

بان
BAAN



تعميم
المساهمين



٦. ماجده عبدالمحسن الحكيير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٠٢٢٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٢,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
٧. مشعل عبدالمحسن الحكيير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٢,٨٧٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
٨. مشاعل عبدالمحسن الحكيير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٠٢٢٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٢,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

وسيمتد كل من الأطراف السابق ذكرهم، بالإضافة إلى الأطراف المتصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير باعتبارهم أفراد أسرته، وهم المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكيير (ورثته)، وبدر خالد بن عبد المحسن الحكيير، وأحمد خالد بن عبد المحسن الحكيير، (في حال كان أي منهم مساهماً مباشراً في الشركة)، بما في ذلك شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة، عن التصويت على قرارات صفقة الحكيير. كما ستمتنع كل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة، وشركة سمو للاستثمار الدولي، وشركة الأولى لتطوير العقارات، وشركة أجدان للتطوير العقاري، والشركات المستلمة لأسهم الأولى (في حال كانت أي منها مساهماً مباشراً في الشركة) من التصويت على قرارات الصفتين. ولمزيد من التفاصيل حول الأطراف ذات العلاقة، يرجى مراجعة القسم (٣-٤) «الأطراف ذات العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الحكيير» من هذا التعميم.

وبعد إصدار أسهم العوض وزيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين)، ستصبح ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته (٥٠,٨١٪) من رأس مال الشركة، وستكون ملكية الشركات المستلمة لأسهم العوض الإجمالية ما نسبته (٤٩,١٩٪) من رأس مال الشركة، حيث ستملك الشركات المستلمة لأسهم الأولى، أسهم الأولى التي تعادل نسبة (١٠,٥٨٪) من رأسمال الشركة (بعد الزيادة)، وقد تم اعتبار الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة (حيث إن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر)، بينما ستملك شركة الحكيير القابضة أسهم الحكيير التي تعادل نسبة (٢٨,٦١٪) من رأسمال الشركة (بعد الزيادة) – أي ستعد شركة الحكيير القابضة مساهماً كبيراً في الشركة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام الصفقتين كما في ١٦/٠٦/٤٤٧هـ الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وبعدها.

الجدول (١): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها (في حال إتمام الصفقتين)

المساهم	قبل إتمام الصفقتين		بعد إتمام الصفقتين	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢٪	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	١٢,٤٧٪
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير ^(١)	٣٩,٢٧١,٤٠٠	١٢,٤٧٪	٣٩,٢٧١,٤٠٠	٦,٢٣٪
شركة الحكيير القابضة	-	-	٣٩,٢٩٠,١٥٤	٢٨,٦١٪
شركة أوج المدى ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٨	٣,٥٣٪
شركة أوج المجال ^(٣)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٣,٥٣٪
شركة أوج الشاطئ ^(٤)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٣,٥٣٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٥)	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢٪	٧٤,٤٣٠	٠,٠١٪
غير الجمهور ^(٦)	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨٪	٣,٤٠١,٤٩٥	٠,٠٥٪
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٦٥	٥٩,٩١٪	١٨٨,٧٢٨,٦٥	٣٠,٤٤٪
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٦١٩,٩٦٦,٩٦٦	١٠٠٪

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥٪ من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) تم اعتبار الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٠,٥٨٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام الصفقتين، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

(٣) تشمل الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر، ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٤) تشمل فئة غير الجمهور في الآتي: (١) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكيير (ورثته) (والذي يملك ما نسبته ٠,٤٨٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) (وب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٥١٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس مال)، (ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير باعتبارهم أفراد أسرته.

وفي حال إتمام صفقة الأولى بشكل منفصل عن صفقة الحكيير وعدم إتمام صفقة الحكيير، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام صفقة الأولى كما في ١٦/٠٦/٤٤٧هـ الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

الجدول (٢): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام صفقة الأولى وبعدها (في حال إتمام صفقة الأولى فقط)

المساهم	قبل إتمام صفقة الأولى		بعد إتمام صفقة الأولى	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢٪	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢١,٩٥٪
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير ^(١)	٣٩,٢٧١,٤٠٠	١٢,٤٧٪	٣٩,٢٧١,٤٠٠	١٠,٢٢٪
شركة الحكيير القابضة	-	-	-	-
شركة أوج المدى ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٨	٥,٧٤٪
شركة أوج المجال ^(٣)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٥,٧٤٪
شركة أوج الشاطئ ^(٤)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٥,٧٤٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٥)	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢٪	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢٪
غير الجمهور ^(٦)	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨٪	٣,٤٠١,٤٩٥	٠,٨٩٪
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٦٥	٥٩,٩١٪	١٨٨,٧٢٨,٦٥	٥٠,٤١٪
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٣٨٠,٥٧٦,٧٢٢	١٠٠٪

المصدر: الشركة.

- (١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥٪ من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- (٢) تم اعتبار الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٧,٢٣٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام صفقة الأولى فقط، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.
- (٣) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر، ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢) «ملكية مجلس إدارة الشركة».
- (٤) تشمل فئة غير الجمهور في الآتي: (١) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكيير (ورثته) (والذي يملك ما نسبته ٠,٤٨٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) (وب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٥١٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، (ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير باعتبارهم أفراد أسرته.

وفي حال إتمام صفقة الحكيير بشكل منفصل عن صفقة الأولى وعدم إتمام صفقة الأولى، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام صفقة الحكيير كما في ١٦/٠٦/٤٤٧هـ الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

الجدول (٣): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام صفقة الحكيير وبعدها (في حال إتمام صفقة الحكيير فقط)

المساهم	قبل إتمام صفقة الحكيير		بعد إتمام صفقة الحكيير	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢٪	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	١٥,٠٧٪
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير ^(١)	٣٩,٢٧١,٤٠٠	١٢,٤٧٪	٣٩,٢٧١,٤٠٠	٧,٠٨٪
شركة الحكيير القابضة	-	-	٣٩,٢٩٠,١٥٤	٤٣,١٨٪
شركة أوج المدى	-	-	-	-
شركة أوج المجال	-	-	-	-
شركة أوج الشاطئ	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٢)	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢٪	٧٤,٤٣٠	٠,٠١٪
غير الجمهور ^(٣)	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨٪	٣,٤٠١,٤٩٥	٠,٦١٪
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٦٥	٥٩,٩١٪	١٨٨,٧٢٨,٦٥	٣٤,٠٤٪
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٥٥٤,٣٩٠,١٥٤	١٠٠٪

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥٪ من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر، ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٣) تشمل فئة غير الجمهور في الآتي: (١) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكيير (ورثته) (والذي يملك ما نسبته ٠,٤٨٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال) (وب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٥١٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس مال)، (ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير باعتبارهم أفراد أسرته.

وقد قدمت الشركة طلباً إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم العوض، وقد تمت بالتزامن طلباً إلى تداول لقبول إدراج أسهم العوض. وتم الحصول على موافقة الهيئة بتاريخ ٠٧/٠٧/٤٤٧هـ الموافق ١٢/٢٤/٢٠٢٥م) وموافقة تداول بتاريخ ٠٩/٠٦/٤٤٧هـ الموافق ٣٠/١١/٢٠٢٥م)، وتم استيفاء كافة متطلبات هيئة السوق المالية وتداول، وبخلاف الموافقات اللازمة من الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين، فقد تم الحصول على كافة الموافقات النظامية المتعلقة بالصفقتين وزيادة رأس مال الشركة (ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٢-٤) «الموافقات اللازمة لإتمام الصفقتين») من هذا التعميم.

ويحتوي التعميم هذا على معلومات قدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد إدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم في هذا التعميم مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في التعميم هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

ويرى أعضاء مجلس إدارة الشركة – بعد بذل العناية المهنية اللازمة – بمساعدة مستشاريهم – وبعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم وفرص النمو المستقبلية للشركة والمنافع المتوقعة من الصفقتين بأن الصفقتين والقرارات الخاصة بهما تصبان في مصلحة الشركة والمساهمين ككل، حيث أنها تتناسب مع استراتيجية الشركة في التوسع وترسيخ مكانتها في قطاع الفنادق والضيافة وبأن الصفقتين مناسبة وعادلة كما في تاريخ نشر هذا التعميم وفقاً للعوامل والافتراضات الواردة في هذا التعميم، وبالتالي فإنهم يوصون بالإجماع مساهمي الشركة بالموافقة على الصفقتين، وعند تقديمهم لهذه التوصية، فقد أخذ أعضاء مجلس إدارة الشركة في الاعتبار الاستشارة الخارجية التي تلقتها بشأن المسائل القانونية والمالية والمحاسبية والاستراتيجية وغيرها من المسائل المتعلقة بالصفقتين.

يجب على المساهمين قراءة هذا التعميم بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، لا سيما قسم «إشعار مهم» والقسم (١) «عوامل المخاطرة»، وذلك قبل التصويت في الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يتعلق بالصفقتين.

قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي فيما يتعلق بالصفقتين.



تم نشر تعميم المساهمين هذا بتاريخ ١٧/١٠/٤٤٧هـ الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢٦م) وقد تم إعداده باللغتين العربية والإنجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة الرسمية لهذا التعميم والبيانات في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي، فيسُوخذ بالنص العربي.

إشعار مهم

أعدت الشركة هذا التعميم لتقديم معلومات لمساهميها ليتمكنوا من اتخاذ قرار مبني على إدراك ودراسة عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مالها لغرض شراء الأصول العقارية. وبموجب نشر هذا التعميم، يعد مساهمي الشركة على علم ودراسة بالمعلومات الواردة في هذا التعميم وستُعامل قراراتهم وتصويتهم في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين على هذا الأساس. ويمكن الحصول على نسخ من هذا التعميم من المقر الرئيسي للشركة أو على موقعها الإلكتروني (www.baanholding.com) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لتداول (www.saudiexchange.sa).

لا تتحمل الهيئة ولا تداول أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات بشأن دقة ما جاء فيه أو اكتماله، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

إن المعلومات والبيانات والإفادات الواردة في هذا التعميم تم تقديمها كما هي في تاريخ نشر هذا التعميم، ما لم يُحدد تاريخ آخر لأي من المعلومات أو البيانات أو الإفادات الواردة في هذا التعميم. وبالتالي، فإن هذه المعلومات عرضة للتغيير بعد تاريخ نشر هذا التعميم. وعليه، فإن نشر هذا التعميم لا يعني بالضرورة عدم تغير أي من الوقائع والمعلومات الخاصة بالشركة أو الأصول العقارية. كما ينبغي عدم اعتبار أي من المعلومات الواردة في هذا التعميم على أنها توقعات أو تنبؤات حول الأداء المالي المستقبلي للشركة أو أي من شركاتها التابعة أو الأصول العقارية. كما ينبغي عدم اعتبار أي إفادة في هذا التعميم على أنها تأكيد بأن ربحية السهم للشركة في المستقبل ستكون مساوية أو ستزيد عن ربحية سهم الشركة في الفترات المالية السابقة. وللمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بشراء الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (١) «عوامل المخاطرة»، والتي يتعين على المساهمين مراجعتها بدقة وعناية.

يجب على الشركة إعداد تعميم مساهمين تكميلي ونشره بعد تقديمه للهيئة وموافقتها عليه، وذلك عند علمها في أي وقت بعد تاريخ نشر هذا التعميم وقبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين بأي من الأتي: (١) وجود تغير مهم في أمور جوهرية واردة في هذا التعميم، و(٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذا التعميم.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أي معلومات أو إفادات بالنيابة عن مجلس إدارة الشركة باستثناء ما هو موضح عنه في هذا التعميم. وعليه، فإنه ينبغي عدم الاعتماد على أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى على أساس أنها صادرة عن الشركة أو شركة الأهلي المالية أو أي من مستشاري الشركة فيما يتعلق بالصفقتين.

تعتبر المعلومات الواردة في هذا التعميم ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بأي مساهم معين. وعليه، تؤكد الشركة وأعضاء مجلس إدارتها على ضرورة قيام مساهمي الشركة بقرءة جميع المعلومات الواردة في هذا التعميم ودراستها بعناية، وفي حال وجود أي شك بخصوص القرار الذي ينبغي اتخاذه من قبل أي مساهم في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين، فيجب الحصول على استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل الهيئة والاعتماد على مراجعته الخاصة بالصفقتين للتأكد من مدى ملائمة الصفقتين والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

لا يُعد هذا التعميم ولا يجوز اعتباره بمثابة استشارة قانونية أو مالية أو زكوية أو ضريبية، ويجب على متلقي التعميم أخذ المشورة المتخصصة من مستشاريه القانونيين والماليين والضريبيين فيما يتعلق بهذه المواضيع.

قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي للشركة فيما يتعلق بالصفقتين. وتعمل شركة الأهلي المالية - وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها في المملكة العربية السعودية من قبل الهيئة - كمستشار مالي حصري للشركة بخصوص الصفقتين، ولن تكون مسؤولة تجاه أي طرف بخلاف الشركة عن تقديم المشورة حول الصفقتين أو أي مسألة أخرى مشار إليها في هذا التعميم.

كما لم تتحقق شركة الأهلي المالية أو غيرها من المستشارين الوارد ذكرهم في قسم «دليل الشركة» بشكل مستقل من صحة ودقة المعلومات والبيانات الواردة في هذا التعميم. وعليه، فلا يتحمل هؤلاء المستشارين أو أي من تابعيهم أو مديريهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد يتكبدها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات، أو بسبب عدم صحة أو دقة أو اكتمال أي من البيانات أو المعلومات الواردة في هذا التعميم.

التوقعات والإفادات المستقبلية

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

تعكس التوقعات والإفادات المستقبلية المضمنة في هذا التعميم وجهة نظر الشركة وإدارتها الحالية وتستند إلى افتراضات عديدة منها تلك المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية لشركة مجموعة بان القابضة والبيئة التنظيمية التي ستمارس الشركة 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 التعميم. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة الشركة ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق. ولهذا، يجب على متلقي هذا التعميم قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء هذا الإشعار وعدم الاعتماد عليها. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بالصفقتين والمتعلقة بالأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (١) «عوامل المخاطرة»، والذي يجب على المساهمين مراجعته بدقة وعناية.

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

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

قيود النشر والتوزيع

إن هذا التعميم موجه لمساهمي الشركة. ولا يمثل هذا التعميم عرضاً لبيع أو طلباً لعرض شراء أي أوراق مالية لأي شخص في أي دولة.

المعلومات المالية وغيرها

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. كما تجدر الإشارة إلى أن المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة الواردة في هذا التعميم قائمة على أساس تقديرات الإدارة والتي أصدر بشأنها المراجع الخارجي تقرير التأكيد المعقول ولم يتم تدقيقها بشكل مستقل من قبل مراجع الحسابات أو غيرهم باستثناء ما تم النص عليه صراحة بخلاف ذلك، كما أن جميع المعلومات مقدمة بالريال السعودي، باستثناء ما يُفصّل عنه بخلاف ذلك.

قد تختلف الأرقام الواردة في القوائم المالية، إذا تم تجميعها، عن تلك الواردة في هذا التعميم نتيجةً لتقريب الأرقام. وتجدر الإشارة إلى أن هذا التعميم يحتوي نسبياً وأرقاماً مئوية، وهي أرقام ونسب تقريبية لغرض العرض.

إضافةً لما سبق، تم تقريب بعض الأرقام والنسب الواردة في هذا التعميم من خلال جبرها لأقرب عدد صحيح، وبالتالي فإن الأرقام المبيّنة لنفس الفئة المقدمة في جداول مختلفة قد تختلف قليلاً، كما أن الأرقام الإجمالية الواردة في بعض الجداول قد لا تكون حاصل الجمع الحسابي للأرقام التي تسبقها.

في هذا التعميم، تم ذكر التواريخ الهجرية مع التواريخ الميلادية الموافقة لها. ويتم إعداد التقويم الهجري بالاستناد إلى دورات القمر المرتقبة، ولكن يتم تحديد بداية كل شهر من خلال المراقبة والمشاهدة الفعلية للقمر. ولهذا السبب، غالباً ما تكون التحويلات من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي عرضة لتباينات تُقدّر بيوم واحد أو بضعة أيام. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي إشارة إلى «سنة» أو «سنوات» هي إشارة إلى سنوات ميلادية، ما لم يحدد هذا التعميم صراحةً خلاف ذلك.

تم إعداد هذا التعميم وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وقد يختلف نوع وعرض المعلومات الواردة فيه لو تم إعداده وفقاً لأنظمة دولة أخرى. لا تنوي الشركة اتخاذ أي إجراء لنشر أو تسجيل هذا التعميم أو أسهم العوض في أي دولة أخرى غير المملكة العربية السعودية. إن الصفقتين تتعلقان بأوراق مالية لشركة سعودية ومدجة في تداول، وعليه فإن هذا التعميم وأي مستندات أو إعلانات أخرى تتعلق بالصفقتين تم وسوف يتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح المعمول بها في المملكة العربية السعودية فقط، والتي قد تختلف عن تلك المعمول بها في دول أخرى.

معلومات عن القطاع والسوق

تم الحصول على المعلومات والبيانات المتعلقة بالسوق والوارد في القسم (٢) («المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها») من شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للثمين العقاري («مستشار السوق» أو «شركة جيه إل إل»).

نبذة عن مستشار السوق

عينت الشركة شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للثمين العقاري لإجراء دراسة على القطاع الفندق في الرياض وجدة، والقطاع السكني في المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية، وتم الحصول على جميع المعلومات من شركة جيه إل إل.

تأسست شركة جيه إل إل منذ أكثر من ٢٠٠ عام، وهي مدرجة في بورصة نيويورك تحت الرمز (NYSE: JLL). شركة جيه إل إل هي شركة عالمية رائدة في إدارة الاستثمارات والعقارات التجارية، وساعدت عملاءها في شراء وتطوير وإشغال وإدارة والاستثمار في مجموعة متنوعة من العقارات التجارية والصناعية والفندقية والسكنية والتجزئة. تُعد شركة جيه إل إل من شركات Fortune 500، وتبلغ إيراداتها السنوية ٢٠,٨ مليار دولار أمريكي، وتعمل في أكثر من ٨٠ دولة حول العالم، ويعمل لديها أكثر من ١١١,٠٠٠ موظف يجمعون بين قوة المنصة العالمية والخبرة المحلية.

وعلى مستوى منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، تُعد شركة جيه إل إل من أبرز الشركات في خدمات العقارات والضيافة، حيث عملت في ٣٥ دولة ضمن منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا، وتوظف أكثر من ٢,٠٠٠ متخصص دولي مؤهل في مكاتبها في دبي، أبو ظبي، الرياض، جدة، الخبر، القاهرة، الدار البيضاء، جوهانسبرغ، كيب تاون، ونيروبي.

وقد أعطت شركة جيه إل إل موافقتها الخطية على نشر اسمها وعنوانها وشعارها وإفاداتها وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم (حسبما ينطبق) ودون أدنى مسؤولية عليها، ولم تقم شركة جيه إل إل بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما أنه ليس لمستشار السوق أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في شركة مجموعة بان القابضة أو أي من شركاتها التابعة.

تعد معلومات السوق معلومات ذات طبيعة عامة. تُمثل هذه المعلومات وجهة نظر مستشار السوق، ولا تعد ضماناً لطبيعة السوق والقطاع أو توجهاته في المستقبل. وقُدمت هذه المعلومات كما في تاريخها وهي عرضة للتغير المستمر، ولن يتم تحديث هذا القسم من قبل مستشار السوق أو غيره.

لم تتحقق الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفيها ومستشاريها الآخرين بشكل مستقل من صحة هذه المعلومات والبيانات، وبالتالي، لا يمكن تقديم أي التزام أو ضمان فيما يتعلق بدقة هذه المعلومات أو اكتمالها، ولا يتحمل هؤلاء الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

دليل الشركة

الشركة



بناء | ابتكار | نمو
BUILD | INNOVATE | GROW

شركة مجموعة بان القابضة

٢٧٥٧ الطريق الدائري الشمالي الفرعي - حي المروج

وحدة رقم ٢، ٨٠٦٣

الرياض ١٢٢٨٢

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٤٤٤ ٤١٣٤ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: gov.tr@baanholding.com

الموقع الإلكتروني: WWW.BAANHOLDING.COM

ممثلي الشركة

فهد بن محمد بن صالح العبيدان

الرئيس التنفيذي

الرياض - حي المروج

رقم الهاتف: ٠١١٤٢٤٤٢٧٢

البريد الإلكتروني: F.alobilan@baanholding.com

أحمد عبيد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

الرياض - حي المروج

رقم الهاتف: ٠١١٤٢٤٤٢٧٢

البريد الإلكتروني: a.ebid@baanholding.com

المستشار المالي للشركة

شركة الأهلي المالية

المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي

طريق الملك سعود

ص.ب ٢٢٢١٦

الرياض ١١٤٩٥

رقم الهاتف: ٢٢٢ ٠٠٠٠ (٩٢) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com



المستشار القانوني للشركة

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

المبنى ١٥، البوابة الاقتصادية

طريق مطار الملك خالد الدولي

ص.ب ٩٠٢٣٩

الرياض ١١٦١٢

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٤٨١٩ ٧٠٠ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: info.ASH@ashcliffordchance.com

الموقع الإلكتروني: www.ashcliffordchance.com



مستشار العناية المهنية للالتزام المالي للشركة

شركة برايس ووترهاوس كوبرز - محاسبون قانونيون (PwC)

برج المملكة، الطابق ٢١

ص.ب ٨٢٨٢

الرياض ١١٤٨٢

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٢١١٠ ٤٠٠ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: mer_project_tower@pwc.com

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com.sa



مستشار السوق

شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للتممين العقاري
 ٢٠٧٠ طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، العليا
 ص.ب ٦١٣٥
 الرياض ١٢٢٤١
 المملكة العربية السعودية
 رقم الهاتف: ٣٠٣ ٢١٨٠ (١١) ٩٦٦+
 البريد الإلكتروني: jll-mena@jll.com
 الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com

المقيمون العقاريون

المقيمون العقاريون لأصول صفقة الأولى

شركة النخبة للتقييم العقاري	شركة العقاريون المهنيون ذ م م تتعامل باسم كوليرز
٣٥٥٤ طريق الامام سعود بن عبد العزيز، حي المصيف ٦٣٨٨	برج الفيصلية، الطابق الثاني
ص.ب ١٢٤٦٥	ص.ب ٥٦٧٨
الرياض ٣٥٥٤	الرياض ١١٤٣٢
المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٩٩١ ٤٧١٩ (١١) ٩٦٦+	رقم الهاتف: ٧٧٥ ٢٧٣٧ (١١) ٩٦٦+
البريد الإلكتروني: info@elite-co.net	البريد الإلكتروني: arnob.mazumdar@colliers.com
الموقع الإلكتروني: www.elite-co.net	الموقع الإلكتروني: www.colliers.com

المقيمون العقاريون لأصول صفقة الحكير

شركة الطويل للتقييم العقاري	شركة فالي وشريكه للتممين والتقييم العقاري
التخصصي، حي العليا	٨٩٩١ العليا - حي العليا ٢٥٠٦
ص.ب ٢٢٥٤	ص.ب ١٢٦١١
الرياض ١٢٢١٢	الرياض ٨٩٩١
المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٠١٠ ٢٤٩٠ (١١) ٩٦٦+	رقم الهاتف: ٥١٨ ٠٠٠٩ (٩٢) ٩٦٦+
البريد الإلكتروني: faisal.altaweel@aurisage.com	البريد الإلكتروني: info@valie.sa
الموقع الإلكتروني: www.aurisage.com	الموقع الإلكتروني: www.valie.sa

مراجع الحسابات المستقل للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والمحاسب القانوني للقوائم المالية الافتراضية

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه (BDO)
 برج القمر - ٧٥٤٢ طريق الملك فهد
 ص.ب ٤١١٩
 الرياض ١٢٢٤١-٤١١٩
 المملكة العربية السعودية
 رقم الهاتف: ٦٠٨ ٢٧٨٠ (١١) ٩٦٦+
 البريد الإلكتروني: info@bdoalamri.com
 الموقع الإلكتروني: www.bdoalamri.com



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

الملخص

يهدف هذا القسم إلى تزويد مساهمي الشركة بنبذة موجزة عن كل من الصفقتين، علماً بأن قراءة هذا القسم لا تغني عن قراءة بقية الأقسام في هذا التعميم وعلى المساهمين قراءة هذا القسم باعتباره مقدمة للمعلومات المتعلقة بالصفقتين. وعليه، ينبغي قراءة هذا التعميم والمعلومات الواردة فيه بعناية ومراجعتها بالكامل وليس فقط ملخص زيادة رأس المال - لاسيما قسم «إشعار مهم» والقسم (١) «عوامل المخاطرة» - قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالتصويت على قرارات كل من الصفقتين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين.

الشركة	
الاسم والوصف ومعلومات التأسيس	شركة مجموعة بان القابضة، وهي شركة مساهمة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٤٢١١ وتاريخ ١٦/٠٨/١٣٩٨هـ (الموافق ٢٢/٠٧/١٩٧٨م)، ويقع مقرها الرئيسي في ٢٧٥٧ الطريق الدائري الشمالي الفرعي - حي المروج، وحدة رقم ٢، ٨٠٦٣ - الرياض ١٢٢٨٢، المملكة العربية السعودية.
نشاطات الشركة	وفقاً لنظامها الأساسي، فإن أغراض الشركة تتمثل فيما يلي:
	١- بيع الأغذية والمشروبات والتبغ بالجملة.
	٢- بيع الآلات والمعدات الأخرى بالجملة.
	٣- تجارة الجملة غير المتخصصة.
	٤- البيع بالتجزئة في المتاجر غير المتخصصة التي تباع الأطعمة والمشروبات والتبغ أساساً.
	٥- أنواع البيع الأخرى بالتجزئة في المتاجر غير المتخصصة.
	٦- بيع الأغذية بالتجزئة في المتاجر المتخصصة.
	٧- بيع المشروبات بالتجزئة في المتاجر المتخصصة.
	٨- بيع منتجات التبغ بالتجزئة في المتاجر المتخصصة.
	٩- بيع الأغذية والمشروبات ومنتجات التبغ بالتجزئة في الأكشاك والأسواق.
	١٠- أنواع البيع بالتجزئة الأخرى خارج المتاجر والأكشاك والأسواق.
	١١- النقل البري للركاب في المدن والضواحي.
	١٢- التخزين.
	١٣- أنشطة الخدمات المتصلة بالنقل البري.
	١٤- أنشطة الإقامة القصيرة المدى.
	١٥- أماكن المخيمات والمنتزهات الترفيهية التي تتيح مكاناً للسيارات والمنتزهات التي تتيح مكاناً للمقطورات.
	١٦- مرافق الإقامة الأخرى.
	١٧- أنشطة المطاعم وخدمات الأطعمة المتقلة.
	١٨- تقديم وجبات الطعام في المناسبات.
	١٩- أنشطة خدمات الطعام الأخرى.
	٢٠- أنشطة تقديم المشروبات.
	٢١- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
	٢٢- الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.
	٢٣- تأجير السلع الترفيهية والرياضية.
	٢٤- أنشطة وكالات التشغيل.
	٢٥- تقديم موارد بشرية أخرى.
	٢٦- أنشطة وكالات السفر.
	٢٧- أنشطة مشغلي الجولات السياحية.
	٢٨- خدمات الحجز الأخرى والأنشطة المتصلة بها.
	٢٩- أنشطة متكاملة لدعم المرافق.
	٣٠- التنظيف العام للمباني.
	٣١- الأنشطة المتعلقة بخدمة وصيانة تجميل المواقع.
	٣٢- أنشطة الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب.
	٣٣- تنظيم المؤتمرات والمعارض التجارية.
	٣٤- الأنشطة الإبداعية والفنون وأنشطة الترفيه.
	٣٥- أنشطة المتاحف وتشغيل المواقع والمباني التاريخية.
	٣٦- أنشطة النوادي الرياضية.
	٣٧- الأنشطة الرياضية الأخرى.
	٣٨- أنشطة مدن التسلية ومدن الألعاب.
	٣٩- أنشطة التسلية والترفيه الأخرى غير المصنفة في موضع آخر.
	٤٠- تصفيف الشعر وأنواع التجميل الأخرى.
	٤١- أنشطة الخدمات الشخصية الأخرى غير المصنفة في موضع آخر.

ووفقاً لسجلها التجاري، فإن الأنشطة التجارية للشركة هي:

٢٢- سيارة متجولة لبيع الأغذية .	١- نقل الركاب بالحافلات داخل المدن .
٢٣- تشغيل خدمات تقديم الطعام في المرافق الرياضية وما شابهها على أساس إمتياز محدد .	٢- الفنادق .
٢٤- محلات تقديم المشروبات الكوفي شوب .	٣- الفنادق التراثية .
٢٥- محلات البوظة الايس كريم .	٤- فنادق الاستشفاء .
٢٦- شراء وبيع الاراضى والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة .	٥- فنادق البوتيك .
٢٧- تنظيم رحلات سياحية .	٦- الشقق الفندقية .
٢٨- حجز وحدات الضيافة .	٧- الفلل الفندقية .
٢٩- الأندية الرياضية .	٨- الشقق المخدومة .
٣٠- صالات البولنغ .	٩- بيوت العطلات (الشاليهات) .
٣١- أندية الرماية .	١٠- النزل السياحية .
٣٢- الصالات والمراكز الرياضية الرجالية .	١١- المنتجعات .
٣٣- الصالات والمراكز الرياضية النسائية .	١٢- قصور وصالات الافراح والمناسبات مع الإقامة .
٣٤- مدن ترفيهية .	١٣- وحدات المشاركة بالوقت .
٣٥- مراكز الترفيه .	١٤- إدارة مرافق الايواء السياحي .
٣٦- تنظيم الفعاليات الترفيهية .	١٥- المخيمات .
٣٧- الصالونات النسائية .	١٦- السكن الجماعي للأفراد .
٣٨- الصالونات الرجالية .	١٧- المطاعم مع الخدمة .
٣٩- صالونات الأطفال .	١٨- البوفيات (الكافيتريات) .
٤٠- مراكز الاسترخاء والعناية الشخصية .	١٩- محلات الوجبات السريعة (تشمل محلات البيتزا) .
	٢٠- أنشطة تقديم الوجبات فقط (تناول الوجبة خارج المحل) .
	٢١- سيارة الأيس كريم المتجولة .

يوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة قبل إتمام الصفقتين كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وبعدها:

بعد إتمام الصفقتين		قبل إتمام الصفقتين		المساهم
نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	
١٣,٤٧%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة
٦,٣٣%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	١٢,٤٧%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)
٣٨,٦١%	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤	-	-	شركة الحكير القابضة
٥٨,٤٢%	٣٦٢,١٨٦,١٦٤	٣٨,٩٨%	١٢٢,٧٩٦,٠١٠	الإجمالي

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨% من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥% من رأس مالها) وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥% من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال). المصدر: الشركة.

المساهمون الكبار في الشركة وعدد أسهمهم ونسبة ملكيتهم قبل إتمام الصفقتين وبعدها

وفي حال إتمام صفقة الأولى بشكل منفصل عن صفقة الحكير وعدم إتمام صفقة الحكير، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة قبل إتمام صفقة الأولى كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

المساهم	قبل إتمام صفقة الأولى		بعد إتمام صفقة الأولى	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	%٢٦,٥٢	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	%٢١,٩٥
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)	٣٩,٢٧١,٠٤٠	%١٢,٤٧	٣٩,٢٧١,٠٤٠	%١٠,٣٢
شركة أوج المدى ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٨	%٥,٧٤
شركة أوج المجال ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	%٥,٧٤
شركة أوج الشاطئ ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	%٥,٧٤
الإجمالي	١٢٢,٧٩٦,٠١٠	%٣٨,٩٨	١٨٨,٣٧٢,٧٩٢	%٤٩,٤٩

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥٪ من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) تم اعتبار الشركات المستلثة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٧,٢٣٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام صفقة الأولى فقط، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلثة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

وفي حال إتمام صفقة الحكير بشكل منفصل عن صفقة الأولى وعدم إتمام صفقة الأولى، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة قبل إتمام صفقة الحكير كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

المساهم	قبل إتمام صفقة الحكير		بعد إتمام صفقة الحكير	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	%٢٦,٥٢	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	%١٥,٠٧
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)	٣٩,٢٧١,٠٤٠	%١٢,٤٧	٣٩,٢٧١,٠٤٠	%٧,٠٨
شركة الحكير القابضة	-	-	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤	%٤٣,١٨
الإجمالي	١٢٢,٧٩٦,٠١٠	%٣٨,٩٨	٣٦٢,١٨٦,١٦٤	%٦٥,٣٣

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥٪ من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

المصدر: الشركة.

رأس مال الشركة	ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
إجمالي عدد أسهم الشركة	ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
القيمة الاسمية للسهم الواحد للشركة	ريال سعودي (١) واحد.

<ul style="list-style-type: none"> • في حال تم الموافقة على الصفقتين: ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) سهم. • في حال تم الموافقة على صفقة الأولى فقط: خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهم، وهي أسهم الأولى. • في حال تم الموافقة على صفقة الحكير فقط: مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهم، وهي أسهم الحكير. 	إجمالي عدد أسهم العوض
<ul style="list-style-type: none"> • في حال تم الموافقة على الصفقتين: ٩٦,٨١٪ • في حال تم الموافقة على صفقة الأولى فقط: ٢٠,٨٢٪ • في حال تم الموافقة على صفقة الحكير فقط: ٧٦,٠٠٪ 	نسبة أسهم العوض من رأس مال الشركة الحالي
<p>إن القيمة الاسمية لأسهم العوض تعادل ريال سعودي (١) واحد للسهم، وتستصدر أسهم العوض مدفوعة القيمة بالكامل. وسيتم إصدار أسهم العوض بالنسبة لكل من الصفقتين بسعر يساوي ٢,٧٢٢ ريالاً سعودية للسهم الواحد.</p>	سعر إصدار أسهم العوض
<ul style="list-style-type: none"> • في حال تم الموافقة على الصفقتين: يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون ريال سعودي. ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض ثمانمائة وثلاثون مليون ومائة وعشرون ألف (٨٢٠,١٢٠,٠٠٠) ريال سعودي. • في حال تم الموافقة على صفقة الأولى فقط: يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم الأولى مبلغ وقدره خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم الأولى مبلغ وقدره مائة وثمانية وسبعون مليون وخمسمائة ألف (١٧٨,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. • في حال تم الموافقة على صفقة الحكير فقط: يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم الحكير مبلغ وقدره مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم الحكير مبلغ وقدره ستمائة وواحد وخمسون مليون وستمائة وعشرون ألف (٦٥١,٦٢٠,٠٠٠) ريال سعودي. <p>وتم تسعير أسهم العوض بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بحجم التداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢,٧٢٢) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) (وهو التاريخ المتفق عليه لفرض تحديد سعر أسهم العوض). وعليه، فإن إجمالي قيمة أسهم العوض سيتم تضمينها في قائمة المركز المالي في وقت لاحق.</p>	إجمالي قيمة إصدار أسهم العوض
وصف الصفقتين	
<p>تتمثل صفقة الأولى بشراء ٨٦ وحدة سكنية، تمثل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مدرايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر على قطعة الأرض رقم ٢/١٢ من المخطط رقم ٢/٢٥٦. بمساحة إجمالية تبلغ حوالي (١٢,٠٠٠) متر مربع، تقع على طريق الكورنيش، بمدينة الخبر، في المملكة العربية السعودية («أصول صفقة الأولى»). مقابل إصدار ما مجموعه خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها ريال سعودي (١) واحد للسهم العادي لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات من خلال تخصيصها لثلاث شركات تم تحديدها من قبل شركة الأولى لتطوير العقارات بموجب أحكام اتفاقية الأولى (وهي شركة أوج المدى، وشركة أوج المجال، وشركة أوج الشاطئ) (ويشار إليها مجتمعة بـ «الشركات المستلمة لأسهم الأولى»)) بما يعادل نسبة (١٠,٥٨٪) من رأسمال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) («صفقة الأولى»). ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها، يرجى مراجعة القسم (٢-٥) («هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها») من هذا التعميم.</p> <p>ولمزيد من التفاصيل حول إتمام صفقة الأولى، يرجى مراجعة القسم (٥-٢) («المعلومات القانونية الخاصة بالصفقتين») من هذا التعميم.</p>	وصف صفقة الأولى
تتمثل صفقة الحكير بشراء:	
<p>١- فندق دبل تري من هيلتون في مدينة الرياض الواقع بحي المروج والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٢١٥٥ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٧ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٩ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٦١ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٧٥٠) متر مربع، وجميعها تقع على الطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي المروج، بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها مجتمعة بـ «فندق دبل تري هيلتون»).</p> <p>٢- فندق راديسون بلو الكورنيش في مدينة جدة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة أرض (دون رقم)، والتي تم تسجيلها بموجب الصك رقم ٣٢٠٢٢٧٠٠٦٦٥٦ المؤرخ ١٤٣٩/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٨م) في مخطط أبحر الجنوبية، بمساحة (٣,٦١٠,٥) متر مربع تقع على طريق الكورنيش، في حي أبحر الجنوبية، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق راديسون بلو»).</p> <p>٣- فندق هوليداي إن بوابة جدة في مدينة جدة على طريق المدينة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٥٢٨/أ من المخطط رقم ٤/٧٧٧/ع، بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٥٢٠/أ من المخطط رقم ٤/٧٧٧/ع بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وجميعها تقع على طريق المدينة المنورة، في حي النهضة، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق هوليداي إن»).</p> <p>وسيتم الاستحواذ على أصول صفقة الحكير مقابل إصدار ما مجموعه مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها ريال سعودي (١) واحد للسهم العادي لصالح شركة الحكير القابضة لتكون ملكيتها في الشركة ما نسبته (٢٨,٦١٪) من رأسمال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) («صفقة الحكير»). ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها، يرجى مراجعة القسم (٥-٢) («هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها») من هذا التعميم.</p> <p>ولمزيد من التفاصيل حول إتمام صفقة الحكير، يرجى مراجعة القسم (٥-٢) («المعلومات القانونية الخاصة بالصفقتين») من هذا التعميم.</p>	وصف صفقة الحكير

أصول صفقة الأولى	
الوصف	إن الأصول العقارية المتعلقة بصفقة الأولى هي ٨٦ وحدة سكنية، تمثل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر على قطعة الأرض رقم ٢/١٢ من المخطط رقم ٢/٣٥٦. بمساحة إجمالية تبلغ حوالي (١٢,٠٠٠) متر مربع، تقع على طريق الكورنيش، بمدينة الخبر، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «أصول صفقة الأولى»).
النشاط / الغرض	أصول صفقة الأولى هي وحدات سكنية تقع في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية وهي مملوكة بالكامل لشركة الأولى لتطوير العقارات. ولمزيد من التفاصيل حول الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) («نبذة عن الأصول العقارية») من هذا التعميم.
ملكية الأصول العقارية	تعد أصول صفقة الأولى مملوكة بالكامل لشركة الأولى لتطوير العقارات، وسيتم نقل ملكية جميع أصول صفقة الأولى للشركة بموجب اتفاقية الأولى بحيث ستكون مملوكة بالكامل لها بعد إتمام صفقة الأولى.
ملكية شركة الأولى في الشركة قبل وبعد إتمام الصفقتين	لا تملك شركة الأولى لتطوير العقارات أو الشركات المستلمة لأسهم الأولى حالياً أي نسبة ملكية في الشركة. وبعد إصدار أسهم الأولى، ستمتلك الشركات المستلمة لأسهم الأولى ما نسبته ١٠,٥٨٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) أو ما نسبته ١٧,٢٣٪ من رأس مال الشركة (في حال تم الموافقة على صفقة الأولى فقط). ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها، يرجى مراجعة القسم (٣-٥) («هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها») من هذا التعميم.
قيمة الأصول العقارية	القيمة المتفق عليها للاستحواذ على أصول صفقة الأولى هي مائة وثمانية وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف (١٧٨,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ولمزيد من التفاصيل حول تقييم الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٦-٣) («تقييم الأصول العقارية»).
أصول صفقة الحكير	
الوصف	إن الأصول العقارية المتعلقة بصفقة الحكير هي: <ol style="list-style-type: none"> ١- فندق دبل تري من هيلتون في مدينة الرياض الواقع بحي المروج والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٢١٥٥ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٧ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٩ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٦١ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٧٥٠) متر مربع، وجميعها تقع على الطريق الدائري الشمالي الغربي، في حي المروج، بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها مجتمعة بـ «فندق دبل تري هيلتون»). ٢- فندق راديسون بلو الكورنيش في مدينة جدة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة أرض (دون رقم)، والتي تم تسجيلها بموجب الصك رقم ٣٢٠٢٢٧٠٠٦٦٥٦ المؤرخ ٢٢/٠٦/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/٢٠م) في مخطط أبحر الجنوبية، بمساحة (٣,٦١٠,٥) متر مربع تقع على طريق الكورنيش، في حي أبحر الجنوبية، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق راديسون بلو»). ٣- فندق هوليداي إن بوابة جدة في مدينة جدة على طريق المدينة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٥٢٨/أ من المخطط رقم ٤٧٧/٣ع، بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٥٣٠/أ من المخطط رقم ٤٧٧/٣ع بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وجميعها تقع على طريق المدينة المنورة، في حي النزهة، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق هوليداي إن»).
النشاط / الغرض	أصول صفقة الحكير هي فندق دبل تري هيلتون، وفندق راديسون بلو، وفندق هوليداي إن، وجميعها قطع أراضي مقام عليها فنادق مملوكة بالكامل لشركة الحكير القابضة. ولمزيد من التفاصيل حول الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) («نبذة عن الأصول العقارية») من هذا التعميم.
ملكية الأصول العقارية	تعد أصول صفقة الحكير مملوكة بالكامل لشركة الحكير القابضة، وسيتم نقل ملكية جميع أصول صفقة الحكير للشركة بموجب اتفاقية الحكير بحيث ستكون مملوكة بالكامل لها بعد إتمام صفقة الحكير.
ملكية شركة الحكير القابضة في الشركة قبل وبعد إتمام الصفقتين	لا تملك شركة الحكير القابضة حالياً أي نسبة ملكية في الشركة. وبعد إصدار أسهم الحكير، ستمتلك شركة الحكير القابضة ما نسبته (٢٨,٦١٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) أو ما نسبته ٤٣,١٨٪ من رأس مال الشركة (في حال تم الموافقة على صفقة الحكير فقط). ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها، يرجى مراجعة القسم (٣-٥) («هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها») من هذا التعميم.
قيمة الأصول العقارية	القيمة المتفق عليها للاستحواذ على أصول صفقة الحكير هي ستمائة وواحد وخمسون مليوناً وستمائة وعشرون ألف (٦٥١,٦٢٠,٠٠٠) ريال سعودي. ولمزيد من التفاصيل حول تقييم الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٦-٣) («تقييم الأصول العقارية»).

<p>تتطوي صفقة الحكيير على وجود أطراف ذات علاقة، حيث تعد شركة الحكيير القابضة طرف ذو علاقة باعتبار أنها تحت سيطرة مالكي شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة، وهي إحدى كبار المساهمين في الشركة. تحديداً، يملك الأشخاص التالية أسماؤهم بشكل مباشر في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة بالإضافة إلى ملكيتهم غير المباشرة في شركة الحكيير القابضة:</p> <p>١- عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤٢,٠٠٪ في شركة الحكيير القابضة من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٤,١٦٧ حصة في رأس مال شركة عالم التفاصيل المحدودة (بما يعادل ١٦,٦٧٪ من رأس مالها)، والتي تملك بدورها بشكل مباشر إجمالي عدد ٢,١٥٨ حصة في رأس مال شركة أبناء خالد عبدالمحسن الحكيير المحدودة (بما يعادل ٢١,٥٨٪ من رأس مالها)، والتي تملك بدورها بشكل مباشر إجمالي عدد ١٢,٠٠٠ حصة في رأس مال شركة الحكيير القابضة (بما يعادل ١٢,٠٠٠٪ من رأس مالها)، وكذلك يملك بشكل مباشر ٥٨,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة، كما أنه يملك بشكل مباشر ١٢,٤٧٪ في الشركة (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٢- مساعد عبدالمحسن الحكيير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٧,٨٧٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٣- ماجد عبدالمحسن الحكيير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٧,٨٧٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٤- سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكيير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٧,٨٧٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٥- فريال عبدالمحسن الحكيير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٣٢٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٣,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٦- ماجده عبدالمحسن الحكيير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٣٢٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٣,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٧- مشعل عبدالمحسن الحكيير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٣,٨٧٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>٨- مشاعل عبدالمحسن الحكيير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٣٢٪ في شركة الحكيير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٣,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).</p> <p>وسيمتدح كل من الأطراف السابق ذكرهم، بالإضافة إلى الأطراف المتصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير باعتبارهم أفراد أسرته، وهم المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكيير (وورثته)، وبدر خالد بن عبد المحسن الحكيير، وأحمد خالد بن عبد المحسن الحكيير، (في حال كان أي منهم مساهماً مباشراً في الشركة)، بما في ذلك شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة، عن التصويت على قرارات صفقة الحكيير. كما ستمتدح كل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة، وشركة سمو للاستثمار الدولي، وشركة الأولى لتطوير العقارات، وشركة أجدان للتطوير العقاري، والشركات المستلمة لأسهم الأولى (في حال كانت أي منها مساهماً مباشراً في الشركة) من التصويت على قرارات الصفقتين. ولمزيد من التفاصيل حول الأطراف ذات العلاقة، يرجى مراجعة القسم (٤-٣) «الأطراف ذات العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الحكيير» من هذا التعميم.</p>	<p>الطرف ذو العلاقة</p>
<p>القيمة الكلية والمفصلة لأسهم العوض</p>	
<p>يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم الأولى مبلغ وقدره خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وستون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم الأولى مبلغ وقدره مائة وثمانية وسبعون مليون وخمسمائة ألف (١٧٨,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بتداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢,٧٢٢) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد قيمة وعدد أسهم العوض).</p>	<p>القيمة الكلية والمفصلة لأسهم الأولى</p>
<p>يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم الحكيير مبلغ وقدره مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم الحكيير مبلغ وقدره ستمائة وواحد وخمسون مليون وستمائة وعشرون ألف (٦٥١,٦٢٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بتداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢,٧٢٢) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد قيمة وعدد أسهم العوض).</p>	<p>القيمة الكلية والمفصلة لأسهم الحكيير</p>
<p>يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض مبلغ وقدره ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض مبلغ وقدره ثمانمائة وثلاثون مليون ومائة وعشرون ألف (٨٢٠,١٢٠,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بتداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢,٧٢٢) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد قيمة وعدد أسهم العوض).</p>	<p>القيمة الكلية والمفصلة لأسهم العوض</p>

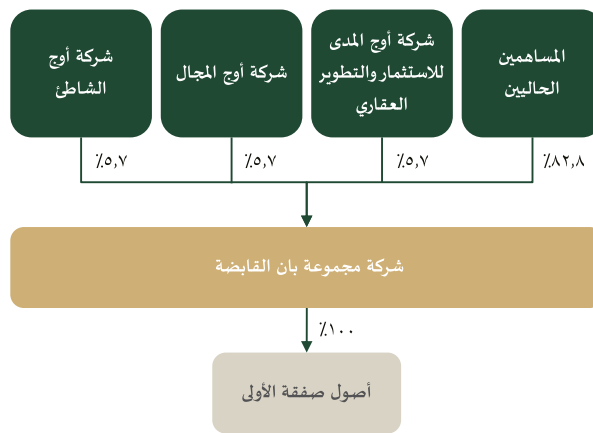
هيكل الصفقتين

يوضح الشكل التالي نموذج مبسط لهيكل صفقة الأولى:

قبل صفقة الأولى:



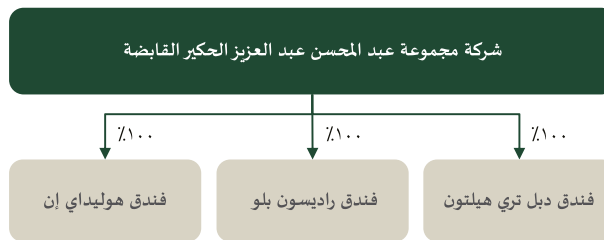
بعد صفقة الأولى:



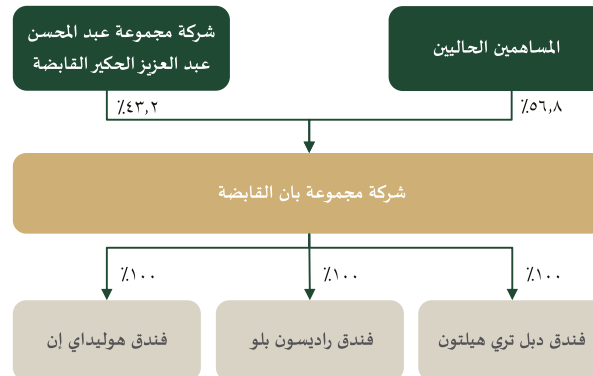
هيكل صفقة الأولى

يوضح الشكل التالي نموذج مبسط لهيكل صفقة الحكير:

قبل صفقة الحكير:



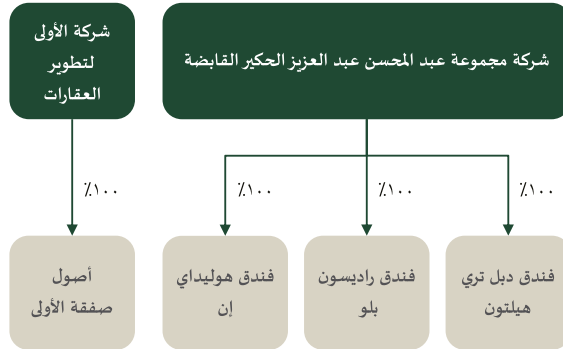
بعد صفقة الحكير:



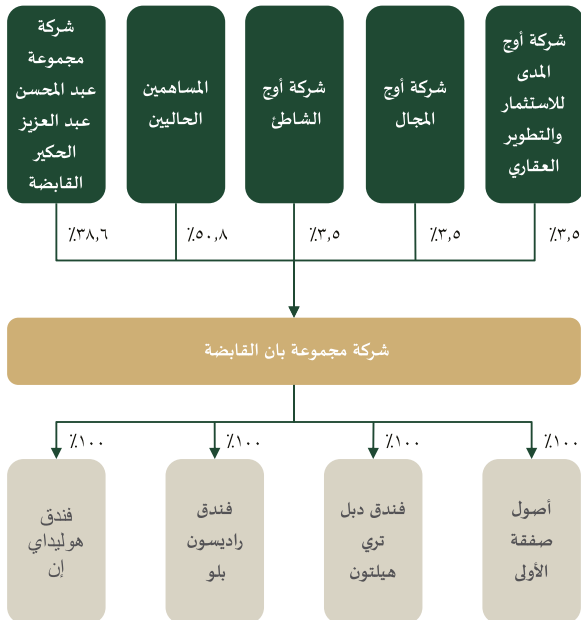
هيكل صفقة الحكير

يوضح الشكل التالي نموذج مبسط لهيكل الصفقتين:

قبل الصفقتين:



بعد الصفقتين:



هيكل الصفقتين

يوضح الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل إتمام الصفقتين كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وبعدها. وستكون شركة الحكير القابضة مساهماً كبيراً في الشركة، بينما ستعتبر الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق.

بعد إتمام الصفقتين		قبل إتمام الصفقتين		المساهم
نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	
١٣,٤٧%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة
٦,٣٣%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	١٢,٤٧%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)
٣٨,٦١%	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤	-	-	شركة الحكير القابضة
٣,٥٣%	٢١,٨٥٨,٩٢٨	-	-	شركة أوج المدى ^(٢)
٣,٥٣%	٢١,٨٥٨,٩٢٧	-	-	شركة أوج المجال ^(٢)
٣,٥٣%	٢١,٨٥٨,٩٢٧	-	-	شركة أوج الشاطئ ^(٢)
٠,٠١%	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢%	٧٤,٤٣٠	أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٣)
٠,٥٥%	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨%	٣,٤٠١,٤٩٥	غير الجمهور ^(٤)
٣٠,٤٤%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٥٩,٩١%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	الجمهور
١٠٠%	٦١٩,٩٦٦,٩٣٦	١٠٠%	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨% من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥% من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥% من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) تم اعتبار الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٠,٥٨% من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام الصفقتين، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

(٣) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢-٣) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٤) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته) (والذي يملك ما نسبته ٠,٤٨% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠,٥١% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته.

وفي حال إتمام صفقة الأولى بشكل منفصل عن صفقة الحكير وعدم إتمام صفقة الحكير، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام صفقة الأولى كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

بعد إتمام صفقة الأولى		قبل إتمام صفقة الأولى		المساهم
نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	
٢١,٩٥%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة
١٠,٣٢%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	١٢,٤٧%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)
-	-	-	-	شركة الحكير القابضة
٥,٧٤%	٢١,٨٥٨,٩٢٨	-	-	شركة أوج المدى ^(٢)
٥,٧٤%	٢١,٨٥٨,٩٢٧	-	-	شركة أوج المجال ^(٢)
٥,٧٤%	٢١,٨٥٨,٩٢٧	-	-	شركة أوج الشاطئ ^(٢)
٠,٠٢%	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢%	٧٤,٤٣٠	أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٣)
٠,٨٩%	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨%	٣,٤٠١,٤٩٥	غير الجمهور ^(٤)
٥٠,٤١%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٥٩,٩١%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	الجمهور
١٠٠%	٣٨٠,٥٧٦,٧٨٢	١٠٠%	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨% من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥% من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥% من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) تم اعتبار الشركات المستلثة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٧,٢٣% من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام صفقة الأولى فقط، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلثة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

(٣) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢-٣) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٤) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته) (والذي يملك ما نسبته ٠,٤٨% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠,٥١% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته.

