



## طيبة للاستثمار TAIBA INVESTMENTS

### مستند العرض

الصادر عن شركة طيبة للاستثمار ("شركة طيبة") والموجه إلى مساهمي شركة دور للضباية ("شركة دور") بشأن العرض المقدم لمساهمي شركة دور لغرض استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور من خلال تقديم عرض مبادلة أوراق مالية وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ.

يتضمن هذا المستند معلومات مهمة حول صفقة الاستحواذ، وبالتالي ينبغي قراءة هذا المستند بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، لاسيما قسم «إشعار مهم»، وذلك قبل التصويت على أي قرار بشأن صفقة الاستحواذ. وفي حال وجود أي شك بخصوص القرار الذي ينبغي اتخاذه في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ أو بشأن العرض، فيجب الحصول على استشارة من مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل هيئة السوق المالية.

أبرمت شركة طيبة اتفاقية التنفيذ الملزمة مع شركة دور بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/٠٤/٢٠٢٣م) («اتفاقية التنفيذ») وذلك 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 من خلال تقديم عرض مبادلة أوراق مالية وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ، 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») من خلال زيادة رأس مالها المدفوع من مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٠٦٠,٤٠٧,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٠٦٠,٤٠٧,٨٣٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها 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 والتي تمثل زيادة بنسبة (٦٢,٣٢٪) في رأس المال الحالي لشركة طيبة («صفقة الاستحواذ»). وتخضع صفقة الاستحواذ للشروط المحددة في اتفاقية التنفيذ والملخصة في القسم (٢-٣) («اتفاقية التنفيذ»). ولا يجوز التعديل أو التنازل عن أي من هذه الشروط إلا بموافقة الشركتين الخملية. وقد قامت شركة طيبة بتاريخ ١٨/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٤/٢٠٢٣م) بالإعلان عن إبرام اتفاقية التنفيذ وعن نيبتها المؤكدة للاستمرار في صفقة الاستحواذ وتقديم عرض لمساهمي شركة دور لهذا الغرض.

بموجب صفقة الاستحواذ، سيتم الاستحواذ على جميع أسهم شركة دور مقابل قيام شركة طيبة بإصدار أسهم العوض لمساهمي شركة دور. وبموجب اتفاقية التنفيذ، فبعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور (ويشار لذلك بـ «إتمام صفقة الاستحواذ»)، سيحصل مساهمي شركة دور المقيدين بسجل المساهمين لشركة دور بنهاية ثاني فترة تداول بعد تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ على سهم (١) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه في شركة دور («معامل المبادلة»). وفي تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ، ستصبح شركة دور شركة مساهمة غير مدرجة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة (ولمزيد من التفاصيل حول شروط صفقة الاستحواذ، الرجاء مراجعة القسم (٢-٤) «الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ»).

في حال تم قبول العرض بالكامل من قبل مساهمي شركة دور على صفقة الاستحواذ (وذلك من خلال موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور على صفقة الاستحواذ) وتحقق جميع شروط صفقة الاستحواذ الأخرى والملخصة في القسم (٢-٣) («شروط اتفاقية التنفيذ»)، سيتمت على ذلك زيادة رأس مال شركة طيبة من مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٠٦٠,٤٠٧,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٠٦٠,٤٠٧,٨٣٠) ريال سعودي، وسيصبح مساهمو شركة دور مالكيين لما نسبته (٣٨,٤٪) من رأس مال شركة طيبة. ولمزيد من التفاصيل عن آثار صفقة الاستحواذ على شركة طيبة وشركة دور ودوافعها، يرجى مراجعة القسم (٢-٢) («مبررات ودوافع الاستحواذ»).

إن جميع أسهم شركة طيبة من فئة واحدة ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستصدر أسهم العوض من نفس فئة أسهم شركة طيبة الحالية وينفس الحقوق التي تتمتع بها بما يشمل 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 مملنة. 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 ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (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.

تجدر الإشارة إلى أن إتمام صفقة الاستحواذ مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ والحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ. ولمزيد من التفاصيل حول شروط صفقة الاستحواذ والإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ، الرجاء مراجعة القسم (٢-٣) («اتفاقية التنفيذ») والقسم (٢-٤) («الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ») من هذا المستند. وللتوضيح، فإنه 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 وتحققت جميع شروط صفقة الاستحواذ الأخرى (بما يشمل عدم وقوع حدث سلبي جوهري واستمرار ذلك الحدث السلبي الجوهري وعدم الإخلال بالضمانات المقدمة من كلا الطرفين) والملخصة في القسم (٢-٣) («شروط اتفاقية التنفيذ»)، سيتم إلغاء إدراج أسهم شركة دور من السوق المالية السعودية (تداول) وستصبح شركة دور شركة مساهمة غير مدرجة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة، وسيحصل 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 لمطلوبات 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.

تأسست شركة طيبة بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم (م/٤١) وتاريخ ١٦/٠٦/١٤٠٨هـ وتم إعلان تأسيسها بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم (١٢٤) الصادر بتاريخ ١٣/٠٢/١٤٠٩هـ (الموافق ٢٤/٠٩/١٩٨٨م) وهي شركة مساهمة مقيدة في السجل التجاري برقم (٤٦٥٠١٢٤٠٣) وتاريخ ١٠/٠٤/١٤٠٩هـ (الموافق ١٩/١١/١٩٨٨م) الصادر من المدينة المنورة. ويبلغ رأس مال شركة طيبة الحالي مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٠٦٠,٤٠٧,٨٣٠) ريال سعودي مقسم إلى مائة وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

بتاريخ هذا المستند، يمثل المساهمون الكبار في شركة طيبة في المساهمين التالية أسماؤهم: شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ١٦,٧٣٪) والأستاذ/ محمد صالح حمزة صيرفي (بنسبة ملكية تبلغ ٨٪) والأستاذ/ محمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ٧,٤٤٪) وشركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة (بنسبة ملكية تبلغ ٦,٥٤٪). ويتمثل المساهمون الكبار في شركة دور في المساهمين التالية أسماؤهم: شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ٢٧,١٤٪) وصندوق الاستثمارات العامة (بنسبة ملكية تبلغ ١٦,٦٢٨٪) والأستاذ/ محمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ١٢,٠١٪).

في حال قبول العرض وإتمام صفقة الاستحواذ، سيكون كبار المساهمين في شركة طيبة هم كلا من شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ٢٠,٧٢٩٪) ومحمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ٩,١٧٦٪) وصندوق الاستثمارات العامة (بنسبة ملكية تبلغ ٨,٤٩٪). وعليه، فإن قبول العرض وإتمام صفقة الاستحواذ سيرفع نسبة السيطرة لكل من السابق ذكرهم في شركة طيبة، مما سيمنح هؤلاء المساهمين قدرة 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).

تجدر الإشارة إلى أن صفقة الاستحواذ تتطوي على وجود أطراف ذوي علاقة، حيث يعد كل من الأطراف التالية أسماؤهم أطرافاً ذوي علاقة: صندوق الاستثمارات العامة باعتباره مساهماً كبيراً في شركة دور ولديه ممثل في مجلس إدارة شركة طيبة، وإبراهيم محمد العيسى (رئيس مجلس إدارة شركة طيبة) باعتباره عضو مجلس إدارة في شركة طيبة وفي شركة أصيلة



## طيبة للاستثمار TAIBA INVESTMENTS

### مستند العرض

الصادر عن شركة طيبة للاستثمار ("شركة طيبة") والموجه إلى مساهمي شركة دور للضيافة ("شركة دور") بشأن العرض المقدم لمساهمي شركة دور لغرض استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور من خلال تقديم عرض مبادلة أوراق مالية وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ.

للاستثمار، حيث أن شركة أصيلة للاستثمار وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى، وكلاً من محمد إبراهيم العيسى وشركة أصيلة للاستثمار حيث أنهم يفترض تصرفهم بالاتفاق (نظراً لأنهم في نفس المجموعة نظراً لسيطرة محمد إبراهيم محمد العيسى على شركة أصيلة للاستثمار) ويملكان مجتمعين أكثر من (٢٠٪) في كل من شركة طيبة وشركة دور. ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، الرجاء مراجعة القسم (٢-٥) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ». وكما سبق ذكره، فإنه لا يحق للمساهم الذي يملك أسهم في شركة طيبة وشركة دور التصويت على قرارات الاستحواذ إلا في الجمعية العامة لإحدى الشركتين فقط امتثالاً للقيد المنصوص عليه في الفقرة (ن) من المادة (٣) من لائحة الاندماج والاستحواذ. وفيما يخص الأطراف ذوي العلاقة الذي يملكون أسهماً في كلتا الشركتين، فلن يمكنهم التصويت على قرارات الاستحواذ إلا في الجمعية العامة لإحدى الشركتين فقط وفقاً للإعفاء الممنوح من الهيئة في هذا الشأن (ولمزيد من التفاصيل حول الإعفاء المشار إليه، يرجى مراجعة القسم (١٠) «الإعفاءات»).

جدير بالذكر أنه يوجد عدد من أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة مصلحة في صفقة الاستحواذ. وقد قام كل من الأستاذ/ إبراهيم محمد العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور، ونظراً لأن لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور)، والأستاذ/ غسان بن ياسر شلبي (حيث أن أحد أقاربه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ فراس بن صلاح الدين القرشي (حيث أنه ممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة طيبة، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ محمد عبدالمحسن الفريسي (حيث أنه من كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ بدر بن حمود البدر (حيث أنه يملك أسهم في شركة دور وكان رئيسها التنفيذي من العام ٢٠١٢م إلى العام ٢٠١٩م) بالإفصاح عن مصلحتهم في صفقة الاستحواذ لمجلس إدارة شركة طيبة وقد امتنعوا إثر ذلك عن التصويت على قرار مجلس إدارة شركة طيبة الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ.

كما يجدر الإشارة إلى أنه يوجد عدد من أعضاء مجلس إدارة شركة دور مصلحة في صفقة الاستحواذ، إذ قام كل من الأستاذ/ بدر بن عبد الله العيسى (حيث أنه مساهم في شركة طيبة والرئيس التنفيذي لشركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ فهد بن عبد الله العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ مشاري بن ناجي إبراهيم (حيث أنه 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 (٢-٥) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ».

وتجدر الإشارة إلى أنه، نظراً لأن معامل المبادلة النهائي عدد صحيح، فإنه لن ينتج كسور أسهم مُستحقة لمساهمي شركة دور المستحقين.



وبعد إصدار أسهم العوض، ستكون ملكية مساهمي شركة طيبة الحاليين ما نسبته (٦١,٦٪) من رأس مال شركة طيبة، وسيملك مساهمو شركة دور ما نسبته (٣٨,٤٪) من رأس مال شركة طيبة. قامت شركة طيبة بتقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم العوض وتقديم طلب إلى السوق المالية السعودية (تداول) لقبول إدراج أسهم العوض، وقد تم تقديم هذا المستند لهيئة السوق المالية وتمت الموافقة على نشره. كما تم استيفاء كافة متطلبات هيئة السوق المالية، ومع مراعاة صدور الموافقات اللازمة من الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ والجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ، فقد تم الحصول على كافة الموافقات النظامية المتعلقة بصفقة الاستحواذ وزيادة رأس مال شركة طيبة. ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، الرجاء مراجعة القسم (٢-٤) «الموافقات الحكومية».

إن هذا المستند صادر من شركة طيبة وموجه إلى مساهمي شركة دور. وقد تم إعداد هذا المستند وفقاً لمتطلبات المادة (٢٨) من لائحة الاندماج والاستحواذ ولا تتحمل شركة طيبة أو أعضاء مجلس إدارتها أو تنفيذيها أو موظفيها أي مسؤولية عن صحة ودقة واكتمال المعلومات المتعلقة بشركة دور أو شركاتها التابعة أو مساهميها أو أعضاء مجلس إدارتها الواردة في هذا المستند، مع العلم بأن جميع هذه المعلومات تم الحصول عليها من شركة دور في سياق صفقة الاستحواذ ومن خلال إجراء شركة طيبة - بمساعدة مستشاريها - دراسات العناية المهنية اللازمة على شركة دور وبعض شركاتها التابعة. كما تجدر الإشارة إلى أن شركة دور ملتزمة بموجب اتفاقية التنفيذ بتزويد شركة طيبة بجميع المعلومات الخاصة بشركة دور والمطلوبة لغرض إعداد هذا المستند. كما قدمت شركة دور بموجب اتفاقية التنفيذ ضماناً لشركة طيبة (بحسب ما هو متعارف عليه في مثل هذه الاتفاقيات) يتعلق بصحة واكتمال المعلومات (من جميع الجوانب الجوهرية) المقدمة لشركة طيبة بشأن صفقة الاستحواذ وذلك كما في تاريخ تقديمها، بما في ذلك المعلومات التي تم تقديمها خلال مرحلة إجراء دراسات العناية المهنية اللازمة وإعداد المستندات المتصلة بالاستحواذ بما فيها هذا المستند، وأن المعلومات المقدمة غير مضللة من جميع الجوانب الجوهرية. كما قدمت شركة دور ضماناً بموجب اتفاقية التنفيذ بأنها لم تقم بإخفاء أي معلومات جوهرية متصلة بصفقة الاستحواذ عن شركة طيبة.

