في مكانة متميزة للاستفادة من مجالات النمو الرئيسية وأن تصبح أحد أصحاب المصلحة الرئيسيين في دعم وتنفيذ الاستراتيجية الوطنية للسياحة.

- ٥- **الوفورات في الإيرادات:** ستتمكن شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ من الاستفادة من التكامل الجغرافي لمحفظة أصول شركة دور وشركة طيبة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن تستفيد شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ من المعرفة التراكمية للسوق المحلي في العديد من المدن المختلفة في المملكة (بما في ذلك المدن الكبرى مثل الرياض وجدة، والمدن المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمدن الأصغر والواعدة مثل تبوك والجبيل). علاوةً على ذلك، من المتوقع أن يؤدي التواجد المتكامل لشركة دور وشركة طيبة في المدن المقدسة (مكة المكرمة والمدينة المنورة) إلى زيادة فرص المبيعات والحزم المشتركة وتعزيز المكانة والهوية السوقية، مما سيرفع الإيرادات ورضى العملاء وسيساهم في تحقيق وفورات في الإيرادات على المدى المتوسط القريب. ويمكن توقع المزيد من الوفورات في الإيرادات على المدى المتوسط إلى البعيد من خلال أدوات خلق القيمة القائمة على الاستراتيجية، ويعتمد مستوى الوفورات على استراتيجية شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ.
- ٦- **الوفورات في الميزانية العمومية:** من المتوقع أن يؤدي الجمع بين الإنفاق الرأسمالي للشركتين إلى تحسين تكلفة المشتريات مدعوماً بتفاوض أفضل مع الموردين.
- ٧- **الوفورات في التكاليف:** من المتوقع أن تؤدي صفقة الاستحواذ إلى تحسين الكفاءة من خلال اقتصاديات الحجم. ومن المتوقع أن تنتج عن صفقة الاستحواذ وفورات في التكاليف بعد اكتمال دمج الأعمال مع إمكانية خلق قيمة كبيرة مدعومةً بزيادة الحجم والقدرة ومشاركة أفضل الممارسات ومكاسب الكفاءة السنوية.

ويوضح أدناه الأصول العقارية لكل من شركة دور وشركة طيبة، وذلك كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

الأصول العقارية لشركة دور (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)

أصول تجارية (عقار واحد)	أصول سكنية (١١ عقار / ١,٥١٩ وحدة)	فندق / الأجنحة الفندقية (٢٢ فندق / ٣,٨٦٣ غرفة)
مملوكاً ويتم إدارته من قبل شركة دور	مملوكاً ومداراً من قبل شركة دور لكن ليس مملوكاً لها	مملوكاً من قبل شركة دور ولكن لا يُدار من قبلها
عقار واحد (مساحة تأجيرية: ٢٠,٠٠٠ م ^٢)	٥ عقارات (٣٣٩ غرفة)	٩ فنادق (١,٥٦٦ غرفة)
أول بلازا الرياض	مجمع دور الأندلس جدة	فندق مكارم أجياد مكة
	مجمع دور الوادي الرياض	فندق كورت يارد الرياض حي السفارات
	مجمع دور الشرق الرياض	فندق ماريوت حي السفارات الرياض
	مجمع دور المعذر الرياض	شقق ماريوت الفندقية الرياض
	مجمع النخيل السكني جدة	شقق ماريوت الفندقية حي السفارات الرياض
	كراون بلازا السكني الرياض	دائرة للأجنحة الفندقية - الريان الرياض
		دائرة السلام جدة
		دائرة السلام جدة
		دائرة قريش جدة
		دائرة قرطبة الرياض

الملاحظات: قامت شركة دور في عام ٢٠١٩م بالاستحواذ على حصة ٦٠٪ في شركة نزل شدا للضيافة («شدا للضيافة»)

١. تشمل الملكية الجزئية والكاملة والعقارات المؤجرة

٢. تشمل ٦ عقارات - منازل داراق ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٥-ب

٣. تمثل مساحات الإيجار المتاحة في أول بلازا وهي مساحة أرض بحجم ٤٠,٦٧٥ م^٢

المصدر: شركة دور

الأصول العقارية لشركة طيبة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م)

فنادق ٦ فنادق (١.٨٨٣ مفتاح)		المراكز التجارية ٥ مراكز (٣٤.٦٩٥ متر مربع)	
مملوكة لشركة العقيق (شركة تابعة مملوكة بالكامل لطيبة) ومدارة بواسطة طيبة		مملوكة لشركة العقيق (شركة تابعة مملوكة بالكامل لطيبة) ومدارة بواسطة شركة طيبة	
٤ فنادق (١,٥٠٦ مفتاح)	فندقين (٣٧٧ مفتاح)	٤ مراكز تجارية (١٩,٥ ألف متر مربع)	مركز تجاري واحد (١٥,٢ ألف متر مربع)
اجنحة طيبة المدينة	فندق دار الكوثر المدينة	مركز أجنحة طيبة التجاري المدينة	ديم بلازا التجاري الرياض
فندق واجهة طيبة المدينة	فندق مطار المدينة (نسبة ملكية طيبة ٢٣,٣٣ %)	مركز واجهة طيبة التجاري المدينة	
فندق طيبة المدينة		مركز فندق طيبة المدينة التجاري	
فندق العقيق المدينة		مركز فندق العقيق المدينة التجاري	

المصدر: شركة طيبة

0- رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن خطط شركة طيبة تجاه موظفي شركة دور

أشارت شركة طيبة في مستند العرض بأنه من غير المتوقع أن ينتج عن صفقة الاستحواذ تسريح لموظفي شركة دور بصفة إجبارية. وتتوي شركة طيبة الاستفادة من خبرات وقدرات الموظفين. وعليه، فإن مجلس إدارة شركة دور مطمئن تجاه خطط شركة طيبة بشأن موظفي شركة دور ويرى أن الخطط تصب في مصلحتهم.

٦- الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفحة الاستحواذ

تتطوي صفقة الاستحواذ على وجود أطراف ذوي علاقة وهم كالتالي: محمد إبراهيم محمد العيسى وشركة أصيلة للاستثمار إذ يملكان مجتمعين أكثر من (٢٠٪) في كلٍّ من شركة طيبة وشركة دور ويُفترض تصرفهم بالاتفاق نظرًا لأنهم في نفس المجموعة ولكون محمد إبراهيم محمد العيسى مسيطراً على شركة أصيلة للاستثمار، وصندوق الاستثمارات العامة نظرًا لكونه أحد كبار المساهمين في شركة دور ولديه ممثل في شركة طيبة، والأستاذ/ إبراهيم بن محمد العيسى (رئيس مجلس إدارة شركة طيبة) لكونه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار وحيث أنها وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى.

استثناءً من متطلبات الفقرة (س) من المادة (٣) والمادة (٤٨) من لائحة الاندماج والاستحواذ، يحق للمساهمين من الأطراف ذوي العلاقة (وهم كل من (١) صندوق الاستثمارات العامة، و(٢) إبراهيم محمد العيسى، و(٣) محمد إبراهيم محمد العيسى، و(٤) شركة أصيلة للاستثمار) التصويت على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة ذات الصلة، مع مراعاة القيود الخاصة بعدم تصويت ممثليهم في اجتماع مجلس الإدارة أو أي من اللجان.

كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة شركة دور مصلحة في صفقة الاستحواذ، إذ قام كل من الأستاذ/ بدر بن عبد الله العيسى (لكونه مساهم في شركة طيبة والرئيس التنفيذي لشركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ فهد بن عبد الله العيسى (بصفته عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ مشاري بن ناجي الإبراهيم (لكونه مساهم في شركة طيبة وممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة دور، والذي بدوره يعد مساهماً في شركة طيبة) بالإفصاح عن مصلحتهم في صفقة الاستحواذ لمجلس إدارة شركة دور وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على قرار مجلس إدارة شركة دور الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ.

كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة طيبة مصلحة في صفقة الاستحواذ، إذ قام كل من الأعضاء التالية أسماؤهم بالإفصاح عن مصلحتهم في صفقة الاستحواذ لمجلس إدارة شركة طيبة وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على قرار مجلس إدارة شركة طيبة الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ، وهم كل من: الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور، ونظرًا لأن لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور)، والأستاذ/ غسان بن ياسر شلبي (لكون أحد أقاربه عضو في مجلس إدارة شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور)، والأستاذ/ فراس بن صلاح الدين القرشي (لكونه مساهماً في شركة طيبة وممثلاً لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة طيبة، والذي يعد أحد كبار المساهمين في شركة دور)، والمهندس/ محمد بن عبد المحسن القرينيس (لكونه أحد كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور)، والأستاذ/ بدر بن حمود البدر (لكونه مالكاً لأسهم في شركة دور، وقد تولى منصب رئيسها التنفيذي خلال الفترة الممتدة من ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٩م).