وفي حال إتمام صفقة الحكير بشكل منفصل عن صفقة الأولى وعدم إتمام صفقة الأولى، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام صفقة الحكير كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

المساهم	قبل إتمام صفقة الحكير		بعد إتمام صفقة الحكير	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	١٥,٠٧%
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)	٣٩,٢٧١,٠٤٠	١٢,٤٧%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	٧,٠٨%
شركة الحكير القابضة	-	-	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤	٤٣,١٨%
شركة أوج المدى	-	-	-	-
شركة أوج المجال	-	-	-	-
شركة أوج الشاطئ	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٢)	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢%	٧٤,٤٣٠	٠,٠١%
غير الجمهور ^(٣)	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨%	٣,٤٠١,٤٩٥	٠,٦١%
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٥٩,٩١%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٣٤,٠٤%
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	٥٥٤,٣٩٠,١٥٤	١٠٠%

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨% من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥% من رأس مالها) وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥% من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٢-٢-٣) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٣) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته) (والذي يملك ما نسبته ٠,٤٨% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، (ب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠,٥١% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، (ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩% من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته.

ستؤدي الصفقتين لانخفاض ملكية المساهمين الحاليين في الشركة من ١٠٠% إلى ٥٠,٨١% من رأس مال الشركة بعد إتمام الصفقتين. وفي حال تم الموافقة على صفقة الأولى فقط، فإن نسبة ملكية المساهمين الحاليين في الشركة ستخضع إلى ٨٢,٧٧% من رأس المال، بينما في حال تم الموافقة على صفقة الحكير فقط، فإن نسبة ملكية المساهمين الحاليين في الشركة ستخضع إلى ٥٦,٨٢% من رأس المال. وفي جميع الأحوال، لن تؤدي الصفقتين لتغير عدد الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين في الشركة.

ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بانخفاض الملكية وما يصاحبها من انخفاض في قوة التصويت وغيرها، يرجى مراجعة القسم (١-٢-١) «المخاطر المرتبطة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها وقدرة الشركات المستلمة لأسهم العوض على التأثير على قرارات الشركة» من هذا التعميم.

انخفاض نسبة الملكية

يوضح الجدول أدناه ربحية سهم الشركة استناداً إلى القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (والتي لا تأخذ بعين الاعتبار منافع الصفقتين):

٠,٠١٦٥	ربحية السهم الواحد (استناداً إلى القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م)
٠,٠١٦٠	ربحية السهم الواحد بعد زيادة رأس المال في حال تم الموافقة على الصفقتين (استناداً إلى المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م)

من المتوقع أن تحقق الصفقتين انخفاض مؤقت في ربحية السهم الواحد للشركة، وذلك استناداً إلى القوائم المالية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. ومع ذلك، فإن الصفقتين مبررة من منظور استراتيجي، في ظل التوقعات بارتفاع كبير في معدلات السياحة، إلى جانب النمو الديموغرافي المستمر. ومن المتوقع أن تسهم هذه العوامل الاقتصادية في تعزيز القيمة المستدامة للمساهمين على المدى الطويل، وتحسين الكفاءة التشغيلية للشركة. ومن الجدير بالذكر أن التعديلات الافتراضية المرتبطة بالصفقتين تعكس بشكل أساسي التكاليف المباشرة، مثل مصروف الاستهلاك على المباني، دون احتساب أي إيرادات مستقبلية محتملة ناتجة عن الاستحواذ على أصول صفقة الأولى. وبالتالي، فإن الأثر المالي الحالي، وفقاً للمعلومات المالية الافتراضية، لا يعكس بشكل كامل الإمكانيات الإيجابية طويلة الأجل التي تنطوي عليها الصفقتين.

ومن الجدير بالذكر أنه من الصعب توقع أي أحداث أو نتائج مستقبلية، ومن ثم ينبغي عدم الاعتماد بشكل كامل على أي توقعات أو بيانات تتعلق بربحية السهم بعد إتمام الصفقتين أو إحداهما. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٣-١) «الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقتين» من هذا التعميم.

تتوافق الصفقتين مع استراتيجية الشركة ومن المتوقع أن تساهم في تعزيز القيمة المستدامة للمساهمين على المدى الطويل، وذلك تأسيساً على الأسباب التالية:

١- زيادة حقوق المساهمين:

من المتوقع أن تسهم الصفقتين في تعزيز نمو المصدر بصورة جوهرية، من خلال تحقيق زيادة في الإيرادات والربحية، مما سينعكس إيجاباً على حقوق المساهمين. كما أن الاستحواذ على أصول عقارية عالية القيمة سيسهم في رفع القيمة الجوهرية لأشهم الشركة، ودعم تحقيق نمو مستدام في الأرباح. ومن المنتظر أن يظهر أثر ذلك على المدى القريب من خلال تحسن ربحية السهم، بما يعزز ثقة المستثمرين ويرسخ مكانة الشركة في السوق.

٢- تحسين ربحية السهم:

ستؤدي الصفقتين إلى تحسين ربحية السهم للمصدر على المدى القريب من خلال آليتين رئيسيتين: (أ) الاستحواذ على أصول صفقة الأولى والتي من المتوقع أن تكون مدرة للإيرادات في المستقبل، و(ب) إلغاء الالتزامات الإيجارية المرتبطة بأصول صفقة الحكير. وعند إتمام الصفقتين، سيتمك المصدر الأصول العقارية بشكل كامل، مما يؤدي إلى إلغاء مدفوعات الإيجار الدورية وتقليل المصروفات التشغيلية. وتمثل هذه النقلة الهيكلية عاملاً داعماً لرفع كفاءة هوامش الربح ويقوي الأداء المالي للشركة.

٣- توسع قاعدة الأصول وتعزيز متانة المركز المالي:

ستؤدي الصفقتين إلى زيادة في أصول المصدر بما يقارب ثمانمائة وثلاثين مليون ومائة وعشرين ألف ريال سعودي (٨٣٠,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) مما سينعكس إيجاباً على متانة المركز المالي للشركة. وسيسهم هذا التوسع في تعزيز الملف الائتماني للمصدر ورفع مستوى مرونته المالية، مما يتيح له الحصول على شروط تمويل محسنة، ويتيح له اغتنام فرص النمو المستقبلية بمرونة وكفاءة أعلى.

٤- تحسين السيولة:

سيسهم الاستحواذ على أصول صفقة الحكير المدرة للإيرادات وأصول صفقة الأولى التي من المتوقع أن تكون مدرة للإيرادات في المستقبل، إلى جانب إنهاء عقود الإيجار القائمة إلى تحسين السيولة، حيث سيؤدي إلغاء مدفوعات الإيجار إلى انخفاض جوهري في التكاليف الثابتة، مما سينعكس إيجاباً على تحسين التدفقات النقدية للمصدر. كما سيتيح هذا التحسن في السيولة للمصدر تعزيز قدرته على إعادة الاستثمار في الأنشطة التشغيلية الأساسية، وتعزيز القدرة على توزيع الأرباح، وتمويل المبادرات الإستراتيجية المستقبلية.

ولمزيد من التفاصيل حول مبررات ودوافع الشراء، يرجى مراجعة القسم (٣-١) «مبررات ودوافع الشراء» من هذا التعميم.

بيان الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم

أسباب ومبررات الشراء

<p>تتمثل الإجراءات الرئيسية لإتمام الصفقتين واستكمال كافة الإجراءات المتعلقة بها بالتالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على شهادة عدم وجوب الإبلاغ من قبل الهيئة العامة للمنافسة، أو الحصول على الموافقات اللازمة منها لإتمام الصفقتين (في حال تطلب ذلك). علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٧ هـ (الموافق ٢٥/٠٥/٢٠٢٥ م)، والتي أفادت بقبالية الشركة والبايعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ رسمي. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة فيما يخص زيادة رأس مالها لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية. وتم بهذا الشأن الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠٤ هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٥ م). الحصول على موافقة تداول لإدراج أسهم العوض. وتم بهذا الشأن الحصول على موافقة تداول بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٩ هـ (الموافق ٣٠/١١/٢٥ م). الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال. صدور موافقة مجلس الإدارة بإصدار أسهم العوض للصفقتين ودعوة مجلس الإدارة للجمعية العامة غير العادية بأن تتعدّد للتصويت على قرارات الصفقتين. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية بخصوص الصفقتين، وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة والنظام الأساس للشركة. الحصول على موافقة مساهمي الشركة على قرارات الصفقتين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين. نشر نتائج الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين. إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة. إدراج أسهم العوض وإيداعها في محافظ الشركات المستلمة لأسهم العوض، وفقاً لأحكام اتفاقيات الصفقتين. استيفاء جميع الشروط والأحكام الواردة في اتفاقيات الصفقتين. ولمزيد من التفاصيل حول شروط وأحكام كل من اتفاقيات الصفقتين، يرجى الرجوع لقسم (٢-٤-١) «شروط اتفاقيات الصفقتين». تحديث السجل التجاري للشركة لعكس ما ينتج عن الصفقتين. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢) «شراء الأصول العقارية» وقسم «التواريخ المهمة والمراحل الأساسية» من هذا التعميم. 	<p>ملخص الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإدراج أسهم العوض</p>
<p>سيكون للشركات المستلمة لأسهم العوض، بصفتهم مالكي أسهم العوض بعد زيادة رأس المال، الحق في الحصول على الأرباح التي تقوم الشركة بالإعلان عنها، والتي يكون تاريخ استحقاقها بعد تاريخ إتمام الصفقتين وذلك وفقاً لتاريخ الاستحقاق لكل أرباح معلنة.</p> <p>إن الزيادة المقترحة لرأس مال الشركة وإتمام الصفقتين مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة، بالإضافة للموافقات التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١- الحصول على موافقة الهيئة العامة للمنافسة على إتمام الصفقتين أو أحدهما (في حال تطلب ذلك). علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٧ هـ (الموافق ٢٥/٠٥/٢٠٢٥ م)، والتي أفادت بقبالية الشركة والبايعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ. ٢- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة فيما يخص زيادة رأس مالها لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية. وتم بهذا الشأن الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠٤ هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٥ م). ٣- الحصول على موافقة تداول لإدراج أسهم العوض. وتم بهذا الشأن الحصول على موافقة تداول بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٩ هـ (الموافق ٣٠/١١/٢٥ م). ٤- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية بخصوص الصفقتين، وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة والنظام الأساس للشركة. ٥- صدور الموافقة من مجلس إدارة الشركة والجمعية العامة غير العادية بإصدار أسهم العوض للصفقة ذات العلاقة. ٦- الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس وشهادة السجل التجاري للشركة لعكس إصدار أسهم العوض الناتج عن إتمام الصفقتين أو أحدهما. <p>ولمزيد من التفاصيل عن الشروط والإجراءات للصفقة، يرجى مراجعة القسم (٥) «المعلومات القانونية» من هذا التعميم.</p>	<p>الأحقية في الأرباح لأسهم العوض</p> <p>الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال</p>
<p>إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستصدر أسهم العوض من نفس فئة أسهم الشركة الحالية وبنفس الحقوق التي تتمتع بها، بما في ذلك حقوق التصويت والحق في الحصول على الأرباح بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساس للشركة.</p>	<p>حقوق التصويت لأسهم العوض</p>
التبؤد المفروضة على أسهم العوض	
<p>لا يوجد .</p>	<p>التبؤد المفروضة على أسهم الأولى</p>
<p>ستخضع أسهم الحكير لفترة حظر مدتها ستة أشهر تبدأ من تاريخ إصدارها وتخصيصها لصالح شركة الحكير القابضة، حيث لا يجوز لشركة الحكير القابضة التصرف بأسهم الحكير خلال هذه الفترة دون موافقة الهيئة المسبقة ووفقاً للشروط التي تحددها وذلك بموجب المادة ٢٤ (أ) من لائحة الاندماج والاستحواذ الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-٥٠٠-٢٠٠٧) وتاريخ ١٤٢٨/٠٩/٢١ هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٠٧ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥٠٢-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٣ م) «لائحة الاندماج والاستحواذ».</p>	<p>التبؤد المفروضة على أسهم الحكير</p>

إن زيادة رأس المال مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين.

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية للصفحة

يحتوي الجدول أدناه على التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بالصفحتين. وتعد التواريخ الواردة أدناه استرشادية، وستعلن الشركة عند وقوع الأحداث الفعلية التي يستوجب الإعلان عنها على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة بما في ذلك أي تغييرات قد تطرأ على الجدول الزمني.

الجدول (٤): التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بالصفحتين

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية	
موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس المال ونشر هذا التعميم	١٤٤٧/٠٧/٠٤ هـ (الموافق ٢٥/١٢/٢٤ م)
موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين	١٤٤٧/١٠/١٤ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٠٢ م)
الإعلان عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين على الموقع الإلكتروني لتداول (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)	١٤٤٧/١٠/١٤ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٠٢ م)
نشر هذا التعميم	١٤٤٧/١٠/١٧ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٠٥ م)
توفير المستندات المتاحة للمعاينة	١٤٤٧/١٠/١٧ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٠٥ م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة	١٤٤٧/١١/٠١ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/١٨ م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني المطلوب بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل	١٤٤٧/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٢٢ م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني المطلوب بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس مال الشركة على الأقل	بعد مرور ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
الإعلان عن قرارات الصفحتين التي أقرتها الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني على الموقع الإلكتروني لتداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	١٤٤٧/١١/٠٩ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٢٦ م)
٢- الإجراءات التي ستتب في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية	
موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين (الاجتماع الثالث)	١٤٤٧/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٢٧ م)
الإعلان عن الدعوة إلى الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين (الاجتماع الثالث) على الموقع الإلكتروني لتداول	١٤٤٧/١١/١١ هـ (الموافق ٢٦/٠٤/٢٨ م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين (الاجتماع الثالث)	١٤٤٧/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٦/٠٥/١٦ م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني أيًا كان عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع	١٤٤٧/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٦/٠٥/١٩ م)
نشر قرارات الصفحتين التي أقرتها الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفحتين في اجتماعها الثالث والإعلان عنها على الموقع الإلكتروني لتداول	١٤٤٧/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٦/٠٥/٢٠ م)

الجدول الزمني / التاريخ المتوقع	الحدث
	٣- إتمام الصفقتين أو إحداهما
<p>١٤٤٧/١١/٠٦ هـ (الموافق ٢٣/٠٤/٢٠٢٦ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني).</p> <p>١٤٤٧/١٢/٠٢ هـ (الموافق ١٩/٠٥/٢٠٢٦ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين للشركة في الاجتماع الثالث، حسب الحال).</p>	<p>موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقتين على إتمام الصفقتين أو إحداهما</p>
<p>في أسرع وقت ممكن من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقتين.</p>	<p>إفراغ الأصول العقارية في حال إتمام الصفقتين، أو أصول صفقة الأولى في حال إتمام صفقة الأولى فقط، أو أصول صفقة الحكير فقط، باسم الشركة وإصدار صكوك جديدة توضح ملكية الشركة للأصول العقارية</p>
<p>في أسرع وقت ممكن من إفراغ الأصول العقارية ومن المتوقع أن يكون ذلك خلال يومي تداول من إفراغ الأصول العقارية.</p>	<p>إدراج أسهم العوض في تداول وتخصيصها لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض في حال إتمام الصفقتين، أو إدراج أسهم الأولى في تداول وتخصيصها لصالح الشركات المستلمة لأسهم الأولى في حال إتمام صفقة الأولى فقط، أو إدراج أسهم الحكير في تداول وتخصيصها لصالح شركة الحكير القابضة في حال إتمام صفقة الحكير فقط.</p>
<p>خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إتمام الصفقتين أو إحداهما، والمتوقع أن يحدث بتاريخ:</p>	
<p>١٤٤٧/١٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢٦ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني).</p>	<p>تعديل السجل التجاري للشركة وإيداع النظام الأساس المعدل لدى وزارة التجارة</p>
<p>١٤٤٨/٠١/٠٣ هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠٢٦ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين للشركة في الاجتماع الثالث، حسب الحالة).</p>	

جدول المحتويات

٣٤	-١ عوامل المخاطرة
٣٤	١-١ المخاطر التجارية والقانونية والمخاطر المرتبطة بالصفقتين وإصدار أسهم العوض
٣٤	١-١-١ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفقتين
٣٤	٢-١-١ المخاطر المرتبطة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي والمنافع المرجوة من الاستحواذ على الأصول العقارية
٣٥	٣-١-١ المخاطر المرتبطة بتكاليف الصفقتين
٣٥	٤-١-١ المخاطر المرتبطة بتقييم الأصول العقارية
٣٦	٥-١-١ المخاطر المرتبطة بتقييم أسهم العوض
٣٦	٦-١-١ المخاطر المرتبطة بالحصول على التراخيص والتصاريح وتجديدها
٣٦	٧-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات الخدمات المتعلقة بأصول صفقة الأولى
٣٧	٨-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق دبل تري هيلتون
٣٨	٩-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق راديسون بلو
٣٩	١٠-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق هوليداي إن
٣٩	١١-١-١ المخاطر المرتبطة بتوفير التغطية التأمينية المناسبة
٤٠	١٢-١-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية
٤١	١٣-١-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في سعر سهم الشركة
٤١	١٤-١-١ المخاطر المرتبطة بالرهون والحجوزات المتعلقة بالأصول العقارية
٤١	١٥-١-١ المخاطر المرتبطة باعتماد الشركة على الصيانة المناسبة للأصول العقارية وأنظمتها وبنيتها التحتية
٤١	١٦-١-١ المخاطر المرتبطة بنزع الملكية
٤١	١٧-١-١ المخاطر المرتبطة بإيقاف العمل على الأصول العقارية بتوجيه من قبل الجهات التنظيمية
٤٢	١٨-١-١ المخاطر المرتبطة بإعادة تصنيف الفنادق التي تديرها وتشغلها الشركة
٤٢	١٩-١-١ المخاطر المرتبطة بحدوث الكوارث الطبيعية وتفشي الأمراض المعدية
٤٢	٢٠-١-١ المخاطر المرتبطة باللاقتصاد والأوضاع السياسية والأمنية
٤٣	٢١-١-١ المخاطر المتعلقة بالاستحقاقات الضريبية والزكوية الناتجة عن الصفقة
٤٣	٢٢-١-١ المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية
٤٣	٢٣-١-١ المخاطر المرتبطة بالضمانات والتعويضات المقدمة من شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير
٤٤	القابضة بموجب اتفاقيات الصفقتين

٢٤-١-١	المخاطر المتعلقة بإفصاح شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة عن كافة المعلومات الجوهرية خلال دراسات العناية المؤنية	٤٤
٢٥-١-١	المخاطر المرتبطة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم	٤٤
٢٦-١-١	المخاطر المرتبطة بالتوقعات المستقبلية	٤٥
٢٧-١-١	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح	٤٥
٢٨-١-١	المخاطر المرتبطة بنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة	٤٥
٢-١	المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة الصوتية المصاحبة لذلك	٤٦
١-٢-١	المخاطر المرتبطة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها	٤٦
٢-٢-١	وقدرة الشركات المستلمة لأسهم العوض على التأثير على قرارات الشركة	٤٦
٢-٢-١	المخاطر المرتبطة بانخفاض ربحية السهم نتيجة الصفقتين	٤٦
٣-٢-١	المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم	٤٧

٢- المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها ٤٩

١-٢	نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية	٤٩
١-١-٢	الناتج المحلي الإجمالي	٤٩
٢-١-٢	التضخم	٥٠
٣-١-٢	تعداد السكان	٥٠
٤-١-٢	التوظيف	٥٠
٥-١-٢	أسعار النفط	٥١
٦-١-٢	التجارة	٥٢
٧-١-٢	الإنفاق على التجزئة	٥٢
٨-١-٢	مؤشر مديري المشتريات	٥٣
٢-٢	لمحة عامة عن سوق الضيافة	٥٣
١-٢-٢	سوق الضيافة بالرياض	٥٣
٢-٢-٢	سوق الضيافة بمدينة جدة	٥٦
٣-٢	نظرة عامة على سوق الوحدات السكنية	٥٩
١-٣-٢	حاضرة الدمام - سوق الوحدات السكنية بمدينة الخبر	٥٩
٢-٣-٢	العوامل المؤثرة على سوق الوحدات السكنية	٦٠
٣-٣-٢	أداء سوق الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية	٦٠
٤-٣-٢	المعاملات في سوق مدينة الخبر	٦١
٥-٣-٢	حاضرة الدمام - المعروض الحالي والمستقبلي في سوق مدينة الخبر	٦٢

٦٤	٣- شراء الأصول العقارية
٦٩	١-٣ ميررات ودوافع الشراء
٦٩	٢-٣ نبذة عن الأصول العقارية
٦٩	١-٢-٣ أصول صفقة الأولى:
٧٠	٢-٢-٣ أصول صفقة الكير:
٧١	٣-٢-٣ ملكية مجلس إدارة الشركة
٧٢	٣-٣ حوكمة مجلس إدارة الشركة بعد إتمام الصفقتين
٧٢	٤-٣ الأطراف ذات العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الكير
٧٢	١-٤-٣ الأطراف ذوي العلاقة بصفقة الكير
٧٢	٢-٤-٣ مصلحة أعضاء مجلس الإدارة في صفقة الكير
٧٣	٥-٣ هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها
٧٥	٦-٣ تقييم الأصول العقارية
٧٦	١-٦-٣ تأثير الأنظمة العقارية الصادرة على تقييم الأصول العقارية
٧٧	٢-٦-٣ أصول صفقة الأولى
٧٨	٣-٦-٣ أصول صفقة الكير
٨١	٧-٣ التقييم المالي للشركة والقيمة المتفق عليها مع البائعين
٨٢	٨-٣ القوائم المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للشركة بعد إتمام الصفقتين
٨٤	١-٨-٣ إيضاحات حول المعلومات المالية الافتراضية
٨٧	٩-٣ مقارنة بين مؤشرات أداء الشركة في القوائم المالية الافتراضية والقوائم المالية المراجعة
٨٧	١٠-٣ الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقتين
٨٨	١١-٣ أداء سعر سهم الشركة
٩٠	٤- المعلومات المالية
٩٠	١-٤ المعلومات المالية لأصول صفقة الأولى:
٩٠	١-١-٤ لمحة عامة عن الشركات المرتبطة بصفقة الأولى
٩١	٢-١-٤ وصف مشروع أجدان رايز
٩١	٣-١-٤ ملخص النتائج الرئيسية لتقارير التقييم
٩٣	٤-١-٤ تكاليف مشروع أجدان رايز ونظرة عامة تشغيلية
٩٤	٢-٤ المعلومات المالية لأصول صفقة الكير:
٩٤	١-٢-٤ لمحة عامة عن شركة الكير القابضة

٩٥	وصف أصول صفقة الحكير:	٢-٢-٤
٩٦	بيانات تقرير الإجراءات المتفق عليها	٣-٢-٤
٩٧	الإيرادات	٤-٢-٤
٩٨	الذمم المدينة	٥-٢-٤
٩٩	أعمار الذمم المدينة حسب العقار	٦-٢-٤
٩٩	الممتلكات والمعدات	٧-٢-٤
١٠٠	قائمة التدفقات النقدية	٨-٢-٤

١٠٣ -٥ المعلومات القانونية

١٠٣	إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة	١-٥
١٠٣	المعلومات القانونية الخاصة بالصفقتين	٢-٥
١٠٣	ملخص الهيكل القانوني للصفقتين	١-٢-٥
١٠٥	الموافقات اللازمة لإتمام الصفقتين	٢-٢-٥
١٠٦	إتمام الصفقتين	٣-٢-٥
١٠٦	ملخص اتفاقية الأولى	٤-٢-٥
١١٠	ملخص اتفاقية الحكير	٥-٢-٥
١١٤	الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة	٣-٥
١١٤	الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بالأصول العقارية	٤-٥
١١٤	الإفلاس	٥-٥
١١٤	الإعسار	٦-٥

١١٦ -٦ إفادات الخبراء

١١٨ -٧ المصاريف

١٢٠ -٨ الإعفاءات

١٢٢ -٩ المستندات المتاحة للمعاينة

١٢٤ الملحق (١)

دليل الأشكال والجداول

٢	الجدول (١): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها (في حال إتمام الصفقتين)
٢	الجدول (٢): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام صفقة الأولى وبعدها (في حال إتمام صفقة الأولى فقط)
٢	الجدول (٣): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام صفقة الحكر وبعدها (في حال إتمام صفقة الحكر فقط)
١٩	الجدول (٤): التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بالصفقتين
٦٥	الجدول (١-٣): قائمة الربح أو الخسارة لفندق دبل تري هيلتون
٦٥	الجدول (٢-٣): قائمة الربح أو الخسارة لفندق راديسون بلو
٦٦	الجدول (٣-٣): قائمة الربح أو الخسارة لفندق هوليداي إن
٦٧	الجدول (٤-٣): تفاصيل عوض الصفقتين
٦٨	الشكل (١-٣): هيكل الصفقتين
٧١	الجدول (٥-٣): ملكية أعضاء مجلس إدارة الشركة
٧٣	الجدول (٦-٣): تفاصيل الملكية غير المباشرة للأعضاء ذوي المصلحة بصفحة الحكر في الشركة وفي شركة الحكر القابضة كما في تاريخ ١٦/٦/١٤٤٧هـ. (الموافق ٢٥/١٢/٢٠٢٥م)
٧٣	الجدول (٧-٣): تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها (في حال إتمام الصفقتين)
٧٤	الجدول (٨-٣): تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام صفقة الأولى وبعدها (في حال إتمام صفقة الأولى فقط)
٧٤	الجدول (٩-٣): تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام صفقة الحكر وبعدها (في حال إتمام صفقة الحكر فقط)
٧٧	الجدول (١٠-٣): تقييم شركة النخبة أصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق
٧٧	الجدول (١١-٣): تقييم كوليبرز أصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق
٧٨	الجدول (١٢-٣): ملخص تقييم شركة النخبة وكوليبرز لأصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق والتقييم المتفق عليه بين الأطراف
٧٨	الجدول (١٣-٣): تقييم المقيمين العقاريين فندق دبل تري هيلتون بناء على أسلوب الدخل
٧٨	الجدول (١٤-٣): مكرر الربحية لفندق دبل تري هيلتون
٧٩	الجدول (١٥-٣): تقييم المقيمين العقاريين فندق راديسون بلو بناء على أسلوب الدخل
٧٩	الجدول (١٦-٣): مكرر الربحية لفندق راديسون بلو
٧٩	الجدول (١٧-٣): تقييم المقيمين العقاريين فندق هوليداي إن
٨٠	الجدول (١٨-٣): مكرر الربحية لفندق هوليداي إن
٨٠	الجدول (١٩-٣): مجموع تقييم المقيمين العقاريين لأصول صفقة الحكر والقيمة المتفق عليها بين الأطراف

٨١	ملخص للعرض المتفق عليه بين الشركة وكل من شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة	الجدول (٣-٢٠):
٨٢	تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراؤها	الجدول (٣-٢١):
٨٤	قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة (غير المدققة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٣-٢٢):
٨٥	قائمة الدخل الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٣-٢٣):
٨٨	أداء سعر إغلاق سهم الشركة بداية كل شهر ميلادي خلال فترة الاثني عشر شهر التي تسبق توقيع اتفاقيات الصفقتين:	الجدول (٣-٢٤):
٨٨	أداء سهم الشركة	الشكل (٣-٢):
٩١	ملخص النتائج الرئيسية لتقارير التقييم التي أجرتها شركة كوليرز و شركة النخبة	الجدول (٤-١):
٩٢	ملخص تقرير تقييم شركة كوليرز	الجدول (٤-٢):
٩٢	ملخص تقرير تقييم شركة النخبة	الجدول (٤-٣):
٩٣	إجمالي تكاليف المشروع	الجدول (٤-٤):
٩٣	التكلفة السنوية لعقد الإدارة المتكاملة للمرافق	الجدول (٤-٥):
٩٥	تفاصيل الإجراءات المنفذة	الجدول (٤-٦):
٩٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-٧):
٩٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-٨):
٩٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الجدول (٤-٩):
٩٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الجدول (٤-١٠):
٩٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الجدول (٤-١١):
٩٧	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الجدول (٤-١٢):
٩٧	إيرادات السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٣):
٩٨	شروط عقد الإيجار حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٤):
٩٨	الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٥):
٩٩	أعمار الذمم المدينة حسب العقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٦):
٩٩	حركة الممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٧):
١٠٠	قائمة التدفقات النقدية حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٨):
١٠١	التدفقات النقدية حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الجدول (٤-١٩):
١٠١	التدفقات النقدية حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الجدول (٤-٢٠):
١٠٤	هيكل الصفقتين	الشكل (٥-١):

التعريفات والمصطلحات



التعريفات والمصطلحات

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

الشركة	شركة مجموعة بان القابضة، وهي شركة مساهمة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٤٢١١ وتاريخ ١٦/٠٨/١٣٩٨هـ وعنوانها المسجل في ٢٧٥٧ الطريق الدائري الشمالي الفرعي - حي المروج، وحدة رقم ٢، ٨٠٦٣ - الرياض ١٢٢٨٣، المملكة العربية السعودية.
البايعين	شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة.
الشركات المستلمة لأسهم العوض	الشركات المستلمة لأسهم الأولى وشركة الحكير.
شركة الأولى لتطوير العقارات	شركة مساهمة مقفلة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٦٧٨١ وتاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٢هـ، وعنوانها المسجل في ٨٢١٧، سلمان الفارسي، الخالدية الجنوبية، ٣٦٧٧، ومقرها في طريق الأمير تركي - كورنيش، الخبر، المملكة العربية السعودية. وهي شركة مملوكة لكل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة سمو للاستثمار الدولي (والتي تملك ما نسبته ٥,٠٠٪ من رأس مالها)، حيث يتطابق هيكل ملكية شركة الأولى لتطوير العقارات مع ذلك الخاص بشركة أجدان للتطوير العقاري.
شركة أجدان للتطوير العقاري	شركة مساهمة مقفلة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٣٦٤٢ وتاريخ ١٦/١٢/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٦/٠١/٢٠٠٧م)، وعنوانها المسجل في الدمام، حي الخالدية الجنوبية، سلمان الفارسي. وهي شركة مملوكة لكل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة سمو للاستثمار الدولي (والتي تملك ما نسبته ٥,٠٠٪ من رأس مالها)، حيث يتطابق هيكل ملكية شركة أجدان للتطوير العقاري مع ذلك الخاص بشركة الأولى لتطوير العقارات.
شركة أوج المدى	شركة أوج المدى للتطوير والاستثمار العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد مملوكة بالكامل لشركة أجدان للتطوير العقاري، مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٧٠٤١٤١٤١٣٦ وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٦/٠٨/٢٠٢٤م). وتجدر الإشارة إلى أن شركة أوج المدى للتطوير والاستثمار العقاري هي إحدى الشركات المستلمة لأسهم الأولى، حيث إن ٢١,٨٥٨,٩٢٨ سهمًا من أسهم الأولى سيتم إصدارها لها وذلك بصفتها شركة مملوكة بالكامل لشركة أجدان للتطوير العقاري وبما يتوافق مع أحكام اتفاقية الأولى.
شركة أوج المجال	شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٧٠٥٠٦٥٧٧٠٤ وتاريخ ١٥/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٥م). وتجدر الإشارة إلى أن شركة أوج المجال هي إحدى الشركات المستلمة لأسهم الأولى، حيث إن ٢١,٨٥٨,٩٢٧ سهمًا من أسهم الأولى سيتم إصدارها لها وذلك بصفتها شركة مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، وبذلك تكون شركة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة أجدان للتطوير العقاري، وبما يتوافق مع أحكام اتفاقية الأولى.
شركة أوج الشاطئ	شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٧٠٥٠٦٥٧٥١٤ وتاريخ ١٥/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٥م). وتجدر الإشارة إلى أن شركة أوج الشاطئ هي إحدى الشركات المستلمة لأسهم الأولى، حيث إن ٢١,٨٥٨,٩٢٧ سهمًا من أسهم الأولى سيتم إصدارها لها وذلك بصفتها شركة مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، وبذلك تكون شركة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة أجدان للتطوير العقاري، وبما يتوافق مع أحكام اتفاقية الأولى.
الشركات المستلمة لأسهم الأولى	شركة أوج المدى، وشركة أوج المجال، وشركة أوج الشاطئ.
شركة الحكير القابضة	شركة مجموعة عبدالمحسن عبدالعزيز الحكير القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٥١٦١٦ وتاريخ ١٢/٠١/١٤٠٤هـ. وهي شركة مملوكة بالكامل لكل من شركة مساعد عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٧,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة ماجد بن عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٧,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة سامي عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٧,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة فريال عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٤,٣٢٪ من رأس مالها)، وشركة ماجد عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٤,٣٢٪ من رأس مالها)، وشركة مشعل عبدالمحسن الحكير القابضة (والتي تملك ما نسبته ١٣,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة مشاعل عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٤,٣٢٪ من رأس مالها)، وشركة عبدالله عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٧,٧٠٪ من رأس مالها)، وشركة أبناء خالد عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٢,٠٠٪ من رأس مالها).
شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة	شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٨٨٠٦ وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٢٢هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م).
شركة هيلتون	شركة هيلتون للإدارة الدولية ذات المسؤولية المحدودة.
شركة ريزيدور	شركة فتادق ريزيدور إيه بي إس دانمارك.
شركة راديسون	شركة راديسون للضيافة بلجيكا إس آر إل / بي في.
شركة القارات الست	شركة القارات الست للفنادق.
شركة أي إتش جي	شركة أي إتش جي الشرق الأوسط للاستشارات الإدارية ذ.م.م.

الصفقتين	صفقة الأولى وصفقة الحكير مجتمعيتين.
صفقة الأولى	استحوذت الشركة من شركة الأولى لتطوير العقارات على ملكية أصول صفقة الأولى، وذلك مقابل إصدار أسهم الأولى لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات من خلال تخصيصها للشركات المستلمة لأسهم الأولى، والتي تم تحديدها من قبل شركة الأولى لتملك أسهم الأولى بموجب أحكام اتفاقية الأولى.
صفقة الحكير	استحوذت الشركة من شركة الحكير القابضة على ملكية أصول صفقة الحكير، وذلك مقابل إصدار أسهم الحكير لصالح شركة الحكير القابضة وفقاً لأحكام اتفاقية الحكير.
اتفاقيات الصفقتين	اتفاقية الأولى واتفاقية الحكير مجتمعيتين.
اتفاقية الأولى	اتفاقية بيع وشراء عقار مبرمة مع شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري (بصفقتها طرفاً ضامناً لشركة الأولى لتطوير العقارات) بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م)، والتي اتفقت بموجبها الشركة مع شركة الأولى لتطوير العقارات على شراء الشركة لأصول صفقة الأولى وذلك مقابل إصدار أسهم الأولى في الشركة لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات أو أي شركة أو أكثر من شركة مملوكة بالكامل أو جزئياً لشركة أجدان للتطوير العقاري حسبما تحدده وفقاً لأحكام الاتفاقية (والتي تم الاتفاق لاحقاً على أن تكون الشركات المستلمة لأسهم الأولى) كمقابل عن مساهمة شركة الأولى لتطوير العقارات العينية بتلك الأصول.
اتفاقية الحكير	اتفاقية بيع وشراء عقارات مبرمة مع شركة الحكير القابضة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م)، والتي اتفقت بموجبها الشركة مع شركة الحكير القابضة على شراء الشركة لأصول صفقة الحكير وذلك مقابل إصدار أسهم الحكير في الشركة لصالح شركة الحكير القابضة كمقابل عن مساهمتها العينية بتلك الأصول.
أسهم العوض	أسهم الأولى وأسهم الحكير التي سيتم إصدارها للباقيين نتيجة للصفقتين والبالغ عددها ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد بقيمة اسمية إجمالية قدرها ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي.
أسهم الأولى	خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهماً عادياً في الشركة، التي سيتم تخصيصها لصالح الشركات المستلمة لأسهم الأولى كما هو مبين في هذا التعميم.
أسهم الحكير	مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهماً عادياً في الشركة، التي سيتم تخصيصها لشركة الحكير القابضة كما هو مبين في هذا التعميم.
الأصول العقارية	أصول صفقة الأولى وأصول صفقة الحكير مجتمعة.
أصول صفقة الأولى	٨٦ وحدة سكنية تمثل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مد راي» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر على قطعة الأرض رقم ٢/١٢ من المخطط رقم ٢/٢٥٦ بمساحة إجمالية تبلغ حوالي (١٢,٠٠٠) متر مربع، وتقع على طريق الكورنيش، بمدينة الخبر، في المملكة العربية السعودية.
أصول صفقة الحكير	فندق دبل تري هيلتون، وفندق راديسون بلو، وفندق هوليداي إن.
فندق دبل تري هيلتون	فندق دبل تري من هيلتون في مدينة الرياض الواقع بحي المروج والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٢١٥٥ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٧ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٦١ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع، وجميعها تقع على الطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي المروج، بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية.
اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون	اتفاقية الإدارة المبرمة بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٣/٢٩ م) بين شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة بصفقتها الطرف المسؤول عن مرافق فندق دبل تري هيلتون، وشركة هيلتون بصفقتها الطرف المسؤول عن إدارة فندق دبل تري هيلتون، والأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير بصفته مالك فندق دبل تري هيلتون، كما تم تعديلها بموجب خطاب تعديل بتاريخ ١٤٣٢/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٧/٠٣ م)، والتي تنظم الإطار الإداري لفندق دبل تري هيلتون، بما في ذلك السيطرة التشغيلية، ومعايير العلامة التجارية، والمسؤوليات المالية. وكما في تاريخ هذا التعميم، فإن الشركة قد حلت محل شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة لغايات الاتفاقية، حيث أصبحت الشركة هي الطرف المسؤول عن مرافق فندق دبل تري هيلتون (بموجب اتفاقية إيجار فندق دبل تري هيلتون)، بينما حلت شركة الحكير القابضة محل الأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير لتصبح مالك فندق دبل تري هيلتون.
اتفاقية إيجار فندق دبل تري هيلتون	اتفاقية الإيجار المبرمة بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/٠١ م) بين الشركة بصفقتها مستأجر فندق دبل تري هيلتون، والأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير بصفته مالك ومؤجر فندق دبل تري هيلتون، كما تم تعديلها، والتي يتم بموجبها تأجير فندق دبل تري هيلتون للشركة لمدة ٢٠ سنة ميلادية بدأت من تاريخ تسليم الموقع للشركة. وفي تاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٥ م)، تم إبرام ملحق تعديل لاتفاقية الإيجار بحيث حلت شركة الحكير القابضة محل الأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير لتصبح هي المؤجر.
فندق راديسون بلو	فندق راديسون بلو الكورنيش في مدينة جدة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة أرض (دون رقم)، والتي تم تسجيلها بموجب الصك رقم ٢٢٠٢٢٧٠٠٦٦٥٦ المؤرخ ٢٢٠٢٢٧٠٠٦/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٨ م) في مخطط أبحر الجنوبية، بمساحة (٣,٦١٠,٥) متر مربع تقع على طريق الكورنيش، في حي أبحر الجنوبية، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية.
اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو	اتفاقية الإدارة الدولية المبرمة بتاريخ ١٤٣٥/٠٨/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٦ م) بين الشركة بصفقتها الطرف المسؤول عن فندق راديسون بلو (بموجب اتفاقية إيجار فندق راديسون بلو)، وشركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة بصفقتها ضامناً للالتزامات الشركة، وشركة ريزيدور بصفقتها مشغل لفندق راديسون بلو، والتي تنظم تشغيل شركة ريزيدور لفندق راديسون بلو، بما في ذلك الحقوق المتعلقة بالعلامة التجارية، والمسؤوليات التشغيلية وغيرها من المتطلبات لمدة ١٥ سنة ميلادية من تاريخ توقيعها. وكما في تاريخ هذا التعميم، فإن شركة الحكير القابضة قد حلت محل شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة لغايات الاتفاقية، حيث أصبحت شركة الحكير القابضة هي مالك فندق راديسون بلو والطرف الضامن للالتزامات الشركة، كما أن شركة راديسون حلت محل شركة ريزيدور، حيث أصبحت شركة راديسون هي الطرف المشغل لفندق راديسون بلو.

اتفاقية الإيجار المبرمة بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢١ م) بين الشركة بصفتها مستأجر فندق راديسون بلو، وشركة الحكير القابضة بصفتها مالك ومؤجر فندق راديسون بلو، والتي يتم بموجبها تأجير فندق راديسون بلو للشركة لمدة بدأت في تاريخ ١٤٤٣/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠١ م) وتنتهي في تاريخ ١٤٥٤/٠٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م).	اتفاقية إيجار فندق راديسون بلو
فندق هوليداي إن بوابة جدة في مدينة جدة على طريق المدينة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ١/٥٢٨ من المخطط رقم ٤٧٧/٣ ع، بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وقطعة الأرض رقم ١/٥٢٠ من المخطط رقم ٤٧٧/٣ ع بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وجميعها تقع على طريق المدينة المنورة، في حي النزهة، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية.	فندق هوليداي إن
اتفاقية الامتياز المبرمة بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٩/٣٠ م) بين الشركة بصفتها الطرف المسؤول عن فندق هوليداي إن (بموجب اتفاقية إيجار فندق هوليداي إن)، وشركة القارات الست بصفتها مرخص العلامة التجارية العائدة لفندق هوليداي إن، والتي تنظم تشغيل الشركة لفندق هوليداي إن باستخدام العلامة التجارية الدولية المرخصة من قبل شركة القارات الست، بما في ذلك متطلبات العلامة التجارية، والإرشادات التشغيلية وغيرها من المتطلبات لمدة ٢٠ سنة ميلادية من تاريخ افتتاح فندق هوليداي إن. وكما في تاريخ هذا التعميم، فإن شركة أي إنش جي حلت محل شركة القارات الست، حيث أصبحت شركة أي إنش جي هي الطرف المرخص للعلامة التجارية العائدة لفندق هوليداي إن.	اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن
اتفاقية الإيجار المبرمة بتاريخ ١٤٤٣/١١/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٥ م) بين الشركة بصفتها مستأجر فندق هوليداي إن، وشركة الحكير القابضة بصفتها مالك ومؤجر فندق هوليداي إن، والتي يتم بموجبها تأجير فندق هوليداي إن للشركة لمدة بدأت في تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١ م) وتنتهي في تاريخ ١٤٥٤/٠٩/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٣١ م).	اتفاقية إيجار فندق هوليداي إن
استكمال إجراءات إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة، وإدراج أسهم العوض وإيداعها في محافظ الشركات المستلمة لأسهم العوض، وفقاً لأحكام اتفاقيات الصفقتين.	إتمام الصفقتين
اجتماع الجمعية العامة غير العادية	اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الذي يعقد وفقاً للنظام الأساس للشركة.
إعلان الصفقتين	إعلان الشركة عن إبرام اتفاقيات الصفقتين على الموقع الإلكتروني لتداول بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م).
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.
التعميم	تعميم المساهمين هذا، والصادر عن الشركة بموجب أحكام المادة (٦٠) والملحق (٢٠) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين	اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة والذي سينعقد لغرض التصويت على قرارات الصفقتين.
ريال سعودي	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
زيادة رأس المال	الزيادة المقترحة في رأس مال الشركة وفقاً للحالات التالية: <ul style="list-style-type: none"> • في حال تم الموافقة على الصفقتين: زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عاديًا إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل زيادة بنسبة (٩٦,٨١٪) من رأس المال الحالي للشركة. • في حال تم الموافقة على صفقة الأولى فقط: زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٣٨٠,٥٧٦,٧٨٢) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عاديًا إلى ثلاثمائة وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٣٨٠,٥٧٦,٧٨٢) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل زيادة بنسبة (٢٠,٨٢٪) من رأس المال الحالي للشركة. • في حال تم الموافقة على صفقة الحكير فقط: زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسمائة وأربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٥٥٤,٣٩٠,١٥٤) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عاديًا إلى خمسمائة وأربعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٥٥٤,٣٩٠,١٥٤) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل زيادة بنسبة (٧٦,٠٠٪) من رأس المال الحالي للشركة.
تداول أو السوق	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 أيضًا - حسب السياق - شركة تداول السعودية، وهي شركة تابعة لمملكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية، وهي الجهة المسؤولة عن تشغيل السوق.
السيطرة	يقصد به القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفردًا أو مجتمعًا مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٢٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقًا لذلك.
شركة تابعة	أي شركة تسيطر عليها الشركة.
الصفقتين	صفقة الأولى و صفقة الحكير مجتمعتين.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.

<p>أي شخص طبيعي يكون مكلّفًا - وحده أو مع آخرين - من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو في الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من الآتي بيانهم:</p> <p>١- الجهاز الإداري مباشرة.</p> <p>٢- عضو في الجهاز الإداري.</p> <p>٣- الرئيس التنفيذي.</p>	<p>كبار التنفيذيين</p>
<p>أي الأشخاص غير المذكورين أدناه:</p> <p>١- تابعي المصدر.</p> <p>٢- المساهمين الكبار في المصدر.</p> <p>٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.</p> <p>٤- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر.</p> <p>٥- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.</p> <p>٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٤، ٥) أعلاه.</p> <p>٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٤، ٥، ٦) أعلاه.</p> <p>٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معًا ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.</p>	<p>الجمهور</p>
<p>ضريبة تُفرض على المعاملات العقارية التي تتم بالبيع وما في حكمه، مع بعض الاستثناءات والأحكام، وتطبق حاليًا بنسبة (٥٪).</p>	<p>ضريبة التصرفات العقارية</p>
<p>يقصد به ما يلي:</p> <p>١- تابعي المصدر، فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر.</p> <p>٢- المساهمين الكبار في المصدر.</p> <p>٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.</p> <p>٤- أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر.</p> <p>٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.</p> <p>٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣ أو ٥) أعلاه. ويقصد بالأقارب في هذه الفقرة الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.</p> <p>٧- أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١، ٢، ٣، ٥ أو ٦) أعلاه.</p>	<p>طرف ذو علاقة</p>
<p>قرارات صفقة الأولى وقرارات صفقة الحكير.</p>	<p>قرارات الصفقتين</p>
<p>القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي الشركة فيما يتعلق بصفقة الأولى، وهي على النحو التالي:</p> <p>أ- الموافقة على استحواذ الشركة على أصول صفقة الأولى، من خلال إصدار الشركة خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهماً وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الأولى.</p> <p>ب- الموافقة على زيادة رأس مال الشركة بمقدار خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) ريال سعودي.</p> <p>ج- الموافقة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال.</p> <p>د- تفويض مجلس إدارة الشركة، 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 صفقة الأولى</p>
<p>القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي الشركة فيما يتعلق بصفقة الحكير، وهي على النحو التالي:</p> <p>أ- الموافقة على استحواذ الشركة على أصول صفقة الحكير، من خلال إصدار الشركة مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهم وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الحكير.</p> <p>ب- الموافقة على زيادة رأس مال الشركة بمقدار مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) ريال سعودي.</p> <p>ج- الموافقة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال.</p> <p>د- الموافقة على ترخيص الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة الحكير القابضة فيما يتعلق بصفقة الحكير، والممثلة في اتفاقية الحكير، والتي لبعض من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة فيها، وهم رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير، حيث أنه عضو مجلس مديري شركة الحكير القابضة، وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ فيصل بن محمد بن إبراهيم المالك، حيث أنه الرئيس التنفيذي لشركة الحكير القابضة، علماً بأن هذه التعاملات تمت على أسس تجارية وبدون شروط تفضيلية.</p> <p>هـ- تفويض مجلس إدارة الشركة، 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 صفقة الحكير</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. ويفسر مصطلح «الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق» وفقاً لذلك. وبما لا يتعارض مع تطبيق هذا التعريف، سيُعدّ الأشخاص المذكورون أدناه، على سبيل المثال لا الحصر، ممن يتصرفون بالاتفاق مع أشخاص آخرين في ذات الفئة ما لم يثبت خلاف ذلك:</p> <p>أ- الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة.</p> <p>ب- أقارب الشخص.</p> <p>ج- شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى العارض أو الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة مع ذلك الشخص لغرض شراء أسهم تتمتع بحقوق التصويت أو أدوات دين قابلة للتحويل.</p>	<p>التصرف بالاتفاق</p>
<p>الزوج والزوجة والأولاد القصر.</p> <p>ولأغراض لائحة حوكمة الشركات، يشمل هذا المصطلح ما يلي:</p> <p>أ- الآباء والأمهات والأجداد والجداات (وإن علوا).</p> <p>ب- الأولاد والأحفاد (وإن نزلوا).</p> <p>ج- الأخوة والأخوات الأشقاء، أو لأب، أو لأم.</p> <p>د- الأزواج والزوجات.</p> <p>ولأغراض لائحة الاندماج والاستحواذ، يشمل هذا المصطلح الزوج والزوجة والأبناء والوالدين.</p>	<p>الأقارب</p>
<p>قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٢٥م) بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢-١٣٥-٢٠٢٥).</p>	<p>قواعد الإدراج</p>
<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) والمعدلة مؤخراً بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٣٥-٢٠٢٥) وتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٢٥م).</p>	<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة</p>
<p>لائحة الاندماج والاستحواذ الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-٥٠-٢٠٠٧) وتاريخ ١٤٢٨/٠٩/٢١هـ (الموافق ٠٣/١٠/٢٠٠٧م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م).</p>	<p>لائحة الاندماج والاستحواذ</p>
<p>القوائم المالية للشركة، للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.</p>	<p>القوائم المالية</p>
<p>شخص يملك (٥٪) أو أكثر من أسهم رأس مال الشركة.</p>	<p>مساهم كبير</p>
<p>شركة الأهلي المالية.</p>	<p>المستشار المالي</p>
<p>شركة الدكتور محمد العمري وشركاه (BDO).</p>	<p>مراجع الحسابات</p>
<p>شركة فهد أبو حيميد وماجد آل الشيخ ومنصور الحقباني وكليفورد تشانس للمحاماة.</p>	<p>المستشار القانوني</p>
<p>شركة جونز لانج لاسال العربية السعودية للتمهين العقاري.</p>	<p>مستشار السوق</p>
<p>المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.</p>	<p>المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية</p>
<p>المملكة العربية السعودية.</p>	<p>المملكة</p>
<p>نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م).</p>	<p>نظام الشركات</p>
<p>يقصد به نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠/٠٤/٢٠٢٢م).</p>	<p>نظام التسجيل العيني للعقار</p>
<p>يقصد بها اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (١-٠٣-٢٥) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢٥م) والمعدلة من وقت لآخر.</p>	<p>اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية</p>
<p>الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية (SOCPA) (والمسماة سابقاً باسم الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين).</p>	<p>الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين</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>أي يوم باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>يوم عمل</p>

01

عوامل المخاطرة



١- عوامل المخاطرة

يجب على مساهمي الشركة قراءة المخاطر الواردة في هذا القسم والمرتبطة بزيادة رأس مال الشركة لغرض الصفقتين، بالإضافة إلى جميع الأقسام الأخرى والمعلومات الواردة في هذا التعميم ودراستها بعناية، وذلك قبل اتخاذ قراره في الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يتعلق بالتصويت على الصفقتين.

إن عوامل المخاطرة المذكورة أدناه تركز فقط على عوامل المخاطرة المتعلقة بالصفقتين وإصدار أسهم العوض والأصول العقارية. يرى مجلس الإدارة حالياً أن المخاطر والشكوك الموضحة أدناه هي جميع المخاطر المعلومة لهم التي تتعلق بالصفقتين وإصدار أسهم العوض والأصول العقارية. ومع ذلك، فإن المخاطر والشكوك الموضحة في هذا التعميم قد لا تشمل على كافة المخاطر المتعلقة بالصفقتين حيث قد تكون هناك عوامل إضافية أخرى بخلاف المخاطر الواردة في هذا القسم تؤثر سلباً على الشركة لكنها غير معلومة لمجلس إدارة الشركة حالياً أو أن مجلس إدارة الشركة لا يعدها من عوامل المخاطرة المؤثرة حالياً.

كما يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه - على حد علمهم واعتقادهم - لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم الإفصاح عنها على قرارات المساهمين في التصويت على قرارات الصفقتين.

إن تحقق المخاطر الواردة في هذا القسم قد يؤثر سلباً على نشاط الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها، كما أن تحقق أي مخاطر أخرى بخلاف المخاطر الواردة أدناه (إما لعدم علم مجلس إدارة الشركة عنها أو لعدم تصنيف مجلس إدارة الشركة لها بأنها جوهرية، ولكن تبين عند وقوعها أنها جوهرية) قد يؤثر أيضاً بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وفي حال كان لدى أي من المساهمين أي شك بخصوص محتوى هذا التعميم أو فيما يتعلق بالإجراء الذي يجب أن يتخذه أو بكيفية التصويت على قرارات الصفقتين فإنه ينبغي عليه استشارة مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل هيئة السوق المالية.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة بحسب أهميتها أو إمكانية حدوثها أو تأثيرها المتوقع على الشركة أو على سعر السهم.

١-١ المخاطر التجارية والقانونية والمخاطر المرتبطة بالصفقتين وإصدار أسهم العوض

١-١-١ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفقتين

يشترط لإتمام الصفقتين الالتزام بعدد من الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقتين. وسيؤدي عدم استيفاء هذه الشروط أو التأخر باستيفائها إلى تأخر إتمامها، ولمزيد من التفاصيل حول شروط إتمام الصفقتين يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٥) («ملخص اتفاقية الأولى») والقسم (٥-٢-٥) («ملخص اتفاقية الحكير») من هذا التعميم. وتتمثل أهم الشروط التي لم يتم استيفائها بتاريخ هذا التعميم على سبيل المثال موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على الصفقتين وزيادة رأس المال وغيرها من شروط، بما في ذلك عدم الإخلال بالضمانات المقدمة وغيرها من الشروط المنصوص عليها في كل من اتفاقيات الصفقتين.

