

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية للسنة المنتهية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

وتقرير مراجعي الحسابات

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

فهرس القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

صفحة

١	تقرير مراجعي الحسابات
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل
٤	قائمة التدفقات النقدية
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٦ - ١٨	إيضاحات حول القوائم المالية

المقرين الى السادة المساهمين
شركة الأندلس العقارية
الرياض - المملكة العربية السعودية

لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة الأندلس العقارية "شركة مساهمة سعودية" كما في ٢١ 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 اعتقادنا أن إجراءات المراجعة التي قمنا بها تشكل أساساً معقولاً لإبداء رأينا.

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 وتدفعاتها 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 .

الموافق: ١٥ مارس ٢٠١٧م

الشركاء: الدكتور محمد العمري (٦٠)، جمال محمد العمري (٣٤)، جهاد محمد العمري (٣٢)؛
جدة: تلون ١٩٨٤٧-١٩٨٥، لخص ٥٨-٣٣٤١٠١٢، الضام: لقول ١٣٩٤١١٢١١، فخص: ١٣٩٣٧٥٣٣٠
تضمنه الدكتور محمد العمري وشركاه شركة مهابنة سعودية مسجلة برقم ١١٢/١٣٩٣ سجل تجاري ١٠٣٣٧٥٣٣٠، وضمو غرفة تجارة الرياض برقم ٢٥٨٢٧
بمصر في يوم ١٠ من الشهر الثاني من ايلول لسنة ١٤٣٥ هـ، شركة مهابنة محدودة بريطانية، وتشكل جزءاً من مكتب الأعضاء المستقلين في شبكة بي دي آر العالمية

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي

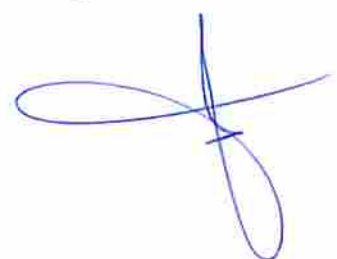
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م ريال سعودي	٢٠١٦ م ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٥٠,٣٧٢,٣٥٦	٢٧,٣٠٣,٤٥١	٣	نقد ونقد مماثل
١٣,٦٠٨,١٨٠	١٠,٤٢٩,٨٥٣	٤	ذمم المستأجرين ، صافي
٦,٧٠٩,٧٩٣	٢٣٩,٤٥٨	٥	مستحقات من أطراف ذوي علاقة
٦,٩١٠,١٠٣	٢٠,٥٦٩,١٩٠	٦	دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
٧٦,٥٠٠,٤٣٢	٥٨,٥٤١,٩٥٢		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٤٠٢,٨٢٧,٩٣٦	٣٩٦,٨٤١,٩٦٦	٧	إستثمارات في شركات زميلة
٥٣٢,٧٦٠,٨٥٣	٥٤٧,٤١١,٩٧٤	٨	ممتلكات إستثمارية ، صافي
١٣٣,٢٩٤,٤٥١	١٦٩,٩٣٦,٨٠٠	٩	مشروعات تحت التنفيذ
١٠,٠٥٧,٤٧٨	١٠,٥٠٤,١٤٠	١٠	ممتلكات ومعدات ، صافي
١,٠٧٨,٩٤٠,٧١٨	١,١٢٤,٦٩٤,٨٨٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
١,١٥٥,٤٤١,١٥٠	١,١٨٣,٢٣٦,٨٣٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٣٦,٢٤٤,٧٥٤	٣٣,١٢٥,٩٧٣		إيجارات مقبوضة مقدماً
٦٢,٤٦١,٦٦٢	٦٨,١٦٨,٩٦٩	١١	الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي
٥,١٠٥,٤٩٢	٢,٣٠٦,٣٧١	٥	مطلوبات لطرف ذات علاقة
٥,٣٨٥,٧٢٧	١٣,٣٢٩,٣٦٨	١٢	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١,٤٥٧,٠٧٤	٢,٧٩٩,٨٥٣	١٣	مخصص الزكاة الشرعية
١١٠,٦٥٤,٧٠٩	١١٩,٧٣٠,٥٣٤		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١٦٤,٥١٣,٧٨٩	١١٧,١٤٥,٣٤٠	١١	تسهيلات التورق الإسلامي
٢,٠٤٩,٤٥٠	٢,٦١٦,٧٤٢		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٦٦,٥٦٣,٢٣٩	١١٩,٧٦٢,٠٨٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٢٧٧,٢١٧,٩٤٨	٢٣٩,٤٩٢,٦١٦		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٦٢,٢٣٤,٥١٨	٧٢,٢٨٦,٦١٩		إحتياطي نظامي
١١٥,٩٨٨,٦٨٤	١٧١,٤٥٧,٥٩٧		أرباح مبقاة
٨٧٨,٢٢٣,٢٠٢	٩٤٣,٧٤٤,٢١٦		مجموع حقوق المساهمين
١,١٥٥,٤٤١,١٥٠	١,١٨٣,٢٣٦,٨٣٢		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"