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل ملكية الأطراف ذوي العلاقة بصفقة الاستحواذ وذلك كما بتاريخ ١٦/٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠٢٣م):

الاسم	سبب كونه طرف ذو علاقة	الملكية المباشرة في شركة دور		الملكية المباشرة في شركة طيبة	
		عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
صندوق الاستثمارات العامة	مساهم كبير في شركة دور ولديه ممثل في مجلس إدارة شركة طيبة	١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨	٥,٤٨٤,٣٧٤	٣,٤١٨%
الأستاذ/ إبراهيم محمد العيسى	عضو مجلس إدارة في شركة طيبة وشركة أصيلة للاستثمار، وحيث أن شركة أصيلة للاستثمار وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى.	لا يوجد	-	١,٠٠٠	٠,٠٠٠٦%
محمد إبراهيم محمد العيسى*	يفترض تصرفهم بالاتفاق (نظراً لأنهم في نفس المجموعة نظراً لسيطرة محمد إبراهيم محمد العيسى على شركة أصيلة للاستثمار) ويملكان مجتمعين ما نسبته أكثر من (٢٠%) في كل من شركة طيبة وشركة دور	١٢,٠٠١,٤٤٩	١٢,٠٠١	١١,٨٩٧,١١٤	٧,٤١٤%
شركة أصيلة للاستثمار		٢٧,١٤٣,٧٨٤	٢٧,١٤٤	٢٦,٨٤٥,٢٦٩	١٦,٧٣%
الإجمالي		٥٥,٧٧٣,٦٩١	٥٥,٧٧	٤٤,٢٢٧,٧٥٧	٢٧,٥٦٣%

* لدى محمد العيسى مصلحة في أسهم شركة دور وشركة طيبة تتمثل بالتالي:

- في شركة دور: (١) ملكية ابنه عبدالرحمن العيسى والتي تبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) سهماً، (٢) ملكية ابنه وليد العيسى والتي تبلغ (٧٠,٠٠٠) سهماً، و(٣) ملكية ابنه عبدالله العيسى والتي تبلغ (١,٤٤٩) سهماً. وتمثل هذه الأسهم في مجملها ما نسبته (٢,٠٧١%) من رأس مال شركة دور.
- في شركة طيبة: (١) وقف محمد إبراهيم العيسى والذي يملك (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهماً، (٢) ملكية زوجته نورة الشويمي والتي تبلغ (١٤٩,٨٩٢) سهماً، (٣) ملكية ابنه عبدالرحمن العيسى والتي تبلغ (٣,٣٥٨,٣٤٠) سهماً، (٤) ملكية ابنه وليد العيسى والتي تبلغ (٢,٤٨٠) سهماً، و(٥) ملكية ابنه إبراهيم العيسى والتي تبلغ (١,٠٠٠) سهم. وتمثل هذه الأسهم في مجملها ما نسبته (٥,٣٠٥%) من رأس مال شركة طيبة.

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل ملكية أعضاء مجلس شركة دور وأعضاء مجلس إدارة شركة طيبة ذوي المصلحة بصفحة الاستحواذ وذلك كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م):

ملكيته في شركة طيبة				ملكيته في شركة دور				المصلحة	الاسم
النسبة	المجموع	المصلحة غير المباشرة ^(١)	مباشر	النسبة	المجموع	المصلحة غير المباشرة ^(١)	مباشر		
أعضاء مجلس إدارة شركة دور ذوي المصلحة									
%٠,٠٠٠٠٢	٢٥	لا يوجد	٢٥	%٠,٠٠٢٩	٢,٩٣٤	(٦)١,٤٤٩	١,٤٨٥	مساهم في شركة طيبة والرئيس التنفيذي لشركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة طيبة	بدر بن عبد الله العيسى
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	%٠,٠٠١٤	١,٤٧٩	(٦)١,٤٤٩	٣٠	عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة طيبة	فهد بن عبد الله العيسى
%٣,٤١٨	٥,٤٨٤,٦٧٤	(٤)٥,٤٨٤,٣٧٤	٣٠٠	%١٦,٦٢٨	١٦,٦٢٨,٤٥٨	(٤)١٦,٦٢٨,٤٥٨	لا يوجد	مساهم في شركة طيبة وممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة دور، والذي بدوره يعد مساهماً في شركة طيبة	مشاري بن ناجي الإبراهيم
أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة ذوي المصلحة									
%١٠,٦٢	١٧,٠٤٨,٠٠٦	(٦)١٧,٠٤٧,٠٠٦	١,٠٠٠	%١٢,٠٠١	١٢,٠٠١,٤٤٩	(٦)١٢,٠٠١,٤٤٩	لا يوجد	عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور. كما لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور	إبراهيم محمد إبراهيم العيسى
%٠,٠٠٣	٤٢,٨١٨	(٧)٤٠,٧٢٠	٢,٠٩٨	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	أحد أقاربه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور	غسان بن ياسر شلبي
%٣,٤١٨	٥,٤٨٤,٣٧٤	(٤)٥,٤٨٤,٣٧٤	لا يوجد	%١٦,٦٢٨	١٦,٦٢٨,٤٥٨	(٤)١٦,٦٢٨,٤٥٨	لا يوجد	مساهم في شركة طيبة وممثل لصندوق الاستثمارات العامة، أحد كبار المساهمين في شركة دور	فراس صلاح الدين القرشي
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	من كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، والتي تعد إحدى كبار المساهمين في شركة دور	محمد عبد المحسن القرينيس
%٠,٠٠٠١	١٠٠	لا يوجد	١٠٠	%٠,٠٠٠٢	٢,٤٢٩	لا يوجد	٢,٤٢٩	يملك أسهمًا في شركة دور وكان رئيسها التنفيذي من العام ٢٠١٢م إلى العام ٢٠١٩م	بدر حمود البدر

المصدر: شركة دور، وشركة طيبة فيما يتعلق بأعضاء مجلس شركة طيبة

- (١) الأسهم التي لديهم مصلحة غير مباشرة فيها، ويعني ذلك الأسهم المملوكة بشكل مباشر من قبل: (١) الشركات التي يسيطر عليها العضو، أو (٢) أقارب العضو، أي زوجته والوالدين والأبناء، أو (٣) الجهة التي يمثلها العضو.
- (٢) تُمثل أسهم مملوكة من قبل والد العضو بدر العيسى.
- (٣) تُمثل أسهم مملوكة من قبل والد العضو فهد العيسى.
- (٤) تُمثل ملكية صندوق الاستثمارات العامة، وهو الجهة التي يمثلها العضو مشاري الإبراهيم.
- (٥) تُمثل ملكية والد العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة دور.
- (٦) تُمثل ملكية والد العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة طيبة والتي تبلغ (١١,٨٩٧,١١٤) سهم، بالإضافة إلى ملكية وقف والده التي تبلغ (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم، بالإضافة لملكية والدة العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة طيبة والتي تبلغ (١٤٩,٨٩٢) سهم.
- (٧) تُمثل ملكية ابنة العضو غسان بن ياسر شلبي.
- (٨) تُمثل ملكية صندوق الاستثمارات العامة، وهو الجهة التي يمثلها العضو فراس القرشي.

