

طيبة



أهل الطَّيِّب
والترحاب[™]

تقرير مجلس الإدارة
2025م

العام المالي السادس والثلاثون

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

- 8 / كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 10 / أعضاء مجلس الإدارة

01 /

نبذة عن الشركة

- 14 / نبذة عن الشركة
- 18 / الهيكل التنظيمي
- 22 / التوجه الاستراتيجي
- 24 / أهم الأحداث في 2025
- 38 / المسؤولية الاجتماعية
- 46 / رأس المال البشري

02 /

قطاعات الأعمال

- 50 / وصف الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة والزميلة
- 56 / منشآت الشركة
- 76 / التشغيل الفندقي
- 78 / العلامات التجارية التي نقوم بتشغيلها
- 82 / قطاع المشاريع

03 /

الحوكمة والاستدامة

- 90 / مجلس الإدارة
- 91 / أسماء أعضاء مجلس الإدارة
- 109 / مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأعضاء اللجان
- 112 / سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان
- 114 / لجان مجلس الإدارة
- 122 / المصالح في أنشطة طيبة والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة
- 127 / الإقرارات والإفصاحات
- 128 / رأي لجنة المراجعة عن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في ضوء نتائج المراجعة السنوية

04 /

البيانات المالية ونتائج الأعمال

- 132 / المؤشرات المالية
- 136 / سياسة توزيع الأرباح
- 140 / المستحقات والمدفوعات النظامية
- 141 / المخاطر التي تواجهها أعمال الشركة
- 142 / القوائم المالية الموحدة للعام المالي 2025



مقدمة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة مساهمي شركة طيبة الموقرين،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته



يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي لعام 2025م، والذي يأتي في مرحلة مهمة من مسيرة طيبة نحو تعزيز ريادتها وترسيخ مكانتها كإحدى الشركات الرائدة في قطاع الضيافة في المملكة، والقادرة على تقديم أداء قوي رغم ما يشهده الاقتصاد العالمي من تحديات وتحولات متسارعة.

لقد واصلت طيبة خلال عام 2025 تنفيذ استراتيجيتها الطموحة، مع التركيز على تطوير العلامات الفندقية المحلية وتعزيز جودة الأصول والخدمات، وتوسيع نطاق حضورها في مدن المملكة الأكثر جذباً ونمواً، بما يعكس التزام الشركة بدعم قطاع السياحة كأحد محركات رؤية المملكة 2030.

شهد عام 2025 إطلاق الهوية الجديدة لـ طيبة، التي تعبر عن التحول الاستراتيجي الذي تنتهجه الشركة، وتؤكد توجهها نحو تقديم تجارب ضيافة متقدمة تركز على الابتكار وخدمة النزلاء بجودة تضاهي أفضل الممارسات العالمية مع روح الضيافة السعودية الأصيلة. كما أطلقت الشركة الهوية المطورة لعلامة مكارم، التي تقدم مفهوماً سعودياً جديداً في الضيافة الروحانية في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتعكس قدرة طيبة على تطوير علامات محلية منافسة إقليمياً وعالمياً.

وفي إطار جهود الشركة لتعزيز محفظتها الفندقية، تم خلال عام 2025 الافتتاح التجريبي لمنتجع ريكسوس أبحر جدة في واحد من أهم مواقع المدينة وعلى خليج أبحر. ويقدم المنتجع تجربة ضيافة فاخرة ومتكاملة تُعد إضافة نوعية للمنتجعات في المملكة، كما يبرز إمكانات طيبة في تطوير مرافق ضيافة رفيعة المستوى في مدن سياحية محورية مثل جدة.

كما شهد هذا العام الافتتاح التجريبي لـ مكارم برج المدينة في المنطقة الشمالية للمسجد النبوي الشريف، والذي يعكس المفهوم الجديد للضيافة الروحانية الذي تقدمه طيبة عبر علامة مكارم، ويضيف إلى المدينة المنورة أحد أهم مشاريع الضيافة ذات الموقع الاستراتيجي والخدمات عالية الجودة.

وفي مدينة الرياض، أتمت طيبة جاهزية فندق كراون بلازا التخصصي الذي وصل إلى مراحله الأخيرة تمهيداً لافتتاحه قريباً، ليشكل إضافة قيمة إلى محفظة الشركة. كما واصلت الشركة تسريع أعمال التجهيز في فندق نوفوتيل المدينة وشيراتون المدينة اللذين سيجري افتتاحهما خلال عام 2026م بمشيئة الله، بما يعزز قدرات الشركة في المدينة المنورة من خلال أصول فندقية حديثة ومتنوعة.

وتعزيزاً لتوسعاتها الاستراتيجية، وقّعت طيبة اتفاقية مهمة مع شركة أصول لتطوير وتشغيل ثلاثة فنادق بأكثر من 1500 غرفة فندقية في مواقع متميزة، بما يساهم في تنويع مشاريع الشركة وتوسيع نطاق علاماتها وإثراء مشهد الضيافة في المملكة.

وقد واصلت طيبة خلال عام 2025 تحقيق أداء قوي يعكس كفاءتها التشغيلية وقدرتها على الارتقاء بجودة الخدمات الفندقية وتقديم تجارب فريدة للنزلاء عبر مختلف أصولها. كما عززت الشركة مسار التحول الرقمي من خلال مبادرات نوعية أسهمت في رفع فعالية العمليات وتطوير منهجية أكثر تكاملاً في إدارة التجربة التشغيلية.

وفي إطار التزامها بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، اعتمدت طيبة خلال العام إطاراً واضحاً لأهدافها في مجالات الاستدامة، والمحافظة على الموارد، وتمكين الكوادر الوطنية التي تمثل محركاً أساسياً لنمو الشركة واستمراريتها، إضافة إلى تعزيز التنمية المجتمعية ودعم المبادرات ذات الأثر الإيجابي طويل الأجل، بما يرشخ دور الشركة كمساهم فاعل في خدمة مجتمعنا ووطننا وتحقيق النمو المستدام.

ختاماً أقدم بجزيل الشكر والتقدير لمقام خادم الحرمين الشريفين وولي عهده الأمين وحكومتنا الرشيدة على دعمهم المتواصل لقطاع السياحة والضيافة. كما أشكر إخواني أعضاء مجلس الإدارة وفريق العمل في طيبة على جهودهم وإخلاصهم، وأعرب عن امتناني لكم، مساهمينا الكرام، على ثقتكم المستمرة ونؤكد عزمنا مواصلة رحلتنا نحو بناء قيمة مستدامة وترسيخ ريادة طيبة كإحدى أبرز الشركات المتخصصة في صناعة الضيافة في المملكة.

بدر بن عبدالله العيسى
رئيس مجلس الإدارة

أعضاء
مجلس الإدارة

الأستاذ/
فهد بن عبدالله القاسم
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/
عيد بن فالح الشامري
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/
عبدالله بن أحمد بالعمش
عضو مجلس الإدارة



المهندس/
أنس بن محمد صالح صيرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ/
بدر بن عبدالله العيسى
رئيس مجلس الإدارة



المهندس/
مهند بن قصي العزاوي
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ/
مشاري بن ناجي الابراهيم
عضو مجلس الإدارة



المهندس/
محمد بن عبدالمحسن
القرينيس
عضو مجلس الإدارة



المهندس/
صالح بن هبدان الهبدان
عضو مجلس الإدارة



01

نبذة عن الشركة

نبذة عن الشركة
الهيكل التنظيمي
التوجه الاستراتيجي
أهم الأحداث في 2025
المسؤولية الاجتماعية
رأس المال البشري

التأسيس والكيان القانوني:

تأسست شركة طيبة للاستثمار كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم (م/41) وتاريخ 1408/06/16 هـ وتم إعلان تأسيسها بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم (134) وتاريخ 1409/02/13 هـ الموافق 1988/09/24 م، وتم تسجيل الشركة في السجل التجاري بالرقم (4650012403) وتاريخ 1409/04/10 هـ.

نبذة عن الشركة

تعد شركة طيبة من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير والتشغيل الفندقي والعقاري في المملكة العربية السعودية، حيث أظهرت الشركة المرونة والنمو والابتكار من خلال مشاريعها ومنشأتها في جميع أنحاء المملكة.

وفي العام 2024، حققت الشركة إحدى أهم توسعاتها الاستراتيجية، بعد إتمام عملية الاستحواذ على شركة دور للضيافة، كبرى شركات الضيافة والتطوير وإدارة العقارات في المملكة. مما أسهم في ترسيخ حضور علامة طيبة للاستثمار في 7 مدن في المملكة.

تضم محفظة طيبة 21 فندقاً و13 مجمّعاً سكنياً و8 مراكز تجارية، بإجمالي يزيد عن 8000 مفتاحاً.

باعتبارها لاعب رئيسي في مجال الضيافة بمنطقتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، تحرص شركة طيبة للاستثمار على توفير خدمات متميّزة للحجاج والمعتمرين، وبما يتوافق مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 لتعزيز جودة الخدمات المخصصة لضيوف الرحمن.

وقّرت الشركة أكثر من 2000 فرصة عمل، مما يؤكّد على التزامها الثابت بتوظيف الكوادر الوطنية ودعم التنمية المستدامة.

تحرص الشركة على تعزيز مكانة المملكة العربية السعودية كوجهة سياحية عالمية، وذلك من خلال التعاون مع العلامات التجارية العالمية لرفع مستوى تجارب الضيافة بالمملكة.

تتبنى الشركة نهجاً شاملاً للمسؤولية الاجتماعية للشركات، يركز على الحفاظ على البيئة وتمكين الكوادر الوطنية ودعم الأنشطة الاجتماعية.

تمتلك وتُشغّل
شركة طيبة للاستثمار

8,000+ | 8 | 13 | 21 |
مفتاحاً | مراكز تجارية | مجمّعاً سكنياً | فندقاً

النشاط الرئيسي

01 |

إدارة وتشغيل الفنادق والموتيلات والشقق الفندقية والشاليهات.

02 |

إدارة وتأجير العقارات والمراكز والمعارض التجارية.

03 |

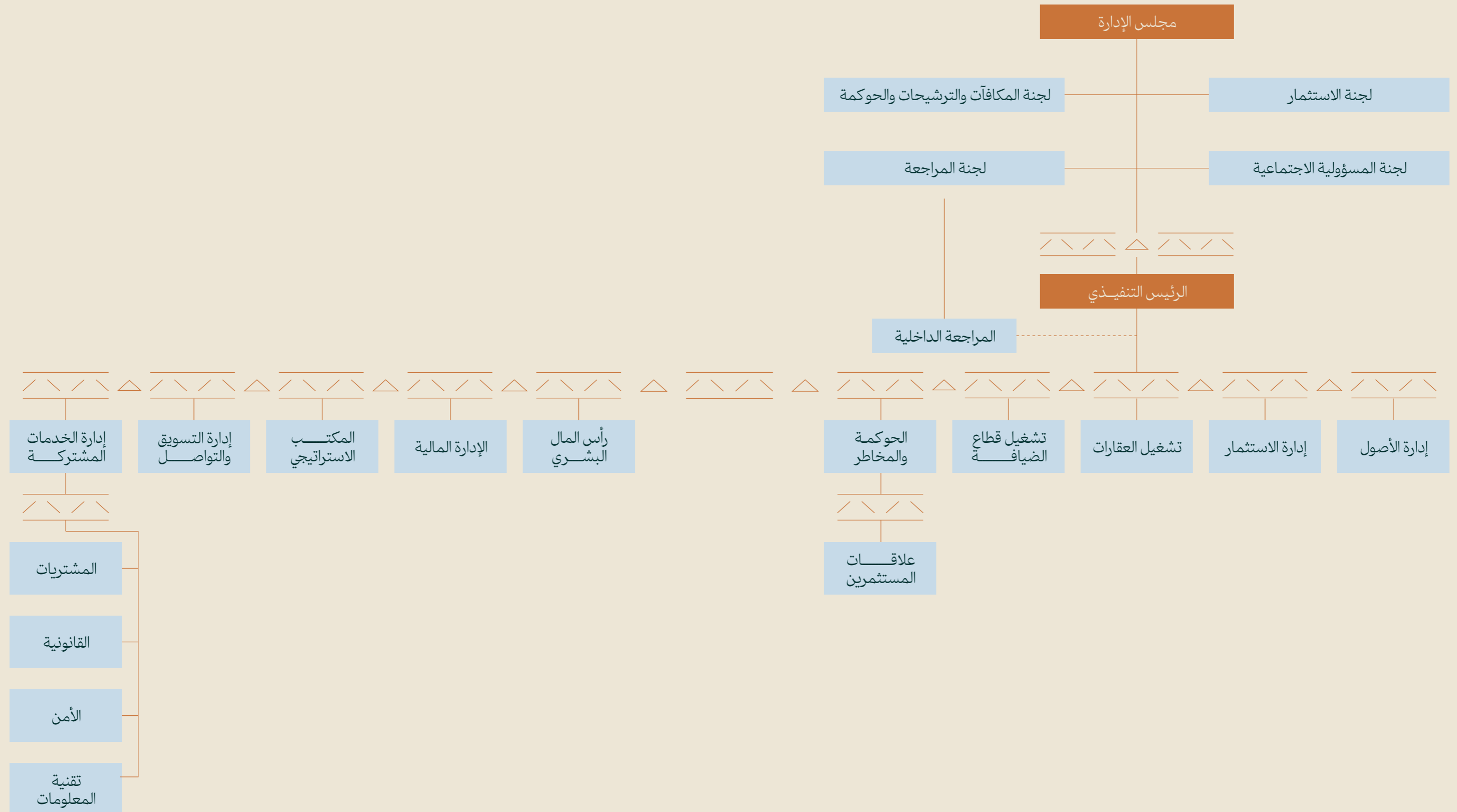
التطوير العقاري للمباني السكنية والتجارية.

04 |

الوساطة العقارية وشراء وبيع الأراضي والعقارات.



الهيكل التنظيمي



فريق الإدارة التنفيذية ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم:



أسامة بن عبدالله مدني
نائب الرئيس للخدمات المشتركة

المؤهل

/ درجة البكالوريوس في الإدارة العامة من جامعة الملك عبد العزيز

نبذة مختصرة للخبرات العملية

/ لديه خبرة تتجاوز الواحد والثلاثين عامًا في مجال الموارد البشرية، استهل خبرته العملية في شركة أرامكو السعودية، وتولى بعدها عدة مناصب في العديد من الشركات من ضمنها شركة جدة الاقتصادية والشركة السعودية للخرسانة الجاهزة.

05



حسان أهدب
الرئيس التنفيذي للتشغيل الفندقي

المؤهل

/ درجة البكالوريوس في الاقتصاد والتجارة من جامعة دمشق

نبذة مختصرة للخبرات العملية

/ لديه خبرة تتجاوز التسعة والعشرين عامًا في قطاع الضيافة، عمل تحت أبرز العلامات الفندقية العالمية مثل لو ميريديان وستاروود، كما تقلد منصب الرئيس التنفيذي لشركة ريتاج للضيافة.

04



عبد العزيز بن منير القاضي
الرئيس التنفيذي لرأس المال البشري

المؤهل

/ درجة الماجستير في الموارد البشرية من جامعة سنترال ميشيغان

/ درجة البكالوريوس في التسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن

نبذة مختصرة للخبرات العملية

/ لديه خبرة تتجاوز الأربعة عشر عامًا في مجال الموارد البشرية، حيث تولى العديد من المناصب القيادية في كبرى الشركات مثل شركة دور للضيافة ومجموعة الفيصلية والشركة الوطنية للشراء الموحد (نوبكو).

03



أمين بن عبدالله البخاري
الرئيس التنفيذي للمالية

المؤهل

/ درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة ستيتسون

/ درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن

نبذة مختصرة للخبرات العملية

/ لديه خبرة تتجاوز الثمانية عشر عامًا في المجال المالي، حيث تولى العديد من المناصب القيادية في مختلف القطاعات منها الضيافة والتصنيع والاستثمار، وكان يشغل منصب الرئيس التنفيذي للمالية في شركة دور للضيافة وشركة اسمنت ينبع.

02



سلطان بن بدر العتيبي
الرئيس التنفيذي

المؤهل

/ درجة الماجستير في الإدارة الفندقية من أكاديمية الإمارات لإدارة الضيافة

/ درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود

نبذة مختصرة للخبرات العملية

/ لديه خبرة تتجاوز الخمسة والعشرين عامًا في قطاع الضيافة والسياحة، حيث عمل في شركة دور للضيافة التي استحوذت عليها "طيبة للاستثمار" وتدرج خلالها في عدد من الوظائف الإدارية والتشغيلية إلى أن تم اختياره رئيساً تنفيذياً لشركة طيبة في 1 يناير 2024 وهو رئيس مجلس إدارة "شركة نزل شدا للضيافة"، وعضو مجلس الإدارة في الشركة السعودية للخدمات الفندقية.

01



التوجه الاستراتيجي

على إثر نجاح صفقة استحواذ شركة طيبة على أسهم شركة دور للضيافة ولتعزيز مكانة الشركة في قطاع الضيافة في المملكة بالتواؤم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 والتطورات في صناعة السياحة في المملكة وقطاع الضيافة من خلال التركيز على الاستثمار في تطوير المنشآت الفندقية الراقية بشكل رئيس، والمنشآت الفندقية الفاخرة والمتوسطة بنهج قائم على اغتنام الفرص وذلك باستهداف أسواق الرياض ومكة المكرمة بشكل رئيس، وعدد من المدن الأخرى الواعدة في المملكة بشكل ثانوي، عبر مزيج من نماذج الملكية الكاملة والجزئية للمنشآت من خلال الشراكات الاستراتيجية، كما تستهدف الشركة النمو في عقود إدارة الفنادق المملوكة للغير من خلال العلامات التجارية المملوكة للشركة "مكارم" و"نور من مكارم" المخصصة لأسواق مكة المكرمة والمدينة المنورة، بالإضافة إلى اتفاقيات التشغيل من خلال حقوق الامتياز مع مالكي العلامات الفندقية المرموقة عالمياً، لتعزيز المكانة الريادية لقطاع التشغيل الفندقية في الشركة.

كما ستسعى الشركة إلى التوسع في قطاعات استراتيجية مكملة لنموذج أعمالها في القطاع الفندقية كما ستقوم الشركة بالاستثمار في التوسع في تطوير المجمعات السكنية المرموقة في الرياض.

ومن المتوقع ان يساهم التركيز في تلك القطاعات على رفع معدلات النمو في الإيرادات والأرباح بما يحقق استمرار توزيعات الأرباح للمساهمين وتعزيز التنوع ضمن المحفظة الاستثمارية بما يضمن تحقيق نمو مستدام وتحقيق قيمة مضافة لمساهميها، بالإضافة للتركيز على تعزيز الكفاءة وإدارة التكاليف وتحقيق الجودة العالية المستدامة وتعزيز هيكل رأس المال في ظل الإستراتيجية وفق خطة تمويل تستند على الموارد الخاصة بالشركة أو التمويل عبر الجهات التمويلية.

أهم الأحداث في عام 2025

إطلاق الهوية الجديدة لشركة طيبة

أطلقت طيبة هويتها المؤسسية الجديدة خلال حفل رسمي في مدينة الرياض، في خطوة تجسد تحولاً استراتيجياً شاملاً نحو تقديم نموذج متقدم للضيافة السعودية يجمع بين الأصالة والابتكار.

وترتكز الهوية الجديدة على مفهوم "أهل الطيب والترحاب - The Charm of Welcome" الذي يقدم تجربة ضيافة تتميز بالدفء والكرم والاحترافية، ويعكس روح الضيافة السعودية في قالب حديث يعزز مكانة الشركة كمزود متكامل لحلول الضيافة والاستثمار والتطوير وإدارة الأصول.

ويأتي إطلاق الهوية الجديدة ليؤكد انتقال طيبة إلى منصة ضيافة سعودية شاملة، قادرة على تقديم تجارب ضيوف متفوقة ومستوى عالٍ من المرونة التشغيلية والابتكار، بما يواكب النمو المتسارع لقطاع السياحة والضيافة في المملكة.

طيبة
TAIBA

خط البُرْدَة بَرُو

Burda Pro C

Light
Semi Bold
Extra Bold

أهل الطيب
والترحاب™





وتعكس الهوية الجديدة الدور المتجدد لمكارم كإحدى أقدم العلامات المحلية المتخصصة في الضيافة الروحانية منذ عام 1983، وتعزز حضورها كعلامة سعودية قادرة على المنافسة إقليمياً وقيادة قطاع الضيافة الدينية نحو مستويات أعلى من الجودة والتجربة.

إطلاق الهوية الجديدة لعلامة مكارم

كشفت طيبة عن الهوية الجديدة لعلامتها الفندقية مكارم خلال مشاركتها في معرض سوق السفر العربي ATM 2025 بدبي، حيث جاءت الهوية المطورة تحت شعار "رحلة إلى الأصول - Journey to the Origins" لتقدم مفهوماً سعودياً مبتكراً للضيافة السعودية يجمع بين الإرث العميق لقيم الضيافة الإسلامية وأحدث ممارسات التشغيل والابتكار.

وامتد التطوير ليشمل رفع معايير الجودة والخدمة، وتحسين التجربة من خلال تقنيات الذكاء الاصطناعي، وتطوير الثقافة التشغيلية بما يضمن تقديم تجربة روحانية مؤثرة تسهّل رحلة الحاج والمعتمر وتثري زيارتهما.





شراكة طيبة مع Salesforce للتحول الرقمي

أعلنت طيبة عن شراكة استراتيجية مع Salesforce لتطبيق منصة Customer 360 عبر فنادقها ومحفظتها التشغيلية، بهدف تقديم تجربة ضيوف أكثر تخصيصاً وكفاءة من خلال توحيد البيانات وتحسين رحلة الضيف والارتقاء بالعمليات باستخدام الذكاء الاصطناعي.

وستسهم هذه الشراكة، المنفذة بالتعاون مع Horizontal Digital، في تعزيز قدرات طيبة على إدارة تجارب الضيوف بشكل لحظي، ورفع الكفاءة التشغيلية، وتحقيق تحول رقمي شامل يدعم توجه الشركة نحو تقديم ضيافة متقدمة تركز على الابتكار والبيانات.



توقيع مذكرة تفاهم لتطوير وتشغيل ثلاثة فنادق مع شركة أصول المتكاملة

وقّعت طيبة مذكرة تفاهم مع شركة أصول المتكاملة لتطوير وتشغيل ثلاثة فنادق في الجهة الشمالية من المنطقة المركزية في المدينة المنورة، بإجمالي يصل إلى 1500 غرفة فندقية.

وتهدف الاتفاقية إلى إعادة تطوير هذه الفنادق لتصبح وجهات ضيافة عالمية المستوى تعكس الطابع العمراني للمدينة المنورة، وتلبي احتياجات الزوار والحجاج والمعتمرين عبر خدمات تشغيلية متقدمة وتجربة ضيافة عالية الجودة.

وتمثل هذه الشراكة خطوة محورية تعزز وجود طيبة في إحدى أهم وجهات الضيافة في المملكة، وتدعم استراتيجيتها في التوسع النوعي والارتقاء بتجارب الضيوف في المدن المقدسة.

وتجدر الإشارة لوجود طرف ذو علاقة حيث أن الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم عضو مجلس إدارة شركة طيبة للاستثمار يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة أصول المتكاملة العقارية.





افتتاح منتجع ريكسوس أبحر جدة

أتمت طيبة الافتتاح التجريبي لمنتجع ريكسوس أبحر جدة، أحد أبرز مشاريع الضيافة الترفيهية على ساحل البحر الأحمر.

ويقدم المنتجع مفهوم التجربة الشاملة كلياً All-inclusive تشمل غرف وأجنحة وفلل متنوعة المساحات وفلل بمساح خاصة، ومرافق ترفيهية موجهة للعائلات، ومطاعم متعددة، ونوادٍ للأطفال، ومناطق شاطئية خاصة، بما يجعله إضافة نوعية لسوق المنتجعات في المملكة.

ويعكس افتتاح هذا المعلم السياحي قدرة طيبة على تطوير منتجعات راقية في مواقع استراتيجية ضمن مدينة تشهد نمواً متسارعاً في الطلب على التجارب السياحية الفاخرة مثل جدة.

افتتاح فندق مكارم برج المدينة

شهد عام 2025 الافتتاح التجريبي لفندق مكارم برج المدينة في الجهة الشمالية للمسجد النبوي الشريف، والذي يمثل نموذجاً جديداً للضيافة الروحانية عبر الهوية المطورة لعلامة مكارم.

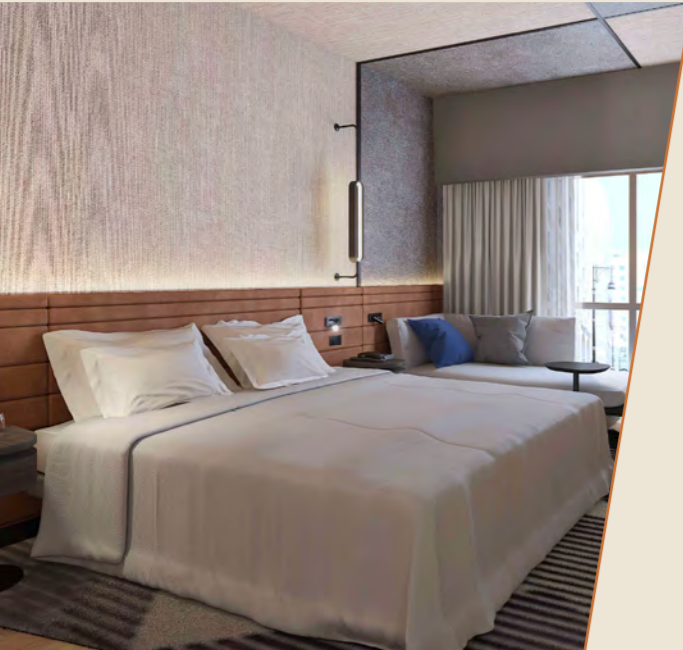
ويضم البرج غرفاً وأجنحة فندقية مصممة لتلبية احتياجات ضيوف الرحمن، مع مساحات استقبال واسعة، وخدمات فندقية عالية الجودة، وتجربة ضيافة متكاملة تراعي الطابع الروحاني للمدينة المنورة وتقدم أعلى مستويات الراحة والقرب من المسجد النبوي.



قرب افتتاح فندق نوفوتيل المدينة

تقترب طيبة من افتتاح فندق نوفوتيل المدينة بعد إنجاز معظم أعمال التجهيز والتشغيل، ليكون أحد أحدث إضافات محفظتها الفندقية في المدينة المنورة. ويقدم الفندق تصميماً معاصراً ومساحات إقامة مريحة، مع مرافق متنوعة تشمل مطاعم حديثة، وقاعات متعددة الاستخدامات، وخدمات ضيافة متقدمة تلأئم احتياجات الزوار وقاصدي المدينة.

ويتميز نوفوتيل المدينة بمرونته التشغيلية وتكامل خدماته، ما يجعله أحد الفنادق العصرية المتوقع أن يسهم في تعزيز قدرات الضيافة الحديثة في المدينة عند افتتاحه خلال عام 2026 بمشيئة الله.



اكتمال تطوير فندق كراون بلازا التخصصي الرياض

اكتملت أعمال تجهيز فندق كراون بلازا التخصصي في مدينة الرياض، حيث أصبح المشروع في مراحلها النهائية تمهيداً لافتتاحه الرسمي.

ويتميز الفندق بموقعه الحيوي قرب المؤسسات الحكومية والمراكز التجارية، ويقدم غرفاً راقية، وقاعات اجتماعات حديثة، ومرافق تناسب رجال الأعمال، مما يعزز حضور طيبة الفندق في العاصمة ضمن قطاع الضيافة الحضرية الراقية.



اكتمال أعمال تطوير المرحلة الأولى من مجمع طيبة اللوجستي

أتمت طيبة أعمال تطوير المرحلة الأولى من مجمع طيبة اللوجستي في المدينة المنورة، والذي سيبدأ تشغيله خلال الربع الأول من عام 2026.

ويهدف المجمع إلى توفير منظومة لوجستية متكاملة تخدم فنادق طيبة في المدينة، بما يشمل إسكان الموظفين، وإدارة الإمدادات، والمخازن، والخدمات التشغيلية الداعمة، الأمر الذي ينعكس على رفع كفاءة التشغيل وتسريع الاستجابة وتقليل التكلفة عبر شبكة فنادق الشركة.

ومع اكتمال هذه المرحلة، تستعد طيبة لبدء تطوير المرحلة الثانية من المجمع، والتي ستتضمن مغسلة مركزية متقدمة ومطبخاً مركزياً مجهزاً بأحدث المواصفات، بما يعزز قدرة الشركة على توحيد الخدمات التشغيلية ورفع جودة الخدمة في مختلف مرافقها الفندقية بالمدينة المنورة.

طيبة | المجمع اللوجستي



تسارع إنجاز الأعمال في فندق شيراتون المدينة

تسارعت أعمال تجهيز فندق شيراتون المدينة خلال عام 2025، حيث اكتملت المراحل الرئيسية في المشروع تمهيداً لافتتاحه خلال عام 2026. ويمثل الفندق إضافة بارزة لما يتمتع به من تصميم معماري مميز يتضمن الجسر الرابط بين المبنىين، وهو تصميم حائز على جوائز هندسية ويعكس مستوى متقدم من الابتكار العمراني في بيئة الضيافة الدينية.

ويضم الفندق غرفاً وأجنحة عصرية، ومرافق ضيافة وتجارب خدمة موجهة لفئات متعددة من الزوار، بما يعزز جاذبيته كأحد أبرز المعالم الفندقية الجديدة في المدينة المنورة.



المشاركات في المعارض والمؤتمرات

شهد عام 2025 حضوراً واسعاً لشركة طيبة وشركاتها وعلاماتها التابعة في أبرز الفعاليات المحلية والإقليمية والعالمية المتخصصة بالضيافة والسياحة والاستثمار.

ويأتي هذا الحضور امتداداً لجهود الشركة في تعزيز علاقاتها التجارية والتسويقية، ودعم مكانة طيبة كمنصة ضيافة سعودية متكاملة، والمساهمة في تطوير القطاع عبر تبادل الخبرات والاطلاع على أحدث الاتجاهات العالمية.

وخلال العام، شاركت طيبة في مجموعة من الفعاليات النوعية، من أبرزها:

03

المشاركة في ملتقى سوق السفر العربي (ATM) (دبي / أبريل)



01

المشاركة في منتدى العمرة والزيارة كراعي بلاتيني (المدينة المنورة/ أبريل)



04

المشاركة في سوق السفر العالمي (لندن/ نوفمبر)



02

المشاركة في قمة مستقبل الضيافة 2025 (FHS) كراعي مؤسس (الرياض/ أبريل)



05

المشاركة كراعي للقطاع في المنتدى العالمي تورايز TOURISE (الرياض / نوفمبر)





المسؤولية الاجتماعية

شهد عام 2025 استمرار التزام طيبة بدورها المجتمعي، من خلال تنفيذ مجموعة واسعة من المبادرات الإنسانية والصحية والتعليمية والبيئية في مختلف مناطق المملكة، بمشاركة فعالة من منسوبي الشركة وشركائها.

وانطلاقاً من تطور دور الشركات في هذا المجال، شرعت طيبة خلال العام في التحول إلى إطار أوسع وأكثر شمولية يعتمد على مبادئ البيئة والمجتمع والحوكمة (Environmental, Social & Governance – ESG)، وذلك عبر تبني منهجية واضحة وأهداف استراتيجية تعزز تأثير الشركة في مجالات الاستدامة، وتمكين الكوادر الوطنية، والتنمية المجتمعية، بما يعكس التزام طيبة بدعم منظومة السياحة الوطنية وتحقيق أثر إيجابي طويل المدى.

وفيما يلي أبرز مبادرات طيبة خلال عام 2025 في مختلف مجالات المسؤولية الاجتماعية والاستدامة:

المبادرات الخيرية الإنسانية

سلة طيبة الرمضانية:

توفير وتوزيع السلال الغذائية على المحتاجين خلال شهر رمضان بمشاركة منسوبي الشركة.

العيد فرحة:

تقديم بطاقات شرائية للأسر المحتاجة لشراء كسوة عيد الفطر المبارك.

لم ننساكم:

دعم دار الرعاية الاجتماعية للمسنين عبر مشاركات اجتماعية وتوفير كراسي متحركة وهدايا.



منزل مبارك:

ترميم منازل الأسر المتعففة في المدينة المنورة والرياض.

تحقيق أمنية:

تقديم هدايا لمحاربي السرطان من الأطفال والكبار بالتعاون مع جمعيات رعاية مرضى السرطان.

لنمكنهم:

دعم جمعية "همم" لتأهيل وتدريب الأشخاص ذوي الإعاقة وتمكينهم لسوق العمل.

اسمع صوتي:

دعم جلسات التأهيل للمحتاجين من ضعاف السمع وممن يعانون صعوبات النطق في الرياض والمدينة.

المبادرات التعليمية والعلمية

منحة طيبة:

استمرار تقديم منحة لعدد من طلاب جامعة الأمير مقرن.

مشروعي:

تمكين شباب وشابات جمعية "اكتفاء" من تطوير مشاريعهم الخاصة عبر دعم تدريبي تنفيذي من مختصين.



المبادرات المجتمعية العامة

يوم الوفاء:

دعم الاتحاد الرياضي السعودي لقوى الأمن الداخلي لتكريم شهداء الواجب.

حج أخضر:

توزيع هدايا صديقة للبيئة لحجاج بيت الله الحرام بمشاركة منسوبي طيبة في فنادقها.

استضافات طيبة:

استضافة فعاليات ودورات تدريبية لعدد من الجمعيات الخيرية والمستفيدين.

تمكن:

دعم جمعية التوحد بالمدينة في إنشاء مركز متعدد الطوابق يقدم خدمات سكن وتأهيل عالية الجودة.

حملة التبرع بالدم:

تنظيم حملات تبرع بالدم في المدينة والرياض بمشاركة موظفي طيبة.

المبادرات الصحية

لأطفالنا:

توفير العلاج اللازم لمرضى الروماتيزم من الأطفال المحتاجين وإيصاله إلى منازلهم.

نسعفهم:

دعم جمعية الطب المنزلي عبر توفير سيارة مجهزة لخدمة المرضى.

ومن أحيائها:

دعم علاج مرضى السرطان ورعايتهم بالتعاون مع جمعيات مرضى السرطان.



الاستدامة والمحافظة على البيئة

01 |

وضع مؤشرات أداء واضحة لمسار الاستدامة في الشركة وتعزيز التمكين المؤسسي لتحقيق أثر إيجابي مستدام.

02 |

تطوير مصفوفة الأهمية الإستراتيجية (Materiality Matrix) وإعداد استراتيجية الاستدامة و خطة جرد انبعاثات غازات الاحتباس الحراري (GHG) للنطاقات 1 و 2 و 3.

03 |

اعتماد إطار شامل لتحديد أولويات طيبة ضمن معايير البيئة والمجتمع والحكومة (ESG) بما يتوافق مع أفضل الممارسات والمعايير الدولية.

04 |

إعداد خطط عمل تفصيلية لتنفيذ استراتيجية الاستدامة وضمان تحقيق أهدافها على المدى الطويل.





التدريب والتطوير:

نحن ملتزمون بتوفير فرص التدريب المستمر لموظفينا من خلال مجموعة واسعة من البرامج التدريبية التي تشمل الجوانب الداخلية والخارجية وكذلك التدريب أثناء العمل كما شاركت طيبة في برنامج التطوير "التلمذة" بدعم من وزارة السياحة، وهو برنامج تبادل مهني يهدف إلى تنمية الكفاءات الوطنية في قطاع الضيافة من خلال التدريب العملي المباشر.

وقد أتاح البرنامج لمجموعة مختارة من الموظفين فرصة التنقل بين فنادق رائدة خارج المملكة، بما يساهم في نقل المعرفة، ومقارنة الممارسات مع أفضل المعايير العالمية، وتسريع إعداد القيادات المستقبلية عبر خبرات تشغيلية وإدارية متعمقة.

تطوير بيئة العمل

عملنا على تأسيس لجنة الرفاهية لتعزيز رفاهية الموظفين تحت معايير الرفاهية الثمانية، وخلق بيئة عمل إيجابية تساهم في زيادة التفاعل والروح المعنوية.

كما بدأنا بمبادرة "تحول ثقافة طيبة" لتعزيز ثقافة تنظيمية شاملة وإيجابية تتماشى مع قيم الشركة والتي تعكس توجه الشركة لبناء منظومة متكاملة تربط بين الاستراتيجية، والهيكل، والقيادة، والأداء، والسلوكيات اليومية في إطار ديناميكي واحد.

ويهدف البرنامج إلى موازنة القيم مع طريقة العمل واتخاذ القرار، وتعزيز التكامل بين الوحدات، وترسيخ ثقافة الأداء العالي والمرونة المؤسسية، بما يدعم تحقيق الأهداف الاستراتيجية واستدامة النمو.

بالإضافة إلى ذلك، نقوم بإجراء استبيانات دورية لقياس مدى انخراط الموظفين وتفاعلهم، مما يساعدنا في تحديد مجالات التحسين وتعزيز التجربة الوظيفية بشكل عام.



رأس المال البشري

الابتكار والجودة في الإنتاجية يمثلان عوامل أساسية لتحقيق طموحات الشركة، والتي تتمثل في بناء بيئة عمل جاذبة ومستدامة.

لقد استفدنا بشكل كبير من مبادرات التوطين والدعم التي قدمتها وزارة الموارد البشرية، سواء من خلال برامجها أو القنوات التابعة لها.



02

قطاعات الأعمال

وصف الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة والزميلة
منشآت الشركة
التشغيل الفندقية
العلامات التجارية التي نقوم بتشغيلها
قطاع المشاريع

وصف الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة والزميلة

القطاع العقاري وقطاع الضيافة

م اسم الشركة	الكيان القانوني	النشاط الرئيسي	رأس المال (بإل)	نسبة مساهمة طيبة	المنشأة المملوكة لهذه الشركة
1 شركة العقيق للتنمية العقارية	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	عقار وفنادق	1,5 مليار	100%	عدد من المنشآت
2 شركة دور للضيافة	مساهمة مبسطة من شخص واحد	فنادق ومنتجات	1 مليار	100%	عدد من المنشآت
3 شركة مكة للفنادق	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	إيواء	165,6 مليون	100%	فندق مكارم أجياد بمكة
4 شركة جود العليا	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	التشييد والبناء	100,000	100%	-
5 شركة سفراء الإيواء الفندقية	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	إيواء	100,000	100%	-
6 شركة مجتمعات دور العقارية	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	عقار	100,000	100%	-
7 شركة الصرح الأنبيك	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	تشغيل وصيانة	100,000	100%	-
8 شركة ضيافة طيبة العصرية	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	أنشطة خدمات الإقامة والطعام	100,000	100%	-
9 شركة ضيافة العقيق	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	أنشطة خدمات الإقامة والطعام	100,000	100%	-
10 شركة السواعد الكريمة	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	تقديم خدمات المساندة	100,000	100%	-
11 شركة النخيل للمناطق السياحية	ذات مسؤولية محدودة	إيواء وعقار	59 مليون	98.73%	منتجع ريكسوس بجدة
12 شركة تبوك للفنادق	ذات مسؤولية محدودة	إيواء	27 مليون	97.14%	فندق هوليداي إن بتبوك

م اسم الشركة	الكيان القانوني	النشاط الرئيسي	رأس المال (بـإل)	نسبة مساهمة طيبة	المنشأة المملوكة لهذه الشركة
13 شركة المنطقة الذكية الفندقية	ذات مسؤولية محدودة	إيواء	25,000	84%	إنشاء مشروع مبنى فندق في مدينة الرياض
14 الشركة السعودية للخدمات الفندقية	ذات مسؤولية محدودة	إيواء	70 مليون	80%	فندق كراون بلازا قصر الرياض
15 شركة نزل شدا الفندقية	مساهمة مقفلة	إيواء وعقار	40 مليون	60%	عدد من المنشآت
16 شركة المدينة للفنادق	ذات مسؤولية محدودة	فنادق	1 مليون	50%	-
17 شركة برج المدينة العقارية	ذات مسؤولية محدودة	إيواء وعقار	25,000	49%	فندق مكارم برج المدينة
18 شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	ذات مسؤولية محدودة	عقار	830 مليون	35.06%	عدد من المنشآت
19 شركة فندق مطار المدينة	مساهمة مقفلة	فنادق	2,1 مليون	33.33%	فندق مطار المدينة المنورة
20 شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	مساهمة مقفلة	عقار	1,2 مليار	2.33%	عدد من المنشآت
21 الشركة الوطنية للسياحة (سياحية)	مساهمة مقفلة	إيواء وعقار	422 مليون	1.67%	عدد من المنشآت بمنطقة عسير

استثمارات أخرى

م اسم الشركة	الكيان القانوني	النشاط الرئيسي	رأس المال (بـإل)	نسبة مساهمة طيبة
1 شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	مساهمة مدرجة	عقار وخدمات	3,4 مليار	9.60%
2 شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهمة مدرجة	عقار وفنادق	2 مليار	0.69%
3 شركة سابك للمغذيات الزراعية	مساهمة مدرجة	صناعة	4,8 مليار	0.19%

تنويه: الشركات المشار إليها أعلاه مقرها في المملكة العربية السعودية

إسهام النشاط في إجمالي الإيرادات

فيما يلي حجم كل نشاط من أنشطة طيبة وشركاتها التابعة التي تمارسها من خلال الاستثمار في عدد من القطاعات وتوزيعها الجغرافي وإسهامه في الإيرادات الكلية للشركة للعام المالي 2025م:

م	البيان	المنطقة / المدينة (منشأ مصدر الإيراد)	حجم النشاط (م.م)	إسهام النشاط في الإيرادات (م.م)	نسبة إسهام النشاط في الإيرادات
1	نشاط الضيافة	الرياض - المدينة - مكة - جدة - تبوك - الجبيل	3,890,100,513	981,943,298	72%
2	النشاط العقاري	الرياض - المدينة - الخبر	2,450,645,033	374,004,255	27%
3	إدارة وتشغيل	الرياض - المدينة - مكة - جدة	0	8,391,139	1%
	الإجمالي		6,340,745,546	1,364,338,692	100%

للتنويه أن طيبة للاستثمار ليس لديها استثمارات خارج المملكة.

نشاط الضيافة

الرياض، المدينة، مكة، جدة، تبوك، الجبيل

72%

نسبة إسهام النشاط في الإيرادات

النشاط العقاري

الرياض، المدينة، الخبر

27%

نسبة إسهام النشاط في الإيرادات

إدارة وتشغيل

الرياض، المدينة، مكة، جدة

1%

نسبة إسهام النشاط في الإيرادات



المنشآت المملوكة لشركة طيبة للاستثمار وشركاتها التابعة والزميلة

01 / منشآت الشركة:

المنشآت المملوكة من قبل الشركة أو شركاتها التابعة.

تعد طيبة من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار والتطوير والتشغيل الفندقي والعقاري في المملكة ولديها مجموعة من المشاريع المتميزة في أنحاء المملكة، حيث يتكون قطاع منشآت شركة طيبة للاستثمار من 3 فئات رئيسية وهي:

02 /

المنشآت المستثمرة والمطورة من قبل الشركة.

03 /

المنشآت المملوكة للغير والمشغلة تحت علامة مكارم أو مجتمعات دور.



