الأندلس
Alandalus
العقارية
Property

# نشـــــرة إصـــدار
# شركة الأندلس العقارية

**طرح واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ثلاثين بالمائة (٣٠٪) من رأس مال شركة الأندلس العقارية**

**من خلال طرحها للاكتتاب العام بسعر قدره ثمانية عشر(١٨) ريال سعودي للسهم الواحد**

**شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) والقرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م)**

**فترة الاكتتاب: سبعة (٧) أيام تبدأ يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/١٧م)**

**إلى يوم الاربعاء ١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م)**

شركة الأندلس العقارية («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) والقرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م).

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال بلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاث وعشرين مليون وثمانمائة وتسعون الف (٢٣,٨٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (١٠) ريالات مدفوعة بالكامل. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة الف (٣٤,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مئة وأربعة مليون ومئة الف (١٠٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة مرة اخرى من ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة أسمية قدرها عشرة ريالات (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

تشمل عملية الاكتتاب العام («الاكتتاب») طرح واحد وعشرين مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي (يشار إليها بـ «أسهم الاكتتاب» وكل منها «سهم اكتتاب») بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل وقدرها عشرة ريالات (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، وسيكون سعر الطرح ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم الواحد. وتمثل أسهم الاكتتاب بمجملها نسبة ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس المال المصدر للشركة. ويقتصر الاكتتاب في أسهم الاكتتاب على شريحتين من المستثمرين (يشار إليهم فيما بعد بـ «المستثمرين») هما:

الشريحة (أ): المؤسسات المكتتبة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار (ويشار إليها معاً مجتمعة بـ «المؤسسات المكتتبة»، فضلاً راجع القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات»). ويبلغ عدد أسهم الاكتتاب التي سيتم تخصيصها للمؤسسات المكتتبة واحد وعشرين مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم من أسهم الاكتتاب تمثل نسبة مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب، علماً بأنه في حال قيام المكتتبين الأفراد (المعرفون بالشريحة «ب» أدناه) بالاكتتاب في الأسهم المخصصة لهم في أسهم الطرح، يحق لمدير سجل الاكتتاب للمؤسسات، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية («الهيئة»)، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة إلى اثني عشر مليون وستمائة ألف (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم والتي تمثل نسبة ستون بالمائة (٦٠٪) من إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب. وسيتم تخصيص نسبة تسعين بالمائة (٩٠٪) من الأسهم المخصصة لهذه الشريحة لصناديق الاستثمار على أن تكون هذه النسبة قابلة للتعديل في حال عدم اكتتاب المؤسسات الأخرى بكامل النسبة الباقية عشرة بالمائة (١٠٪) أو في حال عدم اكتتاب صناديق الاستثمار بكامل النسبة المخصصة لهم تسعين بالمائة (٩٠٪).

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، (يشار إليهم فيما بعد مجتمعين بـ «المكتتبين الأفراد» وكلاً منهم منفرداً بـ «المكتتب»، ويشار إليهم مع المؤسسات المكتتبة بـ «المكتتبين»)، وبعد لاغياً اكتتاب كل شخص اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وسيتم تخصيص ثمانية ملايين وأربعمائة ألف (٨,٤٠٠,٠٠٠) سهم من أسهم الاكتتاب كحد أقصى بما يعادل نسبة أربعون بالمائة (٤٠٪) من إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد أسهم الاكتتاب المخصصة لهم، فيحق لمدير سجل الاكتتاب، بعد الحصول على موافقة الهيئة، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين.

وسيتم بيع أسهم الشركة المطروحة للاكتتاب من قبل المساهمين البائعين وهم شركة بروج العالمية المحدودة، شركة الزكري للصناعة والتجارة، شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده، شركة عبدالله سعد الراشد التجارية، شركة الرميزان للذهب والمجوهرات، موسى عبدالله موسى آل اسماعيل، سليمان محمد عبدالله الداود، وأيمن محمد صالح المديفر والمدرجة أسمائهم في الصفحة (ط) من هذه النشرة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المساهمين البائعين») والذين يمتلكون مجتمعين نسبة تسعة وتسعون بالمائة وتسعة وتسعين من عشرة (٩٩,٩٩٪) من أسهم الشركة قبل الاكتتاب (والنسبة المتبقية تمثل اسهم ضمان العضوية لاعضاء مجلس الإدارة) وبعد استكمال عملية الاكتتاب، سوف يمتلك المساهمون البائعون مجتمعين ما نسبته تسعة وستون بالمائة وتسعة وتسعين من عشرة (٦٩,٩٩٪) من رأس مال الشركة. وبالتالي فإنهم سيحتفظون بالحصة المسيطرة في الشركة. وسيتم توزيع متحصلات الاكتتاب بعد خصم تكاليف الاكتتاب («صافي المتحصلات») على المساهمين البائعين وفقاً لملكية كل منهم في الأسهم المطروحة للاكتتاب. ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الاكتتاب حسبما ورد وصفه في القسم رقم ٨ «استخدام متحصلات الاكتتاب». علماً أنه قد تم التعهد بتغطية الاكتتاب بالكامل من قبل متعهد التغطية (فضلاً راجع القسم رقم ١٣ «التعهد بتغطية الاكتتاب» من هذه النشرة). ويحظر على الأشخاص الذين تظهر نشرة الإصدار ملكيتهم في الشركة التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشرة (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق («فترة الحظر») كما هو موضح في الصفحة (م)، ولا يجوز لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للهيئة. كما أن المساهمين الكبار في الشركة والذين يملكون خمسة (٥٪) أو أكثر من أسهمها هم المذكورة أسماؤهم ونسب ملكيتهم في رأس مال الشركة في الصفحة رقم (٤٦).

يبدأ الاكتتاب في يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/١٧م)، ويستمر لمدة سبعة (٧) أيام، شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب لينتهي بنهاية يوم الاربعاء١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م) («فترة الاكتتاب»)، حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب لدى أي من فروع الجهات المستلمة («الجهات المستلمة») المدرجة في الصفحات (ز)، و(ح) من هذه النشرة خلال فترة الاكتتاب (فضلاً راجع قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» والقسم رقم ١٦ «أحكام وشروط الاكتتاب»). ويمكن للمكتتبين من المؤسسات المكتتبة الاكتتاب في أسهم الاكتتاب من خلال مدير سجل اكتتاب المؤسسات خلال القيام بعملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتتبين الأفراد.

يجب على كل مكتتب من المكتتبين الأفراد الاكتتاب بـ عشرة (١٠) أسهم كحد أدنى. إن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب، بينما الحد الأقصى للتخصيص هو مائتين وخمسين الف (٢٥٠,٠٠٠) سهم. وسيتم تخصيص العدد المتبقي من الأسهم المطروحة للاكتتاب (إن وجد) على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ثمانمائة وأربعين ألف (٨٤٠,٠٠٠) مكتتب، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص وسيتم تخصيص أسهم الاكتتاب بالتساوي على جميع المكتتبين. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ثمانية ملايين وأربعمائة ألف (٨,٤٠٠,٠٠٠) مكتتب، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى والبالغ عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب، وفي هذه الحالة سيتم التخصيص وفقاً لما تقترحه الشركة والمستشار المالي. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة. وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه ١٤٣٧/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١م) (فضلاً راجع القسم الفرعي «التخصيص ورد الفائض» ضمن القسم رقم ١٦ «أحكام وشروط الاكتتاب» من هذه النشرة).

للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حاملة الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم يمتلك عشرون (٢٠) سهماً على الأقل حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها ولن يتمتع أي مساهم بأية حقوق تصويت تفضيلية. وستستحق الأسهم المطروحة للاكتتاب نصيبها من أية أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم ٧ «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة).

لم يسبق تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب لدى الهيئة لتسجيل وقبول إدراج أسهمها في السوق، وقد تم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، وقد تم الحصول على الموافقات الرسمية اللازمة للقيام بعملية طرح الأسهم. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية السعودية («السوق» أو «تداول») بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم والانتهاء من جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (فضلاً راجع قسم « التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»). سوف يُسمح لمواطني المملكة العربية السعودية والمقيمين فيها إقامة نظامية والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالتداول في أسهم الشركة بعد بدء تداولها في السوق المالية (تداول). وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل ويُشار إليه بـ («المستثمر الأجنبي المؤهل») والعميل الموافق عليه ويُشار إليه بـ («العميل الموافق عليه») التداول في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية والأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة. كما يحق للأفراد المستثمرين الأجانب المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة القيام بالاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم من خلال الدخول في اتفاقيات مبادلة (SWAP Agreements) مع الأشخاص المرخص لهم من قبل الهيئة (ويشار إليهم فيما بعد بـ «الأشخاص المرخص لهم») وبموجب اتفاقيات المبادلة يعتبر الأشخاص المرخص لهم هم الملاك النظاميين للاسهم.

يجب دراسة قسم «إشعار مهم» في الصفحة (ب) والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب.

المستشار المالي ومدير الاكتتاب

ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

الرياض المالية
riyad capital

الجهات المستلمة

بنك الرياض riyad bank
الأهلي NCB
البنك السعودي الفرنسي Banque Saudi Fransi
ساب SABB
سامبا samba
مصرف الراجحي Al Rajhi Bank

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قُدمت بحسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (والمشار إليها بـ «الهيئة») ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (د) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل الهيئة وشركة السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٣٧/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٩م).

الأندلس
Alandalus
Property العقارية

## إشعار مهم

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية شاملة عن الشركة والأسهم المطروحة للاكتتاب. وعند التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الاكتتاب، ستتم معاملة المكتتبين من المؤسسات والأفراد على أساس أن طلباتهم تستند على المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة أو عن طريق زيارة موقع الشركة (www.alandalus.com.sa)، أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa)، أو موقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.riyadcapital.com).

عينت الشركة شركة الرياض المالية («الرياض المالية») كمستشار مالي («المستشار المالي») لها فيما يخص الاكتتاب، ومديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب»)، ومديراً لسجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية («متعهد التغطية») فيما يخص عملية طرح أسهم الاكتتاب المذكورة في هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم ١٣ «التعهد بتغطية الاكتتاب» من هذه النشرة).

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها بحسب قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن الهيئة، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (د)، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. وعلى الرغم من أن الشركة قد أجرت كافة الدراسات المعقولة للتحري عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ صدورها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالسوق والقطاع الذين تعمل فيهما الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية.

وبالرغم من أنه ليس لدى الشركة أو أي من مستشاريها الذين تظهر أسمائهم في الصفحة (و) من هذه النشرة («المستشارون») أي سبب للإعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق بصورة مستقلة من هذه المعلومات من قبل الشركة أو أي من مستشاريها. وعليه فإنه لايوجد أي تأكيد أو ضمان بشأن صحة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم والتي يمكن أن تتأثر سلباً بالتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب، أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن سيطرة الشركة. ولا ينبغي اعتبار تقديم هذه النشرة أو أي معلومات شفهية أو خطية أو مطبوعة متعلقة بالاكتتاب أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بتحقق الإيرادات أو النتائج أو الأحداث المستقبلية للشركة.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة على أنها توصية من الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو مستشاريهم للمشاركة في هذا الاكتتاب. وتعتبر المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ بعين الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية، أو الوضع المالي، أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للشخص الراغب في الاستثمار في أسهم الاكتتاب. وقبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار، يعتبر كل مستلم لهذه النشرة مسؤولاً عن الحصول على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملائمة المعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع المالية والاحتياجات الاستثمارية الخاصة به.

يقتصر هذا الاكتتاب على (أ) المؤسسات المكتتبة: وتشمل عدداً من المؤسسات والشركات ضمنها صناديق الاستثمار (فضلاً راجع القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة) و(ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة وما يثبت امومتها للأولاد القصر، ويعد لاغياً اكتتاب كل من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب.

كما يحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الاكتتاب في أي دولة أخرى غير المملكة العربية السعودية. وتطلب الشركة والمساهمون البائعون والمستشار المالي من مستلم هذه النشرة الاطلاع على القيود التنظيمية المتعلقة بأسهم الاكتتاب والالتزام بها.

## معلومات عن السوق والقطاع

تم تقديم المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة والواردة في هذه النشرة من قبل مستشار أبحاث السوق والقطاع «مستشار السوق»، وهي شركة كوليرز انترناشيونال (Colliers International) وتغطي الدراسة الفترة من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٥م.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة كوليرز انترناشيونال هي إحدى الشركات العالمية الرائدة في مجال الخدمات العقارية، وقد تأسست في عام ١٩٧٦م من خلال تعاون ثلاث شركات للخدمات العقارية، وتوظف كوليرز (١٢,٣٠٠) موظف في (٥٢٢) مكتباً في ٦٢ دولة. وتقدم أيضاً عدة خدمات لعملائها متمثلة في إدارة عقود الإيجار وإدارة العقارات وتطويرها، كما تقوم كوليرز بمساعدة مالكي العقارات وشاغيلها ومن يعملون في مجال التطوير العقاري على تحقيق أهدافهم من خلال تقديمها لعدة خدمات ودراسات عقارية تجارية متكاملة.

تعتقد الشركة أن المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها أو استخراجها من تقرير دراسة السوق الذي أعده مستشار السوق موثوقة بحد ذاتها. إلا أنه لم تقم الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاروها بالتحقق من صحة تلك المعلومات والبيانات بشكل مستقل وبالتالي لايمكنهم تقديم أي ضمان بشأن دقتها أو صحتها أو اكتمالها.

وتجدر الإشارة إلى أن مستشار السوق لايملك هو أو أي من مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو أقربائهم أية أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة. وقد أعطى مستشار السوق موافقته الخطية على استخدام بيانات أبحاث السوق بالشكل والطريقة الواردة في هذه النشرة. ولم يسحب مستشار السوق تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

## المعلومات المالية

إن القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، ٢٠١٤م، و٣٠ يونيو ٢٠١٥م والإيضاحات المرفقة بها قد تم إعدادها ومراجعتها وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين من قبل مراجع الحسابات القانوني للشركة (شركة الدكتور محمد العمري وشركاه محاسبون قانونيون ومستشارون) وتصدر الشركة قوائمها المالية بالريال السعودي.

إن بعض المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة تم تقريبها من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح. وعليه، فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في الجداول، قد لا يتوافق مجموعها مع ما تم ذكره في النشرة.

## التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة بناءً على افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق بالإضافة إلى معلومات السوق المعلنة والمتاحة للعامة. وقد تختلف الأوضاع التشغيلية المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة. وبالتالي، فإنه لا يوجد أي ضمان أو تأكيد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية». ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية عن طريق استخدام بعض الكلمات مثل «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو«يتوقع» أو «من الممكن» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «متوقع» أو «قد»، أو صيغ النفي لتلك الكلمات أو المصطلحات المشابهة أو المعاكسة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحالية وإدارتها فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي تحققها الشركة عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر أو العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأمر بصور أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة). وفي حالة تحقق أي واحد أو أكثر من المخاطر أو الأمور غير المتيقنة، أو في حالة ثبت عدم دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، أو عدم صحتها، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد التسجيل والإدراج، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إذا تبين للشركة في أي وقت بعد موافقة الهيئة على هذه النشرة وقبل تسجيل الأسهم وقبول الإدراج في السوق ما يلي: (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار، أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد التسجيل والإدراج، أو (ب) ظهور أي مسائل إضافية مهمة كان يتوجب تضمينها في هذه النشرة. وفيما عدا هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع والسوق الواردة في هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة لظهور معلومات جديدة أو وقوع أحداث مستقبلية، أو غير ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر الأخرى والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث على الإطلاق. وعليه، يجب على المكتتبين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد عليها بشكل أساسي.

# دليل الشركة

## أعضاء مجلس الإدارة

**جدول ١: أعضاء مجلس الإدارة**

| م | الاسم | ويمثلها | المنصب | الجنسية | العمر | الصفة | نسبة الملكية المباشرة* | | نسبة الملكية غير المباشرة | | تاريخ العضوية** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | قبل الطرح | بعد الطرح | قبل الطرح | بعد الطرح | |
| ١ | شركة بروج العالمية المحدودة | محمد عبدالعزيز الحبيب | رئيس المجلس | سعودي | ٦٥ | غير تنفيذي | ٣٩,٥٠٪ | ٢٧,٦٥٪ | ٠,١٠٪ | ٠,٠٧٪ | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٢ | شركة الزكري للصناعة والتجارة | عبدالمحسن محمد الزكري | عضو | سعودي | ٥٥ | غير تنفيذي | ٢٤,٦٨٪ | ١٧,٢٨٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٣ | شركة بروج العالمية المحدودة | عبدالسلام عبدالرحمن العقيل | عضو | سعودي | ٤٩ | غير تنفيذي | ٣٩,٥٠٪ | ٢٧,٦٥٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٤ | شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | أحمد عبدالرحمن الموسى | عضو | سعودي | ٣٧ | غير تنفيذي | ٩,٨٧٪ | ٦,٩١٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٥ | موسى بن عبدالله آل اسماعيل | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٧٢ | غير تنفيذي/ مستقل | ٢,٤٧٪ | ١,٧٣٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٦ | عبدالعزيز عبدالله الراشد | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٣٥ | غير تنفيذي | ٠,٠٠١٪ | ٠,٠٠١٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٧ | سليمان محمد الداود | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٦٣ | غير تنفيذي/ مستقل | ٢,٤٧٪ | ١,٧٣٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٨ | خالد محمد الصليع | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٥٢ | غير تنفيذي/ مستقل | ٠,٠٠١٪ | ٠,٠٠١٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٩ | أيمن محمد المديفر | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٣٩ | تنفيذي | ١,٢٥٪ | ٠,٨٨٪ | - | - | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |

المصدر: الشركة

بموجب النظام الأساسي للشركة وأحكام نظام الشركات، يجب أن يمتلك كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة أسهماً بقيمة إسمية قدرها ١٠,٠٠٠ ريال سعودي على الأقل («أسهم ضمان عضوية») يتم إيداعها لدى أحد البنوك المحلية.

* تشمل تلك الأسهم أسهم ضمان عضوية أعضاء مجلس الإدارة التي تم تخصيصها من قبل المساهمين البائعين لكل من ممثليهم في مجلس الإدارة والذين يملكون بشكل مباشر الف (١,٠٠٠) سهم.

** التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية المذكورة في ذات الجدول. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة تاريخ بداية تعيين كل منهم في الشركة سواء في المجلس أو في أي منصب أخر سابق على هذه المناصب. (للمزيد من المعلومات فضلاً راجع قسم رقم ٥ «الهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة).

# عنوان الشركة


**شركة الأندلس العقارية**

الرياض – طريق الدائري الشمالي

ص ب ٢٦٠٠٢٠ الرياض ١١٣٤٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٧٣٥-٤٧٠-٠١١-٩٦٦+

فاكس: ٦٧٦٠-٤٥٠-٠١١-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alandalus.com.sa

البريد الإلكتروني: info@alandalus.com.sa


## ممثلي الشركة


**عبدالسلام عبدالرحمن العقيل**

عضو مجلس إدارة

شركة الأندلس العقارية

الرياض

ص ب ٣٠٠٧٣٤ الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٨٨٤ ٤٦٢ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٩٨٦٨ ٤٦٢ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alandalus.com.sa

البريد الإلكتروني: asmail@jaririnv.com

**أيمن محمد المديفر**

الرئيس التنفيذي

شركة الأندلس العقارية

الرياض

ص ب ٢٦٠٠٢٠ الرياض ١١٣٤٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٧٣٥ ٤٧٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٦٧٦٠ ٤٥٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alandalus.com.sa

البريد الإلكتروني: aiman.mudaifer@alandalus.com.sa


## سكرتير مجلس الإدارة


**فهد سعود الطريقي**

سكرتير مجلس الإدارة

شركة الأندلس العقارية

الرياض

ص ب ٢٦٠٠٢٠ الرياض ١١٣٤٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٧٣٥ ٤٧٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٦٧٦٠ ٤٥٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alandalus.com.sa

البريد الإلكتروني: f.turaiqi@alandalus.com.sa


## سوق الأسهم


**شركة السوق المالية السعودية (تداول)**

أبراج الشركة الوطنية للتأمين التعاوني

٧٠٠ طريق الملك فهد

ص ب ٦٠٦١٢ الرياض ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٢٠٠ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ١٢٢٠ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa

البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa

# المستشارون

## المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومدير الاكتتاب

**شركة الرياض المالية**

شارع التخصصي – مبنى برستيج سنتر

ص ب ٢١١١٦ الرياض ١١٤٧٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٦ ٥٦٩٦ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٦ ٥٩٠٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: projectAPC@riyadcapital.com

## المستشار القانوني

**مكتب سلمان بن متعب السديري للمحاماة بالتعاون مع ليثم آند واتكنز إل إل بي**

طريق الملك فهد

أبراج التطوير، البرج رقم ١، الدور السابع

ص.ب. ١٧٤١١ الرياض ١١٤٧٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٠٧ ٢٥٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٠٧ ٢٥٧٧ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.lw.com

البريد الإلكتروني: inforriyadh@lw.com

## مستشار العناية المالية المهنية

**إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)**

طريق الملك فهد– برج الفيصلية، الدور السادس والرابع عشر

ص.ب ٢٧٣٢ الرياض ١١٤٦١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٧٣ ٤٧٤٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٧٣ ٤٧٣٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

البريد الإلكتروني: Riyadh@sa.ey.com

## استشاري أبحاث السوق والقطاع

**شركة كوليرز انترناشيونال**

مركز الماس – طريق الملك فهد

ص.ب ٥٦٧٨ الرياض ١١٤٣٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٧ ٩٩٩٧ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢١٧ ٤٠٩٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.colliers.com

البريد الإلكتروني: emea@colliers.com

## المحاسب القانوني

**شركة الدكتور محمد العمري وشركاه محاسبون قانونيون ومستشارون**

ص. ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٧٨ ٠٦٠٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٧٨ ٢٨٨٣ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alamri.com

البريد الإلكتروني: info@alamri.com

ملاحظة: قدم المستشارون المذكورون أعلاه موافقتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم بالشكل والمضمون الواردين في هذه النشرة، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة. هذا ولا يمتلك أي من المستشارين أو العاملين لديهم أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي شركة تابعة لها كما في تاريخ هذه النشرة.

## متعهد التغطية

**شركة الرياض المالية**

شارع التخصصي – مبنى برستيج سنتر

ص ب ٢١١١٦ الرياض ١١٤٧٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٦٩٦ ٤٨٦ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٠٨ ٤٨٦ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: projectAPC@riyadcapital.com

## الجهات المستلمة

**بنك الرياض**

طريق الملك عبدالعزيز

ص ب ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٣٠٣٠ ٤٠١ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٦١٨ ٤٠٤ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

**البنك الأهلي التجاري**

طريق الملك عبدالعزيز

ص ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٣٣٣٣ ٦٤٩ (١٢) ٩٦٦+

فاكس: ٧٤٢٦ ٦٤٣ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

البريد الالكتروني: contactus@alahli.com

**مصرف الراجحي**

طريق العليا

ص.ب ٢٨ الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٠٠٠ ٢١١ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٠٧٠٥ ٤٦٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa

البريد الإلكتروني: contactcenter1@alrajhibank.com.sa

**مجموعة سامبا المالية**

الفرع الرئيسي، طريق الملك عبدالعزيز

ص ب ٨٣٣ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٤٧٧ ٤٧٧ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٩٤٠٢ ٤٧٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.samba.com

البريد الإلكتروني: customercare@samba.com

## الجهات المستلمة

**البنك السعودي البريطاني**

شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي

ص ب ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٥ ٠٦٧٧ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٥ ٠٦٦٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sabb.com

البريد الإلكتروني: sabb@sabb.com

**البنك السعودي الفرنسي**

طريق المعذر

ص.ب. ٥٦٠٠٦ الرياض ١١٥٥٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٤ ٢٢٢٢ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٤ ٢٣١١ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: communications@alfransi.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa

## البنوك التي تتعامل معها الشركة

**مصرف الراجحي**

طريف العليا

ص.ب ٢٨ الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١١ ٦٠٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٦٠ ٠٧٠٥ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa

البريد الإلكتروني: contactcenter1@alrajhibank.com.sa

**البنك السعودي البريطاني**

شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي

ص ب ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٥٠٦٧٧ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٥٠٦٦٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sabb.com

البريد الإلكتروني: sabb@sabb.com

# ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى إعطاء نبذة عامة عن المعلومات المتعلقة بالطرح والواردة في هذه النشرة بشكل مفصل، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الشركة، لذا ينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الاكتتاب مراجعة الإشعار المهم وعوامل المخاطرة من هذه النشرة بدقة بالإضافة إلى نشرة الإصدار بكاملها قبل اتخاذه قراراً بالاكتتاب في أسهم الشركة، ويجب أن لا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.

| | |
|---|---|
| **الشركة** | تأسست شركة الأندلس العقارية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م) الصادر عن معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيس الشركة كشركة مساهمة مقفلة وقيدت بالسجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) برأس مال يبلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاث وعشرين مليون وثمانمائة وتسعون الف (٢٣,٨٩٠,٠٠٠) سهم عادي . وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة الف (٣٤,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مئة وأربعة مليون ومئة الف (١٠٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م)، قرر المساهمون مرة أخرى زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة. |
| **نشاط الشركة** | يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في التطوير والاستثمار العقاري كالمراكز التجارية ومراكز تسوق الأحياء (Strip Malls).<br>وتتمثل أغراض الشركة الرئيسية وفقاً لنظامها الأساسي بما يلي:<br>١. إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها<br>٢. مقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية، والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية<br>٣. صيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني التجارية<br>٤. تملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة في حدود أغراضها<br>٥. إنشاء وتملك وصيانة وتشغيل المراكز والمجمعات الطبية والفندقية والسياحية<br>وتمارس الشركة نشاطاتها بعد الحصول على التراخيص اللازمة من جهة الاختصاص |
| **المساهمون الكبار وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح** | لمساهمون الكبار هم كل من شركة بروج العالمية المحدودة، وشركة الزكري للصناعة والتجارة، وشركة عبدالرحمن بن عبدالله الموسى وأولاده، وشركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية، وشركة الرميزان للذهب والمجوهرات. ويوضح الجدول رقم جدول ٥١: تفاصيل المساهمين الكبار الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل مباشر في قسم «الشركة» عدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل الطرح وبعده. |

**المساهمون البائعون**

| المساهمون | قبل الطرح | | | بعد الطرح | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ | ٣٩,٥٠٪ | ١٩,٣٥٢,٠٢٠ | ١٩٣,٥٢٠,٢٠٠ | ٢٧,٦٥٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ | ٢٤,٦٨٪ | ١٢,٠٩٥,٢٦٢ | ١٢٠,٩٥٢,٦٢٠ | ١٧,٢٨٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١٢,١٥١ | ٦٩,١٢١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | ٤,٨٣٨,٥٠٦ | ٤٨,٣٨٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ١,٧٣٪ |
| سليمان محمد عبدالله الداود | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ١,٧٣٪ |
| أيمن محمد صالح المديفر | ٨٧٧,٤٩٧ | ٨,٧٧٤,٩٧٠ | ١,٢٥٪ | ٦١٣,٩٤٨ | ٦,١٣٩,٤٨٠ | ٠,٨٨٪ |
| **المجموع** | **٦٩,٩٩٤,٠٠٠** | **٦٩٩,٩٤٠,٠٠٠** | **٩٩,٩٩٪** | **٤٨,٩٩٤,٠٠٠** | **٤٨٩,٩٤٠,٠٠٠** | **٦٩,٩٩٪** |

*٠,٠١٪ مملوكة لستة أعضاء في مجلس الإدارة وهي كأسهم ضمان عضوية وهم محمد عبدالعزيز الحبيب، عبدالسلام عبدالرحمن العقيل، عبدالمحسن محمد الزكري، أحمد عبدالرحمن الموسى، عبدالعزيز عبدالله الراشد، وخالد محمد الصليع.

| | |
|---|---|
| **رأس مال الشركة** | سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. |
| **إجمالي عدد أسهم الشركة** | سبعون مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل. |

| | |
|---|---|
| القيمة الإسمية للسهم | عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. |
| الاكتتاب | سيكون الطرح للاكتتاب العام في أسهم الشركة لعدد واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل. وسيكون سعر الطرح ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم الواحد. وتمثل أسهم الاكتتاب بمجملها نسبة ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة. |
| عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب | واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل. |
| نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة | تمثل أسهم الاكتتاب نسبة ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من أسهم رأس مال الشركة. |
| سعر الطرح | ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم الواحد |
| إجمالي قيمة الطرح | ثلاثمائة وثمانية وسبعون مليون (٣٧٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. |
| استخدام متحصلات الاكتتاب | سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة ثلاثمائة وتسع وخمسون مليون (٣٥٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (وذلك بعد خصم مصاريف الاكتتاب التي تقدر بحوالي تسعة عشر مليون (١٩) ريال سعودي تقريباً على المساهمين البائعين على أساس تناسبي بحسب الأسهم التي يملكها كل مساهم بائع من أسهم الاكتتاب. ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (يرجى مراجعة القسم رقم ٨ «استخدام متحصلات الاكتتاب» لمزيد من المعلومات حول استخدام متحصلات الطرح). |
| عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها | واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم. |
| إجمالي قيمة الطرح المتعهد بتغطيته | ثلاثمائة وثمانية وسبعون مليون (٣٧٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. |
| فئات المستثمرين المستهدفين | الشريحة (أ) – المؤسسات المكتتبة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار (فضلاً راجع القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة).<br>الشريحة (ب) – المكتتبون الأفراد: يشمل ذلك الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر. ويعد الاكتتاب لاغياً لمن اكتتب باسم مطلقته. وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فستتخذ كافة الإجراءات القانونية بحق مقدم الطلب. |
| **إجمالي عدد الأسهم المطروحة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| عدد الأسهم المطروحة للمؤسسات المكتتبة | واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم، علماً أنه في حال اكتتاب المستثمرون الأفراد (المعرفون في الشريحة ب أعلاه) في أسهم الاكتتاب، فإنه يحق لمدير الاكتتاب، بعد الحصول على موافقة الهيئة، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة إلى اثني عشر مليون وستمائة الف (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل نسبة ستون بالمائة (٦٠٪) من اجمالي أسهم الاكتتاب. |
| عدد الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد | سوف يخصص للمكتتبين الأفراد ما مقداره ثمانية ملايين واربعمائة الف (٨,٤٠٠,٠٠٠) سهم كحد أقصى، تمثل نسبة أربعون بالمائة (٤٠٪) من إجمالي الأسهم المطروحة. |
| **طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| كيفية التقدم بطلب الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة | يحق للمؤسسات المكتتبة، كما هي معرفة في قسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات»، التقدم بطلب الاكتتاب وسوف يوفر مدير سجل اكتتاب المؤسسات نماذج طلبات الاكتتاب للمستثمرين من المؤسسات المكتتبة. |
| كيفية التقدم بطلب الاكتتاب للمكتتبين الأفراد | ستتوفر طلبات الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب لدى مدير الاكتتاب والجهات المستلمة. ويجب تعبئة تلك الطلبات وفقا للتعليمات المبينة في قسم رقم ١٦ «أحكام وشروط الاكتتاب» من هذه النشرة. وبإمكان المكتتبين الأفراد الذين سبق لهم المشاركة في إحدى عمليات الاكتتاب السابقة الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو الصراف الآلي، أو من خلال أي فرع من فروع الجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمة لعملائها. شريطة أن (١) يكون لدى المستثمر حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات و(٢) لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمستثمر منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً. |
| **الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمؤسسات المكتتبة | مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) سهم من أسهم الاكتتاب. |
| الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد | عشرة (١٠) أسهم عادية. |
| **قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمؤسسات المكتتبة | مليون وثمانمائة ألف (١,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. |
| قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد | مائة وثمانون (١٨٠) ريال سعودي. |
| **الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمؤسسات المكتتبة | ثلاثة ملايين وأربعمائة وتسعة وتسعين وتسعمائة وتسعة وتسعين (٣,٤٩٩,٩٩٩) سهماً من أسهم الاكتتاب. |

| | |
|---|---|
| **الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد** | مائتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم. |
| **قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة إجمالي عدد الأسهم المطروحة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| **قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمؤسسات المكتتبة** | إثنان وستون مليون وتسعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وأثنين وثمانين (٦٢,٩٩٩,٩٨٢) ريال سعودي. |
| **قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن طلب الاكتتاب فيها بالنسبة للمكتتبين الأفراد** | أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. |
| **تخصيص أسهم الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين** | |
| **تخصيص أسهم الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة** | خُصص للمؤسسات المكتتبة عدد واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم، تمثل نسبة مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب، علماً بأنه في حال اكتتاب المكتتبين الأفراد في الأسهم المطروحة للاكتتاب، يحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات، بعد الحصول على موافقة الهيئة، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة حتى اثني عشر مليون وستمائة الف (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم تمثل نسبة ستون بالمائة (٦٠٪) من إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. وسيتم تخصيص نسبة تسعين بالمائة (٩٠٪) من الأسهم المخصصة لهذه الشريحة لصناديق الإستثمار على أن تكون هذه النسبة قابلة للتعديل في حال عدم اكتتاب المؤسسات الأخرى بكامل النسبة الباقية عشرة بالمائة(١٠٪) أو في حال عدم اكتتاب صناديق الإستثمار بكامل النسبة المخصصة لهم تسعين بالمائة (٩٠٪). |
| **تخصيص أسهم الاكتتاب للمكتتبين الأفراد** | يتوقع أن يتم تخصيص أسهم الاكتتاب في موعد أقصاه يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١م). إن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب، بينما الحد الأقصى للتخصيص هو مائتين وخمسين الف (٢٥٠,٠٠٠) سهم. وسيتم تخصيص العدد المتبقي من الأسهم المطروحة للاكتتاب (إن وجد) على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ثمانمائة وأربعين الف (٨٤٠,٠٠٠) مكتتب، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى والبالغ عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب من المكتتبين الأفراد، وفي هذه الحالة سيتم تخصيص أسهم الاكتتاب بالتساوي بين المكتتبين الأفراد. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ثمانية ملايين وأربعمائة الف (٨,٤٠٠,٠٠٠) مكتتب، فسيتم توزيع الأسهم المطروحة على شريحة المكتتبين الأفراد وفقاً لما تقترحه كلاً من الشركة والمستشار المالي. |
| **رد فائض أموال الاكتتاب** | سوف يتم إعادة مبالغ فائض الاكتتاب، إن وجدت، إلى المكتتبين دون خصم أي رسوم أو استقطاعات من قبل مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة. وسوف يتم الإشعار بالتخصيص النهائي وإعادة مبالغ فائض الاكتتاب، إن وجدت، في موعد أقصاه يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١م) (فضلاً راجع القسم رقم ١٦ «أحكام وشروط الاكتتاب – التخصيص ورد الفائض» من هذه النشرة). |
| **فترة الطرح** | تبدأ فترة الاكتتاب في ١٤٣٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق٢٠١٥/١٢/١٧م)، وتستمر لمدة سبعة (٧) أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب، لتنتهي بنهاية يوم ١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م). |
| **توزيع الارباح** | تستحق أسهم الاكتتاب نصيبها من أية أرباح تعلنها الشركة من تاريخ هذه النشرة وللسنوات المالية التي تليها (للمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ٧ «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة). |
| **حقوق التصويت** | أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطي أي مساهم أي حقوق تفضيلية، حيث يمنح كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم يمتلك عشرون (٢٠) سهماً على الأقل حضور اجتماع الجمعية العامة والتصويت على قراراتها (فضلاً راجع القسم الفرعي «ملخص النظام الأساسي للشركة» والقسم الفرعي «وصف الأسهم – حقوق التصويت» من القسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة). |
| **فترة الحظر / القيود المفروضة على الأسهم** | يحظر على الأشخاص الذين تظهر نشرة الإصدار ملكيتهم في الشركة التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشرة (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ولا يجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة. |
| **إدراج وتداول الأسهم** | لم يسبق ادراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو في أي مكان آخر قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لإدراج الأسهم في السوق المالية السعودية (تداول)، وتم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة للقيام بعملية طرح الأسهم، ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية السعودية (تداول) بعد عملية التخصيص النهائية للأسهم (فضلاً راجع قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» من هذه النشرة). |
| **عوامل المخاطرة** | هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم هذا الاكتتاب. ويمكن تصنيف هذه المخاطر كما يلي: (أ) المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها، (ب) المخاطر المتعلقة بالسوق، و(ج) المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة للاكتتاب. وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة والتي يجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب. |
| **المصاريف** | تقدر المصاريف الخاصة بالطرح بحوالي تسعة عشر مليون (١٩) ريال سعودي تشمل أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ورسوم التعهد بالتغطية والجهات المستلمة، وأتعاب المستشار القانوني ومستشار العناية المالية واستشاري دراسة السوق، ومصاريف التسويق والترتيب والطباعة والتوزيع، بالإضافة إلى رسوم أخرى ترتبط بعملية الطرح. وسوف يتحمل المساهمون البائعون تلك المصاريف بالكامل والتي سيتم خصمها من متحصلات الاكتتاب. |
| **متعهد التغطية** | شركة الرياض المالية |

ملاحظة: يجب دراسة قسم «إشعار مهم» صفحة (ب) والقسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب بموجب هذه النشرة.

## التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

| الجدول الزمني المتوقع للاكتتاب | |
|---|---|
| الحدث | التواريخ |
| فترة الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة وبناء عملية أوامر الاكتتاب | يبدأ الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة اعتباراً من يوم الخميس١٤٣٧/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٠٣م) ويستمر لمدة (٧) سبعة أيام تنتهي بانتهاء يوم الاربعاء١٤٣٧/٠٢/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٠٩م). |
| آخر موعد لتقديم عروض الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة | يوم الاربعاء ١٤٣٧/٠٢/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٠٩م) |
| فترة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد (والتي يتم خلالها تقديم طلبات اكتتابهم وسداد قيمتها) | يبدأ الاكتتاب للمكتتبين الأفراد اعتباراً من يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/١٧م) ويستمر لمدة (٧) سبعة أيام تنتهي بانتهاء يوم الاربعاء ١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م). |
| آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب وسداد قيمة الاكتتاب (للمكتتبين الأفراد) | يوم الاربعاء١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م) |
| آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب من قبل المؤسسات المكتتبة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها لكل منهم | يوم الاثنين ١٤٣٧/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/١٤م) |
| آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها لكل منهم | يوم الاثنين ١٤٣٧/٠٣/١٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢١م) |
| الإعلان عن التخصيص النهائي للأسهم (للمكتتبين من المؤسسات والأفراد) | يوم الخميس١٤٣٧/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١م) |

ملاحظة: يعتبر الجدول الزمني والتواريخ المشار إليها أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر في الصحف المحلية اليومية في المملكة العربية السعودية والتي تصدر باللغة العربية وعلى موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa) وهيئة السوق المالية (www.cma.org.sa).

## كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ): المؤسسات المكتتبة: وتتضمن عدداً من المؤسسات والشركات ومن ضمنها صناديق الاستثمار (فضلاً راجع القسم رقم ١ «التعريفات والمصطلحات» من هذه النشرة). ويحق لهؤلاء المستثمرين التقدم بطلب للاكتتاب وفقاً لما ورد في هذه النشرة. ويمكن الحصول على نموذج طلبات / طلب الاكتتاب من مدير سجل الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها على أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع، فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. يمكن الحصول على نماذج طلب الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب فقط من مدير الاكتتاب وفروع الجهات المستلمة. ويمكن الاكتتاب أيضاً عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمة لعملائها شريطة استيفاء الشروط التالية:

١. أن يكون للمكتتب حساب مصرفي لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمة
٢. ألا يكون قد طرأت أي تغيرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً

يجب تعبئة نماذج طلبات الاكتتاب وفقًا للتعليمات الواردة في هذه النشرة في القسم رقم ١٦ «أحكام وشروط الاكتتاب» وعلى كل مقدم طلب أن يوافق على جميع بنود نموذج طلب الاكتتاب ذات العلاقة. وتحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفائه لأي من شروط وتعليمات الاكتتاب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم الأخذ بالاعتبار الاكتتاب الأول. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه. ويعتبر طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقًا ملزمًا بين مقدم الطلب والشركة (فضلاً راجع القسم رقم ١٦ «أحكام وشروط الاكتتاب» من هذه النشرة).

# ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أن هذا الملخص لا يشمل كافة المعلومات التي قد تهم المستثمرين. وعليه، فإن هذا الملخص يعتبر بمثابة تقديم موجز للمعلومات الأساسية التي تضمنتها هذه النشرة، ويتعين على الراغبين بالاكتتاب بأسهم الاكتتاب قراءة هذه النشرة بكاملها، حيث أن أي قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب من قبلهم يجب أن يبنى على دراسة هذه النشرة في مجملها. ويكون للتعريفات والاختصارات الواردة في هذه النشرة المعاني المحددة لها في قسم ١ «التعريفات والمصطلحات» وفي أماكن أخرى من هذه النشرة.

## ١- الشركة

### (أ)- نظرة عامة

شركة الأندلس العقارية («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) والقرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م). يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في الاستثمار والتطوير العقاري التجاري كالمراكز التجارية ومراكز تسوق الأحياء (Strip Malls)، بما في ذلك إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها بالإضافة إلى إنشاء وتملك واستثمار وصيانة وتشغيل المراكز والمجمعات الطبية والفندقية والسياحية.

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال بلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسم إلى ثلاثة وعشرين مليون وثمانمائة وتسعين الف (٢٣,٨٩٠,٠٠٠) سهم عادي. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي برأس مال مدفوع بالكامل مقسم إلى أربعة وثلاثين مليون وثلاثمائة الف (٣٤,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مئة وأربعة مليون ومئة الف (١٠٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين، وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م)، قرر المساهمون مرة أخرى زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة، ويمثل رأس المال بعد الزيادة الأخيرة رأس مال الشركة الحالي كما بتاريخ هذه النشرة وفيما يلي هيكل ملكية أسهم الشركة قبل وبعد الطرح العام:

**جدول ٢: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح**

| المساهمون | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغير المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغيرالمباشرة |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ | ٣٩,٥٠٪ | ٠,١٠٪* | ١٩,٣٥٢,٠٢٠ | ١٩٣,٥٢٠,٢٠٠ | ٢٧,٦٥٪ | ٠,٠٧٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ | ٢٤,٦٨٪ | - | ١٢,٠٩٥,٢٦٢ | ١٢٠,٩٥٢,٦٢٠ | ١٧,٢٨٪ | - |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | - | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ | - |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | - | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ | - |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١٢,١٥١ | ٦٩,١٢١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | - | ٤,٨٣٨,٥٠٦ | ٤٨,٣٨٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ | - |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ | - | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ١,٧٣٪ | - |
| سليمان محمد عبدالله الداود | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ | - | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ١,٧٣٪ | |
| أيمن محمد صالح المديفر | ٨٧٧,٤٩٧ | ٨,٧٧٤,٩٧٠ | ١,٢٥٪ | - | ٦١٣,٩٤٨ | ٦,١٣٩,٤٨٠ | ٠,٨٨٪ | - |
| محمد عبدالعزيز الحبيب** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٧,٥١٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٥,٢٥٪ |
| عبدالسلام عبدالرحمن العقيل*** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,١٣٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٠٩٪ |
| عبدالمحسن محمد الزكري**** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٢٣,٢٠٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٦,٢٤٪ |

| المساهمون | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغير المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغيرالمباشرة |
| أحمد عبدالرحمن الموسى***** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٧٥٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٥٣٪ |
| عبدالعزيز عبدالله الراشد | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – |
| خالد محمد الصليع | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – |
| الجمهور | – | – | – | – | ٢١,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٪ | – |
| **المجموع** | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ | ٣١,٦٩٪ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ | ٢٢,١٨٪ |

*الأسهم الغير مباشرة لشركة بروج العالمية المحدودة من خلال ملكيتها لما يعادل ٥٪ من شركة استحواذ بروج

**الأسهم الغير المباشرة لمحمد عبدالعزيز سليمان الحبيب هي من خلال ملكيته لما يعادل ٨٨٪ من رأس مال شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة

***الأسهم الغير المباشرة لعبدالسلام عبدالرحمن العقيل هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٠٪ من رأس مال شركة حرمة الوطنية

****الأسهم الغير المباشرة لعبدالمحسن محمد عبدالكريم الزكري هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٤٪ من رأس مال شركة الزكري للصناعة والتجارة

*****الأسهم الغير المباشرة لأحمد عبدالرحمن الموسى هي من خلال ملكيته لما يعادل ٨٪ من رأس مال شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة

المصدر: الشركة

### (ب)–الأنشطة الرئيسية للشركة

تعتمد شركة الأندلس العقارية على الاستثمار في الأنشطة العقارية المرتبطة بقطاع التجزئة كالمراكز التجارية ومراكز تسوق الأحياء (Strip Malls). وتمتلك الشركة ثلاث (٣) مراكز تجارية بنسب ملكية متفاوتة وهي:

- مركز تجاري مؤسس تحت الأسم التجاري «الأندلس مول» المقام في مدينة جدة، وتبلغ ملكية الشركة فيه ١٠٠٪
- مركز تجاري مؤسس تحت الأسم التجاري «حياة مول» المقام في مدينة الرياض، وتبلغ ملكية الشركة فيه ٢٥٪
- مركز تجاري مؤسس تحت الأسم التجاري «دارين مول» المقام في مدينة الدمام، وتبلغ ملكية الشركة فيه ٥٠٪

وبالإضافة إلى المراكز التجارية المذكورة أعلاه، طورت الشركة ثلاث (٣) مراكز تسوق الأحياء (Strip Malls) بنسبة ملكية مقدارها ١٠٠٪ مقامة على أراضي مستأجرة (اليرموك سنتر، التلال سنتر، الصحافة سنتر). وقد قامت الشركة باستئجار أرض الصحافة سنتر من موسى عبدالله آل اسماعيل، وهو شخص ذي علاقة حيث أنه عضو في مجلس إدارة الشركة. (لمزيد من التفاصيل، فضلاً مراجعة القسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

### (ج)– الرؤية والرسالة

## الرؤية

أن نكون المستثمر والمطور المفضل والأكثر تأثيراً في قطاع العقارات المدرة للدخل المرتبطة بقطاع التجزئة، ومكملاتها من مشاريع الضيافة، والمشاريع متعددة الإستخدامات في المملكه 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 الإستخدامات ذات الجوده العالية، والإستثمار في الفرص الواعدة وذلك بالعمل مع شركائنا الإستراتيجين الذين يشاطروننا ذات الأهداف.

## القيم

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

١. الطموح
٢. الشغف
٣. الإصرار
٤. الثقة
٥. المشاركة

## الاستراتيجية

١. التحسين المستمر للأداء التشغيلي وتطوير وإدارة وتأجير المراكز التجارية التابعة للشركة لتحقيق أعلى مستويات الإشغال والوصول إلى المزيج الأمثل من المستأجرين
٢. تطوير مشاريع المراكز التجارية الجديدة ومشاريع الضيافة بالإضافة إلى مشاريع متعددة الإستخدامات
٣. الاستحواذ كلياً أو جزئياً على المشاريع المماثلة الأخرى القائمة ذات الأداء المتميز أو التي تعتقد الشركة بأن ذلك سيمكنها من الوصول إلى أداء متميز
٤. 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

### (ح)- نواحي القوة والمزايا التنافسية

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

## ٢- نظرة عامة على السوق

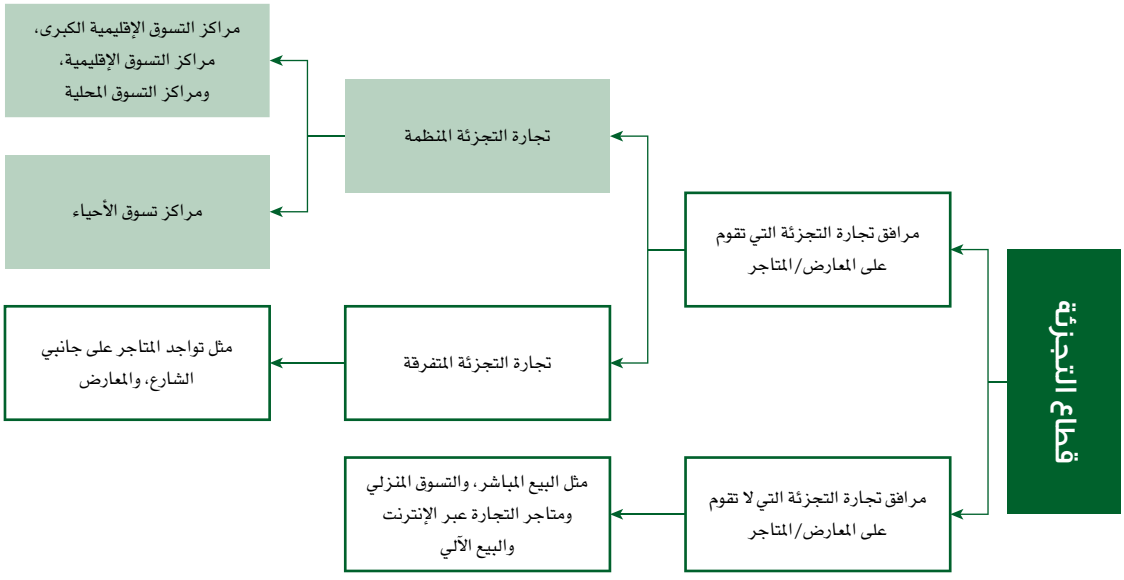
نما الناتج المحلي في المملكة بمعدل سنوي مركب يبلغ ٣,٩٪ للفتره مابين ٢٠١٠م إلى ٢٠١٤م. وانخفض معدل التضخم خلال نفس الفترة من ٣,٥٪ في ٢٠١٠م إلى ٢,٤٪ في عام ٢٠١٤م. ونما معدل السكان في المملكة بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٢,٨٪ للفترة مابين ٢٠١٠م - ٢٠١٤م، حيث يشكل السكان الذين تبلغ أعمارهم ٣٠ سنة فأقل مانسبته ٥٨٪ من إجمالي السكان.

حسب إحصائيات الهيئة العامة للسياحة والآثار بلغ إجمالي إنفاق السياح (الوافدين إلى المملكة والمحليين) حوالي ٧٦ مليار ريال سعودي، وشكل الإنفاق على مصاريف الإقامة والتسوق النسبة الأكبر من إنفاق السياح الوافدين حيث شكلت مانسبته ٣٩٪، ٢٠٪على التوالي. أما السياح المحليين فبلغت نسب انفاقهم على الإقامة والتسوق ٢٥٪، ٩٪ على التوالي.

يمكن تصنيف هيكل تجارة التجزئة في المملكة عموماً ضمن الفئات الأساسية التالية:

- مرافق تجارة التجزئة التي تقوم على المعارض/ المتاجر والتي تشمل فئات متاجر بيع التجزئة بشكل عام (السلع الاستهلاكية/غير الاستهلاكية)، ومتاجر التجزئة الخاصة (الماركات العالمية).
- مرافق تجارة التجزئة التي لا تقوم على المعارض/ المتاجر والتي تشمل فئات، التسوق الالكتروني عبر شبكة الإنترنت

**رسم توضيحي ١ مبيعات التجزئة حسب القنوات التي تقوم والتي لا تقوم على المعارض/المتاجر**




المصدر: تقرير السوق

تصنف مشاريع التطوير المنظمة لتجارة التجزئة في مدينة الرياض إلى فئات معتمدة على الحجم كالآتي:

### • مراكز تسوق الأحياء

- تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير: من ٣,٠٠٠ – ١٠,٠٠٠ متر مربع
- المفهوم: صف من المتاجر أو منافذ الخدمة المتصلة تدار كمؤسسة تجزئة مع مواقف سيارات في الموقع تكون أمام المعارض. ويوفر المركز التجاري في الحي تشكيله محدودة من البضائع الاستهلاكية والخدمات الشخصية في منطقة تجارية محدودة
- نوع المتجر الرئيسي: سوبرماركت

- المراكز التجارية المحلية

  - تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير أقل من ٤٠,٠٠٠ متر مربع
  - المفهوم: نطاق واسع من متاجر الملابس وعروض السلع الاستهلاكية الأخرى أكثر من مراكز تسوق الأحياء
  - النوع المتجر الرئيسي: معرض متعدد الأقسام / سوبر ماركت، صيدلية، مستلزمات منزلية، متاجر متخصصة كبيرة

- المراكز التجارية الإقليمية

  - تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير ٤٠,٠٠٠ – ٨٠,٠٠٠ متر مربع
  - المفهوم: متاجر لعروض الأزياء، وتشمل بصورة نموذجية معارض مفتوحة داخلياً مربوطة بممرات مشتركة.
  - نوع النموذجي للمتجر الرئيسي: متجر كبير متعدد الأقسام، متجر بضائع مخفضة، عروض طعام ومشروبات، أزياء

- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى

  - تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير أكثر من ٨٠,٠٠٠ متر مربع
  - المفهوم: مشابهة لمفهوم المولات الإقليمية، مع عروض أكثر تنوعاً مع تشكيلة واسعة من البضائع.
  - نوع المتجر الرئيسي: متاجر كبيرة متعددة الأقسام، متجر جملة، مرافق طعام وشراب كبيرة، وأزياء وملابس

## ملخص المعلومات المالية

يجب قراءة المعلومات المالية الواردة أدناه جنباً إلى جنب مع البيانات المالية المراجعة للشركة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م شاملةً في كل حالة الإيضاحات المتعلقة بها، والتي جرى تضمين كل منها في موضع آخر من هذه النشرة.

**جدول ٣: ملخص المعلومات المالية**

| قائمة الدخل (ألف ريال سعودي) | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات التأجير | ٩٢,٥٣٩ | ٩٧,٠٧٥ | ١٠٢,٦١٠ | ٤٩,٢٥٦ | ٦١,٣٠١ |
| تكلفة إيرادات التأجير | (٢٦,٨٦١) | (٢٦,٠١٨) | (٣١,٩٤٢) | (١٤,٦٦٤) | (٢٢,٦٤٩) |
| مجمل الدخل من التأجير | ٦٥,٦٧٩ | ٧١,٠٥٧ | ٧٠,٦٦٧ | ٣٤,٥٩٢ | ٣٨,٦٥٢ |
| الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة (عقارية)/المشاريع | ٢٨,٤٠٣ | ٣٣,١٥٣ | ٣٤,٦٩١ | ١٨,٠٢٨ | ١٨,٣١٦ |
| مجمل دخل النشاط | ٩٤,٠٨١ | ١٠٤,٢١٠ | ١٠٥,٣٥٨ | ٥٢,٦٢٠ | ٥٦,٩٦٨ |
| مصاريف بيع وتوزيع | (٧٩٣) | (٢,٠٧٣) | (٢,٧٣٤) | (١,٣٧٤) | (٦٥٦) |
| مصاريف عمومية وإدارية | (٧,٨٠٣) | (٥,٧٦٠) | (٥,٥٧٧) | (٢,٧٠٧) | (٣,١٨٢) |
| الدخل من العمليات الرئيسية | ٨٥,٤٨٦ | ٩٦,٣٧٩ | ٩٧,٠٤٧ | ٤٨,٥٣٩ | ٥٦,٩٦٨ |
| صافي الدخل | ٧٣,٧٦١ | ٨٥,٥٥٢ | ٨٦,٨٠٧ | ٤٣,٣١٣ | ٤٨,٢١٨ |
| ربح السهم الواحد بناءً على رأس مال الشركة ٧٠٠ مليون ريال سعودي (٧٠ مليون سهم) | ١,٠٥ | ١,٢٢ | ١,٢٤ | ٠,٦٢ | ٠,٦٩ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

| قائمة المركز المالي (ألف ريال سعودي) | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| الموجودات المتداولة | ٥٨,٩١٧ | ٦٣,٨٨٠ | ٤٢,٥٦٨ | ٧٠,٩٩٠ | ٤٤,٩٩٦ |
| الموجودات غير المتداولة | ٨٥٣,١٠٠ | ٩٤٢,٦١٦ | ١,٠١٠,٦٩٣ | ٩٦٠,٩٥١ | ١,٠٥٣,٨٦٥ |
| إجمالي الموجودات | ٩١٢,٠١٧ | ١,٠٠٦,٤٩٦ | ١,٠٥٣,٢٦١ | ١,٠٣١,٩٤١ | ١,٠٩٨,٨٦٠ |
| المطلوبات المتداولة | ١٠١,٠٨٠ | ١٠١,٥٦٨ | ٩٣,٧٠٠ | ١١٦,٥٣٠ | ٩٦,٦٩٣ |
| المطلوبات غير المتداولة | ١٩٩,١٤٥ | ٢٠٧,٥٨٤ | ١٧٥,٤١٠ | ١٧٤,٧٥٤ | ١٦٩,٧٩٨ |
| إجمالي المطلوبات | ٣٠٠,٢٢٥ | ٣٠٩,١٥٢ | ٢٦٩,١١٠ | ٢٩١,٢٨٤ | ٢٦٦,٤٩١ |
| إجمالي حقوق المساهمين | ٦١١,٧٩٢ | ٦٩٧,٣٤٤ | ٧٨٤,١٥١ | ٧٤٠,٦٥٨ | ٨٣٢,٣٦٩ |
| إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين | ٩١٢,٠١٧ | ١,٠٠٦,٤٩٦ | ١,٠٥٣,٢٦١ | ١,٠٣١,٩٤١ | ١,٠٩٨,٨٦٠ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

| قائمة التدفقات النقدية (ألف ريال سعودي) | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | ٥٩,٧٥٦ | ٧٨,٣١٥ | ٨١,٦٧٨ | ٥٩,٤٣٧ | ٥٨,٢٥٥ |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية | (٥٦,٤٨٢) | (٨٨,٤٠٧) | (٣٤,٥٧٣) | (٢٦,٤٩٧) | (٤٦,١٥٢) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية | (٥١,٣٣٦) | ٧,٤٥٤ | (٤٣,٢٧٩) | (٤٠,٥٦٢) | (٥,٠٤٦) |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

| المؤشرات المالية (٪) | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| النمو السنوي للإيرادات | – | ٤,٩٪ | ٥,٧٪ | – | ٢٤,٥٪ |
| النمو السنوي لصافي الدخل | – | ١٦,٠٪ | ١,٥٪ | – | ١١,٣٪ |
| هامش مجمل الدخل من التأجير/ إيرادات التأجير | ٧١,٠٪ | ٧٣,٢٪ | ٦٨,٩٪ | ٧٠,٢٪ | ٦٣,١٪ |
| هامش صافي الربح/ إيرادات التأجير | ٧٩,٧٪ | ٨٨,١٪ | ٨٤,٦٪ | ٨٧,٩٪ | ٧٨,٧٪ |
| إجمالي الدين إلى حقوق المساهمين (مرات) | ٠,٤٣ | ٠,٣٨ | ٠,٢٩ | ٠,٣٢ | ٠,٢٧ |
| العائد على حقوق المساهمين | ١٢,١٪ | ١٢,٣٪ | ١١,١٪ | ٥,٨٪ | ٥,٨٪ |
| العائد على الأصول | ٨,١٪ | ٨,٥٪ | ٨,٢٪ | ٤,٢٪ | ٤,٤٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

# جدول المحتويات


١. التعريفات والمصطلحات ..... ١

٢. عوامل المخاطرة ..... ٤

٢ – ١ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها ٤

٢ – ٢ المخاطر المتعلقة بالسوق ١٥

٢ – ٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة للاكتتاب ١٧

٣. نظرة عامة عن السوق والقطاع ..... ١٨

٣ – ١ نظرة على الاقتصاد السعودي ١٨

٣ – ٢ نظرة عامة على قطاع التجزئة ١٩

٣ – ٣ قطاع التجزئة في الرياض ٢٢

٣ – ٤ العرض المتوافر من مراكز تسوق الاحياء في مدينة الرياض ٢٨

٣ – ٥ قطاع التجزئة في جدة ٢٩

٣ – ٦ قطاع التجزئة في الدمام والخبر ٣٥

٣ – ٧ قطاع الشقق الفندقية بجدة ٤٠

٤. الشركة ..... ٤٢

٤ – ١ نبذة عن الشركة ٤٢

٤ – ٢ المخطط البياني لهيكل الشركة ٤٢

٤ – ٣ أبرز التطورات منذ تأسيس الشركة ٤٣

٤ – ٤ الرؤية والرسالة ٤٣

٤ – ٥ التطورات الرئيسية لرأس مال الشركة ٤٤

٤ – ٦ هيكل ملكية أسهم الشركة قبل وبعد الطرح ٤٦

٤ – ٧ المساهمون الكبار الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة ٤٦

٤ – ٨ نبذة عن الشركات المساهمة في الشركة ٤٧

٤ – ٩ إستثمارات شركة الأندلس العقارية ٥٩

٤ – ١٠ أنشطة الشركة ٦٢

٤ – ١١ مبنى الإدارة العامة لشركة الأندلس العقارية ٧٣

٤ – ١٢ ملكية العقارت ٧٣

٤ – ١٣ المشاريع الحالية ٧٤

٤ – ١٤ المشاريع والخطط المستقبلية ٧٥

٤ – ١٥ الشهادات والاعتمادات ٧٨

٤ – ١٦ نواحي القوة والمزايا التنافسية ٧٩

٤ – ١٧ المسؤولية الاجتماعية ٧٩

٤ – ١٨ الموظفون ٧٩

٥. الهيكل التنظيمي للشركة ..... ٨٠

٥ – ١ إدارة الشركة ٨٠

٥ – ٢ الهيكل التنظيمي ٨٠

٥ – ٣ أعضاء مجلس الإدارة وسكرتير مجلس الإدارة ٨٠

٥ – ٤ الإدارة التنفيذية ٨٦

٥ – ٥ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة وموظفو الإدارة العليا وسكرتير مجلس الإدارة ٨٨

٥ – ٦ تضارب المصالح ٨٩

٥ – ٧ مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ٨٩

٥ – ٨ ملخص عقود العمل لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ٨٩

٥ – ٩ تعيين أعضاء مجلس الإدارة ٩٠

٥ – ١٠ الرئيس التنفيذي ٩١

٥ – ١١ المدير المالي ٩١

٥ – ١٢ لجان مجلس الإدارة ومسؤولياتها: ٩٢

٥ – ١٣ حوكمة الشركات ٩٨

٥ – ١٤ تعهدات الشركة بعد الإدراج ٩٨

٥ – ١٥ الالتزام بالسعودة ٩٩

٥ – ١٦ الأقسام الإدارية للشركة ١٠٠

٦. مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة ..... ١٠١

٦ – ١ مقدمة ١٠١

٦ – ٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة بخصوص المعلومات المالية ١٠١

٦ – ٣ تعديلات على رأس المال ١٠١

٦ – ٤ ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية ١٠٢

٦ - ٥ العوامل الرئيسية التي تؤثر على أعمال الشركة ١٠٤
٦ - ٦ العوامل الاقتصادية والمالية ١٠٤
٦ - ٧ تحليل قائمة الدخل ١٠٥
٦ - ٨ تحليل بنود قائمة المركز المالي ١٢٥
٦ - ٩ التدفقات النقدية ١٤٢

**٧. سياسة توزيع الأرباح ..... ١٤٧**

**٨. استخدام متحصلات الاكتتاب ..... ١٤٨**

**٩. إفادات الخبراء ..... ١٤٩**

**١٠. الإقرارات ..... ١٥٠**

**١١. المعلومات القانونية ..... ١٥٢**
١١ - ١ الشركة ١٥٢
١١ - ٢ هيكل المساهمين ١٥٢
١١ - ٣ الفروع واستثمارات الشركة ١٥٣
١١ - ٤ التراخيص والموافقات الأساسية ١٥٣
١١ - ٥ ملخص النظام الأساسي للشركة ١٥٤
١١ - ٦ الاتفاقيات المهمة ١٦٠
١١ - ٧ العقارات ١٧١
١١ - ٨ عقود أخرى ١٧٢
١١ - ٩ عقود شركة هامات العقارية ١٧٣
١١ - ١٠ الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة ١٧٧
١١ - ١١ العلامات التجارية ١٨١
١١ - ١٢ الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية ١٨٢
١١ - ١٣ مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في شركات أخرى تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة ١٨٣

**١٢. وصف الأسهم ..... ١٨٧**
١٢ - ١ حقوق المساهمين ١٨٧
١٢ - ٢ الجمعيات العامة ١٨٧
١٢ - ٣ حقوق التصويت ١٨٨
١٢ - ٤ الموافقات اللازمة لتعديل حقوق التصويت ١٨٨
١٢ - ٥ الأسهم ١٨٨
١٢ - ٦ مدة الشركة ١٨٨
١٢ - ٧ حل الشركة وتصفيتها ١٨٨
١٢ - ٨ نقل الملكية ١٨٨
١٢ - ٩ إعادة شراء الأسهم ١٨٨

**١٣. التعهد بتغطية الاكتتاب ..... ١٨٩**
١٣ - ١ متعهد التغطية ١٨٩
١٣ - ٢ ملخص أحكام اتفاقية التعهد بالتغطية ١٨٩

**١٤. مصاريف الطرح ..... ١٩٠**

**١٥. الإعفاءات ..... ١٩١**

**١٦. أحكام وشروط الاكتتاب ..... ١٩٢**
١٦ - ١ الاكتتاب في الأسهم المطروحة ١٩٢
١٦ - ٢ التخصيص ورد الفائض ١٩٤
١٦ - ٣ الظروف والأوقات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه ١٩٥
١٦ - ٤ أحكام متفرقة ١٩٦

**١٧. التعهدات الخاصة بالاكتتاب ..... ١٩٧**
١٧ - ١ الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب ١٩٧
١٧ - ٢ سوق الأسهم السعودية (تداول) ١٩٧
١٧ - ٣ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي ١٩٧

**١٨. المستندات المتاحة للمعاينة ..... ١٩٨**

**١٩. تقرير المحاسب القانوني ..... ١٩٩**

# دليل الجداول


جدول ١: أعضاء مجلس الإدارة د

جدول ٢: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح م

رسم توضيحي ١ مبيعات التجزئة حسب القنوات التي تقوم والتي لا تقوم على المعارض/المتاجر س

جدول ٣: ملخص المعلومات المالية ع

جدول ٤: المؤشرات الاقتصادية الرئيسية للمملكة العربية السعودية ١٨

جدول ٥: التركيبة السكانية للمملكة حسب الفئة العمرية لعام ٢٠١٠م ١٨

جدول ٦: توجهات إنفاق السياح ١٩

رسم توضيحي ٢ مبيعات التجزئة حسب القنوات التي تقوم والتي لا تقوم على المعارض/المتاجر ٢٠

جدول ٧: معايير تقييم المول ٢١

جدول ٨: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الرياض ٢٢

جدول ٩: المراكز التجارية الإقليمية في الرياض ٢٢

جدول ١٠: المراكز التجارية المحلية في الرياض ٢٣

جدول ١١: الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بالرياض ٢٤

جدول ١٢: معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الرياض ٢٤

جدول ١٣: معدلات الإشغال طبقا لتصنيف مركز التسوق ٢٥

جدول ١٤: معدلات الإيجار السنوية طبقاً لتصنيف المركز ونوع المتجر، ٢٠١٥م ٢٥

جدول ١٥: نمو معدلات الإيجار السنوي في الرياض ٢٥

جدول ١٦: لمحة عامة عن حياة مول مقارنة بمنافسيه ٢٧

جدول ١٧: خليط المستأجرين لحياة مول مقارنة بمنافسيه ٢٧

جدول ١٨ :لمحة عامة عن التلال سنتر مقارنة بمنافسيه ٢٨

جدول ١٩ :لمحة عامة عن الصحافة سنتر مقارنة بمنافسيه ٢٨

جدول ٢٠ :لمحة عامة عن اليرموك سنتر مقارنة بمنافسيه ٢٩

جدول ٢١: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في جدة ٢٩

جدول ٢٢: المراكز التجارية الإقليمية في جدة ٣٠

جدول ٢٣: المراكز التجارية المحلية في جدة ٣٠

جدول ٢٤: الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بجدة ٣٢

جدول ٢٥: معدلات الانفاق في المراكز التجارية في جدة ٣٢

جدول ٢٦: معدلات الإشغال طبقا لتصنيف مركز التسوق ٣٢

جدول ٢٧: معدلات الإيجار السنوية طبقا لتصنيف المركز ونوع المتجر، ٢٠١٥م ٣٣

جدول ٢٨: نمو معدلات الإيجار السنوي في جدة ٣٣

جدول ٢٩: لمحة عامة عن الأندلس مول مقارنة بمنافسيه ٣٤

جدول ٣٠: خليط المستأجرين للأندلس مول مقارنة بمنافسيه ٣٥

جدول ٣١: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الدمام والخبر ٣٥

جدول ٣٢: المراكز التجارية الإقليمية في الدمام والخبر ٣٥

جدول ٣٣: المراكز التجارية المحلية في الدمام والخبر ٣٦

جدول ٣٤: الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بالدمام والخبر ٣٦

جدول ٣٥: معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الدمام والخبر ٣٧

جدول ٣٦: معدلات الإشغال طبقا لتصنيف مركز التسوق ٣٧

جدول ٣٧: معدلات الإيجار السنوية طبقا لتصنيف المركز ونوع المتجر، ٢٠١٥م ٣٧

جدول ٣٨: نمو معدلات الإيجار السنوي في الدمام والخبر ٣٨

جدول ٣٩: لمحة عامة عن دارين مول مقارنة بمنافسيه ٣٩

جدول ٤٠: خليط المستأجرين لدارين مول مقارنة بمنافسيه ٤٠

جدول ٤١: مؤشرات الأداء الرئيسية للشقق الفندقية بجدة مقارنة بالمدن الآخرى ٤٠

جدول ٤٢: العرض الحالي من الشقق الفندقية في جدة ٤١

جدول ٤٣: تصنيف مستأجري الشقق الفندقية حسب الغرض من الزيارة والجنسية، ٢٠١٣م ٤١

جدول ٤٤: مزايا ربط المراكز التجارية بمرافق الضيافة ٤١

رسم توضيحي ٣ المخطط البياني لهيكل الشركة ٤٢
جدول ٤٥: أبرز تطورات الشركة ٤٣
جدول ٤٦: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس ٤٤
جدول ٤٧: هيكل ملكية الشركة بعد زيادة رأس المال كما في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م) ٤٤
جدول ٤٨: هيكل ملكية الشركة بعد دخول/خروج بعض المساهمين ٤٥
جدول ٤٩: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ نشرة الإصدار ٤٥
جدول ٥٠: هيكل ملكية أسهم الشركة قبل وبعد الطرح ٤٦
جدول ٥١: تفاصيل المساهمين الكبار الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل مباشر ٤٦
جدول ٥٢: تفاصيل المساهمين الكبار الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر ٤٧
جدول ٥٣: هيكل ملكية شركة بروج العالمية المحدودة ٤٨
جدول ٥٤: هيكل ملكية شركة أصالة القابضة ٤٨
جدول ٥٥: هيكل ملكية شركة جرير للتطوير التجاري ٤٩
جدول ٥٦: هيكل ملكية شركة جرير للاستثمارت التجارية ٤٩
جدول ٥٧: هيكل ملكية شركة حرمه الدولية ٥٠
جدول ٥٨: هيكل ملكية شركة مشاريع حرمه ٥٠
جدول ٥٩: هيكل ملكية شركة لبب حرمه ٥١
جدول ٦٠: هيكل ملكية شركة نورة الوطنية ٥١
جدول ٦١: هيكل ملكية شركة حرمه الوطنية ٥٢
جدول ٦٢: هيكل ملكية محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة ٥٢
جدول ٦٣:هيكل ملكية شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري ٥٣
جدول ٦٤: هيكل ملكية شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري ٥٣
جدول ٦٥: هيكل ملكية شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري ٥٤
جدول ٦٦: هيكل ملكية شركة استحواذ بروج ٥٤
جدول ٦٧: هيكل ملكية شركة الزكري للصناعة والتجارة ٥٥
جدول ٦٨: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده ٥٥
جدول ٦٩: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة ٥٦
جدول ٧٠: هيكل ملكية شركة المحور الزرعي المحدودة ٥٦
جدول ٧١: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة ٥٧
جدول ٧٢: هيكل ملكية عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل ٥٧
جدول ٧٣: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات ٥٧
جدول ٧٤: هيكل ملكية شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية ٥٨
جدول ٧٥: هيكل ملكية شركة الرميزان للذهب و المجوهرات ٥٨
جدول ٧٦: هيكل ملكية شركة الأسواق المتطورة ٥٩
جدول ٧٧: هيكل ملكية شركة الحياة العقارية ٥٩
جدول ٧٨: هيكل ملكية شركة هامات العقارية ٦٠
جدول ٧٩: المراكز التجارية الحالية المدارة من قبل شركة هامات العقارية ٦١
جدول ٨١: هيكل ملكية شركة صروح المراكز ٦٢
جدول ٨٢: هيكل ملكية الحصص العينية لشركة صروح المراكز ٦٢
جدول ٨٣: تفاصيل ملكية أرض بانورما مول جدة ٦٢
جدول ٨٤: تفاصيل الأندلس مول ٦٣
جدول ٨٥: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في الأندلس مول من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م ٦٤
جدول ٨٦: العملاء الرئيسيون للأندلس مول خلال الفترة ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، ٢٠١٤م، ويونيو ٢٠١٥م ٦٤
جدول ٨٧: تفاصيل حياة مول ٦٥
جدول ٨٨: عدد المتاجر ومساحتها المستأجرة في حياة مول من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م ٦٦
جدول ٨٩: العملاء الرئيسيون لحياة مول ٦٦
جدول ٩٠: تفاصيل دارين مول ٦٧
جدول ٩١: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في دارين مول من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م ٦٨

جدول ٩٢: العملاء الرئيسيون لدارين مول ٦٨
جدول ٩٣: تفاصيل الصحافة سنتر ٦٩
جدول ٩٤: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في الصحافة سنتر من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م ٦٩
جدول ٩٥: العملاء الرئيسيون للصحافة سنتر كما في يونيو ٢٠١٥م ٧٠
جدول ٩٦: تفاصيل التلال سنتر ٧٠
جدول ٩٧: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في التلال سنتر من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م ٧١
جدول ٩٨: تفاصيل اليرموك سنتر ٧١
جدول ٩٩: عدد الوحدات المستأجرة ومساحتها في اليرموك سنتر من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م ٧٢
جدول ١٠٠: العملاء الرئيسيون لليرموك سنتر كما في يونيو ٢٠١٥م ٧٢
جدول ١٠١: العملاء الرئيسيون من مجمل دخل النشاط لشركة الأندس العقارية ٧٢
جدول ١٠٢ :تفاصيل مبنى الإدارة العامة لشركة الأندلس العقارية ٧٣
جدول ١٠٣: ملكية العقارت ٧٣
جدول ١٠٤: تفاصيل ستي بريج سويتس جدة ٧٤
جدول ١٠٥:تفاصيل توسعة الأندلس مول ٧٤
رسم توضيحي ٤ المشاريع والخطط المستقبلية ٧٥
جدول ١٠٦: تفاصيل بانوراما مول ٧٦
جدول ١٠٧: تفاصيل الأمير ماجد سنتر ٧٧
جدول ١٠٨: تفاصيل ملاك شركة منافع القابضة ٧٧
جدول ١٠٩: الشهادات والاعتمادات الحاصله عليها الشركة ٧٨
جدول ١١٠ :تفاصيل الموظفين في الشركة حسب الأقسام ٧٩
رسم توضيحي ٥ الهيكل التنظيمي للشركة ٨٠
جدول ١١١: أعضاء مجلس إدارة الشركة ٨١
جدول ١١٢ : الإدارة التنفيذية للشركة ٨٦
جدول ١١٣: مكافآت وأتعاب مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال الفترة ما بين ٢٠١٢م إلى ٢٠١٤م ٨٩
جدول ١١٤: بيانات عقود توظيف الإدارة التنفيذية ٨٩
جدول ١١٥: أعضاء لجنة المراجعة ٩٣
جدول ١١٦: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ٩٥
جدول ١١٧: أعضاء اللجنة التنفيذية ٩٧
جدول ١١٨: تصنيف المنشآت العاملة في نشاط التطوير العقاري ٩٩
جدول ١١٩: أعداد الموظفين كما في يونيو ٢٠١٥م ٩٩
جدول ١٢٠: معدلات الاستهلاك للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر في يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م ١٠٣
جدول ١٢١: إجمالي الدخل المتاح في مدن المملكة الرئيسية خلال الفترة من عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠١٤م ١٠٤
جدول ١٢٢: قائمة الدخل للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١٠٥
جدول ١٢٣: قائمة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٠٥
جدول ١٢٤: إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار ونسبة كل منها إلى مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار ١٠٦
جدول ١٢٥: تفصيل إجمالي دخل النشاط بين الدخل من التأجير والدخل من الاستثمار ١٠٦
جدول ١٢٦: تفصيل إيرادات التأجير في أعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١٠٧
جدول ١٢٧: تفصيل إيرادات التأجير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٠٧
جدول ١٢٨: تفصيل إيرادات الشركة بحسب المركز التجاري ١٠٨
جدول ١٢٩: إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١٠٨
جدول ١٣٠: عدد الوحدات / العقود القابلة للتأجير خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١٠٨
جدول ١٣١: المتوسط السنوي لسعر تأجير المتر المربع في الأندلس مول خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١٠٩
جدول ١٣٢ : إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١١٠
جدول ١٣٣: عدد الوحدات / العقود القابلة للتأجير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١١١
جدول ١٣٤: المتوسط السنوي لسعر تأجير المتر المربع خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١١١
جدول ١٣٥: نظرة عامة عن أداء التحصيل للأندلس مول ١١١
جدول ١٣٦: تكلفة إيرادات التأجير للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١١٢