وتجدر الإشارة إلى أن تأخر إتمام الصفقتين قد يؤدي إلى عدم تحقق المنافع المرجوة من الصفقتين بالشكل المتوقع، أو تأخر تحققها، أو قد يؤدي إلى زيادة التكاليف المرتبطة بالصفقتين، مما قد يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على نشاط الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٢-١-١ المخاطر المرتبطة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي والمنافع المرجوة من الاستحواذ على الأصول العقارية

تتمثل الأهداف الرئيسية من الصفقتين زيادة حقوق المساهمين في الشركة، وتحسين ربحية سهمها، وتعزيز مركزها المالي، وتحسين سيولتها. ولمزيد من التفاصيل عن دوافع الصفقتين، الرجاء مراجعة القسم (٣-١) («مبررات ودوافع الشراء») من هذا التعميم. إن قدرة الشركة على تحقيق هذه المنافع في حال إتمام الصفقتين يتوقف على عدة عوامل منها - على سبيل المثال لا الحصر - الحصول على الموافقات والتصاريح اللازمة للقيام بأعمال التطوير للأصول العقارية لتحقيق منافع الصفقتين وتقادي أي تأخير أو صعوبات تتعلق بتحقيق ذلك (لمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١-١-٦) («المخاطر المرتبطة بالحصول على التراخيص والتصاريح وتجديدها») من هذا التعميم). بالإضافة إلى ما سبق، فإن تحقيق هذه المنافع يعتمد على عوامل أخرى خارج سيطرة الشركة، منها الأحداث غير المتوقعة بما في ذلك التغييرات الكبيرة في البيئة التنظيمية والتشغيلية التي تعمل فيها الشركة، والتغيرات في السوق والقطاع العقاري والوضع التجاري والسياسي والاقتصادي بشكل عام في المملكة (ولمزيد من التفاصيل،

الرجاء مراجعة الأقسام (١-١٢) «المخاطر المرتبطة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية»، و(١-١٦) «المخاطر المرتبطة بنزع الملكية»، و(١-١٧) «المخاطر المرتبطة بإيقاف العمل على الأصول العقارية بتوجيه من قبل الجهات التنظيمية»، و(١-١٩) «المخاطر المرتبطة بحدوث الكوارث الطبيعية وتفشي الأمراض المعدية»، و(١-٢٠) «المخاطر المرتبطة بالاقتصاد والأوضاع السياسية والأمنية»، و(١-٢١) «المخاطر المتعلقة بالاستحقاقات الضريبية والزكوية الناتجة عن الصفقة» من هذا التعميم. وعليه، قد لا تتمكن الشركة بعد إتمام الصفقتين من تحقيق المنافع المالية وفرص النمو المتوقعة أو قد لا تتمكن من تحقيق هذه المنافع في الوقت المطلوب.

وفي حال لم تتحقق المنافع المتوقعة من الصفقتين خلال المدة أو بالقيمة أو بالكيفية التي تم توقعها أو في حال لم تتحقق إطلاقاً، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٣-١-١ المخاطر المرتبطة بتكاليف الصفقتين

ستتحمل الشركة تكاليف ثابتة وغير مستردة فيما يخص الصفقتين. ومن المتوقع أن تبلغ تكاليف الصفقتين ما يقارب الثلاثة عشر مليون (١٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، والتي تشمل أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالي ومستشار السوق والمقيّمون العقاريون ومراجع الحسابات وغيرهم من المستشارين، إضافةً إلى رسوم الجهات الحكومية ومصاريف التسويق والتوزيع، وغيرها (ولمزيد من التفاصيل عن التكاليف المرتبطة بالصفقتين، الرجاء مراجعة القسم (٧) «المصاريف» من هذا التعميم). ولا تشمل هذه التكاليف الداخلية فيما يتعلق بوقت العمل الإضافي أو التكاليف الإدارية الداخلية. وعليه، ففي حال لم تتم الصفقتين، فإن الشركة ستتكبد كل هذه التكاليف بدون عائد مما قد يؤثر على النتائج المالية للشركة.

وفيما يتعلق بصفقة الحكير والمعلومات المالية المتعلقة بأصول صفقة الحكير، فقد تم إعداد تقرير الإجراءات المتفق عليها للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفقاً للمعيار الدولي للخدمات ذات الصلة 4400 (ISRS) (المعدل) كما هو معتمد في المملكة العربية السعودية. وتشمل هذه التقارير معايير وحسابات معينة يتم بناء المعلومات المالية عليها (كما هو موضح في الجدول رقم (٤-٦) «تفاصيل الإجراءات المنفذة»)، إلا أنه من المحتمل وجود تكاليف إضافية مرتبطة بأصول صفقة الحكير والتي لم يتم تضمينها في تقارير الإجراءات المتفق عليها، مثل تكاليف الموظفين المعنيين بمتابعة الحسابات والتحصيلات، ومصاريف الخدمات العامة وغيرها. وذلك نظراً لأن هؤلاء الموظفين يدعمون جميع الأصول العقارية المملوكة لشركة الحكير القابضة ولا يمكن تقدير أو عزل التكاليف غير المباشرة المتعلقة بأصول صفقة الحكير.

كما تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد أبرمت، بصفقتها المستأجر، اتفاقية إيجار فندق دبل تري هيلتون مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير بصفته مالك ومؤجر فندق دبل تري هيلتون (والتي تم إبرام ملحق تعديل لها بحيث حلت شركة الحكير القابضة محل عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير لتصبح هي المؤجر)، كما أبرمت الشركة اتفاقية إيجار فندق راديسون بلو واتفاقية إيجار فندق هوليداي إن مع شركة الحكير القابضة بصفقتها المالك والمؤجر لكل من الفنادق، والتي ينطوي على كل منها هيكل مشاركة في الإيرادات تستحق بموجبه شركة الحكير القابضة نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة لكل فندق، وذلك بحد أقصى يبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام (بما يتعلق بكل من فندق دبل تري هيلتون وفندق راديسون بلو) و٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام (بما يتعلق بفندق هوليداي إن). وبعد إتمام صفقة الحكير لن تنطبق أي من اتفاقيات الإيجار الخاصة بأصول صفقة الحكير كون الشركة ستصبح المالك لها، مما سيؤدي إلى تخفيض مصاريف الإيجار بقيمة ١٩,٧٩٨,١٧٢ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. ومع ذلك، فقد يترتب على تملك الشركة لأصول صفقة الحكير مخاطر تتعلق بارتفاع التكاليف الرأسمالية وصعوبة تحقيق الإيرادات أو معدلات الإشغال المتوقعة، وقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وبالإضافة، من الممكن أن تتكبد الشركة تكاليف لتطوير الأصول العقارية التي قد تكون مرتفعة مما قد يؤدي إلى خفض قيمة المنافع المتوقعة من الصفقتين. وقد يؤثر أي مما سبق بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٤-١-١ المخاطر المرتبطة بتقييم الأصول العقارية

قامت الشركة بتعيين أربعة مقيّمين عقاريين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم) لإجراء التقييمات للأصول العقارية، وهم شركة النخبة للتقييم العقاري («شركة النخبة») وشركة العقاريون المهنيون ذ م م («كوليرز») بما يتعلق بتقييم أصول صفقة الأولى، وشركة الطويل للتقييم العقاري («أوريسيج»)، وشركة فالي وشريكه للتمين والتقييم العقاري («فالي») بما يتعلق بتقييم أصول صفقة الحكير. وعلى الرغم من معرفة وخبرة هذه الشركات في تقييم العقار والعوامل المؤثرة في تقييمه، إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن المعلومات المستمدة من قبل المقيّمين العقاريين والآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو أنه لا تتضمنها معلومات جوهرية فيما يتعلق بقيمة الأصول العقارية، أو أن قيمة الأصول العقارية لن تتأثر سلباً بسبب عوامل السوق العقارية المختلفة.

بالإضافة إلى ذلك، تم إعداد تقارير تقييم للأصول العقارية، حيث أعدت شركة النخبة تقيّمها بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/٣١م، وكوليرز بتاريخ ٢٠٢٦/٠٤/٠١م، وأوريسيج بتاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١م، وفالي بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/٠١م. بالتالي يحتمل أن تكون القيمة العادلة للأصول العقارية المقيمة قد خضعت لتغيرات في وقت نقل هذه الأصول إلى الشركة. وفي حال انخفاض قيمة الأصول العقارية قبل إتمام الصفقتين، أو بعد إتمام الصفقتين، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٥-١-١ المخاطر المرتبطة بتقييم أسهم العوض

في حال إتمام الصفقتين ستصدر الشركة أسهم العوض لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض، والتي سيتم إصدارها بناءً على متوسط السعر المرجح بحجم التداول (VWAP) المتفق عليه لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢,٧٢٢) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) (وهو التاريخ المتفق عليه لفرض تحديد قيمة وعدد أسهم العوض). وقد تم تحديد سعر أسهم العوض المتفق عليه بالاعتماد على مجموعة من المبادئ والتوقعات والافتراضات عن فترة زمنية سابقة لإصدار هذا التعميم، والتي تضمنت - على سبيل المثال لا الحصر - سعر سهم الشركة والمعلومات المالية عن الأصول العقارية وتقييمها والتوقعات والافتراضات المالية حول أداء الأصول العقارية بعد إتمام الصفقتين والمنافع المتوقع تحقيقها من الصفقتين، وغير ذلك من العوامل والافتراضات، حسبما رأته إدارة الشركة والبايعين مناسباً وبعد التشاور مع مستشاريهم الماليين.

وتعتمد القيمة العادلة لأسهم العوض على العديد من العوامل والافتراضات، والتي لا يمكن توقعها بشكل دقيق أو مؤكد، وقد يخرج بعضها عن سيطرة الشركة، سواء في الوقت الحالي أو في المستقبل. وفي حال ثبت عدم دقة أو اكتمال أي معلومات وافتراضات وتوقعات تم الاعتماد عليها لتحديد قيمة أسهم العوض، أو تحقق أي عوامل أخرى لم تكن متوقعة، بما في ذلك التغير في الأوضاع المالية لأي من الشركة أو البائعين أو وجود بعض المعلومات الجوهرية حول الأصول العقارية لم تكن معلومة للشركة، أو في حال حدوث تغير جوهري في سعر سهم الشركة خلال الفترة من تحديد قيمة أسهم العوض وحتى إتمام الصفقتين (نتيجة للتقلبات في الأسعار السوقية)، أو في حال حدوث أي تغيرات مرتبطة بالاقتصاد والأوضاع السياسية والأمنية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (١-١-٢) «المخاطر المرتبطة بالاقتصاد والأوضاع السياسية والأمنية») من هذا التعميم)، أو لأي أسباب أخرى قد تؤثر على الأصول العقارية، وسعر سهم الشركة، فقد يؤدي ذلك إلى تأثير جوهري على التقييم النسبي لكل من الشركة والأصول العقارية. وقد يعني هذا أن القيمة المتفق عليها لأسهم العوض قد لا تعبر عن القيمة العادلة للأصول العقارية عند انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين أو عند إتمام الصفقتين، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٦-١-١ المخاطر المرتبطة بالحصول على التراخيص والتصاريح وتجديدها

يتعين على الشركة الحصول والمحافظة على التراخيص والتصاريح والموافقات التنظيمية فيما يتعلق بالأنشطة المزمع القيام بها على الأصول العقارية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، تراخيص وزارة السياحة، وتراخيص الدفاع المدني، وتراخيص النشاط التجاري، والسجلات التجارية. وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد إجمالي ٣ تراخيص منتهية الصلاحية كما في تاريخ هذا التعميم من التراخيص والشهادات المرتبطة بالأصول العقارية وتشغيلها، حيث يوجد ترخيص واحد منتهي الصلاحية بما يتعلق بأصول صفقة الحكير، وهو ترخيص تصنيف مرافق الإيواء السياحي الخاص بفندق دبل تري هيلتون. وتعمل الشركة حالياً على تجديد هذا الترخيص، حيث قامت وزارة السياحة بإجراء الفحص المطلوب لتجديد الترخيص وإخطار شركة هيلتون بعدد من المتطلبات المتوجب استيفاؤها لإتمام عملية التجديد، وتقوم شركة هيلتون حالياً بالعمل على استيفاء هذه المتطلبات لإتمام إجراءات تجديد الترخيص والحصول عليه في أقرب وقت ممكن. كما يوجد ترخيصان منتهيان الصلاحية بما يتعلق بأصول صفقة الأولى، وهما ترخيصان إنشائيان. بالإضافة إلى ما سبق، فإن أصول صفقة الأولى لم يتم إصدار تراخيص دفاع مدني لها. وإذا لم تتمكن الشركة من الحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة أو في حال عدم تمكن الشركة من المحافظة على التراخيص وتجديدها والامتثال للأنظمة واللوائح والشروط التي تنظم هذه التراخيص والتصاريح، فإن ذلك قد يؤثر على قدرة الشركة من الانتفاع بالأصول العقارية واستخدامها لأغراض مشاريعها المستقبلية، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٧-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات الخدمات المتعلقة بأصول صفقة الأولى

تم إبرام ثلاث اتفاقيات خدمات جوهرية متعلقة بأصول صفقة الأولى، وهي (١) اتفاقية صيانة مبرمة بين شركة أجدان للتطوير العقاري وشركة يونيغاز العربية ذ.م.م. بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠١م) لتشغيل وصيانة وإدارة نظام الغاز البترولي المسال (LPG) في برج مشروع واجهة أجدان البحرية والذي يحتوي أصول صفقة الأولى، و(٢) اتفاقية خدمات أمن مبرمة بين شركة أجدان للتطوير العقاري وشركة الميدان للحراسات الأمنية بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٩م) لتوفير خدمات الحراسة الأمنية في برج مشروع واجهة أجدان البحرية والذي يحتوي أصول صفقة الأولى، و(٣) اتفاقية خدمات مبرمة بين شركة أجدان للتطوير العقاري وشركة إي اف أس أي أم لإدارة المرافق بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠١م) لتوفير خدمات إدارة المرافق في برج مشروع واجهة أجدان البحرية والذي يحتوي أصول صفقة الأولى.

ونظراً إلى أن ملكية أصول صفقة الأولى ستتقل إلى الشركة بعد إتمام صفقة الأولى، وأن العقود السابق ذكرها تم إبرامها مع شركة أجدان للتطوير العقاري حيث أنها تشمل أصول صفقة الأولى بصفتها جزءاً من الوحدات التي تقع في برج مشروع واجهة أجدان البحرية، فإن طبيعة و/أو مستوى الخدمات المقدمة بموجب تلك العقود في برج مشروع واجهة أجدان البحرية بشكل عام، ولأصول صفقة الأولى على وجه خاص، قد لا تتوافق مع مستوى الخدمات الذي تخطط الشركة لتوفيره والمحافظة عليه وبالتالي قد تؤثر على قدرة الشركة على إدارة واستخدام أصول صفقة الأولى. كما أن الشركة قد لا تتمكن من إبرام عقود خدمات منفصلة لتوفير خدمات الصيانة والأمن وغيرها من الخدمات المزودة حالياً بموجب العقود المشار إليها أعلاه وبما يغطي نطاقها لأصول صفقة الأولى بشكل حصري لا يشمل غيرها من الوحدات الواقعة في برج مشروع واجهة أجدان البحرية، أو قد لا تتمكن من ذلك بحدود تكاليف منطقية في سياق أعمالها والخدمات المراد توفيرها لأصول صفقة الأولى.

تجدر الإشارة أيضاً إلى أنه كما في تاريخ هذا التعميم، لا توجد أي اتفاقية تنظم تكاليف التشغيل المستقبلية لأصول صفقة الأولى بين الشركة، بصفتها كمالك مستقبلي لأصول صفقة الأولى في حال إتمام صفقة الأولى، وأي من شركة أجدان للتطوير العقاري أو شركة الأولى لتطوير العقارات، كما أن أصول صفقة الأولى، والتي تشكل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية، لم يتم تقييم التكاليف المرتبطة بها بشكل منفصل عن المرافق الأخرى الواقعة في البرج. وقد يحول ما سبق دون قدرة الشركة على تقدير التكاليف المتعلقة بإدارة وتشغيل أصول صفقة الأولى بشكل عام بعد الاستحواذ عليها، وتقييم أدائها المالي بشكل منفصل عن المرافق الأخرى في برج مشروع واجهة أجدان البحرية، ووضع الميزانية المخصصة لها بشكل دقيق، والتحكم بتكاليفها، وتقييم كفاءتها التشغيلية. وقد يؤدي ذلك أيضاً إلى احتمالية نشوء خلافات أو نزاعات أو دعاوى قضائية متعلقة بالتكاليف الإدارية والتشغيلية المرتبطة بأصول صفقة الأولى (لمزيد من المعلومات، يُرجى مراجعة القسم (١-١-٢٢) «المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية» من هذا التعميم).

وقد يؤدي أي مما سبق إلى عدم تمكن الشركة من توفير الخدمات المناسبة لأصول صفقة الأولى، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعاها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٨-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق دبل تري هيلتون

قامت الشركة بإبرام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون بتاريخ ٢٠٢٠/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٩/٠٣/٢٠٠٩م) والتي تنتهي في ٢١ ديسمبر من السنة العشرية بعد افتتاح فندق دبل تري هيلتون (أي ٢٠٢٩/١٢/٣١م) واتفاقية إيجار فندق دبل تري هيلتون (بصفتها المستأجر) لأغراض استخدام فندق دبل تري هيلتون. وقد تم إبرام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون بموجب اتفاقية تطوير استراتيجي مبرمة بين الشركة والأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير وشركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة قبل تاريخ توقيع اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون، ولا يوجد لدى الشركة من ضمن سجلاتها نسخة من اتفاقية التطوير الاستراتيجي، مما قد يؤدي إلى إخلال من قبل الشركة بالشروط والأحكام المنطبقة عليها ونشوء حقوق إنهاء، أو تعويض، أو غير ذلك لصالح الأطراف المتعاقدة. تحتوي اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون على بنود تلزم بعدم نقل ملكية فندق دبل تري هيلتون خلال مدة الاتفاقية دون الحصول على موافقة شركة هيلتون المسبقة، مما قد يحد من قدرة الشركة في نقل الفندق في المستقبل في حال لم توافق شركة هيلتون.

إضافة إلى ما سبق، فإن اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون تحتوي على عدد من المواد التي لا تتوافق مع هيكل الملكية والإدارة الحالي لفندق دبل تري هيلتون. على سبيل المثال، تنص اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون على التزام الأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير، بصفته مالك فندق دبل تري هيلتون، بالسماح لشركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (والتي تم إحالة دورها في الاتفاقية إلى الشركة كما في تاريخ هذا التعميم) بشغل الأرض والعقارات القائمة عليه واستخدامها كما يكون لازماً لتمكين شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (أو الشركة، كما في تاريخ هذا التعميم) وشركة هيلتون من استيفاء التزاماتهم والاستفادة من حقوقهم المنصوص عليها في اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون. وكما في تاريخ هذا التعميم، لا يمكن تطبيق هذه المواد بصيغتها الأصلية وذلك كون شركة الحكير القابضة أصبحت مالك فندق دبل تري هيلتون، وكون الأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير لم يعد المالك. كما أن تلك المواد لن تنطبق بشكلها الحالي بعد إتمام صفقة الحكير، وذلك حيث أن الشركة ستكون المالك لفندق دبل تري هيلتون، مما يعني أن حقوقها والتزاماتها بموجب أحكام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون ستشمل حقوق والتزامات كل من الطرف المسؤول عن مرافق فندق دبل تري هيلتون (وهو حالياً الشركة)، ومالك فندق دبل تري هيلتون (وهو حالياً شركة الحكير القابضة)، إلا أن اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون لم يتم تعديلها لعكس نقل ملكية فندق دبل تري هيلتون إلى شركة الحكير القابضة، وما زالت تنص على أنه مملوك للأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير). وفي حال عدم تعديل اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون فور إتمام صفقة الحكير، فإن الاتفاقية لن تعكس هيكل الملكية والتشغيل المرتبط بفندق دبل تري هيلتون ومرافقه، وبالتالي قد ينتج عن ذلك اختلافات بين الأطراف فيما يتعلق بحقوقهم والتزاماتهم، والذي بدوره قد يؤدي إلى نشوء خلافات أو نزاعات أو دعاوى قضائية (لمزيد من المعلومات، يُرجى مراجعة القسم (١-١-٢٢) «المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية» من هذا التعميم).

وفي حال التأخر في تعديل أو تجديد اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون لمواءمتها مع هيكل الملكية والتشغيل المرتبط بفندق دبل تري هيلتون بعد إتمام صفقة الحكير، فقد يخوض الأطراف في مناقشات مطولة من شأنها التأثير على عمليات فندق دبل تري هيلتون وعلى الالتزام بأحكام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون حتى استكمال تعديلها أو تجديدها. كما أن التعديل أو التجديد في أي حال قد ينطوي عليه إدخال شروط وأحكام لا تتناسب الشركة أو لا تتناسب مع توقعاتها وخططها المستقبلية. وتجدر الإشارة بهذا الخصوص إلى أن الشركة حالياً في طور مناقشات مع شركة هيلتون حيث من المحتمل استبدال اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون باتفاقية امتياز تختلف طبيعتها عن اتفاقية الإدارة الحالية. ومن المخطط له أن يتم الابتداء بالعمل بأحكام اتفاقية الامتياز، في حال إبرامها، بعد تاريخ إتمام صفقة الحكير، حيث ستعكس الاتفاقية المعدلة هيكل ملكية وإدارة فندق دبل تري هيلتون بعد إتمام صفقة الحكير. ولا توجد كما في تاريخ هذا التعميم تفاصيل كافية وقابلة للإفصاح عن اتفاقية الامتياز واحتمالية إبرامها.

قامت شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة أيضاً بموجب اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون بمنح شركة هيلتون عدة صلاحيات، تضمنت إصدار وكالات من قبل شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة لصالح شركة هيلتون، لتمكين شركة هيلتون من استيفاء التزاماتها وممارسة حقوقها بموجب الاتفاقية. ويتوجب فور إتمام صفقة الحكير فسخ أي وكالات منوطة بهذا الخصوص، حيث إن شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة لن يكون لها صلاحية لمنح الحقوق الواردة في تلك الوكالات، وتجديدها بحيث تقوم الشركة بمنح الصلاحيات المعنية لشركة هيلتون كما قد يتم الاتفاق عليه في سياق اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون المحددة أو المعدلة. وقد يؤثر عدم القيام بذلك على قدرة الأطراف على الالتزام بأحكام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون.

كما تم توقيع خطاب معدل لاتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون بتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٢/٠٧/٢٠١٢م)، والذي تم بموجبه تغيير اسم الفندق من هيلتون جاردن إن، إلى فندق دبل تري من هيلتون وغير ذلك من التعديلات. وقد قام الأستاذ/ سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير بالتوقيع على خطاب التعديل بالنيابة عن الأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير دون وجود وكالة أو تفويض لمنحه تلك الصلاحية.

تلتزم الشركة بموجب اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون بالاحتفاظ بجميع الوثائق والتغطيات التأمينية التي تكون ضرورية لتوفير الحماية الكافية لإنشاء وتشغيل فندق دبل تري هيلتون. ويشمل ذلك التزام بالحفاظ على تأمين شامل على الممتلكات (بما في ذلك لوازم التشغيل) طوال مدة التشغيل، يغطي المخاطر الاعتيادية كالحرائق والفيضان والإرهاب وتعطل الغلايات، بالإضافة إلى مسؤولية مالك العقار. في حال التعاقد مع مقاولين، تلتزم الشركة أيضاً بضمان وجود تأمين مناسب ضد الغير والممتلكات. كما يجب على الشركة تضمين شركة هيلتون وتابعيها كمستفيدين إضافيين من التغطيات التأمينية اللازمة بموجب أحكام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون، وغير ذلك من الشروط والالتزامات التي تنطبق على الشركة بصفقتها الطرف المسؤول عن مرافق فندق دبل تري هيلتون (لمزيد من المعلومات عن المخاطر المرتبطة بالتغطية التأمينية، يُرجى مراجعة القسم (١-١-١) «المخاطر المرتبطة بتوفير التغطية التأمينية المناسبة» من هذا التعميم). وكما في تاريخ هذا التعميم، فإن الشركة قد استوفت جميع الشروط المتعلقة بالتأمين والمضمنة في اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون. وتجدر الإشارة إلى أنه سيكون لعدم التزام الشركة بالمتطلبات التأمينية المنطبقة عليها بموجب الاتفاقية أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وقد يكون لأي من العوامل السابق ذكرها في حال تحققها، أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٩-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق راديسون بلو

قامت الشركة بإبرام اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو (بصفقتها الطرف المسؤول عن فندق راديسون بلو (بموجب اتفاقية إيجار فندق راديسون بلو)) بتاريخ ١٨/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ١٦/٠٦/٢٠١٤م) وذلك لمدة ١٥ سنة ميلادية، واتفاقية إيجار فندق راديسون بلو (بصفقتها المستأجر) لأغراض استخدام فندق راديسون بلو. تحتوي اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو على بنود تلزم بعدم نقل ملكية فندق راديسون بلو خلال مدة الاتفاقية دون الحصول على موافقة شركة راديسون المسبقة، مما قد يحد من قدرة الشركة في نقل الفندق في المستقبل في حال لم توافق شركة راديسون.

إضافة إلى ما سبق، فإن اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو تحتوي على مطلب للحصول على موافقة شركة راديسون المسبقة في حال أراد مالك فندق راديسون بلو، والذي سيكون الشركة بعد إتمام صفقة الحكير، القيام بأي أعمال إنشاء تزيد تكاليفها التقديرية عن ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند تاريخ توقيع الاتفاقية علماً بأن المبلغ خاضع للمراجعة سنوياً، ويتضمن ذلك تقديم الشركة للرسومات والمقاييس الخاصة بالأعمال المخططة لشركة راديسون، والتي يكون لها من تاريخ الاستلام ثلاثون يوماً لإصدار قرارها بالموافقة أو الرفض، حيث يعد عدم إصدارها لقرار خلال تلك المدة على أنه موافقة. وفي حال قامت الشركة بعد إتمام صفقة الحكير أو في المستقبل بتقديم طلب من هذا النوع وتم رفضه من قبل شركة راديسون، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على قدرة الشركة في تنفيذ استراتيجيتها وخطط النمو الخاصة بفندق راديسون بلو، مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

تلزم اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو الشركة بالاحتفاظ بجميع الوثائق والتغطيات التأمينية التي تكون ضرورية لتوفير الحماية الكافية لتشغيل وإدارة فندق راديسون بلو. ويشمل ذلك الحفاظ طوال مدة الاتفاقية على تغطية تأمينية من أحد مزودي خدمات التأمين المرخصين في المملكة للتأمين ضد توقف النشاط التجاري والأعمال، والممتلكات، وتأمين المسؤولية العامة، وتعويضات العمال، وتأمين الجريمة، وتأمين مسؤولية مركبات النقل التجارية. كما يجب على الشركة تضمين شركة راديسون وتابعيها كمستفيدين إضافيين من التغطيات التأمينية اللازمة بموجب أحكام اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو، وغير ذلك من الشروط والالتزامات التي تنطبق على الشركة بصفتها الطرف المسؤول عن فندق راديسون بلو (لمزيد من المعلومات عن المخاطر المرتبطة بالتغطية التأمينية، يُرجى مراجعة القسم (١-١-١) «المخاطر المرتبطة بتوفير التغطية التأمينية المناسبة» من هذا التعميم). وكما في تاريخ هذا التعميم، فإن الشركة قد استوفت جميع الشروط المتعلقة بالتأمين والمضمنة في اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو. وتجدر الإشارة إلى أنه سيكون لعدم التزام الشركة بالمتطلبات التأمينية المنطبقة عليها بموجب الاتفاقية أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وقد يكون لأي من العوامل السابق ذكرها في حال تحققها، أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١-١-١ المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق هوليداي إن

تم إبرام اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن بتاريخ ١١/١٠/٢٠١١ هـ (الموافق ٢٠/٠٩/٢٠٠٩م) وذلك لمدة ٢٠ سنة ميلادية، واتفاقية إيجار فندق هوليداي وذلك فيما يتعلق باستخدام فندق هوليداي إن. تحتوي اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن على بنود تلزم الشركة بإدارة فندق هوليداي إن بشكل مباشر طوال مدة الاتفاقية، مما يمنع الشركة من إحالة أعمال الإدارة أو التنازل عنها من الباطن لأي أطراف ثالثة دون موافقة شركة أي إتش جي.

إضافة إلى ما سبق، فإن اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن تحتوي على متطلب للحصول على موافقة شركة أي إتش جي المسبقة في حال أراد مالك فندق هوليداي إن، والذي سيكون الشركة بعد إتمام صفقة الحكيك، بالقيام بأي أعمال إنشاء، ويتجدد هذا المتطلب في حال أجرت الشركة بعد الحصول على الموافقة المسبقة أي تغييرات جوهرية في الخطط الموافق عليها سابقاً. يكون لشركة أي إتش جي في حال الإخلال بهذا المتطلب الحق بإنهاء الاتفاقية. وفي حال قامت الشركة بعد إتمام صفقة الحكيك أو في المستقبل بتقديم طلب من هذا النوع وتم رفضه من قبل شركة أي إتش جي، أو في حال إنهاء أي إتش جي لاتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن لإخلال الشركة بهذا المتطلب، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على قدرة الشركة في تنفيذ استراتيجيتها وخطط النمو الخاصة بفندق هوليداي إن، مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

تلزم اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن الشركة بالاحتفاظ بجميع الوثائق والتغطيات التأمينية التي تكون مطلوبة منها بموجب شروط وأحكام أي رهونات أو اتفاقيات إيجار تتعلق بفندق هوليداي إن أو الأرض التي يقع عليها وذلك بما يتماشى مع متطلبات شركة أي إتش جي التأمينية. ويشمل ذلك الحفاظ طوال مدة الاتفاقية على تغطية تأمينية من أحد مزودي خدمات التأمين المعروفين في السوق لمسؤولية الموظفين و/أو تعويض الموظفين، وكذلك للمسؤولية العامة ومسؤولية المنتجات/الخدمات، ومسؤولية مركبات النقل. وفي حال عدم قدرة الشركة على توفير التغطية التأمينية الكافية بموجب متطلبات اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن، فيحق لشركة أي إتش جي القيام بذلك نيابة عن الشركة واسترداد التكاليف المصروفة لتلك الغاية (لمزيد من المعلومات عن المخاطر المرتبطة بالتغطية التأمينية، يُرجى مراجعة القسم (١-١-١) «المخاطر المرتبطة بتوفير التغطية التأمينية المناسبة» من هذا التعميم). وكما في تاريخ هذا التعميم، فإن الشركة قد استوفت جميع الشروط المتعلقة بالتأمين والمضمنة في اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن. وتجدر الإشارة إلى أنه سيكون لعدم التزام الشركة بالمتطلبات التأمينية المنطبقة عليها بموجب الاتفاقية أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وقد يكون لأي من العوامل السابق ذكرها في حال تحققها، أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١-١-٢ المخاطر المرتبطة بتوفير التغطية التأمينية المناسبة

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

وتحتفظ الشركة بعدة وثائق تأمينية لتغطية هذه الأحداث ولكن لا يمكن ضمان كفاية التغطية التأمينية لتغطية الخسائر الناتجة عن كل تلك الأحداث أو أي منها، كما لا يمكن ضمان قدرتها على تجديد التغطية التأمينية بشروط معقولة تجارياً. كما أن كلاً من اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون، واتفاقية إدارة فندق راديسون بلو، واتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن تتضمن متطلبات تتعلق بالتغطية التأمينية، وستطبق على الشركة تبعاً لإتمام صفقة الحكير، حيث يعد عدم استيفاؤها إخلالاً بالاتفاقية ذات الصلة، وتجدر الإشارة إلى أنه كما في تاريخ هذا التعميم، فإن الشركة قد استوفت جميع الشروط المتعلقة بالتأمين والمضمنة في كل من اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون، واتفاقية إدارة فندق راديسون بلو، واتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن. (لمزيد من المعلومات، يُرجى مراجعة القسم (٨-١-١) «المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق دبل تري هيلتون» والقسم (٩-١-١) «المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق راديسون بلو» والقسم (١٠-١-١) «المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق هوليداي إن» من هذا التعميم).

وبالنسبة لصفقة الأولى، فإن الوثائق التأمينية التي تغطي برج مشروع واجهة أجدان البحرية والذي يحتوي على أصول صفقة الأولى، تم إبرامها من قبل شركة أجدان للتطوير العقاري وهي لا تشمل الشركة كطرف مؤمن له. ونظراً إلى أن ملكية أصول صفقة الأولى ستنتقل إلى الشركة بعد إتمام صفقة الأولى، وأن وثائق التأمين السابق ذكرها تم إبرامها مع شركة أجدان للتطوير العقاري، فيجب أن تتم إحالة هذه الوثائق أو تحديثها مع تحديد الشركة كالتطرف المؤمن له بدلاً عن شركة أجدان للتطوير العقاري، أو أن يتم إبرام اتفاقيات جديدة مماثلة لها بين الشركة ومزودي خدمات التأمين ذات الصلة، أو أن تتم إضافة الشركة إلى الوثائق الحالية كمستفيد إضافي. وإن لم تتم ممارسة أحد هذه الخيارات فور إتمام صفقة الأولى، فقد يؤدي ذلك إلى عدم تمتع الشركة بالحماية التأمينية المناسبة فيما يتعلق بأصول صفقة الأولى، والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها. كما أنه لا توجد تغطية تأمينية ضد العيوب الكامنة أو الخفية في أصول صفقة الأولى، إلا أن شركة الأولى لتطوير العقارات تعهدت بموجب أحكام اتفاقية الأولى بضمان سلامة أصول صفقة الأولى من الناحية الإنشائية وثبات الخرسانة الاسمنتية (بما يشمل العيوب الخفية) لمدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ اكتمال تطوير أصول صفقة الأولى وهو ١٦/٠٣/٤٤٤هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٢م)، كما أكدت عدم وجود أي عيوب قد تؤثر على سلامة البناء والتي من شأنها التأثير على قيمة أصول صفقة الأولى، وأنها قد أجرت الصيانة اللازمة لأصول صفقة الأولى كاملة خلال الفترة السابقة لتاريخ إتمام صفقة الأولى، وأن أصول صفقة الأولى تتمتع بعقود صيانة مستمرة لفترة تلي تاريخ إتمام صفقة الأولى لمدة لا تقل عن سنة واحدة بعد ذلك التاريخ. وفي حال ظهور أي عيوب، بما في ذلك العيوب الخفية، في أصول صفقة الأولى، والتي قد يكون من شأنها التأثير على سلامة أصول صفقة الأولى من الناحية الإنشائية وثبات الخرسانة الاسمنتية، أو على قيمة أصول صفقة الأولى، وإخلال شركة الأولى لتطوير العقارات بتعهداتها بضمان سلامة أصول صفقة الأولى من تلك النواحي، أو في حال عدم استمرار أو كفاية عقود الصيانة التي تتمتع بها أصول صفقة الأولى، فقد تواجه الشركة صعوبات أو لا تتمكن من المطالبة بالتعويضات الملائمة أو المبالغ المناسبة لمعالجة الأضرار الناتجة عن ذلك أو التعويض عنها، وسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها (لمزيد من التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية، الرجاء مراجعة القسم (١-٢٢) «المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية» من هذا التعميم).

بالإضافة إلى ذلك، تتضمن وثائق التأمين المتعلقة بالأصول العقارية عدداً من الأحداث المستثناة من التغطية التأمينية، بالإضافة إلى قيود أخرى تتعلق بالتغطية التأمينية يتم التفاوض عليها مع شركات التأمين. كما تعتمد إمكانية حصول الشركة على التعويض المستحق لها من قبل شركة التأمين ذات العلاقة على الملاءة المالية لشركة التأمين وقدرتها على الوفاء بقيمة هذا التعويض. لذا قد لا يغطي التأمين جميع الخسائر التي قد تتكبدها الشركة فيما يتعلق بالأصول العقارية، حيث أن هذه الخسائر قد تتجاوز حدود وثائق التأمين أو تكون خارج نطاق التغطية التأمينية الواردة في هذه الوثائق. وفي حال لم يتوفر لدى الشركة تغطية تأمينية كافية لأي مخاطر أو حوادث مستقبلية قد تطرأ بما يتعلق بالأصول العقارية، فإن ذلك قد يؤدي إلى خسارتها للأصول العقارية والمشاريع والإيرادات المستقبلية المرتبطة بها، كما قد تتعرض الشركة في بعض الحالات لالتزامات مالية تتعلق بأي أصول عقارية متضررة، وفي حال حدوث أي من هذه المخاطر فإن ذلك سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٢-١-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية

تشهد قيمة العقارات بشكل عام تقلبات وتغيرات نتيجة لمجموعة من العوامل منها التغيرات في الظروف الاقتصادية والجيوسياسية والديموغرافية، وكذلك عوامل العرض والطلب، وغيرها من العوامل. وعليه في حال انخفضت قيمة الأصول العقارية بعد إتمام الصفقتين، فإن ذلك سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٣-١-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في سعر سهم الشركة

من الممكن أن يؤدي الإعلان عن الصفقتين ومعرفة المستثمرين عنها، أو طريقة إدارة الشركة وأعمالها، أو تأخر إتمام الصفقتين أو إحداهما لأي سبب من الأسباب، أو حدوث تغير في أنماط تداول الأسهم من قبل المستثمرين بسبب الصفقتين أو غيرها من الأسباب التي تؤثر على سعر السهم إلى زيادة تقلب أو تذبذب سعر سهم الشركة حتى إتمام الصفقتين. ومن الممكن أن يختلف سعر سهم الشركة وقت إتمام الصفقتين بشكل كبير عن سعره عند تاريخ نشر هذا التعميم مما قد يؤثر على القيمة السوقية للشركة، وعلى استثمارات المساهمين في أسهمها، والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٤-١-١ المخاطر المرتبطة بالرهن والحجوزات المتعلقة بالأصول العقارية

كما في تاريخ هذا التعميم، فإن أصول صفقة الحكير جميعها مرهونة، حيث إن الأرض التي يقع عليها فندق دبل تري هيلتون بالإضافة إلى الأرض التي يقع عليها فندق راديسون بلو مرهونة كل منها لصالح بنك الجزيرة، والأرض التي يقع عليها فندق هوليداي إن مرهونة لصالح البنك الأهلي السعودي. وتجدر الإشارة إلى أن أحد شروط اتفاقية الحكير والمطلوب من شركة الحكير القابضة استيفاءه قبل تاريخ إتمام صفقة الحكير، هو قيام شركة الحكير القابضة بفك الرهن عن كافة صكوك العقارات المرهونة من أصول صفقة الحكير ورفع أي أعباء أو قيود متعلقة بها، والذي ستقوم شركة الحكير القابضة بإتمامه بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على قرارات صفقة الحكير وقبل تاريخ إتمام صفقة الحكير. وبالرغم من وجود شرط مماثل يلزم شركة الأولى لتطوير العقارات بفك الرهن عن كافة الصكوك المفروزة لأصول صفقة الأولى ورفع أي أعباء أو قيود متعلقة بها، إلا أن أصول صفقة الأولى خالية من الرهونات والحجوزات كما في تاريخ هذا التعميم.

وفي حال عدم قدرة شركة الحكير القابضة على استيفاء متطلب فك الرهن عن كافة صكوك العقارات المرهونة من أصول صفقة الحكير ورفع أي أعباء أو قيود متعلقة بها بموجب أحكام اتفاقية الحكير، أو في حال إيقاع أي حجوزات أو رهونات على أي من أصول صفقة الحكير، من قبل شركة الحكير القابضة، أو أصول صفقة الأولى، من قبل شركة الأولى لتطوير العقارات، وعدم فكها قبل تاريخ إتمام الصفقتين، فقد يؤدي ذلك إلى تأخير في إتمام أي من الصفقتين أو كليهما (حسبما ينطبق)، كما أنه سيشكل إخلالاً بأحكام اتفاقية الصفقة ذات الصلة، مما سيمنع الشركة من إنهاء تلك الاتفاقية وعدم استكمال الصفقة ذات الصلة. وقد يؤدي ذلك إلى عدم إتمام إحدى الصفقتين أو كليهما، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٥-١-١ المخاطر المرتبطة باعتماد الشركة على الصيانة المناسبة للأصول العقارية وأنظمتها وبنيتها التحتية

سوف يعتمد نجاح الشركة فيما يتعلق بتملك وإدارة الأصول العقارية بعد إتمام الصفقتين، على قدرتها في المحافظة على سلامة وصيانة الأصول العقارية، بما في ذلك المواقع الفندقية والسكنية. إن أي تعطل أو انقطاع في أنظمة الشركة أو البنية الأساسية الخاصة بها أو أعمالها فيما يتعلق بالأصول العقارية، أو أي تدهور في أداء هذه الأنظمة والبنية الأساسية قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة على توفير الخدمات أو تسيير عملياتها، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٦-١-١ المخاطر المرتبطة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة ولبعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقارات لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، لبناء الطرق والمرافق العامة). وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض مقابل العقارات المنزوعة للمنفعة العامة، فهناك خطر يتمثل بالألا تكون قيمة التعويض كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار حيث قد تكون قيمة التعويض أقل من القيمة السوقية للأصول العقارية وقت الاستحواذ أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال تم نزع الملكية لأي من الأصول العقارية محل الصفقتين، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على الشركة بعد إتمام الصفقتين.

١٧-١-١ المخاطر المرتبطة بإيقاف العمل على الأصول العقارية بتوجيه من قبل الجهات التنظيمية

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قبل الجهات التنظيمية والمنازعات على الصكوك وغيرها من المسائل التي قد تتطلب إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين حل النزاع أو الاتفاق مع الجهة التنظيمية على كيفية الاستفادة من الأرض التي تقع عليها الأصول العقارية، والذي قد يُوقف التطوير على بعض من تلك الأراضي أو يحد من أي عمليات تطوير مستقبلية. وتعد هذه المسائل خارجة عن سيطرة الشركة ولا يمكن لها توقعها أو ضمان عدم حدوثها. وفي حال تحقق ذلك، فسيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٨-١-١ المخاطر المرتبطة بإعادة تصنيف الفنادق التي تديرها وتشغلها الشركة

تقوم الشركة بتشغيل ٣ فنادق والتي هي قائمة على أصول صفقة الحكير، وهم فندق دبل تري هيلتون، وفندق راديسون بلو، وفندق هوليداي إن، وهي فنادق من فئات الثلاث والأربع والخمس نجوم على التوالي. ويخضع نشاط إدارة وتشغيل الفنادق إلى الرقابة الدورية من قبل وزارة السياحة، حيث تقوم بتصنيف الفنادق ومنحها شهادات تصنيف بناءً على عدة عوامل منها مستوى الخدمة والمرافق المتوفرة لدى الفنادق. ولا يمكن ضمان عدم تعرض الفنادق التي تقوم الشركة بإدارتها وتشغيلها إلى إعادة تصنيف من وزارة السياحة لفئة أقل مما هي عليه، الأمر الذي سيؤثر على أسعار الغرف في الفنادق والشقق الفندقية وعلى اتفاقيات الترخيص والإدارة الخاصة ببعض الفنادق مع المشغلين أو المرخصين للعلامة التجارية. وقد يكون لحصول ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

١٩-١-١ المخاطر المرتبطة بحدوث الكوارث الطبيعية وتفشي الأمراض المعدية

قد تتأثر الأصول العقارية محل الصفقتين بشكل سلبي بأي كوارث طبيعية تصيب المناطق الجغرافية التي تقع فيها، بما يشمل الزلازل والفيضانات والحرائق والسيول وغيرها من الكوارث الطبيعية التي لا يمكن التنبؤ بها أو ضمان عدم حدوثها. ويترتب على حدوث هذه الكوارث عدة آثار سلبية وغير متوقعة، من أهمها انقطاع الأعمال أو تكبد تكاليف عالية لإصلاح وإعادة تأهيل الأصول العقارية، والذي بدوره يخفف الإيرادات ويرفع التكاليف لهذا الأصول. وعليه، فإن حدوث أي كوارث طبيعية في المناطق التي تقع فيها الأصول العقارية سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

كما أنه وفي حال انتشار أية أوبئة أو جوائح مرضية، بما في ذلك أية مستجدات مرتبطة بفيروس كورونا أو أية أمراض معدية أخرى قد تنتشر في المستقبل، أو ظهور مخاطر صحية خطيرة تهدد العموم في المملكة، فقد يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٢٠-١-١ المخاطر المرتبطة بالاقتصاد والأوضاع السياسية والأمنية

يعتمد الأداء المستقبلي للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونسب الفائدة وغيرها من العوامل الاقتصادية. وبالرغم من استمرار المملكة في تطبيق سياسات تنويع الاقتصاد، إلا أنها لا تزال تعتمد على دخلها من القطاع النفطي في تنفيذ خططها الاقتصادية.

وقد يؤدي أي انخفاض في أسعار النفط إلى تباطؤ اقتصادي في المملكة أو يحد من الإنفاق الحكومي مما سيؤثر على الوضع الاقتصادي في المملكة بشكل عام. كما يعتمد استمرار النمو الاقتصادي في المملكة على عدة عوامل أخرى مثل استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية. وعليه، فأي تغير سلبي أو تدهور في الأوضاع المالية والاقتصادية بشكل عام في المملكة سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وبالإضافة لذلك، تتأثر الشركة بالأوضاع السياسية والأمنية السائدة بين العرين والأخر في المملكة والمنطقة بشكل عام بما يشمل أي عمليات تخريب أو عمليات إرهابية أو غيرها. وعلى وجه الخصوص، فإن منطقة الشرق الأوسط تعرض للعديد من المخاطر الأمنية والجيوسياسية، والتي قد تؤثر على المناطق الجغرافية التي تعمل بها الشركة. وبالإضافة إلى ذلك، تتسم الاستثمارات في منطقة الشرق الأوسط، التي لا تزال عرضة لتغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية مستمرة، بحالة من عدم الاستقرار. ولا يمكن ضمان ألا تؤثر تلك الظروف الاقتصادية والسياسية السلبية في تلك الدول أو في أي دول أخرى بشكل سلبي على الاقتصاد، أو الأسواق المالية في المملكة العربية السعودية بصفة عامة، وعلى أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

إن الأحداث التنظيمية أو الجيوسياسية التخريبية، ومنها النزاعات المسلحة في أوكرانيا وعرّة والجمهورية اللبنانية وغيرها من الاضطرابات والتوترات والنزاعات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط بتاريخ هذا التعميم أو مستقبلاً، قد تسهم في زيادة تقلب الإيرادات المرتبطة بالأصول العقارية وأعمال الشركة المتعلقة بها وانخفاضها، وقد تؤدي إلى أداء سلبي في أعمال الشركة وعدم القدرة على الاستفادة من الأصول العقارية كما هو مخطط له. وقد يتأثر الاقتصاد السعودي سلباً نتيجة صعوبة الأوضاع الاقتصادية العالمية والصدمات الخارجية، بما قد يؤدي بدوره إلى تأثير سلبي على طلب العملاء بالأوضاع في الأسواق المالية نتيجة للمستوى العام للنشاط التجاري والأوضاع الاقتصادية، والذي قد ينتج عنه عدم إقبال من العملاء بما يتعلق بأعمال الشركة المرتبطة بالأصول العقارية والتي هي تشغيل وإدارة الفنادق وتملك وتأجير الوحدات السكنية.

يمكن أن تؤثر التغييرات العالمية أو الإقليمية في الظروف الاقتصادية والسياسية سلباً على أعمال الشركة المرتبطة بالأصول العقارية، وذلك من خلال عدة طرق فعلى سبيل المثال لا الحصر، قد يؤدي الانخفاض في السوق، واحتمالية الركود، وارتفاع التضخم، بالإضافة إلى تراجع ثقة المستهلكين والعملاء وزيادة معدلات البطالة إلى انخفاض حجم الطلب والاستهلاك المتعلق بأعمال الشركة المرتبطة بالأصول العقارية، وبالتالي إلى انخفاض الإيرادات التي تتلقاها الشركة بعد إتمام الصفقتين. إضافة لذلك، قد يؤدي أي تراجع اقتصادي، أو نشوء لبيئة أعمال غير مستقرة، أو حدوث تغييرات غير متوقعة في ظروف السوق إلى التأثير سلباً على الاستراتيجيات التجارية العامة للشركة.

فضلاً عن ذلك، قد يكون لأي تغييرات غير متوقعة في الأوضاع السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو غيرها من الأوضاع الأخرى في الشرق الأوسط، أو التغييرات في الأوضاع العامة للاقتصاد العالمي، أو تحقق أي من المخاطر السابق ذكرها، تأثير جوهري وسلبى على أعمال الشركة المرتبطة بالأصول العقارية والإيرادات الناتجة عنها. وعليه، فإن أي تدهور أو تغير في الوضع السياسي والأمني سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

بالإضافة لما سبق، فإن أصول وأعمال الشركة عرضة لهجمات تخريبية أو هجمات إرهابية لا يمكن التنبؤ بها أو توقع حدوثها. وفي حال حدوثها فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٢١-١-١ المخاطر المتعلقة بالاستحقاقات الضريبية والزكوية الناتجة عن الصفقة

من المحتمل أن تنشأ التزامات ضريبية أو زكوية على مساهمي الشركة كنتيجة لإتمام الصفقتين، مع مراعاة أي استثناءات أو إعفاءات ضريبية أو زكوية. ومن الممكن أن تشمل الالتزامات التي قد تخضع لها الشركة أو مساهمها الإفصاح عن الصفقتين للجهات الضريبية والزكوية ذات العلاقة أو سداد أي التزامات ضريبية أو زكوية قد تنشأ بسبب الصفقتين. ونظراً لتغير أنظمة الزكاة والضرائب من حين لآخر، فقد يتعرض مساهمو الشركة بعد إتمام الصفقتين لزيادة في الزكاة والضرائب المفروضة عليهم بسبب إصدار أنظمة زكوية أو ضريبية جديدة أو تعديل الأنظمة واللوائح الحالية أو نتيجة للممارسات الزكوية والضريبية أو التفسيرات المعلنة أو غير المعلنة من جانب هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

كما تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد التزمت بموجب أحكام صفقة الحكير بسداد ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن نقل أصول صفقة الحكير للشركة بموجب صفقة الحكير في حال بيع شركة الحكير القابضة لأسهم الحكير خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الحكير. كما تجدر الإشارة إلى أن المبالغ المتوقعة لضريبة التصرفات العقارية بما يتعلق بأصول صفقة الحكير لن تتجاوز في جميع الأحوال ٣٢,٥٨١,٠٠٠ ريال سعودي (لمزيد من التفاصيل عن انطباق ضريبة التصرفات العقارية على أصول صفقة الحكير، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٥) «إجراءات إتمام صفقة الحكير») من هذا التعميم). وفيما يتعلق بصفقة الأولى، فقد التزمت شركة الأولى لتطوير العقارات بموجب اتفاقية الأولى بسداد ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن نقل أصول صفقة الأولى للشركة في حال بيع الشركات المستلمة لأسهم الأولى، لأسهم الأولى خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الأولى أو في حال فرضت ضريبة التصرفات العقارية على صفقة الأولى لأي سبب آخر، وذلك باعتبار أن القيمة المتفق عليها لأصول صفقة الأولى وبموجب أحكام اتفاقية الأولى تشمل ضريبة التصرفات العقارية. كما تجدر الإشارة إلى أن المبالغ المتوقعة لضريبة التصرفات العقارية بما يتعلق بأصول صفقة الأولى لن تتجاوز في جميع الأحوال ٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (لمزيد من التفاصيل عن انطباق ضريبة التصرفات العقارية على أصول صفقة الأولى، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٥) «إجراءات إتمام صفقة الأولى») من هذا التعميم). وفي حال قررت الشركة في المستقبل التصرف في أي من الأصول العقارية أو جزء منها، فقد تنتج عن ذلك مبالغ ضريبية يتوجب على الشركة دفعها بحسب القوانين والأنظمة ذات الصلة المطبقة في ذلك الحين وبحسب تفاصيل الصفقة المستقبلية التي يتم بموجبها بيع أي من الأصول العقارية أو جزء منها. وفي حال وقوع أي من الأحداث السابق ذكرها ونتوج مبالغ ضريبة على الشركة دفعها، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها. وفي حال كان لدى المساهمين أي شك بخصوص المخاطر الضريبية والزكوية، فيجب عليهم استشارة مستشار ضريبي مرخص له من الجهات المعنية. وفي حال كان لدى المساهمين أي شك بخصوص المخاطر الضريبية والزكوية، فيجب عليهم استشارة مستشار ضريبي مرخص له من الجهات المعنية.

٢٢-١-١ المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية

إن الشركة معرضة - سواءً بصفتها مدعية أو مدعى عليها - لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية واتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بالأصول العقارية. ولا يمكن للشركة تحديد النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو حجم التعويضات التي قد تصاحبها. ومن شأن أي نتيجة لا تكون في صالح الشركة من هذه الدعاوى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها. بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يترتب على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكبد الشركة لتكاليف عالية لتوفير الموارد اللازمة للدفاع عنها، مما قد يترتب عليه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها. وتجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أي دعاوى قائمة على الأصول العقارية بحسب تأكيدات البائعين.