٢





شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٥ م	٢٠١٦ م		
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٢٦,٧٢٥,٢٠٥	١٣١,٢١٧,٨٨٢	١٤	إيرادات التأجير
(٥١,٦٤٩,٠٤٣)	(٤٩,٣٩٩,٢٤٢)	١٥	تكلفة إيرادات التأجير
٧٥,٠٧٦,١٦٢	٨١,٨١٨,٦٤٠		مجمل الدخل من التأجير
٣٧,٧٨٧,٥١١	٢٨,٣٢٩,٨٨١		الدخل من الإستثمارات في شركات زميلة (عقارية)
١١٢,٨٦٣,٦٧٣	١٢٠,١٤٨,٥٢١		مجمل دخل النشاط
(٨٤٨,٥٣٨)	(١,٢٦٤,٨٦٦)		مصروفات تسويقية
(٨,٦٢٨,٢٩٠)	(١١,٤٤٣,٧١٣)	١٦	مصروفات عمومية وإدارية
١٠٣,٣٨٦,٨٤٥	١٠٧,٤٣٩,٩٤٢		الدخل من الأعمال الرئيسية
(٨,٣٢٢,٦٨٥)	(٦,٣١٤,٦٥٣)	١١	تكلفة تمويل التورق الاسلامي
٥٨٠,٣٨١	١,١١٢,٨٥٣		إيرادات أخرى
٩٥,٦٤٤,٥٤١	١٠٢,٢٣٨,١٤٢		صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية
(١,٥٧٢,٧٣٦)	(١,٧١٧,١٢٨)	١٣	مخصص الزكاة الشرعية
٩٤,٠٧١,٨٠٥	١٠٠,٥٢١,٠١٤		صافي الدخل

ربح (خسارة) السهم الأساس من :

١,٤٨	١,٥٣	الأعمال الرئيسية
(٠,١٤)	(٠,٠٩)	الأعمال الأخرى
١,٣٤	١,٤٤	صافي الدخل

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

٣

عبدالله بن محمد

٤

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر
٢٠١٥ م
ريال سعودي

٢٠١٦ م
ريال سعودي

(٣٧,٧٨٧,٥١١) (٣٨,٣٢٩,٨٨١)

١٢,١٥٩,١٤٣ ١٠,٢٩٨,٧٦٤

٤٢٩,٩٢٨ ٥٠٩,١٩٢

١,٢٠٠,٠٠٠ ٩٢٦,١٣٢

- ٢,٠٠٠,٠٠٠

١,٠١٥,٦٢١ ٨٤٧,٣١٤

٨,٣٢٢,٦٨٥ ٦,٣١٤,٦٥٣

(٢,٥٠٣,٩٦٣) ١,٢٥٢,١٩٥

٩,٧٠٠,٣٤١ (١٣,٦٥٩,٠٨٧)

(٤,٤١٧,٧٨٩) ٣,٦٧١,٢١٤

٢٤,٠٢٥,٣٤٦ ٥,٠١٠,٠٠٠

١٧,٨٤١,٣٢١ ٣٩,٣٠٥,٨٥١

١,٩٢٨,٤٢٠ (٣,١١٨,٧٨١)

٣,٣٢٤,٠٧٦ ٥,٩٤٣,٦٤١

١٣٠,٨٨٢,٠٥٩ ١٢٣,٢٠٩,٣٤٩

(٥٨٩,٦٧٤) (٢٨٠,٠٢٢)

(١,٨٩٣,٩١٤) (٣٧٤,٣٤٩)

١٢٨,٣٩٩,٤٧١ ١٢٢,٥٥٤,٩٧٨

(٧٨,٥٠٠,٣٨٢) (٥٦,٧٤٢,٦٩٧)

(٢٥٤,٧٧٦) (٩٥٥,٨٥٤)

(٧٨,٧٥٥,١٥٨) (٥٧,٦٩٨,٥٥١)

٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ١٠,٠٠٠,٠٠٠

(٣٧,٩٥١,٥٧٨) (٤٩,٧٨٦,٦٨٢)

(١٤,٤٨٣,٨٧٦) (١٣,٠٣٨,٦٥٠)

- (٣٥,٠٠٠,٠٠٠)

(١٢,٤٣٥,٤٥٤) (٨٧,٨٢٥,٣٣٢)

٣٧,٢٠٨,٨٥٩ (٢٢,٩٦٨,٩٠٥)

١٣,٠٦٣,٤٩٧ ٥٠,٢٧٢,٣٥٦

٥٠,٢٧٢,٣٥٦ ٢٧,٣٠٣,٤٥١

٣٦,١٧٨,٩٢٢ ٢٤,٩٤٩,٨٨٥

(٦,١٦١,١٩١) (٤,٨٤٩,٥٣٥)

٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠ -

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية

تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة

مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:

حصة الشركة من أرباح شركات زميلة

إستهلاكات ممتلكات استثمارية

إستهلاكات ممتلكات ومعدات

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

مخصص خصومات مستأجرين

المكون لمكافأة نهاية الخدمة

تكلفة تمويل التورق الاسلامي

(الزيادة) النقص في الموجودات التشغيلية

ذمم المستأجرين

دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

التغير في أرصدة الأطراف ذوى علاقة

توزيعات أرباح من شركات زميلة

المستلم من المساهمات الاضافية في استثمارات في شركات زميلة

الزيادة (النقص) في المطلوبات التشغيلية

إيجارات مقبوضة مقدماً

مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

فائض النقد من التشغيل

مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة

الزكاة الشرعية المدفوعة

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

إضافات مشروعات تحت التنفيذ

إضافات ممتلكات ومعدات

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

المستلم من تسهيلات التورق الاسلامي

المسدد لتسهيلات التورق الاسلامي

تكلفة تمويل التورق الاسلامي المدفوعة

توزيعات أرباح

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المماثل

النقد والنقد المماثل في بداية السنة

النقد والنقد المماثل في نهاية السنة

معاملات غير نقدية :

