



الأندلس
Alandalus
العقارية Property

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية للسنة المنتهية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

وتقرير مراجعي الحسابات

التقرير المالي
2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي ولي العهد ووزير الدفاع



صاحب السمو الملكي
الأمير Nayef بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد ووزير الداخلية

الفهرس

9	1. مقدمة
10	2. أعضاء مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية والرئيس التنفيذي
11	1.2 - أعضاء مجلس الإدارة
12	2.2 - اللجنة التنفيذية والرئيس التنفيذي
14	3. عن الشركة
15	1.3 - تأسيس الشركة
15	2.3 - الأنشطة الرئيسية للشركة
15	3.3 - القطاعات المدارة من قبل الشركة
17	4.3 - الشركات الشقيقة
18	4. إستراتيجية الشركة ورؤيتها
19	1.4 - الإستراتيجية
19	2.4 - الرؤية
19	3.4 - الرسالة
19	4.4 - القيم
20	5. الموارد البشرية
21	1.5 - عن الموارد البشرية
21	2.5 - الالتزام بالسعودة
22	6. المسؤولية الإجتماعية
23	1.6 - دور الشركة في المسؤولية الإجتماعية خلال 2016
24	7. أبرز تطورات وإنجازات الشركة منذ التأسيس
24	1.7 - أبرز التطورات منذ تأسيس الشركة
26	8. أنشطة الشركة والاداء التشغيلي والمشاريع الحالية
27	1.8 - أنشطة الشركة
34	2.8 - المشاريع الحالية
35	3.8 - الشهادات والإعتمادات
35	4.8 - نواحي القوة والمزايا التنافسية

36

9. الخطط المستقبلية لعام 2016

37

1.9 - مشروع بانوراما جدة مول

37

2.9 - مشروع طريق الأمير ماجد (المروة سنتر)

37

3.9 - مشروع انشاء مستشفى بالشراكة مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب

38

10. النتائج المالية

39

1.10 - قائمة الدخل

41

2.10 - تحليل الإيرادات بحسب أنشطة الشركة

42

3.10 - التحليل الجغرافي للإيرادات

43

4.10 - قائمة المركز المالي

44

5.10 - المعايير المحاسبية

44

6.10 - خطة التحول إلى معايير المحاسبة الدولية

45

7.10 - تسهيلات التورق الإسلامي

45

8.10 - مخصصات الموظفين

45

9.10 - المدفوعات النظامية

46

11. العقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

46

1.11 - العقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

52

12. المساهمين الرئيسيين والتغير في حصص الملكية

53

1.12 - التغير في ملكية ومصالح المساهمين

53

2.12 - التغير في ملكية ومصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

54

13. مجلس إدارة الشركة واللجان التابعة لها

54

1.13 - مجلس الإدارة

56

2.13 - اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2016م

57

3.13 - لجان مجلس الإدارة ومسئولياتها واجتماعاتها في عام 2016م

58

4.13 - الإدارة التنفيذية

58

5.13 - مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين

60

14. المخاطر

64

15. الحوكمة

66

16. نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية

68

17. سياسة توزيع الأرباح

70

18. القرارات

مقدمة

السادة مساهمي شركة الأندلس العقارية
المحترمين

|

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ,

يسر رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة الأندلس العقارية أن يقدم لمساهمي الشركة الكرام التقرير السنوي عن العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2016 م , والمعد وفقا لمتطلبات لائحة الحوكمة وقواعد التسجيل والإدراج الصادرتين عن هيئة السوق المالية ونظام الشركات والنظام الأساسي للشركة .
ويستعرض التقرير معلومات عن أنشطة الشركة ونتائجها المالية وأدائها وإنجازاتها وخططها المستقبلية خلال العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2016 .



أعضاء مجلس الإدارة





اللجنة

التنفيذية والرئيس

التنفيذي



عن الشركة

”

شركة الأندلس العقارية
«الشركة» هي شركة
مساهمة سعودية بموجب
السجل التجاري رقم
1010224110 وتاريخ
17/09/1427 هـ (الموافق
10/10/2006 م) والقرار
الوزاري رقم 2509 وتاريخ
03/09/1427 هـ (الموافق
26/09/2006 م).

“

1.3 تأسيس الشركة

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال بلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (238,900,000) ريال سعودي مقسم إلى ثلاث وعشرين مليون وثمانمائة وتسعون ألف (23,890,000) سهم عادي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالاً مدفوعة بالكامل.

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في 15/10/1428 هـ (الموافق 27/10/2007م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (238,900,000) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون (343,000,000) ريال سعودي مقسم إلى أربعة وثلاثون مليون وثلثمائة ألف (34,300,000) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مئة وأربعة مليون ومئة ألف (104,100,000) ريال إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين.

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في 19/05/1436 هـ (الموافق 10/03/2015م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة مرة أخرى من ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون (343,000,000) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (700,000,000) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (70,000,000) سهم عادي وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (357,000,000) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة

في ديسمبر 2015 وبعد صدور موافقة هيئة السوق المالية طرحت الشركة 30% من أسهمها للاكتتاب العام حيث بلغ عدد الأسهم المطروحة واحد وعشرين مليون (21,000,000) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل وقدرها عشرة ريالاً (10) ريالاً سعودية للسهم الواحد،

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي سبعمائة مليون (700,000,000) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (70,000,000) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة ريالاً (10) ريالاً سعودية للسهم الواحد.

2.3 الأنشطة الرئيسية للشركة

يتركز النشاط الرئيسي الحالي للشركة في التطوير والاستثمار العقاري.

وتتمثل أغراض الشركة الرئيسية وفقاً لنظامها الأساسي بما يلي:

إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها

مقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية، والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية

صيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني التجارية

تملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة في حدود أغراضها

إنشاء وتملك وصيانة وتشغيل المراكز والمجمعات الطبية والفندقية والسياحية

3.3 القطاعات المدارة من قبل الشركة

1 - قطاع عقارات التجزئة

تعتمد شركة الأندلس العقارية على الاستثمار في الأنشطة العقارية المرتبطة بقطاع التجزئة كالمراكز التجارية ومراكز تسوق الأحياء

1- المراكز التجارية

وتمتلك الشركة ثلاثة (3) مراكز تجارية بنسب ملكية متفاوتة وهي:

* "الأندلس مول" المقام في مدينة جدة، وتبلغ ملكية الشركة فيه 100%

* "حياة مول" المقام في مدينة الرياض، وتبلغ ملكية الشركة فيه 25%

* "دارين مول" المقام في مدينة الدمام، وتبلغ ملكية الشركة فيه 50%

2- مراكز تسوق الأحياء

وبالإضافة إلى المراكز التجارية المذكورة أعلاه، طورت الشركة ثلاثة من مراكز تسوق الأحياء (Strip Malls) بنسبة ملكية مقدارها 100% لهذه المشاريع المقامة على أراضي مستأجرة وهي (اليرموك سنتر، تلأل سنتر، الصحافة سنتر).

2- قطاع الضيافة

ستيبيريدج سويتس جدة الاندلس مول (البرج الفندقية)

قامت شركة الأندلس العقارية بإنشاء وتطوير برج فندقية ملاصق للأندلس مول (ستيبيريدج سويتس جدة الاندلس مول)، بمساحة إجمالية قدرها 28,225 متر مربع وتم إنجاز أكثر من 99% من الأعمال الإنشائية للمشروع ومن المتوقع افتتاح الفندق وتشغيله في الربع الثاني من عام 2017م.

ويتكون ستيبيريدج سويتس جدة الأندلس مول من 164 جناح بالإضافة إلى المرافق الترفيهية وغرف الاجتماعات والمطاعم العالمية ونادي صحي.

4.3 الشركات الشقيقة

تشمل استثمارات الشركة عدد من الشركات الشقيقة، والتي تمتلك الشركة فيها نسب تتراوح ما بين 25% و 50% من رأس مال تلك الشركات. وفيما يلي جدول يبين أسماء الشركات الشقيقة ونسبة ملكية شركة الأندلس فيها كما في 31 ديسمبر 2016م.

اسم الشركة الشقيقة	النشاط الرئيسي	رأس المال (ريال سعودي)	الدولة التأسيس والنشاط	نسبة ملكية الشركة
شركة الأسواق المتطورة	المقاولات العامة للمباني وصيانتها والأعمال الكهربائية والميكانيكية والخدمات التجارية وكذلك شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو بالتأجير لصالح الشركة.	500,000	السعودية	50%
شركة الحياة العقارية	إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامه للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها	5,000,000	السعودية	25%
شركة هامات العقارية	تملك وشراء العقار لصالح الشركة وشراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع والتأجير لصالح الشركة وإقامة وتشغيل وصيانة ونظامه المباني السكنية والمراكز التجارية والسكنية ونظامه المدن ومقاولات الإنشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية والمجمعات التجارية والحكومية وتشمل الأعمال المدنية والمعمارية والكهربائية والإلكترونية وتجارة مواد البناء.	500,000	السعودية	33,40%
شركة صروح المراكز	إقامة المشاريع التجارية والصناعية وتشغيل المراكز التجارية وخدمات الاستيراد والتصدير والتسويق للغير وشراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة	500,000	السعودية	25%



إستراتيجية

الشركة ورؤيتها





الاستراتيجية

التحسين المستمر للأداء التشغيلي وتطوير وإدارة وتأجير المراكز التجارية التابعة للشركة لتحقيق أعلى مستويات الإشغال والوصول إلى المزيج الأمثل من المستأجرين تطوير مشاريع المراكز التجارية الجديدة ومشاريع الضيافة بالإضافة إلى مشاريع متعددة الاستخدامات الاستحواذ كلياً أو جزئياً على المشاريع المماثلة الأخرى القائمة ذات الأداء المتميز أو التي تعتقد الشركة بأن ذلك سيمكنها من الوصول إلى أداء متميز الاستثمار الاستراتيجي في الذراع التشغيلي والتأجيري التابع للشركة والمتمثل بشركة هامات العقارية وذلك بهدف توسيع محفظة الشركة من المشاريع وشبكات الأعمال وتلبية طلبات العملاء (المستأجرين) المتنامية. الدخول في شراكات استراتيجية مع مستثمرين آخرين لتنفيذ مشروعات في المجالات التي تعمل بها الشركة.



القيم

تتميز الشركة بقيم مؤسسية تسعى من خلالها لتحقيق أهدافها وهي كالتالي:

الثقة
المشاركة

الطموح
الشغف
الإصرار



الرؤية

أن نكون المستثمر والمطور المفضل والأكثر تأثيراً في قطاع العقارات المدرة للدخل المرتبطة بقطاع التجزئة، ومكملاتها من مشاريع الضيافة، والمشاريع متعددة الاستخدامات في المملكة العربية السعودية.



الرسالة

تنمية مكانة الشركة في المملكة العربية السعودية والمحافظة عليها من خلال التركيز على تطوير مشاريع التجزئة التجارية المدرة للدخل ومكملاتها من مشاريع الضيافة والمشاريع متعددة الاستخدامات ذات الجودة العالية، والاستثمار في الفرص الواعدة وذلك بالعمل مع شركائنا الاستراتيجيين الذين يشاطروننا ذات الأهداف.

الموارد البشرية

الاستثمار في الإنسان هو
أرفع درجات الاستثمار،
من خلال بذل الجهد
في تنمية ذاته، وتطوير
مداركه، وإيعاته على
تحقيق الدور المناسب
لإمكاناته وقدراته.

”

”

1.5 الموارد البشرية

4- العناية بموظفي الشركة

التحفيز والمشاركة وروح الفريق، والتقدير، كلها روافد تصب في نهر التقدير النفسي والذاتي، ولحبنا التكامل في أعمالنا وقيمنا، أولينا العناية الصحية لموظفي الشركة كل الاهتمام؛ فقد تم التعاقد مع كبرى شركات التأمين في المملكة لضمان عناية صحية فائقة للموظفين وأسرهم، وهو بلا شك عنوان اعتزاز لدينا، ومصدر فخر ووفاء لموظفي الشركة ولأسرهم الكريمة.

2.5 الالتزام بالسعودة

لقد بلغت الشركة بحمد الله النطاق البلاتيني (الممتاز) من حيث نسبة التوطين، كما يحتل السعوديون من أبناء هذا الوطن المناصب الإدارية العليا في الشركة، وتأتي استراتيجية توطين الوظائف في مقدمة اهتمامات الشركة، وفي رأس أولوياتها في خططها، كما إننا لا نعد توطين الوظائف في الشركة مجرد خيار لتحقيق متطلبات وزارة العمل، بقدر ما هو مطلب وطني لانعكاساته الإيجابية على الاقتصاد السعودي، وذلك عن طريق الاستثمار في الكوادر الوطنية بما يتوافق مع متطلبات سوق العمل في المجالات المختلفة، إيماناً منا بأهمية تكوين قاعدة بشرية وطنية تحمل على عاتقها المضي قدماً نحو التنمية وفق تطورات العصر.

فقد بلغ عدد العاملين في الشركة ونسبة السعودة في 31 ديسمبر 2016 كما يلي:

النطاق	نسبة السعودة	غير سعوديين	السعوديين	إجمالي العاملين	تصنيف النشاط	
بلاتيني	31,39%	31	15	46	التشييد والبناء - مقاولات عامة للمباني	شركة الأندلس العقارية

1- توطين الوظائف

آمنت شركة الأندلس العقارية بأهمية الفريق العامل ودوره المركزي، ووضعت نصب عينها أهمية الموارد البشرية؛ لأن الكادر البشري يمثل أهم عناصر العملية الإنتاجية في المنشأة، فكان هذا دافعا للحرص على استقطاب الكفاءات المتميزة، وتوفير الأجواء المناسبة للعمل، مما يرقى بالعمل الوظيفي والجهود الإنتاجية لأعلى مستوى يتميز بالكفاءة والجودة والفاعلية.

ولا شك أن واجبنا الوطني يحملنا مسؤولية المشاركة في الشباب السعودي وإعطائه الفرصة للانضمام إلى أسرة العاملين.

2- محضن الإبداع

ولن يتحقق الإستثمار في الإنسان إلا إذا توفر له تدريب يحفز قدراته ويبرز مواهبه، ويكشف له ذاته. وقد جاء التدريب والتطوير على رأس أولويات الأندلس العقارية؛ حيث يتم التدريب وفق خطة تراعى فيها احتياجات الشركة والموظف، ومدى تأهيل الجهة التدريبية، وفي هذا السياق تقدم الشركة برامج ودورات تدريبية تشمل جميع المستويات الوظيفية بالشركة بمتابعة وتنسيق من قبل الموارد من خلال لائحة تبين أنواع ومدة وشروط تلك البرامج والدورات التي تناسب احتياجات الموظفين في مجالاتهم المختلفة كالآتي:

التدريب داخل الشركة ويتم تنفيذ ذلك بواسطة مختصين من داخل الشركة أو خارجها.

التدريب خارج المملكة ويتم ذلك عن طريق متابعة المراكز والمعاهد المتخصصة والتي تطرح دورات وبرامج تساعد الموظفين على تأدية أعمالهم بصورة احترافية.

3- تكريم موظفي الشركة

أقامت الشركة حفلها السنوي لهذا العام بحضور جميع الموظفين، ويأتي هذا الحفل من منطلق الاهتمام الذي توليه الأندلس العقارية لموظفيها باعتبارهم أداة التطوير الأساسية وحجر الزاوية الذي يقوم عليه تحسين العمل وتطويره على مستوى الشركة بشكل عام.

المسؤولية الاجتماعية

تحرص شركة الأندلس
العقارية على تحقيق
استراتيجيتها المتعلقة
بالمسؤولية الاجتماعية
من خلال دعم البرامج
الاجتماعية ...

”

“

1.6 دور الشركة في المسؤولية الاجتماعية خلال 2016.

ترعى مراكز الشركة التجارية بالتعاون مع الجهات الحكومية ، الجمعيات التوعوية والخيرية العديد من البرامج الهادفة لخدمة المجتمع وهي مسؤولية و التزام تسعد الشركة بتقديمها تأكيداً لرسالتها نحو المجتمع..

وخلال 2016 ساهمت شركة الأندلس العقارية من خلال مراكزها التجارية في إستضافة العديد من الانشطة الإجتماعية والإنسانية المختلفة وذلك تأكيداً لدورها في المجتمع وكان أبرزها:

*حملات التوعية والكشف المبكر عن مرض سرطان الثدي بالتعاون مع وزارة الصحة

*الحملة التوعوية لمرض كورونا بالتعاون مع وزارة الصحة.

*اليوم العالمي لمرض السكري بالتعاون مع وزارة الصحة.

*فعالية جرب الكرسي بالتعاون مع جمعية الأطفال المعوقين.

*اليوم العالمي لسرطان الطفل بالتعاون مع جمعية سند الخيرية.

*اليوم العالمي للتوحد بالتعاون مع الجمعية السعودية للتوحد.

*اليوم العالمي للقلب بالتعاون مع مركز الأمير سلطان للأمراض القلب.

*اليوم العالمي لهشاشة العظام بالتعاون مع وزارة الصحة.

*اليوم العالمي للهلال الأحمر بالتعاون مع الهلال الأحمر السعودي.

*الحملة التوعوية ضد داء السكري بالتعاون مع جمعية السكري السعودية.

*الحملة التوعوية لمكافحة المخدرات وتجنب المهلكات بالتعاون مع المديرية العامة لمكافحة المخدرات.

*الحملة التوعوية للقضاء على الإلتهاب الكبدي بالتعاون مع جمعية كبدك.

*الحملة التوعوية (دمي لهم) لأهمية التبرع بالدم بالتعاون مع وزارة الصحة.

أبرز تطورات وانجازات الشركة منذ التأسيس

1.7 أبرز التطورات والإنجازات منذ تأسيس الشركة

يبين الجدول التالي تفاصيل أبرز تطورات الشركة منذ تأسيسها.