01 |

المنشآت المملوكة من قبل
الشركة أو شركاتها التابعةفندق ماريوت الرياض
المشغل: شركة ماريوت العالمية418 غرفة وجناح
من فئة الخمس نجوم

يقع في الرياض

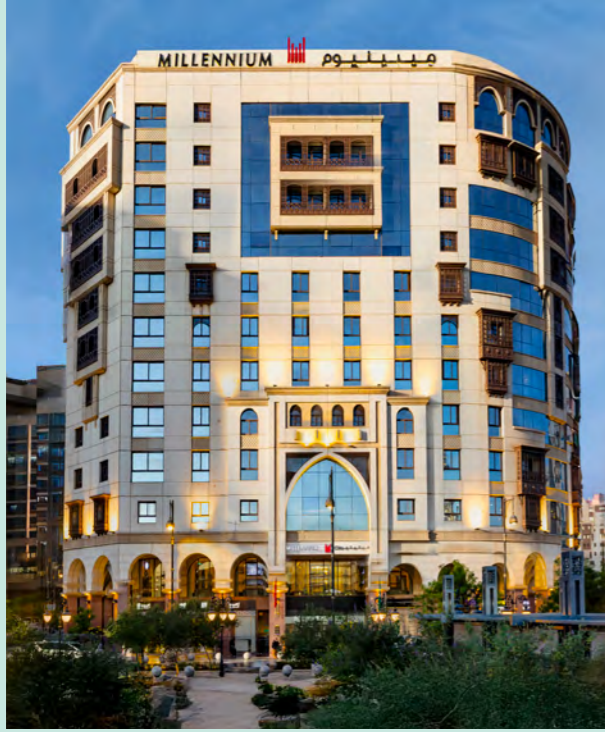
شقق ماريوت الفندقية
المشغل: شركة ماريوت العالمية118 شقة فندقية
من فئة الخمس نجوم

يقع في الرياض

فندق كورت يارد الرياض
المشغل: شركة ماريوت العالمية286 غرفة وجناح
من فئة الأربع نجوميقع في الرياض،
حي السفاراتمنتجع ريكسوس أبحر - جدة
المشغل: مجموعة أكور250 وحدة فندقية ما بين فلل وغرف
فندقية من فئة الخمس نجوم

يقع في جدة





فندق ميلينوم طيبة المدينة


المشغل: شركة فنادق ميلينوم


الجزء السكني:

208 

غرفة وجناح
المطاعم: 1 / القاعات: 2

الجزء التجاري:

29 وحدة تجارية 

يقع في المدينة المنورة
الجهة الجنوبية الغربية من
المسجد النبوي الشريف 

فندق ميلينوم العقيق المدينة


المشغل: شركة فنادق ميلينوم


الجزء السكني:

505 

غرفة وجناح
المطاعم: 1 / القاعات: 2

الجزء التجاري:

46 وحدة تجارية 

يقع في المدينة المنورة
شمال المسجد النبوي
الشريف 

فندق دار الكوثر


مؤجر للغير


الجزء السكني:

150 

غرفة وجناح
المطاعم: 1

الجزء التجاري:

3 وحدات تجارية 

يقع في المدينة المنورة الجهة
الجنوبية الغربية من المسجد النبوي
الشريف 






فندق ماريوت مطار الرياض

المشغل: شركة طيبة عبر اتفاقية الامتياز التجاري مع ماريوت

339 

غرفة وجناح
من فئة الخمس نجوم

يقع في الرياض 




فندق مكارم أجياد مكة

المشغل: مكارم إحدى علامات طيبة

411 

غرفة وجناح
من فئة الخمس نجوم

يقع في مكة المكرمة 



فندق واجهة طيبة


المشغل: شركة طيبة


الجزء السكني:

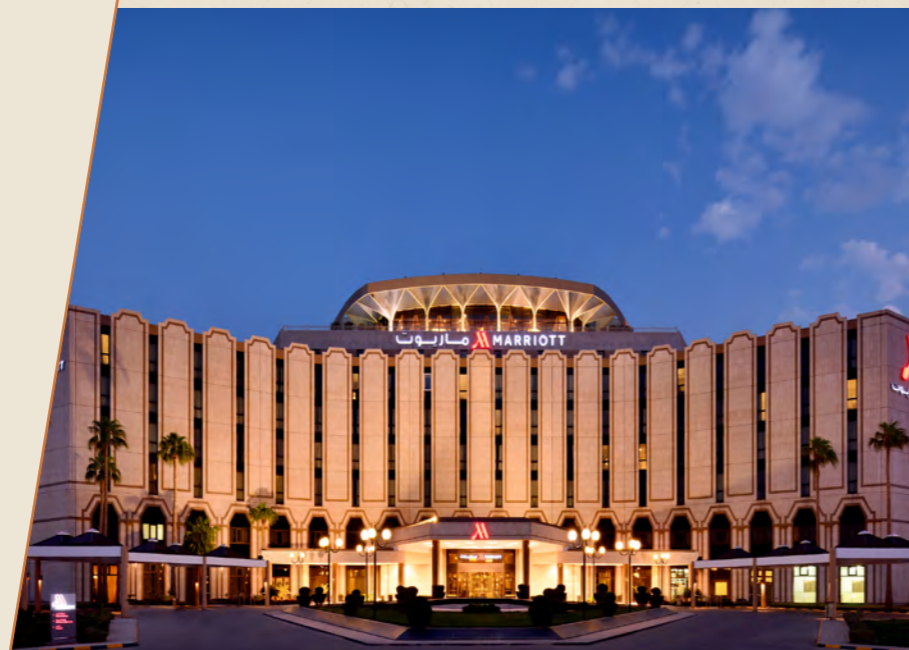
630 

غرفة وجناح

الجزء التجاري:

62 وحدة تجارية 

يقع في المدينة المنورة
مطل على الساحة الشمالية
للمسجد النبوي الشريف 



أجنحة مكارم إطلالة الحرم


المشغل: مكارم إحدى علامات طيبة


الجزء السكني:

138 

شقة مملوكة بعدد
155 مفتاح

الجزء التجاري:

234 وحدة تجارية 

يقع في المدينة المنورة،
مطل على الساحة الشمالية
للمسجد النبوي الشريف 



فندق هوليداي إن تبوك

المشغل: شركة طيبة عبر اتفاقية الامتياز التجاري مع IHG

60 | 83 غرفة جناح
من فئة الأربع نجوم

يقع في تبوك



فندق كراون بلازا قصر الرياض

المشغل: شركة طيبة عبر اتفاقية الامتياز التجاري مع IHG

304 غرفة وجناح
من فئة الخمس نجوم

يقع في الرياض






مجمع دور الوادي السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

66 

وحدة سكنية

يقع في حي ظهرة لبن،
الرياض 




مجمع دور السفارات السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

434 

وحدة سكنية


يقع في حي السفارات،
الرياض 

مجمع دور الهدا السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

75 

وحدة سكنية

يقع في حي الهدا،
الرياض 




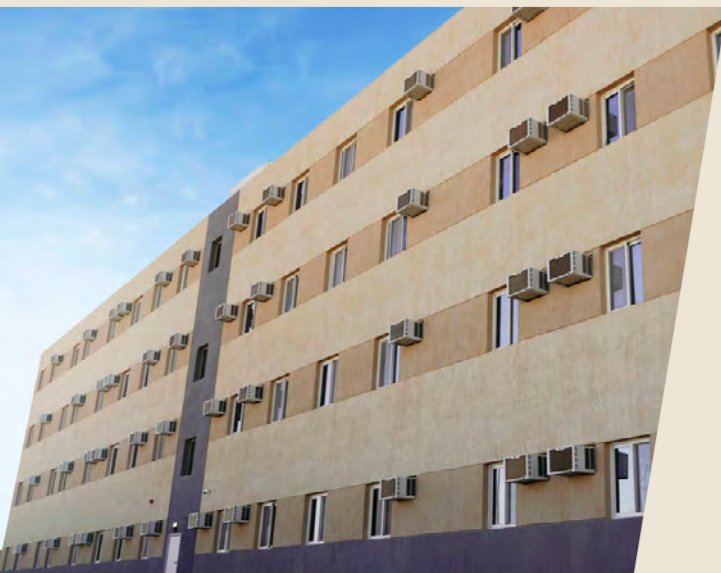
مجمع دور شرق السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

295 | 35 

غرفة فيلا

يقع في حي الفيحاء،
الرياض 




مجمع طويق السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

485 

وحدة سكنية

يقع في حي طويق،
الرياض 





مجمع ديم بلازا

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

72 

وحدة تجارية

عدد الطوابق (4) بما فيها القبو
المخصص لمواقف السيارات عدد
مواقف السيارات (400) موقف
مساحة الأرض (16,517 م²)

حي الحمراء، الرياض 



مجمع فرونت يارد

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

9 

وحدات تجارية

مركز تجاري على مساحة 10,154 متر
مربع ويوفر ما يقارب 2,850 متر
مربع من المساحات التأجيرية

الخبر 

مجمع أول بلازا

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

75 

وحدة تجارية

مركز تجاري على مساحة
40,000 متر مربع ويوفر حوالي
18,000 متر مربع من المساحات
التأجيرية

الرياض 



02 /

المنشآت المستثمرة والمطورة
من قبل الشركةفندق مكارم برج المدينة
المشغل: مكارم إحدى علامات طيبة374 غرفة وجناح فندقي
من فئة الخمس نجوم

يقع في المدينة المنورة



فندق وأجنحة هوليداي إن الجبيل

المشغل: شركة طيبة عبر اتفاقية الامتياز التجاري مع IHG

144 غرفة وجناح
من فئة الأربع نجوم

الجبيل



فندق ماريوت حي السفارات

المشغل: شركة ماريوت العالمية

80 غرفة وجناح
من فئة الخمس نجوميقع في الرياض،
حي السفارات

فندق ميلينيوم مطار المدينة

المشغل: شركة فنادق ميلينيوم

227 غرفة وجناح
من فئة الأربع نجوم

المدينة المنورة



شقق ماريوت الفندقية

حي السفارات

المشغل: شركة ماريوت العالمية

140 شقة فندقية
من فئة الخمس نجوميقع في الرياض،
حي السفارات

المنشآت المملوكة للغير والمشغلة تحت علامة مكارم أو مجتمعات دور



فندق مكارم منى

المشغل: مكارم إحدى علامات طيبة

294 

غرفة وجناح
من فئة الأربع نجوم

يقع في مكة المكرمة



فندق مكارم أم القرى

المشغل: مكارم إحدى علامات طيبة

336 

غرفة وجناح
من فئة الخمس نجوم

يقع في مكة المكرمة



فندق مكارم البيت

المشغل: مكارم إحدى علامات طيبة

270 

غرفة وجناح
من فئة الأربع نجوم

يقع في مكة المكرمة





مجمع دور الياسمين السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

171 

فيلا سكنية مفروشة

جدة



مجمع دور الروضة السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

28 

فيلا سكنية مفروشة

جدة



مجمع دور الأندلس السكني

المشغل: مجتمعات دور ذراع التشغيل
العقاري لشركة طيبة

30 

فيلا سكنية مفروشة

جدة



التشغيل الفندقى

تتولى إدارة التشغيل الفندقى في الشركة مسؤولية إدارة وتشغيل جميع الفنادق المملوكة للشركة أو شركاتها التابعة وكذلك الفنادق المملوكة للغير والمشغلة تحت العلامات التجارية لشركة طيبة، حيث تضم الإدارة فرق عمل احترافية تتمتع بخبرة واسعة في مجال إدارة الأصول وإدارة الفنادق والعناية بها ابتداءً من مرحلة المفهوم والتصميم، وحتى مرحلة البناء والإدارة، بهدف مساعدة المستثمرين على التغلب على التحديات والصعوبات التي تواجههم، وتمكينهم من إدارة الفنادق بنجاح. بما يمكن تلك الفنادق من تحقيق النتائج المرجوة يساعدها في ذلك خبرة الإدارة الواسعة في هذا المجال.

التميز التشغيلى

واصلت إدارة التشغيل الفندقى في عام 2025 م تعزيز وبناء الترابط مع ضيوفها، وتحسين الكفاءة والربحية رغم زيادة المنافسة والتحديات الاقتصادية. حيث تم استخدام أحدث أنظمة التكنولوجيا والتطبيقات في قطاع الضيافة، للمساهمة في رفع مستوى كفاءة التشغيل وتحسين الإيرادات، إضافة إلى رفع مستوى الرضا لكل من الضيوف والموظفين على حد سواء وفيما يلي موجز لأهم المنجزات والأحداث والمؤشرات التي يُعتمد عليها لتحقيق التميز التشغيلى:

عدد الضيوف الذين
أقاموا في فنادقنا

2.4+ مليون نزيل

نسبة رضا الضيوف

91.4%

وهي أعلى بنسبة 1.3% على أساس
سنوي (المصدر: ReviewPro Guest
Intelligence)

عدد الوجبات المقدمة
في فنادقنا ومطاعمنا

2.3+ مليون وجبة

عدد التقييمات

41,333

وهي أعلى بعدد 4,812 على أساس
سنوي، منها 35,796 تقييمات إيجابية

مؤشر مشاركة الموظفين

89%

وهي أعلى بنسبة 25% مقارنة بمتوسط
صناعة الضيافة في حسب مؤشر Culture
AMP لقياس تجربة الموظفين



العلامات التجارية التي نقوم بتشغيلها

فنادق مكارم

تأسست مكارم، العلامة الفندقية السعودية التابعة لشركة طيبة والحائزة على جوائز عالمية، في العام 1983 بهدف تقديم خدمات الضيافة الأصيلة في المدن المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، باعتماد أحدث المعايير العالمية.

تدير فنادق مكارم حالياً، 1415 غرفةً. وتسعى إلى إثراء قطاع الضيافة، من خلال تقديم خدمات ومنتجات مبتكرة ومصممة خصيصاً لمواكبة احتياجات المسافرين، والحجاج، والمعتمرين المتزايدة.

مكارم

إحدى علامات طيبة

نور من مكارم

بإدارة فنادق مكارم، العلامة السعودية الرائدة في خدمة ضيوف الرحمن، تقدم "نور من مكارم" فنادق 3 نجوم عصرية تجمع بين الراحة والجودة والقيمة الاقتصادية. توفر تجربة ضيافة مميزة في مكة المكرمة والمدينة المنورة، مع الالتزام بأعلى معايير الخدمة والضيافة. وتعد نور من مكارم فرصة استثمارية فريدة لأصحاب المباني في مكة المكرمة والمدينة المنورة لتحويل منشآتهم إلى فنادق تحت العلامة التجارية "نور من مكارم"، والاستفادة من خبرة فنادق مكارم وسمعتها المرموقة في قطاع الضيافة.

nur
Hotel by Makarem

إحدى علامات طيبة



شركة دور للحج والعمرة

شركة دور للحج والعمرة إحدى شركات طيبة للاستثمار وهي منارة للتميز في مجال الضيافة وسعت الشركة نطاق خدماتها لتلبي احتياجات أكبر فئة ممكنة من الحجاج شملت بعثات حج منظمة تناسب احتياجات مجموعات الحجاج وخدمات الحج وباقات فاخرة وفرت من خلالها خدمات استثنائية وبما يتوافق مع تحقيق مستهدفات برنامج خدمة ضيوف الرحمن أحد برامج رؤية السعودية 2030 الذي يعمل على تعزيز تجربة الحج من خلال الممارسات المستدامة والشراكات الاستراتيجية والتقنية الحديثة وجودة الخدمات.

المزايا المقدمة من الشركة: (خدمات التأشيرات، ترتيبات الطيران، خيارات متنوعة للإقامة، مرشدين سياحيين ذوي معرفة، وسائل نقل فعالة، حلول دفع سهلة، مساعدة 24/7، خدمة عالية الجودة في تقديم الطعام).

دور

لخدمات الحج والعمرة
إحدى علامات طيبة



مجتمعات دور

إحدى علامات طيرة

مجتمعات دور - إدارة المرافق والممتلكات

تُعد مجتمعات دور الذراع المتخصص لشركة طيرة في إدارة وتشغيل الممتلكات والمرافق السكنية والتجارية، وتقديم خدمات شاملة تشمل إدارة المرافق المتكاملة، ودعم المستأجرين، والتسويق والتأجير، وإدارة الجودة، والخدمات الهندسية. ويتميز هذا القطاع بخبرته الممتدة في الضيافة وإدارة الأصول، مما يمكنه من توفير نموذج تشغيلي احترافي يعكس معايير طيرة في خدمة المجتمعات السكنية وإدارة الأحياء المتكاملة.

وخلال عام 2025، واصلت مجتمعات دور تعزيز حضورها عبر إدارة وتشغيل 17 مجتمع سكني وتجاري، وتتكامل مع مساحات خضراء ومرافق ترفيهية ورياضية وخدمات مجتمعية نوعية. ويشرف على هذه المجتمعات فريق هندسي وتشغيلي متخصص، حاصل على شهادات الأيزو ISO 9001 وISO 10002 وISO 10004، بما يعكس الالتزام بمعايير الجودة العالمية.

أظهر قطاع مجتمعات دور أداءً تشغيلياً قوياً وفعالاً خلال عام 2025، حيث بلغت نسبة الإشغال في المحفظة السكنية 97.8% وفي المحفظة التجارية 97%، وهو ما يعكس جاذبية المجمعات وكفاءة إدارة عمليات التأجير. وشهد العام تحسناً واضحاً في جودة الصيانة والاستجابة، بفضل فرق هندسية معتمدة تعمل وفق منهجيات تشغيلية متقدمة أسهمت في رفع مستوى الخدمات وتطوير تجربة المستأجرين.

ولتعزيز جودة الحياة داخل المجتمعات السكنية، نظمت الفرق التشغيلية مجموعة من الفعاليات المجتمعية والترفيهية التي دعمت التفاعل الاجتماعي وأسهمت في خلق بيئة سكنية نابضة بالحياة. كما واصلت فرق التحصيل تعزيز الانضباط المالي عبر تحسين متابعة العقود وتقليل المتأخرات، بما يعكس فعالية منظومة إدارة المحافظ العقارية.

ونفذت مجتمعات دور خلال العام عدداً من مشاريع التطوير والصيانة، شملت أعمال تجديد هندسية واسعة في مرافق دور السفارات، والتي أدت إلى تحقيق مؤشرات تشغيلية إيجابية. كما تم تطوير مساحات جديدة وتأجير مواقع إضافية في عدد من المجتمعات التجارية، مما أسهم في تعزيز كفاءة الاستخدام ورفع القيمة التشغيلية للمحفظة. وأسهمت هذه الأعمال في تحسين تجربة الزوار والمستأجرين على حد سواء، من خلال الارتقاء بالمظهر العام للمجمعات التجارية ورفع جودة المرافق والخدمات التشغيلية المقدمة فيها.

نسبة الإشغال خلال عام 2025

المحفظة السكنية | 97.8%

المحفظة التجارية | 97%



قطاع المشاريع

مشروع فندق شيراتون طيبة المدينة

مكونات المشروع:

برجين قائمين على أرضين بارتفاع (أرضي، ميزانين و14 طابق)، يحتويان على (436) جناح وغرفة فندقية ويربط بينهما جسر علوي في الطابق الحادي عشر وحتى الثالث عشر بالإضافة لمطعم مركزي والعديد من المعارض التجارية.

من فئة الخمس نجوم



المدينة المنورة - الجهة الشمالية بالمنطقة المركزية للمسجد النبوي الشريف.

مشروع فندق وأجنحة
كراون بلازا التخصمي

من فئة الخمس نجوم



مدينة الرياض - حي العليا على تقاطع طريق مكة المكرمة وطريق التخصمي.



مكونات المشروع:

مبنى فندقي بارتفاع (أرضي و14 طابق)، يحتوي على (302) شقة وغرفة فندقية وكذلك مجمع تجاري بالدورين الأرضي والأول، كما يحتوي الفندق على خدمات فندقية ترفيهية.



مشروع فندق نوفوتيل المدينة

من فئة الخمس نجوم



المدينة المنورة - الجهة الغربية بالمنطقة المركزية للمسجد النبوي الشريف.



مكونات المشروع:

مبنى فندقي بارتفاع (أرضي، ميزانين و12 طابق)، يحتوي على (394) جناح وغرفة فندقية بالإضافة لمطعم مركزي ومعارض تجارية.





مشروع مجمع لتقديم الخدمات اللوجستية للفنادق

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



مكونات المشروع:

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



مشروع مجمع تجاري (فرونت يارد الخبر)

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



مكونات المشروع:

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

مشروع تطوير فندق واجهة طيبة إلى فندق والدروف أستوريا

الفئة: فاخر



المدينة المنورة - مطل على الساحة الشمالية
للمسجد النبوي الشريف.



مكونات المشروع:

تجديد الفندق وتجهيزه للتشغيل تحت العلامة التجارية الفاخرة (والدورف أستوريا - هيلتون). مبنى فندقي بارتفاع (أرضي، ميزانين، 14 طابق وإضافة مطعم وشرفة مطلة على الحرم أعلى السطح)، يحتوي على (365) جناح وغرفة فندقية بالإضافة إلى قاعة اجتماعات مطعم مفتوح طوال اليوم، مقهى، منتجع صحي (سبا)، وقاعة متعددة الاستخدامات ومعارض تجارية.



مشروع فندق ماريوت STC SQUARE المرسلات

من فئة الخمس نجوم



مدينة الرياض - حي المرسلات.



مكونات المشروع:

مبنى فندقي بارتفاع (أرضي و5 طوابق)، يحتوي على (159) جناح وغرفة فندقية بالإضافة إلى قاعات اجتماعات، مركز أعمال، مطعم، مقهى، مسبح، ومركز لياقة بدنية.

الحوكمة والاستدامة

مجلس الإدارة

أسماء أعضاء مجلس الإدارة

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأعضاء اللجان

سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان

لجان مجلس الإدارة

المصالح في أنشطة طبية والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

الإقرارات والإفصاحات

رأي لجنة المراجعة عن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في

ضوء نتائج المراجعة السنوية

مجلس الإدارة

تم انتخاب مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العامة التي عقدت بتاريخ 2023/12/28م لدورة المجلس الثانية عشرة والتي بدأت من 2024/01/01م لمدة ثلاث سنوات، وتم تعيين الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى رئيساً لمجلس الإدارة والمهندس/ أنس بن محمد صالح صيرفي نائباً لرئيس مجلس الإدارة، كما شكل مجلس الإدارة اللجان المنبثقة عنه وفقاً للمهام والصلاحيات المعتمدة، وتم تعيين أمين سر مجلس الإدارة وممثلي الشركة لدى هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية.

أسماء أعضاء مجلس الإدارة وتصنيف عضويتهم ومؤهلاتهم وخبراتهم وعضويتهم في لجان المجلس:

يتكون مجلس إدارة شركة طيبة للاستثمار من (9) أعضاء وذلك وفقاً لما يلي:

الوظائف الحالية

/ الرئيس التنفيذي لشركة أصيلة للاستثمار.

الوظائف السابقة

/ العضو المنتدب لشركة المراعي.

/ المدير المالي لشركة أصيلة للاستثمار.

/ الرئيس التنفيذي لشركة أمياس القابضة.

/ مدير المحافظ الاستثمارية - إتش إس بي سي السعودية المحدودة.

/ محلل مالي وتسويقي - سابك امريكا.

/ محلل مالي - جي بي مورغان.

المؤهل

/ ماجستير إدارة أعمال.

/ بكالوريوس اقتصاد.

/ محلل مالي معتمد معهد المحللين الماليين المعتمدين.

الخبرات

/ المجال المالي والإداري وإدارة المحافظ الاستثمارية، دراسة وتحليل الشركات المدرجة مالياً، عضو في مجالس إدارة ولجان عدد من الشركات المدرجة وغير المدرجة.



الأستاذ/

بدر بن عبدالله العيسى
غير تنفيذي

عضوية لجان المجلس

/ عضو لجنة المسؤولية الاجتماعية.

الوظائف الحالية

/ الرئيس التنفيذي - شركة جبل عمر.

الوظائف السابقة

/ الرئيس التنفيذي لإحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة.

/ الرئيس التنفيذي شركة طيبة للاستثمار.

/ الرئيس التنفيذي شركة سيركون للمقاولات العامة.

/ نائب الرئيس التنفيذي شركة TDP والتي تعمل بقطاع توليد الكهرباء.

/ إدارة التخطيط ومراقبة الإنتاج ثم العمل بإدارة تطوير الأعمال وإدارة المشاريع لشركة الالكترونيات المتقدمة.

المؤهل

/ ماجستير هندسة صناعية.

/ بكالوريوس هندسة صناعية.

الخبرات

/ خبرة في مجال إدارة التطوير العقاري والاستثمار والمقاولات.



المهندس/

صالح بن هيدان الهيدان
غير تنفيذي**عضوية لجان المجلس**

/ رئيس لجنة المسؤولية الاجتماعية.

الوظائف الحالية

/ الرئيس التنفيذي لشركة الصالحات القابضة.

الوظائف السابقة

/ -

المؤهل

/ بكالوريوس هندسة معمارية.

/ مهندس بدرجة مستشار بالهيئة السعودية للمهندسين.

الخبرات

/ مؤسس ورئيس مكتب الابنية للاستشارات الهندسية.

/ عضو المجلس المحلي بمحافظة جدة.

/ عضو اللجنة العليا للمخطط المحلي بأمانة جدة.

/ نائب رئيس مجلس الإدارة للجمعية السعودية لعلوم العمران ورئيس فرع الجمعية بجدة.

/ عضو مجلس إدارة المركز الوطني للشركات العائلية.

/ نائب رئيس مجلس إدارة شركة آرش كابيتال المالية.

/ عضو مجلس إدارة شركة سلون للتطوير العقاري إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة.

/ عضو هيئة المعماريين العرب.

/ أمين عام مؤسسة المداد للتراث والثقافة والفنون.

/ عضو المجلس الاستشاري لكلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك عبدالعزيز.

/ رئيس مجلس أمناء جامعة دار الحكمة.

/ عضو مجلس إدارة جمعية التراث العمراني.



المهندس/

أنس بن محمد صالح صيرفي
غير تنفيذي

عضوية لجان المجلس

/ رئيس لجنة المراجعة.

الوظائف الحالية

/ مستشار متفرغ.

الوظائف السابقة

/ مستشار بقطاع الصناعة والثروة المعدنية - وزارة الصناعة والثروة المعدنية - الرياض.

/ الرئيس التنفيذي - اثناء المالية.

/ نائب المدير العام - شركة السيف للاستثمار.

/ الرئيس التنفيذي في مكتب عيد الشامري للاستشارات الادارية والمالية.

/ الرئيس التنفيذي - شركة انمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي.

/ مدير إدارة الدمج والاستحواذ والاستثمار المباشر - البنك الأهلي التجاري.

/ مدير أول تمويل الشركات والاستشارات المالية - البنك السعودي الأمريكي - الرياض.

/ كبير مراجعي الحسابات - صندوق التنمية الصناعية السعودي - الرياض.

/ مراجع برايس وتر هاوس اوهايو أمريكا.

المؤهل

/ بكالوريوس العلوم في الإدارة الصناعية.

/ عضو هيئة المحاسبين القانونيين الأمريكية.

الخبرات

/ لديه خبرة مهنية طويلة لأكثر من ثلاثين عاماً تقلد خلالها العديد من المناصب القيادية في القطاع المصرفي السعودي والدولي وكذلك في قطاع الأعمال والاستثمار ومجال الاستشارات الادارية والمالية ويشارك في عضوية مجالس إدارة ولجان المراجعة في العديد من الشركات المساهمة المدرجة في السوق السعودي كما انه حاصل على زمالة المحاسبين القانونيين الأمريكية.



الأستاذ/
عيد بن فالح الشامري
مستقل

عضوية لجان المجلس

/ عضو لجنة الاستثمار.

/ عضو لجنة المسؤولية الاجتماعية.

الوظائف الحالية

/ رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لمجموعة حصون نجد الدولية للاستثمار.

الوظائف السابقة

/ المدير الإقليمي والرئيس التنفيذي للاستثمار لشركة العمودي القابضة (شركة سعيد محمد العمودي سابقاً).

/ الرئيس التنفيذي لشركة أصول نجد المحدودة.

المؤهل

/ بكالوريوس محاسبة.

الخبرات

/ مستثمر في القطاع المالي والعقاري لأكثر من 40 سنة شريك مؤسس للعديد من الشركات والبنوك الاستثمارية ومنها:

/ شركة اسمنت الجوف.

/ شركة ايوان العالمية للإسكان.

/ بنك قطر الاول للاستثمار (بنك لشا حالياً) (قطر).

/ شركة جلف كابيتال (الامارات).

/ شركة راس الخيمة للخدمات التعليمية (الامارات).

/ شركة بترول راس الخيمة (الامارات).

/ شركة نسيج للتطوير العقاري (البحرين).

/ مصنع الصقر للأسمت (البحرين).

/ أجياد كابيتال (سابقاً بنك الاستثمار الدولي) (البحرين).

/ شركة عقاري العقارية (البحرين).

/ شركة إسكان للتطوير العقاري (الكويت).



الأستاذ/
عبدالله بن أحمد بالعمش
مستقل

عضوية لجان المجلس

- / عضو لجنة المراجعة.
- / عضو لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة.

الوظائف الحالية

- / المدير التنفيذي للإستثمار في شركة أصيلة للإستثمار.

الوظائف السابقة

- / مدير الأسهم والدخل الثابت المحلي شركة الاستثمارات الرائدة.
- / مدير محافظ استثمارية بشركة جدوى للاستثمار.
- / رئيس قسم الأسهم المحلية - شركة الأهلي كابيتال.
- / مدير محافظ استثمارية - شركة إتش إس بي سي العربية السعودية.

المؤهل

- / بكالوريوس هندسة كيميائية.

الخبرات

- / خبرة طويلة في مجالات إدارة المحافظ الاستثمارية للأسهم وأسواق النقد وعضو في مجالس ولجان عدد من الشركات.



المهندس/
محمد بن عبدالمحسن القرينسي
غير تنفيذي

عضوية لجان المجلس

- / رئيس لجنة الاستثمار.

الوظائف الحالية

- / رجل أعمال.

الوظائف السابقة

- / الرئيس التنفيذي لشركة أموال للاستشارات المالية.
- / المدير العام لمجموعة العثيم التجارية.
- / الشريك المسؤول لشركة كي بي إم جي العالمية.
- / المدير التنفيذي لمستشفى دله.

المؤهل

- / بكالوريوس العلوم الإدارية تخصص محاسبة.
- / برنامج الإدارة المتقدمة والقيادة.

الخبرات

- / استشارات مالية وإدارية ومراجعة (30 سنة).
- / إدارة تنفيذية مؤسسة صحية (5 سنوات).
- / إدارة تنفيذية تجارة تجزئة وجملة (سنة واحدة).
- / عضو مجلس إدارة عدد من الشركات.
- / عضو في العديد من اللجان (الإستثمار- المراجعة - الحوكمة التنفيذية - الترشيحات والمكافآت).



الأستاذ/
فهد بن عبدالله القاسم
غير تنفيذي

عضوية لجان المجلس

/ عضو لجنة الاستثمار.

الوظائف الحالية

/ مدير أول لاستثمارات الترفيه والسياحة والتعليم والرياضة. صندوق الاستثمارات العامة إدارة الاستثمارات المباشرة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

الوظائف السابقة

/ مدير إدارة لاستثمارات الترفيه والسياحة والتعليم والرياضة - صندوق الاستثمارات العامة.
/ المدير التنفيذي مؤسسة مسك الخيرية.
/ المدير العام - شركة إيمان للتعليم.
/ مدير مشاريع - مجموعة بوسطن الاستشارية.
/ مستشار - بوز اند كومباني.
/ محلل إثماني أول - صندوق التنمية الصناعية السعودي.
/ محلل مالي - أرامكو السعودية.

المؤهل

/ ماجستير إدارة أعمال.
/ بكالوريوس محاسبة .

الخبرات

/ لديه خبرة في المجال المالي ، ويعمل حالياً لدى صندوق الاستثمارات العامة وهو عضو في مجالس إدارة ولجان عدد من الشركات المدرجة وغير المدرجة.



الأستاذ/

مشاري بن ناجي إبراهيم
غير تنفيذي

عضوية لجان المجلس

/ رئيس لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة.

الوظائف الحالية

/ شريك مدير للشركة السعودية للإنشاءات الصناعية والمشاريع الهندسية المحدودة.
/ شريك مدير للشركة السعودية للتقنية والتجارة المحدودة.
/ شريك مدير لشركة الوسطاء للتنمية.

الوظائف السابقة

- /

المؤهل

/ بكالوريوس هندسة الحاسب الآلي.

الخبرات

/ خبرات متعددة في مجال الإنشاءات الصناعية والمشاريع الهندسية والتطوير العقاري والاستثمار والأسواق المالية.
/ المشاركة في العديد من اللجان المشتركة بين القطاع الخاص والحكومي في مجال تطوير الأنظمة وتنمية القطاع الخاص.
/ العضوية في العديد من مجالس إدارة الشركات وكذلك لجان الغرف التجارية ومجالس الأعمال السعودية المشتركة مع بعض الدول الأوروبية وكذلك مشاركته في بعض مجالس الهيئات العامة الحكومية واللجان التشريعية.

المهندس/

مهند بن قصي العزاوي
مستقل

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها:

م	الاسم	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	كيانها القانوني	داخل / خارج المملكة	أسماء الشركات التي كان عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	كيانها القانوني	داخل / خارج المملكة
1	الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى	/ البنك السعودي الفرنسي / شركة المراعي / مجموعة صافولا	مساهمة مدرجة	داخل المملكة	/ شركة دور للضيافة / شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	مساهمة مدرجة	داخل المملكة
		/ شركة أصيلة للاستثمار / الشركة المتحدة للسكر / شركة بنده للتجزئة / شركة عافية العالمية	مساهمة مقفلة	داخل المملكة	/ شركة صافولا للأغذية / السعودي الفرنسي كابيتال / شركة صافولا لأنظمة التغليف / شركة كنان الدولية للتطوير العقاري / شركة العقيق للتنمية العقارية / شركة سكون العالمية	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
2	المهندس/ أنس بن محمد صالح صيرفي	/ شركة ارش كابيتال المالية / شركة البلد الأمين للتطوير	مساهمة مقفلة	داخل المملكة	/ شركة جبل عمر للتطوير / شركة مجموعة الطيار للسفر (سيراف)	مساهمة مدرجة	داخل المملكة
		/ شركة الصالحات القابضة	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	/ شركة أم القرى للتنمية والإعمار / شركة وادي مكة / شركة جرهم / شركة وادي طيبة	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
			ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد	داخل المملكة	/ شركة العقيق للتنمية العقارية	ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد	داخل المملكة
3	المهندس/ صالح بن هبدان الهبدان	/ شركة جبل عمر / عضو مجلس إدارة مدينة مسك	مساهمة مدرجة	داخل المملكة	/ شركة دور للضيافة	مساهمة مبسطة	داخل المملكة
			مؤسسة غير ربحية	داخل المملكة			
4	الأستاذ/ عبدالله بن أحمد بالعمش	/ شركة مجموعة حصون نجد الدولية للاستثمار / شركة ما وراء البحار لإدارة وتطوير العقار	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	/ الشركة السعودية للنقل البري (باتك للاستثمار والأعمال اللوجستية) / شركة اعمار الوطن للاستثمار العقاري	مساهمة مدرجة	داخل المملكة
		/ الجمعية الخيرية لمكافحة مرض السرطان (سندن)	غير ربحية	داخل المملكة	/ مصنع الصقر للأسمت (البحرين) / أجياد كابيتال (سابقاً بنك الاستثمار الدولي) (البحرين) / شركة إسكان للتطوير العقاري - الكويت / شركة عقاري العقارية (البحرين)	مساهمة مقفلة	خارج المملكة
				داخل المملكة	/ شركة أمانة للتأمين التعاوني / شركة فواز الحكير للتجزئة / مجموعة سيرا القابضة	مساهمة مدرجة	داخل المملكة
5	الأستاذ/ عيد بن فالح الشامري	/ شركة الدريس للخدمات البترولية والنقلات / شركة الحسن غازي إبراهيم شاكر / شركة النايفات للتمويل	مساهمة مدرجة	داخل المملكة	/ شركة الينكو / شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
				داخل المملكة	/ شركة السيف آر دي بي للبريكسات / شركة مقاولات الخليج لمناولة الحاويات	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها:

م	الاسم	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	كيانها القانوني	داخل / خارج المملكة	أسماء الشركات التي كان عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	كيانها القانوني	داخل / خارج المملكة
6	الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم	<ul style="list-style-type: none"> / شركة جرير للتسويق / مجموعة صافولا 	مساهمة مدرجة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / شركة دور للضيافة / بنك البلاد / شركة دلة للخدمات الصحية / شركة الرياض للتعمير 	مساهمة مدرجة	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة د. محمد راشد الفقيه وشركاه (ممثل لشركة فهد القاسم وأبناؤه) / شركة اتحاد الراجحي العقارية / شركة عبدالله بن إبراهيم السبيعي القابضة (إيمز) / شركة مشاريع الأرجان / شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة ممثل لأوقاف محمد الحبيب / شركة جرير للاستثمارات التجارية / شركة أرتال المالية / شركة بنده للتجزئة (ممثل لمجموعة صافولا) / شركة كدانة للتنمية والتطوير 	مساهمة مقفلة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة / شركة ناقل / شركة اتحاد الراجحي للاستثمار القابضة / شركة نزل 	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة ليوان للتطوير العقاري (ممثل لشركة فهد القاسم وأولاده) 	شركة مساهمة مبسطة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / شركة فينكوروب القابضة للاستثمار 	مساهمة مقفلة	خارج المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة أريز للاستثمار التجاري المحدودة / شركة باسقات الخليج / شركة جرير للتطوير العقاري / شركة أصول المتكاملة العقارية 	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / شركة الراجحي ألفا للاستثمار القابضة / شركة راج العقارية / الشركة الوطنية العمومية للسيارات / شركة أموال للاستشارات المالية / شركة سليمان الراجحي للاستثمارات العقارية / شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري 	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / مؤسسة عالم صافولا (ممثل لمجموعة صافولا) 	غير ربحية	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / المؤسسة العامة للبريد السعودي 	مؤسسة حكومية	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري 	شركة مهنية	داخل المملكة			
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة فهد عبدالله القاسم وشركاه محاسبون قانونيون ومستشارون 	مساهمة مبسطة مهنية	داخل المملكة			

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها:

م	الاسم	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	كيانها القانوني	داخل / خارج المملكة	أسماء الشركات التي كان عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	كيانها القانوني	داخل / خارج المملكة
7	المهندس / محمد بن عبدالمحسن القرينيس	<ul style="list-style-type: none"> / البنك السعودي للاستثمار / شركة مدينة المعرفة الاقتصادية / شركة جرير للتسويق 	مساهمة مدرجة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / شركة الخزف السعودي 	مساهمة مدرجة	داخل المملكة
8	الأستاذ / مشاري بن ناجي الإبراهيم	<ul style="list-style-type: none"> / شركة مشاريع الترفيه السعودية (سفن) / الشركة السعودية للاستثمار السياحي (أسفار) / شركة عسير للاستثمار / شركة صلة / شركة قَصَص / شركة عطاء التعليمية / شركة البحر الاحمر للسفن السياحية / شركة التعليم الترفيهي / شركة البنية التحتية للتعليم القابضة 	مساهمة مقفلة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / شركة دور للضيافة 	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة بهيج للاستثمار / Scopely Inc / EFG Electronic Sports & Events CO 	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / شركة Positive Osean Holding 	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي) 	مساهمة مدرجة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / مجموعة بن لادن العالمية القابضة BIHG / شركة موارد الاعمار القابضة CPC 	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
9	المهندس / مهند بن قصي العزاوي	<ul style="list-style-type: none"> / شركة ميريل لنش السعودية MLKSA / بنك الخليج الدولي السعودية GIB-KSA / الشركة السعودية للجولف GS / شركة فالكوم القابضة 	مساهمة مقفلة	داخل المملكة	<ul style="list-style-type: none"> / الهيئة العامة للطيران المدني GACA 	هيئة عامة	داخل المملكة
		<ul style="list-style-type: none"> / الهيئة السعودية للمقاولين SCA / الاتحاد السعودي للغولف SGF 	هيئة عامة	داخل المملكة			

اجتماعات مجلس الإدارة

تواريخ الانعقاد

م	الاسم	11 فبراير 2025م	18 مارس 2025م	13 مايو 2025م	16 سبتمبر 2025م	16 ديسمبر 2025م	إجمالي اجتماعات
1	الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى	✓	✓	✓	✓	✓	5
2	المهندس/ أنس بن محمد صالح صيرفي	✓	✓	✓	✓	✓	5
3	المهندس/ صالح بن هبدان الهبدان	✓	✓	✓	✓	✓	5
4	الأستاذ/ عبدالله بن أحمد بالعمش	✓	✗	✓	✓	✓	4
5	الأستاذ/ عيد بن فالح الشامري	✓	✓	✓	✓	✓	5
6	الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم	✓	✓	✓	✓	✓	5
7	المهندس/ محمد بن عبدالمحسن القرينيس	✓	✓	✓	✓	✓	5
8	الأستاذ/ مشاري بن ناجي الابراهيم	✓	✓	✓	✓	✓	5
9	المهندس/ مهند بن قصي العزاوي	✓	✓	✓	✓	✓	5

أسماء أعضاء اللجان من خارج مجلس الإدارة والتنفيذية ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم:

الدكتور/ فوزي بن عبدالرحمن بوبشيت	الأستاذ/ فراس بن صلاح الدين القرشي
عضوية لجان المجلس	عضوية لجان المجلس
عضو لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة.	عضو لجنة المراجعة.
الوظائف الحالية	الوظائف الحالية
أستاذ جامعي غير متفرغ - جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.	مدير إدارة تحليل أداء المحافظ في صندوق الاستثمارات العامة.
عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني.	الوظائف السابقة
الوظائف السابقة	مدير الشؤون المالية والإدارية في شركة الماء والكهرباء
مستشار لشركات التعلم والتطوير شركة معادن.	مدير إدارة المحاسبة والرقابة المالية صندوق الاستثمارات العامة.
المؤهل	المؤهل
الدكتوراة في إدارة الأعمال من جامعة بورتسمت بريطانيا.	ماجستير مالية وبنوك.
ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة تكساس أي أند إم بالولايات المتحدة.	الخبرات
ماجستير في التعليم من جامعة مينسوتا بالولايات المتحدة.	تقلد العديد من الوظائف الإدارية والمالية والمحاسبية والتدقيق وله خبرات متعددة في الأعمال المصرفية والمالية البنكية.
ماجستير في هندسة الكمبيوتر من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.	
بكالوريوس في هندسة الكمبيوتر من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.	
الخبرات	
خبرة مهنية تمتد لأكثر من ثلاثة عقود في مجالات إدارة الموارد البشرية والتحول المؤسسي وتطوير رأس المال البشري، اكتسبها من خلال مسيرته المهنية في قطاعات النفط والتعدين والصناعة. شغل مناصب قيادية في شركات عالمية رائدة، من بينها أرامكو السعودية وشيفرون، ثم التحق بشركة التعدين العربية السعودية (معادن) حيث عُيّن مديراً عاماً لإدارة المواهب وتصميم المنظمة وإدارة التغيير، ولاحقاً نائباً للرئيس للموارد البشرية، وأسهم في قيادة مبادرات استراتيجية ركزت على تعزيز الحوكمة، وبناء القيادات، وربط رأس المال البشري بالأداء المؤسسي.	
وكانت آخر مهامه التنفيذية في شركة معادن بمنصب مستشار، كما سبق له شغل منصب رئيس مجلس إدارة المعهد السعودي التقني للتعليم، ويشغل حالياً عضوية مجلس إدارة المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني، وهو أستاذ جامعي غير متفرغ.	