جدول ١٣٧: تكلفة إيرادات التأجير خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١١٢
جدول ١٣٨: تفصيل تكلفة الكهرباء والمياه للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١١٤
جدول ١٣٩: تفصيل تكلفة الكهرباء والمياه خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١١٤
جدول ١٤٠: تفصيل الإيرادات من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١١٦
جدول ١٤١: تفصيل الإيرادات من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١١٦
جدول ١٤٢: نظرة عامة عن الأداء المالي لمركز دارين مول ١١٧
جدول ١٤٣: نظرة عامة عن الأداء المالي لمركز حياة مول ١١٩
جدول ١٤٤: المصروفات العمومية والإدارية للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١١٩
جدول ١٤٥: المصروفات العمومية والإدارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٢٠
جدول ١٤٦: تفصيل الإيرادات الأخرى للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ١٢٣
جدول ١٤٧: تفصيل الإيرادات الأخرى خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٢٣
جدول ١٤٨: مؤشرات الاداء الرئيسية لقائمة الدخل ١٢٤
جدول ١٤٩: قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م ١٢٥
جدول ١٥٠: تفصيل النقد والنقد المماثل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م ١٢٦
جدول ١٥١: تحليل أعمار ذمم المستأجرين ١٢٧
جدول ١٥٢: تفاصيل المستحقات من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر و٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م ١٢٨
جدول ١٥٣: الدفعات المقدمة والارصدة المدينة ١٢٩
جدول ١٥٤: الموجودات غير المتداولة ١٣٠
جدول ١٥٥: تفاصيل الاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م ١٣١
جدول ١٥٦: تفاصيل الممتلكات الاستثمارية ١٣٢
جدول ١٥٧: تفصيل المشروعات تحت التنفيذ ١٣٣
جدول ١٥٨: صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ١٣٤
جدول ١٥٩: تفصيل المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م ١٣٥
جدول ١٦٠: المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م ويوينو ٢٠١٥م ١٣٦
جدول ١٦١: التسهيلات القائمة للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٣٧
جدول ١٦٢: تفاصيل سداد التسهيلات التي حصلت عليها الشركة ١٣٩
جدول ١٦٣: حركة مخصص مكافأة نهاية الخدمة ١٣٩
جدول ١٦٤: تفصيل حقوق المساهمين ١٤٠
جدول ١٦٥: مؤشرات الأداء الرئيسية للميزانية العامة ١٤٠
جدول ١٦٦: التزامات التأجير المرتبطة بمشاريع مراكز تسوق الأحياء ١٤١
جدول ١٦٧: التزامات تسديد تسهيلات بنكية ١٤١
جدول ١٦٨: نسبة التسهيلات من إجمالي الرسملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٤٢
جدول ١٦٩: قائمة التدفقات النقدية ١٤٢
جدول ١٧٠: ملخص قائمة التدفقات النقدية ١٤٣
جدول ١٧١: تفصيل النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية ١٤٤
جدول ١٧٢: تفصيل النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية ١٤٥
جدول ١٧٣: تفصيل النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية ١٤٦
جدول ١٧٤: تفصيل حركة تسهيلات التورق الإسلامي ١٤٦
جدول ١٧٥: نسبة تغطية الديون ١٤٧
جدول ١٧٦: حركة الأرباح خلال الأعوام ٢٠١٢م ٢٠١٣م ٢٠١٤م، ويونيو ٢٠١٥م ١٤٧
جدول ١٧٧ :هيكل ملكية الشركة ١٥٢
جدول ١٧٨ : استثمارات الشركة ١٥٣
جدول ١٧٩ : التراخيص والموافقات الأساسية ١٥٣
جدول ١٨٠ : أهم عقود الإيجار التي أبرمتها الشركة بصفتها مستأجر بغرض الاستخدام والتطوير التجاري ١٦٠
جدول ١٨١ :بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار المساحات التجارية المؤجرة في المراكز التجارية التابعة للشركة ١٦٢
جدول ١٨٢ :بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار المساحات المخصصة للتأجير في دارين مول ١٦٤
جدول ١٨٣ :ملخص عن عقود التأمين المبرمة من قبل الشركة ١٦٨

جدول ١٨٤ : ملخص تفاصيل القروض والتسهيلات المصرفية الخاصة بالشركة ١٦٩
جدول ١٨٥ :شروط عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠٠٨م ١٦٩
جدول ١٨٦ :شروط عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠١٢م ١٧٠
جدول ١٨٧ :شروط عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠١٣م ١٧٠
جدول ١٨٨ :العقارات المملوكة للشركة وشركة الأسواق المتطورة ١٧١
جدول ١٨٩ : العلامات التجارية المملوكة للشركة ١٨١
جدول ١٩٠ :الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية المتعلقة بالشركة ١٨٢
جدول ١٩١ :الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية المتعلقة بشركة الحياة العقارية ١٨٢
جدول ١٩٢: بيانات أعضاء مجلس الإدارة الذين يشغلون مناصب أخرى، أو لهم مساهمات مباشرة، في شركات تزاول أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة ١٨٣

# ١. التعريفات والمصطلحات

| | |
|---|---|
| **اتفاقية التعهد بالتغطية** | اتفاقية التعهد بالتغطية الموقعة بين الشركة ومتعهد التغطية. |
| **الإدارة** | إدارة الشركة. |
| **الإدراج** | إدراج أسهم الاكتتاب في السوق، وحيث يسمح سياق النص بذلك، تقديم طلب التسجيل وقبول الإدراج. |
| **استمارة طلب الاكتتاب** | استمارة الطلب المستخدمة للاكتتاب في أسهم الاكتتاب. |
| **الأسهم** | سبعون مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم في الشركة والمدفوعة بالكامل بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. |
| **أسهم الاكتتاب** | واحد وعشرون مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي في الشركة. |
| **أعضاء المجلس** | أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة الغير العادية للشركة والذين تظهر أسماؤهم في القسم «الهيكل التنظيمي للشركة» على الصفحة (د) من هذه النشرة. |
| **الأقارب** | الزوج، الزوجة والأولاد القصر. |
| **تداول** | النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية. |
| **الجريدة الرسمية** | صحيفة أم القرى وهي الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية. |
| **الجمعية العامة** | الجمعية العامة لمساهمي الشركة. |
| **الجمعية العامة العادية** | الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة. |
| **الجمعية العامة غير العادية** | الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة. |
| **الجمهور** | يشمل المؤسسات المكتتبة والمكتتبين الأفراد الذين يحق لهم الاكتتاب بأسهم الاكتتاب. |
| **الجهات المستلمة** | الجهات المستلمة المذكورة أسماؤها في الصفحات (ز) و (ح) من هذه النشرة. |
| **الحكومة** | حكومة المملكة العربية السعودية. |
| **ريال أو ر.س.** | الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية. |
| **سعر الطرح** | ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم الواحد |
| **السوق أو السوق المالية** | السوق المالية السعودية. |
| **الشخص** | الشخص الطبيعي أو الاعتباري. |
| **الشركة** | شركة الأندلس العقارية، شركة مساهمة سعودية، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م). |
| **الشركات الزميلة** | هي الشركات التي تمتلك فيها الشركة استثماراً طويل الاجل يتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس المال وفقاً لطريقة حقوق الملكية وتشمل الشركات الزميلة استثمارات الشركة (كما هي معرفة أدناه). |
| **استثمارات الشركة** | تشمل استثمارات الشركة كلاً من:<br>• شركة الأسواق المتطورة<br>• شركة الحياة العقارية<br>• شركة هامات العقارية<br>• شركة صروح المراكز |
| **شركة الأسواق المتطورة** | هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٨٠٠ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٠٦م) |
| **شركة الحياة العقارية** | هي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٠٥٧ بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٤/١٣م) |
| **شركة هامات العقارية** | هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٢٧٥٥ وتاريخ ١٤٣٠/٠٨/٢٥هـ الموافق (٢٠٠٩/٠٨/١٦م) |
| **شركة صروح المراكز** | هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٨٦٧١ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٨هـ الموافق (٢٠١٤/٠٦/٢٦م) |
| **المشغل** | شركة هامات العقارية |
| **الطرح أو الاكتتاب** | الاكتتاب بما مجموعه ٢١,٠٠٠,٠٠٠ سهم والتي تمثل ٣٠٪ من أسهم رأس مال الشركة. |

| | |
|---|---|
| **طرف ذو علاقة** | يقصد به في قواعد التسجيل والإدراج وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها مايلي:<br>١. تابعي المصدر (الشركة). ويقصد بالتابع الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطراً عليه من قبل شخص ثالث، وفي أي مما سبق تكون السيطرة مباشرة أو غير مباشرة<br>٢. المساهمين الكبار في المصدر (الشركة) الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة<br>٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المصدر (الشركة)<br>٤. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر (الشركة)<br>٥. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر (الشركة)<br>٦. المستشار القانوني والمستشار المالي للمصدر (الشركة)<br>٧. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في الفقرات (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه<br>٨. أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في الفقرات (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦ أو ٧) أعلاه |
| **السيطرة** | القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي:<br>(أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة<br>(ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري<br>وتفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك. |
| **فترة الاكتتاب** | الفترة التي تبدأ من يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/١٧م)، وتستمر لمدة سبعة (٧) أيام شاملة آخر يوم إغلاق الاكتتاب، وتنتهي بنهاية يوم الاربعاء ١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م). |
| **فترة الحظر** | يحظر على الأشخاص الذين تظهر نشرة الإصدار ملكيتهم في الشركة التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشرة (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ولا يجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة. |
| **قواعد التسجيل والإدراج** | قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بمقتضى المادة ٦ من نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٧/٣١م) المعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٣٦-٢٠١٢ وتاريخ ١٤٣٤/٨/١١هـ (الموافق ٢٠١٢/١١/٢٥م). |
| **لائحة حوكمة الشركات** | لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢١٢-٢٠٠٦ وتاريخ ٢١ شوال ١٤٢٧هـ (الموافق ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٠-٢٠١٠ وتاريخ ٣٠ ربيع الأول ١٤٣١هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠١٠م). |
| **متعهد التغطية** | شركة الرياض المالية والتي عينتها الشركة كمتعهد تغطية حصري للاكتتاب. |
| **المتقدمون بطلبات الاكتتاب** | المؤسسات المكتتبة والمكتتبون الأفراد. |
| **المجلس أو مجلس الإدارة** | مجلس إدارة الشركة. |
| **المحاسب القانوني** | شركة الدكتور محمد العمري وشركاه محاسبون قانونيون ومستشارون |
| **مدير الاكتتاب** | شركة الرياض المالية. |
| **المساهمون** | حملة الأسهم في أي وقت. |
| **مساهم كبير** | شخص يملك (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة. |
| **المساهمون البائعون** | المساهمون البائعون في الشركة بتاريخ هذه النشرة وهم: شركة بروج العالمية المحدودة، شركة الزكري للصناعة والتجارة، شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده، شركة عبدالله سعد الراشد التجارية، شركة الرميزان للذهب والمجوهرات، موسى عبدالله موسى آل اسماعيل، سليمان محمد عبدالله الداود، وأيمن محمد صالح المديفر |
| **المستشار القانوني** | مكتب سلمان بن متعب السديري للمحاماة بالتعاون مع ليثم آند واتكنز إل إل بي. |
| **المستشار المالي** | شركة الرياض المالية. |
| **المستشارون** | مستشارو الشركة فيما يتعلق بالاكتتاب والذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (و) من هذه النشرة |
| **المكتتب** | أي شخص يكتتب في أسهم الاكتتاب. |
| **المكتتبون الأفراد** | الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها. |
| **المملكة أو السعودية** | المملكة العربية السعودية. |
| **المؤسسات المكتتبة** | تشمل مجموعة من المؤسسات والشركات، وهي كالتالي:<br>• صناديق الاستثمار المؤسسة في المملكة المطروحة طرحاً عاماً والتي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح له ذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار<br>• الأشخاص المرخص لهم في التعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع التزام متطلبات الكفاية المالية<br>• الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية من خلال محافظها التي يديرها أشخاص مرخص لهم، وشركات قطاعي البنوك والتأمين المدرجة في السوق المالية السعودية، وذلك وفقاً للضوابط التي أصدرتها الهيئة، على أن لا تؤدي مشاركة الشركة إلى أي تعارض في المصالح |

| | |
|---|---|
| **نشرة الإصدار أو النشرة** | هذه الوثيقة والتي أعدتها الشركة فيما يتعلق بالاكتتاب. |
| **النظام الأساسي** | النظام الأساسي للشركة والموافق عليه من قبل الجمعية العامة للشركة. |
| **نظام السوق المالية** | نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م)، وتعديلاته. |
| **نظام الشركات** | نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦ وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢هـ (الموافق ١٩٦٥/٠٦/٢١م)، وتعديلاته. |
| **نموذج طلب الاكتتاب** | نموذج طلب الاكتتاب في الأسهم المطروحة. |
| **الهيئة** | هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. |
| **وزارة التجارة والصناعة** | وزارة التجارة والصناعة السعودية. |
| **المستثمر الأجنبي المؤهل** | مستثمر أجنبي لدى هيئة السوق المالية وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية والأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة. |
| **العميل الموافق عليه** | عميل المستثمر الأجنبي المؤهل الموافق عليه لدى هيئة السوق المالية وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية والأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة. |
| **المتاجر الصغيرة** | هي المتاجر التي تقل مساحتها عن ٢٠٠ متر مربع. |
| **المستأجر الرئيسي** | هو المستأجر الذي يملك ٥ وحدات فما أكثر بمساحة إجمالية لاتقل عن ٥٠٠ متر مربع. |
| **هايبرماركت** | هي المساحة المخصصة لبيع المواد الغذائية وغيرالغذائية ( ملابس- أحذية- اجهزة كهربائية ومنزلية وغيرها ) بمساحة لاتقل عن ٥ الاف متر مربع. |
| **مراكز الترفيه** | هي المساحة المخصصة للترفيه والألعاب الميكانيكية والكهربائية والعاب الإلكترونيات سواء كانت مخصصة للأطفال او غيرهم. |

# ٢. عوامل المخاطرة

يتعين على كل من يرغب في الاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها. كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أية مخاطر جوهرية أخرى قد تؤثر سلباً على نشاط الشركة وأدائها المالي خلاف المخاطر المبينة أدناه كما في تاريخ هذه النشرة.

إن نشاط الشركة، وما ورد في هذه النشرة، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً بصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر المذكورة أدناه التي ترى إدارة الشركة حالياً أنها جوهرية أو في حال حدوث أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو لا يعتقد المجلس حالياً بأنها جوهرية والتي من الممكن أن تحدث بالفعل وتصبح جوهرية.

لا يكون الاكتتاب في الأسهم ملائماً سوى للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاكتتاب والذين يمتلكون موارد كافية لتحمل أية خسارة قد تنجم عنه. ينبغي على كل شخص يرغب بالاكتتاب وينتابه أي شك بشأن الإجراء الذي عليه اتخاذه أن يستشير شخص مرخص له من قبل الهيئة في تقديم المشورة بشأن شراء الأسهم والأوراق المالية الأخرى.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد الإدارة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسنى للإدارة أن تحددها، أو التي تعتبرها في الوقت الحاضر غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر أسهم الشركة في السوق وقد يخسر المكتتب المحتمل كامل استثماره في هذه الأسهم أو جزءاً منه.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر والشكوك الإضافية بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبر غير جوهرية ولم تذكر ضمن المخاطرة التالية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

## ٢ – ١ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

### ٢ – ١ – ١ 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 بشكلٍ عام فإن ذلك سوف ينعكس بشكلٍ مباشر على أداء المستأجرين وقدرتهم على الاستمرار في استئجار المتاجر المؤجرة لهم داخل المراكز التجارية التابعة للشركة وعلى قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المالية كمستأجرين، ويعود سبب ذلك لارتباط قدرة شريحة كبيرة من المستأجرين على دفع الإيجارات عن طريق مواردهم من قطاع التجزئة، والذي سيؤدي بدوره إلى الحد من قدرة الشركة على استيفاء الإيجارات المستحقة لها أو الاحتفاظ بمستأجريها الحاليين. بالإضافة إلى ذلك، فإن التراجع في نمو قطاع التجزئة سيؤثر على قدرة الشركة على زيادة القيم الإيجارية أو اضطرارها لتخفيض القيم الإيجارية أثناء فترات التراجع أو البطء في النمو لتجنب فقد مستأجري المتاجر في المراكز التجارية التابعة للشركة في ذلك الوقت وتحفيزهم للاستمرار كمستأجرين حتى عودة قطاع التجزئة للنمو. لذلك، فإن تراجع قطاع التجزئة أو حدوث تباطؤ في نموه بشكلٍ عام سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٢ تأثر عقود الايجار طويلة الأجل للمتغيرات في السوق مع مرور الوقت

تبرم الشركة عادةً مع المستأجرين الرئيسيين في المراكز التجارية التابعة لها عقوداً طويلة الأجل تتراوح مدتها الإيجارية ما بين ١٠ سنوات و ٢٠ سنة، وتتضمن عادةً هذه العقود زيادات في القيمة الإيجارية متفق عليها عند إبرام العقد ومجدولة على مدار مدة عقد الإيجار. تقوم الشركة بتحديد هذه الزيادات في ضوء عدة اعتبارات تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، تقديرات الشركة لمعدلات الزيادة المتوقعة في مستويات الأسعار عامةً وأسعار الإيجارات بصفة خاصة، ومعدل قيمة الإيجار للسنة أو السنوات الأولى قبل تطبيق الزيادات، وأهمية ومكانة المستأجر ووضعه التنافسي في السوق، ومعدل الزيادة السنوية السائدة في ذلك الوقت في القيم الإيجارية، والمركز التفاوضي للشركة والمستأجر.

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 حلولها. وبالتالي، فإنه في حال عدم كفاية هذه الزيادات لتغطية تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو لمواكبة معدلات النمو، أو أن تكون تلك القيم الإيجارية المحصلة من المستأجرين الرئيسيين أقل من القيمة الإيجارية العادلة مقارنة بالسوق، والتي قد لا تتمكن الشركة من التفاوض مع المستأجرين على تغييرها قبل انقضاء مدة تلك العقود، فإن ذلك سيؤدي إلى التأثير بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٣ المخاطر المرتبطة بالتوسعات والتجديدات التي تتم على المراكز التجارية التابعة للشركة

في حال قيام الشركة بإجراء أي توسعة أو تحسينات لإحدى المراكز التجارية بشكل يؤثر جوهرياً على الاستفادة من منفعة المساحات التأجيرية، فإنه من الممكن أن يترتب على هذه الأعمال منح إعفاءات لبعض المستأجرين من سداد الإيجار لمدة محددة أو تعويضهم عن جزء من القيمة الإيجارية المدفوعة نتيجة توقف أعمالهم خلال الفترة التي سيتم خلالها تنفيذ أعمال التوسعة والتحسينات والتجديدات، وبحسب حجم هذه الأعمال وأثرها على المستأجرين قد تضطر الشركة أيضاً لخفض إيجارات بعض المتاجر لتعويض بعض المستأجرين عن الضرر الناتج عن تنفيذ تلك الأعمال، وتتفاوت قيمة التخفيض في حال أقرتها الشركة بحسب كل حالة. ولا يوجد ضمان بأن لا تزيد هذه الإعفاءات أو المتاجر التي يتعين على الشركة تخفيض إيجارها عن تقديرات الشركة.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه لا يوجد ضمان بأن الشركة ستحقق الأهداف المرجوة من إجراء هذه التوسعات والتحسينات والتجديدات كونها مرتبطة بعدة عوامل كجودة التخطيط والتصميم، ومدة وتكلفة وجودة التنفيذ، وشغل المساحات الإضافية بمستأجرين يمثلون قيمة مضافة لمزيج المستأجرين الحالي. وفي حال عدم نجاح عاملٍ أو أكثر من هذه العوامل أو في حال اضطرار الشركة لمنح إعفاءات أو إجراء تخفيضات تتعلق بالقيم الإيجارية بصورة زائدة عن تقديراتها، فإن ذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٤ تأثير تنفيذ بعض المشاريع الحكومية على 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 معرضةً لنزع ملكيتها سواءً بشكلٍ كامل أو جزئي للمنفعة العامة، وذلك بموجب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٠٣/١١هـ. 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. وعلى الرغم من أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ينص على أن نزع الملكية يجب أن يتم لقاء تعويض عادل، فإن التعويض قد لا يكفي لتعويض الشركة عن خسارة الدخل المفقود نتيجة إيقاف عمل المركز التجاري المنزوعة ملكيته أو انخفاض رواد المركز وانخفاض إيراداته في حالات النزع الجزئي للملكية والذي لا يستوجب إيقاف أعمال المركز التجاري بالكامل. بالإضافة إلى ذلك، فإن إجراءات تقدير التعويض وإجراءات الاعتراض عليها في حال لم يكن التعويض مقبولاً للشركة عادةً ما تستغرق فترات طويلة جداً. وبحسب علم الشركة، فإن أمانة جدة بصدد إقامة مشروع مترو من المخطط له أن يمر بطريق الأمير ماجد، والذي يقع عليه المركز التجاري الذي سيقام بموجب اتفاقية المشروع المشترك المبرمة فيما بين الشركة وشركة منافع القابضة، والتي لم تبدأ الشركة بتنفيذه حتى تاريخ هذه النشرة. وقد ينتج عن تنفيذ مشروع المترو صدور أمر نزع ملكية أرض المشروع أو جزءٍ منها.

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

## ٢ – ١ – ٥ الاعتماد على مشغلين ومتعهدين خارجيين

تساهم الشركة بنسبة (٣٣,٤٠٪) في شركة هامات العقارية (يشار إليها فيما بعد بـ «المشغل»)، وبموجب عقد الشراكة المبرم بين الشركة وشركة أصالة القابضة، الشريك الآخر في المشغل بنسبة ملكية تبلغ (٦٦,٦٠٪)، يلتزم الشريكان باستخدام المشغل حصرياً للقيام بخدمات التأجير والتشغيل والإدارة فيما يتعلق بكافة المراكز التجارية المملوكة لهما او التي تحت سيطرتهما وسيطرة الشركات التابعة لهم على أسس تجارية لعدة سنوات قادمة. ويمثل الشركة في مجلس إدارة المشغل الرئيس التنفيذي للشركة. (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع قسم رقم ٤ «الشركة» من هذه النشرة).

إن أداء المراكز التجارية التابعة للشركة يعتمد بشكلٍ كبير على قدرة المشغل على تأجير المتاجر الشاغرة وتحصيل الإيجارات وإقامة علاقات جيدة مع المستأجرين والقدرة على التشغيل بكفاءة. كما أن المشغل والشركة يقومان بالاستعانة بعدد من المتعهدين لتقديم خدمات الأمن والصيانة والنظافة والخدمات الأخرى المتعلقة بالمراكز التجارية والذين تتعاقد معهم الشركة ويعملون تحت إشراف المشغل. وعليه، فإن أي نقص أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سببٍ من الأسباب أو فشل المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكلٍ جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك فإن فشل المشغل في تشغيل أي من المراكز التابعة للشركة أو عدد منها بصورة جوهرية سيكبد الشركة تكاليف زائدة لتعيين بديل مناسب للمشغل لإدارة وتشغيل المركز أو المراكز التجارية التابعة لها التي فشل المشغل في تشغيلها والذي من شأنه التأثير بشكلٍ جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٦ أثر فشل المشغل في إدارة المراكز التجارية التابعة لها

تقوم شركة هامات العقارية، والتي تملك الشركة ما نسبته (٣٣,٤٠٪) من رأس مالها، بإدارة ١٨ مركز تجاري، تملك الشركة منها ٣ مراكز تجارية بنسب ملكية متفاوتة و٣ أخرى قامت الشركة بتطويرها بالكامل على أراضٍ مستأجرة، وعليه فإن فشل شركة هامات العقارية في إدارة هذه المراكز أو أي منها بصورة تؤدي إلى إنهاء أي اتفاقية خدمات إدارة وتشغيل تتعلق بأي من تلك المراكز التجارية سواءً كانت تابعة للشركة أو المملوكة لأطراف أخرى سيؤدي إلى انخفاض دخل شركة هامات العقارية والذي سيؤثر على دخلها بصورةٍ كبيرة مما سيؤثر جوهرياً وبشكلٍ سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٧ عدم رضا الزوار من مستأجري المتاجر داخل المراكز التجارية

يشغل متاجر المراكز التجارية التابعة للشركة عدد من المستأجرين الذين يعملون في أنشطة مختلفة ويستهدفون عملاء من فئات وأعمار متفاوتة. ويؤثر انطباع زوار المراكز التجارية التابعة للشركة ورضاهم عن البضائع والخدمات المقدمة من المستأجرين، والتي لا يكون للشركة أي علاقة بها أو لا يكون لها أي سيطرة عليها، مما سيؤثر على الوضع التنافسي لتلك المراكز وسمعة الشركة بشكلٍ عام. وفي حالة ازدياد حالات عدم الرضا من قبل زوار المراكز التجارية التابعة للشركة، فإن ذلك الأمر من شأنه أن يعرض الشركة لمخاطر انخفاض معدل الإقبال عليها مما سيؤثر على أدائها سلبياً نتيجة لاضطرار الشركة لإجراء تخفيضات على القيم الإيجارية أو تحمل الشركة لتكاليف إضافية من أجل إعادة ثقة زوار المراكز التجارية المتأثرة من خلال إجراء حملات تسويقية. وعليه، فإن مثل هذه الأمور من شأنها التأثير بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٨ المخاطر المتعلقة بأعمال صيانة الطرق وتعديل مساراتها

من أهم العوامل التي تبني عليها الشركة قرارها باختيار الموقع لإنشاء المراكز التجارية، على سبيل المثال لا الحصر، هو سهولة الوصول إليه من قبل زواره. ويعتمد الغالبية العظمى من زوار المراكز التجارية على السيارات الخاصة أو سيارات الأجرة في الوصول الى المراكز التجارية. إن أعمال الصيانة التي تتم على الطرق المؤدية للمراكز التجارية تخرج عن سيطرة الشركة، والتي ستؤدي إلى التأثير سلباً على أعداد زوار هذه المراكز التجارية، الأمر الذي يحد من قدرة الشركة على رفع قيم الإيجارات الخاصة بمتاجر المراكز التجارية المتأثرة بتلك الأعمال أو اضطرار الشركة إجراء تخفيضات على القيم الإيجارية للمحافظة على المستأجرين. وفي حال استمرار أعمال الصيانة أو الإنشاءات على الطرق المجاورة أو المؤدية للمراكز التجارية لمدة طويلة، فإن ذلك سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على معدلات الإشغال في المراكز التجارية المتأثرة وأعداد الزوار ومعدلات القيم الإيجارية لمتاجرها، مما سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٩ دخول الشركة في نشاطات جديدة

تقوم الشركة حالياً بإنشاء شقق فندقية من فئة الخمسة نجوم على الأرض المملوكة لها والمقام عليها الأندلس مول (الأندلس سكوير) والذي سيكون ملاصقاً للأندلس مول. ومن المتوقع أن يبدأ تشغيله خلال الربع الثالث من العام ٢٠١٦م وستقوم بإدارته شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تحت الاسم التجاري «ستي بريج» والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ من قبل مجموعة انتركونتيننتال (IHG). كما وقعت الشركة مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة عقد شراكة وتطوير وتشغيل مستشفى طبي يحمل اسم «الدكتور سليمان الحبيب- المجموعة الطبية» وذلك أيضا على نفس قطعة الأرض (الأندلس سكوير) المشار إليها في عامل المخاطرة هذا، بحيث ستمتلك الشركة ما يعادل ٥٠٪ من ملكية هذا المشروع. وتجدر الإشارة إلى أنه لم تبدأ الشركة بعد بتنفيذ هذا المشروع. (لمزيد من التفاصيل، فضلاً مراجعة الفقرة ١١-٨-٣ والفقرة ١١-١٠-١ من القسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

إن دخول الشركة في هذين المشروعين في كلٍ من قطاع الضيافة وقطاع الخدمات الطبية والتي تعد قطاعات جديدة على الشركة لم تعمل فيها من قبل ومختلفة بشكلٍ كبير عن المراكز التجارية التي تشكل النشاط التجاري الرئيسي للشركة، بالإضافة لاعتماد الشركة بشكلٍ رئيسي على كلٍ من مجموعة انتركونتيننتال للفنادق ومجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة في إدارتهما لهذين المشروعين، فإن الشركة لا تضمن نجاح هذين المشروعين وتحقيق النتائج المرجوة منهما، إذ يعتمد نجاحهما بشكلٍ كبير على التزام وقدرة هذين المشغلين على تشغيلهما بكفاءة وبصورة مربحة. وعليه فإن عدم قدرة مشغلي المشروعين من تحقيق النتائج المرجوة منهما أو فشلهما في إدارتهما بالكفاءة المطلوبة، سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك فإن إنهاء شركة هوليداي إن الشرق الأوسط لاتفاقية الإدارة وعدم قدرة الشركة على توفير بديل مناسب وبوقت وتكلفة مناسبين سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على تشغيل الفندق ونسبة إشغاله، مما سيؤدي بدوره إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٠ تركز إيرادات الشركة

تقدر نسبة إيرادات التأجير التي حققها الأندلس مول إلى مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمارات ما نسبته ٧٦,٥٪، ٧٣,٩٪، ٧٤,٠٪، ٦٦,٠٪ للأعوام ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م على التوالي. لذلك فان الأداء المالي للشركة يعتمد بشكلٍ كبير على أداء الأندلس مول. كما تقدر نسبة مجمل الدخل من التأجير إلى مجمل دخل النشاط (الدخل من التأجير والدخل من الاستثمار) ما نسبته ٦٩,٨٪، ٦٨,٢٪، ٦٧,٧٪، ٦٧,٨٪ للأعوام ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م على التوالي. إن حدوث أي من العوامل السلبية – على سبيل المثال لا الحصر- كانخفاض معدلات الإشغال أو تدني القيم الإيجارية أو ارتفاع تكاليف التشغيل أو حدوث أي من الحوادث الخارجة عن سيطرة الشركة كالظروف الناتجة عن القوة القاهرة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة ٢-٢-١١ من هذا القسم) من شأنه التأثير بصورة سلبية وجوهرية على أداء الأندلس مول وبالتالي على أداء الشركة، والذي سيكون له بالتالي أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١١ تركز عملاء الشركة

يتركز جزء من إيرادات الشركة في عددٍ من العملاء الرئيسيين، حيث يشكل، على سبيل المثال كلاً من شركة مجموعة صافولا (العزيزية بنده)، وشركة فواز الحكير، وشركة دار البندر ما نسبته ١٠٪، و٦,٩٪، و٩,٤٪ من مجمل دخل النشاط على التوالي كما في تاريخ يونيو ٢٠١٥م (لمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع الجدول رقم (١٠١) من القسم (٤) «الشركة» من هذه النشرة). وفي حال لم تستطع الشركة على المحافظة على علاقاتها التأجيرية مع أي من عملائها الرئيسيين، فإن ذلك سيؤثر بصورة سلبية على دخل الشركة بصورةٍ مباشرة. بالإضافة إلى أن هؤلاء العملاء يشغلون مساحات تأجيرية كبيرة في عدد من المراكز التابعة للشركة، وبالتالي فإن أي إنهاء للعلاقة التعاقدية مع أي منهم سوف يؤدي إلى خسارة ميزة تواجد المتاجر التي تحمل الأسماء والعلامات التجارية الخاصة بهم كجزء من المتاجر التي تشكل عامل جذب للمراكز التجارية التابعة للشركة، مما سيؤثر بدوره على عدد زوار هذه المراكز ، وبالتالي إنخفاض عدد الراغبين في استئجار مساحات تأجيرية في تلك المراكز. وعليه، فإن فشل الشركة في المحافظة على علاقاتها التأجيرية مع عملائها الرئيسيين سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٢ المخاطر المرتبطة بالتمويل

#### (أ)- ترتيبات التمويل القائمة

قامت الشركة بإبرام أربعة عقود تمويل (بصيغة تورق إسلامي) مع مصرف الراجحي لتمويل مشروعاتها، حيث يبلغ مجموع حدودها القصوى كما في شهر ديسمبر من العام ٢٠١٤م، مبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي، قامت الشركة بسحب مبلغ ٥٣٠ مليون ريال سعودي منها كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م، وتلتزم الشركة بموجب هذه العقود بسداد أقساط وعمولات هذه التسهيلات طبقاً لجداول زمنية محددة (لمزيد من التفاصيل، فضلاً مراجعة القسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة). وفي حال عدم تحقيق الشركة لتدفقات نقدية كافية من أنشطتها الرئيسية لأي سببٍ من الأسباب وفي حال لم تتمكن الشركة من توفير الأموال اللازمة لسداد الأقساط المستحقة عليها بموجب عقود التسهيلات الائتمانية من مصادر أخرى، فإنه لا يوجد ضمان على قدرة الشركة على الوفاء بسداد الأقساط في مواعيد الاستحقاق مما يعتبر إخلالاً بالتزاماتها بموجب تلك

العقود، الأمر الذي سيعرض الشركة للمطالبة من قبل المقرضين المختلفين بسداد كامل رصيد الديون المترتبة على الشركة لهم على الفور والحجز على الضمانات المقدمة لهم بموجب هذه العقود والتنفيذ عليها قضائياً بما في ذلك الأراضي والعقارات المرهونة من قبل الشركة كضمانات لتسديد التسهيلات، والذي من شأنه أن يؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على سمعة الشركة الائتمانية وقدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية مستقبلاً بالإضافة إلى أنه سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية

كما أن الشركة أيضاً ملتزمة طبقاً لهذه العقود بعدد من التعهدات التي يجب التقيد بها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الالتزام بعدم إجراء توزيعات أرباح تزيد عن نسبة معينة أو الالتزام ببعض التعهدات المالية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة ٢-٣-٢ «توزيع الأرباح» من هذا القسم). إن أي إخلال من قبل الشركة بالتعهدات المنصوص عليها في أي من تلك العقود يعد إخلالاً يمنح للمقرض المعني الحق في أن يطالب الشركة بسداد كامل رصيد الدين على الفور واتخاذ كافة الإجراءات الأخرى لاستيفاء حقوقه بموجب عقد التسهيلات ذي الصلة. إن وقوع أي من هذه الأحداث من شأنه أن يؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على سمعة الشركة الائتمانية وقدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية مستقبلاً بالإضافة إلى أنه سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. (لمزيد من التفاصيل حول عقود التمويل، فضلاً مراجعة القسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

## (ب)- مخاطر التمويل المستقبلي

ينحصر نشاط الشركة الرئيسي في مشاريع التطوير العقاري للمراكز التجارية والتي تتطلب مبالغ ضخمة لإقامتها وتشغيلها. وحيث أنه لا يوجد ضمان بأن تفي مصادر التمويل الذاتية للشركة وحدها بالاحتياجات التمويلية للاستثمارات، فإن الشركة ستضطر إلى الحصول على التمويل الذي تحتاجه من جهات ممولة. وبالتالي، فإن قدرة الشركة على تنفيذ مشروعاتها المستقبلية يعتمد بشكل كبير على قدرتها على الحصول على التمويل الكافي من الجهات الممولة.

وتعتمد قدرة الشركة على حصولها على تمويل مناسب من الجهات المقرضة على عددٍ من العوامل، منها، على سبيل المثال لا الحصر، المركز المالي للشركة، وحجم الديون القائمة مقارنة بحجم أصولها وحقوق الملكية، والمركز الائتماني للشركة، والتدفقات النقدية المتوقعة للمشروع ذي الصلة، والأداء المالي للشركة ونتائج أعمالها، ورغبة الجهات الممولة في تمويل القطاعات التي تعمل بها الشركة، والضمانات التي تستطيع الشركة تقديمها ومدى قدرتها على توفير ضماناتٍ كافية وقت طلب تلك التسهيلات. بالإضافة إلى ذلك، تعتمد قدرة الشركة على الحصول على تمويل خارجي بشكلٍ عام على عوامل أخرى خارجة عن سيطرتها، من ضمنها، على سبيل المثال لا الحصر، الوضع الاقتصادي العام للمملكة ووضع الأسواق المالية والسيولة النقدية المتوفرة لدى الجهات الممولة والبنوك التجارية وتوجهات مؤسسة النقد العربي السعودي ومستويات أسعار الفائدة السائدة وقت الحصول على التمويل. ولا يوجد ضمان بأن تتمكن الشركة من الحصول على التمويل اللازم لتمويل مشاريعها المستقبلية بالكامل أو بشكلٍ جزئي، مما سيؤثر جوهرياً على قدرة الشركة على تنفيذ تلك المشاريع. كما أن حصول الشركة على التمويل اللازم ولكن بشروط غير تفضيلية أو بتكلفة أعلى من توقعات الشركة سيحد من عوائد المشروع ذي الصلة وتدفقاته النقدية. وعليه فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل أو حصولها عليه ولكن بشروط غير مناسبة لها سيكون له تأثيرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## (ج)- ارتفاع تكلفة التمويل التي تحصل عليها الشركة

تتبنى الشركة منذ إنشائها سياسة محددة فيما يتعلق بأسلوب القروض التي تحصل عليها الشركة، حيث تقتضي هذه السياسة بأن تكون جميع اتفاقيات التمويل المبرمة من قبل الشركة متوافقة مع الضوابط الشرعية وأن تكون كلها في شكل مرابحات لعقود بيع آجل لأسهم في شركات محددة، ويتطلب ذلك أن تكون آلية السحب من هذه التمويلات من خلال عمليات شراء أسهم لهذه الشركات ثم بيعها خلال فاصل زمني قصير من خلال سوق الأسهم السعودية، وهذا الفاصل الزمني قد يتراوح من عدة ساعات الى عدة أيام بحيث تحاول الشركة تجنب أي خسائر من هذه المعاملات حيث أن الغرض منها تحقيق مرابحات شرعية وليس الاستثمار في الأسهم. وبالإضافة لمخاطر تحقق خسائر محتملة من عمليات الشراء والبيع لأسهم تلك الشركات، فإن هيكل هذه التمويلات يقتضي بأن يبنى هامش الربح على أساس تثبيت سعر السايبور (SIBOR) لمدد طويلة تمتد إلى كل فترة التسهيلات الممنوحة للشركة، مما يعنى غالباً أن تكون تكلفة التمويل أعلى من أشكال التمويل الأخرى التي تكون فيها أسعار السايبور (SIBOR) متغيرة طبقا للأسعار السائدة بالقطاع المصرفي أو أعلى من أشكال التمويل الأخرى التي تكون فيها أسعار السايبور (SIBOR) مثبتة لفترات قصيرة. لذلك، فإن ارتفاع تكلفة التمويل بصورةٍ كبيرة وعدم قدرة الشركة توفير بدائل تمويلية مناسبة سيكون له تأثيرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## (د) – ضمانات المساهمين

قدم عدد من المساهمين في الشركة ضمانات شخصية لالتزامات الشركة بموجب اتفاقية التمويل المبرمة فيما بين الشركة ومصرف الراجحي بتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٢/١٦م)، وذلك عن طريق تقديم كفالات غرم وأداء من كلٍ من شركة الزكري للتجارة والصناعة (بنسبة ٢٤,٦٨٪) وشركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده (بنسبة ٩,٨٧٪) وشركة عبدالله سعد الراشد التجارية (بنسبة ٩,٨٧٪) وشركة الرميزان للذهب والمجوهرات (بنسبة ٩,٨٧٪) وموسى عبدالله آل اسماعيل (بنسبة ٢,٤٧٪) وسليمان محمد الداوود (بنسبة ٢,٤٧٪) وأيمن محمد المديفر (بنسبة ١,٢٥٪) (للمزيد من التفاصيل، فضلاً مراجعة القسم الفرعي رقم ١١-٦-٣ «التسهيلات الائتمانية والقروض» من هذه النشرة).

وقد قامت الشركة والمساهمين المقدمين لتلك الضمانات بتقديم خطاب تعهد لمصرف الراجحي بتاريخ ٢٠١٥/٠٦/١٤م، يقرون بموجبه بالاستمرار بالالتزام بالوفاء بكافة الالتزامات والديون والنفقات والمصاريف المستحقة على الشركة لصالح مصرف الراجحي حتى إتمام عملية الطرح، وأن يقدموا بعد ذلك أي ضمانات بديلة أو إضافية يطلبها مصرف الراجحي. وعليه، فإنه من الممكن أن يطلب مصرف الراجحي ضمانات إضافية من الشركة مقابل إلغاء ضمانات المساهمين الشخصية، وقد لا تتمكن الشركة من تقديمها، الأمر الذي سيجعل الشركة في حالة إخلال وبالتالي قد يقوم مصرف الراجحي بمطالبة الشركة بسداد كامل رصيد الدين على الفور واتخاذ كافة الإجراءات الأخرى لاستيفاء حقوقه بموجب عقد التسهيلات. وعليه، فإن حدوث ذلك سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على سمعة الشركة الائتمانية وقدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية مستقبلاً بالإضافة إلى تأثيره السلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٣ المخاطر المتعلقة برهن بعض الأراضي المملوكة من قبل الشركة وشركاتها الشقيقة

أبرمت الشركة عقود تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي لتمويل بعض مشاريعها القائمة، واشتملت حزمة الضمانات الممنوحة للمصرف المذكور لضمان سداد التمويل الممنوح بموجب هذه التسهيلات على رهن قطعة الأرض المملوكة من قبل الشركة في مدينة جدة والممثلة بالصك رقم ٤٦٧ والصادر بتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٦/٣٠م). وقد قامت الشركة بإفراغ هذه الأرض لصالح شركة الراجحي للتطوير التابعة للمصرف المذكور إلى حين تسديد قيمة التمويل المذكور بالكامل (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم (١١) «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

كما قامت شركة الأسواق المتطورة، شركة شقيقة، برهن قطعة أرض مملوكة من قبلها والمقام عليها دارين مول والممثلة بالصك رقم ٤٣١٠١٠١٠١٠٣٢ ٧٣٠١٠٥٠٠٧٧٧٤ بتاريخ ١٤٢٩/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٨/١٢/٢٣م) كضمان لسداد قيمة التمويل الذي حصلت عليه من قبل البنك السعودي البريطاني بموجب الاتفاقية المبرمة من قبل شركة الأسواق المتطورة مع البنك السعودي البريطاني بتاريخ ١٤٢٩/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٩/٢٤م). وقد قامت شركة الاسواق المتطورة بإفراغ هذه الأرض لصالح شركة عقارات العربية المحدودة التابعة للبنك السعودي البريطاني كضمان لتسديد التمويل الممنوح لها بموجب اتفاقية التمويل المشار اليها. وقد قامت شركة الأسواق المتطورة بسداد كامل قيمة التمويل المقدم لها من البنك السعودي البريطاني وإنهاء اتفاقية التمويل المشار اليها، وجاري حالياً العمل على إجراءات إعادة إفراغ الأرض من قبل شركة عقارات العربية المحدودة باسم شركة الأسواق المتطورة (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم (١١) «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

إن أي إخلال من قبل الشركة بالتزاماتها المترتبة لصالح مصرف الراجحي سوف يؤدي إلى إمكانية قيام المصرف المذكور بالتنفيذ على الأرض المذكورة وطلب بيعها، إضافة إلى المباني المقامة عليها، لاستيفاء قيمة الدين المستحقة له في ذمة الشركة من متحصلات بيعها وفقاً للإجراءات القضائية المطبقة، وإن من شأن هذا البيع التأثير سلباً على أعمال الشركة وفقدانها لأحد أصولها المدرة للدخل، وهو ما سيؤثر سلباً على إيراداتها وبالتالي على نتائجها المالية. بالإضافة إلى ما تقدم، فإن أي تأخير يحدث بسبب تأخر إجراءات إعادة تسجيل الأرض المملوكة من قبل شركة الأسواق المتطورة من قبل البنك السعودي البريطاني من شأنه التأثير على مقدرة الشركة المذكورة من التصرف بحرية في هذا العقار، وهو ما يمكن أن يسبب لها بعض الإشكالات الإجرائية المرتبطة بذلك.

### ٢ – ١ – ١٤ الآثار المحتملة للربوط الزكوية المستقبلية عن أعوام سابقة

تقوم الشركة سنوياً بتقديم إقراراتها الزكوية وسداد المستحق عليها من واقع هذه الإقرارات، وحصلت بموجب ذلك على شهادات من مصلحة الزكاة والدخل في المملكة. إلا أن آخر ربط زكوي نهائي حصلت عليه الشركة كان عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١م، ولم يرد للشركة أي ربوط زكوية عن الأعوام التالية اعتباراً من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م وحتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وذلك بسبب اعتراض الشركة على الربط الزكوي النهائي المعدل للعام ٢٠٠٧م والذي تم الفصل به إستئنافاً في نهاية عام ٢٠١٤م وقد قبلت الشركة بنتيجة الإستئناف المذكور.

لم يرد للشركة أي مطالبة من قبل مصلحة الزكاة والدخل بدفع أي فروقات زكوية عن الفترة الواقعة ما بين الأعوام ٢٠٠٨م و٢٠١٤م ولا يمكن لها حاليا أن تتوقع قيمة هذه الفروقات التي يمكن أن تطالب بها مصلحة الزكاة والدخل عن هذه الأعوام المذكورة. وكذلك لا يمكن حالياً معرفة ما ستؤول إليه اعتراضات الشركة على الربوط الزكوية التي قد ترد إلى الشركة، وفي حالة مطالبة مصلحة الزكاة والدخل للشركة بفروق في مبالغ الزكاة المستحقة عليها بشكلٍ قطعي ونهائي، فإن ذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٥ حداثة تطبيق قواعد حوكمة الشركات

قامت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ١٠ مارس ٢٠١٥م) باعتماد لائحة لحوكمة الشركة تتضمن الإجراءات والقواعد الجديدة التي يتعين عليها الالتزام بها بموجب لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة، وتشمل هذه الإجراءات والقواعد تشكيل لجان للمراجعة الداخلية والترشيحات والمكافآت، والتي تم إنشاؤها حديثاً عملاً باللائحة. وسيعتمد نجاح الشركة في ممارسة الحوكمة بالشكل الصحيح على مدى استيعاب وفهم مجلس الإدارة ولجانه والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والتطبيق الفعلي الصحيح لها، خاصةً فيما يتعلق بتشكيل مجلس الإدارة واللجان التابعة له واشتراطات الاستقلالية وممارسة كل من مجلس الإدارة واللجان التابعة له لأدوارهم ومسؤولياتهم والمبادئ المرتبطة بتعارض المصالح والأطراف ذوي العلاقة والإفصاح المستمر.

إن عدم قدرة الشركة على الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة وخاصةً إلى الحد الذي تتطلبه لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية سيؤثر على جودة إدارة الشركة وأسلوب اتخاذ القرار فيها. كما سيؤدي عدم التزامها بتلك القواعد إلى مخالفتها لالتزامات الإدراج المستمرة التي يتطلبها نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية بعد الإدراج، مما قد يعرضها للجزاءات من قبل هيئة السوق المالية. وعليه فإن فشل الشركة في الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٦ حداثة تكوين اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

قام مجلس إدارة الشركة مؤخراً بتشكيل كلٍ من لجنة المراجعات ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية للقيام بالمهام والمسؤوليات المحددة لكل لجنة وفقاً لنظام حوكمة الشركة الداخلي، والذي تم اعتماده من قبل الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ١٠ مارس ٢٠١٥م) (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع القسم رقم ٥ «الهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة).

ونظراً لحداثة تكوين هذه اللجان، فإن عدم مقدرة أعضائها على القيام بالمسؤوليات المحددة لهم واتباع منهجية عمل تكفل حماية مصالح الشركة ومساهميها قد يؤثر على جودة تطبيق نظام الحوكمة في الشركة وتمكين مجلس إدارة الشركة من مراقبة أعمال الشركة من خلال هذه اللجان بصورة فعالة، الأمر الذي من شأنه تعريض الشركة إلى احتمالية عدم مقدرتها على الالتزام بمتطلبات نظام حوكمة الشركات ومتطلبات الإفصاح المستمر الصادر عن الهيئة بعد إدراج الشركة في السوق المالية (تداول) مما سيؤدي إلى فرض غرامات مالية من قبل الهيئة على الشركة. بالإضافة إلى ذلك، فإن عدم مقدرة أعضاء اللجان على أداء مسؤولياتهم بكفاءة من شأنه تعريض الشركة لمخاطر أخرى تشغيلية وإدارية ومالية ورقابية. وبالتالي، فإن ذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٧ حداثة إدارة المراجعة الداخلية ومحدودية عدد الموظفين العاملين بها

قامت الشركة مؤخراً بتكوين إدارة مراجعة داخلية لمراجعة حسابات الشركة، وإعداد التقارير الخاصة بإدارة المخاطر والرقابة الداخلية، وإعداد التقارير المالية، ومراقبة حوكمة الشركة الداخلية، وإجراء التحقيقات الهامة في المخالفات النظامية داخل الشركة. وتتكون إدارة المراجعة الداخلية للشركة حالياً من موظف واحد فقط، وهذا الأمر يمكن أن يؤثر على مقدرة هذه الإدارة على أداء المهام المناطة بها وعلى دقة التقارير الصادرة عنها، والذي سيؤثر بالتالي في قدرتها على أداء مهامها بكفاءة، والذي سيؤثر بدوره على قدرة مجلس الإدارة على مراقبة أعمال الشركة بالصورة المطلوبة. علاوةً على ذلك، فإن عدم قدرة إدارة المراجعة الداخلية على أداء مهامها بالشكل المطلوب سيؤدي إلى تعريض الشركة لمخاطر مختلفة تتعلق بالالتزام بمتطلبات نظام حوكمة الشركات ومتطلبات الإفصاح المستمر الصادرة عن الهيئة بعد إدراج الشركة في السوق المالية (تداول)، بالإضافة مخاطر تشغيلية وإدارية ومالية ورقابية أخرى. وبالتالي، فإن فشل الشركة في توفير العدد المناسب من الموظفين ذوي الكفاءة المطلوبة لأداء أعمال إدارة المراجعة الداخلية سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٨ تأثر أداء الشركات الشقيقة بقرارات الشركاء الآخرين فيها

تحتفظ الشركة بحصص/أسهم ملكية في الشركات الشقيقة كوسيلة لتحقيق أهداف استراتيجية واستثمارية والدخول في مشروعات مشتركة مع الغير والتي لا تزيد عن ٥٠٪ من الحصص أو الأسهم فيها (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع قسم رقم ٤ «الشركة» من هذه النشرة). وتخول حصص ملكية الشركة في الشركات الشقيقة تحقيق قدرٍ من التأثير الهام على قرارات هذه الشركات من خلال الاشتراك في توجيه السياسات المالية والتشغيلية لها. إلا أن هذه النسب لا تصل الى درجة السيطرة على القرارات والسياسات المالية والتشغيلية في هذه الشركات وذلك لأن الشركة لا تمتلك أغلبية كافية لتحقيق ذلك، وبالتالي لا تضمن الشركة مقدرتها على السيطرة التامة على هذه الشركات، إذ لا تمكن نسب الملكية هذه الشركة من بسط سيطرتها التامة على هذه الشركات نظراً لكون كافة هذه الشركات شركات ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة تستوجب الحصول على موافقة الشركاء/ المساهمين الآخرين على العديد من القرارات التي يتوجب نظاماً إجماعهم او غالبيتهم على القيام بها مثل تعديل عقود تأسيس الشركات وزيادات الأعباء المالية التي يتحملها الشركاء. وعليه، فإنه يمكن للشركاء/المساهمين الآخرين في الشركات المذكورة عرقلة أو تعطيل إصدار أي قرار تقترحه الشركة ولا يوافقون عليه لأي سبب من الأسباب او اتخاذ قرارات او اجراءات لاتقبل بها الشركة. وعليه، لا تضمن الشركة أن تستمر ربحية وأداء هذه الشركات كما كانت في السنوات السابقة كون أدائها قد يتأثر سلباً بآراء وتوجهات الشركاء/المساهمين الآخرين الاستثمارية والتي قد لا تتوافق مع توجهات الشركة وأهدافها الاستثمارية، وذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ١٩ فقدان المراكز التجارية التابعة للشركة لعلاقات تأجيرية مع مجموعات تجارية كبرى

تعتمد استراتيجية التأجير في المراكز التجارية على تأجير متاجر ذات مساحات كبيرة لمستأجرين رئيسيين داخل المراكز التجارية وبعقود تتراوح مددها ما بين ٣ إلى ٢٠ سنة، أما المتاجر ذات المساحات الصغيرة تكون عقود تأجيرها بشكل سنوي. ويشكل المستأجرين الرئيسيين (مساحات كبيرة) نواة جذب للمتسوقين وكذلك المستأجرين الآخرين للاستفادة من هؤلاء المستأجرين الرئيسيين في خلق قاعدة متسوقين لهم. كما تعتمد استراتيجية التأجير على بناء علاقة عمل جيدة مع كبار مجموعات البيع بالتجزئة ذات العلامات التجارية المعروفة، والتي تستأجر متاجر متعددة في المراكز التجارية التابعة للشركة. إن عدم تمكن الشركة لأي سببٍ من الأسباب من المحافظة على المستأجرين الرئيسيين ومجموعات البيع بالتجزئة الكبرى الحاليين أو استقطاب بدائل مناسبين لهم سوف يؤثر على قدرة الشركة على استقطاب الزوار لتلك المراكز التجارية وبالتالي التأثير بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما أن حدوث أي خلاف بالعلاقات مع العملاء الرئيسيين أو مجموعات البيع بالتجزئة الكبرى من شأنه أن يؤدي إلى تأخر استلام الشركة للإيجارات المستحقة لها في ذمتهم أو صعوبة التفاوض على تجديد إيجار عدد كبير من المتاجر في المراكز التجارية التابعة للشركة، مما سيتسبب في خسائر كبيرة مترتبة على إغلاق كل أو بعض تلك المتاجر واضطرار الشركة لإيجاد بديل مناسب لاستئجار تلك المتاجر في وقت وقيم تأجيرية مناسبتين. وفي حال لم تستطع الشركة توفير بديل مناسب لاستئجار تلك المتاجر في وقت وقيم تأجيرية مناسبتين وبشروط مناسبة للشركة، فإن ذلك سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٢٠ تعثر المستأجرين ومماطلتهم وعدم قدرتهم على سداد الإيجارات المستحقة بذمتهم

يعتمد دخل الشركة بصفة أساسية على الاستقرار المالي والقدرة الائتمانية للمستأجرين لديها ومدى التزامهم بالتسديد في الأوقات المحددة، حيث أن عدم قدرة بعض المستأجرين على دفع قيمة الإيجارات المستحقة للشركة أو تأخرهم في سدادها في تواريخ استحقاقها هو أمرٌ وارد وسيؤثر في حال حدوثه بشكلٍ جوهري على التدفقات النقدية للشركة مما سيؤثر على قدرتها على سداد التزاماتها للمقرضين وملاك الاراضي التي تستأجرها الشركة، بالإضافة إلى التأثير على قدرتها على المضي قدماً في إقامة مشاريعها الجديدة وقد يضطرها إلى الحصول على تمويل بديل لتلبية الالتزامات المترتبة عليها، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن إنفاذ الحقوق المنصوص عليها في عقود التأجير المبرمة مع المستأجرين وتحصيل تلك الحقوق من قبل شركة هامات العقارية قد يتطلب قدراً كبيراً من التكلفة والوقت. وعادةً ما تكون فترة السداد بموجب عقود الإيجار كل ستة أشهر، ويتأخر بعض المستأجرين في سداد المبالغ المترتبة عليهم، مما قد يؤدي إلى تأخير تحصيل الحسابات المدينة إلى فترات تتجاوز ١٨٠ يوم (لمزيد من التفاصيل حول الحسابات المدينة، فضلاً مراجعة القسم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة» من هذه النشرة).

لذلك، فإن تعثر أي من المستأجرين في سداد الالتزامات الإيجارية المترتبة عليه أو تأخر السداد لفترات طويلة لأي سبب من الأسباب واضطرار الشركة لممارسة حقوقها بالطرق المنصوص عليها في عقود الإيجار سيؤدي بدوره إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وتجدر الإشارة بأن نسبة تعثر المستأجرين والتي تم فيها إعدام الدين خلال السنوات الثلاثة السابقة هي ٢٪، ٤٪، و١٪ من إجمالي ذمم المستأجرين خلال الأعوام ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، و٢٠١٤م.

### ٢ – ١ – ٢١ عدم القدرة على تجديد عقود الإيجار أو إعادة التأجير

يعتمد دخل الشركة بصفة أساسية على إيرادات عقود الإيجار المتعلقة بالمراكز التجارية التابعة لها، ولا يوجد ضمان بأن الشركة ستتمكن من تجديد عقود الإيجار مع المستأجرين عند انقضائها، أو يتم تجديدها بشروط ذات ميزات أدنى من الشروط الحالية او مماطلة المستاجرين في اخلاء وتسليم المتاجر عند انتهاء اوالغاء عقودهم. كما سيتطلب الأمر بعض الوقت أو لجوء الشركة للإنفاق على تسويق متاجرها الشاغرة والبحث عن مستأجرين جدد وهو ما سيعرض الشركة إلى خسارة إيرادات إيجار تلك المتاجر الشاغرة، بالإضافة إلى تكبدها لمصاريف إضافية كالمصاريف المتعلقة بالخصومات على الإيجارات والحملات التسويقية للمتاجر الشاغرة. بالإضافة إلى ذلك، فإنه لا يوجد ضمان من إعادة التأجير لمستأجرين بنفس مستوى أهمية المستأجرين الحاليين مما سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٢٢ عدم نجاح المشاريع الجديدة داخل المملكة وخارجها

تتضمن استراتيجيات الشركة الاستمرار في التوسع في أعمالها في قطاع انشاء وتملك وإدارة المراكز التجارية وقطاع الضيافة او استثماراتها الاخرى في المملكة او خارجها خلال السنوات القادمة. وقد تواجه إقامة مثل تلك المشاريع تحديات وعوائق عديدة كإيجاد مواقع جديدة متميزة بأسعار تنافسية، أو الوصول إلى أفضل الشروط التعاقدية فيما يتعلق باستئجار أو شراء الأراضي التي سيقام عليها المشروع، أو قدرة الشركة او الشركات التي تستثمر بها الشركة على تطوير تلك المواقع واستكمال الانشاءات في المدة الزمنية المحددة للمشروع وبالتكاليف المقدرة لها. وفي حال عدم مقدرة الشركة الالتزام في المدة الزمنية المحددة، فإنه لا يوجد أي ضمان على أن افتتاح المشاريع الجديدة للشركة سيحقق نجاحاً وسيكون لها القدرة على تحقيق الإيرادات وتغطية النفقات الرأسمالية وتكاليف التشغيل والتسويق والتكاليف الإدارية أو فروقات أسعار الصرف للعملة ومخاطر الاستثمار في الخارج مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٢٣ مخاطر الإنشاء والتطوير وسلامة المباني

تعمل الشركة على الاستحواذ او التطوير في المشاريع للمواصلة في توسع أعمالها بالقطاع العقاري التجاري المرتبط بقطاع التجزئة في المملكة، وهو ما يعرّض الشركة لمخاطر ترتبط عموماً بجميع الشركات العاملة في أعمال الإنشاء والمشاريع التطويرية، مما يعرض أعمال التطوير والإنشاء الخاصة بالشركة للمخاطر التالية:

أ. **توفر مواد البناء والتقلبات في تكاليفها:** يعتمد مقاولو الشركة بشكلٍ كبير على مواد البناء الأساسية منها –على سبيل المثال لا الحصر– الإسمنت والحديد، وبعض تلك المواد يتم توفيرها محلياً فيما يتم توفير الجزء المتبقي عنٍ طريق الاستيراد من الخارج. لذا فإن أي نقص في توفر المواد اللازمة لاستكمال عمليات الإنشاء سيترتب عليه ارتفاع ملحوظ في أسعارها ما يكبد الشركة تكاليف إنشائية تتجاوز بشكل كبير تكاليفها التقديرية الحالية نتيجة لزيادة تكاليف المواد والعمالة وغيرها من التكاليف إضافة إلى تكبد تكاليف أخرى غير متوقعة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، أية رسوم قد تفرضها الدولة على استيراد مواد البناء أو ارتفاع سعرها لشحها في السوق. وهذا ما يجعل تنفيذ المشاريع أو تشغيلها أو كليهما أمراً غير مجدٍ اقتصادياً لأنه لا يوجد ضمان بأن الشركة سترفع أسعار الإيجار بشكلٍ يكفي لتعويض الزيادة في التكاليف. فعلى سبيل المثال، إن ارتفاع الطلب على مواد البناء سيحد من قدرة الشركة على تأمين احتياجاتها من هذه المواد لإنجاز مشاريعها في المواعيد المقررة أو إلى عدم إنجازها مطلقاً، وهذا ما سيؤدي إلى زيادة التكاليف الأخرى كالتكاليف الناتجة عن توقف المقاولين عن العمل كتلك الناتجة عن احضار مقاولٍ آخر وتحمل مصاريف بعض العمالة على الرغم من توقف المشروع، وهو ما سيكبد الشركة خسائر فيما يخص تلك المشاريع، مما يؤثر بالتالي سلباً وبشكل جوهريٍ على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ب. **الاعتماد على المقاولين أو على مطورين:** تعتمد الشركة بشكل كبير على عدد من المقاولين والاستشاريين الخارجيين من أجل إنجاز مشاريعها الإنشائية، ويشمل ذلك خدمات التخطيط والتصميم وإدارة المشاريع والهندسة والمشتريات والإنشاء. وفي حال عدم توفر بعض الخدمات التي تتطلبها مشاريع الشركة على أسس وبأسعار تجارية معقولة سوى من عدد محدود من الموردين المؤهلين وذوي الكفاءة المناسبة. ولذا، سيعرض عمليات الشركة للانقطاع أو التأثر سلباً بسبب عدم تقديم هذه الخدمات أو التأخر في ذلك نتيجة لتغيير جوهري في شروط تقديمها أو فشل الموردين في الوفاء بشروط الجودة التي تطلبها الشركة. فإذا اضطرت الشركة إلى تغيير مورد خدمة رئيسي، فقد يتسبب ذلك في تكاليف إضافية وانقطاع في العمليات مما سيكبد الشركة خسائر فيما يخص تلك المشاريع. وليس هنالك ما يضمن قدرة الشركة على إيجاد خدمات بديلة في الوقت المناسب أو عدم استطاعتها لذلك على الإطلاق، وهو ما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعثر أو إخلال من أي من المقاولين بأعماله من خلال وجود عيوب هيكلية أو إنشائية فيما يتعلق بالمباني المقامة والتي لا يتم معالجتها في الوقت المناسب أو لا يتم معالجتها على الإطلاق سيؤثر على سمعة الشركة مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وفيما يتعلق بالمشاريع التي تساهم فيها الشركة مع شركاء آخرين، يتم إسناد أعمال التطوير إلى مطور غير الشركة وعليه فإن عدم قدرة المطور او التزامه بتحقيق النتائج المرجوة أو فشله في التطوير بالكفاءة المطلوبة والجدول الزمني والميزانية، سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

أ. **موافقة الجهات الحكومية:** يتوجب على الشركة الحصول على الموافقات والتراخيص والتصاريح اللازمة من الجهات الحكومية ذات العلاقة فيما يتعلق بمشاريعها قبل الشروع في تلك المشاريع. وبسبب أي تغييرات مستقبلية في الأنظمة والسياسات والتي لا تعلمها الشركة حالياً، أو لأي أسباب نظامية أخرى، وفي حال عدم تمكن الشركة أو أي شركة من مجموعتها من الحصول على التراخيص والموافقات الحكومية المطلوبة أو مواجهة الشركة تأخيراً كبيراً في ذلك. سوف يؤدي هذا إلى تأخير في بدء أعمال المشروع وزيادة تكاليف ما قبل التشغيل وسوف يدفع الشركة إلى التخلي عن بعض تلك المشاريع وبالتالي اعتبار النفقات المتكبدة خسائر رأسمالية، وهو ما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. ومن التراخيص المهمة تلك المتعلقة بعملية الترخيص والفرز لأرض مشروع مستشفى مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة، والذي لم يتم البدء به بعد، حيث أنه ما زال قيد التخطيط والدراسات الهندسية والتشغيلية، بالإضافة إلى أن الشركة لم تنتهي من إجراءات فرز أرض المشروع ونقل ملكيتها والذي قد يتطلب إنهاؤها عدة سنوات (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع قسم ٤ « الشركة»).

ب. **توفر العمالة:** استمرار العمل في مشاريع الشركة يعتمد بشكل كبير على توفر العمالة المهنية اللازمة وبأسعار معقولة لاستكمال تنفيذها وفقاً للجداول الزمنية المحددة، لذا فإن عدم تمكن مقاولي المشاريع أو مقاولي المشاريع من الباطن من توفير العمالة اللازمة لاستكمال العمل في المشاريع وبأسعار مناسبة لأي سببٍ من الأسباب سوف يؤدي إلى التأخر في تنفيذ تلك المشاريع في الوقت المحدد مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ج. **مخاطر التأمين:** يقوم المقاولون المنفذين لمشاريع الشركة المختلفة بالتأمين على موجودات الشركة الموجودة في مواقع العمل. وبالرغم من قيام مقاولي المشاريع ومقاولي الباطن بالحصول على بوالص تأمين لحماية أعمالهم في مواقع العمل لتجنب الآثار التي قد تنتج عن المخاطر المختلفة، فإنه لا يوجد أي ضمان بأن تكون تغطية التأمين التي حصل عليها أولئك المقاولين كافية عند وقوع أي أحداث تستدعي التعويض، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

د. **أسباب أخرى تواجه الشركة في المشاريع القائمة أو إنجاز المشاريع الجديدة وتبعات أخرى:** في حال مواجهة الشركة أسباباً أخرى تتعلق بمشاريعها القائمة أو تؤخرها في إنجاز مشاريعها أو تمنعها من إنجازها في الوقت المحدد نتيجة لأعطال تقنية أو تقصير من جانب المقاولين أو المشاكل الهندسية غير المتوقعة أو وجود مواد بناء معيبة أو طرق بناء خاطئة أو جراء أحداث ناتجة عن القوة القاهرة أو الكوارث الطبيعية أو أية عوامل أخرى خارج نطاق سيطرة الشركة. وسوف يؤدي مثل هذا التأخير أو الإخفاق في إكمال الشركة لمشاريعها الرئيسية إلى زيادة تكاليف التمويل وتكاليف البناء والإصلاح أو التجديد والتي بدورها ستؤدي إلى إنهاء اتفاقيات الشركة المستقبلية الخاصة بالتوريد والتمويل وكذلك على أداء المشاريع القائمة والتزاماتها أمام الغير، وهذا سوف يؤدي إلى مطالبات من الغير بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن مخالفة عقود البيع والتوريد أو إنهاء تلك العقود مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٢٤ عيوب وقصور في تصميم وجودة الانشاءات

إن ظهور أي عيوب في التصميم أو في الإنشاءات في المراكز والمجمعات التجارية المملوكة للشركة من شأنه التأثير على أداء المراكز ووضعها التنافسي وأسعار الإيجار وأعداد الزوار إليها وهو ما سيؤدي الى إجراء أعمال إصلاحات وتحمل الشركة تكاليف إضافية بالإضافة إلى تعطل أعمال المتاجر المؤجرة وتكبدها خسائر تؤثر بدورها على عمليات الشركة وبالتالي اضطرار الشركة لإجراء تخفيضات على القيم الإيجارية للمتاجر المؤجرة للمستأجرين المتأثرين بتلك الأعمال للمحافظة عليهم ولتحفيزهم على الاستمرار، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٢٥ اعتماد الشركة على التعاملات مع أطراف ذوي علاقة

ترتبط الشركة في بعض عملياتها على بعض التعاملات مع بعض الأطراف ذوي العلاقة، والمتعلقة ببعض العقود التي أبرمتها الشركة بخصوص بعض الخدمات المقدمة للمراكز التجارية التابعة لها أو عقود الإيجار التي أبرمتها الشركة بصفتها مستأجراً، والتي لا تدر دخلاً مباشراً للشركة، ولكن تعتمد الشركة فيها على الخدمات المقدمة من الأطراف ذوي العلاقة المعنيين. ولدى الشركة حالياً ١١ عقداً تم إبرامها مع أطراف ذوي علاقة، بواقع عقد مشروع مشترك مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة، التي يرتبط بها رئيس مجلس الإدارة محمد عبدالعزيز الحبيب بصفته مساهم بشكل غير مباشر وعضو مجلس إدارة. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تبدأ بعد بتنفيذ المشروع المشترك مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة، كما أنه يوجد عقد إيجار مع موسى عبدالله آل اسماعيل (عضو مجلس إدارة)، و ٤ عقود تشغيل وتأجير مع شركة هامات العقارية (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة). ويمثل إجمالي الإيجار الذي تدفعه الشركة بموجب عقد الإيجار المبرم مع موسى عبدالله آل اسماعيل، فيما يخص أرض الصحافة سنتر، ١٨,٢٪ من إجمالي الإيجارات التي تدفعها الشركة لأطراف آخرين.

بالإضافة إلى ذلك، يوجد عقدي إيجار مع شركة صيدلية الجمال الرابعة للتجارة لتأجير مساحات إيجارية في كلٍ من التلال سنتر والصحافة سنتر. ويعد هذين العقدين من العقود مع الأطراف ذات العلاقة نظراً لملكية عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، الغير مباشرة في شركة صيدلية الجمال، وذلك من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة صيدلية الجمال. وتبلغ القيمة الإيجارية لعقد الإيجار المتعلق بتلال سنتر ٣٨٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً بينما تبلغ القيمة الإيجارية لعقد الإيجار المتعلق بالصحافة سنتر ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً. كما أبرمت الشركة عقدي إيجار مع الشركة العالمية للرعاية الصحية، والتي يملك فيها عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، بطريقة غير مباشرة، عن طريق ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، وذلك لتأجير مساحات من مبنى المقر الرئيسي العائد لها في طريق الدائري الشمالي في مدينة الرياض. وتبلغ القيمة الإيجارية للمساحات المؤجرة بموجب هذين العقدين ٩٣٣,٨٢٥ ريال سعودي سنوياً. وأبرمت الشركة أيضاً عقد إيجار مع شركة التوزيع الوطنية لتأجير مساحة من مبنى المقر الرئيسي للشركة لتستخدمه شركة التوزيع الوطنية كمقر إداري. ويعد هذا العقد أيضاً من العقود مع الأطراف ذات العلاقة نظراً لملكية عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، الغير مباشرة في شركة التوزيع الوطنية، وذلك من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك جزءاً من رأس مال شركة التوزيع الوطنية بصورة غير مباشرة. وتبلغ القيمة الإيجارية لهذا العقد ٥١,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة). وتبلغ إجمالي الإيرادات من الأطراف ذات العلاقة ١,٦٧٠,٣٢٥ ريال سعودي وتمثل ٢,٧٢٪ من ايرادات التأجير كما في يونيو ٢٠١٥.

وعليه، فإنه لا يوجد أي ضمان على قدرة الشركة لتجديد العقود مع الأطراف ذوي العلاقة في المستقبل عند انتهاء مددها. بالإضافة إلى ذلك، فإنه بموجب المادة (٦٩) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات، يتعين على عضو مجلس الإدارة الحصول على موافقة مجلس الإدارة وعلى ترخيص من الجمعية العامة (يجدد سنوياً) فيما يتعلق بأي عقد له فيه مصلحة، سواءً بشكلٍ مباشر أم غير مباشر. وعليه فقد لا يوافق مجلس إدارة الشركة أو أي من شركات مجموعتها أو الجمعية العمومية للشركة أو لأي من شركات مجموعتها على تجديد تلك العقود. ومن جهة أخرى قد لا يوافق الأطراف ذوي العلاقة على تجديد تلك العقود وفقاً للشروط التي تطلبها الشركة. ونظراً لاعتماد الشركة على هذه العقود بشكل كبير، فسوف يكون لإنهائها أثرٌ سلبي وجوهري على ربحية الشركة وبالتالي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٢٦ ممارسة بعض المساهمين وبعض أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة لأعمال الشركة

يمارس بعض كبار المساهمين وبعض أعضاء مجلس الإدارة أعمال تدخل في نطاق التطوير العقاري والاستثمار في المراكز التجارية والتي يمكن أن تشكل أعمال مشابهة أو منافسة لأعمال الشركة سواءً بصورة مباشرة أو غير مباشرة، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح فيما بين أعمال ذلك المساهم الرئيسي أو عضو مجلس الإدارة وأعمال الشركة. وبحسب متطلبات المادة (٧٠) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات، لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشارك في عمل منافس

لأعمال الشركة، دون الحصول على ترخيص من الجمعية العامة، يجدد سنوياً، بذلك الخصوص. ولهؤلاء المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة تأثير على قرارات الشركة، وقد لا تتسق مصالحهم في بعض الأحيان مع مصالح مساهمي الشركة الآخرين عند اتخاذ قرارات الشركة. بالإضافة إلى ذلك، كونهم أطراف ذوي علاقة، فإن لهم القدرة على الوصول لمعلومات داخلية للشركة قد يستخدمونها لمصالحهم الخاصة أو بما لا يتوافق مع مصالح الشركة وأهدافها. وفي حال تأثير أعضاء مجلس الإدارة الذين لديهم تعارض مع مصالح الشركة على قرارات الشركة بشكلٍ سلبي أو في حال استخدامهم لمعلومات الشركة بصورة مضرة لمصالح الشركة فإن ذلك من شأنه التأثير بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع القسم ١١-١٣ «مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في شركات أخرى تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة» من القسم رقم ١١ «المعلومات القانونية»).

## ٢ – ١ – ٢٧ اعتماد الشركة على الخدمات العامة والصيانة المناسبة لأصولها وبنيتها الأساسية

يعتمد نجاح الشركة على قدرتها في المحافظة على سلامة وصيانة جميع أصولها بما في ذلك المراكز التجارية التابعة لها. إن عدم الاستمرار في توفير الخدمات من مياة وكهرباء وتكييف وكذلك الصيانة الكافية وبشكل دوري لأي سبب من الأسباب سيؤثر على جودة المنشآت وبالتالي على معدل إقبال الجمهور عليها، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٢٨ المخاطر المرتبطة بنظم المعلومات الادارية

تعتمد الشركة في أعمالها على أنظمة داخلية لإدارة الأنظمة المالية ونظم المعلومات والدعم الالكتروني بالإضافة إلى أنظمة تعمل على إدارة ومراقبة الخدمات المقدمة من شركة هامات العقارية، باعتبارها الشركة المشغلة للمراكز التجارية التابعة لها. إن أي تعثر أو تعطل أو انقطاع في تطبيق وتطوير أنظمة الشركة الداخلية أو البنية الأساسية الخاصة بها وأعمالها أو أي تدهور في أداء هذه الأنظمة والبنية الأساسية سيؤدي إلى عدم قدرة الشركة على توفير الخدمات أو تسيير عملياتها أو الإشراف على الخدمات المقدمة من مزودي الخدمة بشكل فعّال سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٢٩ 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.

## ٢ – ١ – ٣٠ احتساب الأعمار الخاصة بالذمم المدينة والدائنة بشكل يدوي

تقوم الشركة باحتساب الأعمار الخاصة بالذمم المدينة والدائنة بصورة يدوية، حيث يتم استخلاصها من بعض المعلومات المالية التي تقوم الشركة بإعدادها ومن ثم إدخالها يدوياً على برامج الشركة الإلكترونية، والذي يمكن أن ينتج عنه أخطاء محاسبية غير مقصودة خلال عملية إدخالها. إن حدوث أخطاء محاسبية جوهرية تتعلق باحتساب أعمار الذمم المدينة أو الدائنة سيؤدي إلى أخطاء جوهرية في حسابات الشركة والذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٣١ عدم وجود بيانات تاريخية لبعض الاستثمارات الجديدة

تقوم الشركة بتطوير مشاريع جديدة بالتعاون مع شركاء آخرين ولا يوجد لها أي بيانات تاريخية تبين أدائها التجاري. كما لا تمثل البيانات المالية المبدئية المتعلقة بهذه المشاريع أساساً دقيقاً لتقييم أدائها المالي المستقبلي (وبالتالي الأداء المالي العام للشركة) أو لكي يتخذ المستثمرون على أساسها قراراً بشراء أسهم الاكتتاب موضوع هذه النشرة. كما أن الشركة لا تضمن بأن تكون التوقعات والتقديرات التي تم إعداد دراسات الجدوى بناءً عليها والمتعلقة بهذه المشاريع صحيحة أو دقيقة أو خالية من التقديرات أو غير ذلك، وبالتالي فإن عدم تحقيق هذه المشاريع للنتائج المالية المتوقعة لهما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أنشطة وأعمال الشركة وعلى وضعها المالي ونتائج عملياتها وتقييم أعمالها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٣٢ الاعتماد على موظفين رئيسيين والقدرة على تعيين الأشخاص المؤهلين

تعتمد الشركة على قدرات وخبرات مدراءها التنفيذيين وموظفيها الرئيسيين لتنفيذ استراتيجية أعمالها وعملياتها اليومية. ولكي تتمكن الشركة من الحفاظ على قدرتها التنافسية، يتعين عليها توظيف الأشخاص المناسبين والكوادر المؤهلة التي تتمتع بمهارات عالية وخبرات متعددة وقدرات قيادية في مجال التطوير والتسوق العقاري. إن إخفاق الشركة في توظيف كوادر مؤهلة أو الحفاظ على الموظفين الرئيسيين، أو التخطيط لتعيين موظفي الشركة المستقبليين، أو وضع خطط تعويضات وبدلات تنافسية تضمن استمرار الموظفين الحاليين، أو الاستثمار في تطوير مهارات الموظفين الأساسية، أو فقد أحد موظفي الإدارة العليا بشكل غير متوقع، أو فشل الشركة في توظيف موظفين جدد ذو كفاءة عالية في الإدارات العليا للشركة سيؤدي إلى التأثير سلباً على تنفيذ الخطط الاستراتيجية للشركة وإدارتها بشكلٍ جيد.

وتتنافس الشركة مع شركات أخرى في القطاع العقاري وغيرها من القطاعات فيما يتعلق بتوظيف الأشخاص المؤهلين وذوي المهارة والخبرة. وقد لا تتمكن الشركة من جذب الكفاءات المناسبة أو الاحتفاظ بالموظفين الرئيسين في الشركة، مما سيؤثر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٣٣ الالتزام بمتطلبات السعودة

تتخذ الحكومة تدابير لتشجيع الشركات على تعيين المواطنين السعوديين وزيادة نسبة السعودة من خلال برنامج «نطاقات» الذي يتم بموجبه قياس التزام الشركة بمتطلبات السعودة مقابل نسبة توظيف السعوديين مقارنةً بمتوسط نسب السعودة في الشركات العاملة في نفس القطاع. وتعد الشركة ضمن الفئة البلاتينية نظراً للنسبة الحالية للمواطنين السعوديين العاملين بالشركة حيث تبلغ نسبة السعودة حوالي ٣٦,٨٤٪ من إجمالي موظفي الشركة، (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع قسم رقم ٤ « الشركة» من هذه النشرة).

إن إخفاق الشركة في الالتزام بسياسات ومعدلات السعودة وسياسات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية المفروضة عليها سيؤدي إلى عدم مقدرتها على استقطاب الموظفين والعمالة الكافية من غير السعوديين للعمل لديها، الأمر الذي سيؤثر سلباً على مقدرة الشركة على القيام بأعمالها، وعلى عمليات الشركة وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها، وعلى ربحية الشركة وادائها المالي ونتائجها المالية.

### ٢ – ١ – ٣٤ عدم مقدرة الشركة على الامتثال لأنظمة الجهات الرقابية

تخضع عمليات الشركة للوائح والأنظمة المعمول بها في مجالات السلامة والصحة والأمن والخدمات والصيانة التابعة لإدارة الدفاع المدني ووزارة التجارة والصناعة ووزارة ومكاتب العمل والهيئة العامة للسياحة والآثار والبلديات والأمانات المختلفة في المدن التي تمارس بها الشركة نشاطاتها بالإضافة إلى الأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة هيئة السوق المالية وذلك اعتباراً من تاريخ إدراج أسهم الشركة في السوق المالية السعودية (تداول) وغيرها من الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة في المملكة. في حال عدم مقدرة الشركة في التقيد في أي من اللوائح والأنظمة التي تخضع لها، ستتحمل تكاليف وغرامات وعقوبات مدنية أو جنائية، ولا يوجد ضمان بأنها سوف تتحمل تكاليف باهظة لإجراء تحقيق ما أو تصحيح وضع معين إذا ما قامت الشركة بانتهاك أي قواعد أو لوائح نظامية أو أصبحت مسؤولة بموجب أي منها، وبالتالي سينتج عن ذلك إيقاف أعمال الشركة لحين الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة أو لحين تصحيح مخالفة معينة.