٢٣-١-١ المخاطر المرتبطة بالضمانات والتعويضات المقدمة من شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة بموجب اتفاقيات الصفقتين

تتضمن كل من اتفاقيات الصفقتين ضمانات محددة ومقدمة من أطرافها المتعاقدة (شركة الأولى لتطوير العقارات، متضامنة مع شركة أجدان للتطوير العقاري بموجب اتفاقية الأولى، وشركة الحكير القابضة بموجب اتفاقية الحكير (ويشار إلى كل منهم في سياق الاتفاقية التي يكون طرفاً فيها بـ «الطرف الضامن»، وإليهم مجتمعين بـ «الأطراف الضامنة»)). كما تتضمن كل من اتفاقيات الصفقتين التزاماً على أطرافها الضامنة في حال إخلالهم بالتزاماتهم أو إقراراتهم أو تعهداتهم أو ضماناتهم المقدمة في الاتفاقية ذات الصلة، ويشمل ذلك التزامات بتعويض الشركة عن أي إخلال بأحكام الاتفاقية ذات الصلة أو أي دعاوى ومطالبات وأضرار وتكاليف وغرامات (لمزيد من التفاصيل حول أحكام التعويض، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٥) «ملخص اتفاقية الأولى» والقسم (٥-٢-٥) «ملخص اتفاقية الحكير» من هذا التعميم).

ومع ذلك، لا يوجد ما يضمن أن قيمة التعويض ستكون كافية لمعالجة الخلل الناتج من الإخلال بهذه الضمانات أو ما يضمن وجود حق للشركة في المطالبة بالتعويض في ظل الاستثناءات والحدود المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقتين. كما أنه لا يمكن للشركة ضمان قدرتها على تحصيل أي تعويضات مستحقة بشكل كامل أو على الإطلاق، أو في الوقت المناسب. وقد يعود ذلك لأسباب عدة تشمل عدم قدرة الأطراف الضامنة على الدفع بسبب مواجهة صعوبات مالية أو تعثر مالي أو إجراءات إفلاس أو أي ظروف مالية أخرى تؤثر على ملاءتها المالية وقدرتها على السداد. إضافة إلى ذلك، وحتى في حال تمكنت الشركة من الحصول على التعويضات، فمن المحتمل ألا تكون تلك المبالغ كافية أو متناسبة مع حجم الأضرار الفعلية التي تكبدتها الشركة أو الخسائر الناتجة عن الإخلال بهذه الالتزامات، أو قد يتم تحديدها من قبل الجهات المختصة بمبالغ أقل مما توقعه الشركة.

وعليه، في حال تضررت الشركة نتيجة لأي تقصير جوهري أو إهمال جسيم أو إخلال متعلق بعدم التزام الأطراف الضامنة بأحكام اتفاقيات الصفقتين أو مخالفتها للأنظمة المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بالأصول العقارية ذات الصلة وانطباق أي من الاستثناءات المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقتين التي تتمتع بها الأطراف الضامنة، فإنه قد يترتب على ذلك تأثير سلبي وجوهري على قيمة الأصول العقارية الفعلية وعلى أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٢٤-١-١ المخاطر المتعلقة بإفصاح شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة عن كافة المعلومات الجوهرية خلال دراسات العناية المهنية

في سياق المفاوضات على الصفقتين ولتقييم الجوانب القانونية والمالية والتجارية للصفقة، أجرت الشركة ومستشاروها دراسات مهنية قانونية ومالية وضرورية على الأصول العقارية، وأجرت الشركة المفاوضات بناءً على نتائج هذه الدراسات وبناءً على المنافع المتوقعة. قد تكون هناك مخاطر قانونية أو مالية تتعلق بالأصول العقارية أو عن الالتزامات التعاقدية والتشغيلية والنظامية لها لم تُفصح عنها شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة، أو أن تكون المعلومات المفصح عنها غير دقيقة أو غير حديثة، أو أن يكون هناك مخاطر لم تتوصل لها الشركة أو مستشاروها خلال دراسات العناية المهنية، أو لم يتم توقعها أو احتسابها، وهو ما لا يمكن للشركة توقعه أو تقييم أهميته وتوابع حدوثه في تاريخ هذا التعميم. وعليه، فقد تؤدي تلك المخاطر أو المعلومات التي لم يتم الإفصاح عنها أو لم تقم الشركة بالتقصي عنها - في حال تحققها - إلى التأثير السلبي والجوهري على قيمة الأصول العقارية الفعلية وعلى أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها. وعليه، يجب على المساهم أخذ ذلك بعين الاعتبار عند تقييم الصفقتين وتصويته عليها.

٢٥-١-١ المخاطر المرتبطة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم

قد تتناول بعض المصادر الإعلامية معلومات وتحليلات مالية واقتصادية فيما يتعلق بالشركة والصفقتين، والتي قد لا تشمل العديد من المعلومات والمخاطر ذات العلاقة الواردة في هذا التعميم. وينبغي على المساهمين عدم الاعتماد على هذه المصادر. كما قد تقدم هذه المصادر أو غيرها تصريحات لم تُنسب بشكل مباشر أو قد تنسب بصورة غير صحيحة إلى أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها، أو قد تشمل تقارير غير صحيحة عن تصريحات قدمها أو قد يقدمها أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها، أو قد تشمل تلك المصادر تصريحات مضللة بسبب إغفال ذكر معلومات قدمتها الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو مسؤوليها أو موظفيها. لم يفوض مجلس إدارة الشركة أي شخص بتقديم معلومات أو إفادات بالنيابة عن الشركة باستثناء ما هو مفصح عنه في هذا التعميم، ولا يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة، أو مسؤوليها، أو موظفيها، أو مستشاريها أي مسؤولية عن صحة واكتمال أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى.

لذلك، ينبغي على المساهمين أن يعتمدوا فقط على المعلومات الواردة في هذا التعميم عند اتخاذ أي قرار بشأن التصويت على قرارات الصفقتين، كما يجب على المساهمين في حال وجود أي شك حول الصفقتين الحصول على استشارة خاصة من قبل مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

٢٦-١-١ المخاطر المرتبطة بالتوقعات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتشمل هذه الإفادات والبيانات، على سبيل المثال لا الحصر، مخاطر معروفة وأخرى مجهولة وبعض الشكوك التي قد تؤثر على نتائج الشركة أو الصفقتين، وبيانات متعلقة بالوضع المالي للشركة واستراتيجية أعمالها وخططها وأهدافها المستقبلية فيما يتعلق بالصفقتين، وغيرها من الأحداث المستقبلية، وغيرها من المعلومات والإفادات.

إن الأحداث المستقبلية لا يمكن توقعها فعلياً وقد تختلف عما هو موجود في هذا التعميم، إذ أن أداء الشركة (بما يشمل بعد إتمام الصفقتين) وقدرتها على التطور والعمل وتحقيق أهدافها واستراتيجياتها هي ما يحدد نتائجها الفعلية والتي لا يمكن للشركة معرفتها، وقد تتعلق بأمر خارجة عن سيطرة الشركة. إن عدم دقة هذه التوقعات المستقبلية هي أحد المخاطر التي يجب على المساهمين أخذها في الاعتبار، ويجب على المساهمين قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء ذلك وعدم الاعتماد عليها. وفي حال اختلاف النتائج الفعلية للشركة والأحداث المستقبلية عن هذه التوقعات والإفادات، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها بعد إتمام الصفقتين.

٢٧-١-١ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

لا يمكن تحديد مقدار الأرباح التي ستقوم الشركة بتحقيقها أو توزيعها (إن وُجدت) بعد إتمام الصفقتين. وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح، وقد لا يوصي مجلس الإدارة بدفع أرباح الأسهم أو قد لا يوافق المساهمين على دفعها لأي سبب من الأسباب. بالإضافة لذلك، فإنه لا يوجد ما يضمن إمكانية حصول مساهمي الشركة بعد إتمام الصفقتين أو استحقاقهم لأرباح مساوية للأرباح الموزعة سابقاً من الشركة.

قد تتأثر أعمال وإيرادات الشركة ومركزها المالي ونسبة مديونيتها بعد إتمام الصفقتين بعدد من العوامل التي لا يمكن للشركة السيطرة عليها، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر العوامل التشغيلية والمالية والاقتصادية وظروف السوق، والتي تؤثر بشكل كبير على أرباح الشركة وإيراداتها واحتياطياتها القابلة للتوزيع، وبالتالي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

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

٢٨-١-١ المخاطر المرتبطة بنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة بموجب المرسوم الملكي رقم (٤/م) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠١٥م)، وتعديل بموجب المرسوم الملكي رقم (٢٤٤/م) وتاريخ ٠٧/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٥/٢٠٢٥م)، وتضمنت التعديلات أن يُفرض رسم سنوي على العقارات الشاغرة بنسبة من أجرة المثل وبما لا يزيد على (٥٪) من قيمة العقار، وفق أحكام نظام رسوم الأراضي البيضاء وما تحدده لوائحه، وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة يُعمل بها من تاريخ نفاذ اللائحة الخاصة بها، ولم تصدر هذه اللائحة حتى الآن. وتعني العقارات الشاغرة وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة (المباني الواقعة داخل النطاق العمراني غير المستغلة لفترة طويلة دون مسوغ مقبول، والتي يؤثر عدم استخدامها أو عدم استغلالها في توفير معروض كافٍ في السوق العقارية، وذلك وفقاً لأحكام النظام وما تحدده اللوائح). وفي حال انطبق تعريف العقارات الشاغرة وأحكام اللائحة المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة على أصول صفقة الأولى، قد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

٢-١ المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة الصوتية المصاحبة لذلك

١-٢-١ المخاطر المرتبطة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها وقدرة الشركات المستلمة لأسهم العوض على التأثير على قرارات الشركة

ستتخفف نسبة ملكية المساهمين الحاليين من ١٠٠٪ إلى ٥٠,٨١٪ في حال إتمام الصفقتين، حيث ستملك الشركات المستلمة لأسهم الأولى ١٠,٥٨٪ وشركة الحكير القابضة ٣٨,٦١٪ وما يكون نسبته الإجمالية ٤٩,١٩٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال بحيث ستصبح شركة الحكير القابضة مساهماً كبيراً في الشركة (علماً بأنها تعد تتصرف بالاتفاق مع عدد من المساهمين الحاليين في الشركة بما في ذلك الأستاذ/ عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير وشركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة، ليكونوا بذلك يتصرفون بالاتفاق بما نسبته ٥٨,٩٧٪ بعد زيادة رأس المال (في حال إتمام الصفقتين))، وستعتبر الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق بما نسبته ١٠,٥٨٪ بعد زيادة رأس المال (في حال إتمام الصفقتين)، باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

وبناء على ذلك، ستتخفف قدرة المساهمين الحاليين (غير المساهمين الذين يتصرفون بالاتفاق مع شركة الحكير القابضة) على التصويت في الجمعيات العامة للشركة، بحيث ستصبح نسبة ملكيتهم في الشركة الإجمالية ما يقارب ٣٠,٤٥٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال إتمام الصفقتين). وهذا قد يمكن الشركات المستلمة لأسهم العوض من التأثير على القرارات التي تُصدر في الجمعيات العامة للشركة، والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كتحديد أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماجها وغيرها من القرارات الأخرى الهامة بالنسبة للشركة، وبالتالي ستكون للمساهمين الحاليين قدرة أقل على التأثير على مثل هذه القرارات.

وستؤثر الصفقتين على مستوى سيطرة كبار المساهمين في الشركة، ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) «هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها» من هذا التعميم.

وقد تختلف مصالح البائعين عن مصالح المساهمين الآخرين، وقد يوجهان استراتيجية الشركة بطريقة مختلفة عما يرغب به المساهمون الحاليون للشركة. وقد تؤثر هذه التوجهات بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها بعد إتمام الصفقتين.

٢-٢-١ المخاطر المرتبطة بانخفاض ربحية السهم نتيجة الصفقتين

تتطلب الصفقتين إصدار ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) سهماً عادياً جديداً، حيث ستزيد عدد أسهم الشركة من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد، وبما أن الصفقتين ستتم عن طريق إصدار هذه الأسهم وبالتالي زيادة عدد أسهمها، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل بسبب توزيع الأرباح على عدد أكبر من المساهمين.

يوضح الجدول أدناه ربحية سهم الشركة استناداً إلى القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (والتي لا تأخذ بعين الاعتبار منافع الصفقتين):

٠,٠١٦٥	ربحية السهم الواحد (استناداً إلى القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م)
٠,٠١٦٠	ربحية السهم الواحد بعد زيادة رأس المال في حال تم الموافقة على الصفقتين (استناداً إلى المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م)

كما أن ربحية سهم الشركة قد تتأثر سلباً أو إيجاباً بعد إتمام الصفقتين، وذلك بناءً على مدى تحقق الفرضيات المالية المتوقعة من الصفقتين، ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٣-١) «الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقتين» من هذا التعميم.

٣-٢-١ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم

إن بيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد إتمام الصفقتين سيؤثر سلباً على سعر تداول السهم. لا يوجد ما يضمن عدم قيام الشركات المستلمة لأسهم الأولى أو شركة الحكير القابضة ببيع جزء من أو جميع أسهمها في تداول (وذلك باستثناء قيد عدم تصرف شركة الحكير القابضة بأسهم الحكير خلال أول ستة أشهر من تاريخ إصدارها وتخصيصها لصالحها دون موافقة الهيئة ووفقاً للشروط التي تحددها)، وفي حال بيع عدد كبير من أسهم الشركة أو توقع السوق احتمالية ذلك، فسيشكل ذلك عرضاً مرتفعاً قد لا يقابله طلب مماثل من حيث الكمية، والذي قد يترتب عليه انخفاض في القيمة السوقية لأسهم الشركة.

02

المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها



٢- المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها

١-٢ نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

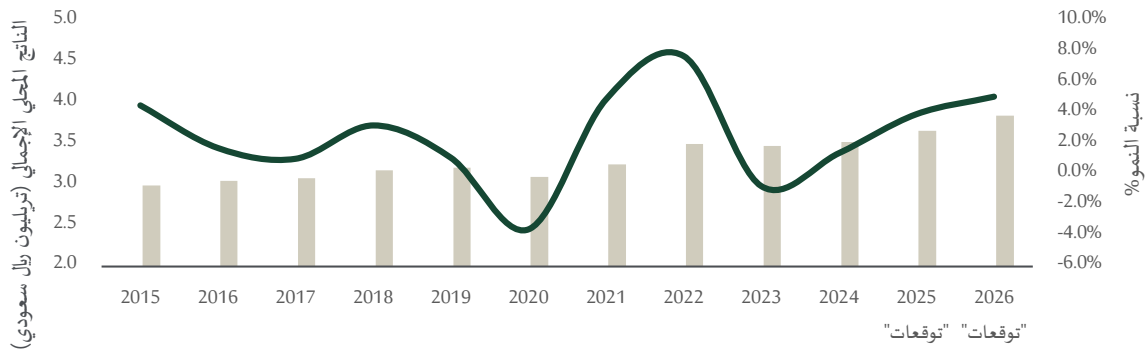
شهدت المملكة العربية السعودية مستويات مستدامة من النمو الاقتصادي مع توقعات باستمرار هذا النمو في ظل الجهود الرامية لتويع الموارد الاقتصادية وتحول اقتصاد المملكة من اقتصاد معتمد على النفط وحده إلى اقتصاد ديناميكي متعدد الموارد. وهذا التغير في ديناميكية الاقتصاد تدعمه رؤية السعودية ٢٠٣٠ التي ستساهم في تمكين تحقيق هذا التحول الهيكلي في الاقتصاد. وتشير بيانات الهيئة العامة للإحصاء للربع الأخير من عام ٢٠٢٤ إلى أن الأنشطة الاقتصادية الثلاثة الأعلى مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي، بعيداً عن الأنشطة النفطية والحكومية، هي: ١- تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق، و٢- الصناعات التحويلية، و٣- الأنشطة العقارية.

شهد الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة نمواً في عام ٢٠٢٤ بنسبة تقديرية بلغت ١,٣٩٪، ليصل إلى إجمالي ٣,٥٢ تريليون ريال سعودي. وتتوقع مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس أن يحقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة نمواً بنسبة ٣,٩٤٪ في عام ٢٠٢٥، مدفوعاً في الأساس بالتوسع في القطاع غير النفطي. ولقد حقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ارتفاعاً بنسبة ٤,٤٪ خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنةً بنفس الربع من العام السابق له، وذلك بفضل الأداء القوي للأنشطة غير النفطية التي سجلت ارتفاعاً بنسبة ٤,٦٪، بينما نمت الأنشطة النفطية بنسبة ٣,٤٪. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت الأنشطة الحكومية بنسبة ٢,٢٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.

ووفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، كانت الأنشطة غير النفطية والحكومية هي المحركات الرئيسية للنمو الاقتصادي في عام ٢٠٢٤، حيث انخفض الناتج المحلي الإجمالي للأنشطة النفطية في البداية بنسبة -١١,٢٪ خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤، ولكن سجل لاحقاً ارتفاعاً بنسبة ٣,٤٪ خلال الربع الأخير من العام.

١-١-٢ الناتج المحلي الإجمالي

الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (المملكة العربية السعودية)

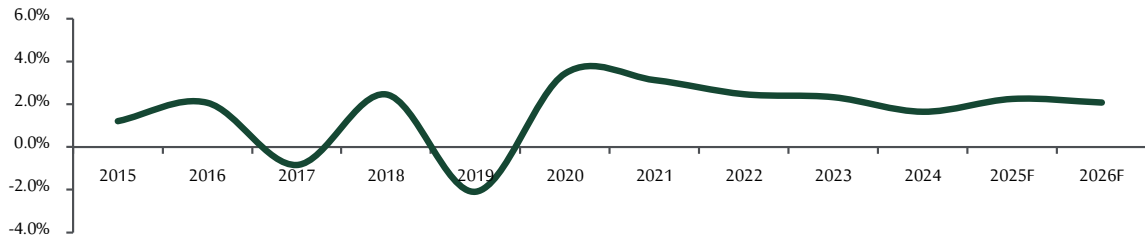


المصدر: مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس

تشير بيانات الهيئة العامة للإحصاء إلى ارتفاع معدل التضخم في المملكة العربية السعودية إلى ١,٩٪ في ديسمبر ٢٠٢٤، مقارنة بنسبة ١,٥٪ في ديسمبر ٢٠٢٣. ويُعزى هذا الارتفاع بالأساس إلى فئة الإسكان، وفئة خدمات المياه والكهرباء والغاز، وفئة أنواع الوقود الأخرى، التي شهدت زيادة بنسبة ٨,٩٪ مقارنة بالعام الماضي. وفي ديسمبر ٢٠٢٤، خفض البنك المركزي السعودي سعر الفائدة الرئيسي إلى ٥٪، تماشياً مع تخفيض الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي لسعر الفائدة بنسبة ٢٥٪، وهو التخفيض الثالث في عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن يؤدي هذا القرار إلى تقليل تكاليف الاقتراض، ما يوفر متنفساً للمستهلكين والشركات بعد فترة من ارتفاع أسعار الفائدة لتخفيف الضغوط التضخمية. ويعكس هذا التحرك جهود البنك المركزي المستمرة الرامية إلى تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي واستقرار الأسعار استجابةً للأوضاع السوقية التي تشهد تطوراً مستمراً.

٢-١-٢ التضخم

التضخم (المملكة العربية السعودية)

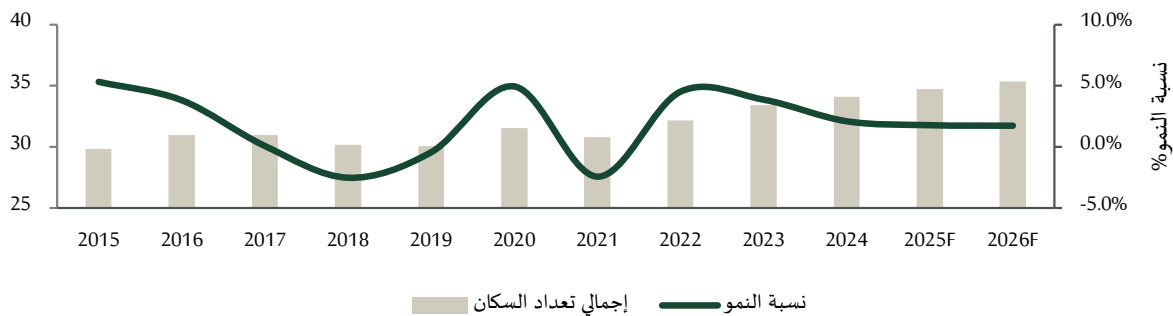


المصدر: مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس

ومن المتوقع أن ينمو إجمالي عدد السكان بنحو ١,٨٪ في عام ٢٠٢٥ ليصل إلى ٣٤,٧ مليون نسمة، مع استمرار النمو بمتوسط معدل نمو سنوي يتراوح بين ١,٦٪ و ١,٧٪ خلال العامين التاليين، ليصل إلى ٣٥,٩ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٧. وبحلول عام ٢٠٣٠، من المتوقع أن يصل عدد سكان المملكة إلى ٣٧,٦ مليون نسمة.

٣-١-٢ تعداد السكان

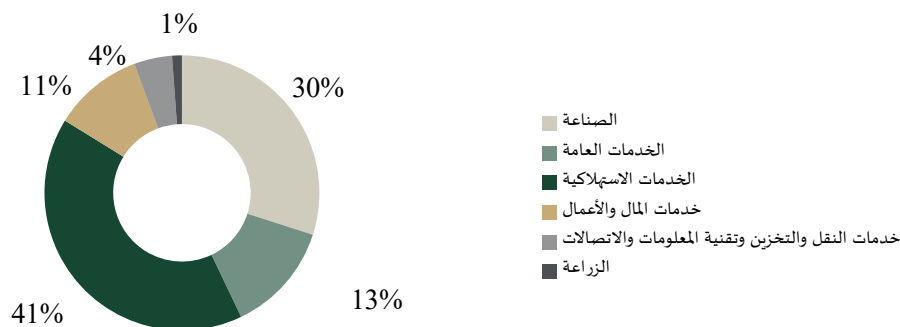
تعداد السكان بالمليون نسمة (المملكة العربية السعودية)



المصدر: مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس

٤-١-٢ التوظيف

التوظيف حسب القطاع (المملكة العربية السعودية)



المصدر: مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس

من المتوقع أن يصل نمو التوظيف في عام ٢٠٢٥ إلى ٥,٣٪، بفضل التوسع الذي يشهده الاقتصاد غير النفطي. وبمنظرة مستقبلية، من المتوقع أن يستمر نمو التوظيف في عام ٢٠٢٦ بنسبة ٤,٠٪، ليصل إلى ١٨,٤ مليون وظيفة.

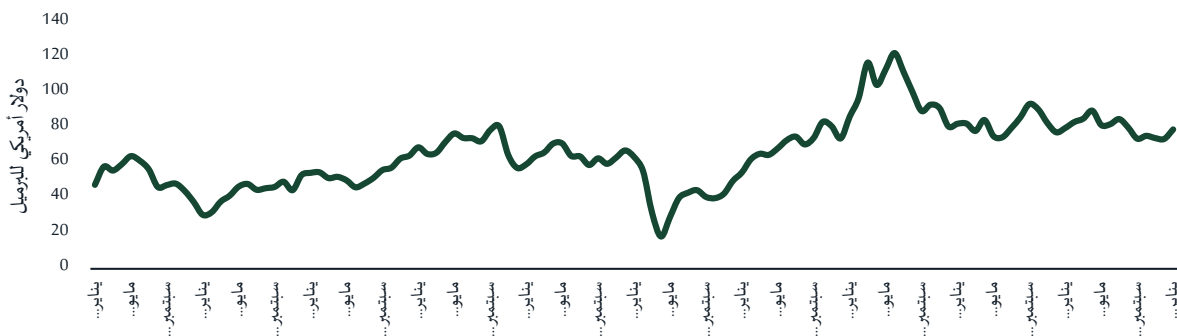
وقد حددت المملكة العربية السعودية مستهدفاً جديداً لمعدل البطالة بين المواطنين السعوديين نسبته ٥٪ بحلول عام ٢٠٣٠، وذلك وفقاً لتصريحات وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية. وبالإضافة إلى ذلك، من المخطط رفع نسبة مشاركة المرأة في الاقتصاد إلى ٣٥٪، لتتجاوز المستهدف الأولي لها والذي يبلغ ٣٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠.

وتوقعت مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس أن يحافظ قطاع الخدمات الاستهلاكية في عام ٢٠٢٤ على مكانته بوصفه أكبر جهة توظيف بنسبة ٤١٪ من إجمالي الوظائف، يليه قطاع الصناعة بنسبة ٣٠٪ وقطاع الخدمات العامة بنسبة ١٩٪.

وقد قطعت المملكة العربية السعودية أشواطاً كبيرة في تعزيز مشاركة المواطنين السعوديين في القوى العاملة، ما أدى إلى تعديل مستهدف البطالة إلى ٥٪ بحلول عام ٢٠٣٠، بانخفاض عن المستهدف السابق البالغ ٧٪. وقد استفاد المواطنون من برامج مثل نطاقات، والبوابة الوطنية للعمل (طاقات)، وبرنامج دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة (منشآت) في العثور على فرص عمل، كما ساهم تأسيس صندوق تنمية الموارد البشرية (هدف) ببرامجه ومبادراته - مثل برنامج دعم التوظيف، الذي يقدم دعماً بتحمل نسبةً من أجور المواطنين العاملين في القطاع الخاص - في تحفيز الشركات على توظيف المواطنين. وتُظهر الأرقام الأخيرة ارتفاع عدد المواطنين السعوديين العاملين في القطاع الخاص من ١,٧ مليون في عام ٢٠١٨ إلى ٢,٤ مليون في عام ٢٠٢٤.

٥-١-٢ أسعار النفط

خام برنت الأوروبي (السعر الفوري)



المصدر: إدارة معلومات الطاقة الأمريكية

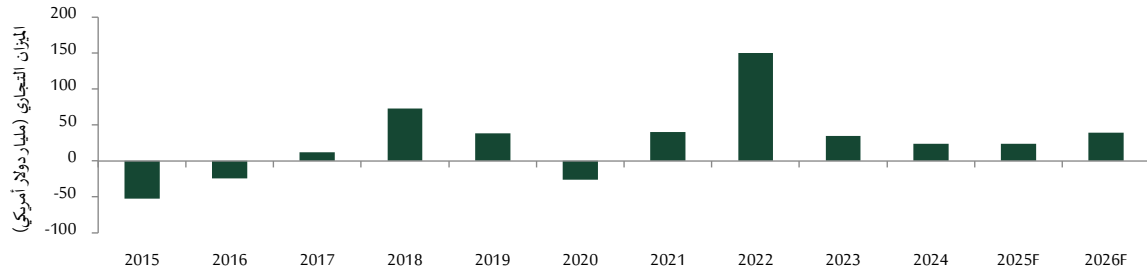
في اجتماعها الأخير بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٥، قررت اللجنة الوزارية المشتركة لمراقبة الإنتاج في مجموعة أوبك بلس الإبقاء على مستويات إنتاج النفط الحالية. ويعكس هذا القرار التزام المجموعة باستراتيجية طويلة الأجل تهدف إلى تحقيق استقرار في الأسعار بأسواق النفط العالمية. وقد أكد هيثم الغيص، الأمين العام لمنظمة أوبك، على هذا النهج خلال مؤتمر أسبوع الطاقة الهندي، مسلطاً الضوء على تركيز المنظمة على استقرار السوق على المدى الطويل.

وتشير البيانات الأخيرة إلى انخفاض إنتاج أوبك للنفط في يناير ٢٠٢٥ للشهر الثاني على التوالي. ويُعزى هذا الانخفاض بالأساس إلى تراجع الصادرات من نيجيريا وإيران، وهو ما قابله جزئياً زيادة في الإنتاج من دولة الإمارات العربية المتحدة بعد أنشطة الصيانة في ديسمبر.

وتوقعت وكالة الطاقة الدولية أن تواجه أسواق النفط العالمية فائضاً يزيد عن مليون برميل يومياً في عام ٢٠٢٥، وعزت ذلك إلى تراجع الطلب، لاسيما من الصين. واستجابةً لذلك، عدلت أوبك توقعاتها، حيث خفضت توقعات نمو الطلب على النفط لعام ٢٠٢٥.

٦-١-٢ التجارة

ميزان مدفوعات الحساب الجاري (المملكة العربية السعودية)



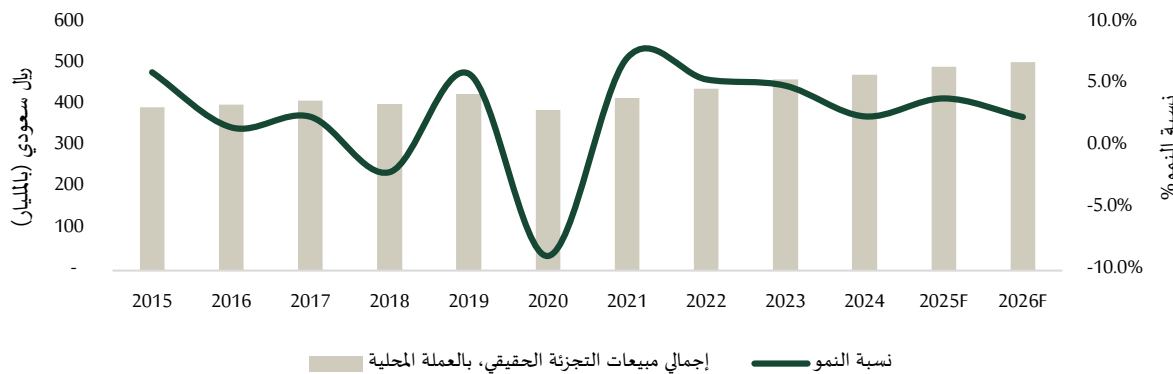
المصدر: مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس

ذكرت مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس أن ميزان المدفوعات في المملكة العربية السعودية يقدر بحوالي ٢٤,٤ مليار دولار أمريكي لعام ٢٠٢٤، وأنه من المتوقع أن يبلغ ٢٤,١ مليار دولار أمريكي لعام ٢٠٢٥، مع توقعات بانتعاش كبير في ميزان المدفوعات في عام ٢٠٢٦ ليصل إلى ٢٩ مليار دولار أمريكي. ووفقاً للهيئة العامة للإحصاء بلغ الميزان التجاري حوالي ٢٦٣,٢ مليار ريال سعودي في نوفمبر ٢٠٢٤، ما يعكس انخفاضاً بنسبة ٣٢٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق. ويُعزى هذا الانخفاض بالأساس إلى تراجع إنتاج النفط وزيادة الواردات السلعية.

وفي نوفمبر، استحوذت صادرات المنتجات المعدنية على الحصة الأكبر بقيمة ٦٤ مليار ريال سعودي، أي ما يقارب ٧١٪ من الصادرات الشهرية. وشملت المساهمات الأخرى منتجات الصناعات الكيماوية بقيمة ٦,٤٦ مليار ريال، ومنتجات اللدائن والمطاط بقيمة ٥,٨٤ مليار ريال، والمعادن الأساسية بقيمة ١,٨٤ مليار ريال.

٧-١-٢ الإنفاق على التجزئة

مبيعات التجزئة (المملكة العربية السعودية)



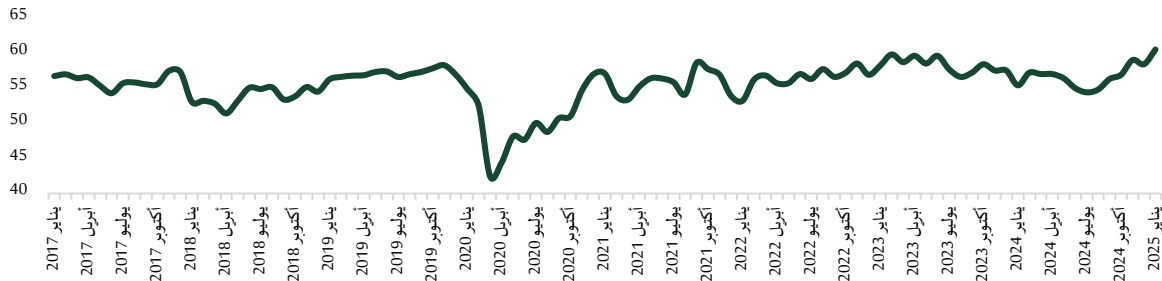
المصدر: مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس

على الرغم من ارتفاع تكاليف المعيشة عقب زيادة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ في يوليو ٢٠٢٠، انتعش إنفاق التجزئة بسرعة، مدفوعاً بتعافي أسعار النفط خلال عام ٢٠٢١. وأشارت مؤسسة أكسفورد إيكونوميكس إلى أن الإنفاق على التجزئة واصل اتجاهه التصاعدي - بعد ارتفاعه بنسبة ٧,٢٪ في عام ٢٠٢١ مقارنة بالعام السابق - مسجلاً نمواً بنسبة ٥,٠٪ في عام ٢٠٢٣ و ٢,٥٪ في عام ٢٠٢٤.

ومن المتوقع أن ينمو الإنفاق على التجزئة في عام ٢٠٢٥ بنسبة ٤,٠٪، ما يعكس تأثير ارتفاع التضخم وتباطؤ النشاط الاقتصادي. وبالنظر إلى المستقبل، فمن المتوقع أن يتعافى الإنفاق على التجزئة بنسبة ٢,٤٪ في عام ٢٠٢٦.

٨-١-٢ مؤشر محيري المشتريات

مؤشر محيري المشتريات



المصدر: بنك الرياض ومؤشر محيري المشتريات العالمي (استاندرز آند بورز)

مؤشر بنك الرياض لمديري المشتريات™ (PMI®) في المملكة العربية السعودية هو مؤشر مركب مصمم لإعطاء لمحة عامة عن ظروف التشغيل في القطاع الخاص غير النفطي بالمملكة. ويمثل هذا المؤشر متوسطاً مرجحاً للمؤشرات الخمسة التالية: الطلبات الجديدة (٣٠٪)، والإنتاج (٢٥٪)، والتوظيف (٢٠٪)، ومواعيد تسليم الموردين (١٥٪)، ومخزون المشتريات (١٠٪). وتتراوح قيمة هذه المؤشرات بين ٥٠ و ١٠٠، حيث تشير القراءة الأعلى من ٥٠ إلى زيادة إجمالية مقارنة بالشهر السابق، بينما تشير القراءة الأقل من ٥٠ إلى انخفاض إجمالي. وتُعدّل هذه المؤشرات موسمياً بعد ذلك.

وقد ارتفع مؤشر مديري المشتريات الرئيسي إلى ٦٠,٥ نقطة في يناير ٢٠٢٥، من ٥٨,٤ نقطة في ديسمبر ٢٠٢٤. ولم يُشر المؤشر إلى توسع كبير في ظروف التشغيل في بداية عام ٢٠٢٥ فحسب، بل وصل أيضاً إلى أعلى مستوى له منذ سبتمبر ٢٠١٤.

وأثرت أربعة من المكونات الخمسة الفرعية لمؤشر مديري المشتريات تأثيراً إيجابياً على الرقم المجمع في يناير ٢٠٢٥، وخاصة مؤشر الطلبات الجديدة، الذي ارتفع بأكثر من خمس نقاط خلال الشهر. والجدير بالذكر أن المؤشر سجل أقصى ارتفاع في طلبات العمل الجديدة منذ ما يزيد قليلاً عن ١٣,٥ عاماً. ووفقاً لمسح مؤشر مديري المشتريات، فقد وفرت الظروف الاقتصادية الميسرة دفعة قوية لطلبات العملاء، بينما استفادت بعض الشركات من مشاريع البنية التحتية الجديدة.

٢-٢ لمحة عامة عن سوق الضيافة

١-٢-٢ سوق الضيافة بالرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ومحور المبادرة الحكومية الهادفة إلى إعادة رسم ملامح اقتصاد البلاد وتقليل اعتمادها على القطاعات المرتبطة بالنفط من خلال رؤية ٢٠٣٠. وتركز الرياض بشكل أساسي على قطاعي الشركات والمؤسسات الحكومية، ما أدى إلى تمركز الفنادق في منطقة الأعمال المركزية بالمدينة. وتماشياً مع رؤية ٢٠٣٠، تعمل الكيانات الخاصة والعامّة على تنويع مصادر الطلب بعيداً عن المصدر الرئيسي للطلب على المدينة المتمثل في قطاع الشركات.

ويتحقق هذا التحول تدريجياً عبر تحسين جودة الحياة بالمدينة من خلال مجموعة من الأنشطة الثقافية والمشاريع الترفيهية ومبادرات البنية التحتية الأوسع نطاقاً. ونجحت الفعاليات الترفيهية والمعارض مثل المعارض التجارية، موسم الرياض، وموسم الدرعية، في استقطاب ملايين الزوار، ما ساهم في دعم تنمية قطاع السياحة.

وتشمل المبادرات الأخرى قيام وزارة السياحة بالترويج للأنشطة التاريخية والثقافية في المدينة، ومنها المتحف الوطني، وجامع الإمام تركي بن عبدالله المعروف باسم الجامع الكبير، وموقع الدرعية المسجل في قائمة مواقع التراث العالمي، وقصر الحمراء (قصر الملك سعود)، ومهرجان الجنادرية.

٢-١-٢-٢ العوامل المؤثرة على سوق الضيافة بالرياض

<ul style="list-style-type: none"> • تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، تهدف وزارة السياحة إلى الوصول بعدد الزوار إلى ١٥٠ مليون زائر سنوياً بحيث تساهم السياحة بنسبة ١٠٪ في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة. • رفعت وزارة السياحة عدد الدول المؤهلة للتقديم على تأشيرة الزيارة الإلكترونية إلى ٦٦ دولة. • تبنت الحكومة عدداً من المبادرات لتنويع اقتصاد البلاد، مثل برنامج الممكّنات الاستثمارية في قطاع الضيافة الذي بدأ في عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن يحفز هذا البرنامج تدفق الاستثمارات الخاصة إلى مجموعة من المواقع السياحية الرئيسية بقيمة تصل إلى ٤٢ مليار ريال سعودي، وأن يساهم في تطوير ما يصل إلى ٤٢,٠٠٠ غرفة فندقية جديدة. • بالإضافة إلى استضافة الحكومة لفعاليات دولية متنوعة وفوزها بحقوق استضافة فعاليات أخرى مثل معرض إكسبو الدولي ٢٠٣٠ وبطولة كأس العالم لكرة القدم ٢٠٢٤. 	السياحة والمبادرات الحكومية
<ul style="list-style-type: none"> • مع الإعلان عن عروض سياحية ضخمة ومنظمة في إطار مشاريع ذات توجه ترفيهي مثل بوابة الدرعية والقدية وغيرها، من المتوقع أن تنتوع عروض مدينة الرياض بشكل أكبر لجذب قاعدة طلب أوسع واستقطاب حصة أكبر من شرائح السفر الترفيهي محلياً ودولياً 	العروض الثقافية والترفيهية
<ul style="list-style-type: none"> • في إطار مشروع الملك عبد العزيز للنقل العام بمدينة الرياض، أكملت شبكة حافلات الرياض مرحلتها الأخيرة في ديسمبر ٢٠٢٣، والتي شملت ٥٤ مساراً و٢,١٤٥ محطة ونقطة توقف. • تم افتتاح مترو الرياض للجمهور، وهو جزء من المشروع ذاته، في ديسمبر ٢٠٢٤. ويضم المترو ٨٥ محطة و٦ خطوط، بطاقة استيعابية يومية تصل إلى ٣,٦ مليون راكب، ما يسهل التنقل داخل المدينة وتعزيز تجربة التنقل بشكل عام لكل من السكان والزوار. 	النقل العام

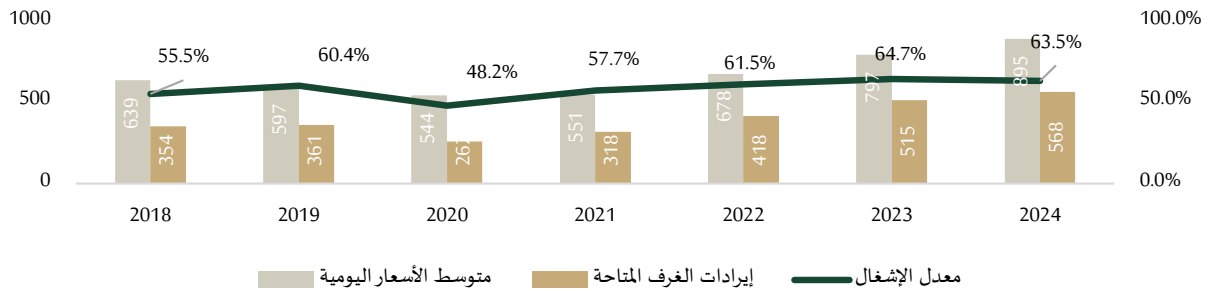
٢-١-٢-٢ أداء سوق الضيافة بالرياض

وفقاً لبيانات مؤسسة سميث ترافل ريسيرش ((«ويشار إليها بـ «مؤسسة إس تي آر»))، تأثر أداء سوق الرياض بشدة بجائحة كوفيد-١٩ التي شهدها العالم في عام ٢٠٢٠، حيث سجل السوق انخفاضاً كبيراً في جميع مؤشرات الأداء، ما أدى إلى انخفاض عام في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ٢٧,٤٪ مقارنة بعام ٢٠١٩. وكان التعافي بعد الجائحة ملحوظاً، لاسيما في عامي ٢٠٢١ و٢٠٢٢.

وفي عام ٢٠٢٢، تجاوزت مستويات معدل الإشغال ومتوسط الأسعار اليومية أرقام عام ٢٠١٩ قبل تفشي الجائحة، ليصل معدل الإشغال إلى ٦١,٥٪ بينما سجل متوسط الأسعار اليومية ٦٧٨ ريالاً سعودياً. وفي عام ٢٠٢٣، واصل أداء السوق تجاوزه لمستويات أدائه السابقة، حيث بلغت إيرادات الغرف المتاحة ٥١٥ ريالاً سعودياً، ما يمثل زيادة سنوية بنسبة ٢٣,٢٪ مقارنة بعام ٢٠٢٢. وسجل عام ٢٠٢٤ انخفاضاً طفيفاً في معدل الإشغال ليستقر عند ٦٣,٥٪ مقارنة بالعام السابق، إلا إن متوسط الأسعار اليومية ارتفع إلى ٨٩٥ ريالاً سعودياً، ما أدى إلى زيادة إجمالية في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ١٠,٣٪ مقارنة بعام ٢٠٢٣.

ويُعزى هذا النمو إلى الجهود التي تبذلها الحكومة لتعزيز السياحة الترفيهية والفعاليات المؤسسية وتحقيق نمو إجمالي في الاقتصاد الكلي. فمن خلال مشاريع التطوير الضخمة والصناديق والمبادرات مثل صندوق التنمية السياحي وبرنامج الممكّنات الاستثمارية في قطاع الضيافة الذي تم إطلاقه حديثاً، تقدم الحكومة دعماً متواصلاً لنمو قطاع الضيافة وتطويره.

أداء سوق الضيافة الرياض

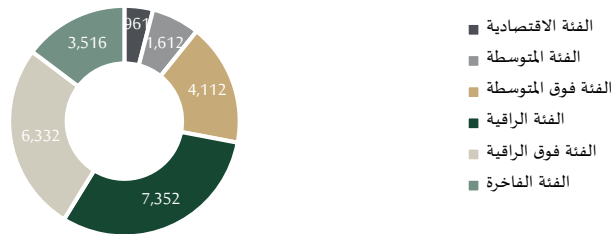


المصدر: مؤسسة إس تي آر

٣-١-٢-٢ المعروض الحالي والمستقبلي في سوق الضيافة بالرياض

شهد معروض السوق من الغرف الفندقية بالرياض تطوراً هائلاً على مدار السنين، بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥,٦٥٪ خلال الفترة من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٤. وحالياً، يبلغ معروض السوق بالرياض حوالي ٢٢,٨٨٥ غرفة فندقية، تنتمي غالبيتها إلى الفئتين الراقية وفوق الراقية، والتي تمثل ٥٧,٣٪ من إجمالي المعروض. أما فنادق الفئة المتوسطة وفوق المتوسطة فلا تمثل إلا حوالي ٢٤,٠٪ من إجمالي المعروض. وفيما يتعلق بالغرف الفندقية عالية الجودة التي تنتمي لفئات الفنادق الفاخرة وفوق الراقية والراقية، فيوجد حوالي ١٧,٢٠٠ غرفة، ما يمثل ٧٢,٠٪ من إجمالي الغرف. وينخفض هذا الرقم إلى ما يقرب من ٧,٠٢٢ غرفة إذا ما استبعدنا العلامات التجارية الفندقية المستقلة أو المحلية. وتجد الإشارة في هذا السياق إلى أن بعض المعروض الحالي متقدم وغير متوافق في الأغلب مع المعايير الدولية الحالية. وبالتالي، توجد فجوة سوقية محتملة في أي مشاريع جديدة في فئة الفنادق عالية الجودة، حيث من المرجح أن يتم إخراج الفنادق القديمة من السوق تدريجياً لتجديدها وإعادة إطلاقها تحت علامات تجارية جديدة.

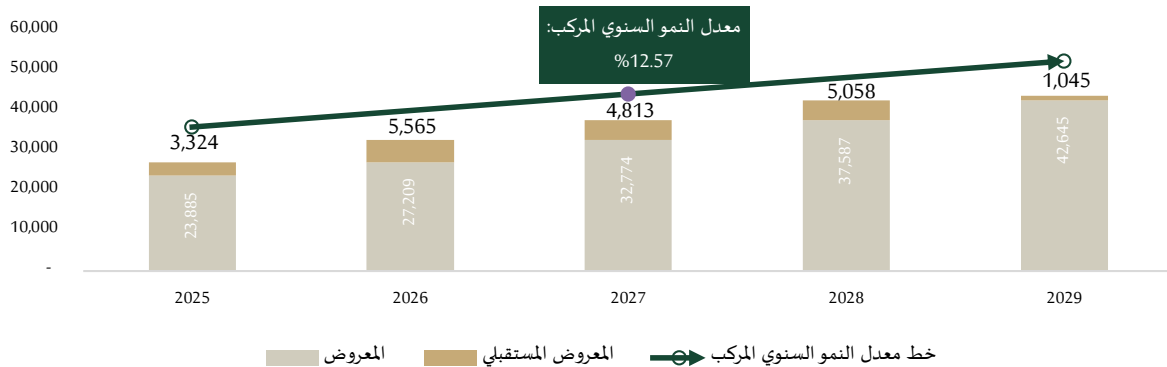
المعروض الحالي في مدينة الرياض حسب الفئة



المصدر: مؤسسة إس تي آر وشركة جيه إل إل

تشير التوقعات إلى أن المعروض المستقبلي سيعمل على توسيع نطاق مركز المدينة الحالي، ليمتد نحو الشمال والغرب والشرق، بالإضافة إلى مناطق الأعمال المركزية التي يسود عليها الطابع التقليدي. وعلى الرغم من أن المعروض المستقبلي المرتقب يتركز في مناطق شمال ووسط الرياض، إلا أننا نؤكد أننا اقتصرنا في دراستنا على المشاريع قيد الإنشاء، بالإضافة إلى المشاريع التي لا تزال في مراحل التصميم والتخطيط النهائي. وتشير تقديراتنا إلى أنه يمكن إضافة حوالي ١٩,٨٠٥ غرف أخرى إلى المعروض الحالي في الرياض بحلول عام ٢٠٢٩، ليصل إجمالي المعروض إلى حوالي ٤٢,٦٩٠ غرفة، بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١٢,٥٧٪. وقد شهدت السنوات القليلة الماضية تأخيرات في إنجاز تشييد مشاريع جديدة في مدينة الرياض عن الجدول الزمني المعلن، وكانت هذه التأخيرات تعزى في المقام الأول إلى الجائحة. ومع ذلك، نتوقع أن يتحسن هذا الوضع في ظل المبادرات الحكومية الشاملة التي تركز على رؤية السعودية ٢٠٣٠. ومن المتوقع أن يلبى جزء كبير من المعروض المستقبلي الطلب المنتظر على قطاع الترفيه بما يتماشى مع أهداف رؤية الرياض ٢٠٣٠، مدفوعة بمشاريع مثل بوابة الدرعية أو حديقة الملك سلمان، والتي من المتوقع أن تضم عدداً من الفنادق والمنجعات الفائقة الفخامة.

المعرض المستقبلي في مدينة الرياض



المصدر: مؤسسة إس تي آر وشركة جيه إل إل

٢-٢-٢ سوق الضيافة بمدينة جدة

تعتبر مدينة جدة أكبر مدن المملكة في المنطقة الغربية، وهي البوابة الرئيسية لنقل الحجاج والمعتمرين إلى المشاعر المقدسة بمكة المكرمة والمدينة المنورة.

وتحتل مدينة جدة أيضاً مكانة رئيسية في خطة رؤية السعودية ٢٠٣٠ التي تهدف إلى إعادة رسم ملامح اقتصاد البلاد وتقليل اعتمادها على القطاعات المرتبطة بالنفط من خلال إعطاء الأولوية للسياحة للمساعدة في تنويع مصادر الدخل وتعزيز توفير فرص العمل. وفي مدينة جدة، تعمل الكيانات الخاصة والعامّة بشكل وثيق لتحسين نمط الحياة في المدينة من خلال الأنشطة الثقافية ومشاريع الترفيه وأعمال البنية التحتية.

ويتمثل الهدف الرئيسي لرؤية المملكة ٢٠٣٠ في تنويع الطلب على السياحة، الذي يأتي اليوم بالأساس من قطاع الشركات، بالإضافة إلى الحج والعمرة والترفيه المحلي. ويجري العمل على تحقيق هذا التنوع تدريجياً من خلال مشاريع مثل مشروع وسط جدة، وهو مخطط رئيسي سيساهم في تطوير حي جديد حيث ستساعد أنشطة الترفيه والتسليّة والتسوق في تحويل المدينة إلى وجهة عالمية للمقيمين والزوار على حد سواء. وتشمل مشاريع التطوير السياحية الأخرى برج جدة، وجدة البلد، وحديقة الشلال، ونافورة الملك فهد، ومتحف الطيبات، ومسجد الإمام الشافعي.

وتضم مدينة جدة العديد من الفنادق التي تتراوح بين الخيارات الفاخرة والخيارات الأكثر يسراً من حيث التكلفة. ومع ازدهار المناطق التقليدية مثل الحمراء والشاطئ، تستهدف حركة النمو في جدة بالأساس التوجه نحو الشمال. وقد شهدت هذه الحركة تسارعاً أكبر بسبب أنشطة نزع الملكية التي بدأتها الحكومة. ومن المنتظر أن تواصل مشاريع التطوير الكبرى في شمال جدة مثل برج المملكة في مدينة جدة الاقتصادية القيام بدور المحفز الرئيسي للتنمية المستقبلية.

وقد بدأت آثار التوسع والحركة نحو شمال المدينة تتجلى على أرض الواقع. فقد سجلت قيم العقارات ارتفاعاً كبيراً بسبب زيادة الطلب، ما جذب بدوره المستثمرين والمطورين. وفي ظل تزايد اهتمام المستثمرين بمشاريع التطوير العقاري، يجري حالياً بناء مخططات رئيسية ومجمعات جديدة. ومن المتوقع أن تتخلى جدة عن منطقة وسط المدينة التقليدية في مشاريع التطوير القادمة. والأهم من ذلك أن الحكومة تعمل على تحسين البنية التحتية وشبكة الطرق لتخفيف الازدحام وتسهيل الحركة في الشمال من خلال مجموعة من المخططات من بينها الجسر الذي يربط بين البحر الشمالية والجنوبية.

٢-٢-٢ العوامل المؤثرة على سوق الضيافة بجدة

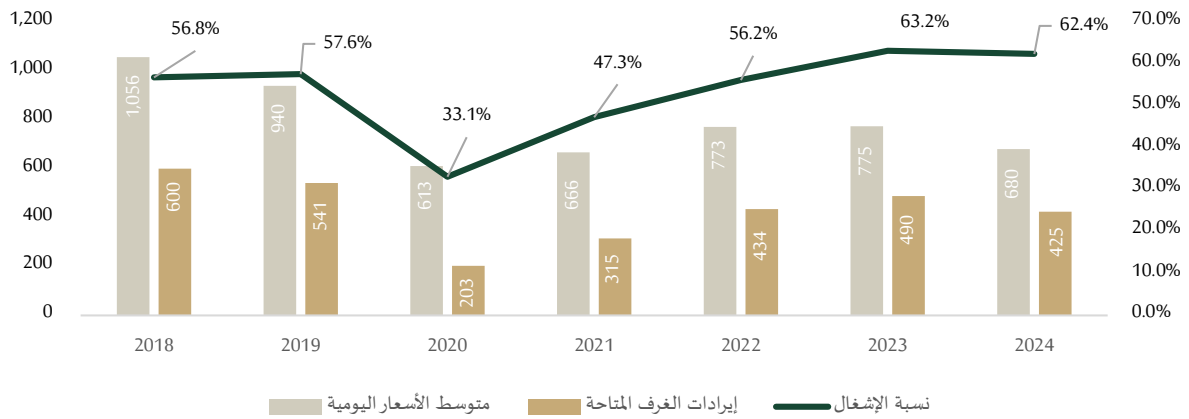
<ul style="list-style-type: none"> • تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، تهدف وزارة السياحة إلى الوصول بعدد الزوار إلى ١٥٠ مليون زائر سنوياً بحيث تساهم السياحة بنسبة ١٠٪ في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة. • رفعت وزارة السياحة عدد الدول المؤهلة للتقديم على تأشيرة الزيارة الإلكترونية إلى ٦٦ دولة، مع الإعلان كذلك عن فيود جديدة على التأشيرات لمجموعة محددة من الدول التي تتقدم للحصول على تأشيرات الدخول المتعدد مع اقتراب موسم الحج، وهو أمر له أهمية خاصة بالنسبة لجدة. • تبنت الحكومة عدداً من المبادرات لتتويج اقتصاد البلاد، مثل برنامج الممكنات الاستثمارية في قطاع الضيافة الذي بدأ في عام ٢٠٢٤. ومن المتوقع أن يحفز هذا البرنامج تدفق الاستثمارات الخاصة إلى مجموعة من المواقع السياحية الرئيسية بقيمة تصل إلى ٤٢ مليار ريال سعودي، وأن يساهم في تطوير ما يصل إلى ٤٢,٠٠٠ غرفة فندقية جديدة. • بالإضافة إلى استضافة الحكومة لفعاليات دولية متنوعة وفوزها بحقوق استضافة فعاليات أخرى مثل معرض إكسبو الدولي ٢٠٣٠ و بطولة كأس العالم لكرة القدم ٢٠٣٤. 	السياحة والمبادرات الحكومية
<ul style="list-style-type: none"> • استضافت جدة عدداً من الفعاليات مثل مهرجان البحر الأحمر السينمائي الدولي الذي يُعقد سنوياً في ديسمبر وهو عبارة عن تجمع ثقافي للفنانين وصناع السينما من مختلف دول العالم. وتشمل الفعاليات الأخرى موسم جدة، وسباق جائزة السعودية الكبرى للفرمولا ١ ومنتدى جدة الاقتصادي. 	العروض الثقافية والترفيهية
<ul style="list-style-type: none"> • أعلنت شركة مواصلات جدة إطلاق ٩١ حافلة جديدة مع ثلاث سيارات كهربائية جديدة لتزيد عدد الخطوط من ستة إلى ١٤ وعدد محطات الحافلات من ٤٦ إلى ٢٨٣ بحلول أبريل ٢٠٢٥. • يعتبر مترو جدة الذي يمثل أيضاً جزءاً من برنامج النقل العام في جدة مشروعاً تحويلياً مستمراً ومن المتوقع أن يتم افتتاحه في وقت لاحق من العام الجاري. 	النقل العام

٢-٢-٢ أداء سوق الضيافة بمدينة جدة

وفقاً لبيانات مؤسسة إس تي آر، شهدت المدينة تراجعاً خلال الفترة بين عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٩ عبر مختلف مؤشرات الأداء الرئيسية. ويعزى هذا التراجع بالأساس إلى مجموعة من التغييرات التي طرأت على الطلب الحكومي وكذلك تبني الحكومة لأسعار يومية واستراتيجيات تسعير تنافسية لتوفير التكلفة وتعزيز كفاءة الإنفاق. وتجدر الإشارة هنا أن هناك مناقشات جارية حالياً حول سياسة الحكومة بخصوص الأسعار اليومية وهو ما قد يؤدي إلى زيادة الحجوزات المباشرة في المستقبل. وقد تفاقم هذا التراجع بسبب الجائحة حيث تراجعت إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ٦٢,٥٪ في ٢٠٢٠ مقارنة بمستوياتها في ٢٠١٩.