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وأعضاء اللجان

البيانات التالية توضح المكافآت والرواتب والمصروفات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين بما فيهم المدير المالي لشركة طيبة للاستثمار خلال العام 2025م:

أولاً - مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

م الاسم	مبلغ معين	مكافآت اللجان	بدل جلسات المجلس والجمعيات العامة	مجموع بدل حضور جلسات اللجان	بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات	المجموع الكلي
أولاً: الأعضاء المستقلين:						
أ. عيد بن فالح الشامري	300,000	150,000	18,000	15,000	0	483,000
أ. عبدالله بن أحمد بالعمش	300,000	200,000	15,000	21,000	0	536,000
م. مهند بن قصي العزاوي	300,000	125,000	18,000	9,000	0	452,000
المجموع للأعضاء المستقلين	900,000	475,000	51,000	45,000	0	1,471,000
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين:						
أ. بدر بن عبدالله العيسى	700,000	125,000	18,000	0	0	843,000
م. أنس بن محمد صالح صيرفي	300,000	125,000	18,000	6,000	0	449,000
م. صالح بن هيدان الهيدان	300,000	100,000	18,000	6,000	0	424,000
أ. فهد بن عبدالله القاسم	300,000	225,000	18,000	18,000	1,200,000	1,761,000
أ. مشاري بن ناجي الإبراهيم	300,000	100,000	15,000	18,000	0	433,000
م. محمد بن عبدالمحسن القرينيس	300,000	325,000	18,000	24,000	0	667,000
المجموع للأعضاء غير التنفيذيين	2,200,000	1,000,000	105,000	72,000	1,200,000	4,577,000
المجموع الكلي	3,100,000	1,475,000	156,000	117,000	1,200,000	6,048,000

ملاحظة: المبالغ الواردة في حقل (مبلغ معين) من المكافآت الثابتة وكذلك المبالغ الواردة في حقل (بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات) أعلاه هي عن العام المالي 2024م وتم صرفها خلال عام 2025م ، ولا يوجد أي مكافآت أو بدلات صرفت لأعضاء المجلس بخلاف ما تم ذكره أعلاه.

الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه - وبخاصة غير التنفيذيين - علماً بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم حيال الشركة وأدائها:

أتاحت الشركة قنوات التواصل مع مساهميها والموضحة على موقع الشركة الإلكتروني بما يكفل للمساهمين تقديم مقترحاتهم وملحوظاتهم.



مراجعة استقلالية الأعضاء وحالات تعارض المصالح خلال العام المالي 2025م:

تمشياً مع أحكام لائحة حوكمة شركة طيبة للاستثمار فقد قامت لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة بتقييم استقلالية الأعضاء المستقلين والتأكد من عدم وجود تعارض مصالح لديهم وهم:

الأستاذ/
عبدالله بن أحمد بالعمش

الأستاذ/
عيد بن فالح الشامري

المهندس/
مهند بن قصي العزاوي

ثانياً - مكافآت كبار التنفيذيين:

يبين الجدول أدناه إجمالي ما تلقاه أعلى خمسة من كبار التنفيذيين بالشركة من ضمنهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي:

المجموع الكلي	مكافأة نهاية الخدمة 2025	المكافآت المتغيرة		المكافآت الثابتة	
		مكافآت دورية	المجموع	بدلات سنوية	رواتب سنوية
16,100,086	863,170	3,449,391	11,787,525	3,056,025	8,731,500

ثالثاً - مكافآت أعضاء اللجان:

الاسم	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	بدل حضور جلسات	المجموع
أعضاء لجنة المراجعة:			
أ. عيد بن فالح الشامري	150,000	15,000	165,000
م. محمد بن عبدالمحسن القرينيس	125,000	15,000	140,000
أ. فراس بن صلاح الدين القرشي (عضو من خارج المجلس)	125,000	15,000	140,000
المجموع	400,000	45,000	445,000
أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة:			
م. مهند بن قصي العزاوي	125,000	9,000	134,000
م. محمد بن عبدالمحسن القرينيس	100,000	9,000	109,000
د. فوزي عبدالرحمن بوبشيت (عضو من خارج المجلس)	100,000	9,000	109,000
المجموع	325,000	27,000	352,000
أعضاء لجنة الاستثمار:			
أ. فهد بن عبدالله القاسم	125,000	18,000	143,000
أ. عبدالله بن أحمد بالعمش	100,000	15,000	115,000
أ. مشاري بن ناجي الإبراهيم	100,000	18,000	118,000
المجموع	325,000	51,000	376,000
أعضاء لجنة المسؤولية الاجتماعية:			
م. أنس بن محمد صالح صيرفي	125,000	6,000	131,000
م. صالح بن هيدان الهدان	100,000	6,000	106,000
أ. عبدالله بن أحمد بالعمش	100,000	6,000	106,000
المجموع	325,000	18,000	343,000
أعضاء اللجنة التوجيهية للتكامل:			
أ. بدر بن عبدالله العيسى	125,000	0	125,000
أ. فهد بن عبدالله القاسم	100,000	0	100,000
م. محمد بن عبدالمحسن القرينيس	100,000	0	100,000
المجموع	325,000	0	325,000
المجموع الكلي	1,700,000	141,000	1,841,000

ملاحظة: مبالغ المكافآت الثابتة أعلاه هي عن العام المالي 2024م وتم صرفها خلال عام 2025م.





سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وأعضاء اللجان

مكافآت أعضاء المجلس

تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات حيث يحدد ويعتمد مجلس الإدارة بناءً على توصية من لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة السنوية لأعضاء المجلس وبما لا يتعارض مع ما نص عليه نظام الشركات واللوائح والأنظمة الصادرة من الجهات ذات العلاقة، كما يجوز منح مكافأة لكل من رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب بالإضافة إلى المكافأة المقررة لأعضاء مجلس الإدارة حسب ما يقرره أعضاء مجلس الإدارة.

تتحمل الشركة تكاليف تذاكر السفر الخاصة بالأعضاء لحضور اجتماعات المجلس واجتماعات الجمعيات العامة لمن هم خارج مدينة مقر الاجتماع أو عن الانتدابات الداخلية والخارجية.

يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل أي أعمال أو مناصب تنفيذية أو فنية أو إدارية أو إستشارية - بموجب ترخيص مهني - إضافية يكلف بها في الشركة، وذلك بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن أن يحصل عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان المشكلة من قبل مجلس الإدارة وفقاً لما نصت عليه اللوائح والأنظمة للجهات ذات العلاقة.

مكافآت وبدلات أعضاء اللجان الدائمة والفرق المؤقتة

يحدد ويعتمد مجلس الإدارة بناءً على توصية من لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة المكافأة السنوية وبدلات الحضور وغيرها من الاستحقاقات لأعضاء لجانه المنبثقة عنه سواء لأعضاء المجلس أو لغيرهم.

تتحمل الشركة تكاليف تذاكر السفر الخاصة بالأعضاء لحضور اجتماعات اللجان لمن هم خارج مدينة مقر الاجتماع.

يستحق أعضاء اللجان والفرق المؤقتة مكافأة بناءً على توصية لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة وموافقة مجلس الإدارة عليها، على ألا يكون عضو اللجنة من موظفي الشركة.

مكافآت الإدارة التنفيذية

تشتمل مكافاتهم على الرواتب والبدلات ومزايا مالية وعينية (كالتأمين الطبي والإجازة السنوية وتذاكر السفر ومكافأة نهاية الخدمة وخلافه) كما تشتمل على الخطط التحفيزية قصيرة الأجل المرتبطة بأداء الموظف والشركة والخطط التحفيزية طويلة الأجل.

*وللتنويه أنه لا يوجد انحراف بين المكافآت الممنوحة ومانصت عليه سياسة المكافآت.

لجان مجلس الإدارة

يتفرع عن المجلس (4) لجان فرعية يتم تشكيل عضويتها من قبل أعضاء المجلس أو من غيرهم من ذوي الخبرات والتخصصات وهي كما يلي:

أولاً - لجنة الاستثمار

وفيما يلي وصف مختصر لمهام اللجنة:

01 |

تطوير سياسة الاستثمار في الشركة بما يتناسب مع طبيعة أعمالها والأنشطة التي تزاولها والمخاطر التي تتعرض لها وبما يتفق مع خطتها الاستراتيجية المعتمدة. ومراجعة تلك السياسة بشكل دوري للتأكد من ملاءمتها للتغيرات التي قد تطرأ على البيئة الخارجية التي تعمل بها الشركة أو التشريعات المنظمة لأعمالها أو أهدافها أو غيرها والتوصية لمجلس الإدارة بأي تغييرات مقترحة على هذه السياسة.

02 |

دراسة أي فرصة استثمارية أو تطويرية ترغب إدارة الشركة في الدخول فيها.

03 |

المراجعة الدورية للأنشطة والمحافظ الاستثمارية للشركة ووضع إجراءات وأدوات ملائمة لقياس الأداء الاستثماري وتقييمه.

04 |

دراسة وتقييم الفرص الاستثمارية التي تقوم بها الشركة والتوصية بشأنها ومن ذلك ما يلي:

- عمليات الاندماج أو الاستحواذ على الشركات أو الأعمال أو الأصول.
- إنهاء أو بيع أو نقل ملكية أو التخارج من استثمار قائم أو التصرف فيه.
- الاستثمار في المشاريع الجديدة أو القائمة أو في المشاريع التوسعية وترتيب الأولويات الخاصة بها.

05 |

دراسة أثر التعاملات المذكورة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك احتمالات التمويل المطلوب.

وقد عقدت اللجنة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2025م على النحو التالي:

تواريخ الانعقاد

م	الاسم	المنصب	19 فبراير 2025م	21 ابريل 2025م	17 يونيو 2025م	26 أغسطس 2025م	21 أكتوبر 2025م	9 ديسمبر 2025م	إجمالي اجتماعات
1	أ. فهد بن عبدالله القاسم	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
2	أ. عبدالله بن أحمد بالعمش	عضو اللجنة	✗	✓	✓	✓	✓	✓	5
3	أ. مشاري بن ناجي الابراهيم	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

ثانياً - لجنة المراجعة

أبرز مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها المجالات التالية:

01 |

الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة ومدى فاعليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.

02 |

دراسة خطة المراجعة الداخلية السنوية مع إدارة المراجعة الداخلية والموافقة عليها.

03 |

اعتماد ميثاق عمل إدارة المراجعة الداخلية.

04 |

اعتماد الهيكل التنظيمي والتوصية لمجلس الإدارة بإعتماد الموازنة السنوية لإدارة المراجعة الداخلية.

05 |

دراسة نظم وضوابط الرقابة الداخلية والمالية ومراجعة المخاطر في الشركة وإعداد التقارير اللازمة عن رأي اللجنة في مدى كفايتها.

06 |

دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.

07 |

التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو عزل المسئول الأول بإدارة المراجعة الداخلية واقتراح مكافآته وتقييم أدائه من قبل اللجنة بشكل سنوي.

08 |

دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة أو أي تغيير عليها وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

09 |

دراسة القوائم المالية الأولية - ربع السنوية - والسنوية والبيانات المالية للشركة وإعلاناتها المتعلقة بأدائها المالي قبل عرضها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.

10 |

إبداء الرأي الفني - بناءً على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.

11 |

تعتبر الإدارة مسئولة عن إعداد القوائم المالية للشركة بينما يكون مراجع الحسابات الخارجي مسئولا عن مراجعتها وتحمل لجنة المراجعة بدورها مسؤولية الإشراف على أداء إدارة الشركة والمراجعين الخارجيين لتلك المهام.

12 |

اعتماد ضوابط ترشيح مراجعي الحسابات والتوصية لمجلس الإدارة بترشيحهم وعزلهم وتحديد أتباعهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلاليتهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم وإبداء مرئياتها حيال ذلك.

13 |

تقييم أداء عمل مراجعي الحسابات ومراجعة خطة عملهم وكذلك دراسة تقاريرهم وملاحظاتهم على القوائم المالية ومتابعة ما تم بشأنها مع الإدارة التنفيذية.

14 |

دراسة ومراجعة التغييرات الجوهرية والتقديرات المحاسبية التي قد تطرأ على القوائم المالية، ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية ومراجعي الحسابات، وأبداء الرأي بشأنها.

15 |

دراسة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.

16 |

مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة وشركاتها التابعة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.

17 |

التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.

وقد عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات خلال عام 2025م على النحو التالي:

تواريخ الانعقاد

م	الاسم	المنصب	18 مارس 2025م	8 مايو 2025م	4 أغسطس 2025م	27 أكتوبر 2025م	11 ديسمبر إجمالي اجتماعات 2025م
1	أ. عيد بن فالح الشامري	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	5
2	م. محمد بن عبدالمحسن القرينيس	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	5
3	أ. فراس بن صلاح الدين القرشي (عضو من خارج المجلس)	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	5

ثالثاً - لجنة المكافآت والترشيحات والحوكمة

وفيما يلي وصف مختصر لمهام اللجنة:

01 |

إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها لإعتمادها من الجمعية العامة ومراجعتها بشكل دوري.

02 |

اقتراح سياسات ومعايير لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها وذلك لإعتمادها من الجمعية العامة للشركة.

03 |

مراجعة هيكل مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.

04 |

تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها.

05 |

التحقق بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.

06 |

دراسة ومراجعة خطط التعاقب والإحلال الوظيفي في حال شغور مركز أحد كبار التنفيذيين والتوصية في شأنها.

07 |

وضع قواعد حوكمة خاصة بالشركة ومراجعتها وتحديثها وفقاً للمتطلبات النظامية وأفضل الممارسات، ومراقبة تطبيقها والتحقق من فعاليتها وتعديلها عند الحاجة واعتمادها من مجلس الإدارة والتحقق من التزام الشركة بها.

08 |

مراجعة النظام الأساسي والسياسات واللوائح الخاصة بالشركة وتحديثها وفقاً للمتطلبات النظامية من الجهات ذات العلاقة وأفضل الممارسات.

09 |

اقتراح برامج تدريبية لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة.

وقد عقدت اللجنة عدد (3) اجتماعات خلال عام 2025م على النحو التالي :

تواريخ الانعقاد

م	الاسم	المنصب	3 مارس 2025م	2 سبتمبر 2025م	13 نوفمبر 2025م	عدد مرات الحضور
1	م. مهند بن قصي العزاوي	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	3
2	م. محمد بن عبدالمحسن القرينيس	عضو اللجنة	✓	✓	✓	3
3	د. فوزي عبدالرحمن بوبشيت (عضو من خارج المجلس)	عضو اللجنة	✓	✓	✓	3

رابعاً - لجنة المسؤولية الاجتماعية

وفيما يلي وصف مختصر لمهام اللجنة:

01 |

إعداد أسس ومعايير المسؤولية الاجتماعية لشركة طيبة للاستثمار وتبني سياسات وبرامج ومبادرات في مجال العمل الاجتماعي نحو مساهميتها وأصحاب المصالح بصورة تكفل إقامة التوازن بين أهدافها والأهداف التي يصبو المجتمع إلى تحقيقها.

02 |

إعداد خطة تنفيذية وأخرى تقديرية سنوية لبرامج ومبادرات المسؤولية الاجتماعية واعتمادها من مجلس الإدارة لمتابعة تنفيذها.

وقد عقدت اللجنة عدد (2) اجتماع خلال عام 2025م على النحو التالي:

تواريخ الانعقاد

م	الاسم	المنصب	1 سبتمبر 2025م	1 ديسمبر 2025م	عدد مرات الحضور
1	أ. أنس بن محمد صالح صيرفي	رئيس اللجنة	✓	✓	2
2	م. صالح بن هبدان الهبدان	عضو اللجنة	✓	✓	2
3	أ. عبدالله بن أحمد بالعمش	عضو اللجنة	✓	✓	2

أما فيما يخص اللجنة التوجيهية للتكامل

نظراً لإنهاء مهام وأعمال اللجنة طبقاً لما ورد في لائحته المعتمدة من المجلس فقد قرر مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 2025/02/11م الموافقة على إنهاء عمل اللجنة إعتباراً من ذلك التاريخ.

الإفصاح عما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك

تطبق شركة طيبة للاستثمار الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة ولائحة حوكمة الشركة والأنظمة الصادرة من الجهات ذات العلاقة، وفيما يلي توضيح لموقف الشركة من عدم تطبيق بعض أحكام لائحة حوكمة الشركات:

رقم المادة/ الفقرة بلائحة حوكمة الشركات	متطلبات المادة	أسباب عدم التطبيق
67 - 68 - 69	تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتحديد اختصاصاتها ومسئولياتها	تطبق الشركة حالياً المهام والاختصاصات المتعلقة باللجنة عن طريق مجلس الإدارة ولجنة المراجعة

حقوق المساهمين وعلاقات أصحاب المصالح

تولي شركة طيبة للاستثمار اعتباراً خاصاً لحقوق مساهميتها وأصحاب المصالح وذلك عن طريق ما يلي:

01 |

تضمن تلك الحقوق في النظام الأساسي للشركة ولائحة حوكمة الشركة.

02 |

تزويد المستثمرين بالمعلومات المطلوبة من خلال نشر أي أحداث أو معلومات من خلال موقع شركة طيبة للاستثمار الإلكتروني (www.taiba.com.sa) بالإضافة للنشر في موقع تداول.

03 |

إعداد تطبيق مخصص للشركة يعمل على نظامي التشغيل أندرويد وابل لضمان المحافظة على تواصل دائم مع المستثمرين.

04 |

التواصل مع المستثمرين عبر وسائل التواصل المتاحة والرد على أي استفسارات ترد منهم.

بيان بتواريخ الجمعيات العامة للمساهمين خلال العام المالي 2025م

انعقدت خلال العام المالي 2025 عدد (1) جمعية عامة للمساهمين وفيما يلي بيان بتاريخ انعقادها وأسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين لهذه الجمعية:

اسم الجمعية / تاريخ الانعقاد	م	الاسم
العادية الخامسة والأربعين 2025/05/13م	1	الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى
رئيس مجلس الإدارة	2	المهندس/ أنس بن محمد صالح صيرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة	3	المهندس/ صالح بن هبدان الهبدان
عضو مجلس الإدارة	4	الأستاذ/ عبدالله بن أحمد بالعمش
عضو مجلس الإدارة	5	الأستاذ/ عيد بن فالح الشامري
عضو مجلس الإدارة	6	الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم
عضو مجلس الإدارة	7	المهندس/ محمد بن عبدالمحسن القرينيس
عضو مجلس الإدارة	8	المهندس/ مهند بن قصي العزاوي

وقد اعتذر عن حضور الاجتماع سعادة عضو مجلس الإدارة الأستاذ مشاري بن ناجي الابراهيم.

عدد طلبات الشركة لسجل المساهمين وتواريخ تلك الطلبات وأسبابها

بلغ عدد طلبات سجل المساهمين خلال عام 2025م (14) سجل وفقاً لما يلي:

م	تاريخ السجل	سبب الطلب
1	2025-01-02	إجراءات الشركة
2	2025-02-03	إجراءات الشركة
3	2025-03-03	إجراءات الشركة
4	2025-04-07	إجراءات الشركة
5	2025-05-04	إجراءات الشركة
6	2025-05-13	الجمعية العامة
7	2025-05-15	ملف ارباح
8	2025-06-02	إجراءات الشركة
9	2025-07-02	إجراءات الشركة
10	2025-08-04	إجراءات الشركة
11	2025-09-02	إجراءات الشركة
12	2025-10-02	إجراءات الشركة
13	2025-11-03	إجراءات الشركة
14	2025-12-02	إجراءات الشركة

المصالح في أنشطة شركة طيبة للاستثمار والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

أ. صافي معاملات وأرصدة مع شركات ذوي علاقة

تتمثل صافي المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بشكل أساسي في عمليات مشتريات ومبيعات خدمات ومعاملات أخرى بموجب شروط متفق عليها.

المستحق من الجهات ذات العلاقة

اسم الشركة	الرصيد في 2025/01/01م	صافي الحركة خلال السنة	الرصيد في 2025/12/31م
شركة مطار المدينة المنورة	16,120,807	26,321,107	42,441,914
مجمع الجزيرة بدر المملوك لشركة أصيلة للاستثمار	2,484,056	-	2,484,056
شركة برج المدينة العقارية	753,071	3,073,767	3,826,838
شركة أصيلة للاستثمار	-	35,348	35,348
أخرى	387,506	2,904,021	3,291,527

المستحق إلى الجهات ذات العلاقة

اسم الشركة	الرصيد في 2025/01/01م	صافي الحركة خلال السنة	الرصيد في 2025/12/31م
مجمعا الجزيرة والداودية	18,460,369	-	18,460,369
شركة المدينة للفنادق المحدودة	14,651,496	-	14,651,496
جمعية ملاك مركز طيبة السكني والتجاري	1,289,207	(1,289,207)	-
شركة أصيلة للاستثمار	1,106,228	(1,106,228)	-
أخرى	533,798	269,966	803,764

ب- الأعمال والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة:

وافق مجلس الإدارة بموجب التفويض الممنوح له من قبل الجمعية العامة العادية الخامسة والأربعين المنعقدة بتاريخ 2025/05/13م بالترخيص الوارد في الفقرة (1) من المادة (27) من نظام الشركات على الأعمال والعقود التي يكون لعضو مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها وفقاً لما يلي (بدون أي شروط تفضيلية):

01 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بتوقيع عقود إدارة وتشغيل مع شركة أصيلة للاستثمار وهي عقود مدتها 10 سنوات تتجدد تلقائياً وفيها مصلحة غير مباشرة لكل من رئيس مجلس الإدارة الأستاذ بدر بن عبدالله العيسى لكونه عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في شركة أصيلة للاستثمار وكذلك لعضو مجلس الإدارة المهندس محمد بن عبدالمحسن القرينيس لكونه يشغل المدير التنفيذي للاستثمار في شركة أصيلة للاستثمار وهي (فندق مكارم أم القرى وفندق مكارم البيت مكة ومجمعات دور الأندلس ودور الياسمين ودور الروضة) وقد حصلت الشركة على أتعاب خلال عام 2025م من إدارة تلك المنشآت قدرها (2.3) مليون ..

02 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بتأجير موقع تجاري على شركة بندة للتجزئة (المملوكة لشركة مجموعة صافولا) لمدة 9 سنوات بقيمة (12) مليون ريال سنوياً والتي لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم مصلحة غير مباشرة فيها لكونهما عضوين في مجلس إدارة شركتي بندة للتجزئة ومجموعة صافولا*.

03 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بتأجير مساحة لجهاز صراف آلي لبنك الرياض لمدة 5 سنوات يحدد تلقائياً بفندق ماريوت الرياض بقيمة (30,000) ريال والتي لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى مصلحة غير مباشرة فيه نظراً لوجود صلة قرابة بينه وبين سعادة رئيس مجلس إدارة البنك المهندس/ عبدالله بن محمد العيسى.

04 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بإستئجار مساحة عرض للمشاركة في مؤتمر الحج والعمرة مع شركة صلة بقيمة (155,250) ريال والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ مشاري بن ناجي الابراهيم مصلحة غير مباشرة فيها نظراً لكونه عضو مجلس إدارة في شركة صلة.

05 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بتأجير وحدة سكنية بمجمع دور السفارات السكني إلى شركة صلة لمدة سنة واحدة بقيمة (300,000) ريال سنوياً والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ مشاري بن ناجي الابراهيم مصلحة غير مباشرة فيها نظراً لكونه عضو مجلس إدارة في شركة صلة.

06 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بتأجير وحدة سكنية لمدة سنة واحدة بمجمع دور السفارات السكني بمبلغ (500,000) ريال سنوياً لشخص عضو مجلس الإدارة المهندس/ مهند بن قصي العزاوي.

07 |

قيام أحد الشركات التابعة لشركة طيبة للاستثمار بتأجير وحدتين سكنية لمدة سنة واحدة بمجمع دور السفارات السكني إلى شركة الوسطاء للتنمية بمبلغ (1,113,000) ريال سنوياً والمملوكة لعضو مجلس الإدارة المهندس/ مهند بن قصي العزاوي.

* تم الحصول على موافقة الجمعية العامة الخامسة والأربعين المنعقدة بتاريخ 2025/05/13م على هذا العقد .

ج- الأعمال المنافسة:

وافق مجلس الإدارة بموجب التفويض الممنوح له من قبل الجمعية العامة العادية الخامسة والأربعين المنعقدة بتاريخ 2025/05/13م بالترخيص الوارد في الفقرة (2) من المادة (27) من نظام الشركات على اشتراك أعضاء مجلس الإدارة في نشاط منافس لنشاط الشركة وتمثل في نشاط (الفنادق والوحدات السكنية والتجارية) وذلك وفقاً لما يلي:

01 |

نائب رئيس مجلس الإدارة المهندس / أنس بن محمد صالح صيرفي لكونه الرئيس التنفيذي في شركة الصالحات العقارية وكذلك الرئيس التنفيذي في شركة المدينة اللوجستية.

02 |

عضو مجلس الإدارة الأستاذ / فهد بن عبدالله القاسم لكونه رئيس مجلس الإدارة في شركة أصول المتكاملة العقارية (الذراع الاستثماري والعقاري للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية) ولكونه نائب رئيس المجلس في شركة اتحاد الراجحي الفندقية، وعضو مجلس الإدارة في شركة مشاريع الأرجان ورئيس مجلس الإدارة في شركة ليوان للتطوير العقاري.

03 |

عضو مجلس الإدارة المهندس / صالح بن هبدان الهبدان لكونه الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة جبل عمر.

04 |

عضو مجلس الإدارة المهندس / محمد بن عبدالمحسن القرينيس لكونه عضو مجلس الإدارة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية.

د - لا يوجد خلال العام المالي المنتهي في 2025/12/31م أية مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت لأي أشخاص ولا توجد أية حقوق خيار وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين أو أفراد أسرهم في أسهم الشركة، وتوجد مصلحة تعود لبعض أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والبيانات التالية توضح حصص الأسهم لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأفراد أسرهم والملوك الرئيسيين بشركة طيبة للاستثمار.

قائمة الملوك الرئيسيين

بيان بأسماء وعدد ونسب ملكية المساهمين الذين يملكون 5% فما فوق وتغيرها خلال العام المالي 2025م:

م	الاسم (جميعهم سعوديين)	بداية العام		نهاية العام	
		عدد الأسهم	أدوات دين	عدد الأسهم	أدوات دين
1	شركة أصيلة للاستثمار	57,887,616	-	57,887,616	-
2	الشيخ/ محمد بن إبراهيم بن محمد العيسى	20,000,000	-	20,000,000	-
3	صندوق الاستثمارات العامة	22,112,832	-	22,112,832	-
4	شركة الصالحات للاستثمار (شركة شخص واحد)	15,837,271	-	15,837,271	-

بلغ عدد مساهمي شركة طيبة للاستثمار في 2025/12/31م

514	35,304	35,818
مساهم بنسبة 1.44% من غير السعوديين.	مساهم بنسبة 98.56% من السعوديين.	مساهم منهم

بيان بعدد الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وأفراد أسرهم وتغيرها خلال العام المالي 2025م

م	الاسم (جميعهم سعوديين)	بداية العام		نهاية العام	
		عدد الأسهم	أدوات دين	عدد الأسهم	أدوات دين
1	الأستاذ/ بدر بن عبدالله العيسى	1,000	-	1,000	-
2	المهندس/ أنس بن محمد صالح صيرفي	1,000	-	1,000	-
3	المهندس/ صالح بن هبدان الهبدان	1,000	-	1,000	-
4	الأستاذ/ عبدالله بن أحمد بالعمش	1,565,765	-	1,565,765	-
5	الأستاذ/ عيد بن فالح الشامري	0	-	0	-
6	الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم	1,100	-	1,100	-
7	المهندس/ محمد بن عبدالمحسن القرينيس	96	-	96	-
8	الأستاذ/ مشاري بن ناجي الابراهيم	300	-	300	-
9	المهندس/ مهند بن قصي العزاوي	1,000	-	1,000	-

الإقرارات والافصاحات

يقر مجلس الإدارة بما يلي :

01 |

أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح في شركة طيبة للاستثمار وشركاتها التابعة.

02 |

أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونفذ بفعالية في شركة طيبة للاستثمار وشركاتها التابعة.

03 |

لا يوجد أي شك يذكر في قدرة شركة طيبة للاستثمار على مواصلة نشاطها إن شاء الله تعالى.

امتلاك كبار التنفيذيين لأسهم في شركة طيبة للاستثمار

لا يوجد أسهم يمتلكها كبار التنفيذيين في شركة طيبة للاستثمار كما في 2025/12/31م.

04 |

لا توجد لدى شركة طيبة للاستثمار أو شركاتها التابعة أية فئات أو أية أدوات دين قابلة للتحويل أو أية أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق الاكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها الشركة خلال السنة المالية.

05 |

لا توجد لدى شركة طيبة للاستثمار أو شركاتها التابعة أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها الشركة.

06 |

لا يوجد أي استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب شركة طيبة للاستثمار أو شركاتها التابعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.

امتلاك أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في شركة طيبة للاستثمار لأسهم في الشركات التابعة

لا يمتلك أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في شركة طيبة للاستثمار لأي أسهم في الشركات التابعة.

07 |

لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض.

08 |

لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد مساهمي الشركة عن أي حقوق في الأرباح.

09 |

لا توجد أية استثمارات محددة أو احتياطات مجانية، أنشئت لمصلحة موظفي الشركة ما عدا مخصصات المكافآت التشجيعية ومكافأة نهاية الخدمة التي نص عليها نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

10 |

لا يوجد أي أسهم خزينة محتفظ بها من قبل الشركة.

11 |

لم يوصي مجلس الإدارة باستبدال المحاسب القانوني قبل انتهاء الفترة المعين من أجلها.

12 |

لم يتم فرض أية عقوبات أو جزاءات أو قيود احتياطية على الشركة من جهات رقابية أو تنظيمية.

التقييم السنوي لمجلس الإدارة

على ضوء آلية تقييم فعالية مجلس إدارة شركة طيبة للاستثمار ولجانته المعتمدة من خلال الاستبانة المخصصة لذلك المتضمنة العناصر ذات العلاقة بمهام واختصاصات ومسؤوليات المجلس ولجانه فقد تم التقييم وفقاً لذلك وعرض النتائج على مجلس الإدارة التي أظهرت أن المجلس يعمل بكفاءة ملائمة.

رأي لجنة المراجعة عن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في ضوء نتائج المراجعة السنوية

تعد الإجراءات الرقابية الفعالة ركيزة استراتيجية لحماية أصول شركة طيبة للاستثمار، وضمان دقة التقارير المالية، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، مما يحقق الأهداف الاستراتيجية للشركة، واكتشاف المخاطر، والالتزام بالمعايير، وتوثيق جميع المعاملات لمنع التلاعب، وفصل المهام، ومراقبة الأداء لتلافي الانحرافات.

استناداً للمراجعة السنوية لإجراءات الرقابة الداخلية التي تم اختيارها للاختبار خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م من قبل المراجعة الداخلية والمراجع الخارجي تحت إشراف ومتابعة لجنة المراجعة، والتقارير التي قدمت للجنة المراجعة من المراجعة الداخلية والمراجع الخارجي والتي تتضمن تقييم كفاية وفعالية الرقابة الداخلية، لم يتبين للجنة المراجعة وجود أخطاء جوهرية أو مخالفات جسيمة أو جوانب قصور في نظم وضوابط الرقابة الداخلية وما له من صلة بإعداد التقارير المالية في الشركة تتطلب لفت الانتباه إليها أو الإفصاح عنها.

وبناءً عليه ترى لجنة المراجعة أن نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر تتسم بالكفاية والفعالية المعقولة بوجه عام ، وتوصي اللجنة باستكمال أعمال تطوير وتحسين نظم الرقابة الداخلية للشركة ليوكب حجم وطبيعة أعمال الشركة واستراتيجيتها وخططها المستقبلية.

تطبيق معايير المحاسبة الدولية

تم إعداد ونشر القوائم المالية الموحدة لشركة طيبة للاستثمار وشركاتها التابعة لعام 2025م وأرقام مقارنتها لعام 2024م وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية التي بدأ تطبيقها اعتباراً من 2017/01/01م .

البيانات المالية ونتائج الأعمال

المؤشرات المالية
سياسة توزيع الأرباح
المستحقات والمدفوعات النظامية
المخاطر التي تواجهها أعمال طيبة
القوائم المالية الموحدة للعام المالي 2025

المؤشرات المالية

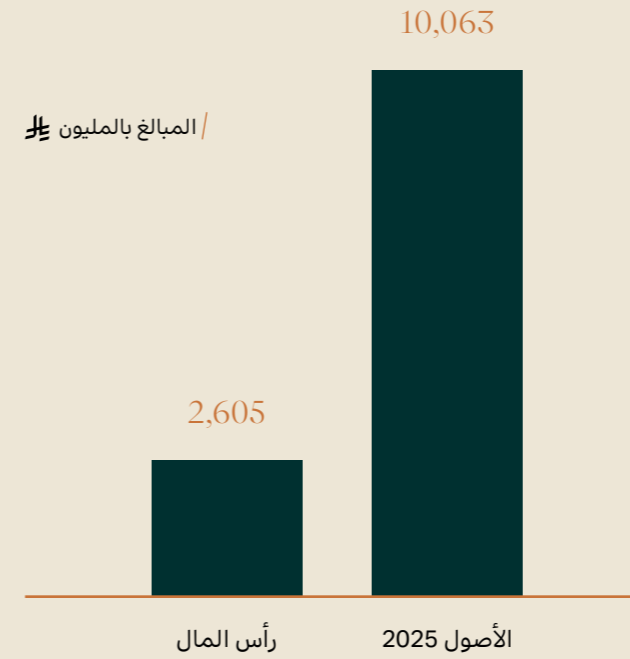
إجمالي الأصول

بلغت إجمالي الأصول كما في 2025/12/31م (10,063) مليون بنسبة 386% من رأس مال طيبة.

386%

من رأس مال الشركة

المبالغ بالمليون /



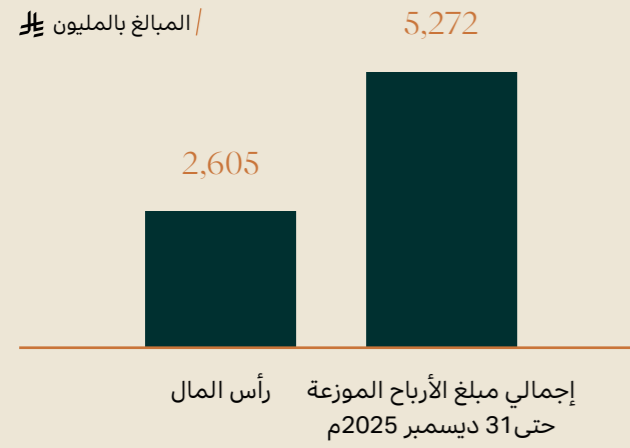
الأرباح الموزعة

بلغ إجمالي الأرباح الموزعة مقارنة مع رأس المال (5,272) مليون بنسبة 202% من رأس مال طيبة.

202%

من رأس مال الشركة

المبالغ بالمليون /



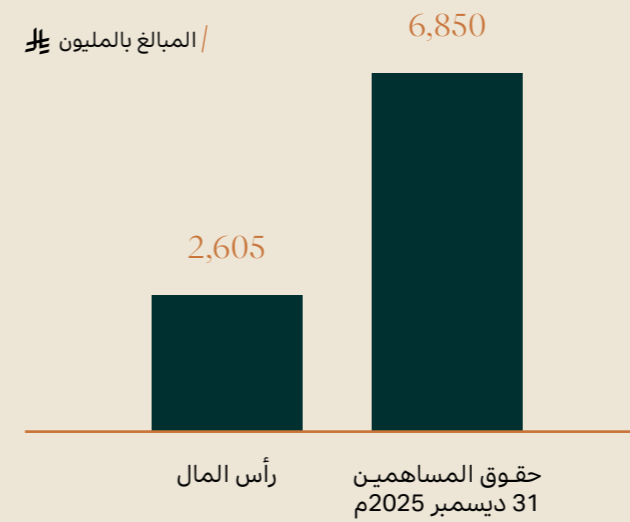
حقوق المساهمين

بلغت حقوق المساهمين كما في 2025/12/31م (6,850) مليون بنسبة 263% من رأس مال طيبة.

263%

من رأس مال الشركة

المبالغ بالمليون /



المؤشرات المالية

الأرباح الموزعة لآخر خمس سنوات

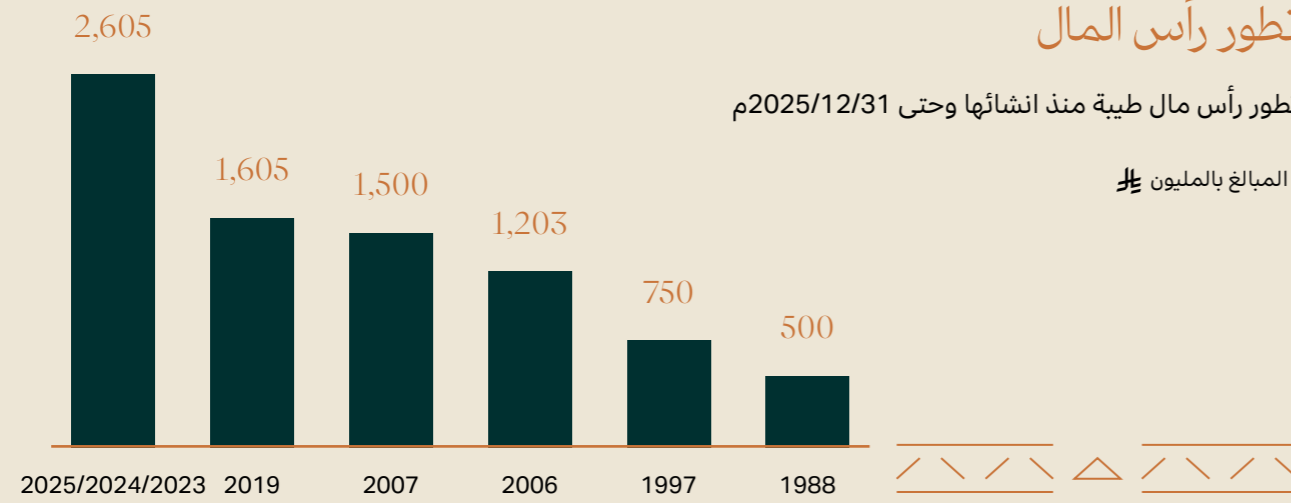
بلغت الأرباح الموزعة لآخر خمس سنوات (1,175) مليون بنسبة 45% من رأس مال طيبة.

السنة المالية	نسبة الربح الموزع	القيمة الموزعة / مليون ريال
2021م	40%	642
2022م	-	-
2023م	6.5%	169
2024م	7.5%	195
2025م	6.5%	169
الإجمالي		1,175

تطور رأس المال

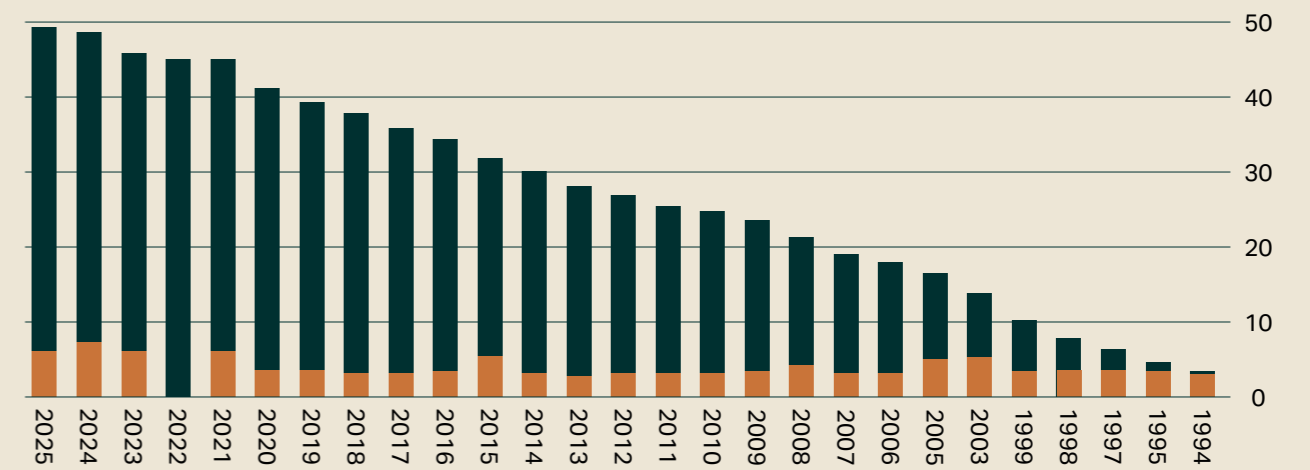
تطور رأس مال طيبة منذ انشائها وحتى 2025/12/31م

/ المبالغ بالمليون



الربح الموزع للسهم

رسم بياني يوضح الربح السنوي الموزع للسهم الواحد ومجموع الربح التراكمي الموزع عن السهم الواحد والذي بلغ منذ إنشاء طيبة وحتى 2025/12/31م مبلغ (49.69).



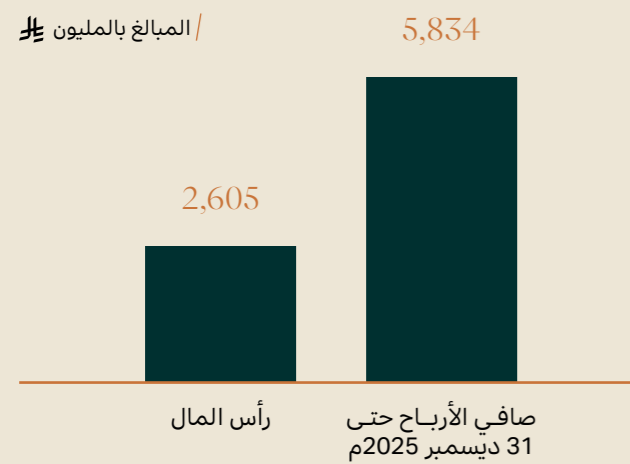
■ قيمة الربح الموزع ■ المجموع التراكمي الربح الموزع

صافي الأرباح

بلغ صافي الأرباح منذ إنشاء طيبة حتى 2025/12/31م بمبلغ (5,834) مليون بنسبة 224% من رأسمالها الحالي.

224%
من رأس مال الشركة

/ المبالغ بالمليون



سياسة توزيع الأرباح

وفقاً للمادتين (47-48) من النظام الأساسي الحالي لشركة طيبة للاستثمار فإنه يتم توزيع الأرباح السنوية للشركة على النحو التالي:

- / تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من صافي دخل السنة المالية مخصصاً منه جميع المبالغ التي يتم تجنبها إلى الاحتياطات التي تكونها الجمعية العامة ، ومضافاً إليه الأرباح المبقة والاحتياطيات القابلة للتوزيع المكونة من الأرباح.
 - / لا يجوز استخدام بند فرق القيمة الاسمية ضمن حقوق المساهمين في توزيع أرباح نقدية على المساهمين.
 - / يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي بعد استيفاء المتطلبات النظامية الصادرة من هيئة السوق المالية.
- يتم توزيع الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة للمساهمين الصادر بهذا الخصوص بناءً على توصية مجلس الإدارة.