ولا يمكن التأكيد على أنه لم يحدث أو أنه لن يحدث أي انتهاك للوائح نتيجة لعدم قدرة الشركة على الحصول على التصاريح أو بسبب أخطاء بشرية أو تعطل المعدات أو غير ذلك من الأسباب، وأي انتهاك من هذا القبيل أو عدم مقدرة الشركة على الالتزام بأي من الأنظمة سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٣٥ كفاية التغطيات التأمينية

تتبع الشركة سياسات تأمينية تقضي بتوفير تغطيات تأمينية لأصولها وموظفيها. وتحتفظ الشركة بوثائق تأمين تشمل تأمين المراكز التجارية والممتلكات الأخرى ضد جميع الأخطار وكذلك التأمين ضد توقف الأعمال بالإضافة الى التغطيات التأمينية الأخرى. إلا أن هناك مخاطر معينة تبقى عادة غير مؤمنة إما بسبب أنها غير قابلة للتأمين أو أن تكلفة تأمينها غير اقتصادية. كما وأن وثائق التأمين تحتوي عادة على استثناءات لا يغطيها التأمين وأنها لا توفر التغطية الكاملة ضد جميع المخاطر المحتملة. وبالتالي فلا يوجد ضمان بأن هذه الوثائق التأمينية سوف تكون كافية في جميع الأوقات وفي جميع الظروف، ولا يمكن أن تعطي الشركة أي تأكيدات بأن الغطاء التأميني سيكون كافياً في كل الحالات أو سيغطي جميع المخاطر التي من الممكن أن تتعرض لها الشركة. فقد تقع خسائر قد تكون غير مؤمنة او تزيد عن المبالغ التأمينية كذلك قد لا تنجح الشركة في إثبات مطالبتها بشأن أي خسارة وفق وثائق التأمين السارية بسبب شروط وثيقة التأمين حتى وإن رفعت تلك المطالبات بشكل صحيح. سيؤثر أي من ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج أعمالها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٣٦ 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 وملاك الأراضي التي تستأجرها الشركة لإقامة مشروعاتها. 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. كما أن هناك دعوى قضائية مرفوعة ضد الشركة يبلغ أثرها المالي المتوقع ما يقارب ٦٥٠ ألف ريال سعودي، و(للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع القسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

### ٢ – ١ – ٣٧ 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.

### ٢ – ١ – ٣٨ إنهاء أو عدم تجديد اتفاقيات التطوير والتشغيل والإدارة الخاصة بالمشاريع المستقبلية

أبرمت الشركة اتفاقية ترخيص وإدارة في قطاع الضيافة مع أحد المشغلين العالميين (شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة) بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٣م، تمنح فيه الشركة للمشغّل إدارة وتشغيل الفندق التابع لها. وتسمح الاتفاقية للمشغّل إنهائها في حال إخلال الشركة بأي من التزاماتها الجوهرية. قد يكون للمشغّل مصالح متضاربة أو لا تتماشى مع مصالح الشركة خاصة لعدم وجود حق ترخيص حصري للشركة مع ذلك المشغّل مما قد يؤدي إلى خروج المشغّل من الاتفاقية القائمة أو عدم تنفيذه التزاماته بموجبها. إن

إنهاء اتفاقية التشغيل والإدارة لأي سبب من الأسباب أو عدم قدرة الشركة على تجديد الاتفاقية بشروط مناسبة أو تعثر المشغّل في تنفيذ أي من التزاماته سيؤثر بشكلٍ جوهري على أداء الفندق التابع للشركة مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، أبرمت الشركة عقد شراكة لتطوير وتشغيل مستشفى مع شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة لإنشاء شركة مشروع مشترك تقوم ببناء وتطوير المستشفى باسم «الدكتور سليمان الحبيب – المجموعة الطبية»، ولم يتم البدء بتنفيذه بعد. وستقوم شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة بتشغيل المستشفى، باستخدام علامة تجارية عائدة ملكيتها لها بالإضافة إلى تصميم المستشفى وإدارته، بينما تقوم الشركة بتقديم الأرض الذي سيُبنى عليها المشروع. وفي حال عدم استمرار المشغّل في إدارة وتشغيل المستشفى فإن هذا قد يترتب عليه عدم استمرار المستشفى كون العلامة التجارية تابعة للمشغّل وليس لدى الشركة أي خبرة في إدارة وتشغيل المستشفيات وقد لا تستطيع إيجاد شريكٍ آخر بإمكانه تشغيل المستشفى على أسس تجارية مناسبة للشركة وأهدافها الاستثمارية وقد لا تجد شركة مشغلة للمستشفى على الإطلاق. في حال حدوث هذا الأمر فإن ذلك سيؤثر على بشكلٍ سلبي وجوهري على الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٣٩ انتهاء أو عدم تجديد تراخيص وتصاريح الشركة

يتعين على الشركة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية اللازمة والمحافظة عليها فيما يتعلق بأنشطتها في القطاع العقاري بالمملكة، وتشمل هذه التراخيص، على سبيل المثال لا الحصر، تسجيل الشركات وفروعها الصادرة من وزارة التجارة والصناعة وشهادات تسجيل العلامات التجارية وشهادات السعودة وشهادات الزكاة والدخل وتراخيص تشغيل مرافق الإيواء وشهادات التصنيف وقوائم الأسعار الصادرة من الهيئة العامة للسياحة والآثار. وتخضع معظم تراخيص الشركة لشروط يتم بموجبها تعليق أو إنهاء التراخيص إذا فشلت الشركة أو أي من مجموعتها في الوفاء والالتزام بتلك الشروط. علاوةً على ذلك، عند طلب تجديد الرخصة أو تعديل نطاقها فلا يوجد ضمان بأن تقوم الجهة المعنية بتجديد الرخصة أو تعديلها، أو أنها إذا فعلت ذلك لن تفرض شروطاً تؤثر سلبياً على أداء الشركة. كما تخضع مشاريع الشركة الفندقية بعد تشغيلها للمراجعة والتقييم الدوري من الهيئة العامة للسياحة والآثار بحيث تتم المراجعة من قبلها مرة واحدة على الأقل كل عام.

وفي حالة إخفاق الشركة في تجديد رخصة ما أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها، أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص الإضافية التي قد تُطلب منها في المستقبل، فإنه سُيطلب من الشركة أو أي من شركات مجموعتها التوقف والامتناع عن القيام بأعمالها، مما سينتج عنه تعطل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية بالإضافة إلى توقيف أعمال المستأجرين مما سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٤٠ استثمارات الشركة في مشاريع على أراضي مستأجرة مملوكة للغير

تقوم الشركة بالاستثمار في مشاريع على اراضي مستأجرة ومملوكة للغير ولمدد تتراوح ما بين ٢٠ و ٢٥ سنة، وهي كلاٌ من تلال سنتر، ويرموك سنتر، والصحافة سنتر (مقام على أرض مستأجرة من عضو مجلس الإدارة، اسماعيل عبدالله آل اسماعيل)، بالإضافة إلى مركز الأمير ماجد سنتر في جدة، والذي لم يتم البدء بتنفيذه بعد. وعليه فإن عدم قدرة الشركة (والشركاء معها في تلك المشاريع) على الحصول على الرخص المطلوبة او تطوير المشروع وبنائه حسب الوقت والمبلغ المرصود أو عدم القدرة على تأجيره بالمبلغ المتوقع أو عدم القدرة على تسليم المتاجر للمستأجرين او التأخر في ذلك أو عدم القدرة على التحصيل أو عدم الوفاء بالالتزامات أمام ملاك الأراضي بالشكل والوقت المناسب، سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٤١ محدودية قدرة الشركة على بيع الأراضي المملوكة لها مع شركاء آخرين

تملك الشركة كلاً من الأرض المقام عليها حياة مول والأرض التي سيقام عليها بانوراما جدة مول بالاشتراك مع شركاء آخرين في تلك الأراضي، بواقع نسبة ملكية تبلغ ٢٥٪ للشركة في كلٍ منها. وقد تحتاج الشركة خلال عملها المعتاد لبيع أحد العقارات المملوكة لها، نظراً لتدني أدائها أو اعتقاد الشركة بوجود فرص استثمارية أفضل منها، وشراء عقارات بديلة، أو استخدام عائدات بيع ذلك العقار في تطوير عقارات جديدة. وفي حال رغبت الشركة ببيع حصتها في أي من هذه الأراضي ، أو أي أراضٍ أخرى تتملكها مستقبلاً بالاشتراك مع شركاء آخرين، فإنه يتعين على الشركة أولاً إعطاء الشركاء الآخرين في الأرض المراد بيعها الوقت الكافي لممارسة حقهم في الشفعة وليقدموا عروضهم لشراء حصة الشركة في الأرض، مما قد يستغرق وقتاً طويلاً، ويحد من قدرة الشركة على بيع حصتها على أطراف آخرين.

بالإضافة إلى ذلك، قيام الشركة ببيع أي حصة لها في أرض يشاركها في ملكيتها أشخاص آخرين، من ناحية عملية، يتطلب حضور كلٍ من الشركاء الآخرين، أو وكلائهم الشرعيين، أمام كاتب العدل والتنازل عن حقهم في الشفعة وموافقتهم على انتقال حصة الشركة في الأرض للمشتري. وذلك من شأنه أن يحد من مقدرة الشركة على بيع أي من تلك الأرضين أو أي أراضٍ تتملكها مستقبلاً بالاشتراك مع شركاء آخرين. وفي حال حصول الشركة على عرض مغرٍ لبيع حصتها في أرض مملوكة لها مع شركاء آخرين، وعدم مقدرتها على إتمام عملية البيع نظراً للمعيقات المذكورة. وبالتالي، فإن ذلك سيؤثر على خطط الشركة الاستثمارية وإدارتها بالشكل المطلوب مما سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ١ – ٤٢ عدم وجود قوائم مالية مراجعة للنصف الاول من عام ٢٠١٥م للشركات المستثمر بها وصدور قوائم مالية مستقلة لمركزحياة مول في السنوات السابقة

تستثمر الشركة في كل من شركة الحياة العقارية، وشركة الأسواق المتطورة، وشركة هامات العقارية، والتي لم يصدر لأي منها قوائم مالية مراجعة للنصف الأول من العام ٢٠١٥م. وتجدر الإشارة إلى أن حياة مول، كانت تصدر له قوائم مالية منفصلة باعتباره مركزاً مستقلاً حتى العام ٢٠١٥م. وبتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥م، قرّر ملاك حياة مول بالإجماع (بصفتهم الملاك الوحيدين لحياة مول والشركاء الوحيدين في شركة الحياة العقارية) بأن تصدر شركة الحياة العقارية قوائمها المالية ابتداءً من الأول من يناير ٢٠١٥م وإيقاف إصدار القوائم المالية المنفصلة لحياة مول باعتباره مركزاً مستقلاً ابتداءً من الأول من يناير ٢٠١٥م. (للمزيد من المعلومات فضلاً راجع قسم رقم ٤ «الشركة» من هذه النشرة)

تشكل حصة الشركة من إيرادات شركة الحياة العقارية وشركة الأسواق المتطورة وشركة هامات العقارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ما نسبته ١٣،٥٪، ٧،٣٪، و٢،٣٪ على التوالي من مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع الجدول رقم (١٢٤) من القسم رقم (٦) «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة» من هذه النشرة). وفي حال تباين الارقام المعتمدة في تلك القوائم عن القوائم المالية المراجعة في نهاية السنة، أو تأثر صحتها نتيجة ضم حياة مول للقوائم المالية الخاصة بشركة الحياة العقارية، فإن ذلك سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٤٣ المخاطر المتعلقة بعدم نقل ملكية أرض بانوراما مول لشركة صروح المراكز

تمتلك الشركة ٢٥٪ من أرض بانوراما مول في جدة، ويشترك معها في ملكيتها كلاً من شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري (بنسبة ٥٠٪) العقاري وشركة أصالة القابضة (بنسبة ٢٥٪)، وذلك بصورة مباشرة كما هو موضح في صك الأرض. وقد سبق للشركاء في الأرض تأسيس شركة مشروع مشترك باسم «شركة صروح المراكز»، وبنفس نسب ملكياتهم في أرض المشروع، لتقوم بامتلاك الأرض وتنفيذ مشروع بانوراما مول في جدة (للمزيد من التفاصيل، فضلاً راجع القسم الفرعي ٤-٩-٤ «شركة صروح المراكز» من القسم رقم (٤) «الشركة» من هذه النشرة).

وقد كان من المقرر، بحسب اتفاق الشركاء، أن يتم نقل ملكية الأرض لصالح شركة صروح المراكز، ولكن ذلك لم يتم حتى تاريخ هذه النشرة. وفي حال لم يستطع الشركاء نقل أرض المشروع لملكية شركة صروح المراكز، واشترطت الجهات الحكومية ذات العلاقة بالمشروع أن تنتقل ملكية الأرض لشركة صروح المراكز لإعطائها التراخيص ذات العلاقة، كتراخيص البناء مثلاً، فإن ذلك سيؤدي إلى تأخر تنفيذ المشروع وتحمل الشركة مصاريف إدارية ومصاريف ما قبل التشغيل إضافية، مما سيؤدي إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٤٤ الخبرة في إدارة شركة مساهمة عامة

تدار الشركة منذ تأسيسها كشركة مساهمة مقفلة، لذا فإن موظفي الإدارة العليا لديهم خبرة محدودة في إدارة الشركات المساهمة العامة، وفي كيفية التقيد باللوائح والأنظمة الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية السعودية. ويتوجب على موظفي الشركة بشكلٍ عام وموظفي الإدارة العليا على وجه الخصوص بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بالقواعد التنظيمية والقواعد المتعلقة بالإفصاح المفروضة على الشركات المدرجة بالسوق المالية السعودية مما سيؤدي إلى فرض غرامات مالية على الشركة، وإلى تقليل الوقت الذي يخصصه موظفي الإدارة العليا لإدارة أعمال الشركة اليومية، الأمر الذي سيؤثر بدوره سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٤٥ حقوق الملكية الفكرية المملوكة من قبل الشركة والشركات الشقيقة

تعتمد الشركاء على الأسماء والعلامات التجارية المملوكة من قبلها في أعمالها. ويعتمد وضع الشركة والشركات الشقيقة التنافسي على عدة عوامل منها القدرة على استخدام علاماتها التجارية لتقديم خدماتها في القطاع الذي تعمل فيه، وحمايتها من التعدي عليها والاستخدام الغير مشروع لها. إن أي انخفاض يعد جوهرياً في قيمة هذه العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية الأخرى للشركة والشركات الشقيقة التي تعتمد عليها سواءً كان ذلك نتيجة لمسائل تتعلق بالملكية أو شكاوى العملاء أو الدعاية السلبية أو الإجراءات القانونية أو التعديات من الغير أو غير ذلك من العوامل ومن شأنه الإضرار بسمعة الشركة وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة والشركات الشقيقة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ١ – ٤٦ حجم التجارة الإلكترونية

مع التقدم التكنولوجي، نما قطاع التجارة الالكترونية ليصبح منافساً للتجارة التقليدية إذ تمّكن التجارة الالكترونية المتسوقين من التسوق عبر شبكة الانترنت من خلال مواقع التسوق المتعددة التي توفر السلع المختلفة والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، الالكترونيات والملابس والمستلزمات الشخصية دون الحاجة إلى اللجوء إلى المراكز التجارية. وهذه التجارة الالكترونية من شأنها أن يكون لها الأثر في عزوف بعض الزوار للمراكز التجارية والذي من شانه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ٢ المخاطر المتعلقة بالسوق

### ٢ – ٢ – ١ البيئة التنافسية

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير وتملك وإدارة المراكز التجارية، وتتنافس الشركات العاملة في هذا القطاع بالمملكة على استقطاب المستأجرين بناءً على مواقع المراكز التجارية وعوامل التميز كالتصميم ونوعية المستأجرين الرئيسيين وتوافر مواقف السيارات وكذلك من خلال معدلات الإيجار التنافسية. إن قيام المنافسين باستقطاب المستأجرين بأسعار إيجار أفضل، أو تقديمهم لعروض مميزة وجذابة تؤدي إلى سحب الزوار من المراكز التجارية التابعة للشركة، أو زيادة في المساحات المعروضة من قبل المراكز التجارية المنافسة في المملكة دون أن يقابلها زيادة مماثلة في المساحات المطلوبة من قبل المستأجرين في المراكز التجارية التابعة للشركة، حينها ستضطر الشركة الى تعديل أسعار الايجار استجابة لمتغيرات السوق مما يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما أن قيام الشركة بتجديد مراكزها التجارية أو توسعها لتعزيز جاذبيتها للزوار سيؤدي إلى زيادة التكاليف، وهذا الامر مُعرّض لأن لا يتكلل بالنجاح في نهاية المطاف وبالتالي انخفاض الإقبال على المراكز التجارية التابعة للشركة بسبب المنافسة الجديدة أو الحالية مما سيؤثر سلباً على الأداء التجاري للمستأجرين بما في ذلك معدلات الإشغال وانخفاض إيرادات الإيجار والذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ٢ عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط

تعاني العديد من دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار السياسي أو الأمني في الوقت الحاضر. ولا يوجد ضمانات بأن الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى لن يكون لها تأثير سلبي على الأسواق المالية في المملكة عموما، وعلى أعمال الشركة، ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

### ٢ – ٢ – ٣ مخاطر تغير البيئة النظامية

تخضع أعمال الشركة كغيرها من الشركات العاملة في المملكة للامتثال لعدد من الأنظمة والقوانين والتي هي عرضة للتغيير والتحديث كما أن خضوعها لأنظمة أو قوانين جديدة قد تصدرها الجهات الرسمية ذات العلاقة بين الوقت والآخر يؤدي إلى تأثر إيرادات الشركة سلبا أو زيادة تكاليفها أو زيادة التزاماتها أو الحد من قدرتها على تحقيق خطط التوسع أو تنفيذ مشروعاتها، أو فقد تصاريح وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ٤ صدور نظام الشركات الجديد

صدر مجلس الوزراء مؤخراً نظام جديد للشركات يحل محل نظام الشركات الحالي، والذي سيدخل حيز التنفيذ بعد خمسة (٥) أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية (أم القرى). ومن الممكن أن يفرض النظام الجديد بعض المتطلبات النظامية الجديدة التي يتوجب على الشركة أو شركاتها الشقيقة التقيد بها. وقد يستلزم مثل هذا الأمر قيام الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة للامتثال لمثل هذه المتطلبات والتي يمكن أن تؤثر على خطة أعمالها أو تستغرق وقت طويل. كما أفرد النظام الجديد عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعد الالزامية، وبالتالي فإنه من الممكن أن تتعرض الشركة إلى مثل هذه العقوبات في حال عدم التزامها بها.

### ٢ – ٢ – ٥ الأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهري على خطط ونمو الاقتصاد السعودي بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي سيؤثر سلباً على تجارة التجزئة وعلى إقبال الزوار على المراكز التابعة للشركة، والذي من شأنه التأثير سلباً على أداء الشركة المالي نظراً لعملها ضمن منظومة الاقتصاد السعودي وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي. كما يعتمد استمرار نمو الاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، لذا فإن أي تغيير في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ٦ الانخفاض في معدل الإنفاق للفرد في المملكة

يعتمد دخل الشركة على معدل إنفاق الفرد في المملكة حيث تتولد معظم إيرادات الشركة من عوائد تأجير المساحات المتوفرة في مراكزها التجارية على متاجر التجزئة. فإن حدوث أي انخفاض جوهري في معدل إنفاق الفرد سينعكس سلباً بانخفاض مبيعات التجزئة، وهو الأمر الذي من شأنه تخفيض قيم الايجار أو اجراء خصومات عليها استجابة لانخفاض مبيعات المستأجرين ومساعدتهم في الاستمرار في اشغال المتاجر المؤجرة لهم مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ٧ التقلبات في القطاع العقاري

تعتمد ربحية الشركة بصورة أساسية على مستوى أسعار مبيعات الأراضي وإيجارات المباني، حيث تعتمد الشركة في توسعاتها على شراء واستئجار الأراضي أو استئجار المواقع الجاهزة من جهة، وتعتمد من الجهة الأخرى بشكل أساسي في إيراداتها على عوائد تأجير المساحات المتوفرة في مراكزها التجارية على تجار التجزئة. وقد شهد القطاع العقاري في المملكة تقلبات عدة سواءً في أسعار العقارات ومعدلات الإيجار وذلك نتيجة لعوامل السوق. وتتأثر أعمال الشركة بتلك التقلبات بشكل مباشر حيث يؤدي انخفاض الإيرادات من الإيجارات دون توقعات الشركة حتى ولو لمدة قصيرة إلى تكبد الشركة للخسائر وقد يؤدي إلى خفض أو إيقاف أي من مشاريعها أو كلها أو عملياتها وعليه، فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك أن التقلبات غير المواتية في أسعار تأجير العقارات، أو أي ظروف اقتصادية أخرى غير مواتية في القطاع العقاري، من شأنه أن يشكل ضغطاً على الشركة لتخفيض أسعار التأجير لديها مما سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ٨ مخاطر التقييم العقاري

يصعب التكهن بقيمة الأصول العقارية بسبب الطبيعة المنفردة لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية لأسواق العقارات المعرضة للتغيير مع مرور الوقت والمتأثرة بعوامل مختلفة وكذلك بطرق التقييم المستخدمة. سيؤثر تقييم الشركة وتقييم المقيمين المستقلين بشكل ملحوظ على القيمة السوقية لعقارات الشركة ومراكزها التجارية، كما أن تلك التقييمات ستكون معرضة لشكوك جوهرية نظراً لبنائها على افتراضات من المحتمل أن تكون خاطئة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ٩ فرض رسوم على الأراضي في المملكة

نظراً لطبيعة أعمال الشركة المعتمدة على أسعار العقارات بصورة كبيرة، وتبعاً لإقرار مجلس الوزراء لنظام رسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ١٤٣٧/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٤م) ، والذي سيؤدي إلى تغيّر في أسعار الأراضي وبالتالي التأثير سلباً أو إيجاباً في أسعار عقارات وأصول الشركة بالإضافة إلى أسعار تأجيرها للمتاجر في المراكز التجارية التابعة لها. لذا، فإن أي تغيير سلبي في أسعار الأراضي البيضاء نتيجةً لفرض رسوم نظامية أو زكوية على الأراضي في المملكة سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ١٠ الصعوبة في تسييل الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة الأمد والتي يصعب بيعها مقارنةً بالاستثمارات الأخرى، لاسيما في حال انخفض معدل الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة. ولذا، فإن ظروف السوق المتغيرة بطبيعتها ستجعل محفظة الشركة العقارية وعقاراتها التجارية في وضع غير مثالي في أي وقت في المستقبل، الأمر الذي يزيد من صعوبة تسييل استثمارات الشركة مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٢ – ١١ القوة القاهرة

تتأثر عمليات الشركة سلباً بالأحداث الخارجة عن سيطرتها كالكوارث الطبيعية (مثل الزلازل أو الفيضانات أو الحرائق أو الأعاصير) وأعمال الإرهاب وأعمال الشغب وغيرها من الاضطرابات في المدينة أو الإضراب أو الاعتصام أو غير ذلك من أشكال الإضراب عن العمل من جانب العمال أو أصحاب العمل. ويتسبب وقوع أي من هذه الأحداث إلى تعطل أعمال الشركة بشكل جزئي أو كلي، ويزيد من التكاليف التي تتكبدها الشركة أو يضر بالسمعة والعلامة التجارية الخاصة بالشركة. وسيؤثر وقوع أي من هذه الأحداث بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢ – ٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة للاكتتاب

### ٢ – ٣ – ١ السيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين

بعد الانتهاء من الاكتتاب سيمتلك المساهمون الحاليون ٧٠٪ من رأس مال الشركة وبالتالي سيكون بمقدورهم مجتمعين التأثير في الأمور والقرارات التي تحتاج إلى موافقة الجمعية العامة بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة والترخيص باشتراك أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة لأعمال الشركة والتعديلات على النظام الأساسي، وقد يستخدم هذا الوضع بطريقة قد تؤثر بشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها. كما أنه بعد انتهاء فترة حظر التداول للمساهمين الحاليين ومع مرور الوقت قد يتغير هيكل المساهمين في المستقبل مما قد يسمح لمجموعة من المساهمين السيطرة على قرارات الشركة بطريقة قد تؤثر بشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢ – ٣ – ٢ توزيع الأرباح

يعتمد قرار الشركة بتوزيع أي أرباح في المستقبل على عوامل عدة منها، على سبيل المثال لا الحصر، تحقيق الأرباح وحجم الأرباح المحققة، والمركز المالي للشركة، توافر السيولة النقدية، الاحتياجات التمويلية والاستثمارية، والقيود التي تفرضها الجهات الممولة على قيام الشركة بتوزيع أرباح، فعلى سبيل المثال، تشترط عقود التمويل الحالية المبرمة فيما بين الشركة ومصرف الراجحي، أن لا تقوم الشركة بتوزيع أرباح على المساهمين إلا إذا كانت نسبة تغطية الدين لديها تبلغ ما يعادل ١,٧٥ والذي قد لا تستطيع الشركة تحقيقه. بالإضافة إلى ما سبق، تعتمد قدرة الشركة على توزيع أرباح للمساهمين على عوامل أخرى تخضع لتقييم مجلس الإدارة، وعليه فإن الشركة لا تضمن لمساهميها أنه سيتم توزيع أية أرباح مستقبلية.

### ٢ – ٣ – ٣ السيولة وتذبذب سعر السهم

لا يوجد أي تأكيد سعر السهم الذي سيتم تداوله في السوق بعد عملية الطرح سيكون مساوياً أو أعلى من سعر الاكتتاب وقد لا يتمكن المكتتبون من بيع الأسهم التي اكتتبوا فيها بنفس سعر الاكتتاب أو بسعر أعلى منه. وقد يخضع سعر سهم الشركة في السوق لتقلبات كبيرة وذلك نتيجة لعوامل التغييرات في نتائج أعمال الشركة أو مركزها المالي أو التوقعات الخاصة بأدائها المستقبلي أو نتيجة حالة للاقتصاد السعودي، أو وضع السوق في هذا القطاع، أو حدوث تغيير في الأنظمة الحكومية بالإضافة إلى أية عوامل أخرى خارجة عن إرادة الشركة ونطاق سيطرتها.

### ٢ – ٣ – ٤ عدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا توجد أي تأكيدات على وجود سوق فاعلة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد انتهاء الاكتتاب. وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة تأثيراً سلبياً.

لقد تم تحديد سعر الاكتتاب بناءً على عوامل عدة، مثل تاريخ الشركة والآفاق المستقبلية لأعمالها، وقطاع السوق الذي تتنافس فيه، وتقييم نتائج الشركة الإدارية والتشغيلية والمالية. ويمكن أن تؤدي عدة عوامل، مثل النتائج المالية للشركة والظروف العامة، وصحة الاقتصاد العام والبيئة التنظيمية التي تعمل فيها الشركة أو عوامل أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة، إلى حدوث تفاوت كبير في سيولة تداول سهم الشركة وسعره.

### ٢ – ٣ – ٥ بيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الطرح

قد يؤثر بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية بعد اكتمال عملية الاكتتاب، أو احتمالية حدوث عملية البيع هذه، بصورة سلبية على سعر الأسهم في السوق. وبعد اكتمال عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع المساهمين الحاليين لفترة حظر مدتها اثني عشرة (١٢) شهراً تبدأ من تاريخ تداول الأسهم، ويحظر عليهم خلالها التصرف بأي من الأسهم التي يملكونها في الشركة. وقد يؤدي بيع المساهمين المؤسسين أو أي منهم لعددٍ كبيرٍ من الأسهم بعد انتهاء فترة الحظر إلى التأثير سلباً على أسهم الشركة، وبالتالي انخفاض سعرها في السوق.

### ٢ – ٣ – ٦ طرح أسهم للاكتتاب مستقبلاً

لا تعتزم الشركة حالياً إصدار أسهم جديدة بعد انتهاء الاكتتاب مباشرةً، إلا أنه من الوارد حدوث ذلك في المستقبل الأمر الذي من الممكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي على سعر السهم أو تدني نسبة ملكية المساهمين في الشركة في حال عدم اكتتابهم في زيادة رأسمال الشركة.

# ٣. نظرة عامة عن السوق والقطاع

عينت شركة الأندلس العقارية شركة كوليرز انترناشونال (Colliers International) لإجراء دراسة على قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية وذلك في الفترة من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٥م. وتم الحصول على جميع المعلومات من تقرير السوق المعد من قبل كوليرز انترناشونال.

وتعتبر شركة كوليرز انترناشونال إحدى الشركات العالمية الرائدة في مجال الخدمات العقارية، وتأسست عام ١٩٧٦م من خلال تعاون ثلاث شركات للخدمات العقارية. وتوظف كوليرز ١٢,٣٠٠ موظف يعملون في ٥٢٢ مكتب في ٦٢ دولة.

وما لم ينص على خلاف ذلك، فقد تم الحصول على المعلومات المتعلقة بقطاع التجزئة من التقرير الذي أعدته شركة كوليرز انترناشونال. وقد أعطت شركة كوليرز انترناشونال موافقتها الخطية على استخدام التقرير بالشكل والسياق الواردين في هذه النشرة ولم يتم سحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة. وليس لشركة كوليرز انترناشونال أو موظفيها أو أي من أقربائهم أو شركاتها التابعة أي مصلحة من أي نوع في الشركة.

## ٣ – ١ نظرة على الاقتصاد السعودي

### ٣ – ١ – ١ المؤشرات الاقتصادية الرئيسية للمملكة العربية السعودية

نما الناتج المحلي في المملكة بمعدل سنوي مركب يبلغ ٩,٣٪ للفتره مابين ٢٠١٠م إلى ٢٠١٤م. وانخفض معدل التضخم خلال نفس الفترة من ٥,٣٪ في ٢٠١٠م إلى ٢,٤٪ في عام ٢٠١٤م. ويوضح الجدول أدناه عددا من المؤشرات الاقتصادية للاقتصاد السعودي للفتره مابين ٢٠١٠م إلى ٢٠١٤م.

**جدول ٤: المؤشرات الاقتصادية الرئيسية للمملكة العربية السعودية**

| المؤشرات الرئيسية | ٢٠١٠م | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|
| الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار سعودي) | ١,٩٧٦ | ٢,٥١١ | ٢,٧٥٢ | ٢,٧٩١ | ٢,٨٢٢ |
| نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (٪) | ٤,٨ | ١٠,٠ | ٥,٤ | ٢,٧ | ٣,٦ |
| نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي من القطاع النفطي (٪) | ٢,٤ | ٤,٣ | ٥,٥ | (١,٥) | ٠,٧ |
| نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي من القطاع الخاص غير النفطي (٪) | ٥,٣ | ٨,٣ | ٤,٩ | ٥,٤ | ٥,٣ |
| ميزان الحساب الجاري (كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي) (٪) | ١٣ | ٢٤ | ٢٣ | ١٨ | ١٢ |
| التضخم (٪) | ٥,٣ | ٣,٩ | ٢,٩ | ٣,٧ | ٢,٤ |
| الواردات (مليار ريال سعودي) | ٣٧٠ | ٤٥٦ | ٥٣٩ | ٥٨٢ | ٥٩٧ |
| الميزان التجاري (مليار ريال سعودي) | ٥٧٧,٥ | ٩١٨,٧٥ | ٩٢٦,٢٥ | ٨٣٦,٢٥ | ٧١٢,٥ |

المصدر: تقرير السوق

### ٣ – ١ – ٢ التركيبة السكانية للمملكة

نما معدل السكان في المملكة بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٢,٨٪ للفترة مابين ٢٠١٠م – ٢٠١٣م، حيث يشكل السكان الذين تبلغ أعمارهم ٣٠ سنة فأقل مانسبته ٥٨٪ من إجمالي السكان.

ويوضح الجدول أدناه التركيبة السكانية للمملكة حسب الفئة العمرية لعام ٢٠١٠م.

**جدول ٥: التركيبة السكانية للمملكة حسب الفئة العمرية لعام ٢٠١٠م**

| الفئة العمرية | النسبة من إجمالي السكان |
|---|---|
| ٠ – ٤ سنة | ١١,٥٠٪ |
| ٥ – ٩ سنة | ١٠,٤٠٪ |
| ١٠ – ١٤ سنة | ٩,٩٠٪ |
| ١٥ – ١٩ سنة | ٩,١٠٪ |
| ٢٠ – ٢٤ سنة | ٨,٥٠٪ |
| ٢٥ – ٢٩ سنة | ٩,٠٠٪ |
| ٣٠ – ٣٤ سنة | ١٠,٤٠٪ |
| ٣٥ – ٣٩ سنة | ٨,٩٠٪ |
| ٤٠ – ٤٤ سنة | ٦,٩٠٪ |

| الفئة العمرية | النسبة من إجمالي السكان |
|---|---|
| ٤٥- ٤٩ سنة | ٥,٠٠٪ |
| ٥٠- ٥٤ سنة | ٣,٦٠٪ |
| ٥٥- ٥٩ سنة | ٢,٤٠٪ |
| ٦٠- ٦٤ سنة | ١,٦٠٪ |
| ٦٥- ٦٩ سنة | ١,١٠٪ |
| ٧٠- ٧٤ سنة | ٠,٧٠٪ |
| ٧٥+ سنة | ١,٠٠٪ |

المصدر: تقرير السوق

### ٣ - ١ - ٣ توجهات إنفاق السياح

حسب إحصائيات الهيئة العامة للسياحة والآثار بلغ إجمالي إنفاق السياح (الوافدين إلى المملكة والمحليين) حوالي ٧٦ مليار ريال سعودي، وشكل الإنفاق على مصاريف الإقامة والتسوق النسبة الأكبر من إنفاق السياح الوافدين حيث شكلت مانسبته ٣٩٪، ٢٠٪على التوالي. أما السياح المحليين فبلغت نسب انفاقهم على الإقامة والتسوق ٢٥٪، ٩٪ على التوالي.

ويبين الجدول أدناه توجهات إنفاق السياح في عام ٢٠١٣م.

**جدول ٦: توجهات إنفاق السياح**

| مليون ريال سعودي | انفاق الزوار الوافدين | النسبة المئوية | انفاق الزوار المحليين | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|---|
| الإقامة | ١٨,٨٩٧ | ٣٩٪ | ٧,٠٦٣ | ٢٥٪ |
| الأغذية والمشروبات | ٤,٣٣٥ | ٩٪ | ٥,٧٠٨ | ٢٠٪ |
| المواصلات | ٧,٩٣٩ | ١٧٪ | ٥,٢٥٣ | ١٩٪ |
| التسلية والاستجمام | ٦٣٢ | ١٪ | ٥,٩٨٣ | ٢١٪ |
| التسوق | ٩,٥٠٤ | ٢٠٪ | ٢,٤٤٤ | ٩٪ |
| أخرى | ٦,٥٩٣ | ١٤٪ | ١,٥٢٧ | ٥٪ |
| **المجموع** | **٤٧,٩٠٠** | ١٠٠٪ | **٢٧,٩٧٨** | ١٠٠٪ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ - ٢ نظرة عامة على قطاع التجزئة

يمكن تصنيف هيكل تجارة التجزئة في المملكة عموماً ضمن الفئات الأساسية التالية:

- مرافق تجارة التجزئة التي تقوم على المعارض/ المتاجر والتي تشمل فئات متاجر بيع التجزئة بشكل عام (السلع الاستهلاكية/غير الاستهلاكية)، ومتاجر التجزئة الخاصة (الماركات العالمية).
- مرافق تجارة التجزئة التي لا تقوم على المعارض/ المتاجر والتي تشمل فئات، التسوق الالكتروني عبر شبكة الإنترنت.

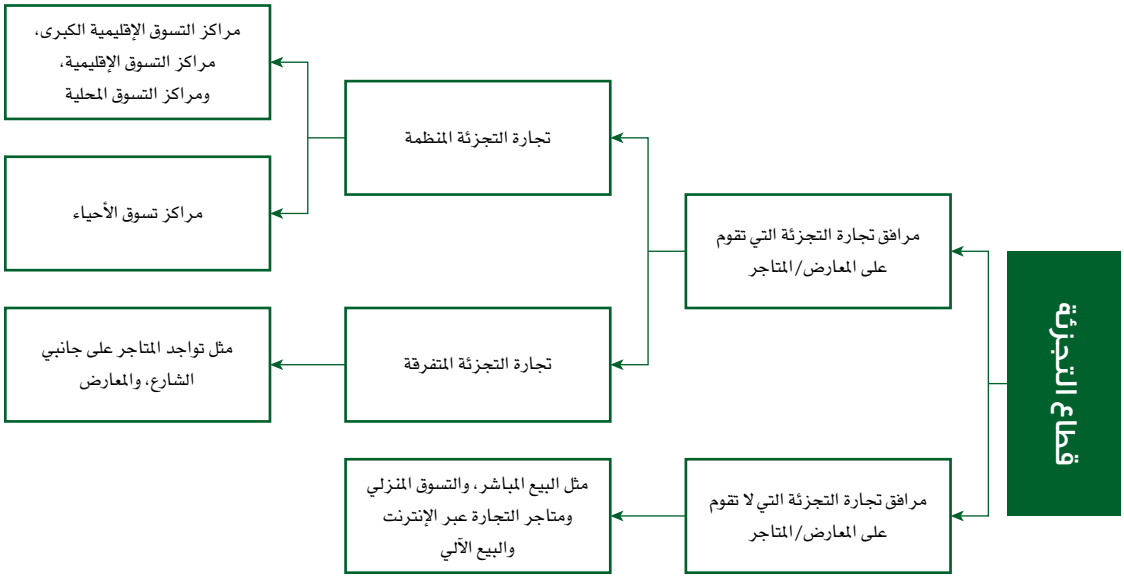
### ٣ - ٢ - ١ أنماط قطاع التجزئة

من منظور التطوير العقاري، يمكن تصنيف تجارة التجزئة المعتمدة على المعارض/المتاجر إلى قسمين رئيسيين :

- تجارة التجزئة المنظمة وتشمل المراكز التجارية الإقليمية الكبرى، المراكز التجارية الإقليمية، المراكز التجارية المحلية، مراكز تسوق الأحياء وغيرها.
- تجارة التجزئة المتفرقة مثل تواجد المتاجر على جانبي الشارع، والمعارض، وغيرها.

ويوضح الشكل التوضيحي التالي مبيعات التجزئة حسب القنوات التي تقوم والتي لا تقوم على المعارض/المتاجر.

**رسم توضيحي ٢ مبيعات التجزئة حسب القنوات التي تقوم والتي لا تقوم على المعارض/المتاجر**




المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٢ – ٢ مرافق تجارة التجزئة التي تقوم على المعارض/المتاجر من منظور المساحة

تصنف مشاريع التطوير المنظمة لتجارة التجزئة في مدينة الرياض إلى فئات معتمدة على الحجم كالآتي:

### مراكز تسوق الاحياء

- تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير: من ٣,٠٠٠ – ١٠,٠٠٠ متر مربع
- المفهوم: صف من المتاجر أو منافذ الخدمة المتصلة تدار كمؤسسة تجزئة مع مواقف سيارات في الموقع تكون أمام المعارض. ويوفر المركز التجاري في الحي تشكيله محدودة من البضائع الاستهلاكية والخدمات الشخصية في منطقة تجارية محدودة
- نوع المتجر الرئيسي: سوبرماركت

### المراكز التجارية المحلية

- تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير أقل من ٤٠,٠٠٠ متر مربع
- المفهوم: نطاق واسع من متاجر الملابس وعروض السلع الاستهلاكية الأخرى أكثر من مراكز تسوق الأحياء
- النوع المتجر الرئيسي: معرض متعدد الأقسام / سوبر ماركت، صيدلية، مستلزمات منزلية، متاجر متخصصة كبيرة

### المراكز التجارية الإقليمية

- تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير ٤٠,٠٠٠ – ٨٠,٠٠٠ متر مربع
- المفهوم: متاجر لعروض الأزياء، وتشمل بصورة نموذجية معارض مفتوحة داخلياً مربوطة بممرات مشتركة
- نوع النموذجي للمتجر الرئيسي: متجر كبير متعدد الأقسام، متجر بضائع مخفضة، عروض طعام ومشروبات، أزياء

### المراكز التجارية الإقليمية الكبرى

- تبلغ المساحة النموذجية القابلة للتأجير أكثر من ٨٠,٠٠٠ متر مربع
- المفهوم: مشابهة لمفهوم المولات الإقليمية، مع عروض أكثر تنوعاً مع تشكيلة واسعة من البضائع.
- نوع المتجر الرئيسي: متاجر كبيرة متعددة الأقسام، متجر جملة، مرافق طعام وشراب كبيرة، وأزياء وملابس

## ٣ – ٢ – ٣ معايير تقييم المركز التجاري

لتقييم المركز التجاري، يبين الجدول التالي قائمة بالمعايير ذات الصلة والأوزان المعينة لها:

**جدول ٧: معايير تقييم المول**

| معايير المقارنة | الأوزان |
|---|---|
| الموقع | ٢٠٪ |
| إمكانية الوصول | ٢٠٪ |
| مواقف السيارات | ١٥٪ |
| المواصفات والمرافق العامة | ٢٠٪ |
| عروض منتجات التجزئة | ٢٥٪ |
| **المجموع** | **١٠٠٪** |

المصدر: تقرير السوق

- يلعب موقع المول دوراً حيوياً في نجاحه وجاذبيته، وقد تم تعيين وزن له بنسبة ٢٠٪ للموقع. حيث يتم تقييم موقع المركز التجاري بالنظر إلى عدة عوامل تشمل قربه من المباني والمناطق التجارية، قربه من الأحياء السكنية القائمة، وقربه من مشاريع الضيافة، بما في ذلك الفنادق
- سهوله الوصول إلى المركز التجاري وإمكانية مشاهدته تعتبر من معايير النجاح الهامة، وقد تم تعيين وزن نسبته ٢٠٪ لهذا المعيار. حيث يتم تقييم إمكانية الوصول للمركز التجاري وذلك عن طريق رئيسي وواجهة على الطريق، وهل للمركز التجاري مداخل ومخارج متعددة، والاختناقات المرورية على الواجهه والمنطقة المحيطة به
- كما أن وجود كمية كافية من مواقف السيارات ومناطق التحميل والتنزيل ضمن منطقة المركز التجاري يعتبر من المعايير الهامة الحيوية للمشروع، وتم تعيين وزن لها بنسبة ١٥٪. حيث يتم تقييم وقياس مواقف السيارات من خلال عدد مواقف السيارات التي يوفرها المول ومدى كفايتها بحيث تكون نسبة إجمالي المساحة القابلة للتأجير/عدد المواقف مناسبة، ونسبة المواقف لكل معرض تجاري مناسبة. كما يتم تقييم منطقة التنزيل /التحميل للمركز التجاري من خلال النظر إلى الازدحامات المرورية حول المول، ومدى ملاءمة تصميمه
- تم إعطاء المرافق العامة والمواصفات وزناً نسبته ٢٠٪. عند النظر إلى المواصفات والخدمات العامة، يتم تقييم جودة التشطيب، وتصميم المركز التجاري، وتقييم الأمن المسؤول عن المركز التجاري، وكذلك تقييم مدى توافر المرافق العامه والتي تشتمل على دورات المياه العامة، ومكاتب المساعدة والاستعلامات داخل المول، وغرف المصلين، والمكاتب الإدارية
- من أهم المعايير التي تحدد تقييم المركز التجاري عروض منتجات التجزئة، وقد تم إعطاء وزن نسبته ٢٥٪ لهذا المعيار. عند النظر إلى عروض منتجات التجزئة في المركز التجاري، يتم تقييم المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، ومزيج المستأجرين والشرائح التي يستهدفونها. بالإضافة إلى تقييم جودة وتنوع عناصر الطعام والشراب والتسلية، لكونها من الدوافع الهامة لزيادة الإقبال على المركز التجاري

وبناءً على المعايير أعلاه، يتم التوصل إلى نسبة ١٠٠٪ التي من شأنها المساعدة على تحديد تقييم أي مركز تجاري.

وتُستخدم المعايير أعلاه لتقييم درجة مشروع مول التجزئة إلى فئات: مول من الدرجة الأولى (أ) أو الدرجة الثانية (ب) وغير مصنف (غ).

## ٣ – ٢ – ٤ محركات الطلب على المراكز التجارية

### عدد السكان

تعد المملكة أحد أكبر وأسرع نمو في عدد السكان من بين دول الخليج حيث بلغ معدل النمو السنوي المركب ٢,٨٪ للفتره مابين ٢٠١٠م- ٢٠١٣م. ويعد هذا النمو دافعا إيجابيا لزيادة الطلب على قطاع التجزئة في المملكة.

### اتجاهات الانفاق على قطاع التجزئة

نما الانفاق على قطاع التجزئة بنوعيه الغذائي وغير الغذائي خلال السنوات من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٤م بمعدل سنوي مركب يبلغ ٥,١٪، ١١٪، ١١,٥٪ في الرياض، جدة، الدمام والخبر على التوالي مدفوعاً بنمو الدخل المتاح للفرد.

### خيارات ترفية محدودة

نظرا لقلة وسائل الترفيه في المملكة تعد المراكز التجارية الخيار الأمثل للعائلات. كما يزداد الإقبال على مراكز الترفيه الداخلية نظرا لحرارة المناخ في المملكة.

### ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي/الفرد والدخل الشخصي المتاح

يعد نمو الدخل المتاح للفرد دافعا أساسيا لزيادة الطلب على منتجات التجزئة الاستهلاكية مما يعزز الطلب على المراكز التجارية.

## ٣ – ٣ قطاع التجزئة في الرياض

### ٣ – ٣ – ١ العرض المتوافر من المراكز التجارية في مدينة الرياض

#### (أ)– المراكز التجارية الإقليمية الكبرى

ازداد التوجه في الآونة الأخيرة نحو إنشاء المراكز التجارية الإقليمية الكبرى نظرا لتغير تطلعات المستهلكين من تجربة التسوق التقليدية إلى التسوق والترفية، حيث تلبي المراكز التجارية الإقليمية الكبرى هذه التطلعات بشكل أفضل من المراكز الأصغر حجما نظرا لتمتعها بالاتي:

- مساحات أكبر مخصصه للمتاجر الرئيسية، التي تعد نقطة جذب للزوار
- مساحات أكبر مخصصة للترفية، والتي تعد دافعا أساسيا لزياده الطلب على المراكز التجارية الإقليمية الكبرى
- إتاحة المزيج المتنوع للمستأجرين (متاجر صغيرة، متاجر رئيسية، منطقة الترفية، ومنطقة الطعام) ما يمكن الزوار من قضاء أنشطة مختلفة في مكان واحد

ولدى الشركة مركز حياة مول والمصنف ضمن المراكز التجارية الإقليمية الكبرى حيث تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الرياض ٥٤١,٥٧٧ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الرياض.

**جدول ٨: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الرياض**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| الرياض جاليري | ١١٨,٥٠٠ | صالح الراجحي و فهد المقبل | ٢٠٠٨م | أ |
| حياة مول | ٨٨,١٩٩ | شركة الاندلس العقارية<br>عبدالله سعد الراشد<br>ورثة عبدالعزيز عبدالله الموسى | ٢٠٠٦م | أ |
| بانوراما مول | ٨٢,٨٧٨ | أسواق المستقبل | ٢٠١٠م | أ |
| غرناطة سنتر | ٨٢,٠٠٠ | المؤسسة العامه للتأمينات الاجتماعية | ٢٠٠٥م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٣٧٠,٨٧٠ | | | أ |
| القصر مول | ٩٠,٠٠٠ | شركة دار الأركان للتطوير العقاري | ٢٠١٢م | ب |
| العثيم مول – الربوة | ٨٠,٠٠٠ | شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٠٩م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ١٧٠,٠٠٠ | | | ب |
| **الإجمالي** | **٥٤١,٥٧٧** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

#### (ب)– المراكز التجارية الإقليمية

تواجدت المراكز التجارية الإقليمية في الرياض منذ فتره طويلة حيث كانت السائدة قبل التوجة نحو المراكز التجارية الإقليمية الكبرى. وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية الإقليمية في الرياض ٤٥٠,٣٣٦ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية الإقليمية في الرياض.

**جدول ٩: المراكز التجارية الإقليمية في الرياض**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| النخيل مول | ٥٣,٢٥١ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠١٤م | أ |
| مركز المملكة | ٤٥,٥٠٠ | شركة المركز التجاري المحدودة | ٢٠٠٣م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٩٨,٧٥١ | | | أ |
| قارديتيا مول | ٧٥,٠٠٠ | اوفاز للاستثمار والتسويق | ٢٠٠٧م | ب |
| مركز الرمال | ٥٥,١١٣ | شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ٢٠٠٦م | ب |
| عليا أفنيو | ٥٠,٠٠٠ | مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٢٠١٣م | ب |
| سلام مول | ٤٨,٧٧١ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠٠٥م | ب |
| خريص مول | ٤١,٦٧٠ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠٠٢م | ب |
| عزيزية مول | ٤١,٠٣١ | شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ٢٠٠٤م | ب |

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| رياض أفنيو مول | ٤٠,٠٠٠ | شركة لولو السعودية للأسواق الكبرى المحدودة | ٢٠١٠م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ٣٥١,٥٨٥ | | | ب |
| **المجموع** | **٤٥٠,٣٣٦** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

## (ج)– المراكز التجارية المحلية

تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية المحلية في الرياض ٦٥٦, ٦٧٤ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية المحلية في الرياض.

**جدول ١٠: المراكز التجارية المحلية في الرياض**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| مركز الفيصلية | ٣٥,٠٠٠ | شركة الخزامى للإدارة | ٢٠٠٠م | أ |
| سنتريا مول | ١٢,٦٦٠ | محمد عبدالعزيز الدغيثر | ٢٠٠٨م | أ |
| مركز برج العليا | ٦,٧٧٣ | المؤسسة العامه للتأمينات الاجتماعية | ٢٠١٤م | أ |
| بوليفارد برج رافال | ٤,٥٠٠ | رافال | ٢٠١٤م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٥٨,٩٣٣ | | | أ |
| تالا مول | ٣٥,٤٠٠ | شركة إنمائية للتطوير العقاري والسياحي | ٢٠٠٦م | ب |
| عثيم مول - خريص | ٣٥,٠٠٠ | شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٠٩م | ب |
| بالانسيا بازار | ٣٥,٠٠٠ | – | ٢٠١٤م | ب |
| مارينا مول | ٣٢,٩١٢ | مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٢٠٠٨م | ب |
| صحارى مول | ٣٢,٥٠٠ | الرياض صحارى مول | ١٩٩٧ | ب |
| العقارية بلازا | ٢٤,٦٣٥ | الشركة العقارية السعودية | ٢٠٠٠م | ب |
| فلامنقو مول ١ | ٢٣,٨٠٠ | كاسل هاوس للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٠٨م | ب |
| لوكلايزر مول | ٢٢,٠٠٠ | سعد فهد الوعلان | ٢٠٠٩م | ب |
| مركز نجود | ١٠,٩٠٠ | صاحبة السمو الملكي الأميرة لولوة الفيصل بن عبد العزيز آل سعود | ١٩٨٤م | ب |
| صحارى بلازا | ١٠,٢٣٤ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠٠٢م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ٢٦٢,٣٨١ | | | ب |
| الخيمة مول | ٣٦,٠٠٠ | شركة محمد عبداللطيف الشايع | ٢٠٠٤م | غ |
| رويال سنتر | ٣٦,٠٠٠ | مجموعة صالح الحبيب | ٢٠٠٥م | غ |
| بديعة مول | ٣٣,٠٠٠ | مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٢٠٠٨م | غ |
| عسير ميقا مول | ٣٠,٠٠٠ | – | ٢٠٠٣م | غ |
| الأندلس سنتر | ٣٠,٠٠٠ | مجموعة صالح الحبيب | ١٩٨٤ | غ |
| سيتي سنتر | ٣٠,٠٠٠ | مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٢٠٠٦م | غ |
| القدس مول | ٢٤,٠٠٠ | – | ١٩٩٨م | غ |
| مركز ابن سليمان التجاري | ٢٢,٠٠٠ | مركز ابن سليمان التجاري | – | غ |
| السدحان مول- الصحافة | ٢٠,٠٠٠ | شركة بدر السدحان | ١٩٩٣م | غ |
| السدحان مول- السويدي | ١٥,٦٩٥ | شركة بدر السدحان | ٢٠٠٨م | غ |
| العروبة بلازا مول | ١٥,٠٠٠ | – | ١٩٩١م | غ |
| غرناطة مول | ١٢,٠٠٠ | شركة المطلق للإستثمار العقاري | – | غ |

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| الريم بلازا | ١٠,٨٤٧ | المراكز المتقدمة | – | غ |
| مركز الموسى | ١٠,٠٠٠ | أوقاف الموسى | ١٩٨٥م | غ |
| جمال مول | ٩,٠٠٠ | – | ١٩٩٤م | غ |
| مجمع سعود التجاري | ٧,٨٠٠ | – | ٢٠٠٨م | غ |
| مركز النمر | ٧,٠٠٠ | مجموعة النمر | ١٩٩٠م | غ |
| نجد مول | ٥,٠٠٠ | مجموعة النجد | ٢٠٠٠م | غ |
| الإجمالي الفرعي | ٣٥٣,٣٤٢ | | | غ |
| **الإجمالي** | **٦٧٤,٦٥٦** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

التصنيف غ – مراكز غير مصنفة

## ٣ – ٣ – ٢ الحصة السوقية لملاك المراكز التجارية في الرياض

يوضح الجدول أدناة الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بالرياض.

**جدول ١١: الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بالرياض**

| اسم المالك | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | الحصة السوقية (٪) |
|---|---|---|
| شركة المراكز العربية المحدودة | ١٥٣,٩٢٦ | ٪٩,٢٣ |
| صالح الراجحي وفهد المقبل | ١١٨,٥٠٠ | ٪٧,١١ |
| مجموعة عبدالمحسن المقرن | ١١٥,٩١٢ | ٪٦,٩٥ |
| شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري | ١١٥,٠٠٠ | ٪٦,٩٠ |
| شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ٩٦,١٤٤ | ٪٥,٧٧ |
| شركة دار الأركان للتطوير العقاري | ٩٠,٠٠٠ | ٪٥,٤٠ |
| المؤسسة العامه للتأمينات الاجتماعية | ٨٨,٧٧٣ | ٪٥,٣٢ |
| شركة الأندلس العقارية | ٨٨,١٩٩ | ٪٥,٢٩ |
| أسواق المستقبل | ٨٢,٨٧٨ | ٪٤,٩٧ |
| اوفاز للاستثمار والتسويق | ٧٥,٠٠٠ | ٪٤,٥٠ |
| آخرون | ٦٤٣,٠٤٢ | ٪٣٨,٥٦ |
| **الإجمالي** | **١,٦٦٧,٥٦٩** | **٪١٠٠,٠٠** |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٣ – ٣ معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الرياض

يوضح الجدول أدناة معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الرياض للفتره مابين ٢٠١١م-٢٠١٤م.

**جدول ١٢: معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الرياض**

| مليار ريال سعودي | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|
| إجمالي الانفاق على قطاع التجزئة | ٥٨,٤٧ | ٦٠,٢ | ٦٣,٩٢ | ٦٧,٢٥ |
| نمو الانفاق على قطاع التجزئة | ٪٥,٧٨ | ٪٢,٩٦ | ٪٦,١٨ | ٪٥,٢٠ |
| نسبة الانفاق في المراكز التجارية | ٪٣٤,١١ | ٪٣٦,٥٢ | ٪٣٦,٥٦ | ٪٣٦,٥٦ |
| الانفاق في مراكز المراكز التجارية | ١٩,٩٤ | ٢١,٩٩ | ٢٣,٣٧ | ٢٤,٥٩ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٤ مؤشرات أداء المراكز التجارية في الرياض

### (أ)– تحليل معدلات الإشغال

تتمتع المراكز التجارية من الدرجة الأولى بمعدلات إشغال أعلى من مراكز ذات الدرجة الثانية. ويوضح الجدول أدناه معدلات إشغال مراكز التجارية في الرياض

**جدول ١٣: معدلات الإشغال طبقا لتصنيف مركز التسوق**

| تصنيف المركز | مراكز تسوق الدرجة الأولى | مراكز تسوق الدرجة الثانية |
|---|---|---|
| معدل الإشغال (٪) | ٩٨٪ | ٩٤٪ |

المصدر: تقرير السوق

### (ب)–تحليل معدلات الإيجار

تتراوح معدلات الإيجار طبقا لنوع المتجر والمركز التجاري حيث تتمتع المراكز التجارية من الدرجة الأولى بمعدلات إيجار أعلى من مثيلاتها من مراكز تسوق الدرجة الثانية نظراً لتمتعها بمواقع متميزة ومزيج مستأجرين متنوع مما يجذب عددا أكبر من الزوار. إضافة إلى ذلك تعد معدلات إيجار منطقة الطعام الأعلى من بين انواع المتاجر الأخرى كونها تجتذب عدد كبير من الزوار في نهاية الأسبوع.

**جدول ١٤: معدلات الإيجار السنوية طبقاً لتصنيف المركز ونوع المتجر، ٢٠١٥م**

| نوع المتجر | مراكز تسوق الدرجة الأولى (ريال/متر مربع) | مراكز تسوق الدرجة ثانية (ريال/متر مربع) | نسبة الزيادة لصالح مراكز الدرجة الأولى (٪) |
|---|---|---|---|
| متجر صغير | ٣,٠٠٣ | ٢,١٣٨ | ٤٠٪ |
| منطقة الطعام | ٣,٤٦٠ | ٢,٤٨٤ | ٣٩٪ |
| متجر رئيسي | ١,٧٦٢ | ١,٤٢٨ | ٢٣٪ |

المصدر: تقرير السوق

### (ج)– معدلات الإيجار التاريخية

استمرت معدلات الإيجار بالنمو سنوياً للفترة مابين ٢٠١٠م–٢٠١٤م حيث إزدادات بمعدل أعلى من معدلات التضخم للفتره مابين ٢٠١٠م–٢٠١٢م، بينما ازدادت بمعدل مقارب لمعدل التضخم للفتره مابين ٢٠١٣م–٢٠١٤م.

**جدول ١٥: نمو معدلات الإيجار السنوي في الرياض**

| نوع المتجر | معدلات الإيجار السنوي ( ريال سعودي) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ٢٠١٠م | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
| متجر صغير | ٢,٢٣٦ | ٢,٣٣٩ | ٢,٤٤٣ | ٢,٤٨٣ | ٢,٥٣١ |
| منطقة الطعام | ٢,٥٠١ | ٢,٦١٠ | ٢,٧٣٥ | ٢,٨٠٤ | ٢,٩٠١ |
| متجر رئيسي | ١,٤٠٩ | ١,٤٦٠ | ١,٥٢٥ | ١,٥٤٧ | ١,٥٧٢ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٥ تحليل بورتر للقوى التنافسية

يستخدم إطار القوى الخمسة لتقييم الجاذبية (احتمالات الربح) لقطاع المراكز التجارية في الرياض. ويقدم هذا الإطار نقطة البداية للتحليل الاستراتيجي لهيكل المنافسة بين المراكز التجارية وجاذبية المنافسة. ونستخلص من هذه القوى الخمسة أنه عندما تكون هذه القوى مرتفعة، فإن القطاع المتعلق بها لا يكون جذاباً. وفيما يلي إطار القوى الخمس المستخدمة في التحليل:

### ا– التهديد المتعلق بدخول المنافسين

سوق المراكز التجارية في الرياض هو قطاع جذاب ومربح للداخلين الجدد إلى السوق، وذلك انطلاقاً من الدوافع التالية:

- الطلب الحالي يتجاوز العرض الحالي مما يجعل السوق جذاباً للداخلين الجدد
- يظهر أداء مراكز التجزئة الحالية تحقيق نتائج مربحة
- انعدام مبدأ التمييز بين وجهات مرافق التجزئة
- يعتبر قطاع المراكز التجارية بمثابة الوجهة الاجتماعية الوحيدة المقبولة للعائلة
- مؤشرات إنفاق ملائمة في المراكز التجارية والنمو المستمر في عدد السكان

هناك عدة عوامل تعيق الداخلين الجدد منها:

- الحاجة لرأسمال كبير يتطلب متطلبات استثمارية كبيره وخبرات متخصصة في المراكز التجارية
- السلوك التنافسي المتوقع من مشغلي المراكز التجارية القائمة، مما يجعل دخول المراكز التجارية إلى السوق مكلفاً جداً
- الوصول إلى كبار تجار التجزئة مثل الحكير،الشايع، ماجد الفطيم، الشلهوب، ورباعيات
- التميز عما هو متاح حالياً من مولات التجزئة القائمة لتحقيق قيمة أفضل من المنافسين، وهذا الأمر بدوره يزيد من المتطلبات الرأسمالية

نعتبر أن التهديد من دخول منافسين جدد في السوق متوسطاً لقطاع المراكز التجارية في الرياض.

## ٢- التهديد المتعلق بالخدمات البديلة

- بشكل عام لا يوجد بديل واضح للمراكز التجارية، حيث تعد المراكز التجارية من خيارات الترفيه القليلة المقبولة وسهلة الوصول إليها في الرياض.

نعتبر تهديد دخول منافسين بديلين متدنياً لقطاع المراكز التجارية في الرياض.

## ٣- القوة التفاوضية للعملاء

- يعتبر تجار التجزئة المستأجرون العملاء الرئيسيون لمشغلي المراكز التجارية، ويعد انفاق الزوار المحتمل على متاجر المركز التجارية نقطة جذب رئيسية لتجار التجزئة
- أما بالنسبة لتجار التجزئة، يوجد عدد محدود معروف في السوق حيث يسيطيرون على معظم العلامات التجارية في المملكة. ومن ضمنهم الحكير، الشايع، ماجد الفطيم، الشلهوب، ورباعيات
- يتمتع تجار التجزئة المعروفون بقوة تفاوضية عالية ولديهم المقدرة على استئجار متاجر المراكز التجارية بتكلفة أقل من صغار التجار نتيجة تحكمهم بأغلب المعروض من العلامات التجارية

نعتبر أن القوة التفاوضية للعملاء عالية لقطاع المراكز التجارية في الرياض.

## ٤- القوة التفاوضية للموردين

- الموردون للمراكز التجارية: مشغلي المراكز التجارية، ملاك الأراضي، شركات الصيانة وغيره.
- تعتمد القوة التفاوضية لملاك الأراضي على موقع الأراضي. بالنسبة للرياض، ونظراً لوفرة الأراضي في المناطق المحيطة بمركز المدينة وقلة المعروض في وسطها فأن ملاك الأراضي يتمتعون بقوه تفاوضية محدودة في الأراضي الواقعة خارج مركز المدينة وتزداد هذه القوة عند تملكهم لأراضي في وسط المدينة. ومع ذلك فأن الاتجاة الحالي نحو إنشاء المراكز التجارية في مناطق جديدة خارج مركز المدينة يحد من القوه التفاوضية لملاك الأراضي
- يتمتع مشغلي المراكز التجارية بقوة تفاوضية عالية. حيث تتميز الصناعة بكونها متخصصة وتطلب خبرة عالية للتعامل مع قاعدة قوية من العملاء (تجار التجزئة وزوار المركز)
- أما بالنسبة للموردين الآخرين كشركات الصيانة والشركات الأمنية فأنهم يمتلكون قوة تفاوضية محدودة نظرا لكثرتهم

نعتبر أن القوة التفاوضية للموردين متوسطة لقطاع المراكز التجارية في الرياض.

## ٥- شدة المنافسة

- يمكن تحليل البيئة الهيكلية لقطاع التجزئة من خلال شدة إطار المنافسة. وتشير شدة المنافسة في قطاع ما إلى أي مدى تقوم الشركات العاملة ضمن القطاع بوضع ضغوط على بعضها البعض والحد من احتمالات الربحية فيما بين بعضها البعض
- يمكن تحديد فئات شدة المنافسة على أنها عالية نظراً لوجود العديد من المنافسين، يقدر بأن عددهم يزيد عن ٢٥ مشغلاً في المملكة
- تنقسم الحصة السوقية بين المتنافسين بشكل غير متساوي نظراً لاختلاف حجم أعمالهم. ويستحوذ أكبر ٥ مشغلين لمولات التجزئة على أكثر من ٣٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من مساحات التجزئة في قطاع التجزئة

نعتبر أن شدة المنافسة متوسطة في قطاع مولات التجزئة في الرياض.

## ٣ – ٣ – ٦ آداء حياة مول مقارنة بأبرز منافسيه

يوضح الجدول أدناه لمحة عامه عن حياة مول مقارنة بمنافسيه وتم أختيار هذه المراكز نظرا لكونها تخدم المنطقة التجارية التي يخدمها مركز حياة مول ولتمتعها بمواصفات مقاربه له.

**جدول ١٦: لمحة عامة عن حياة مول مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | حياة مول | صحارى مول | رياض جاليري مول | بانوراما مول | غرناطة سنتر | نخيل مول |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الموقع | طريق الملك عبدالعزيز / حي الملك فهد | طريق الملك عبدالعزيز / حي الملك فهد | طريق الملك فهد / حي الملك فهد | التخصصي / حي المعذر | طريق الدائري الشرقي | طريق الإمام سعود بن عبد العزيز / المغرزات |
| نوع المركز | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية المحلية | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية الإقليمية |
| تصنيف المركز | أ | ب | أ | أ | أ | ب |
| تاريخ الافتتاح | ٢٠٠٦م | ١٩٩٧م | ٢٠٠٨م | ٢٠١٠م | ٢٠٠٥م | ٢٠١٥م |
| المالك | شركة الأندلس العقارية<br>عبدالله سعد الراشد<br>ورثة عبدالعزيز عبدالله الموسى | الرياض صحارى مول | شركة الراجحي و المقبل | أسواق المستقبل | المؤسسة العامه للتأمينات الاجتماعية | شركة المراكز العربية المحدودة |
| المساحة المبنية (متر مربع) | ١٢٨,٩٨٩ | ٤٤,٢٠٠ | ١٨٢,٠٠٠ | ١٣٣,٦٠٨ | ١٣٦,٠٠٠ | ٨٦,٧٥٦ |
| المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | ٨٨,١٩٩ | ٣٢,٥٠٠ | ١١٨,٥٠٠ | ٨٢,٨٧٨ | ٨٢,٠٠٠ | ٥٣,٢٥١ |
| مساحة الأرض (متر مربع) | ١٤٦,٠٦٩ | ٨٥,٠٠٠ | ١٢٤,٠٠٠ | ١٤٠,٠٠٠ | – | ١٢٢,٠٠٠ |
| عدد الأدوار | ٢ | ٣ | ٣ | ٢ | ٢ | ٢ |
| عدد المتاجر | ٤٨٧ | ١٨٠ | ٣٢٥ | ٢٥٠ | ٢٣٥ | ٢٢٦ |
| عدد الزوار السنوي | ١٠,٠٢٧,٩٩٠ | – | – | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١١,٦٧٠,٠٠٠ | – |
| نسبة الكفاءة*(٪) | ٪٦٨ | ٪٧٤ | ٪٦٥ | ٪٦٢ | ٪٦٠ | ٪٦١ |
| معدل الإشغال (٪) | ٪٩٩ | ٪٩٨ | ٪٩٩ | ٪٩٩ | ٪٩٧ | ٪٩٤ |
| عدد مواقف السيارات | ٢,٥٣٣ | ١,٢٠٠ | ٢,٤٠٠ | ٢,٠٠٠ | ٤,٥٠٠ | ١,٣٧٠ |
| نسبة مواقف السيارات** | ٣٥ | ٢٧ | ٤٩ | ٤١ | ١٨ | ٣٩ |

المصدر: تقرير السوق

*نسبة الكفاءة (المساحة القابلة للتأجير/ المساحة المبنية)

**نسبة مواقف السيارات(المساحة القابلة للتأجير/ عدد مواقف السيارات)

**جدول ١٧: خليط المستأجرين لحياة مول مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | متاجر صغيرة | متاجر رئيسية صغيرة | متاجر رئيسية | هايبر | الترفية | الطعام | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| حياة مول | ٪٤٠ | ٪٦ | ٪١٧ | ٪٢٢ | ٪١٣ | ٪٢ | ٪١٠٠ |
| صحارى مول | ٪٥٦ | ٪٣ | ٪٠ | ٪١٨ | ٪١٥ | ٪٨ | ٪١٠٠ |
| رياض جاليري مول | ٪٤٥ | ٪٩ | ٪١٧ | ٪١٥ | ٪٩ | ٪٥ | ٪١٠٠ |
| بانوراما مول | ٪٣٣ | ٪١١ | ٪٢٦ | ٪١٩ | ٪٩ | ٪٢ | ٪١٠٠ |
| غرناطة سنتر | ٪٣٩ | ٪٣ | ٪٢١ | ٪٢٣ | ٪٩ | ٪٥ | ٪١٠٠ |
| نخيل مول | ٪٤٥ | ٪٢٦ | ٪١٠ | ٪٠ | ٪١٤ | ٪٤ | ٪١٠٠ |
| **المتوسط** | **٤٣٪** | **٨٪** | **١٥٪** | **١٦٪** | **١٤٪** | **٤٪** | ٪١٠٠ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٤ العرض المتوافر من مراكز تسوق الاحياء في مدينة الرياض

### ٣ – ٤ – ١ مفهوم مراكز تسوق الاحياء

مراكز تسوق الاحياء في العادة هي عبارة عن تواجد متاجر تجزئة يتم تطويرها وإدارتها بواسطة مالكيها كعقار مفرد. ويتكون عنصر التجزئة في مركز تسوق الاحياء عادة من محل تجاري كبير رئيسي أو شبه رئيسي إلى جانب عدد من المعارض غير الرئيسية، حيث تقدم خدماتها لدعم الساحات المحيطة والمنطقة الواقعة ضمنها. ويوفر مركز تسوق الاحياء مواقف سيارات خاصة به (مقابل المتاجر التجارية) وهي مصممة لإتاحة التدفق السلس لحركة السيارات ضمن منطقة السيارات وكذلك سهولة الدخول والخروج إلى المشروع ومنه. ويعتمد نجاح مركز تسوق الأحياء بشكل كبير على موقعها الجغرافي. وهذه المشاريع لا تخدم فقط سكان المنطقة، وإنما تؤدي دوراً إضافياً لمشاريع التطوير التجاري الأخرى في المنطقة (مباني المكاتب، المستشفيات، المدارس، والجامعات، وغيرها) الواقعة في المناطق المجاورة.

### ٣ – ٤ – ٢ المعرض الرئيسي

تتواجد المعارض الرئيسية بشكل واسع في مراكز تسوق الاحياء، ويكون ذلك على هيئة سوبرماركت أو معارض ألبسة في بعض الأحيان. وتحتل المعارض الرئيسية مساحة واسعة من مراكز تسوق الاحياء وتتمتع بقدره تفاوضية كبيرة بسبب المساحة الكبيرة التي تشغلها، كما أنها تكون بمثابة المولد الرئيسي لحركة الزبائن في مراكز تسوق الاحياء.

معظم المعارض الرئيسية القائمة في المملكة تكون على هيئة سوبرماركت مثل الدانوب، والتميمي، وبندة. كما توجد المعارض الرئيسية على هيئة معارض إلكترونيات أو ملابس مثل ساكو، إكسترا، سنتربوينت، ورد تاغ. وتستخدم المعارض الرئيسية لاستقطاب النشاط نحو معارض التجزئة الأصغر والتي تأتي على هيئة صفوف من المتاجر التجارية.

### ٣ – ٤ – ٣ المتاجر الصغيرة

المتاجر الصغيرة في مراكز تسوق الاحياء هي عباره عن شريط من المتاجر تخدم مناطق التجمع والحركة العامة، والأحياء السكنية القريبة/ المجاورة، ويكون لهذه المعارض واجهة على الشارع لتسهيل وقوف السيارات والدخول.

المتاجر الصغيرة تكون عبارة عن متاجر للطعام والشراب، أو معارض الإلكترونيات، أو الصيدليات، أو خدمات غسل وتنظيف الملابس. وتكون هذه المعارض متواجدة لدعم مركز تسوق الاحياء والمناطق السكنية.

#### (أ)– التلال سنتر

يوضح الجدول أدناه لمحة عن التلال سنتر مقارنة بمنافسيه.

**جدول ١٨ : لمحة عامة عن التلال سنتر مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | مساحة الأرض (متر مربع) | عدد المتاجر | معدل الإشغال | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | الإيجار (ريال سعودي/متر مربع) | عدد المواقف | المساحة القابلة للتأجير/ مساحة الأرض | المساحة القابلة للتأجير/عدد المواقف |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| التلال سنتر | ٩,٠١٨ | ١٨ | ٪٩٨ | ٥,٠٦٤ | ١,٧٢٥ | ١٨٠ | ٠,٤٢ | ٢٨ |
| الملقا بلازا | ١٨,٠٠٠ | ٢٤ | ٪١٠٠ | ٨,٦٩٣ | ١,٨٠٠ | ١١٥ | ٠,٤٨ | ٧٥ |
| **المتوسط** | **١٤,٦٩٤** | **٢٢** | **٪٩٩** | **٦,٨٧٩** | **١,٧٧٢** | **١٤٧,٥** | **٠,٤٥** | **٥٢** |

المصدر: تقرير السوق

#### (ب)–الصحافة سنتر

يوضح الجدول أدناه لمحة عن الصحافة سنتر مقارنة بمنافسيه.

**جدول ١٩ : لمحة عامة عن الصحافة سنتر مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | مساحة الأرض (متر مربع) | عدد المتاجر | معدل الإشغال | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | الإيجار (ريال سعودي/متر مربع) | عدد المواقف | المساحة القابلة للتأجير/ مساحة الأرض | المساحة القابلة للتأجير/عدد المواقف |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الصحافة سنتر | ١٢,٣٦٧ | ٢٤ | ٪٩٩ | ٧,١٣٥ | ١,٧٠٠ | ٢٠٠ | ٠,٧٣ | ٣٥,٧ |
| جنى مول | ١٤,٠٠٠ | ٢١ | ٪٩٩ | ٥,٨٠٠ | ١,٥٥٠ | ١٣٠ | ٠,٤١ | ٤٤,٦ |
| **المتوسط** | **١٣,١٨٤** | **٢٣** | **٪٩٩** | **٦,٤٦٨** | **١,٦٤٠** | **١٦٥** | **٠,٥٧** | **٤٠,١٥** |

المصدر: تقرير السوق

### (ج)- اليرموك سنتر

يوضح الجدول أدناه لمحة عن اليرموك سنتر مقارنة بمنافسيه.

**جدول ٢٠ :لمحة عامة عن اليرموك سنتر مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | مساحة الأرض (متر مربع) | عدد المتاجر | معدل الإشغال | المساحة القابلة للتأجير(متر مربع) | الإيجار (ريال سعودي/متر مربع) | عدد المواقف | المساحة القابلة للتأجير/ مساحة الأرض | المساحة القابلة للتأجير/عدد المواقف |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| اليرموك سنتر | ١٠,٨٢٣ | ٢٥ | ٪٩١ | ٥,٣١٧ | ١,٧٠٠ | ١٨٢ | ٠,٥٥ | ٢٩ |
| غرناطة سنتر | ١٣,٠٠٠ | ٢١ | ٪١٠٠ | ٨,٥٢١ | ١,٦٠٠ | ١٤٠ | ٠,٦٥ | ٦٠ |
| إشبيلية بلازا | ١٧,٢٠٠ | ٢٦ | ٪١٠٠ | ٦,٨٩٢ | ١,٥٠٠ | ٩٥ | ٠,٤١ | ٦٠ |
| قرطبة | ٧,١٠٠ | ١٦ | ٪١٠٠ | ١,٦٥٠ | ١,٦٠٠ | ٧٠ | ٠,٢٣ | ٢٤ |
| **المتوسط** | **١٣,٣٤١** | **٢٣** | ٪٩٨ | **٥,٥٩٥** | **١,٥٩٣** | **١٣١** | **٠,٥٢** | **٥٠** |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٥ قطاع التجزئة في جدة

### ٣ – ٥ – ١ العرض المتوافر من المراكز التجارية

### (أ)- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى

لدى الشركة مركز تجاري الأندلس مول والذي يصنف ضمن المراكز التجارية الإقليمية الكبرى تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في جدة ٥١٦,٨٤٠ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في جدة.

**جدول ٢١: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في جدة**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير(متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| مجمع العرب | ٩٥,٥٢٦ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠٠٨م | أ |
| ردسي مول | ١١٠,٠٠٠ | شركة أسواق البحر الأحمر المحدودة | ٢٠٠٨م | أ |
| السلام مول | ١١١,٩١٤ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠١٢م | أ |
| الأندلس مول | ٨٦,٦٣٥ | شركة الاندلس العقارية | ٢٠٠٧م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٤٠٣,٧٧٩ | | | أ |
| مركز الجمجوم التجاري | ١١٢,٧٦٥ | شركة الأسواق العقارية التجارية المحدودة | ١٩٨٨م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ١١٢,٧٦٥ | | | ب |
| **الإجمالي** | **٥١٦,٨٤٠** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

## (ب)- المراكز التجارية الإقليمية

تنتشر المراكز التجارية الأقليمية في جدة بشكل أقل من مثيلاتها في مناطق المملكة الأخرى. حيث يتجه مطورو المراكز التجارية في جدة، لقربها من المناطق المقدسة لإنشاء المراكز التجارية الإقليمية الكبرى لتلبية رغبة السياح بقضاء احتياجاتهم المختلفة في مكان واحد (الترفية والطعام). وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية الإقليمية في جدة ٢٨٠,٣٤٤ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية الإقليمية في جدة.

**جدول ٢٢: المراكز التجارية الإقليمية في جدة**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| عزيز مول | ٧٠,٥٠٠ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠٠٥م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٧٠,٥٠٠ | | | أ |
| صيرفي ميجا مول | ٦٢,٠٠٠ | صالح صيرفي | ٢٠٠٥م | ب |
| فلامنجو مول | ٦٢,٠٠٠ | شركة أبد للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠١٣م | ب |
| روشان مول | ٣٥,٨٤٤ | شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ٢٠٠٦م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ١٥٩,٨٤٤ | | | ب |
| مول حراء الدولي | ٥٠,٠٠٠ | مجموعة عمر قاسم العيسائي/مجموعة شركات سكاب | ١٩٩٤م | غ |
| الإجمالي الفرعي | ٥٠,٠٠٠ | | | غ |
| **الإجمالي** | **٢٨٠,٣٤٤** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

التصنيف غ – مراكز غير مصنفة

## (ج)- المراكز التجارية المحلية

تم إنشاء أغلب المراكز التجارية الإقليمية في الفترة قبل عام ٢٠٠٠م ويقع أغلبها ضمن المناطق الرئيسية فيها (كمشاريع الأمير محمد بن عبدالعزيز، وطريق الملك عبدالعزيز) على العكس من مثيلاتها في الرياض والخبر وسائر مناطق المملكة. كما تعد المراكز التجارية المحلية في جدة أكثر نجاحاً من مثيلاتها في المملكة حيث تمتاز بتخصص كل منها. علاوة على ذلك لا يزال مطورو المراكز التجارية في جدة يتجهون لإنشاء وتطوير المراكز التجارية المحلية على الرغم من قلة الأراضي المتاحة. وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية المحلية في جدة ٦٧٦,٧٩٦ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية المحلية في جدة.