وبوجه عام، اتسم التعافي في سوق جدة بالبطء. فعلى الرغم من اتجاه مؤشر السوق نحو الصعود، لا تزال إيرادات الغرف المتاحة أقل من مستوياتها المسجلة في ٢٠١٩. ففي عام ٢٠٢٤، سجل معدل الإشغال ٦٢,٤٪ بانخفاض طفيف عما كان عليه في عام ٢٠٢٣، بينما سجل متوسط الأسعار اليومية تراجعاً أكبر بنسبة بلغت ١٢,٣٪، ما قد يشير إلى أن الفنادق قد عدلت من أسعارها بشكل إستراتيجي للحفاظ على مستويات إشغال أكثر توازناً واستقراراً في مواجهة انخفاض الطلب. ومن المتوقع أن يواصل سوق جدة نموه في ظل استمرار حركة التنمية في المدينة ووصولها إلى مرحلة النضج من خلال استضافة مجموعة من الفعاليات الدولية، والتوسع في إصدار التأشيرات وتسهيل إجراءاتها وكذلك التوسع في المشاريع العملاقة مثل ساحل القدية الذي لا يزال تحت الإنشاء ومشاريع أبحر التي لا تزال في مرحلة التصميم والتخطيط. وكل ذلك يهدف إلى تعزيز السياحة وتحسين أداء سوق الضيافة.

أداء سوق الضيافة بجدة

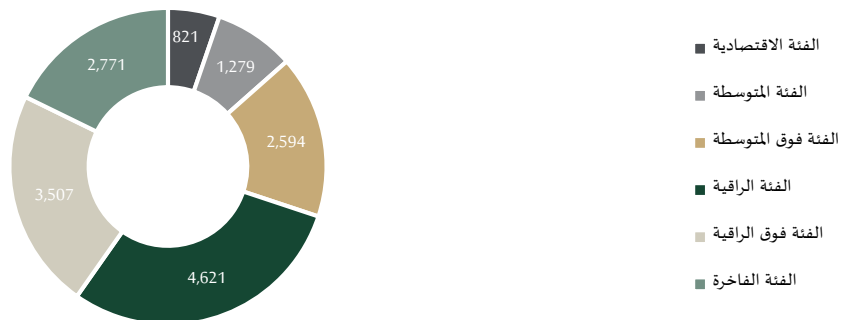


المصدر: مؤسسة إس تي آر

٣-٢-٢-٢ المعروض الحالي والمستقبلي في سوق الضيافة بمدينة جدة

شهد معروض السوق من الغرف الفندقية في مدينة جدة تطوراً كبيراً على مدار السنوات الماضية، بمعدل نمو مركب بلغ ٨,٠١٪ خلال الفترة ما بين عامي ٢٠١٨ و٢٠٢٤. ويسجل المعروض الفندقي في جدة حالياً حوالي ١٥,٥٩٢ غرفة فندقية، معظمها ينتمي إلى فئتي الفنادق الراقية وفوق الراقية، بما يمثل ٥٢,١٪ من إجمالي المعروض. وتمثل الفنادق من الفئة المتوسطة وفوق المتوسطة حوالي ٢٤,٨٪ من إجمالي المعروض. ومن حيث جودة الغرف، والتي تحدد بناءً على الفنادق التي تنتمي لفئات الفنادق الفاخرة وفوق الراقية والراقية، فهناك ما يقرب من ١٠,٨٩٩ غرفة، بما يمثل نسبة ٦٩,٩٪ من إجمالي عدد الغرف. ويقل العدد إلى حوالي ١٢,٥٢٩ غرفة إذا ما استبعدنا الفنادق المستقلة/ المحلية. ومن الجدير بالذكر في هذا السياق أن بعض المعروض الحالي متقادم وغير متوافق في الأغلب مع المعايير الدولية الحالية. وبالتالي توجد فجوة سوقية محتملة في أي مشاريع تطوير جديدة في فئة الفنادق عالية الجودة حيث من المرجح أن يتم إخراج الفنادق القديمة من السوق تدريجياً لتجديدها وإعادة إطلاقها تحت علامات تجارية جديدة.

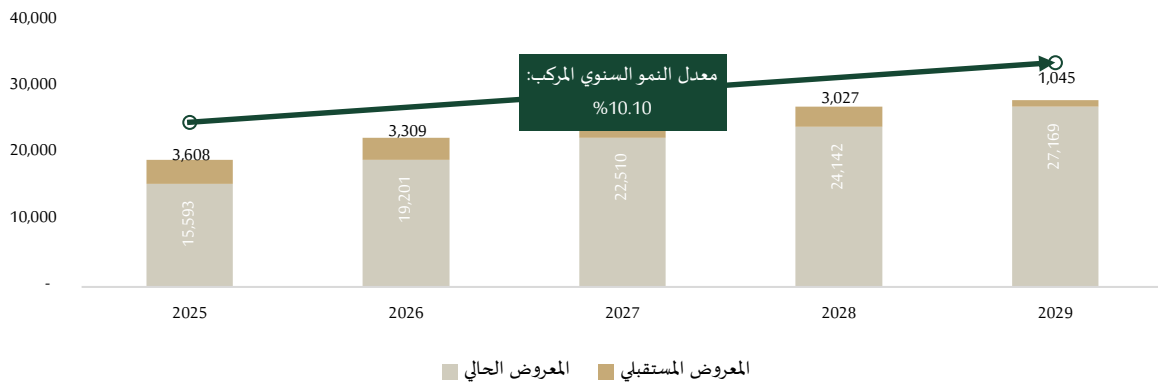
المعروض الحالي في جدة حسب الفئة



المصدر: مؤسسة إس تي آر وشركة جيه إل إل

تشير التوقعات إلى أن المعروض المستقبلي سيعمل على التوسع باتجاه شمال المدينة. وهنا نود التأكيد على أننا اقتصرنا دراستنا على المشاريع التي لا تزال قيد الإنشاء وكذلك المشاريع التي دخلت في مراحل التخطيط والتخطيط النهائي. وتشير التقديرات إلى إمكانية إضافة حوالي ١٢,٦٢١ غرفة إلى المعروض الحالي بحلول عام ٢٠٢٩، ما يرفع إجمالي المعروض إلى حوالي ٢٨,٢١٤ غرفة، بمعدل نمو مركب يبلغ ١٠,١٠٪. وقد شهدت السنوات القليلة الماضية تأخيرات في إنجاز تشييد مشاريع جديدة في مدينة جدة عن الجدول الزمني المعلن، وكانت هذه التأخيرات تعزى في المقام الأول إلى الجائحة. ومع ذلك، نتوقع أن يتحسن هذا الوضع في ظل المبادرات الحكومية الشاملة التي تركز على رؤية السعودية ٢٠٣٠. ومن المنتظر أن تحظى فئات الفنادق من الراقية وحتى الفاخرة بنصيب كبير من المعروض في المشاريع الجديدة ومن بينها مشروع وسط جدة ومعالمه الكبرى والأحياء الستة المقرر إقامتها فيه ومن المنتظر أن يصبح المشروع من الوجيهات المهمة في جدة وأن يساهم في إضافة ٢,٧٠٠ غرفة جديدة إلى المعروض في مختلف الفئات. ونظراً للحجم الإجمالي للمخططات الرئيسية للمدن الكبرى مثل وسط جدة، فإن هذه المدن تميل بطبيعتها إلى توليد طلب كبير على الغرف حيث يجذب الزوار إلى المشروع بجميع تقاصيله من أحياء جديدة ووجهات ترفيهية ومنافذ تجزئة.

المعروض المستقبلي في جدة



المصدر: مؤسسة إس تي آر وشركة جيه إل إل

٣-٢ نظرة عامة على سوق الوحدات السكنية

١-٣-٢ حاضرة الدمام - سوق الوحدات السكنية بمدينة الخبر

تقع مدينة الخبر على ساحل الخليج العربي في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية، وهي جزء من حاضرة الدمام التي تتألف من ثلاثة مدن - وهي الخبر والدمام والظهران. وتاريخياً كانت الخبر مدينة محورية في قطاع النفط بالبلاد. وبالتالي ارتبط تطوير المدينة بطبيعتها بنمو قطاع النفط حيث كانت المدينة مركزاً سكنياً وتجارياً للعاملين في هذا القطاع.

وفي الوقت الحاضر، ومع تركيز رؤية ٢٠٣٠ على تقليل اعتماد المملكة على النفط، تُعد الخبر واحدة من المدن المؤهلة للقيام بدور محوري في خطة المملكة المستقبلية لتنويع مواردها الاقتصادية، حيث يعتبر إنشاء مجتمع حيوي محورياً من المحاور الرئيسية في رؤية ٢٠٣٠. ويقر هذا المحور بأن الازدهار الاقتصادي يجب أن يقام على أساس قوي يتمثل في إقامة مجتمع تسوده السعادة والرضا. ويبدأ هذا بتعزيز مستوى جودة حياة للمواطنين السعوديين والمقيمين على حد سواء.

وفي إطار رؤية ٢٠٣٠، وضعت الحكومة السعودية هدفاً طموحاً يتمثل في زيادة معدل ملكية المنازل بين المواطنين ليصل إلى نسبة ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠. ويجري العمل على تحقيق هذا الهدف تدريجياً من خلال مزيج من السياسات والبرامج ومبادرات التنمية العمرانية والاستثمارات الاستراتيجية، حيث تهدف المملكة من خلال التركيز على ملكية المنازل إلى دعم استقرار المجتمع وإضفاء الإحساس بالانتماء والأمان مع منح المواطنين الفرصة لتكوين ثروة، مع المساهمة في تحقيق الأهداف الاقتصادية الأوسع للمملكة.

٢-٣-٢ العوامل المؤثرة على سوق الوحدات السكنية

<ul style="list-style-type: none"> • تبلغ نسبة ملكية عوائل الأسر لوحداتهم السكنية بدون تمويل عقاري أو قروض ٣٦,٩١٪. وعند تحليل هذه النسبة حسب الجنسيات، نجد أن النسبة الأعلى من ملاك المنازل هم من المواطنين السعوديين بنسبة ٥٦,٠٪. • تُقيم غالبية الأسر في مدينة الخبر (٦٤,٦٪) في وحدات سكنية مستأجرة، ويشكل الوافدون ٦٨,٤٪ من إجمالي هؤلاء المستأجرين. 	الإسكان
<ul style="list-style-type: none"> • في عام ٢٠٢٣، بلغ متوسط الدخل المتاح للفرد شهرياً في المنطقة الشرقية ٣,٣١٩ ريالاً سعودياً، بينما بلغ المتوسط المتاح للأسرة ما يعادل ١١,٧٧٥ ريال سعودي. وعلى سبيل المقارنة، تسجل هذه النسب في منطقة الرياض ٤,٣٣٩ ريالاً سعودياً للفرد و ١٤,٩٩٠ ريالاً سعودياً للأسرة. • تقسم النفقات الاستهلاكية الشهرية للأسر في المنطقة الشرقية كالتالي: المأكولات والمشروبات (٢٣,٣٪)، والإسكان وفواتير المرافق (١٣,٤٪)، والمطاعم وخدمات الإعاشة (١٢,٤٪) وذلك وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٤. 	الدخل والإنفاق
<ul style="list-style-type: none"> • تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، أطلقت الحكومة برنامج الإسكان، وهو عبارة عن منظومة متكاملة تضم جهات تنظيمية وداعمة ومبادرات متنوعة، يوظف كل منها بدور محدد (أي أعمال الترخيص ومكثات العرض والطلب). وتهدف هذه المبادرات إلى تحقيق مستهدف الوصول بملكية المنازل بين المواطنين السعوديين إلى ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠. • في عام ٢٠٢٣، ارتفع معدل ملكية المنازل إلى ٦٣,٧٪ مقارنة بنسبة ١٦,٧٪ في عام ٢٠١٦. ومن المستهدف أن تصل هذه النسبة إلى ٦٥٪ في عام ٢٠٢٥. • مبادرة سكني، وهي نافذة موحدة إلكترونية لمساعدة الأسر السعودية على شراء مساكن ميسورة التكلفة من خلال مجموعة من الحلول التمويلية. وبلغ عدد الأسر السعودية التي استفادت من هذا البرنامج ٥٥,٠٠٠ أسرة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤. • ذكر البنك المركزي السعودي (ساما) أن البنوك قد قدمت تمويلات عقارية للمساكن الجديدة للأفراد بقيمة ٩١,١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٤، بزيادة بلغت ١٧٪ مقارنة بعام ٢٠٢٣. 	المبادرات الحكومية

٣-٣-٢ أداء سوق الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية

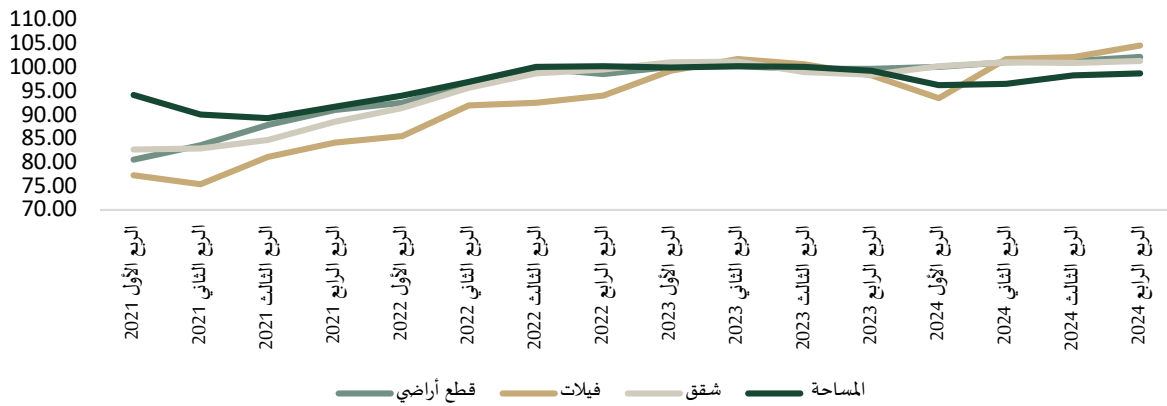
يتألف مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية، الذي تصدره الهيئة العامة للإحصاء، من ثلاث قطاعات رئيسية: العقارات السكنية، والعقارات التجارية، والعقارات الزراعية. وقد أعلنت الهيئة العامة للإحصاء ارتفاع المؤشر بنسبة ٣,٦٪ مقارنة بالربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

وخلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤، لوحظ أن قطاع الوحدات السكنية، الذي يتمتع بأكثر وزن نسبي في المؤشر بنسبة مقدارها ٧٢,٧٪، قد حقق أكبر زيادة إجمالية بلغت ٣,١٪ مقارنة بالربع الرابع من عام ٢٠٢٣. ويُعزى هذا النمو بشكل عام إلى أسعار الأراضي السكنية التي ارتفعت بنسبة ٢,٥٪ مقارنة بالربع الرابع من عام ٢٠٢٣. ويشكل القطاع الفرعي للأراضي السكنية ما نسبته ٤٥,٨٪ من قطاع العقارات السكنية. وشهدت أسعار الشقق ارتفاعاً بنسبة ٢,٩٪، بينما ارتفعت أسعار الفيلات بنسبة ٦,٥٪ في عام ٢٠٢٤.

وفي دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى، تتابع شركة جيه إل إل حركة أسعار مبيعات الوحدات السكنية في إمارة دبي باستخدام البيانات المستمدة من مؤشر ريدن للمعلومات العقارية، حيث سجلت المبيعات زيادة بنسبة ١٨,١٪ خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع نفسه من عام ٢٠٢٣. أما في إمارة أبو ظبي، فقد تم استخدام بيانات معاملات البيع من منصة كوانتا. وهنا نود أن نشير إلى أن المعاملات المسجلة في منصة كوانتا تقتصر فقط على جزيرة الجبيل، وجزيرة الريم، وجزيرة السعديت، وجزيرة ياس، حيث سجلت أسعار الشقق زيادة بنسبة بلغت ١,٤٪ بينما سجلت وحدات التاون هاوس زيادة بنسبة ١٠,٤٪ والفيلات بنسبة ٣,٨٪ بالدرهم الإماراتي للمتر المربع خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالربع الرابع من عام ٢٠٢٣.

وفيما يتعلق بمؤشرات الأسواق الأكثر نضجاً، أعلنت الوكالة الأمريكية لتمويل الإسكان ارتفاع مؤشر أسعار المنازل بنسبة ٤,٥٪، بينما سجلت دائرة تسجيل الأراضي في المملكة المتحدة زيادة بنسبة ٣,٨٪ خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٤ مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠٢٣.

مؤشر أسعار الوحدات السكنية

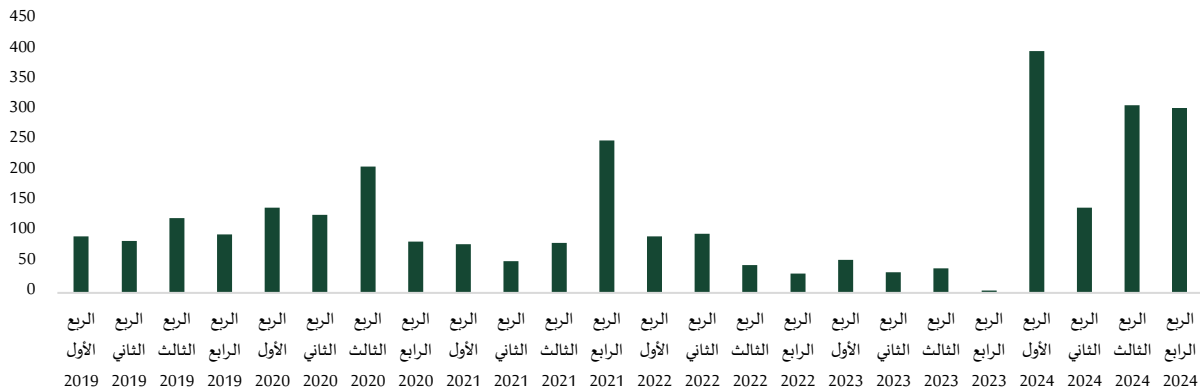


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

٤-٣-٢ المعاملات في سوق مدينة الخبر

في عام ٢٠٢٤، أعلنت وزارة العدل أن مدينة الخبر شهدت نمواً كبيراً في حجم المعاملات ومتوسط سعر البيع للمتر المربع في قطاع الشقق السكنية على حد سواء. وكانت هذه زيادة كبيرة مقارنةً بعام ٢٠٢٣ ويمكن أن تعزى إلى حد كبير إلى تحسين بيئة الإقراض والتمويل العقاري. وبلغ إجمالي قيمة ١,١٥٥ معاملة على الشقق السكنية في الخبر ٧٤٩,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٤، مع تسجيل أكبر عدد للمعاملات في الربع الأول، بما يمثل زيادة بنسبة ٧٦٨٪ عن المعاملات المسجلة في عام ٢٠٢٣ والتي بلغ عددها ١٣٢ معاملة، وبلغ متوسط سعر بيع للمتر المربع ٣,٩٦٦ ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٤، بما يمثل نمواً بنسبة ٢٧٪ مقارنةً بعام ٢٠٢٣.

حجم معاملات الشقق في مدينة الخبر (٢٠٢٤-٢٠١٩)

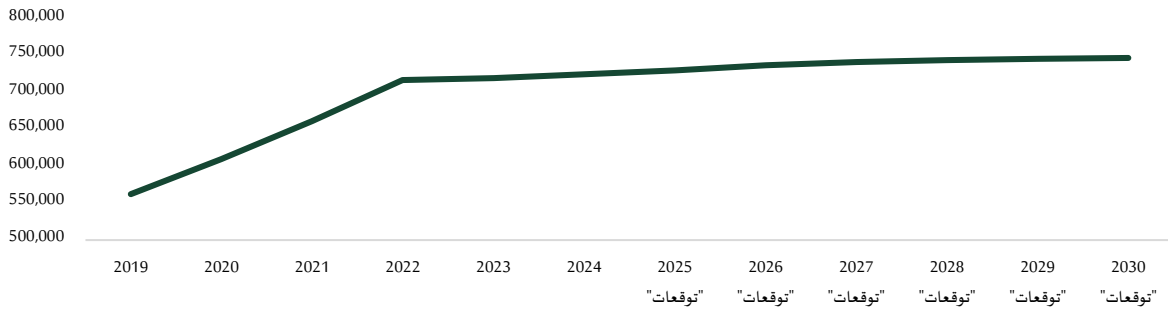


المصدر: وزارة العدل

٥-٣-٢ حاضرة الدمام - المعروض الحالي والمستقبلي في سوق مدينة الخبر

في عام ٢٠٢٤، سجل إجمالي عدد الوحدات السكنية في حاضرة الدمام ٧٢٤,٩٧٠ وحدة، مع إنجاز ٥,٤٩١ وحدة خلال ذلك العام. ونتوقع أن يتواصل هذا النمو في المعروض خلال السنوات القادمة، حيث تشير التقديرات حسب معلوماتنا عن السوق إلى أنه قد يتم إضافة حوالي ٢,٢١٢ وحدة سكنية أخرى إلى مدينة الخبر خلال السنوات القليلة القادمة سواءً من الوحدات التي ما زالت قيد الإنشاء أو تم الإعلان عنها.

المعروض الحالي والمتوقع من الوحدات السكنية بحاضرة الدمام



المصدر: أبحاث شركة جيه إل إل

03

شراء الأصول العقارية



٣- شراء الأصول العقارية

أعلنت الشركة بتاريخ ٢٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/١٢/٢٠٢٤م) عن إبرامها اتفاقيات الاستحواذ والمساهمة العينية التالية:

١- اتفاقية الأولى المبرمة مع شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري (بصفتها طرفاً ضمناً لشركة الأولى لتطوير العقارات)، والتي اتفقت بموجبها الشركة مع شركة الأولى لتطوير العقارات على شراء الشركة لأصول صفقة الأولى وذلك مقابل إصدار أسهم الأولى في الشركة لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات أو أي شركة أو أكثر من شركة مملوكة بالكامل أو جزئياً لشركة أجدان للتطوير العقاري حسبما تحدده وفقاً لأحكام الاتفاقية (والتي تم الاتفاق لاحقاً على أن تكون الشركات المستلمة لأسهم الأولى) كمقابل عن مساهمة شركة الأولى لتطوير العقارات العينية بتلك الأصول. ونصت اتفاقية الأولى على جميع الأحكام والخطوات اللازمة لتنفيذ صفقة الأولى وإتمامها، ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية الأولى، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٤) «ملخص اتفاقية الأولى».

وتتمثل صفقة الأولى في شراء أصول عقارية وهي ٨٦ وحدة سكنية تمثل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر على قطعة الأرض رقم ٢/١٢ من المخطط رقم ٢/٣٥٦ بمساحة إجمالية تبلغ حوالي (١٢,٠٠٠) متر مربع، وتقع على طريق الكورنيش، بمدينة الخبر، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «أصول صفقة الأولى»). وقدّرت قيمة أصول صفقة الأولى بمائة وثمانية وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف (١٧٨,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على أن يقابلها إصدار خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهماً عادياً في الشركة بما يعادل نسبة (٥٨.١٠٪) من رأسمال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) (ويشار إليها بـ «أسهم الأولى») لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات من خلال تخصيصها لثلاث شركات تم تحديدها من قبل شركة الأولى لتطوير العقارات بموجب أحكام اتفاقية الأولى (وهي شركة أوج المدى، وشركة أوج المجال، وشركة أوج الشاطئ) (ويشار إليها مجتمعة بـ «الشركات المستلمة لأسهم الأولى»)) (ويشار إليها بـ «صفقة الأولى»).

٢- اتفاقية الحكير المبرمة مع شركة الحكير القابضة، والتي اتفقت بموجبها الشركة مع شركة الحكير القابضة على شراء الشركة لأصول صفقة الحكير وذلك مقابل إصدار أسهم الحكير في الشركة لصالح شركة الحكير القابضة كمقابل عن مساهمتها العينية بتلك الأصول (ويشار إليها بـ «اتفاقية الحكير»). وقدّرت قيمة أصول صفقة الحكير بستمائة وواحد وخمسون مليوناً وستمائة وعشرون ألف (٦٥١,٦٢٠,٠٠٠) ريال سعودي على أن يقابلها إصدار مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهم عيني عادي من أسهم الشركة بعد إتمام صفقة الحكير. وتتمثل صفقة الحكير في شراء:

أ- فندق دبل تري من هيلتون في مدينة الرياض الواقع بحي المروج والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٢١٥٥ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٧ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٩ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٦١ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٧٥٠) متر مربع، وجميعها تقع على الطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي المروج، بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها مجتمعة بـ «فندق دبل تري هيلتون»); و

ب- فندق راديسون بلو الكورنيش في مدينة جدة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة أرض (دون رقم)، والتي تم تسجيلها بموجب الصك رقم ٢٢٠٢٢٧٠٠٦٦٥٦ المؤرخ ٢٢/٠٦/١٤٣٩هـ (الموافق ١٨/٠٢/٢٠١٨م) في مخطط أبجر الجنوبية، بمساحة (٣,٦١٠,٠٥) متر مربع تقع على طريق الكورنيش، في حي أبجر الجنوبية، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق راديسون بلو»); و

ج- فندق هوليداي إن بوابة جدة في مدينة جدة على طريق المدينة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٥٢٨/أ من المخطط رقم ٤٧٧/٣ع، بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٥٢٠/أ من المخطط رقم ٤٧٧/٣ع بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وجميعها تقع على طريق المدينة المنورة، في حي النهضة، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق هوليداي إن»).

(ويشار إليها بـ «أصول صفقة الحكير»). وسيتم الاستحواذ على أصول صفقة الحكير مقابل إصدار مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهماً عادياً في الشركة، بما يعادل نسبة (٣٨.٦١٪) من رأسمال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) (ويشار إليها بـ «أسهم الحكير») لصالح شركة الحكير القابضة وفقاً لأحكام اتفاقية الحكير (ويشار إليها بـ «صفقة الحكير»).

وتوضح الجداول التالية قائمة الربح أو الخسارة لكل من أصول صفقة الحكير:

الجدول (١-٣): قائمة الربح أو الخسارة لفندق دبل تري هيلتون

ريال سعودي	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
الإيرادات	٤٢,٥٩٧,٥٤٣	٤٨,٦١٧,٦٤٧	٥٢,٧٣٩,٨٩٤	٣٧,٧٥٤,٥٠٢	٣٢,٦٩٧,٧٧٧
تكاليف المباشرة	(٣٠,٤٣٣,٠٧٨)	(٣٢,٢٧٣,٢١١)	(٣٠,٠٨٩,٠٤٥)	(٢٣,٩٧٣,٤٢٣)	(٢٢,١٣٥,٢٨٦)
إجمالي الربح	١٢,١٦٤,٤٦٦	١٦,٣٤٤,٤٣٦	٢٢,٦٥٠,٨٤٩	١٣,٧٨١,٠٧٩	١٠,٥٦٢,٤٩١
مصاريف بيع وتسويق	(٣,٠٨٨,٩٠١)	(٣,٠١٨,٠٩٨)	(٤,٠١٨,٢٥٧)	(٢,٥٥٧,٧٦٤)	(٢,٣٤١,٩٤٢)
مصاريف عمومية وإدارية	(٧,٤٢١,٦٩٨)	(٨,٢٠٩,٥٥١)	(٧,٨١٢,٤٩٨)	(٦,٧٠٦,٧٤٩)	(٦,٧٥٥,٥٢٠)
إيرادات أخرى	-	-	-	-	-
مخصص/ (عكس) خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة	٦٤,٣٧٤	(١٩,٤٥٨)	(١٧,٦٤١)	(٥٥٦,١٠٢)	(٤٢,٨٤٣)
صافي الربح للفترة	١,٧١٨,٢٤٠	٥,٠٩٧,٣٢٩	١٠,٨٠٢,٤٥٢	٣,٩٦٠,٤٦٤	١,٤٢٢,١٨٦

الملاحظة الأولى: تشمل التكاليف المباشرة مصروفات الإيجار التي تتحملها الشركة بموجب اتفاقية مشاركة في الإيرادات، حيث تستحق شركة الحكير القابضة نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة لفندق دبل تري هيلتون وذلك بعد أقصى تبلغ قيمته ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام.

الملاحظة الثانية: شهدت إيرادات فندق دبل تري هيلتون انخفاضاً خلال فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، حيث تراجعت من ٣٧,٧٥٤,٥٠٢ ريال سعودي خلال فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣٢,٦٩٧,٧٧٧ ريال سعودي خلال فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م. ويُعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى تراجع الطلب من عملاء قطاع الشركات. المصدر: الشركة.

الجدول (٢-٣): قائمة الربح أو الخسارة لفندق راديسون بلو

ريال سعودي	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
الإيرادات	٣٢,٤٣٩,٩٨٤	٣٧,٥٥٤,٥٣٩	٣١,٩٤٥,٩٦٢	٢٤,٧٤١,٧٢٥	٢٧,٠٣١,٦٦٣
تكاليف المباشرة	(٢٠,٣٤٥,٢٦٩)	(٢٢,٦٦٩,١٨٩)	(٢١,٢٧٠,٢٧٨)	(١٦,٤٩٧,٠٣٤)	(١٧,٥١٠,٣٧٠)
إجمالي الربح	١٢,٠٩٤,٧١٥	١٤,٨٨٥,٣٥٠	١٠,٦٧٥,٦٨٥	٨,٢٤٤,٦٩١	٩,٥٢١,٢٩٣
مصاريف بيع وتسويق	(١,٤٣٦,٩٠٥)	(١,٧٦٦,١٨٢)	(١,٦٠٩,٧٩٥)	(١,٢١١,٢٧٦)	(١,٣٩٠,٢٨٨)
مصاريف عمومية وإدارية	(٣,٨٥٢,٨٦٧)	(٤,٣٨٤,٤٨٥)	(٤,١٠٨,٣٤١)	(٣,١٤٣,٧٤٢)	(٣,٠٠١,٨٢٨)
إيرادات أخرى	-	-	١,٠٣٦	١,٠٢٤	٣١١
مخصص/ (عكس) خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة	(١٣٩,٠٠٠)	(٧٦٢,٨١٠)	٢٥٩,٨٥٨	(٧,١٩٦)	(٢٢,٧٨٠)
صافي الربح للفترة	٦,٦٦٥,٩٤٣	٧,٩٧١,٨٧٣	٥,٢١٨,٤٤٤	٣,٨٨٣,٥٠٢	٥,١٠٦,٧٠٨

ملاحظة: تشمل التكاليف المباشرة مصروفات الإيجار التي تتحملها الشركة بموجب اتفاقية مشاركة في الإيرادات، حيث تستحق شركة الحكير القابضة نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة لفندق راديسون بلو وذلك بعد أقصى تبلغ قيمته ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام. المصدر: الشركة.

الجدول (٣-٣): قائمة الربح أو الخسارة لفندق هوليداي إن

ريال سعودي	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	فترة التسع أشهر المنتهية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
الإيرادات	١٩,٣٠٧,٠٦٣	٢٧,١٢٩,٩٦١	٢٧,٠٤٣,٨٦٢	٢٠,٨٤٥,٧٤٤	١٨,٧١١,٨٢٠
تكاليف المباشرة	(١٦,٢٧٧,٨٦٤)	(١٩,٦٨٦,٣٢١)	(١٧,٣٢٩,٥٩٠)	(١٢,٩٢٤,٠٣٧)	(١١,٩٨٣,٤٦٤)
إجمالي الربح	٣,٠٢٩,١٩٨	٧,٤٤٣,٦٣٩	٩,٧١٤,٢٧٢	٧,٩٢١,٧٠٨	٦,٧٢٨,٣٥٥
مصاريف بيع وتسويق	(٩٥٩,٨٥٧)	(١,١٤١,٩٤٩)	(٨٥٤,٥٢١)	(٧٢٦,٠٥٣)	(٥٧٨,٤٤٨)
مصاريف عمومية وإدارية	(٣,٠٠٥,٣٤٤)	(٣,٨٧١,٦٧٧)	(٣,٦٧٤,٧٠٧)	(٢,٥٠٧,٧٩١)	(٢,٤٨٥,٠٢٣)
إيرادات أخرى	١٣٨	-	-	-	١,٥١٢
مخصص / (عكس) خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة	(١٧٨,٩٥٧)	(٣٤,٤٤٠)	(١٥٣,٨٠٣)	٣٤,٤٤٠	-
صافي الربح للفترة	(١,١١٤,٨٢٢)	٢,٣٩٥,٥٧٣	٥,٠٣١,٢٤١	٤,٧٢٢,٣٠٤	٣,٦٦٦,٣٨٧

ملاحظة: تشمل التكاليف المباشرة مصروفات الإيجار التي تتحملها الشركة بموجب اتفاقية مشاركة في الإيرادات، حيث تستحق شركة الحكير القابضة نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة لفندق هوليداي إن وذلك بعد أقصى تبلغ قيمته ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام. المصدر: الشركة.

ويكون إتمام الصفقتين مقابل إصدار وتخصيص أسهم العوض لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض مقابل مساهمة البائعين العينية بالأصول العقارية. ويبلغ إجمالي عدد أسهم العوض المصدرة ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) سهم، وبقيمة اسمية إجمالية قدرها ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي وتستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال الشركة الحالي بنسبة (٩٦,٨١٪) من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون. (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون سهم عادي إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل عوض كل من الصفقتين:

الجدول (٤-٣): تفاصيل عوض الصفقتين

أصول صفقة الأولى	أصول صفقة الحكير	الأصول العقارية (إجمالي أصول صفقة الأولى وأصول صفقة الحكير)
يبلغ متوسط قيمة أصول صفقة الأولى بين شركة النخبة للتقييم العقاري («شركة النخبة») وشركة العقاريون المهنيين ذ م م («كوليرز») ١٧٤,٨٧١,٥٠٢ ريال سعودي.	يبلغ متوسط قيمة أصول صفقة الحكير بين شركة الطويل للتقييم العقاري («أورييسيج») وشركة فالي وشريكه للتأمين والتقييم العقاري («فالي») ٧٢٦,١٧٣,٥٠٠ ريال سعودي.	يبلغ مجموع متوسط قيمة كل من أصول صفقة الأولى وأصول صفقة الحكير للمقيمين العقاريين ٩٠١,٠٤٥,٠٠٢ ريال سعودي وقد اتفقت الشركة مع شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري، بما يتعلق بصفقة الأولى ومع شركة الحكير القابضة، بما يتعلق بصفقة الحكير، على تقييم الأصول العقارية بمبلغ مجموعه ٨٣٠,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تم تسعير أسهم العوض بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بحجم التداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢٠٧٢٢) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد سعر أسهم العوض)	تم تسعير أسهم العوض بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بحجم التداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢٠٧٢٢) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد سعر أسهم العوض)	تم تسعير أسهم العوض بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح بحجم التداول لمدة ثلاثة أشهر تقويمية لسهم الشركة البالغ (٢٠٧٢٢) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد سعر أسهم العوض)
١٧٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	٦٥١,٦٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.	٨٣٠,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
العدد الإجمالي للأسهم المصدرة	العدد الإجمالي للأسهم المصدرة	العدد الإجمالي للأسهم المصدرة
٦٥,٥٧٦,٧٨٢ سهم.	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤ سهم.	٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦ سهم.
القيمة الاسمية الإجمالية للأسهم المصدرة	القيمة الاسمية الإجمالية للأسهم المصدرة	القيمة الاسمية الإجمالية للأسهم المصدرة
٦٥,٥٧٦,٧٨٢ ريال سعودي.	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤ ريال سعودي.	٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦ ريال سعودي.
تقييم الشركة	تقييم الشركة	تقييم الشركة
تبلغ قيمة الشركة السوقية (٧٧٤,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٠٤٦) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد سعر أسهم العوض).	تبلغ قيمة الشركة السوقية (٧٧٤,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٠٤٦) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد سعر أسهم العوض).	تبلغ قيمة الشركة السوقية (٧٧٤,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٠٤٦) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد سعر أسهم العوض).

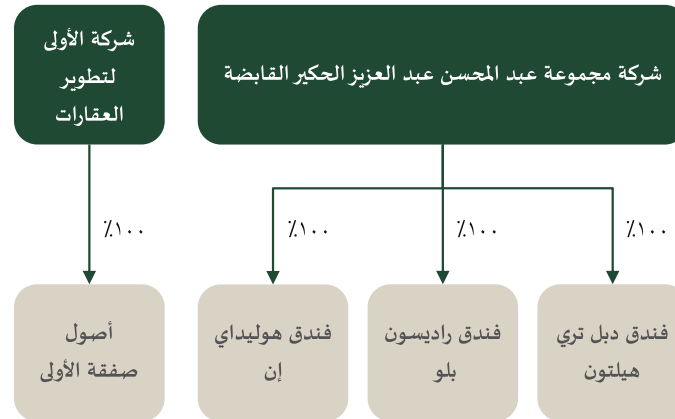
المصدر: الشركة.

وبعد إتمام الصفقتين وزيادة رأس المال، ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته (٥٠,٨١٪) من رأس مال الشركة، وستملك الشركات المستلمة لأسهم العوض بالإجماع ما نسبته (٤٩,١٩٪) من رأس مال الشركة. حيث ستملك الشركات المستلمة لأسهم الأولى بما يعادل نسبة (١٠,٥٨٪) من رأسمال الشركة، وستملك شركة الحكير القابضة بما يعادل نسبة (٣٨,٦١٪) من رأسمال الشركة. ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها يرجى مراجعة القسم (٣-٥) «هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها» من هذا التعميم.

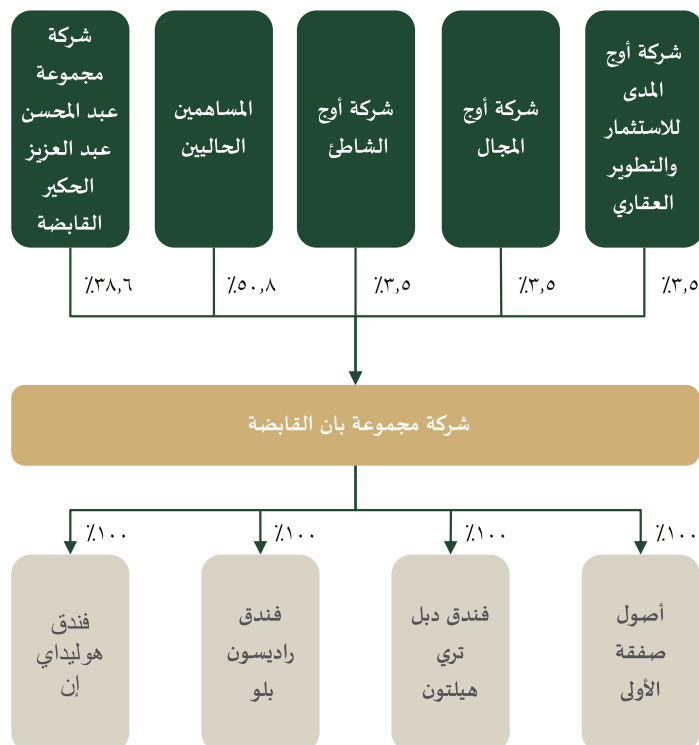
وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل الصفقتين:

الشكل (٣-١): هيكل الصفقتين

قبل الصفقتين:



بعد الصفقتين:



١-٣ مبررات ودوافع الشراء

أعلنت الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م) عن إبرامها لاتفاقيات الصفقتين مع شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة. ويكون إتمام الصفقتين مقابل إصدار وتخصيص أسهم العوض لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض مقابل مساهمة البائعين العينية بالأصول العقارية.

تتوافق الصفقتين مع استراتيجية الشركة ومن المتوقع أن تساهم في تعزيز القيمة المستدامة للمساهمين على المدى الطويل، وذلك تأسيساً على الأسباب التالية:

١- زيادة حقوق المساهمين:

من المتوقع أن تسهم الصفقتين في تعزيز نمو المصدر بصورة جوهرية، من خلال تحقيق زيادة في الإيرادات والربحية، مما سينعكس إيجاباً على حقوق المساهمين. كما أن الاستحواذ على أصول عقارية عالية القيمة سيسهم في رفع القيمة الجوهرية لأسهم الشركة، ودعم تحقيق نمو مستدام في الأرباح. ومن المنتظر أن يظهر أثر ذلك على المدى القريب من خلال تحسن ربحية السهم، بما يعزز ثقة المستثمرين ويرسخ مكانة الشركة في السوق.

٢- تحسين ربحية السهم:

ستؤدي الصفقتين إلى تحسين ربحية السهم للمصدر على المدى القريب من خلال آليتين رئيسيتين: (أ) الاستحواذ على أصول صفقة الأولى والتي من المتوقع أن تكون مدرة للإيرادات في المستقبل، و (ب) إلغاء الالتزامات الإيجارية المرتبطة بأصول صفقة الحكير. وعند إتمام الصفقتين، سيتمك المصدر الأصول العقارية بشكل كامل، مما يؤدي إلى إلغاء مدفوعات الإيجار الدورية وتقليل المصروفات التشغيلية. وتمثل هذه النقلة الهيكلية عاملاً داعماً لرفع كفاءة هوامش الربح ويقوي الأداء المالي للشركة.

٣- توسع قاعدة الأصول وتعزيز متانة المركز المالي:

ستؤدي الصفقتين إلى زيادة في أصول المصدر بما يقارب ثمانمائة وثلاثين مليون ومائة وعشرين ألف ريال سعودي (٨٣٠,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي) مما سينعكس إيجاباً على متانة المركز المالي للشركة. وسيسهب هذا التوسع في تعزيز الملف الائتماني للمصدر ورفع مستوى مرونته المالية، مما يتيح له الحصول على شروط تمويل محسنة، و يتيح له اغتنام فرص النمو المستقبلية بمرونة وكفاءة أعلى.

٤- تحسين السيولة:

سيسهم الاستحواذ على أصول صفقة الحكير المدرة للإيرادات وأصول صفقة الأولى التي من المتوقع أن تكون مدرة للإيرادات في المستقبل، إلى جانب إنهاء عقود الإيجار القائمة، إلى تحسين السيولة، حيث سيؤدي إلغاء مدفوعات الإيجار إلى انخفاض جوهري في التكاليف الثابتة، مما سينعكس إيجاباً على تحسين التدفقات النقدية للمصدر. كما سيتيح هذا التحسن في السيولة للمصدر تعزيز قدرته على إعادة الاستثمار في الأنشطة التشغيلية الأساسية، وتعزيز القدرة على توزيع الأرباح، وتمويل المبادرات الإستراتيجية المستقبلية.

٢-٣ نبذة عن الأصول العقارية

١-٢-٣ أصول صفقة الأولى:

أصول عقارية وهي ٨٦ وحدة سكنية تمثل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر على قطعة الأرض رقم ٢/١٢ من المخطط رقم ٢/٣٥٦ بمساحة إجمالية تبلغ حوالي (١٢,٠٠٠) متر مربع، وتقع على طريق الكورنيش، بمدينة الخبر، في المملكة العربية السعودية.

٢-٢-٣ أصول صفقة الحكير:

- ١- فندق دبل تري من هيلتون في مدينة الرياض الواقع بحي المروج والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٢١٥٥ من المخطط رقم ١/١٥٧٨/أ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٧ من المخطط رقم ١/١٥٧٨/أ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٩ من المخطط رقم ١/١٥٧٨/أ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٦١ من المخطط رقم ١/١٥٧٨/أ بمساحة (١,٧٥٠) متر مربع، وجميعها تقع على الطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي المروج، بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها مجتمعة بـ «فندق دبل تري هيلتون»). حيث أن الشركة هي حاليًا المالك لفندق دبل تري هيلتون، والذي يتم تشغيله بموجب أحكام اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون (لمزيد من المعلومات عن اتفاقية إدارة فندق دبل تري هيلتون، يُرجى مراجعة القسم (١-١) «المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق دبل تري هيلتون») من هذا التعميم)، وستصبح بعد إتمام صفقة الحكير المالك لفندق دبل تري هيلتون بالإضافة إلى الأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها.
- ٢- فندق راديسون بلو الكورنيش في مدينة جدة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة أرض (دون رقم)، والتي تم تسجيلها بموجب الصك رقم ٣٢٠٢٢٧٠٠٦٦٥٦ المؤرخ ١٤٣٩/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٨ م) في مخطط أبحر الجنوبية، بمساحة (٣,٦١٠,٥) متر مربع تقع على طريق الكورنيش، في حي أبحر الجنوبية، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق راديسون بلو»). حيث أن الشركة هي حاليًا المالك لفندق راديسون بلو، والذي يتم تشغيله بموجب أحكام اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو (لمزيد من المعلومات عن اتفاقية إدارة فندق راديسون بلو، يُرجى مراجعة القسم (١-١) «المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق راديسون بلو») من هذا التعميم)، وستصبح بعد إتمام صفقة الحكير المالك لفندق راديسون بلو بالإضافة إلى الأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها.
- ٣- فندق هوليداي إن بوابة جدة في مدينة جدة على طريق المدينة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٥٢٨/أ من المخطط رقم ٤٧٧/٣/ع، بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٥٣٠/أ من المخطط رقم ٤٧٧/٣/ع بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وجميعها تقع على طريق المدينة المنورة، في حي النهضة، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق هوليداي إن»). حيث أن الشركة هي حاليًا المالك لفندق هوليداي إن، والذي يتم تشغيله بموجب أحكام اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن (لمزيد من المعلومات عن اتفاقية الامتياز لفندق هوليداي إن، يُرجى مراجعة القسم (١-١) «المخاطر المرتبطة باتفاقيات فندق هوليداي إن») من هذا التعميم)، وستصبح بعد إتمام صفقة الحكير المالك لفندق هوليداي إن بالإضافة إلى الأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها.

تجدر الإشارة إلى أنه كما في تاريخ هذا التعميم، تستأجر الشركة من شركة الحكير القابضة الأصول التي تقع عليها الفنادق التالية والتي تملكها شركة الحكير القابضة، وذلك بالإضافة إلى أصول صفقة الحكير:

المنطقة الوسطى - الرياض

- فندق الأندلسية الرياض

المنطقة الشرقية - الخبر والدمام

- فندق جولدن توليب الخبر
- فندق هوليداي إن الخبر
- فندق هوليداي إن كورنيش الخبر
- فندق بارك إن الدمام

المنطقة الغربية - ينبع وجدة

- فندق نوفوتيل ينبع
- فندق راديسون بلو بلازا جدة
- فندق الحمراء جدة

وبهذا الخصوص، فقد تم اختيار أصول صفقة الحكير، من بين غيرها من الفنادق المستأجرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل شركة الحكير القابضة، للأسباب التالية:

- ١- الأداء المالي: لدى أصول صفقة الحكير أفضل أداء مالي من ناحية الإيرادات وهامش الربح ضمن الفنادق المستأجرة من شركة الحكير القابضة، حيث تمثل إيرادات أصول صفقة الحكير مجتمعة ما يعادل تقريباً ٢٣٪ من إيرادات قطاع الفنادق و١٦٪ من إيرادات الشركة.
- ٢- الموقع الجغرافي: تقع أصول صفقة الحكير في مواقع جغرافية متميزة ومرغوبة لدى العملاء في كل من الرياض وجدة، ومن المتوقع أن تزداد جاذبيتها العقارية مستقبلاً.
- ٣- أثر الإيجار: مصروفات الإيجار الخاصة بأصول صفقة الحكير تعد الأعلى ضمن الفنادق المستأجرة من شركة الحكير القابضة، فإن تملك هذه الأصول سيسهم في تحقيق أثر إيجابي أكبر على هامش الربح والتدفقات النقدية والربح قبل الاستهلاك والفوائد للشركة.

٣-٢-٣ ملكية مجلس إدارة الشركة

يوضح الجدول التالي ملكية أعضاء مجلس إدارة الشركة في الشركة وذلك كما في تاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م):

الجدول (٣-٥): ملكية أعضاء مجلس إدارة الشركة

الاسم	المنصب	الصفة	التمثيل	ملكيتته في الشركة		
				الملكيتة المباشرة	الملكيتة غير المباشرة ^(١)	المجموع النسبة
سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	لا يوجد	٦,٢٦٤,٣٧٢	١,٩٩٪
فيصل بن محمد بن إبراهيم المالك	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	لا يوجد	لا يوجد	-
فهد بن محمد بن صالح العبيلان	عضو مجلس إدارة	تنفيذي (الرئيس التنفيذي)	-	لا يوجد	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢٪
ينال موفق صادق السعودي	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	-
سالم بن علي بن محمد الشهراني	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	-
مشعل بن إبراهيم سليمان الشنيقي	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	-
نبيل بن داود بن سليمان الحوشان	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	-

المصدر: الشركة.

٣-٣ حوكمة مجلس إدارة الشركة بعد إتمام الصفقتين

لا تسعى الشركة إلى إجراء أي تغييرات على مجلس إدارتها أو إدارتها التنفيذية الحالية نتيجة للصفقة.

٤-٣ الأطراف ذات العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بصفقة الحكير

١-٤-٣ الأطراف ذوي العلاقة بصفقة الحكير

تتطوي صفقة الحكير على وجود أطراف ذات علاقة، حيث تعد شركة الحكير القابضة طرف ذو علاقة باعتبار أنها تحت سيطرة مالكي شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة، وهي إحدى كبار المساهمين في الشركة. تحديداً، يملك الأشخاص التالية أسماؤهم بشكل مباشر في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة بالإضافة إلى ملكيتهم غير المباشرة في شركة الحكير القابضة:

- ١- عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤٣,٠٠٪ في شركة الحكير القابضة من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٤,١٦٧ حصة في رأس مال شركة عالم التفاضيل المحدودة (بما يعادل ١٦,٦٧٪ من رأس مالها)، والتي تملك بدورها بشكل مباشر إجمالي عدد ٢,١٥٨ حصة في رأس مال شركة أبناء خالد عبدالمحسن الحكير المحدودة (بما يعادل ٢١,٥٨٪ من رأس مالها)، والتي تملك بدورها بشكل مباشر إجمالي عدد ١٢,٠٠٠ حصة في رأس مال شركة الحكير القابضة (بما يعادل ١٢,٠٠٪ من رأس مالها)، وكذلك يملك بشكل مباشر ٥٨,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة، كما أنه يملك بشكل مباشر ١٢,٤٧٪ في الشركة (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٢- مساعد عبدالمحسن الحكير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٧,٨٧٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٣- ماجد عبدالمحسن الحكير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٧,٨٧٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٤- سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٧,٨٧٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٥- فريال عبدالمحسن الحكير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٣٢٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٣,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٦- ماجده عبدالمحسن الحكير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٣٢٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٣,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٧- مشعل عبدالمحسن الحكير، والذي يملك بشكل غير مباشر ما نسبته ١٣,٨٧٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك يملك بشكل مباشر ٧,٥٠٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي يملك فعلياً ١,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
- ٨- مشاعل عبدالمحسن الحكير، والتي تملك بشكل غير مباشر ما نسبته ٤,٣٢٪ في شركة الحكير القابضة، وكذلك تملك بشكل مباشر ٣,٧٥٪ في شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (وبالتالي تملك فعلياً ٠,٩٩٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

وسيمتد كل من الأطراف السابق ذكرهم، بالإضافة إلى الأطراف المتصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته، وهم المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته)، وبندر خالد بن عبد المحسن الحكير، وأحمد خالد بن عبد المحسن الحكير، (في حال كان أي منهم مساهماً مباشراً في الشركة)، بما في ذلك شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة، عن التصويت على قرارات صفقة الحكير. كما ستمتد كل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة، وشركة سمو للاستثمار الدولي، وشركة الأولى لتطوير العقارات، وشركة أجدان للتطوير العقاري، والشركات المستلمة لأسهم الأولى (في حال كانت أي منها مساهماً مباشراً في الشركة) من التصويت على قرارات الصفقتين

٢-٤-٣ مصلحة أعضاء مجلس الإدارة في صفقة الحكير

لدى كل من رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير وعضو المجلس الأستاذ/ فيصل بن محمد بن إبراهيم المالك مصلحة في صفقة الحكير، إذ قام كل منهما بالإفصاح عنها لمجلس إدارة الشركة (ويُشار إليهما بـ «الأعضاء ذوي المصلحة بصفقة الحكير») وذلك نظراً إلى أن الأستاذ/ سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير عضو في مجلس مديري شركة الحكير القابضة، كما أن الأستاذ/ فيصل بن محمد بن إبراهيم المالك يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة الحكير القابضة، وقد امتدع كل منهما عن المشاركة في التصويت على قرارات صفقة الحكير.