تم نشر هذا المستند في وقت مقارب لنشر تعميم مجلس إدارة شركة دور الصادر فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. ويتضمن تعميم مجلس إدارة شركة دور معلومات تتعلق بصفقة الاستحواذ والمخاطر المتعلقة بها ورأي مجلس إدارة شركة دور في الصفقة. إن أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة، سواء أكانوا مجتمعين أو منفردين، لا يتحملون أي مسؤولية تجاه مساهمي شركة دور فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في تعميم مجلس إدارة شركة دور. وبناءً عليه، فلا يقدم أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة مجتمعين أو منفردين أي تأكيدات أو تعهدات، صريحة أو ضمنية، فيما يتعلق بصحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في تعميم مجلس إدارة شركة دور.

ينبغي على المساهمين قراءة هذا المستند بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، لاسيما قسم «إشعار مهم»، وكذلك قراءة تعميم مجلس إدارة شركة دور بشكل كامل وبغاية وذلك قبل التصويت على قرارات الاستحواذ.

قامت شركة طيبة بتعيين شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية كمستشار مالي فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.

### المستشار المالي

# J.P.Morgan

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

تم نشر مستند العرض هذا في: ١٤٤٥/٠٤/٢٥ (الموافق ٢٣/١١/٢٠٢٣م) وقد تم إعداده باللغتين العربية والإنجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي، فسيؤخذ بالنص العربي.



إشراقة

الاستثمار والعمار



طيبة للاستثمار  
TAIBA INVESTMENTS

taiba.com.sa

## إشعار مهم

يحتوي هذا المستند على معلومات مفصلة عن صفقة الاستحواذ، ويهدف هذا المستند إلى تقديم معلومات لمساهمي شركة دور حول صفقة الاستحواذ والعرض المقدم من شركة طيبة إلى مساهمي شركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. وتجدر الإشارة إلى أن الحصول على موافقة مساهمي شركة دور وشركة طيبة على صفقة الاستحواذ هو أحد شروط إتمام صفقة الاستحواذ. وسيتم اعتبار تصويت مساهمي شركة دور على صفقة الاستحواذ مبنياً فقط على المعلومات الواردة في هذا المستند وتعميم مجلس إدارة شركة دور.

لا تتحمل هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات مستند العرض هذا. ولا تقدمان أي تأكيد يتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

إن المعلومات والبيانات والإفادات الواردة في هذا المستند تم تقديمها كما هي في تاريخ نشر هذا المستند، ما لم يتم تحديد تاريخ آخر لأي من المعلومات أو البيانات أو الإفادات الواردة في هذا المستند. وبالتالي فإن المعلومات الواردة في هذا المستند عرضة للتغير بعد تاريخ نشر هذا المستند. وعليه، فإن نشر هذا المستند لا يعني بالضرورة عدم تغير أي من الوقائع والمعلومات الخاصة بشركة طيبة أو شركة دور أو أي من شركاتهم التابعة الواردة في هذا المستند. كما ينبغي عدم اعتبار أي من المعلومات الواردة في هذا المستند على أنها توقعات أو تنبؤات حول الأداء المالي المستقبلي لشركة طيبة أو شركة دور أو أي من شركاتهم التابعة، كما ينبغي عدم اعتبار أي إفادة في هذا المستند على أنها تأكيد بأن ربحية السهم لشركة طيبة في المستقبل ستكون مساوية أو ستزيد عن ربحية سهم شركة طيبة في الفترات المالية السابقة.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أي معلومات أو إفادات بالنيابة عن مجلس إدارة شركة طيبة باستثناء ما هو موضح عنه في هذا المستند. وعليه، فإنه ينبغي عدم الاعتماد على أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى على أساس أنها صادرة عن شركة طيبة أو شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية أو أي من مستشاري شركة طيبة فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.

لا يجوز اعتبار هذا المستند بمثابة توصية من جانب شركة طيبة أو أعضاء مجلس إدارتها أو أي من مستشاريها فيما يخص صفقة الاستحواذ أو كيفية التصويت عليها، ولا يشمل هذا المستند جميع المعلومات التي تتعلق بشركة طيبة ولا يشمل جميع المعلومات التي يجب أخذها بعين الاعتبار في اتخاذ أي قرار استثماري متعلق بصفقة الاستحواذ. وعلاوة على ذلك، تعتبر المعلومات الواردة في هذا المستند ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بأي مستلم معين للمستند. ويتحمل كل مستلم لهذا المستند مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص صفقة الاستحواذ.

ويمكن الحصول على نسخ من هذا المستند من المقر الرئيسي لشركة طيبة أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة طيبة ([www.taiba.com.sa](http://www.taiba.com.sa)) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) ([www.saudiexchange.sa](http://www.saudiexchange.sa)). وباستثناء مستند العرض، فإنه يجب عدم اعتبار أي من محتويات المواقع الإلكترونية الموضحة أعلاه على أنها تشكل جزء من هذا المستند، ولا تتحمل شركة طيبة أي مسؤولية عن محتوى تلك المواقع الإلكترونية.

وقد قامت شركة طيبة بتعيين شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية كمستشار مالي للشركة فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ. وتعمل شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية - وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها في المملكة العربية السعودية من قبل هيئة السوق المالية - كمستشار مالي حصري لشركة طيبة بخصوص صفقة الاستحواذ، ولن تكون مسؤولة تجاه أي طرف بخلاف شركة طيبة عن تقديم المشورة حول صفقة الاستحواذ أو أي مسألة أخرى مشار إليها في هذا المستند.

كما لم تتحقق شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية أو غيرها من المستشارين الوارد ذكرهم في قسم («دليل الشركة») بشكل مستقل من صحة ودقة المعلومات والبيانات الواردة في هذا المستند. 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 يتكبدها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات أو بسبب عدم صحة أو دقة أو اكتمال أي من البيانات أو المعلومات الواردة في هذا المستند.

لا يُعد هذا المستند ولا يجوز اعتباره بمثابة استشارة قانونية أو مالية أو زكوية أو ضريبية، ويجب على متلقي المستند أخذ المشورة المتخصصة من مستشاريه القانونيين والمحاسبين والضريبيين فيما يتعلق بهذه المواضيع. وفي حال وجود أي شك بخصوص التصويت الذي ينبغي إتخاذه من قبل أي مساهم في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ، فإن شركة طيبة توصي بالحصول على استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل هيئة السوق المالية السعودية.

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 طيبة اتخاذ أي إجراء لنشر أو تسجيل هذا المستند أو أسهم العوض في أي ولاية قضائية أخرى غير المملكة العربية السعودية.

## التوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا المستند 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. وتتضمن الإفادات المستقبلية الواردة في هذا المستند، على سبيل المثال لا الحصر، (١) المنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ، والتوقعات المستقبلية للأداء المالي والظروف المالية، وغيرها من الأحداث المستقبلية، (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.

تعكس التوقعات والإفادات المستقبلية المضمنة في هذا المستند وجهة نظر شركة طيبة وإدارتها الحالية وتستند إلى افتراضات عديدة منها تلك المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية لشركة طيبة والبيئة التنظيمية التي ستمارس شركة طيبة أعمالها فيها في المستقبل. ولا تُعد هذه التوقعات والإفادات المستقبلية وعداً أو ضماناً للأحداث المستقبلية، نظراً لوجود العديد من العوامل، الظاهرة منها وغير الظاهرة، التي قد تؤثر على الأحداث المستقبلية والتي قد تؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحة أو ضمناً في هذا المستند. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة شركة طيبة ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق. ولهذا، يجب على متلقي هذا المستند قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء هذا الإشعار وعدم الاعتماد عليها.

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

لن تقوم شركة طيبة بتعديل أو تحديث أي توقع أو إفادة مستقبلية واردة في هذا المستند، باستثناء ما هو مطلوب بموجب الأنظمة واللوائح السارية.

## القيود المتعلقة بنشر وتوزيع مستند العرض

إن هذا المستند موجه لمساهمي شركة دور، مع مراعاة أي قيود في الأنظمة والقوانين الخاصة بأي دولة مقيدة. ولا يمثل هذا المستند عرضاً لبيع أو طلباً لعرض شراء أي أوراق مالية لأي شخص في أي ولاية قضائية لا يجيز فيها النظام المعمول به تقديم مثل ذلك العرض أو الطلب.

## إشعار إلى مساهمي شركة دور المقيمين خارج المملكة

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 المستند 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 خطوات حتى يتمكن المساهم من التصويت على قرارات الاستحواذ بشكل نظامي، فيجب العلم بأن شركة طيبة لم تقم بهذه الخطوات وعليه يجب 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 بالرغم من ذلك، فإنه يحق لشركة طيبة بالاتفاق مع شركة دور عدم الاستمرار في صفقة الاستحواذ إلا في حال أن صفقة الاستحواذ قد تم الموافقة عليها من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة دور دون احتساب الأصوات الخاصة بالمساهم المعني.

## المعلومات المالية وغيرها

تم إعداد القوائم المالية لشركة طيبة وشركة دور عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. كما تجدر الإشارة إلى أن المعلومات المالية الواردة في هذا المستند قائمة على أساس تقديرات الإدارة ولم يتم تدقيقها بشكل مستقل من قبل المحاسبين القانونيين أو غيرهم باستثناء ما تم النص عليه صراحة بخلاف ذلك، كما أن جميع المعلومات مقدمة بالريال السعودي، باستثناء ما يُفصح عنه بخلاف ذلك. وتجدر الإشارة إلى أن هذا المستند يحتوي نسباً وأرقام مئوية، وهي أرقام ونسب تقريبية لغرض العرض.

## دليل الشركة

### شركة طيبة للاستثمار



شركة طيبة للاستثمار  
مبنى رقم ٢٢٢٠  
الوحدة رقم ٣  
شارع الملك عبدالله بن عبدالعزيز  
حي الشهداء  
ص.ب. ٧٧٧٧ المدينة المنورة ٤١٤٧٢  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف: ٨٣٧٧٧٧٧ (١٤) ٩٦٦+  
رقم الفاكس: ٨٣٦٧٧٧٧ (١٤) ٩٦٦+  
البريد الإلكتروني: IR@taiba.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.taiba.com.sa

### ممثلي شركة طيبة

صالح بن هبدان بن عبدالله الهبدان  
الرئيس التنفيذي  
مبنى رقم ٢٢٢٠  
الوحدة رقم ٣  
شارع الملك عبدالله بن عبدالعزيز  
حي الشهداء  
ص.ب. ٧٧٧٧ المدينة المنورة ٤١٤٧٢  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف: ٢٦٦٨٦٠٠ (١١) ٩٦٦+  
رقم الفاكس: ٨٣٦٧٧٧٧ (١٤) ٩٦٦+  
البريد الإلكتروني: salhabdan@taiba.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.taiba.com.sa

باسل بن محمد بن سعد بن جبر  
عضو مجلس إدارة  
مبنى رقم ٢٢٢٠  
الوحدة رقم ٣  
شارع الملك عبدالله بن عبدالعزيز  
حي الشهداء  
ص.ب. ٧٧٧٧ المدينة المنورة ٤١٤٧٢  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف: ٢٠١٢٢٢١ (١١) ٩٦٦+  
رقم الفاكس: ٢٠١٢٢٢٢ (١١) ٩٦٦+  
البريد الإلكتروني: bin.jabr@taiba.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.taiba.com.sa

### المستشار المالي لشركة طيبة

# J.P.Morgan

شركة جي.بي.بي. مورقان العربية السعودية  
برج الفيصلية  
طريق الملك فهد  
ص.ب. ٥١٩٠٧ الرياض ١١٥٥٣  
رقم الهاتف: ٢٩٩٣٨٠٠ (١١) ٩٦٦+  
رقم الفاكس: ٢٩٩٣٨٤٠ (١١) ٩٦٦+  
البريد الإلكتروني: Taiba\_transaction@jpmorgan.com  
الموقع الإلكتروني: www.jpmorgansaudiArabia.com

### المستشار القانوني لشركة طيبة



خشيم محامون ومستشارون  
الطابق السابع عشر، برج (ب)  
أبراج العليا، حي العليا  
ص.ب. ٢٣٠٦٦٧ الرياض ١١٣٢١  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف: ٤٦١ ٨٧٠٠ (١١) ٩٦٦+  
رقم الفاكس: ٤٦١ ٨٧٩٩ (١١) ٩٦٦+  
البريد الإلكتروني: info@khoshaim.com  
الموقع الإلكتروني: www.khoshaim.com

## مستشار العناية المهنية اللازمة المالي لشركة طيبة



شركة برايس ووترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون

برج المملكة

ص.ب. ٨٢٨٢ الرياض ١١٤٨٢

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٤٦٥٤٢٤ (١١) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٤٦٥١٦٦٣ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: info@sa.pwc.com

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com/ml/en

## مراجع الحسابات لشركة طيبة



شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)

برج طريق الملك - الدور الثالث عشر

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. ١٩٩٤ جدة ٢١٤٤١

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٨٤٠٠ ٢٢١ (١٢) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٤٤٠٨ ٦٦٤ (١٢) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

ملاحظة: قدم المستشارون الموضحة أسماؤهم أعلاه موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم وفقًا للسياق الوارد في هذا المستند (حسبما ينطبق)، ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا المستند.

## التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لصفقة الاستحواذ

يتضمن الجدول التالي التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بصفقة الاستحواذ. تعد التواريخ الواردة أدناه تقريبية، وستقوم شركة طيبة (أو شركة دور 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
<b>1- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية</b>	
تقديم المسودة النهائية من مستند العرض وتعميم المساهمين لهيئة السوق المالية	تم تسليم المسودة النهائية من مستند العرض وتعميم المساهمين للهيئة في تاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/١٠م).
موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس المال وعلى نشر مستند العرض	١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م).
موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد كل من الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ والجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م).
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 اللازم لعقد الاجتماع)	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م).
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 اللازم لعقد الاجتماع)	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م).
نشر مستند العرض وتعميم المساهمين وتعميم مجلس إدارة شركة دور	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م).
توفير المستندات المتاحة للمعاينة	١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م).
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة على بنود الجمعية	١٤٤٥/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٦م).
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية لشركة دور على بنود الجمعية	١٤٤٥/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٦م).
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	١٤٤٥/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠م).
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	بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
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	١٤٤٥/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٣٠م).
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	بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
نشر قرارات الاستحواذ التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ على موقع تداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	١٤٤٥/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٣م).
نشر قرارات الاستحواذ التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ على موقع تداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	١٤٤٥/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٣م).

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
<b>٢- الإجراءات التي ستتيح في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية</b>	
موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث)	٢٣/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٣م).
الإعلان على موقع السوق المالية السعودية (تداول) عن دعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث)	٢٦/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/١٢/٢٠٢٣م).
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث)	١٢/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/١٢/٢٠٢٣م).
انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ (الاجتماع الثالث) أو الجمعية العامة غير العادية لشركة دور 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 ٣١/١٢/٢٠٢٣م).
نشر قرارات الاستحواذ التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة أو لشركة دور (بحسب الحال) على موقع السوق المالية السعودية (تداول)	١٩/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٤م).
<b>٣- إتمام صفقة الاستحواذ والخطوات المكتملة</b>	
إتمام صفقة الاستحواذ	١٦/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/١١/٢٠٢٣م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور في الاجتماع الأول أو الثاني).
تعليق تداول أسهم شركة دور	١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٣م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور - بحسب الحال - في الاجتماع الثالث).
إلغاء إدراج أسهم شركة دور من السوق المالية السعودية (تداول)	أول فترة تداول بعد إتمام صفقة الاستحواذ. ومن المتوقع أن يتم ذلك بتاريخ: ١٩/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/١٢/٢٠٢٣م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور في الاجتماع الأول أو الثاني).
إدراج أسهم العوض في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيصها لصالح مساهمي شركة دور المقيدين بسجل المساهمين لشركة دور بنهاية ثاني فترة تداول بعد تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ	١٩/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٤م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور - بحسب الحال - في الاجتماع الثالث).
تعديل السجل التجاري لشركة طيبة وإيداع النظام الأساسي المعدل لدى وزارة التجارة	خلال فترة لا تقل عن ثالث ولا تزيد عن سادس فترة تداول بعد تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ.
	خلال فترة لا تقل عن ثالث ولا تزيد عن سادس فترة تداول بعد تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ.
	خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ، ومن المتوقع أن يتم ذلك بتاريخ:
	١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٣م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور في الاجتماع الأول أو الثاني).
	١٨/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/٠١/٢٠٢٤م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور - بحسب الحال - في الاجتماع الثالث).

## فهرس المحتويات

١	المصطلحات والتعريفات	
٤	لمحة عامة عن صفقة الاستحواذ	
٦	١-٢ تقييم شركة دور	
٦	٢-٢ مبررات ودوافع الاستحواذ	
٩	٣-٢ الاتفاقيات المتعلقة بصفقة الاستحواذ	
٩	١-٣-٢ اتفاقية التنفيذ	
٩	١-٣-٢ شروط اتفاقية التنفيذ	
٩	٢-٣-٢ قيود ممارسة الأعمال	
١٠	٣-١-٢ استثناءات من قيود ممارسة الأعمال	
١٠	٤-١-٢ الضمانات	
١١	٥-١-٢ حوكمة مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ	
١١	٦-١-٢ أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ	
١١	٢-٣-٢ الاتفاقيات الأخرى	
١٢	٤-٢ الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ	
١٢	١-٤-٢ الموافقات الحكومية	
١٢	٢-٤-٢ موافقة الجمعية العامة غير العادية	
١٣	٣-٤-٢ إتمام صفقة الاستحواذ	
١٣	٥-٢ الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ	
١٥	٦-٢ القيود على أسهم العوض	
١٦	٣. حصص الملكية والتعاملات	
١٦	١-٣ حصص ملكية شركة طيبة وتعاملاتها	
١٦	٢-٣ حصص ملكية أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة	
١٧	٣-٣ تعاملات أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة	
١٧	٤-٣ حصص ملكية شركة طيبة وتعاملاتها من خلال التصرف بالانفاق	
١٨	٤. الترتيبات والشروط والصفقات الخاصة	

١٩	٥-١	المساهمون الكبار	١٩
١٩	٥-٢	المالك النهائي للأسهم المستحوذ عليها والمساهم المسيطر	١٩
٢٠	٦-١	المعلومات المالية	٢٠
٢٠	٦-١	سعر الإغلاق لأسهم شركة طيبة	٢٠
٢٠	٦-٢	سعر الإغلاق لأسهم شركة دور	٢٠
٢١	٦-٣	التوزيعات وسياسة الأرباح	٢١
٢٢	٧-١	تمويل صفقة الاستحواذ	٢٢
٢٣	٨-١	أثر انتهاء العرض	٢٣
٢٤	٩-١	وصف شركة طيبة	٢٤
٢٤	٩-١	نظرة عامة	٢٤
٢٥	٩-٢	الرؤية، والرسالة، والتوجه الاستراتيجي	٢٥
٢٥	٩-٣	أهم المشاريع والاستثمارات القائمة	٢٥
٢٧	٩-٤	وصف لأعمال شركة طيبة المستقبلية	٢٧
٢٨	٩-٥	الشركات المملوكة لشركة طيبة	٢٨
٢٨	٩-٥-١	الشركات التابعة	٢٨
٢٩	٩-٥-٢	الاستثمارات في شركات أخرى	٢٩
٣٠	١٠-١	الإعفاءات	٣٠
٣١	١١-١	المستندات المتاحة للمعاينة	٣١
٣٢		الملاحق	٣٢
٣٢		الملحق (١): التعديلات المقترحة على النظام الأساسي لشركة طيبة	٣٢

## المصطلحات والتعريفات

١.

يكون للعبارات والمصطلحات التالية - أيما وردت في هذا المستند - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

اتفاقية التنفيذ	اتفاقية التنفيذ الملزمة المبرمة بين شركة طيبة وشركة دور بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/٠٤/٢٠٢٣م) والتي تنظم شروط وأحكام صفقة الاستحواذ وحقوق والتزامات الأطراف فيما يتعلق بها.
إتمام صفقة الاستحواذ	بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور.
اجتماع الجمعية العامة غير العادية	اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة ذات العلاقة الذي يعقد وفقاً للنظام الأساسي لتلك الشركة.
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) ريالاً للسهم الواحد.
إعلان النية المؤكدة	هو الإعلان المنشور من قبل شركة طيبة على موقع السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٨/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٤/٢٠٢٣م) بخصوص نيتها المؤكدة لتقديم عرض للاستحواذ على جميع أسهم شركة دور من خلال صفقة مبادلة أورو 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.
تعميم المساهمين	تعميم المساهمين الصادر عن شركة طيبة بموجب أحكام المادة (٧٥) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
تعميم مجلس إدارة شركة دور	التعميم الذي يصدره مجلس إدارة شركة دور وفقاً للمادة (٣٩) من لائحة الاندماج والاستحواذ 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.
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.
حدث سلبي جوهري	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، يأخذها بالمجمل) أو على صفقة الاستحواذ أو تنفيذها. وتم الاتفاق على ألا يؤخذ التالي بعين الاعتبار في تقرير ما إن كان الحدث حدثاً سلبياً جوهرياً لغرض اتفاقية التنفيذ: (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). (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. (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). (د) أي تغير - بعد ذاته - في سعر السوق أو التصنيف الائتماني (للشركتين أو أوراقيهم 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). (هـ) أي تغيير أو تغير 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). (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>(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 (تتمه)</p>
<p>أي دولة أو ولاية قضائية يكون طرح أسهم العوض فيها أو توزيع أو نشر هذا المستند أو أي مستندات أخرى تتعلق بأسهم العوض 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 (٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وستين مليون وأربعمئة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمئة وثلاثة وثمانون (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم عادي إلى مائتين وستين مليون وأربعمئة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمئة 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>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>
<p>يُقصد بها لأغراض الأحكام الخاصة بلاتحة 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 لملك وحداته أي حق في قرارات استثماره)، منفرداً أو مجتمعاً مع شخص أو أشخاص يتصرفون معه بالاتفاق، من خلال امتلاك (بشكل مباشر أو غير مباشر) نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، وتُفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك.</p> <p>وللأغراض الأخرى: القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك.</p>	<p>السيطرة</p>
<p>فيما يتعلق بشركة طيبة أو شركة دور، حسبما ينطبق، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.</p>	<p>شركة تابعة</p>
<p>شركة طيبة وشركة دور.</p>	<p>الشركتان</p>
<p>صفقة استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ، وذلك مقابل قيام شركة طيبة بإصدار أسهم العوض لصالح مساهمي شركة دور من خلال 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.</p>	<p>صفقة الاستحواذ</p>
<p>يقصد به شخص (سواءً أكان يتصرف بالاتفاق مع شركة طيبة أو شركة دور أو أي من شركاتهم التابعة، أم لا يتصرف بالاتفاق معهم) يملك أو يتعامل، بشكل مباشر أو غير مباشر، بأسهم شركة طيبة أو شركة دور 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 الاستحواذ أو طرف ذو علاقة مع كل من شركة طيبة وشركة دور. وبما لا يتعارض مع التطبيق العام لهذا التعريف، يشمل التعريف - على سبيل المثال لا الحصر - الآتي:</p>	<p>طرف ذو علاقة</p>
<p>(١) شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى شركة طيبة أو شركة دور. (٢) عضو مجلس إدارة في شركة طيبة وشركة دور (أو أي من تابعيهما). (٣) شخص يملك ٢٠٪ أو أكثر في شركة طيبة وشركة دور (سواء بشكل منفرد أم مع شخص أو أشخاص يتصرفون معه بالاتفاق). (٤) مساهم كبير في شركة طيبة ويكون في الوقت نفسه عضواً في مجلس إدارة شركة دور أو العكس.</p>	<p>العارض أو شركة طيبة</p>
<p>شركة طيبة للإستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة يقع مركزها الرئيس في المدينة المنورة ومقيدة في السجل التجاري برقم (٤٦٥٠١٢٤٠٣) وتاريخ ١٠/٤/٢٠١٠هـ ويبلغ رأس مالها مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي.</p>	<p>العارض أو شركة طيبة</p>
<p>العرض المقدم من شركة طيبة إلى مساهمي شركة دور لغرض الاستحواذ على جميع أسهم شركة دور مقابل إصدار أسهم العوض لهم في شركة طيبة وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ.</p>	<p>العرض</p>
<p>الفترة الممتدة من تاريخ إعلان النية المؤكدة لشركة طيبة لتقديم العرض لمساهمي شركة دور وحتى تاريخ صدور قرار الجمعية العامة غير العادية الخاصة بصفقة الاستحواذ لكل من شركة طيبة وشركة دور أو أن يتم إنهاء اتفاقية التنفيذ وفقاً لأحكامها (أيهما يقع أولاً) (ولمزيد من التفاصيل حول أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٦) أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ»).</p>	<p>فترة العرض</p>