**جدول ٢٣: المراكز التجارية المحلية في جدة**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| ستارز أفينيو مول | ٣٥,٥٠٠ | شركة مداد للتنمية والإستثمار العقاري | ٢٠٠٨م | أ |
| ايتوال مول | ١٣,٨١٧ | شركة بنيان المتحده | ٢٠٠٥م | أ |
| لو شاتو مول | ١٢,٥٨٨ | شركة بنيان المتحده | ٢٠٠٨م | أ |
| مركز الخياط | ١٠,٠٠٠ | مجموعة الخياط | ١٩٩١م | أ |
| لي مول | ٤,٤٩٦ | شركة بنيان المتحده | ٢٠٠١م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٧٦,٤٠١ | | | أ |
| سلطان مول | ٣٨,٤٧٧ | الأمير عبد الله بن تركي بن عبدالعزيز | ٢٠٠٤م | ب |
| جرير مول ٢ | ٣٥,٠٠٠ | شركة جرير للاستثمارات | ٢٠٠٤م | ب |
| هيفاء مول | ٣١,٤٠٠ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠١٢م | ب |
| مركز التحلية التجاري | ٣٠,٠٠٠ | – | ٢٠٠٧م | ب |
| الجامعة بلازا | ٢٢,١٣٧ | شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ٢٠٠٥م | ب |
| تياترو مول | ١٧,٢٠٠ | – | ٢٠٠٨م | ب |
| لا بروميناد | ١٦,٥٦٠ | شركة الزاهد للتجارة والتنمية العقارية المحدودة | ٢٠٠٢م | ب |
| مركز البساتين | ١٣,٠١٠ | شركة البساتين العقارية المحدودة | ١٩٨٧م | ب |

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| جرير مول ١ | ١١,٠٠٠ | شركة جرير للعقار | ٢٠٠٢م | ب |
| مركز التحلية | ٧,٠٠٠ | – | ١٩٩٧ | ب |
| مركز روشانا الدولى | ٦,٧٥٠ | – | ٢٠٠٨م | ب |
| لو دومي | ٤,٣٢٢ | شركة بنيان المتحده | ٢٠٠٢م | ب |
| جميل سكوير | ٥,٠٠٠ | شركة هادية عبداللطيف جميل المحدودة | ٢٠٠٩م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ٢٣٧,٨٥٦ | | | ب |
| المساعدية بلازا | ٣٠,٠٠٠ | مجموعة شركات بالبيد | ١٩٨١م | غ |
| مركز الباروم التجاري | ٣٠,٠٠٠ | شركة مجموعة ابناء عبدالله محمد باروم المحدوده | ١٩٨٥م | غ |
| مركز المساعدية ١ و ٢ | ٣٠,٠٠٠ | شركة أسواق الحجاز العقارية | ١٩٧٧م | غ |
| سوق ناما | ٢٤,٩٧٨ | سدكو القابضة | – | غ |
| البلاد مول | ٢٣,٠٠٠ | شركة أبد للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٠٨م | غ |
| صاري جراند مول | ٢٢,٣٥٠ | – | ٢٠٠٧م | غ |
| مركز جدة الدولي | ٢٠,٠٠٠ | – | ١٩٨٤م | غ |
| مركز السلامة | ٢٠,٠٠٠ | – | ٢٠٠٦م | غ |
| نجود سنتر | ١٨,٠٠٠ | – | ٢٠٠٧م | غ |
| الهداب تحلية سنتر | ١٧,٥٠٠ | – | ٢٠٠١م | غ |
| محمود سعيد اويسس مول | ١٧,٠٠٠ | مجموعة محمود سعيد | ٢٠٠٠م | غ |
| مركز المحمل | ١٥,٠٠٠ | صالح بن محفوظ وشركاه | ١٩٨٧م | غ |
| مركز النخيل | ١٥,٤٣٧ | محمد سالم بن محفوظ | ١٩٩٢م | غ |
| الصواري لاندمارك | ١٠,٨٠٠ | – | ٢٠٠٥م | غ |
| كورال مول | ١٠,٠٠٠ | – | ٢٠٠١م | غ |
| الراجحي جاليري | ١٠,٠٠٠ | – | ٢٠٠٩م | غ |
| آيه مول | ٩,٦٠٠ | – | ٢٠٠٨م | غ |
| مركز غاليريا للتسوق | ٩,٠٠٠ | مجموعة ايلاف | ٢٠١٣م | غ |
| مركز دانية | ٨,٤٩٩ | سدكو القابضة | – | غ |
| شاينا تاون | ٨,٠٠٠ | – | ٢٠٠٨م | غ |
| ان تو مول | ٧,٠٠٠ | – | ٢٠٠٦م | غ |
| جده مول | ٦,٣٧٥ | – | ٢٠٠١م | غ |
| الإجمالي الفرعي | ٣٦٢,٥٣٩ | | | غ |
| **الإجمالي** | **٦٧٦,٧٩٦** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

التصنيف غ – مراكز غير مصنفة

## ٣ – ٥ – ٢ الحصة السوقية لملاك المراكز التجارية في جدة

يوضح الجدول أدناة الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بجدة.

**جدول ٢٤: الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بجدة**

| اسم المالك | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | الحصة السوقية (٪) |
|---|---|---|
| شركة المراكز العربية المحدودة | ٣٠٩,٣٤٠ | ٢٠,٩٩٪ |
| شركة الأسواق العقارية التجارية المحدودة | ١١٢,٧٦٥ | ٧,٦٥٪ |
| شركة أسواق البحر الأحمر المحدودة | ١١٠,٠٠٠ | ٧,٤٦٪ |
| شركة الاندلس العقارية | ٨٦,٦٣٥ | ٥,٨٨٪ |
| شركة أبد للاستثمار والتطوير العقاري | ٨٥,٠٠٠ | ٥,٧٧٪ |
| صالح صيرفي | ٦٢,٠٠٠ | ٤,٢١٪ |
| شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ٥٧,٩٨١ | ٣,٩٣٪ |
| مجموعة عمر قاسم العيسائي/مجموعة شركات سكاب | ٥٠,٠٠٠ | ٣,٣٩٪ |
| شركة جرير للاستثمارات | ٤٦,٠٠٠ | ٣,١٢٪ |
| الأمير عبد الله بن تركي بن عبدالعزيز | ٣٨,٤٧٧ | ٢,٦١٪ |
| آخرون | ٥١٥,٧٨٢ | ٣٤,٩٩٪ |
| **الإجمالي** | **١,٤٧٣,٩٨٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٥ – ٣ معدلات الانفاق في المراكز التجارية في جدة

يوضح الجدول أدناة معدلات الانفاق في المراكز التجارية في جدة للفتره مابين ٢٠١١م -٢٠١٤م.

**جدول ٢٥: معدلات الانفاق في المراكز التجارية في جدة**

| مليار ريال سعودي | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|
| إجمالي انفاق المقيمين على قطاع التجزئة | ٣٣,٧٦ | ٣٩,٠٢ | ٤٤,١٢ | ٤٦,٧٢ |
| نمو الانفاق على قطاع التجزئة | ٩,٨٢٪ | ١٥,٥٦٪ | ١٣,٠٧٪ | ٥,٩٠٪ |
| نسبة الانفاق في المراكز التجارية | ٤٠,٧١٪ | ٤٠,٠٠٪ | ٣٨,٠٠٪ | ٣٨,٠٠٪ |
| انفاق المقيمين في المراكز التجارية | ١٣,٧٥ | ١٥,٦٢ | ١٦,٧٨ | ١٧,٧٧ |
| انفاق السياح في المراكز التجارية | ٣,١٣ | ٢,٦٨ | ٢,٤٨ | ١,٨٧ |
| الانفاق في المراكز التجارية | ١٦,٨٧ | ١٨,٣١ | ١٩,٢٦ | ١٩,٦٤ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٥ – ٤ مؤشرات اداء المراكز التجارية في جدة

### (أ)- تحليل معدلات الإشغال

يوضح الجدول أدناه معدلات إشغال المراكز التجارية في جدة.

**جدول ٢٦: معدلات الإشغال طبقا لتصنيف مركز التسوق**

| تصنيف المركز | مراكز تسوق الدرجة الأولى | مراكز تسوق الدرجة الثانية |
|---|---|---|
| معدل الإشغال (٪) | ٩٥٪ | ٩٤٪ |

المصدر: تقرير السوق

### (ب)-تحليل معدلات الإيجار

تعد زيادة الإيجار التي تطلبها المراكز التجارية من الدرجة الأولى في جدة أقل من مثيلاتها في الرياض والدمام والخبر وذلك لتفضيل مرتادي المراكز التجارية في جدة المراكز التجارية المحلية (المصنف أغلبها من الدرجة الثانية) لتلبية احتاجاتهم المختلفة. كما تتراوح معدلات الإيجار طبقا لنوع المتجر حيث تعد منطقة الطعام الأعلى من بين أنواع المتاجر الأخرى كونها تجتذب عدد كبير من الزوار في نهاية الأسبوع ولصغر المساحات المستأجره فيها.

**جدول ٢٧: معدلات الإيجار السنوية طبقا لتصنيف المركز ونوع المتجر، ٢٠١٥م**

| نوع المتجر | مراكز تسوق الدرجة الأولى (ريال/متر مربع) | مراكز تسوق الدرجة ثانية (ريال/متر مربع) | نسبة الزياده لصالح مراكز الدرجة الأولى (٪) |
|---|---|---|---|
| متجر صغير | ٢,٦٩٦ | ٢,٣٦٣ | ٪١٤ |
| منطقة الطعام | ٣,٣٣٦ | ٣,٠٠٤ | ٪١١ |
| متجر رئيسي | ١,٧٣٢ | ١,٤٣٢ | ٪٢١ |

المصدر: تقرير السوق

## (ج)- معدلات الإيجار التاريخية

استمرت معدلات الإيجار بالنمو سنويا للفتره مابين ٢٠١٠م-٢٠١٤م حيث إزدادت بمعدل أعلى من من معدلات التضخم للفتره ماعدا عام ٢٠١١م حيث ازدادت بمعدل محدود.

**جدول ٢٨: نمو معدلات الإيجار السنوي في جدة**

| معدلات الإيجار السنوي ( ريال سعودي) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| نوع المتجر | ٢٠١٠م | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
| متجر صغير | ٢,١٦٠ | ٢,١٨٥ | ٢,٢٦١ | ٢,٣٧٨ | ٢,٤٢٤ |
| منطقة الطعام | ٢,٦٦٣ | ٢,٧٠٠ | ٢,٨٠٢ | ٢,٩٥٩ | ٣,٠٣٣ |
| متجر رئيسي | ١,٣٨٨ | ١,٣٩٥ | ١,٤٣٦ | ١,٤٩٩ | ١,٥٢٦ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٥ – ٥ تحليل بورتر للقوى التنافسية

يستخدم إطار القوى الخمسة لتقييم الجاذبية (احتمالات الربح) لقطاع المراكز التجارية في جدة. ويقدم هذا الإطار نقطة البداية للتحليل الاستراتيجي لهيكل المنافسة بين المراكز التجارية وجاذبية المنافسة. ونستخلص من هذه القوى الخمسة أنه عندما تكون هذه القوى مرتفعة، فإن القطاع المتعلق بها لا يكون جذاباً. وفيما يلي إطار القوى الخمس المستخدمة في التحليل:

### ١- التهديد المتعلق بدخول المنافسين

سوق المراكز التجارية في جدة هو قطاع جذاب ومربح للداخلين الجدد إلى السوق، وذلك انطلاقاً من الدوافع التالية:

- الطلب الحالي يتجاوز العرض الحالي مما يجعل السوق جذاباً للداخلين الجدد
- يظهر أداء مراكز التجزئة الحالية تحقيق نتائج مربحة
- انعدام مبدأ التمييز بين وجهات مرافق التجزئة
- يعتبر قطاع المراكز التجارية بمثابة الوجهة الاجتماعية الوحيدة المقبولة للعائلة إلى جانب كورنيش جدة
- مؤشرات إنفاق ملائمة في المراكز التجارية والنمو المستمر في عدد السكان
- قدوم السياح المحليين والوافدين إلى منطقة مكة المكرمة لأغراض دينية يزيد من الإنفاق على قطاع التجزئة

هناك عدة عوامل تعيق الداخلين الجدد منها:

- الحاجة لرأسمال كبير يتطلب متطلبات استثمارية كبيرة وخبرات متخصصة في المراكز التجارية
- السلوك التنافسي المتوقع من مشغلي المراكز التجارية القائمة، مما يجعل دخول مركز تسوق إلى السوق مكلفاً جداً
- مواقع الأراضي وأسعارها
- الوصول إلى كبار تجار التجزئة مثل الحكير والشايع
- التميز عما هو متاح حالياً من مولات التجزئة القائمة لتحقيق قيمة أفضل من المنافسين، وهذا الأمر بدوره يزيد من المتطلبات الرأسمالية

نعتبر أن التهديد من دخول منافسين جدد في السوق متوسطاً لقطاع المراكز التجارية في جدة.

### ٢- التهديد المتعلق بالخدمات البديلة

- بشكل عام لا يوجد بديل واضح للمراكز التجارية، حيث تعد المراكز التجارية من خيارات الترفيه القليلة المقبولة وسهلة الوصول إليها في جدة

نعتبر تهديد دخول منافسين بديلين متدنياً لقطاع المراكز التجارية في جدة.

### ٣- القوة التفاوضية للعملاء

- يعتبر تجار التجزئة المستأجرون العملاء الرئيسيون لمشغلي المراكز التجارية، ويعد انفاق الزوار المحتمل على وحدات مركز لتسوق نقطة الجذب الرئيسية لتجار التجزئة
- يتوفر لسكان جدة مجموعة واسعة من الخيارات فيما يتعلق بالتسوق والترفية، خاصة عند مقارنتها مع الرياض، وعلى أساس من التفضيلات، الرغبات والحاجات فأنها تتمتع بعرض أعلى من خيارات الترفيه (مثل الكورنيش، شواطئ الخ)
- أما بالنسبة لتجار التجزئة، يوجد عدد محدود معروف في السوق حيث يسيطيرون على معظم العلامات التجارية في المملكة ومن ضمنهم الحكير، الشايع، ماجد الفطيم، الشلهوب، ورباعيات

- وعلى الرغم من كون المنافسة في جدة أعلى منها في الرياض يتمتع تجار التجزئة المعروفون بقوة تفاوضية عالية ومقدرة على استئجار وحدات المراكز التجارية بتكلفة أقل من صغار التجار

نعتبر أن القوة التفاوضية للعملاء عالية لقطاع المراكز التجارية في جدة.

### ٤- القوة التفاوضية للموردين

- الموردون للمراكز التجارية: مشغلي المراكز التجارية، ملاك الأراضي، شركات الصيانة وغيرهم
- يتمتع ملاك الأراضي في جدة بقوة تفاوضية عالية نظراً لمحدودية الأراضي المعروضة في جدة
- يتمتع مشغلي المراكز التجارية بقوة تفاوضية عالية. حيث تتميز الصناعة بكونها متخصصة وتطلب خبرة عالة للتعامل مع قاعدة قوية من العملاء (تجار التجزئة وزوار المركز)
- أما بالنسبة للموردين الآخرين كشركات الصيانة والشركات الأمنية فأنهم يمتلكون قوة تفاوضية محدودة نظرا لكثرتهم

نعتبر أن القوة التفاوضية للموردين عالية لقطاع المراكز التجارية في جدة

### ٥- شدة المنافسة

- يمكن تحليل البيئة الهيكلية لقطاع التجزئة من خلال شدة إطار المنافسة. وتشير شدة المنافسة في قطاع ما إلى أي مدى تقوم الشركات العاملة ضمن القطاع بوضع ضغوط على بعضها البعض والحد من احتمالات الربحية فيما بين بعضها البعض.
- واحده من الأشياء التي تجدر ملاحظتها في جدة هو هيمنة شركة المراكز العربية المحدودة على السوق. حيث تبلغ حصتها السوقية ثلاثة أضعاف الحصة السوقية لثاني أكبر مالك.
- يمكن تحديد فئات شدة المنافسة على أنها متوسطة نظراً لوجود العديد من المنافسين بحصص سوقية متقاربة.

نعتبر أن شدة المنافسة متوسطة في قطاع مولات التجزئة في جدة.

## ٣ – ٥ – ٦ آداء الأندلس مول مقارنة بأبرز منافسيه

يوضح الجدول أدناه لمحة عامه عن الأندلس مول مقارنة بمنافسيه وتم أختيار هذه المراكز نظرا لكونها تخدم المنطقة التجارية التي يخدمها مركز الأندلس مول ولتمتعها بمواصفات مقاربه له.

**جدول ٢٩: لمحة عامة عن الأندلس مول مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | الأندلس مول | السلام مول | فلامينقو مول | عزيز مول | مجمع العرب | ردسي مول |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الموقع | طريق الأمير ماجد / حي الفيحاء | طريق الأمير ماجد / حي الفيحاء | طريق الأمير ماجد / حي العزيزية | طريق الأمير ماجد / حي الفيصلية | طريق المدينة / حي النزهة | طريق الإمام سعود بن عبد العزيز / المغرزات |
| نوع المركز | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية الإقليمية | المراكز التجارية الإقليمية | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى | المراكز التجارية الإقليمية الكبرى |
| تصنيف المركز | أ | أ | ب | أ | أ | أ |
| تاريخ الافتتاح | ٢٠٠٧م | ٢٠١١م | ٢٠١٣م | ٢٠٠٥م | ٢٠٠٨م | ٢٠٠٨م |
| المالك | شركة الاندلس العقارية | شركة المراكز العربية المحدودة | شركة أبد للاستثمار والتطوير العقاري | شركة المراكز العربية المحدودة | شركة المراكز العربية المحدودة | شركة أسواق البحر الأحمر المحدودة |
| المساحة المبنية (متر مربع) | ١٢١,١٩١ | ٢١٢,٨٢٥ | ١٧٠,٠٠٠ | ٩٣,٣١٠ | ٢٤٧,٨٤٨ | ٢٤٨,٠٠٠ |
| المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | ٨٦,٦٣٥ | ١١١,٩١٤ | ٦٢,٠٠٠ | ٧٠,٥٠٠ | ٩٥,٥٢٦ | ١١٠,٠٠٠ |
| مساحة الأرض (متر مربع) | ١٤٣,٩٧٢ | ١٩٧,٠٠٠ | ٩٢,٠٠٠ | ١٠٢,٠٠٠ | ١٣٢,٠٠٠ | ٢٤٢,٠٠٠ |
| عدد الأدوار | ٢ | ٢ | ٣ | ٢ | ٤ | ٣ |
| عدد المتاجر | ٣٦٨ | ١٨٠ | ٣٢٠ | ٢٢٠ | ٣٥٠ | ٤٨٤ |
| عدد الزوار السنوي | ١٢,٦٠٨,٦٧٤ | – | – | ١٠,٠٩٩,٢٠٠ | ١٦,٢٥٠,٠٠٠ | ١٥,٦٠٠,٠٠٠ |
| نسبة الكفاءة*(٪) | ٧١٪ | ٥٣٪ | ٣٦٪ | ٧٦٪ | ٤١٪ | ٤٤٪ |
| معدل الإشغال (٪) | ٩٩٪ | ٨٥٪ | ٩٠٪ | ١٠٠٪ | ٨٨٪ | ٩٧٪ |
| عدد مواقف السيارات | ٣,٠٠٠ | ١,٤٢٠ | ٢,٧٠٠ | ١,٤٠٠ | ١,٥٠٠ | ٤,٣٠٠ |
| نسبة مواقف السيارات** | ٢٩ | ٧٩ | ٢٣ | ٥١ | ٦٨ | ٢٦ |

المصدر: تقرير السوق

*نسبة الكفاءة (المساحة القابلة للتأجير/ المساحة المبنية)

**نسبة مواقف السيارات (المساحة القابلة للتأجير/ عدد مواقف السيارات)

**جدول ٣٠: خليط المستأجرين للأندلس مول مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | متاجر صغيرة | متاجر رئيسية صغيرة | متاجر رئيسية | هايبر | الترفية | الطعام | إجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الأندلس مول | ٪٣٧ | ٪٨ | ٪١٩ | ٪٢١ | ٪١٤ | ٪١ | ٪١٠٠ |
| السلام مول | ٪٣٩ | ٪١١ | ٪٣٢ | ٪١٤ | ٪٠ | ٪٤ | ٪١٠٠ |
| فلامينقو مول | ٪٣٤ | ٪١١ | ٪١٩ | ٪٢٤ | ٪١٠ | ٪٢ | ٪١٠٠ |
| عزيز مول | ٪٣٦ | ٪١١ | ٪١٨ | ٪٢٢ | ٪١١ | ٪٢ | ٪١٠٠ |
| مجمع العرب | ٪٣٨ | ٪١١ | ٪٢٥ | ٪٧ | ٪١٥ | ٪٤ | ٪١٠٠ |
| ردسي مول | ٪٣٣ | ٪٨ | ٪٢٧ | ٪١٦ | ٪١٢ | ٪٤ | ٪١٠٠ |
| **المتوسط** | **٪٣٦** | **٪١٠** | **٪٢٣** | **٪١٧** | **٪١٠** | **٪٣** | **٪١٠٠** |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٦ قطاع التجزئة في الدمام والخبر

### ٣ – ٦ – ١ العرض المتوافر من المراكز التجارية

#### (أ)– المراكز التجارية الإقليمية الكبرى

تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الدمام والخبر ٤١١,٧٤٠ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الدمام والخبر.

**جدول ٣١: المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الدمام والخبر**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| مجمع الظهران | ١٦٣,٧٤٠ | شركة المراكز العربية المحدودة | ٢٠٠٨م | أ |
| الراشد مول | ١٥٠,٠٠٠ | شركة الراشد للتجارة والمقاولات | ١٩٩٥م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٣١٣,٧٤٠ | | | أ |
| أمواج مول | ٩٨,٠٠٠ | شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٠٠٩م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ٩٨,٠٠٠ | | | ب |
| **الإجمالي** | **٤١١,٧٤٠** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

#### (ب)–المراكز التجارية الإقليمية

لدى الشركة مركز تجاري دراين مول والذي يصنف ضمن المراكز التجارية الإقليمية تقع معظم المراكز التجارية الأقليمية في الدمام في المنطقة المقاربة للكورنيش، بينما تتواجد المراكز التجارية الإقليمية الكبرى في الخبر نظرا لتمتع سكانها بمستويات دخل أعلى. وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية الإقليمية في الدمام والخبر ٢٣٤,٢٥٥ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية الإقليمية في الدمام والخبر.

**جدول ٣٢: المراكز التجارية الإقليمية في الدمام والخبر**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| العثيم مول | ٦٠,٠٠٠ | شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠١٠م | ب |
| فينيسيا مول | ٤٤,٥٠٠ | مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٢٠٠٧م | ب |
| مجمع الشاطئ | ٤٣,٤٠٠ | شركة شاطىء الشرق المحدودة | ٢٠٠٦م | ب |
| دارين مول | ٤١,٣٥٥ | شركة الأسواق المتطورة (مملوكة بنسبة ٥٠٪ من قبل شركة الأندلس العقارية) | ٢٠٠٩م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ١٨٩,٢٥٥ | | | ب |
| الحياة بلازا | ٤٥,٠٠٠ | – | – | غ |
| الإجمالي الفرعي | ٤٥,٠٠٠ | | | غ |
| **الإجمالي** | **٢٣٤,٢٥٥** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

التصنيف غ – مراكز غير مصنفة

### (ج)- المراكز التجارية المحلية

تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المراكز التجارية المحلية في الدمام والخبر ١٨٣,٠٢٨ متر مربع. ويوضح الجدول أدناه المراكز التجارية المحلية في الدمام والخبر.

**جدول ٣٣: المراكز التجارية المحلية في الدمام والخبر**

| اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | المالك | تاريخ الافتتاح | تصنيف المركز |
|---|---|---|---|---|
| قرية القصيبي | ٧,٢٠٠ | مجموعة القصيبي | ٢٠٠٧م | أ |
| الإجمالي الفرعي | ٧,٢٠٠ | | | أ |
| مارينا مول | ٢٨,٠٠٠ | مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٢٠٠٩م | ب |
| ابن خلدون مول | ٢٠,٥٠٠ | شركة العليان العقارية المحدودة | ٢٠٠٣م | ب |
| فؤاد سنتر | ١٦,١٩٦ | شركة عبدالله فؤاد القابضة | ١٩٩٩م | ب |
| الإجمالي الفرعي | ٦٤,٦٩٦ | | | ب |
| مجمع الشراع | ٢٩,٠٠٠ | شركة الحصيني للاستثمار العقاري | ٢٠٠٨م | غ |
| التركي سنتر | ٢٠,٦٠٠ | مجموعة التركي | ٢٠٠٥م | غ |
| كورنيش بلازا | ١٥,٠٠٠ | شركة المطلق للاستثمار العقاري | ٢٠٠٥م | غ |
| الأول بلازا | ٨,٧٦٩ | شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | ١٩٩٩م | غ |
| العيسى سنتر | ٧,٨٠٠ | - | - | غ |
| الواحه مول | ٧,٣٦٣ | - | - | غ |
| الخبر مول | ٦,٠٠٠ | - | ٢٠٠١م | غ |
| مجمع الرحمانية | ٦,٠٠٠ | - | - | غ |
| الخبر بلازا | ٦,٠٠٠ | - | - | غ |
| مركز الجمعة | ٤,٦٠٠ | - | - | غ |
| الإجمالي الفرعي | ١١١,١٣٢ | | | غ |
| **الإجمالي** | **١٨٣,٠٢٨** | | | |

المصدر: تقرير السوق

تصنيف المركز: التصنيف أ – مراكز الدرجة الأولى

التصنيف ب – مراكز الدرجة الثانية

التصنيف غ – مراكز غير مصنفة

## ٣ – ٦ – ٢ الحصة السوقية لملاك المراكز التجارية في الدمام والخبر

يوضح الجدول أدناة الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بالدمام والخبر.

**جدول ٣٤: الحصة السوقية لأكبر عشر ملاك للمراكز التجارية بالدمام والخبر**

| اسم المالك | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | الحصة السوقية (٪) |
|---|---|---|
| شركة المراكز العربية المحدودة | ١٦٣,٧٤٠ | ٪١٩,٧٥ |
| شركة الراشد للتجارة والمقاولات | ١٥٠,٠٠٠ | ٪١٨,٠٩ |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٩٨,٠٠٠ | ٪١١,٨٢ |
| مجموعة عبدالمحسن المقرن | ٧٢,٥٠٠ | ٪٨,٧٥ |
| شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري | ٦٠,٠٠٠ | ٪٧,٢٤ |
| شركة شاطىء الشرق المحدودة | ٤٣,٤٠٠ | ٪٥,٢٤ |
| شركة الأسواق المتطورة (مملوكة بنسبة ٥٠٪ من قبل شركة الأندلس العقارية) | ٤١,٣٥٥ | ٪٤,٩٩ |
| شركة الحصيني للاستثمار العقاري | ٢٩,٠٠٠ | ٪٣,٥٠ |
| مجموعة التركي | ٢٠,٦٠٠ | ٪٢,٤٨ |

| اسم المالك | المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | الحصة السوقية (٪) |
|---|---|---|
| شركة العليان العقارية المحدودة | ٢٠,٥٠٠ | ٢,٤٧٪ |
| آخرون | ١٢٩,٩٢٨ | ١٥,٦٧٪ |
| **المجموع** | **٨٢٩,٠٢٣** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٦ – ٣ معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الدمام والخبر

يوضح الجدول أدناة معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الدمام والخبر للفتره مابين ٢٠١١م-٢٠١٤م.

**جدول ٣٥: معدلات الانفاق في المراكز التجارية في الدمام والخبر**

| مليار ريال سعودي | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|
| إجمالي انفاق المقيمين على قطاع التجزئة | ١٢,٣٥ | ١٤,٢٩ | ١٦,١٥ | ١٧,١١ |
| نمو الانفاق على قطاع التجزئة | ٩,٨٢٪ | ١٥,٧٠٪ | ١٣,٠٧٪ | ٥,٩٠٪ |
| نسبة الانفاق في المراكز التجارية | ٤٤,٤٧٪ | ٤٤,٤٧٪ | ٤٤,٤٧٪ | ٤٤,٤٧٪ |
| انفاق المقيمين في المراكز التجارية | ٥,٤٩ | ٦,٣٥ | ٧,١٨ | ٧,٦١ |
| انفاق السياح في المراكز التجارية | ١,٧٧ | ١,٤٩ | ١,٤١ | ١,٣٣ |
| الانفاق في المراكز التجارية | ٧,٢٧ | ٧,٨٤ | ٨,٦ | ٨,٩٣ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٦ – ٤ مؤشرات اداء المراكز التجارية

### (أ)- تحليل معدلات الإشغال

تتمتع المراكز التجارية من الدرجة الأولى بمعدلات إشغال أعلى من مراكز ذات الدرجة الثانية. ويوضح الجدول أدناه معدلات إشغال المراكز التجارية في الدمام والخبر.

**جدول ٣٦: معدلات الإشغال طبقا لتصنيف مركز التسوق**

| تصنيف المركز | مراكز تسوق الدرجة الأولى | مراكز تسوق الدرجة الثانية |
|---|---|---|
| معدل الإشغال (٪) | ١٠٠٪ | ٩٥٪ |

المصدر: تقرير السوق

### (ب)-تحليل معدلات الإيجار

تتمتع المراكز التجارية من الدرجة الأولى بمعدلات إيجار أعلى من مثيلاتها في مراكز تسوق الدرجة الثانية، وتعد العلاوة التي تطلبها مراكز تسوق الدرجة الأولى في الدمام والخبر أعلى من مثيلاتها في الرياض وجدة نظرا لانخفاض جودة المعروض من مراكز تسوق الدرجة الثانية في المنطقة.

**جدول ٣٧: معدلات الإيجار السنوية طبقا لتصنيف المركز ونوع المتجر، ٢٠١٥م**

| نوع المتجر | مراكز تسوق الدرجة الأولى (ريال/متر مربع) | مراكز تسوق الدرجة ثانية (ريال/متر مربع) | نسبة الزياده لصالح مراكز الدرجة الأولى (٪) |
|---|---|---|---|
| متجر عادي | ٢,٥٤٩ | ١,٥٣٤ | ٦٦٪ |
| منطقة الطعام | ٤,٣٨٠ | ٢,٧٣١ | ٦٠٪ |
| متجر أقسام | ١,٢٩٦ | ٧٥١ | ٧٢٪ |

المصدر: تقرير السوق

### (ج)- معدلات الإيجار التاريخية

يوضح الجدول أدناه معدلات الإيجار في الدمام والخبر خلال الفترة مابين ٢٠١٠م- ٢٠١٤م، ويعد نمو معدلات الإيجار السنوي في الدمام والخبر أعلى من مثيلاتها في الرياض وجدة .

**جدول ٣٨: نمو معدلات الإيجار السنوي في الدمام والخبر**

| نوع المتجر | معدلات الإيجار السنوي ( ريال سعودي) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ٢٠١٠م | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
| متجر صغير | ١,٧١٩ | ١,٧٩٨ | ١,٨٥٥ | ١,٩٢٦ | ١,٩٨٠ |
| منطقة الطعام | ٢,٩٥٨ | ٣,١٠٢ | ٣,٢٠٦ | ٣,٣٤١ | ٣,٤٣٩ |
| متجر رئيسي | ٨٩٠ | ٩٢١ | ٩٤٦ | ٩٧٤ | ١,٠٠٠ |

المصدر: تقريرالسوق

## ٣ – ٦ – ٥ تحليل بورتر للقوى التنافسية

يستخدم إطار القوى الخمسة لتقييم الجاذبية (احتمالات الربح) لقطاع المراكز التجارية في الدمام والخبر. ويقدم هذا الإطار نقطة البداية للتحليل الاستراتيجي لهيكل المنافسة بين المراكز التجارية وجاذبية المنافسة. ونستخلص من هذه القوى الخمسة أنه عندما تكون هذه القوى مرتفعة، فإن القطاع المتعلق بها لا يكون جذاباً. وفيما يلي إطار القوى الخمس المستخدمة في التحليل:

### ١- التهديد المتعلق بدخول المنافسين

سوق المراكز التجارية في الدمام والخبر هو قطاع جذاب ومربح للداخلين الجدد إلى السوق، وذلك انطلاقاً من الدوافع التالية:

- الطلب الحالي يتجاوز العرض الحالي مما يجعل السوق جذاباً للداخلين الجدد
- يظهر أداء مراكز التجزئة الحالية تحقيق نتائج مربحة
- انعدام مبدأ التمييز بين وجهات مرافق التجزئة
- يعتبر قطاع المراكز التجارية بمثابة الوجهة الاجتماعية الوحيدة المقبولة للعائلة إلى جانب الكورنيش
- مؤشرات إنفاق ملائمة في المراكز التجارية والنمو المستمر في عدد السكان
- تقوم الهيئة العامة للسياحة والآثار بمبادرات لتنشيط السياحة في الدمام والخبر، مما سيؤدي بدوره إلى زيادة عدد السياح وبالتالي الإنفاق على المراكز التجارية

هناك عدة عوامل تعيق الداخلين الجدد منها:

- الحاجة لرأسمال كبير يتطلب متطلبات استثمارية كبيره وخبرات متخصصة في المراكز التجارية
- السلوك التنافسي المتوقع من مشغلي المراكز التجارية القائمة، مما يجعل دخول مركز تسوق إلى السوق مكلفاً جداً
- الوصول إلى كبار تجار التجزئة مثل الحكير والشايع
- التميز عما هو متاح حالياً من مولات التجزئة القائمة لتحقيق قيمة أفضل من المنافسين، وهذا الأمر بدوره يزيد من المتطلبات الرأسمالية

نعتبر أن التهديد من دخول منافسين جدد في السوق متوسطاً لقطاع المراكز التجارية في الدمام والخبر.

### ٢- التهديد المتعلق بالخدمات البديلة

- عموماً لا يوجد بديل واضح للمراكز التجارية، حيث تعد المراكز التجارية من خيارات الترفيه القليلة المقبولة وسهلة الوصول إليها في الدمام والخبر

نعتبر تهديد دخول منافسين بديلين متدنياً لقطاع المراكز التجارية في الدمام والخبر.

### ٣- القوة التفاوضية للعملاء

- يعتبر تجار التجزئة المستأجرون العملاء الرئيسيون لمشغلي المراكز التجارية، ويعد انفاق الزوار المحتمل على وحدات مركز لتسوق نقطة الجذب الرئيسية لتجار التجزئة
- أما بالنسبة لتجار التجزئة، يوجد عدد محدود معروف في السوق حيث يسيطيرون على معظم العلامات التجارية في المملكة ومن ضمنهم الحكير، الشايع، ماجد الفطيم، الشلهوب، ورباعيات

نعتبر أن القوة التفاوضية للعملاء عالية لقطاع المراكز التجارية في الدمام والخبر.

### ٤- القوة التفاوضية للموردين

- الموردون للمراكز التجارية: مشغلي المراكز التجارية، ملاك الأراضي، شركات الصيانة وغيرهم
- لدى ملاك الأراضي في الدمام والخبر قوة تفاوضية متوسطة نظراً لتوافر عدة خيارات لمطوري المراكز التجارية عند شراء الأراضي
- يتمتع مشغلي المراكز التجارية بقوة تفاوضية عالية، حيث تتميز الصناعة بكونها متخصصة وتطلب خبرة عالة للتعامل مع قاعدة قوية من العملاء (تجار التجزئة وزوار المركز)
- أما بالنسبة للموردين الآخرين كشركات الصيانة والشركات الأمنية فأنهم يمتلكون قوة تفاوضية محدودة نظرا لكثرتهم

نعتبر أن القوة التفاوضية للموردين متوسطة لقطاع المراكز التجارية في الدمام والخبر.

### ٥- شدة المنافسة

- يمكن تحليل البيئة الهيكلية لقطاع التجزئة من خلال شدة إطار المنافسة. وتشير شدة المنافسة في قطاع ما إلى أي مدى تقوم الشركات العاملة ضمن القطاع بوضع ضغوط على بعضها البعض والحد من احتمالات الربحية فيما بين بعضها البعض
- تنقسم الحصة السوقية بين المتنافسين بشكل غير متساوي نظراً لاختلاف حجم أعمالهم. ويستحوذ أكبر ٥ مشغلين لمولات التجزئة على أكثر من ٦٦٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من مساحات التجزئة في قطاع التجزئة

نعتبر أن شدة المنافسة عالية في قطاع مولات التجزئة في الدمام والخبر.

## ٣ – ٦ – ٦ آداء دارين مول مقارنة بأبرز منافسيه

يوضح الجدول أدناه لمحة عامة عن دارين مول مقارنة بمنافسيه وتم إختيار هذه المراكز نظراً لكونها تخدم المنطقة التجارية التي يخدمها مركز دارين مول ولتمتعها بمواصفات مقاربة له.

**جدول ٣٩: لمحة عامة عن دارين مول مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | دارين مول | مارينا مول | مجمع الشراع | ابن خلدون مول | مجمع الشاطئ | العثيم مول |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الموقع | طريق الخليج / حي العزيزية | طريق الخليج / حي البادي | شارع ١٨ / حي العدامه | طريق الملك فهد / القادسية | طريق الخليج | طريق الأمير محمد بن فهد / حي النزهة |
| نوع المركز | المراكز التجارية الإقليمية | المراكز التجارية المحلية | المراكز التجارية المحلية | المراكز التجارية المحلية | المراكز التجارية الإقليمية | المراكز التجارية الإقليمية |
| تصنيف المركز | ب | ب | غ | ب | ب | ب |
| تاريخ الافتتاح | ٢٠٠٩م | ٢٠٠٩م | ٢٠٠٨م | ٢٠٠٣م | ٢٠٠٦م | ٢٠١٠م |
| المالك | شركة الأسواق المتطورة (مملوكة بنسبة ٥٠٪ من قبل شركة الأندلس العقارية) | مجموعة عبدالمحسن المقرن | شركة الحصيني للاستثمار العقاري | شركة العليان العقارية المحدودة | شركة شاطىء الشرق المحدودة | شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري |
| المساحة المبنية (متر مربع) | ٦١,٣٢٦ | ٤٥,٠٠٠ | ٥٣,٢٠٠ | ٢٩,٠٠٠ | ٦٢,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| المساحة القابلة للتأجير (متر مربع) | ٤١,٢٧٩ | ٢٨,٠٠٠ | ٢٩,٠٠٠ | ٢٠,٥٠٠ | ٤٣,٤٠٠ | ٦٠,٠٠٠ |
| مساحة الأرض (متر مربع) | ٥٩,٠٥١ | ٥٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | ٦٢,٠٠٠ | ٢٨,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٠ |
| عدد الأدوار | ٢ | ٢ | ٣ | ١ | ٤ | ٤ |
| عدد المتاجر | ١٨٣ | ٣٤٠ | ١٤٠ | ٧٧ | ٢٥٠ | ٣٩٢ |
| عدد الزوار السنوي | – | – | – | – | – | – |
| نسبة الكفاءة*(٪) | ٦٧٪ | ٦٢٪ | ٥٥٪ | ٧١٪ | ٧٠٪ | ٦٠٪ |
| معدل الإشغال (٪) | ٩٨٪ | ١٠٠٪ | ٧٥٪ | ٩٤٪ | ٩٥٪ | ٨٨٪ |
| عدد مواقف السيارات | ١,٤٤٠ | ٨٠٠ | ٧٠٠ | ٧٤٥ | ٦٠٠ | ١,٥٠٠ |
| نسبة مواقف السيارات** | ٢٩ | ٣٥ | ٤١ | ٢٨ | ٧٢ | ٤٠ |

المصدر: تقرير السوق

*نسبة الكفاءة (المساحة القابلة للتأجير/ المساحة المبنية)

**نسبة مواقف السيارات (المساحة القابلة للتأجير/ عدد مواقف السيارات)

**جدول ٤٠: خليط المستأجرين لدارين مول مقارنة بمنافسيه**

| اسم المركز | متاجر صغيرة | متاجر رئيسية صغيرة | متاجر رئيسية | هايبر | الترفية | الطعام | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| دارين مول | ٪٤٠ | ٪١٠ | ٪١٤ | ٪٢٥ | ٪٩ | ٪٣ | ٪١٠٠ |
| مارينا مول | ٪٨٥ | ٪٠ | ٪٠ | ٪٠ | ٪١١ | ٪٤ | ٪١٠٠ |
| مجمع الشراع | ٪٧٠ | ٪٢ | ٪١٠ | ٪٥ | ٪٩ | ٪٣ | ٪١٠٠ |
| ابن خلدون مول | ٪٤٤ | ٪١٦ | ٪١٥ | ٪٢٥ | ٪٠ | ٪٠ | ٪١٠٠ |
| مجمع الشاطئ | ٪٣٤ | ٪٢١ | ٪١٨ | ٪١٦ | ٪٨ | ٪٣ | ٪١٠٠ |
| العثيم مول | ٪٤٠ | ٪٦ | ٪١٦ | ٪١٧ | ٪١٩ | ٪٣ | ٪١٠٠ |
| **المتوسط** | **٪٥٢** | **٪٩** | **٪١٢** | **٪١٥** | **٪٩** | **٪٣** | ٪١٠٠ |

المصدر: تقرير السوق

## ٣ – ٧ قطاع الشقق الفندقية بجدة

بحسب تصنيف الهيئة العامة للسياحة والآثار، يتم تعريف السكن المخصص للمكوث الطويل بعبارة «الشقق المفروشة»، لكن من أجل توافقه مع الوجهات الدولية، فقد استخدمنا عبارة «الشقق الفندقية» بدلاً من الشقق المفروشة.

لم يبدأ تطبيق مفهوم الشقق الفندقية بعد في جدة، والمشاريع القائمة حالياً تحمل علامات تجارية محلية، وتقدم القليل على طريق الخدمات والمنافع العامة. إن الشقق الفندقية الحالية التي لا تحمل علامات تجارية معروفة تهيمن على منظومة «المكوث الطويل» وتتنافس مع شريحة مرافق الثلاث نجوم والنجمتين، وتستقطب الطلب عليها من سوق السياح المحليين.

### (أ)– مؤشرات الأداء الرئيسية للشقق الفندقية بجدة

فاق أداء الرياض جميع المدن الرئيسية في المملكة على مدى الثلاث سنوات الماضية حيث امتازت بارتفاع معدلات الإشغال ومتوسط إيجار الغرفة اليومي. بينما تعد معدلات الإشغال في جدة ومكة هي الأقل أثناء الثلاث سنوات الماضية. لكن ما يجدر ملاحظته أن العرض الحالي في جدة يتجاوز نظيراتها في المدن الأخرى باستثناء الرياض، حيث أن العرض الحالي في جدة والرياض من الوحدات يصل إلى ما يزيد عن ١٠,٠٠٠ وحدة، فيما تقدم المدن الأخرى عدداً يتراوح بين ٢,٠٠٠– ٤,٠٠٠ وحدة.

**جدول ٤١: مؤشرات الأداء الرئيسية للشقق الفندقية بجدة مقارنة بالمدن الآخرى**

| اسم المدينة | معدلات الإشغال | | | متوسط إيجار الغرفة اليومي (ريال سعودي) | | | الإيرادات لكل غرفة متاحه (ريال سعودي) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
| الرياض | ٪٨٠ | ٪٨٣ | ٪٨٠ | ٣٩٢ | ٤٠٣ | ٤١٠ | ٢٩٠ | ٣٠٢ | ٣٢٨ |
| المدينة | ٪٦٨ | ٪٦٩ | ٪٧٠ | ٢٢٥ | ٢٤٥ | ٢٣٥ | ١٥٣ | ١٦٥ | ١٦٥ |
| مكة | ٪٥٣ | ٪٥٢ | ٪٥٦ | ٢٥١ | ٢٤٩ | ٢٣٨ | ١٣٤ | ١٣٠ | ١٣٣ |
| الخبر | ٪٦٥ | ٪٦٧ | ٪٧١ | ١٩٨ | ٢١٠ | ٢٠٠ | ١٢٩ | ١٤١ | ١٤٢ |
| جدة | ٪٦٠ | ٪٦٥ | ٪٦٦ | ٢٥٨ | ٢٦٤ | ٢٨٥ | ١٥٥ | ١٧٢ | ١٨٨ |

المصدر: تقرير السوق

### (ب)–العرض الحالي من الشقق الفندقية

ووفقاً للهيئة العامه للسياحة والآثار، يوجد في جدة ٣٧٧ شقة فندقية مرخص لها في ٢٠١٤م. ويتم تصنيفها رسميا لأربع فئات كالآتي:

- الدرجة الأولى
- الدرجة الثانية
- الدرجة الثالثة
- غير مصنف

يوضح الجدول التالي العرض من الشقق الفندقية في جدة لعام ٢٠١٤م.

**جدول ٤٢: العرض الحالي من الشقق الفندقية في جدة**

| الشقق الفندقية | عدد الشقق | عدد الممتلكات |
|---|---|---|
| درجة أولى | ٤٤ | ١ |
| درجة ثانية | ٢,٨٨٠ | ٨٠ |
| درجة ثالثة | ٨,٠٤١ | ١٨٧ |
| غير مصنفة | ١,٨٦٣ | ٦٩ |
| **الإجمالي** | **١٢,٨٢٨** | **٣٣٧** |

المصدر: تقرير السوق

## (ج)- توزيع قطاعات سوق الشقق الفندقية

يصف الجدول أدناه الشرائح المتوقعة لسوق الشقق الفندقية، التي تشمل فقط العقارات التي لا تحمل علامة تجارية معروفة.

**جدول ٤٣: تصنيف مستأجري الشقق الفندقية حسب الغرض من الزيارة والجنسية، ٢٠١٣م**

| الغرض من الزيارة | النسبة | الجنسية | النسبة |
|---|---|---|---|
| شركات | ٪١٠ | المملكة | ٪٧٨ |
| استجمام | ٪٦٥ | الخليج | ٪١٥ |
| زيارة العائلة والأصدقاء | ٪١٠ | أوربا/أمريكا | ٪١ |
| الاجتماعات والحوافز والمؤتمرات والمعارض | ٪٢ | آسيا | ٪٥ |
| إقامه عابرة | ٪١٣ | آخرون | ٪١ |

المصدر: تقرير السوق

يسافر نزلاء الشقق الفندقية في الغالب لأغراض الترفيه، ورحلات التسوق والمكوث في نهاية الأسبوع. وتتمتع الشقق الفندقية المدارة من قبل علامات تجارية معروفة بالقدرة على استهداف نزلاء جدد: وهم الأجانب المقيمين لفترات طويلة والذين يفضلون الحصول على تجربة خالية من المتاعب التي توفرها الشقق الفندقية المدارة من قبل علامات تجارية معروفة مقارنة بالشقق الفندقية المدارة من قبل شركات محلية.

## (د)- مزايا ربط المراكز التجارية بمرافق الضيافة

يوضح الجدول أدناه المزايا الناتجة عن ربط المراكز التجارية بمرافق الضيافة لكل منهما.

**جدول ٤٤: مزايا ربط المراكز التجارية بمرافق الضيافة**

| | خدمات الضيافة المستفيدة من مركز التسوق | خدمات مركز التسوق المستفيدة من عناصر الضيافة |
|---|---|---|
| النزلاء | قيمة مضافة وميزة تنافسية عن المنافسين | اجتذاب الشرائح المختلفة مثل الترفيه والنشاط التجاري وزوار المكوث الطويل والقصير |
| الوعي | زيادة الوعي من قبل عملاء كل من مركز التسوق والشقق الفندقية | |
| المرافق المشتركة | تقديم مرافق إضافية للنزلاء مثل الطعام والشراب | لا ينطبق |
| الفوائد الاقتصادية | الاستفادة الإقبال المرتفع لتوليد معدلات إشغال مع المعدل السائد في السوق | الاستفادة من الطلب المتولد بفعل عنصر الضيافة |

المصدر: تقرير السوق

# ٤. الشركة

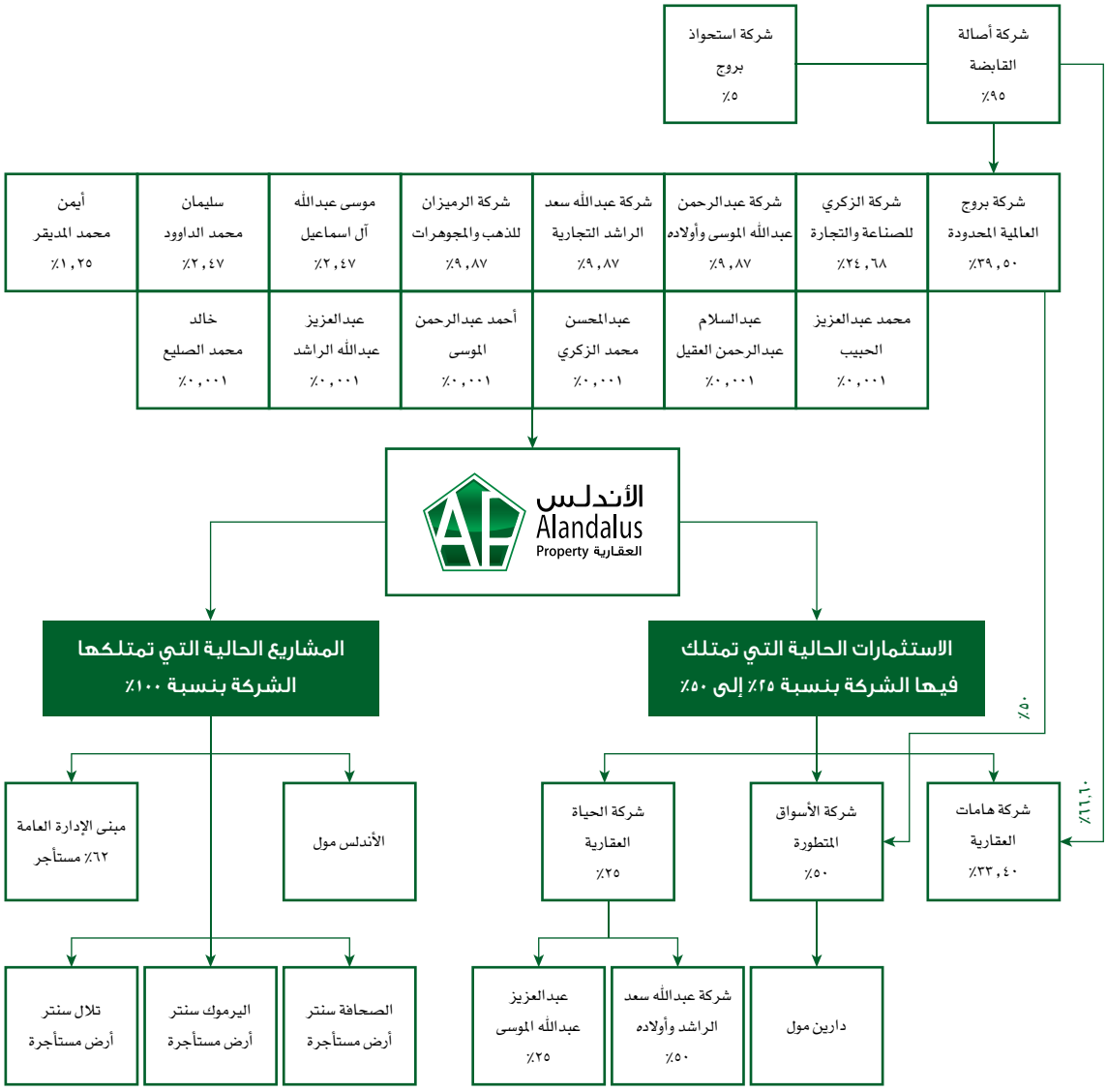
## ٤ – ١ نبذة عن الشركة

شركة الأندلس العقارية («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية ومقرها الرئيسي في مدينة الرياض حي الوادي – طريق الدائري الشمالي بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) والقرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م). يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في الاستثمار والتطوير العقاري التجاري، بما في ذلك إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها بالإضافة إلى إنشاء وتملك واستثمار وصيانة وتشغيل المراكز والمجمعات الطبية والفندقية والسياحية.

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال بلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسم إلى ثلاثة وعشرين مليون وثمانمائة وتسعين الف (٢٣,٨٩٠,٠٠٠) سهم عادي. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي برأس مال مدفوع بالكامل مقسم إلى أربعة وثلاثين مليون وثلاثمائة الف (٣٤,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مئة وأربعة مليون ومئة الف (١٠٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين، وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م)، قرر المساهمون مرة أخرى زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة ريالات (١٠) سعودية للسهم وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة. ويمثل رأس المال المذكور بعد الزيادة رأس مال الشركة الحالي كما بتاريخ هذه النشرة.

## ٤ – ٢ المخطط البياني لهيكل الشركة

**رسم توضيحي ٣ المخطط البياني لهيكل الشركة**



## ٤ – ٣ أبرز التطورات منذ تأسيس الشركة

**جدول ٤٥: أبرز تطورات الشركة**

يبين الجدول التالي تفاصيل أبرز تطورات الشركة منذ تأسيسها وحتى تاريخ هذه النشرة.

| السنة | الحدث |
|---|---|
| ٢٠٠٦م | • تأسيس الشركة برأس مال قدره مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوعة بالكامل<br>• بداية أعمال البناء في الأندلس مول في مدينة جدة |
| ٢٠٠٧م | • زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي<br>• افتتاح الأندلس مول في مدينة جدة<br>• بداية أعمال البناء في دارين مول في مدينة الدمام<br>• توقيع مذكرة تفاهم مع أمانة مدينة جدة لتطوير مشروع الأندلس سكوير كمشروع ريادي |
| ٢٠٠٨م | • استحواذ الشركة على نسبة ٥٠٪ من حياة مول في مدينة الرياض<br>• 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 ١٨٥,٠٨٣ متر مربع بنسبة (١٥,٠٦٪) وبقيمة ٣٠ مليون ريال من أصل مساحة الارض الإجمالية البالغة ١,٢٢٨,٩٦٩ متر مربع |
| ٢٠٠٩م | • افتتاح دارين مول في مدينة الدمام<br>• صدور رخصة بناء مشروع الأندلس سكوير من أمانة جدة |
| ٢٠١٠م | • بيع ٢٥٪ من ملكية الشركة في حياة مول |
| ٢٠١١م | • بيع حصة الشركة في أرض في مدينة الاحساء لصالح علي حسين علي الجبران وبلغ نصيب مساهمة الشركة فيها ٥١,٣ مليون ريال. |
| ٢٠١٢م | • بداية بناء مشروع أجنحة ستي بريج جدة الأندلس مول (Staybridge Suites)<br>• استحواذ الشركة على نسبة ٣٣,٤٠٪ من شركة هامات العقارية |
| ٢٠١٣م | • بداية بناء مراكز تسوق الأحياء وهي الصحافة سنتر، التلال سنتر، واليرموك سنتر<br>• الإستحواذ على ٢٥٪ من أرض في مدينة جدة لغرض إقامة بانوراما جدة مول<br>• توقيع اتفاقية ادارة وتشغيل مشروع الأجنحة الفندقية ستي بريج جدة الأندلس مول الملاصقة للأندلس مول مع شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تحت الاسم التجاري «ستي بريج» والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ من قبل مجموعة انتركونتينال (IHG) لمدة ١٥ سنة |
| ٢٠١٤م | • اكتمال إنشاء مراكز تسوق الأحياء وهي الصحافة سنتر، التلال سنتر، واليرموك سنتر<br>• اكتمال المرحلة الأولى من مشروع أجنحة ستي بريج جدة الأندلس مول (Staybridge Suites)<br>• تأسيس شركة صروح المراكز ومساهمة الشركة فيها بنسبة ٢٥٪ بهدف تملك بانوراما جدة مول في مدينة جدة |
| ٢٠١٥م | • بدء أعمال توسعة الاندلس مول |

المصدر: الشركة

## ٤ – ٤ الرؤية والرسالة

### ٤ – ٤ – ١ الرؤية

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

### ٤ – ٤ – ٢ الرسالة

تنمية الشركة في المملكة العربية السعودية والمحافظة عليها من خلال التركيز على تطوير مشاريع التجزئة التجارية المدرة للدخل ومكملاتها من مشاريع الضيافة والمشاريع متعددة الإستخدامات ذات الجوده العالية، والإستثمار في الفرص الواعدة وذلك بالعمل مع شركائنا الإستراتيجين الذين يشاطروننا ذات الأهداف.

### ٤ – ٤ – ٣ القيم

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

١. الطموح
٢. الشغف
٣. الإصرار
٤. الثقة
٥. المشاركة

### ٤ – ٤ – ٤ الاستراتيجية

١. التحسين المستمر للأداء التشغيلي وتطوير وإدارة وتأجير المراكز التجارية التابعة للشركة لتحقيق أعلى مستويات الإشغال والوصول إلى المزيج الأمثل من المستأجرين
٢. تطوير مشاريع المراكز التجارية الجديدة ومشاريع الضيافة بالإضافة إلى مشاريع متعددة الإستخدامات
٣. الاستحواذ كلياً أو جزئياً على المشاريع المماثلة الأخرى القائمة ذات الأداء المتميز أو التي تعتقد الشركة بأن ذلك سيمكنها من الوصول إلى أداء متميز
٤. 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

## ٤ – ٥ التطورات الرئيسية لرأس مال الشركة

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) والقرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م) برأسمال قدره مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة وعشرين مليون وثمانمائة وتسعين الف (٢٣,٨٩٠,٠٠٠) سهم عادي. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة عند التأسيس.

**جدول ٤٦: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية للأسهم (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاه للاستثمار العقاري | ٥,٩٧٢,٥٠٠ | ٥٩,٧٢٥,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ٥,٩٧٢,٥٠٠ | ٥٩,٧٢٥,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| شركة جرير للاستثمارات التجارية | ٣,٥٨٣,٥٠٠ | ٣٥,٨٣٥,٠٠٠ | ١٥,٠٠٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٢,٣٨٩,٠٠٠ | ٢٣,٨٩٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٪ |
| شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية | ٢,٣٨٩,٠٠٠ | ٢٣,٨٩٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٪ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٢,٣٨٩,٠٠٠ | ٢٣,٨٩٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٪ |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ٥٩٧,٢٥٠ | ٥,٩٧٢,٥٠٠ | ٢,٥٠٪ |
| سليمان بن محمد بن عبدالله الداود | ٥٩٧,٢٥٠ | ٥,٩٧٢,٥٠٠ | ٢,٥٠٪ |
| **المجموع** | **٢٣,٨٩٠,٠٠٠** | **٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسم إلى أربعة وثلاثين مليون وثلاثمائة الف (٣٤,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مئة وأربعة مليون ومئة الف (١٠٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين.

**جدول ٤٧: هيكل ملكية الشركة بعد زيادة رأس المال كما في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية للأسهم (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاه للاستثمار العقاري | ٨,٥٧٥,٠٠٠ | ٨٥,٧٥٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ٨,٥٧٥,٠٠٠ | ٨٥,٧٥٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| شركة جرير للاستثمارات التجارية | ٥,١٤٥,٠٠٠ | ٥١,٤٥٠,٠٠٠ | ١٥,٠٠٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٣,٤٣٠,٠٠٠ | ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٪ |
| شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية | ٣,٤٣٠,٠٠٠ | ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٪ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٣,٤٣٠,٠٠٠ | ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٪ |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ٨٥٧,٥٠٠ | ٨,٥٧٥,٠٠٠ | ٢,٥٠٪ |
| سليمان بن محمد بن عبدالله الداود | ٨٥٧,٥٠٠ | ٨,٥٧٥,٠٠٠ | ٢,٥٠٪ |
| **المجموع** | **٣٤,٣٠٠,٠٠٠** | **٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

وتجدر الإشارة بأنه خلال عام ٢٠١١م قام جميع المساهمين ببيع جزء من أسهمهم في الشركة كلٍ بحسب نسبة ملكيته لصالح الرئيس التنفيذي/ أيمن محمد المديفر بما يعادل ١,٢٥٪ من إجمالي رأسمال الشركة. وفي نفس العام تنازل بالبيع كلاً من شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاه للإستثمار العقاري وشركة جرير للإستثمارات التجارية عن كامل أسهمها في الشركة لصالح شركة بروج العالمية المحدودة، دون أي تغيير في قيمة رأس مال الشركة.

**جدول ٤٨: هيكل ملكية الشركة بعد دخول/خروج بعض المساهمين**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية للأسهم (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|
| شركة بروج العالمية المحدودة | ١٣,٥٤٧,٨١٤ | ١٣٥,٤٧٨,١٤٠ | ٣٩,٥٠٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ٨,٤٦٧,٣٨٤ | ٨٤,٦٧٣,٨٤٠ | ٢٤,٦٩٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٣,٣٨٦,٩٥٤ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ | ٩,٨٧٪ |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٣,٣٨٦,٩٥٤ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ | ٩,٨٧٪ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٣,٣٨٦,٩٥٤ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ | ٩,٨٧٪ |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ٨٤٦,٧٣٨ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ | ٢,٤٧٪ |
| سليمان محمد عبدالله الداود | ٨٤٦,٧٣٨ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ | ٢,٤٧٪ |
| أيمن محمد صالح المديفر | ٤٣٠,٤٦٤ | ٤,٣٠٤,٦٤٠ | ١,٢٥٪ |
| **المجموع** | **٣٤,٣٠٠,٠٠٠** | **٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقد بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م)، قرر المساهمون مرة أخرى زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي وقد تمت تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة. ويمثل رأس المال المذكور بعد الزيادة رأس مال الشركة الحالي كما بتاريخ هذه النشرة.

**جدول ٤٩: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ نشرة الإصدار**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية للأسهم (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ | ٣٩,٥٠٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ | ٢٤,٦٨٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١٢,١٥١ | ٦٩,١٢١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ |
| سليمان محمد عبدالله الداود | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ |
| أيمن محمد صالح المديفر | ٨٧٧,٤٩٧ | ٨,٧٧٤,٩٧٠ | ١,٢٥٪ |
| محمد عبدالعزيز الحبيب* | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ |
| عبدالسلام عبدالرحمن العقيل* | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ |
| عبدالمحسن محمد الزكري* | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ |
| أحمد عبدالرحمن الموسى* | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ |
| عبدالعزيز عبدالله الراشد* | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ |
| خالد محمد الصليع* | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ |
| **المجموع** | **٧٠,٠٠٠,٠٠٠** | **٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

*تم تملك ١,٠٠٠ سهم كأسهم ضمان عضوية من قبل محمد عبدالعزيز الحبيب، عبدالسلام عبدالرحمن العقيل، عبدالمحسن محمد الزكري، أحمد عبدالرحمن الموسى، عبدالعزيز عبدالله الراشد، وخالد محمد الصليع.

## ٤ – ٦ هيكل ملكية أسهم الشركة قبل وبعد الطرح

يبلغ رأسمال الشركة حالياً سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة أسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. وفيما يلي هيكل ملكية أسهم الشركة قبل وبعد الطرح:

**جدول ٥٠: هيكل ملكية أسهم الشركة قبل وبعد الطرح**

| المساهمون | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغير المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغيرالمباشرة |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ | ٣٩,٥٠٪ | ٠,١٠٪* | ١٩,٣٥٢,٠٢٠ | ١٩٣,٥٢٠,٢٠٠ | ٢٧,٦٥٪ | ٠,٠٧٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ | ٢٤,٦٨٪ | – | ١٢,٠٩٥,٢٦٢ | ١٢٠,٩٥٢,٦٢٠ | ١٧,٢٨٪ | – |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | – | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ | – |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | – | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ | – |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١٢,١٥١ | ٦٩,١٢١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | – | ٤,٨٣٨,٥٠٦ | ٤٨,٣٨٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ | – |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ | – | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ١,٧٣٪ | – |
| سليمان محمد عبدالله الداود | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٢,٤٧٪ | – | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ١,٧٣٪ | |
| أيمن محمد صالح المديفر | ٨٧٧,٤٩٧ | ٨,٧٧٤,٩٧٠ | ١,٢٥٪ | – | ٦١٣,٩٤٨ | ٦,١٣٩,٤٨٠ | ٠,٨٨٪ | – |
| محمد عبدالعزيز الحبيب** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٧,٥١٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٥,٢٥٪ |
| عبدالسلام عبدالرحمن العقيل*** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,١٣٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٠٩٪ |
| عبدالمحسن محمد الزكري**** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٢٣,٢٠٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٦,٢٤٪ |
| أحمد عبدالرحمن الموسى***** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٧٥٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٥٣٪ |
| عبدالعزيز عبدالله الراشد | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – |
| خالد محمد الصليع | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – |
| الجمهور | – | – | – | – | ٢١,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٪ | – |
| **المجموع** | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ | ٣١,٦٩٪ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ | ٢٢,١٨٪ |

*الأسهم الغير مباشرة لشركة بروج العالمية المحدودة من خلال ملكيتها لما يعادل ٥٪ من شركة استجواذ بروج

**الأسهم الغير المباشرة لمحمد عبدالعزيز سليمان الحبيب هي من خلال ملكيته لما يعادل ٨٨٪ من رأس مال شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة

***الأسهم الغير المباشرة لعبدالسلام عبدالرحمن العقيل هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٠٪ من رأس مال شركة حرمة الوطنية

****الأسهم الغير المباشرة لعبدالمحسن محمد عبدالكريم الزكري هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٤٪ من رأس مال شركة الزكري للصناعة والتجارة

*****الأسهم الغير المباشرة لأحمد عبدالرحمن الموسى هي من خلال ملكيته لما يعادل ٨٪ من رأس مال شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة

المصدر: الشركة

## ٤ – ٧ المساهمون الكبار الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة

يبين الجدول التالي تفاصيل المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل مباشر.

**جدول ٥١: تفاصيل المساهمين الكبار الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل مباشر**

| المساهمون | قبل الطرح | | | بعد الطرح | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ | ٣٩,٥٠٪ | ١٩,٣٥٢,٠٢٠ | ١٩٣,٥٢٠,٢٠٠ | ٢٧,٦٥٪ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ | ٢٤,٦٨٪ | ١٢,٠٩٥,٢٦٢ | ١٢٠,٩٥٢,٦٢٠ | ١٧,٢٨٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١٢,١٥١ | ٦٩,١٢١,٥١٠ | ٩,٨٧٪ | ٤,٨٣٨,٥٠٦ | ٤٨,٣٨٥,٠٦٠ | ٦,٩١٪ |
| **المجموع** | ٦٥,٦٦٠,٤٢٩ | ٦٥٦,٦٠٤,٢٩٠ | ٩٣,٨٠٪ | ٤٥,٩٦٠,٨٠٠ | ٤٥٩,٦٠٨,٠٠٠ | ٦٥,٦٦٪ |

المصدر: الشركة

كما يوضح الجدول التالي تفاصيل المساهمين الكبار الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر.

**جدول ٥٢: تفاصيل المساهمين الكبار الذين يملكون خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من رأس مال الشركة بشكل غير مباشر**

| المساهمون | قبل الطرح | | | بعد الطرح | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال) | نسبة الملكية غير المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الإسمية (ريال) | نسبة الملكية غير المباشرة |
| شركة أصالة القابضة[١] | ٢٦,٢٦٦,١٧٠ | ٢٦٢,٦٦١,٧٠٠ | ٣٧,٥٣٪ | ١٨,٣٨٦,٣١٩ | ١٨٣,٨٦٣,١٩٠ | ٢٦,٢٧٪ |
| عبدالمحسن محمد الزكري[٢] | ١٦,٢٤٣,٥٥٣ | ١٦٢,٤٣٥,٥٣٠ | ٢٣,٢٠٪ | ١١,٣٧٠,٤٨٦ | ١١٣,٧٠٤,٨٦٠ | ١٦,٢٤٪ |
| شركة جرير للتطوير التجاري[٣] | ٩,٤٨٤,٧١٤ | ٩٤,٨٤٧,١٤٠ | ١٣,٥٥٪ | ٦,٦٣٩,٣٠٠ | ٦٦,٣٩٣,٠٠٠ | ٩,٤٩٪ |
| شركة جرير للاستثمارت التجارية[٤] | ٩,٠١٠,٤٧٨ | ٩٠,١٠٤,٧٨٠ | ١٢,٨٧٪ | ٦,٣٠٧,٣٣٥ | ٦٣,٠٧٣,٣٥٠ | ٩,٠١٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة[٥] | ٦,٥٦٦,٥٤٣ | ٦٥,٦٦٥,٤٣٠ | ٩,٣٨٪ | ٤,٥٩٦,٥٨١ | ٤٥,٩٦٥,٨١٠ | ٦,٥٦٪ |
| عبدالله سعد الراشد[٦] | ٦,٥٦٦,٥٤٣ | ٦٥,٦٦٥,٤٣٠ | ٩,٣٨٪ | ٤,٥٩٦,٥٨١ | ٤٥,٩٦٥,٨١٠ | ٦,٥٦٪ |
| شركة محمد بن عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة[٧] | ٥,٩٧٢,٩٢٧ | ٥٩,٧٢٩,٢٧٠ | ٨,٥٣٪ | ٤,١٨١,٠٤٩ | ٤١,٨١٠,٤٩٠ | ٥,٩٧٪ |
| شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري[٨] | ٥,٩٧٢,٩٢٧ | ٥٩,٧٢٩,٢٧٠ | ٨,٥٣٪ | ٤,١٨١,٠٤٩ | ٤١,٨١٠,٤٩٠ | ٥,٩٧٪ |
| الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب[٩] | ٥,٩٧٢,٩٢٧ | ٥٩,٧٢٩,٢٧٠ | ٨,١٠٪ | ٣,٩٧١,٩٩٦ | ٣٩,٧١٩,٩٦٠ | ٥,٦٧٪ |
| محمد بن عبدالعزيز بن سليمان الحبيب[١٠] | ٥,٢٥٦,١٧٦ | ٥٢,٥٦١,٧٦٠ | ٧,٥١٪ | ٣,٦٧٦,٣٢٣ | ٣٦,٧٦٣,٢٣٠ | ٥,٢٥٪ |

المصدر: الشركة

١ الأسهم غير المباشرة لشركة أصالة القابضة هي من خلال ملكيتها لما يعادل ٩٥٪ من رأس مال شركة بروج العالمية المحدودة.

٢ الأسهم غير المباشرة لعبدالمحسن محمد الزكري هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٤٪ من رأس مال شركة الزكري للصناعة والتجارة.

٣ الأسهم غير المباشرة لشركة جرير للتطوير التجاري من خلال ملكيتها لما يعادل ٣٦,١١٪ من رأس مال شركة أصالة القابضة.

٤ الأسهم غير المباشرة لشركة جرير للاستثمارات التجارية من خلال ملكيتها لما يعادل ٩٥٪ من رأس مال شركة جرير للتطوير التجاري.

٥ الأسهم غير المباشرة لشركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة من خلال ملكيتها لما يعادل ٩٥٪ من رأس مال شركة عبدالرحمن بن عبدالله الموسى وأولاده المحدودة.

٦ الأسهم غير المباشرة لعبدالله سعد عبدالرحمن الراشد هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٥٪ من رأس مال شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية.

٧ الأسهم غير المباشرة لشركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة من خلال ملكيتها لما يعادل ٢٢,٧٤٪ من رأس مال شركة أصالة القابضة.

٨ الأسهم غير المباشرة لشركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري من خلال ملكيتها لما يعادل ٢٢,٧٤٪ من رأس مال شركة أصالة القابضة.

٩ الأسهم غير المباشرة للدكتور سليمان عبدالعزيز الحبيب من خلال ملكيته لما يعادل ٩٥٪ من رأس مال شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري

١٠ الأسهم غير المباشرة لمحمد عبدالعزيز بن سليمان الحبيب من خلال ملكيته لما يعادل ٨٨٪ من رأس مال شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة.

## ٨ – ٤ نبذة عن الشركات المساهمة في الشركة

### ٨ – ٤ – ١ شركة بروج العالمية المحدودة

شركة بروج العالمية المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٦٦٣٥ وتاريخ ١٤٢٧/٠١/٢٩هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٢/٢٨م)، برأسمال قدره خمس مائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة المقاولات العامة للمباني، صيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية، الخدمات التجارية، الاستيراد والتصدير، التسويق للغير، شراء الاراضي لإقامة المباني عليها، واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة بروج العالمية المحدودة.

**جدول ٥٣: هيكل ملكية شركة بروج العالمية المحدودة**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية للحصص (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة بروج العالمية المحدودة |
|---|---|---|---|---|
| شركة أصالة القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة من قبل التالي: (لمزيد من التفاصيل الرجاء الإطلاع على جدول رقم (٥٤) | ٩,٥٠٠ | ٥٠ | ٤٧٥,٠٠٠ | ٪٩٥ |
| شركة استحواذ بروج، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة من قبل التالي: (لمزيد من التفاصيل الرجاء الإطلاع على جدول رقم (٦٦) | ٥٠٠ | ٥٠ | ٢٥,٠٠٠ | ٪٥ |
| **المجموع** | **١٠,٠٠٠** | **-** | **٥٠٠,٠٠٠** | **٪١٠٠** |

| اسم المساهم | نسبة الملكية |
|---|---|
| شركة جرير للتطوير التجاري (ذات مسؤولية محدودة) | ٪٣٦,١١ |
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة (شركة مساهمة مقفل) | ٪٢٢,٧٤ |
| شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري (ذات مسؤولية محدودة) | ٪٢٢,٧٤ |
| شركة أرامكو السعودية لإدارة الاستثمار (ذات مسؤولية محدودة) | ٪١٢,٠٠ |
| شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري (ذات مسؤولية محدودة) | ٪٣,٢٠٥ |
| شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للإستثمار العقاري (ذات مسؤولية محدودة) | ٪٣,٢٠٥ |
| **المجموع** | **٪١٠٠** |

| اسم المساهم | نسبة الملكية |
|---|---|
| أصالة القابضة (ذات مسؤولية محدودة) | ٪٩٥,٠٠ |
| شركة بروج العالمية المحدودة (ذات مسؤولية محدودة) | ٪٥,٠٠ |
| **المجموع** | **٪١٠٠** |

المصدر: الشركة

## (أ)- شركة أصالة القابضة:

شركة أصالة القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٣٥٧٢ وتاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩هـ(الموافق٢٠١٤/٠٨/٢٥م)، برأسمال قدره ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني السكنية والتجارية والأعمال الكهربائية والميكانيكية وخدمات التصدير والتسويق للغير وشراء الأراضي لاقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة أصالة القابضة:

**جدول ٥٤: هيكل ملكية شركة أصالة القابضة**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة أصالة القابضة |
|---|---|---|---|---|
| شركة جرير للتطوير التجاري (ذات مسئولية محدودة) | ٢,١٦٦,٣٨٤ | ٥٠ | ١٠٨,٣١٩,٢٠٠ | ٪٣٦,١١ |
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة (شركة مساهمة مقفلة) | ١,٣٦٤,٥١٠ | ٥٠ | ٦٨,٢٢٥,٥٠٠ | ٪٢٢,٧٤ |
| شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري (ذات مسئولية محدودة) | ١,٣٦٤,٥١٠ | ٥٠ | ٦٨,٢٢٥,٥٠٠ | ٪٢٢,٧٤ |
| شركة أرامكو السعودية لإدارة الاستثمار (ذات مسئولية محدودة)* | ٧٢٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٣٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٪١٢,٠٠ |
| شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري (ذات مسئولية محدودة) | ١٩٢,٢٩٨ | ٥٠ | ٩,٦١٤,٩٠٠ | ٪٣,٢٠٥ |

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة أصالة القابضة |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري (ذات مسئولية محدودة) | ١٩٢,٢٩٨ | ٥٠ | ٩,٦١٤,٩٠٠ | ٣,٢٠٥٪ |
| **المجموع** | ٦,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ |

المصدر: الشركة

*مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لصالح شركة الزيت العربية السعودية (ارامكو السعودية)

## شركة جرير للتطوير التجاري

شركة جرير للتطوير التجاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٠٣٠١ وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/١٨هـ (الموافق٢٠١١/٠٣/٢٢م)، برأسمال قدره خمسمائة الف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة إدارة وتطوير وصيانة العقارات وشراء وتملك العقار لصالح الشركة ومقاولات عامه للمباني وصيانة المباني والطرق والسدود وأعمال المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وإقامة وإدارة وصيانة المستشفيات والمستوصفات والمرافق الصحية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة جرير للتطوير التجاري.

**جدول ٥٥: هيكل ملكية شركة جرير للتطوير التجاري**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة جرير للتطوير التجاري |
|---|---|---|---|---|
| شركة جرير للإستثمارات التجارية | ٤٧٥ | ١,٠٠٠ | ٤٧٥,٠٠٠ | ٩٥,٠٠٪ |
| شركة حرمة الدولية | ٥ | ١,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| شركة مشاريع حرمة | ٥ | ١,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| شركة لبب حرمة | ٥ | ١,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| شركة نورة الوطنية | ٥ | ١,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| شركة حرمة الوطنية | ٥ | ١,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| **المجموع** | ٥٠٠ | - | ٥٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## شركة جرير للإستثمارات التجارية

شركة جرير للاستثمارات التجارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٦٧٨٣٩ وتاريخ ١٤٠٨/٠٤/١٤هـ (الموافق ١٩٨٧/١٢/٠٦م)، برأس مال قدره مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة شراء الأراض لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع والتأجير لصالح الشركة ومقاولات عامة للمباني وصيانة المباني والطرق والسدود والمياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وإصلاح الأجهزة الالكترونية والكهربائية والمعدات والأجهزة المكتبية وصيانة أجهزة الحاسب الآلي والاستيراد والتسويق للغير.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة جرير للاستثمارات التجارية.

**جدول ٥٦: هيكل ملكية شركة جرير للاستثمارات التجارية**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة جرير للإستثمارات التجارية |
|---|---|---|---|---|
| شركة حرمة الدولية | ٢٠٠ | ١,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٪ |
| شركة مشاريع حرمة | ٢٠٠ | ١,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٪ |
| شركة لبب حرمة | ٢٠٠ | ١,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٪ |
| شركة نورة الوطنية | ٢٠٠ | ١,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٪ |
| شركة حرمة الوطنية | ٢٠٠ | ١,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٪ |
| **المجموع** | ١,٠٠٠ | - | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## شركة حرمه الدولية

شركة حرمه الدولية وهي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٦٦٨ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٢٨م)، برأس مال قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة الاستثمار العقاري بشراء واستثمار الأراضي والعقارات إما بتأجيرها أو بيعها لحساب الشركة وإدارة وتشغيل المدن والمرافق العامة والخاصة والمقاولات المعمارية والمدينة والميكانيكية والكهربائية وأعمال الانشاءات والصيانة وتجارة الجملة والتجزئة في الملابس الجاهزة والأجهزة والأدوات الالكترونية والمواد الغذائية والأقمشة والملابس الجاهزة وخدمات الاستيراد والتصدير للغير.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة شركة حرمة الدولية.