السنة	الحدث
2006م	تأسيس الشركة برأس مال قدره مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (238,900,000) ريال سعودي مدفوعة بالكامل بداية أعمال البناء في الأندلس مول في مدينة جدة
2007م	زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (238,900,000) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (343,000,000) ريال سعودي افتتاح الأندلس مول في مدينة جدة بداية أعمال البناء في دارين مول في مدينة الدمام توقيع مذكرة تفاهم مع أمانة مدينة جدة لتطوير مشروع الأندلس سكوير كمشروع ريادي
2008م	استحوذت الشركة على نسبة 50% من حصة مول في مدينة الرياض شراء حصة أرض في مدينة الاحساء بالشراكة مع عبدالله سعد عبدالرحمن الراشد والواقعة شرق مستشفى الملك عبدالعزيز للحرس الوطني في مدينة الاحساء بحصة مساحة بلغت 185,083 متر مربع بنسبة (15,06%) وبقيمة 30 مليون ريال من أصل مساحة الأرض الإجمالية البالغة 1,228,969 متر مربع
2009م	افتتاح دارين مول في مدينة الدمام صدور رخصة بناء مشروع الأندلس سكوير من أمانة جدة

السنة	الحدث
2010م	بيع 25% من ملكية الشركة في حياة مول
2011م	بيع حصة الشركة في أرض في مدينة الاحساء لصالح علي حسين علي الجبران وبلغ نصيب مساهمة الشركة فيها 51,3 مليون ريال.
2012م	بداية بناء مشروع البرج الفندقي ستوبريدج سويتس جدة الأندلس مول (Staybridge Suites) استحوذ الشركة على نسبة 33,40% من شركة هامات العقارية
2013م	بداية بناء مراكز تسوق الأحياء وهي الصحافة سنتر، تللال سنتر، واليرموك سنتر الإستحواذ على 25% من أرض في مدينة جدة لغرض إقامة بانوراما جدة مول توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مشروع البرج الفندقي ستوبريدج سويتس جدة الأندلس مول الملاصقة للأندلس مول مع شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تحت الاسم التجاري «ستوبريدج» والمملوكة بنسبة 100% من قبل مجموعة إنتركونتينال (IHG) لمدة 15 سنة
2014م	اكتمال إنشاء مراكز تسوق الأحياء وهي الصحافة سنتر، تللال سنتر، واليرموك سنتر اكتمال المرحلة الأولى من مشروع البرج الفندقي ستوبريدج سويتس جدة الأندلس مول (Staybridge Suites) تأسيس شركة صروح المراكز ومساهمة الشركة فيها بنسبة 25% بهدف تملك بانوراما جدة مول في مدينة جدة
2015م	إفتتاح مراكز تسوق الأحياء (الصحافة سنتر , تللال سنتر , واليرموك سنتر) زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (343,000,000) ريال سعودي إلي سبعمائة مليون 700,000,000 ريال سعودي. بدء أعمال توسعة الاندلس مول والانتهاه من أكثر من 90% منها. الإنهاء من أكثر من 90% من مشروع البرج الفندقي ستوبريدج سويتس جدة الأندلس مول الملاصقة للأندلس مول. طرح 30% من أسهم الشركة للإكتتاب العام.
2016م	إدراج وتداول أسهم الشركة في السوق المالية السعودية « تداول » في أوائل عام 2016 م الإنهاء بالكامل من أعمال توسعة الأندلس مول وتأجير أكثر من 90% منها. الإنهاء من أكثر من 99% لمشروع البرج الفندقي ستوبريدج سويتس جدة الأندلس مول الملاصق للأندلس مول.



8 أنشطة الشركة والاداء التشغيلي والمشاريع الحالية

الأندلس

مول

”

ويتميز الأندلس مول بموقعه الاستراتيجي بالإضافة إلى إطلالته المباشرة على ميدان الملك عبدالعزيز بمسافة 800 متر، والكثافة السكانية العالية في المناطق المحيطة بالموقع، يقع المشروع على تقاطع طريقين حيويين من أهم الطرق في مدينة جدة : تقاطع طريق الملك عبد الله مع طريق الأمير ماجد.

”

1.8 أنشطة الشركة

الأندلس مول

فعاليات الأندلس مول 2016

1- الحملة الترويجية لشهر رمضان المبارك، لمدة 30 يوم تم فيها إقامة خيمة رمضانية تواجد بها بعض الشخصيات الشعبية والشخصيات الاجتماعية المحببة للجمهور من خلال خلق أجواء رمضانية بتقديم خدمات الضيافة وتوزيع الجوائز على الحضور.

2- تدشين مهرجان صيف الأندلس مول 2016 حيث تم استقطاب فرق متخصصة في تقديم العروض الترفيهية المميزة وبعض العروض الفنية العالمية يومياً وتم خلال المهرجان توزيع هدايا تذكارية على المتسوقين بشكل يومي.

3- كعادته إحتفل الأندلس مول باليوم الوطني كما ازدانت ردهات المركز بالأعلام الخضراء وتشغيل الأناشيد الوطنية وتوزيع الهدايا على الأطفال الحاضرين واستمرت الفعالية لمدة يومان.

افتتح الأندلس مول في عام 2007م ويقع بمدينة جدة على طريق الملك عبد الله مقابل ميدان الملك عبد العزيز في منطقة مركز المدينة (المطار القديم سابقاً) بمساحة إجمالية (مساحات مباني ومواقف) قدرها 148,481 متر مربع ويضم الأندلس مول 316 مستأجر موزعين على 375 متجر بمساحة تأجيرية تبلغ 89,700 متر مربع مقسمة على دورين. ويتميز الأندلس مول بتنوع مزيجه التأجيري بالإضافة إلى المتاجر التي تتخذ العلامات التجارية المشهورة اسماً تجارياً لها مثل H&M ، مودر كير، فافافوم، باريس غاليري، سنتر بوينت ، أمريكيان أيجل ، أوستون ريد ، كيايبي والعديد من العلامات التجارية المشهورة الأخرى ومنطقة مطاعم مميزة ومنطقة ترفية.

ولعل من أبرز الإنجازات التي حققها الأندلس مول نسبة التشغيل التي بلغت مستويات رائعة تصل الي 99% ووصل تقدير عدد زوار المركز رقماً كبيراً يزيد عن 13.5 مليون زائر خلال 2016 م.

ويتميز الأندلس مول بموقعه الاستراتيجي بالإضافة إلى إطلالته المباشرة على ميدان الملك عبدالعزيز بمسافة 800 متر، والكثافة السكانية العالية في المناطق المحيطة بالموقع، يقع المشروع على تقاطع طريقين حيويين من أهم الطرق في مدينة جدة : طريق الملك عبد الله وطريق الأمير ماجد.

وقد أرتقي الأندلس مول بخدماته وتميزه ليكون الأول في المنطقة، فتوافد المستأجرون للحصول علي مساحة في هذا المركز التجاري الرائد مما صعد بأسهم النشاط التأجيري للمركز من الناحية المساحية والسعرية.

حياة مول

يتميز حياة مول بموقعه الاستراتيجي على طريق الملك عبدالعزيز وتنوع المستأجرين مثل مكتبة جرير، ماركس & سبنسر، الدانوب، فورايفر 21، وباول كافيه، ومدينة مينيابوليس الترفيهية والعديد من العلامات التجارية الرائدة.

حياة مول

يقع حياة مول بمدينة الرياض على طريق الملك عبد العزيز بمساحة إجمالية (مسطحات مباني ومواقف) قدرها 226,108 متر مربع. ويضم حياة مول 248 مستأجر موزعين على 490 متجر بمساحة تأجيرية 88,199 مترا مربعا ويتميز حياة مول بموقعه الاستراتيجي على طريق الملك عبدالعزيز وتنوع المستأجرين مثل مكتبة جرير، ماركس & سبنسر، الدانوب، فورايفر 21، وباول كافيه، ومدينة مينيابوليس الترفيهية والعديد من العلامات التجارية الرائدة.

وقد حافظ حياة مول على مستويات تشغيلية جيدة ووصل تقدير عدد زوار المركز رقما كبيرا يزيد عن 10 مليون زائر خلال 2016

وتركزت الجهود التأجيرية للمركز خلال عام 2016م بتكثيف النشاط التأجيري وتحسين أدائه والذي ترتب عليه رفع السعر التأجيري للمتر المربع من خلال الاتي:

1. رفع نسبة الاشغال
2. إعادة تنظيم مزيج المستأجرين من خلال خطط الإحلال ترتب عليها إضافة كمية ونوعية للمركز
3. الحملات التسويقية والترفيهية فعاليات حياة مول 2016

فعاليات حياة مول 2016

واحتضن المركز في جنباته عددًا من الفعاليات منها

1. فعالية حارة الطيبين وذلك من 26/05/2016م حتى 04/06/2016م
2. فعالية خيمة رمضان وذلك من 23/06/2016م حتى 02/07/2016م

دارين مول

”

دارين مول

“

يقع دارين مول في منطقة مميزة على كورنيش الدمام بمساحة إجمالية (مساحات مباني ومواقف) قدرها 99.960 مترا مربعا. ويضم المول العديد من العلامات المميزة مثل هايبر بنده، مانجو، مذر كير والعديد من الأسماء الأخرى بالإضافة لمنطقة الألعاب والمطاعم المميزة باطلالتها على البحر.

شهد المركز كإخوانه من المراكز إقبالا كبيرا في الإشغالات التأجيرية، حيث وصلت نسبة الإشغال الي 99% من المساحة التأجيرية، ووصل تقدير عدد زوار المركز رقما كبيرا يزيد عن 6 مليون زائر خلال 2016 م

تبلغ عدد المتاجر في دارين مول 183 متجر مقسمة إلى خمسة أنواع وهي: سوبرماركت، مراكز ترفيهية، مستأجرين رئيسيين، متاجر صغيرة، ومنطقة مطاعم باجمالي مساحة تأجيرية 41,355 متر مربع.

فعاليات دارين مول 2016

1- فعاليات حديقة المرح والسعادة (منتصف العام)

2- الاحتفال بشهر رمضان المبارك 1437هـ.

يتميز دارين مول بموقعه
الإستراتيجي على كورنيش
الدمام ويتميز بنخبة من
المستأجرين

مراكز

تسوق الأحياء

الصحافة سنتر

يقع الصحافة سنتر على تقاطع طريق الملك عبدالعزيز مع شارع الامير ناصر بن سعود في حي الصحافة شمال الرياض بمساحة إجمالية (مسطحات مباني ومواقف) قدرها 12,228 متر .

تم بحمد الإنتهاء من أعمال تطوير الصحافة سنتر في الربع الرابع من عام 2014م كما بدأ تشغيل المركز في الربع الأول من عام 2015م، ونظرا لما يتميز به مركز الصحافة سنتر من موقع معتبر في مدينة الرياض حيث توجد كثافة سكانية ومؤسسات خدمية فقد جاء المركز متطورا عمرانيا ليواكب المحيط العمراني

يضم الصحافة سنتر 23 مستأجر موزعين على 29 وحدة. يضم الصحافة متاجر تجارية ومكاتب إدارية. كما تتواجد أسواق المزرعة بالإضافة للعديد من العلامات التجارية مثل د.كيف، كروكس، مكياج، صيدليات وايتس ومغربي للبصريات ، وقد حقق الصحافة سنتر نسب اشغال ممتازة وصلت الي 100% خلال سنة 2016م .

تلال سنتر

بمساحة إجمالية (مسطحات مباني ومواقف) قدرها 9,910 متر. يضم تلال سنتر 15 مستأجر موزعين على 18 وحدة مقسمة إلى ثلاث أنواع وهم: سوبرماركت الدانوب ، مستأجرين رئيسين، ومتاجر صغيرة ، حقق تلال سنتر نسب اشغال ممتازة وصلت الي 100% خلال سنة 2016 م .

عملًاؤنا يجدوننا في كل مكان...ونحن نفكر عوضا عنهم لتسويق منتجاتهم... وجعل تلك المنتجات تصل بين أيدي عملائهم حيث يكونون ومن أجل ذلك وضعت شركة الأندلس قدمها في حي الملقا بالرياض بعد تنفيذها لمشروع تلال سنتر حيث إنتهت أعمال تطوير تلال سنتر في الربع الرابع من 2014م و بدأ التشغيل في الربع الثالث من عام 2015م، ويقع على طريق انس بن مالك الواقع بحي الملقا شمال الرياض

اليرموك سنتر

يضم اليرموك سنتر 19 مستأجر موزعين على 25 وحدة مقسمة إلى ثلاث أنواع وهم: سوبرماركت بنده ، مستأجرين رئيسين، ومتاجر صغيرة حيث تتواجد أسواق بنده، بالإضافة للعديد من العلامات التجارية مثل دومينوز بيتزا، حلويات سعد الدين، ومطعم الطازج ، وقد حقق اليرموك سنتر نسب اشغال ممتازة وصلت الي 100% خلال سنة 2016 م .

تسعى شركة الأندلس العقارية إلى مواكبة التنمية العمرانية وإضافة لمسات تطويرية لصناعة العقار وفي هذا الصدد تم إحداث اليرموك سنتر الذي يأتي بهدف إضافة الخدمة المتخصصة لأحياء الرياض وساكنيها المجاورين ومن حولهم.

إنتهت أعمال تطوير اليرموك سنتر في الربع الرابع من 2014م كما بدأ التشغيل في الربع الثاني من عام 2015م، ويقع على طريق الدمام حي اليرموك شمال شرق الرياض بمساحة إجمالية (مسطحات مباني ومواقف) قدرها 10,514 متر مربع.

ستيبيريدج

سويتس جدة الاندلس مول
(البرج الفندقية)

”

2.8 المشاريع الحالية

إستكمالاً لأعمال تطوير أنشطة الشركة ومشاريعها واستكمالاً لمسيرة التطوير المستمر والصعود بثبات وتنويع قطاعاتها قامت شركة الأندلس العقارية بتطوير وإنشاء برج فندقية ملاصق للأندلس مول (ستيبيريدج سويتس جدة الاندلس مول)، بمساحة إجمالية (مسطحات مبانى ومواقف) قدرها 28.255 متراً مربعاً. وقد تم البدء في الأعمال الإنشائية في أواخر 2012م وتم بفضل الله الانتهاء من أكثر من 99% من الأعمال الإنشائية للمشروع ومن المتوقع افتتاح الفندق وتشغيله في الربع الثاني من عام 2017م.

وحرصاً على تميز المشروع وتفردّه فقد تم اختيار شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تحت العلامة التجارية «ستيبيريدج» والمملوكة بنسبة 100% من قبل مجموعة انتركونتيننتال (IHG) لإدارة وتشغيل الفندق تحت العلامة التجارية (STAYBRIDGE SUITESHOTEL) ستيبيريدج سويتس جدة الأندلس مول ليكون أول فندق يفتتح في المملكة العربية السعودية تحت سلسلة فنادق ستيبيريدج.

ويتكون ستيبيريدج سويتس الأندلس مول من 164 جناح بالإضافة الى المرافق الترفيهية وغرف الاجتماعات والمطاعم العالمية ونادي صحي.

”

3.8 الشهادات والاعتمادات

الشهادة	الجهة	التفاصيل	فترة الاعتماد
سيتي سكيب العالمية	Cityscape	حصول الأندلس مول على جائزة افضل مشروع تجاري وتجزئة بالمملكة	2009م
سيتي سكيب العالمية	Cityscape	حصول حياة مول على جائزة افضل مشروع تجاري وتجزئة بالمملكة	2010م

وتجدر الإشارة بأن سيتي سكيب شركة عالمية مقرها دبي - دولة الامارات العربية المتحدة وهي متخصصة في تقديم واقامة المعارض والمؤتمرات الدولية الخاصة بالقطاع العقاري (سكني - تجاري) حيث أنها تقيم سنوياً عدة معارض في منطقة الشرق الاوسط وشرق اسيا. وتعقد خلال المعارض مسابقات عالمية تغطي الجوانب العقارية (افضل مشروع عقاري - افضل مشروع ناشئ - افضل تصميم - وغيرها).

4.8 نواحي القوة والمزايا التنافسية

- * التواجد في المدن الرئيسية في المملكة.
- * نوعية المشاريع وتنوعها بالاضافة إلى مكانة كل مشروع في المدينة المتواجد بها.
- * العلاقات الاستراتيجية مع قطاع التجزئة (غير منافسين لعملائنا).
- * الاستثمار الاستراتيجي في الذراع التشغيلي والتأجيري التابع للشركة والمتمثل بشركة هامات العقارية لتشغيل مراكز الشركة ومراكز أخرى.