محول من مشروعات تحت التنفيذ إلى ممتلكات استثمارية

استبعاد تكلفة تمويل التورق الاسلامي من اضافات مشروعات تحت التنفيذ

محول من أرباح مبقاة لزيادة رأس مال

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

٤

٢

١

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
٨٧٨,٢٢٣,٢٠٢	١١٥,٩٨٨,٦٨٤	٦٢,٢٣٤,٥١٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
١٠٠,٥٢١,٠١٤	١٠٠,٥٢١,٠١٤	-	-
-	(١٠,٠٥٢,١٠١)	١٠,٠٥٢,١٠١	-
٩٤٣,٧٤٤,٢١٦	١٧١,٤٥٧,٥٩٧	٧٢,٢٨٦,٦١٩	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦م

توزيعات ارباح

صافي دخل السنة

المحول إلى الإحتياطي النظامي

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥م

المحول من الأرباح المبقاة لزيادة رأس المال

صافي دخل السنة

المحول إلى الإحتياطي النظامي

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

٧٨٤,١٥١,٣٩٧	٣٨٨,٣٢٤,٠٦٠	٥٢,٨٢٧,٣٣٧	٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠
-	(٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠)	-	٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠
٩٤,٠٧١,٨٠٥	٩٤,٠٧١,٨٠٥	-	-
-	(٩,٤٠٧,١٨١)	٩,٤٠٧,١٨١	-
٨٧٨,٢٢٣,٢٠٢	١١٥,٩٨٨,٦٨٤	٦٢,٢٣٤,٥١٨	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

٥



١ - التكوين والنشاط

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م القاضي بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة. الشركة مسجلة في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧ الموافق ١٠/١٠/٢٠٠٦م.

تتمثل النشاطات الرئيسية 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 ١٠ مارس ٢٠١٥م قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة زيادة رأس مال الشركة ليصبح ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم بزيادة قدرها ٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠ سهم وذلك عن طريق تحويل قيمة الزيادة من حساب الأرباح المبقاه وتم التأشير بالسجل التجاري بهذه الزيادة بتاريخ ٢٠١٥/٠٣/١٩م .

خلال عام ٢٠١٥م وبتاريخ ١٣ صفر ١٤٢٧هـ الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠١٥م وافقت هيئة السوق المالية على طلب الطرح العام الأولي للشركة وذلك بطرح ٣٠٪ من أسهمها للاكتتاب العام، هذا وقد تم الإكتتاب في كامل الأسهم المطروحة وبتاريخ ٢٥ ربيع الأول ١٤٢٧هـ الموافق ٠٥ يناير ٢٠١٦م أعلنت السوق المالية (تداول) عن إضافة أسهم المكتتبين في الشركة وذلك حسب الأسهم المخصصة لكل مكتتب .

تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهى في آخر شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، فيما عدا الإستثمارات في شركات زميلة والتي تقيد حسبها سيرد في الفقرات التالية ، على أساس مبدأ الإستهقاق 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 في تاريخ القوائم المالية. وبالرغم من أن التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث المتوفرة لدى الإدارة في 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 المالي . تمثل الإيرادات المقبوضة مقدماً ، الإيجارات المحصلة من المستأجرين عن إيجارات غير مستحقة في تاريخ المركز المالي .

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

٦



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 النقديّة بالصناديق والأرصدة والودائع البنكية والاستثمارات 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 يتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس المال وفقاً لطريقة حقوق الملكية . حيث يتم تسجيل الإستثمار عند الشراء بالتكلفة (بما في ذلك قيمة الشهرة، إن وجدت) ويتم تعديل التكلفة 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 .

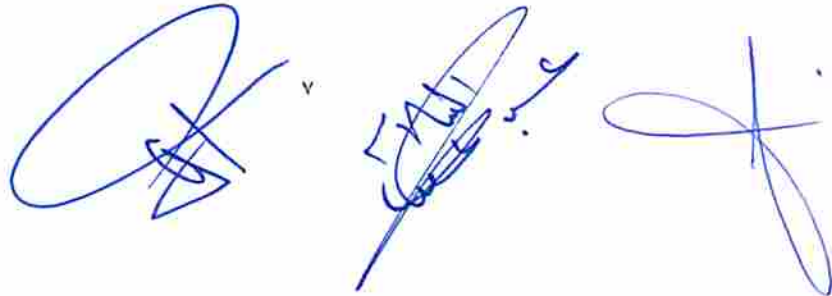
الشهرة

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 ٢٥ سنة إلى ٤٠ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء ، وقد تم زيادة العمر الإنتاجي لأحد الممتلكات الإستثمارية (مبنى الأندلس مول في جدة) بمقدار ٧ سنوات إضافية ليصبح العمر الإنتاجي الإجمالي للمبنى ٤٠ سنة ، وذلك بناء على دراسة فنية وهندسية قامت بها إدارة الشركة. وبالنسبة للممتلكات التي يتم إنشائها على أراضى مستأجرة يتم إستهلاكها على العمر المقدر لها أو مدة الإيجار بالعقد أيهما أقل. تظهر الإيرادات من تأجير هذه الممتلكات وكذلك الإستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل .

٧



الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة . مصروفات الإصلاح والصيانة تعتبر مصروفات إيرادية أما مصروفات التحسينات فتعتبر مصروفات رأسمالية . يتم احتساب 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

٢٥

مباني

٤

سيارات

١٠ - ٣

أثاث ومعدات مكتبية

تتمثل المباني في جزء من المبنى المملوك للشركة والذي تستغله في إدارة أنشطتها، والجزء المتبقى من المبنى يتم تأجيره للغير ويتم إدراجه 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 رسمة تكلفة التمويل الخاصة بتسهيلات إئتمانية تم الحصول عليها لمشروع بعينه يتطلب إنشاء فترة زمنية طويلة ضمن تكلفة المشروع بإستخدام طريقة العائد الفعلي.

يتم تسجيل تكلفة التمويل ضمن قائمة الدخل في حالة عدم وجود مشروعات تحت التنفيذ مؤهلة للرسمة وذلك بإستخدام 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 لاحقاً 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 السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التي تحدث فيها.

٨

٩

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 الإستحقاق 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 ١٠ ٪ من صافي الدخل السنوي ، ويجوز التوقف عن هذا التكوين حينما يبلغ رصيد هذا الإحتياطي ٥٠ ٪ من رأس المال المدفوع . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح .

العملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالريال السعودي ، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية الى 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 ٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهماً.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي
٣٦١,٨٤٧	٨٨٢,٧٤٣
٤٩,٩١٠,٥٠٩	٢٦,٤٢٠,٧٠٨
٥٠,٢٧٢,٣٥٦	٢٧,٣٠٣,٤٥١

٣ - نقد ونقد مماثل

نقد في الصندوق
نقد لدى البنوك

٤ - ذمم المستأجرين ، صافي

٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	ذمم المستأجرين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٣,٨٠٨,١٨٠	١٢,٥٥٥,٩٨٥	
(١,٢٠٠,٠٠٠)	(٢,١٢٦,١٣٢)	
١٢,٦٠٨,١٨٠	١٠,٤٢٩,٨٥٣	

٩

٥ - المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة

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 إعتداد 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:

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 ٧٪ 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 ٤٪ من دخل المركز والممثل فى إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص. وأتعاب عن الإيجارات المستحدثة بواقع ١٥٪ 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 .

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 ٢٠ سنة هجرية لإقامة أحد المراكز التجارية عليها ، فى مقابل إيجار سنوى يبدأ من مبلغ قدره ٢.١ مليون ريال سعودى إبتداء من ١٦/٣/١٤٣٤هـ .

د) لدى الشركة عقود إيجار مع شركات ذات علاقة بصفتها مستأجر (من خلال ملكية أحد أعضاء مجلس الإدارة لحصة غير مباشرة فى الشركات ذات علاقة) بقيمة إيجارية سنوية تبلغ ٢.٧ مليون ريال سعودى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م (٢٠١٥م : ١.٥ مليون ريال سعودى)

إن أرصدة الأطراف ذوى علاقة كما فى ٣١ ديسمبر كانت كما يلى :

٢٠١٥م ريال سعودى	٢٠١٦م ريال سعودى	مستحقات من أطراف ذوى علاقة:
٦٥,٦٢٩	١٤٦,٨٥٦	شركة الأسواق المتطورة
١٩٩,٢٠٣	٩٢,٦٠٢	شركة الحياة العقارية
٦,٤٤٤,٩٦١	-	مبالغ مستحقة على المساهمين (المؤسسين)
٦,٧٠٩,٧٩٣	٢٣٩,٤٥٨	
٥,١٠٥,٤٩٢	٢,٣٠٦,٣٧١	مطلوبات لطرف ذو علاقة:
		شركة هامات العقارية

١٠

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٥م	٢٠١٦م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥١,٠٠٣	٥٩٩,٠٤٧	٦ - دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى
٧٣٥,٨٢٩	٩١١,٣٦٨	ذمم موظفين
٥,٤٥٦,٦٦٢	٥,٣٠٦,٢٩١	مصرفات مدفوعة مقدماً
٣٦٦,٦٠٩	٨,٤٦٩,١٢٤	إيجارات مدفوعة مقدماً
-	٥,٢٨٣,٤٦٠	دفعات مقدمة للموردين
٦,٩١٠,١٠٣	٣٠,٥٦٩,١٩٠	تأمين خطاب ضمان
		٧ - إستثمارات في شركات زميلة
١٠٩,٧٦٢,٤٣٢	١٠٧,٤٥٢,٣٦٤	شركة الأسواق المتطورة
٤٩,٧٥٨,٤٢١	٤٨,٥٥٢,٦٧٦	شركة هامات العقارية
٤٨,٧٠٢,٦٦٦	٤٨,٦٩١,٩٤٨	شركة صروح المراكز
١٩٤,٦٠٤,٤١٧	١٩٢,١٤٤,٩٧٨	شركة الحياة العقارية
٤٠٢,٨٢٧,٩٣٦	٣٩٦,٨٤١,٩٦٦	

شركة الأسواق المتطورة

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٧م بالإشتراك مع أحد المساهمين فيها بتأسيس شركة الأسواق المتطورة كشركة ذات مسئولية محدودة برأسمال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مملوكة بالتساوي بواقع ٥٠٪ لكل منهما وذلك بغرض تملك مجمع دارين بالدمام .