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الملكية غير المباشرة للأعضاء ذوي المصلحة بصفقة الحكير في الشركة وفي شركة الحكير القابضة وذلك كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م):

الجدول (٦-٣): تفاصيل الملكية غير المباشرة للأعضاء ذوي المصلحة بصفقة الحكير في الشركة وفي شركة الحكير القابضة كما في تاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م)

الاسم	طبيعة المصلحة	الملكية المباشرة	الملكية غير المباشرة ^(١)	المجموع	النسبة
الملكية في الشركة					
سامي بن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحكير	رئيس مجلس إدارة الشركة، عضو في مجلس مديري شركة الحكير القابضة	لا يوجد	٦,٢٦٤,٣٧٣	لا يوجد	١,٩٩%
الملكية في شركة الحكير القابضة					
		لا يوجد	١٧,٨٦٦	١٧,٨٦٦	١٧,٨٧%
الملكية في الشركة					
فيصل بن محمد بن إبراهيم المالك	عضو مجلس إدارة الشركة، الرئيس التنفيذي في شركة الحكير القابضة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	-
الملكية في شركة الحكير القابضة					
		لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	-

المصدر: الشركة

(١) تشمل الأسهم التي له فيها مصلحة غير مباشرة، ويعني ذلك الأسهم المملوكة بشكل مباشر من قبل: (١) الشركات التي يسيطر عليها العضو، أو (٢) أقارب العضو، أي زوجته والأولاد القصر، أو (٣) الجهة التي يمثلها العضو.

٣-٥ هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها

بعد إتمام الصفقتين ستكون شركة الحكير القابضة مساهماً كبيراً في الشركة، بينما ستعتبر الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر. ويوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام الصفقتين كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وبعدها:

الجدول (٧-٣): تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها (في حال إتمام الصفقتين)

المساهم	قبل إتمام الصفقتين		بعد إتمام الصفقتين	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٢٦,٥٢%	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	١٣,٤٧%
عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)	٣٩,٢٧١,٠٤٠	١٢,٤٧%	٣٩,٢٧١,٠٤٠	٦,٢٣%
شركة الحكير القابضة	-	-	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤	٣٨,٦١%
شركة أوج المدى ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٨	٣,٥٣%
شركة أوج المجال ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٣,٥٣%
شركة أوج الشاطئ ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٣,٥٣%
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٣)	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢%	٧٤,٤٣٠	٠,٠١%
غير الجمهور ^(٤)	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨%	٣,٤٠١,٤٩٥	٠,٥٥%
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٥٩,٩١%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٣٠,٤٤%
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	٦١٩,٩٦٦,٩٣٦	١٠٠%

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨% من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥% من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥% من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) تم اعتبار الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٠,٥٨% من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام الصفقتين، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

(٣) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢-٣) («ملكية مجلس إدارة الشركة»).
(٤) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته) (والذي يملك ما نسبته ٤٨٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٥١٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠.٠٩٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبد المحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته.

وفي حال إتمام صفقة الأولى بشكل منفصل عن صفقة الحكير وعدم إتمام صفقة الحكير، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام صفقة الأولى كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

الجدول (٨-٣): تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام صفقة الأولى وبعدها (في حال إتمام صفقة الأولى فقط)

المساهم	قبل إتمام صفقة الأولى		بعد إتمام صفقة الأولى	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبد المحسن الحكير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٪٢٦,٥٢	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٪٢١,٩٥
عبد المحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)	٣٩,٢٧١,٠٤٠	٪١٢,٤٧	٣٩,٢٧١,٠٤٠	٪١٠,٣٢
شركة الحكير القابضة	-	-	-	-
شركة أوج المدى ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٪٥,٧٤
شركة أوج المجال ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٪٥,٧٤
شركة أوج الشاطئ ^(٢)	-	-	٢١,٨٥٨,٩٢٧	٪٥,٧٤
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٣)	٧٤,٤٣٠	٪٠,٠٢	٧٤,٤٣٠	٪٠,٠٢
غير الجمهور ^(٤)	٣,٤٠١,٤٩٥	٪١,٠٨	٣,٤٠١,٤٩٥	٪٠,٨٩
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٪٥٩,٩١	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٪٥٠,٤١
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٣٨٠,٥٧٦,٧٨٢	٪١٠٠

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبد المحسن عبدالعزيز فهد الحكير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥.٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبد المحسن الحكير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨.٧٥٪ من رأس مالها) (وبالتالي يملك فعلياً ٢٨.٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) تم اعتبار الشركات المستلمة لأسهم الأولى على أنها أطراف متصرفة بالاتفاق تملك إجمالاً ما نسبته ١٧.٢٣٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال الناتجة عن إتمام صفقة الأولى فقط، وذلك باعتبارهم أعضاء في ذات المجموعة، ويشار إلى أن شركة أجدان للتطوير العقاري تملك كل من الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

(٣) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢-٣) («ملكية مجلس إدارة الشركة»).
(٤) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته) (والذي يملك ما نسبته ٤٨٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٥١٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، و(ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكير (والذي يملك ما نسبته ٠.٠٩٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبد المحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته.

وفي حال إتمام صفقة الحكير بشكل منفصل عن صفقة الأولى وعدم إتمام صفقة الأولى، فستكون تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور قبل إتمام صفقة الحكير كما في ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وبعدها كما يوضح الجدول التالي:

الجدول (٩-٣): تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام صفقة الحكير وبعدها (في حال إتمام صفقة الحكير فقط)

المساهم	قبل إتمام صفقة الحكير		بعد إتمام صفقة الحكير	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة عبد المحسن الحكير وأولاده المحدودة	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٪٢٦,٥٢	٨٣,٥٢٤,٩٧٠	٪١٥,٠٧
عبد المحسن عبدالعزيز فهد الحكير ^(١)	٣٩,٢٧١,٠٤٠	٪١٢,٤٧	٣٩,٢٧١,٠٤٠	٪٧,٠٨
شركة الحكير القابضة	-	-	٢٣٩,٣٩٠,١٥٤	٪٤٣,١٨
شركة أوج المدى	-	-	-	-
شركة أوج المجال	-	-	-	-

المساهم	قبل إتمام صفقة الحكيير		بعد إتمام صفقة الحكيير	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة أوج الشاطئ	-	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(٢)	٧٤,٤٣٠	٠,٠٢%	٧٤,٤٣٠	٠,٠١%
غير الجمهور ^(٣)	٣,٤٠١,٤٩٥	١,٠٨%	٣,٤٠١,٤٩٥	٠,٦١%
الجمهور	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٥٩,٩١%	١٨٨,٧٢٨,٠٦٥	٣٤,٠٤%
الإجمالي	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	٥٥٤,٣٩٠,١٥٤	١٠٠%

المصدر: الشركة.

(١) تشمل الأسهم المملوكة لعبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير في الشركة بشكل مباشر، ويشار إلى أنه يملك ما نسبته ١٥,٥٨٪ من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر قبل زيادة رأس المال من خلال ملكيته المباشرة لإجمالي عدد ٥,٨٧٥ حصة في رأس مال شركة عبدالمحسن الحكيير وأولاده المحدودة (بما يعادل ٥٨,٧٥٪ من رأس مالها) وبالتالي يملك فعلياً ٢٨,٠٥٪ من أسهم رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).

(٢) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر. ولمزيم من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢-٢) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٣) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكيير (وورثته) (والذي يملك ما نسبته ٤٨,٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، (وب) الأستاذ/ بدر خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٥١,٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، (ج) الأستاذ/ أحمد خالد بن عبد المحسن الحكيير (والذي يملك ما نسبته ٠,٠٩٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، والذين تم اعتبارهم متصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكيير باعتبارهم أفراد أسرته.

٦-٣ تقييم الأصول العقارية

قامت الشركة بتعيين أربعة مقيمين عقاريين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لإجراء التقييمات للأصول العقارية، وهم شركة النخبة للتقييم العقاري («شركة النخبة») وشركة العقاريون المهنيون ذ م م («كوليرز») بما يتعلق بتقييم أصول صفقة الأولى، وشركة الطويل للتقييم العقاري («أورييسيج»)، وشركة فالي وشريكه للثمين والتقييم العقاري («فالي») بما يتعلق بتقييم أصول صفقة الحكيير. تعد هذه التقييمات أساسية لتقدير القيمة السوقية للأصول العقارية بدقة، وقد اعتمد المستشار المالي (شركة الأهلي المالية) على متوسط تقييمات المقيمين العقاريين لتقييم الأصول العقارية نظراً لخبرتهم في هذا المجال.

اتباع المقيمون العقاريون طريقتين في تقييم الأصول العقارية، وهما:

• أسلوب السوق والذي تم استخدامه لتقييم أصول صفقة الأولى:

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها. وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، حتى وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

• أسلوب الدخل - تحليل التدفقات النقدية المخضومة والذي تم استخدامه لتقييم أصول صفقة الحكيير:

تحليل التدفقات النقدية المخضومة هو أسلوب في النمذجة المالية يعتمد على افتراضات صريحة تتعلق بالتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من أصل معين، مثل العقار. يشمل هذا التحليل توقع سلسلة من التدفقات النقدية الدورية التي يُتوقع أن يحققها العقار مستقبلاً. تُخصم هذه التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام معدل خصم مناسب، بهدف تحديد القيمة الحالية للتدفق المالي المرتبط بالعقار. يُعتبر هذا الأسلوب من الطرق المعتمدة لتقييم الأصول، لأنه يوفر تقديراً دقيقاً يستند إلى العوائد المستقبلية المحتملة.

بناءً على ذلك، فإن تقييم أصول صفقة الحكيير يستند إلى منهجية التدفقات النقدية المخضومة، وهي منهجية معتمدة وملائمة بالنظر إلى الطبيعة المدرة للدخل لأصول صفقة الحكيير. وتُعد هذه المنهجية بعكس القيمة الزمنية للنقود من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة لكل فندق، بما يشمل إيرادات الغرف، وإيرادات الأغذية والمشروبات، والمصروفات التشغيلية، والمصروفات العقارية، وتكاليف الصيانة، وتكاليف الخدمات والمرافق، إضافةً إلى البنود الأخرى المرتبطة بالتدفقات النقدية.

وتُعد منهجية التدفقات النقدية المخصومة من أفضل الممارسات المعتمدة لتحديد القيمة العادلة للأصول، وذلك في إطار معاملات تتم بين بائع ومشتري على أساس مستقل. وللتوضيح، لم يتم تحديد قيمة أصول صفقة الحكير بناءً على مصروفات الإيجار بين الشركة وشركة الحكير القابضة، نظرًا لأن أصول صفقة الحكير تدار وتولد دخلاً تشغيلياً خارج إطار عقود الإيجار المبرمة بين الشركة وشركة الحكير القابضة. ولمزيد من التفاصيل حول متوسط صافي الدخل التشغيلي السنوي المفترض على مدى خمس سنوات لأصول صفقة الحكير، يرجى مراجعة القسم (٢-٦-٢) («أصول صفقة الحكير»).

وتجدر الإشارة إلى أن أحد الافتراضات الرئيسية الصريحة يتمثل في أن إيرادات العقار ونسبة الإشغال قد تم احتسابهما على أساس تقديري، وذلك بالاستناد إلى البيانات التاريخية لدخل العقار ومعدلات الإشغال في الفنادق الواقعة ضمن منطقة العقار. كما يعكس تقييم أصول صفقة الحكير القيمة السوقية لكل من فندق دبل تري هيلتون، وفندق راديسون بلو، وفندق هوليداي إن كما لو لم تكن خاضعة لعقود الإيجار القائمة لكل منها. وعليه، فقد استبعد المقيّمون مصروفات الإيجار بين الشركة وشركة الحكير القابضة عند احتساب التدفقات النقدية، حيث ارتكز التقييم على قدرة أصول صفقة الحكير على توليد تدفقات نقدية. ويأتي هذا النهج متوافقاً مع معايير التقييم المعتمدة، بما يضمن اتساق المقارنات بين تقييمات الفنادق، سواء كانت الفنادق مؤجرة أو مملوكة، ويمنح ذلك رؤية أوضح لقدرة الأصول على توليد تدفقات نقدية بعيداً عن تأثير عقود الإيجار.

كما في تاريخ هذا التعميم، تستأجر الشركة كلاً من أصول صفقة الحكير من شركة الحكير القابضة بموجب اتفاقية مشاركة في الإيرادات، والتي تستحق بموجبها شركة الحكير القابضة نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة لكل من فندق دبل تري هيلتون، وفندق راديسون بلو، وفندق هوليداي إن، وذلك بحد أقصى تبلغ قيمته ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام (بما يتعلق بكل من فندق دبل تري هيلتون وفندق راديسون بلو)، و٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام (بما يتعلق بفندق هوليداي إن). وبعد إتمام صفقة الحكير لن تنطبق أي من اتفاقيات الإيجار الخاصة بأصول صفقة الحكير كون الشركة ستصبح المالك لها، وبالتالي لن تخضع الشركة لمصروفات إيجار بما يتعلق بأصول صفقة الحكير.

١-٦-٣ تأثير الأنظمة العقارية الصادرة على تقييم الأصول العقارية

تجدر الإشارة إلى أن أحدث الأنظمة العقارية كما في تاريخ هذا التعميم، بما في ذلك الأنظمة المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة وضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لا تؤثر على تقييم الأصول العقارية وذلك للأسباب التالية:

١- رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

بما يتعلق بأصول صفقة الحكير: إن كلاً من أصول صفقة الحكير (أي فندق دبل تري هيلتون، وفندق راديسون بلو، وفندق هوليداي إن) مشيدة بالكامل وتعمل بشكل فعال وهي ليست عقارات شاغرة، وبالتالي فإن الأحكام المرتبطة برسوم العقارات الشاغرة لا تنطبق عليها.

بما يتعلق بأصول صفقة الأولى: إن أصول صفقة الأولى، المتكونة من الوحدات السكنية البالغ عددها ٨٦ وحدة والجاري الاستحواذ عليها ضمن صفقة الأولى، تُعد جزءاً من عقار حديث البناء، ومن المخطط له أن تقوم الشركة بتأجيرها بعد إتمام صفقة الأولى. بناءً على ذلك، فإنه من غير المتوقع أن ينطبق على أصول صفقة الأولى تعريف العقارات الشاغرة، كما لا يُتوقع أن تخضع لأحكام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة.

٢- ضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر / تجميد الإيجارات

بما يتعلق بأصول صفقة الحكير: يقع كل من فندق راديسون بلو وفندق هوليداي إن في مدينة جدة، والتي لا تنطبق فيها أحكام تجميد الإيجارات. أما فندق دبل تري هيلتون، والذي يقع في الرياض، فإن عقد الإيجار الخاص به قائم على اتفاقية مشاركة في الإيرادات تستحق شركة الحكير القابضة بموجبها نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة الناتجة عن فندق دبل تري هيلتون، وذلك بحد أقصى يبلغ قدره ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عام، ولا يتضمن عقد الإيجار أي بنود خاصة بزيادة القيمة الإيجارية. بالإضافة إلى ذلك، وبعد إتمام صفقة الحكير، لن تكون هناك مدفوعات إيجارية من الشركة إلى شركة حكير القابضة حيث ستصبح الشركة هي المالك لفندق دبل تري هيلتون، ومن غير المخطط له أن تقوم الشركة بتأجير فندق دبل تري هيلتون لأي طرف ثالث. وتجدر الإشارة إلى أنه في حال عدم إتمام صفقة الحكير، فإن شركة الحكير القابضة ستكون ملزمة بأحكام تجميد الإيجار حتى تاريخ ٢٠٢٠/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٠٣م) ما لم يتم تمديد الفترة بموجب قرار لاحق، علماً بأن اتفاقية إيجار فندق دبل تري هيلتون سارية حتى تاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٠م)، ولا تحتوي على بنود تنص على زيادة قيمة الإيجار خلال مدتها.

بما يتعلق بأصول صفقة الأولى: تقع أصول صفقة الأولى في مدينة الخبر، وبما أن أحكام تجميد الإيجارات تسري حصرياً في مدينة الرياض، فإن تلك الأحكام لا تنطبق على أصول صفقة الأولى.

٣-٦-٢ أصول صفقة الأولى

يوضح الجدول التالي تقييم المقيمين العقاريين أصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق

الجدول (٣-١٠): تقييم شركة النخبة أصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق

تقييم شركة النخبة (أسلوب السوق)	
١٣,٦٥٠	سعر البيع بعد التسويات - المقارنة ١ (ريال سعودي / م٢)
٪٣٠	الوزن النسبي (%)
١٣,٧٦٦	سعر البيع بعد التسويات - المقارنة ٢ (ريال سعودي / م٢)
٪٣٠	الوزن النسبي (%)
١٤,٠٦٧	سعر البيع بعد التسويات - المقارنة ٣ (ريال سعودي / م٢)
٪٤٠	الوزن النسبي (%)
١٣,٨٥٠	قيمة المتر المربع «بالتقريب»
٪٣,٥	معدل الزيادة لكل دورين (بعد الدور الرابع)
١٤,٥٧٢,٧٧	قيمة متوسط سعر المتر المربع (بعد معدل الزيادة النسبي)
١٢,٠٠٧,٨٨	مساحة العقار (م٢)
١٧٤,٩٨٨,٠٤٨	تقييم العقار (ريال سعودي)

الجدول (٣-١١): تقييم كوليبرز أصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق

تقييم كوليبرز (أسلوب السوق)		
شقة - ثلاث غرف نوم	شقة - غرفتي نوم	شقة - غرفة نوم واحدة وأستوديو
-	-	١٦,٢٠٠
-	-	٪٦٠
١٢,٧٠٥	١٣,١٢٥	١٢,٠٠٠
٪٧٠	٪٧٠	٪٤٠
١٥,٦٠٠	١٥,٣٤٠	-
٪٣٠	٪٣٠	-
١٣,٥٧٤	١٣,٧٩٠	١٤,٥٢٠
	٪٥	معدل الزيادة لكل دور (بعد الدور السابع)
	٪١٠	معدل الزيادة لكل دور (بعد الدور التاسع)
٢٧٥	٦,٢٧٧	٥,٤٠٩
٣,٧٢٦,٦٠٣	٨٩,٢١٩,٣٨٠	٨١,٨٠٨,٩٧٢
		المساحة الإجمالية القابلة للبيع (م٢)
		تقييم العقار (ريال سعودي)
		تقييم العقار (ريال سعودي)

يعود الاختلاف في المساحة الإجمالية عبر التقريرين إلى حد كبير إلى منهجيات القياس المختلفة المطبقة على المساحة الإجمالية (على سبيل المثال، بما في ذلك المناطق الخارجية مثل الشرفات وما إلى ذلك).

الجدول (١٢-٣): ملخص تقييم شركة النخبة وكوليرز لأصول صفقة الأولى بناء على أسلوب السوق والتقييم المتفق عليه بين الأطراف

تقييم شركة النخبة	تقييم كوليرز
نوع العقار	مبنى سكني
اسم المبنى	أجدان ريزدنس
عدد أدوار المبنى السكنية	٨
عدد الشقق السكنية	٨٦
إجمالي قيمة العقار (ريال سعودي)	١٧٤,٩٨٨,٠٤٨
متوسط تقييم العقار (ريال سعودي)	١٧٤,٨٧١,٥٠٢
قيمة العقار المتفق عليها بين الأطراف (ريال سعودي)	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
ضريبة التصرفات العقارية	٨,٥٠٠,٠٠٠
إجمالي قيمة العقار المتفق عليها بين الأطراف (ريال سعودي)	١٧٨,٥٠٠,٠٠٠

٣-٦-٣ أصول صفقة الحكير

١-٣-٦-٣ فندق دبل تري هيلتون

الجدول (١٣-٣): تقييم المقيمين العقاريين فندق دبل تري هيلتون بناء على أسلوب الدخل

تقييم أوريسج (أسلوب الدخل)	تقييم فالي (أسلوب الدخل)
نوع العقار	فندق
مساحة الأرض (متر مربع)	٥,٥٠٠
معدل الرسملة	٨,٠%
معدل الخصم	٩,٩%
معدل النمو	٢,٥%
متوسط صافي الدخل التشغيلي السنوي المفترض على مدى خمس سنوات (قبل احتساب الخصم المتعلق بالقيمة الزمنية للنقود)	٢٤,٣٢٨,٤٤١
صافي القيمة الحالية (ريال سعودي) «بالتقريب»	٣١٨,٥٣٠,٠٠٠
متوسط تقييم الفندق (ريال سعودي)	٣٢٩,٩٤٦,٠٠٠
إجمالي قيمة الفندق المتفق عليها بين الأطراف (ريال سعودي)	٢٨١,٣٨٤,٠٠٠

الجدول (١٤-٣): مضاعف متوسط التقييم على صافي الربح المعدل لفندق دبل تري هيلتون

السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (ريال سعودي)	فترة الاثني عشر شهراً المنتهية كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي ربح الفندق قبل الاستهلاك	١٠,٨٠٢,٤٥٢
مصرفوات الإيجار	٨,٩٢٦,٠٥٩
صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل - باستثناء مصرفوات الإيجار	١٨,٨٠٢,٤٥٢
متوسط تقييم الفندق	٣٢٩,٩٤٦,٠٠٠
مضاعف متوسط تقييم الفندق على صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل	١٧,٥ مرة
إجمالي قيمة الفندق المتفق عليها بين الأطراف	٢٨١,٣٨٤,٠٠٠
مضاعف قيمة الفندق المتفق عليها على صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل	١٥,٠ مرة

ملاحظة: تم احتساب صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، استناداً على: (١) صافي ربح الفندق والذي لا يشمل استهلاك المبنى حيث أن الشركة لا تمتلك المبنى كما في تاريخ هذا التعميم و (٢) إزالة أثر مصرفوات الإيجار من صافي الربح، وذلك لأن أصول صفقة الحكير تم تقييمها من قبل المقيمين العقاريين كما لو لم تكن خاضعة لعقود الإيجار القائمة.

٣-٦-٣ فندق راديسون بلو

الجدول (١٥-٣): تقييم المقيمين العقاريين فندق راديسون بلو بناء على أسلوب الدخل

تقييم فالي (أسلوب الدخل)	تقييم أوريسيج (أسلوب الدخل)	نوع العقار
	فندق	مساحة الأرض (متر مربع)
	٣,٦١٠,٥	
٨,٠%	٧,٣%	معدل الرسملة
١٠,٠%	٩,٨%	معدل الخصم
٢,٥%	٢,٥%	معدل النمو
١٩,٤٥٠,٦٨٩	١٥,٦٤٧,٤٥٠	متوسط صافي الدخل التشغيلي السنوي المفترض على مدى خمس سنوات (قبل احتساب الخصم المتعلق بالقيمة الزمنية للنقود)
٢٣٧,٥٣٨,٠٠٠	٢١٨,١٨٨,٠٠٠	صافي القيمة الحالية (ريال سعودي) «بالتقريب»
٢٢٧,٨٦٣,٠٠٠		متوسط تقييم الفندق (ريال سعودي)
٢١٥,٩٩٤,٠٠٠		إجمالي قيمة الفندق المتفق عليها بين الأطراف (ريال سعودي)

الجدول (١٦-٣): مضاعف متوسط التقييم على صافي الربح المعدل لفندق راديسون بلو

فترة الاثني عشر شهراً المنتهية كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	(ريال سعودي)
٦,٤٤١,٦٤٩	٥,٢١٨,٤٤٤	صافي ربح الفندق قبل الاستهلاك
٧,١٤٨,٤٨٤	٦,٣٨٩,٤٠٠	مصروفات الإيجار
١٣,٥٩٠,١٣٤	١١,٦٠٧,٨٤٤	صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل - باستثناء مصروفات الإيجار
٢٢٧,٨٦٣,٠٠٠	٢٢٧,٨٦٣,٠٠٠	متوسط تقييم الفندق
١٦,٨ مرة	١٩,٦ مرة	مضاعف متوسط تقييم الفندق على صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل
٢١٥,٩٩٤,٠٠٠	٢١٥,٩٩٤,٠٠٠	إجمالي قيمة الفندق المتفق عليها بين الأطراف
١٥,٩ مرة	١٨,٦ مرة	مضاعف قيمة الفندق المتفق عليها على صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل

الملاحظة: تم احتساب صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وفترة الاثني عشر شهراً المنتهية كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، استناداً على: (١) صافي ربح الفندق والذي لا يشمل استهلاك المبنى حيث ان الشركة لا تمتلك المبنى كما في تاريخ هذا التعميم و (٢) إزالة اثر مصروفات الإيجار من صافي الربح، وذلك لأن أصول صنفه الحكير تم تقييمها من قبل المقيمين العقاريين كما لو لم تكن خاضعة لعقود الإيجار القائمة.

٣-٦-٣ فندق هوليدي إن

الجدول (١٧-٣): تقييم المقيمين العقاريين فندق هوليدي إن

تقييم فالي (أسلوب الدخل)	تقييم أوريسيج (أسلوب الدخل)	نوع العقار
	فندق	مساحة الأرض (متر مربع)
	٢,٠٠٠	
٨,٠%	٧,٨%	معدل الرسملة
١٠,٠%	١٠,٣%	معدل الخصم
٢,٥%	٢,٥%	معدل النمو
١٥,٢٥٣,٤٣٥	١٢,٢٤٤,٣٤٢	متوسط صافي الدخل التشغيلي السنوي المفترض على مدى خمس سنوات (قبل احتساب الخصم المتعلق بالقيمة الزمنية للنقود)
١٨٧,٩٦٥,٠٠٠	١٤٨,٧٦٤,٠٠٠	صافي القيمة الحالية (ريال سعودي) «بالتقريب»
١٦٨,٣٦٤,٥٠٠		متوسط تقييم الفندق (ريال سعودي)
١٥٤,٢٤٢,٠٠٠		إجمالي قيمة الفندق المتفق عليها بين الأطراف (ريال سعودي)

الجدول (١٨-٣): مضاعف متوسط التقييم على صافي الربح المعدل لفندق هوليداي إن

فترة الاثني عشر شهراً المنتهية كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	السنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	(ريال سعودي)
٣,٩٧٥,٣٢٤	٥,٠٣١,٢٤١	صافي ربح الفندق قبل الاستهلاك
٥,١٢٧,٤٥٩	٥,٤٠٨,٦٢٩	مصروفات الإيجار
٩,١٠٢,٧٨٣	١٠,٤٣٩,٨٧٠	صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل باستثناء مصروفات الإيجار
١٦٨,٣٦٤,٥٠٠	١٦٨,٣٦٤,٥٠٠	متوسط تقييم الفندق
١٨,٥ مرة	١٦,١ مرة	مضاعف متوسط تقييم الفندق على صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل
١٥٤,٢٤٢,٠٠٠	١٥٤,٢٤٢,٠٠٠	إجمالي قيمة الفندق المتفق عليها بين الأطراف
١٦,٩ مرة	١٤,٨ مرة	مضاعف قيمة الفندق المتفق عليها على صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل

ملاحظة: تم احتساب صافي الربح قبل الاستهلاك المعدل للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وفترة الاثني عشر شهراً المنتهية كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، استناداً على: (١) صافي ربح الفندق والذي لا يشمل استهلاك المبنى حيث ان الشركة لا تمتلك المبنى كما في تاريخ هذا التعميم و (٢) إزالة أثر مصروفات الإيجار من صافي الربح، وذلك لأن أصول صفقة الحكير تم تقييمها من قبل المقيمين العقاريين كما لو لم تكن خاضعة لعقود الإيجار القائمة.

٤-٣-٦-٣ مجموع تقييم أصول صفقة الحكير المتفق عليه

الجدول (١٩-٣): مجموع تقييم المقيمين العقاريين لأصول صفقة الحكير والقيمة المتفق عليها بين الأطراف

٣٢٩,٩٤٦,٠٠٠	فندق دبل تري هيلتون - متوسط تقييم الفندق
٢٢٧,٨٦٣,٠٠٠	فندق راديسون بلو - متوسط تقييم الفندق
١٦٨,٣٦٤,٥٠٠	فندق هوليداي إن - متوسط تقييم الفندق
٧٢٦,١٧٣,٥٠٠	مجموع متوسط تقييم أصول صفقة الحكير
٦٥١,٦٢٠,٠٠٠	إجمالي قيمة الأصول المتفق عليها بين الأطراف (ريال سعودي)

٥-٣-٦-٣ تقييم أصول صفقة الأولى والقيمة المتفق عليها بين الأطراف

تم تقييم أصول صفقة الأولى من قبل شركة النخبة بمبلغ مائة وأربعة وسبعون مليون وتسعمائة وثمانية وثمانون ألف وثمانية وأربعون (١٧٤,٩٨٨,٠٤٨ ريال سعودي) وتم تقييم أصول صفقة الأولى من قبل كوليبرز بمبلغ مائة وأربعة وسبعون مليون وسبعمائة وأربعة وخمسون ألف وتسعمائة وخمسة وخمسون (١٧٤,٧٥٤,٩٥٥) ريال سعودي. وبلغ متوسط تقييم أصول صفقة الأولى بين شركة النخبة وكوليبرز مائة وأربعة وسبعون مليون وثمانمائة وواحد وسبعون ألف وخمسمائة واثنان (١٧٤,٨٧١,٥٠٢) ريال سعودي. بناء على ذلك، قد اعتمد المستشار المالي (شركة الأهلي المالية) على متوسط تقييم شركة النخبة وكوليبرز لتقييم أصول صفقة الأولى نظراً لخبرتهم في هذا المجال.

اتفقت شركة الأولى مع شركة مجموعة بان القابضة على تقييم أصول صفقة الأولى بمبلغ مائة وثمانية وسبعون مليون وخمسمائة ألف (١٧٨,٥٠٠,٠٠٠) ريال.

٦-٣-٦-٣ تقييم أصول صفقة الحكير والقيمة المتفق عليها بين الأطراف

بلغ مجموع تقييم أصول صفقة الحكير من قبل أوريسيج مبلغ ستمائة وخمسة وثمانون مليون وأربعمائة واثنان وثمانون ألف (٦٨٥,٤٨٢,٠٠٠) ريال سعودي وبلغ مجموع تقييم أصول صفقة الحكير من قبل فالي مبلغ سبعمائة وستة وستون مليون وثمانمائة وخمسة وستون ألف (٧٦٦,٨٦٥,٠٠٠) ريال سعودي. وبلغ متوسط تقييم أصول صفقة الحكير بين أوريسيج وفالي سبعمائة وستة وعشرون مليون و مائة وثلاثة وسبعون ألف وخمسمائة (٧٢٦,١٧٣,٥٠٠) ريال سعودي. بناء على ذلك، قد اعتمد المستشار المالي (شركة الأهلي المالية) على متوسط تقييم أوريسيج وفالي لتقييم أصول صفقة الحكير نظراً لخبرتهم في هذا المجال.

اتفقت شركة الحكير القابضة مع شركة مجموعة بان القابضة على تقييم أصول صفقة الحكير بمبلغ ستمائة وواحد وخمسون مليون وستمائة وعشرون ألف (٦٥١,٦٢٠,٠٠٠) ريال سعودي.

٧-٣ التقييم المالي للشركة والقيمة المتفق عليها مع البائعين

يعتبر متوسط السعر المرجح بحجم التداول (VWAP) المقياس الرئيسي لتقييم عمليات الاستحواذ في الشركات المدرجة لزيادة رأس مالها مقابل أصول. ولتقييم سعر سهم شركة مجموعة بان القابضة لغرض تحديد عدد أسهم الشركة التي سيتم إصدارها للبائعين، عملت الشركة بالتعاون مع شركة الأهلي المالية على مراجعة ودراسة تحركات سعر سهم شركة مجموعة بان القابضة وتطوره على مدار عامين سابقين لتاريخ التوقيع على اتفاقية الأولى واتفاقية الحكير، بما في ذلك تحليل الأحجام والأسعار. تم تقييم سعر سهم الشركة لغرض الصفقتين من قبل المستشار المالي للشركة (شركة الأهلي المالية) بسعر ٢,٧٢٢ ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك باستخدام متوسط السعر المرجح بحجم التداول على مدار ٩٠ يوم لشركة مجموعة بان القابضة للفترة الممتدة من تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٩م) حتى ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م).

بناءً على ذلك، تم التوصل إلى اتفاق بين الشركة والبائعين على تقييم سعر سهم الشركة باستخدام متوسط السعر المرجح بحجم التداول لأسهم شركة مجموعة بان القابضة على مدار ٩٠ يوماً تقويمياً من تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٩م) حتى ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م). بما يعادل ٢,٧٢٢ ريال سعودي (ريالان وسبعمئة واثنان وعشرون هلالاً) لكل سهم، بحيث يبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض مبلغ ثمانمائة وثلاثون مليون ومائة وعشرون ألف ريال سعودي. ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض سبعمائة وخمسون مليون ومائتان وثمانية عشر ألف وستمئة وثلاثة وستون ريال سعودي (٧٥٠,٢١٨,٦٦٣) وذلك بناءً على سعر إقبال سهم الشركة كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) - مما يوافق آخر يوم تداول يسبق توقيع اتفاقيات الصفقتين - بمبلغ ٢,٤٦ ريال سعودي لكل سهم.

وفيما يلي ملخص للعوض بناءً على ما تم الاتفاق عليه بين الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة:

الجدول (٣-٢): ملخص للعوض المتفق عليه بين الشركة وكل من شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة

القيمة النهائية للأصول العقارية المتفق عليها بين الشركة وكل من البائعين	فيما يتعلق بصفقة الأولى، (١٧٨,٥٠٠,٠٠٠) مائة وثمانية وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي. فيما يتعلق بصفقة الحكير، (٦٥١,٦٢٠,٠٠٠) ستمائة وواحد وخمسون مليوناً وستمئة وعشرون ألف ريال سعودي
تقييم شركة مجموعة بان القابضة	تقييم أسهم الشركة باستخدام متوسط السعر المرجح بحجم التداول لأسهم شركة مجموعة بان القابضة على مدار ٩٠ يوماً تقويمياً من تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٩م) حتى ١٤٤٦/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م). بما يعادل ٢,٧٢٢ ريال سعودي (ريالان وسبعمئة واثنان وعشرون هلالاً) لكل سهم
عدد أسهم العوض للشركات المستلمة لأسهم الأولى	(٦٥,٥٧٦,٧٨٢) خمسة وستون مليون وخمسمائة وستة وسبعون ألف وسبعمائة واثنان وثمانون سهم عادي.
عدد أسهم العوض لشركة الحكير القابضة	(٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) مائتان وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وتسعون ألف ومئة وأربعة وخمسون سهم عادي.
مجموع العوض المتفق عليه في حال تم الموافقة على الصفقتين	إصدار (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم العادي الواحد لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض على أن يكون العوض: ١- للشركات المستلمة لأسهم الأولى عدد: (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) خمسة وستون مليون وخمسمائة وستة وسبعون ألف وسبعمائة واثنان وثمانون سهم عادي ٢- لشركة الحكير القابضة عدد: (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) مائتان وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وتسعون ألف ومئة وأربعة وخمسون سهم عادي
الجزء من العوض الذي سيتم سداه من خلال النقد في حال تم الموافقة على الصفقتين	لن يتم استخدام أي مبلغ نقدي لسداد العوض
الجزء من العوض الذي سيتم سداه من خلال الأسهم المقترحة إصدارها في حال تم الموافقة على الصفقتين	ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) سهماً عادياً جديداً

٨-٣ القوائم المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للشركة بعد اتمام الصفقتين

أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة

قامت الشركة بإعداد المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة بغرض إدراجها ضمن تعميم المساهمين للحصول على موافقتهم فيما يتعلق بالترتيبات الخاصة بالصفقتين التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ٢٨/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/١٢/٢٠٢٤م)، بشأن نيبتها للاستحواذ على:

- ملكية ثلاث عقارات فندقية (فندق دبل تري هيلتون وفندق راديسون بلو وفندق هوليداي إن) في مدينتي الرياض وجدة والتي تقع على سبع قطع أراضٍ من شركة الحكير القابضة، بقيمة ٦٥١,٦٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- ٨٦ وحدة سكنية واقعة في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر من شركة الأولى لتطوير العقارات، بقيمة ١٧٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك من خلال إصدار ٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦ سهم عادي جديد، مما يمثل زيادة بنسبة ٩٦.٨١٪ من رأس المال الشركة الحالي.

عند اتمام الصفقتين، ستحصل:

- شركة الحكير القابضة على ٢٨.٦١٪ من الأسهم العادية لشركة مجموعة بان القابضة
- شركة أوج المدى على ٣.٥٣٪ من الأسهم العادية لشركة مجموعة بان القابضة
- شركة أوج المجال على ٣.٥٣٪ من الأسهم العادية لشركة مجموعة بان القابضة
- شركة أوج الشاطئ على ٣.٥٣٪ من الأسهم العادية لشركة مجموعة بان القابضة

ستتم الصفقتين من خلال إصدار أسهم عادية جديدة من قبل شركة مجموعة بان القابضة، بسعر ٢,٧٢٢ ريال سعودي للسهم والذي يمثل متوسط السعر المرجح بحجم التداول لأسهم شركة مجموعة بان القابضة على مدار ٩٠ يوماً تقويمياً من تاريخ ٢٦/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٩/٢٠٢٤م) حتى ٢٥/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٦/١٢/٢٠٢٤م). وقد تم الاتفاق على هذا السعر بشكل متبادل في الاتفاقيات الخاصة بتلك الصفقتين. يتكون السعر من قيمة اسمية تبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي، والقيمة المتبقية البالغة ١,٧٢٢ تمثل علاوة على القيمة الاسمية.

عند اتمام الصفقتين، سيزداد رأس مال الشركة بمقدار ٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦ ريال سعودي، مما يرفع إجمالي رأس المال الشركة إلى ٦١٩,٩٦٦,٩٣٦ ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، سيكون لدى الشركة رأس المال المدفوع الإضافي بقيمة تبلغ ٥٢٥,١٥٣,٠٦٤ ريال سعودي والذي يمثل علاوة على إصدار الاسهم.

فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراؤها:

الجدول (٣-٢١): تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراؤها

اسم العقار	مساحة الأرض (متر مربع)	مواصفات العقار	قيمة الشراء المتفق عليها (ألف ريال سعودي)	موقع العقار
أصول صفقة الأولى	٦,٨٢٧	٨٦ شقة	١٧٨,٥٠٠	برج مشروع واجهة أجدان البحرية، طريق الكورنيش، الخبر، المملكة العربية السعودية
فندق دبل تري هيلتون	٥,٥٠٠	٢٢٣ غرفة	٢٨١,٣٨٤	طريق الدائري الشمالي الفرعي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية
فندق راديسون بلو	٣,٦١١	١٥٠ غرفة	٢١٥,٩٩٤	طريق الكورنيش، حي أبحر الجنوبية، جدة، المملكة العربية السعودية
فندق هوليداي إن	٢,٠٠٠	١٨٠ غرفة	١٥٤,٢٤٢	طريق المدينة المنورة، حي النهضة، جدة، المملكة العربية السعودية

المصدر: الشركة

أعدت الشركة المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة لتوضيح أثر عمليات الاستحواذ المحتملة على الأصول العقارية على المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وكان الصفقتين قد تمت في ذلك التاريخ، وكذلك على الأداء المالي للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وكان الصفقتين قد تمت في ١ يناير ٢٠٢٤م.

قامت الشركة بتقييم الصفقتين وخلصت إلى أن هاتين الصفقتين لا تستوفيان التعريف «الاستحواذ على أعمال» وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ «تجميع الأعمال». وبدلاً من ذلك، كلتا الصفقتين تستوفيان معايير «الاستحواذ على أصول»، حيث يتم الاعتراف بالأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وفقاً للمعيار الدولي رقم ١٦ «العقارات والألات والمعدات».

تم تضمين التعديلات الافتراضية في المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة بناءً على المعلومات المتاحة وبعض الافتراضات التقديرية. تعطي التعديلات التقديرية تأثيراً للأحداث التي يمكن نسبتها مباشرة للصفقتين، وهي مدعومة بالحقائق ومن المتوقع أن يكون لها تأثير مستدام على قائمة المركز المالي وقائمة الدخل للشركة.

وفقاً لذلك، فإن تأثير الصفقتين هو كما يلي:

- زيادة رأس مال الشركة بمقدار ٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦ ريال سعودي بالقيمة الاسمية
- زيادة رأس المال المدفوع الإضافي للشركة بمقدار ٥١٢,١٥٣,٠٦٤ ريال سعودي يمثل العلاوة على اصدار الأسهم
- زيادة في ممتلكات ومعدات ومشاريع قيد الإنشاء بمقدار ٨٣٠,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
- انخفاض صافي تكاليف الضيافة المباشرة للشركة بمقدار ٤,٧٤٣,٣٠٩ ريال سعودي

تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة استناداً إلى الملحق (٢٠) من «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، لتلبية المتطلبات الخاصة لمجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

تم استخراج المعلومات المالية التاريخية للشركة كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م دون أي تعديلات جوهرية من القوائم المالية الموحدة المدققة للشركة كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة لأغراض توضيحية فقط، وبسبب طبيعتها، تعكس المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة وضعاً افتراضياً، وبالتالي لا تمثل المركز المالي الفعلي أو الأداء المالي الفعلي للشركة في حال إتمام الصفقتين في التاريخ المحدد أو أي تاريخ آخر. وبالتالي، قد لا توفر هذه المعلومات صورة حقيقية لنتائج التشغيل المستقبلية للشركة ولا تشير إلى النتائج التي قد تتحقق في المستقبل، وذلك لأنها تعتمد على إكمال جميع الإجراءات التنظيمية والموافقات المتعلقة بالصفقتين المخططة في تاريخ مستقبلي.

تخضع عملية الاستحواذ على الأصول العقارية لتحقيق عدد من الشروط، بما في ذلك (على سبيل المثال لا الحصر) الحصول على الموافقات التنظيمية المطلوبة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين والشروط الأخرى المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقتين.

جميع التعديلات الافتراضية التي تم إجراؤها في إعداد المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة تكون وفقاً لأساس الإعداد. قد تختلف بشكل كبير نتائج التشغيل المستقبلية للشركة بعد الإتمام الفعلي للصفقتين وأخذ جميع التعديلات الضرورية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية عن المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة للشركة.

علاوة على ذلك، لا تحتوي المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة على أي آثار محتملة أو مستقبلية ناتجة عن أي حلول أو متطلبات تنظيمية قد تُفرض على الشركة عند إتمام الصفقتين من قبل الجهات التنظيمية. بالإضافة إلى ذلك، لم يتم تعديل المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة بالتكاليف المتعلقة بإبرام تلك الصفقتين.

المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة لا تعكس أي تحسينات على الإيرادات المستقبلية المخطط لها، أو أي أثر لتأخر التكاليف أو مبادرات أخرى فيما يتعلق بالصفقتين.

المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة لا تتضمن أي آثار محتملة للزكاة أو الضريبة التي قد تنشأ عند إتمام الصفقتين. تم تقديم هذه المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف ريال سعودي، إلا إذا تم الإشارة إلى خلاف ذلك.

٣-٨-١ إيضاحات حول المعلومات المالية الافتراضية

الجدول (٣-٢٢): قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة (غير المدققة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

المعلومات الافتراضية الموحدة	التعديلات الافتراضية	المعلومات التاريخية	بآلاف الريالات السعودية
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٩١,٥٩١	-	٩١,٥٩١	استثمارات في مشاريع مشتركة
١,٦٤٨,٠٣٠	٨٣٠,١٢٠	٨١٧,٩١٠	ممتلكات ومعدات ومشاريع قيد الإنشاء
١٠,٠٦٤	-	١٠,٠٦٤	موجودات غير ملموسة
٨٠٩,٧٨٤	-	٨٠٩,٧٨٤	موجودات حق الاستخدام
٢,٥٥٩,٤٦٩	٨٣٠,١٢٠	١,٧٢٩,٣٤٩	مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
١٧,٠٩٧	-	١٧,٠٩٧	مخزون
٧١,٩٩٢	-	٧١,٩٩٢	ذمم مدينة تجارية
٦٥,٨١٨	(١,٢٥٠)	٦٧,٠٦٨	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٣٨,١٠١	-	٣٨,١٠١	نقد وما يماثله
١٩٣,٠٠٨	(١,٢٥٠)	١٩٤,٢٥٨	مجموع الموجودات المتداولة
٢,٧٥٢,٤٧٧	٨٢٨,٨٧٠	١,٩٢٣,٦٠٧	مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٦١٩,٩٦٧	٣٠٤,٩٦٧	٣١٥,٠٠٠	رأس المال
٥١٢,١٥٣	٥١٢,١٥٣	-	رأس المال المدفوع الإضافي (علاوة إصدار الأسهم)
(٥,١٨١)	-	(٥,١٨١)	احتياطي ترجمة العملات الأجنبية
٥,٨٣٠	-	٥,٨٣٠	إعادة قياس التزامات منافع نهاية الخدمة
(١٠٩,٠٠٧)	-	(١٠٩,٠٠٧)	خسائر متراكمة
١,٠٢٣,٧٦٢	٨١٧,١٢٠	٢٠٦,٦٤٢	اجمالي حقوق الملكية النسوية الى مساهمي الشركة
(١,٨٣٨)	-	(١,٨٣٨)	حقوق الملكية غير المسيطرة
١,٠٢١,٩٢٤	٨١٧,١٢٠	٢٠٤,٨٠٤	مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
٣٠٣,٣٧٦	-	٣٠٣,٣٧٦	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٨٣٦,٩١٢	-	٨٣٦,٩١٢	الجزء غير المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
٥١,٠٦٨	-	٥١,٠٦٨	مطلوبات منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,١٩١,٣٥٦	-	١,١٩١,٣٥٦	مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
٢٩٢,٨٥٤	١١,٧٥٠	٢٨١,١٠٤	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
١٣٩,١١٩	-	١٣٩,١١٩	قروض قصيرة الأجل والجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
١٠٠,١٣٧	-	١٠٠,١٣٧	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
٧,٠٨٧	-	٧,٠٨٧	مخصص الزكاة
٥٣٩,١٩٧	١١,٧٥٠	٥٢٧,٤٤٧	مجموع المطلوبات المتداولة
١,٧٣٠,٥٥٣	١١,٧٥٠	١,٧١٨,٨٠٣	مجموع المطلوبات
٢,٧٥٢,٤٧٧	٨٢٨,٨٧٠	١,٩٢٣,٦٠٧	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ممتلكات ومعدات ومشاريع قيد الإنشاء

بناءً على تقييم المقيمين العقاريين للأصول العقارية ولأغراض هذه المعلومات المالية الافتراضية غير المدققة، تم افتراض أن القيم المذكورة أدناه كانت موجودة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

اسم العقار	قيمة الأرض بآلاف الريالات السعودية	%	قيمة المباني بآلاف الريالات السعودية	%	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية
فندق راديسون بلو	٦٥,٩٨٩	%٣١	١٥٠,٠٠٥	%٦٩	٢١٥,٩٩٤
فندق هوليداي إن	٢٤,٥٧٩	%١٦	١٢٩,٦٦٣	%٨٤	١٥٤,٢٤٢
فندق دبل تري هيلتون	١١٢,٣٩٣	%٤٠	١٦٨,٩٩١	%٦٠	٢٨١,٣٨٤
أصول صفقة الأولى	٢٤,٩٩٠	%١٤	١٥٣,٥١٠	%٨٦	١٧٨,٥٠٠
الإجمالي	٢٢٧,٩٥٠		٦٠٢,١٧٠		٨٣٠,١٢٠

العمر الافتراضي المقدر للمباني المستحوز عليها هو ٤٠ عاماً.

وفقاً لسياسات الشركة المحاسبية، ستخضع الأصول العقارية المستحوز عليها للاستهلاك بمعدل ٢,٥٪ من تاريخ الاستحواذ. بناءً على ذلك ولغرض تقدير تأثير الاستهلاك الإضافي على قائمة الدخل الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة، قامت الإدارة بتقدير الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بناءً على افتراض أن قيمة المباني المستحوز عليها تم استهلاكها من بداية ١ يناير ٢٠٢٤م بمعدل ٢,٥٪.

الجدول (٣-٣): قائمة الدخل الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

بآلاف الريالات السعودية	المعلومات التاريخية	التعديلات الافتراضية	المعلومات الافتراضية الموحدة
إيرادات			
- فنادق	٣٢٥,٣٨٩	-	٣٢٥,٣٨٩
- ترفيه	٢٩٦,٩٤٥	-	٢٩٦,٩٤٥
- أخرى	٥٦,٣٦٢	-	٥٦,٣٦٢
مجموع الإيرادات	٦٧٨,٦٩٦	-	٦٧٨,٦٩٦
تكاليف مباشرة			
- فنادق	(٢١٧,١٨٠)	٤,٧٤٣	(٢١٢,٤٣٧)
- ترفيه	(٢٢٢,٧٠٨)	-	(٢٢٢,٧٠٨)
- أخرى	(٥٣,٧٢٩)	-	(٥٣,٧٢٩)
مجموع التكاليف المباشرة	(٤٩٣,٦١٧)	٤,٧٤٣	(٤٨٨,٨٧٤)
إجمالي الربح	١٨٥,٠٧٩	٤,٧٤٣	١٨٩,٨٢٢
مصاريف بيع وتسويق	(٢٥,٢١١)	-	(٢٥,٢١١)
مصاريف عمومية وإدارية	(١١٣,٢١٣)	-	(١١٣,٢١٣)
ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات	١,٣٩٧	-	١,٣٩٧
ربح من إنهاء عقود إيجار	١,٥٥٠	-	١,٥٥٠

المعلومات الافتراضية الموحدة	التعديلات الافتراضية	المعلومات التاريخية	بآلاف الريالات السعودية
٤	-	٤	إيرادات اخرى
٥,٤٤١	-	٥,٤٤١	عكس خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
٦,٩٤٣	-	٦,٩٤٣	عكس خسارة الانخفاض قيمة الذمم المدينة والذمم المدينة من أطراف ذات العلاقة
(١٢٣,٠٨٩)	-	(١٢٣,٠٨٩)	صافي المصاريف
٦٦,٧٣٣	٤,٧٤٣	٦١,٩٩٠	الربح التشغيلي
(٤١,٠٤٤)	-	(٤١,٠٤٤)	تكاليف تمويل على القروض
(٤٣,٥٨٨)	-	(٤٣,٥٨٨)	تكاليف تمويل على مطلوبات عقود الإيجار
٢٤,٨٠٤	-	٢٤,٨٠٤	إيرادات اخرى غير تشغيلية
٤,٧١٤	-	٤,٧١٤	الحصة في صافي نتائج مشاريع مشتركة
١١,٦١٩	٤,٧٤٣	٦,٨٧٦	صافي الربح قبل الزكاة وضريبة الدخل
(١,٩٣٨)	-	(١,٩٣٨)	مصاريف الزكاة
٢٦٢	-	٢٦٢	ضريبة الدخل
٩,٩٤٣	٤,٧٤٣	٥,٢٠٠	صافي الربح للسنة
			ربحية السهم:
٠,٠١٦٠		٠,٠١٦٥	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ريال سعودي)

إيرادات

بلغت إيرادات الفنادق المعترف بها من قبل الشركة فيما يتعلق بأصول صفقة الحكير للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، مبلغ ١١١,٧٣٠,٧٥٥ ريال سعودي (توزعت كالتالي: فندق راديسون بلو بمبلغ ٢١,٩٤٦,٩٩٩ ريال سعودي، فندق هوليداي إن بمبلغ ٢٧,٠٤٣,٨٦٢ ريال سعودي، وفندق دبل تري هيلتون بمبلغ ٥٢,٧٣٩,٨٩٤ ريال سعودي). ولن تتغير قيمة هذه الإيرادات نتيجة صفقة الحكير، حيث أن الفنادق يتم تشغيلها من طرف الشركة من قبل ابرام صفقة الحكير.

تكاليف مباشرة

قبل الاستحواذ المحتمل على أصول صفقة الحكير، كانت الشركة قد استأجرت فنادق راديسون بلو، هوليداي إن، ودبل تري هيلتون من شركة الحكير القابضة بموجب اتفاقية مشاركة في الإيرادات تمنح شركة الحكير القابضة نسبة ٢٠٪ من إيرادات الضيافة لكل فندق، وذلك بحدود قصوى تبلغ ٨ ملايين ريال (لفندق راديسون بلو ودبل تري هيلتون)، ٧,٥ ملايين ريال (لفندق هوليداي إن). وبمجرد إتمام صفقة الحكير، سيتم التنازل عن هذه الاتفاقية، مما يؤدي إلى تخفيض في مصاريف الإيجار بقيمة ١٩,٧٩٨,١٧٢ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. كما أدت الصفقتين إلى زيادة في مصروف الاستهلاك على المباني خلال السنة بمقدار ١٥,٠٥٤,٨٦٣ ريال سعودي للفنادق والعقار السكني المستحوذ عليهما.

ويتمثل الأثر الصافي لهاتين الصفقتين في انخفاض في التكاليف المباشرة المعدلة وفقاً للمعلومات المالية الافتراضية غير المدققة بمقدار ٤,٧٤٣,٣٠٩ ريال سعودي.