**جدول ٥٧: هيكل ملكية شركة حرمه الدولية**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة حرمة الدولية |
|---|---|---|---|---|
| محمد بن عبدالرحمن العقيل | ٢١٦,٠٠٠ | ١٠ | ٢,١٦٠,٠٠٠ | ٪٩٠,٠٠ |
| نوره عبدالعزيز ناصر العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ٪١,٢٥ |
| عبدالكريم محمد عبدالرحمن العقيل | ٥,٢٥٠ | ١٠ | ٥٢,٥٠٠ | ٪٢,١٩ |
| سارة محمد عبدالرحمن العقيل | ٢,٦٢٥ | ١٠ | ٢٦,٢٥٠ | ٪١,٠٩ |
| علياء محمد عبدالرحمن العقيل | ٢,٦٢٥ | ١٠ | ٢٦,٢٥٠ | ٪١,٠٩ |
| مها محمد عبدالرحمن العقيل | ٢,٦٢٥ | ١٠ | ٢٦,٢٥٠ | ٪١,٠٩ |
| غالية محمد عبدالرحمن العقيل | ٢,٦٢٥ | ١٠ | ٢٦,٢٥٠ | ٪١,٠٩ |
| عبدالرحمن محمد عبدالرحمن العقيل | ٥,٢٥٠ | ١٠ | ٥٢,٥٠٠ | ٪٢,١٩ |
| **المجموع** | **٢٤٠,٠٠٠** | - | **٢,٤٠٠,٠٠٠** | **٪١٠٠,٠٠** |

المصدر: الشركة

## شركة مشاريع حرمة

شركة مشاريع حرمة هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٢٨م)، برأس مال قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة شراء واستثمار الأراضي والعقارات إما بتأجيرها أو بيعها لحساب الشركة وأعمال الانشاءات والصيانة والمقاولات العامة والإدارة والتشغيل للمدن والمرافق العامة والخاصة والاستثمار العقاري بجميع أشكاله والخدمات التجارية والصحة و النظافة والتسلية وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والملابس والأجهزة والمواد الغذائية والأقمشة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة مشاريع حرمه.

**جدول ٥٨: هيكل ملكية شركة مشاريع حرمه**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة مشاريع حرمه |
|---|---|---|---|---|
| ناصر بن عبدالرحمن العقيل | ٢١٦,٠٠٠ | ١٠ | ٢,١٦٠,٠٠٠ | ٪٩٠,٠٠ |
| البندري برجس عبدالمحسن ابانمي | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ٪١,٢٥ |
| عبدالرحمن ناصر العقيل | ٥,٢٥٠ | ١٠ | ٥٢,٥٠٠ | ٪٢,١٩ |
| عبدالعزيز ناصر عبدالرحمن العقيل | ٥,٢٥٠ | ١٠ | ٥٢,٥٠٠ | ٪٢,١٩ |
| محمد ناصر عبدالرحمن العقيل | ٥,٢٥٠ | ١٠ | ٥٢,٥٠٠ | ٪٢,١٩ |
| نوره ناصر عبدالرحمن العقيل | ٢,٦٢٥ | ١٠ | ٢٦,٢٥٠ | ٪١,٠٩ |
| العنود ناصر عبدالرحمن العقيل | ٢,٦٢٥ | ١٠ | ٢٦,٢٥٠ | ٪١,٠٩ |
| **المجموع** | **٢٤٠,٠٠٠** | - | **٢,٤٠٠,٠٠٠** | **٪١٠٠,٠٠** |

المصدر: الشركة

## شركة لبب حرمة

شركة لبب حرمه وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٦٩٣ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٢٨م)، برأس مال قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة تتضمن أنشطة الشركة بشراء واستثمار الأراضي والعقارات اما بتأجيرها أو بيعها لحساب الشركة وإدارة وتشغيل المدن والمرافق العامة والخاصة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وأعمال الانشاءات والصيانة وتجار الجملة والتجزئة في الملابس الجاهزة والأجهزة والأدوات الالكترونية والمواد الغذائية والأقمشة والملابس الجاهزة وخدمات الاستيراد والتصدير للغير.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة لبب حرمة.

**جدول ٥٩: هيكل ملكية شركة لبب حرمه**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة لبب حرمه |
|---|---|---|---|---|
| عبدالله بن عبدالرحمن العقيل | ٢١٦,٠٠٠ | ١٠ | ٢,١٦٠,٠٠٠ | ٩٠,٠٠٪ |
| الجوهرة عبدالكريم العبدالكريم | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| محمد عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| عبدالرحمن عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| ناصر عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| نورا عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| أحمد عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| عبدالكريم عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| عبدالسلام عبدالله عبدالرحمن العقيل | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| **المجموع** | **٢٤٠,٠٠٠** | - | **٢,٤٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة نورة الوطنية

شركة نورة الوطنية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٧٠٢ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٢٨م)، برأس مال قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة الاستثمار العقاري بشراء واستثمار الأراضي والعقارات اما بتأجيرها أو بيعها لحساب الشركة وإدارة وتشغيل المدن والمرافق العامة والخاصة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وأعمال الانشاءات والصيانة وتجارة الجملة والتجزئة في الملابس الجاهزة والأجهزة والأدوات الالكترونية والمواد الغذائية والأقمشة والملابس الجاهزة وخدمات الاستيراد والتصدير للغير.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة نورة الوطنية.

**جدول ٦٠: هيكل ملكية شركة نورة الوطنية**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة نورة الوطنية |
|---|---|---|---|---|
| عبدالكريم بن عبدالرحمن العقيل | ٢١٦,٠٠٠ | ١٠ | ٢,١٦٠,٠٠٠ | ٩٠,٠٠٪ |
| مها حامد عبدالله القحطاني | ٤,٨٠٠ | ١٠ | ٤٨,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| عبدالرحمن عبدالكريم العقيل | ٤,٨٠٠ | ١٠ | ٤٨,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| محمد عبدالكريم عبدالرحمن العقيل | ٤,٨٠٠ | ١٠ | ٤٨,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| نوره عبدالكريم عبدالرحمن العقيل | ٤,٨٠٠ | ١٠ | ٤٨,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| عبير عبدالكريم عبدالرحمن العقيل | ٤,٨٠٠ | ١٠ | ٤٨,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٢٤٠,٠٠٠** | - | **٢,٤٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة حرمة الوطنية

شركة حرمه الوطنية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩٢٠٤٤ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣٠م)، برأس مال قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة بشراء واستثمار الأراضي والعقارات اما بتأجيرها أو بيعها لحساب الشركة وإدارة وتشغيل المدن والمرافق العامة والخاصة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وأعمال الانشاءات والصيانة وتجارة الجملة والتجزئة في الملابس الجاهزة والأجهزة والأدوات الالكترونية والمواد الغذائية والأقمشة والملابس الجاهزة وخدمات الاستيراد والتصدير للغير.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة نورة الوطنية.

**جدول ٦١: هيكل ملكية شركة حرمه الوطنية**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة حرمه الوطنية |
|---|---|---|---|---|
| عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل | ٢١٦,٠٠٠ | ١٠ | ٢,١٦٠,٠٠٠ | ٩٠,٠٠٪ |
| وفاء برجس عبدالمحسن ابانمي | ٣,٠٠٠ | ١٠ | ٣٠,٠٠٠ | ١,٢٥٪ |
| عريب عبدالسلام العقيل | ٧,٠٠٠ | ١٠ | ٧٠,٠٠٠ | ٢,٩٢٪ |
| رسيس عبدالسلام العقيل | ٧,٠٠٠ | ١٠ | ٧٠,٠٠٠ | ٢,٩٢٪ |
| سماهر عبدالسلام العقيل | ٧,٠٠٠ | ١٠ | ٧٠,٠٠٠ | ٢,٩٢٪ |
| **المجموع** | **٢٤٠,٠٠٠** | - | **٢,٤٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة

شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في مدينة بالرياض بالسجل التجاري رقم١٠١٠٢٤٥٢٧٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٣/٠١/٠٧م)، برأسمال قدره ثلاثمائة وثلاثين مليون (٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة شراء تملك الأراضي والبناء عليها والعقارات وتطويرها وإداراتها واستثمارها بالبيع والإيجار لصالح الشرك وبناء وتطوير وإدارة المشاريع والمجمعات التجارية والسكنية والصناعية والزراعية والياحية والمدن الترفيهية والمنتزهات العامة والمستشفيات والمراكز الطبية واستثمارها وتطويرها وادارتها وتشغيله وصيانتها والمشاركة في الشركات بسبة تمكنها من السيرة على الشركات.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة.

**جدول ٦٢: هيكل ملكية محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة**

| اسم المساهم | عدد الأسهم العينية | عدد الأسهم النقدية | قيمة السهم (بالريال السعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة |
|---|---|---|---|---|---|
| محمد بن عبدالعزيز بن سليمان الحبيب | ٢٦,٨٦٥,٠٠٠ | ٢,١٧٥,٠٠٠ | ١٠ | ٢٩٠,٤٠٠,٠٠٠ | ٨٨,٠٠٪ |
| عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| صالح بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| منيرة بنت عبدالرحمن بن عبدالله العودة | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| فاطمة بنت عبدالعزيز بن علي التويجري | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| زيد بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| عبدالله بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| خولة بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | - | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| هاجر بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | - | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| حسن بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٣٣٠,٠٠٠ | - | ١٠ | ٣,٣٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| الهنوف بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | - | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| البتول بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | - | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |

| اسم المساهم | عدد الأسهم العينية | عدد الأسهم النقدية | قيمة السهم (بالريال السعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة |
|---|---|---|---|---|---|
| سلمى بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | – | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| ريم بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | – | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| سارة بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | – | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| بثينة بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | – | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| نجلاء بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | – | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| سجى بنت محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ١٦٥,٠٠٠ | – | ١٠ | ١,٦٥٠,٠٠٠ | ٠,٥٠٪ |
| **المجموع** | **٣٠,٨٢٥,٠٠٠** | **٢,١٧٥,٠٠٠** | – | **٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري

شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٩٣٩٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/٠٨م)، برأسمال قدره خمسمائة الف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة تجارة الجملة والتجزئة في الآلآت الطبية والجراحية والجراحية والأجهزة الطبية ومواد ولوازم المستشفيات وإدارة وصيانة المستشفيات وإدارة وصيانة المستشفيات والمراكز الطبية وشراء وتملك الأراضي وبنائها واستثمار بالبيع أو الايجار لصالح الشركة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري.

**جدول ٦٣: هيكل ملكية شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة الدكتور سليمان بن عبدالعزيز الحبيب للاستثمار التجاري |
|---|---|---|---|---|
| الدكتور/ سليمان بن عبدالعزيز الحبيب | ٤٧٥ | ١٠٠٠ | ٤٧٥,٠٠٠ | ٩٥,٠٠٪ |
| غادة بنت سليمان بن عبدالعزيز الحبيب | ٢٥ | ١٠٠٠ | ٢٥,٠٠٠ | ٥,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٥٠٠** | – | **٥٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري

شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٠٧٥٥ وتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٠هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٨/٠٦م)، برأسمال قدره خمسون الف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة شراء وتملك الأراضي والبناء عليها والعقارات وتطويرها وإداراتها واستماره بالبيع والايجار لصالح الشركة وبناء وتطوير وإدارة المشاريع والمجمعات السكنة والتجارية والصناعية والمدن الترفيهية والمتنزهات العامة وبناء وصيانة المستشفيات والمراكز الطبية والمدن الرياضية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري.

**جدول ٦٤: هيكل ملكية شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة صالح بن محمد الحبيب للتطوير التجاري |
|---|---|---|---|---|
| صالح بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٤,٩٥٠ | ١٠ | ٤٩,٥٠٠ | ٩٩,٠٠٪ |
| سلطان بن صالح بن محمد الحبيب | ٥٠ | ١٠ | ٥٠٠ | ١,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٥,٠٠٠** | – | **٥٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري

شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٠٧٥٦ وتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٨/١١م)، برأسمال قدره خمسون الف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة شراء وتملك الأراضي والعقارات والبناء عليها وتطويرها وإدارتها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وبناء وتطوير وإدارة المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية والصناعية والمدن الترفيهية والمنتزهات العامة وبناء وصيانة المستشفيات والمراكز الطبية والمدن الرياضية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري.

**جدول ٦٥: هيكل ملكية شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالعزيز بن محمد الحبيب للاستثمار العقاري |
|---|---|---|---|---|
| عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الحبيب | ٤,٨٢٥ | ١٠ | ٤٨,٢٥٠ | ٩٦,٥٠٪ |
| محمد بن عبدالعزيز بن محمد الحبيب | ٥٠ | ١٠ | ٥٠٠ | ١,٠٠٪ |
| فواز بن عبدالعزيز بن محمد الحبيب | ٥٠ | ١٠ | ٥٠٠ | ١,٠٠٪ |
| بسام بن عبدالعزيز بن محمد الحبيب | ٥٠ | ١٠ | ٥٠٠ | ١,٠٠٪ |
| ديمة بنت عبدالعزيز بن محمد الحبيب | ٢٥ | ١٠ | ٢٥٠ | ٠,٥٠٪ |
| **المجموع** | **٥,٠٠٠** | - | **٥٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

### (ب)-شركة استحواذ بروج

شركة استحواذ بروج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٠٠٥٣٩ وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٤/٠١/٠٥م)، برأسمال قدره خمس مائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة مقاولات عامة لمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية والخدمات التجارية والاستيراد والتصدير والتسويق لغير وشراء الأراضي لاقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الايجار لصالح الشركة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة استحواذ بروج.

**جدول ٦٦: هيكل ملكية شركة استحواذ بروج**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة استحواذ بروج |
|---|---|---|---|---|
| شركة أصالة القابضة | ٩,٥٠٠ | ٥٠ | ٤٧,٥٠٠٠ | ٩٥,٠٠٪ |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٥٠٠ | ٥٠ | ٢٥,٠٠٠ | ٥,٠٠٪ |
| **المجموع** | **١٠,٠٠٠** | - | **٥٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## ٤ - ٨ - ٢ شركة الزكري للصناعة والتجارة

شركة الزكري للصناعة والتجارة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٣٣٢٧٦ وتاريخ ١٤٠٠/١٠/٢٣هـ (الموافق ١٩٨٠/٠٩/٠٤م)، برأسمال قدره خمس مائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة شراء الاراضي وتطويرها واقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع او التأجير او التقسيط لصالح الشركة، مقاولات عامة للمباني، نظافة وصيانة المباني والمجمعات التجارية والسكنية، تجارة الجملة في الادوات الصناعية ومواد البناء والمواد الغذائية والسجاد والادوات الصحية والكهربائية، وأجهزة الحاسب الآلي وصيانتها.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة الزكري للصناعة والتجارة.

**جدول ٦٧: هيكل ملكية شركة الزكري للصناعة والتجارة**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة الزكري للصناعة والتجارة |
|---|---|---|---|---|
| عبد المحسن محمد الزكري | ٩,٤٠٠ | ٥٠ | ٤٧٠,٠٠٠ | ٩٤,٠٠٪ |
| محمد عبدالمحسن الزكري | ١٠٠ | ٥٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| فيصل عبدالمحسن الزكري | ١٠٠ | ٥٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| زياد عبدالمحسن الزكري | ١٠٠ | ٥٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| مريم ناصر الزكري | ١٠٠ | ٥٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| أروى عبدالمحسن الزكري | ١٠٠ | ٥٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| الجوهرة عبدالمحسن الزكري | ١٠٠ | ٥٠ | ٥,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| **المجموع** | **١٠,٠٠٠** | - | **٥٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## ٤ – ٨ – ٣ شركة عبدالرحمن بن عبدالله الموسى وأولاده

شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٧٣٩٢٣ وتاريخ ١٤٢٢/١١/٢٢هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٢/٠٥م)، برأسمال قدره مائتي مليون (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة مقاولات عامة للمباني وتركيب وصيانة المصاعد واعمال البناء المعدنية، ادارة وتشغيل وصيانة المستشفيات والمراكز الطبية وصيانة واصلاح الطرق والانفاق ومرافق المياه والصرف الصحي وأعمال الري والصرف وشبكات الهاتف وتشغيل وصيانة المبرقات والمنشأت الكهربائية ومستودعات التبريد والتخزين والموانئ والمطارات وبيع وشراء وتأجير العقارات لصالح الشركة وخدمات التسويق للغير.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده.

**جدول ٦٨: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة | ١٩,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٩٥,٠٠٪ |
| شركة المحور الزراعي المحدودة | ٤٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة | ٢٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل | ٢٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات | ٢٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٢٠,٠٠٠,٠٠٠** | - | **٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

### شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة

شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة هي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٤٩٩٧ وتاريخ ١٤٢٨/٠٦/١٢هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/٢٨م)، برأسمال قدره مائتي مليون (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة المشاركة في الشركات الاخرى بنسبة تمكنها من السيطرة عليها وشراء وبيع الأراضي السكنية والعقارات وتطويرها وبيعها بالنقد وبالتقسيط لصالح الشركة واقامة المباني السكنية والتجارية والصناعية والتعليمية وتأجيرها وبيها بالنقد والتقسيط واستئجار جميع أنواع العقارات من الغير واستثمارها لصالح الشركة واقامة وبيع وشراء وصيانة المراكز الترفيهية والسياحية أو تأجيرها للغير لصالح الشركة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة.

**جدول ٦٩: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة |
|---|---|---|---|---|
| عبدالرحمن عبدالله حمد الموسى | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٪ |
| عبدالله عبدالرحمن عبدالله الموسى | ١,٦٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٨,٠٠٪ |
| أحمد عبدالرحمن عبدالله الموسى | ١,٦٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٨,٠٠٪ |
| وليد عبدالرحمن عبدالله الموسى | ١,٦٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٨,٠٠٪ |
| أسامه عبدالرحمن عبدالله الموسى | ١,٦٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٨,٠٠٪ |
| مريم أحمد البراك | ١,٢٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٦,٠٠٪ |
| أميرة عبدالرحمن عبدالله الموسى | ٨٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٤,٠٠٪ |
| هيام عبدالرحمن عبدالله الموسى | ٨٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٤,٠٠٪ |
| عبير عبدالرحمن عبدالله الموسى | ٨٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٤,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٢٠,٠٠٠,٠٠٠** | - | **٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة المحور الزراعي المحدودة

شركة المحور الزراعي المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٤٠٨٢٩ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٧م) برأسمال قدره مليوني (٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة تجارة الجملة والتجزئة في التمور والخضار والالات والمعدات الزراعية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة المحور الزرعي المحدودة.

**جدول ٧٠: هيكل ملكية شركة المحور الزرعي المحدودة**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة المحور الزراعي المحدودة |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة | ١٩٨,٠٠٠ | ١٠ | ١,٩٨٠,٠٠٠ | ٩٩,٠٠٪ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة | ٢,٠٠٠ | ١٠ | ٢٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٢٠٠,٠٠٠** | - | **٢,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة

شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري ١٠١٠٢٧٢٧٥٩ وتاريخ ١٤٣٠/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٨/١٢/٢٣م)، برأسمال قدره مائة الف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة مقاولات عامة للمباني وأعمال البناء المعدنية وصيانة ونظافة وتشغيل وترميم المباني السكنية والتجارية وأعمال الجبس والديكور والرخام والتجارة والحدادة والنجارة والزجاج والمرايا وأعمال المياه والصرف الصحي وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والأجهزة الكهربائية والالكترونية ومواد السباكة والأسماك والمواد الصحية والمواد الغذائية واللحوم والأجبان والملابس الجاهزة والأحذية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة.

**جدول ٧١: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للتجارة |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة | ٩٩٠ | ١٠٠ | ٩٩,٠٠٠ | ٪٩٩,٠٠ |
| شركة المحور الزرعي المحدودة | ١٠ | ١٠٠ | ١,٠٠٠ | ٪١,٠٠ |
| **المجموع** | ١,٠٠٠ | - | ١٠٠,٠٠٠ | ٪١٠٠,٠٠ |

المصدر: الشركة

## شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل

شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري ١٠١٠٢٧٣٢١٩ وتاريخ ١٤٣٠/٠٩/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/١١/٣٠م)، برأسمال قدره مائة الف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة مقاولات عامة للمباني وأعمال البناء المعدنية وصيانة ونظافة وتشغيل وترميم المباني السكنية والتجارية وأعمال الجبس والديكور والرخام والتجارة والحدادة والنجارة والزجاج والمرايا وأعمال المياه والصرف الصحي وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والأجهزة الكهربائية والالكترونية ومواد السباكة.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل.

**جدول ٧٢: هيكل ملكية عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للصيانة والتشغيل |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة | ٩٩٠ | ١٠٠ | ٩٩,٠٠٠ | ٪٩٩,٠٠ |
| شركة المحور الزرعي المحدودة | ١٠ | ١٠٠ | ١,٠٠٠ | ٪١,٠٠ |
| **المجموع** | ١,٠٠٠ | - | ١٠٠,٠٠٠ | ٪١٠٠,٠٠ |

المصدر: الشركة

## شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات

شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري ١٠١٠٢٧٣٢٢٥ وتاريخ ١٤٣٠/٠٩/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/١١/٣٠م)، برأسمال قدره مائة الف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة مقاولات عامة للمباني وأعمال البناء المعدنية وصيانة ونظافة وتشغيل وترميم المباني السكنية والتجارية وأعمال الجبس والديكور والرخام والتجارة والحدادة والنجارة والزجاج والمرايا وأعمال المياه والصرف الصحي وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والأجهزة الكهربائية والالكترونية ومواد السباكة والمواد الصحية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات.

**جدول ٧٣: هيكل ملكية شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وشريكه للمقاولات |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة | ٩٩٠ | ١٠٠ | ٩٩,٠٠٠ | ٪٩٩,٠٠ |
| شركة المحور الزرعي المحدودة | ١٠ | ١٠٠ | ١,٠٠٠ | ٪١,٠٠ |
| **المجموع** | ١,٠٠٠ | - | ١٠٠,٠٠٠ | ٪١٠٠,٠٠ |

المصدر: الشركة

## ٤ – ٨ – ٤ شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية

شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٣٧٠١٧ وتاريخ ١٤١٦/٠٣/٠٥هـ (الموافق ١٩٩٥/٠٨/٠٢م)، برأسمال قدره (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليونا ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة تجارة الجملة والتجزئة لمواد البناء والمواد الكهربائية والصحية والمفروشات والأثاث المكتبي والمنزلي وأعمال الديكور وأقامة المشاريع الزراعية والتسويق والاستيراد والتصدير وشراء الأراضي لاقامة مباني عليها وتأجيرها لصالح الشركة وأقامة وصيانة وتشغيل المراكز الترفيهية.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية.

**جدول ٧٤: هيكل ملكية شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية |
|---|---|---|---|---|
| عبدالله بن سعد عبدالرحمن الراشد | ١,٩٠٠ | ١,٠٠٠ | ١,٩٠٠,٠٠٠ | ٩٥,٠٠٪ |
| هيا علي عبدالرحمن الراشد | ١٠٠ | ١,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ٥,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٢,٠٠٠** | – | **٢,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## ٤ – ٨ – ٥ شركة الرميزان للذهب والمجوهرات

شركة الرميزان للذهب والمجوهرات هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٥٢٦٦٧ وتاريخ ١٤٠٤/٠٣/٢٨هـ (الموافق ١٩٨٤/٠١/٠٢م)، برأسمال قدره (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي.

تتضمن أنشطة الشركة استيراد وتصدير الذهب والمجوهرات والمصنوعات الذهبية والاحجار الكريمة، بيع وشراء الذهب والمجوهرات والمصنوعات الذهبية بالجملة والتجزئة وصقل الألماس والاحجار الكريمة والنصف كريمة، وشراء الاراضي لصالح الشركة ويجوز للشركة مزاولة الخدمات التجارية فيما يتجانس مع نشاطها.

وفيما يلي نسب توزيع ملكية الأسهم في شركة الرميزان للذهب والمجوهرات.

**جدول ٧٥: هيكل ملكية شركة الرميزان للذهب و المجوهرات**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة الرميزان للذهب والمجوهرات |
|---|---|---|---|---|
| محمد بن عبدالعزيز بن راشد الرميزان | ١,٢٠٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٪ |
| صالح بن عبدالعزيز بن راشد الرميزان | ١,٢٠٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٪ |
| عبدالله بن محمد عبدالعزيز الرميزان | ٨٠٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٪ |
| راشد بن محمد بن عبدالعزيز الرميزان | ١٦٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٤,٠٠٪ |
| عبدالعزيز بن صالح عبدالعزيز الرميزان | ٨٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| وليد بن صالح بن عبدالعزيز الرميزان | ٨٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| رميزان بن صالح بن عبدالعزيز الرميزان | ٨٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| عبدالرحمن بن صالح عبدالعزيز الرميزان | ٨٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٠٠٪ |
| جواهر صالح بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| البندري محمد بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| نوال محمد بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| فوزية صالح بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| هدى صالح بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| مضاوي صالح بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| مرام محمد بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| موضي محمد بن عبدالعزيز الرميزان | ٤٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٪ |
| **المجموع** | **٤٠٠,٠٠٠٠** | – | **٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

## ٤ – ٩ إستثمارات شركة الأندلس العقارية

تشمل استثمارات الشركة عدد من الشركات الشقيقة، والتي تمتلك الشركة فيها نسب تتراوح ما بين ٢٥٪ و ٥٠٪ من رأس مال تلك الشركات. وعلى الرغم من امتلاك الشركة لنسبة ٥٠٪ من رأس مال شركة الأسواق المتطورة، فقد تم تصنيفها على أنها شركة شقيقة، بدلاً عن شركة تابعة، وذلك كون الشركة (وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) تملك «تأثير مهم » لا يرقى لدرجة « السيطرة » عليها. وبناء عليه فإن الشركة تقوم بتسجيل استثمارها في شركة الأسواق المتطورة محاسبياً وفق طريقة «حقوق الملكية».

### ٤ – ٩ – ١ شركة الأسواق المتطورة

شركة الأسواق المتطورة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٩٨٠٠ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٠٦م). يتضمن النشاط الرئيسي في المقاولات العامة للمباني وصيانتها والأعمال الكهربائية والميكانيكية والخدمات التجارية وكذلك شراء الاراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو بالتأجير لصالح الشركة.

غرض شركة الأندلس العقارية هو الاستثمار في شركة الأسواق المتطورة وذلك بهدف تملك دارين مول في مدينة الدمام (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع فقرة رقم ٤-١٠ «أنشطة الشركة» من هذا القسم). حيث تقوم شركة الأسواق المتطورة بصفتها المالك القانوني لدارين مول بالتوقيع على جميع العقود اللازمة لإدارته وتشغيله وتأجيره من قبل المشغل (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة) وكذلك الإشراف على سير أعمال دارين مول وذلك من خلال متابعة شركة هامات العقارية

**جدول ٧٦: هيكل ملكية شركة الأسواق المتطورة**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة الأسواق المتطورة |
|---|---|---|---|---|
| شركة الأندلس العقارية | ٥,٠٠٠ | ٥٠ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٪ |
| شركة بروج العالمية | ٥,٠٠٠ | ٥٠ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٪ |
| **المجموع** | ١٠,٠٠٠ | – | ٥٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ |

المصدر: الشركة

### ٤ – ٩ – ٢ شركة الحياة العقارية

شركة الحياة العقارية وهي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٦٠٥٧ بتاريخ ١٤٣٠/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٤/١٣م). يشمل النشاط الرئيسي لشركة الحياة العقارية إنشاء وتملك المراكز والمجمعات التجارية والسكنية وإدارتها ومقاولات عامه للمباني السكنية والتجارية والمنشات التعليمية والترفيهية والصحية والطرق والسدود ومشاريع المياة والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وتشغيل المنشات العقارية والمباني والمجمعات التجارية وتملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها.

غرض شركة الأندلس العقارية هو الاستثمار في شركة الحياة العقارية وذلك بهدف تكوين كيان قانوني يمثل ملاك حياة مول في مدينة الرياض. (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع فقرة رقم ٤-١٠ «أنشطة الشركة» من هذا القسم). حيث تقوم شركة الحياة العقارية بصفتها الممثل لملاك حياة مول بالتوقيع على جميع العقود اللازمة لإدارته وتشغيله وتأجيره من قبل المشغل (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

**جدول ٧٧: هيكل ملكية شركة الحياة العقارية**

| اسم المساهم | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة الحياة العقارية |
|---|---|---|---|---|
| شركة الأندلس العقارية | ١٢٥,٠٠٠ | ١٠ | ١,٢٥٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| شركة عبدالله سعد الراشد واولاده | ٢٥٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢,٥٠٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٪ |
| ورثة عبدالعزيز عبدالله الموسى | ١٢٥,٠٠٠ | ١٠ | ١,٢٥٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| **المجموع** | ٥٠٠,٠٠٠ | – | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ |

المصدر: الشركة

وتجدر الإشارة بأن صك حياة مول والذي يتضمن تفاصيل العقار وما عليه من أرض ومبنى مكون من قبو ودورين (دور أرضي ودور أول) مسجل بأسماء الشركاء المالكين لشركة الحياة العقارية وليس باسم شركة الحياة العقارية بنفس نسب ملكيتهم في حياة مول وهم شركة الاندلس العقارية (تبلغ نسبة ملكيتها ٢٥٪)، وشركة عبدالله سعد الراشد واولاده (تبلغ نسبة ملكيته ٥٠٪)، وورثة عبدالعزيز عبدالله الموسى (تبلغ نسبة ملكيتهم ٢٥٪).

قامت الشركة في عام ٢٠٠٨م بالاستحواذ على ٥٠٪ من حياة مول بقيمة ٣٩٠ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى حصة الشركة والتي تعادل ٥٠٪ من قيمة السعي والمقدر بـ ٧,٥ مليون ريال سعودي بإجمالي قيمة صفقة بلغت ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي والذي نتج عنها قيمة شهرة ١٩١,٥مليون ريال سعودي وقت شراء الاصل تعادل ٥٠٪ من حصة الشركة في حياة مول نتيجة فرق قيمة الصفقة عن ٥٠٪ من قيمة الأصل (الأرض والمبنى) والبالغة ٢٠٦ مليون ريال سعودي. وتبلغ الشهرة المسجلة حاليا في القوائم المالية للشركة ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٥٪ حصة الشركة الحالية في حياة مول).

وكانت تكلفة حصة الشركة التي تم الاستحواذ عليها والمقدرة بـ ٥٠٪ من حياة مول مبلغ وقدره ٣٩٧,٥ مليون ريال جرى تمويلها على النحو الاتي:

١. ١٧٠ مليون ريال تمويل ذاتي من عمليات الشركة شاملاً تمويل مؤقت من المساهمين بمبلغ ١٣٠ مليون ريال سعودي
٢. ٢٢٠ مليون ريال تمويل مصرفي يسدد على مدى عشر سنوات

وقد كان التقييم مبنيا على عائد الاستثمار البالغ ٩٪ وتم تقييم الصفقة بمكرر ١١,١ مرة عن طريق شركة الأندلس العقارية وبالاتفاق بين المشترين وهم شركة الأندلس العقارية بنسبة ٥٠٪ وعبدالله سعد عبدالرحمن الراشد بنسبة ٢٥٪ وعبدالعزيز عبدالله حمد الموسى بنسبة ٢٥٪ والبائعين وهم عبدلله سليمان الراجحي ومحمد عبدالعزيز الحبيب حيث تم الاخذ بعين الاعتبار:

١. الأهمية الاستراتيجية للمركز كونه أكبر مركز تجاري مملوك بالرياض أنذاك
٢. تقييم لمستوى الأسعار التأجيرية المتدنية نسبيا في حينه والتي يمكن رفعها

وفي عام ٢٠١٠م قامت الشركة ببيع ٢٥٪ من مركز حياة مول تمثل ٥٠٪ من حصتها لصالح عبدالله سعد عبدالرحمن الراشد بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي مقابل ١٩٥ مليون ريال سعودي تمثل تكلفة الشراء في عام ٢٠٠٨م (٥٠٪ من ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي) بالإضافة الى دخل الفترة الذي تجاوز ٣٠ مليون ريال للفترة من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٠م، وبالتالي حققت الشركة عائدا على الاستثمار تجاوز ٤٠٪ وكان الهدف من التخارج تحقيق عائد رأسمالي وتسديد الشركة للتمويلات المؤقتة التي حصلت عليها من المساهمين مع احتفاظ الشركة بحصتها الاستراتيجية ٢٥٪ في المركز.

والجدير بالذكر أنه في الأول من يناير ٢٠١٥م، تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق مع هيكل الملكية لحياة مول الذي تملك الشركة ٢٥٪ من أسهمه. وبموجب قرار الشركاء في شركة الحياة العقارية بتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥م قرر الشركاء بالإجماع بصفتهم الملاك الوحيدين في كل من شركة الحياة العقارية ومركز حياة مول تفعيل دور شركة الحياة العقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م بأن يتوقف العمل على إصدار ميزانيات للمركز ابتداءَ من الأول من يناير ٢٠١٥م وإصدار ميزانيات لشركة الحياة العقارية مع إبقاء الصك مسجلاً بأسماء الشركاء المالكين لشركة الحياة العقارية بنفس نسب ملكيتهم في حياة مول.

وبالتالي أصبحت الشركة تملك ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية وتم تصنيف الدخل من الاستثمار في شركة الحياة العقارية ضمن الدخل من استثمارات في شركات زميلة عقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م. (للمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على قسم رقم (٦) «مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة» فقرة ٦-٧-٤).

## ٤ – ٩ – ٣ شركة هامات العقارية

شركة هامات العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٢٧٥٥ وتاريخ ١٤٣٠/٠٨/٢٥هـ الموافق (٢٠٠٩/٠٨/١٦م). يتضمن النشاط الرئيسي تملك وشراء العقار لصالح الشركة وشراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع والتأجير لصالح الشركة وإقامة وتشغيل وصيانة ونظافة المباني السكنية والمراكز التجارية والسكنية ونظافة المدن ومقاولات الإنشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية والمجمعات التجارية والحكومية وتشمل الأعمال المدنية والمعمارية والكهربائية والإلكترونية وتجارة مواد البناء.

قامت شركة الأندلس العقارية خلال عام ٢٠١٢م بشراء حصة تعادل ٣٣,٤٠٪ من رأس مال شركة هامات العقارية واستثمرت ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ ريال سعودي وتم تقييم الصفقة داخليا عن طريق شركة الأندلس العقارية وبالاتفاق بين المشتري وهو شركة الأندلس العقارية والبائعين وهم شركة أصالة القابضة وشركة بروج العالمية المحدودة وهم أطراف ذو علاقة على أساس مضاعف ربحية يعادل ١١ مرة وتم احتساب نصيب الشركة من الأرباح ابتداءً من ٢٠١٢/١٠/٠١م. وتم تمويل الصفقة ذاتياً من النشاط التشغيلي للشركة.

ونتيجة لعملية البيع المذكورة، قامت كل من شركة أصالة القابضة وشركة بروج العالمية المحدودة بالتنازل عن ١٤٢و٢٥ حصة من إجمالي حصصهما في الشركة على التوالي لصالح شركة الاندلس العقارية. وبناءً عليه فإن رأس مال الشركة البالغ خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي أصبح مقسماً على الشركاء على النحو التالي:

**جدول ٧٨: هيكل ملكية شركة هامات العقارية**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة هامات العقارية |
|---|---|---|---|---|
| شركة أصالة القابضة | ٣٣٣ | ١٠ | ٣,٣٣٠ | ٦٦,٦٠٪ |
| شركة الأندلس العقارية | ١٦٧ | ١٠ | ١,٦٧٠ | ٣٣,٤٠٪ |
| **المجموع** | **٥٠٠** | **١٠** | **٥,٠٠٠** | **١٠٠,٠٠٪** |

المصدر: الشركة

وكان الغرض من استثمار شركة الأندلس العقارية في شركة هامات العقارية هو الإستفادة من نمو هذه الشركة في تشغيل مراكز تجارية أخرى لمطورين غير شركة الاندلس العقارية.

وتقوم شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل جميع المراكز التجارية التابعة للشركة، وذلك بتقديم خدمات إدارة وتشغيل وتأجير المراكز التجارية التابعة لشركة الأندلس العقارية بالإضافة إلى مراكز تجارية أخرى مملوكة من الغير في عدة مناطق بالمملكة. ويتمثل دور المشغل كالتالي:

- الإدارة وذلك بوضع الأهداف الأستراتيجية لإدارة المراكز التجارية وعمل خطط واليات لتنفيذ تلك الأهداف
- التأجيرحيث تشمل خدمات التأجير إعداد خطة التأجير التفصيلية السنوية، تطبيق سياسة التأجير وتنفيذ خطة التأجير، بذل العناية اللازمة لتأجير الوحدات القابلة للتأجير، تسليم الوحدات للمستأجرين، تحصيل الإيجارات من المستأجرين، المساعدة في إعداد وإكمال وثائق التأجير بالتعاون مع المستشار القانوني، والتعامل مع استفسارات جميع المستأجرين المحتملين. بالإضافة لذلك تقدم شركات هامات خدمات استشارية تشمل الاستشارات الخاصة بالتصاميم المعمارية،

مراجعة دراسات السوق، إعداد خطة مزيج المستأجرين، سياسة التأجير، تقدير الإيجار، والمساعدة والإشراف على إعداد نشره توضح تفاصيل وأسعار التأجير وغيرها من المواد الترويجية وتوزيعها على الأطراف المهتمه

- التشغيل وذلك بجلب عروض شركات النظافة والحراسة الأمنية وعرضها على الشركة لاختيار الأنسب لها

ويبلغ عدد المراكز الحالية المشغلة من قبل شركة هامات ١٨ مركز تجاري و٩ مراكز تجارية تحت التطوير تخطط لتشغيلها في المستقبل كما هو موضح في الجدولين التاليين:

**جدول ٧٩: المراكز التجارية الحالية المدارة من قبل شركة هامات العقارية**

| المراكز الحالية | | |
|---|---|---|
| م | اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (م٢) |
| ١ | أمواج مول – الظهران | ٩٨,٠٠٠ |
| ٢ | الأندلس مول – جدة | ٨٦,٦٣٥ |
| ٣ | عسير مول – ابها | ٣٧,٠٠٠ |
| ٤ | دارين مول – الدمام | ٤١,٣٥٥ |
| ٥ | حياة مول – الرياض | ٨٨,١٩٩ |
| ٦ | كادي مول– جيزان | ٣٧,٠٠٠ |
| ٧ | المنار بلازا – المدينة | ٣٨,٠٠٠ |
| ٨ | بانوراما مول – الرياض | ٨٢,٨٧٨ |
| ٩ | مركز الريم – الرياض | ٢٦,٠٠٠ |
| ١٠ | عالية بلازا – الرياض | ٢٢,٠٠٠ |
| ١١ | الصحافة سنتر– الرياض | ٧,٣٤٢ |
| ١٢ | التلال سنتر– الرياض | ٥,٠٦٤ |
| ١٣ | اليرموك سنتر– الرياض | ٥,٤٥٧ |
| ١٤ | عزان بلازا– صبيا | ٢٤,٠٩٥ |
| ١٥ | موج بلازا – جدة | ١٩,٣٢٦ |
| ١٦ | فلامنجو مول– جدة | ٦٢,٠٠٠ |
| ١٧ | الحوية مول– الطائف | ٦٠,٠٠٠ |
| ١٨ | تبوك بارك مول– تبوك | ٦٧,٥٣٤ |
| المجموع | | ٨٠٧,٨٨٥ |

المصدر: الشركة

**جدول ٨٠: المراكز التجارية تحت التطوير التي ستدار من قبل شركة هامات**

| المراكز تحت التطوير | | | |
|---|---|---|---|
| م | اسم المركز | المساحة القابلة للتأجير (م٢) | تاريخ الافتتاح المتوقع |
| ١ | الحمراء بلازا – الرياض | ٣,٥٠٦ | الربع الثاني – ٢٠١٦م |
| ٢ | الجامعه مول– حائل | ٢٦,٠٠٠ | الربع الثاني – ٢٠١٦م |
| ٣ | الباحه مول – الباحة | ٤١,٠٩٦ | الربع الثاني – ٢٠١٦م |
| ٤ | غاليري مول – تبوك | ٣٥,٧٢٦ | الربع الثاني – ٢٠١٦م |
| ٥ | جرير بلازا– الرياض | ١٠,٠٦٧ | الربع الرابع – ٢٠١٥م |
| ٦ | الرياض بارك مول – الرياض | ٩٥,٠٠٠ | الربع الثالث – ٢٠١٦م |
| ٧ | روبين بلازا – الرياض | ٢٢,٥٢١ | الربع الرابع – ٢٠١٦م |
| ٨ | بانوراما جدة مول –جدة | ١٢٠,٠٠٠ | الربع الرابع – ٢٠٢٠م |
| ٩ | طريق الامير ماجد سنتر– جدة | ٩,٠٠٠ | الربع الثالث – ٢٠١٧م |
| المجموع | | ٣٦٢,٩١٦ | - |

المصدر: الشركة

### ٤ – ٩ – ٤ شركة صروح المراكز

شركة صروح المراكز وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٨٦٧١ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٨هـ الموافق (٢٠١٤/٠٦/٢٦م). يتضمن نشاطها الرئيسي في إقامة المشاريع التجارية والصناعية وتشغيل المراكز التجارية وخدمات الاستيراد والتصدير والتسويق للغير وشراء الاراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة. ويبلغ رأس مالها خمسمائة الف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. غرض شركة الأندلس العقارية هو الاستثمار في شركة صروح المراكز وذلك بهدف تملك بانورما جدة مول في مدينة جدة.

في تاريخ ٢٠١٤/٠٤/١٧م قامت الشركة بالمشاركة بنسبة ٢٥٪ في تأسيس شركة صروح المراكز وقدمت الشركة أراضي بلغت قيمتها ٤٨,٥٩١,٤٠٦ ريال سعودي كحصص عينية بنسبة تعادل حصتها في رأس مالها. كما قدم كلاً من شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري وشركة أصالة القابضة أراضي بلغت قيمتها ٩٧,١٨٢,٨١٢ ريال سعودي و ٤٨,٦٧٣,٣٢١ ريال سعودي على التوالي لقاء حصولهم على حصص عينية مقابلها في رأس مال الشركة، حيث بلغت تكلفة الأراضي الإجمالية المملوكة من قبل شركة صروح المراكز ١٩٤,٤٤٧,٥٣٩ ريال سعودي وهي مقيدة كرأس مال احتياطي في القوائم المالية لشركة صروح المراكز، شاملة قيمة السعي لصالح شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري والتي بلغت ٩,٤٤٧,٥٣٩ ريال سعودي. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة صروح المراكز. وللمزيد من المعلومات فضلاً راجع فقرة رقم ٤-١٤ «المشاريع والخطط المستقبلية» من هذا القسم.

**جدول ٨١: هيكل ملكية شركة صروح المراكز**

| اسم المساهم | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | القيمة الإجمالية (ريال سعودي) | نسبة الملكية في شركة صروح المراكز |
|---|---|---|---|---|
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري | ٥٠٠٠ | ٥٠ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| شركة الأندلس العقارية | ٢٥٠٠ | ٥٠ | ١٢٥,٠٠٠ | ٢٥٪ |
| شركة أصالة القابضة | ٢٥٠٠ | ٥٠ | ١٢٥,٠٠٠ | ٢٥٪ |
| **المجموع** | ١٠,٠٠٠ | ٥٠ | ٥٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

**جدول ٨٢: هيكل ملكية الحصص العينية لشركة صروح المراكز**

| اسم المساهم | قيمة الحصة العينية (ريال سعودي) |
|---|---|
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري | ٩٧,١٨٢,٨١٢ |
| شركة الأندلس العقارية | ٤٨,٥٩١,٤٠٦ |
| شركة أصالة القابضة | ٤٨,٦٧٣,٣٢١ |
| **المجموع** | ١٩٤,٤٤٧,٥٣٩ |

المصدر: الشركة

وتقع الأرض بمدينة جدة في حي الصواري لغرض إقامة بانورما مول (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع القسم الفرعي رقم ٤-١٠«أنشطة الشركة» من هذا القسم). بتكلفة مسجلة في الصك بقيمة ١٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. حيث ساهمت شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري بـ ٥٠٪ تعادل ٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وساهمت كلاً من شركة الأندلس العقارية وشركة بروج العالمية المحدودة بـ ٢٥٪ تعادل ٤٦,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل منهما. وتجدر الإشارة بأن الأرض تخضع لإجراءات النقل لصالح شركة صروح المراكز. وسوف يتم نقل صك الأرض لصالح شركة صروح المراكز خلال الربع الأول من عام ٢٠١٦م.

**جدول ٨٣: تفاصيل ملكية أرض بانورما مول جدة**

| اسم المساهم | قيمة المساهمة في الأرض (ريال سعودي) | نسبة الملكية في أرض بانوراما جدة مول |
|---|---|---|
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري | ٩٢,٥٠٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٪ |
| شركة الأندلس العقارية | ٤٦,٢٥٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٤٦,٢٥٠,٠٠٠ | ٢٥,٠٠٪ |
| **المجموع** | ١٨٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٤ – ١٠ أنشطة الشركة

تعتمد شركة الأندلس العقارية على الاستثمار في الأنشطة العقارية المرتبطة بقطاع التجزئة المدرة للدخل كالمراكز التجارية (Malls) ومراكز تسوق الأحياء (Strip Malls). كما طورت الشركة ثلاث (٣) مراكز تجارية بنسب ملكية متفاوتة وهي:

- مركزتجاري مؤسس تحت الأسم التجاري «الأندلس مول» المقام في مدينة جدة، وتبلغ ملكية الشركة فيه ١٠٠٪
- مركزتجاري مؤسس تحت الأسم التجاري «حياة مول» المقام في مدينة الرياض، وتبلغ ملكية الشركة فيه ٢٥٪
- مركزتجاري مؤسس تحت الأسم التجاري «دارين مول» المقام في مدينة الدمام، وتبلغ ملكية الشركة فيه ٥٠٪

وبالإضافة إلى المراكز التجارية المذكورة أعلاه، طورت الشركة ثلاث (٣) مراكز تسوق الأحياء (Strip Malls) بنسبة ملكية مقدارها ١٠٠٪ مقامة على أراضي مستأجرة (اليرموك سنتر، التلال سنتر، الصحافة سنتر). وقد قامت الشركة باستئجار أرض الصحافة سنتر من موسى عبدالله آل اسماعيل، وهو شخص ذي علاقة حيث أنه عضو في مجلس إدارة الشركة. (لمزيد من التفاصيل، فضلاً مراجعة القسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة

## ٤ – ١٠ – ١ المراكز التجارية

### (أ)– الأندلس مول

افُتتح الأندلس مول في عام ٢٠٠٧م ويقع بمدينة جدة على طريق الملك عبد الله مقابل ميدان الملك عبد العزيز في منطقة مركز المدينة (المطار القديم سابقاً) بمساحة إجمالية للمباني والمواقف قدرها ١٤٨,٤٨١ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ١٢١,١٩١ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٢٧,٢٩٠ متر مربع. وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها ١٤٣,٩٧٢ متر مربع. يضم الأندلس مول ٢٩٦ مستأجر موزعين على ٣٧٠ متجر على مساحة تأجيرية تبلغ ٨٦,٦٣٥ متر مربع مقسمة على دورين. ويتميز الأندلس مول بتنوع مزيجه التأجيري بالإضافة إلى بعض المتاجر التجارية التي تتخذ العلامات التجارية المشهورة إسماً تجارياً لها مثل H&M ، موذر كير، فافافوم، باريس غاليري، سنتر بوينت والعديد من العلامات التجارية المشهورة الاخرى ومنطقة مطاعم مميزة ومنطقة ترفية.

ويتميز الأندلس مول بموقعه الاستراتيجي بالإضافة إلى إطلالته المباشرة على ميدان الملك عبدالعزيز بمسافة ٨٠٠ 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. وفيما يلي تفاصيل عن الأندلس مول من حيث مساحة المباني والمتاجر وعدد الزوار ونسبة الإشغال وغيرها من التفاصيل.

**جدول ٨٤: تفاصيل الأندلس مول**

| | | |
|---|---|---|
| **اسم المركز** | الأندلس مول | |
| **المدينة** | جدة | |
| **تاريخ الافتتاح** | ٢٠٠٧م | |
| **نسبة امتلاك شركة الأندلس العقارية من الأندلس مول** | ١٠٠٪ | |
| **عدد المتاجر** | ٢٠١٢م | ٣٧١ |
| | ٢٠١٣م | ٣٦٧ |
| | ٢٠١٤م | ٣٦٨ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ٣٧٠ |
| **نسبة الإشغال** | ٢٠١٢م | ١٠٠٪ |
| | ٢٠١٣م | ١٠٠٪ |
| | ٢٠١٤م | ١٠٠٪ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ١٠٠٪ |
| **عدد الزوار** | ٢٠١٢م | ١١,٩٨٠,٥١٥ |
| | ٢٠١٣م | ١٢,٠٥٢,٤١٦ |
| | ٢٠١٤م | ١٢,٦٠٨,٦٧٤ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ٧,٥٩٦,٠٢٠ |
| **مساحة الأرض (م٢)** | ١٤٣,٩٧٢ | |
| **مساحة مسطحات المبنى (م٢)** | ١٢١,١٩١ | |
| **مساحة مواقف السيارات (م٢)** | ٢٧,٢٩٠ | |
| **المساحة الإجمالية للأندلس مول (م٢)*** | ١٤٨,٤٨١ | |
| **المساحة القابلة للتأجير (م٢)** | ٨٦,٦٣٥ | |
| **عدد الأدوار** | ٢ | |
| **الإيجار لكل متر (ريال سعودي)** | ١,٢١٢ ريال سعودي | |
| **الطاقة الاستيعابية لمواقف السيارات** | ٣٠٠٠ سيارة | |
| **مدة عقود المستأجرين** | • المتاجر الصغيرة : سنة واحدة<br>• المستأجر الرئيسي: ٣-٥ سنوات<br>• هايبر ماركت: ١٠- ٢٠ سنة<br>• مراكز الترفية: أكثر من ٢٠ سنة | |
| **ملكية الأرض (ملك/إيجار)** | ملك لصالح الشركة بنسبة ١٠٠٪ | |

* يضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في الأندلس مول

تبلغ عدد المتاجر في الأندلس مول ٣٧٠ متجر مقسمة إلى خمسة أنواع وهم: سوبرماركت، مراكز ترفيهية، مستأجرين رئيسين، متاجر صغيرة، ومنطقة مطاعم على مساحة ٨٦,٦٣٥ متر مربع.

**جدول ٨٥: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في الأندلس مول من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| النوع | العدد | المساحة (م٢) |
|---|---|---|
| سوبرماركت | ١ | ١٨,٤٨٧ |
| المراكز الترفيهية | ١ | ٥,٩٣٣ |
| مستأجرين رئيسين | ٥٣ | ١٤,٦٩٢ |
| المتاجر الصغيرة | ٢٩٣ | ٤٦,٤٥١ |
| منطقة المطاعم | ٢٢ | ١,٠٧٢ |
| **المجموع** | **٣٧٠** | **٨٦,٦٣٥** |

المصدر: الشركة

## العملاء الرئيسيون للأندلس مول

يوضح الجدول أدناه العملاء الرئيسين للأندلس مول.

**جدول ٨٦: العملاء الرئيسيون للأندلس مول خلال الفترة ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، ٢٠١٤م، ويونيو ٢٠١٥م**

| اسم العميل | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٢م (مليون ريال سعودي) | النسبة من اجمالي الإيرادات | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٣م (مليون ريال سعودي) | النسبة من اجمالي الإيرادات | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٤م (مليون ريال سعودي) | النسبة من اجمالي الإيرادات | الإيرادات المتحصلة من العميل يونيو ٢٠١٥م (مليون ريال سعودي) | النسبة من اجمالي الإيرادات |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة مجموعة صافولا | ٩,١٨ | ٩,٩٣٪ | ٩,١٨ | ٩,٥٠٪ | ٩,١٨ | ٩,٠٠٪ | ٤,٦٠ | ٨,٨٪ |
| شركة فواز الحكير وشركاه | ٥,٤٨ | ٦,٣٠٪ | ٥,٩٥ | ٦,١٠٪ | ٥,٩٧ | ٥,٧٠٪ | ٣,١٥ | ٦,٠٥٪ |
| شركة الشايع الدولية | ٢,٩٩ | ٣,٢٠٪ | ٢,٩٩ | ٣,١٠٪ | ٣,٣٩ | ٣,٢٣٪ | ١,٩٣ | ٣,٧٪ |
| شركة دار البندر | ٥,٢٣ | ٥,٧٠٪ | ٤,٦٤ | ٤,٨٠٪ | ٥,٦٢ | ٥,١٢٪ | ٢,٨ | ٥,٣٪ |
| مجموعة عبدالمحسن الحكير | ١,٩٦ | ٢,١٢٪ | ١,٩٦ | ٢,١٠٪ | ٢,١٥ | ٢,٠٥٪ | ١,١ | ٢,٠٦٪ |

المصدر: الشركة

## (ب)-حياة مول

افتتح حياة مول في عام ٢٠٠٦م ويقع بمدينة الرياض على طريق الملك عبد العزيز بمساحة إجمالية قدرها ٢٢٦,١٠٨ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ١٢٨,٩٨٩ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٩٧,١١٩ متر مربع. وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها المول ١٤٦,٠٦٩ متر مربع. يضم حياة مول ٢٤٨ مستأجر موزعين على ٤٩٠ متجر على مساحة تأجيرية تبلغ ٨٨,١٩٩ متر مربع مقسمة على دورين. ويتميز حياة مول بموقعه الاستراتيجي على طريق الملك عبدالعزيز وتنوع المستأجرين مثل مكتبة جرير، مذركير، وباول كافيه، ومدينة مينيابلوس الترفيهية والعديد من العلامات التجارية الرائدة.

وعملاً باستراتيجية الشركة في الاستحواذ كليا أو جزئيا على المشاريع القائمة ذات الأداء المتميز والتي تعتقد الشركة بأنه يمكنها الوصول الى أداء متميز من خلالها، قامت الشركة في عام ٢٠٠٨م بالاستحواذ على ٥٠٪ من حياة مول وقامت بتحسين أداؤه والذي ترتب عليه رفع السعر التأجيري للمتر المربع من خلال الاتي:

١. رفع نسبة الاشغال
٢. إعادة تنظيم مزيج المستأجرين من خلال خطط الإحلال ترتب عليها إضافة كمية ونوعية للمركز مثل احلال ماركس وسبنسر. كما تم استقطاب فوريفير تونتي ون كأول فرع في مدينة الرياض
٣. تطوير وإنشاء منطقة الليوان كأول منطقه عامة ومشتركة مخصصة للمطاعم الراقية
٤. استقطاب مدينة مينيابلوس الترفيهية
٥. الحملات التسويقية والترفيهية

وفي عام ٢٠١٠م قامت الشركة ببيع ٢٥٪ من المول تمثل ٥٠٪ من حصتها بعائد على الإستثمار تجاوز ٤٠٪ لصالح عبدالعزيز عبدالله الموسى. وما زالت الشركة تمتلك ٢٥٪ من حياة مول كما في تاريخ هذه النشرة. وفيما يلي تفاصيل عن حياة مول من حيث مساحة المباني والمتاجر وعدد الزوار ونسبة الإشغال وغيرها من التفاصيل.

**جدول ٨٧: تفاصيل حياة مول**

| | | |
|---|---|---|
| اسم المركز | | حياة مول |
| المدينة | | الرياض |
| تاريخ الافتتاح | | ٢٠٠٦م |
| تاريخ الاستحواذ | | ٢٠٠٨م |
| نسبة امتلاك شركة الأندلس العقارية من حياة مول | | ٢٥٪ |
| عدد المتاجر | ٢٠١٢م | ٤٨٧ |
| | ٢٠١٣م | ٤٨٧ |
| | ٢٠١٤م | ٤٨٧ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ٤٩٠ |
| نسبة الإشغال | ٢٠١٢م | ٩٩٪ |
| | ٢٠١٣م | ٩٨٪ |
| | ٢٠١٤م | ١٠٠٪ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ٩٨٪ |
| عدد الزوار | ٢٠١٢م | ٩,٥٢٠,٦٤٣ |
| | ٢٠١٣م | ١٠,٠٢١,٧٢٩ |
| | ٢٠١٤م | ١٠,٠٢٧,٩٩٠ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ٥,٩٨٧,٦٢٠ |
| مساحة الأرض (م٢) | | ١٤٦,٠٦٩ |
| مساحة مسطحات المبنى (م٢) | | ١٢٨,٩٨٩ |
| مساحة مواقف السيارات (م٢) | | ٩٧,١١٩ |
| المساحة الإجمالية حياة مول (م٢)* | | ٢٢٦,١٠٨ |
| المساحة القابلة للتأجير (م٢) | | ٨٨,١٩٩ |
| عدد الأدوار | | ٢ |
| الإيجار لكل متر (ريال سعودي) | | ١,٣٥٢ |
| الطاقة الاستيعابية لمواقف السيارات | | ٢٥٣٣سيارة |
| مدة عقود المستأجرين | • المتاجر الصغيرة: سنة واحدة<br>• المستأجر الرئيسي: ٣-٥ سنوات<br>• هايبر ماركت: ١٠- ٢٠ سنة<br>• مراكز الترفية: ١٠ سنوات | |
| ملكية الأرض (ملك/إيجار) | ملك لصالح<br>• ٢٥٪ شركة الأندلس العقارية<br>• ٥٠٪ شركة عبدالله سعد الراشد واولاده<br>• ٢٥٪ ورثة عبدالعزيز عبدالله الموسى | |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في حياة مول

تبلغ عدد المتاجر في حياة مول ٤٩٠ متجر مقسمة إلى خمسة أنواع وهم: سوبرماركت، مراكز ترفيهية، مستأجرين رئيسين، متاجر صغيرة، ومنطقة مطاعم على مساحة ٨٨,١٩٩ متر مربع.

**جدول ٨٨: عدد المتاجر ومساحتها المستأجرة في حياة مول من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| النوع | العدد | المساحة (م٢) |
|---|---|---|
| سوبرماركت | ١ | ١٩,٥١٠ |
| المراكز الترفيهية | ٤ | ١٢,٠٠٥ |
| مستأجرين رئيسين | ٩٨ | ٢٢,٧١٧ |
| منطقة المطاعم | ٢٨ | ١,٧٩٧ |
| متاجر صغيرة | ٣٥٩ | ٣٢,١٧٠ |
| **المجموع** | **٤٩٠** | **٨٨,١٩٩** |

المصدر: الشركة

## العملاء الرئيسيون لحياة مول

يوضح الجدول أدناه العملاء الرئيسين لحياة مول

**جدول ٨٩: العملاء الرئيسيون لحياة مول**

| اسم العميل | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٢م | النسبة من اجمالي الإيرادات | نسبة الشركة من الايرادات (٢٥٪) ٢٠١٢م | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٣م | نسبة الشركة من الايرادات (٢٥٪) ٢٠١٣م | النسبة من اجمالي الإيرادات | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٤م | نسبة الشركة من الايرادات (٢٥٪) ٢٠١٤م | النسبة من اجمالي الإيرادات | الإيرادات المتحصلة من العميل يونيو ٢٠١٥م (مليون ريال سعودي) | النسبة من اجمالي الإيرادات | نسبة الشركة من الايرادات (٢٥٪) يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة فواز الحكير وشركاه | ١٥,٨ | ١٦,٠٪ | ٣,٩٥٪ | ١٤,٧٤ | ٣,٦٩٪ | ١٤,٠٪ | ١٥,٥ | ٣,٨٨٪ | ١٣٪ | ٧,٨ | ١٣٪ | ١,٩٥٪ |
| شركة الدانوب للمواد الغذائية | ٨,٣٩ | ٨,٠٪ | ٢,١٠٪ | ٨,٣٩ | ٢,١٠٪ | ٨,٠٪ | ٨,٤ | ٢,١٠٪ | ٧,٠٪ | ٤,٢ | ٧٪ | ١,٠٥٪ |
| باريس غاليري | ٢,٢٧ | ٢,٠٪ | ٠,٥٧٪ | ٣,٣ | ٠,٨٣٪ | ٣,٠٪ | ٣,٣ | ٠,٨٣٪ | ٣,٠٪ | ١,٧ | ٢,٨٪ | ٠,٤٣٪ |
| شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير | ٢,٥ | ٢,١٪ | ٠,٦٣٪ | ٣,٩٨ | ٠,١٠٪ | ٤,٠٪ | ٤,٩ | ١,٢٣٪ | ٤,٠٪ | ٢,٥ | ٤٪ | ٠,٦٣٪ |
| السواني | ٤,٧٦ | ٥,٠٪ | ١,١٩٪ | ٣,٨٧ | ٠,٩٨٪ | ٣,٥٪ | ٢,٧ | ٠,٦٨٪ | ٢,٠٪ | ١,٤ | ٢,٢٪ | ٠,٣٥٪ |

المصدر: الشركة

وقد قامت الشركة بتوقيع عقد بتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ الموافق ٢٠١٤/٠٤/٠٢م مع شركة ديزاين انترناشونال لاستشارات التصميم والتطوير (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة) لدراسة الوضع الحالي لجميع مرافق حياة مول من منطقة مطاعم ومواقف سيارات والواجهات الخارجية والبيئة الداخلية والاضاءة الداخلية والخارجية وأرضيات وواجهات المعارض التجاريه والاماكن العامة من بهو و ممرات ومقارنتها بمثيلاتها في السوق السعودي والاقليمي والعالمي وعلى ضوءه تُقدم مقترحات تصميمية لاعادة تطوير حياة مول و تعزيز مكانته وتجدر الإشارة بأنه تم الإنتهاء من عمل الدراسة.

وتجدر الإشارة بأنه في تاريخ ١٤٣١/٠٣/٢٩هـ الموافق ٢٠١٠/٠٣/١٥م وبناءً على قرار الشركاء في حياة مول رقم : ١-٣-٢٠١٠ الوارد في محضر قرار الشركاء والذي نص على أن تقوم شركة الأندلس العقارية في الإشراف على إدارة المشروع وتعيين المشغلين ومقدمي الخدمة والأطراف الأخرى للقيام بأعمال إدارة الإستثمار لجميع أنواع تطوير المشروع ولها كامل صلاحيات الإدارة. كما أن تقديم شركة الأندلس العقارية لتلك الخدمات يتم بدون مقابل.

## (ج)- دارين مول

افتتح دارين مول في عام ٢٠٠٩م ويقع دارين مول في منطقة مميزة على كورنيش الدمام بمساحة إجمالية قدرها ٩٩,٩٦٠ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ٦١,٣٢٦ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٣٨,٦٣٤ متر مربع. وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها المول ٥٩,٠٥١ متر مربع. يضم دارين مول ١٣٥ مستأجر موزعين على ١٨٣ متجر على مساحة تأجيرية تبلغ ٤١,٣٥٥ متر مربع مقسمة على دورين. ويضم المول العديد من العلامات المميزه مثل هايبر بنده، مانجو، مذر كير والعديد من الأسماء الاخرى بالاضافة لمنطقة الالعاب والمطاعم المميزه باطلالتها على البحر. وفيما يلي تفاصيل عن دارين مول من حيث مساحة المباني والمتاجر ونسبة الإشغال وغيرها من التفاصيل.

**جدول ٩٠: تفاصيل دارين مول**

| | | |
|---|---|---|
| **اسم المركز** | دارين مول | |
| **المدينة** | الدمام | |
| **تاريخ الافتتاح** | ٢٠٠٩م | |
| **نسبة امتلاك شركة الأندلس العقارية من دارين مول عن طريق شركة الأسواق المتطورة** | ٥٠٪ | |
| **عدد المتاجر** | ٢٠١٢م | ١٧٩ |
| | ٢٠١٣م | ١٨٢ |
| | ٢٠١٤م | ١٨٣ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ١٨٣ |
| **نسبة الإشغال** | ٢٠١٢م | ٩٩٪ |
| | ٢٠١٣م | ٩٩٪ |
| | ٢٠١٤م | ٩٩٪ |
| | يونيو ٢٠١٥م | ٩٩٪ |
| **عدد الزوار*** | من اكتوبر ٢٠١٤م إلى يونيو ٢٠١٥م | ٣,٤٨٣,٨٣٥ |
| **مساحة الأرض (م٢)** | ٥٩,٠٥١ | |
| **مساحة مسطحات المبنى (م٢)** | ٦١,٣٢٦ | |
| **مساحة مواقف السيارات (م٢)** | ٣٨,٦٣٤ | |
| **المساحة الإجمالية دارين مول(م٢)**** | ٩٩,٩٦٠ | |
| **المساحة القابلة للتأجير** | ٤١,٣٥٥ | |
| **عدد الأدوار** | ٢ | |
| **الإيجار لكل متر (ريال سعودي)** | ٨٨٥,٢٨ | |
| **الطاقة الاستيعابية لمواقف السيارات** | ١٤٤٠ سيارة | |
| **مدة عقود المستأجرين** | • الوحدات الصغيرة: سنة واحدة<br>• المستأجر الرئيسي: ٣- ٥ سنوات<br>• هايبر ماركت: ١٠- ٢٠ سنة<br>• مراكز الترفية: أكثر من ٢٠ سنة | |
| **ملكية العقار (ملك/إيجار)** | ملك لصالح شركة الأسواق المتطورة بنسبة ١٠٠٪ | |

*فيما يتعلق بعدد الزوار لم يتم تركيب جهاز لتعداد الزوار الا في اكتوبر ٢٠١٤م

**تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في دارين مول

تبلغ عدد المتاجر في دارين مول ١٨٣ متجر مقسمة إلى خمسة أنواع وهي: سوبرماركت، مراكز ترفيهية، مستأجرين رئيسين، متاجر صغيرة، ومنطقة مطاعم على مساحة ٤١,٣٥٥ متر مربع.

**جدول ٩١: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في دارين مول من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| النوع | العدد | المساحة (م$^2$) |
|---|---|---|
| سوبرماركت | ١ | ١٠,٤٥٠ |
| المراكز الترفيهية | ١ | ٣,٦٤٧ |
| مستأجربن رئيسيين | ٢٠ | ٨,٣٣٥ |
| منطقة مطاعم | ٢٥ | ١,٢٩٧ |
| متاجر صغيرة | ١٣٦ | ١٧,٦٢٦ |
| **المجموع** | **١٨٣** | **٤١,٣٥٥** |

المصدر: الشركة

## العملاء الرئيسيون لدارين مول

يوضح الجدول أدناه العملاء الرئيسين لدارين مول.

**جدول ٩٢: العملاء الرئيسيون لدارين مول**

| اسم العميل | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٢م | النسبة من اجمالي الإيرادات | نسبة الشركة من الايرادات (٥٠٪) ٢٠١٢م | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٣م | النسبة من اجمالي الإيرادات | نسبة الشركة من الايرادات (٥٠٪) ٢٠١٣م | الإيرادات المتحصلة من العميل ٢٠١٤م | النسبة من اجمالي الإيرادات | نسبة الشركة من الايرادات (٥٠٪) ٢٠١٤م | الإيرادات المتحصلة من العميل يونيو ٢٠١٥م | النسبة من اجمالي الإيرادات | نسبة الشركة من الايرادات (٥٠٪) يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة فواز الحكير وشركاه | ١,٣ | ٣,٦٪ | ٠,٦٪ | ١,٣ | ٣,٦٪ | ٠,٦٪ | ١,٤ | ٤,٠٪ | ٠,٧٪ | ٠,٨ | ٣,٩٪ | ٠,٤٪ |
| شركة العزيزية بنده المتحدة | ٤,٣ | ١٢٪ | ٢,٢٪ | ٤,٣ | ١٢٪ | ٢,٢٪ | ٤,٥ | ١٢,٣٪ | ٢,٣٪ | ٢,٣ | ١١,٨٪ | ١,١٪ |
| شركة درة الوادي | ٢,٠ | ٦,٥٪ | ١,٠٪ | ٢,١ | ٦,٥٪ | ١,١٪ | ٢,٩ | ٦,٢٪ | ١,٥٪ | ٠,٨ | ٥,٩٪ | ٠,٤٪ |
| شركة جزيرة سما | ١,٣ | ٣,٦٪ | ٠,٦٪ | ١,٦ | ٣,٦٪ | ٠,٦٪ | ١,٢ | ٣,٤٪ | ٠,٦٪ | ٠,٦ | ٣,٢٪ | ٠,٣٪ |
| مجموعة عبدالمحسن الحكير | ١,١ | ٣,٢٪ | ٠,٦٪ | ١,١ | ٣,٢٪ | ٠,٦٪ | ١,٢ | ٣,٣٪ | ٠,٦٪ | ٠,٦ | ٣,٢٪ | ٠,٣٪ |

المصدر: الشركة

## ٤ – ١٠ – ٢ مراكز تسوق الأحياء

### (أ)- الصحافة سنتر

إنتهت أعمال تطوير الصحافة سنتر في الربع الرابع من عام ٢٠١٤م كما بدأ التشغيل في الربع الأول من عام ٢٠١٥م، وتقع على تقاطع طريق الملك عبدالعزيز مع شارع الامير ناصر بن سعود في حي الصحافة شمال مدينة الرياض بمساحة إجمالية قدرها ١٢,٢٢٨ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ٧,٦٥١ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٤,٥٧٧ متر مربع. وتبلغ مساحة الأرض ١٢,٣٦٧ متر مربع. يضم الصحافة سنتر ٢٣ مستأجر موزعين على ٢٩ وحدة على مساحة تأجيرية تبلغ ٧,٣٤٢ متر مربع مقسمة على دورين. ويضم الصحافة متاجر تجارية ومكاتب إدارية. كما تتواجد أسواق المزرعة حيث تم تخصص ٤,٦٩٨ متر مربع لها بالاضافة للعديد من العلامات التجاريه مثل د.كيف، كروكس، مكياجي، صيدليات وايتس (والتي يملك فيها عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، بطريقة غير مباشرة عن طريق ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة) ومغربي للبصريات.

بلغت اجمالي ايرادات المشروع السنوية ستة ملايين ومئتين وخمسة وعشرين الف (٦,٢٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقابل إيجار سنوي يبلغ ثلاث مليون ومائة الف (٣,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وبلغت التكلفة التطويرية ثلاثة عشر مليون واربعمائة واربعة الف (١٣,٤٠٤,٠٠٠) ريال سعودي. وفيما يلي تفاصيل عن الصحافة سنتر من حيث مساحة المباني والمتاجر ونسبة الإشغال وغيرها من التفاصيل.

**جدول ٩٣: تفاصيل الصحافة سنتر**

| | |
|---|---|
| **الاسم** | الصحافة سنتر |
| **نسبة ملكية شركة الأندلس العقارية** | ١٠٠٪ |
| **المدينة** | الرياض |
| **نسبة الإشغال** | ١٠٠٪ |
| **مساحة الأرض (م٢)** | ١٢,٣٦٧ |
| **مساحة مسطحات المبنى (م٢)** | ٧,٦٥١ |
| **مساحة مواقف السيارات (م٢)** | ٤,٥٧٧ |
| **المساحة الإجمالية الصحافة سنتر(م٢)*** | ١٢,٢٢٨ |
| **المساحة القابلة للتأجير** | ٧,٣٤٢ |
| **عدد المتاجر** | ٢٩ |
| **عدد الأدوار** | ٢ |
| **الايجار لكل متر مربع (ريال سعودي)** | ٨٢٦ |
| **الطاقة الاستيعابية للسيارات** | ٢٠٠ |
| **مدة عقود المستأجرين** | • الوحدات الصغيرة: سنة واحدة<br>• المستأجر الرئيسي: ٣-٥ سنوات<br>• هايبر ماركت: ٢٠ سنة |
| **ملكية الأرض (ملك/تأجير)** | تأجير |
| **القيمة الإجمالية للإيجار** | ٦٤,٠٨٢ الف ريال سعودي لمدة ٢٠ سنة |
| **مدة عقد تأجير الأرض** | • المدة: ٢٠ سنة<br>• بداية العقد: ١٤٣٤/٣/١٦هـ الموافق (٢٠١٣/١/٢٨م)<br>• نهاية العقد: ١٤٥٤/٣/١٥هـ الموافق (٢٠٣٢/٦/٢٤م) |
| **اسم مالك الأرض** | موسى عبدالله آل إسماعيل وهو طرف ذو علاقة (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة) |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في الصحافة سنتر

تبلغ عدد المتاجر في الصحافة سنتر ٢٩ متجر مقسمة إلى ثلاث أنواع وهم: سوبرماركت، مستأجرين رئيسين، ومتاجر صغيرة، على مساحة ٧,٣٤٢ متر مربع.

**جدول ٩٤: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في الصحافة سنتر من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| النوع | العدد | المساحة (م٢) |
|---|---|---|
| سوبرماركت | ١ | ٤,٦٩٨ |
| مستأجرين رئيسيين | ٥ | ٦٧٩ |
| الوحدات الصغيرة | ٢٣ | ١,٩٦٥ |
| **المجموع** | **٢٩** | **٧,٣٤٢** |

المصدر: الشركة

## العملاء الرئيسيون للصحافة سنتر

يوضح الجدول أدناه العملاء الرئيسيون للصحافة سنتر.

**جدول ٩٥: العملاء الرئيسيون للصحافة سنتر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| اسم العميل | الإيرادات المتحصلة من العميل | النسبة من إجمالي الإيرادات |
|---|---|---|
| أسواق المزرعة – هايبر | ٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٩٪ |
| شركة صيدليات الجمال الرابعة – وايتس | ٣٠٠,٠٠٠ | ٥٪ |
| شركة مغربي للبصريات المحدودة | ٢٢٠,٢٧٥ | ٤٪ |
| شركة د.كيف | ٢٥٠,٠٠٠ | ٤٪ |
| مصرف الإنماء | ١٦٠,٠٠٠ | ٣٪ |

المصدر: الشركة

## (ب)–التلال سنتر

إنتهت أعمال تطوير التلال سنتر في الربع الرابع من ٢٠١٤م كما بدأ التشغيل في الربع الثالث من عام ٢٠١٥م، وتقع على طريق انس بن مالك الواقع في حي الملقا شمال مدينة الرياض بمساحة إجمالية قدرها ٩,٩١٠ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ٥,٨٩٠ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٤,٠٢٠ متر مربع. وتبلغ مساحة الأرض ٩,٠١٨ متر مربع. يضم التلال سنتر ١٥ مستأجر موزعين على ١٨ وحدة على مساحة تأجيرية تبلغ ٥,٠٦٤ متر مربع مقسمة على دور واحد. حيث تم تأجير المساحة المخصصة للسوبر ماركت والبالغة ٣,١١٠ متر مربع لأسواق الدانوب بالاضافة للعديد من العلامات التجارية مثل ستار بكس، صيدليات وايتس (والتي يملك فيها عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، بطريقة غير مباشرة عن طريق ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة).

ومن المتوقع أن يكون إجمالي ايرادات المشروع السنوية أربعة مليون وثمانمائة وخمسة وسبعين ألف (٤,٨٧٥,٠٠٠) ريال سعودي مقابل إيجار سنوي يبلغ مليونين وخمسمائة وثمانين ألف (٢,٥٨٠,٠٠٠) وبلغت التكلفة التطويرية قرابة ٩,٧٣١,٥٠٠ ريال. وفيما يلي تفاصيل عن التلال سنتر من حيث مساحة المباني والمتاجر ونسبة الإشغال وغيرها من التفاصيل.

**جدول ٩٦: تفاصيل التلال سنتر**

| الاسم | التلال سنتر |
|---|---|
| نسبة ملكية شركة الأندلس العقارية | ١٠٠٪ |
| المدينة | الرياض |
| نسبة الإشغال | ٩٨٪ |
| مساحة الأرض(م٢) | ٩,٠١٨ |
| مساحة مسطحات المبنى (م٢) | ٥,٨٩٠ |
| مساحة مواقف السيارات (م٢) | ٤,٠٢٠ |
| المساحة الإجمالية التلال سنتر(م٢)* | ٩,٩١٠ |
| المساحة القابلة للتأجير | ٥,٠٦٤ |
| عدد المتاجر | ١٨ |
| عدد الأدوار | ١ |
| الإيجار لكل متر مربع (ريال سعودي) | ٩٧١ |
| الطاقة الاستعابية للسيارات | ١٨٠ |
| مدة عقود المستأجرين | • الوحدات الصغيرة: سنة واحدة<br>• المستأجر الرئيسي: ٣-٥ سنوات<br>• هايبر ماركت: ٢٠ سنة |
| ملكية الأرض (ملك/تأجير) | تأجير |
| القيمة الإجمالية للإيجار | ٦٠,٧٧٥ الف ريال سعودي لمدة ٢٠ سنة |
| مدة عقد تأجير الأرض | • المدة: ٢٠ سنة عشرين سنة ملادية من تاريخ توقيع العقد<br>• بداية العقد: ١٤٣٤/٤/٢٧هـ الموافق (٢٠١٣/٣/١١م)<br>• نهاية العقد: ١٤٥٣/١١/٢٩هـ الموافق (٢٠٣٢/٣/١١م) |
| اسم مالك الأرض | عبدالرحمن عبدالعزيز العثمان |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في التلال سنتر

تبلغ عدد المتاجر في التلال سنتر ١٨ متجر مقسمة إلى ثلاث أنواع وهم: سوبرماركت، مستأجرين رئيسين، ومتاجر صغيرة، على مساحة ٥,٠٦٤ متر مربع.

**جدول ٩٧: عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في التلال سنتر من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| النوع | العدد | المساحة (م٢) |
|---|---|---|
| سوبرماركت | ١ | ٣,١١٠ |
| مستأجرين رئيسين | ٤ | ١,٢٣١ |
| المتاجر الصغيرة | ١٠ | ٧٢٣ |
| **المجموع** | **١٥** | **٥,٠٦٤** |

المصدر: الشركة

## (ج)- اليرموك سنتر

إنتهت أعمال تطوير اليرموك سنتر في الربع الرابع من ٢٠١٤م كما بدأ التشغيل في الربع الثاني من عام ٢٠١٥م، وتقع على طريق الدمام حي اليرموك شمال شرق مدينة الرياض بمساحة إجمالية قدرها ١٠,٥١٤ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ٥,٧٢٠ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٤,٧٩٤ متر مربع. وتبلغ مساحة الأرض ١٠,٨٢٣متر مربع. يضم اليرموك سنتر ١٩ مستأجر موزعين على ٢٥ وحدة على مساحة تأجيرية تبلغ ٥,٤٥٧ متر مربع مقسمة على دور واحد. ومساحة مخصصة للسوبر ماركت والبالغة ٣,١٤٠ مترا مربعا لأسواق بنده، بالإضافة للعديد من العلامات التجارية مثل دومينوز بيتزا، حلويات سعد الدين، ومطعم الطازج.

بلغت اجمالي ايرادات المشروع السنويه قرابة ٥,٢٦٠,٠٠٠ مقابل إيجار سنوي يبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ وبلغت تكلفته التطويرية قرابة ٩,٧٠٠,٠٠٠ ريال. وفيما يلي تفاصيل عن اليرموك سنتر من حيث مساحة المباني والمتاجر ونسبة الإشغال وغيرها من التفاصيل.

**جدول ٩٨: تفاصيل اليرموك سنتر**

| الاسم | اليرموك سنتر |
|---|---|
| نسبة ملكية شركة الأندلس العقارية | ٪١٠٠ |
| المدينة | الرياض |
| نسبة الإشغال | ٪٩٧ |
| مساحة الأرض(م٢) | ١٠,٨٢٣ |
| مساحة مسطحات المبنى (م٢) | ٥,٧٢٠ |
| مساحة مواقف السيارات (م٢) | ٤,٧٩٤ |
| المساحة الإجمالية اليرموك سنتر (م٢)* | ١٠,٥١٤ |
| المساحة القابلة للتأجير | ٥,٤٥٧ |
| عدد المتاجر | ٢٥ |
| عدد الأدوار | ١ |
| الإيجار لكل متر مربع (ريال سعودي) | ١,٠٠٧ |
| الطاقة الاستيعابية للسيارت | ١٨٢ |
| مدة العقد | • الوحدات العادية: سنة واحدة<br>• المستأجر الرئيسي: ٣-٥ سنوات<br>• هايبر ماركت: ٢٠ سنة |
| ملكية العقار (ملك/تأجير) | تأجير |
| القيمة الإجمالية للإيجار | ٦٧,٥٢٢ الف ريال سعودي لمدة ٢٠ سنة |
| مدة عقد تأجير الأرض | • المدة: ٢٠ سنة عشرين سنة ملادية من تاريخ توقيع العقد<br>• بداية العقد: ١٤٣٤/٤/٢٨هـ الموافق (٢٠١٣/٣/١٢م)<br>• نهاية العقد: ١٤٥٣/١١/٣٠هـ الموافق (٢٠٣٢/٣/١٢م) |
| اسم المالك | ناصر زيد الرزوق |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## عدد المتاجر المستأجرة ومساحتها في اليرموك سنتر

تبلغ عدد المتاجر في اليرموك سنتر ٢٥ متجر مقسمة إلى ثلاث أنواع وهم: سوبرماركت، مستأجرين رئيسين، ومتاجر صغيرة، على مساحة ٥,٤٥٧ متر مربع.