قامت الشركة بتقديم تمويل إضافي للشركة المذكورة قدره ٣٥,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودي يمثل حصتها في تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالي تكلفة الإستثمار مبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودي . إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

٢٠١٥م	٢٠١٦م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١١,٦٢٤,٨٤٠	١٠٩,٧٦٢,٤٣٢	رصيد أول السنة
١١,٨٣٣,٣٣٠	١١,٦٤٣,٣٨٣	حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
(١٣,٦٩٥,٧٣٨)	(١٣,٩٥٣,٤٥١)	المستلم من مساهمات إضافية
١٠٩,٧٦٢,٤٣٢	١٠٧,٤٥٢,٣٦٤	

شركة هامات العقارية

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢م بشراء حصة تعادل ٣٣,٣٣٪ من رأسمال شركة هامات العقارية البالغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل مبلغ ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ ريال سعودي ، ووفقاً لإتفاقية الشراء يتم احتساب نصيب الشركة من أرباح الشركة المذكورة من تاريخ سداد آخر دفعة من قيمة الصفقة وهو ٢٠١٢/١٠/٠١م . يتمثل نشاط الشركة الزميلة في شراء الأراضي لإقامة مباني عليها وإستثمارها بالبيع أو الإيجار . يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٤٤,١٨ مليون ريال سعودي . إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

١١



شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	
٤٧,٨١٥,٨٤٦	٤٩,٧٥٨,٤٢١	رصيد أول السنة
٤,٦١٤,٥٧٥	٣,٨٠٤,٢٥٥	حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
(٢,٦٧٢,٠٠٠)	(٥,٠١٠,٠٠٠)	حصة الشركة في أرباح موزعة
٤٩,٧٥٨,٤٢١	٤٨,٥٥٢,٦٧٦	

شركة صروح المراكز

بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠١٤م قامت الشركة بالمشاركة بنسبة ٢٥٪ في تأسيس شركة صروح المراكز (شركة ذات مسئولية محدودة) والبالغ رأسمالها ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقدمت الشركة أراضي بلغت قيمتها ٤٨,٥٩١,٤٠٦ ريال سعودي كرأس مال إضافي بنسبة تعادل حصتها في رأس المال. هذا بالإضافة إلى مبلغ ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي نظير حصتها في رأس المال، ومبلغ ٢٤,٤٥٨ ريال سعودي يمثل نصيب الشركة من خسارة شركة صروح المراكز عن السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م، علماً بأن الشركة لم تمارس نشاطها التجاري بعد.

شركة الحياة العقارية

تمتلك الشركة ٢٥٪ في مركز حياة مول التجاري بمدينة الرياض، علماً بأن الشركة قامت مع الشركاء الآخرين في المركز خلال عام ٢٠٠٩م بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على المركز إلا أنه لم يتم نقل ملكية المركز للشركة المذكورة.

وفي أول يناير ٢٠١٥م تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق تماماً مع هيكل الملكية لمركز الحياة مول التجاري والتي تمتلك شركة الأندلس العقارية ٢٥٪ من أسهمها.

وبتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥م قرر الشركاء بالاجماع بصفتهم الملاك الوحيدين في كل من شركة الحياة العقارية ومركز الحياة مول التجاري تفعيل دور شركة الحياة العقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م كمالك لجميع أصول ومقومات المركز والمسئولة عن جميع التزاماته وتعاقدهات ونقل جميع حسابات المركز الى شركة الحياة العقارية، واعتباراً من أول يناير ٢٠١٥م التوقف عن اصدار قوائم مالية للمركز اعتباراً من هذا التاريخ. وعليه أصبحت الشركة تمتلك ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية. يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م و ٢٠١٥م. إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلي:

٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	
١٩٨,٧٥٠,٠٠٠	١٩٤,٦٠٤,٤١٧	رصيد أول السنة
٢١,٣٥٣,٣٤٦	٢٢,٨٩٢,٩٦١	حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة
(٢١,٣٥٣,٣٤٦)	-	حصة الشركة في أرباح موزعة
(٤,١٤٥,٥٨٣)	(٢٥,٣٥٢,٤٠٠)	المستلم من مساهمات إضافية
١٩٤,٦٠٤,٤١٧	١٩٢,١٤٤,٩٧٨	

عبدالله بن محمد
عبدالله بن محمد
عبدالله بن محمد

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٨ -	ممتلكات استثمارية ، صافي التكلفة:	أراضي ريال سعودي	مباني استثمارية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦م	٢٤٧,٤١٤,٤٣٤	٣٦٨,٢٩٠,٢٣٨	٦١٥,٧٠٤,٦٧٢
	إضافات خلال السنة	-	٢٤,٩٤٩,٨٨٥	٢٤,٩٤٩,٨٨٥
	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م	٢٤٧,٤١٤,٤٣٤	٣٩٣,٢٤٠,١٢٣	٦٤٠,٦٥٤,٥٥٧
	الاستهلاك المتراكم:	-	(٨٢,٩٤٣,٨١٩)	(٨٢,٩٤٣,٨١٩)
	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦م	-	(١٠,٢٩٨,٧٦٤)	(١٠,٢٩٨,٧٦٤)
	إستهلاك السنة	-	(٩٣,٢٤٢,٥٨٣)	(٩٣,٢٤٢,٥٨٣)
	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م	-	(٩٣,٢٤٢,٥٨٣)	(٩٣,٢٤٢,٥٨٣)
	صافي القيمة الدفترية:	٢٤٧,٤١٤,٤٣٤	٢٩٩,٩٩٧,٥٤٠	٥٤٧,٤١١,٩٧٤
	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م	٢٤٧,٤١٤,٤٣٤	٢٨٥,٣٤٦,٤١٩	٥٣٢,٧٦٠,٨٥٣
	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م			