<p>القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي كل من شركة طيبة وشركة دور فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ، وهي على النحو التالي:</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 وذلك بواقع سهم (١) 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 ١٧/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/٠٤/٢٠٢٣م).</p> <p>(ب) الموافقة على زيادة رأس مال شركة طيبة من مليار وستمائة وأربعة ملايين 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 وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التنفيذ، على أن تسري هذه الزيادة في تاريخ إتمام صفقة الاستحواذ وفقاً لأحكام نظام الشركات واتفاقية التنفيذ.</p> <p>(ج) الموافقة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي لشركة طيبة وفقاً للصيغة الموضحة في الملحق (١) من هذا المستند، على أن تسري هذه التعديلات في تاريخ 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>فيما يخص شركة دور: الموافقة على العرض المقدم من قبل شركة طيبة لمساهمي شركة دور لغرض الاستحواذ على جميع أسهم شركة دور مقابل إصدار مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم في شركة طيبة لمساهمي 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 ١٧/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/٠٤/٢٠٢٣م).</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 أي من القرارات المذكورة أعلاه.</p>	<p>قرارات الاستحواذ</p>
<p>يُقصد به الزوج والزوجة والأبناء والوالدين.</p>	<p>قريب</p>
<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) والمعدلة مؤخراً بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م).</p>	<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة</p>
<p>لائحة الاندماج والاستحواذ الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-٥٠٠-٢٠٠٧) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٢٨هـ (الموافق ٠٣/١٠/٢٠٠٧م) والمعدلة مؤخراً بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م).</p>	<p>لائحة الاندماج والاستحواذ</p>
<p>مذكرة التفاهم غير الملزمة المبرمة بين شركة طيبة وشركة دور بتاريخ ٢٣/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٧/١٢/٢٠٢٢م) فيما يخص صفقة الاستحواذ.</p>	<p>مذكرة التفاهم غير الملزمة</p>
<p>شخص يملك (٥%) أو أكثر من أسهم رأس مال شركة طيبة أو شركة دور، بحسب الحال.</p>	<p>مساهم كبير</p>
<p>شركة جي.بي. مورفان العربية السعودية.</p>	<p>المستشار المالي</p>
<p>هذا المستند، والعمد من قبل شركة طيبة وفقاً لأحكام المادة (٢٨) 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 (١) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه 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 (١٠١٠١٠٧٢٦) 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>
<p>نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م).</p>	<p>نظام الشركات</p>
<p>هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>هيئة السوق المالية أو الهيئة</p>
<p>الهيئة العامة للمنافسة في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>الهيئة العامة للمنافسة</p>
<p>وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>وزارة التجارة</p>
<p>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. ويُفسر مصطلح «الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق» وفقاً لذلك. وبما لا يتعارض مع تطبيق هذا التعريف، سيعدّ 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.</p>	<p>يتصرف بالاتفاق</p>
<p>أي يوم باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>يوم عمل</p>

## لمحة عامة عن صفقة الاستحواذ

أعلنت كل من شركة طيبة وشركة دور في تاريخ ١١/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠٢١م) عن بدء المناقشات المبدئية لدراسة اندماج الشركتين، والذي بناه 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 طيبة وشركة دور عن عودتهما لمناقشة ودراسة صفقة محتملة، حيث أبرمت الشركتين مذكرة التفاهم في تاريخ ٢٣/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٧/١٢/٢٠٢٢م) بشأن صفقة مبادلة أوراق مالية محتملة. وبموجب مذكرة التفاهم، اتفقت الشركتين على أن يكون هيكل تنفيذ الصفقة المحتملة من خلال تقديم عرض مبادلة أسهم يقدم من قبل شركة طيبة (بصفقتها العارض) لمساهمي شركة دور (بصفقتها الشركة المعروض عليها) لغرض الاستحواذ على جميع أسهم شركة دور، وأنه ومع مراعاة ما تنتهي إليه نتائج دراسات العناية المهنية اللازمة التي ستجريها الشركتان، سيحصل مساهمي شركة دور على سهم واحد (١) جديد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه في شركة دور.

وفي تاريخ ١٨/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٤/٢٠٢٣م)، قامت شركة طيبة بالإعلان عن إبرام اتفاقية التنفيذ والذي تضمن أيضاً الإعلان عن نيتها المؤكدة للاستمرار في صفقة الاستحواذ وتقديم عرض لمساهمي شركة دور لهذا الغرض. وتتضمن اتفاقية التنفيذ جميع الأحكام والخطوات اللازمة لتنفيذ وإتمام صفقة الاستحواذ بين الشركتين وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ ووفقاً لنظام السوق المالية ونظام الشركات ولوائحهما والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية (ولمزيد من التفاصيل حول أحكام اتفاقية التنفيذ يرجى مراجعة القسم (٢-٣-١) «اتفاقية التنفيذ»).

وبموجب أحكام اتفاقية التنفيذ، ستستحوذ شركة طيبة على جميع أسهم 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 وبناءً على معاملة المبادلة والذي يتمثل في حصول مساهمي شركة دور على سهم (١) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه في شركة دور. وسيبلغ إجمالي عدد أسهم العوض مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية للسهم الواحد قدرها (١٠) ريالاً سعودية بحيث يكون إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض مبلغ وقدره مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال شركة طيبة بنسبة (٦٢,٢٢٪) من مليار وستمائة وأربعة ملايين 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 (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم إلى مائتين وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم. وبعد إتمام صفقة الاستحواذ، ستكون ملكية مساهمي شركة طيبة الحاليين ما نسبته (٦١,٦٪) من رأس مال شركة طيبة بعد زيادة رأس المال، وستكون ملكية مساهمي شركة دور ما نسبته (٣٨,٤٪) من رأس مال شركة طيبة بعد زيادة رأس المال.

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 وذلك بناءً على سعر الإغلاق لسهم شركة طيبة البالغ (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، نظراً لأن معاملة المبادلة النهائي عدد صحيح، فإنه لن ينتج كسور أسهم مُستحقة لمساهمي شركة دور المستحقين.

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

ويوضح الجدول التالي تفاصيل الملكية في شركة طيبة لكل من المساهمين الكبار في شركة طيبة والمساهمين الكبار في شركة دور والجمهور قبل إتمام صفقة الاستحواذ وبعدها وذلك كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٢م):

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	(٤)%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	(٦)%٨,٤٩٠
أعضاء مجلس الإدارة في شركة طيبة <sup>(١)</sup>	٥,٢٩٨	%٠,٠٠٣	٥,٢٩٨	%٠,٠٠٢
كبار التنفيذيين في شركة طيبة <sup>(٢)</sup>	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الجمهور <sup>(٣)</sup>	٩٢,٨٨٨,١٥٧	%٥٧,٨٩٠	١٣٧,١١٤,٤٦٦	%٥٢,٦٤٤
<b>الإجمالي</b>	<b>١٦٠,٤٥٧,٤٨٣</b>	<b>%١٠٠</b>	<b>٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣</b>	<b>%١٠٠</b>

(١) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر في شركة طيبة فقط، ولمزيد من المعلومات عن الملكية غير المباشرة والمصلحة، الرجاء مراجعة القسم (٢-٣) («حصص ملكية أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة»).

(٢) بناءً على الأسهم المملوكة لكبار التنفيذيين بشكل مباشر في شركة طيبة فقط.

(٣) يشمل جميع الأسهم المملوكة لغير المساهمين الكبار 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. 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.

وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل صفقة الاستحواذ:



## 1-2 تقييم شركة دور

تم الاتفاق بين شركة طيبة وشركة دور على معامل المبادلة والذي يحدد عدد أسهم العوض 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 (1) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم في شركة دور.
إجمالي عدد أسهم العوض	مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوع بالكامل، بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد.
إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض	مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
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 ملايين (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 طيبة (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 دور (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

## 2-2 مبررات ودوافع الاستحواذ

يحتوي هذا القسم على آراء شركة طيبة حول المنافع المتوقعة من صفقة الاستحواذ. إن هذا القسم يتضمن توقعات وإفادات مستقبلية، وهي عرضة لمخاطر وشكوك، ويجب عدم الاعتماد عليها. ولمزيد من المعلومات حول هذه المخاطر، يرجى مراجعة قسم «إشعار مهم» من هذا المستند.

لا يوجد في هذا القسم ما يُقصد به أو يجوز اعتباره تنبؤاً أو توقعاً أو تقديرًا 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 المخدمة، 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:

- **الحجم والتغطية ومحفظة الأصول العقارية:** تمتلك الشركتين مجتمعيتين (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

الإفتراضية الموجزة الموحدة الغير مراجعة المعدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. 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.

- **التواجد الجغرافي على مستوى المملكة العربية السعودية:** سيكون لشركة طيبة وشركة دور، مجتمعين، تواجد جغرافي واسع على مستوى المملكة، وهو ما يُتوقع أن يمكنهم من استغلال قوى الطلب من العملاء في المدن الرئيسية كالرياض، وفي مكة المكرمة، وفي جدة، وفي المدينة المنورة وفي تبوك وفي الجبيل. ويُتوقع أن يساهم ذلك بتعزيز ظهور علاماتهم التجارية وأصولهم عبر المملكة.
- **توسّع القدرات:** تخطط شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ من الاستفادة من القدرات والموارد الحالية والمتكاملة لشركة طيبة وشركة دور، لتحقيق التميز التشغيلي والتجاري، فضلاً عن تقديم أفضل تجربة للعملاء. وسيكون لدى شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ معرفة وخبرة واسعة في:
  - 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 ومنتجعات مجموعة فنادق إنتركونتيننتال وماريوت الدولية.
- **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.
- **المنافع في الإيرادات:** ستمكّن 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 المنافع في الإيرادات على المدى المتوسط إلى البعيد من خلال أدوات خلق القيمة القائمة على الاستراتيجية، ويعتمد مستوى المنافع على استراتيجية شركة طيبة بعد صفقة الاستحواذ.
- **الوفورات في الميزانية العمومية:** من المتوقع أن يؤدي الجمع بين الإنفاق الرأسمالي للشركتين إلى تحسين تكلفة المشتريات مدعوماً بتفاوض أفضل مع الموردين.
- **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 الشكل أدناه الأصول العقارية لكل من شركة طيبة وشركة دور، وذلك كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

الشكل (١): الأصول العقارية للشركتين

الشكل ١-١: الأصول العقارية لشركة طيبة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)

فنادق ٦ فنادق (١,٨٨٣ مفتاح)		المراكز التجارية ٥ مراكز (٣٤,٦٩٥ متر مربع)	
مملوكة لشركة العتيق (شركة تابعة مملوكة بالكامل لطيبة) ومدارة بواسطة طيبة	مملوكة لطيبة ومدارة بواسطة الغير	مملوكة لشركة العتيق (شركة تابعة مملوكة بالكامل لطيبة) ومدارة بواسطة شركة طيبة	مملوكة ومدارة بواسطة شركة طيبة
٤ فنادق (٥٠٦ مفتاح)	فندقين (٢٧٧ مفتاح)	٤ مراكز تجارية (١٩,٥ ألف متر مربع)	مركز تجاري واحد (١٥,٢ ألف متر مربع)
أجنحة 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 ٢٢,٢٣٪)	مركز واجهة طيبة التجاري - المدينة	
فندق طيبة المدينة		مركز فندق طيبة المدينة التجاري	
فندق العتيق المدينة		مركز فندق العتيق المدينة التجاري	

المصدر: شركة طيبة

الشكل ٢-١: 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)		
مملوكة <sup>(١)</sup> ويتم إدارته من قبل شركة دور	مملوكة <sup>(١)</sup> ومدارة من قبل شركة دور لكن ليس مملوكة لها	مملوكة <sup>(١)</sup> ومدارة من قبل شركة دور	مملوكة <sup>(١)</sup> من قبل شركة دور ولكن لا يدار من قبلها	مملوكة <sup>(١)</sup> ويتم إدارته من قبل شركة دور	مملوكة <sup>(١)</sup> ويتم إدارته من قبل شركة دور
عقار واحد (مساحة تأجيرية: ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> ) <sup>(٢)</sup>	٥ عقارات (٢٣٩ غرفة)	٦ عقارات (١,١٨٠ وحدة)	٥ فنادق (١,٠٤٢ غرفة)	٨ فنادق (١,٢٥٥ غرفة)	٩ فنادق (١,٥٦٦ غرفة)
أول بلازا الرياض	مجمع دور الأندلس جدة	منازل دارق <sup>(٣)</sup> الرياض	فندق ماريوت الرياض مكة	فندق مكارم أم القرى مكة	فندق مكارم أجياد مكة
	مجمع دور الروضة جدة	مجمع دور الوادي الرياض	فندق كورت يارد الرياض - حي السفارات - الرياض	فندق مكارم البيت مكة	فندق هولدياي إن تبوك
	مجمع دور الياسمين جدة	مجمع دور الشرق الرياض	فندق ماريوت حي السفارات الرياض	فندق مكارم منى مكة	فندق هولدياي إن الجبيل
	مجمع دور المعذر الرياض	مجمع دور طويق الرياض	شقق ماريوت الفندقية الرياض	فندق مكارم الشرفات مكة	فندق ماريوت مطار الرياض الرياض
	مجمع دور البدر الرياض	مجمع النخيل السكني جدة	شقق ماريوت الفندقية حي السفارات - الرياض	فندق مكارم الكورنيش جدة	فندق كراون بلازا قصر الرياض - الرياض
		كراون بلازا السكني الرياض	دائرة للأجنحة الفندقية - الريان الرياض	دائرة الحمراء - جدة	فندق شدا - السلامة جدة
			دائرة للأجنحة الفندقية - أيها		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»)

<sup>(١)</sup> تشمل الملكية الجزئية والكاملة والعقارات المؤجرة

<sup>(٢)</sup> تشمل ٦ عقارات - منازل دارق ١ و ٢ و ٤ و ٥-أ و ٥-ب

<sup>(٣)</sup> تمثل مساحات الإيجار المتاحة في أول بلازا وهي مساحة أرض بحجم ٢٠,٠٦٧ م<sup>٢</sup>

المصدر: شركة دور

## ٣-٢ الاتفاقيات المتعلقة بصفقة الاستحواذ

### ١-٣-٢ اتفاقية التنفيذ

أبرمت شركة طيبة وشركة دور اتفاقية التنفيذ بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/٠٤/٢٠٢٣م)، 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 طيبة ومساهمي شركة دور. 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 فقط (ولمزيد من التفاصيل حول تصويت المساهمين في الجمعية العامة غير العادية يرجى مراجعة القسم (٤-٢) «الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ»).