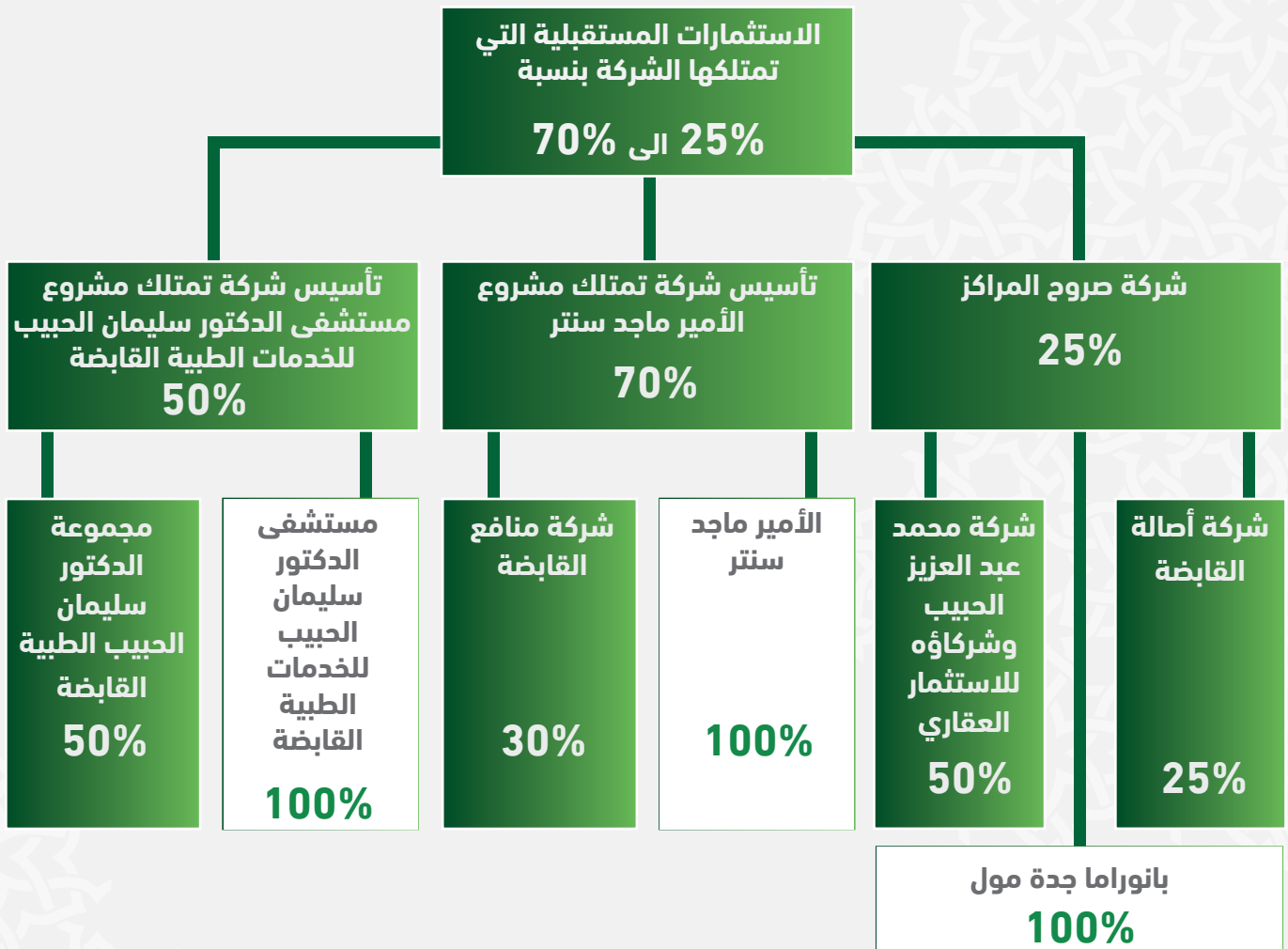
الخطط



المستقبلية للعام 2016م



الأندلس
Alandalus
العقارية
Property



1.9 مشروع بانوراما جدة مول

تملك الشركة 25% في الأرض المخصصة للمشروع الواقع شمال مدينة جدة في حي الصواري طريق المدينة على مساحة تبلغ 130,477 متر مربع ومخصصة لإنشاء مركز تجاري (بانوراما جدة مول) عن طريق شركة صروح المراكز

تعمل الشركة حالياً مع بقية الشركاء و الشريك المطور (شركة الحبيب) على إعادة تطوير التصاميم الخاصة بالمشروع بما يتناسب مع موقعه المميز والتغيرات الإيجابية حوله وذلك وفقاً للجدول الزمني المعد لتنفيذ المشروع، ومن المتوقع أن تبدأ أعمال إنشاء المشروع بعد الانتهاء من تعديل التصورات النهائية لمكونات المشروع وأخذ التصاريح اللازمة وذلك خلال الربع الرابع من عام 2017 م كما أنه من المتوقع أن يتم إنهاء أعمال الإنشاء وبدء التشغيل خلال الربع الرابع من عام 2020 م

2.9 مشروع طريق الأمير ماجد (المروة سنتر)

قامت الشركة بالشراكة مع شركة منافع القابضة بالعمل على تأسيس شركة (منافع الأندلس) لغرض تملك مركز تسوق الأحياء في مدينة جدة على طريق الأمير ماجد « المروة سنتر » ولتتولى الإشراف على سير الأعمال وذلك من خلال متابعة المشغل حيث تبلغ حصة الشركة من المشروع 70% و 30% لشركة منافع القابضة

وقد تم توقيع عقد تأجير مع مستأجر رئيسي لمنطقة الهايبر ماركت في المشروع و من الناحية الانشائية ما زالت الشركة تنتظر صدور موافقة الأمانة بالترخيص للمشروع.

3.9 مشروع إنشاء مستشفى بالشراكة مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة

بتاريخ 30/10/2014م تم إبرام اتفاقية شراكة لتصميم وتطوير وإدارة وتشغيل مستشفى في مدينة جدة بين شركة الأندلس العقارية ومجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة وسوف يتم تأسيس شركة ذات مسؤولية محدودة مناصفة بين الطرفين لتنفيذ المشروع المشترك بينهما (50% لكل منهما) ضمن أرض الأندلس سكوير المملوكة للشركة . وسوف تتولى مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة جميع العمليات التشغيلية والإدارية للمستشفى وينحصر دور الشركة بالاستثمار الرأسمالي فقط عن طريق تمويل حصتها في المشروع. وعليه، سيتم نقل ملكية أرض المشروع المملوكة حالياً من قبل الشركة لشركة مستشفى جدة ، بينما ستدفع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة قيمة حصتها نقداً في مستشفى جدة المعادلة لقيمة الأرض

وقد تم بحمد الله الانتهاء من تقسيم الأرض و إصدار الصكوك للقطعة المخصصة لهذا المشروع ، وهم القطعة ب 1 بمساحة 21,415,35 متر مربع والمخصصة لإقامة مشروع المستشفى، والقطعة ب4 بمساحة 8,835,73 متر مربع والتي ستخصص كسكن تابع لمشروع المستشفى كما تم البدء في إجراءات تأسيس شركة المشروع المشترك وفقاً لاتفاقية الشراكة المبرمة بين الشريكين و التجهيز لانتهاء التصاميم و التقدم إلى الأمانة و الجهات المعنية.

يقع مستشفى جدة المزعم إنشاؤه على ميدان الملك عبدالعزيز عند تقاطع طريق الملك عبدالله مع طريق الأمير ماجد في مدينة جدة في المنطقة الغربية من المملكة. و جاري حالياً فرز قطع الأراضي المخصصة للمشروع لنقل ملكيتها إلى الشركة صاحبة المشروع، وستكمل الشركة دراسات المشروع الهندسية والتشغيلية، وتحدد تاريخ بدء إنشائه أو اكتماله عند الانتهاء من إجراءات الفرز ونقل ملكية الأرض

التتائج

المالية

”

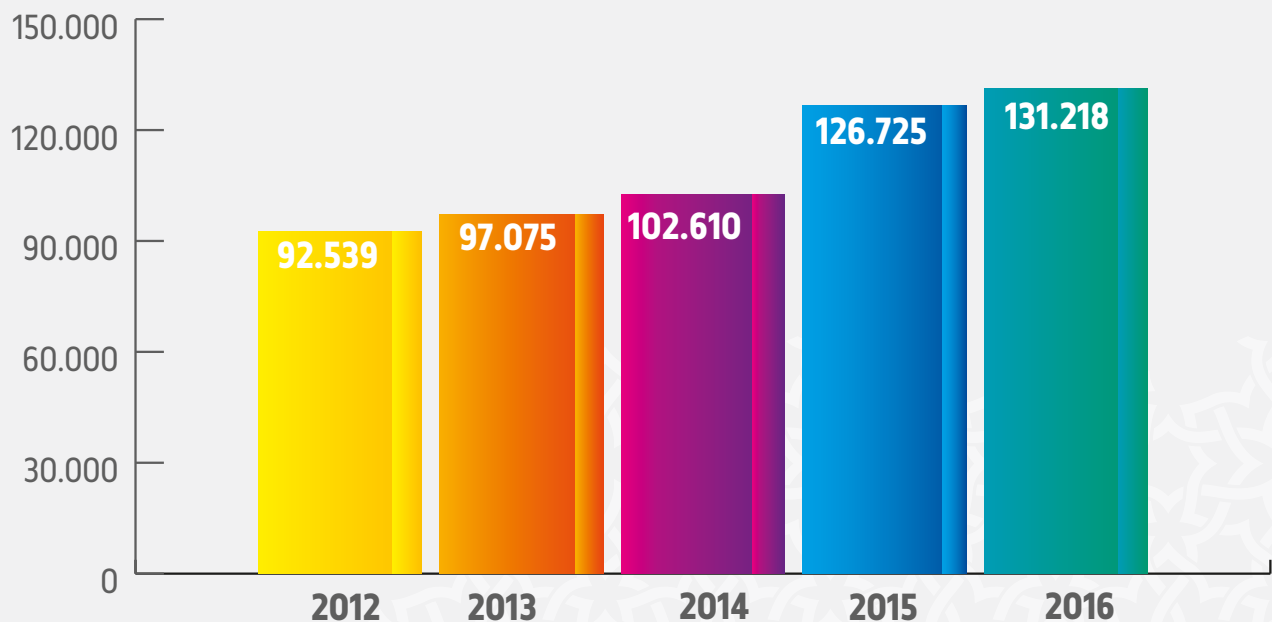
“

1.10 قائمة الدخل

يبين الجدول التالي قوائم الدخل الفعلية للشركة للأعوام 2012م و 2013م و 2014م و 2015م و 2016م

2016	2015	2014م	2013م	2012م	ألف ريال سعودي
131,218	126,725	102,610	97,075	92,539	إيرادات التأجير
(49,399)	(51,649)	(31,943)	(26,018)	(26,861)	تكلفة إيرادات التأجير
81,819	75,076	70,667	71,057	65,678	مجمل الدخل من التأجير
38,330	37,788	34,691	33,153	28,403	الدخل من استثمارات في شركات شقيقة
-	-	-	-	-	أرباح بيع مساهمات في أراضي
120,149	112,864	105,358	104,210	94,081	مجمل دخل النشاط
(1,265)	(849)	(2,734)	(2,073)	(792)	مصروفات تسويقية
(11,444)	(8,628)	(5,577)	(5,760)	(7,803)	مصروفات عمومية و إدارية
107,440	103,387	97,047	96,377	85,486	الدخل من الأعمال الرئيسية
(6,315)	(8,323)	(9,413)	(10,270)	(11,078)	تكلفة التمويل
1,113	580	758	1,046	2,072	إيرادات أخرى
102,238	95,645	88,392	87,153	76,480	صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية
(1,717)	(1,573)	(1,585)	(1,602)	(2,719)	مخصص الزكاة الشرعية
100,521	94,072	86,807	85,551	73,761	صافي الدخل

إيرادات التأجير (ألف ريال سعودي)



ويبين الجدول التالي التغيرات في النتائج التشغيلية ما بين عام 2015م و 2016م

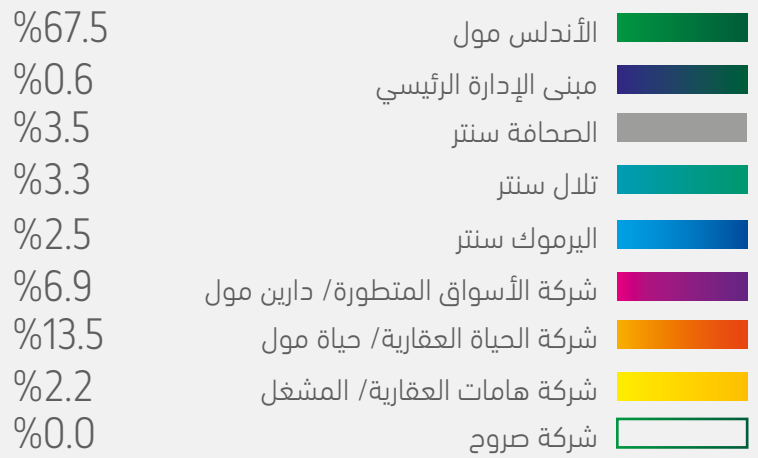
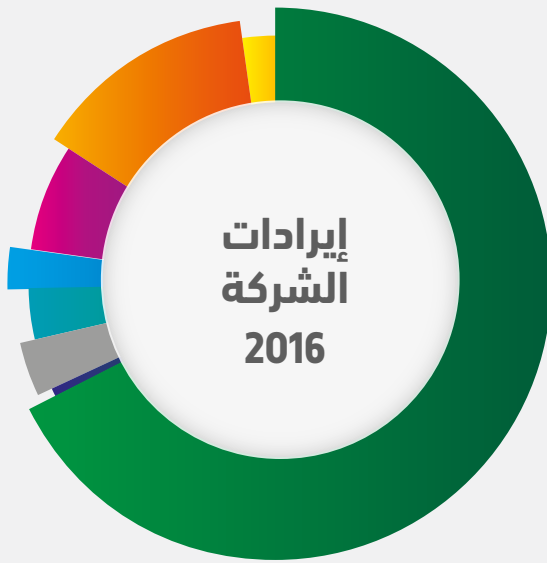
ألف ريال سعودي	2015	2016	التغيير	نسبة التغيير 2015م- 2016م
إيرادات التأجير	126,725	131,218	4,493	3.5%
تكلفة إيرادات التأجير	(51,649)	(49,399)	2,250	-4.4%
مجمعل الدخل من التأجير	75,076	81,819	6,743	9.0%
الدخل من استثمارات في شركات شقيقة	37,788	38,330	542	1.4%
مجمعل دخل النشاط	112,864	120,149	7,285	6.5%
مصروفات تسويقية	(849)	(1,265)	(416)	49.0%
مصروفات عمومية و إدارية	(8,628)	(11,444)	(2,816)	32.6%
الدخل من الأعمال الرئيسية	103,387	107,440	4,053	3.9%
تكلفة التمويل	(8,323)	(6,315)	2,008	-24.1%
إيرادات أخرى	580	1,113	533	91.9%
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	95,645	102,238	6,593	6.9%
مخصص الزكاة الشرعية	(1,573)	(1,717)	(144)	9.2%
صافي الدخل	94,072	100,521	6,449	6.9%

يعود سبب الإرتفاع في صافي الربح وإجمالي الربح والتشغيلي في عام 2016 م عن العام السابق إلى الزيادة في إيرادات التأجير والدخل من الإستثمارات بالإضافة إلى إنخفاض تكلفة الإيرادات وإنخفاض تكلفة التمويل ورغم الزيادة في المصروفات العمومية والإدارية ومصاريف التسويق

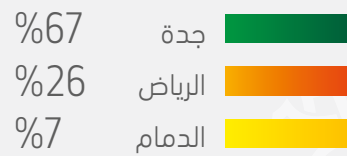
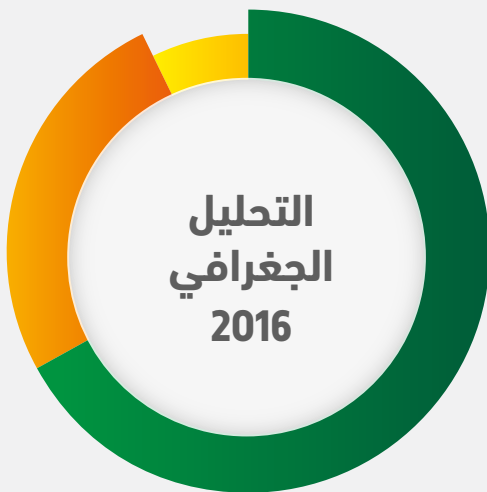
2.10 تحليل الإيرادات بحسب أنشطة الشركة

2016	2015	2014م	2013م	2012م	ألف ريال سعودي
114,383	106,634	101,635	96,237	92,539	الأندلس مول
1,032	992	975	838	-	مبنى الإدارة الرئيسي
5,983	8,192	-	-	-	الصحافة سنتر
4,303	5,052	-	-	-	تلال سنتر
5,517	5,855	-	-	-	اليرموك سنتر
11,643	11,833	9,027	9,311	9,578	شركة الأسواق المتطورة/ دارين مول
22,893	21,353	21,557	20,220	18,497	شركة الحياة العقارية / حياة مول
3,804	4,615	4,107	3,622	328	شركة هامات العقارية/ المشغل
(11)	(14)	-	-	-	شركة صروح
845,961	164,512	137,301	130,228	120,942	مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار
2016	2015م	2014م	2013م	2012م	النسبة إلى إجمالي مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار
67.5%	٪64.8	٪74,0	٪73,9	٪76,5	الأندلس مول
0.6%	٪0.6	٪0,7	٪0,6	-	مبنى الإدارة الرئيسي
3.5%	٪4.9	-	-	-	الصحافة سنتر
2.5%	٪3.0	-	-	-	تلال سنتر
3.3%	٪3.6	-	-	-	اليرموك سنتر
6.9%	٪7.2	٪6,6	٪7,1	٪7,9	شركة الأسواق المتطورة/ دارين مول
13.5%	٪12.9	٪15,7	٪15,5	٪15,3	شركة الحياة العقارية / حياة مول
2.2%	٪2.8	٪3,0	٪2,8	٪0,3	شركة هامات العقارية/ المشغل
0.0%	٪-0.01	-	-	-	شركة صروح
100.0%	٪100,0	٪100,0	٪100,0	٪100,0	مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار

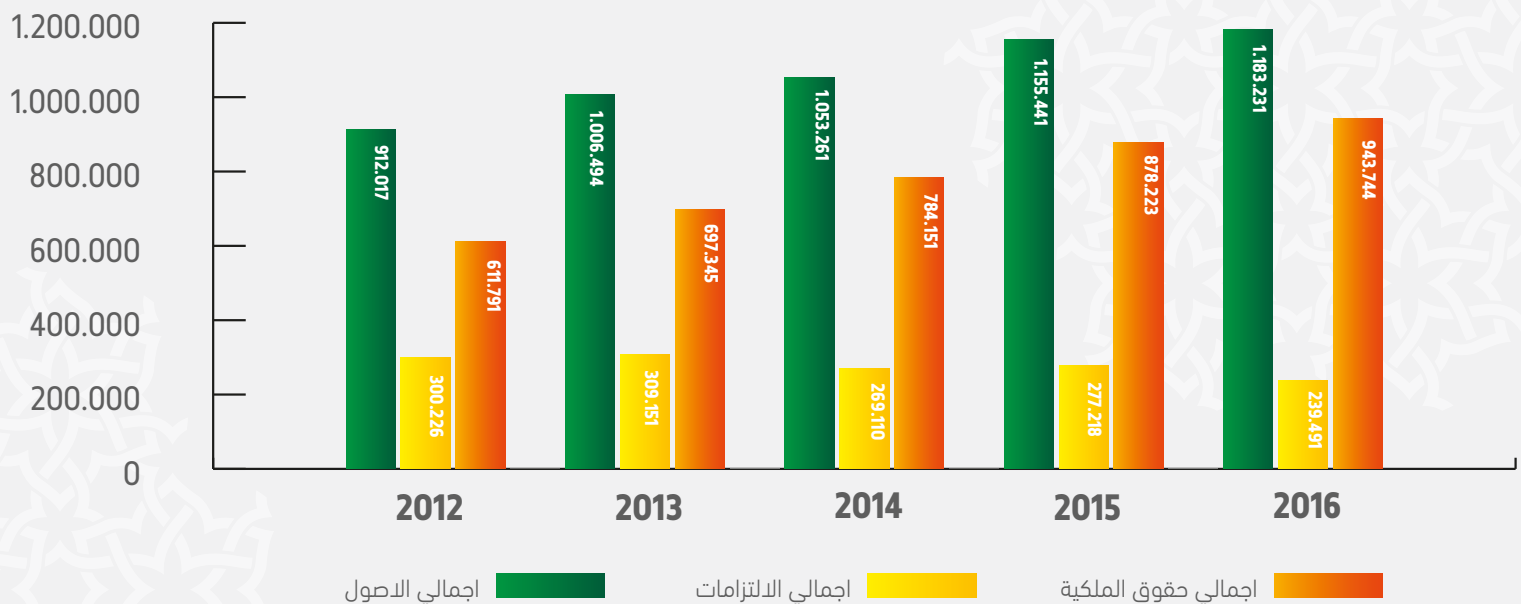
تحليل إيرادات الشركة بالنشاط 2016



3.10 التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة 2016



إجمالي الأصول / الإلتزامات وحقوق الملكية (ألف ريال سعودي)



4.10 قائمة المركز المالي

قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2012م و 2013م و 2014م و 2015م و 2016م

2016	2015	2014م	2013م	2012م	ألف ريال سعودي
					الموجودات
					الموجودات المتداولة
27,303	50,272	13,064	9,237	11,875	نقد ونقد مماثل
10,430	12,608	11,304	8,845	9,754	ذمم المستأجرين
240	6,710	1,590	35,493	34,717	مستحقات من أطراف ذوي علاقة
20,569	6,910	16,610	10,304	2,572	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
58,542	76,500	42,568	63,879	58,918	مجموع الموجودات المتداولة
					الموجودات غير المتداولة
396,842	402,828	406,907	306,291	293,357	استثمارات في شركات شقيقة
-	-	-	48,591	-	مساهمات في أراضي
547,412	532,761	508,741	528,595	538,784	ممتلكات استثمارية، صافي
169,937	133,294	84,812	58,514	20,488	مشروعات تحت التنفيذ
10,504	10,057	10,233	626	470	ممتلكات ومعدات، صافي
1,124,695	1,078,941	1,010,693	942,617	853,099	مجموع الموجودات غير المتداولة
1,183,237	1,155,441	1,053,261	1,006,496	912,017	مجموع الموجودات
					المطلوبات وحقوق المساهمين
					المطلوبات المتداولة
33,126	36,245	34,316	28,395	23,138	إيجارات مقبوضة مقدماً
68,169	62,462	51,141	61,788	62,414	الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي
-		-	-	162	ذمم دائنة
2,306	5,105	4,404	7,320	11,306	مطلوبات لأطراف ذوي علاقة
13,329	5,386	2,062	1,714	2,226	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
2,800	1,457	1,777	2,351	1,835	مخصص الزكاة الشرعية
119,730	110,655	93,700	101,568	101,081	مجموع المطلوبات المتداولة
					المطلوبات غير المتداولة
117,145	164,514	173,786	206,418	198,338	تسهيلات التورق الإسلامي
2,617	2,049	1,624	1,165	807	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
119,762	166,563	175,410	207,583	199,145	مجموع المطلوبات غير المتداولة
239,492	277,218	269,110	309,151	300,226	مجموع المطلوبات
					حقوق المساهمين
700,000	700,000	343,000	343,000	343,000	رأس المال
72,287	62,235	52,827	44,147	35,591	احتياطي نظامي
171,457	115,989	388,324	310,198	233,200	أرباح مبقاة
943,744	878,223	784,151	697,345	611,791	مجموع حقوق المساهمين
1,183,237	1,155,441	1,053,261	1,006,496	912,017	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

5.10 المعايير المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2016 وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ، والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

6.10 خطة التحول إلى معايير المحاسبة الدولية

وبناء على تعميم السوق المالية بشأن المعايير المحاسبية الدولية فقد وضعت الشركة خطة لتطبيق المعايير الدولية المشار إليها ومراحل تطبيقها ومدى استعداد الشركة لتطبيق تلك المعايير بدءا من 1/1/2017 ، وتهدف خطة الشركة للتحول إلى معايير المحاسبة الدولية إلى التأكد من أن عملية التحول تتم بفاعلية وفي الوقت المناسب بحيث يتم التحول من معايير المحاسبة السعودية المطبقة حاليا إلى معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وذلك عند إعداد القوائم المالية للشركة عن الفترات المالية التي تبدأ من أول يناير 2017.

وتتضمن خطة التحول إلى معايير المحاسبة الدولية العناصر الآتية :

مسلسل	الاجراء	الوقت المتوقع للإتمام
1	تشكيل فريق عمل مؤهل من أعضاء الإدارة المالية يوكل إليه إعداد مشروع خطة التحول إلى معايير المحاسبة الدولية وعرضها على الإدارة لاعتمادها واتخاذ ما يلزم لتنفيذ خطة التحول.	تم خلال 2015
2	دراسة نسخة المعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والنسخة الدولية للمعايير الأخرى التي لم تعتمد بعد وعقد اجتماعات لفريق العمل لمناقشة متطلبات المعايير والاستعانة في ذلك بالإصدارات والارشادات الفنية ذات الصلة مع التركيز على المعايير ذات الصلة بطبيعة نشاط الشركة.	تم خلال 2015 مع متابعة التحديثات أولا بأول
3	تحليل الاختيارات المتاحة ضمن معايير المحاسبة الدولية واختيار البدائل المناسبة لطبيعة نشاط الشركة وقوائمها المالية.	تم خلال 2015 مع التعديل المستمر في ضوء التحديثات التي تتم أولا بأول
4	تحديد الاختلافات بين المعالجات المحاسبية المطبقة بالشركة وبين متطلبات معايير المحاسبة الدولية بما فيها متطلبات الإفصاح.	تم خلال 2015 ويناير 2016 مع التعديل المستمر في ضوء التحديثات التي تتم أولا بأول
5	اتخاذ الترتيبات اللازمة لقياس القيمة العادلة للأصول التي تتطلب أو تسمح معايير المحاسبة الدولية إظهارها (أو الإفصاح عنها) بالقيمة العادلة وذلك بمعرفة مقيم معتمد.	تم خلال 2016
6	الحصول على المشورة الفنية من أحد المكاتب الاستشارية ومناقشتهم في رؤية فريق العمل في تطبيق معايير المحاسبة الدولية.	تم خلال 2016
7	إعداد داخلي لقائمة المركز المالي في 31 ديسمبر 2015 طبقا لمعايير المحاسبة الدولية كمركز مالي افتتاحي ولاستخدامها كأرقام مقارنة مع القوائم المالية في عام 2017 والحصول على المشورة الفنية من أحد المكاتب الاستشارية في أسلوب الإعداد ومدى توافقه مع معايير المحاسبة الدولية.	تم خلال 2016
8	تحديد وإجراء التعديلات في نظام المعلومات بالشركة لمقابلة متطلبات القياس والإفصاح طبقا لمعايير المحاسبة الدولية.	تم خلال 2016
9	إعداد داخلي للقوائم المالية الأولية خلال عام 2016 طبقا مع معايير المحاسبة الدولية (فضلا عن الإصدار الرسمي للقوائم المالية المعدة طبقا لمعايير المحاسبة السعودية) لاستخدامها كأرقام مقارنة للقوائم المالية خلال 2017. ويتم الحصول على المشورة الفنية من أحد المكاتب الاستشارية حول سلامة إعداد هذه القوائم المالية.	تم خلال 2016 مع إصدار القوائم المالية الأولية لكل ربع في 2016

3. الآثار المترتبة إثر تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي ليست جوهرية على القوائم المالية للشركة.

4. لا توجد معوقات هامة قد تؤثر في قدرة الشركة على إعداد القوائم المالية وفق المعايير الدولية للتقرير المالي

5. الشركة جاهزة لإعداد القوائم المالية الخاصة بها والمتوافقة مع المعايير الدولية للتقرير المالي للربع الأول من عام 2017م خلال الفترة النظامية المحددة.

وبشأن الإفصاح عن مراحل مواكبة الشركة للتحويل إلى المعايير الدولية للتقرير المالي IFRS ووفقاً للإعلان المنشور على موقع هيئة سوق المال بتاريخ 30 يناير 2017، فإن الشركة تود أن توضح مايلي :

1. تم اعتماد السياسات المحاسبية المتوافقة مع المعايير الدولية للتقرير المالي IFRS من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 28/12/2016م ، على أن يتم تطبيقها اعتباراً من 01/01/2017م.

2. قامت الشركة بإعداد قائمة المركز المالي الافتتاحي كما في 1/1/2016م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (تحت المراجعة من قبل المحاسب القانوني) والقوائم المالية الأولية (الربعية) لعام 2016م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (لم تتم مراجعتها من قبل المحاسب القانوني).

7.10 تسهيلات التورق الإسلامي

لدى الشركة كما في 31/12/2016م ثلاثة اتفاقيات قائمة مع مصرف الراجحي وهي تسهيلات بنكية طويلة الأجل بنظام التورق الإسلامي خلال الأعوام 2008م و2012م و2013م وذلك لأغراض متعددة. ويبين الجدول التالي تفاصيل هذه التسهيلات. (بآلاف الريالات السعودية).

اتفاقية التسهيل	تاريخ التوقيع	قيمة التسهيلات	المستخدم من التسهيلات	مدة الاتفاقية	الغرض	المبلغ المسدد خلال العام المالي المنتهي في 31/12/2016م	العملة
تسهيلات إسلامية - مصرف الراجحي	16/01/2008م	220,000	220,000	عشر سنوات	لتمويل شراء حصة استراتيجية في مركز حياة مول	43,000	ريال سعودي
تسهيلات إسلامية - مصرف الراجحي	21/11/2012م	100,000	100,000	سبع سنوات	لتمويل ما قيمته 60% من تكلفة إنشاء مشروع فندق ستيريدج الاندلس مول في جدة	14,070	ريال سعودي
تسهيلات إسلامية - مصرف الراجحي	01/07/2013م	20,000	20,000	خمس سنوات	لتمويل ما قيمته 60% من تكلفة إنشاء مراكز الصحافة وتلال والبرموك سنتر بالرياض	5,755	ريال سعودي
الإجمالي		340,000	340,000			62,825	ريال سعودي

9.10 المدفوعات النظامية

يمثل الجدول التالي المدفوعات النظامية المستحقة خلال السنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2016م.

ألف ريال سعودي	2016م
مصلحة الزكاة	2,800

8.10 مخصصات الموظفين

يمثل الجدول التالي مخصص مكافأة نهاية الخدمة كما في 31 ديسمبر 2016م.

ألف ريال سعودي	2016م
الرصيد في بداية السنة	2,049
مخصص خلال السنة	847
المسدد خلال السنة	(279)
الرصيد كما في 31 ديسمبر	2,617

العقود

والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

1.11 العقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال العام المالي 2016 م استمرت بعض التعاملات والعقود التي أبرمتها الشركة قبل عام 2016 م مع أطراف ذات علاقة بالشركة ، وسوف يتم عرض جميع العقود والتعاملات التي يوجد فيها مصالح مباشرة أو غير مباشرة لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو للمدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم على الجمعية العامة للحصول على موافقة الجمعية العامة السنوية عليها ، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك العقود والتعاملات ، مع بيان أعضاء مجلس الإدارة الذين لهم مصلحة في بعض هذه العقود أوالتعاملات علماً بأنه ليس هناك أي أفضلية أو شروط خاصة لتلك العقود والتعاملات.

مسلسل	العقد	الطرف ذو العلاقة	موضوع العقد / التعامل	مدة العقد / التعامل	المبلغ السنوي بالريال (خلال السنة المالية 2016)
1	التعامل بين الشركة وشركة الأسواق المتطورة (شركة تابعة)	شركة الأسواق المتطورة	تقوم شركة الأندلس العقارية بتحميل شركة الأسواق المتطورة حصتها من المصروفات المباشرة العمومية والإدارية	غير محدد المدة	146.855 ريال
2	التعامل بين الشركة وشركة الحياة العقارية (شركة شقيقة)	شركة الحياة العقارية	تقوم شركة الأندلس بتحميل شركة الحياة العقارية حصتها من المصروفات المباشرة العمومية والإدارية	غير محدد المدة	92.603 ريال
3	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول العائد للشركة مبرم مع شركة امتياز العربية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام العقيل في الشركة المذكورة بالإضافة إلى كونه عضو مجلس مديرين فيها)	شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية المحدودة باستئجار مساحة 109 متر مربع من مركز الأندلس مول	خمس سنوات ولا يتجدد إلا بالاتفاق الخطي	196.200 ريال
4	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول العائد للشركة مبرم مع شركة امتياز العربية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام العقيل في الشركة المذكورة بالإضافة إلى كونه رئيس مجلس إدارة فيها)	شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية المحدودة باستئجار مساحة 218 متر مربع من مركز الأندلس مول	خمس سنوات ولا يتجدد إلا بالاتفاق الخطي	436.000 ريال
5	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول العائد للشركة مبرم مع شركة امتياز العربية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام العقيل في الشركة المذكورة بالإضافة إلى كونه عضو مجلس مديرين فيها)	شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية المحدودة باستئجار مساحة 321 متر مربع من مركز الأندلس مول	خمس سنوات ولا يتجدد إلا بالاتفاق الخطي	497.550 ريال
6	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول العائد للشركة مبرم مع شركة امتياز العربية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام العقيل في الشركة المذكورة بالإضافة إلى كونه عضو مجلس مديرين فيها)	شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية المحدودة باستئجار مساحة 105 متر مربع من مركز الأندلس مول	خمس سنوات ولا يتجدد إلا بالاتفاق الخطي	241.500 ريال
7	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول العائد للشركة مبرم مع شركة امتياز العربية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام العقيل في الشركة المذكورة بالإضافة إلى كونه عضو مجلس مديرين فيها)	شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية المحدودة باستئجار مساحة 83 متر مربع من مركز الأندلس مول	خمس سنوات ولا يتجدد إلا بالاتفاق الخطي	157.700 ريال

مسلسل	العقد	الطرف ذو العلاقة	موضوع العقد / التعامل	مدة العقد / التعامل	المبلغ السنوي بالريال (خلال السنة المالية 2016)
8	عقد إيجار لمساحة في مقر الشركة مبرمة مع الشركة العالمية للرعاية الصحية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال الشركة العالمية للرعاية الصحية)	الشركة العالمية للرعاية الصحية	عقد تقوم بموجبه الشركة العالمية للرعاية الصحية باستئجار مساحة 666 متر مربع من مبنى المقر الرئيسي للشركة	خمس سنوات ويتجدد تلقائياً	525.000 ريال
9	عقد إيجار لمساحة في مقر الشركة مبرمة مع الشركة العالمية للرعاية الصحية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال الشركة العالمية للرعاية الصحية)	الشركة العالمية للرعاية الصحية	عقد تقوم بموجبه الشركة العالمية للرعاية الصحية باستئجار مساحة 600 متر مربع من مبنى المقر الرئيسي للشركة	خمس سنوات ويتجدد تلقائياً	450.266 ريال
10	عقد إيجار لمساحة في مقر الشركة مبرم مع شركة التوزيع الوطنية (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة التوزيع الوطنية)	شركة التوزيع الوطنية	تقوم بموجبه شركة التوزيع الوطنية باستئجار مساحة 74 متر مربع تقع في الدور الثاني من مبنى المقر الرئيسي للشركة	سنة واحدة ولا يتجدد إلا بالاتفاق الخطي	51,500 ريال
11	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول للعائد للشركة مبرم مع شركة الصيدليات المتكاملة (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة الصيدليات المتكاملة)	الشركة العالمية للصحة والجمال	عقد تقوم بموجبه شركة الصيدليات المتكاملة باستئجار مساحة 206 متر مربع من مركز الأندلس مول	خمس سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	453.200 ريال
12	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز تلأل سنتر للعائد للشركة مبرم مع شركة صيدلية الجمال الرباعة للتجارة (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد محمد عبدالعزيز الحبيب من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة صيدلية الجمال)	شركة الصيدليات العالمية	تقوم بموجبه شركة صيدلية الجمال باستئجار وحدات تأجيرية بمساحة إجمالية قدرها 350 متر مربع لاستخدامها كصيدلية تحت الاسم التجاري "وايتس" في تلأل سنتر في الرياض.	ثلاث سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	385,000 ريال