٧- حصص الملكية والتعاملات

- أ- لا تمتلك شركة دور أية أسهم في شركة طيبة، ولم تقم شركة دور كذلك بالتعامل في أسهم شركة طيبة خلال فترة الاثني عشر شهراً السابقة لفترة العرض (والتي بدأت في تاريخ ١٨/٩/١٤٤٤هـ الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م)) وحتى اليوم السابق لنشر هذا التعميم.
- ب- لم تقم شركة دور بشراء أو استرداد أي من أسهمها خلال الاثني عشر شهراً السابقة لفترة العرض (والتي بدأت في تاريخ ١٨/٩/١٤٤٤هـ الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م)) وحتى اليوم السابق لنشر هذا التعميم.
- ج- لا توجد أي حصص ملكية في شركة دور أو شركة طيبة مملوكة أو مسيطر عليها من قبل شخص أبرم اتفاق مع شركة دور (أو مع أي شخص يتصرف بالاتفاق معها) على أي ترتيب تعويض أو خيار، أو أي ترتيب أو اتفاق أو تفاهم - سواء أكان بشكل رسمي أو غير رسمي، وأياً كانت طبيعته - والذي قد يكون حافزاً لأي شخص للاحتفاظ أو التعامل أو الامتناع عن التعامل في الأوراق المالية لشركة دور.
- د- الجدول التالي حصص ملكية الأسهم المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس إدارة بشركة دور وحجم أي حصة سيطرة لهم في شركة دور أو شركة طيبة وذلك كما بنهاية تداول يوم ١٦/١٠/٢٠٢٣هـ الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٣م):

الاسم	الجنسية	العمر	المصوب	صفة العضوية	الجهة التي يمثلها	تاريخ التعيين	ملكيتة في شركة دور				ملكيتة في شركة طيبة			
							مباشر	المصالح غير المباشرة*	المجموع	النسبة	مباشر	المصالح غير المباشرة*	المجموع	النسبة
الأستاذ/ بدران عبد الله العيسى	سعودي	٤٤ سنة	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢٢/١/١م	١,٤٨٥	١,٤٤٩	٢,٩٣٤	٠,٠٢٩	٢٥	لا يوجد	٢٥	٠,٠٠٠٢٢%
الأستاذ/ فهد بن عبد الله القاسم	سعودي	٥٧ سنة	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢٢/١/١م	١,١٠٠	لا يوجد	١,١٠٠	٠,٠١١	لا يوجد	لا يوجد	-	
الأستاذ/ جهاد بن عبد الرحمن القاضي	سعودي	٤٣ سنة	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	٢٠٢٢/١/١م	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٠٠٠	٠,٠٠١	لا يوجد	لا يوجد	-	
الأستاذ/ صالح بن علي الهدلول	سعودي	٧٧ سنة	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢٢/١/١م	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٠٠٠	٠,٠٠١	لا يوجد	لا يوجد	-	
الأستاذ/ طلال بن عبد المحسن بن ملافخ	سعودي	٥٣ سنة	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	٢٠٢٢/١/١م	١٠٠	لا يوجد	١٠٠	٠,٠٠١	لا يوجد	لا يوجد	-	
الأستاذ/ فارس بن إبراهيم الحميد	سعودي	٥٢ سنة	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	٢٠٢٢/١/١م	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٠٠٠	٠,٠٠١	لا يوجد	لا يوجد	-	
الأستاذ/ فهد بن عبد الله العيسى	سعودي	٤٠ سنة	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢٢/١/١م	٣٠	١,٤٤٩	١,٤٧٩	٠,٠١٤	لا يوجد	لا يوجد	-	
الأستاذ/ مشاري بن ناجي الإبراهيم	سعودي	٣٩ سنة	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	صندوق الاستثمارات العامة	٢٠٢٢/١/١م	لا يوجد	١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨	٣٠٠	لا يوجد	٣٠٠	٠,٤٨٤,٦٧٤
الأستاذ/ عبد الله بن طارق القصبي	سعودي	٤٢ سنة	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	٢٠٢٢/١/١م	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٠٠٠	٠,٠٠١	لا يوجد	لا يوجد	-	

المصدر: شركة دور وشركة طيبة.

* تشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم المملوكة للأطراف التالية:

- أقرباء عضو مجلس الإدارة (أي الزوجة والأبناء والوالدين)
- الشركات التي يسيطر عليها عضو مجلس الإدارة.

- هـ- لم يتعامل أعضاء مجلس إدارة شركة دور في أسهم شركة دور أو شركة طيبة خلال الاثني عشر شهراً السابقة لفترة العرض (والتي بدأت في تاريخ ١٨/٩/١٤٤٤هـ الموافق ٢٣/٤/٢٠٢٣م)) وحتى اليوم السابق لنشر هذا التعميم.

- و- شركة إتش إس بي سي العربية السعودية، وشركاتها التابعة والزميلة (ويشار إليهم بـ «مجموعة إتش إس بي سي العربية السعودية») هي شركة خدمات مالية تعمل في مجال الأوراق المالية، وإدارة الاستثمارات وإدارة الثروات. في سياق أعمالها الاعتيادية، قد تقوم مجموعة إتش إس بي سي العربية السعودية، وأعضاء مجلس إدارتها، وتنفيذيينها، وموظفيها بالاستثمار (كأصيل أو عبر صناديق استثمارية تستثمر كأصيل) في الأوراق المالية للشركات، بما يشمل شركة دور وشركة طيبة. وباستثناء الأسهم المملوكة لشركة إتش إس بي سي العربية السعودية في شركة دور وشركة طيبة بالنيابة عن عملائها بموجب اتفاقيات مبادلة، فإن شركة إتش إس بي سي العربية السعودية لا تملك أي أسهم في شركة دور وشركة طيبة.
- ز- باستثناء ما تم بيانه في هذا القسم والقسم (٦) («الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ») من هذا التعميم، لا توجد أي حصص ملكية أو حصص سيطرة في شركة دور أو شركة طيبة مملوكة أو مسيطر عليها من قبل أي مما يلي: (١) شركة تابعة لشركة دور؛ (٢) صندوق تقاعد تابع لشركة دور أو إحدى شركاتها التابعة؛ (٣) أحد مستشاري شركة دور؛ أو (٤) أي شخص يتصرف بالاتفاق مع شركة دور. ولم يتم أي من الأشخاص الواردين في هذه الفقرة بالتعامل في أسهم شركة دور أو شركة طيبة خلال فترة العرض وحتى اليوم السابق لنشر هذا التعميم.
- ح- باستثناء ما تم بيانه في هذا القسم، لا توجد أي حصص ملكية في شركة دور أو شركة طيبة تُدار على أساس السلطة التقديرية لمدير صندوق ذي صلة بشركة دور.
- ط- باستثناء ما تم بيانه في هذا القسم، لم يتم أي مدير صندوق ذي صلة بشركة دور بالتعامل في أسهم شركة دور أو شركة طيبة خلال فترة العرض وحتى اليوم السابق لنشر هذا التعميم.



٨- الاتفاقيات الجوهرية لشركة دور

باستثناء مذكرة التفاهم واتفاقية التنفيذ، لم تقم شركة دور بإبرام أي اتفاقيات جوهرية خارج إطار النشاط العادي خلال السنتين السابقتين لبدية فترة العرض تبلغ ١٠٪ أو أكثر من الإيرادات السنوية لشركة دور وفقاً لقوائمها المالية الأولية للربع الأول المنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٣م.

٨-١ اتفاقية التنفيذ

أبرمت شركة دور وشركة طيبة اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٧/٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٨/٤/٢٠٢٣م) والتي اتفقتا بموجبها على شروط وأحكام صفقة الاستحواذ والتزامات الشركتين فيما يتعلق بتنفيذ صفقة الاستحواذ. وتتضمن اتفاقية التنفيذ كذلك عدد من الضمانات المقدمة من كل شركة إلى الأخرى بالإضافة إلى عدد من القيود المتعلقة بممارسة الأعمال.

وتخضع صفقة الاستحواذ لموافقة كل من مساهمي شركة دور ومساهمي شركة طيبة. وبناءً على الفقرة (ن) من المادة (٣) من لائحة الاندماج والاستحواذ، لا يحق للمساهم الذي يملك أسهماً في كل من شركة طيبة وشركة دور التصويت على قرارات الاستحواذ إلا في الجمعية العامة لإحدى الشركتين. ولمزيد من التفاصيل حول تصويت المساهمين في الجمعية العامة غير العادية يرجى مراجعة القسم (١٠) «الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ» من هذا التعميم.