### ١-١-٣-٢ شروط اتفاقية التنفيذ

تتضمن اتفاقية التنفيذ عدداً من الشروط التي يجب استيفائها لغرض إتمام صفقة الاستحواذ. وقد التزمت الشركتان بالسعي لاستيفائها في أقرب وقت ممكن قبل موافقة الجمعية العامة غير العادية لكلتا الشركتين، والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن، كما اتفقت الشركتين 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 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 الأساسي لشركة طيبة.
٦. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة طيبة على قرارات الاستحواذ.
٧. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة دور على قرارات الاستحواذ.
٨. عدم وقوع حدث سلبي جوهري واستمراره.
٩. عدم الإخلال بعدد من الضمانات المقدمة من قبل كل من شركة طيبة وشركة دور بموجب اتفاقية التنفيذ كما هي موضحة في القسم (٤-١-٣-٢) «الضمانات»، وذلك ما لم يتم الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح.
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 كلٍّ من الشركتين أو إشعارهم بشأن صفقة الاستحواذ، حسبما ينطبق.

### ٢-١-٣-٢ 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 الطرف الآخر، علماً بأن الطرف الآخر لا يمكنه حجب أو تأخير موافقته بدون سبب معقول.

وفي حال إخلال أحد الشركتين بأي من تلك القيود فإنه يحق للطرف الآخر اعتبار هذا الإخلال كحدث سلبي جوهري (على أن يكون لذلك الإخلال أثر سلبي جوهري على صفقة الاستحواذ، وذلك وفق التقدير المعقول للطرف غير المخل) وإنهاء الاتفاقية تبعاً لذلك بموجب إشعار خطي يقدمه للطرف المخالف. ولمزيد من التفاصيل حول أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ، الرجاء مراجعة القسم (٢-١-٣-٢) «أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ».

- وتتمثل القيود المتعلقة بممارسة الأعمال الواردة في اتفاقية التنفيذ في عدم قيام أي من الشركتين أو أحد شركتهما 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. اقتصار 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 جوهريّة 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، سواءً 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 شكل نظامي لأي شركة أو أي من أعضاء مجموعتها.
  ٨. الامتناع عن إجراء أي تغيير في رأس المال أو تعديل في مستندات التأسيسية.

## ٣-١-٣-٢ استثناءات من قيود ممارسة الأعمال

- مع مراعاة ما ورد أعلاه، اتفقت الشركتين على تحديد عدد من الاستثناءات من قيود 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) مفصح عنها في خطة الأعمال المقدمة للطرف الآخر.
  ٢. تحمل أي مصاريف متعلقة بأي مشروع تحت التطوير مُفصح عنه في خطة الأعمال المقدمة للطرف الآخر، 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 مُفصح عنه للعموم أو مُفصح عنه بشكل خاص للطرف الآخر قبل تاريخ اتفاقية التنفيذ.
  ٦. اتخاذ أي إجراء مضمّن في الاتفاقية.

## ٤-١-٣-٢ الضمانات

قدمت كلتا الشركتين عدداً من الضمانات بموجب اتفاقية التنفيذ، وهي على النحو الآتي:

١. أن لدى كل من شركة طيبة وشركة دور صلاحية إبرام اتفاقية التنفيذ وتنفيذ التزاماتها الناشئة عنها.
٢. أن الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التنفيذ تعد التزامات ملزمة لكلا الطرفين.
٣. أن إبرام اتفاقية التنفيذ وتنفيذ الالتزامات بموجبها لن يؤدي إلى:
  - أ) إخلال جوهري بأحكام النظام الأساسي لأي من الطرفين.
  - ب) الإخلال بشكل جوهري أو حصول حالة إخلال أو إعطاء أي طرف آخر الحق في إنهاء أي اتفاقية جوهريّة (وفق التعريف المتفق عليه في اتفاقية التنفيذ) يكون أي من الطرفين طرفاً فيها أو الحق بتعديلها بشكل جوهري باستثناء ما تم الإفصاح عنه للطرف الآخر.

٤. أن كافة المعلومات المتعلقة بالطرف ومجموعته المقدمة من قبل كل طرف إلى الطرف الآخر فيما يتعلق بصفقة 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 .
٥. لم يتم حجب أي معلومات جوهرية من قبل الطرف الآخر في سياق صفقة الاستحواذ، أو أي معلومة أخرى تم طلبها خلال مرحلة دراسات العناية المهنية اللازمة .

### ٢-٣-٥ حوكمة مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ

مع مراعاة الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة وموافقة مساهمي الشركتين، فقد اتفقت الشركتين بموجب اتفاقية التنفيذ على اتخاذ الخطوات اللازمة لتعديل تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام صفقة الاستحواذ، حيث ستقوم 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.

### ٢-٣-٦ أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ

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

١. قيام أي من الطرفين بتقديم إشعار بإنهاء الاتفاقية إلى الطرف الآخر في حال إخلال أحد الطرفين بأي من أحكام ونود اتفاقية التنفيذ ونتج عن ذلك وقوع حدث سلبي جوهري، وتتضمن حالات الإخلال في هذا السياق ما يلي:
  - أ) الإخلال بالتزامات المحددة في اتفاقية التنفيذ والمتعلقة بإعداد وتقديم المستندات المطلوبة بموجب اللوائح ذات العلاقة وتقديم كافة المعلومات المطلوبة لتمكين الطرف الآخر من إعداد تلك المستندات.
  - ب) مخالفة أي من قيود ممارسة الأعمال (كما هي موضحة في القسم (٢-٣-١) «قيود ممارسة الأعمال») دون الحصول على موافقة الطرف الآخر الصريحة أو الضمنية وفقًا للاتفاقية.
  - ج) الإخلال بأي من الضمانات المقدمة بموجب اتفاقية التنفيذ، كما هي موضحة في القسم (٢-٣-٤) «الضمانات».
٢. عدم استيفاء شروط صفقة الاستحواذ أو الإعفاء عن الالتزام بأي منها بموجب اتفاق كتابي بين الطرفين قبل انتهاء سنة واحدة من تاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ (ما لم يتفق الطرفان كتابيًا على تاريخ آخر).
٣. اتفاق الطرفين خطيًا على إنهاء الاتفاقية.

### ٢-٣-٢ الاتفاقيات الأخرى

باستثناء مذكرة التفاهم غير الملزمة واتفاقية التنفيذ، لا يوجد أي اتفاقيات أخرى جوهرية مبرمة بين الشركتين فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ.

## ٤-٢ الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الاستحواذ

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

### ١-٤-٢ الموافقات الحكومية

يتطلب إتمام صفقة 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 السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج أسهم العوض.
- ج- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال شركة طيبة ونشر مستند العرض.
- د- الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس لشركة طيبة (والموضحة في الملحق (١) من هذا المستند).
- هـ- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية لدعوة الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة الخاصة بصفقة الاستحواذ والجمعية العامة غير العادية لشركة دور الخاصة بصفقة الاستحواذ، وسيتم الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية على موقع السوق المالية السعودية (تداول).

وتم الحصول على جميع الموافقات الحكومية الموضحة أعلاه.

### ٢-٤-٢ موافقة الجمعية العامة غير العادية

تشمل شروط إتمام صفقة الاستحواذ الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لكل من شركة طيبة وشركة دور 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 طيبة.
- ٢- الموافقة على قرارات الاستحواذ بالأغلبية المطلوبة والتي تمثل ما لا يقل عن ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع من مساهمي شركة دور.

ستقوم كل من شركة طيبة وشركة دور بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية بصفقة الاستحواذ لكل منهما والتي يجب أن تعقد خلال مدة لا تتجاوز ثمانية وعشرين (٢٨) يوم عمل كحد أقصى من تاريخ نشر هذا المستند (أو أي تاريخ آخر توافق عليه الهيئة).

يحق لجميع المساهمين المقيدين بسجل مساهمي شركة طيبة وشركة دور - 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 طيبة وشركة دور 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 المستند 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 أن تقوم شركة طيبة باتخاذ أي خطوات حتى يتمكن المساهم من التصويت على قرارات الاستحواذ بشكل نظامي، فيجب العلم بأن شركة طيبة لم تقم بهذه الخطوات وعليه يجب 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 بالرغم من ذلك، فإنه يحق لشركة طيبة بالاتفاق مع شركة دور عدم الاستمرار في صفقة الاستحواذ إلا في حال أن 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 صفقة 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 نظرًا لأنه سيتم إلغاء إدراج أسهم شركة دور وستصبح شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة وسيحصلون في المقابل على أسهم العوض في شركة طيبة وفقًا لشروط وأحكام اتفاقية التنفيذ وذلك عند إتمام صفقة الاستحواذ.

## ٣-٤-٢ إتمام صفقة الاستحواذ

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

## ٥-٢ الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ

تتطوي صفقة الاستحواذ على وجود أطراف ذوي علاقة، حيث يعد كلٌّ من الأطراف التالية أسماؤهم أطرافًا ذوي علاقة: صندوق الاستثمارات العامة باعتباره مساهم كبير في شركة دور ولديه ممثل في مجلس إدارة شركة طيبة، وإبراهيم محمد العيسى (رئيس مجلس إدارة شركة طيبة) باعتباره عضو مجلس إدارة في شركة طيبة وفي شركة أصيلة للاستثمار، وحيث أن شركة أصيلة للاستثمار وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى، وكلاً من محمد إبراهيم العيسى وشركة أصيلة للاستثمار حيث أنهم يفترض تصرفهم بالاتفاق (نظرًا لأنهم في نفس المجموعة نظرًا لسيطرة محمد إبراهيم محمد العيسى على شركة أصيلة للاستثمار) ويملكان مجتمعين أكثر من (٢٠٪) في كل من شركة طيبة وشركة دور.

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 لإحدى الشركتين مع مراعاة القيود الخاصة بعدم تصويت ممثليهم في اجتماع مجلس الإدارة أو أي من اللجان.

كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة مصلحة في صفقة الاستحواذ. وقد قام كل من الأستاذ/ إبراهيم محمد العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور، ونظرًا لأن لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور)، والأستاذ/ غسان بن ياسر شلبي (حيث أن أحد أقاربه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ فراس بن صلاح الدين القرشي (حيث أنه ممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة طيبة، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ محمد عبدالمحسن القرينيس (حيث أنه من كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ بدر بن حمود البدر (حيث أنه يملك أسهم في شركة دور وكان رئيسها التنفيذي من العام ٢٠١٢م إلى العام ٢٠١٩م) بالإفصاح عن مصلحتهم في صفقة الاستحواذ لمجلس إدارة شركة طيبة وقد امتنعوا إثر ذلك عن التصويت على قرار مجلس إدارة شركة طيبة الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ.

كما يجدر الإشارة إلى أنه يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة شركة دور مصلحة في صفقة الاستحواذ، إذ قام كل من الأستاذ/ بدر بن عبد الله العيسى (حيث أنه مساهم في شركة طيبة والرئيس التنفيذي لشركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ فهد بن عبد الله العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة طيبة)، والأستاذ/ مشاري بن ناجي الإبراهيم (حيث أنه مساهم في شركة طيبة وممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة دور، والذي بدوره يعد مساهمًا 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.