مسلسل	العقد	الطرف ذو العلاقة	موضوع العقد / التعامل	مدة العقد / التعامل	المبلغ السنوي بالريال (خلال السنة المالية 2016)
13	عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الصحافة سنتر العائد للشركة مبرم مع شركة صيدلية الجمال الرابعة للتجارة (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد محمد عبدالعزيز الحبيب من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة صيدلية الجمال)	شركة صيدلية الجمال الرابعة للتجارة	تقوم بموجبه شركة صيدلية الجمال باستئجار وحدات تأجيرية في الصحافة سنتر في الرياض، على مساحة تأجيرية تبلغ 249.3 متر مربع، لاستخدامها أيضاً كصيدلية تحت الاسم التجاري "وايتس"	ثلاث سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	300,000 ريال
14	عقد تأجير الأرض المقام عليها مركز الصحافة سنتر في الرياض المبرم مع مالك الأرض السيد موسى بن عبدالله آل اسماعيل (عضو مجلس الإدارة)	عضو مجلس الإدارة / السيد / موسى بن عبدالله آل اسماعيل	استأجرت الشركة بموجبه قطع الأراضي رقم 913-926 في حي الصحافة بالرياض بمساحة إجمالية تبلغ 12,395 والذي بدء بتاريخ 28/1/2013	عشرين 20 سنة هجرية	3.100.000
15	عقد المشروع المشترك لتطوير مستشفى مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب (حيث يرتبط بالمجموعة الطبية رئيس مجلس الإدارة للسيد محمد عبدالعزيز الحبيب بصفته مساهم بشكل غير مباشر وعضو مجلس إدارة)	مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة	وينص العقد على قيام مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية بتصميم وتشغيل وإدارة المستشفى يتملك كل طرف 50% من مشروع المستشفى والذي بدء بتاريخ 30/10/2014	يظل العقد ساريا طيلة مدة الشركة المؤسسة بين الطرفين لتمامك المستشفى (99) سنة	يتملك كل طرف 50% من مشروع المستشفى، ويتم تحديد رأس المال بعد الانتهاء من تحديد إجمالي مصاريف المشروع، و تساهم الشركة في المشروع بحصص عينية عبارة عن القطعة ب 1 بمساحة 21,415,35 متر مربع والمخصصة لإقامة مشروع المستشفى، والقطعة ب 4 بمساحة 8,835,73 متر مربع والتي ستخصص كسكن تابع لمشروع المستشفى وقد قدرت قيمة الأرض بسعر 3000 ريال للمتر وبقيمة إجمالية 91.389.000 ريال سعودي. وتدفع المجموعة الطبية قيمة حصتها في هذه الشراكة من خلال تحملها تكاليف أعمال التطوير بما يعادل قيمة الأرض، و مقابل خدمات التطوير والتصميم والبناء تستحق المجموعة الطبية أتعاب بنسبة 10 % من تكلفة التطوير بالإضافة إلى استحقاقها لرسوم لقاء إدارة وتشغيل مقدارها 5% من الدخل السنوي (7.5 % إذا تجاوز عائد الاستثمار السنوي 20 %)

مسلسل	العقد	الطرف ذو العلاقة	موضوع العقد / التعامل	مدة العقد / التعامل	المبلغ السنوي بالريال (خلال السنة المالية 2016)
16	عقد خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمركز المروة سنتر في جدة (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) ونسبة ملكية غير مباشرة لعضو المجلس السيد / عبدالسلام العقيل من خلال ملكيتهما في شركة أصالة القابضة والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة هامات العقارية)	شركة هامات العقارية	تقوم بموجبه شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في جدة والمسمى بـ«المروة سنتر» مقابل أتعاب محددة في العقد	خمس سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	نسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين
17	عقد خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمركز الأندلس مول في جدة (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) ونسبة ملكية غير مباشرة لعضو المجلس السيد / عبدالسلام العقيل من خلال ملكيتهما في شركة أصالة القابضة والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة هامات العقارية)	شركة هامات العقارية	تقوم بموجبه شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في جدة والمسمى بـ«الأندلس مول» مقابل أتعاب محددة في العقد	خمس سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	نسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين
18	عقد خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمركز الصحافة سنتر في الرياض (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) ونسبة ملكية غير مباشرة لعضو المجلس السيد / عبدالسلام العقيل من خلال ملكيتهما في شركة أصالة القابضة والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة هامات العقارية)	شركة هامات العقارية	تقوم بموجبه شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ«الصحافة سنتر» مقابل أتعاب محددة في العقد	خمس سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	نسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين

وقد بلغت قيمة إجمالي المبالغ المستحقة لشركة هامات العقارية خلال عام 2016 لقاء خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير بموجب العقود المبرمة بينها وبين الشركة مبلغ وقدره 2306371 ريال

المبلغ السنوي بالريال (خلال السنة المالية 2016)	مدة العقد / التعامل	موضوع العقد / التعامل	الطرف ذو العلاقة	العقد	مسلسل
نسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين	خمس سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	تقوم بموجبه شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ«اليرموك سنتر» مقابل أتعاب محددة في العقد	شركة هامات العقارية	عقد خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمركز اليرموك سنتر في الرياض (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) ونسبة ملكية غير مباشرة لعضو المجلس السيد / عبدالسلام العقيل من خلال ملكيتهما في شركة أصالة القابضة والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة هامات العقارية)	19
نسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين	خمس سنوات ويتجدد بالاتفاق الخطي	تقوم بموجبه شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ«تلال سنتر» مقابل أتعاب محددة في العقد	شركة هامات العقارية	عقد خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمركز تلال سنتر في الرياض (توجد نسبة ملكية غير مباشرة للسيد / محمد عبدالعزيز الحبيب (رئيس مجلس الإدارة) ونسبة ملكية غير مباشرة لعضو المجلس السيد / عبدالسلام العقيل من خلال ملكيتهما في شركة أصالة القابضة والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة هامات العقارية)	20

وقد بلغت قيمة إجمالي
المبالغ المستحقة
لشركة هامات العقارية
خلال عام 2016
 لقاء خدمات الإدارة
 والتشغيل والتأجير
 بموجب العقود المبرمة
 بينها وبين الشركة مبلغ
 وقدره 2306371 ريال

المساهمين

الرئيسيين والتغير في حصص الملكية

1.12 التغير في مصلحة كبار المساهمين خلال عام 2016 :

لم تتلق الشركة أي إشعارات من السادة كبار المساهمين بخصوص تغير نسبة ملكيتهم أو مصلحتهم في أسهم الشركة وذلك بحسب ما تضمنته متطلبات الإفصاح الواردة في قواعد التسجيل والإدراج الصادرة من هيئة السوق المالية .

2.12 التغير في ملكية و مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين خلال عام 2016 :

لم تتلق الشركة أي إشعارات فيما يتعلق بأي مصالح وحقوق الخيار وحقوق الاكتتاب لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر أو أي تغير فيها ، فيما يتعلق بأسهم وأدوات الدين الصادرة من الشركة أو شركاتها التابعة .

مجلس إدارة الشركة واللجان التابعة له

مجلس الإدارة

يدير الشركة مجلس إدارة يتألف من تسعة (9) أعضاء، منهم ثمانية (8) غير تنفيذيين، ويضم المجلس ثلاثة (3) أعضاء مستقلين. وتجدر الإشارة بأن الأشخاص الاعتبارية كل من: شركة بروج العالمية المحدودة وشركة الزكري للصناعة والتجارة وشركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده هم أعضاء منتخبين من قبل الجمعية العامة الغير العادية 19/05/1436هـ (الموافق 10/03/2015م)

1.13 مجلس الإدارة

لمجلس الإدارة ممثلين كما هو موضح في الجدول التالي. وفيما يلي بيان يوضح أسماء أعضاء مجلس إدارة الشركة وتصنيفهم بالإضافة إلى عضويتهم في مجالس إدارة الشركات المساهمة الأخرى :

م	أسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية			العضوية في مجالس الشركات المساهمة الأخرى	
			تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل	أسم الشركة	المنصب
1	الشيخ / محمد عبد العزيز الحبيب ويمثل شركة بروج العالمية المحدودة	رئيس مجلس الإدارة	√			1- شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة	(رئيس المجلس)
						2- شركة الحياة العقارية	(رئيس المجلس)
						3- شركة مجموعة سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة	(عضو مجلس)
2	المهندس / عبد المحسن محمد الزكري ويمثل شركة الزكري للصناعة والتجارة	عضو مجلس الإدارة	√				
3	الأستاذ / عبد السلام عبد الرحمن العقيل ويمثل شركة بروج العالمية المحدودة	عضو مجلس الإدارة	√			1- شركة مدارس رياض نجد	(رئيس المجلس)
						2- شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	(عضو مجلس)
						3- شركة حرمة الوطنية	(رئيس المجلس)
						4- شركة وادي حرمة	(عضو مجلس)
						5- بنك الجزيرة	(عضو مجلس)
						6- شركة جبر للإستثمارات التجارية	(العضو المنتدب)
						7- شركة جبر للتطوير التجاري	(العضو المنتدب)
						8- شركة أمتياز العربية	(رئيس مجلس الإدارة)
4	الأستاذ / أحمد عبد الرحمن موسى ويمثل شركة عبد الرحمن عبدالله موسى وأولاده	عضو مجلس الإدارة	√			1- شركة تنمية العقار والسياحة	(عضو مجلس)
						2- شركة أسواق الجزيرة	(عضو مجلس)
						3- شركة عبد الرحمن موسى القابضة	(عضو مجلس)
						4- شركة عبد الرحمن عبدالله موسى وأولاده	(عضو مجلس)

م	أسم العضو	المنصب	تصنيف العضوية			العضوية في مجالس الشركات المساهمة الأخرى	
			تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل	أسم الشركة	المنصب
5	الأستاذ / عبدالعزيز عبدالله الراشد	عضو مجلس الإدارة		✓		1- شركة الفروج الذهبي	(عضو مجلس)
						2- عبد العزيز بن عبد الله بن سعد الراشد و أولاده	(عضو مجلس والعضو المنتدب)
6	الشيخ / موسى بن عبدالله آل اسماعيل	عضو مجلس الإدارة			✓		
7	الدكتور / سليمان محمد الداود	عضو مجلس الإدارة			✓		
8	الأستاذ / خالد محمد الصليح	عضو مجلس الإدارة			✓		
9	المهندس / أيمن محمد المديفر	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	✓			1- الخير كابيتال	(عضو مجلس)
						2- الحياة العقارية	(عضو مجلس)

2.13 إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2016 م

عقد المجلس (4) إجتماعات خلال 2016 م وكان سجل الحضور على النحو التالي :

م	أسم العضو	سجل الحضور في اجتماعات عام 2016			
		11 ابريل	26 ابريل	28 سبتمبر	28 ديسمبر
1	الشيخ / محمد عبد العزيز الحبيب ويمثل شركة بروج العالمية المحدودة	✓	✓	✓	✓
2	المهندس / عبد المحسن محمد الزكري ويمثل شركة الزكري للصناعة والتجارة	✓	✓	✓	✓
3	الأستاذ / عبد السلام عبد الرحمن العقيل ويمثل شركة بروج العالمية المحدودة	✓	✓	✓	
4	الأستاذ / أحمد عبد الرحمن موسى ويمثل شركة عبد الرحمن عبدالله موسى وأولاده	✓	✓	✓	✓
5	الأستاذ / عبدالعزيز عبدالله الراشد	×	×	×	×
6	الشيخ / موسى بن عبدالله آل اسماعيل	✓	✓	✓	✓
7	الدكتور / سليمان محمد الداود	✓	✓		✓
8	الأستاذ / خالد محمد الصليح	✓	✓	✓	✓
9	المهندس / أيمن محمد المديفر	✓	✓	✓	✓

لجنة المراجعة

3.13 لجان مجلس الإدارة ومسؤولياتها:

تؤدي اللجنة مهامها المتمثلة في دراسة أنظمة الرقابة الداخلية والإشراف عليها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية والقوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة واقتراح مراجعي الحسابات للشركة وفق نطاق العمل والمهام والمسؤوليات المنوطة بها .

وقد قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل عدد من اللجان التابعة له وهي: لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية. ولهذه اللجان لوائح وقواعد معتمدة تشكل جزء من نظام حوكمة الشركة الداخلي وتحدد المهام والمسؤوليات المنوطة بكل منها. ترفع اللجان التقارير والاقتراحات إلى مجلس الإدارة، ويقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعة سنوية لقواعد اللجان بناءً على توصياتها.

وتضم لجنة المراجعة الأعضاء التالية أسمائهم

الاسم	المنصب
الأستاذ / خالد محمد حمد الصليح	رئيس اللجنة
الأستاذ / خالد محمد عبدالله الخويطر	عضو
الأستاذ / محمد عبدالله محمد السماري	عضو

وقد اجتمعت لجنة المراجعة خلال العام المالي المنتهي بتاريخ 31/12/2016 م ستة اجتماعات وقامت خلالها بمناقشة القوائم المالية الأولية لكل ربع من السنة المالية المنتهية في 31/12/2016 م واعتماد تلك القوائم ، بالإضافة إلى قيامها بمناقشة تقارير المراجعة الداخلية ، كذلك قامت بمناقشة خطة التحول إلى معايير المحاسبة الدولية ، وقامت أخيراً بمراجعة سياسات إعداد التقارير المالية والمحاسبية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية والتوصية للمجلس لاعتمادها .

أيضاً قامت اللجنة بمناقشة إجراءات الرقابة الداخلية وأعمال المحاسبين القانونيين وخطط المراجعة وقد تبين للجنة أنه لا يوجد أي اختلاف عن معايير المحاسبة الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، كما وأنه لا توجد أي تحفظات على القوائم المالية السنوية تضمنها تقرير المحاسب القانوني.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تقوم اللجنة بمراجعة جميع الأعمال والسياسات والبرامج والاحتياجات المتعلقة بعضوية مجلس الإدارة ووضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء المجلس وكبار التنفيذيين بناءً على وضع معايير ترتبط بالأداء ، والتأكد من استقلالية أعضاء المجلس ، ورفع التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة لإقرارها ، وقامت اللجنة خلال عام 2016 بعقد اجتماع واحد اعتمدت بموجبه تحديثات على لائحة الحوكمة فيما يتعلق بالمعايير الجديدة للمكافآت وفقاً للضوابط التنظيمية الصادرة من هيئة سوق المال تنفيذاً لنظام الشركات .

وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من الأعضاء التالية وأسمائهم:

الاسم	المنصب
المهندس / صالح محمد الحبيب	رئيس اللجنة
الأستاذ / عبدالسلام عبدالرحمن العقيل	عضو
الأستاذ / أحمد عبدالرحمن موسى	عضو
الأستاذ / محمد عبدالمحسن الزكري	عضو

اللجنة التنفيذية

تتولى اللجنة التنفيذية المهام المتعلقة بمراجعة الاستراتيجيات وخطط العمل والموازنة السنوية المقدمة من الإدارة التنفيذية والإشراف على سير العمل بالشركة وتطورات الأمور التشغيلية وأداء الشركة وغير ذلك من المهام المحدد لها .

وتتكون اللجنة التنفيذية من الأعضاء التالية أسمائهم .

الاسم	المنصب
المهندس / صالح بن محمد الحبيب	رئيس اللجنة
الأستاذ / أحمد بن عبدالرحمن الموسى	عضو
الأستاذ / عبدالسلام عبدالرحمن العقيل	عضو
الأستاذ / محمد بن عبدالمحسن الزكري	عضو

وقد عقدت اللجنة خلال العام المنتهي بتاريخ 31/12/2016 م ثلاثة اجتماعات تم خلالها مناقشة العديد من المسائل كان أهمها مناقشة النتائج المالية والتشغيلية ومشاريع الشركة الاستثمارية .

4.13 الإدارة التنفيذية

تتألف الإدارة التنفيذية للشركة من فريق يتمتع بالخبرات والمهارات اللازمة لإدارة الشركة بكفاءة وفعالية وفقاً للتوجيهات الصادرة عن مجلس الإدارة. ويقوم الرئيس التنفيذي بتسيير الأعمال اليومية للشركة وفقاً لتوجيهات وسياسات مجلس الإدارة لضمان تحقيق الشركة لأهدافها المحددة من قبل مجلس الإدارة.

الاسم	المنصب
المهندس / أيمن محمد صالح المديفر	الرئيس التنفيذي
الأستاذ / فهد سعود حسين الطريقي	مدير إدارة الموارد البشرية والخدمات المساندة وسكرتير مجلس إدارة الشركة
الأستاذ / فهد عبدالرحمن إبراهيم الدباسي	مدير إدارة الممتلكات
الأستاذ / هذال سعد منير العتيبي	مدير إدارة التسويق وتطوير الأعمال
الأستاذ / فواز عبدالعزيز عبدالله بن حويل	المدير المالي

5.13 مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

يوضح الجدول التالي المكافآت والتعويضات المدفوعة لكل من أعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من الشركة خلال عام 2016 م.

البند	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين	أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين / المستقلين	خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي
الرواتب والتعويضات والبدلات	0	0	2,915,376
المكافآت الدورية السنوية	0	0	584,506
الخطط التحفيزية	0	0	0
التعويضات والمزايا العينية الأخرى	0	0	0

المخاطر

تعمل شركة الأندلس العقارية شأنها شأن معظم الشركات الأخرى في ظل وجود بعض المخاطر ، وتولي الشركة اهتماما كبيرا للتعامل مع هذه المخاطر بما فيها المخاطر المحتملة من جراء المنافسة والتوسعات للشركات الأخرى ، وتقوم الشركة بمراجعة دورية لهذه المخاطر حيث تم تشكيل لجنة خاصة بالمخاطر بهدف وضع الإجراءات المناسبة للتغلب عليها أو الحد من أثرها، والمخاطر الموضحة أدناه هي المخاطر الرئيسية ولا تشمل علي جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل من الممكن وجود مخاطر إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي أو قد تعدها الشركة غير جوهرية.