٨-١-١ شروط اتفاقية التنفيذ

تتضمن اتفاقية التنفيذ عدداً من الشروط التي يجب استيفاؤها لغرض إتمام صفقة الاستحواذ. وقد التزمت الشركتين بالسعي لاستيفائها في أقرب وقت ممكن قبل موافقة الجمعية العامة غير العادية لكلتا الشركتين، والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن، كما اتفقت الشركتان على عدم جواز تعديل أي من تلك الشروط أو التنازل عنها إلا بالموافقة الخطية لكلتا الشركتين. وفيما يلي ملخص لتلك الشروط:

- ١- الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.
- ٢- الحصول على موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج أسهم العوض وأي موافقات أخرى قد تطلبها السوق المالية السعودية (تداول) فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.
- ٣- تقديم أي إشعارات قد تكون مطلوبة لشركة مركز إيداع الأوراق المالية «إيداع» وذلك فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.
- ٤- الحصول على عدم ممانعة الهيئة العامة للمنافسة بخصوص صفقة الاستحواذ أو انتهاء المدة الزمنية لمراجعة طلب التركيز الاقتصادي من قبل الهيئة العامة للمنافسة حسب ما هو محدد في نظام المنافسة.
- ٥- الحصول على الموافقات المطلوبة من وزارة التجارة وهيئة السوق المالية على التعديلات المقترحة على النظام الأساس لشركة طيبة.
- ٦- الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة دور على قرارات الاستحواذ.
- ٧- الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة طيبة على قرارات الاستحواذ.
- ٨- عدم وقوع حدث سلبي وجوهري واستمراره.
- ٩- عدم الإخلال بعدد من الضمانات المقدمة من قبل أي من الشركتين بموجب اتفاقية التنفيذ (ما لم تقم الشركة المخلة بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للشركة الأخرى إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح)، وهي كالتالي:
 - أ- أن لدى كل من شركة دور وشركة طيبة صلاحية إبرام اتفاقية التنفيذ وتنفيذ التزاماتهما الناشئة عنها.
 - ب- أن الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التنفيذ تعد التزامات ملزمة لكلا الشركتين.
 - ج- أن إبرام اتفاقية التنفيذ وتنفيذ الالتزامات بموجبها لن يؤدي إلى:
 - ١- إخلال جوهري بأحكام النظام الأساس لأي من الشركتين.
 - ٢- الإخلال بشكل جوهري أو حصول حالة إخلال أو إعطاء أي طرف آخر الحق في إنهاء أي اتفاقية جوهرية (وفق التعريف المتفق عليه في اتفاقية التنفيذ) يكون أي من الشركتين طرفاً فيها أو الحق بتعديلها بشكل جوهري باستثناء ما تم الإفصاح عنه للشركة الأخرى.

- د- أن كافة المعلومات المتعلقة بالشركة المقدمة من قبل كل شركة إلى الشركة الأخرى فيما يتعلق بصفحة الاستحواذ أو فيما يتعلق بأي منهم أو بأي من مجموعاتهم (بما في ذلك المعلومات المقدمة خلال مرحلة دراسات العناية المهنية اللازمة أو لغرض إعداد مستندات صفقة الاستحواذ) صحيحة ومكتملة من كافة الجوانب الجوهرية وغير مضللة بشكل جوهري وذلك كما في تاريخها .
- هـ- أنه لم يتم حجب أي معلومات جوهرية من قبل الشركة الأخرى في سياق صفقة الاستحواذ، أو أي معلومة أخرى تم طلبها خلال مرحلة دراسات العناية المهنية اللازمة.

- ١٠- عدم صدور أي قرار أو نظام أو تعليمات أو أمر أو حكم أو مرسوم من أي جهة أو سلطة حكومية في المملكة يجعل من إتمام صفقة الاستحواذ وفقاً لأحكام اتفاقية التنفيذ - أمراً غير نظامي أو قانوني.
- ١١- الحصول على موافقة عدد من الأطراف المتعاقدة مع كل من الشركتين أو إشعارهم بشأن الصفقة بحسب ما ينطبق.

٢-١-٨ قيود ممارسة الأعمال

تضمنت اتفاقية التنفيذ التزاماً على الشركتين بعدم القيام بأي تصرف يخالف قيود محددة في الاتفاقية تتعلق بكيفية ممارسة الشركتين لأعمالهما خلال الفترة الواقعة بين تاريخ توقيع اتفاقية التنفيذ وحتى تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ أو تاريخ إنهاء اتفاقية التنفيذ وفقاً للشروط والأحكام الواردة فيها (أيهما يقع أولاً) وذلك دون الحصول على موافقة الشركة الأخرى، علماً بأن الشركة الأخرى لا يمكنها حجب أو تأخير موافقتها بدون سبب معقول. وفي حال إخلال أحد الشركتين بأي من تلك القيود، فإنه يحق للشركة الأخرى اعتبار هذا الإخلال كحدث سلبي جوهري (على أن يكون لذلك الإخلال أثر سلبي جوهري على صفقة الاستحواذ، وذلك وفق التقدير المعقول للشركة غير المخلة) وإنهاء الاتفاقية تبعاً لذلك بموجب إشعار تقدمه للشركة المخالفة. (ولمزيد من التفاصيل حول أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ، يرجى مراجعة القسم (٨-١-٥) «أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ» من هذا التعميم).

وتتمثل القيود المتعلقة بممارسة الأعمال الواردة في اتفاقية التنفيذ في عدم قيام أي من الشركتين أو أحد شركاتها التابعة بتصرف، أو الاتفاق على القيام بتصرف، من شأنه مخالفة أي من تلك القيود ما لم يكن ذلك متطلباً نظامياً. وفيما يلي ملخص لتلك القيود:

- ١- اقتصر الأعمال التي تمارسها الشركة وأعضاء مجموعتها على أعمالهم الاعتيادية بما ينسجم بشكل جوهري مع ممارساتهم السابقة، على أن يراعى في جميع الأحوال عدم مخالفة الأنظمة ذات العلاقة.
- ٢- الامتناع عن إجراء تغيير جوهري في طبيعة أو نطاق الأعمال الخاصة بالشركة أو أي من أعضاء مجموعتها أو ممارسة أي نشاطات جوهرية جديدة.
- ٣- فيما يتعلق بالشركتين فقط (أي دون أن يشمل ذلك أعضاء مجموعتهما)، عدم القيام بأي إعلان أو توزيع أو دفع لأي أرباح أو أي توزيعات أخرى، سواء أكانت نقدية أو عينية أو أي شكل آخر، عن أي فترة.
- ٤- الامتناع عن الاستحواذ على أي أصول أو التصرف فيها أو إبرام أو تعديل اتفاقية أو تحمل أي التزام أو اتخاذ أي إجراء إذا كان سيترتب على ذلك الإجراء تحمل عوض أو مصروفات أو التزامات تتجاوز (٥٪) من صافي أصول الشركة (بناءً على آخر قوائم مالية سنوية مراجعة).
- ٥- الامتناع عن إبرام أي اتفاقية تمويل أو اقتراض، أو تعديل أي اتفاقية تمويل أو اقتراض قائمة، بما يتجاوز (١٠٪) من إجمالي التمويل القائم كما بتاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ.
- ٦- الامتناع عن الموافقة على أو اقتراح أي شراء للأسهم أو إلغاء للأسهم لأي سبب.
- ٧- الامتناع عن اتخاذ أي إجراء يترتب عليه تصفية أو دمج أو حل أو تحول الشكل النظامي لأي شركة أو أي من أعضاء مجموعتها.
- ٨- الامتناع عن إجراء أي تغيير في رأس المال أو تعديل في المستندات التأسيسية.

٣-١-٨ استثناءات قيود ممارسة الأعمال

اتفقت الشركتان على تحديد عدد من الاستثناءات لقيود ممارسة الأعمال والتي تتيح لكل من الشركتين ممارسة أعمال وتصرفات محددة دون أن تعد تلك الممارسات إخلالاً بقيود ممارسة الأعمال المشار إليها أعلاه، وهي كالتالي:

- ١- اتخاذ أي إجراء، أو إبرام أي صفقة أو تمويل، أو القيام بأي مشروع (بما يشمل المشاريع تحت التطوير) موضح عنها في خطة الأعمال المقدمة للشركة الأخرى.
- ٢- تحمل أي مصاريف متعلقة بأي مشروع تحت التطوير مُفصّل عنه في خطة الأعمال المقدمة للشركة الأخرى، بشرط عدم تجاوز المصاريف المحددة للمشاريع ذات الصلة ما مجموعه (٥٥٠) مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر التالية لإبرام اتفاقية التنفيذ.
- ٣- فيما يخص شركة طيبة، نقل ملكية بعض أو جميع أصول شركة العقيق للتنمية العقارية لشركة طيبة.
- ٤- فيما يخص شركة دور، نقل حصة ملكيتها في شركة نزل شدا الفندقية كاشتراك عيني في صندوق استثماري مزعم تأسيسه في المملكة من قبل مؤسسة سوق مالية مرخصة.
- ٥- اتخاذ أي إجراء مُفصّل عنه للعموم أو مُفصّل عنه بشكل خاص للشركة الأخرى قبل تاريخ اتفاقية التنفيذ.
- ٦- اتخاذ أي إجراء مضمّن في الاتفاقية.