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل ملكية الأطراف ذوي العلاقة بصفحة الاستحواذ وذلك كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م):

الاسم	سبب كونه طرف ذو علاقة	الملكية المباشرة في شركة طيبة		الملكية المباشرة في شركة دور	
		عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
صندوق الاستثمارات العامة	مساهم كبير في شركة دور ولديه ممثل في مجلس إدارة شركة طيبة	٥,٤٨٤,٣٧٤	٣,٤١٨%	١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨%
إبراهيم محمد العيسى	عضو مجلس إدارة في شركة طيبة وهي شركة أصيلة للاستثمار، وحيث أن شركة أصيلة للاستثمار وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى	١,٠٠٠	٠,٠٠٠٦%	لا يوجد	لا يوجد
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 (٢٠%) أو أكثر في كل من شركة طيبة وشركة دور	١١,٨٩٧,١١٤	٧,٤١٤%	١٢,٠٠١,٤٤٩	١٢,٠٠١%
شركة أصيلة للاستثمار	شركة أصيلة للاستثمار (٢٠%) أو أكثر في كل من شركة طيبة وشركة دور	٢٦,٨٤٥,٢٦٩	١٦,٧٣٠%	٢٧,١٤٣,٧٨٤	٢٧,١٤٤%
<b>الإجمالي</b>		<b>٤٤,٢٢٧,٧٥٧</b>	<b>٢٧,٥٦٣%</b>	<b>٥٥,٧٧٣,٦٩١</b>	<b>٥٥,٧٧%</b>

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

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

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

الاسم	المصلحة	ملكيتته في شركة طيبة			ملكيتته في شركة دور				
		مباشر	المصلحة غير المباشرة <sup>(١)</sup>	المجموع	النسبة	مباشر	المصلحة غير المباشرة <sup>(١)</sup>	المجموع	النسبة
<b>أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة ذوي المصلحة</b>									
إبراهيم محمد العيسى	عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور. كما لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور	١,٠٠٠	(١)١٧,٠٤٧,٠٠٦	١٧,٠٤٨,٠٠٦	١٠,٦٢%	لا يوجد	(١)١٢,٠٠١,٤٤٩	١٢,٠٠١%	١٢,٠٠١%
غسان بن ياسر شلبي	أحد أقاربه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور	٢,٠٩٨	(٢)٤٠,٧٢٠	٤٢,٨١٨	٠,٠٢%	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
فراس صلاح الدين القرشي	ممثل لصندوق الاستثمارات العامة، أحد كبار المساهمين في شركة دور	لا يوجد	(٣)٥,٤٨٤,٣٧٤	٥,٤٨٤,٣٧٤	٣,٤١٨%	لا يوجد	(٤)١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨%	١٦,٦٢٨%
محمد عبد المحسن القرينيس	من كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
بدر حمود البدر	يملك أسهماً في شركة دور وكان رئيسها التنفيذي من العام ٢٠١٢م إلى العام ٢٠١٩م	١٠٠	لا يوجد	١٠٠	٠,٠٠١%	٢,٤٢٩	لا يوجد	٢,٤٢٩	٠,٠٠٠٢%
<b>أعضاء مجلس إدارة شركة دور ذوي المصلحة</b>									
بدر بن عبدالله العيسى	مساهم في شركة طيبة والرئيس التنفيذي في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة طيبة	٢٥	لا يوجد	٢٥	٠,٠٠٠٢%	١,٤٨٥	(٥)١,٤٤٩	٢,٩٣٤	٠,٠٠٢٩%

الاسم	المصلحة	ملكيتته في شركة طيبة				ملكيتته في شركة دور		
		مباشر	المصلحة غير المباشرة <sup>(١)</sup>	المجموع	النسبة	مباشر	المصلحة غير المباشرة <sup>(١)</sup>	المجموع
فهد بن عبدالله العيسى	عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة طيبة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٣٠	١,٤٧٩	٠,٠٠١٤٪
مشاري بن ناجي إبراهيم طيبة	مساهم في شركة طيبة وممثل لصندوق الاستثمارات العامة في مجلس إدارة شركة دور، والذي بدوره يعد مساهماً في شركة طيبة	٣٠٠	٥,٤٨٤,٣٧٤ <sup>(٨)</sup>	٥,٤٨٤,٦٧٤	٣,٤١٨٪	لا يوجد	١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨٪

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

- (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) تمثل ملكية والد العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة طيبة والتي تبلغ (١١,٨٩٧,١١٤) سهم، بالإضافة الى ملكية وقف والده التي تبلغ (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم، بالإضافة لملكية والد العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة طيبة والتي تبلغ (١٤٩,٨٩٢) سهم.
- (٣) تمثل ملكية والد العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة دور.
- (٤) تُمثل ملكية ابنة العضو غسان بن ياسر شلبي.
- (٥) تُمثل ملكية صندوق الاستثمارات العامة، وهو الجهة التي يمثلها العضو فراس القرشي.
- (٦) تُمثل أسهم مملوكة من قبل والد العضو.
- (٧) تُمثل أسهم مملوكة من قبل والد العضو.
- (٨) تُمثل ملكية صندوق الاستثمارات العامة، وهو الجهة التي يمثلها العضو مشاري إبراهيم.

## ٦-٢ القيود على أسهم العوض

يخضع تداول أسهم شركة طيبة لأنظمة وتعاميم وتعليمات الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية ولا يجوز لغير السعوديين شراء أسهم شركة طيبة، وستكون أسهم العوض خاضعة لذلك.

ويجدر التوضيح بأن أسهم العوض ستصدر لمساهمي شركة دور المستحقين غير السعوديين مع جميع الحقوق المرتبطة بها (بما يشمل التصويت والأرباح) وسيكون بمقدورهم التصرف فيها وبيعها، ولكن لن يكون بمقدورهم - مثل أي مستثمر آخر من غير مواطني المملكة - شراء أسهم في شركة طيبة

## حصص الملكية والتعاملات

٣.

### ١-٣ حصص ملكية شركة طيبة وتعاملاتها

لا تمتلك شركة طيبة أية أسهم في شركة دور، ولم تقم شركة طيبة كذلك بالتعامل في أسهم شركة دور خلال فترة الإثني عشر شهرًا السابقة لفترة العرض وحتى اليوم السابق لنشر هذا المستند.

### ٢-٣ حصص ملكية أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة

يوضح الجدول التالي حصص الملكية لأعضاء مجلس إدارة شركة طيبة وحجم أي حصة سيطرة لهم في شركة طيبة أو شركة دور وذلك كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٣م):

الاسم	المنصب	الصفة	التمثيل	ملكيتته في شركة طيبة			ملكيتته في شركة دور				
				مباشر	المصلحة غير المباشرة <sup>(١)</sup>	المجموع	النسبة	مباشر	المصلحة غير المباشرة <sup>(١)</sup>	المجموع	النسبة
السيد / إبراهيم محمد إبراهيم العيسى	الرئيس	غير تنفيذي	لا يوجد	١,٠٠٠	(١)١٧,٠٤٧,٠٠٦	١٧,٠٤٨,٠٠٦	%١٠,٦٢	لا يوجد	(١)١٢,٠٠١,٤٤٩	١٢,٠٠١,٤٤٩	%١٢,٠٠١
المهندس / أنس محمد صالح صيرفي	نائب الرئيس	غير تنفيذي	لا يوجد	١,٠٠٠	(٢)٢٣,٣٢٧,٢٧١	٢٣,٣٢٨,٢٧١	%١٤,٥٤٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الأستاذ / غسان بن ياسر شلبي	عضو	غير تنفيذي	لا يوجد	٢,٠٩٨	(٣)٤٠,٧٢٠	٤٢,٨١٨	%٠,٠٣	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الأستاذ / باسل محمد بن جبر	عضو	مستقل	لا يوجد	١٠٠	لا يوجد	١٠٠	%٠,٠٠٠١	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المهندس / مهدي قضي العزاوي	عضو	مستقل	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٠٠٠	%٠,٠٠٠٦	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الأستاذ / فراس صلاح الدين القرشي	عضو	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	(٤)٥,٤٨٤,٣٧٤	٥,٤٨٤,٣٧٤	%٣,٤١٨	لا يوجد	(٥)١٦,٦٢٨,٤٥٨	١٦,٦٢٨,٤٥٨	%١٦,٦٢٨
المهندس / محمد عبد المحسن القرينيس	عضو	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
الأستاذ / حمود البدر	عضو	مستقل	لا يوجد	١٠٠	لا يوجد	١٠٠	%٠,٠٠٠١	٢,٤٢٩	لا يوجد	٢,٤٢٩	%٠,٠٠٠٢
الأستاذ / فالح الشامري	عضو	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: 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) تمثل 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 والده العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة طيبة والتي تبلغ (١٤٩,٨٩٢) سهم.

(٣) تمثل ملكية والد العضو إبراهيم محمد العيسى في شركة دور.

(٤) تُمثل ملكية والد العضو أنس محمد صالح صيرفي والتي تبلغ (١٢,٨٣٧,٢٧١) سهم، بالإضافة إلى ملكية شركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة التي تبلغ (١٠,٥٠٠,٠٠٠) والتي يملك فيها العضو بشكل غير مباشر ما نسبته (٢٤,٥٪).

(٥) تُمثل ملكية ابنة العضو غسان بن ياسر شلبي.

(٦) تُمثل ملكية صندوق الاستثمارات العامة، وهو الجهة التي يمثلها العضو فراس القرشي.

### ٣-٣ تعاملات أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة

باستثناء تفاصيل التعامل المبينة أدناه، لم يتداول أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة في أي من أسهمهم في شركة طيبة أو شركة دور والموضحة في الجدول أعلاه خلال فترة الاثني عشر شهراً السابقة لفترة العرض وحتى اليوم السابق لنشر هذا المستند.

اسم العضو	أسهم الشركة المتداول بها	تاريخ التداول	نوع التداول	الكمية	السعر (ريال سعودي)
محمد بن عبدالمحسن القرينيس	شركة دور	١٧ مايو ٢٠٢٢م	شراء	٣٦٧	٢٤,٦٢
محمد بن عبدالمحسن القرينيس	شركة دور	١٢ سبتمبر ٢٠٢٢م	بيع	٣٦٧	٢٢,١٤

### ٤-٣ حصص ملكية شركة طيبة وتعاملاتها من خلال التصرف بالاتفاق

لا يوجد أسهم في شركة طيبة أو شركة دور يملكها أو يسيطر عليها شخص يتصرف بالاتفاق مع شركة طيبة كما بتاريخ نشر هذا المستند، كما لم يقيم أي شخص يتصرف بالاتفاق مع شركة طيبة بالتعامل في أسهم شركة طيبة أو شركة دور خلال فترة الاثني عشر شهراً السابقة لفترة العرض وحتى اليوم السابق لنشر هذا المستند.

## الترتيبات والشروط والصفقات الخاصة

٤.

لا يوجد أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم فيما يخص صفقة الاستحواذ (بما في ذلك أي ترتيب تعويض) بين شركة طيبة (أو أي شخص يتصرف بالاتفاق معها) وأي من أعضاء مجلس إدارة شركة دور أو مساهميها الحاليين أو أي شخص كان عضوًا في مجلس إدارة شركة دور أو مساهمًا فيها خلال الإثني عشر شهرًا السابقة لتاريخ نشر هذا المستند .

٠.0

## الملاك النهائيين لأسهم شركة دور والمساهمين المسيطرين في شركة طيبة

### ١-0 المساهمون الكبار

بتاريخ هذا المستند، يتمثل المساهمون الكبار في شركة طيبة في المساهمين التالية أسماؤهم: شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ١٦,٧٢٪) ومحمد صالح حمزة صيرفي (بنسبة ملكية تبلغ ٨٪) ومحمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ٧,٤١٤٪) وشركة الصالحات للتجارة والمقاولات القابضة (بنسبة ملكية تبلغ ٦,٥٤٤٪). ويتمثل المساهمون الكبار في شركة دور في المساهمين التالية أسماؤهم: شركة أصيلة للاستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ٢٧,١٤٤٪) وصندوق الاستثمارات العامة (بنسبة ملكية تبلغ ١٦,٦٢٨٪) ومحمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ١٢,٠٠١٪).

وبعد إتمام 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٪).

### ٢-0 المالك النهائي للأسهم المستحوذ عليها والمساهم المسيطر

بناءً على المعلومات المقدمة من شركة دور، يسيطر محمد إبراهيم العيسى على شركة دور حيث أنه يملك ما نسبته (٣٢,٣٥٥٪) من شركة دور، تتمثل بـ (أ) ملكيته المباشرة بنسبة (١٢٪) و (ب) ملكيته لـ (٧٥٪) من شركة أصيلة للاستثمار، والتي تملك بدورها ما نسبته (٢٧,١٤٪) من أسهم شركة دور.

وأفادت شركة دور بأن أبناء محمد إبراهيم العيسى البالغين يملكون أسهم في شركة دور كالتالي:

- يملك عبدالرحمن محمد العيسى ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهمًا.
- يملك وليد محمد العيسى ٧٠,٠٠٠ سهمًا.
- يملك عبدالله محمد العيسى ١,٤٤٩ سهمًا.

وتمثل هذه الأسهم في مجملها ما نسبته (٢,٠٧١٪) من رأس مال شركة دور.

وباستثناء ذلك، لا يوجد شخص أو أشخاص يملكون أو يسيطرون على ما نسبته (٣٠٪) أو أكثر من رأس مال شركة دور أو قادرون على توجيه قراراتها وإدارتها؛ ولن يكون هناك تحويل لأي أوراق مالية تم الاستحواذ عليها بموجب العرض إلى أشخاص آخرين.

## المعلومات المالية

٦.

### ٦-١ سعر الإغلاق لأسهم شركة طيبة

يحتوي الجدول أدناه على سعر الإغلاق لسعر سهم شركة طيبة لليوم الأول من كل شهر من الأشهر الستة السابقة بشكل مباشر لتاريخ نشر مستند العرض، ولليوم الأخير السابق لبدء فترة العرض ولآخر يوم متاح قبل نشر مستند العرض.