كما في ٣١ ديسمبر

٩ -	مشروعات تحت التنفيذ	٢٠١٦م ريال سعودي	٢٠١٥م ريال سعودي
	سيتي بريدج سويتس جدة - الأندلس مول	١٦٠,٤٥٦,٤١٧	١١٤,٨٥٤,٣٢٠
	توسعة الأندلس مول - الجنوبية	-	١٤,٧٢٧,٣٩٤
	مشروع طريق الأمير ماجد - جدة	٧,٩٨٣,٦٢١	٣,٧١٢,٧٣٧
	مستشفى سليمان الحبيب	٩٠٠,٠٠٠	-
	أخرى	٥٩٦,٧٦٢	-
		١٦٩,٩٣٦,٨٠٠	١٢٣,٢٩٤,٤٥١

يتمثل مشروع سيتي بريدج سويتس جده - الأندلس مول في إنشاء برج فندقى (شقق فندقية) ملاصق للأندلس مول ومقام على نفس أرض المركز .

مشروع توسعة الأندلس مول - الجنوبية تم إنشائه على أرض ملك للشركة ، في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٦م تم الانتهاء من إنشائه وتم إضافته للممتلكات الإستثمارية.

بلغت أعباء تمويل التورق الاسلامى المرسله ضمن تكلفة المشروعات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م مبلغ ٤,٨٤٩,٥٣٥ ريال سعودي (٢٠١٥م : مبلغ ٦,١٦١,١٩١ ريال سعودي) .

١٠ -	ممتلكات ومعدات ، صافي التكلفة	أراضي ريال سعودي	مباني ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	ومعدات مكتبية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
	في ١ يناير ٢٠١٦م	٦,١١٨,٢٦٦	٤,٠٠٨,٧٣٤	٤٦٣,٧٢٠	٣,٠١٧,٣٦٢	١٣,٦٠٨,٠٨٢
	إضافات خلال السنة	-	-	-	٩٥٥,٨٥٤	٩٥٥,٨٥٤
	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م	٦,١١٨,٢٦٦	٤,٠٠٨,٧٣٤	٤٦٣,٧٢٠	٣,٩٧٣,٢١٦	١٣,٥٦٣,٩٢٦
	الاستهلاك المتراكم	-	(٦٢٢,٥٥٩)	(٣٧٢,١٥٥)	(١,٥٥٥,٨٩٠)	(٢,٥٥٠,٦٠٤)
	في ١ يناير ٢٠١٦م	-	(١٦٠,٣٥٠)	(٤٨,٦٣٥)	(٣٠٠,٢١٧)	(٥٠٩,١٩٢)
	إستهلاك السنة	-	(٧٨٢,٩٠٩)	(٤٢٠,٧٨٠)	(١,٨٥٦,١٠٧)	(٣,٠٥٩,٧٩٦)
	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م	-	(٧٨٢,٩٠٩)	(٤٢٠,٧٨٠)	(١,٨٥٦,١٠٧)	(٣,٠٥٩,٧٩٦)
	صافي القيمة الدفترية	٦,١١٨,٢٦٦	٣,٢٢٥,٨٢٥	٤٢,٩٤٠	١,١١٧,١٠٩	١٠,٥٠٤,١٤٠
	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م	٦,١١٨,٢٦٦	٣,٣٨٦,١٧٥	٩١,٥٦٥	٤٦١,٤٧٢	١٠,٠٥٧,٤٧٨
	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م					

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

١١ - تسهيلات تورق إسلامي

في عام ٢٠٠٩م حصلت الشركة على تسهيل تورق إسلامي من قبل بنك محلي على شكل عقود بيع أجل لأسهم محلية بمبلغ ٢٢٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح ٦.٢٥٪ 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 ٢١٦ 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 ٦٠٠ 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 ١٤/٠٢/٢٠٠٩م وآخر قسط سيكون في ١٤/٠٣/٢٠١٨م .

في نهاية عام ٢٠١٢م وقعت الشركة على عقد تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك المحلي على شكل عقود بيع أجل لسلع بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح يعادل السييور زائداً ٢٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشروع أبراج الأندلس الفندقية في مدينة جدة . وقد حصلت الشركة على مبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ١١٣.٩٦٨.٩٢٢ ريال سعودي ، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها ٢٠٠٪ 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 ٠٣/١٠/٢٠١٢م وآخر قسط سيكون في ٢٣/٠٥/٢٠٢٣م .

في يوليو عام ٢٠١٢م وقعت الشركة على عقد تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك المحلي على شكل عقود بيع أجل لسلع بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح يعادل السييور زائداً ٢٪ 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 ٢٠ مليون ريال سعودي حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ٢٤.١٠٠.٧٩٣ ريال سعودي ، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها عن ٢٠٠٪ 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 ٢٦/٠٦/٢٠١٤م وآخر قسط سيكون في ٢٦/١٢/٢٠١٨م .