٤-١-٨ تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ ولجنة دمج الأعمال

مع مراعاة الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة وموافقة مساهمي الشركتين، فقد اتفقت الشركتان بموجب اتفاقية التنفيذ على اتخاذ الخطوات اللازمة لتعديل تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ، حيث تقوم شركة دور بترشيح ثلاثة (٣) أعضاء، أو ثلث أعضاء المجلس على الأقل، ليتم تعيينهم في مجلس إدارة شركة طيبة من تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ، وستقوم شركة طيبة بتوفير هذه المقاعد للمرشحين من خلال استقالة الأعضاء أو أي طريقة أخرى تراها شركة طيبة مناسبة. كما تم الاتفاق على التأكد من عدم إخلال هذه التعيينات بمتطلبات قواعد ولوائح الهيئة فيما يتعلق بمتطلبات الاستقلالية لأعضاء مجلس الإدارة.

علمًا بأن نفاذ هذه التغييرات لن يتم إلا بتاريخ إتمام صفقة الاستحواذ، وستواصل مجالس الإدارة الحالية وفرق الإدارة التنفيذية لكلا الشركتين إدارة الشركتين والعمل بشكل مستقل.

بالإضافة لذلك، اتفقت الشركتين على تشكيل لجنة لتكامل الأعمال لدراسة خطط تكامل الأعمال والتوصية بما تراه لمجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ. علمًا بأنه لن يتم اتخاذ أي خطوات تتعلق بتكامل الأعمال حتى الموافقة على صفقة الاستحواذ وإتمامها.

٥-١-٨ أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ

تنقضي اتفاقية التنفيذ بأثر فوري وبذلك تنقضي جميع حقوق والتزامات الشركتين بموجب الاتفاقية (باستثناء بعض الحقوق والالتزامات التي تظل ملزمة حتى بعد الإنهاء مثل السرية وحل المنازعات) في حال حدوث أي من الحالات التالية:

- ١- قيام أي من الشركتين بتقديم إشعار بإنهاء الاتفاقية إلى الشركة الأخرى في حال إخلال أحد الشركتين بأي من أحكام وبنود اتفاقية التنفيذ وينتج عن ذلك وقوع حدث سلبي جوهري، وتتضمن حالات الإخلال في هذا السياق ما يلي:
 - أ- الإخلال بالالتزامات المحددة في اتفاقية التنفيذ والمتعلقة بإعداد وتقديم المستندات المطلوبة بموجب اللوائح ذات العلاقة وتقديم كافة المعلومات المطلوبة لتمكين الشركة الأخرى من إعداد تلك المستندات.
 - ب- مخالفة أي من قيود ممارسة الأعمال (كما هي موضحة في القسم (٢-١-٨) «قيود ممارسة الأعمال») من هذا التعميم) دون الحصول على موافقة الشركة الأخرى الصريحة أو الضمنية وفقاً للاتفاقية.
 - ج- الإخلال بأي من الضمانات المقدمة بموجب اتفاقية التنفيذ (كما هي موضحة في القسم (١-١-٨) «شروط اتفاقية التنفيذ»).
- ٢- عدم استيفاء شروط صفقة الاستحواذ أو الإعفاء عن الالتزام بأي منها بموجب اتفاق كتابي بين الشركتين قبل انتهاء سنة واحدة من تاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ (ما لم تتفق الشركتان خطياً على تاريخ آخر).
- ٣- اتفاق الشركتان خطياً على إنهاء الاتفاقية.

٩- الزكاة والضرائب

قد يترتب على صفقة الاستحواذ مستحقات ضريبية أو زكوية على مساهمي شركة دور، سواءً داخل أو خارج المملكة. إذا كان لدى أي مساهم استفسار أو أسئلة بخصوص وضعه الضريبي أو الزكوي، فينبغي على المساهم استشارة مستشار ضريبي مستقل ومتخصص ومرخص له من الجهات المُختصة.

١٠- الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ

مع مراعاة استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في اتفاقية التنفيذ، تتمثل الإجراءات الرئيسية اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ فيما يلي:

١-١٠ الموافقات الحكومية

يتطلب إتمام الاستحواذ الحصول على عدد من الموافقات الحكومية، وهي على النحو التالي:

- أ- الحصول على عدم ممانعة الهيئة العامة للمنافسة على التركيز الاقتصادي الناتج عن صفقة الاستحواذ.
- ب- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال شركة طيبة ونشر مستند العرض.
- ج- الحصول على موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج أسهم العوض.
- د- الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس لشركة طيبة (والموضحة في الملحق (٢) من هذا التعميم).
- هـ- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية لدعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ والجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ، وسيتم الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية على موقع السوق المالية السعودية (تداول).

وتم الحصول على جميع الموافقات الحكومية الموضحة أعلاه.

٢-١٠ موافقة الجمعية العامة غير العادية

تشمل شروط إتمام صفقة الاستحواذ الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لكل من شركة دور وشركة طيبة على صفقة الاستحواذ وذلك على النحو التالي:

- ١- الموافقة على قرارات الاستحواذ بالأغلبية المطلوبة والتي تمثل ما لا يقل عن ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع من مساهمي شركة دور.
- ٢- الموافقة على قرارات الاستحواذ بالأغلبية المطلوبة والتي تمثل ما لا يقل عن ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع من مساهمي شركة طيبة.

ستقوم كل من شركة دور وشركة طيبة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية بصفقة الاستحواذ والتي يجب أن تعقد خلال مدة لا تتجاوز (٢٨) يوم عمل كحد أقصى من تاريخ نشر هذا التعميم (أو أي تاريخ آخر يتم الاتفاق عليه بين الشركتين وتوافق عليه الهيئة).

يحق لجميع المساهمين المقيدين بسجل مساهمي شركة دور وشركة طيبة - بحسب الحال - بنهاية تداول يوم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ حضور الجمعية العامة غير العادية. وسيكون بإمكان المساهم التصويت على جدول الأعمال (بواسطة التصويت الإلكتروني) وفقاً للإجراءات المتبعة بهذا الخصوص. وبناءً على الفقرة (ن) من المادة (٣) من لائحة الاندماج والاستحواذ، لا يحق للمساهم الذي يملك أسهماً في كل من شركة دور وشركة طيبة التصويت على قرارات الاستحواذ إلا في الجمعية العامة غير العادية لإحدى الشركتين فقط.

على الرغم من أن جميع مساهمي شركة دور يحق لهم حضور الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ والتصويت على قراراتها (مع مراعاة أي قيود قد تكون مفروضة بسبب وجود تعارض في المصالح أو أي قيود أخرى بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية)، فإنه يجب على مساهمي شركة دور المقيمين خارج المملكة العربية السعودية الأخذ في الاعتبار بأن هذا التعميم لم يتم تقديمه أو تسجيله لدى أي هيئة تنظيمية خارج المملكة العربية السعودية. وعليه، في حال كان أي من مساهمي شركة دور مقيم في أي دولة تتطلب أنظمتها أن تقوم شركة طيبة باتخاذ أي إجراءات لازمة لتمكين المساهم من التصويت على قرارات الاستحواذ بشكل نظامي، فإنه يلزم التنويه بأن شركة طيبة لم تقم بأي من هذه الإجراءات. وعليه، يتطلب على المساهم المعني عدم المشاركة في التصويت على القرارات المقترحة في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ. وفي حال قام المساهم المعني بالتصويت على قرارات الاستحواذ، فإنه يحق لشركة طيبة بالاتفاق مع شركة دور عدم الاستمرار في صفقة الاستحواذ إلا في حال كانت صفقة الاستحواذ قد تم الموافقة عليها من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة دور دون احتساب الأصوات الخاصة بالمساهم المعني.

في حال وافقت النسبة المطلوبة - وهي ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع على الأقل - من مساهمي شركة دور على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ وتحقق جميع شروط الاستحواذ الأخرى، فإن جميع مساهمي شركة دور (بما في ذلك المساهمين الذين صوتوا بالرفض أو لم يشاركوا في التصويت) لن يصبحوا مالكيين لأي أسهم في شركة دور نظراً لأن شركة دور سيلغى إدراجها وستصبح شركة مساهمة مملوكة بالكامل لشركة طيبة وسيحصلون في المقابل على أسهم العوض في شركة طيبة وفقاً لشروط وأحكام صفقة الاستحواذ وذلك عند إتمام صفقة الاستحواذ.

يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة دور صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس مال شركة دور على الأقل، سواءً بالأصالة أو الوكالة أو من خلال خدمة التصويت عن بعد (إلكترونياً). فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول (شريطة أن تنص دعوة الاجتماع الأول على ذلك). ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون ربع رأس المال على الأقل. وفي حال لم يتوافر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، فستقوم شركة دور بالتقدم إلى هيئة السوق المالية للحصول على موافقتها على انعقاد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية. وعند الحصول على موافقة الهيئة، ستقوم شركة دور بنشر الدعوة للاجتماع الجمعية العامة غير العادية وسيتم عقد الجمعية العامة غير العادية بعد مدة لا تقل عن واحد وعشرين (٢١) يوماً من تاريخ نشر الدعوة. وسيكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه. وتتم الموافقة على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ إذا صدر قرار الموافقة بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع سواءً بالأصالة أو الوكالة أو من خلال خدمة التصويت عن بعد (إلكترونياً). وستقوم شركة دور بالإعلان عن الإجراءات المتعلقة بحضور الجمعية العامة والتصويت على قراراتها في دعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ.

٣-١٠ إتمام صفقة الاستحواذ

بعد الموافقة على قرارات الاستحواذ من قبل مساهمي الشركتين، ستكون قرارات الاستحواذ نافذة. وعلى إثرها، ستنتقل ملكية جميع أسهم شركة دور إلى شركة طيبة، وسيبلغ إدراج أسهم شركة دور لتصبح شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة وستقوم شركة طيبة بإصدار أسهم العوض لمساهمي شركة دور المقيدون في سجل المساهمين لشركة دور بنهاية ثاني فترة تداول بعد تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ.

١١ - الإعفاءات

تم الحصول على إعفاء من هيئة السوق المالية من متطلبات الفقرة (س) من المادة (٣) والمادة (٤٨) من لائحة الاندماج والاستحواذ بحيث يحق للمساهمين من الأطراف ذوي العلاقة (وهم كل من (١) صندوق الاستثمارات العامة، و(٢) إبراهيم محمد العيسى، و(٣) محمد إبراهيم محمد العيسى، و(٤) شركة أصيللة للاستثمار) التصويت على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة لإحدى الشركتين مع مراعاة القيود الخاصة بعدم تصويت ممثليهم (إن وجدوا) في اجتماع مجلس الإدارة أو أي من اللجان.

١٢- المستندات المتاحة للمعاينة

ستقوم شركة دور بتوفير نسخ من المستندات التالية للمعاينة في مركزها الرئيس من الساعة التاسعة (٩) صباحاً إلى الساعة الثالثة (٣) عصراً في أيام العمل، وذلك من تاريخ نشر هذا التعميم وحتى نهاية فترة العرض:

- ١- النظام الأساس وعقد التأسيس لشركة دور.
- ٢- النظام الأساس وعقد التأسيس لشركة طيبة.
- ٣- القوائم المالية المراجعة لشركة دور للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.
- ٤- القوائم المالية المراجعة لشركة طيبة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.
- ٥- مذكرة التفاهم.
- ٦- اتفاقية التنفيذ.
- ٧- الاستشارة المستقلة المقدمة من المستشار المالي.
- ٨- المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لشركة طيبة للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م لغرض صفقة الاستحواذ.
- ٩- خطابات موافقات المستشارين على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا التعميم.

١٣ - الملحق (١) - الاستشارة المستقلة المقدمة من المستشار المالي



06/04/2023

مجلس الإدارة
شركة دور للضيافة
الحي الدبلوماسي
شارع عبد الله بن حذافة السهمي
ص.ب 5500
الرياض 11422
المملكة العربية السعودية

السادة الأفاضل،

تفكر شركة دور للضيافة (ويشار إليها فيما يلي بـ"الشركة المعروض عليها" أو "الشركة") قبول العرض المقدم من شركة طيبة للاستثمار (ويشار إليها فيما يلي بـ"العارض") للاستحواذ على كامل رأس مالها المصدر والقائم (ويشار إليه فيما يلي بـ"العرض")، بحيث تصبح الشركة المعروض عليها، لدى إتمام العرض، شركة تابعة مملوكة بالكامل للعارض ويلفي إدراج الشركة المعروض عليها في السوق المالية السعودية (ويشار إليها فيما يلي بـ"الصفقة")، ووفقاً لمستند العرض الذي سيصدره العارض فيما يتعلق بالصفقة (ويشار إليه فيما يلي بـ"مستند العرض") واتفاقية التنفيذ التي ستبرمها الشركة والعارض فيما يتعلق بالصفقة (ويشار إليها فيما يلي بـ"اتفاقية التنفيذ")، ويشار إليها هي ومستند العرض بـ"مستندات العرض"، سيتم مبادلة كل سهم في الشركة المعروض عليها بـ(1) سهم واحد في العارض (ويشار إليه فيما يلي بـ"معامل مبادلة الأسهم").

وفي إطار التعاقد معنا بصفتنا مستشاراً مالياً للشركة فيما يتعلق بالعرض ووفقاً للشروط المتفق عليها بيننا في خطاب التعاقد الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2021م (ويشار إليها فيما يلي بـ"خطاب التعاقد")، طلبت الشركة رأي شركة إتش إس بي سي العربية السعودية (ويشار إليها فيما يلي بـ"إتش إس بي سي")، عملاً بالمادة 18 من لائحة الاندماج والاستحواذ، بشأن ما إذا كانت إتش إس بي سي ترى أن معامل مبادلة الأسهم عادل بالنسبة للشركة ومساهميها من الناحية المالية.

ولم يُطلب منا إبداء رأينا على قرار مجلس إدارة الشركة (ويشار إليها فيما يلي بـ"مجلس الإدارة") المتعلق بالتوصية أو المنصي قديماً بالصفقة من الناحية التجارية، ولا يتناول رأينا هذا ذلك الأمر بآية طريقة. كما لم يُطلب منا تقديم رأينا بشأن ما إذا كانت إجراءات إتمام الصفقة، بما في ذلك موافقة مساهمي الشركة على الصفقة، عادلة أم لا.

يرجى العلم أنه في حين تم تلخيص بعض أحكام العرض أعلاه، إلا أن شروط العرض موصوفة بالكامل في مستندات العرض. ونتيجة لذلك، فإن وصف العرض وبعض المعلومات الأخرى الواردة في هذا الخطاب خاضعة للرجوع إلى مستندات العرض. وتحمل المصطلحات الواردة في هذا الخطاب والتي لم يرد تعريف لها هنا، المعاني المحددة لها في مستندات العرض.

نطاق مراجعتنا

في سبيل التوصل إلى الرأي الموضح أدناه، فقد أجرينا، إلى جانب أمور أخرى، ما يلي:

1. مراجعة الشروط المالية للعرض.
2. مراجعة مستندات العرض.
3. مراجعة القوائم المالية المدققة للشركة والعارض عن السنوات المالية الممتدة من 2020م حتى 2022م.
4. دراسة ومناقشة التحليلات والتوقعات المالية الداخلية مع إدارة الشركة فيما يتعلق بالأعمال والأرباح والتدفقات النقدية والأصول والالتزامات والتوقعات المستقبلية للشركة والتي تم إعدادها وتقديمها إلينا من قبل إدارة الشركة والعارض.
5. عقد مناقشات مع أعضاء من إدارة الشركة بشأن العمليات السابقة والحالية، والوضع المالي والأفاق المستقبلية للشركة والعارض.
6. مراجعة السعر المُعلن عنه وحركة التداول للأسهم العادية للشركة والعارض ومقارنتهما مع أسهم بعض الشركات العامة المدرجة التي نراها ذات صلة.
7. مقارنة شروط العرض مع شروط بعض الصفقات المماثلة والتي نراها ذات صلة وذلك إلى الحد المئذ للجمهور.