1.14 ارتباط أداء الشركة بقطاع التجزئة

يتركز نشاط المستأجرين في المراكز التجارية التابعة للشركة في قطاع التجزئة، والذي يعد المحرك الرئيسي لأداء المراكز التجارية، وبالتالي عند تراجع قطاع التجزئة أو حدوث تباطؤ في نموه بشكل عام فإن ذلك سوف ينعكس بشكل مباشر على أداء المستأجرين وقدرتهم على الاستمرار في استئجار المتاجر المؤجرة لهم داخل المراكز التجارية التابعة للشركة وعلى قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المالية كمستأجرين، مما سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.14 تأثر عقود الإيجار طويلة الأجل للمتغيرات في السوق مع مرور الوقت

لا يوجد ضمان بأن الزيادات التي تحددها الشركة وقت إبرام العقد ستكون كافية لتعويض الشركة عن الزيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو أن تكون هذه الزيادات موازية لمعدلات النمو التي تطرأ على القيم الإيجارية عند طولها. وبالتالي، فإن ذلك سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

4.14 التقلبات في القطاع العقاري

تعتمد ربحية الشركة بصورة أساسية على إيجارات المباني، لذا فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

5.14 ارتفاع مصروفات التشغيل والصيانة

تشمل نفقات الشركة الدورية مصاريف تشغيل وصيانة المجمعات والمراكز التجارية التابعة لها لغرض الحفاظ عليها، حيث تحتاج تلك المجمعات والمراكز الصيانة المستمرة للحفاظ على حالتها التشغيلية في أفضل مستوياتها وللاحتفاظ بجاذبيتها للمستأجرين والزوار. وفي حال ارتفاع هذه المصاريف عن القدر المتوقع لها نظراً لعدة عوامل من ضمنها زيادة تكاليف العمالة، وتكاليف العقود مع الغير، وتكاليف الإصلاح والصيانة، أو عدم استطاعة الشركة نقل عبء تلك النفقات واستردادها من المستأجرين، فإنه سيكون هناك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

6.14 الدعاوى القضائية والغرامات

تتعرض الشركة لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية من العديد من الأطراف، بما في ذلك المستأجرين والعملاء وزوار المراكز التجارية التابعة للشركة أو النزلاء أو الشركاء في الشركة أو الموردين أو الموظفين أو الهيئات التنظيمية أو المشغلين وملوك الأراضي التي تستأجرها الشركة لإقامة مشروعاتها أو الوسطاء العقاريين. إن الأحكام الصادرة في تلك الدعاوى متى كانت ضد مصلحة الشركة فإنها ستحمل الشركة تكاليف التقاضي المتعلقة بها أو الغرامات الكبيرة التي من المحتمل أن تفرض من قبل الهيئات التنظيمية، كل ذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

3.14 المنافسة من قبل المراكز التجارية المقامة أو المنشأة حديثاً

تعتمد المراكز التجارية بصورة عامة على عدد الزوار وإقبال الجمهور عليها، لذلك فإن تحديث بعض المراكز القائمة، أو نشوء مراكز تجارية جديدة في مناطق يصل إليها المتسوقون بيسر وسهولة وتتوفر فيها ميزات وخدمات تنافسية تفوق تلك الموجودة لدى المراكز التجارية التابعة للشركة سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة مما سيؤدي إلى انخفاض الإيرادات التي يحققها المستأجرون وبالتالي سيؤدي ذلك إلى عدم قيام المستأجرين بتجديد عقودهم وبالتالي تخفيض معدلات الإشغال أو قيامهم بالمطالبة بتخفيض قيمة الإيجار. وفي كلا الحالتين سوف يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

الشركة بسداد كامل رصيد الدين على الفور واتخاذ إجراءات أخرى لاستيفاء حقه. هذه العوامل من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على سمعتها الائتمانية وعلى أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

9.14 عدم توافر التمويل المطلوب لمشروعات الشركة أو توافره بشروط غير تفضيلية

بطبيعة نشاط الشركة، فإن مشروعات الشركة الجديدة تمثل استثمارات ضخمة كونها في مجال الاستثمارات العقارية مما يتطلب تمويلًا كبيرًا قد تعجز عنه مصادر التمويل الذاتية وحدها، وتعتمد الشركة في تغطية احتياجاتها لتمويل مشروعاتها المستقبلية على التسهيلات التي تحصل عليها من البنوك التجارية، وبالتالي فإن قدرة الشركة على تنفيذ مشروعاتها المستقبلية يعتمد بشكل كبير على قدرتها على الحصول على تمويل من البنوك.

وتعتمد قدرة الشركة على الحصول على تمويل خارجي على عدد من العوامل منها المركز المالي للشركة وحجم الديون القائمة مقارنة بحجم أصولها وحقوق الملكية، المركز الائتماني للشركة، التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع، الأداء المالي للشركة ونتائج أعمالها، رغبة البنوك في تمويل القطاعات التي تعمل بها الشركة، الضمانات المقدمة وعوامل أخرى خارجة عن سيطرتها كالوضع الاقتصادي ككل ووضع الأسواق المالية والسيولة النقدية داخل الجهاز المصرفي وتوجهات مؤسسة النقد ومستويات أسعار الفائدة.

وقد لا تتمكن الشركة من الحصول على هذه التسهيلات بالكامل أو جزئيا مما يؤثر جوهريا على قدرة الشركة على تنفيذ مشروعاتها، كما قد تحصل الشركة على التسهيلات ولكن بشروط غير تفضيلية أو بتكلفة أعلى من توقعات الشركة مما يحد من عوائد المشروع على الشركة وكذلك تدفقاته النقدية. كل هذه العوامل قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

7.14 تأثير تنفيذ بعض المشاريع الحكومية على العقارات و المراكز التجارية التابعة للشركة:

نظراً لقيام الجهات الحكومية المعنية بتنفيذ العديد من أعمال الإنشاءات وأعمال البنية التحتية في مختلف أنحاء المملكة، فإن بعض عقارات الشركة قد تكون معرضة لنزع ملكيتها سواء بشكل كامل أو جزئي للمنفعة العامة، وذلك بموجب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 11/03/1424هـ. وفي حال نزع ملكية الشركة لأي من المراكز التجارية التابعة لها فإن ذلك سيؤدي لتوقف أعمال ذلك المركز وبالتالي فقدان دخل وإيرادات المركز المنزوعة ملكيته .

وعليه فإن تعرض أي من عقارات الشركة لنزع ملكية بموجب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، فإن ذلك سيؤثر تأثيراً سلبياً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية .

8.14 ترتيبات التسهيلات البنكية القائمة

قامت الشركة بالدخول في عدد من عقود التسهيلات الائتمانية لتمويل مشروعاتها وتلتزم الشركة بموجب هذه العقود بسداد أقساط وعمولات هذه التسهيلات طبقاً لجدول زمني محدد. وفي حالة عدم تحقيق الشركة لتدفقات نقدية كافية من أنشطتها الرئيسية لأي سبب من الأسباب ولم تتمكن الشركة من توفير الأموال اللازمة من مصادر أخرى فقد لا تتمكن الشركة من الوفاء بالسداد في مواعيد الاستحقاق بموجب هذه العقود مما يعتبر إخلالاً بالتزاماتها الأمر الذي قد يطالب البنك الشركة بسداد كامل رصيد الدين على الفور والحجز على الضمانات والتنفيذ قضائياً على الضمان. كما قد يسبب هذا الوضع أن يقوم دائني الشركة الآخرين بمطالبتها بسداد الديون المستحقة عليها. كما أن الشركة أيضاً ملتزمة طبقاً لهذه العقود بعدد من التعهدات التي يجب التقيد بها بما فيها وضع قيود تحد من قدرة الشركة على إجراء توزيعات إذا ترتب عليها الإخلال بنسبة تغطية الدين المنصوص عليها في العقود وهي 1.75.

إن إخلالاً بالتعهدات المنصوص عليها في هذه الاتفاقيات يعد إخلالاً يحق معه للمقرض أن يطالب

الحوكمة

وفقا لمتطلبات الفقرة (أ) من المادة التاسعة من لائحة حوكمة الشركات (الإفصاح في تقرير مجلس الإدارة) عن مدى تطبيق لائحة حوكمة الشركات، نستعرض فيما يلي ما تم تطبيقه من أحكام هذه اللائحة والأحكام التي لم تطبق خلال العام المالي المنتهية في 31/12/2016 م واسباب ذلك :

رقم المادة	موضوع المادة	الفقرات المطبقة	الإيضاحات وأسباب عدم التطبيق
المادة الثالثة والفقرة الأولى من المادة الرابعة	الحقوق العامة للمساهمين وتسهيل ممارسة حقوقهم وحصولهم على المعلومات	تم تطبيق جميع الفقرات	
الفقرة (ب) من المادة الرابعة	تسهيل ممارسة المساهمين لحقوقهم وحصولهم على المعلومات	تم التطبيق	
المادة الخامسة	حقوق المساهمين المتعلقة بالجمعية العامة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة السادسة	حقوق التصويت	تم تطبيق جميع الفقرات باستثناء :	مجلس الإدارة الحالي تم انتخابه من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ م ، وتم في نفس الوقت تعديل النظام الأساسي للشركة ، وتضمنه مبدأ التصويت التراكمي عند انتخاب مجلس الإدارة ، وسوف تعتمد الشركة آلية التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة القادم للشركة.
		والفقرة (د) (افصاح ذوي الصفة الاعتبارية عن سياسات التصويت)	وبالنسبة للفقرة (د) لا يوجد في النصوص النظامية ما يخلو الشركة الاطلاع أو منع الأشخاص ذوي الصفة الاعتبارية من حق التصويت عن الأسهم المقيدة في سجلات الأسهم .
المادة السابعة	حقوق المساهمين في أرباح الأسهم	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة الثامنة	وضع سياسة للإفصاح والشفافية	تم التطبيق	
المادة التاسعة	الإفصاح في تقرير مجلس الإدارة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة العاشرة	وظائف مجلس الإدارة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة الحادية عشرة	مسؤوليات مجلس الإدارة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة الثانية عشرة	تكوين مجلس الإدارة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة الثالثة عشرة	لجان مجلس الإدارة واستقلاليتها	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة الرابعة عشرة	لجنة المراجعة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة الخامسة عشرة	لجنة لترشيحات والمكافآت	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة السادسة عشرة	اجتماعات مجلس الإدارة	تم تطبيق جميع الفقرات	
المادة السابعة عشرة	مكافآت وتعويزات أعضاء المجلس	تم التطبيق	
المادة الثامنة عشرة	تعارض المصالح في مجلس الإدارة	تم تطبيق جميع الفقرات	

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية

1.16 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية :

ليس هناك أي قصور هام في أنظمة الرقابة الداخلية وأنها فعالة لمنع واكتشاف الأخطاء، ولم يحدث أي خرق جوهري لأنظمة الرقابة الداخلية خلال العام علماً أنه تم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمتابعة ما تضمنته تقارير المراجعة الداخلية من ملاحظات بغرض التحقق من اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة وتبذل الشركة جهوداً مستمرة بصورة دورية ومنتظمة لتطوير الأنظمة والسياسات من أجل تحسين أعمال الشركة وتطوير أساليب الضبط الإداري لضمان كفاءة وفاعلية الأنشطة الرقابية وإدارة المخاطر في الشركة وذلك وفقاً لتوجيه مجلس الإدارة وإشراف لجنة المراجعة

خضعت عمليات الشركة خلال العام المالي المنتهي في 31/12/2016 م لعمليات مراجعة دورية من إدارة المراجعة الداخلية وتحت إشراف لجنة المراجعة المنبثقة من مجلس الإدارة للتحقق من فاعلية نظام الرقابة الداخلية والنظر فيما يتصل بفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية من خلال عمليات المراجعة الداخلية التي تهدف إلى مراجعة السياسات والإجراءات المالية والإدارية وإجراءات إعداد التقارير المالية ومخرجاتها لضمان حماية أصول الشركة .

وتعمل إدارة المراجعة الداخلية على مساعدة لجنة المراجعة لتحقيق أهدافها من خلال تفعيل إجراءات الحوكمة وأداء الدور الرقابي المناط بها لتحقيق الأهداف المرجوة مع التركيز على الأنشطة والعمليات ذات الخطورة العالية .

ووفقاً للنتائج المتحققة من تنفيذ خطة المراجعة فقد خلصت اللجنة إلى أنه :

سياسة

توزيع الأرباح

11

1.17 سياسة توزيع الأرباح

الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة

3- يوزع من الباقي بعد ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية دفعة أولى للمساهمين تعادل (5%) من رأس المال المدفوع على الأقل .

4- يجوز للجمعية بعد ما تقدم توزيع ما لا يزيد عن (10%) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة على أن لا يتجاوز الحدود المنصوص عليها في القرارات الصادرة من الجهات المختصة بهذا الشأن

5- وللجمعية توزيع ما تبقى بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح. ويجوز لمجلس الإدارة بعد استيفاء الضوابط المنصوص عليها من الجهات المختصة توزيع أرباح نصف سنوية وربيع سنوية بحسب ما يراه مناسباً .

ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح أو ترحل للسنوات التالية، كما يجوز للشركة بعد استيفاء الضوابط الموضوعية من الجهات المختصة توزيع أرباح نصف سنوية وربيع سنوية.

تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي يتقرر توزيعها ، و يعتمد التوزيع على مقدار أرباح الشركة، ووضعها المالي، مع مراعاة القيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين والتي تستلزم أن تصل نسبة تغطية الدين إلى 1.75 قبل توزيع الأرباح ، كذلك يكون توزيع الأرباح على ضوء نتائج نشاطات الشركة، واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً، وخطط التوسع ومتطلبات استثمارات الشركة وحجم الإنفاق المتوقع على المشاريع المستقبلية ، وغيرها من العوامل الأخرى بما في ذلك تحليل الفرص الاستثمارية ومتطلبات إعادة الاستثمار لدى الشركة، والمتطلبات النقدية والرأسمالية، والتوقعات التجارية وتأثير أي توزيعات من هذا القبيل على أي من الاعتبارات القانونية والنظامية.

ويخضع توزيع الأرباح إلى قيود وشروط معينة حسب النظام الأساسي الحالي للشركة كما يلي:

1- تُجنب (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال المدفوع .

2- يجوز للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة لا تتجاوز (10%) من الأرباح

الإقرارات

1.18 الإقرارات

يقر مجلس الإدارة بما يلي:

- لم تقم الشركة أو أي من الشركات الزميلة في السابق بإصدار أي أدوات دين ولم تصرح بإصدار مثل هذه الأدوات.
- أن سجلات الحسابات قد أُعدت بالشكل الصحيح.
- أن نظام الرقابة الداخلية بالشركة قد أُعد على أسس سليمة ونُفذ بفعالية.
- أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

فهرس القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م

تقرير مراجعي الحسابات
قائمة المركز المالي
قائمة الدخل
قائمة التدفقات النقدية
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراجعى الحسابات

المقرين

الى السادة المساهمين

شركة الأندلس العقارية

الرياض - المملكة العربية السعودية

نطاق المراجعة:

لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة الأندلس العقارية "شركة مساهمة سعودية" كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وكذلك الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم ١ إلى رقم ٢١. إن القوائم المالية المرفقة هي مسئولية إدارة الشركة التي أعدتها وفقاً لأحكام نظام الشركات وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها، وإن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية إستناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

لقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن يتم تخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للوصول إلى قناعة مناسبة تؤكد أن القوائم المالية تخلو من الأخطاء الجوهرية. وتتضمن المراجعة فحص الأدلة والقرائن، باستخدام العينات، التي تدعم صحة المبالغ والإيضاحات المذكورة في القوائم المالية. كما تتضمن تقييم مبادئ المحاسبة المستخدمة وتقديرات الإدارة الهامة وطريقة عرض القوائم المالية ككل. وفي إعتقادنا أن إجراءات المراجعة التي قمنا بها تشكل أساساً معقولاً لإبداء رأينا.

رأى مطلق:

وفي رأينا فإن القوائم المالية المذكورة أعلاه ككل :

- تظهر بعدل من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الأندلس العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.
- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن الدكتور محمد العمري وشركاه

الدكتور / محمد عبداللطيف العمري
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٠



التاريخ: ١٦ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ

الموافق: ١٥ مارس ٢٠١٧م

كما في 31 ديسمبر			
2015م	2016م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
50.272.356	27.303.451	3	نقد ونقد مماثل
12.608.180	10.429.853	4	ذمم المستأجرين، صافي
6.709.793	239.458	5	مستحقات من أطراف ذوى علاقة
6.910.103	20.569.190	6	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
76.500.432	58.541.952		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
402.827.936	396.841.966	7	إستثمارات فى شركات زميلة
532.760.853	547.411.974	8	ممتلكات إستثمارية ، صافي
133.294.451	169.936.800	9	مشروعات تحت التنفيذ
10.057.478	10.504.140	10	ممتلكات ومعدات ، صافي
1.078.940.718	1.124.694.880		مجموع الموجودات غير المتداولة
1.155.441.150	1.183.236.832		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
36.244.754	33.125.973		إيجارات مقبوضة مقدماً
62.461.662	68.168.969	11	الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي
5.105.492	2.306.371	5	مطلوبات لطرف ذات علاقة
5.385.727	13.329.368	12	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
1.457.074	2.799.853	13	مخصص الزكاة الشرعية
110.654.709	119.730.534		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
164.513.789	117.145.340	11	تسهيلات التورق الإسلامي
2.049.450	2.616.742		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
166.563.239	119.762.082		مجموع المطلوبات غير المتداولة
277.217.948	239.492.616		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
700.000.000	700.000.000	1	رأس المال
62.234.518	72.286.619		إحتياطي نظامي
115.988.684	171.457.597		أرباح مبقاة
878.223.202	943.744.216		مجموع حقوق المساهمين
1.155.441.150	1.183.236.832		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية»

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2015م	2016م	ايضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
126.725.205	131.217.882	14	إيرادات التأجير
(51.649.043)	(49.399.242)	15	تكلفة إيرادات التأجير
75.076.162	81.818.640		مجمل الدخل من التأجير
37.787.511	38.329.881		الدخل من الإستثمارات في شركات زميلة (عقارية)
112.863.673	120.148.521		مجمل دخل النشاط
(848.538)	(1.264.866)		مصروفات تسويقية
(8.628.290)	(11.443.713)	16	مصروفات عمومية وإدارية
103.386.845	107.439.942		الدخل من الأعمال الرئيسية
(8.322.685)	(6.314.653)	11	تكلفة تمويل التورق الاسلامي
580.381	1.112.853		إيرادات أخرى
95.644.541	102.238.142		صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية
(1.572.736)	(1.717.128)	13	مخصص الزكاة الشرعية
94.071.805	100.521.014		صافي الدخل
			ربح (خسارة) السهم الأساس من :
1.48	1.53		الأعمال الرئيسية
(0.14)	(0.09)		الأعمال الأخرى
1.34	1.44		صافي الدخل