وفيما يلي حركة تسهيلات التورق الإسلامي خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	
٢٥٤,١٥٩,٤٣٧	٢٥٢,٥٧٦,٠٢٧	الرصيد في أول الفترة
٥٠,٨٥٢,٠٤٤	١٣,٠٥٢,٦٦٨	إضافات خلال الفترة
(٥٢,٤٣٥,٤٥٤)	(٦٢,٨٢٥,٣٣١)	المسدد خلال الفترة (تتضمن تكلفة التورق الاسلامي)
٢٥٢,٥٧٦,٠٢٧	٢٠٢,٨٠٣,٣٦٤	إجمالي قيمة التورق
(٢٥,٦٠٠,٥٧٦)	(١٧,٤٨٩,٠٥٥)	يخصم : تكلفة التمويل المؤجلة
٢٢٦,٩٧٥,٤٥١	١٨٥,٣١٤,٣٠٩	صافي قيمة التورق
٦٢,٤٦١,٦٦٢	٦٨,١٦٨,٩٦٩	الجزء المتداول
١٦٤,٥١٣,٧٨٩	١١٧,١٤٥,٣٤٠	الجزء غير المتداول

١٤

عبد الله

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

فيما يلي تفاصيل رصيد تكلفة التمويل المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر :

٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	الرصيد في أول السنة
٢٩,٢٣٢,٤٠٨	٢٥,٦٠٠,٥٧٦	إضافات خلال السنة
١٠,٨٥٢,٠٤٤	٣,٠٥٢,٦٦٧	إطفاء السنة (تكلفة تمويل التورق الإسلامي)
(١٤,٤٨٣,٨٧٦)	(١١,١٦٤,١٨٨)	
٢٥,٦٠٠,٥٧٦	١٧,٤٨٩,٠٥٥	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	١٢- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١,٥٠٣,٩٧١	٢,٠٦٧,٤٢١	مستحقات موظفين
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص خصومات مستاجرين
١,١٥٥,٠٠٠	٢,٣١٠,٠٠٠	شركة منافع القابضة
١,٠٢٧,٠٠٠	٣,٢٣٦,٣٧٥	تأمين ضمان الأعمال
١,٦٩٩,٧٥٦	٣,٧١٥,٥٧٢	أخرى
٥,٢٨٥,٧٢٧	١٣,٣٢٩,٣٦٨	

بتاريخ ٢ فبراير ٢٠١٥م تم إبرام عقد شراكة في استثمار وتطوير مركز تجاري (مشروع طريق الأمير ماجد بجدة) بين الشركة وشركة منافع القابضة على أن يتم تأسيس شركة لتملك المشروع وتكون نسبة الملكية ٧٠٪ و ٣٠٪ على التوالي وحيث أن الأراضي التي سيقام عليها المشروع مؤجرة للشركة من شركة منافع القابضة لمدة ٢٥ سنة بقيمة إيجارية إجمالية ١٥٦.٦٤٠.٢٥٠ ريال سعودي. وقامت شركة منافع القابضة بسداد نسبة ٣٠٪ من القيمة الإيجارية للأرض عن كل سنة مالية بمبلغ ١,١٥٥,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح رصيدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م مبلغ ٢,٣١٠,٠٠٠ ريال سعودي. وحتى تاريخه لم يتم البدء في إجراءات تأسيس شركة لتملك المشروع.

تم تكوين مخصص خصومات للمستاجرين مبلغ ٢ 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.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	١٢- مخصص الزكاة الشرعية
٦٩٧,٣٤٤,٠١٨	٧٩٣,٥٥٨,٥٧٨	إن العناصر الرئيسة لوعاء الزكاة هي كما يلي :
٥٨,٢٨٢,٩٧٧	٦٨,٦٨٥,١٥٥	حقوق المساهمين المدورة
٢٢٨,٥٩٨,٩٥٤	١٨٨,٥٦٣,٧٥٨	صافي الدخل المعدل
(١,٠٤١,١٣٩,٤٦٦)	(١,٠٨٦,٣٦٥,٠٠٠)	إضافات أخرى
(٥٦,٩١٣,٥١٧)	(٣٥,٥٥٧,٥٠٩)	موجودات غير متداولة
٥٨,٢٨٢,٩٧٧	٦٨,٦٨٥,١٥٥	المجموع
		الوعاء الزكوي

١٥

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي :

١,٧٧٧,٣٥٢	١,٤٥٧,٠٧٤	رصيد أول السنة
(١,٨٩٢,٩١٤)	(٣٧٤,٣٤٩)	المدفوع خلال السنة
١,٥٧٢,٧٣٦	١,٧١٧,١٢٨	المكون خلال السنة
١,٤٥٧,٠٧٤	٢,٧٩٩,٨٥٣	رصيد آخر السنة

موقف الربط الزكوي النهائي

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وسددت المستحق عليها حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وحصلت على شهادة الزكاة حتى العام المذكور. إستلمت الشركة الربط النهائي حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م بفروقات قدرها ٣٩,٦٥٠ ريال سعودي وقامت الشركة بسدادها خلال عام ٢٠١٦م .

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٥م ريال سعودي	٢٠١٦م ريال سعودي	١٤- إيرادات التأجير
١٠٦,٦٣٤,٠٠٣	١١٦,٣٨٣,٠٤٨	إيرادات تأجير مول الأندلس
٨,١٩١,٧٥٨	٥,٩٨٣,١٥٧	إيرادات تأجير مول الصحافة سنتر
٥,٨٥٥,٤٥٩	٥,٥١٦,٨٢٣	إيرادات تأجير مول اليرموك سنتر
٥,٠٥١,٥٠٥	٤,٣٠٣,٠٨٨	إيرادات تأجير مول التلال سنتر
٩٩٢,٤٨٠	١,٠٣١,٧٦٦	إيرادات تأجير جزء من المقر الإداري
١٢٦,٧٢٥,٢٠٥	١٣٣,٢١٧,٨٨٢	
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	
١٢٦,٧٢٥,٢٠٥	١٣١,٢١٧,٨٨٢	