RESTRICTED

إتش إس بي سي العربية السعودية
7267، الطابق 7، المروج، الرياض 12283-2255
المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbsaudi.com
نركه مساهمه سعودي فقط تأسست في الرياض، س. ت. 101022155، رأس مال 500 مليون ريال سعودي (والمعنى بالكامل)
مرخصة طبقاً للظام رقم 37-05008

إتش إس بي سي العربية السعودية
7267، الطابق 7، المروج، الرياض 12283-2255
المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbsaudi.com
نركه مساهمه سعودي فقط تأسست في الرياض كشركة محدودة بموجب السجل التجاري رقم 1010221555، برأس مال 500 مليون ريال سعودي (والمعنى بالكامل)
مرخصة طبقاً للظام رقم 37-05008

محظور

RY11046185.1



8. مراجعة عدد من مواد العناية الواجبة التي أعدها مستشارو الشركة لأغراض العرض مع الأخذ بعين الاعتبار عدم الاعتماد عليها.
 9. مراجعة الدراسات والتحليلات المالية الأخرى، وإجراء التحقيقات اللازمة وتطبيق أساليب تقييم محددة شائعة الاستخدام في هذه الأنواع من التحليلات، ومراعاة مسائل أخرى اعتبرناها مناسبة بما في ذلك تقييمنا للظروف الحالية والتوقعات المستقبلية لقطاع البتر وكيمويات والظروف الاقتصادية والسوقية والنقدية العامة.
- الإفتراضات والقيود**
- في سبيل تقديم رأينا:
1. اعتمدنا على تقييم إدارة الشركة ومجلس الإدارة فيما يتعلق بالمزايا التجارية للعرض والصفقة، بما في ذلك التحقق من أن العرض يحقق أفضل المصالح للشركة ومساهميها ككل من دون أن نتحقق منها بشكل مستقل.
 2. اعتمدنا على دقة واكتمال جميع المعلومات التي أتيحت لنا أو المتاحة للجمهور أو التي وردت منقشها معنا أو التي قمنا بمراجعتها (بما في ذلك المعلومات الموضحة أعلاه) وقد افترضنا أنها دقيقة وكاملة لأغراض تقديم هذا الرأي من دون أن نتحقق منها بشكل مستقل.
 3. افترضنا أن التوقعات المالية التي قدمتها الشركة والعارض قد تم إعدادها على نحو معقول استناداً إلى أسس تعكس أفضل التقديرات والأحكام المتاحة للأداء المالي المستقبلي للشركة والعارض من خلال الإدارة العليا ومجلس إدارة الشركة والعارض ولم نتحقق بشكل مستقل من هذه التوقعات ولم نجرع عن أي رأي بشأن عدالة تلك التقديرات والأحكام.
 4. رغم استخدامنا افتراضات وأحكام وتقديرات مختلفة في دراستنا، والتي نرى بأنها معقولة ومناسبة في ظل الظروف، إلا أنه لا يمكننا تقديم ضمانات بشأن دقة أي من تلك الافتراضات والأحكام والتقديرات. وقد تمت مراجعة تلك الافتراضات والأحكام والتقديرات مع الشركة قبل تقديم هذا الرأي، من دون أن نتحقق منها بشكل مستقل.
 5. لم نُجر أي تقييم أو تقدير مستقل لأصول والتزامات الشركة وشركاتها التابعة والشقيقة أو العارض وشركاته التابعة والشقيقة ولم نثق أي تقييم أو تقدير من هذا القبيل كما لم نقيم ملاءة الشركة أو العارض أو القيمة العادلة لكل منهما بموجب أي أنظمة ذات صلة بالإفلاس أو الإعسار أو الأمور المماثلة.
 6. لم نُجر أي تحليل قانوني أو ضريبي أو محاسبي أو أي تحليل آخر مستقل للشركة أو العارض أو العرض أو الصفقة ولا يتناول رأينا أي أمور قانونية أو ضريبية أو تنظيمية أو محاسبية أو ما يتعلق بالشروط التعاقدية الأخرى لمستندات العرض، حيث ندرك أن الشركة ربما قد حصلت على المشورة التي تراها ضرورية من مهنيين آخرين مؤهلين فيما يتعلق بكل ما ذكر أعلاه. نحن مستشارون ماليون فقط، واعتمدنا فقط عند الضرورة على تقييم المستشارين القانونيين والضريبيين والمحاسبين والمهنيين الآخرين للشركة الذين قد يكونوا قدموا تلك المشورة إلى الشركة من دون معرفة أو قبول بلنا سنعتمد عليها تحقياً لأغراض هذا الرأي دون أن نتحقق من أيها بشكل مستقل.
 7. لم نُدرج في تحليلنا الآثار القانونية والضريبية لأي تكاليف تتعلق بإعادة التنظيم أو الصفقة والتي قد تنشأ نتيجة للعرض أو الصفقة.
 8. لم نُجر أي تحليل مستقل لوضع المساهمين الأفراد في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق بالضرائب ذات الصلة بالعرض أو الصفقة ولم نُعبر عن أي رأي في هذا الشأن.
 9. وفقاً لما تم الاتفاق عليه معكم، فإن نهج التقييم المعتمد كجزء من تحليل التقييم الخاص بنا يعتمد فقط على منهجيات السوق والتقييم الجوهري.
 10. افترضنا أن الصفقة ستكون وفقاً للشروط الموضحة في مستندات العرض وأن النسخة النهائية لمستندات العرض لن تتغير بشكل جوهري عن المسودة التي راجعناها لأغراض هذا الخطاب.
 11. افترضنا أنه سيتم الحصول على كل الموافقات والاعتمادات الحكومية والتنظيمية أو موافقات المساهمين أو غيرها اللازمة لإتمام الصفقة من دون أي تأخيرات أو قيود أو شروط أو حدود قد يكون لها أي تأثير سلبي على الشركة أو العارض أو المزايا المتوقعة من العرض أو الصفقة بأية طريقة مجددة لتحليلنا.
 12. افترضنا كذلك أنه لا يوجد أي تغيير جوهري في الشركة و/أو أصول العارض ومركزها المالي أو نتائج عملياتها أو أعمالها أو توقعاتها المستقبلية منذ تاريخ القوائم المالية الأخيرة التي أتيحت لنا.

RESTRICTED

إتسن إين بي سي العربية السعودية
7267، الطابق، حي المروج، الرياض 12283-2255
المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbsaudi.com
شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست في الرياض، سر. ت. 1010221555، رأس مال 500 مليون ريال سعودي (وإنه ع بالكليل)
مرخصة طبقاً للوائح هيئة السوق المالية، رخصة رقم 37-05008

إتسن إين بي سي العربية السعودية
7267، الطابق، منطقة المروج، الرياض 12283-2255
المملكة العربية السعودية
رقم الوصوف 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbsaudi.com
شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست في الرياض كشركة مساهمة بموجب السجل التجاري رقم 1010221555، برأس مال 500 مليون ريال سعودي (وإنه ع بالكليل)
مرخصة طبقاً للوائح هيئة السوق المالية، رخصة رقم 37-05008

محظور

RY1046185.1



13. لم تُجر أية معايينات فعلية لعقارات الشركة أو المعارض أو المرافق بكلٍ منهما.
 14. اعتمدنا على تأكيدات وتعمهات وضمانات قدمتها الشركة في خطاب التعاقذ.
 15. اعتمدنا على تأكيدات إدارة الشركة بأنّها ليست على دراية بأي وقائع أو ظروف من شأنها أن تجعل أي معلومات ضرورية لنا لتقديم هذا الرأي غير دقيقة أو مضللة وأن الإدارة لم تُخفل عن موافلتنا بأي معلومات قد تكون ذات صلة بتقديم هذا الرأي وأنه لا يقع على عاقتنا أي التزام بتحديث هذا الرأي أو مراجعته أو إعادة تأكيده.
- استند رأينا بشكل كامل إلى الأوضاع المالية والاقتصادية والسوقية وغيرها القائمة كما في تاريخ هذا الخطاب والمعلومات المتاحة لنا كما في تاريخه. وينبغي إدراك أن التطورات اللاحقة قد تؤثر في هذا الرأي وأنه لا يقع على عاقتنا أي التزام بتحديث هذا الرأي أو مراجعته أو إعادة تأكيده.
- ولا تُعبر عن أي رأي في هذا الخطاب بخصوص عدالة المبلغ أو طبيعة المكافآت التي يحصل عليها أي من مسؤولي المعارض أو مديريها أو موظفيها، أو أي فئة من هؤلاء الأشخاص، بالمقارنة مع المقابل الذي سيتم سداده إلى حاملي أسهم المعارض الذين يقبلون العرض.
- كما لا تُعبر عن أي رأي في هذا الخطاب بخصوص سعر تداول أي أوراق مالية للشركة أو المعارض في أي وقت، بما في ذلك الأسعار التي سيتم بها تداول الأوراق المالية للمعارض عقب إتمام الصفقة.
- ويقتصر رأينا، كما هو موضح في هذا الخطاب، على عدالة معامل مبادلة الأسهم المقدم إلى الشركة من الناحية المالية كما في تاريخ هذا الخطاب، ولا تُعبر عن أي رأي بشأن أي تغييرات أو تعديلات على معامل مبادلة الأسهم التي سيتم إجراؤها بعد تاريخ هذا الخطاب.
- ولم تُعبر عن أي رأي بشأن احتمالية أن تكون أي صفقة بديلة أكثر فائدة للشركة.