**جدول ٩٩: عدد الوحدات المستأجرة ومساحتها في اليرموك سنتر من حيث نوع المستأجر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| النوع | العدد | المساحة (م²) |
|---|---|---|
| سوبرماركت | ١ | ٣,١٤٠ |
| مستأجرين رئيسين | ٤ | ٨٧١ |
| المتاجر الصغيرة | ٢٠ | ١,٤٤٦ |
| **المجموع** | **٢٥** | **٥,٤٥٧** |

المصدر: الشركة

## العملاء الرئيسيون لليرموك سنتر

يوضح الجدول أدناه العملاء الرئيسيين لليرموك سنتر.

**جدول ١٠٠: العملاء الرئيسيون لليرموك سنتر كما في يونيو ٢٠١٥م**

| اسم العميل | الإيرادات المتحصلة من العميل | النسبة من إجمالي الإيرادات |
|---|---|---|
| هايبر بنده | ١,٨٨٤,٠٠٠ | ٣٤٪ |
| مطاعم الطازج | ٦٥٠,٢٩٨ | ١٢٪ |
| شركة محمد علي سعد الدين | ٢٣٥,٣٢٠ | ٤٪ |
| شركة مغربي للبصريات | ٢٤٤,٢٠٠ | ٤٪ |
| شركة النهدي الطبية | ٤١٦,٠٠٠ | ٨٪ |

المصدر: الشركة

إن مراكز تسوق الاحياء تعتبر المشاريع الوحيدة للأندلس العقارية المقامة على أراضي مستأجرة (جميع المراكز والمشاريع المتبقية مقامة على أراضي تمتلكها الشركة أو المشروع المقام عليها) وذلك لصغر مساحتها وارتفاع سعر متر البيع ومحدودية المساحة المبنية.

## العملاء الرئيسيون من مجمل دخل النشاط لشركة الأندس العقارية

ويبين الجدول التالي العملاء الرئيسيون من مجمل دخل النشاط لشركة الأندس العقارية

**جدول ١٠١: العملاء الرئيسيون من مجمل دخل النشاط لشركة الأندس العقارية**

| إسم العميل | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| شركة مجموعة صافولا (العزيزية بنده) | ١٣,٥٪ | ١٢,٦٪ | ١٢,٧٪ | ١٠,٠٪ |
| شركة فواز الحكير وشركاه | ١٣,٩٪ | ١٣,٣٪ | ١٣,٧٪ | ٩,٦٪ |
| شركة دار البندر | ٥,٦٪ | ٤,٥٪ | ٥,٣٪ | ٤,٩٪ |
| شركة الشايع الدولية | ٣,٢٪ | ٢,٩٪ | ٣,٢٪ | ٣,٤٪ |
| مجموعة عبدالمحسن الحكير | ٤,١٪ | ٤,٦٪ | ٥,٢٪ | ٣,٦٪ |
| شركة الدانوب للمواد الغذائية | ٣,٧٪ | ٣,٧٪ | ٣,٧٪ | ١,٨٪ |
| باريس غاليري | ١,٠٪ | ١,٤٪ | ١,٤٪ | ٠,٧٪ |
| السواني | ٢,٠٪ | ١,٧٪ | ١,٢٪ | ٠,٦٪ |
| شركة درة الوادي | ١,٨٪ | ١,٩٪ | ٢,٥٪ | ٠,٧٪ |
| شركة جزيرة سما | ١,١٪ | ١,١٪ | ١,١٪ | ٠,٥٪ |

المصدر: الشركة

## ٤ – ١١ مبنى الإدارة العامة لشركة الأندلس العقارية

تتخذ الشركة مقر لها في المبنى الرئيسي في مدينة الرياض على طريق الدائري الشمالي والتي تمتلك فيه الشركة الأرض والمبنى. وتقوم الشركة بتأجير ما نسبته ٦٢٪ من إجمالي المساحة لطرف اخر و٣٨٪ لاستخدام الشركة. وفيما يلي تفاصيل عن مبنى الإدارة العامة للشركة.

**جدول ١٠٢ : تفاصيل مبنى الإدارة العامة لشركة الأندلس العقارية**

| | |
|---|---|
| **مساحة الأرض (م٢)** | ١,٧٢٢ |
| **مساحة مواقف السيارات (م٢)** | ٨٥٨ |
| **مساحة مسطات المبنى (م٢)** | ٢,٧١٥ |
| **المساحة الإجمالية (م٢)*** | ٣,٥٧٣ |
| **المساحة القابلة للتأجير (م٢)** | ٢,٢١٠ |
| **المساحة المؤجرة (م٢)** | ١,٣٤٠ |
| **أسماء المستأجرين ونسب استخدامهم من المساحة** | الشركة العالمية للرعاية الصحية (صيدلية وايتس والتي يملك فيها عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، بطريقة غير مباشرة عن طريق ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز وأولاده القابضة):٦٢٪ |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

## ٤ – ١٢ ملكية العقارات

يوضح الجدول أدناه تفاصيل ملكية العقارات لشركة الأندلس العقارية.

**جدول ١٠٣: ملكية العقارات**

| | البند | نسبة ملكية الشركة | حالة العقار | ملاحظات |
|---|---|---|---|---|
| مشروع الأندلس سكوير | الأرض المقام عليها الأندلس مول | ١٠٠٪ | ملك | الأرض مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير |
| | الأرض المقام عليها برج الشقق الفندقية (ستي بريج سويتس جدة الاندلس مول) | ١٠٠٪ | ملك | |
| | الأرض التي سيقام عليها مستشفى مجموعة الدكتورسليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة | ١٠٠٪* | ملك | |
| | أرض فضاء | ١٠٠٪ | ملك | |
| الأرض المقام عليها حياة مول | | ٢٥٪ | ملك | – |
| الأرض المقام عليها دارين مول | | ٥٠٪ عن طريق شركة الأسواق المتطورة** | ملك | صك مفرغ باسم شركة عقارات العربية المحدودة التابعة للبنك السعودي البريطاني وجاري العمل على نقلها لاسم شركة الأسواق المتطورة |
| الأرض التي سيقام عليها بانورما جدة مول | | ٢٥٪ | ملك | – |

المصدر: الشركة

*ستقوم الشركة بالمساهمة بقيمة الأرض وبعدها سيتم نقل صك الارض لصالح مشروع مستشفى مجموعة الدكتورسليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة مناصفةً بين الشركة ومجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة

**كان هذا العقار مسجلاً باسم شركة الأسواق المتطورة بموجب الصك رقم ٤٣١٠١٠١٠١٠٣٢ وتاريخ ١٤٢٩/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٦/٠٢م)، وبموجب اتفاقية التمويل المبرمة فيما بين شركة الأسواق المتطورة والبنك السعودي البريطاني بتاريخ ١٤٢٩/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٩/٢٤م)، تم إفراغ هذه الأرض لصالح شركة عقارات العربية المحدودة التابعة للبنك السعودي البريطاني كضمان لتسديد التمويل الممنوح لهم بموجب اتفاقية التمويل المذكورة. وقد قامت شركة الأسواق المتطورة بسداد كامل قيمة التمويل المقدم لها من البنك السعودي البريطاني وإنهاء اتفاقية التمويل المذكورة، وجاري حالياً العمل على إجراءات إعادة إفراغ الأرض من قبل شركة عقارات العربية المحدودة باسم شركة الأسواق المتطورة (للمزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة)

تتبنى الشركة استراتيجية للقيام بمشروع متعدد الاستخدامات على أرض الأندلس سكوير حيث صدرت رخصة بناء مشروع الأندلس سكوير من أمانة جدة وذلك في عام ٢٠٠٩م. تقدر مساحة مشروع الأندلس سكوير ١٩٧,٨٦٠ متر مربع والتي تم استخدام ١٤٣,٩٧٢ للأندلس مول (المقام والمشغل حالياً)، ٦,٢٢٣ متر مربع لبرج ملاصق للمول عبارة عن شقق فندقية (ستي بريج سويتس جدة الاندلس مول)، ٣٠,٤٦٣ متر مربع لمستشفى مجموعة الدكتور سليمان الحبيب الطبية، وتبقى ١٧,٢٠٢ متر مربع عبارة عن أرض فضاء ستعمل الشركة على استغلالها مستقبلاً بما يتماشى مع خططها المستقبلية. تم البدء في مشروع ستي بريج سويتس جدة الاندلس في الربع الأول من عام ٢٠١٢م وكذلك تم البدء في مشروع توسعة الأندلس مول في الربع الأول من عام ٢٠١٥م ضمن المشاريع الحالية للشركة. (للمزيد من التفصيل راجع فقره رقم ٤-١٣ «المشاريع الحالية» وفقره رقم ٤-١٤«المشاريع والخطط المستقبلية» من هذا القسم).

## ٤ – ١٣ المشاريع الحالية

### (أ)– ستي بريج سويتس جدة الاندلس مول (برج الشقق الفندقية)

قامت شركة الأندلس العقارية بتطوير وإنشاء برج فندقي ملاصق للأندلس مول (ستي بريج سويتس جدة الاندلس مول)، بمساحة إجمالية قدرها ٢٨,٢٢٥ متر مربع مقسمة إلى مساحة مسطحات المبنى ١٨,٨٢٠ متر مربع، ومساحة مواقف السيارات ٩,٤٣٥ متر مربع، وتبلغ مساحة أرض الفندق ٦,٢٢٣ مترمربع، وقدرت التكلفة الإجمالية بـ ١٢١,١٢ مليون ريال عن طريق تمويل بنكي وتمويل ذاتي. وتم البدء في الأعمال الإنشائية في أواخر ٢٠١٢م وتم إنجاز ٧٠٪ من المشروع كما في يونيو ٢٠١٥م ومن المتوقع افتتاح الفندق وتشغيله في الربع الثالث من عام ٢٠١٦م.

وقد تم اختيار شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تحت العلامة التجارية «ستي بريج» والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ من قبل مجموعة انتركونتينتال (IHG) لإدارة وتشغيل الفندق تحت العلامة التجارية (STAYBRIDGE SUITESHOTEL) ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ليكون أول فندق يفتتح في المملكة العربية السعودية تحت سلسلة فنادق ستي بريج.

ويتكون ستي بريج سويتس الأندلس مول من ١٦٤ جناح بالإضافة الى المرافق الترفيهية وغرف الإجتماعات والمطاعم العالمية ونادي صحي. وفيما يلي تفاصيل عن ستي بريج سويتس جدة الاندلس مول.

**جدول ١٠٤: تفاصيل ستي بريج سويتس جدة**

| | |
|---|---|
| **اسم المشروع** | ستي بريج سويتس جده الاندلس مول |
| **الموقع** | جدة |
| **مساحة الأرض(م٢)** | ٦,٢٢٣ |
| **مساحة مسطحات المبنى(م٢)** | ١٨,٨٢٠ |
| **مساحة مواقف السيارات(م٢)** | ٩,٤٣٥ |
| **المساحة الإجمالية (م٢)*** | ٢٨,٢٥٥ |
| **تاريخ بدء المشروع** | الربع الرابع ٢٠١٢م |
| **تاريخ إنتهاء المشروع** | الربع الأول ٢٠١٦م |
| **تاريخ تشغيل المشروع** | الربع الثالث ٢٠١٦م |
| **نسبة اكتمال المشروع كما في يونيو ٢٠١٥م** | ٧٠٪ |
| **طريقة التمويل** | ٤٠٪ تمويل ذاتي و٦٠٪ تمويل بنكي |
| **تكلفة المشروع** | ١٢١,١٢ مليون ريال سعودي |
| **مشغل الفندق** | فنادق انتركونتينتال العالمية IHG |
| **عدد الأدوار** | ١٩ دور |
| **عدد الأجنحة** | ١٦٤ جناح |
| **الطاقة الاستعابية لمواقف السيارات** | ٢٣٦ موقف |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

### (ب)–توسعة الأندلس مول

تعمل الشركة على إضافة ٦,٠٠٠ متر مربع إلى الجهة الجنوبية من الأندلس مول تشمل مساحة تأجيرية قدرها ٤,٠٠٠ متر مربع وربط المساحة التأجيرية الجديدة بما يقارب ٩,٠٠٠ متر مربع تأجيري ملاصقة للتوسعة حيث ستضيف التوسعة ٢٢ وحده صغيرة و٥ وحدات للمستأجرين الرئيسين، وتهدف زيادة المساحة التأجيرية إلى إضافة نوعية في المستأجرين الرئيسين مما سيؤدي الى رفع سعر المتر التأجيري للأندلس مول. وقد تم البدء بالمشروع وبنسبة إنجاز بلغت ٧٠٪ كما في يونيو ٢٠١٥م ومن المتوقع الانتهاء من أعمال التوسعة في الربع الأول من عام ٢٠١٦م بتكلفة ٢٤,٤٤٨,٠٠٠ ريال سعودي، وقد صدرت رخصة البناء في الربع الرابع من عام ٢٠١٤م. وفيما يلي تفاصيل عن توسعة الأندلس مول.

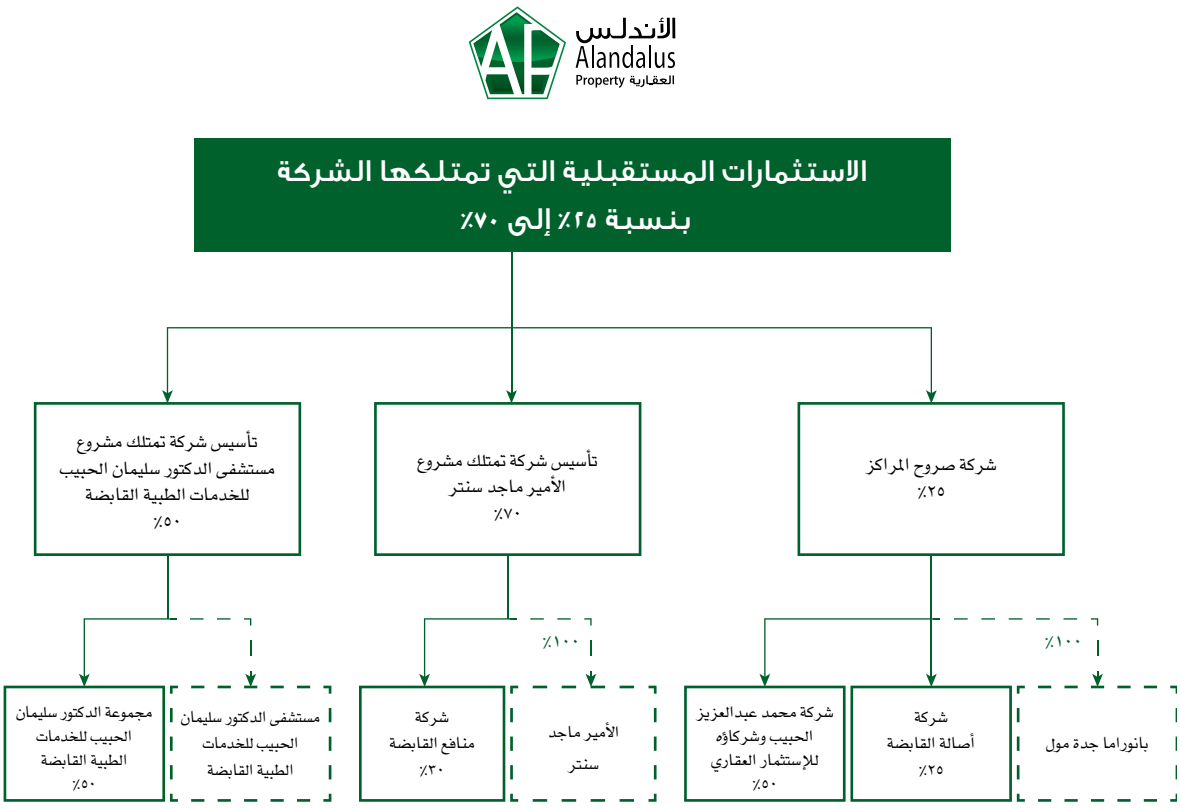
**جدول ١٠٥: تفاصيل توسعة الأندلس مول**

| | |
|---|---|
| **اسم المشروع** | توسعة الأندلس مول |
| **الموقع** | جدة |
| **نسبة ملكية شركة الأندلس العقارية** | ١٠٠٪ |
| **المساحة المضافة م٢** | ٦,٠٠٠م٢ |
| **المساحة التأجيرية المضافة م٢** | ٤,٠٠٠م٢ |

| | |
|---|---|
| تاريخ بدء المشروع | الربع الأول ٢٠١٥م |
| تاريخ إنتهاء المشروع | الربع الأول ٢٠١٦م |
| تاريخ تشغيل المشروع | الربع الأول ٢٠١٦م |
| طريقة التمويل | ذاتي بنسبة ١٠٠٪ |
| تكلفة المشروع | ٢٤,٤٤٨,٠٠٠ ريال سعودي |
| نسبة الإنجاز كما في يونيو ٢٠١٥م | ٧٠٪ |

## ٤ – ١٤ المشاريع والخطط المستقبلية

**رسم توضيحي ٤ المشاريع والخطط المستقبلية**




### (أ)– بانوراما جدة مول

تملك الشركة ٢٥٪ في الارض المخصصة للمشروع الواقع شمال مدينة جدة في حي الصواري طريق المدينة على مساحة تبلغ ١٣٠,٤٧٧ متر مربع ومخصصة لإنشاء مركز تجاري (بانوراما جدة مول) وتم تمويل حصة الشركة من قيمة الأرض ذاتياً حيث من المتوقع أنه سيتم البدء بالمشروع في الربع الرابع من عام ٢٠١٧م، ومن المتوقع الانتهاء من أعمال المشروع وتشغيله في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م، وجاري العمل على انهاء التصاميم والتقدم لإصدار التراخيص اللازمة من أمانة جدة. وتجدر الإشارة بأن الاجراءات النظامية تخضع لعدة خطوات للحصول على ترخيص بناء مول وهي كالتالي:

١. فرز الارض ومن ثم الحصول على كروكي (من ادارة الكروكيات بالامانة) او عمل كروكي في مكتب هندسي
٢. تقديم صك الارض
٣. تقديم دراسة مرورية للموقع
٤. تقديم دراسة عن التربة والمخططات للموقع
٥. عمل التصاميم الهندسية
٦. الحصول على الموافقة المبدئية من الامانة
٧. الحصول على مخطط للموقع
٨. تقديم جميع ما سبق للحصول على رخصة البناء (فسح البناء) من الامانة

وتبلغ قيمة المشروع الإجمالية ٧٥٤,٤٤٧,٥٣٩ ريال شاملة الأتي:

١. قيمة الارض ١٩٤,٤٤٧,٥٣٩ ريال
٢. تكلفة المشروع ٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال، حيث سيتم تمويل المشروع بنسبة ٥٠٪ ما يعادل ٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عن طريق تمويل بنكي و٥٠٪ المتبقية ما يعادل ٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال تمويل ذاتي عن طريق الشركاء في شركة صروح المراكز. وفيما يلي تفاصيل عن بانوراما جدة مول.

**جدول ١٠٦: تفاصيل بانوراما مول**

| | |
|---|---|
| **اسم المركز** | بانورما جدة مول |
| **المدينة** | جدة |
| **نسبة امتلاك شركة الأندلس العقارية من بانورما مول عن طريق شركة صروح المراكز** | ٢٥٪ |
| **مساحة الأرض(م٢)**** | ١٣٠,٤٧٧ |
| **مساحة مسطحات المبنى المتوقعة (م٢)** | ١٦١,٦٠٠ |
| **مساحة مواقف السيارات المتوقعة (م٢)** | ٨٠,٨٠٠ |
| **المساحة الإجمالية المتوقعة (م٢)*** | ٢٤٢,٤٠٠ |
| **المساحة القابلة للتأجير المتوقعة** | ١٢٠,٠٠٠ |
| **عدد الأدوار** | دورين |
| **عدد مواقف السيارات المتوقع** | ٢,٧١٠ |
| **تكلفة المشروع الإجمالية المتوقعة شاملة قيمة الأرض** | ٧٥٤,٤٤٧,٥٣٩ ريال سعودي |
| **تكلفة البناء والتشييد الإجمالية المتوقعة** | ٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| **قيمة الأرض** | ١٩٤,٤٤٧,٥٣٩ ريال سعودي |
| **مساهمة شركة الأندلس العقارية من تكلفة البناء والتشييد** | ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| **مساهمة الشركة من قيمة الأرض (٢٥٪)** | ٤٨,٥٩١,٤٠٦ ريال سعودي وتم تمويل حصة الشركة ذاتياً |
| **طريقة تمويل البناء والتشييد** | سيتم تمويل المشروع بنسبة ٥٠٪ ما يعادل ٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عن طريق تمويل بنكي و٥٠٪ المتبقية ما يعادل ٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال تمويل ذاتي عن طريق الشركاء في شركة صروح المراكز |
| **تاريخ بدء أعمال إنشاء المشروع** | الربع الرابع من عام ٢٠١٧م |
| **تاريخ إنهاء أعمال إنشاء المشروع** | الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م |
| **تاريخ تشغيل المشروع** | الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م |
| **التراخيص الصادرة** | جاري العمل على إصدار التراخيص اللازمة من أمانة جدة |
| **نسبة ملكية الشركة في أرض المشروع** | ٢٥٪ شركة الأندلس العقارية<br>٢٥٪ شركة بروج العالمية<br>٥٠٪ شركة محمد عبدالعزيز الحبيب للاستثمار العقاري |

* تضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

**تجدر الإشارة بأن مساحة الأرض كما هي مثبته في الصك ١٦٠,٠٠٠ متر مربع ومساحتها حسب التنظيم تعادل ١٣٠,٤٧٧ متر مربع وذلك بعد اقرار الرفع المساحي للارض (الكروكي) من قبل أمانة مدينة جدة وان شراء الشركة للارض كان حسب الكروكي التنظيمي المعتمد من الأمانة. ويعتبر الكروكي التنظيمي هو الأساس لاستخراج الرخص اللازمة لبناء الأرض (الاراضي ذات المساحات الكبيرة التي لم يتم تنظيمها من قبل الامانة يكون هناك فروقات بين المساحة حسب الصك والمساحة حسب التنظيم المعتمد (الكروكي) وبالتالي يتم اعتماد المساحة بموجب التنظيم المعتمد، وهو الاجراء المعمول به في وزارة البلدية والشؤؤن القروية).

## (أ)- الأمير ماجد سنتر

ستقوم الشركة بالشراكة مع شركة منافع القابضة بتأسيس شركة لغرض تملك مركز تسوق الأحياء في مدينة جدة «الأمير ماجد سنتر» والإشراف على سير الأعمال وذلك من خلال متابعة المشغل بحيث تكون حصة الشركة من المشروع ٧٠٪ و٣٠٪ لشركة منافع القابضة. وتجدر الإشارة بأن الأرض المقام عليها المركز مستأجرة من شركة منافع القابضة لمدة ٢٥ سنة هجرية. ومن المتوقع تأسيس الشركة في الربع الأول من عام ٢٠١٦م ويوضح الجدول التالي تفاصيل عن الأمير ماجد سنتر.

**جدول ١٠٧: تفاصيل الأمير ماجد سنتر**

| | |
|---|---|
| **الاسم** | الأمير ماجد سنتر |
| **نسبة ملكية شركة الأندلس العقارية** | ٧٠٪ |
| **المدينة** | جدة |
| **تكلفة المشروع الإجمالية المتوقعة** | ٢٤,١٨٤,٠٠٠ ريال سعودي |
| **مساهمة شركة الأندلس العقارية من تكلفة المشروع** | ١٦,٩٢٨,٨٠٠ ريال سعودي |
| **مساحة الأرض(م٢)** | ١٧,٠٠٠ |
| **مساحة مسطحات المبنى المتوقعة(م٢)** | ١٨,٥٠٠ |
| **مساحة مواقف السيارات المتوقعة (م٢)** | ٨,٨٠٠ |
| **المساحة الإجمالية المتوقعة (م٢)*** | ٢٧,٣٠٠ |
| **المساحة القابلة للتأجير المتوقعة** | ١٤,٠٠٠ |
| **الطاقة الاستيعابية للسيارات المتوقعة** | ٢٧٣ |
| **تاريخ بدء أعمال إنشاء المشروع** | في الربع الأول من عام ٢٠١٦م |
| **تاريخ إنهاء أعمال إنشاء المشروع** | في الربع الثاني من عام ٢٠١٧م |
| **تاريخ تشغيل المشروع** | في الربع الثالث من عام ٢٠١٧م |
| **مدة عقد تأجير الأرض** | المدة: ٢٥ سنة خمسة وعشرين سنة هجرية من تاريخ توقيع العقد<br>بداية العقد: ١٤٣٦/٠٥/٠١هـ الموافق (٢٠١٥/٠٢/٢٠م)<br>نهاية العقد: ١٤٦١/٠٤/٣٠هـ الموافق (٢٠٣٩/٠٧/٢٢م) |
| **ملكية الأرض (ملك/تأجير)** | تأجير |
| **القيمة الإجمالية للإيجار** | ١٥٩,٦٤٠ الف ريال سعودي لمدة ٢٥ سنة |
| **اسم مالك الأرض** | شركة منافع القابضة |

* يضم مساحة مسطحات المبنى ومساحة مواقف السيارات فقط

ويبين الجدول التالي ملاك شركة منافع القابضة.

**جدول ١٠٨: تفاصيل ملاك شركة منافع القابضة**

| م | اسم المساهم | نسبة الملكية |
|---|---|---|
| ١ | محمد عبدالعزيز صالح الراجحي | ١٢,٠٠٠٪ |
| ٢ | منصور محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٣ | صالح محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٤ | خالد محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٥ | عبدالكريم محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٦ | يحيى محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٧ | بدر محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٨ | عبدالرحمن محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ٩ | بندر محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١٠ | عبدالعزيز محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١١ | سلمان محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١٢ | يزيد محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١٣ | عبدالله محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١٤ | فهد محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١٥ | فيصل محمد عبدالعزيز الراجحي | ٣,٨٧٢٪ |
| ١٦ | منيرة محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ١٧ | نوال محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ١٨ | مها محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ١٩ | ريم محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٠ | سارة محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |

| م | اسم المساهم | نسبة الملكية |
|---|---|---|
| ٢١ | البندري محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٢ | مضاوي محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٣ | نوف محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٤ | عبير محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٥ | سلطانه محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٦ | منال محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٧ | نجلاء محمد عبدالعزيز الراجحي | ١,٩٣٦٪ |
| ٢٨ | عائشه محمد صالح السديس | ٣,٥٢٠٪ |
| ٢٩ | جواهر سعد ناصر العماري | ٣,٥٢٠٪ |
| ٣٠ | نداء محمد ابراهيم الجماز | ٣,٥٢٠٪ |
| **المجموع** | - | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

### (ب)-مشروع إنشاء مستشفى بالشراكة مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة

تم إبرام اتفاقية شراكة وتصميم وتطوير وإدارة وتشغيل مستشفى بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠م بين الشركة ومجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة فيما يتعلق بمشروع مستشفى في مدينة جدة والتي سيتم على إثرها تأسيس شركة ذات مسؤولية محدودة لمستشفى جدة مناصفة بين شركة الأندلس العقارية ومجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة فيما يتعلق بالمشروع (٥٠٪ لكل منهما) ضمن الأندلس سكوير. 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 حاليا من قبل الشركة والتي تقدر مساحتها ٣٠,٤٦٣ متر مربع بقيمة ٣,٠٠٠ ريال للمتر الواحد بقيمة قدرها واحد وتسعون مليون وأربعمائة ألف (٩١,٤ مليون) ريال سعودي لشركة مستشفى جدة من قبل الشركة، بينما ستدفع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة قيمة حصتها نقداً في مستشفى جدة المعادلة لقيمة الأرض، ومن ثم يتحمل كلا الطرفان سداد النفقات الرأسمالية المستقبلية لإنشاء مستشفى جدة مناصفة بينهما. وسوف تتحمل شركة مستشفى جدة جميع مصاريف التشغيل المستقبلية وسيكون صافي الدخل مناصفة بين الشركة ومجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة. كما أن مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة لها كافة الصلاحيات اللازمة لإدارة شركة مستشفى جدة بصفتها مشغل للمشروع بموجب الاتفاقية، ومن بين تلك الصلاحيات تمثيل شركة مستشفى جدة أمام جميع الهيئات الرسمية والجهات الأخرى والتمتع بالصلاحيات الكاملة لإدارة المشروع من الناحية المالية والإدارية، وتوظيف الموظفين (بما في ذلك تحديد المرتبات والمكافآت والمزايا الأخرى)، وعليه ستكون شركة مستشفى جدة شركة تابعة لمجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة. الجدير بالذكر أن مدة هذه الاتفاقية مستمرة حتى انقضاء المدة المحددة لشركة مستشفى جدة (لم يتم تأسيسها بعد ولكن من المتوقع أن تكون مدتها ٩٩ عام)، وتجدد الاتفاقية بتمديد عمر هذه الشركة. وتخضع هذه الاتفاقية لقوانين المملكة.

تم الحصول على تقييم مستقل من شركة كولدويل بانكر السعودية يفيد أن قيمة الأرض السوقية تبلغ مائة واثني عشر مليون وستمائة ألف (١١٢,٦ مليون) ريال وذلك كما في ٢٠١٥/٤/٢٥م لشركة مستشفى جدة من قبل الشركة.

يقع مستشفى جدة على ميدان الملك عبدالعزيز عند تقاطع طريق الملك عبدالله مع طريق الأمير ماجد في مدينة جدة في المنطقة الغربية من المملكة. الجدير بالذكر أن المشروع لا يزال تحت التخطيط بما في ذلك إجراءات الفرز ونقل ملكية الأرض، وعليه فإن الشركة لم تنهي دراسات المشروع الهندسية والتشغيلية، ولم يتم بعد تحديد تاريخ بدء إنشائه أو اكتماله حيث أن اجراءات الفرز ونقل ملكية الأرض قد تتطلب عدة سنوات.

وتجدر الإشارة بأن إجراءات فرز الأرض ستكون كالتالي:

١. تقديم كروكي الارض القديم (المراد اجراء فرز له) مع صك الارض
٢. فرز الارض الجديدة (وهي تتم عن طريق التعامل مع إدارة الرخص وادارة التطوير العمراني وادارة المشاريع الريادية في الامانة بجدة)
٣. اصدار كروكي جديد للارض بعد الفرز
٤. اصدار صك للقطعة الجديدة
٥. الحصول على رخصة البناء والرخص النظامية الاخرى اللازمة وترخيص وزارة الصحة

## ٤ - ١٥ الشهادات والاعتمادات

**جدول ١٠٩: الشهادات والاعتمادات الحاصله عليها الشركة**

| الشهادة | الجهة | التفاصيل | فترة الاعتماد |
|---|---|---|---|
| سيتي سكيب العالمية | Cityscape | حصول الأندلس مول على جائزة افضل مشروع تجاري وتجزئة بالمملكة | ٢٠٠٩م |
| سيتي سكيب العالمية | Cityscape | حصول حياة مول على جائزة افضل مشروع تجاري وتجزئة بالمملكة | ٢٠١٠م |

المصدر: الشركة

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 ).

## ٤ – ١٦ 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 اخرى

## ٤ – ١٧ المسؤولية الاجتماعية

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

- حملات التبرع بالدم التابع لرئاسة الحرس الوطني للشؤون الصحية
- حملات اليوم العالمي للطفل المصاب بالسرطان بالتعاون مع جمعية سند لدعم الأطفال المرضى بالسرطان
- حملات التوعية والكشف المبكر عن مرض سرطان الثدي بالتعاون مع وزارة الصحة
- حملات التطعيم ضد شلل الاطفال بالتعاون وزارة الصحة
- معارض الأسر الضمانية بالتعاون مع الضمان الاجتماعي
- الأسبوع الخليجي الموحد للتوعية بصحة الفم والأسنان بالتعاون مع وزارة الصحة
- يوم الصحة العالمي بالتعاون مع وزارة الصحة
- أسبوع حرس الحدود وخفر السواحل لدول مجلس التعاون الخليجي
- يوم الدرن العالمي بالتعاون مع وزارة الصحة
- اليوم العالمي للربو وارتفاع ضغط الدم بالتعاون مع وزارة الصحة

## ٤ – ١٨ الموظفون

كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م، بلغ إجمالي عدد العاملين في الشركة ٣٨ شخصاً منهم ١٤ سعوديين وبذلك تكون نسبة السعودة في الشركة ٣٦,٨٤٪ مما يضع الشركة في النطاق البلاتيني حسب برنامج نطاقات المعتمد من قبل وزارة العمل لقطاع التطوير العقاري والبناء.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل الموظفين في الشركة خلال الأعوام ٢٠١٢م إلى نهاية يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١١٠ : تفاصيل الموظفين في الشركة حسب الأقسام**

| القسم | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | | | كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٣م | | | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | | | كما في يونيو ٢٠١٥م | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | سعوديون | غير سعوديين | المجموع | سعوديون | غير سعوديين | المجموع | سعوديون | غير سعوديين | المجموع | سعوديون | غير سعوديون | المجموع |
| مكتب الرئيس التنفيذي | ١ | ١ | ٢ | ١ | ١ | ٢ | ١ | ١ | ٢ | ١ | ١ | ٢ |
| الموارد البشرية | ٢ | ٣ | ٥ | ٣ | ٧ | ١٠ | ٣ | ٨ | ١١ | ٥ | ٧ | ١٢ |
| إدارة المشاريع | ٣ | ٢ | ٥ | ٢ | ١٢ | ١٤ | ٢ | ١٢ | ١٤ | ٥ | ١٠ | ١٥ |
| إدارة الممتلكات | ١ | ٢ | ٣ | ١ | ٢ | ٣ | ١ | ٢ | ٣ | ١ | ٢ | ٣ |
| إدارة التسويق وتطوير الأعمال | ٢ | ٠ | ٢ | ٢ | ٠ | ٢ | ٢ | ٠ | ٢ | ٢ | ٠ | ٢ |
| الإدارة المالية | ١ | ٣ | ٤ | ٠ | ٣ | ٣ | ٠ | ٣ | ٣ | ٠ | ٣ | ٣ |
| المراجعة الداخلية | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ٠ | ١ | ١ |
| **المجموع** | **١٠** | **١١** | **٢١** | **٩** | **٢٥** | **٣٤** | **٩** | **٢٦** | **٣٥** | **١٤** | **٢٤** | **٣٨** |

المصدر: الشركة

### ٤ – ١٨ – ١ برنامج تدريب وتأهيل الموظفين

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 كالأتي:

- 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.

# ٥. الهيكل التنظيمي للشركة

## ٥ – ١ إدارة الشركة

يدير الشركة مجلس إدارة يتألف من تسعة (٩) أعضاء، منهم ثمانية (٨) غير تنفيذيين، ويضم المجلس ثلاثة (٣) أعضاء مستقلين.

ووفقاً للمادة (١٧) من النظام الأساسي للشركة، «يتولى إدارة الشركة مجلس من تسعة (٩) أعضاء تعينهم الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات. واستثناءً من ذلك تعين الجمعية التأسيسية أول مجلس إدارة لفترة خمس (٥) سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري الصادر بإعلان تأسيس الشركة.»

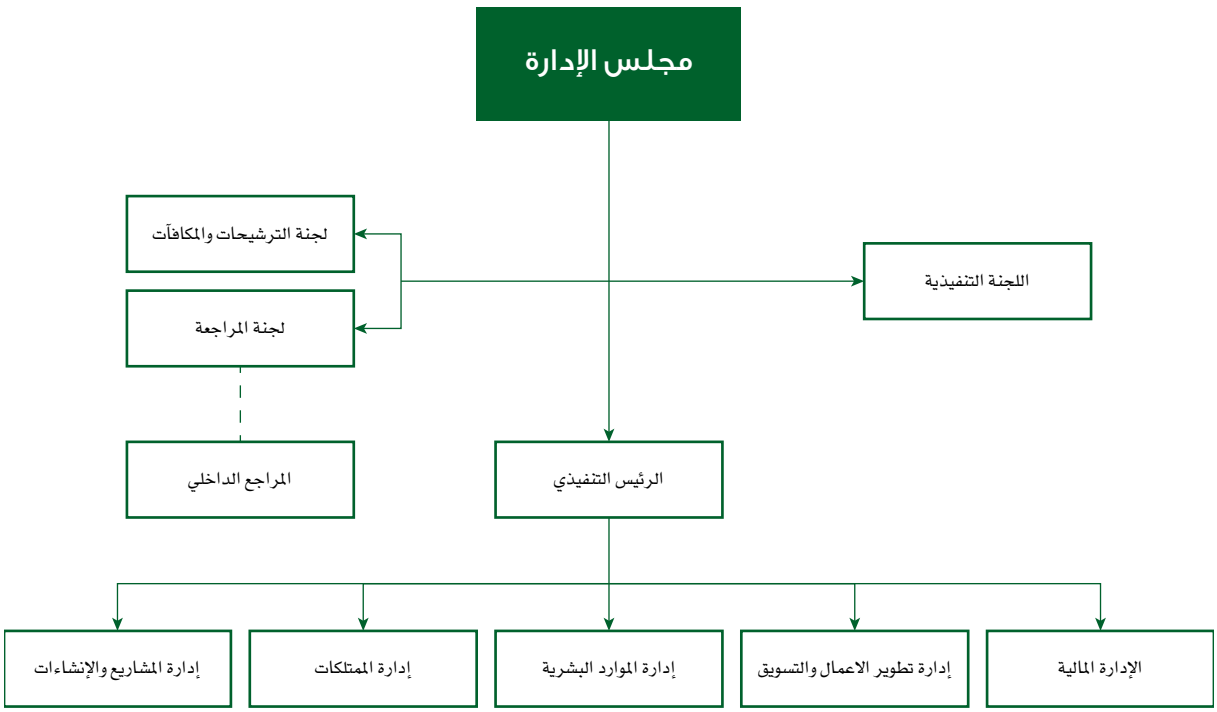
وقد قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل عدد من اللجان التابعة له وهي: لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية. ولهذه اللجان لوائح وقواعد معتمدة تشكل جزء من نظام حوكمة الشركة الداخلي وتحدد المهام والمسؤوليات المنوطة بكل منها. ترفع اللجان التقارير والاقتراحات إلى مجلس الإدارة، ويقوم مجلس الإدارة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

وللشركة إدارة تنفيذية تتألف من فريق يتمتع بالخبرات 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.

## ٥ – ٢ الهيكل التنظيمي

يوضح الشكل التالي الهيكل التنظيمي للشركة:

**رسم توضيحي ٥ الهيكل التنظيمي للشركة**




المصدر: الشركة

## ٥ – ٣ أعضاء مجلس الإدارة وسكرتير مجلس الإدارة

يدير الشركة مجلس إدارة يتألف من تسعة (٩) أعضاء، منهم ثمانية (٨) غير تنفيذيين، ويضم المجلس ثلاثة (٣) أعضاء مستقلين. وتجدر الإشارة بأن شركة بروج العالمية المحدودة وشركة الزكري للصناعة والتجارة وشركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده هم أعضاء منتخبين من قبل الجمعية العامة الغير العادية ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) ولها ممثلين كما هو موضح في الجدول التالي وفيما يلي نبذة عن أعضاء مجلس إدارة الشركة الحالي:

**جدول ١١١: أعضاء مجلس إدارة الشركة**

| م | الاسم | ويمثلها | المنصب | الجنسية | العمر | الصفة | نسبة الملكية المباشرة* | | نسبة الملكية غير المباشرة | | تاريخ العضوية** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | قبل الطرح | بعد الطرح | قبل الطرح | بعد الطرح | |
| ١ | شركة بروج العالمية المحدودة | محمد عبدالعزيز الحبيب | رئيس المجلس | سعودي | ٦٥ | غير تنفيذي | ٣٩,٥٠٪ | ٢٧,٦٥٪ | ٠,١٠٪ | ٠,٠٧٪ | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٢ | شركة الزكري للصناعة والتجارة | عبدالمحسن محمد الزكري | عضو | سعودي | ٥٥ | غير تنفيذي | ٢٤,٦٨٪ | ١٧,٢٨٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٣ | شركة بروج العالمية المحدودة | عبدالسلام عبدالرحمن العقيل | عضو | سعودي | ٤٩ | غيرتنفيذي | ٣٩,٥٠٪ | ٢٧,٦٥٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٤ | شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | أحمد عبدالرحمن الموسى | عضو | سعودي | ٣٧ | غيرتنفيذي | ٩,٨٧٪ | ٦,٩١٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٥ | موسى بن عبدالله آل اسماعيل | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٧٢ | غير تنفيذي/ مستقل | ٢,٤٧٪ | ١,٧٣٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٦ | عبدالعزيز عبدالله الراشد | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٣٥ | غير تنفيذي | ٠,٠٠١٪ | ٠,٠٠١٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٧ | سليمان محمد الداود | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٦٣ | غير تنفيذي/ مستقل | ٢,٤٧٪ | ١,٧٣٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٨ | خالد محمد الصليع | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٥٢ | غير تنفيذي/ مستقل | ٠,٠٠١٪ | ٠,٠٠١٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |
| ٩ | أيمن محمد المديفر | بصفته الشخصية | عضو | سعودي | ٣٩ | تنفيذي | ١,٢٥٪ | ٠,٨٨٪ | – | – | ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) |

المصدر: الشركة

بموجب النظام الأساسي للشركة وأحكام نظام الشركات، يجب أن يمتلك كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة أسهماً بقيمة إسمية قدرها ١٠,٠٠٠ ريال سعودي على الأقل («أسهم ضمان عضوية») يتم إيداعها لدى أحد البنوك المحلية.

* تشمل تلك الأسهم أسهم ضمان عضوية أعضاء مجلس الإدارة التي تم تخصيصها من قبل المساهمين البائعين لكل من ممثليهم في مجلس الإدارة والذين يملكون بشكل مباشر الف (١,٠٠٠) سهم.

** التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية المذكورة في ذات الجدول. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة تاريخ بداية تعيين كل منهم في الشركة سواء في المجلس أو في أي منصب أخر سابق على هذه المناصب.

إن سكرتير مجلس الإدارة هو «فهد سعود الطريقي» والذي تم تعيينه في هذا المنصب بتاريخ ٢٠٠٨/٠٦/١٤م، ولا يملك أي أسهم في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة. ويمكن الاطلاع على ملخص السيرة الذاتية له في القسم المعنون «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة».

## ٥ – ٣ – ١ ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة الحاليين:

| الاسم | محمد عبدالعزيز سليمان الحبيب |
|---|---|
| العمر | ٦٥ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | رئيس مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية ١٩٧٥م |
| الخبرات العملية | • رئيس مجلس المديرين في شركة محمد بن عبدالعزيز الحبيب وشركاه للإستثمار والتسويق العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع استثمار وتطوير الأراضي والبناء عليها من عام ٢٠٠٣م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس إدارة شركة محمد بن عبدالعزيز الحبيب واولاده القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع استثمار وتطوير الأراضي والبناء عليها من عام ٢٠٠٨م وحتى الآن |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس إدارة في شركة محمد الحبيب واحمد الحبشي وشركاؤهم وهي شركة تضامنية وهي تعمل في مجال استثمار المشاريع والاعمال العقارية والاراضي من ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس الإدارة في شركة الحياة العقارية وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في القطاع العقاري من ٢٠٠٩م وحتى الان<br>• عضو مجلس إدارة في شركة اصالة القابضة وهي شركة ذات مسئولية محدودة تعمل في قطاع المقاولات العامة للمباني من عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٤م<br>• عضو مجلس إدارة في شركة مجموعة سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال اقامة وإدارة المستشفيات الطبية والمستوصفات، شراء الاراضي واقامة المباني عليها واستثمارها، تجارة الجملة في الادوية والمستحضرات والاجهزة الطبية من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس المديرين في شركة غراس الاخلاق التعليمية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال اقامة وتشغيل المدارس وخدمات الاستيراد والتصدير للحاسب الالي من عام ٢٠١٤م وحتى الآن |

| الاسم | عبدالمحسن محمد عبدالكريم الزكري |
|---|---|
| العمر | ٥٥ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية ١٩٨٢م |
| الخبرات العملية | • عضو مجلس الشورى وهو مجلس حكومي من عام ٢٠٠١م وحتى ٢٠١٢م<br>• شريك ورئيس تنفيذي لشركة الزكري للصناعة والتجارة وهي شركة ذات مسئولية محدودة تعمل في قطاع الإنشاء والتعمير والمقاولات من ٢٠٠٣م وحتى الآن |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب في الشركة الأهلية للتأمين وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع التأمين وإعادة التأمين من ٢٠٠٩م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في جمعية الاطفال المعوقين وهي جمعية خيرية والتي تعمل في رعاية وتأهيل الأطفال المعوقين من ١٩٩٤م وحتى الآن<br>• عضو مؤسس لمؤسسة الجزيرة للطباعة والنشر وهي مؤسسة عامة والتي تعمل في قطاع الطباعة والنشر من ١٩٩١ وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في وقف الملك عبدالعزيز للأعمال الخيرية وهي مؤسسة خيرية منذ عام ٢٠١١م |

| الاسم | عبد السلام عبد الرحمن ناصر العقيل |
|---|---|
| العمر | ٤٩ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس العلوم في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية ١٩٩٠م |
| الخبرات العملية | • رئيس لجنة التدقيق والمراجعة في شركة جرير للتسويق وهي شركة مساهمة عامة تعمل في قطاع التجزئة من عام ٢٠٠١م وحتى الآن<br>• عضو اللجنة الاستشارية في هيئة السوق المالية وهي جهة حكومية من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• العضوالمنتدب في شركة شركة جرير للاستثمارات التجارية وهي شركة ذات مسئولية محدودة تعمل في قطاع العقارات من عام ١٩٩١م وحتى الآن<br>• دورة في سي.بي.إي (CPE) من مكتب المنشآت العائلية، الولايات المتحدة الامريكية ١٩٩٦م<br>• شهادة في التمويل الاستراتيجي من جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الامريكية ١٩٩٧م<br>• شهادة في ادارة الثروات الخاصة من برنامج وارتون التعليمي، بنسلفانيا الولايات المتحدة الامريكية ٢٠٠١م<br>• شهادة اجتياز اختبار سي.إم.إي (CME) من المعهد المصرفي، الرياض ٢٠٠٩م |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس مديرين لشركة جرير للتطوير التجاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠٠٦م وحتى الآن<br>• المدير العام لشركة أسواق المستقبل وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠٠٦م وحتى الآن<br>• المدير العام شركة أفراس العربية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات والمقاولات من عام ١٤٣١هـ وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة شركة جرير القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة مدارس رياض نجد وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في القطاع التعليمي من عام ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة و رئيس لجنة الاستثمار في شركة كنان الدولية للتطوير العقاري وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس إدارة شركة حرمة الوطنية وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة شركة وادي حرمة وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في جمعية اطعام الخيرية من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس المديرين في شركة أصالة القابضة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠١٤م وحتى الآن<br>• عضو مجلس المديرين في شركة خماسية طيبة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠١٤م وحتى الآن<br>• عضو مجلس المديرين في شركة خماسية طابة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات والمقاولات من عام ٢٠١٤م وحتى الآن<br>• عضو مجلس المديرين في شركة صروح المراكز وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقاري من عام ٢٠١٤م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في الهيئة العامة للاستثمار وهي جهة حكومية من من عام ٢٠١٤م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس المديرين لشركة الأسواق المتطورة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠٠٧م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس المديرين لشركة سنشري ٢١ السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ٢٠٠٢م وحتى الآن |

| الاسم | أحمد عبدالرحمن عبدالله الموسى |
|---|---|
| العمر | ٣٧ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في تخصص الأعمال من كلية لندن للعلوم الاقتصادية والسياسية، بريطانيا عام ١٩٩٩م |
| الخبرات العملية | نائب الرئيس التنفيذي لشركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع العقارات من عام ١٩٩٩م حتى الان |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس إدارة في شركة تنمية العقار والسياحة وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع المقاولات العامة والصيانة من عام ٢٠١٤م حتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في شركة ينبع للسياحة المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة من عام ٢٠١٤م حتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في شركة درة الجبيل للسياحة المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع المقاولات العامة والصيانة من عام ٢٠١٤م حتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في شركة أسواق الجزيرة وهي شركة مساهمه مقفلة تعمل في مجال الجملة والتجزئة من عام ٢٠١٢م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في شركة شركة روبين العربية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال المقاولات العامة والصيانة من عام ٢٠١٢م وحتى الآن<br>• عضو مجلس الإدارة في شركة عبدالرحمن الموسى القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في القطاع العقاري من عام ٢٠٠٧م حتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في شركة مهد الضيافة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع المقاولات العامة والصيانة من عام ٢٠٠٧م حتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة في شركة درة السياحة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع المقاولات العامة والصيانة من عام ٢٠٠٧م حتى الآن<br>• عضو مجلس الإدارة في شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع المقاولات العامة والصيانة من عام ٢٠٠٢م حتى الآن |

| الاسم | موسى عبدالله موسى آل اسماعيل |
|---|---|
| العمر | ٧٢ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | • ماجستير في الإدارة من كلية بيرخ أن ديرس، المانيا عام ١٩٧٠م<br>• بكالوريوس في الإدارة والتخطيط المهني من كلية بيرخ ان ديرس، المانيا ١٩٧٠م |
| الخبرات العملية | • مدير عام الإدارة العامة والتشغيل بجامعة الملك سعود من ١٩٩٣م وحتى ٢٠٠٢م<br>• مدير عام الإدارة لمطابع الجامعة بجامعة الملك سعود من ١٩٨١م وحتى ١٩٩٣م<br>• رئيس مدربين بالتدريب المهني بالرياض من عام ١٩٦٦م إلى عام ١٩٧١م |
| المناصب الاخرى | لا يوجد |

| الاسم | عبدالعزيز عبدالله سعد الراشد |
|---|---|
| العمر | ٣٥ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٢م |
| الخبرات العملية | • عضو لجنة التدقيق لشركة الراشد للتجارة والمقاولات وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع التجارة والمقاولات من ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• مسؤول ائتمان بمجموعة سامبا هي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من ٢٠٠٢م وحتى ٢٠٠٥م |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس إدارة لشركة الفروج الذهبي وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع الإنتاج الزراعي والحيواني من ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• العضو المنتدب لشركة عبد العزيز بن عبد الله بن سعد الراشد و أولاده وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع التجارة العامة من ٢٠١٢م وحتى الآن<br>• العضو المنتدب لشركة عبدالله سعد الراشد واولاده المحدودة وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع التجارة والمقاولات من ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• العضو المنتدب لشركة عبدالعزيز و فيصل الراشد المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع التجارة و مقاولات وأثاث ومعالجة مياه من ٢٠٠٧م وحتى الآن |

| الاسم | سليمان محمد عبدالله الداود |
|---|---|
| العمر | ٦٣ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | • الدكتوراه في الفقه والسياسة الشرعية من جامعة الزيتونة، تونس ١٩٩٦م<br>• ماجستير في الفقة والسياسة الشرعية من جامعة الزيتونة، تونس ١٩٩٣م<br>• بكالوريوس في الشريعة من جامعة الإمام محمد بن سعود الاسلامية، المملكة العربية السعودية عام ١٩٧٦م |
| الخبرات العملية | • مدير عام لمؤسسة سمد للمقاولات وهي مؤسسة فردية والتي تعمل أعمال المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية وتحلية المياه من عام ٢٠١٥م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس المديرين في شركة الفخار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع تأمين حفلات الولائم الخاصة والعامة، والتسويق الغذائي من عام ١٩٩٦م وحتى الآن |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

| الاسم | خالد محمد حمد الصليع |
|---|---|
| العمر | ٥٢ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية عام ١٩٨٣م |
| الخبرات العملية | • عضو لجنة المراجعة في البنك الاهلي التجاري وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي منذ عام ٢٠١١م و حتى الآن<br>• عضو لجنة المراجعة في شركة إتحاد مصانع الأسلاك وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع التشييد والبناء منذ عام ٢٠٠٨م و حتى الآن<br>• عضو لجنة المراجعة في شركة الدريس وهي شركة مساهمه عامة والتي تعمل في مجال محطات الوقود والنقل منذ عام ٢٠٠٨م و حتى الآن<br>• عضو لجنة المراجعة في شركة الجزيرة تكافل للتأمين التعاوني وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع التأمين منذ عام ٢٠١٢م و حتى الآن<br>• رئيس فريق في برنامج مراجعة الجودة – الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين منذ عام ٢٠٠١م وحتى الآن<br>• رئيس المراجعة الداخلية في شركة الاتصالات السعودية وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات منذ عام ٢٠٠٦م وحتى الآن<br>• عضو لجنة المراجعة في شركة اسمنت المنطقة الشرقية وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع صناعة الاسمنت منذ عام ١٩٩٨م وحتى الآن<br>• مدير إدارة المراجعة والتحيل المالي في صندوق التنمية الصناعية السعودي وهي جهة حكومية والتي تعمل في إقراض الشركات السعودية الصناعية منذ عام ١٩٨٣م إلى ٢٠٠٥م<br>• محاسب عمومي معتمد (CPA) من اتحاد المحاسبين العموميين المعتمدين الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٠م<br>• محقق احتيال معتمد (CFE) من اتحاد محققي الاحتيال المعتمدين (ACFE) الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠٠٧م<br>• شهادة إدارة المخاطر – معتمدة من معهد المراجعين الداخليين الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١٢م<br>• شهادة عضوية في معهد المدققين الداخليين (IIA) الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١٠م |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس إدارة الجمعية السعودية للمحاسبة وهي جهه حكومية منذ عام ٢٠٠٨م<br>• عضو مجلس إدارة المعهد السعودي لمراجعي الحسابات الداخلية وهي جهه حكومية منذ عام ٢٠١١م |

| الاسم | أيمن محمد صالح المديفر |
|---|---|
| العمر | ٣٩ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | حاصل على درجة بكالوريوس علوم في هندسة النظم والهندسة الصناعية وبحوث العمليات من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية ١٩٩٧م |
| الخبرات العملية | • رئيس تنفيذي في شركة الأندلس العقارية من ٢٠٠٦م وحتى الان<br>• مسؤول في الإدارة العامة للتراخيص والتفتيش في هيئة السوق المالية من ٢٠٠٥م إلى ٢٠٠٦م<br>• مستشار ائتمان في صندوق التنمية الصناعية من ١٩٩٨م إلى ٢٠٠٥م<br>• برنامج تشيس مانهاتن للائتمان والتحليل المالي من بنك تشيس مانهاتن، نيويورك، ٢٠٠٠م<br>• برنامج تقييم المشاريع وتحليل المخاطر من جامعة كوينز برامج دون دوتش التنفيذية، كندا ٢٠٠٤م |
| المناصب الاخرى | • عضومجلس إدارة مستقل في شركة الخير كابيتال وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في القطاع المالي من ٢٠١٤م وحتى الان<br>• عضو مجلس مديرين في شركة هامات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في القطاع العقاري من ٢٠١٤م وحتى الان<br>• عضو مجلس مديرين في شركة صروح المراكز وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في القطاع العقاري من ٢٠١٤م وحتى الان<br>• عضو مجلس إدارة في شركة الحياة العقارية وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في القطاع العقاري من ٢٠٠٩م وحتى الان<br>• عضو مجلس مديرين في شركة الأسواق المتطورة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في القطاع العقاري من ٢٠٠٧م وحتى الان |

| الاسم | فهد سعود حسين الطريقي |
|---|---|
| العمر | ٣٢ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | سكرتير مجلس الإدارة و مدير إدارة الموارد البشرية |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في اللغة العربية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض ٢٠٠٦م |
| الخبرات العملية | • مدير إدارة الموارد البشرية في شركة الأندلس العقارية من ٢٠١١م وحتى تاريخه<br>• سكرتير مجلس إدارة الشركة من ٢٠٠٨م وحتى تاريخه<br>• مساعد إداري في شركة الأندلس العقارية من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١١م |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

## ٥ – ٤ 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.

**جدول ١١٢ : الإدارة التنفيذية للشركة**

| الاسم | المنصب | الجنسية | العمر | تاريخ الالتحاق بالعمل في الشركة | الأسهم التي يملكها قبل الطرح | الأسهم التي يملكها بعد الطرح |
|---|---|---|---|---|---|---|
| أيمن محمد صالح المديفر | الرئيس التنفيذي | سعودي | ٣٩ | ٢٠٠٦/٠٨/٢١م | ٨٧٧,٤٩٧ | ٦١٣,٩٤٨ |
| فهد عبدالله عساف العساف | نائب الرئيس للمشاريع | سعودي | ٤٦ | ٢٠٠٧/٠٤/٢٨م | – | – |
| فهد سعود حسين الطريقي | مدير إدارة الموارد البشرية وسكرتير مجلس إدارة الشركة | سعودي | ٣٢ | ٢٠٠٧/٠٢/١٤م | – | – |
| فهد عبدالرحمن إبراهيم الدباسي | مدير إدارة الممتلكات | سعودي | ٣٣ | ٢٠٠٧/٠٨/٢٥م | – | – |
| هذال سعد منير العتيبي | مدير إدارة التسويق وتطوير الاعمال | سعودي | ٣٨ | ٢٠٠٨/٠٦/١٤م | – | – |
| فواز عبدالعزيز عبدالله بن حويل | مدير الإدارة المالية | يمني | ٣٥ | ٢٠١١/٠٥/٠٤م | – | – |

المصدر: الشركة

وفيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء الجهاز الإداري المذكورين أعلاه.

| الاسم | أيمن محمد صالح المديفر |
|---|---|
| العمر | ٣٩ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم ٥-٣-١«ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | فهد عبد الله عساف العساف |
|---|---|
| العمر | ٤٤ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | نائب الرئيس للمشاريع |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في عمارة وعلوم بناء من جامعة الملك سعود، الرياض ١٩٩٧م |
| الخبرات العملية | • مساعد الرئيس للمشاريع في شركة الاندلس العقارية من ٢٠١٢م وحتى تاريخه<br>• مدير عام المشاريع في شركة الاندلس العقارية من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٢م<br>• مساعد مدير الممتلكات والخدمات المساندة للمنطقة الوسطى والمباني الرئيسية في بنك ساب وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من ٢٠٠٥م وحتى٢٠٠٧م<br>• مساعد مدير الممتلكات والخدمات المساندة للمنطقة الوسطى في بنك ساب وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من٢٠٠٤م موحتى ٢٠٠٥م<br>• مدير مشاريع المنطقة الوسطى في بنك ساب وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي) من٢٠٠١م وحتى٢٠٠٥م<br>• مدير مشروع في بنك ساب وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من ٢٠٠٠م وحتى ٢٠٠١م<br>• مساعد مدير مشروع في بنك ساب وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من ابريل ٢٠٠٠م وحتى نوفمبر ٢٠٠٠م<br>• معماري مشاريع الممتلكات في بنك ساب وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من ١٩٩٨م وحتى ٢٠٠٠م<br>• شريك ونائب المدير العام في مكتب القدس الهندسي وهي شركة توصية والتي تعمل في قطاع الاستشارات الهندسية من ١٩٩٧م وحتى١٩٩٨م |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

| الاسم | فهد سعود حسين الطريقي |
|---|---|
| العمر | ٣٢ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | سكرتير مجلس الإدارة و مدير إدارة الموارد البشرية |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم ٥-٣-١«ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | فهد عبد الرحمن إبراهيم الدباسي |
|---|---|
| العمر | ٣٣ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | مدير إدارة الممتلكات |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود، الرياض ٢٠٠٦م |
| الخبرات العملية | • مدير إدارة الممتلكات في شركة الأندلس العقارية من ٢٠٠٧م وحتى تاريخه<br>• مشرف وحدة مشتريات في شركة أسواق عبدالله العثيم وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع التجزئة من ٢٠٠٥م وحتى٢٠٠٧م |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

| الاسم | هذال سعد منير العتيبي |
|---|---|
| العمر | ٣٨ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | مدير إدارة التسويق وتطوير الاعمال |
| المؤهلات العلمية | • دبلوم دراسات عليا في التسويق من جامعة ليستر، بريطانيا ٢٠١٢م<br>• برنامج التأهيل في العمل المصرفي من المعهد المصرفي، الرياض ٢٠٠٤م<br>• بكالوريوس في علوم التسويق من جامعة الملك فهد للبترول و المعادن، الظهران ٢٠٠٣م |
| الخبرات العملية | • مدير إدارة التسويق و تطوير الاعمال في شركة الاندلس العقارية من ٢٠٠٨م حتى تاريخه<br>• مدير تسويق منتج في شركة المراعي وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع الزراعة والصناعات الغذائية من ٢٠٠٥م وحتى ٢٠٠٨م<br>• مسؤول مصرفية شخصية في بنك الجزيرة وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٥م |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

| الاسم | فواز عبد العزيز عبدالله بن حويل |
|---|---|
| العمر | ٣٥ |
| الجنسية | يمني |
| المنصب | مدير الإدارة المالية |
| المؤهلات العلمية | • بكالوريوس علوم إدارية تخصص محاسبة من جامعة العلوم والتكنولوجيا، صنعاء – اليمن ٢٠٠٢م<br>• ماجستير في علوم المحاسبة من جامعة الملك سعود، الرياض ٢٠١٢م |
| الخبرات العملية | • مدير مالي في شركة الاندلس العقارية من ٢٠١٢م حتى تاريخه<br>• رئيس عام الحسابات في شركة الاندلس العقارية من ٢٠١١م إلى ٢٠١٢م<br>• رئيس حسابات في مجموعة داما الطبية القابضة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في القطاع الطبي من ٢٠٠٦م إلى ٢٠١١م<br>• محاسب أول في شركة جاما للخدمات الطبية المحدودة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في القطاع الطبي وتجهيز لوازم المستشفيات من ٢٠٠٤م إلى ٢٠٠٦م<br>• مساعد مراجع في مكتب العجوزة – محاسبون قانونيون وهو مكتب محاسبة ومراجعة والذي يعمل في قطاع المحاسبة والمراجعة وتقديم الاستشارات من ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٤م<br>• حاصل على الزمالة السعودية SOCPA من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، الرياض ٢٠٠٧م |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

## ٥ – ٥ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة وموظفو الإدارة العليا وسكرتير مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والمدير المالي وسكرتير مجلس الإدارة والموظفون في الإدارة العليا بما يلي:

١. أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من أعضاء الإدارة العليا بالشركة أو سكرتير مجلس الإدارة.
٢. أنه لم يتم الإعلان عن أي إعسار في السنوات الخمس السابقة لشركة كان أيٍ من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من أعضاء الإدارة العليا بالشركة أو سكرتير مجلس الإدارة معيناً فيها في منصب إداري أو إشرافي.
٣. لا يتمتع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو المدراء التنفيذيين بحق التصويت على أي عقد أو عرض له فيه مصلحة.
٤. بخلاف ما ذكر في قسم رقم ١١-١٠ («الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة») من هذه النشرة، ليس لسكرتير أو أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة العليا أو لأي من أقربائهم أية أسهم أو أدوات دين أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو استثمارات الشركة.
٥. أن كافة الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة ستستمر على أساس تنافسي وأن يتم التصويت على جميع العقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة العادية للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة الذي له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذه العقود من التصويت عليها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة العادية وفقاً للمادة (٦٩) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات.
٦. ليس هناك أي برامج أسهم لموظفي الشركة قائمة قبل تقديم طلب التسجيل وقبول الإدراج.

## ٥ – ٦ تضارب المصالح

لا يمنح النظام الأساسي للشركة أو أي من اللوائح والسياسات الداخلية أية صلاحيات تمكن عضو مجلس الإدارة من التصويت على عقد أو عرض له فيه مصلحة جوهرية سواءً بصفة مباشرة أو غير مباشرة. وذلك تنفيذاً لنص المادة (٦٩) من نظام الشركات التي تنص على أنه لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في التعاملات والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بموافقة من الجمعية العمومية العادية يتم تجديدها كل سنة.

ووفقاً لنص المادة المذكورة فإنه يتعين على عضو مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بما له من مصالح شخصية في التعاملات والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويفصح رئيس المجلس للجمعية العمومية عند انعقادها عن التعاملات والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، على أن يكون الإفصاح مشفوعاً بتقرير خاص من مراقب الحسابات. ويتم إثبات هذا التبليغ في محضر اجتماع المجلس. ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يطرح للتصويت في هذا الشأن. وبناءً على ما سبق، يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- الالتزام بالعمل طبقاً للمواد (٦٩) و(٧٠) من نظام الشركات، والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات.
- عدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذي علاقة في اجتماعات الجمعية العمومية إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر.
- الالتزام بعدم الدخول في منافسة ضد أعمال الشركة وبأن كافة الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل سوف تتم على أساس تنافسي تطبيقاً لنص المادة (٧٠) من نظام الشركات.

## ٥ – ٧ مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة كما تقدرها الجمعية العامة العادية وذلك بما يتوافق مع القرارات والتعليمات الرسمية الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة في هذا الشأن وفي حدود ما نص عليه نظام الشركات أو أية أنظمة أخرى مكملة له، بالإضافة إلى بدل حضور وبدل انتقال يحددهما مجلس الإدارة وفقاً للأنظمة والقرارات والتعليمات المتبعة في المملكة العربية السعودية الصادرة من الجهات المختصة. وبالنسبة لبدل الحضور تم تحديده في لائحة حوكمة الشركة بمبلغ ثلاثة آلاف ريال لكل اجتماع .

ووفقاً للقرار الوزاري رقم (١٠٧١) وتاريخ ١٤١٢/١١/٢هـ (الموافق ١٩٩٢/٥/٥م) الصادر عن معالي وزير التجارة والصناعة يكون الحدّ الأقصى للمكافأة السنوية لعضو مجلس الإدارة في الشركة (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، بالإضافة إلى مبلغ (٣,٠٠٠) ريال عن كُل جلسةٍ من جلسات مجلس الإدارة. وتلتزم الشركة بما جاء في القرار الوزاري المذكور في تحديد المكافآت السنوية التي تقررها الجمعية العامة للشركة بناءً على توصية المجلس.

ويجب أن تتم الموافقة على مكافآت وأجور مجلس الإدارة في اجتماعات الجمعية العامة مع مراعاة أنه لا يحق لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على هذه المكافآت والأجور، كما لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو أي من أعضاء إدارتها التنفيذية أية مكافآت أو تعويضات عينية بخلاف ما تم تفصيليه عن الإدارة التنفيذية بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي، خلال السنوات الثلاث السابقة للطرح على التفصيل الاتي:

**جدول ١١٣: مكافآت وأتعاب مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال الفترة ما بين ٢٠١٢م إلى ٢٠١٤م**

| الف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
|---|---|---|---|
| أعضاء مجلس الإدارة | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| الإدارة التنفيذية | ٢٣٦,٥ | ٣٥٦,٧ | ١٠٧ |

المصدر:الشركة

## ٥ – ٨ ملخص عقود العمل لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

### ٥ – ٨ – ١ عقود التوظيف لأعضاء مجلس الإدارة

لم تبرم الشركة عقود توظيف مع رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وإنما تم تعيينهم بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية والتي عقدت في ٢٠١٥/٠٣/١٠م

### ٥ – ٨ – ٢ عقود توظيف الإدارة التنفيذية

**جدول ١١٤: بيانات عقود توظيف الإدارة التنفيذية**

| الاسم | الوظيفة | تاريخ العقد | مدة العقد |
|---|---|---|---|
| أيمن محمد صالح المديفر | الرئيس التنفيذي | ٢٠٠٦/٠٦/١٥م | ٥ سنوات ميلادية (يجدد تلقائيا) |
| فهد عبدالله عساف العساف | نائب الرئيس للمشاريع | ٢٠٠٧/٠٤/٢٨م | سنه واحدة (يجدد تلقائيا) |
| فهد سعود حسين الطريقي | مدير إدارة الموارد البشرية | ٢٠٠٦/٠٤/٢٩م | سنة واحدة (يجدد تلقائيا) |
| فهد عبدالرحمن إبراهيم الدباسي | مدير إدارة الممتلكات | ٢٠٠٧/٠٨/٢٥م | سنة واحدة (يجدد تلقائيا) |
| هذال سعد منير العتيبي | مدير إدارة التسويق وتطوير الأعمال | ٢٠٠٨/٠٦/١٤م | سنة واحدة (يجدد تلقائيا) |
| فواز عبدالعزيز عبدالله بن حويل | مدير الإدارة المالية | ٢٠١١/٠٥/٠٤م | سنة واحدة (يجدد تلقائيا) |

المصدر: الشركة

## ٥ – ٩ تعيين أعضاء مجلس الإدارة

يتم تعيين أعضاء مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العامة العادية باتباع اسلوب التصويت التراكمي، ويحدد نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساسي للشركة ونظام الحوكمة الداخلي للشركة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة. وفيما يلي ملخص بمهام ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي والمدير المالي:

### رئيس مجلس الإدارة

تتضمن واجبات ومسؤوليات رئيس مجلس الإدارة ما يلي:

١. تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير ومع الجهات الحكومية والخاصة والمثول أمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم وكتّاب العدل ومكاتب العمل والعمال واللجان العليا والابتدائية ولجان الأوراق التجارية وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والغرف التجارية والصناعية والهيئات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها والدخول في المناقصات والقبض والتسديد والإقرار والمطالبة والمدافعة والمرافعة والمخاصمة والمخالصة والصلح وقبول الأحكام والاعتراض عليها
٢. حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون الحصر عقود تأسيس الشركات التي تشترك فيها الشركة وتعديلاتها والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك والإفراغات أمام كتاب العدل والجهات الرسمية
٣. حق التوقيع على اتفاقيات القروض والضمانات والكفالات ومتابعة المعاملات وتحصيل حقوق الشركة وتسديد التزاماتها والبيع والشراء والإفراغ وقبوله والاستلام والتسليم والاستئجار والتأجير والقبض والدفع وفتح الحسابات والاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك وإصدار الضمانات المصرفية وتوقيع المستندات والشيكات
٤. تعيين الموظفين والعمال وعزلهم والتعاقد معهم وتحديد مرتباتهم، وله أن يعين الوكلاء والمحامين عن الشركة وأن يفوض واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل او أعمال معينة

### مدة رئيس مجلس الإدارة

لاتزيد عن ثلاث سنوات. واستثناءً من ذلك تعين الجمعية التأسيسية أول مجلس إدارة لفترة خمس (٥) سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري الصادر بإعلان تأسيس الشركة.

تتضمن واجبات ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

١. اعتماد التوجيهات الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها، ومن ذلك:
أ. وضع استراتيجية شاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وسياسة إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها
ب. تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجيتها وأهدافها المالية وإقرار الميزانيات السنوية
ج. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها
د. وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة
هـ. المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها
٢. وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
أ. وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة
ب. التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية
ج. التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد التصور العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وطرحها بشفافية
د. المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة
هـ. وضع نظام حوكمة خاص بالشركة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة
و. وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها
٣. وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم، ويجب أن تغطي هذه السياسة – بوجه خاص – الآتي :
أ. آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود
ب. آليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح
ج. آليات مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم
د. قواعد السلوك المهني للمديرين والعاملين في الشركة بحيث تتوافق مع المعايير المهنية والأخلاقية السليمة وتنظم العلاقة بينهم وبين أصحاب المصالح، على أن يضع مجلس الإدارة آليات مراقبة تطبيق هذه القواعد والالتزام بها
هـ. مساهمة الشركة الاجتماعية
٤. وضع السياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين والدائنين وأصحاب المصالح الأخرى
٥. وضع سياسات تضمن للعاملين وأصحاب المصالح قنوات اتصال لإبلاغ المجلس عن أي مخالفات أو أي ممارسات تتنافى مع قواعد السلوك المهني والأخلاقي

### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يحصل أعضاء مجلس الإدارة على مكافأة سنوية وفقاً لما تقرره الجمعية العامة العادية على أن لا تزيد عن مائتي ألف ريال للعضو الواحد. كما يتقاضى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة مبلغ ثلاثة آلاف ريال سعودي لقاء حضور كل اجتماع من اجتماعات مجلس الإدارة.

لا يحق لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة التصويت على صرف المكافآت لأنفسهم، أو التصويت على أي اتفاق أو اقتراح لهم فيه مصلحة جوهرية. كما لا يوجد أي صلاحيات تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو لكبار التنفيذيين حق الاقتراض من الشركة.

## ٥ – ١٠ الرئيس التنفيذي

١. يقوم بالاشتراك مع مجلس الإدارة في صياغة رؤية الشركة ورسالتها ويعمل على تحقيقها
٢. يقوم بالاشتراك مع مجلس الإدارة بوضع أهداف واستراتيجيات الشركة ويعمل على تحقيقها
٣. يقوم بقيادة وتوجيه وتقييم أعمال المدراء التنفيذيين بالشركة ويحدد مسئولياتهم
٤. يقوم بصياغة الخطط الاستراتيجية لتوجيه دقة أعمال الشركة ويعمل على تنفيذها
٥. يقود عملية اعداد الموازنات التقديرية لتحقيق أهداف الشركة ويراقب مدى تحققها
٦. يقود ويشرف على تنفيذ الخطط القصيرة والبعيدة المدى في ضوء استراتيجيات الشركة المعتمدة
٧. يقود الجهاز الإداري بالشركة لنشر وتعميق مبادئ النزاهة والسلوك الأخلاقي في العمل، والعمل على الارتقاء بمستوى مسئولية اتخاذ القرارات من قبل المديرين التنفيذيين
٨. يقوم بالإشراف العام على أنشطة الشركة وتسيير أعمالها اليومية والتأكد من أدائها بكفاءة
٩. يقوم بالتأكد من سلامة التقارير المالية بالاشتراك مع المدير المالي ومن صدورها في الوقت المناسب
١٠. يقوم بالتواصل الفعال مع كل أصحاب المصالح
١١. يعمل على الالمام المستمر بالمعرفة اللازمة عن المنافسين وفرص التوسع ووضع السوق والوقوف على التطورات التي تتعلق بالصناعة التي تعمل بها الشركة
١٢. يقوم بمراجعة وتقييم الهيكل الإداري للشركة ومدى توافر الموارد البشرية لتحقيق أهداف الشركة
١٣. يقوم بالإشراف العام على عملية تقييم الموظفين وخاصة المدراء التنفيذيين وتحديد الرواتب والمكافآت والترقيات
١٤. يقوم بتقييم الأخطار الرئيسية التي تتعرض لها الشركة وتعوقها عن تحقيق أهدافها والتأكد باستمرار من أنه يتم التعامل الفعال مع هذه المخاطر
١٥. يتحقق باستمرار من وجود نظام فعال للرقابة الداخلية والمعلومات
١٦. يقوم بالتأكد من توافر التمويل المناسب لدعم تحقيق أهداف الشركة وخطط التوسع والتحقق من الاستخدام الأمثل لموارد الشركة المالية
١٧. يقوم بالتأكد من أن الشركة تدار من خلال معايير ومبادئ الحوكمة التي تبنتها
١٨. يعمل كحلقة الوصل بين إدارة الشركة ومجلس إدارتها
١٩. يتحقق من أن جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة قد تم تزويدهم بالمعلومات اللازمة لتمكينهم من الوفاء بمسئولياتهم
٢٠. يقوم بالتنسيق مع رئيس المجلس على إعداد جدول أعمال وتواقيت اجتماعات مجلس الإدارة
٢١. يتحقق من وجود السياسات والإجراءات لمراقبة الالتزام بالقوانين واللوائح ومن تقديم الوثائق والوفاء بمتطلبات الجهات النظامية في التواقيت المحددة

## ٥ – ١١ المدير المالي

١. الإشراف على سلامة تطبيق النظام المالي والمحاسبي للشركة
٢. تزويد الإدارة العليا بالقوائم المالية الدورية ( ربع سنوية – سنوية ) بشكل منتظم، وكذلك كافة التقارير التي يطلبها الرئيس التنفيذي
٣. الاشراف والرقابة المالية على التدفقات النقدية الخارجة و سندات الصرف للنفقات الجارية والرأسمالية
٤. الاشراف والرقابة المالية على كشوف البنك وكافة الامور المتعلقة بالمعلومات البنكية
٥. إعتماد التسويات البنكية الشهرية
٦. إعتمادجميع القيود المحاسبية والترحيل إلى نظام الحاسب الآلي، وإعتماد كافة التقارير المالية والمحاسبية الصادرة من الإدارة المالية
٧. الاشراف على نظام التشغيل المحاسبي الآلي وتحديد صلاحيات مستخدمي النظام
٨. مراقبة أداء العاملين في الأدراة المالية والعمل على تأهيلهم وتدريبهم للقيام بالمهام والواجبات المطلوبة
٩. الاشراف المباشر على الوضع الزكوي والضريبي للشركة ومراجعة جميع الاقرارات الدورية (شهرية أو سنوية)
١٠. الرقابة المالية على كشف الرواتب الشهري ومستحقات وسلف الموظفين
١١. التعاون مع المراجع الداخلي والخارجي للشركة في كافة الأمور والقضايا المتعلقة وتسهيل أداء عملهم

هذا ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة وسكرتير مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا أنه لا يوجد عقد أو ترتيب ساري المفعول أو مزمع إبرامه عند تقديم هذه النشرة لهم أو لأي من أقاربهم فيه مصلحة في أعمال الشركة، وذلك بخلاف ما ذكر في فقرة رقم ١١-١٠ «الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة» في القسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة.