يخصم : مخصص ذمم المستأجرين (إيضاح ١٢)

١٥- تكلفة إيرادات التأجير

١٢,٣٦١,٨٥١	١٠,٣٩٦,٧٧٢	إستهلاكات
٤,٣٩٨,١٦٩	٤,٤٧٩,٥٩١	كهرباء ومياه
٧,٨٢٤,٨٠٣	٦,٦٣٢,٣٣٩	خدمات تأجير وتشغيل (إيضاح ٥)
٨,٠٠٥,٣٧٧	٨,٢٤٥,٥٨٨	خدمات أمن ونظافة
٣,٢١٤,٨٢٤	٤,١٤٠,٦٦١	رواتب وما في حكمها
١٠,٩٩٢,٦٦١	٩,١٩٤,٥٤٩	إيجار أرض المراكز التجارية
٣,٤٥٠,١٥٦	٣,٨٩٠,٧١١	إصلاح وصيانة
٢٥٨,٩٣٨	٤٣١,٩٥٥	تأمين
٢٣٠,٠٠٢	٤٦٨,٢٢٦	إستشارات واتعاب قانونية
٧٧٢,١١١	٣٠٨,٧٩٨	صرف صحي
-	٧٧٥,٩٠٠	خصم مسموح به
٢٤٠,١٥١	٤٣٤,١٥٢	أخرى
٥١,٦٤٩,٠٤٣	٤٩,٣٩٩,٢٤٢	

١٦

١٧

١٨

شركة الأندلس العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

للسنة المنتهية في		مصرفات عمومية وإدارية	١٦ -
٢٠١٥م	٢٠١٦م		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٤,٣٦٦,٨٤٣	٥,٥٩٣,٤٥١	رواتب وما في حكمها	
٥٤٥,٥٣٦	١,٠٣١,٦٣٤	مكافآت الموظفين	
٨١١,٠٠٠	٦٤٦,٦٢٥	أتعاب مهنية واستشارية	
٣٢٧,٢٢٠	٤١١,١٨٣	إستهلاكات	
٢٤٥,٧٣٦	٣١٢,١٧٦	كهرباء ومياه	
٤٠,٩٥٤	٧٥,٠٣٠	إتصالات	
٧٢,٥٦٧	٢٠,٨١٢	أدوات مكتبية	
٦٣٣,١٣٤	١٦٨,٧٦٥	صيانة وإصلاح	
١٢٠٠,٠٠٠	١,٨٣٢,٦٧٠	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	
-	٣٧٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء لجنة المراجعة	
-	٢٥٠,٠٠٠	تعويضات وجزاءات	
٣٨٥,٣٠٠	٧٣١,٣٦٧	أخرى	
٨,٦٢٨,٢٩٠	١١,٤٤٣,٧١٣		

١٧ - الإرتباطات الرأس مالية

لدى الشركة إرتباطات رأس مالية تتعلق بعقود إنشاء ممتلكات إستثمارية بلغت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م مبلغ ٢.١ مليون ريال سعودي (عام ٢٠١٥م: مبلغ ٦.٤ مليون ريال سعودي).

١٨ - المعلومات القطاعية

لدى الشركة حالياً قطاعين لتوليد الإيراد تتمثل في قطاع إيراد المراكز التجارية (تشمل مركز الأندلس التجاري، 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 في معيار التقارير القطاعية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وبناءً عليه لم يتم الإفصاح عن المعلومات القطاعية التشغيلية في القوائم المالية المرفقة .

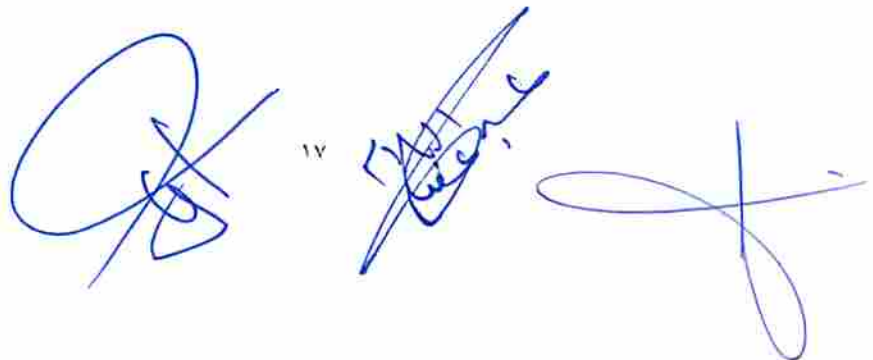
١٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر

مخاطر أسعار العملات

تظهر مخاطر أسعار العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات 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 لتغيرات السوق ، وعليه لا يوجد لدى الشركة موجودات أو مطلوبات هامة عرضة للتغيرات في أسعار العملات وبناءً على ذلك تعتقد إدارة الشركة أن مخاطر سعر العملة غير جوهرية .

١٧



مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها 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 ١٢ 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 مخاطر عملات هامة . تراقب إدارة الشركة تقلبات معدلات العملات وتعتقد أن مخاطر العملات لديها غير جوهرية .

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 وذمم 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 .

٢٠ - أرقام المقارنة:

لقد تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتوافق مع تبويب السنة الحالية.

٢١ - اعتماد القوائم المالية

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في تاريخ ٢٠١٧/٠٣/١٥ م .

١٨