التاريخ	سعر سهم شركة طيبة بإغلاق التداول (ريال سعودي)
٢٠٢٣/١١/٠١ م	٢٦,١٥
٢٠٢٣/١٠/٠١ م	٢٧,٢٠
٢٠٢٣/٠٩/٠٣ م	٢٨,١٠
٢٠٢٣/٠٨/٠١ م	٣٠,٨٥
٢٠٢٣/٠٧/٠٢ م	٣٠,٥٠
٢٠٢٣/٠٦/٠١ م	٢٩,٤٥
٢٠٢٣/٠٥/٠١ م	٢٩,٥٠
آخر يوم تداول قبل بداية فترة العرض	
٢٠٢٣/٠٤/٠٦ م	٢٩,٥٠
آخر يوم تداول قبل نشر هذا المستند	
٢٠٢٣/١١/٠٨ م	٢٦,٣٥

المصدر: موقع السوق المالية السعودية (تداول)

### ٦-٢ سعر الإغلاق لأسهم شركة دور

يحتوي الجدول أدناه على سعر الإغلاق لسعر سهم شركة دور لليوم الأول من كل شهر من الأشهر الستة السابقة بشكل مباشر لتاريخ نشر مستند العرض، ولليوم الأخير السابق لبدء فترة العرض ولآخر يوم متاح قبل نشر مستند العرض.

التاريخ	سعر سهم شركة دور بإغلاق التداول (ريال سعودي)
٢٠٢٣/١١/٠١ م	٢٣,٤٤
٢٠٢٣/١٠/٠١ م	٢٥,٧٠
٢٠٢٣/٠٩/٠٣ م	٢٨,٠٠
٢٠٢٣/٠٨/٠١ م	٢٨,٢٥
٢٠٢٣/٠٧/٠٢ م	٢٧,٨٠
٢٠٢٣/٠٦/٠١ م	٢٧,٢٥
٢٠٢٣/٠٥/٠١ م	٢٧,٥٥
آخر يوم تداول قبل بداية فترة العرض	
٢٠٢٣/٠٤/٠٦ م	٢٤,٠٨
آخر يوم تداول قبل نشر هذا المستند	
٢٠٢٣/١١/٠٨ م	٢٥,٥٥

المصدر: موقع السوق المالية السعودية (تداول)

## ٣-٦ التوزيعات وسياسة الأرباح

بناءً على معامير المبادلة والذي يتمثل في حصول مساهمي شركة دور على سهم (١) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكه في شركة دور، سيبلغ إجمالي عدد أسهم العوض مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم مدفوعة بالكامل بقيمة اسمية للسهم الواحد قدرها (١٠) ريالاً سعودية. وستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال شركة طيبة بنسبة (٦٢,٣٢٪) وزيادة عدد أسهمها من مائة وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثون (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم إلى مائتين وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم. وبعد إتمام صفقة الاستحواذ، ستكون ملكية مساهمي شركة طيبة الحاليين ما نسبته (٦١,٦٪) من رأس مال شركة طيبة بعد زيادة رأس المال، وستكون ملكية مساهمي شركة دور ما نسبته (٣٨,٤٪) من رأس مال شركة طيبة بعد زيادة رأس المال.

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 وبفلس الحقوق التي تتمتع بها، وستصدر أسهم العوض غير محملة بأي أرباح. في حال إتمام الصفقة ومن بعدها توزيع شركة طيبة لأي أرباح خلال أي فترة مالية معينة، فسيكون لجميع مساهمي شركة طيبة (ومن ضمنهم المساهمين المالكين لأسهم العوض) الحق في الحصول على هذه الأرباح، كل بحسب عدد الأسهم التي يملكها دون أي تمييز في الحقوق، وذلك وفقاً لتاريخ الاستحقاق لكل أرباح معلنه.

إن شركة طيبة غير ملزمة بالإعلان عن أي أرباح أو توزيعها، ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها ربحية شركة طيبة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة والضريبة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى بما يشمل أي تعهدات في العقود التجارية تخضع لها شركة طيبة. وعليه، لا توجد أي ضمانات لتوزيع فعلي للأرباح، كما لا يوجد أي ضمان بشأن المبالغ التي ستدفع في أي سنة أو فترة.

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل توزيعات الأرباح لشركة طيبة للسنوات المالية السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. ولم تقم شركة طيبة بتوزيع أرباح خلال العام ٢٠٢٢م أو خلال العام ٢٠٢٣م الجاري.

	٢٠٢١م		٢٠٢٠م		
	إجمالي السنة	الربع الثالث	إجمالي السنة	النصف الثاني	
مبلغ الأرباح الموزعة لكل سهم للسنة المالية (بالريال السعودي)	٦٤١,٨٢٩,٩٣٢	٦٤١,٨٢٩,٩٣٢	١٦٠,٤٥٧,٤٨٣	٨٠,٢٢٨,٧٤١,٥٠	٨٠,٢٢٨,٧٤١,٥٠
تاريخ الاستحقاق	-	٢٠٢١/١١/٢١م	-	٢٠٢١/٠٣/٢٩م	٢٠٢٠/٠٨/٠٦م
الربح الموزع للسهم	-	٤ ريالاً سعودية	-	٠,٥ ريال سعودي	٠,٥ ريال سعودي
نسبة الأرباح الموزعة من القيمة الاسمية للسهم	٪٤٠	٪٤٠	٪١٠	٪٥	٪٥

## تمويل صفقة الاستحواذ

٧.

سيتم سداد كامل قيمة صفقة الاستحواذ من خلال إصدار أسهم العوض لمساهمي شركة دور. وعليه، لن يتم الحصول على أي قروض أو تمويل لإتمام صفقة الاستحواذ.

## ٨. أثر انتهاء العرض

ينتهي العرض المقدم من شركة طيبة إلى مساهمي شركة دور لغرض صفقة الاستحواذ في حال تم إنهاء اتفاقية التنفيذ وفقاً لأحكامها قبل تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة دور والخاصة بصفقة الاستحواذ. ولمزيد من التفاصيل حول أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ، الرجاء مراجعة القسم (٢-٣-١-٦) «أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ». وينتهي العرض أيضاً عند صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية لشركة طيبة أو شركة دور، أو كليهما، بعدم الموافقة على قرارات الاستحواذ. وفي حال حدوث ذلك، فلن يكون لمساهمي شركة دور الحق في قبول العرض ولا يجوز إلزام شركة طيبة بأي قبول سابق متعلق بالعرض.

## وصف شركة طيبة

٩

### ١-٩ نظرة عامة

تأسست شركة طيبة بموجب المرسوم الملكي الكريمة رقم (م/٤١) وتاريخ ١٦/٠٦/١٤٠٨هـ وتم إعلان تأسيسها بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم (١٣٤) الصادر بتاريخ ١٣/٢/١٤٠٩هـ (الموافق ٢٤/٩/١٩٨٨م) وهي شركة مساهمة مدرجة ومسجلة في السجل التجاري برقم (٤٦٥٠٠١٢٤٠٣) وتاريخ ١٠/٤/١٤٠٩هـ (الموافق ١٩/١١/١٩٨٨م) الصادر من المدينة المنورة. ويبلغ رأس مال شركة طيبة مليار وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٨٣٠, ٥٧٤, ٦٠٤) ريال سعودي مقسم إلى مائة وستين مليوناً وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (٤٨٣, ٤٥٧, ١٦٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل.

ويمثل الاستثمار والتطوير العقاري النشاط الرئيسي لشركة طيبة، وتعتبر شركة طيبة رائدة بالاستثمار في مجال المشاريع العقارية في المدينة المنورة حيث إنها من أوائل وأكبر المطورين بالمنطقة المركزية في المدينة المنورة. كما أن لشركة طيبة تاريخ حافل بالإنجازات في الاستثمار والتطوير العقاري لمشاريع تجارية وفندقية ضخمة في المدينة المنورة انطلاقاً من تاريخ تأسيسها عام ١٩٨٨م. وتعتبر شركة طيبة أيضاً داعم رئيسي لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، وتعمل بشكل خاص على رفد التنوع الاقتصادي الذي تسعى إليه المملكة عبر تسهيل النمو والتطور في قطاعات الخدمة العامة وعلى رأسها قطاع الضيافة.

كما أن توجه شركة طيبة في إدارة وتشغيل استثماراتها الفندقية من خلال التعاون وعقد الشراكات مع الأسماء العالمية في مجال تشغيل الفنادق ساهم في تقديم منظومة فندقية تقدم خدماتها الفندقية بمعايير ومواصفات عالمية لسوق الضيافة وذلك لمواكبة الطلب المتنامي على هذه الخدمات من قبل الزوار من داخل المملكة أو خارجها.

وتتمثل أنشطة شركة طيبة وفقاً لنظامها الأساس بما يلي:

١. إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
٢. استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية وفقاً للضوابط الشرعية والنظامية.
٣. امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها.
٤. تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها.
٥. امتلاك حقوق الملكية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها، وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها.
٦. تملك العقارات وتطويرها واستثمارها بالبيع والشراء والاستئجار والتأجير وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
٧. تملك الفنادق والمستشفيات والمجمعات السكنية بأنواعها والمرافق الترفيهية والسياحية واستثمارها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
٨. أعمال الصيانة والإدارة والتشغيل للمدن والمرافق والمنشآت العامة والخاصة.
٩. المقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية.
١٠. النشاطات الزراعية والصناعية والتعدينية وفقاً للأنظمة المعمول بها.
١١. تجارة الجملة والتجزئة في المواد الاستهلاكية والمعدات والآلات والأجهزة الزراعية والكهربائية والإلكترونية والتموين.
١٢. تقديم خدمات الائتمان والرهن العقاري.
١٣. الإشراف على تنفيذ المشروعات العقارية.
١٤. استيراد المواد والأجهزة والأثاث والأدوات والمعدات فيما يخص أعمال الشركة.
١٥. أي غرض آخر مشروع يتفق مع طبيعة شركة طيبة.

ووفقاً لسجلها التجاري، فإن أغراض شركة طيبة هي التالي:

١. شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
٢. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
٣. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

٤. الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
٥. الفنادق.
٦. فنادق الطرق (الموتيلات).
٧. الشقق الفندقية.

وتهدف شركة طيبة إلى الالتزام بالاستثمار والتطوير العقاري وتطوير موظفيها لخلق كفاءات سعودية في قطاع إدارة وتطوير العقارات في المملكة. وتمتلك شركة طيبة العديد من الاستثمارات في عدد من القطاعات بواسطة عدد من الشركات التابعة وغيرها من الشركات، كما تمتلك استثمارات في أسهم وحصص شركات مدرجة وغير مدرجة، ويأتي ذلك كله ضمن سجل حافل للشركة في استثمار وتطوير الممتلكات العقارية بالمدينة المنورة بصفتها مطوراً عقارياً معروفاً بمشاريعه التجارية والفندقية ذات المواقع الاستراتيجية.

## ٢-٩ الرؤية، الرسالة، والتوجه الاستراتيجي

### رؤية الشركة

الصدارة في الاستثمار والتطوير العقاري.

### الرسالة

الالتزام بالاستثمار والتطوير العقاري الذي يحقق عائداً مجزياً ومستداماً للمساهمين وتطوير العاملين.

### التوجه الاستراتيجي

حيث أن مجلس إدارة طيبة اعتمد التوجهات الرئيسية للشركة لخمس سنوات قادمة حتى عام ٢٠٢٦م والتي من أهم بنودها ما يلي :

١. الاستمرار في أن تكون طيبة شركة استثمار وتطوير عقاري في المدينة المنورة والتوسع داخل مناطق المملكة من خلال التنوع في الأنشطة العقارية في قطاعات الضيافة والفنادق، والمجمعات السكنية، والمشروعات متعددة الأغراض: سكني، تجاري، مكثبي، ترفيهي.
٢. تعزيز آليات الاستثمار لتحقيق معدلات النمو المستهدفة وفق ضوابط محددة من خلال:
  - الاستحواذ الكلي أو الجزئي على شركات في نفس مجال أنشطة وأعمال الشركة.
  - الدخول في شراكات مع الشركات أو الصناديق العقارية للفرص الاستثمارية.
  - الشراء المباشر لأصول مدرة للدخل.

## ٣-٩ أهم المشاريع والاستثمارات القائمة

تمتلك شركة طيبة العديد من المشاريع الفندقية والتجارية الكبرى في المدينة المنورة، على النحو التالي:

### ١- أجنحة طيبة المدينة:

تقع مباشرة على الساحة الشمالية للمسجد النبوي الشريف وبمساحة (٥,٧٩٣م<sup>٢</sup>) وهي أول مركز سكني وتجاري تم إنشاؤه في المنطقة المركزية بالمدينة المنورة حيث تم خلال عام ٢٠٢٠م البدء بتنفيذ مشروع أعمال تجديد وتطوير الأجنحة الفندقية وكذلك استحداث مطعم مركزي لخدمة نزلاء الأجنحة وتطوير المداخل الفرعية بالدور الأرضي، بالإضافة إلى تطوير واستحداث النظم الكهروميكانيكية المستخدمة بالمبنى وذلك لغرض زيادة العوائد التشغيلية، كما تحتوي الأجنحة على مركز تجاري والذي يعد أول وأكبر مجمع للتسوق في المنطقة المركزية بالمدينة المنورة ويحتوي على العديد من كبرى الشركات ذات العلامات التجارية المميزة.

### ٢- فندق واجهة طيبة:

يقع مباشرة على الساحة الشمالية للمسجد النبوي الشريف وبمساحة (٢,٩٣٧م<sup>٢</sup>) حيث يحتوي على (٦٢٠) جناح وغرفة فندقية تم تطويرها مؤخراً، كما أن المركز التجاري في المبنى يحتوي على العديد من كبرى الشركات ذات العلامات التجارية المميزة.