العلاقة مع إنتش إس بي سي

اقتصر دورنا على العمل كمستشار مالي لمجلس الإدارة وحده فيما يتعلق بالمعرض ونتوقع الحصول على أتعاب من الشركة مقابل خدماتنا، والتي يتوقف جزء كبير منها على إتمام العرض. وبالإضافة إلى ذلك، فقد وافقت الشركة على تعويضنا بما يتعلق ببعض الالتزامات المتكيدة ضمن نطاق التعاقذ معنا. وقدمت إنتش إس بي سي والشركات التابعة لها خدمات استشارية وتمويلية وخدمات أخرى إلى الشركة وحصلت على أتعاب مقابل تلك الخدمات، وقد تستمر في تقديم تلك الخدمات إلى الشركة ومن ثم تحصل على أتعاب مقابلها. وفي سياق عملها المعتاد وما يتوافق مع الأنظمة المعمول بها، يجوز لشركة إنتش إس بي سي وشركاتها التابعة في أي وقت التداول في أدوات الدين والأسهم الخاصة بالشركة و/أو المعارض، لحساباتها الخاصة، أو لحسابات العملاء، ومن ثم فقد تكون حائزة على مراكز طويلة في أدوات الدين والأسهم المذكورة في أي وقت.

التقيود الأخرى

هذا الخطاب موجه إلى مجلس الإدارة على وجه الحصر و غير مقدم لأي شخص آخر فيما يتعلق بالمعرض ولن تكون مسؤولين أمام أي شخص بخلاف مجلس الإدارة عن تقديم هذا الرأي.

هذا الخطاب سري وموجه ومقدم فقط لمجلس الإدارة فيما يتعلق بتقييمه للمعرض ويجب عدم استخدامه أو الإفصاح عنه بشكل كلي أو جزئي أو الإشارة إليه بشكل علني، أو نقله أو الاعتماد عليه من جانب أي شخص أو استخدامه لأي غرض آخر من دون الحصول على موافقتنا الكتابية المسبقة. وعلاوة على ذلك، نؤكد أنه يجوز لمجلس الإدارة الإفصاح عن أنه قد حصل على هذا الرأي المقدم من قبلنا كما يجوز له إرفاق نسخة من خطاب الرأي هذا في مجمله (بعد الحصول على موافقتنا/مراجعتنا للوثائق ذات الصلة) في أي مستند تكون الشركة مطالبة بتقديمه إلى هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية، بما في ذلك تعميم مجلس الإدارة الذي تستدره الشركة، فيما يتعلق بالمعرض، إذا كان ذلك مطلوباً بموجب النظام أو اللائحة المعمول بها أو بحسب ما هو مطلوب صراحة من جانب أي هيئة تنظيمية تحظى بالاختصاص القضائي على الشركة.

تتصرف إنتش إس بي سي نيابةً عن مجلس الإدارة ولا تتوب عن أي شخص آخر فيما يتعلق بالمعرض ولن تكون مسؤولة أمام أي شخص آخر غير مجلس الإدارة عن تقديم هذا الرأي، أو توفير الحماية الممنوحة لعملاء إنتش إس بي سي، أو تقديم المشورة فيما يتعلق بالمسائل المشار إليها هنا. لا نلتزم إنتش إس بي سي أو أي من أفراد مجموعتها أو الشركات التابعة لها أو تقبل بأي واجب أو التزام أو مسؤولية من أي نوع (سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، سواء كانت بموجب عقد أو بموجب المسؤولية التقصيرية أو بموجب النظام أو غير ذلك) لأي شخص ليس عميلاً لها فيما يتعلق بهذا الرأي أو بأي مسألة مشار إليها هنا. ولا يمنح هذا الخطاب حقوقاً أو سبل انتصاف ولا يجوز استخدامه أو الاعتماد عليه من جانب أي حامل لأوراق الشركة المالية أو أي شخص بخلاف مجلس الإدارة.

RESTRICTED

إنتش إس بي سي العربية السعودية
7267، الطابق 7، البرج الرياض 12283-2255
المسئلة العربية السعودية
الرقم الموحد: 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbcSaudi.com
نسخة مساهمة مسوية فقط تأسست في الرياض، س.ت. 101022155 - رأس مال 500 مليون ريال سعودي (واحد مائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي فقط) بتاريخ 37-05-2008

إنتش إس بي سي العربية السعودية
7267، الطابق 7، البرج الرياض 12283-2255
المسئلة العربية السعودية
الرقم الموحد: 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbcSaudi.com
نسخة مساهمة مسوية فقط تأسست في الرياض كسركة مساهمة بموجب السجل التجاري رقم 1010221555، برأس مال 500 مليون ريال سعودي (واحد مائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي فقط) بتاريخ 37-05-2008

محتور

RY11046185.1



وعلى وجه الخصوص، لا يتناول هذا الرأي المزايا التجارية للعرض أو الصفقة أو قرار مساهمي الشركة الخاص بالتصويت لصالح العرض، كما لا يُشكّل توصية للشركة أو أي مساهم في الشركة فيما يتعلق بالعرض أو الصفقة أو أي أمر آخر.

يتحمل مجلس الإدارة وحده المسؤولية النهائية عن قرار التوصية بالعرض والصفقة.

يخضع هذا الرأي لأنظمة المملكة العربية السعودية.

الخاتمة

استنادًا إلى ما سبق وبناءً عليه، نرى كما في تاريخ هذا الخطاب أن معامل مبادلة الأسهم عادل بالنسبة للشركة ومساهمها من الناحية المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

شركة إتش إس بي سي العربية السعودية



RESTRICTED

إتش إس بي سي العربية السعودية
7267، الطابق 7، المبنى 7، الرياض 12283-2255
المملكة العربية السعودية
الرقم الموحد: 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbcSaudi.com

تركة مساهمة سعودية مغلقة تأسست في الرياض كتركة مدفوعة بموجب السجل التجاري رقم 1010221555، برأسمال 500 مليون ريال سعودي (مدفوعة بالكامل) برخصة طبقاً للظام ولوائح هيئة السوق المالية، رخصة رقم 37-05008

محظور

إتش إس بي سي العربية السعودية
7267، الطابق 7، منطقة المروج، الرياض 12283-2255
المملكة العربية السعودية
رقم الوصول 92005920
الموقع الإلكتروني: www.hsbcSaudi.com

تركة مساهمة سعودية مغلقة تأسست في الرياض كتركة مدفوعة بموجب السجل التجاري رقم 1010221555، برأسمال 500 مليون ريال سعودي (مدفوعة بالكامل) برخصة طبقاً للظام ولوائح هيئة السوق المالية، رخصة رقم 37-05008

RY1046185.1

١٤ - الملحق (٢) - التعديلات المقترحة على النظام الأساسي لشركة طيبة

رقم المادة	نص المادة كما هو في النظام الأساسي الحالي	التعديل المقترح على المادة
المادة السابعة - رأس المال	حدد رأسمال الشركة بمبلغ ألف وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعون ألف وثمانمائة وثلاثون ريال ١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسم إلى ١٦٠,٤٥٧,٤٨٣ مائة وستون مليون وأربعمائة وسبعة وخمسون ألف وأربعمائة وثلاثة وثلاثون ريالاً وجميعها أسهم عادية ونقدية.	حدد رأسمال الشركة المصدر بمبلغ ألف وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعون ألف وثمانمائة وثلاثون ريال ١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠ ريالاً وجميعها أسهم عادية ونقدية.
المادة الخامسة - المركز الرئيسي للشركة	يقع المركز الرئيسي للشركة في المدينة المنورة ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها.	يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المدينة المنورة ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها.

J9DUR

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٤٨١ ٦٦٦٦ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: IR@Dur.sa

www.dur.sa



in