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية»

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2015 م ريال سعودي	2016 م ريال سعودي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
95.644.541	102.238.142	صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية
		تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
(37.787.511)	(38.329.881)	حصة الشركة من أرباح شركات زميلة
12.159.143	10.298.764	إستهلاكات ممتلكات استثمارية
429.928	509.192	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
1.200.000	926.132	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	2.000.000	مخصص خصومات مستأجرين
1.015.621	847.314	المكون لمكافأة نهاية الخدمة
8.322.685	6.314.653	تكلفة تمويل التورق الاسلامي
		(الزيادة) النقص في الموجودات التشغيلية
(2.503.963)	1.252.195	ذمم المستأجرين
9.700.241	(13.659.087)	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
(4.417.789)	3.671.214	التغير في أرصدة الأطراف ذوى علاقة
24.025.346	5.010.000	توزيعات أرباح من شركات زميلة
17.841.321	39.305.851	المستلم من المساهمات الاضافية في استثمارات في شركات زميلة
		الزيادة (النقص) في المطلوبات التشغيلية
1.928.420	(3.118.781)	إيجارات مقبوضة مقدماً
3.324.076	5.943.641	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
130.882.059	123.209.349	فائض النقد من التشغيل
(589.674)	(280.022)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(1.892.914)	(374.349)	الزكاة الشرعية المدفوعة
128.399.471	122.554.978	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(78.500.382)	(56.742.697)	إضافات مشروعات تحت التنفيذ
(254.776)	(955.854)	إضافات ممتلكات ومعدات
(78.755.158)	(57.698.551)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
40.000.000	10.000.000	المستلم من تسهيلات التورق الإسلامي
(37.951.578)	(49.786.682)	المسدد لتسهيلات التورق الإسلامي
(14.483.876)	(13.038.650)	تكلفة تمويل التورق الإسلامي المدفوعة
-	(35.000.000)	توزيعات أرباح
(12.435.454)	(87.825.332)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
37.208.859	(22.968.905)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المماثل
13.063.497	50.272.356	النقد والنقد المماثل في بداية السنة
50.272.356	27.303.451	النقد والنقد المماثل في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية :
36.178.922	24.949.885	محول من مشروعات تحت التنفيذ إلى ممتلكات استثمارية
(6.161.191)	(4.849.535)	استبعاد تكلفة تمويل التورق الاسلامي من اضافات مشروعات تحت التنفيذ
357.000.000	-	محول من أرباح مبقاة لزيادة رأس مال

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية»

شركة الأندلس العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

المجموع ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	إحتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
				للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م
878.223.202	115.988.684	62.234.518	700.000.000	الرصيد في 1 يناير 2016م
(35.000.000)	(35.000.000)	-	-	توزيعات أرباح
100.521.014	100.521.014	-	-	صافي دخل السنة
-	(10.052.101)	10.052.101	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
943.744.216	171.457.597	72.286.619	700.000.000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016م
				للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015م
784.151.397	388.324.060	52.827.337	343.000.000	الرصيد في 1 يناير 2015م
-	(357.000.000)	-	357.000.000	المحول من الأرباح المبقاة لزيادة رأس المال
94.071.805	94.071.805	-	-	صافي دخل السنة
-	(9.407.181)	9.407.181	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
878.223.202	115.988.684	62.234.518	700.000.000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015م

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 21 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية»

05 يناير 2016م أعلنت السوق المالية (تداول) عن إضافة أسهم المكتتبين فى الشركة وذلك حسب الأسهم المخصصة لكل مكتب .
تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهى فى آخر شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

2- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، فيما عدا الإستثمارات في شركات زميلة والتي تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية ، على أساس مبدأ الإستحقاق وطبقاً لمبادئ المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية .

التقديرات المحاسبية

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها يتطلب إستخدام التقديرات والإفتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المقيدة وعلى الإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة فى تاريخ القوائم المالية. وبالرغم من أن التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث المتوفرة لدى الإدارة فى تاريخ إصدار القوائم المالية إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف إختلافاً غير جوهرياً عن هذه التقديرات.

تحقق الإيرادات

يتم إثبات إيرادات التأجير وفقاً للعقد المبرم مع المستأجر على مدى فترة عقود الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت وحسب فترة الإيجار المنقضية من العقد حتى تاريخ المركز المالى . تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ، الإيجارات المحصلة من المستأجرين عن إيجارات غير مستحقة فى تاريخ المركز المالى .

1- التكوين والنشاط

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم 2509 بتاريخ 03/09/1427هـ الموافق 26/09/2006م القاضى بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة. الشركة مسجلة فى مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010224110 بتاريخ 17/09/1427هـ الموافق 10/10/2006م .

تتمثل النشاطات الرئيسة للشركة في إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها وإستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها .

وبتاريخ 10 مارس 2015م قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة زيادة رأس مال الشركة ليصبح 700.000.000 ريال سعودى مقسم إلى 70 000 سهم بقيمة إسمية 10ريال سعودى للسهم بزيادة قدرها 357.000.000 ريال سعودى مقسمة إلى 35 700 000 سهم وذلك عن طريق تحويل قيمة الزيادة من حساب الأرباح المبقاه وتم التأشير بالسجل التجارى بهذه الزيادة بتاريخ 19/03/2015م .

خلال عام 2015م وبتاريخ 13 صفر 1437هـ الموافق 25 نوفمبر 2015م وافقت هيئة السوق المالية على طلب الطرح العام الأولى للشركة وذلك بطرح 30% من أسهمها للاكتتاب العام، هذا وقد تم الإكتتاب فى كامل الأسهم المطروحة وبتاريخ 25 ربيع الأول 1437هـ الموافق

بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في أصول الشركة الزميلة. يتم إدراج حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة ضمن قائمة الدخل .

الشهرة

يتم تسجيل الزيادة في سعر الشراء عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المستثمر فيها (الشهرة) ضمن القيمة الدفترية للإستثمار . في حالة عدم وجود قيمة عادلة للأصول المشتراة فإن الشهرة تمثل الفرق بين المبلغ المدفوع لشراء الإستثمار وحصة الشركة في صافي القيمة الدفترية للأصول المشتراة . يتم إثبات الشهرة لاحقاً بالتكلفة بعد تنزيل أية خسائر متراكمة ناتجة عن هبوط القيمة . ويتم عمل تقييم سنوي لتحديد فيما إذا كان هناك هبوط في قيمة الشهرة إلا إذا وقع حدث أو تغير في الظروف خلال السنة يشير إلى هبوط القيمة المسجلة يتطلب تقييم الشهرة خلال السنة .

الممتلكات الإستثمارية

يتم إثبات الممتلكات الإستثمارية التي يتم الإنتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة. يتم احتساب إستهلاك الممتلكات الإستثمارية (بإستثناء الأراضي) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لها على فترات تتراوح بين 25 سنة إلى 40 سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء، وقد تم زيادة العمر الإنتاجي لأحد الممتلكات الإستثمارية (مبنى الأندلس مول في جدة) بمقدار 7 سنوات إضافية ليصبح العمر الإنتاجي الإجمالي للمبنى 40 سنة، وذلك بناء على دراسة فنية وهندسية قامت بها إدارة الشركة. وبالنسبة للممتلكات التي يتم إنشائها على أراضى مستأجرة يتم إستهلاكها على العمر

يتم إثبات الإيرادات من الإعلانات والتسويق والصيانة عند إستلامها وتدرج ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل.

المصروفات

مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها ، وكذا مصروفات إستهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة وتسجل ضمن تكلفة إيرادات التأجير. أما المصروفات الأخرى فتعتبر مصروفات تسويقية وعمومية وإدارية. يتم توزيع مصروفات الأقسام الخدمية والمصروفات المشتركة ، إذا دعت الحاجة لذلك ، على التكاليف المباشرة والمصروفات التسويقية والعمومية والإدارية وفقاً لأساس ثابت .

النقد والنقد المماثل

يتضمن النقد والنقد المماثل النقدية بالصناديق والأرصدة والودائع البنكية والإستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي يكون تواريخ إستحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

الذمم المدينة

يتم إظهار الذمم المدينة بالصافي بعد خصم المخصص المكون للذمم التي يكون تحصيلها أمراً مشكوكاً فيه، إن وجدت ، والتي يتم تقديرها بمعرفة الإدارة .

الإستثمارات في الشركات الزميلة

يتم المحاسبة على الإستثمارات في شركات زميلة ، والتي للشركة تأثيراً هاماً على سياساتها المالية والتشغيلية (ولا يرقى هذا التأثير إلى مستوى السيطرة) ، أو تمتلك فيها الشركة إستثماراً طويلاً الأجل يتراوح بين 20% إلى 50% من رأس المال وفقاً لطريقة حقوق الملكية . حيث يتم تسجيل الإستثمار عند الشراء بالتكلفة (بما في ذلك قيمة الشهرة، إن وجدت) ويتم تعديل التكلفة

يتم تسجيل تكلفة التمويل ضمن قائمة الدخل في حالة عدم وجود مشروعات تحت التنفيذ مؤهلة للرسملة وذلك باستخدام طريقة العائد الفعلي على فترة سداد التورق الإسلامي .

الهبوط في قيمة الأصول غير المتداولة

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي النظر في القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة للتأكد من عدم وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن هبوط في قيمة الأصول. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل ، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل بمفرده، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة القابلة لتوليد النقد التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للإسترداد للأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة القابلة للإسترداد لها ، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في قيمة الأصل كمصروفات في قائمة الدخل للفترة المالية التي تحدث فيها.

وإذا ما إنتفت لاحقا أسباب الهبوط، فإنه يتم عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة وزيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة المعدلة القابلة للإسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد في

المقدر لها أو مده الإيجار بالعقد أيهما اقل. تظهر الإيرادات من تأجير هذه الممتلكات وكذلك الإستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل .

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة . مصروفات الإصلاح والصيانة تعتبر مصروفات إيرادية أما مصروفات التحسينات فتعتبر مصروفات رأسمالية . يتم إحتساب الإستهلاكات على أساس العمر المقدر للأصل وفقاً لطريقة القسط الثابت . التحسينات على مباني مستأجرة تستهلك على عمرها المقدر أو على فترة الإيجار أيهما أقل. وتقدر الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات على النحو التالي:

السنوات	
25	مباني
4	سيارات
3-10	أثاث ومعدات مكتبية

تتمثل المباني في جزء من المبنى المملوك للشركة والذي تستغله في إدارة أنشطتها، والجزء المتبقى من المبنى يتم تأجيره للغير ويتم ادراجه ضمن الممتلكات الاستثمارية.

المشروعات تحت التنفيذ

يتم تسجيل المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة . يبدأ إستهلاك هذه الأصول عندما تصبح جاهزة للإستخدام .

تكلفة تمويل التورق الإسلامي

يتم رسملة تكلفة التمويل الخاصة بتسهيلات إئتمانية تم الحصول عليها لمشروع بعينه يتطلب إنشاؤه فترة زمنية طويلة ضمن تكلفة المشروع باستخدام طريقة العائد الفعلي.

العملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالريال السعودي ، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة عند إجراء المعاملة . ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ . إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل .

ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساس باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ، علماً بأن جميع أسهم رأسمال الشركة أسهم عادية والبالغ عددها في نهاية كل فترة معروضة 70 000 000 سهماً.

السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التي تحدث فيها.

الإيجارات التشغيلية

يتم تسجيل المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلية المبرمة من قبل الشركة بصفتها مستأجر على قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار ذات العلاقة .

الإيجارات التي تحتسب كنسبة من إيرادات المستأجر ، وفقاً لمبدأ الاستحقاق وحسب البيانات المستلمة من المشغل أو المستأجر .

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القوائم المالية وفقاً لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

مخصص الزكاة والضريبة

يتم احتساب مخصص الزكاة والضريبة سنوياً في القوائم المالية وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية . أية تعديلات قد تنتج عند الربط النهائي للزكاة يتم تسجيلها ضمن قائمة الدخل في السنة التي يتم إستلام الربط النهائي فيها ، حيث يتم حينئذ تسوية المخصص.

الإحتياطي النظامي

تمشيا مع النظام الأساسي للشركة يتم تكوين إحتياطي نظامي بنسبة 10 % من صافي الدخل السنوي ، ويجوز التوقف عن هذا التكوين حينما يبلغ رصيد هذا الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح .

3- نقد ونقد مماثل

كما في 31 ديسمبر		
2015م	2016م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
361.847	882.743	نقد فى الصندوق
49.910.509	26.420.708	نقد لدى البنوك
50.272.356	27.303.451	

4- ذمم المستأجرين ، صافى

13.808.180	12.555.985	ذمم المستأجرين
(1.200.000)	(2.126.132)	مخصص ديون مشكوك فى تحصيلها
12.608.180	10.429.853	

5- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة

وأتعاب عن الإيجارات المستحدثة بواقع 15% من إجمالى الإيجار للمستأجر لسنة واحدة فقط وذلك للوحدات او الخدمات المؤجرة الجديدة التى يقوم المشغل بإستحداثها وإضافتها والتى لم تكن موجودة بمخططات المراكز أو الموازنة للتأجير المعتمدة من الشركة. وتخضع الشركة بموجب نفس الإتفاقية لتحمل الإلتزامات المالية التى تتعلق بالعاملين كالرواتب والمزايا وبعض المصروفات الأخرى كالصيانة والكهرباء .

فى سياق الأعمال التجارية العادية تقوم الشركة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين بالشركة وشركات زميلة وأطراف ذوى علاقة آخرين . إن شروط المعاملات مع تلك الأطراف هى نفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى الغير مرتبطة كما أنه يتم إعتماد المعاملات من قبل إدارات تلك الشركات . علماً أنه لا يتم إحتساب أى أعباء مالية على أرصدة حسابات الأطراف ذوى علاقة وفيما يلى بيان أهم تلك المعاملات:

ب - تقوم الشركة بتحميل شركة الأسواق المتطورة (شركة زميلة) وشركة الحياة العقارية (شركة زميلة) بحصتهم من المصروفات المباشرة من المصروفات العمومية والإدارية المتكبدة من قبل شركة الأندلس العقارية وذلك بموجب إتفاق إدارات تلك الشركات .

ج - تستأجر الشركة أرض من أحد أعضاء مجلس الإدارة لمدة 20 سنة هجرية لإقامة أحد المراكز التجارية عليها ، فى مقابل إيجار سنوى يبدأ من مبلغ قدره 3.1 مليون ريال سعودى إبتداء من 16/3/1434 هـ .

أ - لدى الشركة عقود مع شركة هامات العقارية (شركة زميلة) لتقديم إستشارات التطوير وخدمات التأجير لمركز الأندلس التجارى فى مدينة جدة والمراكز التجارية بالصحافة ، اليرموك ، التلال مقابل أتعاب تأجير بواقع 7% من إجمالى عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير لأول مرة أو عند إحلال مستأجر بآخر أو من الزيادة فى القيمة الإيجارية لعقد الإيجار المجدد. كما يتضمن العقد أتعاب شهرية مقابل تقديم خدمات الإستشارات والتطوير بواقع 4% من دخل المركز والمتمثل فى إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص.

د - لدى الشركة عقود إيجار مع شركات ذات علاقة بصفتها مستأجر (من خلال ملكية أحد أعضاء مجلس الإدارة لحصة غير مباشرة في الشركات ذات علاقة) بقيمة إيجارية سنوية تبلغ 3.7 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2016م (2015م : 1.5 مليون ريال سعودي) إن أرصدة الأطراف ذوى علاقة كما في 31 ديسمبر كانت كما يلي :

مستحقات من أطراف ذوى علاقة:	2016م ريال سعودي	2015م ريال سعودي
شركة الأسواق المتطورة	146.856	65.629
شركة الحياة العقارية	92.602	199.203
مبالغ مستحقة علي المساهمين (المؤسسين)	-	6.444.961
	239.458	6.709.793
مطلوبات لطرف ذو علاقة:		
شركة هامات العقارية	2.306.371	5.105.492

6- دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

كما في 31 ديسمبر	2016م ريال سعودي	2015م ريال سعودي
ذمم موظفين	599.047	451.003
مصرفات مدفوعة مقدماً	911.268	735.829
إيجارات مدفوعة مقدماً	5.306.291	5.456.662
دفعات مقدمة للموردين	8.469.124	266.609
تأمين خطاب ضمان	5.283.460	-
	20.569.190	6.910.103

7- إستثمارات في شركات زميلة

إستثمارات في شركات زميلة		
شركة الأسواق المتطورة	107.452.364	109.762.432
شركة هامات العقارية	48.552.676	49.758.421
شركة صروح المراكز	48.691.948	48.702.666
شركة الحياة العقارية	192.144.978	194.604.417
	396.841.966	402.827.936

شركة الأسواق المتطورة

قامت الشركة خلال عام 2007م بالإشتراك مع أحد المساهمين فيها بتأسيس شركة الأسواق المتطورة كشركة ذات مسئولية محدودة برأسمال قدره 500.000 ريال سعودي مملوكة بالتساوي بواقع 50% لكل منهما وذلك بغرض تملك مجمع دارين بالدمام .