٣- فندق العقيق المدينة:

يقع في الجهة الشمالية للمسجد النبوي الشريف وبمساحة (٢,٢٩٢ م<sup>٢</sup>) حيث يحتوي على (٥٠٥) جناح وغرفة فندقية من فئة خمس نجوم.

٤- فندق طيبة المدينة:

يقع في الجهة الجنوبية الغربية للمسجد النبوي الشريف وبمساحة (١,٥٨٩ م<sup>٢</sup>) حيث يحتوي على (٢٠٨) غرفة فندقية من فئة خمس نجوم.

٥- فندق دار الكوثر:

يقع في الجهة الغربية للمسجد النبوي الشريف وبمساحة (٥٤٠ م<sup>٢</sup>) حيث يحتوي على (١٥٠) غرفة فندقية من فئة ثلاث نجوم.

٦- فندق مليونيوم مطار المدينة:

يقع على طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز داخل حرم مطار الأمير محمد بن عبدالعزيز الدولي بالمدينة المنورة وبمساحة (٥٤٠ م<sup>٢</sup>) حيث يحتوي على (٢٢٧) جناح وغرفة فندقية من فئة خمس نجوم.

٧- مركز ديم بلزا في الرياض:

مركز تجاري بمدينة الرياض مقام على أرض تبلغ مساحتها (١٦,٥١٧ م<sup>٢</sup>) ويقع على طريق الملك عبدالله في حي الحمراء، ويشمل محلات تجارية ووحدات مكتبية وخدمات.

كما تمتلك شركة طيبة عددًا من قطع الأراضي في مواقع عديدة بالمملكة سيتم تطويرها بهدف تعزيز وتعظيم استثماراتها وتحقيق عوائد لمساهميها، وتشمل التالي:

- أرض بالمدينة المنورة على مساحة (٦,٣٨٢ م<sup>٢</sup>) في حي سيد الشهداء وتبعد عن المسجد النبوي مسافة (٣ كلم) سيتم تطويرها كمشروع متعدد الاستخدامات (سكني، تجاري، فندقي، مكتبي).
- أرض بالمدينة المنورة على مساحة (١,٧٥٩ م<sup>٢</sup>) في حي الهاشمية على طريق الملك فيصل.
- أرض بمدينة الرياض على طريق الملك عبدالله بمساحة (٩,٩٩٨ م<sup>٢</sup>) بالقرب من أرض المعارض. وتم إيقاف الدراسة المتعلقة بتطوير الأرض نظرًا للإعلان عن نزع ملكيتها لصالح مشروع حديقة الملك سلمان.

## ٤-٩ وصف لأعمال شركة طيبة المستقبلية

ضمن إطار سعي شركة طيبة وشركاتها التابعة للاستفادة من الفرص الاستثمارية العقارية الجاذبة في مختلف مدن المملكة، تعتمز شركة طيبة بمشيئة الله تعالى إنشاء وتطوير عدد من المشاريع العقارية كغرف وأجنحة فندقية ومراكز تجارية، حيث تتمثل أبرز الأعمال والاستثمارات المستقبلية كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م) في المشاريع المذكورة أدناه. وتعد هذه المشاريع متوقعة وقد تتغير تفاصيلها والخطط المتعلقة بها في المستقبل.

### مشروع فندق شيراتون طيبة المدينة



**الفئة:** ٥ نجوم.  
**الموقع:** المدينة المنورة - الجهة الشمالية بالمنطقة المركزية للمسجد النبوي الشريف.  
**مساحة الأرض:** ٢٠٠٥ م.  
**وصف المشروع:**  
 برجين متقابلين على أرضين متقابلتين، ويتألف البرجين من (٢١) طابق يحتويان على (٤٣٥) جناح وغرفة فندقية، ويربط بينهما جسر علوي في الطابق الحادي عشر وحتى الثالث عشر، كما يحتوي الفندق على مطعم مركزي والعديد من المعارض التجارية.

### مشروع فندق نوفوتيل بالمدينة المنورة



**الفئة:** ٤ نجوم.  
**الموقع:** المدينة المنورة - الجهة الغربية للمنطقة المركزية للمسجد النبوي الشريف.  
**مساحة الأرض:** ٨٢٢, ١ م.  
**وصف المشروع:**  
 مبنى فندقي يحتوي على (١٨) طابق عبارة عن أرضي وميزانين مخصصة للخدمات الفندقية، و(١٢) دور متكرر تحتوي على الأجنحة الملكية والغرف الفندقية عبر (٣٩٤) غرفة فندقية، كما يحتوي الفندق على مطعم مركزي ومعارض تجارية، بالإضافة لتخصيص جزء يبدأ من البدروم الرابع وحتى دور الميزانين لمواقف السيارات والخدمات الفندقية.

### مشروع فندق وأجنحة كراون بلازا بمدينة الرياض



**الفئة:** ٤ نجوم.  
**الموقع:** مدينة الرياض - بحي العليا على تقاطع طريق مكة المكرمة وطريق التخصصي.  
**مساحة الأرض:** ١١, ٠٧٣ م.  
**وصف المشروع:**  
 شقق فندقية ومجمع تجاري بارتفاع (١٨) طابق، حيث يتكون الجزء الفندقي من (٧) أدوار تحتوي على (١١٠) شقة فندقية تبدأ من الدور الثاني وحتى الدور الثامن، وكذلك (٦) أدوار تحتوي على (١٩٢) غرفة فندقية تبدأ من الدور التاسع حتى الدور الرابع عشر، أما الجزء التجاري فهو بالدورين الأرضي والأول، كما يحتوي الفندق على خدمات فندقية ترفيهية بطابق السطح وهي عبارة عن نادي صحي وحمام سباحة، و(٢) بدروم تستخدم كمواقف سيارات وبدروم للخدمات.

مشروع فندق دبل تري من هيلتون جدة



الفئة: ٤ نجوم.

الموقع: مدينة جدة - بالجهة الشرقية لطريق الأندلس بحي الرويس.

مساحة الأرض: ٩,٥٨٥ م<sup>٢</sup>.

وصف المشروع:

مبنى فندقي يتألف من (٣٨) طابق ويحتوي على (٤٠٢) شقة وغرفة فندقية بالإضافة لمطعم والعديد من الخدمات الترفيهية، ويطل الفندق على معالم هامة مثل ميدان العلم وناظرة الملك فهد وكذلك شواطئ البحر الاحمر.

مشروع مجمع لتقديم الخدمات اللوجستية للفنادق



الموقع: المدينة المنورة - منطقة أبي كبير في حمراء الأسد جنوب غرب المدينة المنورة.

مساحة الأرض: ٥٥,٦٧٧ م<sup>٢</sup>.

وصف المشروع:

عبارة عن مجمع لتقديم الخدمات اللوجستية لفنادق طيبة والفنادق الأخرى العاملة بالمدينة المنورة يتألف من مباني سكنية للعمال ومغسلة مركزية ومطبخ مركزي ومخازن ذكية وكذلك مبنى إداري.

مشروع مجمع تجاري



الموقع: مدينة الخبر - حي الكورنيش - دوار الفوزان تقاطع شارع الأمير تركي مع طريق الملك فيصل.

مساحة الأرض: ١٠,١٥٤ م<sup>٢</sup>.

وصف المشروع:

مجمع تجاري يتكون من ثلاثة مباني رئيسية كل مبنى يحتوي على ثلاثة مطاعم كبيرة بالإضافة إلى عدد من المواقف والجلسات والخدمات الخارجية.

## ٥-٩ الشركات المملوكة لشركة طيبة

### ١-٥-٩ الشركات التابعة

يوضح الجدول التالي قائمة الشركات التي تملك فيها شركة طيبة حصة مباشرة تبلغ أو تتجاوز ٣٠٪ من رأس مال تلك الشركات كما بتاريخ ١٦/٠٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٣م):

اسم الشركة	الكيان القانوني	مقر التأسيس والمقر الدائم	القطاع	نسبة مساهمة شركة طيبة
شركة العقيق للتنمية العقارية	شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	المملكة العربية السعودية	العقاري	١٠٠٪
شركة طود لإدارة وتسويق العقار (طود)*	شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	المملكة العربية السعودية	العقاري	١٠٠٪**
شركة فندق مطار المدينة	مساهمة مقفلة	المملكة العربية السعودية	العقاري	٢٣,٣٣٪
الشركة العربية للمناطق السياحية (أراك)*	مساهمة مقفلة	المملكة العربية السعودية	السياحي	٩٩,٩٦٪
الشركة السعودية للضيافة التراثية (نزل)*	مساهمة مقفلة	المملكة العربية السعودية	السياحي	٣٠٪
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	شركة ذات مسؤولية محدودة	المملكة العربية السعودية	العقاري	٢٥,٠٦٪

\* الشركة تحت التصفية.

\*\* الملكية عبر شركة العقيق للتنمية العقارية.

## ٢-٥-٩ الاستثمارات في شركات أخرى

يوضح الجدول التالي قائمة الشركات التي تملك فيها شركة طيبة حصة مباشرة تقل عن ٣٠٪ من رأس مال تلك الشركات كما بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م):

اسم الشركة	الكيان القانوني	مقر التأسيس والمقر الدائم	القطاع	نسبة مساهمة شركة طيبة
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهمة مدرجة	المملكة العربية السعودية	العقاري	٠,٧٢٪
شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	مساهمة مدرجة	المملكة العربية السعودية	العقاري	٩,٦٪
شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	المملكة العربية السعودية	العقاري	٢٠٪
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	شركة ذات مسؤولية محدودة	المملكة العربية السعودية	العقاري	٢,٣٣٪
شركة سابك للمغذيات الزراعية	مساهمة مدرجة	المملكة العربية السعودية	الصناعي	٠,٢٥٪

## الإعفاءات

١٠.

تم الحصول على إعفاء من هيئة السوق المالية من متطلبات الفقرة (س) من المادة (٣) والمادة (٤٨) من لائحة الاندماج والاستحواذ، حيث 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 لإحدى الشركتين مع مراعاة القيود الخاصة بعدم تصويت ممثليهم (إن وجدوا) في اجتماع مجلس الإدارة أو أي من اللجان. وللمزيد من التفاصيل حول الأطراف ذوي العلاقة وعلاقتهم، الرجاء مراجعة القسم (٢-٥) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الاستحواذ».

كما تم الحصول على إعفاء من هيئة السوق المالية من متطلب الفقرة الفرعية (١٠) من الفقرة الفرعية (ب) من الفقرة (٢) من التعليمات الخاصة بإعلانات الشركات المتعلقة بالجمعيات العامة التي يشتمل جدول أعمالها على تغيير رأس المال الواردة في التعليمات الخاصة بإعلانات الشركات بحيث لن يتم تضمين إيضاح في إعلان طيبة عن دعوتها لجمعيتها العامة غير العادية بأن أصوات الأطراف ذوي العلاقة لن تُحسب خلال التصويت على قرارات الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، وذلك وفقاً للإعفاء الوارد أعلاه.

## المستندات المتاحة للمعاينة

١١

ستقوم شركة طيبة بتوفير نسخ من المستندات التالية للمعاينة في مقرها الرئيسي من الساعة ١٠ ص إلى الساعة ٣ م في أيام العمل، وذلك من تاريخ نشر هذا المستند وحتى نهاية فترة العرض:

- ١ . النظام الأساسي لشركة طيبة.
- ٢ . النظام الأساسي لشركة دور.
- ٣ . القوائم المالية المراجعة لشركة طيبة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.
- ٤ . القوائم المالية المراجعة لشركة دور للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.
- ٥ . مذكرة التفاهم غير الملزمة.
- ٦ . اتفاقية التنفيذ.
- ٧ . تقرير تقييم شركة دور الصادر عن المستشار المالي.
- ٨ . المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة الغير مراجعة لشركة طيبة للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م لغرض صفقة الاستحواذ.
- ٩ . خطابات موافقات المستشارين على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم (كما ينطبق) في هذا المستند.

## الملاحق

### الملحق (١): 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 ١٦٠,٤٥٧,٤٨٢ مائة وستون مليون وأربعمائة وسبعة وخمسون ألف وأربعمائة وثلاثة وثمانون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها عشرة ريالات وجميعها أسهم عادية وتقديرية.	حدد رأسمال الشركة المصدر بمبلغ ألف وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعون ألف وثمانمائة وثلاثون ريال <del>١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠</del> مليارين وستمائة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسم إلى <del>١٦٠,٤٥٧,٤٨٢</del> مائة وستون مليون وأربعمائة وسبعة وخمسون ألف وأربعمائة وثلاثون وثمانون مائتين وستين مليون وأربعمائة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثمانون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٢) سهم عادي متساوية القيمة، القيمة الاسمية لكل منها عشرة ريالات وجميعها أسهم عادية وتقديرية.
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 <del>المدينة المنورة</del> ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها.

taiba.com.sa



طَيِّبَةُ الْاِسْتِثْمَارِ  
TAIBA INVESTMENTS