القرارات المطبقة والتوصيات المقترحة للعام المالي 2025 في توزيع الأرباح :

فترات توزيع الأرباح	النسبة	مبلغ الأرباح
نسب الأرباح التي تم توزيعها خلال العام المالي 2025م	-	-
نسب الأرباح المقترح توزيعها للعام المالي 2025م	6.5	169,297,364
الإجمالي	6.5	169,297,364

المعلومات المتعلقة بقروض الشركة وشركاتها التابعة للعام المالي 2025م:

اسم الجهة المانحة للقرض	مبلغ أصل القرض	مدة القرض	المبالغ المسحوبة خلال السنة	المبالغ المدفوعة من القرض خلال السنة	المديونية الإجمالية
بنك الرياض	823,844,482	4 - 6 سنوات	-	205,216,673	387,151,690
بنك العربي	368,000,000	1 - 6 سنوات	89,900,000	88,066,666	154,489,825
بنك الاول	551,076,000	5 سنوات	-	12,850,000	83,146,000
البنك الفرنسي	48,000,000	6 سنوات	-	13,248,000	-
بنك الانماء	257,000,000	9 سنوات	-	-	256,429,251
بنك البلاد	1,909,362,000	10 - 14 سنوات	471,018,590	13,940,670	998,395,433

بيان موجز بنتائج أعمال الشركة وأصولها وخصومها خلال الخمس سنوات الأخيرة.

مؤشرات قائمة الربح أو الخسارة / المبالغ بالألف ع.د.

البيان	2025م	2024م	2023م	2022م	2021م
إيرادات النشاط	1,364,339	1,315,282	536,407	330,284	129,092
تكاليف النشاط	(856,046)	(756,711)	(193,325)	(141,300)	(85,372)
مجمل ربح النشاط	508,293	558,571	343,081	188,984	43,720
مصاريف إدارية وتسويقية	(128,928)	(119,881)	(70,611)	(55,757)	(59,208)
الإيرادات (المصروفات) الأخرى - صافي	1,317	(86,866)	(151,874)	24,553	(73,625)
ربح / (خسارة) العمليات غير المستمرة	-	-	(885)	(21,818)	(14,502)
الزكاة	(17,808)	(19,131)	(10,540)	(6,252)	(20,234)
صافي الربح (الخسارة) العائد لمساهمي الشركة الأم	364,808	333,725	109,799	139,570	(117,295)

مؤشرات المركز المالي / المبالغ بالألف ع.د.

البيان	2025م	2024م	2023م	2022م	2021م
موجودات متداولة	472,204	582,429	916,793	478,262	859,814
مطلوبات متداولة	1,161,337	1,235,817	1,085,696	400,185	283,744
رأس المال العامل	(689,133)	(653,387)	(168,903)	78,079	576,070
موجودات أخرى	2,285,631	2,396,537	2,237,477	1,335,597	691,941
ممتلكات آلات ومعدات	7,304,650	6,871,043	6,371,414	2,532,907	2,386,710
صافي الموجودات	8,901,148	8,614,192	8,439,988	3,946,581	3,654,721
المطلوبات الأخرى	2,050,743	1,766,611	1,881,432	315,482	48,885
حقوق المساهمين	6,850,405	6,847,580	6,558,555	3,631,099	3,605,836
صافي الخصوم وحقوق الملكية	8,901,148	8,614,192	8,439,988	3,946,581	3,654,721
رأس المال المدفوع	2,604,575	2,604,575	2,604,575	2,604,575	1,604,575
الإحتياطي النظامي والآخر	1,221,440	1,221,440	1,208,791	1,208,791	1,208,791

بيان بالفروق الجوهرية في النتائج التشغيلية للعام المالي 2025م مقارنة بالعام المالي 2024م

/ المبالغ بالألف **إ.ر.**

البيان	2025م	2024م	مبلغ التغيير	نسبة التغيير%	أسباب أهم الانحرافات
الإيرادات	1,364,339	1,315,282	49,057	4%	حققت الشركة خلال العام الحالي إيرادات تشغيلية بلغت 1,364 مليون ريال بزيادة قدرها 49 مليون ريال وبنسبة 4% عن العام السابق 2024م وذلك بفضل الله ثم بفضل تحسن إيرادات قطاعات الشركة في مكة المكرمة والمدينة المنورة بسبب ارتفاع الزوار والمعتمريين ودخول منشآت جديدة للتشغيل بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات القطاع العقاري.
تكاليف الإيرادات	(856,046)	(756,711)	(99,333)	13%	يعود ارتفاع تكلفة الإيرادات بشكل أساسي إلى التكاليف المرتبطة بالمنشآت الجديدة التي تم إدراجها ضمن العمليات التشغيلية.
إجمالي الربح	508,293	558,571	(50,278)	-9%	انخفض إجمالي الربح مقارنةً بالعام السابق وذلك بسبب زيادة التكاليف التشغيلية.
مصاريف إدارية وعمومية وبيع وتسويق	(128,928)	(119,881)	(9,047)	8%	ترجع الزيادة بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف البيع والتسويق خلال العام.
عكس الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	14,332	8,749	5,583	64%	تعود هذه الزيادة إلى تحديث منهجية تكوين المخصصات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مستوى المجموعة.
مصروفات تشغيل أخرى	(41,933)	(20,515)	(21,418)	104%	يعود صافي الزيادة بشكل رئيسي إلى مصروفات ما قبل الافتتاح للفنادق الجديدة.
إجمالي الأرباح التشغيلية	351,764	426,924	(75,160)	-18%	يعود انخفاض الربح التشغيلي بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكلفة الإيرادات، وزيادة مصروفات التسويق، إضافة إلى مصروفات ما قبل افتتاح الفنادق الجديدة.
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	12,297	11,246	1,051	9%	-
حصة طيبة من نتائج شركات زميلة	(11,039)	(10,778)	(261)	2%	-
إيرادات (مصروفات) أخرى - صافي	27,660	(75,568)	103,228	-137%	ارتفعت الإيرادات الأخرى بشكل ملحوظ نتيجة عكس المخصص القانوني التي تم تكوينه سابقاً لأحد المشغلين، وتسجيل أرباح رأسمالية من نزع ملكية أرض الإجابة بالمدينة المنورة، إلى جانب الانخفاض العام في تكلفة تمويل القروض.
مصروف الزكاة	(17,808)	(19,131)	1,323	-7%	-
الدخل بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة	-	-	-	0%	-
صافي الربح (الخسارة) العائد لمساهمي الشركة الأم	364,808	333,725	31,083	9%	بلغ صافي ربح الشركة خلال العام الحالي مبلغ 364.8 مليون ريال بزيادة قدرها 31.1 مليون ريال وبنسبة 9% عن العام السابق 2024م ويعزى هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى تحسن الأداء التشغيلي، وردّ مخصص القضايا الذي تم تكوينه في عام 2023م الخاص بإنهاء العلاقة التعاقدية مع أحد المشغلين نظراً للوصول إلى تسوية بين الطرفين وانتفاء الغرض منه، بالإضافة إلى الأرباح الرأسمالية المحققة من نزع ملكية أرض الإجابة بالمدينة المنورة.
رأس المال العامل	(689,134)	(653,387)	(35,747)	5%	-
حقوق المساهمين	6,850,405	6,847,580	2,825	0%	-

المستحقات والمدفوعات النظامية

الموقف الزكوي لطيبة وشركاتها التابعة:

لا توجد علي طيبة أية مبالغ أو رسوم جوهرية هامة ومؤثرة تستحق الدفع لأية جهة تنظيمية أو رقابية (فيما عدا المبالغ الموضحة أدناه)، ويوضح الجدول التالي هذه المبالغ بالريال مقارنة بالعام السابق حسب الآتي:

/ المبالغ بالألف **ﷲ**

م	البيان	2025م	2024م
1	مخصص الزكاة لطيبة وشركاتها التابعة	28,426	25,870
2	مستحقات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	1,263	753

المخصصات المكونة خلال العام المالي 2025م لمصلحة موظفي الشركة:

/ المبالغ بالألف **ﷲ**

البند	الرصيد كما في 2025/01/01م	صافي الحركة خلال عام 2025م	الرصيد كما في 2025/12/31م
مكافأة نهاية الخدمة	96,290	7,856	104,146
قروض موظفين	3,582	668	4,250
الإجمالي	99,872	8,524	108,396

المخاطر التي تواجهها أعمال طيبة

01 |

تواجه شركة طيبة للاستثمار مخاطر انخفاض القيمة السوقية لاستثماراتها في الأوراق المالية في بعض الشركات المدرجة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بسبب التغيرات في أسعار الأسهم المتداولة في السوق السعودي. هذه الاستثمارات هي استثمارات طويلة وقصيرة الأجل ويتم تقييمها وإدراجها وفقاً للمعايير المحاسبية المتبعة.

يشهد قطاع السياحة الدينية في المملكة زيادة كبيرة في بعض المواسم، مثل شهر رمضان وموسم الحج، والتي تعتبر مواسم هامة لشركة طيبة للاستثمار. قد تتأثر السياحة الدينية في هذه المواسم بعدة عوامل، أبرزها الظروف الاقتصادية التي قد تؤثر على القدرة الشرائية للزوار وأداء المعتمرين والحجاج، مما قد يؤثر بشكل مباشر وسلب على نتائج عمليات شركة طيبة للاستثمار وشركاتها التابعة.

02 |

03 |

تواجه شركة طيبة للاستثمار وشركاتها التابعة مخاطر زيادة مصاريف التمويل المتوقعة للمشاريع المستقبلية بسبب ارتفاع معدلات سايبور.

قد تتأثر عوائد تأجير المراكز التجارية بالظروف الاقتصادية بشكل عام. أي انخفاض أو تباطؤ في نمو قدرة المستأجرين العاملين في مختلف القطاعات التجارية سيؤثر على أدائهم وقدرتهم على الاستمرار في تأجير المحلات المؤجرة لهم وقدرتهم على الوفاء بالالتزامات الإيجارية تجاه طيبة، مما قد يؤثر على إيرادات طيبة ونتائجها المالية.

04 |

تدرس شركة طيبة للاستثمار تأثير هذه المخاطر على الأنشطة والعمليات لشركة طيبة وشركاتها التابعة وتطور الخطط والإجراءات اللازمة لتجنب هذه المخاطر أو تقليل آثارها السلبية المحتملة بما يتناسب مع طبيعة كل من هذه المخاطر.

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة طبية للاستثمار (شركة مساهمة سعودية)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة طبية للاستثمار (شركة مساهمة سعودية) والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل الموحدة، وقائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية الموحدة للمنشآت ذات الاهتمام العام. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمر الرئيسية للمراجعة

إن الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأي المراجعة حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. فيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته ضمن ذلك السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم وصفها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في القيمة وعكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات	استجابة لأمر المراجعة الرئيسي المحدد، اتخذت إجراءات المراجعة التالية:
كما هو موضح في الإيضاح ٧ (الممتلكات والمعدات)، تحتفظ المجموعة بمبلغ ٥,٨٧٦ مليون ريال (٥,٦٤٤ مليون ريال). يتم فحص القيم الدفترية للممتلكات والمعدات سنوياً من قبل الإدارة لتقييم فيما إذا كان هناك أي مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة، وفي حال وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة عن طريق تحديد ما إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لتلك الموجودات أقل من قيمها الدفترية. وتقوم المجموعة بإشراك مقيم خارجي مؤهل ومستقل لمساعدة الإدارة في تحديد القيم القابلة للاسترداد، وتتم عملية التقييم باستخدام طرق ومنهجيات شائعة، ويتم اعتبار هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لاشتمال تلك الطرق والمنهجيات على أحكام وتقديرات هامة مثل أسعار المبيعات ومعدل الإشغال وإيجار السوق وإيرادات الإيجار المستقبلية ومعدلات الخصم وقيم التخارج وغيرها، بما في ذلك أثر التقلبات الاقتصادية على أعمال المجموعة.	فحص إجراءات الإدارة لتحديد مؤشرات انخفاض القيمة فيما يتعلق بالممتلكات والمعدات والحصول على فهم للضوابط الرقابية الرئيسية المتعلقة بعملية فحص انخفاض القيمة وتحديد توقعات التدفقات النقدية.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣) حول القوائم المالية الموحدة للمزيد من التفاصيل حول الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالممتلكات والمعدات والإيضاح (٤) فيما يتعلق بمعلومات عن السياسة المحاسبية الجوهرية.	اختبار الدقة الميكانيكية لنماذج انخفاض القيمة، مع مدخلات من متخصصي التقييم لدينا.
	تقييم الموضوعية والاستقلالية وكفاءة وخبرات المقيم.
	إجراء اختبار على عينة من الممتلكات والمعدات من خلال إشراك متخصصي التقييم لدينا لفحص ما يلي:
	<ul style="list-style-type: none"> مدى معقولية عمليات احتساب القيم قيد الاستخدام والافتراضات الأساسية، بما في ذلك توقعات التدفقات النقدية ومعدلات الخصم المستخدمة. تحليل الافتراضات الهامة وتقييم تأثيرها على القيم العادلة وتقييم تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاج الذي توصلت إليه الإدارة.
	فحص محاضر اجتماعات مجلس الإدارة فيما يتعلق بخطة الأعمال للممتلكات والمعدات خلال السنة والسنوات المستقبلية، إن وجدت.
	تقييم اكتمال ومدى دقة الإفصاحات ضمن القوائم المالية الموحدة بالرجوع لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي ذات الصلة.

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في شركة طبية للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تتمة)

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في شركة طبية للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
انخفاض قيمة المشاريع تحت الإنشاء والرسملة غير السليمة	استجابة لأمر المراجعة الرئيسي المحدد، أُتخذت إجراءات المراجعة التالية:
كما هو مبين في الإيضاح ٨ (مشروعات قيد الإنشاء)، تحتفظ المجموعة بمبلغ ١,٤٢٨ مليون (٢٠٢٤م: ١,٢٢٦ مليون ر.س.).	الحصول على فهم للعملية والضوابط الرقابية الرئيسية المحيطة بالمشاريع قيد التنفيذ وانخفاض القيمة.
لدى المجموعة عدة مشاريع تحت الإنشاء، والتي تركز بشكل أساسي على قطاع الضيافة. وتشمل هذه المشاريع تطوير فنادق جديدة، والتوسعات داخل العقارات الفندقية القائمة، والمجمعات.	تقييم التحركات في المشاريع قيد الإنشاء، وتحديد أي حركة رئيسية من سنة إلى أخرى أو المشاريع غير العاملة.
تشتمل المصروفات المتكبدة لهذه المشاريع على تكاليف التصميم وتكاليف البناء وإدارة المشروع وأتعاب الإشراف، فضلاً عن تكلفة الأثاث والتجهيزات. كما يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة بتمويل هذه المشاريع وفقاً للمعايير المحاسبية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضا رسملة التكاليف غير المباشرة الأخرى، مثل التصاريح والرسوم النظامية والمصروفات الإدارية الأخرى المنسوبة مباشرة إلى عملية الإنشاء، وإضافتها إلى القيمة الدفترية للمشاريع.	أجرينا على أساس العينة، وبتطبيق حد اختبار منخفض، ما يلي على مستوى المشروع:
وتقوم الإدارة بفحص القيمة الدفترية لهذه المشاريع تحت الإنشاء لتحديد مدى زيادة احتمالية مؤشرات الانخفاض في القيمة.	○ التأكد من أن المصروفات المرسملة تتماشى مع معيار المحاسبة الدولي (١٦).
يعتبر الانخفاض في قيمة هذه المشاريع تحت الإنشاء وتقييم التكاليف المرسملة أمر مراجعة رئيسي لأنه يتطلب حكماً إدارياً لفحص وجود مؤشرات انخفاض القيمة وتقييم التكاليف المرسملة.	○ ترتيب اجتماع مع مديري المشروع لفهم وتقييم خطط المشروع ومناقشة التقدم المحرز في المشروع مع التوقعات بشأن تاريخ الانتهاء والتأخيرات غير العادية.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣) حول القوائم المالية الموحدة للمزيد من التفاصيل حول الأحكام المحاسبية الهامة المتعلقة بالمشاريع تحت الإنشاء والإيضاح (٤) فيما يتعلق بمعلومات عن السياسة المحاسبية الجوهرية.	فحص محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ولجان المستثمرين فيما يتعلق بخطة عمل كل مشروع.
	تقييم اكتمال ومدى دقة الإفصاحات ضمن القوائم المالية الموحدة بالرجوع لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي ذات الصلة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥ م
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥ م، فيما عدا القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥ م متوفراً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه، عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك، يتم الأخذ بالحسبان فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرقة بشكل جوهري.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات المعمول بها والنظام الأساسي للمجموعة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي بالمجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها من المتوقع أن تفوق المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ٢٠ رمضان ١٤٤٧هـ
(٩ مارس ٢٠٢٦م)

تقرير المراجع المستقل
إلى المساهمين في شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

• تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

• تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

• استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

• تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

• تخطيط وتنفيذ مراجعة المجموعة للحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وفحص أعمال المراجعة التي تم تنفيذها لأغراض مراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبذلهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الموجودات	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	إيضاح
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	٥,٨٧٦,٦٣٧,٠٠٥	٥,٦٤٤,٢٦٠,٠٨٧	٧
مشاريع تحت الإنشاء	١,٤٢٨,٠١٢,٩٨٦	١,٢٢٦,٧٨٢,٤٣٤	٨
الشهرة والموجودات غير الملموسة	١٣٧,٦١٣,٤٥٩	١٥٠,٧١٣,٣٣١	٩
عقارات استثمارية	٧٩٥,١٢٧,٠٨٢	٧٣١,٧٠٧,٣٣٨	١٠
موجودات حق الاستخدام	٢٣٦,٥٣١,٨٨١	٢٤١,٥٥٩,٠٩٧	١١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٥٥٥,٠١٠,٠٩٤	٧١١,٨٤١,٥٥٨	١٢
استثمارات في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	٤٦٢,٤٣٨,٣٠٤	٤٢٩,٣٩٤,٨٩٤	١٣
ادوات مالية مشتقة	٩,٠٢٥,٥٠٨	٢٠,٣٥٣,٣٣٧	٣٨
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة - غير متداولة	٤٢,٤٤١,٩١٤	١٦,١٢٠,٨٠٧	١٤
دفعات مقدمة ومبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى - غير متداولة	٤٧,٤٤٢,٨٨٣	٩٤,٨٤٦,١٤٥	١٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٩,٥٩٠,٢٨١,١١٦	٩,٢٦٧,٥٧٩,٠٢٨	
الموجودات المتداولة			
مخزون	٢١,٧٩٩,٣٠٩	١٩,١١٣,٥٢٤	١٥
ذمم مدينة تجارية	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	١٠٥,٥٨٦,٥٧١	١٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٩,٦٣٧,٧٦٩	٣,٦٤٤,٦٣٣	١٤
دفعات مقدمة ومبالغ مدفوعة مقدماً ودمم مدينة أخرى	١٠٧,٥٢٨,٢١٠	٧٤,٢٨٦,٨٨٦	١٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٠١,١٧٩,٨٠٠	١٣٤,٩٩٩,١٩٩	١٢
استثمارات قصيرة الأجل	٦,٣٠٠,٠٠٠	-	١٨
نقد وما في حكمه	١٠٢,٥٨٥,٦٥٥	٢٤٤,٨١٨,٥١٥	١٩
إجمالي الموجودات المتداولة	٤٧٢,٢٠٣,٦٧٣	٥٨٢,٤٢٩,٣٢٨	
إجمالي الموجودات	١٠,٠٦٢,٤٨٤,٧٨٩	٩,٨٥٠,٠٠٨,٣٥٦	
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠	٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠	٢٠
علاوة إصدار	١,٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢١
احتياطي نظامي	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢
احتياطي عام	٢٢١,٤٤٠,٣٥١	٢٢١,٤٤٠,٣٥١	٢٣
أرباح مبقاة	١,٢٤٢,٥٦٢,٤٢٣	١,٠٦٣,٧٦٣,٢٠٩	٢٤
احتياطيات أخرى	٦١,٨٢٧,٦٩٠	٢٣٧,٨٠١,٨٠٨	٢٤
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم	٦,٨٥٠,٤٠٥,٢٩٤	٦,٨٥٧,٥٨٠,١٩٨	
حصاص غير مسيطرة	٧٨,٠٧٤,١٤٧	٨١,٧٠٥,١٠٩	
إجمالي حقوق الملكية	٦,٩٢٨,٤٧٩,٤٤١	٦,٩٢٩,٢٨٥,٣٠٧	
المطلوبات غير المتداولة			
قروض لأجل	١,٦٢١,٦١٧,٨٣٥	١,٣٥٢,٦٧١,٠٠٢	٢٥
التزامات عقود إيجار	٢٤٦,٩٠٤,٢٧٤	٢٣٥,٩٤٤,٩٩١	١١
التزامات منافع محددة للموظفين	١٠٤,١٤٥,٩٨٩	٩٦,٢٩٠,٢٥٨	٢٦
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١,٩٧٢,٦٦٨,٠٩٨	١,٦٨٤,٩٠٦,٢٥١	
المطلوبات المتداولة			
قروض لأجل - متداولة	٢٥٧,٩٩٤,٣٦٤	٢٩٩,٣٤٤,٦١٦	٢٥
التزامات عقود إيجار - متداولة	٣٧,٥٧٧,٩٩٣	٤٨,٣٤٤,٦٢٥	١١
ذمم دائنة تجارية ودمم دائنة أخرى	٦٤٧,٢٤٣,٧٩٤	٦٧١,٠٤٨,٥٤٨	٢٧
مبالغ مستحقة الي جهات ذات علاقة	٣٣,٩١٥,٦٢٩	٣٦,٠٤١,٠٩٨	١٤
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	١٥٦,١٧٩,٨٤٠	١٥٥,١٦٧,٦٠٤	٢٨
زكاة مستحقة الدفع	٢٨,٤٢٥,٦٣٠	٢٥,٨٧٠,٣٠٧	٢٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	١,١٦١,٣٣٧,٢٥٠	١,٢٣٥,٨١٦,٧٩٨	
إجمالي المطلوبات	٣,١٣٤,٠٠٥,٣٤٨	٢,٩٢٠,٧٢٣,٠٤٩	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	١٠,٠٦٢,٤٨٤,٧٨٩	٩,٨٥٠,٠٠٨,٣٥٦	

شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

إيضاح	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
إيرادات	١,٣٦٤,٣٣٨,٦٩٢	١,٣١٥,٢٨٢,٤٨٨
تكلفة الإيرادات	(٨٥٦,٠٤٥,٣٩٨)	(٧٥٦,٧١١,٦٢٥)
إجمالي الربح	٥٠٨,٢٩٣,٢٩٤	٥٥٨,٥٧٠,٨٦٣
مصروفات بيع وتسويق	(٢٥,٣١٣,٢٥٥)	(١٣,٨٦٩,٤٦١)
مصروفات عمومية وإدارية	(١٠٣,٦١٥,٢٣٩)	(١٠٦,٠١١,٨٥٠)
عكس الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	١٤,٣٣١,٩٦٧	٨,٧٤٩,٠٩٦
مصروفات التشغيل الأخرى، صافي	(٤١,٩٣٣,٠٤٤)	(٢٠,٥١٤,٨٨٣)
الربح التشغيلي	٣٥١,٧٦٣,٧٢٣	٤٢٦,٩٢٣,٧٦٥
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢,٢٩٧,٠٥٧	١١,٢٤٥,٨٤٥
حصة من نتائج شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	(١١,٠٣٨,٦٢٥)	(١٠,٧٧٧,٥٩٥)
تكاليف تمويل	(٨٠,٤٧٤,٦٢٦)	(٨٩,١٢٢,٦٠٠)
عكس الانخفاض في قيمة الذمم المدينة الأخرى	٥,٨٦٢,٨٧٣	٥,٧٠٦,٨١٠
إيرادات أخرى، صافي	١٠٢,٢٧١,٢٨٦	٧,٨٤٧,٥٨٢
الربح قبل الزكاة	٣٨٠,٦٨١,٦٨٨	٣٥١,٨٢٣,٨٠٧
مصروف الزكاة	(١٧,٨٠٧,٨٦٣)	(١٩,١٣١,١٠١)
ربح السنة	٣٦٢,٨٧٣,٨٢٥	٣٣٢,٦٩٢,٧٠٦
الربح / (الخسارة) للسنة العائدة إلى:		
المساهمين في الشركة الأم	٣٦٤,٨٠٧,٩٥٤	٣٣٣,٧٢٤,٧٣٦
حصاص غير مسيطرة	(١,٩٣٤,١٢٩)	(١,٠٣٢,٠٣٠)
الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد للمساهمين في الشركة الأم	١,٤٠	١,٢٨

الأستاذ/ بدر عبدالله العيسى
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ سلطان بدر العتيبي
الرئيس التنفيذي للشركة

الأستاذ/ أمين عبدالله البخاري
الرئيس التنفيذي للمالية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

إيضاح	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	٣٨٠,٦٨١,٦٨٨	٣٥١,٨٢٣,٨٠٧
تعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٧	١٢٨,٣٨٥,٠٥٤
إطفاء موجودات غير ملموسة	٩	٦,٤٧٦,٨٩٩
استهلاك عقارات استثمارية	١٠	١١,٨٣٣,٤٨٨
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١١	١٦,١٣٣,٣٦٧
(عكس) / الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات، صافي	٧	٢,٠٥٠,٠٠٠
الانخفاض في قيمة المشاريع تحت الإنشاء	٨	٢,١٨٤,٧١٦
عكس الانخفاض في قيمة موجودات حق استخدام	١١	(٢٩,٢٦٧,٦٢٤)
الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية	١٠	-
الانخفاض في قيمة موجودات غير ملموسة	٩	-
(مكسب) / خسارة من بيع ممتلكات ومعدات	٣٥	٢,٦٢٥,٤٠٢
مخصص التزامات محددة للموظفين	٢٦	١٤,١٦٨,١٦٦
عكس مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مدينة تجارية	١٦	(٨,٧٤٩,٠٩٦)
عكس مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مدينة أخرى	١٧	(٥,٧٠٦,٨١٠)
الانخفاض في قيمة المخزون	٣٣	١,٥٥٤,٦٠٦
(عكس) / مخصص التزامات قضايا قانونية	٣٦	٣,٨٠٤,٢٢١
تكاليف تمويل قروض لأجل	٣٦	٧٠,٣٥٢,٢٥٨
تكلفة تمويل التزامات عقود الإيجار	٣٦	١٨,٢٥٨,٣٢٠
عكس الخصم المستحق من الجهات ذات العلاقة	٣٤	(٥٣٠,٣٢٣)
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٣	(١١,٢٤٥,٨٤٥)
حصة المجموعة من نتائج شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	٣٥	١٠,٧٧٧,٥٩٥
مخصص خسائر استثمار في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	٣٥	٢,١٤٣,٢٩١
		٥٨٧,٠٧١,٤٩٢
التعديلات على رأس المال العامل:		
ذمم مدينة تجارية		٥٩,١٧٧,٧٨٥
دفعات مقدمة ومبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى		١٢,٣٥٣,٤٤٩
مخزون		٩٣٠,٠٩٧
ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى		١٣,٧٢٠,٦٥٢
جهات ذات علاقة، صافي		(١,٧٥٥,٤٠٦)
التدفقات النقدية من العمليات		٦٧١,٤٩٨,٠٦٩
التزامات مدفوعة محددة للموظفين	٢٦	(٦,٤٤٣,٧٢٨)
زكاة مدفوعة	٢٩	(٢١,٦٩٥,٤١٤)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		٦٤٣,٣٥٨,٩٢٧

شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

إيضاح	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
الأنشطة الاستثمارية		
توزيعات أرباح مستلمة	٣٤	١١,٢٤٥,٨٤٥
استثمارات قصيرة الأجل	١٨	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	٧	(٢٩,٤٦٧,١٥٦)
إضافات إلى عقارات استثمارية	١٠	(٣٦٩,٦٥٢)
إضافات إلى مشاريع تحت الإنشاء		(٤١٩,٠٣٥,٤٣١)
دفعات مقدمة لمقاولي تنفيذ المشاريع تحت الإنشاء		(١٠,٧٧٤,٤٢٠)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	٩	(٣٢٠,٩١١)
تمويل لشركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	١٣	-
إضافات لاستثمار في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	١٣	(٦٢,٨٥٣,٥٤١)
متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢	-
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات		٤٣,٣٣١,٩٢٠
متحصلات من الاستثمار في شركة مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية عند التصفية	١٣	١٩,٨٧٤,٥٩٨
		٦,١٤٨,٣٣١
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٣٨٥,٥٥٢,٣٣٧)
الأنشطة التمويلية		
سداد قروض لأجل		(١٥٣,٦٧٧,٥٤٩)
متحصلات من قروض لأجل		٨٦,٥٨٤,٤٩٣
توزيعات أرباح مدفوعة		(١٦٩,٨٠٧,٩٢٩)
مدفوعات التزامات عقود إيجار	١١	(٢٥,٠٤١,١٩٠)
تكاليف تمويل مدفوعة		(١٢٦,٥٦٨,٩٦٣)
توزيعات أرباح إلى حصة غير مسيطرة		(٤٦٨,٠٤٠)
استحواذ حصة غير مسيطرة		(١٢,٥١٠,٠٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٤٠١,٤٨٩,١٧٨)
النقص في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في بداية السنة	١٩	(١٤٢,٢٣٢,٨٦٠)
النقد وما في حكمه في نهاية السنة		٣٨٨,٥٠١,١٠٣
المعاملات غير النقدية الجوهرية		
خسائر / (مكاسب) غير محققة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢	٢٤٤,٨١٨,٥١٥
صافي التغير في القيمة العادلة لتحوطات التدفق النقدي	٣٨	١٠٢,٥٨٥,٦٥٥
محول من مشاريع تحت الإنشاء إلى ممتلكات ومعدات	٨	١٤٧,٣١٨,٩٤٣
محول من مشاريع تحت الإنشاء إلى عقارات استثمارية	١٠	٢,٠٦٣,٨٩٢
محول من ممتلكات ومعدات إلى عقارات استثمارية	١٠	٣٢٨,٨٥٤,٣٥٥
إضافات إلى مشاريع تحت الإنشاء	١٠	٢٦,٢٢٣,٨٦٠
دفعات مقدمة مستخدمة مقابل مشاريع تحت الإنشاء		٨,٠٢٣,١٧٠
رسملة تكاليف الاقتراض		٧١,٠٧٨,٠٠٠
		٢٧,٨٥٧,٤٠٣
		٤٦,٢٣٤,٥٠٨
		٤٧,٢٦٩,٤٠٦

الأستاذ/ بدر عبدالله العيسى
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ/ سلطان بدر العيسى
الرئيس التنفيذي للشركة

الأستاذ/ أمين عبدالله البخاري
الرئيس التنفيذي للمالية

شركة طبية للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

١ - معلومات الشركة

تأسست شركة طبية للاستثمار ("طبية" أو "الشركة" أو "الشركة الأم") بموجب المرسوم الملكي رقم م/٤١ الصادر بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة ١٤٠٨هـ. وتم إعلان تأسيسها بموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم ١٣٤ وتاريخ ١٣ صفر ١٤٠٩هـ الموافق ٢٤ سبتمبر ١٩٨٨ وفقاً للسجل التجاري رقم ٤٠٣١٢٤٠٠١٢٥٠٠٤٦٥ في المملكة العربية السعودية والرقم الموحد ٧٠٠١١٩١٠١٩. وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٩ على تعديل المادة (٢) من النظام الأساسي للشركة بشأن تغيير اسم شركة طبية القابضة إلى شركة طبية للاستثمار. وتم تعديل النظام الأساسي للشركة بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٩.

يقع المركز الرئيسي للشركة في الرياض، مبني رقم ٦٥٧٥، حي السفارات، رمز بريدي ١٢٥١١ – المملكة العربية السعودية.

تشمل أنشطة الشركة الرئيسية شراء وبيع وتأجير وتشغيل وإدارة العقارات والفنادق والمراكز التجارية والمستشفيات والمرافق الترفيهية وغيرها من المرافق السكنية وغير السكنية والسياحية. كما تشمل الأنشطة إنشاء وتطوير وصيانة المرافق التجارية والسكنية وغيرها من المرافق العقارية، بالإضافة إلى المقاولات في مجال الهندسة المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية والزراعية والصناعية والتعدينية وخدمات الائتمان والرهن العقاري.

يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي شكل مع جهات، شركات، أو أفراد يقومون بأنشطة مماثلة أو قد تقوم الشركة بالمساعدة في تحقيق هدفها بحيث تندمج أو تؤسس أو تقوم بشراء أو الاستثمار في صناديق لتحقيق مصالحها.

تمارس الشركة أنشطتها وفقاً للأنظمة المعمول بها وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المعنية، إن وجدت.

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"); إن كافة الشركات التابعة هذه مسجلة في المملكة العربية السعودية.

(أ) الشركات الخاضعة للسيطرة المباشرة لشركة طبية للاستثمار

اسم الشركة التابعة	الأنشطة الرئيسية	الملكية الفعلية (%)	٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة العقيق للتنمية العقارية	التطوير العقاري	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة دور للضيافة	الضيافة والتطوير العقاري	١٠٠٪	١٠٠٪	

(ب) الشركات الخاضعة للسيطرة غير المباشرة لشركة طبية للاستثمار

اسم الشركة التابعة	الأنشطة الرئيسية	الملكية الفعلية (%)	٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة مكة للفنادق المحدودة	ضيافة	١٠٠٪	١٠٠٪	
الشركة السعودية للخدمات الفندقية	ضيافة	٨٠٪	٨٠٪	
شركة النخيل للمناطق السياحية المحدودة	ضيافة	٩٨,٧٣٪	٩٨,٧٣٪	
شركة نزل شدا الفندقية	الضيافة والتطوير العقاري	٦٠٪	٦٠٪	
شركة تيوك للفنادق المحدودة	ضيافة	٩٧,١٤٪	٩٧,١٤٪	
شركة جود العلياء المحدودة (شركة شخص واحد)	التطوير العقاري	٩٩٪	٩٩٪	
شركة السواعد الكريمة للاستثمار وللتطوير العقاري	ضيافة وسياحة	٩٥٪	٩٥٪	
شركة سفراء الإيواء الفندقية (شركة شخص واحد)	ضيافة	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة مجتمعات دور العقارية (شركة شخص واحد)	التطوير العقاري	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة الصرح الانبيق للتشغيل والصيانة (شركة شخص واحد)	خدمات التنظيف وصيانة المباني	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة المنطقة الذكية الفندقية	ضيافة	٨٤٪	٨٤٪	
شركة ضيافة طبية العصرية	ضيافة	١٠٠٪	-	
شركة ضيافة العقيق	ضيافة	١٠٠٪	-	

لدى المجموعة عدة فروع تعمل في الرياض ومكة والمدينة ومدن أخرى بالمملكة العربية السعودية.

شركة طبية للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٢ - أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي").

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء:

- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والأدوات المالية المشتقة المقاسة بالقيمة العادلة، و
- منافع نهاية الخدمة للموظفين المقاسة بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

علاوة على ذلك، تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي على أساس أن المجموعة ستستمر في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي (ﷲ) وهو العملة التشغيلية وعملة العرض للمجموعة. وقد تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ﷲ، مالم يرد خلاف ذلك.

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل الأحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

إن التقديرات التي توصلت لها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والمصادر الرئيسية للتقديرات هي ذاتها المطبقة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، باستثناء ما هو مفصّل عنه في الإيضاح ٣-٣.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض الشركة إلى المخاطر وعدم التأكد ما يلي:

- تحليل الحساسية (الإيضاحات ٧، ٩، ١٠، ٤١، ٤٣)
- إدارة المخاطر المالية (الإيضاح ٤١)
- إدارة رأس المال (الإيضاح ٤٢)

١-٣ الأحكام

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بإصدار الأحكام التالية والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

تصنيف عقود إيجار العقارات – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار بشأن ممتلكاتها. وقد حددت المجموعة - بناء على تقييم الأحكام والشروط الترتيبات، مثل فترة الإيجار، أنها لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار - حيث إنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية هذه العقارات، وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة الأحكام الجوهرية في تحديد تصنيف ممتلكاتها، خصوصاً الموجودات متعددة الاستخدامات. ويستند التقييم على الغرض الأساسي من الأصل ومستوى الخدمات المساندة المقدمة.

يُصنف الأصل كعقار استثماري عند الاحتفاظ به للحصول على إيجار أو لزيادة رأس المال، و:

- الدور الرئيسي للمجموعة هو أنها مؤجر، حيث تكون التدفقات النقدية مستقلة إلى حد كبير عن الموجودات الأخرى التي تمتلكها المجموعة.
- تعتبر الخدمات المساندة المقدمة للمقيمين غير مهمة بالنسبة للترتيب ككل.
- المجموعة لا تتحمل المخاطر التشغيلية الجوهرية والمكافآت المرتبطة بالأعمال التي تمت داخل المباني.

شركة طبية للاستثمار <p>(شركة مساهمة سعودية)</p>	
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) <p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م</p>	
٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)	
١-٣ الأحكام (تتمة)	

تصنيف العقارات الاستثمارية (تتمة)

خلاف ذلك، يتم تصنيف العقار كمتلكات ومعدات إذا كان محتفظًا به للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات. يشمل ذلك الموجودات التي تكون الخدمات المساندة المقدمة من المجموعة لها أهمية كبيرة في الترتيب العام.

بالنسبة للعقارات متعددة الاستخدامات، تطبق الإدارة أحكامًا إضافية لتقييم ما إذا كان الجزء الذي يشغله المالك غير جوهري. إذا كان يمكن بيع أو تأجير هذه الأجزاء بشكل منفصل، بالتالي تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه الأجزاء بشكل منفصل.

الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

تثبت المجموعة الإيرادات من الضيافة وخدمات إدارة العقارات عندما تنتقل السيطرة إلى العميل. قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التي تؤثر بشكل كبير على تحديد المبلغ وتوقيت الإيرادات من العقود مع العملاء.

تحديد الطريقة الخاصة بتقدير العوض المتغير وتقييم القيود

تطبق المجموعة الحكم في تحديد مبلغ العوض المتغير الذي يجب تضمينه في سعر المعاملة لبعض العقود، وبشكل خاص رسوم إدارة الحوافز. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) وجود الحكم عند الاختيار بين "طريقة القيمة المتوقعة" و"طريقة المبلغ الأكثر ترجيحًا".

بالنسبة لرسوم إدارة الحوافز، والتي تحتسب كنسبة مئوية من أرباح الفندق الذي تتم إدارته، حددت المجموعة أن طريقة القيمة المتوقعة هي الأنسب. تتوقع هذه الطريقة بشكل أفضل مبلغ العوض الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقًا لها، حيث إن النتائج المحتملة للربحية تقع ضمن نطاق مستمر، بدلاً من عدد محدود من السيناريوهات المستقلة.

قبل إثبات العوض المتغير، تقيم الإدارة احتمالية العكس الجوهري للإيرادات المتراكمة. تستند الإدارة إلى التجربة التاريخية، وتوقعات الأعمال، والظروف الاقتصادية الحالية لتضمن أن التقديرات موثوقة ومحدودة بالشكل الملائم.

الأحكام الأخرى

تشمل المجالات الأخرى الهامة للأحكام المتعلقة بالإيرادات ما يلي:

- تحديد توقيت استيفاء واجبات الأداء، وخاصة ما إذا كان يتم إثبات الإيرادات على مدى فترة زمنية أو في نقطة زمنية معينة؛ و
- تقييم ما إذا كانت المجموعة تتصرف بصفتها كأصيل أو وكيل في ترتيبات الضيافة وإدارة العقارات والخدمات ذات الصلة.

للمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية للمجموعة بشأن إثبات الإيرادات وتقييم الأصيل مقابل الوكيل يرجى الرجوع للإيضاح ٤-٢٣.

تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد والإنتهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، إضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة هذا الخيار أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد عدم ممارسته.

يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تتضمن خيارات تجديد وإنهاء. تقوم المجموعة بممارسة الأحكام في تقييم ما إذا كانت متيقنة بشكل معقول من ممارسة خيار التجديد من عدمه أو إلغاء العقد. وبالتالي فإنها تضع في اعتبارها كافة العوامل ذات العلاقة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة إما خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقويم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات الهامة على المباني المستأجرة أو تخصيص الهام حسب الطلب للأصل المستأجر).

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرتها على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن لديها الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. إضافةً إلى ذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم يقين جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

شركة طبية للاستثمار <p>(شركة مساهمة سعودية)</p>	
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) <p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م</p>	
٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)	
٢-٣ التقديرات والافتراضات	

فيما يلي الافتراضات الأساسية فيما يتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات المبنية على عدم اليقين في تاريخ التقرير والتي تحمل مخاطر جوهرية قد تتسبب في اي تعديلات جوهرية للقيم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. استندت المجموعة في تقديراتها وافتراضاتها إلى معايير كانت متاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. وعلى الرغم من ذلك، فإن الظروف والافتراضات القائمة المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو ظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها. فيما يلي المعلومات حول الافتراضات وعدم اليقين من التقدير.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنفد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستيعاد أو قيمتها قيد الاستعمال – أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصًا التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند حساب القيمة قيد الاستعمال إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المولدة للنفد الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. إن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنفد المختلفة، بما في ذلك تحليل الحساسية، تم الإفصاح عنها وتوضيحها في الإيضاحات ٧ و٩ و ١٠.

قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين

يتم تحديد التزامات المنافع المحددة للموظفين باستخدام عمليات التقويم الإكتواري. يتضمن التقييم الاكتواري وضع عدة افتراضات قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات والزيادة المستقبلية في المعاشات التقاعدية. ونظراً للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص كافة الافتراضات بشكل سنوي. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية في الإيضاح ٢٦.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

على الرغم من أن العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة يحاسب عنها وفق نموذج التكلفة، إلا أن معيار المحاسبة الدولي (٤٠) يتطلب الإفصاح عن قيمتها العادلة في كل تاريخ تقرير. القيمة العادلة تعد تقديراً هاماً يؤثر على شفافية قاعدة موجودات المجموعة وتُستخدم أيضاً لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة.

يتم اشتقاق القيم العادلة أساساً باستخدام طريقة رسمة الدخل ونموذج التدفقات النقدية المخصومة. وتصنّف هذه المنهجيات ضمن المستوى ٣ في هرمية القيمة العادلة نظراً لاستخدام مخلات غير قابلة للملاحظة بشكل جوهري. تتضمن عملية التقييم بدرجة كبيرة عدم التأكد في التقدير، خاصة فيما يتعلق بالإيرادات الإيجارية المستقبلية، ومعدلات الخصم والرسمة، وفترات الإشغال والاختلاء، وكذلك المصروفات التشغيلية والراسمالية.

إن أي تغيير هام في هذه الافتراضات الأساسية قد يؤدي إلى تغيير جوهري في القيم العادلة المفصح عنها. يتم عرض بيانات كمية محددة بشأن هذه الافتراضات وحساسيتها للتغيير في الإيضاح (١٠).

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتماب خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية للذمم المدينة غير الحكومية والتصنيف السيادي للمملكة العربية السعودية للذمم المدينة المرتبطة بالحكومة. تستند مصفوفة المخصصات المستخدمة للذمم المدينة غير الحكومية في البداية على أساس متوسط معدل التعثر التاريخي للمجموعة لكل فئة. تقوم المجموعة بمعايرة هذه المصفوفة ومعدل التعثر لموائمتها مع المعلومات المستقبلية. ويتاريخ كل تقرير، يتم تحديث متوسط معدلات التعثر السابقة والتصنيف السيادي (إذا انطبق) ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن عملية تقييم العلاقة المتداخلة بين متوسط معدلات التعثر السابقة والتصنيف السيادي للمملكة العربية السعودية والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرًا هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يعتبر حساساً تجاه التغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للمجموعة والتصنيف السيادي للمملكة العربية السعودية والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة حول الذمم المدينة التجارية للمجموعة في الإيضاحات (٤-١١ و٤١).