٩-٣ مقارنة بين مؤشرات أداء الشركة في القوائم المالية الافتراضية والقوائم المالية المراجعة

المؤشر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م قبل الاستحواذ على الاصول العقارية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بعد الاستحواذ على الاصول العقارية
هامش الربح الإجمالي ^(١)	٪٢٧,٣	٪٢٨,٠
هامش صافي الربح ^(٢)	٪٠,٨	٪١,٥
العائد على الموجودات ^(٣)	٪٠,٣	٪٠,٤
العائد على حقوق الملكية ^(٤)	٪٢,٥	٪١,٠
المطلوبات الى حقوق الملكية ^(٥)	٪٨٣٩,٢	٪١٦٩,٣
الدين الى حقوق الملكية ^(٦)	٪٢١٦,١	٪٤٣,٣

- (١) يتم احتساب هامش الربح الإجمالي كما يلي: إجمالي الربح (للسنة) / مجموع الإيرادات (للسنة) وهو نسبة مئوية.
- (٢) يتم احتساب هامش صافي الربح كما يلي: صافي الربح (للسنة) / مجموع الإيرادات (للسنة) وهو نسبة مئوية.
- (٣) يتم احتساب العائد على الموجودات كما يلي: صافي الربح (للسنة) / مجموع الموجودات (كما في نهاية السنة) وهو نسبة مئوية.
- (٤) يتم احتساب العائد على حقوق الملكية كما يلي: صافي الربح (للسنة) / مجموع حقوق الملكية (كما في نهاية السنة) وهو نسبة مئوية.
- (٥) يتم احتساب المطلوبات الى حقوق الملكية كما يلي: مجموع المطلوبات (كما في نهاية السنة) / مجموع حقوق الملكية (كما في نهاية السنة) وهو نسبة مئوية.
- (٦) يتم احتساب الدين إلى إجمالي حقوق الملكية كما يلي: فروض طويلة الأجل وقروض قصيرة الأجل (كما في نهاية السنة) / مجموع حقوق الملكية (كما في نهاية السنة) وهو نسبة مئوية.

١٠-٣ الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقتين

تأثير العمليات على ربحية السهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		بالريال السعودي
الأرباح لكل سهم بعد التعديل	الأرباح لكل سهم التاريخية	
٠,٠١٦٠	٠,٠١٦٥	الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم من العمليات الرئيسية (بالريال السعودي)
٠,٠١٦٠	٠,٠١٦٥	الأرباح الأساسية والمخفضة لكل سهم من صافي الربح للسنة (بالريال السعودي)

من المتوقع أن تحقق الصفقتين انخفاض مؤقت في ربحية السهم الواحد للشركة، وذلك استناداً إلى القوائم المالية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. ومع ذلك، فإن الصفقتين مبررة من منظور استراتيجي، في ظل التوقعات بارتفاع كبير في معدلات السياحة، إلى جانب النمو السكاني المستمر. ومن المتوقع أن تسهم هذه العوامل الاقتصادية في تعزيز القيمة المستدامة للمساهمين على المدى الطويل، وتحسين الكفاءة التشغيلية للشركة. ومن الجدير بالذكر أن التعديلات الافتراضية المرتبطة بالصفقتين تعكس بشكل أساسي التكاليف المباشرة، مثل مصروف الاستهلاك على المباني، دون احتساب أي إيرادات مستقبلية محتملة ناتجة عن الاستحواذ على أصول صفقة الأولى. وبالتالي، فإن الأثر المالي الحالي، وفقاً للمعلومات المالية الافتراضية، لا يعكس بشكل كامل الإمكانيات الإيجابية طويلة الأجل التي تتطوي عليها الصفقتين.

١١-٣ أداء سعر سهم الشركة

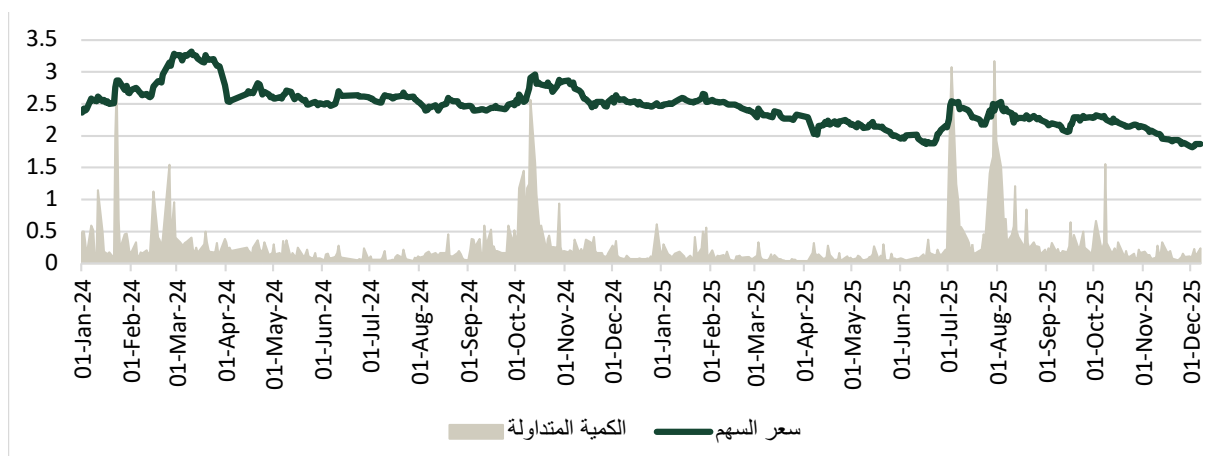
يوضح الجدول والشكل التاليين أداء سعر إغلاق سهم الشركة بداية كل شهر ميلادي خلال فترة الاثني عشر شهر التي تسبق توقيع اتفاقيات الصفقتين لتقديمها لطلب زيادة رأس مال الشركة لغرض شراء الأصول العقارية:

الجدول (٣-٢٤): أداء سعر إغلاق سهم الشركة بداية كل شهر ميلادي خلال فترة الاثني عشر شهر التي تسبق توقيع اتفاقيات الصفقتين:

التاريخ (٢٠٢٤/٠١/٠١)	سعر سهم الشركة بإغلاق التداول (ريال سعودي)
٢٠٢٤/٠١/٠١	٢,٣٦
٢٠٢٤/٠٢/٠١	٢,٧٢
٢٠٢٤/٠٣/٠٣	٣,٢٦
٢٠٢٤/٠٤/١٠	٢,٦٨
٢٠٢٤/٠٥/٠١	٢,٥٨
٢٠٢٤/٠٦/٠٢	٢,٤٩
٢٠٢٤/٠٧/٠١	٢,٥٨
٢٠٢٤/٠٨/٠١	٢,٥٢
٢٠٢٤/٠٩/٠١	٢,٤٧
٢٠٢٤/١٠/٠١	٢,٥٦
٢٠٢٤/١١/٠٣	٢,٨٧
٢٠٢٤/١٢/٠١	٢,٥٩
آخر يوم تداول قبل توقيع اتفاقيات الصفقتين	٢,٤٦
٢٠٢٤/١٢/٢٦	

المصدر: تداول

الشكل (٣-٢): أداء سهم الشركة



المصدر: تداول كما في تاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م)

04

المعلومات المالية



٤- المعلومات المالية

٤-١ المعلومات المالية لأصول صفقة الأولى:

تبين مناقشة وتحليل الإدارة للمعلومات المالية التالية مراجعة تحليلية ووصفية للوحدات السكنية الواقعة في برج أجدان «مد رايز» (٨٦ وحدة سكنية - «أصول صفقة الأولى»)، وهو جزء من عقار سكني متميز يعرف باسم مشروع أجدان رايز، المملوك لشركة الأولى لتطوير العقارات. تم إعداد هذا القسم والملاحظات المرفقة استناداً إلى تقارير الشركة التي تم إعدادها داخلياً من قبل إدارة شركة أجدان للتطوير العقاري والتي توضح تكاليف المشروع منذ بدء أعمال إنشاء مشروع أجدان رايز، بالإضافة إلى تقريرين تقييميين أُجرياً من طرفين مستقلين يتعلقان بأجدان مد رايز.

تم تقريب جميع المعلومات المالية الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال سعودي ما لم يُنص على خلاف ذلك. كما تم تقريب المبالغ والنسب المئوية إلى أقرب رقم عشري أو ريال سعودي حسب السياق.

٤-١-١ لمحة عامة عن الشركات المرتبطة بصفقة الأولى

تتمثل صفقة الأولى في شراء الشركة لأصول صفقة الأولى، والتي هي كما في تاريخ هذا التعميم مملوكة بالكامل لشركة الأولى لتطوير العقارات. ويكون شراء أصول صفقة الأولى مقابل إصدار خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهماً عادياً في الشركة (ويشار إليها بـ «أسهم الأولى») لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات من خلال تخصيصها لثلاث شركات مملوكة بالكامل أو جزئياً لشركة أجدان للتطوير العقاري، تم تحديدها من قبل شركة الأولى لتطوير العقارات بموجب أحكام اتفاقية الأولى (وهي شركة أوج المدى للتطوير والاستثمار العقاري، وشركة أوج المجال، وشركة أوج الشاطئ) (ويشار إليها مجتمعة بـ «الشركات المستلمة لأسهم الأولى»). وفي ما يلي التفاصيل الرئيسية المتعلقة بكل من الشركات ذات الصلة بصفقة الأولى:

٤-١-١-١ شركة الأولى لتطوير العقارات

شركة الأولى لتطوير العقارات هي شركة مساهمة مقفلة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٦٧٨١ وتاريخ ١٤٢٣/٠٧/٢٣هـ، وعنوانها المسجل في ٨٢١٧، سلمان الفارسي، الخالدية الجنوبية، ٣٦٧٧، ومقرها في طريق الأمير تركي - كورنيش، الخبر، المملكة العربية السعودية. وهي شركة مملوكة بالكامل لكل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة سمو للاستثمار الدولي (والتي تملك ما نسبته ٥,٠٠٪ من رأس مالها).

٤-١-١-٢ شركة أجدان للتطوير العقاري

شركة أجدان للتطوير العقاري هي شركة مساهمة مقفلة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٦٤٢ وتاريخ ١٤٢٧/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠١/٠٦م)، وعنوانها المسجل في الدمام، حي الخالدية الجنوبية، سلمان الفارسي. وهي شركة مملوكة بالكامل لكل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقفلة (والتي تملك ما نسبته ٤٧,٥٠٪ من رأس مالها)، وشركة سمو للاستثمار الدولي (والتي تملك ما نسبته ٥,٠٠٪ من رأس مالها).

٤-١-١-٣ شركة أوج المدى

شركة أوج المدى للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد مملوكة بالكامل لشركة أجدان للتطوير العقاري، مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٧٠٤١٤٧٤١٣٦ وتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٦م)، وعنوانها المسجل في الدمام، حي الخالدية الجنوبية، سلمان الفارسي. وتجدر الإشارة إلى أن شركة أوج المدى للتطوير والاستثمار العقاري مملوكة بالكامل لشركة أجدان للتطوير العقاري.

٤-١-١-٤ شركة أوج المجال

شركة أوج المجال هي شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٧٠٥٠٦٥٧٧٠٤ وتاريخ ١٤٤٧/٠١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٠م)، وعنوانها المسجل في الدمام، حي الخالدية الجنوبية، سلمان الفارسي. وتجدر الإشارة إلى أن شركة أوج المجال مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، وبذلك تكون شركة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة أجدان للتطوير العقاري.

٥-١-١-٤ شركة أوج الشاطئ

شركة أوج الشاطئ هي شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٧٠٥٠٦٥٧٥١٤ وتاريخ ١٥/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٥م)، وعنوانها المسجل في الدمام، حي الخالدية الجنوبية، سلمان الفارسي. وتجدر الإشارة إلى أن شركة أوج الشاطئ مملوكة بالكامل لشركة أوج المدى، وبذلك تكون شركة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة أجدان للتطوير العقاري.

٢-١-٤ وصف مشروع أجدان رايز

بدأ تنفيذ مشروع أجدان رايز في مدينة الخبر اعتباراً من يناير ٢٠١٨م، تحت مظلة صندوق أجدان رايز الذي تم إنشاؤه خصيصاً لهذا المشروع، بتمويل من شركة الاستثمار كابيتال. تولت شركة أجدان للتطوير العقاري مهام تطوير المشروع، وكانت المستثمر الرئيسي في الصندوق بنسبة ملكية بلغت ٦٢,٧٪.

يتمتع المشروع بموقع استراتيجي على طول الواجهة البحرية، ويوفر موقع ذو ارتباط ممتاز: يبعد حوالي ٤٥ كم من مطار الملك فهد الدولي، و٢٠ كم من وسط مدينة الدمام، و١٨ كم من ميناء الملك عبد العزيز، و٧ كم من جسر الملك فهد الذي يربط بين المملكة العربية السعودية والبحرين.

يتألف مشروع أجدان رايز من:

- أجدان هاي رايز (خارج نطاق صفقة الأولى): ١٠١ وحدة سكنية
- أجدان مد رايز (أصول صفقة الأولى): ٨٦ وحدة سكنية
- مساحات تجزئة (خارج نطاق صفقة الأولى): ١٢ وحدة تجارية

يعد أجدان مد رايز مشروعاً متوسط الارتفاع ومتعدد الاستخدامات، يضم ٨٦ وحدة سكنية فاخرة، بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٣,٧٥٩ متراً مربعاً. ويرتبط داخلياً ببرج هاي رايز عبر ممرات داخلية تتيح للمقيمين الوصول إلى المرافق المشتركة. تم الانتهاء من أعمال البناء في أبريل ٢٠٢٢م، وقد تم بيع جميع وحدات برج هاي رايز على الخارطة خلال مرحلة الإنشاء ضمن المرحلة الأولى. أما بيع الوحدات السكنية المتعلقة بأجدان مد رايز، فهو جارٍ حالياً ضمن المرحلة الثانية. كما تم تأجير ثلاث وحدات من أصل اثنتي عشرة وحدة تجارية كما في مارس ٢٠٢٢م، مع استمرار المفاوضات بشأن الوحدات التجارية المتبقية.

بلغ إجمالي تكلفة مشروع أجدان رايز ٣,٢٥١ مليون ريال سعودي، تم تمويلها من خلال هيكل تمويلي مع شركة الاستثمار كابيتال، يتضمن تمويلًا بالدين بقيمة ٣٢٥,٠ مليون ريال سعودي، إلى جانب تمويل من رأس المال لتغطية القيمة المتبقية. ومع ذلك، تم استخدام ٢٠٠,٠ مليون ريال سعودي فقط من التمويل بالدين، بينما تم تغطية الجزء المتبقي من خلال مبيعات الوحدات السكنية على الخارطة لبرج هاي رايز خلال مرحلة الإنشاء. تم السداد النهائي للقرض لصالح شركة الاستثمار كابيتال في فبراير ٢٠٢٥م، دون وجود أي التزامات مالية مستحقة أو التزامات مالية قائمة. كما أن جميع سندات الملكية الخاصة بمد رايز خالية من الرهون أو التعهدات.

خلال السنة ٢٠٢٤م، استحوذت شركة أجدان للتطوير العقاري على النسبة المتبقية من صندوق أجدان رايز البالغة ٣٧,٣٪ وبذلك استحوذت على الملكية الكاملة للمشروع، من خلال شراء نسب المستثمرين الآخرين من خلال شركتها الشقيقة شركة الأولى لتطوير العقارات. خلال السنة ٢٠٢٥م، تم تحويل جميع صكوك الوحدات السكنية بمد رايز البالغ عددها ٨٦ وحدة من صندوق أجدان رايز إلى شركة الأولى لتطوير العقارات.

٣-١-٤ ملخص النتائج الرئيسية لتقارير التقييم

الجدول (١-٤): ملخص النتائج الرئيسية لتقارير التقييم التي أجرتها شركة كوليرز و شركة النخبة

الجانب	تقرير تقييم كوليرز	تقرير تقييم شركة النخبة
طريقة التقييم	أسلوب السوق	أسلوب السوق
أساس التقييم	متوسط سعر الريال السعودي لكل متر مربع حسب نوع الوحدة، مع تعديلات للإطلالة والطابق	تسعير لكل وحدة سكنية بناءً على المساحة الفعلية وفروق سعرية بناءً على الطابق
إجمالي تقييم أجدان مد رايز مكون ٨٦ وحدة سكنية	١٧٤,٧٥٤,٩٥٥ ريال سعودي	١٧٤,٩٨٨,٠٤٨ ريال سعودي
متوسط ريال سعودي للمتر المربع	تتراوح من ١٣,٥٧٤ ريال سعودي إلى ١٥,٩٧٢ ريال سعودي للمتر المربع حسب نوع الوحدة	تتراوح من ١٣,٨٥٠ ريال سعودي إلى ١٥,٣٥٦ ريال سعودي للمتر المربع حسب نوع الوحدة
تاريخ التقييم	٢٨ أغسطس ٢٠٢٥م	٢٢ أغسطس ٢٠٢٥م

المصدر: تقارير تقييم الطرف الثالث

١-٣-١-٤ الاختلافات الرئيسية عبر تقارير التقييم

- يعكس التقريران أسلوب السوق، حيث يطبق تقرير شركة النخبة تسعيراً تفصيلياً لكل وحدة مع فروق سعرية بناءً على الطابق، بينما يستخدم تقرير كوليبرز متوسط سعر الريال السعودي لكل متر مربع حسب نوع الوحدة مع تعديلات للإطلالة والطابق.
- يقدر تقرير شركة النخبة القيمة الإجمالية بمبلغ ١٧٤,٩٨٨,٠٤٨ ريال سعودي، أي أعلى بنحو ٢٣٠,٠٠٠ ريال سعودي من تقييم كوليبرز البالغ ١٧٤,٧٥٤,٩٥٥ ريال سعودي.
- يعتمد تقرير شركة النخبة على تعديل سعر المتر المربع حسب الطابق (مثلاً: زيادة بنسبة ٣,٥٪ كل طابقين)، مما ينتج عنه سعر المتر المربع يتراوح بين ١٣,٨٥٠ و ١٥,٣٥٦ ريال سعودي. في المقابل، يستخدم تقرير كوليبرز متوسطاً ثابتاً لسعر المتر المربع حسب نوع الوحدة، مع تعديلات للإطلالة والطابق ومقارنات السوق، مما ينتج عنه سعر المتر المربع يتراوح بين ١٣,٥٧٤ و ١٥,٩٧٢ ريال سعودي.

الجدول (٤-٢): ملخص تقرير تقييم شركة كوليبرز

نوع الشقة	عدد الوحدات	المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط ريال سعودي / متر مربع	القيمة الإجمالية المقدرة (مليون ريال سعودي)
١ غرفة نوم	٤٨	٥,٣١٧	١١١	١٥,١٣٦	٨٠,٥
٢ غرفة نوم	٣٦	٦,٢٧٧	١٧٤	١٤,٢١٤	٨٩,٢
٣ غرف نوم	١	٢٧٥	٢٧٥	١٣,٥٥١	٣,٧
استوديو	١	٩٢	٩٢	١٤,٤٦٨	١,٣
مجموع	٨٦	١١,٩٦١	١٣٩	١٤,٦١٠	١٧٤,٨

المصدر: تقرير تقييم كوليبرز

الجدول (٤-٣): ملخص تقرير تقييم شركة النخبة

نوع الشقة	عدد الوحدات	المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط المساحة الإجمالية (متر مربع)	متوسط ريال سعودي / متر مربع	القيمة الإجمالية المقدرة (مليون ريال سعودي)
١ غرفة نوم	٤٨	٥,٣٨٠	١١٢	١٤,٦٧٣	٧٨,٩
٢ غرفة نوم	٣٦	٦,٣٠٨	١٧٥	١٤,٥٢٤	٩١,٦
٣ غرف نوم	١	٢٤٥	٢٤٥	١٣,٨٥٠	٣,٤
استوديو	١	٧٥	٧٥	١٣,٨٥٠	١,٠
مجموع	٨٦	١٢,٠٠٨	١٤٠	١٤,٥٧٣	١٧٥,٠

المصدر: تقرير تقييم شركة النخبة

٢-٣-١-٤ يقدم تقرير تقييم كوليبرز تقييماً على النحو التالي:

- ٤٨ شقة بغرفة نوم واحدة بمتوسط مساحة إجمالية ١١١ متر مربع بمتوسط ١٥,١٣٦ ريال سعودي للمتر المربع
 - ٣٦ شقة بغرفتي نوم بمتوسط مساحة إجمالية ١٧٤ متر مربع بمتوسط ١٤,٢١٤ ريال سعودي للمتر المربع
 - شقة بثلاث غرف نوم بمساحة إجمالية ٢٧٥ متر مربع بقيمة ١٣,٥٥١ ريال سعودي للمتر المربع و
 - شقة استوديو بمساحة إجمالية ٩٢ متر مربع بقيمة ١٤,٤٦٨ ريال سعودي للمتر المربع.
- تبلغ القيمة الإجمالية المقدرة لأجداً مد رايز ، بعد التعديل وفقاً للطابق، والإطلالة، والمقارنات السوقية، ١٧٤,٧٥٤,٩٥٥ ريال سعودي.

٤-٣-١-٤ يقدم تقرير تقييم شركة النخبة للتقييم العقاري تقييماً على النحو التالي:

- ٤٨ شقة بغرفة نوم واحدة بمتوسط مساحة إجمالية ١١٢ متر مربع بمتوسط ١٤,٦٧٣ ريال سعودي للمتر المربع
 - ٣٦ شقة بغرفتي نوم بمتوسط مساحة إجمالية ١٧٥ متر مربع بقيمة ١٤,٥٢٤ ريال سعودي للمتر المربع
 - شقة بثلاث غرف نوم بمساحة إجمالية ٢٤٥ متر مربع بقيمة ١٣,٨٥٠ ريال سعودي للمتر المربع و
 - شقة استوديو بمساحة إجمالية ٧٥ متر مربع بقيمة ١٣,٨٥٠ ريال سعودي للمتر المربع.
- تبلغ القيمة الإجمالية المقدّرة لأجدان مد رايز، بعد التعديل وفقاً للطابق ١٧٤,٩٩٨,٠٤٨ ريال سعودي.

يعود الاختلاف في المساحة الإجمالية عبر التقريرين إلى حد كبير إلى منهجيات القياس المختلفة المطبقة على المساحة الإجمالية (على سبيل المثال، بما في ذلك المناطق الخارجية مثل الشرفات وما إلى ذلك). ومع ذلك، فإن المساحة المقدمة في صكوك الملكية الرسمية هي المرجع النهائي للمساحة لكل وحدة.

٤-١-٤ تكاليف مشروع أجدان رايز ونظرة عامة تشغيلية

الجدول (٤-٤): إجمالي تكاليف المشروع

ألف ريال سعودي	
٥٠٤,١٩٧	تطوير تكاليف المشروع
٢٨,٦٨٤	إجمالي المصاريف الإدارية والمهنية
١٠,١٩٦	النفقات الرأسمالية والتجديدات الإضافية
٨,٢٥١	علاوة مدفوعة لشراء مستثمرين آخرين
٥٥١,٣٢٨	مجموع

المصدر: معلومات الإدارة

بلغ إجمالي تكاليف مشروع أجدان رايز منذ إنشائه ٣,٥٥١ مليون ريال سعودي بما في ذلك:

- ٥٠٤,٢ مليون ريال سعودي من تكاليف التطوير والتشطيب المتعلقة ببرج هاي رايز وأجدان مد رايز ومنطقة البيع بالتجزئة
- ٢٨,٧ مليون ريال سعودي من المصروفات الإدارية والمهنية والتدقيق والفوائد وما إلى ذلك
- ١٠,٢ مليون ريال سعودي من النفقات الرأسمالية ونفقات التجديد الإضافية على البرج ومنطقة البيع بالتجزئة
- ٨,٢ مليون ريال سعودي التي تمثل العلاوة المدفوعة لاستحواذ على الحصة المتبقية البالغة ٣,٣٪ من ملكية صندوق أجدان رايز، بهدف التملك الكامل للمشروع.

الجدول (٥-٤): التكلفة السنوية لعقد الإدارة المتكاملة للمرافق

ريال سعودي	
٢,٤١٣,٢٧١	التوظيف والنفقات العامة
١,١٢١,٧٣٦	الخدمات المتعاقد
١١,٣٩٩	خدمات ومواد أخرى
٦٣٦,٠٠٠	أمن
٤,١٨٢,٤٠٦	إجمالي قيمة العقد
٤١٨,٢٤١	تخصيص ١٠٪ لصندوق الاحتياطي
٤,٦٠٠,٦٤٧	إجمالي نفقات التشغيل السنوية

المصدر: معلومات الإدارة

تخضع التكاليف التشغيلية السنوية الإجمالية المتعلقة ببرج هاي رايز وأجدان مد رايز لاتفاقيتي خدمة، إحداهما لإدارة المرافق المتكاملة، والأخرى لخدمات الأمن. وتُقدَّر التكلفة التشغيلية السنوية الإجمالية للبرج بنحو ٤,٦ مليون ريال سعودي. ستقوم شركة مجموعة بان القابضة وشركة أجدان للتطوير العقاري بإنشاء آلية لتخصيص التكاليف وتوزيع نفقات الخدمات المشتركة بشكل عادل بين مكونات المشروع، بحيث تتحمل شركة مجموعة بان القابضة التكاليف التشغيلية السنوية الخاصة بحصة أجدان مد رايز.

- الاتفاقية الأولى هي بين شركة أجدان للتطوير العقاري وشركة EFSIM لتقديم خدمات إدارة المرافق المتكاملة. اعتباراً من يناير ٢٠٢٥م، يمتد العقد لمدة سنة واحدة مع التجديد التلقائي، وتحتفظ شركة أجدان للتطوير العقاري بحقوق الإنهاء و
- الاتفاقية الثانية فهي بين شركة أجدان للتطوير العقاري وشركة المتحدة للخدمات المتكاملة القابضة لتقديم الخدمات الأمنية. يسري العقد اعتباراً من يونيو ٢٠٢٥م، ويمتد لمدة سنة واحدة مع التجديد التلقائي ما لم يتم إنهاؤه بإشعار مدته ٦٠ يوم.

٢-٤ المعلومات المالية لأصول صفقة الحكير:

يقدم قسم «مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي والنتائج التشغيلية» مراجعة تحليلية للوضع المالي للفنادق الثلاثة: فندق دبل تري هيلتون، وفندق هوليداي إن، وفندق راديسون بلو معا («أصول صفقة الحكير»)، المملوكة لعبد المحسن عبد العزيز الحكير القابضة («شركة الحكير القابضة») خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م. تم إعداد هذا القسم والإيضاحات المرفقة به بناء على تقرير حول الإجراءات المتفق عليها، والتي تتضمن المعلومات المالية المستخرجة من القوائم المالية الغير موحدة ذات الغرض الخاص المدققة لشركة الحكير القابضة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، مع البيانات ذات الصلة التي قدمتها شركة الحكير القابضة.

تم إعداد تقرير الإجراءات المتفق عليها للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة لها وفقاً للمعيار الدولي للخدمات ذات الصلة 4400 (ISRS) (المعدل) والإجراءات المتفق عليها كما هو معتمد في المملكة العربية السعودية من قبل مكتب اللحد واليحيى محاسبون قانونيون.

تم التقريب جميع المعلومات المالية الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال سعودي ما لم يُذكر خلاف ذلك، تم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب منزلة عشرية. وبالتالي، قد لا يتطابق مجموع الأرقام الفردية تماماً مع الإجماليات المعروضة في الجداول أو في تقرير الإجراءات المتفق عليها.

١-٢-٤ لمحة عامة عن شركة الحكير القابضة

شركة مجموعة عبدالمحسن عبدالعزيز الحكير القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥١٦١٦ وتاريخ ١٢/٠١/١٤٠٤هـ، وعنوانها المسجل في حي المروج، الطريق الدائري الشمالي الفرعي، الرياض، المملكة العربية السعودية. وهي شركة مملوكة بالكامل لكل من شركة مساعد عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٧,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة ماجد بن عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٧,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة سامي عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٧,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة فريال عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٤,٣٢٪ من رأس مالها)، وشركة ماجده عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٤,٣٢٪ من رأس مالها)، وشركة مشعل عبدالمحسن الحكير القابضة (والتي تملك ما نسبته ١٣,٨٤٪ من رأس مالها)، وشركة مشاعل عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٤,٣٢٪ من رأس مالها)، وشركة عبدالله عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ٧,٧٠٪ من رأس مالها)، وشركة أبناء خالد عبدالمحسن الحكير المحدودة (والتي تملك ما نسبته ١٢,٠٠٪ من رأس مالها).

تفاصيل الإجراءات المنفذة

الجدول (٤-٦): تفاصيل الإجراءات المنفذة

رقم الإجراء	الإجراءات التي تم تنفيذها
١-	الحصول على القوائم المالية الغير موحدة للشركة المعدة من قبل عبد المحسن عبد العزيز الحكير القابضة التي تتكون من قوائم المركز المالي، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتدفقات النقدية للفنادق الثلاثة ، وهي: فندق دبل تري هيلتون، وفندق هوليداي إن، وفندق راديسون بلو («أصول صفقة الحكير»)، للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.
٢-	الحصول على القوائم التفصيلية للمركز المالي المتعلقة بينود الذمم المدينة التجارية والممتلكات والمعدات للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.
٣-	الحصول على القائمة التفصيلية لبنود الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر التي تتضمن الإيرادات ومصروف الاستهلاك وفائض إعادة تقييم الممتلكات والمعدات للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.
٤-	مقارنة المعلومات المالية المستخرجة من القوائم المالية الغير موحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م مع القوائم التفصيلية لبنود الذمم المدينة التجارية والممتلكات والمعدات والإيرادات ومصروف الاستهلاك وفائض إعادة تقييم الممتلكات والمعدات للسنوات.
٥-	التحقق من الصحة الحسابية لبنود التدفقات النقدية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

المصدر: تقرير الإجراءات المنفق عليها

٢-٢-٤ وصف أصول صفقة الحكير:

١-٢-٢-٤ فندق دبل تري هيلتون

فندق دبل تري هيلتون هو فندق عصري من فئة ٤-نجوم يقع على الطريق الدائري الشمالي، ويوفر سهولة الوصول إلى المناطق التجارية الرئيسية في الرياض، بما في ذلك مركز الملك عبد الله المالي وحي السفارات.

لدى فندق دبل تري هيلتون ٢٢٣ غرفة نزلاء مخصصة ، وبلغ معدل الإشغال حوالي ٧٠٪، في حين بلغ متوسط المعدل اليومي حوالي ٧٠٣ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٢-٢-٢-٤ فندق هوليداي إن

فندق هوليداي إن هو فندق معاصر مكون من ١٣ طابقاً يقع على طريق المدينة المنورة في جدة ، المملكة العربية السعودية. يتمتع الفندق بموقع ملائم بالقرب من مطار الملك عبد العزيز الدولي وحرارة مول، ويوفر سهولة الوصول إلى مناطق الجذب الرئيسية مثل مركز جدة للمعارض ومول العرب.

لدى فندق هوليداي إن ١٨٠ غرفة نزلاء مخصصة، حيث سجل معدل إشغال بلغ حوالي ٧٧٪، وحافظ على متوسط سعر يومي بلغ حوالي ٤٢٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣-٢-٢-٤ فندق راديسون بلو

فندق راديسون بلو هو فندق عصري من فئة ٥-نجوم يقع على طريق الكورنيش في جدة في حي أبجر الجنوبية. يقع الفندق بالقرب من مطار الملك عبد العزيز الدولي ورد سي مول، ويوفر سهولة الوصول إلى معالم المدينة السياحية.

لدى فندق راديسون بلو ١٥٠ غرفة نزلاء مخصصة، حيث سجل معدل إشغال يقارب ٦٥٪، وحافظ على متوسط معدل يومي بلغ حوالي ٧٧٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣-٢-٤ بيانات تقرير الإجراءات المتفق عليها

الجدول (٧-٤): قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
الإيرادات	٨,٠٠٠	٥,٤٠٩	٦,٣٨٩
مصروف الإستهلاك	(٥,٧٦٨)	(٣,٣٤٣)	(٤,٢٤٤)
صافي دخل السنة	٢,٢٣٢	٢,٠٦٦	٢,١٤٥
الدخل الشامل الآخر للسنة			
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح او الخسائر:			
فائض إعادة تقييم الممتلكات والمعدات	٣٢,٣٥٧	٣١,٢٧٨	٢٩,٤٠٨
الدخل الشامل الآخر للسنة	٣٢,٣٥٧	٣١,٢٧٨	٢٩,٤٠٨
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٣٤,٥٨٩	٣٣,٣٤٤	٣١,٥٥٣

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

الجدول (٨-٤): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
الذمم المدينة	٨,٤٥٥	٨,٩٦١	٨,٥٥٢
الممتلكات والمعدات	٢٨٢,٩٠٤	١٥٦,٠٥٢	٢١٩,٨٥٠

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

الجدول (٩-٤): قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
الإيرادات	٨,٠٠٠	٥,٤٢٦	٧,٥١٣
مصروف الإستهلاك	(٦,٧٩٥)	(٣,٠٣٨)	(٣,٢٤٧)
صافي دخل السنة	١,٢٠٥	٢,٣٨٨	٤,٢٦٦
الدخل الشامل الآخر للسنة			
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح او الخسائر:			
فائض إعادة تقييم الممتلكات والمعدات	(٤,٣٧٢)	١٦,٥٥٢	٢٠,٠٤٦
الدخل الشامل الآخر للسنة	(٤,٣٧٢)	١٦,٥٥٢	٢٠,٠٤٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة	(٣,١٦٧)	١٨,٩٤٠	٢٤,٣١٣

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

الجدول (١٠-٤): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
الذمم المدينة	٣٧٧	٢,٣٥١	٤,٠٩٣
الممتلكات والمعدات	٢٥٦,٣١٥	١٢٨,١١٧	١٩٤,٦٨٦

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

الجدول (١١-٤): قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
الإيرادات	٨,٥٢٠	٣,٨٦١	٦,٤٨٨
مصروف الإستهلاك	(٢,٦٨١)	(٢,٢٩٤)	(٥,٨٩٩)
صافي دخل السنة	٥,٨٣٨	١,٥٦٧	٥٨٩
الدخل الشامل الآخر للسنة			
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر:			
فائض إعادة تقييم الممتلكات والمعدات	٢١١,٧٤٤	٤٩,٦١٧	(٩٣٥)
الدخل الشامل الآخر للسنة	٢١١,٧٤٤	٤٩,٦١٧	(٩٣٥)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٢١٧,٥٨٣	٥١,١٨٤	(٣٤٦)

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

الجدول (١٢-٤): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
الذمم المدينة	-	-	-
الممتلكات والمعدات	٢٦٧,٤٨٢	١١٤,٦٠٣	١٧٧,٩٨٧

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

٤-٢-٤ الإيرادات

الجدول (١٣-٤): إيرادات السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٤-٢٠٢٣م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢-٢٠٢٤م
إيرادات الفندق						
فندق دبل تري هيلتون	٤٢,٥٩٨	٤٨,٦١٨	٥٢,٧٤٠	%١٤,١	%٨,٥	%١١,٣
فندق راديسون بلو	٣٢,٤٤٠	٣٧,٥٥٥	٣١,٩٤٦	%١٥,٨	(%١٤,٩)	(%٠,٨)
فندق هوليداي إن	١٩,٣٠٧	٢٧,١٣٠	٢٧,٠٤٤	%٤٠,٥	(%٠,٣)	%١٨,٤
الإجمالي	٩٤,٣٤٥	١١٣,٣٠٢	١١١,٧٣١	%٢٠,١	(%١,٤)	%٨,٨
إيرادات الإيجار						
فندق دبل تري هيلتون	٨,٥٢٠	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	(%٦,١)	%٠,٠	(%٣,١)
فندق راديسون بلو	٦,٤٨٨	٧,٥١٣	٦,٣٨٩	%١٥,٨	(%١٥,٠)	(%٠,٨)
فندق هوليداي إن	٣,٨٦١	٥,٤٢٦	٥,٤٠٩	%٤٠,٥	(%٠,٣)	%١٨,٤
الإجمالي	١٨,٨٦٩	٢٠,٩٣٩	١٩,٧٩٨	%١١,٠	(%٥,٤)	%٢,٤
كثافة مئوية من إجمالي إيرادات الإيجار						
فندق دبل تري هيلتون	%٤٥,٢	%٣٨,٢	%٤٠,٤		٢,٢	(٤,٧)
فندق راديسون بلو	%٣٤,٤	%٣٥,٩	%٣٢,٣		(٣,٦)	(٢,١)
فندق هوليداي إن	%٢٠,٥	%٢٥,٩	%٢٧,٣		١,٤	٦,٩

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها، معلومات الإدارة

الجدول (٤-١٤): شروط عقد الإيجار حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

العقار	إيرادات الإيجار (٢٠٢٤م) ألف ريال سعودي	الحد الأقصى لإيرادات عقد الإيجار ألف ريال سعودي	تاريخ بدء عقد الإيجار	وصف اتفاقية الإيجار
فندق دبل تري هيلتون	٨,٠٠٠	٨,٠٠٠ سنويا	يناير ٢٠٢٠م	تعديل الإيجار بنسبة ٢٠٪ من إجمالي الإيرادات بحد أقصى ٨,٠٠٠ مليون ريال سعودي سنويا
فندق راديسون بلو	٦,٣٨٩	٨,٠٠٠ سنويا	يناير ٢٠٢٠م	تعديل الإيجار بنسبة ٢٠٪ من إجمالي الإيرادات بحد أقصى ٨,٠٠٠ مليون ريال سعودي سنويا
فندق هوليداي إن	٥,٤٠٩	٧,٥٠٠ سنويا	يناير ٢٠٢٠م	تعديل الإيجار بنسبة ٢٠٪ من إجمالي الإيرادات بحد أقصى ٧,٥٠٠ مليون ريال سعودي سنويا

المصدر: عقد الإيجار، معلومات الإدارة

يُسجل إيراد الإيجار في دفاتر شركة الحكير القابضة وفقاً لعقد إيجار مبرم مع شركة مجموعة بان القابضة التي تدير أصول صفقة الحكير، والذي دخل حيز التنفيذ في أبريل ٢٠٢٠م، دون تاريخ انتهاء محدد. وبموجب هذه الاتفاقية، يتم احتساب إيرادات الإيجار على أساس الأقل من ٢٠٪ من إيرادات الفنادق أو سقف ثابت وقدره ٨,٠٠٠ مليون ريال سعودي لفندق دبل تري هيلتون وفندق راديسون بلو، وسقف قدره ٧,٥٠٠ مليون ريال سعودي لفندق هوليداي إن، مما يضع فعلياً حداً أقصى لدخل المؤجر من الإيجار، بغض النظر عن أداء الفندق. ويحقق هذا الهيكل إيراداً أقصى يمكن التنبؤ به، مع ربط الإيجار بالأداء التشغيلي، بما يعزز المصالح بين المؤجر ومشغل الفنادق.

ارتفعت إيرادات الإيجار من ١٨,٠٩ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢م إلى حوالي ٢٠,٤ مليون ريال سعودي للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م مدفوعة بزيادة إيرادات الفنادق التي سجلتها شركة مجموعة بان القابضة من ٩٤,٣ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢م إلى حوالي ١١٢,٥ مليون ريال سعودي خلال السنتين الماليتين المنتهيتين ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م. وقد تم تعويض ذلك بشكل طفيف من خلال انخفاض إيرادات الإيجار الناتج عن فندق راديسون بلو بمقدار ١,١ مليون ريال سعودي خلال السنتين الماليتين المنتهيتين ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، بما يتماشى مع الانخفاض في إيرادات الفنادق المسجلة خلال الفترة (-٥,٦ مليون ريال سعودي).

٥-٢-٤ الذمم المدينة

الجدول (٤-١٥): الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
فندق دبل تري هيلتون	-	٢٧٧	٨,٤٥٥
فندق راديسون بلو	-	٤,٠٩٣	٨,٥٥٢
فندق هوليداي إن	-	٢,٣٥١	٨,٩٦١
الإجمالي	-	٦,٨٢٠	٢٥,٩٦٨
كنسبة مئوية من مجموع الذمم المدينة			
فندق دبل تري هيلتون	لا ينطبق	٥,٥٪	٣٢,٦٪
فندق راديسون بلو	لا ينطبق	٦٠,٠٪	٣٢,٩٪
فندق هوليداي إن	لا ينطبق	٣٤,٥٪	٣٤,٥٪

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها، معلومات الإدارة

٦-٢-٤ أعمار الذمم المدينة حسب العقار

الجدول (١٦-٤): أعمار الذمم المدينة حسب العقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٦٠-٣٠ يوم	٩٠-٦١ يوم	١٢٠-٩١ يوم	١٨٠-١٢١ يوم	٣٦٠-١٨١ يوم	الإجمالي
فندق دبل تري هيلتون	-	٥١٥	١,٧٠٢	٥,٩٣٠	٣٠٨	٨,٤٥٥
فندق راديسون بلو	١,٢١٥	٤٤٢	٨٩٣	٤,٢٨٦	١,٧١٧	٨,٥٥٢
فندق هوليداي إن	١,٠١٩	٤٠٦	٢,٥٥٥	٣,٤١٦	١,٥٦٥	٨,٩٦١
الإجمالي	٢,٢٣٤	١,٣٦٤	٥,١٥٠	١٣,٦٣١	٣,٥٨٩	٢٥,٩٦٨
كنسبة مئوية من الإجمالي						
فندق دبل تري هيلتون	%٠,٠	%٣٧,٨	%٣٣,٠	%٤٣,٥	%٨,٦	%٣٢,٦
فندق راديسون بلو	%٥٤,٤	%٣٢,٤	%١٧,٣	%٣١,٤	%٤٧,٨	%٣٢,٩
فندق هوليداي إن	%٤٥,٦	%٢٩,٨	%٤٩,٦	%٢٥,١	%٤٣,٦	%٣٤,٥

المصدر: معلومات الإدارة

يتكون رصيد الذمم المدينة من مبالغ مستحقة من عميل واحد وهو شركة مجموعة بان القابضة. يتعلق رصيد الذمم المدينة بإيرادات الإيجار، مع عدم وجود شروط سداد محددة / رسمية متفق عليها مع شركة الحكير القابضة.

ارتفع رصيد الذمم المدينة من لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مدفوعة بالزيادة في إيرادات الفنادق المسجلة خلال الفترة التاريخية، والزيادة المقابلة في إيرادات الإيجار، إلى جانب التأخير في إصدار الفواتير من قبل شركة الحكير القابضة.

كان حوالي ٣٤% من إجمالي رصيد الذمم المدينة البالغ ٢٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ضمن فئة العمرية ١٢٠ يوم أو أقل، وحوالي ٦٦% من رصيد الذمم المدينة كان ضمن الفئة العمرية التي تزيد عن ١٢١ يوماً، وقد فسّرت الإدارة ذلك على أنه نتيجة هيكلية الفوترة بدلاً من التأخر في السداد.

٧-٢-٤ الممتلكات والمعدات

الجدول (١٧-٤): حركة الممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	فندق هوليداي إن	فندق دبل تري هيلتون	فندق راديسون بلو
١ يناير ٢٠٢٢م	٦٧,٢٨٠	٥٨,٤١٩	١٨٤,٨٢١
الاستهلاك	(٢,٢٩٤)	(٢,٦٨١)	(٥,٨٩٩)
صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٢م (باستثناء إعادة التقييم)	٦٤,٩٨٦	٥٥,٧٣٨	١٧٨,٩٢١
إعادة التقييم في عام ٢٠٢٢م	٤٩,٦١٧	٢١١,٧٤٤	(٩٣٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١١٤,٦٠٣	٢٦٧,٤٨٢	١٧٧,٩٨٧
الاستهلاك	(٣,٠٣٨)	(٦,٧٩٥)	(٣,٣٤٧)
صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٢م (باستثناء إعادة التقييم)	١١١,٥٦٥	٢٦٠,٦٨٧	١٧٤,٦٤٠
إعادة التقييم في عام ٢٠٢٣م	١٦,٥٥٢	(٤,٢٧٢)	٢٠,٠٤٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١٢٨,١١٧	٢٥٦,٣١٥	١٩٤,٦٨٦
الاستهلاك	(٣,٣٤٣)	(٥,٧٦٨)	(٤,٢٤٤)
صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٤م (باستثناء إعادة التقييم)	١٢٤,٧٧٤	٢٥٠,٥٤٧	١٩٠,٤٤٢
إعادة التقييم في عام ٢٠٢٤م	٣١,٢٧٨	٣٢,٣٥٧	٢٩,٤٠٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	١٥٦,٠٥٢	٢٨٢,٩٠٤	٢١٩,٨٥٠

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

تشمل صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات المباني والأراضي والمعدات والأثاث في أصول صفقة الحكير. تتعكس أي إضافات وصيانة الممتلكات والمعدات في دفاتر شركة مجموعة بان القابضة باعتبارها المسؤولة عن تشغيل أصول صفقة الحكير. تتعاقد شركة الحكير القابضة مع شركة أوريسيج لإجراء تقييم سنوي مستقل لممتلكاتها ومعدات وفقاً لنموذج إعادة التقييم المنصوص عليه في المعيار الدولي ١٦. تُدرج الزيادات الناتجة عن إعادة التقييم ضمن الدخل الشامل الآخر، ما لم تكن عكساً لانخفاض سُجل سابقاً في الربح أو الخسارة، وفي هذه الحالة تُسجل هناك. أما الانخفاضات، فيتم أولاً خصمها من احتياطي إعادة التقييم، قبل الاعتراف بأي خسارة إضافية. وتتعكس القيم العادلة المعدلة في صافي القيمة الدفترية.

بلغت صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لفندق دبل تري هيلتون ٢٦٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مدفوعة بالرصيد الافتتاحي البالغ ٥٨,٤ مليون ريال سعودي، والاستهلاك بقيمة ٢,٧ مليون ريال سعودي، وإعادة تقييم بلغت ٢١١,٧ مليون ريال سعودي. انخفضت القيمة الدفترية إلى ٢٥٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بالاستهلاك البالغ ٦,٨ مليون ريال سعودي وإعادة تقييم بقيمة -٤,٤ مليون ريال سعودي. ارتفعت القيمة الدفترية إلى ٢٨٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مدفوعة بالاستهلاك البالغ ٥,٨ مليون ريال سعودي وإعادة تقييم قدرها ٣٢,٤ مليون ريال سعودي.

بلغت صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لفندق راديسون بلو ١٧٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مدفوعاً بالرصيد الافتتاحي البالغ ١٨٤,٨ مليون ريال سعودي، والاستهلاك بقيمة ٥,٩ مليون ريال سعودي، وإعادة تقييم بقيمة -٩٣٥ ألف ريال سعودي. ارتفعت صافي القيمة الدفترية إلى ١٩٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بالاستهلاك البالغ ٣,٣ مليون ريال سعودي وإعادة تقييم قدرها ٢٠,٠ مليون ريال سعودي. ارتفعت صافي القيمة الدفترية إلى ٢١٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مدفوعة بالاستهلاك البالغ ٤,٢ مليون ريال سعودي وإعادة تقييم قدرها ٢٩,٤ مليون ريال سعودي.

بلغت صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لفندق هوليداي إن ١١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مدفوعة بالرصيد الافتتاحي البالغ ٦٧,٣ مليون ريال سعودي، والاستهلاك بقيمة ٢,٣ مليون ريال سعودي، وإعادة التقييم البالغة ٤٩,٦ مليون ريال سعودي. ارتفعت صافي القيمة الدفترية إلى ١٢٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بالاستهلاك البالغ ٣,٠ مليون ريال سعودي وإعادة التقييم بقيمة ١٦,٦ مليون ريال سعودي. ارتفعت صافي القيمة الدفترية إلى ١٥٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مدفوعة بالاستهلاك البالغ ٣,٣ مليون ريال سعودي وإعادة تقييم بقيمة ٣١,٢ مليون ريال سعودي.

٨-٢-٤ قائمة التدفقات النقدية

الجدول (٤-١٨): قائمة التدفقات النقدية حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢٤م			
ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
صافي الدخل	٢,٢٢٢	٢,٠٦٦	٢,١٤٥
مصروف الاستهلاك	٥,٧٦٨	٣,٣٤٣	٤,٢٤٤
الذمم المدينة	(٨,٠٧٨)	(٦,٦١٠)	(٤,٤٦٠)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	(٧٨)	(١,٢٠٢)	١,٩٣٠

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

حقق فندق دبل تري هيلتون صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بلغ -٧٨ ألف ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٤م مدفوعاً بصافي دخل قدره ٢,٢ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٥,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة، وقد قابل ذلك زيادة في الذمم المدينة بمبلغ ٨,١ مليون ريال سعودي.

حقق فندق هوليداي إن صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة -٢,١ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٤م مدفوعاً بصافي دخل قدره ٢,١ مليون ريال سعودي وإهلاك بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة، وقد قابل ذلك زيادة في الذمم المدينة بمقدار ٦,٦ مليون ريال سعودي.

حقق فندق راديسون بلو صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٤م مدفوعاً بصافي دخل قدره ٢,١ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٤,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة، وقد قابل ذلك زيادة في الذمم المدينة بمبلغ ٤,٥ مليون ريال سعودي.

الجدول (٤-١٩): التدفقات النقدية حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

السنة المالية ٢٠٢٣م			
ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
صافي الدخل	١,٢٠٥	٢,٣٨٨	٤,١٦٦
مصروف الاستهلاك	٦,٧٩٥	٣,٠٣٨	٣,٣٤٧
الذمم المدينة	(٣٧٧)	(٢,٣٥١)	(٤,٠٩٣)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٧,٦٢٣	٣,٠٧٥	٣,٤٢٠

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

حقق فندق دبل تري هيلتون صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٣م مدفوعا بصافي دخل قدره ١,٢ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٦,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة وقد قابل ذلك زيادة في الذمم المدينة بمبلغ ٣٧٧ ألف ريال سعودي.

حقق فندق هوليداي إن صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٣,١ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٢م مدفوعا بصافي دخل قدره ٢,٤ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٣,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة وقد قابل ذلك زيادة في الذمم المدينة بمقدار ٢,٤ مليون ريال سعودي.

حقق فندق راديسون بلو صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٣,٤ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٢م مدفوعا بصافي دخل قدره ٤,٢ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٣,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة وقد قابل ذلك زيادة في الذمم المدينة بمبلغ ٤,١ مليون ريال سعودي.

الجدول (٤-٢٠): التدفقات النقدية حسب العقار للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

السنة المالية ٢٠٢٢م			
ألف ريال سعودي	فندق دبل تري هيلتون	فندق هوليداي إن	فندق راديسون بلو
صافي الدخل	٥,٨٣٨	١,٥٦٧	٥٨٩
مصروف الاستهلاك	٢,٦٨١	٢,٢٩٤	٥,٨٩٩
الذمم المدينة	-	-	-
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٨,٥٢٠	٣,٨٦١	٦,٤٨٨

المصدر: تقرير الإجراءات المتفق عليها

حقق فندق دبل تري هيلتون صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٨,٥ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٢م مدفوعا بصافي دخل قدره ٥,٨ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٢,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

حقق فندق هوليداي إن صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٣,٩ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٢م مدفوعا بصافي دخل قدره ١,٦ مليون ريال سعودي وإهلاك قدره ٢,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

حقق فندق راديسون بلو صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية ٢٠٢٢م مدفوعا بصافي دخل قدره ٥٨٩ ألف ريال سعودي وإهلاك قدره ٥,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

05

المعلومات القانونية



0- المعلومات القانونية

0-1 إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- ١- أن الصفقتين لا تخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- ٢- أن إصدار أسهم العوض لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ٣- أن هذا القسم يتضمن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستندات الصفقتين التي يجب على مساهمي الشركة أخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مبني على دراية وإدراك.
- ٤- أنه لا يوجد معلومات قانونية جوهرية أخرى في هذا القسم تؤدي إزالتها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.
- ٥- يقر الأعضاء المستقلون في مجلس إدارة الشركة، أنهم ليس لديهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أي من أسهم الشركة أو في الأصول العقارية أو في أعمالها أو في أي عقد مبرم أو سيتم إبرامه بين الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات وشركة الحكير القابضة فيما يتعلق بالصفقتين، وأنهم يتقرون بكامل استقلاليتهم بخصوص الصفقتين موضوع هذا التعميم.

0-2 المعلومات القانونية الخاصة بالصفقتين

0-2-1 ملخص الهيكل القانوني للصفقتين

تتمثل صفقة الأولى في شراء أصول عقارية وهي ٨٦ وحدة سكنية تمثل جميع الوحدات السكنية الواقعة في عنصر «مد رايز» من برج مشروع واجهة أجدان البحرية الواقع في مدينة الخبر على قطعة الأرض رقم ٢/١٢ من المخطط رقم ٢/٢٥٦ بمساحة إجمالية تبلغ حوالي (١٢,٠٠٠) متر مربع، وتقع على طريق الكورنيش، بمدينة الخبر، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «أصول صفقة الأولى»). وذلك مقابل إصدار خمسة وستون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وثمانون (٦٥,٥٧٦,٧٨٢) سهماً عادياً في الشركة بما يعادل نسبة (١٠,٥٨٪) من رأسمال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) (ويشار إليها بـ «أسهم الأولى») لصالح شركة الأولى لتطوير العقارات من خلال تخصيصها لثلاث شركات تم تحديدها من قبل شركة الأولى لتطوير العقارات بموجب أحكام اتفاقية الأولى (وهي شركة أوج المدى، وشركة أوج المجال، وشركة أوج الشاطئ) (ويشار إليها مجتمعة بـ «الشركات المستلمة لأسهم الأولى»)) («ويشار إليها بـ «صفقة الأولى»).