قامت الشركة بتقديم تمويل إضافي للشركة المذكورة قدره 35.461.474 ريال سعودي يمثل حصتها في تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالي تكلفة الإستثمار مبلغ 35.711.474 ريال سعودي ، إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر كانت كما يلي:

2015م ريال سعودي	2016م ريال سعودي	
111.624.840	109.762.432	رصيد أول السنة
11.833.330	11.643.383	حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
(13.695.738)	(13.953.451)	المستلم من مساهمات إضافية
109.762.432	107.452.364	

شركة هامات العقارية

قامت الشركة خلال عام 2012م بشراء حصة تعادل 33.33% من رأسمال شركة هامات العقارية البالغ 500.000 ريال سعودي مقابل مبلغ 44.434.383 ريال سعودي ، ووفقاً لإتفاقية الشراء يتم احتساب نصيب الشركة من أرباح الشركة المذكورة من تاريخ سداد آخر دفعة من قيمة الصفقة وهو 01/10/2012م . يتمثل نشاط الشركة الزميلة في شراء الأراضي لإقامة مباني عليها وإستثمارها بالبيع أو الإيجار . يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها 44.18 مليون ريال سعودي . إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر كانت كما يلي:

2015م ريال سعودي	2016م ريال سعودي	
47.815.846	49.758.421	رصيد أول السنة
4.614.575	3.804.255	حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
(2.672.000)	(5.010.000)	حصة الشركة في أرباح موزعة
49.758.421	48.552.676	

شركة صروح المراكز

بتاريخ 17 أبريل 2014م قامت الشركة بالمشاركة بنسبة 25% في تأسيس شركة صروح المراكز (شركة ذات مسئولية محدودة) والبالغ رأسمالها 500.000 ريال سعودي ، وقدمت الشركة أراضي بلغت قيمتها 48.591.406 ريال سعودي كرأس مال إضافي بنسبة تعادل حصتها في رأس المال. هذا بالإضافة إلى مبلغ 125.000 ريال سعودي نظير حصتها في رأس المال، ومبلغ 24.458 ريال سعودي يمثل نصيب الشركة من خسارة شركة صروح المراكز عن السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015م ، 31 ديسمبر 2016م، علماً بأن الشركة لم تمارس نشاطها التجاري بعد .

شركة الحياة العقارية

تمتلك الشركة 25% فى مركز حياة مول التجارى بمدينة الرياض، علماً بأن الشركة قامت مع الشركاء الآخرين فى المركز خلال عام 2009م بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على المركز الا انه لم يتم نقل ملكية المركز للشركة المذكورة .

وفى أول يناير 2015م تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق تماما مع هيكل الملكية لمركز الحياه مول التجارى والتي تمتلك شركة الاندلس العقارية 25% من أسهمها.

وبتاريخ 2 يناير 2015م قرر الشركاء بالاجماع بصفتهم الملاك الوحيدين فى كل من شركة الحياة العقارية ومركز الحياه مول التجارى تفعيل دور شركة الحياة العقارية ابتداءً من اول يناير 2015م كمالكة لجميع أصول ومقومات المركز والمسئولة عن جميع التزاماته وتعاقده ونقل جميع حسابات المركز الى شركة الحياة العقارية، واعتبارا من أول يناير 2015 تم التوقف عن اصدار قوائم مالية للمركز اعتبارا من هذا التاريخ.

وعليه أصبحت الشركة تمتلك 25% فى شركة الحياة العقارية. يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها 95.75 مليون ريال سعودي كما فى 31 ديسمبر 2016م و 2015م. إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر كانت كما يلي:

2015م ريال سعودي	2016م ريال سعودي	
198.750.000	194.604.417	رصيد أول السنة
21.353.346	22.892.961	حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميلة
(21.353.346)	-	حصة الشركة فى أرباح موزعة
(4.145.583)	(25.352.400)	المستلم من مساهمات إضافية
194.604.417	192.144.978	

8- ممتلكات إستثمارية ، صافي

المجموع ريال سعودي	مباني إستثمارية ريال سعودي	أراضى ريال سعودي	التكلفة :
615.704.672	368.290.238	247.414.434	الرصيد في 1 يناير 2016م
24.949.885	24.949.885	-	إضافات خلال السنة
640.654.557	393.240.123	247.414.434	الرصيد في 31 ديسمبر 2016م
			الإستهلاك المتراكم :
(82.943.819)	(82.943.819)	-	الرصيد في 1 يناير 2016م
(10.298.764)	(10.298.764)	-	إستهلاك السنة
(93.242.583)	(93.242.583)	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2016م
			صافي القيمة الدفترية :
547.411.974	299.997.540	247.414.434	في 31 ديسمبر 2016م
532.760.853	285.346.419	247.414.434	في 31 ديسمبر 2015م

9- مشروعات تحت التنفيذ

كما في 31 ديسمبر	2016م	2015م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
ستيريدج سويتس جدة - الأندلس مول	160.456.417	114.854.320
توسعة الأندلس مول - الجنوبية	-	14.727.394
مشروع طريق الأمير ماجد - جدة	7.983.621	3.712.737
مشروع مستشفى د. سليمان الحبيب	900.000	-
أخرى	596.762	-
	169.936.800	133.294.451

يتمثل مشروع ستيريدج سويتس جده - الأندلس مول فى إنشاء برج فندقى ملاصق للأندلس مول ومقام على نفس أرض المركز .

مشروع توسعة الأندلس مول - الجنوبية تم إنشائه على أرض ملك للشركة ، فى تاريخ 30 يونيو 2016م تم الإنتهاء من إنشائه وتم إضافته للممتلكات الإستثمارية.

بلغت أعباء تمويل التورق الاسلامى المرسملة ضمن تكلفة المشروعات خلال السنة المنتهية فى 31 ديسمبر 2016م مبلغ 4.849.535 ريال سعودي (2015م : مبلغ 6.161.191 ريال سعودي) .

10- ممتلكات ومعدات ، صافي التكلفة

أثاث ومعدات مكتبية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	مباني ريال سعودي	أراضي ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
التكلفة				
2.017.362	463.720	4.008.734	6.118.266	12.608.082
955.854	-	-	-	955.854
2.973.216	463.720	4.008.734	6.118.266	13.563.936
الإستهلاك المتراكم				
(1.555.890)	(372.155)	(622.559)	-	(2.550.604)
(300.217)	(48.625)	(160.350)	-	(509.192)
(1.856.107)	(420.780)	(782.909)	-	(3.059.796)
1.117.109	42.940	3.225.825	6.118.266	10.504.140
461.472	91.565	3.386.175	6.118.266	10.057.478

11- تسهيلات تورق إسلامي

المحلي على شكل عقود بيع أجل لسلع بمبلغ 100 مليون ريال سعودي وبهامش ربح يعادل السيور زائداً 3% تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشروع أبراج الأندلس الفندقية في مدينة جدة . وقد حصلت الشركة على مبلغ 100 مليون ريال سعودي حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما 113.968.923 ريال سعودي، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها 200% من قيمة التسهيل والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات الشقق الفندقية المستقبلية وكذلك إيجارات المستأجرين الرئيسيين في مركز الأندلس التجاري حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة تسع سنوات ، بدأ سداد أول قسط في 03/10/2013م وآخر قسط سيكون في 23/05/2023م .

في عام 2009م حصلت الشركة على تسهيل تورق إسلامي من قبل بنك محلي على شكل عقود بيع أجل لأسهم محلية بمبلغ 220 مليون ريال سعودي وبهامش ربح 6.25% تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل صفقة شراء مركز حياة مول التجاري . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما 316 مليون ريال سعودي ، وكفالة غرم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة، وإفراغ العقار الخاص بمركز الأندلس التجاري على أن لا تقل قيمته السوقية عن 600 مليون ريال سعودي، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المركز حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة عشر سنوات ، بدأ سداد أول قسط في 14/03/2009م وآخر قسط سيكون في 14/03/2018م .

في يوليو عام 2013م وقعت الشركة على عقد تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك

في نهاية عام 2012م وقعت الشركة على عقد تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك

نسبة تغطيتها عن 200% من قيمة التسهيل، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المراكز التجارية المستقبلية حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة خمس سنوات ، بدأ سداد أول قسط في 26/06/2014م وآخر قسط سيكون في 26/12/2018م .

وفيما يلي حركة تسهيلات التورق الإسلامي خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر:

المحلي على شكل عقود بيع أجل لسلع بمبلغ 20 مليون ريال سعودي وبهامش ربح يعادل السيور زائداً 3% تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشاريع المراكز التجارية في أحياء الصحافة والتلال واليرموك في مدينة الرياض .

وقد حصلت الشركة على مبلغ 20 مليون ريال سعودي حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما 24.100.793 ريال سعودي، ورهن عقارات لا تقل

2015م ريال سعودي	2016م ريال سعودي	
254.159.437	252.576.027	الرصيد في أول الفترة
50.852.044	13.052.668	إضافات خلال الفترة
(52.435.454)	(62.825.331)	المسدد خلال الفترة (تتضمن تكلفة التورق الاسلامي)
252.576.027	202.803.364	إجمالي قيمة التورق
(25.600.576)	(17.489.055)	يخصم : تكلفة التمويل المؤجلة
226.975.451	185.314.309	صافي قيمة التورق
62.461.662	68.168.969	الجزء المتداول
164.513.789	117.145.340	الجزء غير المتداول

فيما يلي تفاصيل رصيد تكلفة التمويل المؤجلة كما في 31 ديسمبر :

2015م ريال سعودي	2016م ريال سعودي	
29.232.408	25.600.576	الرصيد في أول السنة
10.852.044	3.052.667	إضافات خلال السنة
(14.483.876)	(11.164.188)	إطفاء السنة (تكلفة تمويل التورق الإسلامي)
25.600.576	17.489.055	

12- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

كما في 31 ديسمبر		
2015م	2016م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
1.503.971	2.067.421	مستحقات موظفين
-	2.000.000	مخصص خصومات مستاجرين
1.155.000	2.310.000	شركة منافع القابضة
1.027.000	3.236.375	تأمين ضمان الأعمال
1.699.756	3.715.572	أخرى
5.385.727	13.329.368	

القيمة الإيجارية للأرض عن كل سنة مالية بمبلغ 1.155.000 ريال سعودي ليصبح رصيدها كما في 31 ديسمبر 2016م مبلغ 2.310.000 ريال سعودي . وحتى تاريخه لم يتم البدء فى إجراءات تأسيس شركة لتملك المشروع .

تم تكوين مخصص خصومات للمستاجرين بمبلغ 2 مليون ريال سعودي لمواجهة الانخفاض المحتمل لإيجارات المراكز التجارية وقد تم تقدير قيمته بناء على دراسة قامت بها الشركة وتوصية الشركة المشغلة للمراكز التجارية شركة هامات العقارية.

بتاريخ 2 فبراير 2015م تم إبرام عقد شراكة فى استثمار وتطوير مركز تجارى (مشروع طريق الأمير ماجد بجدة) بين الشركة وشركة منافع القابضة على أن يتم تأسيس شركة لتملك المشروع وتكون نسبة الملكية 70% و30% على التوالى وحيث أن الأراضى التى سيقام عليها المشروع مؤجرة للشركة من شركة منافع القابضة لمدة 25 سنة بقيمة إيجارية إجمالية 156.640.250 ريال سعودي. وقامت شركة منافع القابضة بسداد نسبة 30% من

13- مخصص الزكاة الشرعية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2015م	2016م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي :		
697.344.018	793.558.578	حقوق المساهمين المدورة
58.282.977	68.685.155	صافي الدخل المعدل
228.598.954	188.563.758	إضافات أخرى
(1.041.139.466)	(1.086.365.000)	موجودات غير متداولة
(56.913.517)	(35.557.509)	المجموع
58.282.977	68.685.155	الوعاء الزكوى

إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي :

1.777.252	1.457.074	رصيد أول السنة
(1.892.914)	(374.349)	المدفوع خلال السنة
1.572.736	1.717.128	المكون خلال السنة
1.457.074	2.799.853	رصيد آخر السنة

موقف الربط الزكوى النهائى

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وسددت المستحق عليها حتى السنة المنتهية فى 31 ديسمبر 2015م وحصلت على شهادة الزكاة حتى العام المذكور. إستلمت الشركة الربط النهائى حتى السنة المنتهية فى 31 ديسمبر 2014م بفروقات قدرها 39.650 ريال سعودي وقامت الشركة بسدادها خلال عام 2016م .

14- إيرادات التأجير

للسنة المنتهية فى 31 ديسمبر		
2015م	2016م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
106.634.003	116.383.048	إيرادات تأجير مول الأندلس
8.191.758	5.983.157	إيرادات تأجير مول الصحافة سنتر
5.855.459	5.516.823	إيرادات تأجير مول اليرموك سنتر
5.051.505	4.303.088	إيرادات تأجير مول التلال سنتر
992.480	1.031.766	إيرادات تأجير جزء من المقر الإدارى
126.725.205	133.217.882	
-	(2.000.000)	يخصم : مخصص ذمم المستأجرين (إيضاح 12)
126.725.205	131.217.882	

15- تكلفة إيرادات التأجير

12.261.851	10.396.772	إستهلاكات
4.398.169	4.479.591	كهرباء ومياه
7.824.803	6.632.339	خدمات تأجير وتشغيل (إيضاح 5)
8.005.377	8.245.588	خدمات أمن ونظافة
3.214.824	4.140.661	رواتب وما في حكمها
10.992.661	9.194.549	إيجار أرض المراكز التجارية
3.450.156	3.890.711	إصلاح وصيانة
258.938	431.955	تأمين
230.002	468.226	إستشارات واتعاب قانونية
772.111	308.798	صرف صحي
-	775.900	خصم مسموح به
240.151	434.152	أخرى
51.649.043	49.399.242	

16- مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2015م ريال سعودي	2016م ريال سعودي	
4.366.843	5.593.451	رواتب وما في حكمها
545.536	1.031.634	مكافآت الموظفين
811.000	646.625	أتعاب مهنية واستشارية
327.220	411.183	إستهلاكات
245.736	312.176	كهرباء ومياه
40.954	75.030	إتصالات
72.567	20.812	أدوات مكتبية
633.134	168.765	صيانة وإصلاح
1200.000	1.832.670	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	370.000	مكافآت أعضاء لجنة المراجعة
-	250.000	تعويضات وجزاءات
385.300	731.367	أخرى
8.628.290	11.443.713	

على مقابلة إلتزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال إستحقاقها. تتم مراقبة إحتياجات السيولة على أساس شهري وتعمل الإدارة على التأكد من توفر أموال كافية لمقابلة أي إلتزامات عند استحقاقها .

تتكون المطلوبات المالية للشركة من الأقساط المتداولة من تسهيلات التورق الإسلامي والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . من المتوقع من الناحية العملية أن يتم سداد جميع هذه المطلوبات المالية خلال 12 شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي وتوقع إدارة الشركة أن يكون لديها أموال كافية للقيام بذلك .

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان تتمثل في اخفاق أحد الأطراف في أداة مالية في الوفاء بالتزامه والتسبب في تكبد الشركة خسارة مالية، إن الأدوات المالية الخاصة بالشركة التي يمكن أن تتعرض لمخاطر الائتمان تتضمن بشكل أساس النقدية بالبنوك وذمم المستأجرين .

تقوم الشركة بإيداع أموالها في مصارف مالية ذات موثوقية وذات قدرة إئتمانية عالية ولا تتوقع الإدارة وجود مخاطر إئتمان هامة تنتج من ذلك . كما لا تتوقع الإدارة أن تتعرض لمخاطر إئتمان هامة من حسابات المستأجرين نظراً لأن الشركة تعتمد سياسة تنوع قاعدة العملاء ، كما أن الإدارة تقوم بمراقبة الذمم المدينة القائمة دورياً واحتساب المخصصات اللازمة لأي ذمم مشكوك في تحصيلها ، إن وجدت .

مخاطر العملات الأجنبية

تنتج مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم الشركة بأية عمليات ذات أهمية نسبية بالعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي. وحيث أن سعر صرف الريال السعودي مثبت مقابل الدولار الأمريكي ، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل

17 - الإرتباطات الرأسمالية

لدى الشركة إرتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء ممتلكات إستثمارية بلغت كما فى 31 ديسمبر 2016م مبلغ 2.1 مليون ريال سعودى (عام 2015م: مبلغ 6.4 مليون ريال سعودى).

18 - المعلومات القطاعية

لدى الشركة حالياً قطاعين لتوليد الإيراد تتمثل فى قطاع إيراد المراكز التجارية (تشمل مركز الأندلس التجارى، مركز الصحافة سنتر، مركز اليرموك سنتر ومركز التلال سنتر) وقطاع إيراد المكاتب الادارية (ويشمل تأجير جزء من المقر الرئيس للشركة)، ولم يحقق قطاع إيرادات المكاتب الادارية أياً من الحدود الكمية المشار إليها فى معيار التقارير القطاعية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وبناءً عليه لم يتم الإفصاح عن المعلومات القطاعية التشغيلية فى القوائم المالية المرفقة .

19 - الأدوات المالية وإدارة المخاطر

مخاطر أسعار العمولات

تظهر مخاطر أسعار العمولات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العمولات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للأدوات المالية .

إن التسهيلات القائمة والخاصة بالتورق الإسلامي تتضمن هامش ربح ثابت محدد مسبقاً ولا يمكن تعديله وفقاً لمتغيرات السوق ، وعليه لا يوجد لدى الشركة موجودات أو مطلوبات هامة عرضة للتغيرات في أسعار العمولات وبناءً على ذلك تعتقد إدارة الشركة أن مخاطر سعر العمولة غير جوهرية .

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة

مخاطر عمليات هامة . تراقب إدارة الشركة تقلبات معدلات العملات وتعتقد أن مخاطر العملات لديها غير جوهريّة .

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم به مبادلة أصل أو سداد إلتزام في معاملة تتم بين طرفين بعلمهما وملء إرادتهما على أساس تجاري . تتكون الموجودات المالية للشركة من النقد والنقد المماثل وضمم المستأجرين والأطراف ذوى علاقة والموجودات الأخرى وتتكون مطلوباتها المالية من الأقساط المتداولة من تسهيل التورق الإسلامي والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية .

20 - أرقام المقارنة:

لقد تم اعادة تبويب بعض ارقام سنة المقارنة لتتوافق مع تبويب السنة الحالية.

21 - إعتماذ القوائم المالية

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة فى تاريخ 15/03/2017.



الأندلس
Alandalus
العقارية Property

الرياض | طريق الدائري الشمالي
ص ب ٢٠٠٢٦ الرياض ١١٣٤٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٧٣٥٠٠٤٧٠٠١١ +٩٦٦
فاكس: ٠٦٧٦٠٠٤٥٠٠١١ +٩٦٦



alandalus.com.sa