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ التقديرات والافتراضات (تتمة)

الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة

يعتبر محمل الاستهلاك والإطفاء السنوي حساسا تجاه الأعمار التقديرية المخصصة لكل نوع من الموجودات. تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والتلف والبلى الطبيعي الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية، على الأقل، سنويا ويتم تعديل التعبير في مصروفات الاستهلاك والإطفاء، إن وجدت، في الفترات الحالية والمستقبلية

عقود الإيجار - تقدير معدل الافتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار، وبالتالي تستخدم معدل الافتراض الإضافي الخاص بها لقياس مطلوبات الإيجار. معدل الافتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي قد تضطر المجموعة لدفعه للاقتراض، على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل، التمويل الضروري للحصول على أصل بقيمة مماثلة للأصل حق الاستخدام في نفس الظروف الاقتصادية. وبالتالي، فإن معدل الافتراض الإضافي يعكس ما يتعين على المجموعة دفعه، وهو ما يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة (مثل ما يتعلق بالشركات التابعة التي لا تقوم بإجراء معاملات تمويلية) أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، الحالات التي لا تكون فيها عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الافتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة (مثل معدلات العمولات السائدة في السوق) عند توفرها، ويتعين عليها إجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة من أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو نموذج الشركات القابلة للمقارنة. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما أمكن ذلك، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، وخاصة لنموذج التدفقات النقدية المخصومة، فإن الأمر يتطلب إيداء درجة من الأحكام ليتم تحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على الأخذ بالاعتبار المدخلات مثل مخاطر السيولة، ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغير في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل قد يؤثر على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

دخلت المجموعة في أدوات مالية مشتقة مع مؤسسات مالية محددة ذات تصنيفات ائتمانية استثمارية. يتم تقييم المشتقات باستخدام أساليب تقييم من خلال مدخلات السوق القابلة للملاحظة وهي بشكل رئيسي مقايضات لأسعار الفائدة. تشمل طرق التقييم إطار متعددة المنحنيات لتقييم المشتقات ذات أسعار الفائدة، وعكس ممارسات السوق والتميز بين منحنى الخصم والتوقع. تشمل المدخلات مجموعة من الأدوات مثل مقايضات أسعار الفائدة، والعقود المستقبلية، والمقايضات الأساسية بحسب الأداة اعتماداً على المنحنى.

يرجى الرجوع للإيضاحات (٧ و٩ و١٠ و٤١ و٤٣)، لمزيد من المعلومات حول الافتراضات الرئيسية والحسابية.

٣-٣ التغير في التقدير المحاسبي

خلال السنة المالية الحالية، قامت المجموعة بفحص وتحسين منهجيات تقدير مخاطر الائتمان المستخدمة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩) – الأدوات المالية. وقد تمت هذه التغييرات لضمان التناسق في فرضيات نمذجة المخاطر عبر المجموعة والامتثال لتوقعات الأنظمة المحلية، مع تحسين الدقة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

وتشمل التغييرات الرئيسية:

- تعريف التعثر في السداد:** تحسين تعريف التعثر بناءً على التحليل الداخلي المحدث والممارسات في الصناعة المطبقة في المملكة.
- دُمم مدينة حكومية:** تطبيق طرق تقدير محسنة تشمل التصنيفات السيادية المتعلقة بالمنشآت الحكومية والتعرضات المرتبطة بها.
- إدخال معدل غير قابل للتحويل:** استخدام بيانات خاصة بالمجموعة لتحديد المبالغ المستردة من الأرصدة التي مضى على تاريخ استحقاقها ٣٦٠ يوماً.
- ترجيح السيناريوهات:** تطبيق احتمالات السيناريو المشتق إحصائياً، لتحل محل الترجيحات المحددة من قبل الإدارة.
- متغيرات الاقتصاد الكلي:** استخدام عامل اقتصادي كلي واحد ذو أهمية إحصائية واستشرافية لضمان التناسق عبر المجموعة.

يمثل هذا تغييراً في تقديرات المحاسبية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٨) ويتم تطبيقه بشكل مستقبلي اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. كان أثر صافي إجمالي التأثير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م انخفاضاً قدره ١,١٢ مليون **ﷲ** في مخصصات الانخفاض في القيمة، مما أدى لزيادة صافي الدخل بمقدار ١,١٢ مليون **ﷲ**.

لم يتم الإفصاح عن تأثير هذه التغييرات في التقديرات على الفترات المستقبلية لأنها غير قابلة للتطبيق لتقديم تقدير موثوق به. سيعتمد التأثير في الفترات المستقبلية على تطور التعرضات الائتمانية للمجموعة، والاستحقاقات الخاصة بمخاطر الائتمان للأطراف المقابلة في كل تاريخ تقرير، وتقلب العوامل المستقبلية للاقتصاد الكلي.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية المتبعة بصورة ثابتة على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة:

٤-١ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدره في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدره الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- الحق أو الحقوق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة الاشتراك مع الشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام نفوذها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عواندها.

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيب التعاقدى مع الآخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا عندما تشير الحقائق والظروف أن هناك تغييراً في عنصر أو أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يتم توحيد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة ولحين زوال مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتم توزيع الربح او الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر على حملة الأسهم في الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، إن وجدت، حتى لو أن نتائج هذا التوزيع قد تؤدي إلى عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية الخاصة بالشركة التابعة ويتم تسجيل أي مكسب أو خسارة ناتجة عن فقد السيطرة في قائمة الدخل الموحدة. يتم إثبات الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة.

تمثل الحصص غير المسيطرة الحصة في الشركات التابعة غير المملوكة للمجموعة. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقرر المجموعة فيما إذا كان من الواجب قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. ويتم معالجة المعاملات مع أطراف الحصص غير المسيطرة كمعاملات مع أطراف من خارج المجموعة.

٤-٢ تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على أنها إجمالي الثمن المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. تقوم الشركة في كافة عمليات تجميع الأعمال بقياس الحصص غير المسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص غير المسيطرة في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها وتدرج ضمن "الإيرادات / (المصروفات) التشغيلية الأخرى".

عندما تستحوذ المجموعة على منشأة أو نشاط ما فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المستحوذ عليها لتحديد التصنيف الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والأحوال الاقتصادية والظروف ذات العلاقة في تاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ تجميع الأعمال والشهرة (تتمة)

وإذا كانت المحاسبة الأولية لتجميع الأعمال غير مكتملة بحلول نهاية فترة التقرير التي يحدث فيها الدمج، فتقوم المجموعة بالإبلاغ عن المبالغ المؤقتة للبنود التي تكون المحاسبة بشأنها غير مكتملة. تعدل تلك المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم إثبات الموجودات أو المطلوبات الإضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف في تاريخ الاستحواذ، إذا كانت معروفة، التي كانت لتؤثر على المبالغ المثبتة كما في ذلك التاريخ.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي الثمن المحول ومبلغ الحصص غير المسيطرة الذي تم إثباته وكذلك أية حصص مملوكة سابقاً بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي الثمن المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقديرها للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، وفحص الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا ما زال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي الثمن المحول، يتم حينئذٍ إثبات المكاسب في قائمة الدخل الموحدة.

بعد الإثبات الأولى، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصًا أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. وبغرض اختبار انخفاض القيمة فإن الشهرة التي يتم الاستحواذ عليها جراء تجميع الأعمال - من تاريخ الاستحواذ - يتم تخصيصها لكل وحدة من الوحدات المحققة للنقد الخاصة بالمجموعة والتي يتوقع منها الاستفادة من عمليات التجميع بصرف النظر عما إذا تم تخصيص موجودات أو مطلوبات أخرى للشركة المستحوذ عليها أو تلك الوحدات.

وفي الحالات التي يتم فيها توزيع الشهرة على الوحدة المحققة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد. ويتم قياس الشهرة في هذه الحالة بناءً على نسبة الأنشطة المستبعدة من الجزء المتبقي من الوحدة المحققة للنقد.

٤-٣ الاستثمار في الشركات المستثمر فيها المحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية

يحتسب استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بطريقة حقوق الملكية. الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكنها ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعة للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية فإن الاستثمار في الشركة الزميلة يسجل في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة زائداً حصة المجموعة في التغيرات التي طرأت على صافي موجودات الشركة الزميلة بعد الاستحواذ عليها. تتم إضافة الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة إلى القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو فحصها على أساس فردي لتحديد الانخفاض في القيمة.

تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الأخر لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الأخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة وجود تغير يكون قد تم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات والإفصاح عنها - حسب مقتضي الحال - في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود الحصة المملوكة في الشركة الزميلة.

يتم إثبات حصة المجموعة من الخسائر في الشركة الزميلة حتى يتم تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار إلى صفر. بعد تقليل حصة المجموعة إلى الصفر، يتم تكوين مخصص للخسائر الإضافية، ويتم إثبات التزام، فقط إلى الحد الذي تكبدت فيه المجموعة التزامات نظامية أو ضمنية. إذا أبلغت الشركة الزميلة لاحقًا عن أرباح، تستأنف المجموعة إثبات حصتها من تلك الأرباح فقط بعد أن تساوي حصتها من الأرباح حصة الخسائر غير المثبتة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة للمجموعة. وعند اللزوم يتم إجراء تعديلات لمطابقة السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض في القيمة لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وإذا كان الحال كذلك، تقوم المجموعة عندئذ باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتقوم بإدراج المبلغ في قائمة الدخل الموحدة تحت بند "خسائر الانخفاض في الاستثمار في الشركات المستثمر فيها".

وعند فقدان النفوذ الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة وتبئته. ويسجل أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام عليها والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٤ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة / غير متداولة.

يعتبر الأصل متداولاً، وذلك:

- توقع بيع الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية للشركة،
- الاحتفاظ بالالتزام بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- توقع تحقق الأصل خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير، أو
- كون الأصل نقدًا أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهرًا على الأقل من فترة التقرير.

تصنف كافة الموجودات المالية الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً، وذلك:

- عندما يتوقع سداده خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائه بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- توقع بيع الأصل خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير أو عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٥ قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، بما في ذلك العقارات الاستثمارية لأغراض الإفصاح، بالقيمة العادلة في كل تاريخ مركز مالي.

القيمة العادلة هي سعر البيع المستلم مقابل بيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام ضمن معاملة نظامية ما بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس أو في غياب ذلك، السوق الأفضل المتاح في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصل أو الالتزام وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أومن خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات يمكن الوصول إليها بتاريخ القياس.
- المستوى ٢: مدخلات أخرى غير الأسعار المدرجة وغير المتضمنة تحت المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات بطريقة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجودات والمطلوبات والتي لا تعتمد على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

تقوم المجموعة بإثبات التقلات بين مستويات الهيكل الهرمي للقيم العادلة في نهاية فترة التقرير التي تحدث في هذه التغيرات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم تكن هناك أي تغيرات بين المستويات.

تم الإفصاح عن القيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة بصورة معقولة (الإيضاح ٤٣). يتضمن الإيضاح (١٠-٤) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤ الممتلكات والمعدات

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، ان وجدت.

تشمل التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى اقتناء الأصل. إن تكلفة الموجودات المكونة ذاتياً تتضمن تكاليف المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة لإعداد الأصل للاستخدام المخصص له، وتكاليف تفكيك وإزالة وإعادة تركيبها في موقع العمل، وتكاليف الاقتراض لتأهيل الأصل.

إذا كان لأجزاء من أي بند من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم عندئذ المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات.

يتم تحديد المكاسب والخسائر عند استبعاد أي بند من الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات من الاستبعاد بالقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها بالصافي ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات في القيمة الدفترية للعنصر إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة ضمن الجزء إلى المجموعة ويمكن قياس تلك التكاليف بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للبند المستبدل. إن التكلفة اليومية لخدمة الممتلكات والمعدات يتم اثباتها ضمن قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك بناءً على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تمثل تكلفة أصل ما، أو مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، ناقصاً القيمة المتبقية له.

يحمل الاستهلاك على قائمة الدخل الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والمعدات، حيث أن هذه هي الطريقة الأقرب التي تعكس نمط الاستهلاك المتوقع للمنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في الأصل.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. لا يتم استهلاك الأراضي.

فيما يلي نسبة الاستهلاك حسب الاعمار الإنتاجية المقدرة:

الموجودات		العمر الإنتاجي
المباني والتحسينات	٣٣ سنة - ٧٥ سنة	
المعدات والأثاث	٥ سنوات - ٤٠ سنة	
السيارات	٥ سنوات	

تقوم المجموعة بفحص طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات على الأقل في نهاية كل سنة مالية، وفي حال وجدت فروق يتم التعامل معها كتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغير والسنوات اللاحقة).

٧-٤ **المشاريع تحت الإنشاء**

تظهر المشاريع تحت الإنشاء بالتكلفة، ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل التكلفة جميع المصروفات العائدة مباشرة إلى إحضار الأصل بحالته التشغيلية للاستخدام المقصود، بما في ذلك الأتعاب المهنية والمواد وتكاليف الإنشاء وتكاليف العمالة وتكاليف الاقتراض المرسمة.

يتم رسملة أعباء التمويل بشأن القروض المستخدمة لتمويل إنشاء الموجودات المؤهلة خلال الفترة الزمنية اللازمة للاستكمال. تتوقف الرسملة عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود. عندما تتوقف أعمال البناء الفعلية لفترات طويلة، يتم أيضاً تعليق رسملة تكاليف الاقتراض.

لا تستهلك المشاريع تحت الإنشاء ويبدأ الاستهلاك عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المخصص لها، ويتم تحويلها إلى الممتلكات والمعدات أو العقارات الاستثمارية.

٨-٤ **الموجودات غير الملموسة**

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الإثبات الأولى بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها بناءً على تجميع الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولى لها، تُدرج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة، إن وُجدت. أما الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً (باستثناء تكاليف التطوير المرسمة) فلا يتم رسملتها وتدرج في المصروفات في قائمة الدخل الموحدة في تاريخ الاستحقاق.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٨-٤ **الموجودات غير الملموسة (تتمة)**

يتم التوقف عن إثبات الموجودات غير الملموسة عند الاستبعاد (أي بتاريخ انتقال السيطرة إلى المستلم) أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو استبعادها. تقاس المكاسب أو الخسائر الناشئة من استبعاد الموجودات غير الملموسة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة عند استبعاد الأصل.

يتم تقييم الأعمار الانتاجية للموجودات غير الملموسة إما محددة أو غير محددة.

يتم اطفاء الموجودات غير الملموسة ذات العمر المحدد على مدى العمر الانتاجي الاقتصادي على أساس القسط الثابت على مدى العمر. فيما يلي الأعمار الإنتاجية الاقتصادية للموجودات غير الملموسة:

الموجودات	العمر الإنتاجي
برامج الحاسب الآلي	٣ – ٥ سنوات
العلامات التجارية	٥ – ١٠ سنوات

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد بل يتم اختبارها سنوياً للتأكد من عدم وجود انخفاض في قيمتها بشكل منفرد أو على مستوى الوحدة المحققة للنقد. يتم مراجعة العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد سنوياً وذلك للتأكد فيما إذا كان التقييم الذي تم إجراؤه للعمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال هناك ما يؤيده. وإذا لم يكن كذلك، فإن التغيير في تقييم العمر الانتاجي من غير محدد إلى محدد يكون على أساس مستقبلي.

يتم فحص العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي لها عمر إنتاجي محدد بشكل منتظم في تاريخ كل فترة تقرير.

٩-٤ **العقارات الاستثمارية**

تتضمن العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني والمعدات ذات الصلة المحتفظ بها لدى المجموعة للحصول على الإيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم قياس العقارات الاستثمارية بداية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام القيمة القابلة للاستهلاك والتي هي تكلفة الأصل أو مبلغ بديل آخر للتكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. عندما يكون لأجزاء أحد العقارات الاستثمارية أعماراً إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للعقارات الاستثمارية والمعدات. لا يتم استهلاك الأراضي.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كامنة في ذلك الجزء إلى المجموعة وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. لا يتم إثبات القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الاستثمارية في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

يتم إثبات أي إيرادات أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (والتي تمثل الفرق بين حصيللة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) في قائمة الدخل الموحدة.

فيما يلي نسبة الاستهلاك حسب الاعمار الإنتاجية المقدرة:

الموجودات		العمر الانتاجي
المباني	٣٣ - ٧٥ سنة	
المعدات والأثاث والمعدات المكتنية	٥ – ٤٠ سنة	

يتم فحص طرق الاستهلاك والاعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل تاريخ تقرير ويتم تعديلهم على أساس مستقبلي، إن كان لازماً.

يتم تحويل من العقارات الاستثمارية إلى فئات عقارات تشغيلية أخرى فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في النشاط ذي الصلة مثل التطوير بغرض البيع. تتم مثل هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات كما في تاريخ التحويل.

١٠-٤ **عقود الإيجار**

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. يعتبر العقد هو عقد ايجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا ما أعطى الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل ثمن ما.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٠ عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

(١) *موجودات حق الاستخدام*

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الموجودات حق الاستخدام قيمة التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المدفوعة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقص أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكيه الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة عقد الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية الواردة في قسم "الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية".

(٢) *التزامات عقود الإيجار*

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار، وتخضع باستخدام معدل الأقتراض الإضافي إذا كان المعدل المبين في عقد الايجار غير قابل للتحديد بسهولة. تشمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إدراج دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي تم فيها الدفع.

يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات (مثل تغيير الدفعات المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيرٍ في التقييم الخاص بخيار شراء الأصل المعني.

(٣) *عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة*

تقوم المجموعة بتطبيق استثناء إثبات عقود الإيجار القصيرة الأجل على ما لديها من عقود إيجار قصيرة الأجل (مدة الإيجار ١٢ شهرًا أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما تقوم بتطبيق استثناء إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على ما لديها من عقود إيجار والتي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قامت المجموعة بتصنيف المدفوعات النقدية لأصل المبلغ وعناصر تكاليف التمويل المتعلقة بعقود الإيجار على أنها أنشطة تمويلية.

المجموعة كمؤجر

مُصنَّف عقود الإيجار، التي لا تُحوَّل المجموعة بموجبها، بصورة جوهرية، كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. تتم المحاسبة على إيرادات الإيجار الناتجة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل نتيجة طبيعتها التشغيلية. تصاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كإيرادات إيجار. يتم إثبات الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تتحقق فيها.

٤-١١ الأدوات المالية

الأداة المالية تمثل العقود التي ينتج عنها موجودات مالية لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١١ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية

الإثبات الأولي والتصنيف والقياس اللاحق

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي بها، لتُقاس لاحقًا إما بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهرى أو التي طبقت عليها المجموعة الممارسة العملية، فإن الشركة مبدئياً تقوم بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زانداً، في حالة الأصل المالي غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة، تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي مكون مالي جوهرى أو طبقت المجموعة عليه طريقة عملية على سعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين وأن تكون غير مدرجة في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- اقتناء الأصل المالي ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- أن ينتج عن الشروط التعاقدية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

تُقاس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفائها الشرطين التاليين وأن تكون غير مدرجة في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- أن يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
- أن ينتج عن الشروط التعاقدية، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

عند الإثبات الأولي لبعض استثمارات الأسهم غير المقتناة لأغراض المتاجرة، اختارت المجموعة بشكل لا رجعة فيه عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة. انظر الإيضاح (١٢) لمزيد من التفاصيل.

تُقاس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه (أي؛ الموجودات المالية المحفوظ بها لأغراض المتاجرة وتلك التي تتم إدارتها والتي يقيم أداؤها على أساس القيمة العادلة) بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تصنف الموجودات المالية للمجموعة ضمن الفئات التالية وهي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تُقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند استبعاد الأصل، أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية والمستحق من الجهات ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمارات قصيرة الأجل.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

تُقاس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الموحدة عند نشوء الحق في الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، يتم تسجيل هذه المكاسب في الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات صافي المكاسب والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يعاد تصنيفها مطلقاً إلى الربح أو الخسارة.

إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير معرضة لتقييم انخفاض القيمة. لا يتم نهائياً تدوير المكاسب والخسائر من هذه الموجودات المالية في قائمة الدخل الموحدة.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١١ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل. تتضمن هذه الفئة الأدوات المشتقة (انظر الإيضاح ٤-١٢).

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي ما (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات تمرير" وإذا ما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحوّل سيطرتها على الأصل، فإنه عند ذلك يتم إثبات الأصل إلى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به. وفي تلك الحالة تستمر المجموعة أيضاً بإثبات المطلوبات المرتبطة بالأصل. يقاس الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

ويقاس استمرار العلاقة التي تتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبه المجموعة بسداده - أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تثبت المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر الموحد. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وذلك وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، والمخصومة بما يقارب معدل الفائدة الأصلية الفعلية. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. نتيجةً لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، لكن تقوم بدلاً من ذلك بإدراج مخصص خسائر بناءً على العمر الزمني لخسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير بعد تكوين مخصص للذمم المدينة غير المتوقع تحصيلها.

تعتبر المجموعة أن أصل مالي قد تعثر عند تجاوز مدة الدفع التعاقدية وهي ٣٦٠ يوماً. إلا انه في بعض الحالات قد تعتبر المجموعة أيضاً أن الأصل المالي متعثراً عندما توضح المعلومات الداخلية والخارجية عدم احتمالية استلام كامل المبالغ التعاقدية القائمة قبل الأخذ في الاعتبار التحسينات الائتمانية المحتفظ بها لدى المجموعة. يتم شطب الأصل المالي في حال عدم وجود توقع معقول من استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والتصنيف والقياس

تُصنف المطلوبات المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يصنف التزام مالي ما كما في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حال تصنيفها كمحفظ بها لأغراض المتاجرة أو كمشتقات أو أنها مصنفة على ذلك الأساس عند الإثبات الأولي.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، وفي حالة السلف والذمم الدائنة يتم إثباتها بعد خصم التكاليف العائدة مباشرة للمعاملات.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها. لأغراض القياس اللاحق، تصنف المطلوبات المالية للمجموعة كما يلي

- المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١١ الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

هذه الفئة هي الأكثر ملائمة للمجموعة. بعد الإثبات الأولي، تُقاس هذه المطلوبات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج المكاسب والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الموحدة. تتكون المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة من الذمم الدائنة التجارية والمستحق إلى جهات ذات علاقة والقروض لأجل.

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة ويثبت صافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أي مصروف فائدة في قائمة الدخل الموحدة. تتضمن هذه الفئة الأدوات المشتقة (انظر الإيضاح ٤-١٢).

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام أو الغاؤه أو انتهاءه. وفي حالة تبديل الالتزام المالي الحالي بأخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزام الحالي، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم تسجيل الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الموحدة. يتم تسجيل الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المسجلة وتوافر النية لدى المجوعة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

٤-١٢ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة تغطية المخاطر

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة مثل مقايضات أسعار الفائدة لتغطية مخاطر أسعار الفائدة. يتم مبدئيًا، إثبات الأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة بتاريخ إبرام عقد المشتقات، وبعد ذلك يعاد قياسها بالتغيرات في القيمة العادلة. تقيد المشتقات كموجودات مالية وذلك عندما تكون القيمة العادلة لها إيجابية، وتقيد كمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة لها سلبية. تدرج المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، فيما عدا الجزء الفعال من تغطية مخاطر التدفقات النقدية، حيث يتم إدراجه ضمن الدخل الشامل الآخر، وبعد ذلك يعاد تصنيفه إلى قائمة الدخل الموحدة وذلك عندما يؤثر البند المغطى على الربح أو الخسارة.

ولأغراض محاسبة تغطية المخاطر، تصنف عمليات تغطية المخاطر كتغطية مخاطر التدفقات النقدية والتي تغطي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية سواءً كانت متعلقة بخطر ما مرتبط بموجودات أو مطلوبات تم إثباتها أو معاملة يتوقع حدوثها بشكل كبير أو مخاطر عملات أجنبية تتعلق بالتزامات مؤكدة لم يتم إثباتها. وعند بدء عملية التغطية، تقوم المجموعة رسمياً بتخصيص وتوثيق عملية تغطية المخاطر التي تود المجموعة تطبيق محاسبة التغطية بشأنها، وتوثيق أهداف واستراتيجية إدارة المخاطر المتعلقة بعملية التغطية. يشتمل التوثيق على تحديد أداة التغطية، والبند أو المعاملة المغطاة، وطبيعة المخاطر المغطاة، وطريقة تقييم مدى فعالية التغيرات في القيمة العادلة لأداة التغطية عند تسويتها في التغيرات في القيمة العادلة للبند الذي تمت تغطيته أو التدفقات النقدية المرتبطة بالمخاطر المغطاة. يتوقع بأن تكون تغطية المخاطر هذه ذات فعالية عالية عند تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية، ويتم تقويمها بصورة مستمرة للتأكد بأنها فعلاً ذات فعالية عالية طوال الفترات المالية التي خصصت فيها.

وفي حالة توقف علاقة التغطية عن الوفاء بمتطلبات فعالية تغطية المخاطر المتعلقة بنسبة التغطية ولم يتغير هدف إدارة المخاطر بشأن علاقة التغطية المخصصة تلك، فإن المجموعة تقوم بتعديل نسبة التغطية الخاصة بأداة تغطية المخاطر (أي إعادة توزان التغطية) بحيث يمكنها الوفاء مرة أخرى بمعايير التأهيل.

عند توقف المجموعة عن محاسبة تغطية مخاطر التدفقات النقدية، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي تغطية مخاطر التدفقات النقدية يظل ضمن الدخل الشامل الآخر إذا كانت التدفقات النقدية المستقبلية المغطاة لا يزال من المتوقع حدوثها ولحين حدوث تلك التدفقات النقدية. وإذا لم يعد من المتوقع حدوث التدفقات النقدية المستقبلية المغطاة، فإنه يتم إعادة تصنيف المبلغ فورًا إلى الربح أو الخسارة.

يتم التوقف عن محاسبة تغطية المخاطر وذلك عند انتهاء سريان أداة التغطية أو بيعها أو إنهاؤها أو تنفيذها بدون تبديل أو تجديد (كجزء من استراتيجية التغطية) أو عندما لم تعد تغطية المخاطر تفي بمعايير محاسبة تغطية المخاطر. وفي ذلك الوقت، بالنسبة للعمليات المتوقعة، يتم الاحتفاظ بصورة مستقلة بالربح أو الخسارة المترakمة الناتجة عن أداة التغطية – المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر – ضمن الدخل الشامل الآخر لحين حدوث العملية المتوقعة.

وفي الحالات التي لم يعد من المتوقع فيها حدوث العملية المغطاة، فإنه يتم تحويل صافي المكسب أو الخسارة المترakمة – المثبت سابقا ضمن الدخل الشامل الآخر – إلى قائمة الدخل الموحدة للفترة.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٣ الدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدّمًا

تمثل الدفعات المقدمة إلى الموردين الدفعات التي تمت مقدّمًا لقاء البضائع او الخدمات. وتثبت مبدئيًا بالمبلغ النقدي المدفوع وتثبت لاحقاً كمصروف في قائمة الدخل الموحدة أو ترسمل للأصل ذي العلاقة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة، عند حصول المجموعة على السيطرة على البضائع أو الحصول على الخدمات.

تمثل الدفعات المقدمة غير الحالية الدفعات التي تمت للمقاولين والمستشارين والموردين مقابل إنشاء وتطوير عقارات المجموعة. وتصنف هذه كموجودات غير متداولة حيث إنها ذات صلة بالاستحواذ على الموجودات الرأسمالية طويلة الأجل. وأعيد تصنيفها إلى المشاريع تحت الإنشاء عند استلام البضائع أو الخدمات أو بناءً على مدى تقدم الأعمال.

وتمثل المبالغ المدفوعة مقدّمًا المصروف الذي دفعت المجموعة مقدّمًا مقابله للمنافع ليتم استهلاكها على مدى الفترة المحددة. وتثبت بسعر المعاملة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الاتفاقية المعنية.

٤-١٤ المخزون

يشتمل المخزون على مواد الأطعمة والمشروبات وال لوازم التشغيلية ومستهلكات عامة. ويحتفظ بهذه المواد للاستخدام عند تقديم الضيافة وخدمات إدارة المرافق والعقارات وهي غير معدة لأغراض البيع.

ويُدرج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق - أيهما أقل. وتُحدد التكلفة باستخدام أساس المتوسط المرجح وتشمل كافة تكاليف الشراء والتكاليف ذات الصلة المتكبدة عند إحضار المواد إلى حالتها وموقعها الحاليين. وحيث يتم استهلاك المخزون ضمن الدورة العادية للأعمال، فإن القيمة القابلة للتحقق تمثل تكلفة الاحلال التقديرية أو القيمة القابلة للاستخدام للمواد بدلاً من سعر البيع التقديري.

وتُفحص القيم الدفترية للمخزون بشكل دوري للتأكد من الضرر أو انتهاء المدة أو الخسارة أو التلف. وتثبت المشطوبات عند التلف الطبيعي للمواد أو ضياعها أو انتهاء مدتها أو تم تقديمها بحالة تالفة نتيجة لأي ظرف آخر. ويتم عكس قيد المشطوبات في حال لم تعد الظروف التي تسببت في انخفاض القيمة سابقاً موجودة.

٤-١٥ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه على النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تكون قابلة للتحويل بسهولة إلى مبلغ نقدي معلوم وتخضع لمخاطر غير هامة للتغيرات في القيمة، وتكون تواريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاستثمار الأصلي والمتاحة للمجموعة بدون أي قيود. ويتم إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة وفقاً للطريقة غير المباشرة.

٤-١٦ التزامات منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصروفات عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. ويثبت الالتزام مقابل المبلغ المتوقع سداده إذا كان لدى المجموعة التزام نظامي أو ضمني حالي بسداد هذا المبلغ كنتيجة للخدمة السابقة التي قدمها الموظف وبحيث يمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

برنامج المساهمات المحددة

تمثل منافع التقاعد طبقًا لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية برنامج اشتراكات محددة. ويتم إثبات الالتزامات للمساهمات من أجل برامج المساهمات المحددة كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. لا توجد التزامات على المجموعة باستثناء المساهمات مستحقة الدفع للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

برنامج المنافع المحددة

إن برنامج المنافع المحددة هو برنامج تعويضات للموظفين عند انتهاء خدماتهم، تقوم المجموعة بدفعه للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي في المملكة العربية السعودية والتي تعتمد في احتسابه على عدد سنوات الخدمة والراتب وسبب انتهاء الخدمة.

التزامًا بمتطلبات معيار المحاسبة الدولي (١٩) "منافع الموظفين"، يتم احتساب برنامج منافع نهاية الخدمة باستخدام التقييم الإكتواري باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة في نهاية كل سنة مالية. وتثبت عمليات إعادة القياس والتي تشتمل على المكاسب والخسائر الاكتوارية فوراً ضمن قائمة المركز المالي الموحدة مع إدراج الزيادة أو النقص المقابل ضمن الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ولا يعاد تصنيف عمليات إعادة القياس إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة.

عند تغيير منافع البرنامج أو عند تقليص البرنامج، يثبت التغيير الناتج في المنافع ذات الصلة بالخدمة السابقة أو المكسب أو الخسارة من التقليص فوراً ضمن قائمة الدخل الموحدة.

إن تكلفة الخدمة الحالية لبرنامج المنافع المحددة يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة ضمن مصروف منافع الموظفين، لتعكس الزيادة في الالتزام الناتجة عن خدمات الموظفين للسنة الحالية وحالات التغير أو خفض أو تسوية المنافع. يتم إدراج تكاليف الخدمة عن السنوات السابقة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٦ التزامات منافع الموظفين (تتمة)

وتحتسب الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم إلى صافي التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية. وتثبت المجموعة التغيرات التالية في صافي التزام المنافع المحددة ضمن "تكلفة المبيعات" و"المصروفات العمومية والإدارية" ضمن قائمة الدخل الموحدة ضمن "الرواتب ومنافع موظفين أخرى"

- تكاليف الخدمة التي تشمل تكاليف الخدمة الحالية، وتكاليف الخدمة السابقة، والمكاسب والخسائر الناتجة عن عمليات تقليص الأيدي العاملة والتسويات غير الروتينية، و
- مصروف فائدة.

٤-١٧ المخصصات والموجودات المحتملة والمطلوبات المحتملة

تُثبت المخصصات عند وجود التزامات حالية (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو جميع المخصصات على سبيل المثال ضمن عقد تأمين، فيتم تسجيل السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فيتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس - حيثما يقتضي الأمر - المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

يقاس مخصص العقود المتوقع خسارتها بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإنهاء العقد أو صافي التكلفة المتوقعة للاستمرار في العقد، أيهما أقل. وقبل تحديد المخصص، تقوم المجموعة بإثبات أية خسائر انخفاض في القيمة ناتجة عن الموجودات المصاحبة لذلك العقد.

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية احتمالاً بعيدًا. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال تدفق منافع اقتصادية.

٤-١٨ المبالغ مستحقة الدفع

تُثبت المبالغ مستحقة الدفع لقاء البضائع أو الخدمات المستلمة قبل تاريخ التقرير والتي لم يتم استلام فاتورة بشأنها بعد. وتُثبت المبالغ مستحقة الدفع مبدئيًا بالقيمة العادلة للعرض المتوقع سداده، والذي يمثل أفضل تقدير للمجموعة للمصروف اللازم لسداد الالتزام بتاريخ التقرير. وتقاس هذه لاحقاً بالتكلفة المطفأة. ويتم التوقف عن إثبات المبالغ مستحقة الدفع أو تعديلها عند استلام فاتورة من المورد ويُحول الالتزام إلى الذمم الدائنة التجارية أو عند تسوية الالتزام.

٤-١٩ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. وتُثبت الزكاة على أساس الاستحقاق ويحمل على قائمة الدخل الموحدة.

وتُجنب الزكاة للشركة وشركاتها التابعة بناءً على الوعاء الزكوي المعني (انظر الإيضاح ٢٩). تقوم الإدارة بتكوين مخصصات عند الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع سدادها إلى الهيئة، وتقوم بشكل دوري بتقييم المواقف المتخذة في الإقرارات الزكوية بشأن الحالات التي تخضع فيها الأنظمة الزكوية المتبعة للتفسيرات. وعندما يلزم الأمر، تُعدّل المخصصات لتعكس مخرجات هذه التفسيرات الأكثر أرجحية.

إن الفروقات، وإن وجدت، بين المخصص المثبت والربوط النهائية التي أصدرها الهيئة، يتم تسجيله ضمن قائمة الدخل الموحدة في الفترة التي تمت فيها تسوية أو إنهاء الربوط النهائية.

٤-٢٠ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات الإيرادات والمصروفات والموجودات بصافي ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الآتية:

- عند عدم إمكانية استرداد ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الموجودات أو الخدمات من الهيئة، وفي هذه الحالة تُثبت ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة الأصل أو المصروف ذي الصلة، طبقاً للحالة.
- تضمين الذمم الدائنة والذمم المدينة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة، عندما يكون ملائماً.

يتم إدراج المبلغ الصافي لضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو مستحقة الدفع لها كجزء من الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

٤-٢١ توزيعات الأرباح

يتم قيد توزيعات الأرباح المرحلية في الفترة التي يتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. كما يتم قيد توزيعات الأرباح النهائية في الفترة التي تعتمد خلالها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

في كل تاريخ تقرير، تقوم المجموعة بفحص القيم الدفترية للموجودات غير المالية، باستثناء المخزون، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة للأصل (مثل الشهرة أو الموجودات غير الملموسة ذات أعمار غير محددة)، فعندها يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المحققة للنقد، أيهما أعلى، ناقصاً تكاليف البيع وقيمتة قيد الاستخدام. عند تقدير القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل.

وبغرض فحص الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً إلى أصغر مجموعة من الموجودات التي تحقق تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر المستقل إلى حد كبير من التدفقات النقدية الواردة للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. إذا كان هناك مؤشر على أن أصل الشركة قد يكون منخفض القيمة، يتم إذن تحديد المبلغ القابل للاسترداد للوحدات المحققة للنقد التي تنتمي إليها موجودات الشركة. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة ضمن قائمة الدخل الموحدة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدات المحققة للنقد القيمة التقديرية القابلة للاسترداد. يتم تخصيص الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة المثبتة والمتعلقة بالوحدة المحققة للنقد مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدات المحققة للنقد، ومن ثم يتم تخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة من الوحدات) على أساس نسبي.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم بتاريخ كل تقرير إجراء تقييم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو نقصانها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المحققة للنقد. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغييراً في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد هذا محدود بحيث لا تزيد القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية أو القيمة الدفترية التي قد سبق تحديدها بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض للأصل في سنوات سابقة.

٤-٢٣ الإيرادات من العقود مع العملاء

تثبت الإيرادات عند السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس الثمن الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات.

أ) إيرادات الضيافة

تتضمن إيرادات الضيافة الإيرادات من إيجارات الغرف ومبيعات الأغذية والمشروبات والخدمات الإضافية مثل الغسيل والاتصالات والخدمات الإضافية الأخرى.

- خدمات الغرف**

تثبت إيرادات إشغال الغرف على مدار الزمن حيث يستلم النزلاء ويستهلكون منافع خدمات الإشغال. تثبت الإيرادات على أساس كل ليلة باستخدام طريقة المخرجات والتي تعكس نمط تسليم الخدمات.

- الإيرادات من الأغذية والمشروبات**

تثبت الأغذية والمشروبات عند نقطة زمنية معينة، وتكون بشكل عام عند الاستهلاك، عند تحويل السيطرة على البضائع إلى العميل.

- الخدمات الإضافية**

تثبت الخدمات الإضافية (أي الغسيل وخدمات مركز الأعمال والنقل والخدمات التشغيلية الأخرى) عند نقطة زمنية معينة عند تقديم الخدمات. وتحوّل السيطرة عند استكمال خدمات محددة وتسليم المنافع إلى النزلاء.

- خدمات الحج**

تثبت الإيرادات من خدمات الحج على مدى الزمن طوال موسم الحج حيث يتلقى الحجاج ويستهلكون منافع السكن والنقل ووجبات الطعام وخدمات الإرشاد. وتُستوفى واجبات أداء المجموعة تدريجياً عند تقديم الخدمات.

وفيما يتعلق بخدمات الضيافة، فإنه يجب على النزلاء الأفراد عادةً الدفع عند نقاط البيع أو الخروج، بينما تتراوح الفترات بالنسبة لعملاء الشركات والحكومة عادةً من ٣٠-٩٠ يوماً من تاريخ الفاتورة. وفيما يتعلق بخدمات الحج، تُستلم الدفعات عبر دائرة الحج - بشكل جزئي مقدماً ويتم سداد المبلغ المتبقي مع بقية المبلغ المتحصل على مدى فترة ٩٠-١٢٠ يوماً، يعتمد ذلك على الترتيبات التنظيمية والتعاقدية.

ب) أتعاب إدارة العقارات

تحقق المجموعة أتعاب الإدارة من الفنادق التي تعمل بموجب اتفاقيات إدارة طويلة الأجل مع مالكي الفنادق. وتتضمن أتعاب الإدارة بشكل مشترك:

- أتعاب أساسية:** تُحتسب عموماً كنسبة من إيرادات الفندق؛
- أتعاب الحوافز:** تُحتسب بناءً على مقاييس ربحية الفندق.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢٣ الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

ب) أتعاب إدارة العقارات (تتمة)

وتثبت أتعاب الإدارة الأساسية على مدى الزمن عند تقديم خدمات الإدارة المعنية. تمثل أتعاب الحوافز الثمن المتغير وتثبت فقط إلى المدى الذي يحتمل معه إلى حد كبير أنه لن يتم عكس قيد الإيرادات الهامة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

إن شروط السداد متبعية بالشروط التعاقدية التي تم الاتفاق عليها مع مالكي الفندق وتكون عموماً خلال ٣٠-٩٠ يوماً من تاريخ الفاتورة.

ج) إيرادات عقود الإيجار (إيرادات عقود إيجار العقارات)

تثبت إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي للممتلكات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار (أنظر الإيضاح ٤-١٠). تقدم المجموعة بعض خدمات الصيانة والتنظيف والخدمات ذات الصلة ضمن ترتيبات المخصصات وعقود زمنية (مثل اتفاقيات صيانة سنوية وشبه سنوية). تتم المحاسبة عن هذه الخدمات بشكل منفصل بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

تثبت الإيرادات من المخصصات أو خدمات الصيانة عند الطلب عند نقطة من الزمن، عند استكمال الخدمة، حيث يتم ذلك عند تحويل السيطرة على الخدمة إلى العميل. تثبت الإيرادات من عقود الصيانة على مدى الوقت. ويقاس التقدم عادة باستخدام القياس الزمني والذي يعكس التحويل المستمر للخدمات إلى العميل على مدى فترة العقد.

وتتم دفعات عقود الإيجار عادةً بشكل مقدم بينما تتم خدمات الصيانة والخدمات ذات الصلة على أساس الفترات المحددة في الاتفاقيات المعنية.

إجمالي مقابل صافي العرض

تُعرض الإيرادات على أساس الإجمالي عندما تعمل المجموعة كأصيل وذلك يعني أنها تسيطر على البضائع أو الخدمات المعنية قبل تحويلها إلى العميل. وتُعرض الإيرادات على أساس الصافي عندما تعمل المجموعة كوكيل، بحيث تثبت فقط الأتعاب أو الهامش المحقق لقاء ترتيب الخدمات.