## ٥ – ١٢ لجان مجلس الإدارة ومسؤولياتها:

### ٥ – ١٢ – ١ لجنة المراجعة

تتولى لجنة المراجعة المسؤوليات التالية:

#### مسؤوليات أعضاء لجنة المراجعة

١. على أعضاء لجنة المراجعة الالتزام بحضور جميع اجتماعات اللجنة والمشاركة بفعالية في نقاشاتها وفي حالة عدم تمكن أحد أعضاء اللجنة من الحضور عليه إبلاغ رئيس لجنة المراجعة
٢. يجب أن يلتزم العضو بالمحافظة على أسرار الشركة
٣. لا يجوز لأعضاء لجنة المراجعة القيام بأي عمل تنفيذي للشركة، أو أن يقوم بأي عمل من شأنه التعارض مع استقلاليته
٤. على أعضاء لجنة المراجعة تطوير أدائهم ومعرفتهم لخدمة مصلحة الشركة
٥. يجب أن يتسم أعضاء لجنة المراجعة بالمصداقية والثقة والموضوعية والاستقلالية عند أداء عملهم
٦. على أعضاء لجنة المراجعة الإفصاح والكشف عن جميع العمليات الشخصية التي يتم تنفيذها مع الشركة وطبيعتها، وأية علاقة شخصية مع مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
٧. على اللجنة مناقشة واستعراض أدائها على الأقل مرة واحدة في السنة لتحديد ما إذا كانت تعمل بشكلٍ فعال، والاتفاق على التدابير بشأن الكيفية التي يمكن فيها تحسين وزيادة كفاءتها، ويجب رفع تقرير عن أداء اللجنة إلى مجلس الإدارة
٨. على اللجنة مراجعة أسلوب عمل لجنة المراجعة مرة واحدة على الأقل كل ثلاث سنوات ورفع تقرير بذلك إلى مجلس الإدارة
٩. إذا كان هنالك خلاف في الرأي بين لجنة المراجعة والمراجعين الخارجيين / المراجعين الداخليين أو الإدارة، يجب إبلاغ مجلس الإدارة بذلك للتوجيه

#### مهام وواجبات لجنة المراجعة

تتولى اللجنة القيام بالمهام التالية:

**فيما يتعلق بالقوائم المالية:**

١. مراجعة سياسات وإجراءات إعداد التقارير المالية والمحاسبية، بما في ذلك حدوث أية تغيرات هامة فيها، ومناقشتها مع المدير المالي للشركة والمراجع الخارجي
٢. مراجعة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، ودراسة نتائج المراجعة أو الفحص، ومناقشة المراجع الخارجي والمدير المالي فيها
٣. مراجعة عناصر القوائم المالية التي خضعت للتقديرات والمعاملات والأرصدة التي تتعلق بالأطراف ذات العلاقة ومدى تأثير المعاملات غير العادية التي تمت أثناء العام على القوائم المالية وكيفية الإفصاح عنها.
٤. التأكد من وضوح وكفاية عمليات الإفصاح والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٥. مراجعة البيانات الصحفية التي تصدر بشأن القوائم المالية ونتائج أعمال الشركة قبل إصدارها
٦. تقييم مدى ملاءمة السياسات والممارسات المحاسبية المتبعة ومدى ثبات هذه السياسات من سنة إلى أخرى، وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها
٧. مراجعة التعديلات الهامة الناجمة عن عملية المراجعة إذا كان هناك أي تعديلات، ومناقشتها مع المدير المالي والمراجع الداخلي والمراجعين الخارجيين

**فيما يتعلق بالرقابة الداخلية وإدارة المخاطر:**

١. مراجعة كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية بما فيها الرقابة على نظم معلومات الحاسب الآلي وبصفة خاصة نظم الرقابة المالية ونظم الرقابة على إعداد القوائم المالية بالتعاون مع الإدارة والمراجعة الداخلية والمراجعين الخارجيين
٢. دراسة مدى فاعلية عملية تحديد المخاطر الهامة وأسلوب إدارة الشركة لتلك المخاطر وتقييمها ورفع التوصيات المناسبة في هذا الصدد إلى مجلس الإدارة
٣. دراسة وتفهم نطاق عمل المراجعة الخارجية والداخلية فيما يتعلق بالرقابة الداخلية والتقارير بنتائج مراجعتهم وتوصياتهم وردود الإدارة عليها
٤. دراسة الإفصاح المتعلقة بالرقابة الداخلية وإدارة المخاطر التي يتم تضمينها في تقرير مجلس إدارة الشركة أو التقرير السنوي الذي يقدم إلى المساهمين ورفع التوصيات المناسبة في هذا الصدد إلى مجلس إدارة الشركة

**فيما يتعلق بالمراجعة الخارجية:**

١. تقوم اللجنة بالإشراف العام على علاقات الشركة بالمراجعين الخارجيين، والإشراف على عمل مؤسسة المراجعة الخارجية التي ترفع تقاريرها مباشرة للجنة
٢. يجب على لجنة المراجعة الالتزام بالضوابط الإسترشادية الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة عند تعيين المحاسب القانوني للشركة
٣. ترفع اللجنة توصياتها إلى مجلس الإدارة فيما يتعلق بتعيين المراجعين الخارجيين، أو الإبقاء عليهم أو استبعادهم
٤. عند تعيين مراجع جديد يتم توجيه الدعوة لتقديم العروض المتعلقة بالمراجعة الخارجية من المحاسبين القانونيين الأكفاء ذوي السمعة الطيبة المرخص لهم بمراجعة حسابات الشركات. ويتم استخدام نموذج طلب عروض معد جيداً بما يكفل الحصول على معلومات تفصيلية لاستخدامها في عملية التقييم. ويتم تقييم العروض المقدمة من المراجعين واختيار المراجع على أساس الخبرة في مجال عمل الشركة وحجم ونوعية عملائه وجودة وحجم فريق العمل المنوط به أداء عملية المراجعة وأتعاب المراجعة
٥. مراجعة وتقييم استقلالية المراجعين الخارجيين ومدى فاعليتهم وموضوعيّتهم
٦. دراسة خطط المراجعة الخارجية عند بداية كل دورة مراجعة سنوية جديدة والتأكد من ملائمتها
٧. دراسة نطاق ومدى المراجعة السنوية التي يقوم بها المراجعون الخارجيون، ومناقشة المراجعين الخارجيين في العوامل التي وضعوها في الاعتبار عند تحديد نطاق المراجعة بما في ذلك عوامل المخاطرة. وعلى المراجعين الخارجيين أن يؤكدوا للجنة المراجعة أنه لم يكن هناك أية قيود على نطاق وطبيعة إجراءات المراجعة التي اتبعوها

٨. تكليف المراجع الخارجي بأي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة
٩. دراسة ما جاء في تقارير المراجع الصادر إلى الإدارة وردها عليه ومناقشتها مع المراجع الخارجي والداخلي
١٠. دراسة نتائج المراجعة للقوائم المالية ومناقشتها مع المراجع الخارجي والداخلي والمدير المالي والاستفسار من المراجع الخارجي عن أية مشاكل أو صعوبات واجهها أثناء عملية المراجعة

**فيما يتعلق بالمراجعة الداخلية:**

١. مراجعة واعتماد دليل عمل ممثلي المراجعة الداخلية
٢. تتولى تعيين رئيس المراجعة الداخلية وتقييم أدائه، أو فصله أو نقله
٣. التحقق والعمل على تمتع عملية المراجعة بالصلاحيات والدعم وإمكانية الوصول إلى العاملين بالشركة وسجلاتها بما يضمن أدائها لمهام عملها دون قيد أو شرط
٤. مراجعة واعتماد خطة المراجعة السنوية للشركة والتغييرات التي تتم عليها ومراجعة أداء المراجعة الداخلية تجاه تنفيذ الخطة
٥. تقييم ما إذا كان تنظيم المراجعة الداخلية واستقلاليتها ووضعها وما يتوافر لها من موارد تكفي لكى تتمكن لجنة المراجعة من تحقيق أهدافها
٦. دراسة تقارير ونتائج عملية المراجعة الداخلية فيما يتعلق بإدارة المخاطر والرقابة الداخلية وإعداد التقارير المالية وحوكمة الشركات والتحقيقات الهامة
٧. دراسة خطط العمل التصحيحية التي تعتزم الإدارة تنفيذها بناء على تقارير عملية المراجعة الداخلية ومراجعة مدى كفاية الإجراءات التصحيحية
٨. التقييم المستمر لفاعلية عملية المراجعة الداخلية بالشركة ومتابعة مدى التقدم الذى يتم إحرازه في برامج المراجعة الداخلية
٩. دراسة اختلاف الآراء بين الإدارة والمراجعة الداخلية والتوجيه بشأنها
١٠. مراجعة التنسيق بين مهمة المراجعة الداخلية والمراجعين الخارجيين

تتكون لجنة المراجعة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

**جدول ١١٥: أعضاء لجنة المراجعة**

| الاسم | المنصب |
|---|---|
| خالد محمد حمد الصليع | الرئيس |
| خالد محمد عبدالله الخويطر | عضو |
| محمد عبدالله محمد السماري | عضو |

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المراجعة:

| الاسم | خالد محمد حمد الصليع |
|---|---|
| العمر | ٥٢ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم رقم ٥-٣-١«ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | خالد محمد عبدالله الخويطر |
|---|---|
| العمر | ٥٣ سنة |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو لجنة المراجعة |
| المؤهلات العلمية | • بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية ١٩٨٣م<br>• زمالة المحاسبين الأمريكيين من الهيئة الأمريكية للمحاسبين المهنيين، الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٩٢م |
| الخبرات العملية | • الرئيس المالي لشركة الإلكترونيات المتقدمة المحدودة وهي شركة ذات مسئولية محدودة ضمن برنامج التوازن الاقتصادي لتكريس وتنمية القدرات المحلية في جوانب استراتيجية مثل تصنيع وإصلاح وتوفير الانظمة الالكترونية المتقدمة لقطاعات مختلفة في المجالات العسكرية والمدنية من عام ١٩٩٨م حتى الآن<br>• المدير المالي لشركة الإلكترونيات المتقدمة المحدودة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في قطاع تصنيع وإصلاح وتوفير الانظمة الالكترونية المتقدمة لقطاعات مختلفة في المجالات العسكرية والمدنية. من عام ١٩٩٥م إلى عام ١٩٩٨م<br>• مدير الحسابات لشركة الإلكترونيات المتقدمة المحدودة وهي شركة ذات مسئولية محدودة والتي تعمل في قطاع تصنيع وإصلاح وتوفير الانظمة الالكترونية المتقدمة لقطاعات مختلفة في المجالات العسكرية والمدنية. من عام ١٩٨٩م إلى عام ١٩٩٥م |

| الاسم | خالد محمد عبدالله الخويطر |
|---|---|
| الخبرات العملية | • المدير المالي لشركة الفنادق والمناطق السياحية وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع الفنادق والمناطق السياحية من عام ١٩٨٧م إلى عام ١٩٨٩م<br>• مدير الحسابات للشركة السعودية لنقل وتجارة المواشي وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع نقل وتجارة المواشي من عام ١٩٨٥م إلى عام ١٩٨٦م<br>• كبير المحاسبين للشركة السعودية لنقل وتجارة المواشي وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع نقل وتجارة المواشي من عام ١٩٨٤م إلى عام ١٩٨٥م<br>• محاسب للشركة السعودية لنقل وتجارة المواشي وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في قطاع نقل وتجارة المواشي من عام ١٩٨٣م إلى ١٩٨٤م<br>• رئيس اللجنة التنفيذية للهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) من عام ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• نائب رئيس مجلس ادارة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) من عام ٢٠٠٩م وحتى الآن |
| المناصب الاخرى | • رئيس مجلس ادارة الشركة العربية المتقدمة للمشبهات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع الطيران من عام ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• رئيس مجلس ادارة شركة جافا تايم وهي شركة ذات مسؤولية محدودة والتي تعمل في قطاع الترفيه والمطاعم من عام ٢٠٠٧م وحتى الآن<br>• عضو مجلس ادارة المؤسسة العامة لتحلية المياه وهي مؤسسة حكومية من عام ٢٠١٤م وحتى الآن |

| الاسم | محمد عبدالله محمد السماري |
|---|---|
| العمر | ٣٧ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو لجنة المراجعة |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس العلوم في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية ٢٠٠٢م |
| الخبرات العملية | • مستشار تنفيذي في الخير كابيتال للأوراق المالية وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في القطاع المالي من عام ٢٠١٥م وحتى الآن<br>• المدير العام لمكتب السماري للاستشارات المالية (رخصة مهنية ) والذي يعمل في مجال الاستشارات وادارة المخاطر من عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٥م<br>• رئيس لجنة الالتزام في البنك العربي الوطني للاستثمار وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من عام ٢٠١١م إلى عام ٢٠١٣م<br>• مدير ادارة الالتزام وحوكمة الشركات والتدقيق في مجموعة الفيصلية وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في الزراعة، الأغذية والمشروبات ومنتجات الألبان ، والمطاعم ، والرعاية الصحية، والإلكترونيات والأنظمة والمستلزمات الالكترونية الإستهلاكية من عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠١١م<br>• رئيس ادارة الالتزام وعضو في لجنة الالتزام في مجموعة سامبا المالية للاستثمار وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من عام ٢٠٠٨م إلى عام ٢٠١٠م<br>• مدير الإلتزام لإدارة الأصول في مجموعة سامبا المالية للاستثمار وهي شركة مساهمة عامة والتي تعمل في القطاع المصرفي من عام ٢٠٠٧م إلى عام ٢٠٠٨م<br>• مسؤول تراخيص في هيئة السوق المالية من عام ٢٠٠٤م إلى عام ٢٠٠٧م<br>• مراجع خارجي لشركة ديلويت آند توش بكر أبو الخير وشركاه وهي شركة مهنية والتي تعمل في القطاع المالي من عام ٢٠٠٣م إلى عام ٢٠٠٤م<br>• عضو مشترك في منظمة المراجعين الداخلين الامريكية<br>• عضو مشترك في منظمة مختصي مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الامريكية<br>• عضو مشترك في اكاديمية الاعمال و الادارة المالية العالمية<br>• شهادة مهنية المراجعة المبنية على المخاطر (CRBA) في عام ٢٠١٤م<br>• شهادة مهنية المخاطر التشغيلية (CORP) عام ٢٠١٢م<br>• زمالة المراجعين الداخلية الامريكية (CIA) عام ٢٠١٢م<br>• شهادة السوق المالية رقم (١) (CME1) عام ٢٠٠٩م<br>• زمالة مختصي مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الامريكية (CAMS) عام ٢٠٠٨م |
| المناصب الاخرى | لايوجد |

## ٥ – ١٢ – ٢ لجنة الترشيحات والمكافآت

تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت المهام التالية:

### مهام ومسئوليات اللجنة:

١. التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية المجلس بمرشحين قادرين على تعزيز قدرة المجلس على إدارة وتوجيه شؤون الشركة على نحو فعال وفقاً للسياسات والمعايير الواردة في هذه اللائحة ومع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالشرف والأمانة
٢. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لتلك العضوية
٣. مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها
٤. تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة

٥. التأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى
٦. وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة، ويراعى عند وضع تلك السياسات استخدام معايير ترتبط بالأداء
٧. وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت كبار التنفيذيين بحيث لا يتجاوز ستة رواتب سنويا ولا تتجاوز الزيادة في الراتب ١٠٪ سنويا، ويراعى عند وضع تلك السياسات استخدام معايير ترتبط بالأداء، وعلى أن يكون تقدير المكافآت الخاصة بكبار التنفيذيين خاضعاً لتقدير الرئيس التنفيذي. وإذا قرر الرئيس التنفيذي دفع مكافأة إلى أحد كبار التنفيذيين بما يتجاوز الحد الأعلى المنصوص عليه في هذه الفقرة، فيتوجب عليه أن يحصل على موافقة المجلس المسبقة بهذا الخصوص
٨. التوصية لمجلس الإدارة فيما يخص المرشحين لعضوية اللجان المختلفة المنبثقة عن المجلس مع مراعاة المعايير الخاصة بعضوية هذه اللجان
٩. التأكد من وجود برنامج تعريفي بأعمال الشركة يفي بالغرض للأعضاء الجدد في المجلس
١٠. على اللجنة تأدية المهام أو المسؤوليات الأخرى التي يكلفها بها مجلس الإدارة من حين لآخر

## مسئوليات أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

١. على أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت الالتزام بحضور جميع اجتماعات اللجنة والمشاركة بفعالية في نقاشاتها وفي حالة عدم تمكن أحد أعضاء اللجنة من الحضور عليه إبلاغ رئيس اللجنة
٢. يجب أن يلتزم العضو بالمحافظة على أسرار الشركة وسرية ما يطلع عليه من معلومات ومستندات، ولا يجوز له الكشف عنها لأي جهة لم يصرّح له بها من قبل مجلس الإدارة، أو بموجب قرار من اللجنة، وفي حدود المصرح بها
٣. على أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت تطوير أداءهم ومعرفتهم لخدمة مصلحة الشركة
٤. يجب أن يتسم أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت بالمصداقية والثقة والموضوعية والاستقلالية عند أداء عملهم
٥. على اللجنة مناقشة واستعراض أدائها على الأقل مرة واحدة في السنة لتحديد ما إذا كانت تعمل بشكل فعال، والاتفاق على التدابير بشأن الكيفية التي يمكن فيها تحسين وزيادة كفاءتها، ويجب رفع تقرير عن أداء اللجنة إلى مجلس الإدارة

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من الأعضاء التالية أسماؤهم:

**جدول ١١٦: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت**

| الاسم | المنصب |
|---|---|
| صالح محمد الحبيب | الرئيس |
| عبدالسلام عبدالرحمن العقيل | عضو |
| أحمدعبدالرحمن الموسى | عضو |
| محمد عبدالمحسن الزكري | عضو |

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

| الاسم | صالح محمد عبد العزيز الحبيب |
|---|---|
| العمر | ٣٦ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو لجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية ٢٠٠٠م |
| الخبرات العملية | • رئيس اللجنة التنفيذية في شركة الأندلس العقارية من عام ٢٠٠٧م وحتى الآن<br>• رئيس اللجنة التنفيذية في شركة قوائم للتنمية العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في مجال صناعة الخرسانة الجاهزة من عام ٢٠٠٩م وحتى الان .<br>• عضو اللجنة التنفيذية في شركة اصالة القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاستثمار العقاري من عام ٢٠١١م وحتى الان. |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس إدارة شركة محمد الحبيب وأولاده القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة والتي تعمل في قطاع الاستثمارات من ٢٠٠٨م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة شركة مجمع عيادات الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال إقامة وإدارة المستشفيات الطبية والمستوصفات ومختبرات التحاليل والاشعة وشراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة والمشاركة في الشركات بنسبة تمكنها من السيطرة عليها وتجارة الجملة في الادوية ومستحضرات التجميل والاجهزة والمعدات الطبية من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• عضو المنتدب في شركة محمدعبد العزيز الحبيب وشركاه للاستثمار العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال تملك الأراضي واستثمارها وتطويرها والبناء عليها من عام ٢٠٠٦م وحتى الآن<br>• مدير في مجلس مدراء شركة اصالة القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاستثمار العقاري من عام ٢٠١٣م وحتى الآن<br>• نائب رئيس مجلس إدارة شركة قوائم للتنمية العقارية وهي شركة ذات مسئولية محدودة تعمل في مجال صناعة الخرسانة الجاهزة والتعاقد مع الشركات الكبرى للتوريد والتركيب من عام ٢٠٠٩م وحتى الآن<br>• عضو مجلس إدارة شركة الصيدليات الوطنية وهي شركة ٢٠٠٧م تعمل في مجال الصيدليات الطبية والتجميليه من عام ٢٠٠٧م وحتى الآن |

| الاسم | عبد السلام بن عبد الرحمن ناصر العقيل |
|---|---|
| العمر | ٤٩ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم ٥-٣-١«ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | احمد عبدالرحمن عبدالله الموسى |
|---|---|
| العمر | ٣٧ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم ٥-٣-١«ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | محمد بن عبدالمحسن الزكري |
|---|---|
| العمر | ٣٠ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو في اللجنة التنفيذية |
| المؤهلات العلمية | • ماجستير في تخصص الإدارة العامة من جامعة لافيرن، الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١١م<br>• البكالوريوس في الإدارة المالية والاستثمار من جامعة الامير سلطان بن عبدالعزيز ، المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٩م |
| الخبرات العملية | • نائب رئيس الاستثمار في مجموعة الزكري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة و تعمل في قطاع الاستثمار من عام ٢٠٠٩م وحتى الان |
| المناصب الاخرى | • عضو مجلس ادارة في مجموعة الزكري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة و تعمل في قطاع الاستثمار من عام ٢٠١١م وحتى الان |

## ٥ – ١٢ – ٣ اللجنة التنفيذية

تتولى اللجنة التنفيذية جميع المهام والمسؤوليات التي تدخل في نطاق أغراضها، وأية مهام ومسؤوليات أخرى تحال إليها من مجلس الإدارة وعلى الأخص مايلي :

١. مناقشة أي موضوع يدخل ضمن اختصاصات مجلس الإدارة دون استثناء واتخاذ التوصيات بشأنه ورفع هذه التوصيات إلى مجلس الإدارة
٢. اتخاذ القرارات المناسبة بشأن الموضوعات التي يفوض مجلس الإدارة اللجنة بالاطلاع عليها ومناقشتها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها
٣. تتولى اللجنة التنفيذية مراجعة والتوصية لمجلس الإدارة بما يلي :
   أ. سياسات الاستثمار
   ب. الاستراتيجيات وخطط العمل والموازنة السنوية المقدمة من الإدارة التنفيذية للشركة
   ج. الهيكل التنظيمي والوظيفي / إعادة تنظيم / إعادة هيكلية الشركة
   د. سياسات العمل في الشركة فيما عدا السياسات التي تختص بها اللجان الاخرى التابعة لمجلس الادارة والتي تشمل السياسات المالية والمحاسبية وسياسات التعويضات والمكافآت ودليل المراجعة الداخلية
   هـ. المشاريع المشتركة وعمليات الاندماج والاستحواذ وفقاً لخطط الشركة
   و. بيع أراضي وعقارات الشركة
   ز. توزيعات الأرباح (نقداً وأسهم)
   ح. شطب ذمم العملاء
٤. تتولى اللجنة التنفيذية القيام بالمهام التالية لمراجعة ومتابعة والاشراف على سير الاعمال بالشركة :
   أ. تطورات الأمور التشغيلية وأداء الشركة
   ب. اللوائح والأنظمة المتعلقة بسير العمل في الشركة
   ج. تلقي تقارير عن ومتابعة تنفيذ وانجاز المشاريع الرئيسية والخطط التوسعية
   د. تلقي تقارير عن حالة المخاطر على مستوى الشركة ومدى فعالية وكفاءة سير العمل بوحدة إدارة المخاطر
   هـ. الأمور والعقبات الهامة والمتعلقة بأعمال الشركة

٥. تتولى اللجنة التنفيذية اعتماد ما يلي وفق ما هو موضح في جدول الصلاحيات المعتمدة :
أ. اعتماد استثمارات في المشروعات الجديدة وفق الخطة الاستثمارية للشركة
ب. اعتماد تعديل بنود الموازنة المعتمدة للشركة
ج. اعتماد المشتريات الرأسمالية التي تتجاوز الموازنة المعتمدة للشركة
د. اعتماد النفقات التشغيلية التي تتجاوز الموازنة المعتمدة للشركة
هـ. مراجعة تقييم أصول وموجودات الشركة

٦. تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيح لعضوية اللجنة وفقا للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة
٧. متابعة تنفيذ توصيات اللجنة وقراراتها المعتمدة من مجلس الإدارة
٨. التنسيق مع أي لجان أخرى في الشركة لضمان سير الأعمال والخطط تماشيا مع اللوائح والأنظمة
٩. إعداد تقرير سنوي لمجلس الإدارة عن الأعمال التي أنجزتها اللجنة
١٠. المراجعة الدورية لأحكام هذه اللائحة ورفع التوصيات اللازمة بشأنها إلى مجلس الإدارة

**جدول ١١٧: أعضاء اللجنة التنفيذية**

| الاسم | المنصب |
|---|---|
| صالح بن محمد الحبيب | رئيس |
| أحمد بن عبدالرحمن الموسى | عضو |
| عبدالسلام عبدالرحمن العقيل | عضو |
| محمد بن عبدالمحسن الزكري | عضو |

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء اللجنة التنفيذية:

| الاسم | صالح بن محمد بن عبد العزيز الحبيب |
|---|---|
| العمر | ٣٦ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت ورئيس اللجنة التنفيذية |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم رقم ٥-١٢-٢ «لجنة الترشيحات والمكافآت» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | احمد عبدالرحمن عبدالله الموسى |
|---|---|
| العمر | ٣٧ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم رقم ٥-٣-١ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | عبد السلام بن عبد الرحمن ناصر العقيل |
|---|---|
| العمر | ٤٩ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو مجلس الإدارة |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم ٥-٣-١ «ملخص السيرة الذاتية لأعضاء وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

| الاسم | محمد بن عبدالمحسن الزكري |
|---|---|
| العمر | ٣٠ |
| الجنسية | سعودي |
| المنصب | عضو في اللجنة التنفيذية |
| المؤهلات العلمية | الرجاء مراجعة قسم رقم ٥-١٢-٢ «لجنة الترشيحات والمكافآت» من هذه النشره للاطلاع على السيرة الذاتية المفصلة |
| الخبرات العملية | |
| المناصب الاخرى | |

## ٥ - ١٣ حوكمة الشركات

اعتمدت الشركة نظام حوكمة ولوائح الحوكمة الداخلية بموجب قرار الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠م (ويشار إليه فيما بعد بـ «نظام الحوكمة الداخلي»)، وقد تم إعداد هذا النظام وفقاً للمادة (١٠) فقرة (ج) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة سوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢٠١٢-٢٠٠٦ بتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٠٦/١١/١٢م)، ونظام الشركات، وقواعد التسجيل والإدراج والنظام الأساسي للشركة.

ويتألف نظام الحوكمة ولوائح الحوكمة الداخلي مما يلي:

- حقوق المساهمين والجمعية العامة
- سياسة توزيع الأرباح
- الإفصاح والشفافية
- مجلس الإدارة
- الرقابة الداخلية
- سياسة تعارض المصالح
- لائحة سياسة إدارة المخاطر

ويهدف نظام الحوكمة إلى تحسين وتنظيم الحوكمة بالشركة، وجعل الحوكمة بها على درجة عالية من الشفافية، والتأكيد على التزام الشركة بلائحة حوكمة الشركات عن طريق تنمية الآتي:

أ. أداء إداري قائم على زيادة قيمة الشركة وإمكانية المساءلة لها

ب. دور إشرافي فعال بالتعاون مع الأشخاص التنفيذيين من أجل تحقيق مصالح الشركة والمساهمين بما فيهم صغار المستثمرين والسعي إلى زيادة حقوق المساهمين بالطرق المناسبة

ج. الإفصاح عن المعلومات والشفافية الملائمين، ووجود نظام فعّال للرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

وقد استوفت الشركة جميع الشروط الإلزامية المنصوص عنها في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة.

## ٥ - ١٤ تعهدات الشركة بعد الإدراج

ستلتزم الشركة بأن تقوم بعد الإدراج بما يلي:

١. تزويد إدارة حوكمة الشركات لدى الهيئة بنظام الحوكمة الداخلي وقواعد اللجان

٢. تزويد إدارة حوكمة الشركات بتاريخ انعقاد الجمعية العامة القادمة التي ستعقدها الشركة بعد الإدراج ليتسنى الترتيب لحضورها

٣. الإفصاح عن أي عقود تبرمها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة على موقع السوق المالية (تداول) وفقاً لقواعد التسجيل والإدراج والحصول على ترخيص من قبل الجمعية العامة العادية للشركة يجدد سنوياً لكل عقد من العقود مع الأطراف ذات العلاقة التي تخضع لأحكام المادة (٦٩) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات، والتأكد من عدم تصويت العضو ذي العلاقة من الاشتراك في التصويت على القرارات التي تصدر في هذا الشأن في الجمعية العامة أو في اجتماع مجلس الإدارة

٤. عرض نظام حوكمة الشركة الداخلي (بما في ذلك اللوائح والسياسات التي يتوجب إقرارها من الجمعية العامة للشركة وفقاً للائحة حوكمة الشركات) على الجمعية العامة العادية للشركة لإقراره خلال مدة ١٨٠ يوم بعد الإدراج

٥. الالتزام بجميع المواد الإلزامية من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة مباشرةً بعد الإدراج

## ٥ – ١٥ الالتزام بالسعودة

تصنيف المنشآت العاملة في نشاط التطوير العقاري حسب كل نطاق من برنامج نطاقات.

**جدول ١١٨: تصنيف المنشآت العاملة في نشاط التطوير العقاري**

| مجموع عدد الموظفين | حجم المنشأة | نسبة السعودة | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | أحمر | أصفر | أخضر منخفض | أخضر متوسط | أخضر مرتفع | بلاتيني |
| ١٠-٤٩ | صغيرة | ٠-١٪ | ٢-٤٪ | ٥-١٠٪ | ١١-١٥٪ | ١٦-٢٠٪ | ٢١٪ |
| ٥٠-٤٩٩ | متوسطة | ٠-٢٪ | ٣-٥٪ | ٦-٩٪ | ١٠-١٢٪ | ١٣-١٥٪ | ١٦٪ |
| ٥٠٠-٢,٩٩٩ | كبيرة | ٠-٢٪ | ٣-٥٪ | ٦-٩٪ | ١٠-١٢٪ | ١٣-١٥٪ | ١٦٪ |
| وأكثر ٣,٠٠٠ | كبيرة جداً | ٠-٢٪ | ٣-٦٪ | ٧-٩٪ | ١٠-١١٪ | ١٢-١٣٪ | ١٤٪ |

المصدر: دليل نطاقات الذي أصدرته وزارة العمل بالإصدار رقم ١٤٣٥/١هـ

ويمنح النطاق البلاتيني صاحب العمل عدة مزايا يمكن تلخيص أهمها فيما يلي: إصدار تأشيرات جديدة لأي مهنة تطلبها، وإصدار تأشيرات إضافية، والقدرة على تغيير مهن العمالة الوافدة التي تعمل لديها إلى مهن أخرى (عدا المهن المستثناة بقرارات مجلس الوزراء أو بأوامر سامية)، والقدرة على تجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لديه.

ويمنح النطاق الأخضر صاحب العمل عدة مزايا يمكن تلخيص أهمها فيما يلي: التقدم بطلب تأشيرات جديدة وبتغيير مهنة العاملين لديها ومنح الشركة تأشيرات بديلة للعاملين بدلاً من العاملين المغادرين بتأشير خروج نهائي من المملكة والقدرة على تجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لدى صاحب العمل.

ويترتب على الدخول في النطاق الأصفر عدة تبعات من أهمها: إيقاف طلب الحصول على تأشيرات جديدة، وعدم السماح بنقل خدمات العمالة الوافدة وعدم السماح بتغيير المهن للعمالة الوافدة وعدم السماح بتجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لدى صاحب العمل وأمضت اجمالي (٦) سنوات أو أكثر داخل المملكة وعدم السماح بإصدار رخص العمل للعمالة الوافدة الجديدة، إلا أنه يجوز لصاحب العمل تجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لديه شريطة ألا يزيد المتبقي في إقامة العامل عن ٣ شهور عند التجديد.

أما بالنسبة للنطاق الأحمر، فيترتب على الدخول ضمن هذا النطاق عدة تبعات من أهمها: عدم السماح بتغيير المهن للعمالة الوافدة التي تعمل لدى صاحب العمل وعدم السماح بنقل خدمات العمالة الوافدة، وعدم السماح بطلب أي تأشيرات جديدة، وعدم السماح بإصدار رخص العمل للعمالة الوافدة الجديدة، وعدم السماح بفتح ملف لمنشأة جديدة أو فرع جديد، وعدم السماح بتجديد رخص العمل للعمالة التي تعمل لديها.

إضافة إلى ما سبق ذكره في الفقرة السابقة، أصدرت وزارة العمل تعليمات جديدة تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٣٥٣) وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١١/١١/٢٢م) والذي يقضي بتحصيل مقابل مالي من جميع منشآت القطاع الخاص قدره مئتي ريال شهرياً ٢,٤٠٠ ريال سنوياً لمصلحة صندوق الموارد البشرية عن كل عامل وافد يزيد على متوسط عدد العمالة الوطنية في هذه المنشآت، على أن يكون ذلك مقدماً وبشكل سنوي عند إصدار رخصة العمل أو تجديدها.

ووفقاً لشهادات نطاقات الصادرة عن وزارة العمل، فقد بلغ عدد العاملين في الشركة ونسبة السعودة كما يلي:

**جدول ١١٩: أعداد الموظفين كما في يونيو ٢٠١٥م**

| | تصنيف النشاط | إجمالي العاملين | السعوديين | غير سعوديين | نسبة السعودة | النطاق |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة الأندلس العقارية | التشييد والبناء – مقاولات عامة للمباني | ٣٨ | ١٤ | ٢٤ | ٣٦,٨٤٪ | بلاتيني |

المصدر: الشركة

وقد حصلت الشركة على الشهادة رقم ٢٠٠٠١٥٠٤٠٥٣٥٤٥ من وزارة العمل بتاريخ ٢٣ / ٠٤ / ٢٠١٥م تفيد فيه الوزارة بأن الشركة ممتثلة لنسب السعودة المطلوبة، كما حصلت الشركة على الشهادة رقم ١٧٩٣٦٠٣٦ من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتاريخ ٢٠١٥/٠١/١٣م تفيد بأن الشركة قد أوفت بالتزاماتها تجاه المؤسسة.

## ٥ – ١٦ الأقسام الإدارية للشركة

فيما يلي تفاصيل عن الأقسام الإدراية للشركة

### ٥ – ١٦ – ١ إدارة الممتلكات

إدارة جميع ممتلكات الشركة (الأصول العقارية المعدة للتأجير والاستثمار) وتعيين مشغل للمراكز التجارية والاشراف والمتابعة على عمليات التأجير والتحصيل وضمان أفضل سبل التشغيل

### ٥ – ١٦ – ٢ إدارة التسويق و تطوير الاعمال

١. البحث عن الفرص الاستثمارية
٢. تحديد افضل استخدامات الفرص الاستثمارية وتقييم قابليتها للتأجير
٣. تعزيز هوية الشركة ومشاريعها من خلال الحملات التسويقية

### ٥ – ١٦ – ٣ إدارة المشاريع

١. تصميم وتنفيذ مشاريع الشركة الجديدة
٢. اعادة تجديد المشاريع الحالية بناء على احتياجات العمل المحددة من قبل إدارة الممتلكات وإدارة التسويق وتطوير الأعمال

### ٥ – ١٦ – ٤ الإدارة المالية

١. التخطيط ووضع الاستراتيجيات المالية
٢. القيام بجميع الاعمال المحاسبية للشركة
٣. فحص وتقييم العمليات والتطبيقات المالية وصحة التوجيه والتدقيق ووضع الأنظمة المحاسبية
٤. التأكد من صحة العمليات الداخلية وأرصدة الحسابات

### ٥ – ١٦ – ٥ إدارة الموارد البشرية

١. التوظيف، والتدريب، وإدارة شؤون الموظفين
٢. تقديم الخدمات المساندة من إدارة مشتريات ونظم معلومات

# ٦. مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة

## ٦ – ١ مقدمة

يقدم هذا القسم مناقشة وتحليل الوضع المالي والنتائج التشغيلية لشركة الأندلس العقارية ومركزها المالي خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وينبغي أن يُقرأ هذا القسم جنباً إلى جنب مع القوائم المالية المراجعة للشركة كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م والإيضاحات المرفقة بها التي تم اعدادها من قبل المحاسب القانوني للشركة «شركة الدكتور محمد العمري وشركاه (محاسبون قانونيون ومستشارون)»، وجميعها مضمنة في هذه النشرة. ويتعين على المستثمرين المحتملين قراءة هذه النشرة بالكامل وعدم الاعتماد فقط على المعلومات الواردة في هذا القسم.

لا يوجد لدى شركة الدكتور محمد العمري وشركاه (محاسبون قانونيون ومستشارون) أنفسهم، ولا لأي من الشركات التابعة لهم أي مساهمة أو مصلحة من أي نوع كان في الشركة. كما قدموا موافقتهم الخطية على الإشارة الواردة في هذه النشرة بشأن دورهم كمراجعي حسابات للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ولم يقوموا بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

قد يشمل هذا القسم إفادات تتعلق بالاحتمالات المستقبلية للشركة بناءً على خطط وتوقعات الإدارة والتي قد تنطوي على مخاطر وأمور مستقبلية غير مؤكدة وقد تختلف النتائج الفعلية للشركة اختلافًا جوهرياً عن تلك التوقعات بسبب مجموعة من العوامل المتعددة بما في ذلك العوامل التي تطرقت إليها المناقشة في الأجزاء الآتية وفي أي مكان آخر من هذه النشرة لا سيما تلك الواردة في القسم الخاص بعوامل المخاطرة.

يرجى الملاحظة بأن الأرقام المبينة في هذا الجزء قد تم تقريبها إلى أقرب مليون ريال سعودي وبالتالي في حال تم جمعها قد تختلف هذه الأرقام عن تلك الواردة في الجداول والتي تم تقريبها إلى أقرب ألف ريال سعودي. ومن الجدير بالذكر أن جميع النسب والهوامش والمصروفات السنوية ومعدلات النمو السنوي المركب قد تم احتسابها على الأرقام المقرّبة.

## ٦ – ٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة بخصوص المعلومات المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه تم استخراج كافة المعلومات المالية المدرجة في نشرة الإصدار هذه، من القوائم المالية المراجعة والإيضاحات عليها للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م من دون إجراء أي تعديل جوهري عليها، وانه قد تم اعداد القوائم المالية للشركة ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يحدث أي تغيير جوهري سلبي في المركز المالي أو التجاري للشركة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وحتى تاريخ هذه النشرة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة أيضاً بأن لدى الشركة رأس مال عامل يكفي مدة اثني عشرة (١٢) شهراً تلي مباشرةً تاريخ هذه النشرة.

وتتحمل إدارة الشركة المسؤولية الكاملة فيما يتعلق بصحة ودقة المعلومات وتحليل النتائج المالية الواردة في هذه النشرة. وتؤكد، بعد القيام بالاستقصاءات اللازمة، أنه قد تم الإفصاح بالكامل وبوضوح تام عن جميع المعلومات الجوهرية المتعلقة بالوضع المالي ونتائج العمليات وأنه لا توجد أية معلومات أو مستندات أخرى تجعل البيانات أو المعلومات الواردة في هذه النشرة مضللة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين بعدم وجود أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي منحته الشركة خلال فترة الثلاثة سنوات السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وقبول الإدراج في ما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن رأس مال الشركة غير مشمول بحق خيار.

وتفيد الشركة بأنه ليس لديها أي ممتلكات بما في ذلك الأوراق المالية التعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم المركز المالي للشركة.

تتضمن المشروعات تحت التنفيذ مصاريف الطرح العام التي تعتبرها الشركة جزءاً من المشاريع تحت التنفيذ والمستمرة حتى اكتمال الطرح العام، وتقر الشركة بأن هذه المصاريف سيتحملها الشركاء الحاليون.

## ٦ – ٣ تعديلات على رأس المال

بلغ رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣٤,٣٠٠,٠٠٠) أربع وثلاثين مليون وثلاثمائة ألف سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م قامت الشركة بزيادة رأس المال بمبلغ (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة وسبع وخمسون مليون ريال سعودي ليصل إلى (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعمائة مليون ريال سعودي مقسمة إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد وذلك من خلال التحويل من الأرباح المبقاة. وقد تم التأشير بالسجل التجاري بهذه الزيادة بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٥م.

## ٦ – ٤ ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات في شركات زميلة والتي تقيد حسبما سيرد في فقرة الاستثمارات في شركات زميلة، على أساس مبدأ الاستحقاق 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 استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المقيدة وعلى الإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وبالرغم من أن التقديرات مبنية على افضل المعلومات والأحداث المتوفرة لدى الإدارة في تاريخ إصدار القوائم المالية إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف اختلافاً غير جوهرياً عن هذه التقديرات.

### تحقيق الإيرادات

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

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

### المصروفات

تعتبر مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها وكذلك مصروفات استهلاكها كتكاليف 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 والادارية وفقاً لأساس ثابت.

### النقد والنقد المماثل

يتضمن النقد والنقد المماثل النقدية بالصناديق والأرصدة والودائع البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي يكون تواريخ استحقاقها 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.

### الاستثمارات في الشركات الزميلة

تتم محاسبة الاستثمارات في شركات زميلة، والتي للشركة تأثيراً هاماً على سياساتها المالية والتشغيلية (لا يصل هذا التأثير إلى مستوى السيطرة)، أو تمتلك فيها الشركة استثمارا طويل الاجل يتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس المال وفقاً لطريقة حقوق الملكية، حيث يتم تسجيل الاستثمار 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 وخسائر 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 للاستثمار. في حالة عدم وجود قيمة عادلة للأصول المشتراة فإن الشهرة تمثل الفرق بين المبلغ المدفوع لشراء الاستثمار وحصة الشركة في صافي القيمة الدفترية للأصول المشتراة.

يتم إثبات الشهرة لاحقاً بالتكلفة بعد خصم أيه 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.

### مساهمة في أراضي

تتمثل المساهمة في أراضي في استثمار الشركة في مساهمة أرض مشاع، وتسجل بالتكلفة. يتم تسجيل أرباح بيع المساهمة عند إتمام عملية البيع.

### الممتلكات الاستثمارية

يتم إثبات الممتلكات الاستثمارية التي يتم الانتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة. يتم احتساب استهلاك الممتلكات الاستثمارية (باستثناء الأراضي) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء، وبالنسبة للممتلكات التي يتم انشاؤها على أراض مستأجرة يتم استهلاكها على العمر الانتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار بالعقد أيهما أقل. تظهر الإيرادات من تأجير هذه الممتلكات وكذلك الاستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل.

## الممتلكات والمعدات

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

**جدول ١٢٠: معدلات الاستهلاك للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر في يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م**

| معدل الاستهلاك (عدد سنوات) | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| سيارات | ٤ | ٤ | ٤ | ٤ | ٤ |
| أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية | ٣ – ١٠ | ٣ – ١٠ | ٣ – ١٠ | ٣ – ١٠ | ٣ – ١٠ |
| تحسينات على مباني مستأجرة | ٣ | – | – | – | – |
| مباني | – | – | – | – | ٢٥ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

تتمثل المباني في جزء من المبنى المملوك للشركة والذي تستغله الإدارة لأنشطتها، والجزء المتبقي من المبنى يتم تأجيره للغير ويتم إدراجه ضمن الممتلكات الاستثمارية.

## المشروعات تحت التنفيذ

يتم تسجيل المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. يبدأ استهلاك هذه الاصول عندما تصبح جاهزة للاستخدام.

## تكلفة التمويل

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

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

## الهبوط في قيمة الاصول 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 للاسترداد لذلك الاصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل بمفرده، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة القابلة لتوليد النقد التي ينتمي إليها ذلك الاصل.

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

وإذا ما انتفت لاحقاً أسباب الهبوط، فإنه يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة وزيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة القابلة لتوليد النقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض 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 السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

## مخصص الزكاة الشرعية

يتم احتساب مخصص الزكاة الشرعية سنوياً في القوائم المالية وفقاً لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. أية تعديلات قد تنتج عند الربط النهائي للزكاة يتم تسجيلها ضمن قائمة الدخل في السنة التي يتم استلام الربط النهائي فيها، ويتم حينئذ تسوية المخصص.

### الاحتياطي النظامي

تماشياً مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الاساسي للشركة يتم تكوين احتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل السنوي، ويجوز التوقف عن هذا التكوين حينما يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

### العملات الأجنبية

تقوم الشركة بتسجيل حساباتها بالريال السعودي، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا 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.

### ربحية السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساس باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

## ٦ – ٥ العوامل الرئيسية التي تؤثر على أعمال الشركة

### ١- عدد السكان

تعد المملكة أحد أكبر وأسرع نمو في عدد السكان من بين دول الخليج حيث بلغ معدل النمو السنوي المركب ٢,٨٪ للفترة ما بين عام ٢٠١٠م وعام ٢٠١٣م. ويعد هذا النمو دافعاً إيجابياً لزيادة الطلب على قطاع التجزئة في المملكة.

### ٢- اتجاهات الانفاق على قطاع التجزئة

نما الانفاق على قطاع التجزئة بنوعيه الغذائي وغير الغذائي خلال الفترة من عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠١٤م بمعدل سنوي مركب بلغ ٥,١٪ و١١,٠٪ و١١,٥٪ في الرياض وجدة والدمام والخبر على التوالي مدفوعاً بنمو الدخل المتاح للفرد.

### ٣- محدودية خيارات الترفيه

نظرا لقلة وسائل الترفيه في المملكة تعد المراكز التجارية الخيار الأمثل للعائلات. كما يزداد الإقبال على مراكز الترفيه الداخلية نظراً لحرارة المناخ في المملكة.

### ٤- ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي/الفرد والدخل الشخصي المتاح

يعد نمو الدخل المتاح للفرد دافعاً أساسياً لزيادة الطلب على منتجات التجزئة الاستهلاكية مما يعزز الطلب على المراكز التجارية. ويوضح الجدول أدناه إجمالي الدخل المتاح في كل من الرياض وجدة والدمام والخبر خلال الفترة ما بين عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠١٤م.

**جدول ١٢١: إجمالي الدخل المتاح في مدن المملكة الرئيسية خلال الفترة من عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠١٤م**

| مليار ريال سعودي | ٢٠١٠م | ٢٠١١م | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|
| الرياض | ١١٠ | ١٢٥ | ١٣٦ | ١٤٨ | ١٦٠ |
| جدة | ٧٨ | ٨٦ | ٩٩ | ١١٢ | ١١٩ |
| الدمام والخبر | ٢٩ | ٣١ | ٣٦ | ٤١ | ٤٣ |

المصدر: تقرير السوق

## ٦ – ٦ العوامل الاقتصادية والمالية

واصل الاقتصاد السعودي نموه الإيجابي خلال عام ٢٠١٤م مستفيداً من استمرار الإنفاق الحكومي على المشاريع التنموية والاستمرار في الاصلاحات الهيكلية والتنظيمية التي تهدف إلى تحقيق نمو اقتصادي مستدام من خلال تنويع القاعدة الإنتاجية وزيادة مساهمة القطاع غير النفطي. وتشير بيانات الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة إلى نمو بنسبة ٣,٥٪ في عام ٢٠١٤م ليبلغ نحو ٢,٤ مليار. وسجل الناتج المحلي للقطاع النفطي ارتفاعا نسبته ١,٥٪ ليبلغ ١,٠ مليار ريال. أما الناتج المحلي للقطاع غير النفطي فقد سجل نمواً نسبته ٥,٠٪ ليبلغ ١,٤ مليار ريال[١].

١ مؤسسة النقد العربي السعودي- التقرير السنوي الواحد والخمسون

## ٦ – ٧ تحليل قائمة الدخل

يبين الجدول التالي قوائم الدخل الفعلية للشركة للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م.

**جدول ١٢٢: قائمة الدخل للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات التأجير | ٩٢,٥٣٩ | ٩٧,٠٧٥ | ١٠٢,٦١٠ | ٤,٩٪ | ٥,٧٪ | ٥,٣٪ |
| تكلفة إيرادات التأجير | (٢٦,٨٦١) | (٢٦,٠١٨) | (٣١,٩٤٣) | (٣,١٪) | ٢٢,٨٪ | ٩,١٪ |
| مجمل الدخل من التأجير | ٦٥,٦٧٨ | ٧١,٠٥٧ | ٧٠,٦٦٧ | ٨,٢٪ | (٠,٥٪) | ٣,٧٪ |
| الدخل من استثمارات في مشاريع | ١٨,٤٩٧ | ٢٠,٢٢٠ | ٢١,٥٥٧ | ٩,٣٪ | ٦,٦٪ | ٨,٠٪ |
| الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة (عقارية) | ٩,٩٠٦ | ١٢,٩٣٣ | ١٣,١٣٤ | ٣٠,٦٪ | ١,٦٪ | ١٥,١٪ |
| مجمل دخل النشاط | ٩٤,٠٨١ | ١٠٤,٢١٠ | ١٠٥,٣٥٨ | ١٠,٨٪ | ١,١٪ | ٥,٨٪ |
| مصروفات تسويقية | (٧٩٢) | (٢,٠٧٣) | (٢,٧٣٤) | ١٦١,٧٪ | ٣١,٩٪ | ٨٥,٨٪ |
| مصروفات عمومية و إدارية | (٧,٨٠٣) | (٥,٧٦٠) | (٥,٥٧٧) | (٢٦,٢٪) | (٣,٢٪) | (١٥,٥٪) |
| الدخل من الأعمال الرئيسية | ٨٥,٤٨٦ | ٩٦,٣٧٧ | ٩٧,٠٤٧ | ١٢,٧٪ | ٠,٧٪ | ٦,٥٪ |
| تكلفة التمويل | (١١,٠٧٨) | (١٠,٢٧٠) | (٩,٤١٣) | (٧,٣٪) | (٨,٣٪) | (٧,٨٪) |
| إيرادات أخرى | ٢,٠٧٢ | ١,٠٤٦ | ٧٥٨ | (٤٩,٥٪) | (٢٧,٥٪) | (٣٩,٥٪) |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٧٦,٤٨٠ | ٨٧,١٥٣ | ٨٨,٣٩٢ | ١٤,٠٪ | ١,٤٪ | ٧,٥٪ |
| زكاة سنوات سابقة | (٨٨٤) | – | (٤٢٠) | لا ينطبق | لا ينطبق | (٣١,١٪) |
| مخصص الزكاة الشرعية | (١,٨٣٥) | (١,٦٠٢) | (١,١٦٥) | (١٢,٧٪) | (٢٧,٣٪) | (٢٠,٣٪) |
| صافي الدخل | ٧٣,٧٦١ | ٨٥,٥٥١ | ٨٦,٨٠٧ | ١٦,٠٪ | ١,٥٪ | ٨,٥٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

ويبين الجدول التالي قوائم الدخل الفعلية للشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٢٣: قائمة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| إيرادات التأجير | ٤٩,٢٥٦ | ٦١,٣٠١ | ٢٤,٥٪ |
| تكلفة إيرادات التأجير | (١٤,٦٦٤) | (٢٢,٦٤٩) | ٥٤,٥٪ |
| مجمل الدخل من التأجير | ٣٤,٥٩٢ | ٣٨,٦٥٢ | ١١,٧٪ |
| الدخل من استثمارات في مشاريع | – | – | لا ينطبق |
| الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة (عقارية) | ١٨,٠٢٨ | ١٨,٣١٦ | (١,٦٪) |
| مجمل دخل النشاط | ٥٢,٦٢٠ | ٥٦,٩٦٨ | ٨,٣٪ |
| مصروفات تسويقية | (١,٣٧٤) | (٦٥٦) | (٥٢,٣٪) |
| مصروفات عمومية و إدارية | (٢,٧٠٧) | (٣,١٨٢) | ١٧,٥٪ |
| الدخل من الأعمال الرئيسية | ٤٨,٥٣٩ | ٥٣,١٣٠ | ٩,٥٪ |
| تكلفة التمويل | (٤,٦٦٨) | (٣,٩٨٤) | (١٤,٧٪) |
| إيرادات أخرى | ٥٥٣ | ٢٤٥ | (٥٥,٧٪) |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٤٤,٤٢٤ | ٤٩,٣٩١ | ١١,٢٪ |
| زكاة سنوات سابقة | – | – | لا ينطبق |
| مخصص الزكاة الشرعية | (١,١١١) | (١,١٧٣) | ٥,٦٪ |
| صافي الدخل | ٤٣,٣١٣ | ٤٨,٢١٨ | ١١,٣٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

**جدول ١٢٤: إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار ونسبة كل منها إلى مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار**

| ألف ريال سعودي | | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات التأجير | الأندلس مول | ٩٢,٥٣٩ | ٩٦,٢٣٧ | ١٠١,٦٣٥ | ٤٨,٧٥٨ | ٥٢,٥٤١ |
| | مبنى الإدارة الرئيسي | – | ٨٣٨ | ٩٧٥ | ٤٩٨ | ٤٨٨ |
| | الصحافة سنتر | – | – | – | – | ٥,١٢٧ |
| | اليرموك سنتر | – | – | – | – | ٣,١٤٥ |
| الدخل من الاستثمار | شركة الأسواق المتطورة/ دارين مول | ٩,٥٧٨ | ٩,٣١١ | ٩,٠٢٧ | ٥,٥٣٣ | ٥,٨٠٠ |
| | شركة الحياة العقارية/ حياة مول | ١٨,٤٩٧ | ٢٠,٢٢٠ | ٢١,٥٥٧ | ١٠,٠٧٠ | ١٠,٧١٥ |
| | شركة هامات العقارية/ المشغل | ٣٢٨ | ٣,٦٢٢ | ٤,١٠٧ | ٢,٤٢٥ | ١,٨٠١ |
| مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار | | ١٢٠,٩٤٢ | ١٣٠,٢٢٨ | ١٣٧,٣٠١ | ٦٧,٢٨٤ | ٧٩,٦١٧ |

| النسبة إلى إجمالي مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار | | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات التأجير | الأندلس مول | ٧٦,٥٪ | ٧٣,٩٪ | ٧٤,٠٪ | ٧٢,٥٪ | ٦٦,٠٪ |
| | مبنى الإدارة الرئيسي | – | ٠,٦٪ | ٠,٧٪ | ٠,٧٪ | ٠,٦٪ |
| | الصحافة سنتر | – | – | – | – | ٦,٤٪ |
| | اليرموك سنتر | – | – | – | – | ٤,٠٪ |
| إيرادات الاستثمار | شركة الأسواق المتطورة/ دارين مول | ٧,٩٪ | ٧,١٪ | ٦,٦٪ | ٨,٢٪ | ٧,٣٪ |
| | شركة الحياة العقارية/ حياة مول | ١٥,٣٪ | ١٥,٥٪ | ١٥,٧٪ | ١٥,٠٪ | ١٣,٥٪ |
| | شركة هامات العقارية/ المشغل | ٠,٣٪ | ٢,٨٪ | ٣,٠٪ | ٣,٦٪ | ٢,٣٪ |
| مجموع إيرادات التأجير والدخل من الاستثمار | | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ |

المصدر: إدارة الشركة

**جدول ١٢٥: تفصيل إجمالي دخل النشاط بين الدخل من التأجير والدخل من الاستثمار**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| إجمالي الدخل من التأجير* | ٦٥,٦٧٨ | ٧١,٠٥٧ | ٧٠,٦٦٧ | ٣٤,٥٩٢ | ٣٨,٦٥٢ |
| إجمالي الدخل من الاستثمارات** | ٢٨,٤٠٣ | ٣٣,١٥٣ | ٣٤,٦٩١ | ١٨,٠٢٨ | ١٨,٣١٦ |
| إجمالي دخل النشاط | ٩٤,٠٨١ | ١٠٤,٢١٠ | ١٠٥,٣٥٨ | ٥٢,٦٢٠ | ٥٦,٩٦٨ |

| النسبة من إجمالي دخل النشاط | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| إجمالي الدخل من التأجير | ٦٩,٨٪ | ٦٨,٢٪ | ٦٧,١٪ | ٦٥,٧٪ | ٦٧,٨٪ |
| إجمالي الدخل من الاستثمارات | ٣٠,٢٪ | ٣١,٨٪ | ٣٢,٩٪ | ٣٤,٣٪ | ٣٢,٢٪ |
| إجمالي دخل النشاط | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٠٠,٠٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

* تم احتساب إجمالي الدخل من التأجير بناء على الأرقام المبينة في القوائم المالية (إجمالي الدخل من التأجير = إيرادات التأجير – تكلفة إيرادات التأجير)

** تم احتساب إجمالي الدخل من الاستثمارات بناء على الأرقام المبينة في القوائم المالية (الدخل من استثمارات في مشاريع + الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة (عقارية)

## ٦ – ٧ – ١ إيرادات التأجير

تتكون إيرادات التأجير بشكل أساسي من إيرادات تأجير الأندلس مول وإيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة ابتداءً من عام ٢٠١٣م، بالإضافة إلى إيرادات تأجير الصحافة سنتر واليرموك سنتر اللذان اكتملت أعمال إنشائهما وباشرا النشاط التجاري ابتداءً من النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

وتنتج إيرادات الأندلس مول من عقود تأجير المساحات المختلفة كالمتاجر والأكشاك ومساحات التخزين والمساحات المستخدمة للصرافات الآلية وأبراج الاتصالات. وتنقسم عقود التأجير إلى نوعين:

- عقود تأجير عادية يتم احتساب قيمة الإيجار فيها بناءً على المساحة المؤجرة وهي العقود المعتمدة لتأجير غالبية المساحات في الأندلس مول
- عقود تأجير يتم احتساب قيمة الإيجار فيها كنسبة من الإيرادات الناتجة من المساحة المؤجرة وبلغ عددها ثلاثة عقود مستخدمة في تأجير ثلاثة متاجر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. يتم الإشارة إلى هذه العقود بعبارة «عقود التأجير بنسبة من الإيرادات»

في شهر يناير من عام ٢٠١٣م، قامت الشركة بتأجير جزء من مبنى الإدارة العامة البالغة مساحته الإجمالية ٣,٥٧٣ متر مربع. وقد بلغت المساحة المؤجرة ١,٣٤٠ (أي ما نسبته ٦٢٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير من المبنى الرئيسي والتي تعادل ٢,١٨٠ متر مربع) تم تأجيرها للشركة العالمية للرعاية الصحية بموجب عقدي تأجير يتم تجديدهما سنوياً.

هذا وقد بدأت الشركة بتحقيق إيرادات من تأجير الصحافة سنتر ابتداءً من شهر يناير ٢٠١٥م، كما بدأت بتحقيق إيرادات من تأجير اليرموك سنتر خلال شهر أبريل ٢٠١٥م.

يبين الجدول التالي تفصيل إيرادات التأجير حسب نوع العقود في الأندلس مول وإيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م.

**جدول ١٢٦: تفصيل إيرادات التأجير في أعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات عقود التأجير العادية | ٨٩,٢٧٩ | ٩١,٥٩١ | ٩٨,٥١٣ | ٢,٦٪ | ٧,٦٪ | ٥,٠٪ |
| إيرادات عقود التأجير بنسبة من الإيرادات | ٣,٢٦٠ | ٤,٦٤٦ | ٣,١٢٢ | ٤٢,٥٪ | (٣٢,٨٪) | (٢,١٪) |
| إيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة | – | ٨٣٨ | ٩٧٥ | لا ينطبق | ١٦,٣٪ | لا ينطبق |
| **مجموع إيرادات التأجير** | **٩٢,٥٣٩** | **٩٧,٠٧٥** | **١٠٢,٦١٠** | **٤,٩٪** | **٥,٧٪** | **٥,٣٪** |

المصدر: إدارة الشركة

ويبين الجدول التالي تفصيل إيرادات التأجير حسب نوع العقود في الأندلس مول والصحافة سنتر واليرموك سنتر وإيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٢٧: تفصيل إيرادات التأجير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| إيرادات عقود التأجير العادية | ٤٧,٧٣١ | ٥٩,٠٢٤ | ٢٣,٧٪ |
| إيرادات عقود التأجير بنسبة من الإيرادات | ١,٠٢٧ | ١,٧٨٩ | ٧٤,٢٪ |
| إيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة | ٤٩٨ | ٤٨٨ | (٢,٠٪) |
| **مجموع إيرادات التأجير** | **٤٩,٢٥٦** | **٦١,٣٠١** | **٢٤,٥٪** |

المصدر: إدارة الشركة

ارتفع إجمالي إيرادات التأجير من ٤٩,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م ليصل إلى ٦١,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مدفوعاً بشكل رئيسي ببدء تأجير الصحافة سنتر واليرموك سنتر التي بلغ مجموع إيراداتهما ٨,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. بالإضافة إلى ذلك سجلت إيرادات تأجير الأندلس مول ارتفاعاً من ٤٩,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر الأولى من عام ٢٠١٤م إلى ٥٣,٠ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م أي بنسبة ٧,٧٪. وتشتمل إيردات التأجير على إيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة ابتداءً من عام ٢٠١٣م. حيث بلغت ٨٣٨ ألف ريال سعودي في عام ٢٠١٣م و٩٧٥ ألف ريال سعودي في عام ٢٠١٤م.

ويبين الجدول التالي تفصيل الإيرادات من الأندلس مول والصحافة سنتر واليرموك سنتر وتأجير جزء من مبنى الإدارة العامة.

**جدول ١٢٨: تفصيل إيرادات الشركة بحسب المركز التجاري**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| إيرادات تأجير الأندلس مول* | ٤٩,٢٥٦ | ٥٣,٠٢٩ | ٧,٧٪ |
| إيرادات تأجير الصحافة سنتر | - | ٥,١٢٧ | ١٠٠٪ |
| إيرادات تأجير اليرموك سنتر | - | ٣,١٤٥ | ١٠٠٪ |
| **إجمالي إيرادات التأجير** | **٤٩,٢٥٦** | **٦١,٣٠١** | **٢٤,٥٪** |

المصدر: إدارة الشركة

*تشمل إيرادات تأجير الأندلس مول الإيرادات الناتجة عن تأجير جزء من مبنى الإدارة وذلك ابتداءً من عام ٢٠١٣م

## إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول

يبين الجدول التالي إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م.

**جدول ١٢٩: إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| متاجر الدور الأرضي | ٤٢,٨٨١ | ٤٥,٩١٨ | ٤٦,٢٠٨ | ٧,١٪ | ٠,٦٪ | ٣,٨٪ |
| متاجر الدور الأول | ٢٥,٣٦٦ | ٢٥,٨٨٨ | ٢٨,٤١٩ | ٢,١٪ | ٩,٨٪ | ٥,٨٪ |
| هايبرماركت | ٨,٧٦٨ | ٩,١٨٢ | ٩,١٨٢ | ٤,٧٪ | - | ٢,٣٪ |
| الأكشاك | ٥,١٤٠ | ٥,٢٦٩ | ٦,٠٧٢ | ٢,٥٪ | ١٥,٢٪ | ٨,٧٪ |
| مجمع المطاعم | ٣,١٦٠ | ٣,٦٤٢ | ٢,٩٥٨ | ١٥,٣٪ | (١٨,٨٪) | (٣,٢٪) |
| الإعلانات | ٢,٤٧٣ | ٢,٧٥٠ | ٢,٧٥٠ | ١١,٢٪ | - | ٥,٥٪ |
| مجمع الألعاب | ١,٩٥٨ | ٢,١٥٤ | ٢,١٥٤ | ١٠,٠٪ | - | ٤,٩٪ |
| أخرى* | ٢,٧٩٣ | ٢,٢٧٢ | ٤,٨٦٧ | (١٨,٧٪) | ١١٤,٢٪ | ٣٢,٠٪ |
| **إجمالي إيرادات التأجير** | **٩٢,٥٣٩** | **٩٧,٠٧٥** | **١٠٢,٦١٠** | **٤,٩٪** | **٥,٧٪** | **٥,٣٪** |

المصدر: إدارة الشركة

* تشمل إيرادات التأجير الأخرى الإيرادات الناتجة من تأجير المساحات في دور الميزانين وتأجير المساحات للصرافات الآلية وأبراج الاتصالات ومساحات التخزين. كما وتشمل الإيرادات الناتجة عن تأجير جزء من مبنى الإدارة وذلك ابتداء من عام ٢٠١٣م.

ويبين الجدول التالي إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول وعدد المتاجر خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م.

**جدول ١٣٠: عدد الوحدات / العقود القابلة للتأجير خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| عدد الوحدات / عقود التأجير | ٢٠١٢م | | ٢٠١٣م | | ٢٠١٤م | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | الوحدات/ العقود القابلة للتأجير | الوحدات/ العقود المؤجرة | الوحدات/ العقود القابلة للتأجير | الوحدات/ العقود المؤجرة | الوحدات/ العقود القابلة للتأجير | الوحدات/ العقود المؤجرة |
| متاجر الدور الأرضي | ١٧٣ | ١٧٣ | ١٧٣ | ١٧٠ | ١٧٣ | ١٧٢ |
| متاجر الدور الأول | ١٤٧ | ١٤٤ | ١٤٧ | ١٤٧ | ١٤٧ | ١٤٢ |
| هايبرماركت | ١ | ١ | ١ | ١ | ١ | ١ |
| الأكشاك | ٤٨ | ٤٧ | ٤٨ | ٤٧ | ٤٨ | ٤٧ |
| المطاعم | ٢٤ | ٢٤ | ٢٤ | ٢٤ | ٢٤ | ٢٣ |
| عقود الاعلانات | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| العقود لمجمع الألعاب | ١ | ١ | ١ | ١ | ١ | ١ |
| مساحات التأجير الأخرى | ٣٠ | ٢٧ | ٣٠ | ٢٧ | ٣٠ | ٢٧ |
| **مجموع متاجر وعقود التأجير** | **٤٢٦** | **٤١٩** | **٤٢٦** | **٤١٩** | **٤٢٦** | **٤١٥** |

المصدر: إدارة الشركة

يبين الجدول التالي متوسط سعر المتر حسب تقسيم الأندلس مول خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م.

**جدول ١٣١: المتوسط السنوي لسعر تأجير المتر المربع في الأندلس مول خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الدور الأرضي | ١,٣٧٤ | ١,٤٧٢ | ١,٤٧٣ | ٨,٨٪ | ٠,٠٪ | ٣,٥٪ |
| الدور الأول | ١,١٠٤ | ١,١٢٧ | ١,٢١٣ | ٢,١٪ | ٧,٧٪ | ٤,٨٪ |
| هايبرماركت | ٤٧٤ | ٤٩٧ | ٤٩٧ | ٤,٧٪ | – | ٢,٣٪ |
| الأكشاك* | ١٠٧ | ١١٠ | ١٢٧ | ٢,٥٪ | ١٥,٢٪ | ١٣,٦٪ |
| مجمع المطاعم | ٢,٨٤٧ | ٣,٣٤٤ | ٢,٧٦٠ | ١٧,٥٪ | (١٧,٥٪) | (١,٥٪) |
| مجمع الألعاب | ٣٣٠ | ٣٦٣ | ٣٦٣ | ١٠,٠٪ | – | ٤,٩٪ |
| الإيرادات الأخرى | ٣٦٨ | ٢٣٦ | ٦٤١ | (٣٨,٥٪) | ١٧١,٤٪ | ٣٢,٠٪ |

المصدر: إدارة الشركة

*تجدر الإشارة إلى أن المساحة الإجمالية للأكشاك تعتبر غير ثابتة حيث يمكن تعديلها بناءً على سياسة وتوجهات الشركة لجهة الاستخدام الأمثل للمساحات القابلة للتأجير. بالتالي قد تقرر الإدارة زيادة المساحات المخصصة للأكشاك من دون زيادة عددها أو العكس. وبناء على ذلك، لا تحتسب الشركة مساحة الأكشاك من ضمن مساحة التأجير الإجمالية للأندلس مول.

بالإشارة الى جدول رقم ١٢٩ ارتفع إجمالي إيرادات التأجير من ٩٢,٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ١٠٢,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥,٣٪ مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة أسعار التأجير من قبل إدارة الشركة. وتشتمل إيرادات التأجير على إيرادات تأجير جزء من مبنى الإدارة العامة ابتداءً من عام ٢٠١٣م.

وبشكل عام، تقوم إدارة الشركة بتحديد الزيادة في أسعار التأجير بعد الحصول على تصور من شركة هامات العقارية (تمتلك الشركة فيها نسبة ٣٣,٤٪) التي تقوم بتشغيل الأندلس مول. وتتفاوت الزيادات المقترحة بين مستأجر وآخر بحسب موقع المساحة المؤجرة وتختلف من سنة إلى أخرى بحسب استراتيجية الشركة. كما وأن هذه الزيادات ليست ثابتة بشكل كامل على كل المستأجرين حيث تكون موضحة في عقد التأجير لبعض المستأجرين بشكل تصاعدي خصوصاً العقود التي تكون مدتها أكثر من ثلاث سنوات. وبالنسبة لبعض المستأجرين، خصوصا أصحاب العقود التي تكون مدتها سنة واحدة، يتم عمل ملحق عقد لزيادة قيمة الإيجار عند تجديد الإيجار. ويتراوح معدل الزيادة السنوي بشكل عام بين ٤٪ و١٥٪ وتعتمد آلية تحديد نسبة الزيادة بشكل أساسي على معدل سعر المتر التأجيري في السوق بالإضافة إلى موقع المحل التجاري داخل المركز (عند البوابات أو في منطقة مركزية كالمطاعم وغيرها).

وتتم مناقشة المقترحات المقدمة من قبل شركة هامات العقارية ومدى ملاءمتها لاستراتيجية الشركة ومن ثم يتم القيام ببعض التعديلات على الأسعار المقترحة للموافقة عليها واعتمادها من قبل الشركة. وبعد ذلك يتم تطبيق الزيادات على المستأجرين اللذين يشملهم التعديل.

### ٢٠١٢م – ٢٠١٣م

بالإشارة الى جدول رقم ١٢٩ وجدول رقم ١٣١، كان إجمالي إيرادات التأجير قد ارتفع بنسبة ٤,٩٪ من ٩٢,٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٩٧,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م نتيجة زيادة أسعار التأجير في الأندلس مول خاصة في مجمع المطاعم والدور الأرضي بالإضافة إلى الزيادة في الإيرادات من عقود التأجير بنسبة من الإيرادات خلال عام ٢٠١٣م. كما وقامت الإدارة بزيادة أسعار التأجير لمجمع المطاعم مما أدّى إلى زيادة في الإيرادات من ٣,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، وبالتالي ارتفع متوسط سعر المتر من ٢,٨٤٧ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٣,٣٤٤ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م.

وارتفعت أيضاً ايجارات الدور الأرضي من ٤٢,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٤٥,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م وبالتالي ارتفع متوسط إيجارات الدور الأرضي من ١,٣٧٤ ريال سعودي للمتر خلال عام ٢٠١٢م إلى ١,٤٧٢ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م. وكذلك ارتفع الدخل من العقود المبنية على نسبة من إيرادات المستأجر من ٣,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م بسبب ارتفاع مبيعات المستأجرين.

### ٢٠١٣م – ٢٠١٤م

بالإشارة إلى جدول رقم ١٢٩ وجدول ١٣١، في عام ٢٠١٤م فقد ارتفع إجمالي ايرادات التأجير بنسبة ٥,٧٪ من ٩٧,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م ليصل إلى ١٠٢,٦مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م مدفوعاً بشكل رئيسي بالزيادة في الإيرادات من متاجر الدور الأول بمبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي على الرغم من التراجع في إيرادات تأجير المطاعم بمبلغ ٠,٧ مليون ريال سعودي بسبب انتهاء عقد أحد المطاعم وتخفيض مساحة مطعم اخر مما أدّى إلى انخفاض سعر المتر للمطاعم في عام ٢٠١٤م بالمقارنة مع سعر المتر للمطاعم في عام ٢٠١٣م.

بالإشارة الى جدول رقم ١٢٩ وجدول ١٣١، يعود سبب الزيادة في إيرادات تأجير متاجر الدور الأول من ٢٥,٩ مليون ريال سعودي إلى ٢٨,٤ مليون ريال سعودي إلى الزيادة في الأسعار التي طبقتها الشركة. وبالتالي، ارتفع متوسط سعر المتر للدور الأول من ١,١٢٧ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ١,٢١٣ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م. وفي المقابل، انخفضت ايرادات تأجير مجمع المطاعم من ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م بسبب انتهاء عقد تأجير وشغور محل وتخفيض مساحة عدد من المطاعم. وبالتالي، انخفض متوسط سعر المتر لمجمع المطاعم من ٣,٣٤٤ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م الى ٢,٧٦٠ ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م. ويعتبر تخفيض المساحة لأحد المطاعم أمرا غير متكرر وقد حدث لمرة واحدة فقط. ومن جهة أخرى، يؤدي شغور أحد المطاعم إلى انخفاض الإيرادات نتيجة الوقت اللازم لتسليم المطعم للإدارة التي تسلمه بدورها للمستأجر الجديد، بالإضافة إلى منح فترة سماح للمستأجر الجديد لتنفيذ أعمال الديكور وهي لا تتعدى في الغالب ٣ أشهر. غير أنه وفي المقابل، يتم تعويض قيمة الإيجار المفقود نتيجة الشغور من خلال إحلال المستأجر الجديد بسعر أعلى من سعر التأجير القديم.

بالإشارة الى جدول رقم ١٢٩ ، تمثل الإيرادات من عقود الإعلانات الإيرادات التي تحصل عليها الشركة من تأجير مساحات محددة داخل المول باستخدامها في وضع لوحات إعلانية من قبل شركات إعلان مختصة. وقد بلغ عدد هذه العقود ٢ وحافظت الإيرادات من هذه العقود على مستوى ثابت خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م. وبلغت القيمة التأجيرية السنوية لعقد الإعلانات الأول ٢,٥ مليون ريال سعودي لفترة ٥ سنوات تنتهي في عام ٢٠٢٠م وذلك لإنشاء وسائل دعائية في المواقع والمساحات الاعلانية في المول مثل الطاولات والكراسي في منطقة المطاعم وتركيب بوسترات وملصقات جانبية في المصاعد والسلالم وتوزيع عينات وغيرها. وبلغت قيمة العقد الثاني ٠,٢٥ مليون ريال سعودي لمدة ٣ سنوات تنتهي خلال شهر أكتوبر من عام ٢٠١٥م وهو عبارة تأجير مساحات لوضع ٥ شاشات إعلانات بتقنية LED موزعة في الأندلس مول.

بالإشارة الى جدول رقم ١٢٩ وجدول ١٣١ ارتفعت إيرادات مساحات التأجير الأخرى من ٢,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م أي بزيادة نسبتها ١١٤,٢٪ .ويعود السبب في ذلك بشكل رئيسي إلى عقد تأجير جديد في دور الميزانين بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي منذ بداية النصف الأول من عام ٢٠١٤م بالإضافة إلى تجديد عقد آخر مع زيادة في الإيجار بلغت ٠,٣ مليون ريال سعودي بنهاية عام ٢٠١٣م وزيادة سعر تأجير المساحات المخصصة للصرافات الآلية بمبلغ ٠,٣ مليون ريال سعودي وبعض أبراج الاتصالات بمبلغ ٠,١ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بزيادة سعر تأجير المساحات المؤجرة في المبنى الرئيسي للشركة من ٠,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م. وبالتالي، ارتفع سعر تأجير المتر المربع الواحد لمساحات التأجير الأخرى من ٢٣٦ ريال سعودي إلى ٦٤١ ريال سعودي خلال نفس الفترة

### ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م

يبين الجدول التالي إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م

**جدول ١٣٢ : إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| متاجر الدور الأرضي | ٢٢,٩٢١ | ٢٤,٥٨٥ | ٧,٣٪ |
| متاجر الدور الأول | ١٣,٠٥٨ | ١٣,٥٢٧ | ٣,٦٪ |
| هايبرماركت | ٤,٥٥٣ | ٤,٥٥٣ | ٪ - |
| الأكشاك | ٢,٨٦٨ | ٣,٧٣٤ | ٣٠,٢٪ |
| مجمع المطاعم | ١,٤٩٩ | ١,٤١١ | (٥,٩٪) |
| الإعلانات | ١,٣٦٤ | ١,٣٦٤ | ٪ - |
| مجمع الألعاب | ١,٠٦٨ | ١,٠٦٨ | ٪ - |
| أخرى* | ١,٩٢٥ | ٢,٧٨٦ | ٤٤,٨٪ |
| **إجمالي إيرادات التأجير** | **٤٩,٢٥٦** | **٥٣,٠٢٨** | **٧,٧٪** |

المصدر: إدارة الشركة

* تشمل إيرادات التأجير الأخرى الإيرادات الناتجة من تأجير المساحات في دور الميزانين وتأجير المساحات للصرافات الآلية وأبراج الاتصالات ومساحات التخزين. كما وتشمل الإيرادات الناتجة عن تأجير جزء من مبنى الإدارة وذلك ابتداء من عام ٢٠١٣م.

بالإشارة الى جدول رقم ١٣٢، ارتفع إجمالي إيرادات تأجير الأندلس مول بنسبة ٧,٧٪ من ٤٩,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٥٣,٠ مليون ريال سعودي من خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م نتيجة زيادة إيرادات متاجر الدور الأرضي والأكشاك مدفوعة بالزيادة في أسعار التأجير.

بالإشارة الى جدول رقم ١٣٢ و١٣٤، قد تراجعت إيرادات التأجير من مجمع المطاعم بنسبة ٥,٩٪ من ١,٤٩ مليون ريال سعودي خلال النصف الأول من عام ٢٠١٤م إلى ١,٤١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م بسبب خروج احد مستأجري المطاعم (رقم الوحدة FC04) خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٤م وكانت قيمة العقد السنوي ٠,١٧٥ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فقد انخفض متوسط سعر تأجير المتر من ١,٣٣٥ ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ١,٣١٦ ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م.

بالإشارة الى جدول رقم ١٣٢ و١٣٣، شهدت إيرادات تأجير الأكشاك ارتفاعاً من ٢,٩ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م بسبب الزيادة في عدد الأكشاك المؤجرة من ٤٧ إلى ٥٥ بالإضافة إلى الزيادة في سعر تأجير المتر. وتجدر الإشارة إلى أن الأكشاك هي عبارة عن مساحات غير ثابتة من الممكن زيادة أو إنقاص عددها ومساحتها الإجمالية بحسب رؤية واستراتيجية الشركة من حيث الاستخدام الأمثل للمساحات القابلة للتأجير.

حافظت الإيرادات من عقود الإعلانات على مستوى ثابت خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

بالإشارة الى جدول رقم ١٣٢ و١٣٤، ارتفعت إيرادات مساحات التأجير الأخرى من ١,٩ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م أي بزيادة نسبتها ٤٤,٨٪ وذلك بشكل رئيسي زيادة سعر تأجير المساحات المخصصة للصرافات الآلية ومساحات مختلفة أخرى. وبالتالي، ارتفع سعر تأجير المتر المربع الواحد لمساحات التأجير الأخرى من ١٨٩ ريال سعودي إلى ٣٧٩ ريال سعودي خلال نفس الفترة.

يبين الجدول التالي إيرادات التأجير حسب تقسيم الأندلس مول وعدد المتاجر خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٣٣: عدد الوحدات / العقود القابلة للتأجير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و ٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| | يونيو ٢٠١٤م | | يونيو ٢٠١٥م | |
|---|---|---|---|---|
| | عدد الوحدات/العقود القابلة للتأجير | عدد الوحدات/العقود المؤجرة | عدد الوحدات/العقود القابلة للتأجير | عدد الوحدات/العقود المؤجرة |
| متاجر الدور الأرضي | ١٧٣ | ١٧١ | ١٧٥ | ١٦٦ |
| متاجر الدور الأول | ١٤٧ | ١٤٧ | ١٥٢ | ١٤٠ |
| هايبرماركت | ١ | ١ | ١ | ١ |
| الأكشاك | ٤٨ | ٤٧ | ٥٥ | ٥٥ |
| المطاعم | ٢٤ | ٢٤ | ٢٢ | ٢١ |
| عقود الاعلانات | ٢ | ٢ | ٢ | ٢ |
| العقود لمجمع الألعاب | ١ | ١ | ١ | ١ |
| مساحات التأجير الأخرى | ٣٠ | ٢٧ | ٣٢ | ٣٠ |
| **مجموع متاجر وعقود التأجير** | **٤٢٦** | **٤٢٠** | **٤٤٠** | **٤١٦** |

المصدر: إدارة الشركة

ويبين الجدول التالي متوسط سعر المتر حسب تقسيم الأندلس مول خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٣٤: المتوسط السنوي لسعر تأجير المتر المربع خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و ٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| الدور الأرضي | ٧٤٢ | ٧٨٣ | ٥,٥٪ |
| الدور الأول | ٥٦٠ | ٥٧١ | ١,٨٪ |
| هايبرماركت | ٢٤٦ | ٢٤٦ | ١٣,٣٪ |
| الأكشاك* | ٦٠ | ٦٨ | لا ينطبق |
| مجمع المطاعم | ١,٣٣٥ | ١,٣١٦ | (١,٣٪) |
| الإعلانات | – | – | لا ينطبق |
| مجمع الألعاب | ١٨٠ | ١٨٠ | – |
| الإيرادات الأخرى | ١٨٩ | ٣٧٩ | ٨١,٤٪ |

المصدر: إدارة الشركة

* تجدر الإشارة إلى أن المساحة الإجمالية للأكشاك تعتبر غير ثابتة حيث يمكن تعديلها بناءً على سياسة وتوجهات الشركة لجهة الاستخدام الأمثل للمساحات القابلة للتأجير. بالتالي قد تقرر الإدارة زيادة المساحات المخصصة للأكشاك من دون زيادة عددها أو العكس. وبناءً على ذلك، لا تحتسب الشركة مساحة الأكشاك من ضمن مساحة التأجير الإجمالية للأندلس مول.