وتتمثل صفقة الحكير في شراء:

- أ- فندق دبل تري من هيلتون في مدينة الرياض الواقع بحي المروج والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٢١٥٥ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٧ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٥٩ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٢٥٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٢١٦١ من المخطط رقم ١/١٥٧٨ بمساحة (١,٧٥٠) متر مربع، وجميعها تقع على الطريق الدائري الشمالي الفرعي، في حي المروج، بمدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها مجتمعة بـ «فندق دبل تري هيلتون»); و
 - ب- فندق راديسون بلو الكورنيش في مدينة جدة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة أرض (دون رقم)، والتي تم تسجيلها بموجب الصك رقم ٢٢٠٢٢٧٠٠٦٦٥٦ المؤرخ ٢٢٩/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٨ م) في مخطط أبحر الجنوبية، بمساحة (٣,٦١٠,٥) متر مربع تقع على طريق الكورنيش، في حي أبحر الجنوبية، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق راديسون بلو»); و
 - ج- فندق هوليداي إن بوابة جدة في مدينة جدة على طريق المدينة والأراضي والأصول العقارية التي يقع عليها، وهي قطعة الأرض رقم ٥٢٨/١ من المخطط رقم ٤/٤٧٧/٣، بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع؛ وقطعة الأرض رقم ٥٢٠/١ من المخطط رقم ٤/٤٧٧/٣ بمساحة (١,٠٠٠) متر مربع، وجميعها تقع على طريق المدينة المنورة، في حي النزهة، بمدينة جدة، في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها بـ «فندق هوليداي إن»).
- (ويشار إليها بـ «أصول صفقة الحكير»). وسيتم الاستحواذ على أصول صفقة الحكير مقابل إصدار مائتان وتسعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً ومائة وأربعة وخمسون (٢٣٩,٣٩٠,١٥٤) سهماً عادياً في الشركة، بما يعادل نسبة (٣٨,٦١٪) من رأسمال الشركة بعد زيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين) (ويشار إليها بـ «أسهم الحكير») لصالح شركة الحكير القابضة وفقاً لأحكام اتفاقية الحكير (ويشار إليها بـ «صفقة الحكير»).

ويكون إتمام الصفقتين مقابل إصدار وتخصيص أسهم العوض لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض مقابل مساهمة البائعين العينية بالأصول العقارية. ويبلغ إجمالي عدد أسهم العوض المصدرة ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) سهم، وقيمة اسمية إجمالية قدرها ثلاثمائة وأربعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٣٠٤,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي وتستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال الشركة الحالي بنسبة (٩٦,٨١٪) من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون. (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من ثلاثمائة وخمسة عشر مليون (٣١٥,٠٠٠,٠٠٠) سهمًا عاديًا إلى ستمائة وتسعة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وثلاثون (٦١٩,٩٦٦,٩٣٦) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية قدرها واحد (١) ريال سعودي للسهم الواحد.

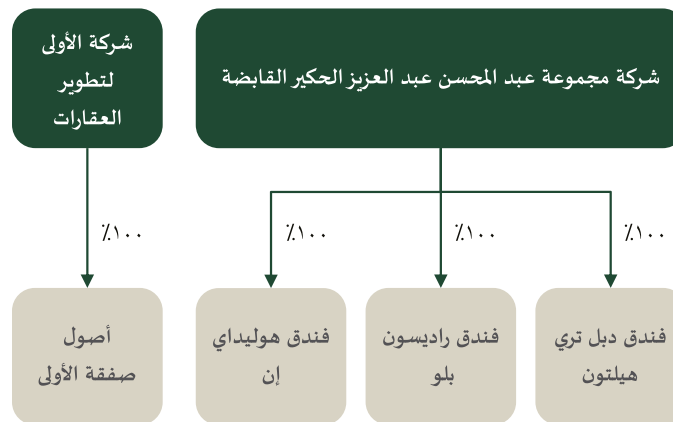
وبعد إتمام الصفقتين وزيادة رأس المال (في حال تم الموافقة على الصفقتين)، ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته (٥٠,٨١٪) من رأس مال الشركة، وستمتلك الشركات المستلمة لأسهم العوض بالمجموع ما نسبته (٤٩,١٩٪) من رأس مال الشركة. حيث ستملك الشركات المستلمة لأسهم الأولى بما يعادل نسبة (١٠,٥٨٪) من رأس مال الشركة، وستملك شركة الحكير القابضة بما يعادل نسبة (٣٨,٦١٪) من رأس مال الشركة. ولمزيد من التفاصيل عن هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقتين وبعدها، يرجى مراجعة القسم (٢-٥) «هيكل الملكية قبل إتمام الصفقتين وبعدها» من هذا التعميم.

بناءً على التقييم النهائي وعدد أسهم العوض التي سيتم إصدارها، لن يكون لدى البائعين أي كسور أسهم.

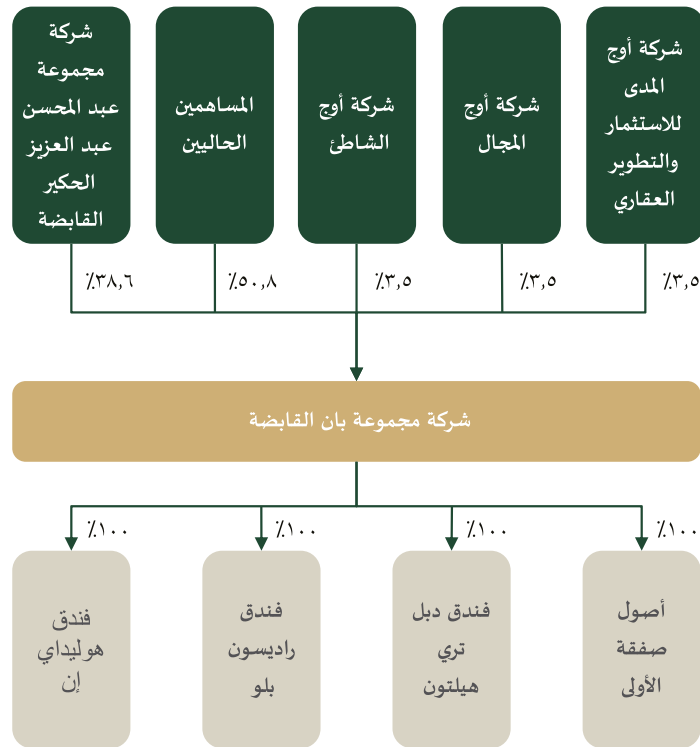
وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل الصفقتين:

الشكل (١-٥): هيكل الصفقتين

قبل الصفقتين:



بعد الصفقتين:



٢-٢-٥ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقتين

١-٢-٢-٥ الموافقات الحكومية

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

- ١- الحصول على موافقة الهيئة العامة للمنافسة على إتمام الصفقتين أو أحدهما (في حال تطلب ذلك). علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ٢٧/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٠٥/٢٠٢٥م)، والتي أفادت بقبالية الشركة والبايعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ.
- ٢- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة فيما يخص زيادة رأس مالها لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية. وتم بهذا الشأن الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ٠٤/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٠٢٥م).
- ٣- الحصول على موافقة تداول لإدراج أسهم العوض. وتم بهذا الشأن الحصول على موافقة تداول بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ٠٩/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٣٠/١١/٢٠٢٥م).
- ٤- الحصول على الموافقات اللازمة المتعلقة بزيادة رأس المال المتطلب لإتمام الصفقتين أو أحدهما من وزارة التجارة.
- ٥- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية بخصوص الصفقتين، وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة والنظام الأساس للشركة.

٢-٢-٥ موافقة الجمعية العامة غير العادية

تعتمد الصفتين على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة في اجتماعها. سوف تتقدم الشركة إلى هيئة السوق المالية بطلب لدعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين، وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في هذا الخصوص ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين.

يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل. فإذا لم يُبلغ هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول (بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد الاجتماع الثاني ذلك). ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون ربع رأس المال على الأقل. وفي حال لم يُبلغ النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، فستقوم الشركة بالتقدم إلى هيئة السوق المالية للحصول على موافقتها على انعقاد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية. وعند الحصول على موافقتها، ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية وسيتم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بعد مدة لا تقل عن واحد وعشرين (٢١) يوم من تاريخ نشر الدعوة. وسيكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

ويحق لجميع المساهمين المقيدین بسجل مساهمي الشركة بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقتين حضور الجمعية العامة غير العادية. وسيكون بإمكان المساهم الحضور والتصويت على جدول الأعمال (سواء بنفسه أو عن طريق وكيل أو من خلال التصويت الإلكتروني) وفقاً للإجراءات المتبعة في هذا الخصوص.

تحسب الأصوات في الجمعيات العامة غير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم، وسيخسر المساهم الذي يتعذر حضوره للجمعية العامة غير العادية (سواء بنفسه أو عن طريق وكيل أو من خلال التصويت الإلكتروني) حقه في التصويت في الجمعية العامة غير العادية ولن تؤخذ بالاعتبار الأصوات المرتبطة بأسهمه.

وتجدر الإشارة إلى أنه ستمتع كل من شركة عبدالمحسن الحكير وأولاده المحدودة وملّاكها والأطراف المتصرفين بالاتفاق مع عبدالمحسن عبدالعزيز فهد الحكير باعتبارهم أفراد أسرته، وهم المرحوم بندر خالد بن عبد المحسن الحكير (وورثته)، وبدر خالد بن عبد المحسن الحكير، وأحمد خالد بن عبد المحسن الحكير، (في حال كان أي منهم مساهماً مباشراً في الشركة)، عن التصويت على قرارات صفقة الحكير. كما ستمتع كل من شركة الفوزان القابضة مساهمة مقلّة، وشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مساهمة مقلّة، وشركة سمو للاستثمار الدولي، وشركة الأولى لتطوير العقارات، وشركة أجدان للتطوير العقاري، والشركات المستلمة لأسهم الأولى (في حال كانت أي منها مساهماً مباشراً في الشركة) من التصويت على قرارات الصفقتين

٣-٢-٥ إتمام الصفقتين

تصبح قرارات الصفقتين نافذة بعد الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة. وعلى إثرها، سوف يتم إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة وإصدار صكوك جديدة توضح ملكية الشركة للأصول العقارية، وإدراج أسهم العوض في تداول وتخصيصها لصالح الشركات المستلمة لأسهم العوض.

٤-٢-٥ ملخص اتفاقية الأولى

أبرمت الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري (بصفتها طرفاً ضامناً لشركة الأولى لتطوير العقارات) اتفاقية بيع وشراء عقارات في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م)، والتي اتفقت بموجبها الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات على شروط وأحكام صفقة الأولى والتزامات الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات فيما يتعلق بتنفيذ صفقة الأولى. وتتضمن اتفاقية الأولى تعهدات وضمانات قدمها كل طرف إلى الآخر.

وتخضع صفقة الأولى لموافقة مساهمي الشركة. ولمزيد من التفاصيل عن تصويت المساهمين في الجمعية العامة غير العادية، يرجى مراجعة القسم (٢-٢-٥) «موافقة الجمعية العامة غير العادية» من هذا التعميم.

١-٤-٢-٥ شروط اتفاقية الأولى

تتضمن اتفاقية الأولى عدداً من الشروط والأحكام التي يجب استيفاؤها لإتمام صفقة الأولى. وقد التزمت الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات بالسعي لاستيفاء الشروط والأحكام بأسرع وقت ممكن، وفي أي حال قبل مرور مدة سنة واحدة من تاريخ توقيع اتفاقية الأولى (أو أي تاريخ لاحق حسب ما يتفق عليه الأطراف بشكل كتابي)، والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن. كما اتفقت الشركتان على عدم جواز تعديل أي من تلك الشروط إلا بالموافقة الخطية من جميع الأطراف. وفيما يلي ملخص لأهم الشروط والأحكام:

- ١- حصول الأطراف على عدم الممانعة اللازمة لإتمام صفقة الأولى من الهيئة العامة للمنافسة (في حال لزم الأمر) على أن تلتزم الشركة بسداد التكاليف المتعلقة بتقديم طلب الحصول على الموافقة للهيئة العامة للمنافسة. علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ٢٧/١١/٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٠٥/٢٠٢٥م)، والتي أفادت بقبالية الشركة والبايعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ.
- ٢- حصول الشركة على الموافقات اللازمة من كل من هيئة السوق المالية وتداول لإتمام صفقة الأولى، ويشمل ذلك موافقة الهيئة على زيادة رأس المال وأي إعفاءات مطلوبة بهذا الخصوص، وموافقة تداول على إدراج أسهم الأولى.
- ٣- صدور موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية للشركة بإصدار أسهم الأولى.
- ٤- تمتع شركة الأولى لتطوير العقارات بحق تحديد شركة أو أكثر مملوكة بالكامل أو جزئياً لشركة أجدان للتطوير العقاري ليتم تخصيص أسهم الأولى لها على أن يتم إشعار الشركة بذلك وبجميع التفاصيل ذات الصلة خلال مدة لا تقل عن ١٠ أيام تسبق تاريخ إتمام صفقة الأولى.
- ٥- إكمال الشركة للفحص القانوني والفني والمالي النافي للجهالة، وعدم وجود أي ملاحظات جوهرية وفقاً للتقدير المطلق للشركة بخصوص صفقة الأولى. وقد قامت الشركة باستيفاء هذا الشرط كما في تاريخ هذا التعميم.
- ٦- تقديم شركة الأولى لتطوير العقارات ما يثبت الحصول على جميع الموافقات والتراخيص والشهادات اللازمة من الجهات المختصة لأصول صفقة الأولى، بما في ذلك شهادة الإتمام الصادرة من البلدية وشهادات الأمن والسلامة الصادرة من الدفاع المدني، وإثبات إيصال الخدمات الرئيسية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي وغيرها.
- ٧- فك الرهن عن كافة الصكوك المفروزة لأصول صفقة الأولى ورفع أي أعباء أو قيود متعلقة بها.
- ٨- نقل ملكية جميع الصكوك المفروزة لأصول صفقة الأولى إلى شركة الأولى لتطوير العقارات، خاليةً من أي رهون أو أعباء أو قيود قبل مئول شركة الأولى لتطوير العقارات والشركة أو من ينوب عنهم أمام كاتب العدل أو الموثق المختص والتوقيع على الوثائق اللازمة لنقل ملكية أصول صفقة الأولى إلى الشركة وإفراجها باسمها (أو باسم من تعينه).

كما تنص اتفاقية الأولى على شروط أخرى كما يلي:

- ١- تلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات بالتسجيل العيني لأصول صفقة الأولى في السجل العقاري بموجب نظام التسجيل العيني للعقار قبل تاريخ إتمام صفقة الأولى وذلك في حال وجود إلزام بالتسجيل العيني لأصول صفقة الأولى في السجل العقاري.
- ٢- يلتزم جميع الأطراف ببذل كل الجهود اللازمة لاستيفاء الشروط بما في ذلك تقديم المعلومات والقيام بكافة التصرفات واستكمال الإجراءات النظامية.

٢-٤-٢-٥ الضمانات والقرارات والالتزامات

قدمت كل من الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات عدداً من الضمانات. وتتمثل ضمانات الشركة فيما يلي:

- ١- أن لديها الصلاحية اللازمة لإبرام اتفاقية الأولى واستكمال الإجراءات النظامية لإتمام صفقة الأولى.
- ٢- أنها لن تقوم بتقسيم أسهمها أو تخفيض القيمة الإسمية لأسهمها من تاريخ إبرام اتفاقية الأولى وحتى تاريخ إتمام صفقة الأولى.

وقدمت شركة الأولى لتطوير العقارات الضمانات التالية:

- ١- أنها لم ولن تدخل في أي اتفاق يتعارض مع أحكام اتفاقية الأولى، وأن توقيع اتفاقية الأولى لا يتعارض مع أي تعهدات أو اتفاقيات أبرمتها أو كانت طرفاً فيها.
- ٢- أن لديها الصلاحية اللازمة لإبرام اتفاقية الأولى واستكمال إجراءات إتمام صفقة الأولى.

- ٣- أنه مع أنها لم تكن المالك المسجل نظاماً لأصول صفقة الأولى (قبل فرزها إلى وحدات عقارية مستقلة و بعدها) بتاريخ توقيع اتفاقية الأولى (٢٨/٠٦/٤٤٦هـ الموافق ٢٩/١٢/٢٠٢٤م)، إلا أن لها الحق والصلاحيات في بيع أصول صفقة الأولى والتصرف بها، كما أنها ستحصل على أي موافقة مطلوبة أو لازمة، نظامية كانت أو تعاقدية أو بموجب أي من مستندات التأسيسية تتعلق ببيع أصول صفقة الأولى إلى الشركة.
- ٤- تضمن شركة الأولى لتطوير العقارات قدرتها على بيع أصول صفقة الأولى وإفراجها باسم الشركة (أو من تعينه) بتاريخ إتمام صفقة الأولى.
- ٥- أن الصك الأساسي لأصول صفقة الأولى قبل الفرز خالٍ من التجاوزات على حدود الجار وبأن أطواله وأضلاعه مطابقة للرفوعات المساحية المعتمدة من البلدية المختصة والجهات النظامية ذات العلاقة.
- ٦- أن أصول صفقة الأولى (بعد فرزها إلى وحدات عقارية مستقلة) مُفرغة بصك إلكتروني وخالية من التجاوزات على حدود الجار وبأن أطوالها وأضلاعها مطابقة للرفوعات المساحية المعتمدة من البلدية المختصة والجهات النظامية ذات العلاقة.
- ٧- أن كافة صكوك الوحدات المفروزة في أصول صفقة الأولى سليمة وفعالة وخالية من أي عوائق أو أعباء.
- ٨- أنها غير معسرة أو مفلسة وقادرة على سداد ديونها عند استحقاقها، ولم تتخذ أيًا من الإجراءات أو التصرفات المؤدية لانطباق أحكام نظام الإفلاس أو أحكام التصفية الإجبارية أو الاختيارية، أو أي من التصرفات المؤدية للحل، وأنها قادرة على إدارة شؤونها وأعمالها وأصولها بموجب أحكام الأنظمة ذات العلاقة، كما أنها لم تقدم أي مستندات إلى أي محكمة لتعيين أي حارس أو مصفي، ولم تستلم إشعار بنية تعيين حارس أو مصفي بموجب أي حكم قضائي.
- ٩- أن أصول صفقة الأولى غير خاضعة لأي رسوم، وأنها قامت مسبقاً بتسديد جميع الفواتير ورسوم الخدمات الحكومية والعمارة الخاصة بأصول صفقة الأولى أو أي مبالغ متعلقة بصيانتها وتصفيتها، وأنه لا توجد أي مبالغ مستحقة عن أي إيجار أو رسوم أو ضرائب متعلقة بأصول صفقة الأولى حتى تاريخ إتمام صفقة الأولى.
- ١٠- أنه لا توجد أي دعاوى تتعلق بملكية أصول صفقة الأولى (قبل فرزها إلى وحدات عقارية مستقلة أو بعدها) أو بأي تجاوزات على حدود الجار أو غيرها ولا يوجد ما يدل على احتمال قيام دعوى بخصوص ذلك، ولا توجد أي إشعارات أو إجراءات أو منازعات أو شكاوى أو التزامات أو مطالبات أو مطالب حالية أو طارئة أو متوقعة تتعلق بأصول صفقة الأولى أو استخدامها، ولا توجد أي ظروف تجعل من المحتمل حدوث أي مما سبق. تتحمل شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري متضامتين أي تكاليف قانونية تتكبدها الشركة في حال أقيمت أي دعوى متعلقة بأصول صفقة الأولى، حتى في حال كسب الشركة تلك الدعاوى أو أي منها.
- ١١- أنه لا يترتب على إبرام اتفاقية الأولى إخلال بأي التزامات تجاه أي طرف ثالث، وأنه لا توجد أي منازعات بينها وبين أي طرف ثالث حول ملكية أصول صفقة الأولى أو جزء منها.
- ١٢- أنه لا يترتب على أصول صفقة الأولى أي التزامات أو حقوق أو أي قيود، وفي حال تقدم أي طرف ثالث بمطالبات قضائية أو إدارية أو غيرها بشأن ملكية أصول صفقة الأولى أو بشأن أي حق عيني أو شخصي على أصول صفقة الأولى، فإن شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري تتعهدان متضامتين بحماية الشركة وتعميضا عن أي ضرر ناشئ عن ذلك وعن أي مصاريف تكبدها بهذا الخصوص وتتحملان كامل المسؤولية والأعباء بما في ذلك أي تكاليف قانونية تتكبدها الشركة في حال أقيمت أي دعوى بهذا الخصوص، حتى في حال كسب الشركة لتلك الدعوى.
- ١٣- أنها حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الحكومية والخاصة اللازمة لأصول صفقة الأولى ولبناء المبنى المقام والذي يحتويها، وأن أصول صفقة الأولى وفقاً لاستخداماتها الحالية غير مخالفة لأي نظام أو لوائح أو تشريعات ذات صلة تهدف إلى مراقبة أو تنظيم بناء أو استخدام أصول صفقة الأولى (أو الأرض القائمة عليها تلك الأصول) أو تتعلق بالحفاظ على التراث الوطني أو حمايته أو أوامر أو لوائح أو موافقات أو أذونات تم إصدارها أو منحها بموجب أي منها.
- ١٤- تقر شركة الأولى لتطوير العقارات بعدم وجود أي مانع نظامي أو عقدي أو أي حكم قضائي أو قرار من أي جهة حكومية يمنعها من الدخول في اتفاقية الأولى والالتزام بما جاء فيها.
- ١٥- أن أصول صفقة الأولى خالية من أي حقوق انتفاع (سواء بالإيجار أو الإيجار من الباطن) أو ارتفاع أو امتياز أو عهود أو تقييد أو أعباء أو أي استثناء بأي شكل كان (بما في ذلك أي قيد يفرض بموجب النظام أو أي جهة مختصة)، كما أنها خالية من أي حق إشغال من قبل أي طرف ثالث.
- ١٦- أنها تضمن سلامة أصول صفقة الأولى من الناحية الإنشائية وثبات الخرسانة الاسمنتية (بما يشمل العيوب الخفية) لمدة لا تقل عن عشر سنوات من تاريخ اكتمال تطوير أصول صفقة الأولى وهو ١٦/٠٣/٤٤٤هـ الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٢م)، وتؤكد عدم وجود أي عيوب قد تؤثر على سلامة البناء والتي من شأنها التأثير على قيمة أصول صفقة الأولى، وأنها قد أجرت الصيانة اللازمة لأصول صفقة الأولى كاملةً خلال الفترة السابقة لتاريخ إتمام صفقة الأولى وأن أصول صفقة الأولى تتمتع بعقود صيانة مستمرة لفترة تلي تاريخ إتمام صفقة الأولى لمدة لا تقل عن سنة واحدة بعد ذلك التاريخ.

- ١٧- أن المواد والأجهزة والمعدات الملحقة بأصول صفقة الأولى صالحة للاستعمال ومضمونة من قبل مورديها .
- ١٨- أنها تضمن سريان أي ضمان مقدم من قبل مقاول أو مورد لأصول صفقة الأولى أو المواد أو الأجهزة أو المعدات الملحقة بأصول صفقة الأولى لمصلحة الشركة أو أي مالك لاحق لأصول صفقة الأولى. وتلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات بتقديم الدعم والتعاون للشركة في حال امتنع أي مقدم ضمان عن التعاون معها .
- ١٩- أنها لم تتسلم هي أو المالك الحالي لأصول صفقة الأولى أي إخطار متعلق بنزع ملكية أصول صفقة الأولى من قبل أي جهة ذات صلاحية، ولا تعلم عن وجود أي رغبة بنزع ملكية أصول صفقة الأولى من قبل جهة ذات صلاحية.
- ٢٠- أن جميع المعلومات التي قدمتها والتي ستقدمها شركة الأولى لتطوير العقارات للشركة صحيحة ودقيقة وغير مضللة، وأنه لم يتم إخفاء أية معلومات تتعلق بأصول صفقة الأولى، كما أن جميعها ستبقى صحيحة ودقيقة وغير مضللة حتى تاريخ إتمام صفقة الأولى.
- ٢١- تقر شركة الأولى لتطوير العقارات بعلمها وموافقتها بأنه في حال أبرمت الشركة أي اتفاقية أخرى لشراء أصول مقابل أسهم في الشركة قبل تاريخ إتمام صفقة الأولى، فللشركة الحق بأن تستكمل إجراءات إصدار أسهم العوض لصفقة الأولى وللصفقة الأخرى كعملية واحدة، ومن ذلك بأن تتقدم للحصول على الموافقات اللازمة سواء من الجهات التنظيمية أو من الجمعية العامة للشركة على زيادة رأس مال واحدة لتشمل أسهم الأولى وأي أسهم عوض أخرى تصدرها الشركة مقابل الاستحواذ على أصول أي شخص آخر. وينطبق هذا التوجه على هيكل الصفقتين.

٣-٤-٢-٥ قيود ممارسة الأعمال

تتضمن اتفاقية الأولى التزاماً على الشركة بعدم القيام بتقسيم أسهمها أو تخفيض القيمة الإسمية لأسهمها من تاريخ إبرام اتفاقية الأولى وحتى تاريخ إتمام صفقة الأولى.

٤-٤-٢-٥ التعويضات

تلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري متضامنتين بتعويض الشركة في الحالات المحددة في اتفاقية الأولى والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- ١- إخلال شركة الأولى لتطوير العقارات بأي من التزاماتها أو الإفراوات أو التعهدات أو الضمانات المقدمة منها بموجب أحكام اتفاقية الأولى، حيث تلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري متضامنتين بتعويض الشركة وممثليها عن أي دعاوى ومطالبات وأضرار وتكاليف وغرامات، والتي قد تنشأ بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من أي تقصير أو إهمال أو إخلال ثابت كان أو مدعى به متعلق بتقيد شركة الأولى لتطوير العقارات بأحكام اتفاقية الأولى، ويشمل ذلك عدم حصول شركة الأولى لتطوير العقارات على أي تصاريح أو رخص أو موافقات لازمة لبناء أو استغلال أصول صفقة الأولى أو مخالفة شركة الأولى لتطوير العقارات أو المالك الحالي لأصول صفقة الأولى لأي من الأنظمة المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بأصول صفقة الأولى.
- ٢- في حال كانت أصول صفقة الأولى غير قابلة للتسجيل العيني في السجل العقاري لأي سبب يعود لشركة الأولى لتطوير العقارات أو المالك لأصول صفقة الأولى وقت إبرام اتفاقية الأولى، أو في حال أن تم تسجيلها مع وجود تباين بأكثر من ١٠٪ من مساحة أصول صفقة الأولى المحددة في الصك، في مساحة أصول صفقة الأولى (أو نشأ نزاع بشأن التسجيل الأول) وذلك إلى حين اكتساب التسجيل الحجية المطلقة.
- ٣- في حال تم التسجيل العيني لأصول صفقة الأولى في السجل العقاري وظهر تباين يسير في مساحة أصول صفقة الأولى بعد التسجيل في منصة السجل العقاري، فتلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري بتعويض الشركة نقداً بناء على السعر المتفق عليه لشراء أصول صفقة الأولى بالكامل، ويراعى لأغراض احتساب التعويض النقدي، الفرق بين المساحة المحددة في السجل العقاري والمساحة في الصك.

وسيكون للشركة الحق بمطالبة شركة الأولى لتطوير العقارات وشركة أجدان للتطوير العقاري متضامنتين بالتعويض عن قيمة الضرر أو العيب الناتج عن عدم صحة أي من الإفراوات والضمانات الواردة في اتفاقية الأولى في حال تبين أو ظهر ذلك بعد إتمام صفقة الأولى.

كما تضمن شركة أجدان للتطوير العقاري شركة الأولى لتطوير العقارات في جميع التزاماتها وإفراواتها وتعهداتها وضماناتها الواردة في اتفاقية الأولى، وتكون مسؤولة وحدها وبالتضامن مع شركة الأولى لتطوير العقارات عن تعويض الشركة عن أي إخلال أو إخفاق من قبل شركة الأولى لتطوير العقارات فيما يتعلق بأي من التزاماتها وإفراواتها وتعهداتها وضماناتها الواردة في اتفاقية الأولى، وتحل محل شركة الأولى لتطوير العقارات وحدها في حال تصفية شركة الأولى لتطوير العقارات أو حلها أو انقضاءها لأي سبب.

0-٤-٢-0 إجراءات إتمام صفقة الأولى

تلتزم كل من الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات باستكمال الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الأولى وفق الآتي:

- ١- مثول الشركة وشركة الأولى لتطوير العقارات أو من ينوب عنهم أمام كاتب العدل أو الموثق المختص والتوقيع على الوثائق اللازمة لنقل ملكية أصول صفقة الأولى إلى الشركة وإفراجها باسمها (أو باسم من تعينه).
- ٢- اتخاذ ما يلزم من إجراءات لاستكمال إصدار أسهم الأولى الجديدة وإيداعها في المحافظ الخاصة بالشركات المستلمة لأسهم الأولى.

وفيما يخص الضرائب، فتلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات بسداد ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن نقل أصول صفقة الأولى للشركة بموجب صفقة الأولى في حال بيع الشركات المستلمة لأسهم الأولى، لأسهم الأولى خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الأولى أو في حال فرضت ضريبة التصرفات العقارية على صفقة الأولى لأي سبب آخر، وذلك باعتبار أن القيمة المتفق عليها لأصول صفقة الأولى وبموجب أحكام اتفاقية الأولى تشمل ضريبة التصرفات العقارية. وتجدر الإشارة إلى أن صفقة الأولى مُستثاه من ضريبة التصرفات العقارية استناداً على الفقرة الفرعية (١١) من الفقرة (أ) من المادة (٣) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية شريطة عدم تصرف الشركات المستلمة لأسهم الأولى بأسهم الأولى خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الأولى. وعليه تم الاتفاق في اتفاقية الأولى على أنه في حال قيام الشركات المستلمة لأسهم الأولى بالتصرف في أسهم الأولى خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الأولى، فتلتزم شركة الأولى لتطوير العقارات بسداد ضريبة التصرفات العقارية.

٦-٤-٢-0 القيود المفروضة على أسهم الأولى

لا يوجد.

٧-٤-٢-0 أحكام إنهاء اتفاقية الأولى

يجوز إنهاء اتفاقية الأولى بموجب اتفاق خطي بين أطرافها. كما يحق للشركة فسخ اتفاقية الأولى بموجب إشعار خطي لشركة الأولى لتطوير العقارات، وذلك في حال عدم استيفاء أي من الشروط المسبقة -كما تراه الشركة مناسباً- (باستثناء الشروط التي تتطلب موافقة الجهات التنظيمية) وعدم التنازل عنها من قبل الشركة، أو في حال عدم استيفاء أي منها بحلول مدة سنة من تاريخ توقيع اتفاقية الأولى (١٤٤٦/٠٦/٢٨هـ الموافق ٢٩/١٢/٢٠٢٤م)) أو أي تاريخ لاحق حسب ما يتفق عليه أطراف اتفاقية الأولى بشكل كتابي.

كما للشركة إنهاء اتفاقية الأولى في حال:

- ١- تبين عدم صحة أو دقة أي من إقرارات أو ضمانات شركة الأولى لتطوير العقارات والواردة في اتفاقية الأولى قبل إتمام صفقة الأولى.
- ٢- إخلال شركة الأولى لتطوير العقارات بأي من التزاماتها الواردة في اتفاقية الأولى.
- ٣- عدم موافقة الهيئة العامة للمنافسة على إتمام صفقة الأولى (في حال تطلب إتمام صفقة الأولى تلك الموافقة). علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ٢٧/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٥/٠٥/٢٠٢٥م)، والتي أفادت بقبالية الشركة والبائعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ.
- ٤- عدم موافقة هيئة السوق المالية على إتمام صفقة الأولى.
- ٥- عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على إصدار أسهم الأولى للشركات المستلمة لأسهم الأولى.
- ٦- في حال ظهور أي مسائل أو ملاحظات ترى الشركة وفقاً لتقديرها المطلق أنها تؤثر في أصول صفقة الأولى أو حالتها أو تقييمها بعد انتهاء الفحص النهائي للجهاالة الخاص بصفقة الأولى.
- ٧- صدور أمر أو قرار من أي جهة حكومية أو مختصة قبل تاريخ إتمام صفقة الأولى يقضي بنزع ملكية أصول صفقة الأولى أو جزء منها أو تقييد أو وقف التصرف بها أو الاستفادتها منها أو أي جزء منها.

0-2-0 ملخص اتفاقية الحكير

أبرمت الشركة وشركة الحكير القابضة اتفاقية بيع وشراء عقارات في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م)، والتي اتفقت بموجبها الشركة وشركة الحكير القابضة على شروط وأحكام صفقة الحكير والتزامات الشركة وشركة الحكير القابضة فيما يتعلق بتنفيذ صفقة الحكير. وتتضمن اتفاقية الحكير تعهدات و ضمانات قدمها كل طرف إلى الآخر.

وتخضع صفقة الحكير لموافقة مساهمي الشركة. ولمزيد من التفاصيل عن تصويت المساهمين في الجمعية العامة غير العادية، يرجى مراجعة القسم (٢-٢-٥) «موافقة الجمعية العامة غير العادية» من هذا التعميم.

1-0-2-0 شروط اتفاقية الحكير

تتضمن اتفاقية الحكير عدداً من الشروط والأحكام التي يجب استيفاؤها لإتمام صفقة الحكير. وقد التزمت الشركة وشركة الحكير القابضة بالسعي لاستيفاء الشروط والأحكام بأسرع وقت ممكن، وفي أي حال قبل مرور مدة سنة واحدة من تاريخ توقيع اتفاقية الأولى (أو أي تاريخ لاحق حسب ما يتفق عليه الأطراف بشكل كتابي)، والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن. كما اتفقت الشركتان على عدم جواز تعديل أي من تلك الشروط إلا بالموافقة الخطية من جميع الأطراف. وفيما يلي ملخص لأهم الشروط والأحكام:

- ١- حصول الأطراف على عدم الممانعة اللازمة لإتمام صفقة الحكير من الهيئة العامة للمنافسة (في حال لزم الأمر) على أن تلتزم الشركة بسداد التكاليف المتعلقة بتقديم طلب الحصول على الموافقة للهيئة العامة للمنافسة. علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥ م)، والتي أفادت بقبالية الشركة والبايعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ.
- ٢- حصول الشركة على الموافقات اللازمة من كل من هيئة السوق المالية وتداول لإتمام صفقة الحكير، ويشمل ذلك موافقة الهيئة على زيادة رأس المال وأي إعفاءات مطلوبة بهذا الخصوص، وموافقة تداول على إدراج أسهم الحكير.
- ٣- صدور موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية للشركة بإصدار أسهم الحكير.
- ٤- إكمال الشركة للفحص القانوني والفني والمالي النافي للجهالة، وعدم وجود أي ملاحظات جوهرية وفقاً للتقدير المطلق للشركة بخصوص صفقة الحكير. وقد قامت الشركة باستيفاء هذا الشرط كما في تاريخ هذا التعميم.
- ٥- تقديم شركة الحكير القابضة ما يثبت الحصول على جميع الموافقات والتراخيص والشهادات اللازمة من الجهات المختصة لأصول صفقة الحكير، بما في ذلك شهادة الإتمام الصادرة من البلدية وشهادات الأمن والسلامة الصادرة من الدفاع المدني، والتراخيص السياحية والفندقية.
- ٦- فك الرهن عن كافة صكوك العقارات المرهونة من أصول صفقة الحكير ورفع أي أعباء أو قيود متعلقة بها.
- ٧- تقديم ما يثبت إعادة ملكية صك فندق هوليداي إن لشركة الحكير القابضة خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوم من تاريخ اتفاقية الحكير (١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م)).

كما تنص اتفاقية الحكير على شروط أخرى كما يلي:

- ١- تلتزم شركة الحكير القابضة بالتسجيل العيني لأصول صفقة الحكير في السجل العقاري بموجب نظام التسجيل العيني للعقار قبل تاريخ إتمام صفقة الحكير وذلك في حال وجود إلزام بالتسجيل العيني لأصول صفقة الحكير في السجل العقاري.
- ٢- يلتزم جميع الأطراف ببذل كل الجهود اللازمة لاستيفاء الشروط بما في ذلك تقديم المعلومات والقيام بكافة التصرفات واستكمال الإجراءات النظامية.

2-0-2-0 الضمانات والقرارات والالتزامات

قدمت كل من الشركة وشركة الحكير القابضة عدداً من الضمانات. وتتمثل ضمانات الشركة فيما يلي:

- ١- أن لديها الصلاحية اللازمة لإبرام اتفاقية الحكير واستكمال الإجراءات النظامية لإتمام صفقة الحكير.
- ٢- أنها لن تقوم بتقسيم أسهمها أو تخفيض القيمة الإسمية لأسهمها من تاريخ إبرام اتفاقية الحكير وحتى تاريخ إتمام صفقة الحكير.
- ٣- تلتزم الشركة بسداد ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن نقل أصول صفقة الحكير للشركة بموجب صفقة الحكير في حال بيع شركة الحكير القابضة لأسهم الحكير خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الحكير.

وقدمت شركة الحكير القابضة الضمانات التالية:

- ١- أنها لم ولن تدخل في أي اتفاق يتعارض مع أحكام اتفاقية الحكير، وأن توقيع اتفاقية الحكير لا يتعارض مع أي تعهدات أو اتفاقيات أبرمتها أو كانت طرفاً فيها.
- ٢- أن لديها الصلاحية اللازمة لإبرام اتفاقية الحكير واستكمال إجراءات إتمام صفقة الحكير.
- ٣- أنها المالك الوحيد والشري لأصول صفقة الحكير ولها الحق والصلاحية في بيع أصول صفقة الحكير، كما أنها ستحصل على أي موافقة مطلوبة أو لازمة، نظامية كانت أو تعاقدية أو بموجب أي من مستندات التأسيسية تتعلق ببيع أصول صفقة الحكير إلى الشركة.
- ٤- أن أصول صفقة الحكير مُفرغة بصك إلكتروني وخالية من التجاوزات على حدود الجار وبأن أطوالها وأضلاعها مطابقة للرفعوات المساحية المعتمدة من البلدية المختصة والجهات النظامية ذات العلاقة.
- ٥- أن كافة صكوك أصول صفقة الحكير سليمة وفعالة وخالية من أي عوائق أو أعباء.
- ٦- أنها غير معسرة أو مفلسة وقادرة على سداد ديونها عند استحقاقها، ولم تتخذ أيًا من الإجراءات أو التصرفات المؤدية لانطباق أحكام نظام الإفلاس أو أحكام التصفية الإجبارية أو الاختيارية، أو أي من التصرفات المؤدية للحل، وأنها قادرة على إدارة شؤونها وأعمالها وأصولها بموجب أحكام الأنظمة ذات العلاقة، كما أنها لم تقدم أي مستندات إلى أي محكمة لتعيين أي حارس أو مصفي، ولم تستلم إشعار بنية تعيين حارس أو مصفي بموجب أي حكم قضائي.
- ٧- أن أصول صفقة الحكير غير خاضعة لأي رسوم، وأنها قامت مسبقاً بتسديد جميع الفواتير ورسوم الخدمات الحكومية والعمامة الخاصة بأصول صفقة الحكير أو أي مبالغ متعلقة بصيانتها وتصفيتها، وأنه لا توجد أي مبالغ مستحقة عن أي إيجار أو رسوم أو ضرائب متعلقة بأصول صفقة الحكير حتى تاريخ إتمام صفقة الحكير.
- ٨- أنه لا توجد أي دعاوى تتعلق بملكية أصول صفقة الحكير أو بأي تجاوزات على حدود الجار أو غيرها ولا يوجد ما يدل على احتمال قيام دعوى بخصوص ذلك، ولا توجد أي إشعارات أو إجراءات أو منازعات أو شكاوى أو التزامات أو مطالبات أو مطالب حالية أو طارئة أو متوقعة تتعلق بأصول صفقة الحكير أو استخدامها، ولا توجد أي ظروف تجعل من المحتمل حدوث أي مما سبق. تتحمل شركة الحكير القابضة أي تكاليف قانونية تتكبدها الشركة في حال أقيمت أي دعوى متعلقة بأصول صفقة الحكير، حتى في حال كسب الشركة تلك الدعاوى أو أي منها.
- ٩- أنه لا يترتب على إبرام اتفاقية الحكير إخلال بأي التزامات تجاه أي طرف ثالث، وأنه لا توجد أي منازعات بينها وبين أي طرف ثالث حول ملكية أصول صفقة الحكير أو جزء منها.
- ١٠- باستثناء العقود المبرمة بما يتعلق بها، أنه لا يترتب على أصول صفقة الحكير أي التزامات أو حقوق أو أي قيود، وفي حال تقدم أي طرف ثالث بمطالبات قضائية أو إدارية أو غيرها بشأن ملكية أصول صفقة الحكير أو بشأن أي حق عيني أو شخصي على أصول صفقة الحكير، فإن شركة الحكير القابضة تتعهد بحماية الشركة وتعويضها عن أي ضرر ناشئ عن ذلك وعن أي مصاريف تكبدتها بهذا الخصوص وتتحملان كامل المسؤولية والأعباء بما في ذلك أي تكاليف قانونية تتكبدها الشركة في حال أقيمت أي دعوى بهذا الخصوص، حتى في حال كسب الشركة لتلك الدعوى.
- ١١- أنها حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الحكومية والخاصة اللازمة لأصول صفقة الحكير ولبناء المبنى المقام والذي يحتويها، وأن أصول صفقة الحكير وفقاً لاستخداماتها الحالية غير مخالفة لأي نظام أو لوائح أو تشريعات ذات صلة تهدف إلى مراقبة أو تنظيم بناء أو استخدام أصول صفقة الحكير أو تتعلق بالحفاظ على التراث الوطني أو حمايته أو أوامر أو لوائح أو موافقات أو أذونات تم إصدارها أو منحها بموجب أي منها.
- ١٢- تقر شركة الحكير القابضة بعدم وجود أي مانع نظامي أو عقدي أو أي حكم قضائي أو قرار من أي جهة حكومية يمنعها من الدخول في اتفاقية الحكير والالتزام بما جاء فيها.
- ١٣- باستثناء العقود المبرمة بما يتعلق بها، أن أصول صفقة الحكير خالية من أي حقوق انتفاع (سواء بالإيجار أو الإيجار من الباطن) أو ارتفاق أو امتياز أو عهود أو تقييد أو أعباء أو أي استثناء بأي شكل كان (بما في ذلك أي قيد يفرض بموجب النظام أو أي جهة مختصة)، كما أنها خالية من أي حق إشغال من قبل أي طرف ثالث.
- ١٤- أن المواد والأجهزة والمعدات الملحقة بأصول صفقة الحكير صالحة للاستعمال ومضمونة من قبل مورديها.
- ١٥- أنها تضمن سريان أي ضمان مقدم من قبل مقاول أو مورد لأصول صفقة الحكير أو المواد أو الأجهزة أو المعدات الملحقة بأصول صفقة الحكير لمصلحة الشركة أو أي مالك لاحق لأصول صفقة الحكير. وتلتزم شركة الحكير القابضة بتقديم الدعم والتعاون للشركة في حال امتنع أي مقدم ضمان عن التعاون معها.

- ١٦- أنها لم تتسلم أي إخطار متعلق بنزع ملكية أصول صفقة الحكير من قبل أي جهة ذات صلاحية، ولا تعلم عن وجود أي رغبة بنزع ملكية أصول صفقة الحكير من قبل جهة ذات صلاحية.
- ١٧- أن جميع المعلومات التي قدمتها والتي ستقدمها شركة الحكير القابضة للشركة صحيحة ودقيقة وغير مضللة، وأنه لم يتم إخفاء أية معلومات تتعلق بأصول صفقة الحكير، كما أن جميعها ستبقى صحيحة ودقيقة وغير مضللة حتى تاريخ إتمام صفقة الحكير.
- ١٨- تقر شركة الحكير القابضة بعلمها وموافقتها بأنه في حال أبرمت الشركة أي اتفاقية أخرى لشراء أصول مقابل أسهم في الشركة قبل تاريخ إتمام صفقة الحكير، فللشركة الحق بأن تستكمل إجراءات إصدار أسهم العوض لصفقة الحكير وللصفقة الأخرى كعملية واحدة، ومن ذلك بأن تتقدم للحصول على الموافقات اللازمة سواء من الجهات التنظيمية أو من الجمعية العامة للشركة على زيادة رأس مال واحدة لتشمل أسهم الحكير وأي أسهم عوض أخرى تصدرها الشركة مقابل الاستحواذ على أصول أي شخص آخر. وينطبق هذا التوجه على هيكل الصفقتين.

٣-٥-٢-٥ قيود ممارسة الأعمال

تتضمن اتفاقية الحكير التزاماً على الشركة بعدم القيام بتقسيم أسهمها أو تخفيض القيمة الإسمية لأسهمها من تاريخ إبرام اتفاقية الحكير وحتى تاريخ إتمام صفقة الحكير.

٤-٥-٢-٥ التعويضات

تلتزم شركة الحكير القابضة بتعويض الشركة في الحالات المحددة في اتفاقية الحكير والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- ١- إخلال شركة الحكير القابضة بأي من التزاماتها أو الإقرارات أو التعهدات أو الضمانات المقدمة منها بموجب أحكام اتفاقية الحكير، حيث تلتزم شركة الحكير القابضة بتعويض الشركة وممثليها عن أي دعاوى ومطالبات وأضرار وتكاليف وغرامات، والتي قد تنشأ بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من أي تقصير أو إهمال أو إخلال ثابت كان أو مدعى به متعلق بتقيد شركة الحكير القابضة بأحكام اتفاقية الحكير، ويشمل ذلك عدم حصول شركة الحكير القابضة على أي تصاريح أو رخص أو موافقات لازمة لبناء أو استغلال أصول صفقة الحكير أو مخالفة شركة الحكير القابضة لأي من الأنظمة المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بأصول صفقة الحكير.
- ٢- في حال كانت أصول صفقة الحكير غير قابلة للتسجيل العيني في السجل العقاري لأي سبب، أو في حال أن تم تسجيلها مع وجود تباين بأكثر من ١٠٪ من مساحة أصول العقار ذو الصلة المحددة في الصك، في مساحة أصول صفقة الحكير (أو نشأ نزاع بشأن التسجيل الأول) وذلك إلى حين اكتساب التسجيل الحجية المطلقة.
- ٣- في حال تم التسجيل العيني لأصول صفقة الحكير في السجل العقاري وظهر تباين يسير في مساحة أصول صفقة الحكير بعد التسجيل في منصة السجل العقاري، فتلتزم شركة الحكير القابضة بتعويض الشركة نقداً بناء على السعر المتفق عليه لشراء أصول صفقة الحكير بالكامل، ويراعى لأغراض احتساب التعويض النقدي، الفرق بين المساحة المحددة في السجل العقاري والمساحة في الصك.
- وسيكون للشركة الحق بمطالبة شركة الحكير القابضة بالتعويض عن قيمة الضرر أو العيب الناتج عن عدم صحة أي من الإقرارات والضمانات الواردة في اتفاقية الحكير في حال تبين أو ظهر ذلك بعد إتمام صفقة الحكير.

٥-٥-٢-٥ إجراءات إتمام صفقة الحكير

تلتزم كل من الشركة وشركة الحكير القابضة باستكمال الإجراءات اللازمة لإتمام صفقة الحكير وفق الآتي:

- ١- مثول الشركة وشركة الحكير القابضة أو من ينوب عنهم أمام كاتب العدل أو الموثق المختص والتوقيع على الوثائق اللازمة لنقل ملكية أصول صفقة الحكير إلى الشركة وإفراغها باسمها (أو باسم من تعينه).
- ٢- اتخاذ ما يلزم من إجراءات لاستكمال إصدار أسهم الحكير الجديدة وإيداعها في المحفظة الخاصة بشركة الحكير القابضة.

وفيما يخص الضرائب، فتلتزم الشركة بسداد ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن نقل أصول صفقة الحكير للشركة بموجب صفقة الحكير في حال بيع شركة الحكير القابضة لأسهم الحكير خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الحكير. وتجدر الإشارة إلى أن صفقة الحكير مُستثناء من ضريبة التصرفات العقارية استناداً إلى الفقرة الفرعية (١١) من الفقرة (أ) من المادة (٣) من نظام ضريبة التصرفات العقارية شريطة عدم تصرف شركة الحكير القابضة بأسهم الحكير خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الحكير. وعليه تم الاتفاق في اتفاقية الحكير على أنه في حال قيام شركة الحكير القابضة بالتصرف في أسهم الحكير خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام صفقة الحكير، أو في حال فرضت ضريبة التصرفات العقارية لأي سبب آخر، فتلتزم الشركة بسداد ضريبة التصرفات العقارية.

١-٥-٢-٥ القيود المفروضة على أسهم الحكير

لا يوجد أي قيود منصوص عليها في اتفاقية الحكير، إلا أن شركة الحكير القابضة لن تتمكن من التصرف بأسهم الحكير لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ إصدار أسهم الحكير وتخصيصها لها بموجب المادة ٢٤ (أ) من لائحة الاندماج والاستحواذ (ولمزيد من التفاصيل عن القيود المفروضة على أسهم الحكير بموجب المادة ٢٤ (أ) من لائحة الاندماج والاستحواذ، يرجى مراجعة بند «القيود المفروضة على أسهم الحكير» في قسم «الملخص» من هذا التعميم).

٧-٥-٢-٥ أحكام إنهاء اتفاقية الحكير

يجوز إنهاء اتفاقية الحكير بموجب اتفاق خطي بين أطرافها. كما يحق للشركة فسخ اتفاقية الحكير بموجب إشعار خطي لشركة الحكير القابضة، وذلك في حال عدم استيفاء أي من الشروط المسبقة - كما تراه الشركة مناسباً - (باستثناء الشروط التي تتطلب موافقة الجهات التنظيمية) وعدم التنازل عنها من قبل الشركة، أو في حال عدم استيفاء أي منها بحلول مدة سنة من تاريخ توقيع اتفاقية الحكير (١٤٤٦/٠٦/٢٨ هـ الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٩ م) أو أي تاريخ لاحق حسب ما يتفق عليه أطراف اتفاقية الحكير بشكل كتابي.

كما للشركة إنهاء اتفاقية الحكير في حال:

- ١- تبين عدم صحة أو دقة أي من إقرارات أو ضمانات شركة الحكير القابضة والواردة في اتفاقية الحكير قبل إتمام صفقة الحكير.
- ٢- إخلال شركة الحكير القابضة بأي من التزاماتها الواردة في اتفاقية الحكير.
- ٣- عدم موافقة الهيئة العامة للمنافسة على إتمام صفقة الحكير (في حال تطلب إتمام صفقة الحكير تلك الموافقة). علماً بأنه قامت الشركة بتقديم الطلبات اللازمة للهيئة العامة للمنافسة وتم بهذا الشأن الحصول على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بما يتعلق بالصفقتين بتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥ م)، والتي أفادت بقابلية الشركة والبايعين بالمباشرة بالصفقتين دون وجوب التقدم إلى الهيئة العامة للمنافسة بإبلاغ.
- ٤- عدم موافقة هيئة السوق المالية على إتمام صفقة الحكير.
- ٥- عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على إصدار أسهم الحكير لشركة الحكير القابضة.
- ٦- في حال ظهور أي مسائل أو ملاحظات ترى الشركة وفقاً لتقديرها المطلق أنها تؤثر في أصول صفقة الحكير أو حالتها أو تقييمها بعد انتهاء الفحص النافي للجهالة الخاص بصفقة الحكير.
- ٧- صدور أمر أو قرار من أي جهة حكومية أو مختصة قبل تاريخ إتمام صفقة الحكير يقضي بنزع ملكية أصول صفقة الحكير أو جزء منها أو تقييد أو وقف التصرف بها أو الاستفادة منها أو أي جزء منها.

٣-٥ الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة

لا توجد أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو مركزها المالي. ولمزيد من التفاصيل عن المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية، يرجى مراجعة القسم (١-١-٢٢) «المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية» من هذا التعميم.

٤-٥ الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بالأصول العقارية

أكد كل من البائعين، وفقاً لأحكام اتفاقيات الصفقتين، بأنه لا توجد أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على الأصول العقارية.

٥-٥ الإفلاس

لا يوجد أي حالة إفلاس لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة.

٦-٥ الإعسار

لم يسبق لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة أن كانوا معينين من قبل أي شركة معسرة في منصب إداري أو إشرافي خلال السنوات الخمس السابقة.

06

إفادات الخبراء



٦- إفادات الخبراء

قدم المستشارون ومراجع الحسابات الموضحة أسمائهم في القسم «دليل الشركة» موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا التعميم (حسبما ينطبق)، ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما أنه لا يشمل هذا التعميم أي إفادة أعدها خبراء فيما يتعلق بالصفحتين.

إرمي للفوز هنا



٧- المصاريف

تقدر تكاليف الشركة المتعلقة بإتمام الصفقتين بما يقارب الثلاثة عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالي ومستشار السوق والمقيمين العقاريين وغيرهم من المستشارين، فضلاً عن الرسوم المستحقة للجهات الحكومية ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من التكاليف ذات الصلة بالصفقتين. وتجدر الإشارة إلى أن مبلغ التكاليف والمصاريف الوارد أعلاه لا يشمل أي تكاليف أخرى ذات صلة بالأعمال بعد إتمام الصفقتين.

08

الإعفاءات



٨- الإعفاءات

لم تتقدم الشركة للحصول على أي إعفاء من هيئة السوق المالية أو من تداول.

09

المستندات المتاحة للمعاينة



٩- المستندات المتاحة للمعاينة

ستقوم الشركة بتوفير نسخ من المستندات التالية للمعاينة في مقرها الرئيسي من الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الرابعة مساءً خلال أيام العمل، وذلك من تاريخ نشر هذا التعميم وحتى موعد انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية (والذي لن يكون أقل من (١٤) يوم):

- ١- اتفاقيات الصفقتين.
- ٢- القوائم المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة والتي أصدر بشأنها المراجع الخارجي تقرير التأكيد المعقول للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لغرض الصفقتين.
- ٣- تقرير التقييم الصادر عن المستشار المالي.
- ٤- تقارير التقييم العقارية.
- ٥- خطابات موافقة المستشارين على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم (كما ينطبق) في هذا التعميم.

الملحق (أ)



الملحق (١)

القوائم المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المدققة التي تعكس الوضع المالي للشركة بعد إتمام الصفقتين

بناء | ابتكار | نمو
BUILD | INNOVATE | GROW



baanholding.com