ويتضمن التقييم تقييم ما يلي:

- ما إن كانت المجموعة تسيطر على الخدمة قبل التحويل
- المخزون أو مخاطر الائتمان
- الصلاحية على التسعير
- مسؤولية استكمال واجب الأداء

	<i>تدفق الإيرادات</i>	<i>الدور</i>	<i>الحكم المتضمن</i>
	<ul style="list-style-type: none">الضيافة - خدمات الحج	الأصيل	تعمل المجموعة كأصيل، وعلى الرغم من أن دائرة الحج تقوم بتحديد الأسعار ويتم تحصيل الاموال من خلال منصتها، إلا أن المجموعة مسؤولة عن تسليم حزمة الخدمة بالكامل إلى الحجاج. وتعقد المجموعة كافة الترتيبات وتحتمل مخاطر الائتمان والمخاطر التشغيلية. وتسجل المجموعة الإيرادات بالصافي بعد حسم الجزء المقطع مباشرة من دائرة الحج حيث إنها لا تسيطر على ذلك الجزء من الخدمة بالتحديد. ويتم إثبات المخاطر من خلال حق الدائرة في اقتطاع الأموال في حال الشكاوى المتعلقة بتسليم الخدمة.
	<ul style="list-style-type: none">الضيافة - الفنادق المملوكة والتي تتم إدارتها ذاتياً	الأصيل	تسيطر المجموعة وتقدم خدمات السكن والخدمات ذات الصلة وعليه تعمل كأصيل. وتحتمل مخاطر المخزون ومخاطر الائتمان ولديها الصلاحية في التسعير وتسليم الخدمات.
	<ul style="list-style-type: none">الضيافة - الفنادق المملوكة والتي تتم إدارتها من جهات أخرى	الأصيل	فيما يتعلق بالفنادق التي تعمل بموجب ترتيبات إدارة العلامات للجهات الأخرى، فإن المجموعة لا تزال تعمل كأصيل وذلك لأنها تملك الأصل المعني وتحتمل مخاطر المخزون ومخاطر الائتمان وتحتمل المسؤولية النهائية في تسليم الخدمات. ويعمل المدير كوكيل للمجموعة.
	<ul style="list-style-type: none">خدمات الإدارة	الوكيل	تعمل المجموعة كوكيل عند تقديمها لخدمات إدارة الفنادق نيابة عن مالكي العقارات. ولا تسيطر المجموعة على عمليات الفنادق أو موجوداتها ولا تتحمل مخاطر المخزون. وعليه، تثبت المجموعة فقط الإيرادات الأساسية وإيرادات الحوافز كإيرادات.
	<ul style="list-style-type: none">الصيانة والإيرادات ذات الصلة	الأصيل	تعمل المجموعة كأصيل حيث تدير الموارد والموظفين وجودة المخرجات النهائية بالإضافة إلى المخاطر الأساسية.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢٣ الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

أرصدة العقود

موجودات العقود

ينشأ أصل العقد عند أداء المجموعة للخدمة ولكن ليس لديها حق غير مشروط في العوض بتاريخ التقرير. ويطراً ذلك عادة عندما يعتمد حق المجموعة في السداد على الوفاء بالإنجازات المتعلقة بالأداء أو تقديم الخدمات على مدى الزمن بدلاً من مرور الوقت.

عندما يصبح الحق في العوض غير مشروط (أي يلزم فقط مرور الوقت قبل استحقاق السداد)، عندها يعاد تصنيف موجودات العقود إلى الذمم المدينة التجارية.

الذمم المدينة التجارية

يتم إثبات الذمم المدينة عند استحقاق مبلغ الثمن غير المشروط من العميل (أي يشترط فقط مرور الوقت قبل استحقاق سداد الثمن). أنظر السياسات المحاسبية بشأن الموجودات المالية في الإيضاح (٤-١١).

مطلوبات العقود

يتم إثبات التزام العقد في حال استلام المبلغ أو حال استحقاق السداد من العميل قبل تحويل المجموعة البضائع أو الخدمات ذات الصلة. تنشأ مطلوبات العقود بشكل مشترك في:

- دفعات مقدمة من العملاء لقاء خدمات الضيافة؛
- ودائع أو مبالغ مدفوعة مقدماً مستلمة لقاء حزم الحج قبل تسليم الخدمات خلال فترة الحج؛
- الصيانة المدفوعة مقدماً أو رسوم الخدمات من المستأجرين ضمن اتفاقيات الخدمة السنوية وشبه السنوية.

يتم اثبات مطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بواجب الأداء وتحويل السيطرة الخدمات ذات العلاقة للعميل.

٤-٢٤ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

تتضمن إيرادات التمويل إيرادات الفائدة التي يتم إثباتها عند استحقاقها في قائمة الدخل الموحدة، باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم اثبات توزيعات الأرباح في قائمة الدخل الموحدة بتاريخ الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها.

تشمل تكاليف التمويل مصروف فائدة على القروض لأجل والتزامات عقود الإيجار والرسوم الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بترتيبات تمويل المجموعة. ويتم إثبات تكاليف التمويل في قائمة الدخل الموحدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية باستثناء تلك المرسمة كجزء من تكلفة الأصل المعني.

وترسمل تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو الإنشاء أو إنتاج أصل مؤهل (مثل تطوير ممتلكات فنادق جديدة أو عقارات استثمارية) كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبد فيها.

٤-٢٥ العملات الأجنبية

تترجم المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. ويعاد ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بعملات أجنبية بتاريخ التحويل السائد بتاريخ التقرير، وتثبت فروقات التحويل الناتجة ضمن قائمة الدخل الموحدة. وتترجم البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف بتاريخ المعاملة.

٤-٢٦ التكاليف والمصروفات

يتم إثبات المصروفات عند تكديدها على أساس الاستحقاق المحاسبي. تصنف المجموعة المصروفات كما يلي:

- (أ) تكلفة الإيرادات: تشمل هذه المصروفات التي تعود مباشرة إلى تسليم البضائع أو الخدمات ذات الصلة التي تثبت بشأنها بالإيرادات.
- (ب) البيع والتسويق: تنشأ هذه عن جهود المجموعة التي تتضمن وظائف البيع والتسويق.
- (ج) المصروفات العمومية والإدارية: تصنف كافة المصروفات التشغيلية الأخرى بما في ذلك مصروفات الشركات ووظائف الدعم والتكاليف غير المباشرة الأخرى كمصروفات عمومية وإدارية باستثناء تكاليف التمويل التي تعرض بشكل منفصل.

يتم التوزيع ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية عند اللزوم على أساس ثابت.

٤-٢٧ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو عنصر من عناصر المجموعة والتي:

- تشارك في الأنشطة التجارية التي ستحقق لها إيرادات وستتكبد بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات الناتجة عن المعاملات مع العناصر الأخرى بالمجموعة؛
- لديها نتائج يتم فحصها بشكل مستمر من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيس في المجموعة لاتخاذ قرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- تتوافر لديها معلومات مالية حول التقرير والتحليل الداخلي.

ويتم تحديد القطاعات التي يمكن التصريح عنها للمجموعة بناءً على التقارير الداخلية التي يقوم صانع القرار التشغيلي الرئيس بفحصها من أجل توزيع الموارد وتقييم الأداء.

شركة طيبة للاستثمار

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

٤ - معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢٨ ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسي من خلال توزيع ربح السنة العائد لحملة الأسهم العاديين في الشركة الأم من خلال عدد المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.

٤-٢٩ الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفظ بها للبيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة أو مجموعات الاستبعاد التي تشتمل على موجودات ومطلوبات، التي يتوقع استردادها بشكل رئيسي من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر، - كمحفظ بها للبيع. وقبل - تصنيفها كمحفظ بها للبيع، يتم إعادة قياس الموجودات أو مكونات مجموعة الاستبعاد وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. ولذلك، يتم قياس الموجودات أو مجموعة الاستبعاد بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أيهما أقل. يتم توزيع خسارة انخفاض في القيمة بشكل عام للمجموعة المستبعدة أولاً على الشهرة ومن ثم على الموجودات والمطلوبات المتبقية على أساس تناسبي، باستثناء أنه لا يتم تخصيص أي خسارة للمخزون والموجودات المالية وموجودات الضرائب المؤجلة وموجودات منافع الموظفين والعقارات الاستثمارية والتي لا تزال تقاس وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم إثبات خسائر انخفاض القيمة عند التصنيف الأولي كمحفظ بها للبيع، وبعد ذلك يتم إثبات المكاسب أو الخسائر اللاحقة الناتجة عن إعادة القياس ضمن قائمة الدخل الموحدة. لا يتم إثبات المكاسب التي تزيد عن أي خسارة انخفاض في القيمة التراكمية.

العملية غير المستمرة هي أحد مكونات (الوحدة المولدة للنقد) لمنشأة تم بيعها أو تصنيفها - كمحفظ بها - للبيع و:

- تمثل خطأ رئيسياً للأعمال أو منطقة جغرافية للعمليات؛
- جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد خط أعمال رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات؛ أو
- شركة تابعة مقتناة حصرياً بهدف إعادة البيع.

يتم التصنيف كعملية غير مستمرة عندما يحدث الاستبعاد أو يحقق النشاط الشروط اللازمة لتصنيفه كأصل - محفظ به - للبيع، أيهما أسبق. عندما يصنف النشاط ضمن العمليات غير المستمرة، يتم إعادة عرض قوائم المقارنة للدخل والدخل الشامل الآخر كما لو كان النشاط تم تصنيفه ضمن العمليات غير المستمرة من بداية فترة المقارنة، بينما لا يتم إعادة عرض قائمة المركز المالي لفترة المقارنة.

٥ - المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

٥-١ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والسارية

فيما يلي التعديلات على المعايير السارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو قبل ١ يناير ٢٠٢٥م:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١): عدم القابلية للصرف لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر، لكنّه لم يدخل حيز التنفيذ بعد.

٥-٢ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، غير سارية المفعول بعد، حتى تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) – العرض والإفصاح في القوائم المالية

سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) محل معيار المحاسبة الدولي (١) - عرض القوائم المالية، وينطبق على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. يقدم المعيار المحاسبي الجديد المتطلبات الرئيسية الجديدة التالية.

- يجب على المنشآت تصنيف الدخل والمصروفات بالكامل إلى خمس فئات ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بالتحديد التشغيلية والاستثمارية والتمويلية والعمليات المتوقفة وفئات ضريبة الدخل. وعلى المنشآت أيضاً تقديم إجمالي فرعي للربح التشغيلي الذي تم تحديده مؤخراً. ولن يتغير صافي ربح المنشآت.
- ويتم الإفصاح عن إجراءات الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً ضمن إيضاح واحد فقط في القوائم المالية.
- وتقدم مشورة إضافية حول كيفية تجميع المعلومات بشأن القوائم المالية.

إضافةً لذلك، يجب على كافة المنشآت استخدام الإجمالي الفرعي للربح التشغيلي في مطلع قائمة التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة.

ولا تزال المجموعة بصدد تقييم أثر معيار المحاسبة الجديد وعلى وجه التحديد، فيما يتعلق بهيكل قائمة الربح أو الخسارة للمجموعة وقائمة التدفقات النقدية والإفصاحات الإضافية اللازمة لإجراءات الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً. كما تقيم المجموعة الأثر حول كيفية تجميع المعلومات ضمن القوائم المالية، بما في ذلك البنود المحددة حالياً كـ “أخرى”.

٦ - التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص لبعض المعلومات المالية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥ م	المقرات	السياحة	إدارة المقرات	المكتب الرئيسي وغيره	استعداد الأرصدة والمعاملات بين القطاعات	الإجمالي
الإيرادات	٣٧٤,٠٠٤,٢٥٥	٩٨١,٩٤٣,٢٩٨	٨٠,٣٩١,١٣٩	-	-	١,٣٦٤,٣٣٨,٦٩٢
الإيرادات بين القطاعات	٧,٣٦٠,٤٩٥	١,٦٢٠,٠٠٠	٥٤,٦٦٤,٢٧٥	-	(٦٣,٦٤٤,٧٧٠)	-
تكلفة الإيرادات (بدون الاستهلاك)	(٦٩,٤٩٤,٢١٤)	(٦٣٤,٩٠٠,٩٢٩)	(١٥,٥٥٥,١٧٢)	(٣١,٢٩١,٦٣٧)	٦١,٩٠٤,٧٧٠	(٦٨٩,٣٣٧,١٨٢)
استهلاك وإطفاء	(٥١,١٤,١١٦)	(١٥٠,٦٤٠,٠٩١)	(٣٣١,٣١٠)	(١٩٨,٦٩٩)	-	(١,٦٦,٧٠٨,٢١٦)
مجموع ربح القطاع	٢٦٠,٧٥٦,٤٢٠	٢٣٣,٥٩٨,٢٧٨	٤٧,١٦٨,٩٣٢	(٣١,٤٩٠,٣٣٦)	(١,٧٤٠,٠٠٠)	٥٠٨,٢٩٣,٢٩٤
موجودات القطاع	٢,٤٥٠,٦٤٥,٠٣٣	٣,٨٩٠,١٠٠,٥١٣	-	١٠,١٩٨,٥٢٦,٧٥١	(٦,٤٧٦,٧٨٧,٥٠٨)	١٠,٠٦٢,٤٨٤,٧٨٩
مطلوبات القطاع	١٢٠,٦٨١,١٨٣	٥٧٢,٦٦١,٠٦٠	٣,٤٠٢,١٥٨	٣,٢٩٢,٤٨٢,٦١٩	(٨٥٤,٨٢١,٦٧٢)	٣,١٣٤,٠٠٥,٣٤٨
٢٠٢٤ م						
الإيرادات	٣٥١,٨٨٣,٤٨٤	٩٥٤,٦٦٨,٦٥٣	٨٠,٧٣٠,٣٥١	-	-	١,٣١٥,٢٨٢,٤٨٨
الإيرادات بين القطاعات	٧,٦١٤,٥٢٠	١,٤٤٥,٠٠٠	٥١,٩٠٥,٢٧٨	-	(٦٠,٩٦٤,٧٩٨)	-
تكلفة الإيرادات (بدون الاستهلاك)	(٦٣,٥٧٩,١٨٧)	(٥٦١,٥٣٦,٨١٤)	(١٧,١٢٦,٧٠٩)	(٢١,٤٢٤,٧١٤)	٦٠,٣٠٩,٩٢٣	(٦٠٣,٣٥٧,٥٠١)
استهلاك وإطفاء	(٤٧,٤١٨,٦٦٦)	(١٠٤,٨٨٢,٢٨٦)	(٧٠٧,٦٣٩)	(٣٤٥,٥٧٣)	-	(١,٥٣,٣٥٤,١٢٤)
مجموع ربح القطاع	٢٤٨,٥٠٠,١٩٢	٢٨٩,٦٩٤,٥٥٣	٤٢,٨٠١,٢٨٠	(٢١,٧٧٠,٢٨٧)	(٦٥٤,٨٧٥)	٥٥٨,٥٧٠,٨٦٣
موجودات القطاع	٢,٣٩٨,٤٦٨,٣٥٢	٣,٨٢٧,١٦٣,٣٣٧	٧,٢٦١	٩,٥٥٨,٧٣٧,١٧٥	(٥,٩٣٤,٣٦٧,٧٦٩)	٩,٨٥٠,٠٠٨,٣٥٦
مطلوبات القطاع	١٥٤,٠٠٩,٧٩٨	٦٣٨,٩٠٤,٣١٤	٧,٢٦٢,٠٦٧	٢,٦١٠,٢٩٢,٠٥١	(٤,٨٩,٧٤٥,١٨١)	٢,٩٢٠,٧٢٣,٠٤٩

٥ - المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة (تتمة)

٢-٥ المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

(ب) المعايير الأخرى

- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): تصنيف وقياس الأدوات المالية
- ١ يناير ٢٠٢٦ م
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة
- ١ يناير ٢٠٢٦ م
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - الإصدار (١١)
- ١ يناير ٢٠٢٦ م
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
- ١ يناير ٢٠٢٧ م
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١): ترجمة إلى عملة عرض التضخم المفرط
- ١ يناير ٢٠٢٧ م
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك
- تم تأجيل تاريخ سريان هذا التعديل إلى أجل غير مسمى

تعززت المجموعة تطبيق هذه المعايير والتعديلات، حسب مقتضى الحال، عند سريانها. إن هذه المعايير والتعديلات ليس لها أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٦ - التقارير القطاعية

حددت المجموعة القطاعات التي يمكن التصريح عنها والتي تتماشى مع أقسام الأعمال الاستراتيجية في المجموعة. لدى هذه القطاعات سمات اقتصادية مميزة وتقدم خدمات مختلفة وتتم إدارتها بشكل منفصل.

تتم جميع عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

ويوضّح الملخص التالي عمليات كل قطاع من القطاعات التي يتم التقرير عنها:

(أ) قطاع العقار:

يشمل خدمات تأجير المراكز التجارية المملوكة للمجموعة وبالإضافة إلى خدمات الإدارة والخدمات ذات الصلة على مستوى العقارات.

(ب) قطاع السياحة:

يشمل خدمات تشغيل وإسكان الغرف الفندقية والأجنحة السكنية والمنتجعات السياحية. كما أن خدمات الحج هي أيضًا جزء من هذا القطاع.

(ج) قطاع إدارة العقارات:

يتضمن إدارة وتشغيل الفنادق والعقارات الأخرى.

(د) المكتب الرئيسي وغيره:

يشمل مكتب الشركة وإدارات خدمات الدعم الأخرى والمعلومات المالية المتعلقة بالاستثمارات الأخرى المملوكة للمجموعة التي لا تستوفي الحدود الكمية للتقرير القطاعي المنفصل.

٧ - الممتلكات والمعدات

١-٧ فيما يلي بيان الحركة في الممتلكات والمعدات:

التكلفة:	الاجمالي	سيارات	معدات وثالث	مبنى	ارض
٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
كما في ١ يناير ٢٠٢٤م	٧,٩٨٥,٧٧٦,٥٧٤	٨,٥٠٧,٤٨٧	٩٤٣,١٢٢,٦٥٧	٣,٨١٠,٩٤٠,٥٧٢	٣,٢٢٣,٢٠٥,٨٥٨
إضافات خلال السنة	٢٩,٤٦٧,١٥٦	٣١١,١١٠	٢٠,١٣٩,٧٩٥	٨,٩٦٦,٢٥١	-
استبدادات خلال السنة	(٢٨,٥٥٥,٩٠٨)	(١٣٤,٩٥٠)	(٣,٧٥٥,٩٨٥)	(٢,١٥٤,٩٧٣)	(٢٢,٥٠٠,٠٠٠)
محول من مشاريع تحت الإنشاء (إيضاح ٢-٨)	١٥,١٥٦,٦٧٩	-	٣,٩٦٧,٤٤٥	١١,١٨٩,٢٢٤	-
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٥-١٠)	(١١,٠٢٣,٣٦٣)	-	-	(١١,٠٢٣,٣٦٣)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٨,٧٩٥,٨٣١,١٣٨	٨,٧٣٣,٦٤٧	٩٦٣,٤٧٣,٩١٢	٣,٨١٧,٩١٧,٧٧١	٣,٢٠٠,٧٠٥,٨٥٨
إضافات خلال السنة	٤٠٠,١٩٢,٩٢٥	١١٣,٥١٥	٢٩,٢٨١,٤٥١	١٠,٧٨٧,٩٦٩	-
استبدادات خلال السنة	(٤٥,٦٥٣,٦٨٦)	-	(٣,٠٩٥,٩٤٥)	(١,٥٤٨,٧٤١)	(٤١,٠٠٩,٠٠٠)
محول من مشاريع تحت الإنشاء (إيضاح ٢-٨)	٣٢٨,٨٥٤,٣٥٥	-	١٥٩,٩٠٧,٨٤٦	١٦٨,٩٤٦,٥٠٩	-
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٥-١٠)	(٧١,٠٧٨,٠٠٠)	-	-	(٧١,٠٧٨,٠٠٠)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	٨,٢٤٣,١٤٦,٧٤٢	٨,٨٤٧,١٦٢	١,١٤٩,٥٦٧,٢٦٤	٣,٩٩٦,١١٣,٤٥٨	٣,٠٨٨,٦١٨,٨٥٨
الإستهلاك المتراكم والإخفاض في القيمة:					
كما في ١ يناير ٢٠٢٤م	٢,٢٢٥,١٨٢,١٠٠	٧,٦٥٥,٩٢٢	٥٤٨,٦٣٦,٩٨٢	١,٥٤٧,٣٠٧,٤٣٠	١٢١,٥٨١,٧٦٦
استهلاك محمل السنة	١٢٨,٣٨٥,٥٠٤	٣٩٥,٦١٤	٥٦,٠٧٥,٢١٠	٧١,٩١٤,٢٣٠	-
(عكس) / انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٣-٧)	٢,٠٥٠,٠٠٠	-	٩,٥٥٠,٠٠٠	(٧,٥٠٠,٠٠٠)	-
استبدادات خلال السنة	(٦٠,٤٥٩,١١٠)	(١٣٤,٩٥٢)	(٣,٧٥٥,٩٨٥)	(٢,١٥٤,٩٧٣)	-
محول إلى عقارات استثمارية	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢,٣٤٦,٥٧١,٥٠١	٧,٩٦٦,٥٨٤	٦١٠,٥٠٦,٢٠٧	١,٢٦٠,٥١٦,٤٤٤	١٢١,٥٨١,٧٦٦
استهلاك محمل السنة	١٣٥,٤٠٦,٣٩٣	٣٨٦,٨٣٨	٦٦,٠٠٥,٧٢٤	٦٩,٠١٣,٨٣١	-
عكس انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات، صافي (إيضاح ٣-٧)	(١١١,٠٩٤,٢٧٤)	-	-	(٢٣,٧٦١,١٧٠)	(٨٧,٣٣٣,١٠٤)
استبدادات خلال السنة	(٤,٣٧٣,٤٣٣)	-	(٢,٨٢٤,٦٩٢)	(١,٥٤٨,٧٤١)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	٢,٣٦٦,٥٠٩,٧٣٧	٨,٣٠٣,٤٢٢	٦٧٣,٦٨٧,٢٣٩	١,٢٥٠,٢٧٠,٤١٤	٣٤٠,٢٤٨,٦٦٢
صافي القيمة الدفترية:					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	٥,٨٧٦,٦٣٧,٠٠٥	٥٤٣,٧٤٠	٤٧٥,٨٨٠,٠٢٥	٢,٣٤٥,٨٤٣,٠٤٤	٣,٠٥٤,٣٧٠,١٩٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٥,٦٤٤,٢٦٠,٠٨٧	٨١٧,٠٦٣	٣٥٢,٩٦٧,٧٠٥	٢,٦١١,٣٥١,٢٢٧	٢,٠٧٩,١٢٤,٠٩٢

٣٦

٦ - التقارير القطاعية (تتمة)

١-٦ فيما يلي بيان بتسوية المعلومات المتعلقة بالقطاعات التي يتم التقرير عنها إلى الدخل قبل الزكاة للمجموعة عن السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٥٥٨,٥٧٠,٨٦٣	٥٠٨,٢٩٣,٢٩٤
مجمول الربح للقطاعات التشغيلية	
المبالغ غير الموزعة:	
(١٣,٨٦٩,٤٦١)	(٢٥,٣١٣,٢٥٥)
(١٠٦,٠١١,٨٥٠)	(١٠٣,٦١٥,٢٣٩)
٨,٧٤٩,٠٩٦	١٤,٣٣١,٩٦٧
(٢٠,٥١٤,٨٨٣)	(٤١,٩٣٣,٠٤٤)
١١,٢٤٥,٨٤٥	١٢,٢٩٧,٠٥٧
(١٠,٧٧٧,٥٩٥)	(١١,٠٣٨,٦٢٥)
٥,٧٠٦,٨١٠	٥,٨٦٢,٨٧٣
(٨٩,١٢٢,٦٠٠)	(٨٠,٤٧٤,٦٢٦)
٧,٨٤٧,٥٨٢	١٠٢,٢٧١,٢٨٦
(٢٠٦,٧٤٧,٠٥٦)	(١٢٧,٦١١,٦٠٦)
٣٥١,٨٢٣,٨٠٧	٣٨٠,٦٨١,٦٨٨
مصرفات بيع وتسويق	
مصرفات عمومية وإدارية	
عكس الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	
مصرفات التشغيل الأخرى، صافي	
توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
حصة من نتائج شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	
عكس الانخفاض في قيمة الذمم المدينة الأخرى	
تكاليف تمويل	
إيرادات أخرى، صافي	
اجمالي المبالغ غير الموزعة	
الدخل قبل الزكاة	

٧ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

٢-٧ تم توزيع محمل الاستهلاك كما يلي:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
تكلفة الإيرادات	١٣٢,٦٤٧,٠٩٤	١٢٦,٢٨٢,٩٣٠
مصروفات عمومية وإدارية	٢,٧٥٩,٢٩٩	٢,١٠٢,١٢٤
	<u>١٣٥,٤٠٦,٣٩٣</u>	<u>١٢٨,٣٨٥,٠٥٤</u>

٣-٧ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، اعترفت المجموعة بعكس قيد صافي انخفاض في القيمة بمبلغ ١١١,١ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: محمل الانخفاض في القيمة بمبلغ ٢,١ مليون **ر.س.**). يشمل هذا:

محمل الانخفاض في القيمة: تم إثبات إجمالي المحمل بمبلغ ٢٨,٤ مليون **ر.س.**، ويتعلق بشكل أساسي بـ:

- تقييم فندق في مدينة تبوك بناءً على القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد باستخدام قيمة الأرض المتبقية.
- بعض العقارات في مدينة جدة، والتي تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد بشأنها من خلال قيمتها قيد الاستخدام والتي تم احتسابها باستخدام "التدفقات النقدية المخصصة - طريقة الأرباح".

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم إثبات إجمالي مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٨,٥ مليون **ر.س.** خلال السنة على الممتلكات والمعدات المتعلقة بفندق يقع في مدينة تبوك وآخر في مدينة جدة.

عكس قيد الانخفاض في القيمة: تم إثبات عكس القيد بمبلغ ٣٥,٧٥ مليون **ر.س.** لقاء العقارات في مدينتي الرياض والجبيل، وذلك نظراً للأداء التشغيلي المحسّن بما في ذلك الإيرادات لكل غرفة متاحة ومستويات الإشغال أيهما أعلى، والتي زادت من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ونتج عنها مبالغ قابلة للاسترداد تزيد عن القيم الدفترية.

بالإضافة لذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، رفعت الحكومة بعض القيود النظامية والتنظيمية التي فرضتها سابقاً على ملكية أرض المجموعة. وتبعاً لإلغاء هذه القيود، قامت الإدارة بعكس قيد القيمة الدفترية منخفضة القيمة سابقاً. وعليه، تم إثبات عكس قيد الانخفاض في القيمة الإضافي بمبلغ ١٠٣,٧ مليون **ر.س.**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم إثبات عكس قيد الانخفاض في القيمة بمبلغ ٢٦,٥ مليون **ر.س.** الذي ينشأ عن اتفاقية عقد الإيجار التعاقدية التي تم التفاوض بشأنها والتي حسنت بدورها من التدفقات النقدية المتوقعة. تم قياس القيمة القابلة للاسترداد بالقيمة قيد الاستخدام.

الافتراضات الرئيسية:

تصنف هذه التقييمات كمدخلات المستوى الثالث في الهيكل الهرمي لمستويات القيمة العادلة نظراً لمدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية المخصصة:

- معدلات الخصم:** يتراوح من ١٠,٧٥٪ إلى ١٣,٢٥٪ اعتماداً على الممتلكات والمنطقة (٢٠٢٤م: ١١,٥٪ حتى ١٣٪).
- معدلات الرسملة:** يتراوح من ٨,٢٥٪ إلى ١١٪ اعتماداً على الممتلكات والمنطقة (٢٠٢٤م: ٩,٥٪ حتى ١١٪).
- توقعات الإشغال:** بناءً على التوجهات للخمس سنوات السابقة والمعدلة لقاء توقعات استرداد الأسواق المحلية المعروضة لكل عقار فردي والمدن ذات الصلة.
- توقعات التدفقات النقدية:** بناءً على خطط أعمال خاصة بالفنادق تتضمن عوامل تشغيلية على مستوى العقارات وحقائق السوق المحلية.

كان الافتراض الرئيسي للقيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد لكل متر مربع. تم استخدام معدل ٩٤٤ **ر.س.** لكل متر مربع لأغراض التقييم.

تحليل الحساسية

قامت الإدارة بإجراء تحليل حساسية للمبالغ القابلة للاسترداد فيما يتعلق بالتغيرات المحتملة في المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة.

- سينتج عن الزيادة بنسبة ٠,٢٥٪ في معدل الخصم ومعدل الرسملة انخفاضاً في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٩,٣ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ٢,٢ مليون **ر.س.**)، سينتج عن النقص بنسبة ٠,٢٥٪ في معدل الخصم ومعدل الرسملة زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٩,٨ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ٢,٣ مليون **ر.س.**).

- سينتج عن النقص / الزيادة بنسبة ٥٪ في المعدل لكل متر زيادة / نقص في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٣,٦ مليون **ر.س.**

٧ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

٤-٧ تشمل الممتلكات والمعدات أربع قطع أرض مملوكة للمجموعة، في المدينة المنورة والرياض، بإجمالي قيمة دفترية قدرها ٥٢٢ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ٥٢٢ مليون **ر.س.**) مرهونة لبنك محلي مقابل قرض لممارسة الأعمال على الأرض.

٥-٧ كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تتضمن الممتلكات والمعدات قطعة أرض تقع في الرياض بقيمة دفترية تبلغ ٧٩,٩ مليون **ر.س.** تقع في منطقة مُدرجة حاليًا ضمن مشروع تطوير بلدية محددة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تقع قطعتي أرض في المدينة المنورة والرياض بإجمالي قيمة دفترية تبلغ ١٢٠,٩ مليون **ر.س.** في مناطق تقع حالياً في مشروع تطوير بلدية محددة. تعتقد إدارة المجموعة أنه في حال قرر المنظمون الاستحواذ على الأرض، فإن قيمة التعويض ستزيد من القيمة الدفترية للأرض.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تلقت المجموعة تعويضاً بقيمة ٩٣ مليون **ر.س.** لقاء نزع قطعة الأرض الواقعة في منطقة الإجابة في المدينة المنورة. إن الأرض الواقعة في الجزء الشمالي الشرقي من منطقة التوسعة في المسجد النبوي بقيمة دفترية تبلغ ٤١ مليون **ر.س.** نتج عن التعويض صافي مكسب قدره ٥٢ مليون **ر.س.** مثبت ضمن الإيرادات الأخرى.

٨ - المشاريع تحت الإنشاء

الحركة في المشاريع تحت الإنشاء للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	ايضاح
في بداية السنة	١,٢٢٦,٧٨٢,٤٣٤	٦١٠,٨١٩,٦١٣	
اضافات خلال السنة	٦٢٣,١٨٧,٥٣٨	٦٣٣,٣٠٤,٢١٦	
محول إلى ممتلكات ومعدات	(٣٢٨,٨٥٤,٣٥٥)	(١٥,١٥٦,٦٧٩)	٢-٨ و ٧
محول إلى عقارات استثمارية	(٢٦,٢٢٣,٨٦٠)	-	٢-٨ و ١٠
الانخفاض في قيمة المشاريع قيد الإنشاء	(٦٦,٨٧٨,٧٧١)	(٢,١٨٤,٧١٦)	٤-٨
في نهاية السنة	<u>١,٤٢٨,٠١٢,٩٨٦</u>	<u>١,٢٢٦,٧٨٢,٤٣٤</u>	

١-٨ تمثل المشاريع تحت الإنشاء بشكل رئيسي تكلفة إنشاء فنادق ومراكز تجارية وتجديد الفنادق القائمة بالإضافة إلى مشاريع أخرى. وتتضمن التكلفة تكلفة المقاولين بالإضافة إلى مصروفات إدارة المشاريع ومصروفات التصميم وتكلفة الاقتراض ومصروفات متنوعة أخرى.

٢-٨ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تمثل التحويلات إلى الممتلكات والمعدات الممتلكات في قطاع السياحة في مدينة جدة، بينما تمثل العقارات الاستثمارية الممتلكات في قطاع العقارات في المنطقة الشرقية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، مثل التحويل إعادة ترميم الممتلكات في قطاع السياحة في مدينة تبوك.

٣-٨ بلغت قيمة تكاليف الاقتراض المرسمة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٥٤,٤ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ٤٧,٣ مليون **ر.س.**). يعتبر المعدل المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة هو معدل الفائدة الفعلي للاقتراض الخاص بتلك الموجودات المؤهلة.

٤-٨ تقوم المجموعة بفحص مدى إحراز تقدم في هذه المشاريع بشكل دوري. خلال آخر عملية فحص لهذه المشاريع، واستناداً إلى التوقعات الاقتصادية الأخيرة لمختلف مناطق المملكة العربية السعودية، ومع الأخذ في الاعتبار المشاريع الأخرى والقيود الأخرى، ترى المجموعة أنها لن تستمر في بعض المشاريع. خلال السنة، قامت المجموعة بالتالي، بتخفيض كامل قيمة التكاليف المرسمة لهذا المشروع، بإجمالي ٦٦,٩ مليون **ر.س.** خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، قامت المجموعة بتخفيض كامل قيمة التكلفة المرسمة لبعض من مشاريعها بإجمالي ٢,٢ مليون **ر.س.**

٩ - الشهرة والموجودات غير الملموسة

١-٩ الحركة في الموجودات غير الملموسة والشهرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الإجمالي #	الشهرة #	علامات تجارية ذات صر انتاجي غير محدد #	علامات تجارية ذات صر انتاجي محدد #	برامج حاسب آلي #
١٧٥,٣٠٢,١٥٤	٥٨,٥٩١,٩٣٧	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٧١٠,٢١٧
٣٢٠,٩١١	-	-	-	٣٢٠,٩١١
١٧٥,٦٢٣,٠٦٥	٥٨,٥٩١,٩٣٧	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٣١,١٢٨
١,٥٣٦,١٨٤	-	-	-	١,٥٣٦,١٨٤
١٧٧,١٥٩,٣٤٩	٥٨,٥٩١,٩٣٧	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٥٦٧,٣١٢
١٨,٤٣٢,٨٣٥	-	-	٣٤١,٦٦٧	١٨,٠٩١,١٦٨
٦,٤٧٦,٨٩٩	-	-	٤,١١٤,٠٦٤	٢,٣٦٢,٨٣٥
٢٤,٩٠٩,٧٣٤	-	-	٤,٤٥٥,٧٣١	٢٠,٤٥٤,٠٠٣
٥,٩٢٧,٧٢٣	-	-	٤,٠٩٦,٥٧٧	١,٨٣١,١٤٦
٨,٧٠٨,٣٣٣	-	-	٨,٧٠٨,٣٣٣	-
٣٩,٥٤٥,٧٩٠	-	-	١٧,٢٦٠,٦٤١	٢٢,٢٨٥,١٤٩
١٣٧,٦١٣,٤٥٩	٥٨,٥٩١,٩٣٧	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٧٣٩,٣٥٩	٣,٢٨٢,١٦٣
١٥٠,٧١٣,٣٣١	٥٨,٥٩١,٩٣٧	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٥٤٤,٢٦٩	٣,٥٧٧,١٢٥

٣٩

شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٩ - الشهرة والموجودات غير الملموسة (تتمة)

٢-٩ تم توزيع الإطفاء كما يلي:

٢٠٢٥ م #	٢٠٢٤ م #	تكلفة الإيرادات مصروفات عمومية وإدارية
٥,٣٢٦,١٠٠	٥,٣١٥,٩٦٩	
٦٠١,٦٢٣	١,١٦٠,٩٣٠	
٥,٩٢٧,٧٢٣	٦,٤٧٦,٨٩٩	

٣-٩ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، استحوذت الشركة على شركة دور للضيافة ("دور"). نتج عن عملية تجميع الأعمال شهرة بمبلغ ٥٨,٦ مليون #. تم توزيع الشهرة على الوحدات المحققة للنقد في القطاعات التالية:

القطاع التشغيلي	القطاع	القيمة #
السياحة	فنادق	٢٨,٩ مليون
العقارات	مباني سكنية	٢٢,٩ مليون
العقارات	مراكز تجارية	٦,٨ مليون
الإجمالي		٥٨,٦ مليون

تم إجراء اختبار انخفاض القيمة للشهرة من خلال مقارنة المبلغ المقدر القابل للاسترداد من الوحدات المحققة للنقد للمجموعة التي تحمل الشهرة مع القيمة الدفترية لصافي الموجودات لكل وحدة محققة للنقد. تم تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من الوحدات المحققة للنقد من خلال نموذج القيمة قيد الاستخدام. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، لم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة في القوائم المالية الموحدة على حساب المبالغ القابلة للاسترداد التي تكون أعلى من القيمة الدفترية لكل وحدة محققة للنقد.

الافتراضات الرئيسية:

تم تحديد القيمة قيد الاستخدام باستخدام "طريقة أرباح التدفقات النقدية المخصومة". تصنف هذه التقييمات كمدخلات المستوى الثالث في الهيكل الهرمي لمستويات القيمة العادلة نظراً لمدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة.

تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية المخصومة:

- **معدلات الخصم:** يتراوح من ١٠,٢٥٪ إلى ١٢,٥٪ اعتماداً على الممتلكات والمنطقة (٢٠٢٤ م: ١٠٪ إلى ١٢,٧٥٪).
- **معدلات الرسملة:** يتراوح من ٨٪ إلى ١٠,٥٪ اعتماداً على الممتلكات والمنطقة (٢٠٢٤ م: ٨٪ حتى ١٠,٥٪).
- **توقعات الإشغال:** بناءً على التوجهات للخمس سنوات السابقة والمعدلة لقاء توقعات استرداد الأسواق المحلية المعروضة لكل عقار فردي والمدن ذات الصلة.
- **توقعات التدفقات النقدية:** بناءً على خطط أعمال خاصة بالفنادق تتضمن عوامل تشغيلية على مستوى العقارات وحقائق السوق المحلية.

تحليل حساسية

قامت الإدارة بإجراء تحليل حساسية للمبالغ القابلة للاسترداد فيما يتعلق بالتغيرات المحتملة في المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة.

- سينتج عن الزيادة بنسبة ٠,٢٥٪ في معدل الخصم ومعدل الرسملة انخفاضاً في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٥٦,٤ مليون # (٢٠٢٤ م: ٤٨,٩ مليون #). سينتج عن النقص بنسبة ٠,٢٥٪ في معدل الخصم ومعدل الرسملة زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ٥٩,٩ مليون # (٢٠٢٤ م: ٦٠,٣ مليون #).

صافي القيمة الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
إطفاء خلال السنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

إطفاء خلال السنة
انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح ٩-٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٩ - الشهرة والموجودات غير الملموسة (تتمة)

٤-٩ نتج أيضاً عن الاستحواذ على شركة دور تحديد وإثبات العلامات التالية كموجودات غير ملموسة في القوائم المالية الموحدة.

الاسم	التكلفة		صافي القيمة الدفترية		العمر الانتاجي
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
	مليون		مليون		
- مكارم	٥٣	٥٣	٥٣	٥٣	غير محدد
- نور من المكارم	١	٠,٦	٠,٨	٠,٨	٥ سنوات
- شدا	٥	-	٤,٥	٤,٥	١٠ سنوات
- دارا	٦	-	٥,٤	٥,٤	١٠ سنوات
- مجتمعات دور	٢٥	١٩,٨	٢٢,٣	٢٢,٣	١٠ سنوات
- مجتمعات دور (الأول)	٣	٢,٣	٢,٦	٢,٦	١٠ سنوات

تم إجراء اختبار انخفاض القيمة للعلامة التجارية ذات العمر غير المحدد من خلال مقارنة المبالغ المقدرة القابلة للاسترداد للعلامة التجارية مع قيمتها الدفترية كما في تاريخ التقرير. تم تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من العلامة التجارية "مكارم" من خلال نموذج القيمة قيد الاستخدام. تم تحديد القيمة قيد الاستخدام باستخدام "طريقة الاعفاء من الامتياز" والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة قيد الاستخدام وتشمل معدل الخصم وهو ١١,٧٥٪ (٢٠٢٤م: ١١,٥٪) ونمو معدل نهاية الخدمة بنسبة ٢٪ (٢٠٢٤م: ٢٪).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، لم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة في القوائم المالية الموحدة لعلامة مكارم التجارية بسبب أن المبالغ القابلة للاسترداد أعلى من القيمة الدفترية للعلامة التجارية.

إن الزيادة بنسبة ٠,٥٪ في معدل الخصم ومعدل النمو النهائي سينتج عنها انخفاضاً في القيمة العادلة لهذه العلامة بمبلغ ١,٢ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ١,١٨ مليون **ر.س.**) وانخفاض بنسبة ٠,٥٪ في معدل الخصم ومعدل النمو النهائي سينتج عنها زيادة في القيمة العادلة لهذه العلامة بمبلغ ١,٢ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ١,٢ مليون **ر.س.**).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، خفضت المجموعة من كامل القيمة الدفترية للعلامات التجارية شدا ودارا. إن الانخفاضات في القيمة نتيجة لـ:

- انخفاض في قيمة الممتلكات التشغيلية ضمن هذه العلامات التجارية.
- التوقعات الاقتصادية المحدثة لبعض المناطق في المملكة العربية السعودية.
- البرامج المستقبلية المعدلة للممتلكات والمشاريع ذات الصلة.

١٠ - العقارات الاستثمارية

١٠-١ فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر:

أرض	مبنى	أثاث ومعدات	الإجمالي
ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.
٥٠٢,٢٦٨,٥٩٩	٢٢٧,٧٧٥,٣٠٧	٧٤,٠٩٢,١١١	٨٠٤,١٣٦,٠١٧
-	-	٣٦٩,٦٥٢	٣٦٩,٦٥٢
-	١١,٠٢٣,٣٦٣	-	١١,٠٢٣,٣٦٣
٥٠٢,٢٦٨,٥٩٩	٢٣٨,٧٩٨,٦٧٠	٧٤,٤٦١,٧٦٣	٨١٥,٥٢٩,٠٣٢
-	٢٩٨,٢١٥	٢٠٦,٩٣٣	٥٠٥,١٤٨
٧١,٠٧٨,٠٠٠	-	-	٧١,٠٧٨,٠٠٠
-	٢٢,٢٤٧,٥٦٥	٣,٩٧٦,٢٩٥	٢٦,٢٢٣,٨٦٠
٥٧٣,٣٤٦,٥٩٩	٢٦١,٣٤٤,٤٥٠	٧٨,٤٤٤,٩٩١	٩١٣,٣٣٦,٠٤٠
١,٥٥٠,٠٠٠	٤٥,٥٣١,٢٩١	٢١,٩٠٦,٧٢٢	٦٨,٩٨٨,٠١٣
-	٥,٥٥٧,١٠٢	٦,٢٧٦,٣٨٦	١١,٨٣٣,٤٨٨
-	٣,٠٠٠,١٩٣	-	٣,٠٠٠,١٩٣
١,٥٥٠,٠٠٠	٥٤,٠٨٨,٥٨٦	٢٨,١٨٣,١٠٨	٨٣,٨٢١,٦٩٤
-	٥,٧٩٤,٠٠٥	٦,٢٩٣,٢٥٩	١٢,٠٨٧,٢٦٤
٥٢,٤٣٥	٢٢,٢٤٧,٥٦٥	-	٢٢,٣٠٠,٠٠٠
١,٦٠٢,٤٣٥	٨٢,١٣٠,١٥٦	٣٤,٤٧٦,٣٦٧	١١٨,٢٠٨,٩٥٨
٥٧١,٧٤٤,١٦٤	١٧٩,٢١٤,٢٩٤	٤٤,١٦٨,٦٢٤	٧٩٥,١٢٧,٠٨٢
٥٠٠,٧١٨,٥٩٩	١٨٤,٧١٠,٠٨٤	٤٦,٢٧٨,٦٥٥	٧٣١,٧٠٧,٣٣٨

٢-١٠ تشمل العقارات الاستثمارية على عدد من العقارات التجارية بما في ذلك المكاتب والمباني والمحلات المؤجرة للجهات ذات العلاقة لفترات تأجير مختلفة. تشمل العقارات الاستثمارية للمجموعة على ٨ عقارات في المدينة المنورة والرياض والخبر (٢٠٢٤م: ٧ عقارات).

٣-١٠ تم تصنيف محمل الاستهلاك للسنة ضمن تكلفة الإيرادات.

٤-١٠ بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٣,٠٧ مليار **ر.س.** (٢٠٢٤م: ٣,٠٢ مليار **ر.س.**). تم تحديد القيمة العادلة بواسطة مقيّم عقاري خارجي مستقل (جونز لانج لاسال) معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تم تحديد القيم العادلة باستخدام "التدفقات النقدية المخصومة - طريقة الأرباح". تصنف هذه التقييمات كمدخلات المستوى الثالث في الهيكل الهرمي لمستويات القيمة العادلة نظراً للمدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة.

الافتراضات الرئيسية:

تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية المخصومة:

- معدلات الخصم: يتراوح من ٦,٧٥٪ إلى ١٠,٥٪ اعتماداً على الممتلكات والمنطقة (٢٠٢٤م: ٦,٧٥٪ حتى ١٠٪).
- معدلات الرسملة: يتراوح من ٥,٧٥٪ إلى ٨٪ اعتماداً على الممتلكات والمنطقة (٢٠٢٤م: ٥,٧٥٪ حتى ٧,٧٥٪).
- توقعات الإشغال: بناءً على التوجهات للخمس سنوات السابقة والمعدلة لقاء توقعات استرداد الأسواق المحلية المعروضة لكل عقار فردي والمدن ذات الصلة.
- توقعات التدفقات النقدية: بناءً على خطط أعمال خاصة بالفنادق تتضمن عوامل تشغيلية على مستوى العقارات وحقائق السوق المحلية.

١٠ - العقارات الاستثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية

قيمت الإدارة حساسية المبالغ القابلة للاسترداد تجاه التغيرات في المدخلات القابلة للملاحظة الرئيسية.

- سينتج عن الزيادة بنسبة ٠,٢٥٪ في معدل الخصم ومعدل الرسملة انخفاضاً في القيمة العادلة بمبلغ ١١٩,٤ مليون (٢٠٢٤م: ١٢٠,٩ مليون (٢٠٢٤م)). سينتج عن النقص بنسبة ٠,٢٥٪ في معدل الخصم ومعدل الرسملة زيادة في القيمة القابلة للاسترداد بمبلغ ١٣٣,٤ مليون (٢٠٢٤م: ١٣١,٤ مليون (٢٠٢٤م)).

حددت المجموعة، لأحد المراكز التجارية، القيمة القابلة للاسترداد لتكون أقل من القيمة الدفترية. وعليه، تم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بمبلغ ٢٢,٣ مليون (٢٠٢٤م) خلال السنة.

١٠-٥ خلال سنة ٢٠٢٥م، تم استكمال المركز التجاري وبدء العمليات. وعليه، رسملة المجموعة مبلغ ٢٦,٢ مليون (٢٠٢٤م) من المشاريع تحت الإنشاء، بينما تم تحويل الأرض للمركز التجاري من الممتلكات والمعدات بمبلغ ٧١,١ مليون (٢٠٢٤م). خلال سنة ٢٠٢٤م، قامت المجموعة بتأجير طابق في مبنى المكاتب، وبناءً عليه، تم تحويل الطابق المؤجر من الممتلكات والمعدات إلى عقارات استثمارية.

١٠-٦ تشمل العقارات الاستثمارية قطعة أرض واحدة مملوكة للمجموعة، في الرياض، بإجمالي قيمة دفترية قدرها ١١٦ مليون (٢٠٢٤م: ١١٦ مليون (٢٠٢٤م)) مرهونة لبنك محلي مقابل قرض لممارسة الأعمال على الأرض.

١١ - موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

تستأجر المجموعة عدة موجودات بما في ذلك الأراضي والمباني. تتراوح فترات الإيجار من ٧ سنوات إلى ٥٦ سنة. تتضمن عقود الإيجار للمجموعة خيار التمديد. يتم التفاوض على هذا الخيار من قبل الإدارة لتوفير المرونة في إدارة محفظة الموجودات المؤجرة ومواكبتها مع احتياجات أعمال المجموعة. تقوم الإدارة بممارسة الأحكام الهامة عند تحديد ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد هذا. لم يكن هناك عقود إيجار تتضمن ضمانات القيمة المتبقية التزمت بها المجموعة.

فيما يلي بيان المعلومات المتعلقة بالموجودات التي تكون المجموعة بشأنها هي المستأجر:

(أ) موجودات حق الاستخدام

كانت الحركة في موجودات حق الاستخدام كما يلي:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م	أثر تعديل عقد الإيجار (إيضاح ١١-١)	استهلاك خلال السنة	عكس الانخفاض في القيمة (إيضاح ١١-١)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٤٠,٨٨٢,٤٢٣	-	(٢,١١٠,٤٠١)	-	٣٨,٧٧٢,٠٢٢
١٧٤,٥٧٨,٠٣٨	١٢,٩٦٤,٣٧٩	(١٤,٠٢٢,٩٦٦)	٢٩,٢٦٧,٦٢٤	٢٠٢,٧٨٧,٠٧٥
٢١٥,٤٦٠,٤٦١	١٢,٩٦٤,٣٧٩	(١٦,١٣٣,٣٦٧)	٢٩,٢٦٧,٦٢٤	٢٤١,٥٥٩,٠٩٧
١١,٦٢٠,٥٤٢	-	(١٦,٦٤٧,٧٥٨)	٢٣٦,٥٣١,٨٨١	١١,٩٧٣,٦٢٦
١١,٦٢٠,٥٤٢	(٢,٤٥٧,٧٢٦)	(١٤,١٩٠,٠٣٢)	١٨٨,٥٩٧,٠٤٣	٤٧,٩٣٤,٨٣٨

تم توزيع محمل الاستهلاك للسنة على تكاليف الإيرادات.

١١ - موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

(ب) التزامات عقود الإيجار

فيما يلي بيان القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار المثبتة والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	الرصيد في بداية السنة
٢٧٨,١٠٨,١٠٦	٢٨٤,٢٨٩,٦١٦	إضافة خلال السنة
-	١١,٦٢٠,٥٤٢	أعباء مالية
١٨,٢٥٨,٣٢٠	١٩,٣٠٣,١٥٨	دفعات خلال السنة
(٢٥,٠٤١,١٩٠)	(٣٠,٧٣١,٠٤٩)	أثر تعديل عقد الإيجار (إيضاح ١١-١)
١٢,٩٦٤,٣٨٠	-	الرصيد في نهاية السنة
٢٨٤,٢٨٩,٦١٦	٢٨٤,٤٨٢,٢٦٧	
٤٨,٣٤٤,٦٢٥	٣٧,٥٧٧,٩٩٣	جزء متداول
٢٣٥,٩٤٤,٩٩١	٢٤٦,٩٠٤,٢٧٤	جزء غير متداول
٢٨٤,٢٨٩,٦١٦	٢٨٤,٤٨٢,٢٦٧	

١١-١ خلال السنة السابقة، كان تعديل عقد الإيجار نتيجة لقيام المجموعة بإعادة التفاوض حول شروط اتفاقية الإيجار، مما أدى إلى تعديل التزام عقد الإيجار وبالتالي تعديل أصل حق الاستخدام. علاوة على ذلك، تم إثبات عكس قيد انخفاض القيمة بمبلغ ٢٩,٣ مليون (٢٠٢٤م) نتيجة للشروط المعاد التفاوض بشأنها، مما عزز من احتمال تحقيق النقد.

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الدخل الموحدة:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٦,١٣٣,٣٦٧	١٦,٦٤٧,٧٥٨	أعباء مالية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٣٦)
١٨,٢٥٨,٣٢٠	١٩,٣٠٣,١٦٠	مصروفات متعلقة بعقود إيجار قصيرة الأجل
٨٦٦,٥٩٦	٤,٥١٠,٦٣٨	مصروفات متعلقة بعقود إيجار لموجودات منخفضة القيمة
٤,٨٠٠	٤,٨٨٧	

(ب) المجموعة كمؤجر

تؤجر المجموعة ممتلكاتها ضمن قطاع العقارات، وتشتمل على العقارات المملوكة والمؤجرة التجارية والسكنية. تتراوح مدة عقود الإيجار من سنة واحدة حتى ١٥ سنة. تصنف كافة عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلي من منظور المؤجر، حيث لا تقوم بشكل أساسي بتحويل كافة المخاطر والمنافع العرضية للملكية للموجودات.

بلغ دخل الإيجار المثبت من قبل المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م ما قيمته ٣٧٤ مليون (٢٠٢٤م: ٣٥٢ مليون (٢٠٢٤م)).

يبين الجدول التالي تحليل تاريخ الاستحقاق لدفعات الإيجار، مبيناً دفعات الإيجار غير المخصومة ليتم استلامها بعد تاريخ التقرير.

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	أقل من سنة واحدة
١٩٣,٩٩٥,٣٢٦	١٩٥,٣٧١,٩٢٣	سنة إلى سنتين
٦٩,٦٠٧,٠٥٦	٦١,٠٣٦,١٠٧	سنتين إلى ثلاث سنوات
٦١,٠٣٦,١٠٧	٤٨,٣٧٤,٠١٤	ثلاث إلى أربع سنوات
٤٨,٣٧٤,٠١٤	٤٢,٥١٧,٩٠٠	أربع إلى خمس سنوات
٤٢,٥١٧,٩٠٠	٣٩,٨٠٩,٢٣٢	أكثر من ٥ سنوات
٢٢٩,٣٨٢,٩٨٧	١٨٩,٥٧٣,٧٥٥	

١٢ - الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتضمن هذه الاستثمارات في حصص حقوق الملكية للشركات المدرجة وغير المدرجة. تحتفظ المجموعة بالحصصة غير المسيطرة (بين نسبة ١٩,٠٪ و ٩,٦٪) في هذه الشركات. تم تخصيص هذه الاستثمارات بشكل لا رجعة فيه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تعتبر المجموعة هذه الاستثمارات ذات طبيعة استراتيجية.

١-١٢ فيما يلي تفصيل لهذه الاستثمارات:

ايضاح	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
استثمارات في أسهم شركات مدرجة	٥٨٣,٧١٢,٨٩٤	٧٦٠,٤٥٧,٧٥٧
استثمارات في أسهم شركات غير مدرجة	٧٢,٤٧٧,٠٠٠	٨٦,٣٨٣,٠٠٠
الإجمالي	٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	٨٤٦,٨٤٠,٧٥٧
يخصم: جزء متداول	١٠١,١٧٩,٨٠٠	١٣٤,٩٩٩,١٩٩
جزء غير متداول	٥٥٥,٠١٠,٠٩٤	٧١١,٨٤١,٥٥٨

٢-١٢ فيما يلي الحركة خلال السنة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

ايضاح	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
الرصيد في بداية السنة	٨٤٦,٨٤٠,٧٥٧	٧٤٤,٢٠٧,٣٠٣
استبعاد خلال السنة	(٤٣,٣٣١,٩٢٠)	-
(خسائر) / مكاسب غير محققة من إعادة التقييم، صافي الرصيد في نهاية السنة	(١٤٧,٣١٨,٩٤٣)	١٠٢,٦٣٣,٤٥٤
	٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	٨٤٦,٨٤٠,٧٥٧

٣-١٢ الاستثمارات في أسهم شركات مدرجة

	نسبة المساهمة	
	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
شركة سابك للمغذيات الزراعية	١٩,٠٪	٢٥,٠٪
شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	٩,٦٪	٩,٦٪
شركة مكة للإنشاء والتعمير	٦,٩٪	٧,٢٪
الإجمالي	٣٥,٥٪	٤٠,٨٪

٤-١٢ الاستثمارات في أسهم شركات غير مدرجة

	نسبة المساهمة	
	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	٢,٣٣٪	٢,٣٣٪
شركة السياحة الوطنية	١,٦٧٪	١,٦٧٪
الإجمالي	٤,٠٠٪	٤,٠٠٪

١٢ - الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

٥-١٢ تبعاً لقرار مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٢١م، قررت المجموعة بيع أسهمها في شركة سابك للمغذيات الزراعية. وعليه، بيع حصص بمبلغ ٦,٧ مليون **ر.س.** في السنوات السابقة نتج عنها مكاسب محققة متراكمة بمبلغ ٤٤٤,٥ مليون **ر.س.** تم تصنيف الحصص المتبقية بمبلغ ١,٢ مليون **ر.س.** ضمن الموجودات المتداولة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، باعت المجموعة حصص إضافية بمبلغ ٠,٣ مليون **ر.س.** لشركة سابك للمغذيات الزراعي، بالإضافة لجزء من استثماراتها في حقوق الملكية في شركة مكة للإنشاء والتعمير بإجمالي مبلغ ٤٣,٣ مليون **ر.س.**، نتج عن البيع ربح تراكمي بمبلغ ٩,٣ مليون **ر.س.** والتي تم تحويلها من الاحتياطي الأخرى إلى الأرباح المبقة.

٦-١٢ انظر الإيضاح ٤٣، للتفاصيل حول قياسات القيمة العادلة.

١٣ - الاستثمارات في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية

لدى المجموعة حصص في الشركات أدناه. إن كافة هذه الشركات غير مدرجة وتأسست في المملكة العربية السعودية وتجري أعمالها فيها. وفقاً للأثر الهام للمجموعة على هذه الشركات المستثمر فيها، تم تصنيف كافة هذه الشركات كشركات زميلة للمجموعة.

١-١٣ فيما يلي تفصيل لهذه الاستثمارات:

الاسم	قطاع الأعمال الرئيسي		نسبة المساهمة	
	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية	٣٥,٠٦٪	٣٥,٠٦٪	٣٢٤,٢٠٨,٣٤٥	٣٢٣,٨٢٣,٥٢٤
شركة برج المدينة العقارية (إيضاح ١٣-٤)	٤٩٪	٤٩٪	١٣٤,٩٣٩,٧٢٣	١٠١,٢٨١,١٣٤
شركة المدينة للفنادق المحدودة	٥٠٪	٥٠٪	٣,١٤٢,٢٨٩	٤,١٤٢,٢٨٩
شركة مدينة السيرة للتطوير العقاري	٢٠٪	٢٠٪	١٤٧,٩٤٧	١٤٧,٩٤٧
شركة فندق مطار المدينة المنورة (١٣-٢)	٣٣,٣٣٪	٣٣,٣٣٪	-	-
			٤٦٢,٤٣٨,٣٠٤	٤٢٩,٣٩٤,٨٩٤

٢-١٣ كانت الحركة في الاستثمار في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
الرصيد في بداية السنة	٤٢٩,٣٩٤,٨٩٤	٣٨٢,٤٧٢,٤٧٢
الحصة في صافي الربح أو الخسارة	(١١,٠٣٨,٦٢٥)	(١٠,٧٧٧,٥٩٥)
الحصة في صافي الدخل الشامل الآخر	(٤٤٠,٨١٣)	٩٩٤,٨٠٧
اضافات خلال السنة	٢٤,٩٢٢,٨٤٨	٦٢,٨٥٣,٥٤١
تمويل لشركة مستثمر فيها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية (إيضاح ٤-١٣)	١٩,٦٠٠,٠٠٠	-
متحصلات عند تصفية شركة مستثمر فيها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية (إيضاح ٥-١٣)	-	(٦,١٤٨,٣٣١)
الرصيد في نهاية السنة	٤٦٢,٤٣٨,٣٠٤	٤٢٩,٣٩٤,٨٩٤

٣-١٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، قرر المساهمون في شركة فندق مطار المدينة المنورة ومن ضمنهم شركة طيبة للاستثمار، دعم موقف السيولة النقدية لدى شركة فندق مطار المدينة المنورة وذلك بتقديم قرض طويل الأجل من خلال توقيع عقد "وكالة استثمار" مع شركة فندق مطار المدينة المنورة، وقامت شركة طيبة للاستثمار بسداد حصتها منه البالغة ٢٦,٦٧ مليون **ر.س.** مستحق في ٣١ مايو ٢٠٢٤م، إضافة للتمويل المقدم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وعليه، بلغ إجمالي التمويل المقدم لشركة فندق مطار المدينة المنورة ما مجموعه ٤٢,٢ مليون **ر.س.** و عليه، سجلت المجموعة حصة إضافية في الخسائر بمبلغ ٣,٩ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ٢,١ مليون **ر.س.**) نتج عنه مخصص متراكم لقاء الخسائر في شركة فندق مطار المدينة المنورة ليصبح ١٥,٧ مليون **ر.س.** (٢٠٢٤م: ١١,٨ مليون **ر.س.**) التي أدرجت في الإيضاح (٢٧) في القوائم المالية الموحدة.

١٣ - الاستثمارات في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)
٦-١٣ يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات المستثمر فيها والمحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية، كما يطبق الجدول المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها المحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية:

نسبة حصة الملكية	شركة مطر المدينة المنورة		شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية		شركة برج المدينة العقارية	
	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	٢٠٢٤/١٢/٣١ م	٢٠٢٥/٩/٣٠ م*	٢٠٢٤/٩/٣٠ م*	٢٠٢٥/١٢/٣١ م	٢٠٢٤/١٢/٣١ م
	٣٧٢,٢٤٧,٥٨٤	٧٢٣,٣٠٢,٥٠٧	٧٢٥,٤٤٧,٥٠٨	٧٢٥,٤٤٧,٥٠٨	٤٤١,٥٤٣,٠١٤	٧٢٣,٣٠٢,٥٠٧
موجودات غير متداولة	٤٨٥,٩٢٤,٨٢٩	١٠,٤٨٨,٠٢٦	١٠,٨٧٢,٨٦٦	١٠,٨٧٢,٨٦٦	٦١,١٦٩,٩٥٣	١١,٤٨٨,٠٢٦
موجودات متداولة	١٧٤,١٢٥,٣٤٨	-	-	-	١٤٢,٤٣١,٣٤٠	-
مطلوبات غير متداولة	٤٠,٣٥٠,٨٧٣	٢,٠٦٣,٨٥٣	٢,٠٦٣,٨٥٣	٢,٠٦٣,٨٥٣	١٢٤,٨٩٤,٤٣٧	٢,٠٦٣,٨٥٣
مطلوبات متداولة	٢٠٦,٦٩٦,١٩٢	٧٣٢,٧٢٦,٦٨٠	٧٣٢,٦٣٧,٧٧٠	٧٣٢,٦٣٧,٧٧٠	٢٣٥,٣٨٧,١٩٠	٧٣٢,٧٢٦,٦٨٠
صافي موجودات الشركة المستثمر فيها	١٠١,٢٨١,١٣٤	٢٥٦,٨٢٨,٥٨١	٢٥٧,٢١٣,٤٠٢	٢٥٧,٢١٣,٤٠٢	١١٥,٣٢٩,٧٢٣	٢٥٦,٨٢٨,٥٨١
حصة المجموعة في حقوق الملكية	-	٦٦,٩٩٤,٩٤٣	٦٦,٩٩٤,٩٤٣	٦٦,٩٩٤,٩٤٣	-	٦٦,٩٩٤,٩٤٣
الشهرة وتساويات القيمة العادلة عند الاستحواذ	-	-	-	-	-	-
قوائد طويلة الأجل	-	-	-	-	١٩,٦٠٠,٠٠٠	-
القيمة الدفترية للمجموعة في الاستثمار	١٠١,٢٨١,١٣٤	٣٢٣,٨٢٣,٥٢٤	٣٢٤,٢٠٨,٣٤٥	٣٢٤,٢٠٨,٣٤٥	١٣٤,٩٣٩,٧٢٣	٣٢٣,٨٢٣,٥٢٤
إيرادات	-	٢٤,٨٢٤,٤٠٠	٢٣,٥٠٣,٦٣٥	٢٣,٥٠٣,٦٣٥	١٤,٩٦٣,١٦٩	-
ربح أو خسارة من العمليات المستمرة	(٦٩٧,٠٨٥)	(١١,٩٢٠,٣٦٣)	(٦,٢٦٩,٨٣٠)	(٦,٢٦٩,٨٣٠)	(٢٢,١٧١,٩٥٥)	(١١,٩٢٠,٣٦٣)
الدخل الشامل الأخر	-	٢٣٩,٨٣١	(١,٠٨٥,٣٦٢)	(١,٠٨٥,٣٦٢)	-	٢٣٩,٨٣١
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشاملة المتعلقة بالمساهمين	(٦٩٧,٠٨٥)	(١١,٦٨٠,٥٣٢)	(٧,٣٥٥,١٩٢)	(٧,٣٥٥,١٩٢)	(٢٢,١٧١,٩٥٥)	(١١,٦٨٠,٥٣٢)
حصة المجموعة من الدخل الشامل**	(٣٤١,٥٧٢)	(٤,٠٩٥,١٩٤)	(٢,٥٧٨,٧٣٠)	(٢,٥٧٨,٧٣٠)	(١٠,٨٦٤,٢٥٨)	(٤,٠٩٥,١٩٤)

* تمثل القوائم المالية في تلك التواريخ آخر قوائم مالية متاحة للشركة المستثمر فيها هذه كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة للمجموعة والسنة الحالية والسنة المقارنة. كما يمثل بند الموجودات في القوائم المالية لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية بصورة رئيسية استثمار في أسهم بشركة مدينة المعرفة الاقتصادية، حيث إنها تملك ٨٣ مليون سهم في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م.

** تشمل حصة المجموعة في الدخل الشامل دخل بقيمة ١,٩ مليون (٢٠٢٤ م: ٢,٥ مليون) متعلق بالسنة السابقة وذلك بسبب تسجيل النتائج الفعلية لشركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٣ م على التوالي.

ليس لدى الشركات الزميلة التزامات محتلة أو تعهدات رأسمالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م، باستثناء تلك المفصّل عنها في الإيضاح (٣٩).

١٣ - الاستثمارات في شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

٤-١٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قرر المساهمون في شركة برج المدينة العقارية ("برج المدينة")، بما فيها المجموعة، دعم مركز السيولة النقدية لبرج المدينة من خلال تقديم تمويل إضافي لبرج المدينة. وعليه، ساهمت المجموعة بنسبة حصتها بمبلغ ١٩,٦ مليون **ر.س.** لا يترتب على التمويل فائدة وليس لديه تاريخ استحقاق تعاقدي، وينوي الاحتفاظ به كجزء من الالتزام طويل الأجل للمساهمين في برج المدينة. بناءً على تقييم الإدارة، يمثل هذا التمويل فائدة طويلة الأجل تشكل جزءاً من صافي الاستثمار للمجموعة في برج المدينة. تماشياً مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي (٢٨) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، تقاس الفائدة طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة وتخضع لنموذج خسارة الائتمان المتوقعة.

٥-١٣ خلال السنة المنتهية في ٢٠١٩، وافق المساهمون في الشركة السعودية للضيافة التراثية من أجل التصفية خلال اجتماع الجمعية العمومية للشركة. لدى المجموعة نسبة مساهمة تراكمية للشركة تبلغ ٥٥٪. تم الانتهاء من الإجراءات النظامية للتصفية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م واستلمت المجموعة حصتها من التوزيع النهائي.

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تتضمن الجهات ذات العلاقة بالمجموعة المساهمين وكبار موظفي الإدارة والشركات التي تمتلك فيها المجموعة أو المساهمون أو مجلس الإدارة أو كبار موظفو الإدارة سيطرة أو سيطرة مشتركة أو نفوذا هاما. وخلال دورة أعمالها العادية، تجري المجموعة معاملات مع الجهات ذات العلاقة وفقاً للشروط المعتمدة من قبل الإدارة. وتمثل هذه المعاملات الخدمات المتبادلة مع هذه المنشآت.

١٤-١ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتم المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وفقاً لشروط متفق عليها بشكل مشترك، وموافق عليها وفقاً لمستوى الإدارة أو مجلس الإدارة ذي الصلة. وفيما يلي بيان بالمعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة الهامة بتاريخ التقرير:

طبيعة المعاملات	نوع العلاقة	مبلغ المعاملة	
		٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
إيرادات - دخل من أتعاب الإدارة	عقارات مملوكة من قبل المساهم	٣,٧٠٦,٤٤٨	٣,٦٧٤,٦٤٠
تمويل مقدم	شركة زميلة	٢٦,٦٦٦,٦٠٠	-
فوائد طويل الأجل مقدمة	شركة زميلة	١٩,٦٠٠,٠٠٠	-
إيرادات تمويلية من قروض مقدمة لشركة مستثمر			
فيها ومحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	شركة زميلة	١,٩٨٨,٣٠٧	٥٣٠,٣٢٣

إضافة لما سبق، تقوم المجموعة والجهات ذات العلاقة بسداد دفعات نيابة عن بعضها البعض.

المعاملات مع أعضاء مجلس الإدارة:

أجريت معاملات مع مؤسسات مالية بها أعضاء مشتركون أو أقارب من الدرجة الأولى من مجلس الإدارة. وحصلت المجموعة على تسهيلات من هذه المؤسسات المالية التي لديها أرصدة قائمة بإجمالي ٣٨٧ مليون **ر.س.** كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٦٠٦ مليون **ر.س.**) ضمن شروط تجارية عادية.

تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة التنفيذية

تتمثل الإدارة العليا من كبار أعضاء إدارة المجموعة ممن لهم صلاحيات ومسؤوليات التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. خلال السنة، كانت التعويضات كما يلي:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة، وبدل حضور ومكافآت اللجان	٦,٥٣٧,٢١٣	٨,٧٦٠,٠٩٧
رواتب ومنافع أخرى - كبار موظفي الإدارة	١٧,٥١١,٢١٦	١٥,٧٠٠,٣٩٧
منافع نهاية الخدمة للموظفين - كبار موظفي الإدارة	٩٣٣,٦٣٨	٧٨٥,٢٢٧

١٤-٢ المستحق من الجهات ذات العلاقة

الاسم	نوع العلاقة	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
شركة مطار المدينة المنورة	شركات مستثمر فيها يتم المحاسبة فيها والمحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	٤٢,٤٤١,٩١٤	١٦,١٢٠,٨٠٧
مجمع الجزيرة بدر المملوك لشركة أصيلة للاستثمار	عقار مملوك من قبل المساهم	٢,٤٨٤,٠٥٦	٢,٤٨٤,٠٥٦
شركة برج المدينة المنورة العقارية	شركات مستثمر بها محاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	٣,٨٢٦,٨٣٨	٧٥٣,٠٧١
شركة أصيلة للاستثمار	مساهم	٣٥,٣٤٨	-
أخرى	جهات منتسبة من خلال الملكية المشتركة	٣,٢٩١,٥٢٧	٣٨٧,٥٠٦
		٥٢,٠٧٩,٦٨٣	١٩,٧٤٥,٤٤٠
		٤٢,٤٤١,٩١٤	١٦,١٢٠,٨٠٧
		٩,٦٣٧,٧٦٩	٣,٦٢٤,٦٣٣

يخصم: جزء غير متداول

جزء متداول

١٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

١٤-٣ المستحق إلى الجهات ذات العلاقة

الاسم	نوع العلاقة	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
مجمعا الجزيرة والداودية	مملوك لشريك في شركة مستثمر فيها ومحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية	١٨,٤٦٠,٣٦٩	١٨,٤٦٠,٣٦٩
شركة المدينة للفنادق المحدودة	شركة مستثمر فيها يتم المحاسبة عليها بطريقة حقوق الملكية	١٤,٦٥١,٤٩٦	١٤,٦٥١,٤٩٦
جمعية ملاك مركز طيبة السكني والتجاري	جمعية شقيقة	-	١,٢٨٩,٢٠٧
شركة أصيلة للاستثمار	مساهم	-	١,١٠٦,٢٢٨
أخرى	جهات منتسبة من خلال الملكية المشتركة	٨٠٣,٧٦٤	٥٣٣,٧٩٨
		٣٣,٩١٥,٦٢٩	٣٦,٠٤١,٠٩٨

١٥ - المخزون

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
بياضات ومفروشات	٥,٣٥٢,٦٧٨	٥,٧١١,٦٦٩
قطع غيار	٥,٢٢٢,٢٠٦	٤,٨٤٠,٤٨٤
إكسسوارات وفضيات	٦,٠١٩,٧١٨	٤,٥٩٢,١٩٣
أغذية ومشروبات	٣,٧٣٨,٢٧٨	٢,٦٧٠,٧٩٧
أدوات ومعدات مطبخ	٢,٤٣٧,٥٩٩	٢,٤١٦,٥٧٩
لوازم تشغيل	٢,٥١٤,٦٦١	٢,٢٣٨,٤٦٤
قرطاسية وطباعة	٤٣٨,٤٥٠	٥٦٧,٦١٩
	٢٥,٧٢٣,٥٩٠	٢٣,٠٣٧,٨٠٥
	(٣,٩٢٤,٢٨١)	(٣,٩٢٤,٢٨١)
	٢١,٧٩٩,٣٠٩	١٩,١١٣,٥٢٤

يخصم: الانخفاض في قيمة المخزون

فيما يلي حركة مخصص الانخفاض في قيمة المخزون بطيء الحركة:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
الرصيد في بداية السنة	٣,٩٢٤,٢٨١	٢,٣٦٩,٦٧٥
محمل خلال السنة	-	١,٥٥٤,٦٠٦
الرصيد في نهاية السنة	٣,٩٢٤,٢٨١	٣,٩٢٤,٢٨١

١٦ - الذم المدينة التجارية

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
ذم مدينة تجارية	١٨٦,٣٥٧,٣٨٠	١٩٥,٧٦٣,٢٦٨
يخصم: مخصص الانخفاض في القيمة	(٦٣,١٨٤,٤٥٠)	(٩٠,١٧٦,٦٩٧)
	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	١٠٥,٥٨٦,٥٧١

فيما يلي حركة مخصص الانخفاض في قيمة الذم المدينة التجارية:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
الرصيد في بداية السنة	٩٠,١٧٦,٦٩٧	١٢٤,٣٨٤,١٢١
عكس مخصص الانخفاض خلال السنة	(١٤,٣٣١,٩٦٧)	(٨,٧٤٩,٠٩٦)
المخصص المشطوب خلال السنة	(١٢,٦٦٠,٢٨٠)	(٢٥,٤٥٨,٣٢٨)
الرصيد في نهاية السنة	٦٣,١٨٤,٤٥٠	٩٠,١٧٦,٦٩٧

المعلومات الخاصة بتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان والسوق وخسائر الانخفاض بالقيمة الخاصة بالذم المدينة التجارية تم عرضها بالإيضاح (٤١).

١٧ - الدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
	ﷲ	ﷲ
دفعات مقدمة لموردين ومقاولين	١٠٧,٠٢٣,٤٦١	١٣٢,٩٠٩,٤٨٣
إيرادات إيجار مستحقة	٧,١٤٤,٢٠١	٧,٠٣٨,٤٣٣
مبالغ مدفوعة مقدماً	١١,٣١٩,٤٩٣	١٣,٩٤٠,٥٥٠
دفعات مقدمة للموظفين	٤,٢٥٠,٠٤٠	٣,٥٨٢,٠٢٦
ضريبة قيمة مضافة مستحقة، صافي	١٨,١٩٤,٢٧٩	٦,٧٧٩,٩٧٤
مستحق من بيع شركة زميلة	-	٥,٠٠٠,٠٠٠
أخرى	٧,٣٠٣,٦٣١	٦,٠٠٩,٤٥٠
	<u>١٥٥,٢٣٥,١٠٥</u>	<u>١٧٥,٢٥٩,٩١٦</u>
يخصم: الجزء غير المتداول من الدفعات المقدمة لموردين ومقاولين	٤٧,٤٤٢,٨٨٣	٩٤,٨٤٦,١٤٥
	<u>١٠٧,٧٩٢,٢٢٢</u>	<u>٨٠,٤١٣,٧٧١</u>
يخصم: المخصص	(٢٦٤,٠١٢)	(٦,١٢٦,٨٨٥)
الدفعات المقدمة والمبالغ المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى - متداولة	<u>١٠٧,٥٢٨,٢١٠</u>	<u>٧٤,٢٨٦,٨٨٦</u>

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة الأخرى:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
	ﷲ	ﷲ
الرصيد في بداية السنة	٦,١٢٦,٨٨٥	١١,٨٣٣,٦٩٥
عكس مخصص خلال السنة	(٥,٨٦٢,٨٧٣)	(٥,٧٠٦,٨١٠)
الرصيد في نهاية السنة	<u>٢٦٤,٠١٢</u>	<u>٦,١٢٦,٨٨٥</u>

١٨ - الاستثمارات قصيرة الأجل

تتكون الاستثمارات قصيرة الأجل من استثمارات مربحة لفترة أكثر من ٣ أشهر وأقل من سنة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت هذه الاستثمارات ٦,٣ مليون ﷲ (٢٠٢٤م: لا شيء) وتحمل متوسط عمولة مربحة قدرها ٥٢٣ نقطة أساس.

١٩ - النقد وما في حكمه

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
	ﷲ	ﷲ
نقد لدى البنوك (إيضاح ١٩-١)	٨٧,٢٤٢,٢٥٥	٢١١,٦٩٨,٣٢١
نقد في الصندوق	٣٤٣,٤٠٠	٦٢٠,١٩٤
استثمار مربحة (١٩-٢)	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
نقد وما في حكمه	<u>١٠٢,٥٨٥,٦٥٥</u>	<u>٢٤٤,٨١٨,٥١٥</u>

١٩-١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، لم تحتفظ المجموعة بنقد مقيد يتعلق بتوزيعات الأرباح غير المطالب بها (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١٠٢,١ مليون ﷲ)، والذي تم الاحتفاظ به بحسابات بنكية منفصلة.

١٩-٢ تمثل استثمارات المربحة الاستثمار في مربحة إسلامية مع بنوك تجارية ويتراوح متوسط استحقاق هذه الودائع بين ٣٠ إلى ٩٠ يوماً وتحمل متوسط عمولة مربحة قدرها ٤٧١ نقطة أساس.

١٩-٣ تحتفظ المجموعة بأرصدة بنكية لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني جيد.

٢٠ - رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغ رأسمال الشركة ٢,٦٠٥ مليون ﷲ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢,٦٠٥ مليون ﷲ) يتكون من ٢٦٠,٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢٦٠,٥ مليون سهم) مدفوع بالكامل بقيمة اسمية ١٠ ﷲ للسهم.

٢١ - علاوة الإصدار

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكجزء من عملية تجميع الأعمال، أصدرت الشركة ١٠٠ مليون سهم جديد بقيمة ٢٧,٢ ﷲ للسهم الواحد. وبناءً على ذلك، تم إثبات المبلغ الذي يزيد عن القيمة الاسمية للأسهم الإجمالية البالغة ١,٧٢٠ مليون ﷲ كعلاوة إصدار.

٢٢ - الاحتياطي النظامي

يمثل الاحتياطي النظامي المبالغ الإجمالية المخصصة من صافي الإيرادات للسنوات السابقة كاحتياطيات نظامية وفقاً لمتطلبات نظام الشركات السابق والنظام الأساسي للشركة قبل المواءمة مع نظام الشركات الجديد. يخضع استخدام هذه الاحتياطيات لقرارات المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية.

٢٣ - الاحتياطي العام

يمثل الاحتياطي العام الأثر التراكمي للمعاملات مع الحصص غير المسيطرة. في الفترات السابقة، قامت المجموعة بشراء حصص ملكية إضافية في بعض الشركات التابعة مع الاحتفاظ بالسيطرة عليها. تم احتساب هذه المعاملات كمعاملات بين المساهمين.

يمثل الرصيد الفرق بين القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة التي تم الاستحواذ عليها والقيمة العادلة للعضو المدفوع للحصول على تلك الحصص الإضافية في تواريخ الاستحواذ.

الحصة في الدخل الشامل الأخر للشركات المستثمر فيها المحاسب عليها	الحصة في الدخل الشامل الأخر للشركات المستثمر فيها المحاسب عليها	الحصة في الدخل الشامل الأخر للشركات المستثمر فيها المحاسب عليها	الحصة في الدخل الشامل الأخر للشركات المستثمر فيها المحاسب عليها
١٢٥,٨٥٣,٣٩٣	١,٣٠٣,٠١٣	٧٢١,٧٠٨	٢,٠٨٦,١٧٨
٢٤,٤٩٧,٢٢٤	-	-	٢٤,٤٩٧,٢٢٤
(١٠,٧٨٩,٣٤٠)	-	-	(١٠,٧٨٩,٣٤٠)
٩٩٤,٨٠٧	٩٩٤,٨٠٧	-	-
١٠٢,٦٣٣,٤٥٤	-	١٠٢,٦٣٣,٤٥٤	-
(٥,٣٨٧,٧٣٠)	-	(٥,٣٨٧,٧٣٠)	-
٢٣٧,٨٠١,٨٠٨	٢,٢٩٧,٨٢٠	(٤,٦٦٦,٠٢٢)	١٥,٧٩٤,٠٦٢
(٢٠,٦٣,٨٩٢)	-	-	(٢٠,٦٣,٨٩٢)
(٩,١٦٥,٩٢٤)	-	-	(٩,١٦٥,٩٢٤)
(٤٤٠,٨١٣)	(٤٤٠,٨١٣)	-	-
(١٤٧,٣١٨,٩٤٣)	-	(١٤٧,٣١٨,٩٤٣)	-
(٩,٣٣٤,٣٧٠)	-	(٩,٣٣٤,٣٧٠)	-
(٧,٦٥٠,١٧٦)	-	(٧,٦٥٠,١٧٦)	-
٦١,٨٢٧,٦٩٠	١,٨٥٧,٠٠٧	(١٢,٣١٦,١٩٨)	٦٧,٧٢٢,٦٣٥
			٤,٥٦٤,٢٤٦

٥٣

شركة طيبة للاستثمار
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢٤ - الاحتياطات الأخرى (تتمة)

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل احتياطي تحوط التدفقات النقدية الحركات التراكمية في حصة المجموعة من تقييم القيمة السوقية لأدوات التحوط المعينة. يتم إثبات الجزء الفعلي من المكاسب أو الخسائر على تحوطات التدفقات النقدية في قائمة الدخل الشامل الموحدة ويتم تراكمه في هذا الاحتياطي. يتم إعادة تصنيف المبالغ المتركمة إلى قائمة الدخل الموحدة عندما تؤثر المعاملة المتحولة لها على الربح أو الخسارة.

احتياطي القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

احتياطي القيمة العادلة يشمل صافي التغير التراكمي في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. عند استبعاد هذه الاستثمارات، لا يتم إعادة تصنيف المبالغ التي تم إثباتها سابقاً في الدخل الشامل الأخر إلى قائمة الدخل الموحدة، بل يتم تحويلها داخل حقوق الملكية.

إعادة قياس التزام المنافع المحددة

يشمل هذا الاحتياطي المكاسب والخسائر الاكتوارية الناشئة عن إعادة قياس التزامات منافع نهاية الخدمة للمجموعة. يتم إثبات عمليات إعادة القياس في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة.

الحصة في الدخل الشامل الأخر للشركات المستثمر فيها المحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، قامت المجموعة أيضاً بتسجيل حصتها في الدخل الشامل الأخر للشركات المستثمر فيها المستثمر فيها المحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية، والتي تتضمن بشكل رئيسي المكاسب والخسائر الاكتوارية المتعلقة بالتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين بالشركات المستثمر فيها المحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية.

٢٥ - القروض لأجل

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
٦٣٧,١٦٣,٤٥٦	٨٢٥,٢٩٤,١٦٠
٩٨٤,٤٥٤,٣٧٩	٥٢٧,٣٧٦,٨٤٢
١,٦٢١,٦١٧,٨٣٥	١,٣٥٢,٦٧١,٠٠٢
٢٤٤,٠٥٣,٣١١	٢٨٥,٤٠٣,٥٦٣
١٣,٩٤١,٠٥٣	١٣,٩٤١,٠٥٣
٢٥٧,٩٩٤,٣٦٤	٢٩٩,٣٤٤,٦١٦
١,٨٧٩,٦١٢,١٩٩	١,٦٥٢,٠١٥,٦١٨

المطلوبات غير المتداولة

تمويل توريق

تمويل مرابحة

المطلوبات المتداولة

تمويل توريق

تمويل مرابحة

الرصيد في نهاية السنة

حصلت المجموعة على قروض لأجل مضمونة من عدد من البنوك المحلية على شكل تمويل مرابحة وتورق بقيمة دفترية إجمالية قدرها ١,٨٨٠ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ١,٦٥٢ مليون ريال).

تستحق القروض عمولة وفقاً لمعدل سايبور زاند هامش ربح يساوي أسعار الفائدة في السوق. كان متوسط سعر الفائدة المرجح على القروض خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م هو ٥,١٣٪ سنوياً (٢٠٢٤ م: ٦,٦٢٪ سنوياً)، ومع ذلك، تفاوتت الأسعار بين القروض متوسطة الأجل والقروض قصيرة الأجل. إن هذه القروض مضمونة بسندات إذنية وبالتنازل عن المتحصلات من إيجار بعض المشاريع والأراضي. جداول استحقاق هذه القروض مختلفة تتراوح من سنة ٢٠٢٦ م إلى سنة ٢٠٣٦ م.

تشمل اتفاقيات القروض تعهدات تتعلق بشكل أساسي بالحفاظ على نسب معينة من الرفع وإجمالي الدين إلى حقوق الملكية وتعهدات أخرى. وبموجب شروط هذه الاتفاقيات، يحق للبنوك المطالبة بالسداد الفوري للقروض إذا لم يتم الوفاء بأي من تلك التعهدات. وكانت المجموعة ملتزمة بتعهدات القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٢٦ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

تمتلك الشركة وشركاتها التابعة خطط مزايا محددة بعد التقاعد (كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي (١٩)). توفر هذه الخطط مكافآت نهاية الخدمة بناءً على الرواتب والبدلات النهائية وسنوات الخدمة التراكمية للموظفين، وذلك وفقاً لما يقتضيه نظام العمل السعودي.

٢٦ - التزامات المنافع المحددة للموظفين (تتمة)

تم إجراء أحدث تقييم اکتواري من قبل خبير اکتواري مؤهل مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة ومرخص له من قبل البنك المركزي السعودي.

برنامج المنافع المحددة

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
ﷲ	ﷲ
١٠٤,١٤٥,٩٨٩	٩٦,٢٩٠,٢٥٨

منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في القيمة الحالية لالتزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
ﷲ	ﷲ
٩٦,٢٩٠,٢٥٨	٨٣,١٧٨,٠٩٠

التزام المنافع المحددة في بداية السنة

المدرج في قائمة النطل الموحدة:

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
٩,٤٥٠,٤٣٢	٩,٩٣١,٣٣٠
٤,٥٣٢,٦٢٧	٤,٢٣٦,٨٣٦
١٣,٩٨٣,٠٥٩	١٤,١٦٨,١٦٦

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة الفائدة لالتزام المنافع المحددة

المدرج في قائمة النطل الشامل الآخر الموحدة:

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
٥,٠٩٣,٧٥٨	٨٧٨,٣٠١
(٣٥٠,٠٠٦)	٢٧٣,٣٩٥
٢,٩٠٦,٤٢٤	٤,٢٣٦,٠٣٤
٧,٦٥٠,١٧٦	٥,٣٨٧,٧٣٠
(١٣,٧٧٧,٥٠٤)	(٦,٤٤٣,٧٢٨)
١٠٤,١٤٥,٩٨٩	٩٦,٢٩٠,٢٥٨

إعادة قياس التزام منافع الموظفين المحددة من

- التغيير في الافتراضات المالية

- التغيير في الافتراضات الديموغرافية

- التغيير في التعديلات على أساس الخبرة

مدفوعات وتسيويات خلال السنة

التزام المنافع المحددة في نهاية السنة

الاقتراضات الاکتوارية الرئيسية

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
٥,٤٦ - ٦,٠٠	٥,٢٥ - ٥,٥٠
٤,٤٥ - ٤,٥٥	٤,٦٥ - ٥,٣٠
٢,١٤٣	١,٧٢٨

معدل الزيادة في الرواتب طويل الأجل

معدل الخصم

عدد الموظفين المشمولين ببرنامج منافع نهاية الخدمة

تحليل الحساسية

فيما يلي بيان تحليل الحساسية الكمية للافتراض الهام بشأن التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين كما في ٣١ ديسمبر:

التغير	التأثير على الالتزام	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
		ﷲ	ﷲ
زيادة بواقع ٠,٥%		(٢,٦٠٤,٣٢٠)	(٢,٠٥٦,٣٠٣)
نقص بواقع ٠,٥%		٢,٧٤٥,٧١٤	٢,١٦١,٣٦٢
زيادة بواقع ٠,٥%		٢,٥٣٧,٠٥٧	٢,٠٨٩,١٨١
نقص بواقع ٠,٥%		(٢,٤٢٩,٩٥٠)	(٢,٠٠٥,٥٥٢)

معدل الخصم

معدل التغير في الرواتب

٢٧ - الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	إيضاح
ﷲ	ﷲ	
٥٥,٢٠٦,٦٦٨	٣١,٤٧٨,١٨٣	ذمم دائنة تجارية
٧٦,٧٦٩,٨٩٥	٧٤,٢١١,١٥٤	٢-٣٠ مطلوبات عقود
١٠٠,٤٠٩,٦٢٠	١٠٤,٤٣٨,٦٥٢	إيرادات عقود إيجار مؤجلة
١٣٨,٥٦٦,١٧٧	١٦٦,٤٢٣,٥٨٠	مبالغ مستحقة لمقاولين المشاريع تحت الإنشاء
٧٢,٧١٠,٧٣٣	٧٣,٥٠٠,٦٤١	محجزات دائنة
٥٥,٤٥٩,٠٧٦	٤٥,١٥٨,٩٥٣	منافع موظفين مستحقة
٣٠,٤٩٤,٩١٢	١٨,٠١٦,٨٠٣	رسوم مهنية وخدمات أخرى مستحقة
٢٩,٩٥٢,٠٨١	٢٠,٩٣٣,٨٥٣	أعباء مالية مستحقة الدفع
١٥,٧٠٩,٠٠١	١١,٨٢٠,٠٨٠	٢-٢٧ مخصص الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركات زميلة
٥,٨٣٨,٠٠٠	٤,٩٠٠,٠٠٠	مصروفات مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان
٤,٩٢٧,٦١١	٦٤,٨٥٨,٦٣٦	١-٢٧ مخصص القضايا القانونية
٣,١١٩,٦١٤	٥,٧٠١,٦٩٢	مبالغ مستحقة للمقاولين
٣٤,١٧٤,٨٦٠	٤٣,٤١٣,٥٧٧	مصروفات أخرى مستحقة
٢٣,٩٠٥,٥٤٦	٦,١٩٢,٧٤٤	ذمم دائنة أخرى
٦٤٧,٢٤٣,٧٩٤	٦٧١,٠٤٨,٥٤٨	

١-٢٧ الحركة في مخصص القضايا القانونية كالتالي:

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	الرصيد الافتتاحي	المحمل خلال السنة	عكس / مستخدم	الرصيد الختامي
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
٦٤,٨٥٨,٦٣٦	٦٣,٧٤٢,٥٣٧	٦٤,٨٥٨,٦٣٦	٥,٧٤٨,٧٢٧	(٦٥,٦٧٩,٧٥٢)	٤,٩٢٧,٦١١
٦٣,٧٤٢,٥٣٧	٦٣,٧٤٢,٥٣٧	٦٣,٧٤٢,٥٣٧	٣,٨٠٤,٢٢١	(٢,٦٨٨,١٢٢)	٦٤,٨٥٨,٦٣٦

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تم إثبات مخصص قانوني قدره ٥٨,٣ مليون ﷲ يتعلق بنزاع قانوني بشأن إنهاء اتفاقية التشغيل والإدارة مع مشغل الفندق. أصدر المحكمون حكمهم بأن شركة العقيق للتنمية العقارية ("العقيق") ليست مخولة بإنهاء الاتفاقيات ويجب عليها دفع الخسائر التي تكبدها المشغل.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، توصلت المجموعة إلى تسوية متفق عليها مع المشغل، تشمل تنازلاً غير مشروط عن المطالبات المالية المستحقة. تشمل هذه التسوية أيضاً التنازل عن أي مطالبات أخرى حتى تاريخ التوقيع وتحد من المطالبات المستقبلية المحتملة كما هو موضح في اتفاقية التشغيل والإدارة الجديدة. نتيجة لهذه التسوية، دفعت المجموعة مبلغ تسوية قدره ١٠,٩ مليون ﷲ وعكست قيد المخصص القانوني المثبت سابقاً. يتم تضمين صافي عكس قيد المخصص ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

٢-٢٧ يمثل هذا الرصيد حصة المجموعة في حقوق ملكية شركتها المستثمر فيها، شركة فندق مطار المدينة المنورة. نظرًا لأن المجموعة التزام ضمني بدعم الشركة المستثمر فيها، فإنها تستمر في إثبات حصتها من الخسائر حتى بعد تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار إلى الصفر. الحركة خلال السنة تتعلق فقط بحصة المجموعة الإضافية من الخسائر المثبتة للفترة. انظر الإيضاح (٣-١٣).

٢٨ - توزيعات الأرباح مستحقة الدفع

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٥م بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ١٩٥ مليون ﷲ (٠,٧٥ ﷲ للسهم) عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والتي تمت الموافقة عليها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٢٥م.

يمثل مبلغ توزيعات الأرباح مستحقة الدفع المبالغ المستحقة إلى المساهمين من توزيعات الأرباح المعلنة ولكن لم يُطالب بها كما في تاريخ التقرير.

لم تحتفظ المجموعة بنقد مقيد يتعلق بتوزيعات الأرباح غير المطالب بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١٠٢,١ مليون ﷲ)، والذي كان يحتفظ به في حسابات بنكية منفصلة. هذه الأرصدة غير متاحة للاستخدام العام للمجموعة.

٢٩ - الزكاة

١-٢٩ الزكاة المحملة

تُحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يتم تحديد العناصر الرئيسية للوعاء الزكوي لكل شركة وفق أنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، وعادة ما تتكون من حقوق المساهمين وبعض المخصصات في بداية السنة والدخل المعدل ناقصًا الخصومات القابلة للتطبيق، بما في ذلك صافي القيمة الدفترية المعدلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات تحت الإنشاء والاستثمارات.

تُجرى الربوط الزكاة للمجموعة على مستوى المنشآت النظامية الفردية (وحيثما ينطبق، على أساس مجمع لبعض الشركات التابعة)، وفقًا للإطار التنظيمي. تقوم المجموعة بإثبات التزام الزكاة الذي يمثل الالتزام النظامي الإجمالي للمنشآت الملزمة بدفع الزكاة في القوائم المالية الموحدة. تعرض المجموعة مصروفات الزكاة، والحركات، والأرصدة المتعلقة بها في هذه القوائم المالية الموحدة، بينما يتم الاحتفاظ بالمكونات التفصيلية للوعاء الزكوي على المستوى الذي تُقيّم فيه الزكاة نظاميًا.

تتكون الزكاة المحملة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
مصروف زكاة	١٧,٨٠٧,٨٦٣	١٩,١٣١,١٠١
٢-٢٩ فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة:		
	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
الرصيد في بداية السنة	٢٥,٨٧٠,٣٠٧	٢٨,٤٣٤,٦٢٠
محمل خلال السنة	١٧,٨٠٧,٨٦٣	١٩,١٣١,١٠١
مدفوع خلال السنة	(١٥,٢٥٢,٥٤٠)	(٢١,٦٩٥,٤١٤)
الرصيد في نهاية السنة	٢٨,٤٢٥,٦٣٠	٢٥,٨٧٠,٣٠٧

٣-٢٩ الوضع الزكوي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، فيما يلي الوضع الزكوي:

شركة طيبة للاستثمار وشركة العقيق للتنمية العقارية

اعتبارًا من سنة ٢٠١٩، قدمت شركة طيبة للاستثمار وشركة العقيق للتنمية العقارية، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، إقرارًا زكويًا موحدًا. تم تقديم الإقرارات الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى ٢٠٢٤ م وتم استلام الشهادة الزكوية سارية المفعول حتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٦ م.

تلقت الشركتان الربوط الزكوية النهائية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، أصدرت الهيئة ربط زكوي لسنة ٢٠٢٢ م، بمبلغ ٢٣٦,٨٨٩ **ر.س**. قدمت الشركة اعتراضًا رسميًا على المبلغ الكامل المقدّر، والذي تم رفضه من قبل الهيئة. حافظت الشركة على موقفها وقامت بتصعيد المسألة من خلال رفع دعوى لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة والجمركية. القضية حاليًا قيد فحص الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبة والجمركية. لم تستلم الشركة الربوط الزكوي النهائي بعد لسنة ٢٠٢٤ م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، أصدرت الهيئة عدة تساؤلات لسنة ٢٠٢٤ م. قدمت الشركتان المعلومات الضرورية ردًا على تساؤلات الهيئة والتي لا تزال قيد الفحص من قبل الهيئة.

شركة دور للضيافة

قدمت شركة دور للضيافة وشركاتها التابعة إقراراتها الزكوية المنفصلة إلى الهيئة عن جميع السنوات حتى ٢٠٢٤ م واستلمت شهادات زكوية سارية المفعول لغاية ٣٠ إبريل ٢٠٢٦ م.

تلقت شركة دور للضيافة الربوط الزكوية النهائية من الهيئة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٢٩ - الزكاة (تتمة)

٣-٢٩ الوضع الزكوي (تتمة)

شركة دور للضيافة (تتمة)

لا يوجد مطلوبات قائمة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة. لم تستلم شركة دور للضيافة الربوط الزكوي النهائي بعد لسنة ٢٠٢٤ م.

أصدرت الهيئة الربوط الزكوية النهائية لشركة فنادق تبوك، وشركة النخيل للمناطق السياحية المحدودة، وشركة فنادق مكة، تغطي جميع السنوات المالية حتى سنة ٢٠٢٠ م.

كما أصدرت الهيئة الربوط الزكوية النهائية للشركة السعودية لخدمات الفنادق لجميع السنوات المالية حتى سنة ٢٠١٩ م.

بالإضافة إلى ذلك، أصدرت الهيئة الربوط الزكوية للشركات التابعة المتبقية لشركة دور للضيافة لجميع السنوات المالية حتى سنة ٢٠١٨ م، ولم يتم استلام أي مطالبات أخرى حتى تاريخه.

٣٠ - الإيرادات

١-٣٠ فيما يلي تفاصيل إيرادات المجموعة من العقود المبرمة مع العملاء للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
خدمات ضيافة - إيرادات غرف	٧٠٧,١٤٤,٣١٢	٦٨٧,٢٩٧,٧٨٨
مبيعات بضائع - إيرادات أطعمة ومشروبات	١٩٦,٨٦٢,٠١٩	١٨١,٣٦١,٩٩٠
إيرادات خدمات حج	٥٣,٧٤٤,٤٤١	٦٣,١٥٨,٤٨٥
إيرادات خدمات ثانوية	٢٤,١٩٢,٥٢٦	٢٢,٨٥٠,٣٩٠
إجمالي إيرادات الضيافة	٩٨١,٩٤٣,٢٩٨	٩٥٤,٦٦٨,٦٥٣
إيرادات إيجار - الممتلكات العقارية	٣٧٤,٠٠٤,٢٥٥	٣٥١,٨٨٣,٤٨٤
إدارة العقارات	٨,٣٩١,١٣٩	٨,٧٣٠,٣٥١
	١,٣٦٤,٣٣٨,٦٩٢	١,٣١٥,٢٨٢,٤٨٨

توقيت إثبات الإيرادات

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
على مدى من الزمن	١,١٤٣,٢٨٤,١٤٧	١,١١١,٠٧٠,١٠٨
في نقطة من الزمن	٢٢١,٠٥٤,٥٤٥	٢٠٤,٢١٢,٣٨٠
	١,٣٦٤,٣٣٨,٦٩٢	١,٣١٥,٢٨٢,٤٨٨

٢-٣٠ تمثل مطلوبات العقود بشكل رئيسي العوض المدفوع مقدمًا من العملاء مقابل الإقامة الفندقية وخدمات الضيافة ذات الصلة. يتم إثبات الإيرادات عندما وحين تقوم المجموعة بالوفاء بواجبات الأداء. تم إثبات مبلغ ٧٤,٢ مليون **ر.س** المدرج ضمن مطلوبات العقود في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كإيرادات في سنة ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٥١,٤ مليون **ر.س**).

٣-٣٠ وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، لم تكشف المجموعة عن معلومات بخصوص واجبات الأداء المتبقية للعقود التي كانت مدتها المتوقعة الأصلية سنة واحدة أو أقل. عادةً ما تكون هذه الالتزامات قصيرة الأجل وتتعلق بشكل رئيسي بخدمات الضيافة.

٣١ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	
ﷲ	ﷲ	
٣١١,٠٤٣,٧٠٦	٢٧٣,٤٣٨,١٥٩	رواتب ومنافع موظفين أخرى
١٦٦,٧٠٨,٢١٦	١٥٣,٣٥٤,١٢٤	استهلاك وإطفاء
١٣٧,٤٥٩,٨٤٨	١٠٨,٥٩٦,٩٧٧	مستلزمات تشغيل
٥٦,١٨٨,٣٢٤	٤٧,٥١٠,٥٤١	أطعمة ومشروبات
٥٣,٣٩١,٩٤٧	٤٧,٩٠٣,٥٩٨	مرافق عامة
٤٢,٨٨١,٠١٦	٣٨,٦٣٨,٠١٤	عمولات لوكالات السفر وبطاقات الانتماء
٣٦,٦٣٥,٢٨٥	٣٢,٨٢١,٧٧٩	إصلاح وصيانة
٢٢,٢٨١,٩٢٥	١٩,٠٩٧,٤٧٩	مصروفات إعلان وترويج
١٠,٥٤٣,١٦١	٢٢,١٤٧,٠١٣	رسوم خدمة وتشغيل
١,٧٨٣,٢٧٣	٣,٨٣٥,٣٤١	خدمات أمن وحراسة
١٧,١٢٨,٦٩٧	٩,٣٦٨,٦٠٠	أخرى
<u>٨٥٦,٠٤٥,٣٩٨</u>	<u>٧٥٦,٧١١,٦٢٥</u>	

٣٢ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	
ﷲ	ﷲ	
٥١,٠٨٩,٣٣٠	٥٥,٢٨٣,٢٧٢	رواتب ومنافع موظفين أخرى
١٩,٥٠٨,٤٠٤	١٧,٨٠٨,٧٤٤	اتعاب مهنية
٦,٥٣٧,٢١٣	٨,٧٦٠,٠٩٧	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٨,٢٨٥,٢٨٩	٦,٢٧٣,١٦٨	اشتركاك
٣,٣٧٩,٧٠٠	٣,١٦٥,٧٨١	المسؤولية الاجتماعية للشركات
٣,٣٦٠,٩٢٢	٣,٢٦٣,٠٥٣	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢,٥٤٦,٨٩٩	٤,٨٢٥,٨٩٩	مصروفات ضيافة
٢,٢٨٩,١٦٥	٢,١٠٩,٢٧٣	إصلاح وصيانة
١,٧١٨,٢١٧	١,٩٢٦,٨١٩	اتصالات ومرافق
٤,٩٠٠,١٠٠	٢,٥٩٥,٧٤٤	أخرى
<u>١٠٣,٦١٥,٢٣٩</u>	<u>١٠٦,٠١١,٨٥٠</u>	

٣٣ - مصروفات التشغيل الأخرى، صافي

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	إيضاح
ﷲ	ﷲ	
١٥,٧٤٨,٧٢٧	٣,٨٠٤,٢٢١	مخصص القضايا القانونية والمصروفات ذات العلاقة
٣٨,٩٧٢,٩٦٦	٣٠,١٢٠,٩٣٢	١-٣٣ مصروفات ما قبل الافتتاح
٦٦,٨٧٨,٧٧٢	٢,١٨٤,٧١٦	٤-٨ الانخفاض في قيمة المشاريع تحت الإنشاء
(١١١,٠٩٤,٢٧٤)	٢,٠٥٠,٠٠٠	٣-٧ (عكس) / الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
٢٢,٣٠٠,٠٠٠	-	٤-١٠ الانخفاض في قيمة عقار استثماري
٨,٧٠٨,٣٣٣	-	٤-٩ انخفاض في قيمة موجودات غير ملموسة
-	٦,٢١١,٦٣١	١-٣٣ استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(٢٩,٢٦٧,٦٢٤)	١-١١ عكس الانخفاض في قيمة أصل حق الاستخدام
-	١,٥٥٤,٦٠٦	الانخفاض في قيمة المخزون بطيء الحركة
-	١,٤٦٩,٦٧٧	اتعاب مهنية
٤١٨,٥٢٠	٢,٣٨٦,٧٢٤	أخرى
<u>٤١,٩٣٣,٠٤٤</u>	<u>٢٠,٥١٤,٨٨٣</u>	

١-٣٣ تتعلق هذه المصروفات بعقارات تحت التجديد والإنشاء.

٣٤ - توزيعات الأرباح من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	
ﷲ	ﷲ	
٧,٩٠٥,٣٥٩	٧,٢٩٧,٢٥٤	شركة سايبك للمغذيات الزراعية
١,٩٥٨,٦٢١	١,٨١٨,٧٢٠	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
٢,٠٨٣,٠٧٧	١,٧٧٩,٨٧١	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	الشركة الوطنية للسياحة
<u>١٢,٢٩٧,٠٥٧</u>	<u>١١,٢٤٥,٨٤٥</u>	

٣٥ - الإيرادات الأخرى، صافي

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
(٣,٨٨٨,٩٢١)	(٢,١٤٣,٢٩١)	٣-١٣	مخصص مقابل خسائر الاستثمار في شركة زميلة
٥٢,٠٥٥,٢٠٠	(٢,٦٢٥,٤٠٢)	٥-٧	مكسب / (خسارة) استبعاد ممتلكات ومعدات
٤٩,٢٠٦,٠٢٧	٣,٣٩٢,٩٦٠		أرباح من تسوية قضايا قانونية
١,٢١٠,٦٠٤	٣,١٣٤,٨٧٧		أرباح من استثمارات مرابحات
٢,٢٠٤,٠٤٨	-		عكس مخصص قانوني
-	٣,٢٨٢,٥٦٤		أرباح من بيع استثمارات
-	٧٣١,٣٦٨		أرباح من تصفية الاستثمارات
١,٤٨٤,٣٢٨	٢,٠٧٤,٥٠٦		أخرى
<u>١٠٢,٢٧١,٢٨٦</u>	<u>٧,٨٤٧,٥٨٢</u>		

٣٦ - تكاليف التمويل

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	
ﷲ	ﷲ	
٦١,٠٣٣,٤٨٤	٧٠,٣٥٢,٢٥٨	أعباء مالية على قروض لأجل
١٩,٣٠٣,١٦٠	١٨,٢٥٨,٣٢٠	أعباء مالية لالتزامات عقود الإيجار
١٣٧,٩٨٢	٥١٢,٠٢٢	رسوم بنكية
<u>٨٠,٤٧٤,٦٢٦</u>	<u>٨٩,١٢٢,٦٠٠</u>	

٣٧ - ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم كما يلي:

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	
ﷲ	ﷲ	
٣٦٤,٨٠٧,٩٥٤	٣٣٣,٧٢٤,٧٣٦	صافي ربح السنة العائد للمساهمين
٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣	٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
١,٤٠	١,٢٨	ربحية السهم - الأساسي والمخفض

لا يوجد بند تخفيض ربحية السهم والذي يؤثر على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية.

٣٨- الأدوات المالية المشتقة

قامت المجموعة بتحوط مخاطر أسعار المراهبة على بعض القروض التي حصلت عليها من بنوك محلية، وذلك لتقليل مخاطر أسعار المراهبة المؤهلة لتخصيصها كـ "أدوات تحوط مخاطر التدفقات النقدية". يتم إثبات حصة المجموعة في تغييرات احتياطات تحوط مخاطر التدفقات النقدية الفعلية، بعد الشراء، ضمن حقوق الملكية. وطبقاً لسياسة الشركة، لا تستخدم الأدوات المالية المشتقة لأغراض التداول والمضاربة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بلغت اتفاقيات مقايضة أسعار المراهبة ("عقود المقايضة") مع بنوك محلية بإجمالي قيمة اسمية بمبلغ ٦٠٠ مليون ر.س. للتحوط من التقلبات المستقبلية في أسعار المراهبة لجزء من قروضها الموقعة مع البنوك والخاصة بتمويل المشروعات تحت التطوير.

توضح الجداول أدناه ملخصاً بالبنود المغطاة، وأدوات التحوط والمشتقات التجارية والمبالغ الاسمية، والقيم العادلة لها. تشير المبالغ الاسمية إلى حجم المعاملات القائم بتاريخ القوائم المالية، ولا تعتبر مؤشراً على مخاطر السوق ومخاطر الائتمان.

تاريخ الاستحقاق لعقود المقايضة ومتوسط أسعار الفائدة كما يلي:

أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١ إلى ٥ سنوات	تاريخ الاستحقاق	
			أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.
-	-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	٤,٣٧%	-	٤,٣٧%

كان تأثير أدوات التحوط على قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

عقود مقايضة أسعار المراهبة كما في ٣١ ديسمبر	القيمة الاسمية	القيمة الدفترية	البند في قائمة المركز المالي	التغير في القيمة العادلة
٢٠٢٥ م	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٢٥,٥٠٨	أدوات مالية مشتقة	(٢,٠٦٣,٨٩٢)
٢٠٢٤ م	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٥٣,٣٣٧	أدوات مالية مشتقة	٢٤,٤٩٧,٢٢٤

تأثير تحوطات التدفقات النقدية في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة كما يلي:

الأرباح والخسائر من خلال الدخل الشامل الأخر	عدم الفعالية المثبتة في قائمة الدخل	البند في قائمة الدخل	المبالغ المعاد تصنيفها من خلال قائمة الدخل	البند في قائمة الدخل
ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.
٢٠٢٥ م	(٢,٠٦٣,٨٩٢)	-	(٩,١٦٥,٩٢٤)	تكاليف التمويل
٢٠٢٤ م	٢٤,٤٩٧,٢٢٤	-	(١٠,٧٨٩,٣٤٠)	تكاليف التمويل

٣٩- الارتباطات والالتزامات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، لدى المجموعة ارتباطات في شكل خطابات ضمان بمبلغ ٣٥,٣٤ مليون ر.س. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣١,٥١ مليون ر.س.).

إضافة لذلك، لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية تتعلق بمشروعات تحت التطوير تمثل القيمة المتبقية لاتفاقيات وعقود التصميم والتنفيذ بقيمة ٤١٩ مليون ر.س. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٥٠١ مليون ر.س.). لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية تتعلق بمشاريع تحت الإنشاء للشركات المستثمر فيها المحاسب عليها بطريقة حقوق الملكية وقدرها ١٦,٢ مليون ر.س. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣٩,٣ مليون ر.س.).

لمزيد من المعلومات حول الزكاة، يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٢٩).

٤٠- الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بكل شركة تابعة للمجموعة التي لديها حقوق ملكية غير مسيطرة هامة، وذلك قبل أي تسويات بين شركات المجموعة:

شركة نزل شدى للضيافة	الشركة السعودية لخدمات الفنادق	نسبة الحصص غير المسيطرة
ر.س.	ر.س.	
٢٠٢٥ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
٤٠%	٢٠%	٢٠%
٧٧,٨١٦,١٥٢	٨١,٢٨٢,٤٥٩	٧٦,٣٠٤,١١٩
١٤,١١٦,٥٢٦	١٢,١٣٩,٥٣١	٢٩,٣٤٨,١٨٤
١٥,٦٦٤,٢١٧	١٦,٤٩٦,٢٦٨	٤,١٩٣,٦٨٤
٤,٠٣٨,٦٧٦	٤,٢٠٤,٠٢١	٥,٨٣٦,٣٥٩
٧٢,٢٢٩,٧٨٥	٧٢,٧٢١,٧٠١	٩٥,٦٢٢,٢٦٠
٢٨,٨٩١,٩١٤	٢٩,٠٨٨,٦٨٠	١٩,١٢٤,٤٥٢
١٩,٩٦٦,٥١٤	١٩,١٢٤,٤٥٢	١٩,١٢٤,٤٥٢
١٥,٥٦٧,٧٤٥	١٨,٧٤٤,٥٦٠	٤٠,٤٤٤,٧١٧
٢٠٧,٤٩١	(٨٠,٥٩٦)	٣,٢٠٦,٨٢٨
-	-	-
٢٠٧,٤٩١	(٨٠,٥٩٦)	٣,٢٠٦,٨٢٨
٨٢,٩٩٦	(٣٢,٢٣٨)	٦٤١,٣٦٦
-	-	-
-	-	-

٤١- إدارة المخاطر المالية

تشتمل المطلوبات المالية الهامة الخاصة بالمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والدفعات المقدمة من العملاء والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والتي يتم قياسها في الأصل بالقيمة العادلة وتقيد لاحقاً بالتكلفة المضافة. وتتكون الموجودات المالية من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة والأرصدة المدينة الأخرى والفائدة طويلة الأجل والنقد وما في حكمه المقاس بالتكلفة المضافة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقوم الإدارة العليا بالمجموعة، مدعومة من قبل إدارة الخزينة بالمجموعة بموجب اتفاقية مستوى خدمة، بتقديم المشورة حول المخاطر المالية ووضع إطار عمل مناسب لحوكمة المخاطر المالية. يقوم المجلس بفحص واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كافة هذه المخاطر كما هو ملخص أدناه.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن مخاطر السوق نوعين من المخاطر: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات. تشتمل الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق على القروض.

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق.

يتعلق تعرض الشركة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات في السوق بصورة رئيسية بقروض المجموعة المرتبطة بمعدلات عمولة عائمة.

مخاطر أسعار العملات (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة على ذلك الجزء من القروض المتأثرة. ومع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، تأثر ربح المجموعة قبل الزكاة بالأثر الناتج عن القروض المرتبطة بمعدل عمولة متغيرة، على النحو التالي:

زيادة ١٠٠ نقطة أساس	نقص ١٠٠ نقطة أساس
١٨,٧٩٦,١٢٢	(١٨,٧٩٦,١٢٢)
(١٦,٥٢٠,١٥٦)	١٦,٥٢٠,١٥٦

٢٠٢٥م

٢٠٢٤م

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملة الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة. الشركة غير معرضة لأي مخاطر عملات هامة حيث إنه لا يوجد لدى المجموعة أرصدة جوهريّة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م مسجلة بعملات أخرى غير بـ **ر.س.** والدولار الأمريكي.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن اخفاق طرف ما في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عندما ينخرط عدد من الأطراف المقابلة في نشاط أو أنشطة تجارية واحدة في نفس المنطقة الجغرافية أو لديهم سمات اقتصادية واحدة قد تتسبب في فشلهم في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية عند تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم إدارة المجموعة بالمراقبة المستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء. وتقوم بإثبات تكاليف الانخفاض اللازم مقابل الأرصدة التي تعتبر مشكوك في تحصيلها. ولتخفيض هذه المخاطر، لدى المجموعة نظام لتقليل الحدود الائتمانية الممنوحة للعملاء بناءً على تقييم واسع النطاق بتصنيف العملاء وتاريخ الدفع.

يتم مراقبة الذمم المدينة بصورة منتظمة. يتم تأمين الائتمان الممنوح لمعظم الذمم المدينة، حيثما أمكن، بالحصول على خطابات اعتماد، وودائع ضمان بنكية، وضمانات بنكية، وضمانات تأمين.

كذلك تقوم المجموعة بإيداع أرصدها النقدية مع عدد من المؤسسات المالية ذات سمعة جيدة، نظرًا لسابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، فإن الإدارة لا تتوقع عدم قدرة أي طرف للوفاء بالتزاماته تجاه الآخر.

فيما يلي الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

الموجودات المالية:	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
ذمم مدينة تجارية	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	١٠٥,٥٨٦,٥٧١
نقد وما في حكمه	١٠٢,٥٨٥,٦٥٥	٢٤٤,٨١٨,٥١٥
استثمارات قصيرة الأجل	٦,٣٠٠,٠٠٠	-
	٢٣٢,٠٥٨,٥٨٥	٣٥٠,٤٠٥,٠٨٦
الموجودات المالية:	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
مضمونة	١٠٨,٨٨٥,٦٥٥	٢٤٤,٨١٨,٥١٥
غير مضمونة	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	١٠٥,٥٨٦,٥٧١
	٢٣٢,٠٥٨,٥٨٥	٣٥٠,٤٠٥,٠٨٦

تتمثل أعمار الديون للذمم المدينة التجارية فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	ذمم مدينة تجارية				
	أيام تجاوز مواعيد الاستحقاق				
	أقل من ٩٠ يومًا	٩١ - ١٨٠	١٨٠ - ٣٦٠	أكثر من ٣٦٠ يومًا	الإجمالي
	ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.
معدل الخسائر المتوقعة	١%	٣%	١٣%	٥٩%	٣٦%
القيمة الدفترية المعرضة للتعثر	٥٩,٢٧٤,١٨٣	١٦,٨٢١,٥٠٦	٧,٢٧٧,٤٦٨	١٠٢,٩٨٤,٢٢٣	١٨٦,٣٥٧,٣٨٠
خسارة الائتمان المتوقعة	(٤٩٨,٨٩٨)	(٥٧٧,٥٩٦)	(٩٤٧,٢٨٦)	(٦١,١٦٠,٦٧٠)	(٦٣,١٨٤,٤٥٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	ذمم مدينة تجارية				
	أيام تجاوز مواعيد الاستحقاق				
	أقل من ٩٠ يومًا	٩١ - ١٨٠	١٨٠ - ٣٦٠	أكثر من ٣٦٠ يومًا	الإجمالي
	ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.
معدل الخسائر المتوقعة	١%	٥%	٢٤%	٧٤%	٤٦%
القيمة الدفترية المعرضة للتعثر	٥٨,٢٣٣,٢١٠	٤,٥٤٢,٢٢٧	١٨,٣٦٥,٢٣٧	١١٤,٦٢٢,٥٩٤	١٩٥,٧٦٣,٢٦٨
خسارة الائتمان المتوقعة	(٧٤٤,٠٢٧)	(٢٠٤,٨٦٤)	(٤,٤٢٩,٧١٩)	(٨٤,٧٩٨,٠٨٧)	(٩٠,١٧٦,٦٩٧)

لم يتم تحديد أي تركيزات هامة لمخاطر الائتمان من قبل الإدارة بتاريخ التقرير.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة له. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبة متطلبات رأس المال العامل والتدفقات النقدية بصورة منتظمة.

وضعت الإدارة سياسات وممارسات لإدارة مخاطر السيولة وفقًا لمدى تحمل المخاطر والتأكد من احتفاظ المجموعة بالسيولة الكافية. وتقوم الإدارة العليا بصفة مستمرة بفحص المعلومات المتعلقة بتطورات السيولة الخاصة بالمجموعة.

وضعت المجموعة آلية قوية لإدارة النقد الخاص بها لضمان أفضل استخدام للموارد النقدية المتاحة. ويتطلب ذلك تنظيم أنظمة التحصيل والصرف بطريقة تعظم من استثمار الأموال غير المستثمرة من خلال الودائع لأجل والودائع قصيرة الأجل مع الحد من اقتراض الأموال والتأكد من توفر التسهيلات اللازمة لإدارة عملياتها.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	خلال سنة واحدة	سنتين فأكثر	الإجمالي
ر.س.	ر.س.	ر.س.	ر.س.
ذمم دائنة تجارية و ذمم دائنة أخرى	٥٨,٣٢٦,٢٨٢	-	٥٨,٣٢٦,٢٨٢
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	١٥٦,١٧٩,٨٤٠	-	١٥٦,١٧٩,٨٤٠
قروض لأجل	٢٥٧,٩٩٤,٣٦٤	١,٦٢١,٦١٧,٨٣٥	١,٨٧٩,٦١٢,١٩٩
التزامات عقود الإيجار	٣٧,٥٧٧,٩٩٣	٢٤٦,٩٠٤,٢٧٤	٢٨٤,٤٨٢,٢٦٧
	٥١٠,٠٧٨,٤٧٩	١,٨٦٨,٥٢٢,١٠٩	٢,٣٧٨,٦٠٠,٥٨٨

٤١ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

الإجمالي	سنتين فأكثر	خلال سنة واحدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
٣٧,١٧٩,٨٧٥	-	٣٧,١٧٩,٨٧٥	ذمم دائنة تجارية و ذمم دائنة أخرى
١٥٥,١٦٧,٦٠٤	-	١٥٥,١٦٧,٦٠٤	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١,٦٥٢,٠١٥,٦١٨	١,٣٥٢,٦٧١,٠٠٢	٢٩٩,٣٤٤,٦١٦	قروض لأجل
٢٨٤,٢٨٩,٦١٦	٢٣٥,٩٤٤,٩٩١	٤٨,٣٤٤,٦٢٥	التزامات عقود الإيجار
<u>٢,١٢٨,٦٥٢,٧١٣</u>	<u>١,٥٨٨,٦١٥,٩٩٣</u>	<u>٥٤٠,٠٣٦,٧٢٠</u>	

لا يوجد اختلاف جوهري بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذه المطلوبات المالية.

٤٢ - إدارة رأس المال

يمثل رأس المال حقوق الملكية العائدة لحقوق المساهمين في المجموعة. إن الهدف الرئيسي لإدارة رأسمال المجموعة هو دعم أعمالها وزيادة العائد للمساهمين.

تتمثل سياسة الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين وثقة المقرضين والسوق واستمرارية تطوير العمل التجاري في المستقبل. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وتقوم بعمل التعديلات عليه على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، والذي تحدده المجموعة بالناتج من الأنشطة التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. كما يقوم مجلس الإدارة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

لم تطرأ أية تغيرات على طريقة إدارة المجموعة لرأس المال خلال السنة. لا تخضع المجموعة لمتطلبات رأس المال المفروضة خارجياً.

فيما يلي دين المجموعة إلى نسبة رأس المال المعدلة:

إجمالي المطلوبات	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
يخصم: النقد وما في حكمه واستثمارات قصيرة الأجل	ﷲ	ﷲ
صافي الدين (بعد خصم النقد وما في حكمه واستثمارات قصيرة الأجل)	٣,١٣٤,٠٠٥,٣٤٨	٢,٩٢٠,٧٢٣,٠٤٩
حقوق الملكية	(١٠٨,٨٨٥,٦٥٥)	(٢٤٤,٨١٨,٥١٥)
صافي الالتزامات إلى حقوق الملكية	٣,٠٢٥,١١٩,٦٩٣	٢,٦٧٥,٩٠٤,٥٣٤
	٦,٩٢٨,٤٧٩,٤٤١	٦,٩٢٩,٢٨٥,٣٠٧
	<u>٪٤٣,٦٦</u>	<u>٪٣٨,٦٢</u>

٤٣ - القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة للمجموعة للوصول إليها.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وبافتراض أن المشاركين يعملون لأفضل ما في صالحهم.

يؤخذ في الاعتبار عند قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية ناتجة من أفضل استخدام للأصل أو بيعه لمشارك آخر في السوق قد يستخدمه أفضل استخدام.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات القابلة للملاحظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير قابلة للملاحظة إلى أكبر حد.

٤٣ - القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيم العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة، يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي للقيم العادلة، والذي يتم توضيحه فيما يلي، على أساس الحد الأدنى للمدخلات ذات الأهمية لقياس القيم العادلة ككل:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.	أساليب التقييم بحيث يكون الحد الأدنى الذي يمكن تحديده للمدخلات ذات الأهمية لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر.	أساليب التقييم بحيث يكون الحد الأدنى الذي يمكن تحديده للمدخلات ذات الأهمية لقياس القيمة العادلة لا يمكن ملاحظته.

توضح الجداول التالية القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م		التكلفة المضافة	الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	التكلفة المضافة	الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة
القيمة الدفترية من القيمة العادلة من خلال الدخل	القيمة الدفترية من القيمة العادلة من خلال الدخل	القيمة الدفترية من القيمة العادلة من خلال الدخل	القيمة الدفترية من القيمة العادلة من خلال الدخل					
الإجمالي	الشامل الآخر	الإجمالي	الشامل الآخر	الإجمالي	الشامل الآخر	الإجمالي	الشامل الآخر	الإجمالي
٨٤٦,٨٤٠,٧٥٧	٨٤٦,٨٤٠,٧٥٧	-	٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	-	٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	-
٢٠,٣٥٣,٣٢٧	٢٠,٣٥٣,٣٢٧	-	٩,٠٢٥,٥٠٨	٩,٠٢٥,٥٠٨	-	٩,٠٢٥,٥٠٨	٩,٠٢٥,٥٠٨	-
<u>٨٦٧,١٩٤,٠٩٤</u>	<u>٨٦٧,١٩٤,٠٩٤</u>	<u>-</u>	<u>٦٦٥,٢١٥,٤٠٢</u>	<u>٦٦٥,٢١٥,٤٠٢</u>	<u>-</u>	<u>٦٦٥,٢١٥,٤٠٢</u>	<u>٦٦٥,٢١٥,٤٠٢</u>	<u>-</u>
الموجودات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة								
١٠٥,٥٨٦,٥٧١	-	١٠٥,٥٨٦,٥٧١	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	-	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	-	١٢٣,١٧٢,٩٣٠	-
١٩,٧٤٥,٤٤٠	-	١٩,٧٤٥,٤٤٠	٥٢,٠٧٩,٦٨٣	-	٥٢,٠٧٩,٦٨٣	-	٥٢,٠٧٩,٦٨٣	-
-	-	-	٦,٣٠٠,٠٠٠	-	٦,٣٠٠,٠٠٠	-	٦,٣٠٠,٠٠٠	-
٢٤٤,٨١٨,٥١٥	-	٢٤٤,٨١٨,٥١٥	١٠٢,٥٨٥,٦٥٥	-	١٠٢,٥٨٥,٦٥٥	-	١٠٢,٥٨٥,٦٥٥	-
<u>٣٧٠,١٥٠,٥٢٦</u>	<u>-</u>	<u>٣٧٠,١٥٠,٥٢٦</u>	<u>٢٨٤,١٣٨,٢٦٨</u>	<u>-</u>	<u>٢٨٤,١٣٨,٢٦٨</u>	<u>-</u>	<u>٢٨٤,١٣٨,٢٦٨</u>	<u>-</u>
المطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة								
٣٧,١٧٩,٨٧٥	-	٣٧,١٧٩,٨٧٥	٥٨,٣٢٦,٢٨٢	-	٥٨,٣٢٦,٢٨٢	-	٥٨,٣٢٦,٢٨٢	-
٣٦,٠٤١,٠٩٨	-	٣٦,٠٤١,٠٩٨	٣٣,٩١٥,٦٢٩	-	٣٣,٩١٥,٦٢٩	-	٣٣,٩١٥,٦٢٩	-
١٥٥,١٦٧,٦٠٤	-	١٥٥,١٦٧,٦٠٤	١٥٦,١٧٩,٨٤٠	-	١٥٦,١٧٩,٨٤٠	-	١٥٦,١٧٩,٨٤٠	-
١,٦٥٢,٠١٥,٦١٨	-	١,٦٥٢,٠١٥,٦١٨	١,٨٧٩,٦١٢,١٩٩	-	١,٨٧٩,٦١٢,١٩٩	-	١,٨٧٩,٦١٢,١٩٩	-
<u>١,٨٨٠,٤٠٤,١٩٥</u>	<u>-</u>	<u>١,٨٨٠,٤٠٤,١٩٥</u>	<u>٢,١٢٨,٠٣٣,٩٥٠</u>	<u>-</u>	<u>٢,١٢٨,٠٣٣,٩٥٠</u>	<u>-</u>	<u>٢,١٢٨,٠٣٣,٩٥٠</u>	<u>-</u>

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ولا يتضمن ذلك معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول القيمة العادلة.

القيمة العادلة			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
الإجمالي	ﷲ	ﷲ	ﷲ
٦٥٦,١٨٩,٨٩٤	٥٨٣,٧١٢,٨٩٤	-	٧٢,٤٧٧,٠٠٠
٩,٠٢٥,٥٠٨	-	٩,٠٢٥,٥٠٨	-
<u>٦٦٥,٢١٥,٤٠٢</u>	<u>٥٨٣,٧١٢,٨٩٤</u>	<u>٩,٠٢٥,٥٠٨</u>	<u>٧٢,٤٧٧,٠٠٠</u>

المستوى ١	القيمة العادلة		
	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ٳ	ٳ	ٳ	ٳ
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م			
الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
أدوات مالية مشتقة			
٧٦٠,٤٥٧,٧٥٧	-	٨٤٦,٨٤٠,٧٥٧	
-	٢٠,٣٥٣,٣٣٧	-	٢٠,٣٥٣,٣٣٧
٧٦٠,٤٥٧,٧٥٧	٢٠,٣٥٣,٣٣٧	٨٦,٣٨٣,٠٠٠	٨٦٧,١٩٤,٠٩٤

لم يتم إجراء أية تحويلات بين قياسات القيمة العادلة للمستوى ١ والمستوى ٢ خلال السنة، كما لم يتم إجراء تحويلات إلى أو من قياسات المستوى ٣ للقيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. بلغ التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى ٣ مبلغ ١٣,٩ مليون ٳ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٥٥ مليون ٳ)، وتم تسجيله في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يوضح الجدول التالي طرق التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للمستوى ٢ والمستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة.

النوع	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وقياس القيمة العادلة
أدوات مالية مشتقة	يتم احتساب القيمة العادلة من خلال تطبيق إطار متعدد المنحنيات لتقييم مشتقات أسعار الفائدة، مما يعكس ممارسات السوق والتميز بين منحنيات الخصم ومنحنيات التنبؤ. تتضمن المدخلات مجموعة من الأدوات مثل مقايضات أسعار الفائدة وعقود المقايضة الأجلة والأساسية كمقايضات أساسية بحسب الأداة اعتماداً على تلك المنحنيات، ثم استخدام تقنيات المعايرة القياسية (مثل استخلاص العينات التدريجي، وخوارزميات التحسين) وطرق الاستيفاء (على سبيل المثال، الاستيفاء الخطي، والشريحة التكعيبية) لاشتقاق المعدلات الصفرية.	لا ينطبق	لا ينطبق
استثمارات في أدوات حقوق ملكية	طريقة المقارنة السوقية: يعتمد نموذج التقييم على مضاعفات السوق المستمدة من الأسعار المدرجة للشركات القابلة للمقارنة مع الشركة المستثمر فيها، والتي يتم تعديلها نتيجة تأثير عدم قابلية تسويق الأوراق المالية، والإيرادات والربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء للشركة المستثمر فيها.	القيمة للأرباح قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك والإطفاء مضروباً في ١٤x (٢٠٢٤م: ١٥,٥x)	أي تغير بنسبة +/- ١٠٪ في المضاعفات قد ينتج عنه تغير في القيمة العادلة بقيمة: ٧,٣ مليون ٳ (٢٠٢٤م: ٨,٧ مليون ٳ)
	طريقة تقييم صافي الموجودات: تعتمد هذه الطريقة على القيمة المقدرة للموجودات مطروحاً منها المطلوبات في تاريخ التقييم. وقد لا تعكس هذه الطريقة الأرباح المستقبلية المحتملة أو تقلبات السوق وقد تم استخدامها إلى جانب المقارنة السوقية للتوصل إلى القيمة العادلة للاستثمار.	قيمة الإيرادات مضروباً في ٢,٠x (٢٠٢٤م: ٢x) ٳ	

لا توجد أمور أخرى حدثت حتى وبما فيها تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة أو تتطلب تعديلات أو إفصاحات في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

من أجل عرض أفضل، تم إعادة تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتتوافق مع العرض في السنة الحالية.

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة لإصدارها من قبل مجلس إدارة المجموعة في ١٢ رمضان ١٤٤٧هـ (الموافق ١ مارس ٢٠٢٦م).