يبين الجدول التالي نظرة عامة عن أداء التحصيل للأندلس مول خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٣٥: نظرة عامة عن أداء التحصيل للأندلس مول**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| الإيجارات/الإيرادات من المركز التجاري المتوقعة كما في تاريخ ١ يناير | ٨٥,٣٠٠ | ٩٨,٢٠٠ | ١٠٢,١٠٠ | ٦٢,٤٠٢ |
| ذمم المستأجرين كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (كما في الميزانية المراجعة) | ٩,٧٥٤ | ٨,٨٤٥ | ١١,٣٠٤ | ١٢,٠٩١ |
| المحصل من إيجارات الفترة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٨٣,٥٦٦ | ٨٩,١٠٩ | ٨٩,٩٧٢ | ٥٣,٧٩٧ |
| المحصل من الذمم السابقة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٦,١٥٠ | ٩,٧٥٤ | ٨,٨٤٥ | ٥,٦٥٢ |
| إجمالي الايجارت المحصلة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٨٩,٧١٦ | ٩٨,٨٦٣ | ٩٨,٨١٧ | ٥٩,٤٤٩ |
| كفاءة التحصيل للفترة ( المحصل الفعلي / المخطط تحصيله ) | ٩٨٪ | ٩١٪ | ٨٨٪ | ٨٦٪ |
| صافي الإيجارات/الإيردات كما في تاريخ ٣١ ديسمبر * (مجمل الدخل كما في الميزانية المراجعة) | ٦٥,٦٧٩ | ٧١,٠٥٧ | ٧٠,٦٦٧ | ٣٨,٦٥٢ |
| صافي الدخل كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (كما في الميزانية المراجعة) | ٧٣,٧٦١ | ٨٥,٥٥٢ | ٨٦,٨٠٧ | ٤٨,٢١٨ |
| حصة شركة الأندلس العقارية (١٠٠٪) | ٧٣,٧٦١ | ٨٥,٥٥٢ | ٨٦,٨٠٧ | ٤٨,٢١٨ |

المصدر: إدارة الشركة

* تشمل ايرادات الصحافة سنتر واليرموك سنتر في يونيو ٢٠١٥ بعد أن بدأ نشاطهما التجاري

يبين الجدول أعلاه نسبة كفاءة تحصيل الإيجارات في الأندلس مول والتي يتم احتسابها على الشكل التالي: كفاءة التحصيل للفترة = (المحصل من إيجارات الفترة كما في ٣١ ديسمبر) / (الإيجارات/الإيرادات من المركز المتوقعة كما في ١ يناير). ويمثل المحصل من إيجارات الفترة كما في ٣١ ديسمبر الإيجارات المتعلقة بالفترة نفسها التي قامت الشركة بتحصيلها بعد فصلها عن المبالغ المحصلة من الإيجارات المتأخرة والمرتبطة بفترات سابقة. وتجدر الإشارة إلى ذمم المستأجرين تمثل إجمالي مبالغ الإيجارات المترتبة على المستأجرين والتي لم يتم تحصيلها بنهاية الفترة كما هو مبين في القوائم المالية المراجعة.

بلغ متوسط كفاءة التحصيل ٩١٪ خلال الفترة بين عام ٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وكانت كفاءة تحصيل الإيجارات خلال عام ٢٠١٢م قد ارتفعت لتصل إلى ٩٨٪ حيث قامت الشركة بتحصيل إيجارات إضافية ناتجة عن زيادة في إيجارات عدة عقود لمحلات لم تكن مشمولة ضمن خطة المشغل وتوقعات الإيرادات في بداية العام. وبالتالي أدت الإيجارات الإضافية المحصلة إلى زيادة نسبة كفاءة التحصيل خلال عام ٢٠١٢م مقارنة بالمعدل الوسطي لكفاءة التحصيل.

## ٦ – ٧ – ٢ تكلفة إيرادات التأجير

يبين الجدولين التاليين تفصيل تكلفة إيرادات التأجير للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٣٦: تكلفة إيرادات التأجير للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| استهلاكات | ٩,٩٣٧ | ٩,٨٧٢ | ٩,٨٦٤ | (٠,٧٪) | (٠,١٪) | (٠,٤٪) |
| خدمات أمن ونظافة | ٤,٣٧٢ | ٤,٩٠١ | ٧,٨٥٢ | ١٢,١٪ | ٦٠,٢٪ | ٣٤,٠٪ |
| خدمات تأجير وتشغيل | ٤,٣٧١ | ٤,٢٥٠ | ٤,٤٢٢ | (٢,٨٪) | ٤,٠٪ | ٠,٦٪ |
| كهرباء ومياه | ٣,٨٨٩ | ٢,٩٥٣ | ٣,٧٣٤ | (٢٤,١٪) | ٢٦,٤٪ | (٢,٠٪) |
| إصلاح وصيانة | ٢,٠٨٢ | ١,٣٢٨ | ٢,٨٤٨ | (٣٦,٢٪) | ١١٤,٥٪ | ١٧,٠٪ |
| رواتب ومزايا موظفين | ١,٤٤١ | ٢,٠٧٢ | ٢,٢٢٦ | ٤٣,٨٪ | ٧,٤٪ | ٢٤,٣٪ |
| استشارات وأتعاب قانونية | – | – | ٢٥٨ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| تأمين | ١٦٧ | ٢٨٦ | ٢٢٠ | ٧١,٣٪ | (٢٣,١٪) | ١٤,٨٪ |
| تعويضات مستأجرين | ٢٠٠ | – | ١٥٠ | (١٠٠,٠٪) | لا ينطبق | (١٣,٤٪) |
| أخرى | ٤٠٢ | ٣٥٦ | ٣٦٩ | (١١,٤٪) | ٣,٧٪ | (٤,٢٪) |
| **مجموع تكلفة الايرادات** | **٢٦,٨٦١** | **٢٦,٠١٨** | **٣١,٩٤٣** | **(٣,١٪)** | **٢٢,٨٪** | **٩,١٪** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

**جدول ١٣٧: تكلفة إيرادات التأجير خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| استهلاكات | ٤,٩٣١ | ٥,٨٧٠ | ١٩,٠٪ |
| خدمات أمن ونظافة | ٣,٣٨٧ | ٣,٩٣٦ | ١٦,٢٪ |
| خدمات تأجير وتشغيل | ١,٨٣٥ | ٣,١٤٠ | ٧١,١٪ |
| كهرباء ومياه | ١,٦١٩ | ١,٥٤٥ | (٤,٦٪) |
| إصلاح وصيانة | ١,٣٧٥ | ٩٦٨ | (٢٩,٦٪) |
| رواتب ومزايا موظفين | ١,٢١٥ | ١,٤٤٨ | ١٩,٢٪ |
| استشارات وأتعاب قانونية | – | ٩٨ | لا ينطبق |
| تأمين | ١١٠ | ٧٩ | (٢٨,٢٪) |
| إيجار أرض مركزي الصحافة واليرموك | – | ٥,٢٦٩ | لا ينطبق |
| تعويضات مستأجرين | – | – | لا ينطبق |
| أخرى | ١٩٢ | ٢٩٦ | ٥٤,٢٪ |
| **مجموع تكلفة الايرادات** | **١٤,٦٦٤** | **٢٢,٦٤٩** | **٥٤,٥٪** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

شكلت تكلفة إيرادات التأجير في المتوسط ما نسبته ٢٩,٠٪ من إجمالي إيرادات التأجير خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م في حين بلغت نسبتها ٣٦,٩٪ خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وتدير شركة هامات العقارية جميع المراكز التجارية التابعة للشركة كمشغل لهذه المراكز حيث تقوم بتقديم خدمات إدارة وتشغيل وتأجير المراكز التجارية التابعة لشركة الأندلس العقارية. والجدير بالذكر أن شركة هامات العقارية تقوم بإعداد عقود التأجير والعقود الخاصة بالأنشطة التسويقية وعقود أعمال الصيانة والنظافة والحراسة وأي أعمال أخرى تكون لازمة لتشغيل المركز على أن تقوم الشركة بتوقيعها مع مزودي الخدمات. وبالتالي، يتم إثبات التكاليف الخاصة بهذه الخدمات كتكلفة إيرادات التأجير في القوائم المالية. وتقوم الشركة بدفع رسوم لشركة هامات بصفتها مشغل الأندلس مول مقابل خدمات التشغيل والإدارة ومتابعة تحصيل الإيجارات.

## الاستهلاكات

تتكون تكلفة الاستهلاكات من استهلاك الممتلكات الاستثمارية المتمثلة بالأندلس مول ومبنى الإدارة. وشكلت تكلفة الاستهلاكات في المتوسط ما نسبته ٣٥,٠٪ من مجمل تكلفة إيرادات التأجير للشركة وحافظت على مستوى شبه ثابت خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م. هذا وقد شكلت تكلفة الاستهلاكات المتعلقة بمبنى الأندلس مول في المتوسط ما نسبته ٩٦,٨٪ من إجمالي تكلفة الاستهلاكات خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م.

وشكلت تكلفة الاستهلاكات ما نسبته ٢٥,٩٪ من مجمل تكلفة إيرادات التأجير للشركة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وارتفعت تكلفة الاستهلاكات بنسبة ١٩,٠٪ من ٤,٩ مليون ريال خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٥,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م وذلك بعد أن بدأت الشركة بالتشغيل التجاري للصحافة سنتر واليرموك سنتر وبالتالي بدأت باحتساب تكلفة استهلاكهما التي تمتد على فترة ٢٠ سنة (مدة عقد إيجار الأرض).

وكما تم ذكره ضمن السياسات المحاسبية المتبعة، يتم احتساب استهلاك الممتلكات الاستثمارية (باستثناء الأراضي) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء.

## تكلفة خدمات أمن ونظافة

شكلت تكلفة خدمات الأمن والنظافة في المتوسط ما نسبته ٢٠,٢٪ من مجمل تكلفة الإيرادات خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وتمثل المبالغ التي تدفعها الشركة عن العقود الموقعة مع شركات الأمن والنظافة مقابل خدماتها في الأندلس مول. وتجدر الإشارة إلى أن الموافقة على تعيين مزودي الخدمات واعتمادهم يتم من قبل إدارة الشركة بعد دراسة التوصيات التي يقدمها المشغل (شركة هامات العقارية).

وارتفعت تكلفة خدمات الأمن والنظافة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٣٤,٠٪ خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م بسبب تغيير الشركة لشركتي الأمن والنظافة واستبدالهما بشركتين جديدتين بأسعار أعلى من السابق هما شركة اللواء الأمني (خدمات الأمن) وشركة المجال للخدمات (خدمات النظافة). وتعود الزيادة في الأسعار إلى قوانين العمل الجديدة التي تهدف إلى تحسين نسبة السعودة ونتج عنها ارتفاع في تكاليف العمالة لدى شركتي الأمن والنظافة. كما وتعود الزيادة في الأسعار إلى تحسين نوعية ومواصفات الخدمات المطلوبة من الشركتين.

ارتفعت تكلفة خدمات الأمن والنظافة من ٤,٤ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م أي زيادة بنسبة ١٢,١٪ بسبب التحسن النوعي من حيث تواجد الموظفين المسؤولين عن الأمن والنظافة والمحافظة على مستوى الخدمات في أداء شركتي الأمن والنظافة. ويعود السبب في ذلك إلى أن الشركة تقوم بخصم مبالغ من مستحقات الشركتين عبارة عن غرامات يتم فرضها بسبب أي تقصير في أداء مهماتهما كما هو منصوص عليه في العقد بين الطرفين. ويؤدي التحسن في أداء الشركتين إلى تراجع المبالغ المخصومة وبالتالي زيادة تكلفة خدمات الأمن والنظافة.

وخلال عام ٢٠١٤م، ارتفعت تكلفة خدمات الأمن والنظافة بنسبة ٦٠,٢٪ لتصل إلى ٧,٩ مليون ريال سعودي نتيجة تغيير الشركة لشركتي الأمن والنظافة واستبدالهما بشركتين جديدتين بأسعار أعلى من السابق نظير ارتفاع الأجور بشكل عام وتوفير مستوى وجودة أعلى لخدمات الأمن والنظافة في الأندلس مول. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة كانت تدفع شهرياً مبلغ ٠,٣ مليون ريال سعودي للشركتين السابقتين في حين أصبحت تدفع ٠,٦ مليون ريال سعودي شهرياً للشركتين الجديدتين. ويعود سبب تغيير الشركتين إلى رغبة الشركة في تحسين ورفع مستوى وجودة خدمات الأمن والنظافة في الأندلس مول.

ارتفعت تكلفة خدمات الأمن والنظافة بنسبة ١٦,٢٪ من ٣,٤ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة نفسها من عام ٢٠١٥م ولذلك بسبب تغيير لشركتي الأمن والنظافة واستبدالهما بشركتين جديدتين بأسعار أعلى من السابق كما تم ذكره في الفقرة السابقة.

## تكلفة خدمات التأجير والتشغيل

شكلت تكلفة خدمات التأجير والتشغيل في المتوسط ما نسبته ١٥,٤٪ من مجمل تكلفة الإيرادات خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وهي تمثل الرسوم التي تحصل عليها هامات بصفتها مشغل الأندلس مول مقابل تشغيل وإدارة المول ومتابعة تحصيل الإيجارات. ويتم احتساب هذه التكلفة بواقع ٤٪ من إجمالي دخل الأندلس مول السنوي مقابل التشغيل بالإضافة إلى ٧٪ من ايجار أول سنة لعقود المستأجرين الجدد مقابل خدمات التأجير وذلك خلال أعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م. وتجدر الإشارة إلى أن شركة محمد الحبيب العقارية كانت تقوم بتشغيل الأندلس مول وذلك حتى يوليو ٢٠١١م حيث قامت شركة محمد الحبيب العقارية بالتنازل عن عقد تشغيل الأندلس مول إلى شركة هامات العقارية (تمتلك الشركة فيها ٣٣,٤٪) التي بدأت بالتشغيل تحت شروط العقد القديم. وابتداء من عام ٢٠١٤م، قامت الشركة بتوقيع عقد لتشغيل مع شركة هامات العقارية بنفس شروط العقد القديم مع تعديل الرسوم التي تحصل عليها شركة هامات العقارية لتصبح على الشكل التالي:

- أتعاب تشغيل أساسية بواقع ٢٪ من إجمالي دخل الأندلس مول عن كل شهر
- أتعاب تشغيل نسبية بواقع ١٪ من إجمالي دخل الأندلس مول عن كل شهر مضروبا في نسبة تحقيق الدخل المستهدف عن الشهر
- أتعاب تحصيل نسبية بواقع ١٪ من إجمالي الإيجارات المحصلة في الشهر مضروبا بنسبة تحقيق التحصيل المستهدف عن الشهر

تحصل شركة هامات العقارية منذ توليها تشغيل وإدارة الأندلس مول على نسبة ٧٪ من إجمالي الإيجار لكل مستأجر جديد لسنة واحدة فقط. بالإضافة إلى ذلك، تحصل هامات على ١٥٪ من قيمة لخدمات التأجير الجديدة التي يقوم المشغل باستحداثها في المول والتي هي بخلاف أتعاب التأجير والتشغيل والتحصيل العادية والتي تعتبر خارج نطاق الخدمات المفترض أن يقوم بها المشغل وفقاً لعقد التشغيل. مثال على ذلك الإيراد عند تأجير المساحات الغير معدة للتأجير (ممرات، مداخل).

ارتفعت تكلفة خدمات التأجير والتشغيل بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٠,٦٪ خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م نتيجة الارتفاع في قيمة إيجارات الأندلس مول وبالتالي ارتفعت النسبة التي يحصل عليها المشغل.

وكانت تكلفة خدمات التأجير والتشغيل قد انخفضت من ٤,٤ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٤,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م أي بنسبة ٢,٨٪ بسبب دخول مستأجرين جدد خلال عام ٢٠١٢م أكثر من المستأجرين الجدد في عام ٢٠١٣م، وحيث أن شركة هامات العقارية تتقاضى نسبة ٧٪ على أي عقد مستأجر جديد فإن تراجع نسبة إحلال المستأجرين يؤدي بالتالي إلى انخفاض تكلفة خدمات التأجير والتشغيل التي يحصل عليها المشغل.

وخلال عام ٢٠١٤م، ارتفعت تكلفة التأجير والتشغيل بنسبة ٠,٤٪ من ٤,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م لتصل إلى ٤,٤ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع قيمة الإيجارات في الأندلس مول.

وشكلت تكلفة خدمات التأجير والتشغيل ١٣,٩٪ من إجمالي تكلفة إيرادات التأجير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وسجلت ارتفاعاً بنسبة ٧١,١٪ من ١,٨ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي خلال الفترة نفسها من عام ٢٠١٥م. ويعود السبب في ذلك إلى اتعاب تأجير مركزي الصحافة واليرموك وكذلك بسبب الزيادة في الايجارات المحصلة بالمقارنة عن الفترة نفسها من العام السابق.

## تكلفة الكهرباء والمياه

تشمل تكلفة الكهرباء والمياه بشكل رئيسي تكلفة فواتير الكهرباء والمياه المصروفة للأندلس مول في جدة. وقد شكلت تكلفة الكهرباء والمياه في المتوسط ما نسبته ١٢,٥٪ من مجمل تكلفة الإيرادات للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وتراجعت خلال نفس الفترة بمعدل ٢,٠٪ بعد أن قامت الشركة بتسديد فاتورة كهرباء بمبلغ ٠,٩ مليون ريال سعودي تعود للفترة منذ تأسيس الأندلس مول حتى عام ٢٠١١م قامت الشركة بدفعها في عام ٢٠١٢م.

**جدول ١٣٨: تفصيل تكلفة الكهرباء والمياه للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| كهرباء | ٣,٥٣٥ | ٢,٧٨٢ | ٣,٠٨٥ | (٢١,٣٪) | ١٠,٩٪ | (٦,٦٪) |
| مياه | ٣٥٤ | ١٧١ | ٦٤٩ | (٥١,٧٪) | ٢٧٩,٥٪ | ٣٥,٤٪ |
| **مجموع تكلفة الكهرباء والمياه** | **٣,٨٨٩** | **٢,٩٥٣** | **٣,٧٣٤** | **(٢٤,١٪)** | **٢٦,٤٪** | **(٢,٠٪)** |

المصدر: إدارة الشركة

انخفضت تكلفة الكهرباء والمياه من ٣,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م لتصل إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م أي بتراجع نسبته ٢٤,١٪ بعد أن قامت الشركة في عام ٢٠١٢م بدفع فاتورة كهرباء تعود للأندلس مول بلغت قيمتها ٠,٩ مليون ريال سعودي تغطي استهلاك الأندلس مول من الكهرباء منذ تأسيسه في عام ٢٠٠٨م حتى نهاية عام ٢٠١١م.

وارتفعت تكلفة الكهرباء والمياه بنسبة ٢٦,٤٪ مقارنة مع ٢٠١٣م لتصل إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م وذلك بشكل رئيسي بسبب اصدار شركة المياه الوطنية لفاتورة واحدة تغطي استهلاك الأندلس مول من المياه منذ إنشائه في عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ الفاتورة (في شهر مايو ٢٠١٤م) والتي بلغت قيمتها ٠,٦ مليون ريال سعودي تم دفعها بالكامل خلال عام ٢٠١٤م.

**جدول ١٣٩: تفصيل تكلفة الكهرباء والمياه خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| كهرباء | ١,١٤١ | ١,٤٣٢ | ٢٥,٥٪ |
| مياه | ٤٧٨ | ١١٣ | (٧٦,٤٪) |
| **مجموع تكلفة الكهرباء والمياه** | **١,٦١٩** | **١,٥٤٥** | **(٤,٦٪)** |

شكلت تكلفة الكهرباء والمياه خلال فترة الستة أشهر الأولى من عام ٢٠١٥م ما نسبته ٦٨,٦٪ من إجمالي تكلفة إيرادات التأجير وسجلت انخفاضاً بنسبة ٤,٦٪ من ١,٦ مليون ريال سعودي إلى ١,٥ مليون ريال سعودي حيث أن الشركة قامت بتسديد فاتورة شركة المياه الوطنية المذكورة في الفقرة السابقة خلال الستة أشهر الأولى من عام ٢٠١٤م ولم تتكرر خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

## تكلفة الإصلاح والصيانة

شكلت تكلفة الإصلاح والصيانة في المتوسط ما نسبته ٧,٤٪ من مجمل تكلفة الإيرادات خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وارتفعت بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٧,٠٪ وهي تمثل مصاريف صيانة وإصلاح الأندلس مول.

وانخفضت تكلفة الإصلاح والصيانة من ٢,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م أي بتراجع قدره ٣٦,٢٪ بعد أن قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢م بأعمال تجديد واصلاح في الأندلس مول أدت إلى ارتفاع هذه المصاريف خلال عام ٢٠١٢م.

وخلال عام ٢٠١٤م ارتفعت تكلفة الإصلاح والصيانة من ١,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م أي بزيادة نسبتها ١١٤,٥٪ وذلك بسبب أعمال التصليحات ونقل المسجد إلى موقع آخر ضمن الأندلس مول للحصول على مساحة أكبر. كما وقامت الشركة بنقل مكاتب إدارة المركز من الدور الأرضي والأول إلى الدور الثاني (الميزانين).

وانخفضت تكلفة الإصلاح والصيانة من ١,٤ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م بعد أن شارفت أعمال نقل المسجد ومكاتب الإدارة التي بدأت الشركة القيام بها خلال عام ٢٠١٤م على نهايتها خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

## تكلفة رواتب ومزايا الموظفين

تشمل تكلفة رواتب ومزايا الموظفين المصنفة ضمن تكلفة إيرادات التأجير مصاريف العمالة المرتبطة بشكل مباشر بتشغيل وصيانة الأندلس مول والمراكز التجارية الأخرى المملوكة لها. ويقوم المشغل (شركة هامات العقارية) بتزويد شركة الأندلس العقارية بالعمالة اللازمة للتشغيل وتحصيل الإيجارات في حين تتحمل الشركة كامل مصاريف هذه العمالة من استقدام أو توظيف كما هو منصوص عليه في عقد التشغيل الموقع بين الطرفين. وتكون هذه العمالة على كفالة الشركة المشغلة على أن تعمل حصرياً في المراكز التجارية المملوكة من الشركة. وتكون الشركة مسؤولة عن جميع معاملات تأمين العمالة وتتحمل المصاريف المتعلقة باستقدامها. وقد شكلت هذه المصاريف في المتوسط ما نسبته ٦,٨٪ من مجمل تكلفة الإيرادات للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وارتفعت بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢٤,٣٪ خلال الفترة نفسها بسبب زيادة الرواتب الأساسية والبدلات للموظفين.

ارتفعت تكلفة رواتب ومزايا موظفين من ١,٤ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م بزيادة نسبتها ٤٣,٨٪ وذلك بسبب توظيف ستة موظفين جدد بحيث أصبح العدد ٣٢ موظفاً بالإضافة إلى الزيادة في الرواتب الأساسية والبدلات والتذاكر للموظفين.

أما في عام ٢٠١٤م، فقد ارتفعت تكلفة رواتب ومزايا الموظفين بنسبة قدرها ٧,٤٪ من ٢,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م بسبب زيادة الرواتب الأساسية والبدلات للموظفين.

وارتفعت تكلفة رواتب ومزايا الموظفين من ١,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة نفسها من عام ٢٠١٥م أي بزيادة نسبتها ١٩,٢٪ بسبب الزيادة في عدد الموظفين حيث تم إضافة موظفين اثنين للعمل في الصحافة سنتر واليرموك سنتر.

## تكلفة استشارات وأتعاب قانونية

بلغت تكلفة الاستشارات والأتعاب القانونية ٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م وهي عبارة عن رسوم استشارات مدفوعة لشركة دي أي (ديزاين انتيرناشونال- مكتب لندن) لاستشارات التصميم والتطوير وذلك لعمل تصاميم إعادة تطوير الأندلس مول. وقد قامت شركة دي أي (ديزاين انتيرناشونال- مكتب لندن) بدراسة الوضع الحالي لجميع مرافق الاندلس مول من منطقة مطاعم ومواقف وواجهات خارجية وبيئة داخلية وإضاءة داخلية وخارجية وأرضيات وواجهات المعارض التجارية بالإضافة إلى الأماكن العامة من بهو وممرات ومقارنتها بمثيلاتها في السوق السعودي والإقليمي والعالمي. وعلى ضوء الدراسة، قامت شركة دي أي (ديزاين انتيرناشونال- مكتب لندن) بتقديم مقترحات تصميمية لإعادة تطوير الأندلس مول وبدأت حالياً بوضع المخططات التنفيذية اللازمة.

وبلغت تكلفة استشارات وأتعاب قانونية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ٠,١ مليون ريال سعودي عبارة عن تكاليف متعلقة بالدراسة التي بدأت شركة دي أي (ديزاين انتيرناشونال- مكتب لندن) القيام بها خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٤م.

## تكلفة التأمين

تتكون تكلفة التأمين من تكلفة تأمين مبنى الأندلس مول بجدة لدى شركة المتوسط والخليج للتأمين (ميدغلف). وقد ارتفعت تكلفة التأمين بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٤,٨٪ خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وذلك بسبب انتهاء عقد التأمين في شهر سبتمبر من عام ٢٠١٢م وتوقيع عقد تأمين مع شركة ميدغلف ابتداء من عام ٢٠١٣م مع زيادة في مبلغ التغطية لمبنى الأندلس مول.

وسجلت تكلفة التأمين انخفاضاً من ٠,١١ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٠٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة نفسها من عام ٢٠١٥م أي بتراجع نسبته ٢٨,٢٪ حيث كانت الشركة قد سجلت مبلغ يخص عقد التأمين القديم خلال النصف الأول من عام ٢٠١٤م بدلا من عام ٢٠١٣م.

## تكلفة تعويضات المستأجرين

تشكل تعويضات المستأجرين مبالغ مالية تقوم شركة الأندلس العقارية بدفعها للمستأجرين الذين تم التفاهم معهم على الانتقال من محل إلى آخر داخل المول أو الخروج من المول تماما. هذا وقد قامت الشركة بتعويض مستأجر واحد خلال عام ٢٠١٢م بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي من أجل إحلاله بمستأجر جديد، كما وقامت بتعويض مستأجر آخر خلال عام ٢٠١٤م بمبلغ ٠,١٥ مليون ريال سعودي من أجل إحلاله بمستأجر آخر. وتهدف الشركة من خطة الإحلال إلى الحفاظ على مكانة الأندلس مول من خلال تحقيق المزيج التأجيري الملائم الذي يتوافق مع توجهات المتسوقين في الأندلس مول.

## تكاليف أخرى

تتكون التكاليف الأخرى بشكل أساسي من تكلفة الاتصالات (هاتف وبريد وانترنت) بالإضافة إلى مصاريف الإقامات وتوابعها الخاصة بموظفي الأندلس مول ومصاريف إيجار معدات عند الحاجة لتنفيذ بعض الأعمال في الأندلس مول التي يقوم بها الموظفين اللذين يعملون في الأندلس مول. وقد سجلت التكاليف الأخرى تراجعاً بمعدل نمو سنوي مركب سالب بلغ ٤,٢٪ نتيجة انخفاض مصاريف الهاتف والإقامات.

وقد سجلت التكاليف الأخرى تراجعاً من ٠,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٠,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م بنسبة ١١,٤٪ حيث قامت الشركة في عام ٢٠١٢م باستئجار معدات للقيام ببعض أعمال الصيانة والتحسينات على الأندلس مول بلغت تكلفتها ٠,١ مليون ريال سعودي لم تتكرر في عام ٢٠١٣م. وتجدر الإشارة إلى أنه ليس لدى الشركة عقد صيانة مع شركة محددة حيث تقوم بالتعاقد مع مقاولين مختلفين لتنفيذ أعمال الصيانة والإصلاح التي يصعب على الموظفين العاملين في المول القيام بها. أما أعمال الصيانة والإصلاح البسيطة فيتم تنفيذها من قبل موظفي الأندلس المول وقد تقوم الشركة باستئجار بعض المعدات عند الحاجة لذلك.

أما في عام ٢٠١٤م، فقد سجلت التكاليف الأخرى زيادة طفيفة بنسبة ٣,٧٪ بشكل رئيسي بسبب استئجار معدات بلغت تكلفتها ٠,١٥ مليون ريال سعودي للقيام ببعض أعمال الصيانة والإصلاح البسيطة دون الحاجة إلى استخدام مقاولين خارجيين لتنفيذ هذه الأعمال. وفي المقابل، انخفضت تكلفة الهاتف بمبلغ ٠,١٤ مليون ريال سعودي بعد أن أوقفت الشركة تحمل رسوم خطوط الهاتف التي يستخدمها المستأجرون بحيث أصبحوا يدفعونها مباشرة إلى شركة الهاتف. ولم تسجل الشركة أي اعتراض من المستأجرين بهذا الخصوص. كما وتراجعت رسوم الإقامات بمبلغ ٠,٠٦ مليون ريال سعودي نتيجة تراجع عدد العمالة التي استقدمتها شركة هامات العقارية على كفالتها بهدف العمل في الأندلس مول.

وسجلت التكاليف الأخرى خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ارتفاعاً من ٠,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٣ مليون ريال سعودي (أي بزيادة نسبتها ٥٤,٢٪) بسبب تكلفة تأجير المعدات حيث قامت الشركة باستئجار مولد كهربائي احتياطي خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

## ٦ – ٧ – ٣ الدخل من استثمارات في شركات زميلة (عقارية) ومشاريع

قامت الشركة بتأسيس شركة الحياة العقارية خلال عام ٢٠٠٩م وكان الهدف من إنشائها تكوين كيان قانوني يمثل ملاك مركز حياة مول التجاري. وفي يناير ٢٠١٥م قرر الشركاء في شركة الحياة العقارية بالإجماع بصفتهم الملاك الوحيدين في كل من شركة الحياة العقارية ومركز حياة مول تفعيل دور شركة الحياة العقارية. وأصبحت الشركة تملك ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية وتم تصنيف الدخل من الاستثمار في شركة الحياة العقارية ضمن الدخل من استثمارات في شركات زميلة عقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م.

يبين الجدول التالي تفصيل الإيرادات من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م.

**جدول ١٤٠: تفصيل الإيرادات من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الدخل من استثمارات في شركات زميلة | | | | | | |
| شركة الأسواق المتطورة | ٩,٥٧٨ | ٩,٣١١ | ٩,٠٢٧ | (٢,٨٪) | (٣,١٪) | (٢,٩٪) |
| شركة هامات العقارية | ٣٢٨ | ٣,٦٢٢ | ٤,١٠٧ | ١,٠٠٤,٣٪ | ١٣,٤٪ | ٢٥٣,٩٪ |
| **المجموع** | **٩,٩٠٦** | **١٢,٩٣٣** | **١٣,١٣٤** | **٣٠,٦٪** | **١,٦٪** | **١٥,١٪** |
| الدخل من استثمارات في مشاريع | | | | | | |
| مركز حياة مول | ١٨,٤٩٧ | ٢٠,٢٢٠ | ٢١,٥٥٧ | ٩,٣٪ | ٦,٦٪ | ٨,٠٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

**جدول ١٤١: تفصيل الإيرادات من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| الدخل من استثمارات في شركات زميلة | | | |
| شركة الأسواق المتطورة | ٥,٥٣٣ | ٥,٨٠٠ | ٤,٨٪ |
| شركة هامات العقارية | ٢,٤٢٥ | ١,٨٠١ | (٢٥,٧٪) |
| شركة الحياة العقارية | ١٠,٠٧٠ | ١٠,٧١٥ | ٦,٤٪ |
| **المجموع** | **١٨,٠٢٧** | **١٨,٣١٦** | **(١,٦٪)** |
| الدخل من استثمارات في مشاريع | | | |
| مركز حياة مول | – | – | لا ينطبق |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

### الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة (عقارية)

يمثل الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة استثمارات شركة الأندلس العقارية في شركة الأسواق المتطورة وشركة هامات العقارية.

## شركة الأسواق المتطورة

قامت شركة الأندلس العقارية خلال عام ٢٠٠٧م بالشراكة مع شركة بروج العالمية بتأسيس شركة الأسواق المتطورة برأس مال بلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي. وتمتلك شركة الأسواق المتطورة دارين مول في مدينة الدمام والذي يعتبر مصدر الدخل الوحيد لشركة الأسواق المتطورة.

تراجعت حصة الشركة من أرباح شركة الأسواق المتطورة من ٩,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب سالب بلغ ٢,٩٪ بسبب تراجع صافي الدخل لشركة الأسواق المتطورة نتيجة وجود إيرادات غير متكررة في عام ٢٠١٢م عبارة عن نسبة من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية كانت الشركة تحملها على شركة الأسواق المتطورة نظير قيام بعض موظفين الشركة بأعمال إدارية لمصلحة شركة الأسواق المتطورة. بالإضافة إلى ذلك، ساهمت الزيادة في المصاريف العمومية والإدارية نتيجة قيام شركة الأسواق المتطورة بتسديد مبلغ ٠,٩ مليون ريال سعودي للبنك الذي حصلت منه على تسهيلات لتمويل رأس المال العامل في تراجع حصة الشركة من أرباح شركة الأسواق المتطورة.

خلال عام ٢٠١٣م، انخفضت حصة شركة الأندلس العقارية في صافي دخل شركة الأسواق المتطورة من ٩,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م نتيجة انخفاض صافي دخل شركة الاسواق المتطورة بسبب تراجع الايرادات الأخرى خلال عام ٢٠١٣م بالمقارنة مع عام ٢٠١٢م. ويعود ذلك إلى وجود ايرادات أخرى غير متكررة في عام ٢٠١٢م تمثل تسوية مصاريف بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي كانت شركة الأندلس العقارية قد حملتها على شركة الاسواق المتطورة حيث كانت الشركة تقوم بتحميل نسبة ٢٥٪ من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية على شركة الأسواق المتطورة نظير قيام بعض موظفين الشركة بأعمال إدارية لمصلحة شركة الأسواق المتطورة.

كما انخفضت حصة شركة الأندلس العقارية في صافي دخل شركة الأسواق المتطورة من ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م نتيجة ارتفاع المصاريف الادارية في شركة الاسواق المتطورة من ٠,٣ مليون ريال سعودي إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م. ويعود الارتفاع إلى قيام شركة الأسواق المتطورة بتسديد مبلغ ٠,٩ مليون ريال سعودي للبنك مقدم التسهيلات هي عبارة عن فروقات مجمعة بين أقساط السداد المجدولة وبين الأقساط المسددة فعلياً.

وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ارتفعت حصة الشركة في صافي دخل شركة الأسواق المتطورة من ٥,٥ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٥,٨ مليون ريال سعودي مدفوعة بالزيادة في صافي دخل شركة الأسواق المتطورة.

يبين الجدول التالي نظرة عامة عن الأداء المالي لمركز دارين مول خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٤٢: نظرة عامة عن الأداء المالي لمركز دارين مول**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| الإيجارات/الإيرادات من المركز التجاري المتوقعة كما في تاريخ ١ يناير | ٣٣,٣٠٠ | ٣٦,٤٠٠ | ٣٧,٠٠٠ | ٢٠,١٥٦ |
| ذمم المستأجرين كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (كما في الميزانية المراجعة) | ١,٥٢٩ | ١,٢٥٣ | ١,٦٤٨ | ٢,٦٦٣ |
| المحصل من إيجارات الفترة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٢٧,٧٣٠ | ٣٣,٠٠٨ | ٣٤,٣٩٥ | ١٥,٤٧٤ |
| المحصل من الذمم السابقة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٣,١٨٠ | ١,٥٢٩ | ١,٢٥٣ | ٨٢٤ |
| إجمالي الايجارت المحصلة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٣٠,٩١٠ | ٣٤,٥٣٧ | ٣٥,٦٤٨ | ١٦,٢٩٨ |
| كفاءة التحصيل للفترة (المحصل الفعلي / المخطط تحصيله) | ٨٣٪ | ٩١٪ | ٩٣٪ | ٧٧٪ |
| صافي الإيجارات/الإيرادات كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (مجمل الدخل كما في الميزانية المراجعة) | ١٧,٤٥٤ | ١٨,٨٧٠ | ١٩,٣٦٣ | ١١,٩٥٧ |
| صافي الدخل كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (كما في الميزانية المراجعة) | ١٩,١٥٦ | ١٨,٦٢٢ | ١٨,٠٥٤ | ١١,٦٠١ |
| حصة شركة الأندلس العقارية (٥٠٪) (كما في الميزانية المراجعة) | ٩,٥٧٨ | ٩,٣١١ | ٩,٠٢٧ | ٥,٨٠١ |

المصدر: إدارة الشركة

يبين الجدول أعلاه نسبة كفاءة تحصيل الإيجارات في دارين مول والتي يتم احتسابها على الشكل التالي: كفاءة التحصيل للفترة = (المحصل من إيجارات الفترة كما في ٣١ ديسمبر) / (الإيجارات/الإيرادات من المركز المتوقعة كما في ١ يناير) ويمثل المحصل من إيجارات الفترة كما في ٣١ ديسمبر الإيجارات المتعلقة بالفترة نفسها التي قامت الشركة بتحصيلها بعد فصلها عن المبالغ المحصلة من الإيجارات المتأخرة والمرتبطة بفترات سابقة. وتجدر الإشارة إلى ذمم المسأجرين تمثل إجمالي مبالغ الإيجارات المترتبة على المستأجرين والتي لم يتم تحصيلها بنهاية الفترة كما هو مبين في القوائم المالية المراجعة.

بلغ متوسط كفاءة التحصيل ٨٦٪ خلال الفترة بين عام ٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وتعتبر كفاءة تحصيل الإيجارات خلال عام ٢٠١٢م أقل من المعدل المتوسط لضعف جهود التحصيل نسبياً خلال تلك الفترة. وقد تحسنت جهود التحصيل بشكل ملحوظ ابتداءً من عام ٢٠١٣م وذلك بعد أن تم تعيين شركة هامات العقارية في عام ٢٠١٢م للقيام بأعمال إدارة دارين مول.

أما تراجع كفائة التحصيل خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م فيعود إلى أن يتم التركيز على التحصيل بشكل أكبر خلال النصف الثاني من السنة.

### شركة هامات العقارية

قامت شركة الأندلس العقارية بشراء حصة ٣٣,٤٪ من شركة هامات العقارية خلال عام ٢٠١٢م بقيمة ٤٤,٧ مليون ريال سعودي. تقوم شركة هامات العقارية بتشغيل وإدارة مراكز التسوق. وتجدر الإشارة إلى أن شركة هامات العقارية تقوم بتشغيل وإدارة الأندلس مول في جدة وحياة مول في الرياض وداريين مول في الدمام بالإضافة إلى مراكز تسوق أخرى يبلغ عددها ١٦ وتشمل أمواج مول (الظهران)، بانوراما مول (الرياض)، وفلامنجو مول (جدة) وغيرها، بالإضافة إلى مراكز تجارية أخرى مملوكة من أطراف آخرين. وتقوم شركة هامات العقارية بتشغيل وإدارة مراكز تسوق الأحياء التي قامت الشركة بإنشائها وهي الصحافة سنتر واليرموك سنتر والتلال سنتر في مدينة الرياض.

ارتفعت حصة الشركة من أرباح شركة هامات العقارية من ٠,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٤,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م أي بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢٥٣,٩٪ وذلك حيث أن شراء الشركة لحصة في شركة هامات العقارية تم في اواخر عام ٢٠١٢م، بالإضافة إلى ارتفاع صافي دخل شركة هامات العقارية نتيجة الزيادة في إيرادات خدمات التأجير والإدارة والتشغيل التي حصلت عليها شركة هامات العقارية من الشركة خلال عام ٢٠١٤م.

يعود سبب الارتفاع في حصة شركة الأندلس العقارية في صافي دخل شركة هامات العقارية من ٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م أي بزيادة قدرها ٣,٣ مليون ريال سعودي إلى أن شراء شركة الأندلس العقارية لحصة في شركة هامات العقارية تم في اواخر عام ٢٠١٢م.

وارتفعت أيضا حصة شركة الأندلس العقارية في صافي دخل شركة هامات العقارية من ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ٤,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م أي بزيادة نسبتها ١٣,٤٪ نتيجة لارتفاع صافي دخل شركة هامات العقارية. ويعود هذا الارتفاع إلى الزيادة في إيرادات خدمات التأجير والإدارة والتشغيل التي حصلت عليها شركة هامات العقارية من الشركة خلال عام ٢٠١٤م مقارنة بعام ٢٠١٣م بالإضافة إلى الزيادة في إيرادات مراكز تجارية أخرى تديرها شركة هامات في عدة مناطق بالمملكة.

انخفضت حصة الشركة في صافي دخل شركة هامات العقارية من ٢,٤ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م نتيجة انخفاض صافي دخل شركة هامات العقارية بسبب بارتفاع تكلفة الإيرادات (تكلفة التأجير والتشغيل).

## ٦ – ٧ – ٤ الدخل من الاستثمارات في مشاريع

يمثل الدخل من الاستثمارات في مشاريع استثمار شركة الأندلس العقارية في مركز الحياة مول الذي تمتلك الشركة ٢٥٪ من رأس المال فيه في حين يمتلك عبدالله سعد الراشد ٥٠٪ وورثة عبدالعزيز عبدالله الموسى ٢٥٪.

وقامت الشركة بالشراكة مع عبدالله سعد الراشد وعبدالعزيز عبدالله الموسى بشراء مبنى مركز الحياة مول خلال عام ٢٠٠٨م بمبلغ ٣٩٧,٥ مليون ريال سعودي تمثل ٥٠٪ من إجمالي مبلغ شراء مركز الحياة مول (٧٩٥,٠ مليون ريال سعودي لكامل المركز). وقد قامت الشركة لاحقاً ببيع ٢٥٪ من حصتها في مركز الحياة مول التجاري إلى عبدالله سعد الراشد بمبلغ ٢٥٠,٠ مليون ريال سعودي وبالتالي أصبحت تملك الشركة ٢٥٪ من رأس مال مركز الحياة مول التجاري. وقد تم توقيع عقد شراء حياة مول في عام ٢٠٠٨م وساهم الشركاء بمبلغ ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي من إجمالي مبلغ ١٧٠,٠ مليون ريال سعودي كانت الشركة قد دفعته لإتمام عملية الشراء ثم حصلت الشركة في عام ٢٠٠٩م على قرض من مصرف الراجحي بقيمة ٢٢٠,٠ مليون ريال سعودي لإكمال مبلغ الشراء. وقامت الشركة لاحقاً بتسديد مساهمة الشركاء البالغة ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي بعد إتمام عملية بيع ٢٥٪ من حصة الشركة في ملكية مركز الحياة التجاري.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت بتأسيس شركة الحياة العقارية خلال عام ٢٠٠٩م والتي تملك فيها حصة تبلغ ٤٩,٨٪ من رأس المال. وكان الهدف من إنشاء شركة الحياة العقارية تكوين كيان قانوني يمثل ملاك مركز حياة مول التجاري وتملّك نسبة ٢٥٪ من مركز حياة مول التجاري، إلا أنه لم يتم نقل ملكية المركز للشركة المذكورة حتى تاريخ هذه النشرة.

والجدير بالذكر أنه في الأول من يناير ٢٠١٥م، تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق مع هيكل الملكية لحياة مول الذي تملك الشركة ٢٥٪ من أسهمه. وبموجب قرار الشركاء في شركة الحياة العقارية بتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥م قرر الشركاء بالإجماع بصفتهم الملاك الوحيدين في كل من شركة الحياة العقارية ومركز حياة مول تفعيل دور شركة الحياة العقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م بأن يتوقف العمل على إصدار ميزانيات للمركز ابتداءً من الأول من يناير ٢٠١٥م وإصدار ميزانيات لشركة الحياة العقارية مع إبقاء الصك مسجلاً بأسماء الشركاء المالكين لشركة الحياة العقارية بنفس نسب ملكيتهم في حياة مول.

وبالتالي أصبحت الشركة تملك ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية وتم تصنيف الدخل من الاستثمار في شركة الحياة العقارية ضمن الدخل من استثمارات في شركات زميلة عقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م.

### مركز حياة مول

ارتفعت حصة الشركة من أرباح مركز الحياة مول من ١٨,٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٢١,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م أي بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٨,٠٪ وذلك بسبب ارتفاع إيرادات التأجير في المركز بشكل عام.

ارتفعت حصة شركة الأندلس العقارية في صافي دخل مركز الحياة مول من ١٨,٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٢٠,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م أي بزيادة نسبتها ٩,٣٪ بسبب ارتفاع إيرادات التأجير في المركز بشكل عام بسبب اتباع الادارة سياسة المزيج المناسب من المستأجرين/الاسعار خصوصاً في الدور الأول والدور الأرضي من مركز الحياة مول.

وقد تابعت حصة شركة الأندلس العقارية في صافي دخل مركز الحياة مول في الارتفاع من ٢٠,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م إلى ٢١,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م بسبب الزيادة في إيرادات التأجير على الرغم من ارتفاع تكلفة إيرادات التأجير خلال الفترة نفسها بنسبة ١٩٪ مقارنة بعام ٢٠١٣م نتيجة الزيادة في تكاليف الصيانة والاصلاح وتكاليف خدمات النظافة والأمن في المركز.

وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م، ارتفعت حصة الشركة في صافي دخل مركز الحياة مول التجاري من ١٠,١ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ١٠,٧ مليون ريال سعودي بسبب الزيادة في إيرادات التأجير بنسبة ٥٪.

يبين الجدول التالي نظرة عامة عن الأداء المالي لمركز حياة مول خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٤٣: نظرة عامة عن الأداء المالي لمركز حياة مول**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| الإيجارات/الإيرادات من المركز التجاري المتوقعة كما في تاريخ ١ يناير | ١٠٢,٤٠٠ | ١١٠,٠٠٠ | ١١٧,٤٠٠ | ٦٠,٩٨٠ |
| ذمم المستأجرين كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (كما في الميزانية المراجعة) | ١٢,٨٥١ | ١١,٠٨١ | ١٣,٦٥٧ | ١٥,٠٩٦ |
| المحصل من إيجارات الفترة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٨٧,٢٠٤ | ٩٤,٥٩٧ | ١١٠,٢٤٢ | ٤٩,٨٠٩ |
| المحصل من الذمم السابقة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٨,٨٢٩ | ١٢,٨٥١ | ١١,٠٨١ | ٦,٨٢٩ |
| إجمالي الايجارت المحصلة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر | ٩٦,٠٣٣ | ١٠٧,٤٤٨ | ١٢١,٣٢٣ | ٥٦,٦٣٧ |
| كفاءة التحصيل للفترة ( المحصل الفعلي / المخطط تحصيله ) | ٨٥٪ | ٨٦٪ | ٩٤٪ | ٨٢٪ |
| صافي الإيجارات/الإيرادات كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (مجمل الدخل كما في الميزانية المراجعة) | ٧٤,١٥٤ | ٨٠,٥٥١ | ٨٣,٦٢٤ | ٤٢,٣٦٨ |
| صافي الدخل كما في تاريخ ٣١ ديسمبر (كما في الميزانية المراجعة) | ٧٣,٩٨٧ | ٨٠,٨٨١ | ٨٦,٢٢٨ | ٤٣,٤٨٥ |
| حصة شركة الأندلس العقارية (٢٥٪) | ١٨,٤٩٧ | ٢٠,٢٢٠ | ٢١,٥٥٧ | ١٠,٨٧١ |

المصدر: إدارة الشركة

يبين الجدول أعلاه نسبة كفاءة تحصيل الإيجارات في حياة مول والتي يتم احتسابها على الشكل التالي: كفاءة التحصيل للفترة = (المحصل من إيجارات الفترة كما في ٣١ ديسمبر) / (الإيجارات/الإيرادات من المركز المتوقعة كما في ١ يناير). ويمثل المحصل من إيجارات الفترة كما في ٣١ ديسمبر الإيجارات المتعلقة بالفترة نفسها التي قامت الشركة بتحصيلها بعد فصلها عن المبالغ المحصلة من الإيجارات المتأخرة والمرتبطة بفترات سابقة. وتجدر الإشارة إلى ذمم المسأجرين تمثل إجمالي مبالغ الإيجارات المترتبة على المستأجرين والتي لم يتم تحصيلها بنهاية الفترة كما هو مبين في القوائم المالية المراجعة.

بلغ متوسط كفاءة التحصيل ٨٧٪ خلال الفترة بين عام ٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وقد ارتفعت كفاءة تحصيل الإيجارات خلال عام ٢٠١٤م لتصل إلى ٩٤٪ حيث قامت الشركة بتحصيل إيجارات بلغت ٣,٨ مليون ريال سعودي من أحد المستأجرين (باريس جاليري) بعد أن قامت الشركة بزيادة سعر تأجير المتر المنصوص عليه في العقد من المستأجر. ولم تكن الإيجارات/الإيرادات المتوقعة من مركز حياة مول تشمل هذه الزيادة وبالتالي أدت الإيجارات الإضافية المحصلة إلى زيادة نسبة كفاءة التحصيل خلال عام ٢٠١٤م مقارنة بالمعدل الوسطي لكفاءة التحصيل.

## ٦ – ٧ – ٥ المصروفات العمومية والإدارية

يبين الجدولين التاليين تفاصيل المصاريف العمومية والإدارية للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٤٤: المصروفات العمومية والإدارية للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| رواتب و ما في حكمها | ٤,٦٩٦ | ٣,٨١٩ | ٢,٩٥٢ | (١٨,٧٪) | (٢٢,٧٪) | (٢٠,٧٪) |
| استهلاكات | ٤٧١ | ٥٠٥ | ٥٦٧ | ٧,٢٪ | ١٢,٣٪ | ٩,٧٪ |
| صيانة و إصلاح | ٣٠٤ | ١٢٦ | ٤٥٠ | (٥٨,٦٪) | ٢٥٧,١٪ | ٢١,٧٪ |
| أتعاب مهنية و استشارية | ١٥٥ | ٢٠٨ | ٤٣٣ | ٣٤,٢٪ | ١٠٨,٢٪ | ٦٧,١٪ |
| مكافآت الموظفين | ٦٨١ | ٥٥٨ | ٢٥١ | (١٨,١٪) | (٥٥,٠٪) | (٣٩,٣٪) |
| أدوات مكتبية | ٨١ | ٤٠ | ٦٦ | (٥٠,٦٪) | ٦٥,٠٪ | (٩,٧٪) |
| اتصالات | ٧٥ | ٣٣ | ٥١ | (٥٦,٠٪) | ٥٤,٥٪ | (١٧,٥٪) |
| إعلانات و نشر | ٦٣٤ | ١١٤ | ٦ | (٨٢,٠٪) | (٩٤,٧٪) | (٩٠,٣٪) |
| إيجارات | ١١٤ | – | – | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| أخرى | ٥٩٢ | ٣٥٧ | ٨٠١ | (٣٩,٧٪) | ١٢٤,٤٪ | ١٦,٣٪ |
| **مجموع المصروفات العمومية والإدارية** | **٧,٨٠٣** | **٥,٧٦٠** | **٥,٥٧٧** | **(٢٦,٢٪)** | **(٣,٢٪)** | **(١٥,٥٪)** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

**جدول ١٤٥: المصروفات العمومية والإدارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| رواتب و ما في حكمها | ١,٥٧٥ | ١,٥٦٥ | (٠,٦٪) |
| استهلاكات | ٢٨٨ | ١٦١ | (٤٤,١٪) |
| صيانة و إصلاح | ١٨٤ | ٤١٦ | ١٢٦,١٪ |
| أتعاب مهنية و استشارية | ١٨١ | ٥٠٢ | ١٧٧,٣٪ |
| مكافآت الموظفين | ١٠٢ | ٢٢٥ | ١٢٠,٦٪ |
| أدوات مكتبية | ٣٢ | ٣٨ | ١٨,٨٪ |
| اتصالات | ٢٧ | ١٤ | (٤٨,١٪) |
| إعلانات ونشر | – | – | لا ينطبق |
| ايجارات | – | – | لا ينطبق |
| إطفاء مصروفات التأسيس | – | – | لا ينطبق |
| أخرى | ٣١٨ | ٢٦١ | (١٧,٩٪) |
| **مجموع المصروفات العمومية و الإدارية** | **٢,٧٠٧** | **٣,١٨٢** | **١٧,٥٪** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

## الرواتب وما في حكمها

تشمل مصاريف الرواتب وما في حكمها المدرجة ضمن المصاريف العمومية والإدارية مصاريف العمالة المرتبطة بشكل مباشر بالإدارة العامة والغير مرتبطة بشكل مباشر بالصيانة والتجهيزات والتشغيل للأندلس مول. وقد شكلت هذه المصاريف في المتوسط ما نسبته ٥٩,٩٪ من مجمل المصاريف العمومية والإدارية للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وانخفضت من ٤,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب سالب بلغ ٢٠,٧٪ وذلك بسبب تحميل جزء من رواتب مديري إدارات الشركة المرتبطة بتنفيذ المشاريع الجديدة من مصاريف الرواتب وما في حكمها إلى مشاريع تحت التنفيذ وأي أطراف ذات علاقة بناءً على توزيع ساعات العمل الفعلية المنصرفة على المشاريع الجديدة أو الأطراف ذات العلاقة.

وانخفضت مصاريف الرواتب وما في حكمها من ٤,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م بما نسبته ١٨,٧٪ وذلك بسبب رسملة جزء من رواتب مديري إدارات الشركة وعدد من موظفيها الإداريين لتصبح جزءً من مشاريع تحت التنفيذ، وبالتالي قامت الشركة بتحويل جزء من الرواتب وما في حكمها من المصاريف العمومية والإدارية إلى مشاريع تحت التنفيذ. ويعود ذلك إلى أن الشركة بدأت بتنفيذ مشاريع مراكز تسوق الأحياء في الرياض في عام ٢٠١٢م مما تتطلب تخصيص جزء من وقت عدد من الموظفين ومديري الإدارات لتنفيذ مهام متعلقة بهذه المشاريع.

كما وانخفضت مصاريف الرواتب وما في حكمها من ٣,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م بسبب رسملة رواتب بعض موظفي الإدارة لتصبح جزءا من مشاريع تحت التنفيذ بالإضافة إلى انخفاض مكافأة الرئيس التنفيذي بعد تغيير الشركة لسياستها بهذا الخصوص بحيث أصبحت لا تتعدى أربعة رواتب أساسية.

شكلت مصاريف الرواتب وما في حكمها ما نسبته ٥٩,٩٪ من إجمالي تكلفة إيرادات التأجير وحافظت على مستوى ثابت خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بنفس الفترة من العام السابق عند مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي. حيث أن الموظفين الجدد تم تعيينهم بنهاية الربع الثاني من عام ٢٠١٥م وبالتالي لم تؤثر في مصاريف الرواتب وما في حكمها بشكل كبير.

## استهلاكات

تشكل مصاريف الاستهلاكات في المتوسط ما نسبته ٨,١٪ من مجموع تكاليف المصاريف العمومية والإدارية للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وارتفعت هذه التكاليف من ٠,٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٠,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٩,٧٪ نتيجة شراء المبنى الرئيسي للإدارة العامة والبدء في استهلاكه خلال عام ٢٠١٢م.

وشكلت مصاريف الاستهلاكات ما نسبته ١٠,٢٪ من إجمالي تكلفة إيرادات التأجير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وتراجعت بنسبة ٤٤,١٪ من ٠,٢٨ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م لتصل إلى ٠,١٦ مليون ريال سعودي. ويعود السبب في ذلك إلى اعادة تصنيف مصروف استهلاك مبنى الادارة العامة بين تكلفة إيرادات التأجير (في ما يخص الجزء المؤجر) والمصاريف العمومية والادارية (الجزء المستخدم من الادارة).

## صيانة وإصلاح

تشمل مصروفات الصيانة والإصلاح ضمن المصروفات العمومية والإدارية نفقات الصيانة والإصلاح والإضافات على مبنى الادارة العامة للشركة الذي قامت الشركة بشرائه خلال عام ٢٠١٢م. وقد ارتفعت مصروفات الصيانة والإصلاح بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢١,٧٪ نتيجة قيام الشركة ببعض أعمال الإصلاحات والإضافات على مقر الرئيسي الذي قامت الشركة بشرائه خلال عام ٢٠١٢م.

وقد انخفضت مصروفات الصيانة والإصلاح بنسبة ٥٨,٦٪ من ٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٠,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م بعد أن قامت الشركة بأعمال إصلاح وإضافات على مقر الشركة الرئيسي الذي اشترته في عام ٢٠١٢م.

وارتفعت مصروفات الصيانة والإصلاح بنسبة ٢٥٧,١٪ من ٠,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م إلى ٠,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م حيث عمدت إدارة الشركة إلى القيام بتعديلات إضافية على المقر الرئيسي شملت إعادة تصميم وإنشاء قاعة عرض (جاليري) للشركة والقيام ببعض الإصلاحات الأخرى.

وسجلت مصروفات الصيانة والإصلاح ارتفاعاً بنسبة ١٢٦,١٪ من ٠,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م حيث قامت الشركة ببعض الإصلاحات لأجهزة التكييف وقامت بتجديد صالة العرض الجديدة الواقعة عند مدخل المقر الرئيسي بالإضافة إلى عمل إصلاحات على الواجهة الغربية لمبنى المقر الرئيسي.

## أتعاب مهنية واستشارية

تشمل الأتعاب المهنية والاستشارية أتعاب المحاسب القانوني للشركة بالإضافة إلى مستشاري خدمات الزكاة والضريبة للشركة.

وقد شكلت مصاريف أتعاب مهنية واستشارية في المتوسط ما نسبته ٤,٢٪ من مجموع المصاريف العمومية والإدارية للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وارتفعت من ٠,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٠,٤ مليون سعودي خلال عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٦٧,١٪ بسبب الزيادة في أتعاب المراجعة والتدقيق للقوائم المالية نتيجة خدمات الفحص للقوائم المالية الأولية للشركة بالإضافة إلى أتعاب مستشار الزكاة والضريبة للشركة.

وكذلك سجلت الأتعاب المهنية والاستشارية ارتفاعاً بنسبة ١٧٧,٣٪ من ٠,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٥ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهة في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وترجع الزيادة إلى أتعاب مستشار الزكاة بالإضافة إلى أتعاب هندسية لوضع دراسات فنية لفرص استثمارية كانت الشركة قد قامت بدراستها وتقييمها.

## مكافآت الموظفين

تتكون مصروفات مكافآت الموظفين من مكافآت الموظفين في الإدارة العامة للشركة بالإضافة إلى مكافأة الرئيس التنفيذي. وقد تراجعت مصروفات مكافآت الموظفين من ٠,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٠,٣ مليون ريال سعودي أي بتراجع نسبته ٣٩,٣٪ ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تغيير الشركة لسياسة احتساب مكافأة الرئيس التنفيذي، الأمر الذي أدى إلى تخفيض مصروف مكافأة الرئيس التنفيذي.

وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م سجلت مصروفات مكافآت الموظفين ارتفاعاً من ٠,١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٤م لتصل إلى ٠,٢ مليون ريال سعودي (بزيادة نسبتها ١٢٠,٦٪) ترتبط بشكل رئيسي بمكافآت ٣ موظفين بلغت ٠,١٢ مليون ريال سعودي تم تسجيلها في شهر يوليو ٢٠١٤م وتم دفعها للموظفين في يوليو ٢٠١٤م.

ويتم تقدير مكافأة الموظفين بناء على تقرير التقييم السنوي للموظف متبوعاً بتوصية مدير الإدارة التي يتبع لها الموظف وكذلك إدارة الموارد البشرية لاعتمادها من الرئيس التنفيذي للشركة.

## أدوات مكتبية

وهي تشمل مصاريف القرطاسية والمستلزمات المكتبية وأحبار الطابعات والمطبوعات من كروت الموظفين ودفاتر السندات وغيرها من المستلزمات المكتبية الاخرى.

## مصاريف الاتصالات

شكلت مصاريف الاتصالات في المتوسط ما نسبته ٠,٨٪ من مجموع تكاليف المصاريف العمومية والإدارية للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م. وقد انخفضت مصاريف الاتصالات من ٠,٠٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٠,٠٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م، كما انخفضت من ٠,٠٣ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٠١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م. وتتفاوت مصاريف الاتصالات من سنة لأخرى بناء على احتياجات الشركة.

## تكلفة إعلانات ونشر

تشكل مصاريف الإعلانات والنشر المصنفة ضمن المصاريف العمومية والإدارية في المتوسط ما نسبته ٣,٩٪ من مجموع المصاريف العمومية والإدارية للشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م.

وقد تراجعت مصاريف الإعلانات والنشر من ٠,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٦ آلاف ريال سعودي في عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب سالب بلغ ٩٠,٣٪ نتيجة عدم تجديد اشتراكات في منشورات كانت الشركة قد قامت بها في عام ٢٠١٢م.

وتشمل تكلفة الإعلانات والنشر تكلفة اشتراك في عدد من المجلات والصحف للترويج للشركة. وقد تراجعت تكلفة الإعلانات والنشر من ٠,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٠,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م وذلك بسبب عدم تجديد عدد من الاشتراكات. كما تابعت هذه التكاليف الانخفاض لتبلغ ٦ آلاف ريال سعودي في عام ٢٠١٤م بسبب عدم تجديد اشتراكات أخرى لعدم حاجة الشركة لها. ولم تقم الشركة بالاشتراك في صحف أو مجلات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

### تكلفة إيجارات

شكلت مصاريف الإيجارات ما نسبته ١,٥٪ من مجموع المصاريف العمومية والإدارية للشركة في عام ٢٠١٢م. تمثل هذه المصاريف ايجارات المقر الرئيسي للشركة قبل الانتقال للمقر الجديد في مايو ٢٠١٢م وبالتالي لم تعد الشركة تتحمل مصاريف ايجارات خلال أعوام ٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

### مصروفات عمومية وإدارية أخرى

تتكون المصروفات العمومية والإدارية الأخرى بشكل أساسي من مصروف الكهرباء المتعلق بمبنى الإدارة العامة والعمولات البنكية ومصاريف متنوعة. وقد ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية الأخرى من ٠,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٦,٣٪ مدفوعة بشكل أساسي بالارتفاع في مصاريف الكهرباء والعمولات البنكية.

وسجلت المصروفات العمومية والإدارية الأخرى انخفاضا من ٠,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٠,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م أي بنسبة ٣٩,٧٪ حيث أن المصروفات في عام ٢٠١٢م كانت تتضمن المبالغ التي قامت الشركة بسدادها لشركة الأسواق المتطورة بعد إيقاف سياسة تحميل نسبة من المصاريف العمومية والإدارية.

أما في عام ٢٠١٤م، فقد ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية الأخرى من ٠,٤ مليون ريال سعودي إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي أي بنسبة ١٢٤,٤٪ بسبب الزيادة في مصروف الكهرباء نتيجة تعديل في الفواتير من قبل شركة الكهرباء. كما وارتفعت العمولات البنكية من ٨ آلاف ريال سعودي إلى ١١٤ ألف ريال سعودي بسبب إصدار الشركة لثلاثة ضمانات بنكية وتجديد الضمان الصادر لمصلحة الزكاة والدخل.

وسجلت المصروفات العمومية والإدارية الأخرى تراجعا من ٠,٣١ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٢٦ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م وذلك بسبب تراجع مصاريف التدريب والمحاضرات ومصاريف أخرى ومصاريف تصميم الموقع الالكتروني للشركة.

## ٦ – ٧ – ٦ المصروفات التسويقية

تشمل المصروفات التسويقية مصروفات الاعلانات التسويقية المتعلقة بالأندلس مول والتجهيزات المتعلقة بالمهرجانات والفعاليات المختلفة مثل اليوم الوطني ومهرجان الصيف وإجازة الربيع وغيرها من المهرجانات. كما وتشمل مصاريف إعلانات في مختلف الوسائل الدعائية للترويج للشركة.

بالإشارة إلى جدول رقم (١٢٢)ارتفعت المصروفات التسويقية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٨٥,٨٪ خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م بسبب زيادة الحملات الإعلانية للحفاظ على نمو وتطور شعبية المركز.

بالإشارة إلى جدول رقم (١٢٢) ارتفعت المصروفات التسويقية من ٠,٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م أي بزيادة نسبتها ١٦١,٧٪ وذلك بسبب زيادة الحملات الإعلانية للحفاظ على نمو وتطور شعبية المركز. وتشمل هذه الحملات القيام بمسابقات ونشاطات ترفيهية يشارك فيها المتسوقين وتتضمن توزيع جوائز مختلفة.

بالإشارة إلى جدول رقم (١٢٢) ارتفعت المصروفات التسويقية بنسبة ٣١,٩٪ من ٢,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م لتصل إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م نتيجة متابعة الشركة لحملة التسويق المكثفة والتي تهدف للحفاظ على تطور شعبية الاندلس مول.

بالإشارة إلى جدول رقم (١٢٣) وقد انخفضت المصروفات التسويقية من ١,٤ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,٧ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م أي بتراجع نسبته ٥٢,٣٪ حيث أن الشركة لم تقم بحملات إعلانية ودعائية لمهرجان التسوق ومهرجان رمضان خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

## ٦ – ٧ – ٧ تكلفة التمويل

تشمل تكلفة التمويل خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م رسوم قرض واحد حصلت عليه الشركة من بنك الراجحي بقيمة ٢٢٠,٠ مليون ريال سعودي بنسبة فائدة قدرها ٦,٢٥٪ على مدى ١٠ سنوات بغرض تمويل شراء ٥٠٪ من مركز حياة مول التجاري والذي تم خلال عام ٢٠٠٨م. وحصلت الشركة على القرض في عام ٢٠٠٩م.

انخفضت تكلفة التمويل من ١١,١مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م الى ١٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م بانخفاض نسبته ٧,٣٪ نتيجة تراجع رصيد القرض بعد تسديد الأقساط المستحقة. واستمرت تكلفة التمويل بالانخفاض لتصل الى ٩,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م أي بتراجع نسبته ٨,٣٪ مدفوعة بتراجع رصيد القرض نتيجة الأقساط المسددة.

وانخفضت تكلفة التمويل من ٤,٧ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي (أي بتراجع نسبته ١٤,٧٪) مدفوعة بتراجع رصيد القرض نتيجة الأقساط المسددة. وتتضمن تكلفة التمويل خلال فترة الستة أشهر الأولى من عام ٢٠١٥م مبلغ ٠,٣ مليون ريال سعودي تمثل تكلفة تمويل التسهيلات المتعلقة بإنشاء الصحافة سنتر واليرموك سنتر.

## ٦ – ٧ – ٨ إيرادات أخرى

يبين الجدولين التاليين تفصيل الإيرادات الأخرى خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٤٦: تفصيل الإيرادات الأخرى للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | نسبة التغير ٢٠١٢م-٢٠١٣م | نسبة التغير ٢٠١٣م-٢٠١٤م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٢م-٢٠١٤م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إعلانات و تسويق | ١,١٧٥ | ٥٦٧ | ٣٧١ | (٥١,٧٪) | (٣٤,٦٪) | (٤٣,٨٪) |
| صيانة | ١٠٩ | ١٩١ | ٢١١ | ٧٥,٢٪ | ١٠,٥٪ | ٣٩,١٪ |
| متنوعة | ٧٨٨ | ٢٨٨ | ١٧٦ | (٦٣,٥٪) | (٣٨,٩٪) | (٥٢,٧٪) |
| **مجموع الإيرادات الأخرى** | **٢,٠٧٢** | **١,٠٤٦** | **٧٥٨** | **(٤٩,٥٪)** | **(٢٧,٥٪)** | **(٣٩,٥٪)** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

**جدول ١٤٧: تفصيل الإيرادات الأخرى خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | نسبة التغير يونيو ٢٠١٤م-يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|
| إعلانات و تسويق | ٣٥١ | ٩٣ | ٧٣,٥٪ |
| صيانة | ١٧٥ | ٥ | (٩٧,١٪) |
| متنوعة | ٢٧ | ١٤٧ | ٤٤٤,٤٪ |
| **مجموع الإيرادات الأخرى** | **٥٥٣** | **٢٤٥** | **(٥٥,٧٪)** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

### الإعلانات والتسويق

تمثل الإيرادات من الإعلانات والتسويق المبالغ التي تقوم الشركة بتحصيلها من المستأجرين في الأندلس مول كرسوم للقيام بحملات إعلانية بغرض التسويق للأندلس مول. وتتراوح هذه المبالغ بين ٣٪ و٥٪ من قيمة الإيجار الذي تقوم الشركة بتحصيله من المستأجرين. وشكلت الإعلانات والتسويق في المتوسط ما نسبته ٥٤,٥٪ من مجموع الإيرادات الأخرى خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م.

وتراجعت إيرادات الإعلانات والتسويق من ١,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٠,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م أي بمعدل نمو سنوي مركب سالب بلغ ٤٣,٨٪ بسبب إلغاء بند الرسوم التسويقية من عقود الإيجارات. وأصبحت الشركة تقوم بتحمل تكلفة أي إعلانات أو مصاريف تسويق والتي تظهر ضمن التكاليف التشغيلية. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت برفع أسعار التأجير للتعويض عن هذه الإيرادات ومتابعة الإنفاق على النشاطات الترويجية دون تأثير ربحية الشركة.

وانخفضت من ١,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٠,٦ مليون سعودي خلال عام ٢٠١٣م بنسبة ٥١,٧٪ بسبب إلغاء بند الرسوم التسويقية من عقود الإيجارات.

واستمرت إيرادات الإعلانات والتسويق بالانخفاض خلال عام ٢٠١٤م مسجلة تراجعا من ٠,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م لتبلغ ٠,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م مدفوعة بقرار الإدارة إلغاء رسوم الإعلانات والتسويق من عقود الإيجارات. وتجدر الإشارة إلى أن إدارة الشركة قامت بزيادة أسعار التأجير بعد إلغاء بند رسوم الإعلانات للتعويض عنها وبالتالي أصبحت هذه الرسوم جزءا من الإيجار مما يسهل عملية تحصيلها من المستأجرين. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة سوف تقوم بتحديد النفقات التسويقية اللازمة لضمان سير العمل وسوف تتحمل التكلفة الفعلية لتنفيذ هذه الأعمال والتي سيتم قيدها كمصروفات تسويقية.

وسجلت إيرادات الإعلانات والتسويق انخفاضاً من ٠,٤ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٠,١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م (بتراجع نسبته ٧٣,٥٪) بعد إلغاء بند الرسوم التسويقية من عقود الإيجارات ابتداء من عام ٢٠١٢م.

### ايرادات الصيانة

تشمل ايرادات الصيانة المبالغ التي يتم تحصيلها مقابل توصيل تمديدات التكييف والكهرباء للمتاجر داخل الاندلس مول، وتكون هذه الخدمة بناء على طلب المستأجر لها وبرسوم متفاوتة.

وقد شكلت ايرادات الصيانة في المتوسط ما نسبته ١٣,٢٪ من مجموع الإيرادات الأخرى خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وحافظت على مستوى ثابت نسبيا خلال نفس الفترة.

وكانت الشركة قد حصلت إيرادات صيانة بلغت ٠,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م في حين لم يطلب أي من المستأجرين خدمات صيانة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

### ايرادات متنوعة

تشمل الايرادات المتنوعة المبالغ التي يتم تحصيلها من إيجارات مؤقتة في الاندلس مول مقابل تأجير المساحات المتوفرة في الممرات والبهو لاستخدامها في حدث معين كالمهرجانات التي تقوم بها الجمعيات الخيرية لأهداف توعوية كمكافحة التدخين، كما وتشمل الايرادات المتنوعة الإيرادات الناتجة من المخالفات التي يتم فرضها على المستأجرين وكذلك رسوم إصدار بطاقات التعريف لموظفي المتاجر. وتختلف الإيرادات الأخرى بناء على إقبال المسوّقين وتنظيم المناسبات والفعاليات. وتجدر الإشارة إلى أن الايرادات المتنوعة تختلف من فترة لأخرى حيث أنها تعتمد على إقبال المسوّقين وتنظيم المناسبات والفعاليات.

شكلت الايرادات المتنوعة في المتوسط ما نسبته ٣٢,٣٪ من اجمالي الإيرادات الأخرى خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وانخفضت من ٠,٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م لتصل إلى ٠,٢ مليون سعودي خلال عام ٢٠١٤م أي تراجع بنسبة ٧٧,٧٪ بسبب الانخفاض في الايجارات المؤقتة (بدون عقود) مثل اللوحات الدعائية التي تقوم بعض الشركات والجمعيات الخيرية بوضعها في الأندلس مول.

شكلت الايرادات المتنوعة ما نسبته ٦٠,٠٪ من إجمالي الإيرادات الأخرى خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وسجلت ارتفاعاً بنسبة ٤٤٤,٤٪ لتصل إلى ٠,١٤ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب الزيادة في الايجارات المؤقتة الناتجة من قيام بعض الجمعيات الخيرية بحملات توعية في الأندلس مول.

## ٦ – ٧ – ٩ مؤشرات الأداء الرئيسية لقائمة الدخل

يبين الجدول التالي مؤشرات الاداء الرئيسية لقائمة الدخل خلال أعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٤٨: مؤشرات الاداء الرئيسية لقائمة الدخل**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| هامش الدخل من التأجير | ٧١,٠٪ | ٧٣,٢٪ | ٦٨,٩٪ | ٧٠,٢٪ | ٦٣,١٪ |
| هامش دخل النشاط | ٧٧,٨٪ | ٨٠,٠٪ | ٧٦,٧٪ | ٧٨,٢٪ | ٧١,٦٪ |
| هامش الدخل من الأعمال الرئيسية | ٧٠,٧٪ | ٧٤,٠٪ | ٧٠,٧٪ | ٧٢,١٪ | ٦٦,٧٪ |
| هامش صافي الدخل | ٦١,٠٪ | ٦٥,٧٪ | ٦٣,٢٪ | ٦٤,٤٪ | ٦٠,٦٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

ارتفع هامش الدخل من التأجير من ٧١,٠٪ في عام ٢٠١٢م الى ٧٣,٢٪ في عام ٢٠١٣م بسبب ارتفاع إيرادات التأجير من ٩٢,٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٩٧,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م نتيجة زيادة أسعار التأجير في الأندلس مول خاصة أسعار التأجير في مجمع المطاعم والدور الأرضي. كما ساهم ارتفاع الإيرادات من إيجارات العقود المبنية على نسبة من إيرادات المستأجر في ارتفاع الإيرادات في العام نفسه. وفي المقابل انخفضت تكلفة إيرادات التأجير من ٢٦,٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٢٦,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م نتيجة انخفاض تكاليف الكهرباء والمياه بعد أن قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢م بتسديد فاتورة كهرباء تغطي الفترة منذ تأسيس الأندلس مول وحتى تاريخ صدور الفاتورة، بالإضافة إلى انخفاض تكاليف الاصلاح والصيانة.

وانخفض هامش الدخل من التأجير من ٧٣,٢٪ خلال عام ٢٠١٣م إلى ٦٨,٩٪ خلال عام ٢٠١٤م نتيجة ارتفاع تكلفة إيرادات التأجير من ٢٦,٠ مليون ريال سعودي إلى ٣١,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة وذلك نتيجة لارتفاع تكاليف الأمن والنظافة.

وانخفض هامش الدخل من التأجير من ٧٠,٢٪ خلال فترة الستة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٦٣,١٪ خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م نتيجة ارتفاع تكلفة ايرادات التأجير بنسبة ٥٤,٥٪ (من ١٤,٦ مليون ريال سعودي إلى ٢٢,٦ مليون ريال سعودي) بسبب إيجار أرض الصحافة سنتر واليرموك سنتر البالغ ٥,٢ مليون ريال سعودي بعد أن بدأ المشروعان التشغيل التجاري خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م. بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت تكلفة خدمات التأجير والتشغيل التي تقوم بها هامات بنسبة ٧١,١٪ (من ١,٨ مليون ريال سعودي إلى ٣,١ مليون ريال سعودي) حيث بدأت هامات بإدارة الصحافة سنتر واليرموك سنتر. هذا وكانت إيرادات التأجير قد سجلت ارتفاعاً بنسبة ٢٤,٥٪ خلال نفس الفترة.

وارتفع هامش دخل النشاط من ٧٧,٨٪ في عام ٢٠١٢م الى ٨٠,٠٪ في عام ٢٠١٣م بسبب ارتفاع مجمل دخل النشاط من ٩٤,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ١٠٤,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م نتيجة ارتفاع هامش الدخل من التأجير بسبب زيادة أسعار التأجير في الأندلس مول خاصة في مجمع المطاعم والدور الأرضي بالإضافة إلى ارتفاع الدخل من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع.

كما وانخفض هامش دخل النشاط من ٨٠,٠٪ خلال عام ٢٠١٣م الى ٧٦,٧٪ خلال عام ٢٠١٤م نتيجة انخفاض هامش الدخل من التأجير بسبب ارتفاع تكلفة إيرادات التأجير من ٢٦,٠ مليون ريال سعودي إلى ٣١,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة نفسها.

كما وانخفض هامش الدخل من النشاط من ٧٨,٢٪ خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٧١,٦ ٪ خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥م بسبب ارتفاع تكلفة إيرادات التأجير بسبب إيجار أرض الصحافة سنتر واليرموك سنتر بعد افتتاحهما خلال النصف الأول عام ٢٠١٥م.

ارتفع هامش الدخل من الأعمال الرئيسية من ٧٠,٧٪ في عام ٢٠١٢م ليبلغ ٧٤,٠٪ خلال عام ٢٠١٣م بسبب انخفاض المصاريف العمومية والادارية من ٧,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م إلى ٥,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م نتيجة سداد المبالغ لشركة الأسواق المتطورة والتي كانت قد طالبت بها بعد قيام الشركة بإيقاف سياسة تحميل نسبة من المصاريف العمومية والإدارية على شركة الأسواق المتطورة حيث كانت الشركة تقوم بتحميل نسبة ٢٥٪ من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية على شركة الأسواق المتطورة نظير قيام بعض موظفين الشركة بأعمال إدارية لمصلحة شركة الأسواق المتطورة. كما انخفض هامش الدخل من الأعمال الرئيسية من ٧٤,٠٪ في عام ٢٠١٣م ليعود إلى ٧٠,٧٪ خلال عام ٢٠١٤م بسبب انخفاض هامش دخل النشاط من ناحية وارتفاع المصروفات التسويقية من ٢,١ مليون ريال سعودي عام ٢٠١٣م إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م من ناحية أخرى.

انخفض هامش الدخل من الأعمال الرئيسية من ٧٢,١٪ خلال فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٦٦,٧٪ خلال نفس فترة من عام ٢٠١٥م بشكل رئيسي بسبب الزيادة في تكلفة إيرادات التأجير على الرغم من تراجع المصروفات التسويقية بنسبة ٥٢,٣٪ خلال نفس الفترة من ١,٤ مليون ريال سعودي إلى ٠,٧ مليون ريال سعودي.

ارتفع هامش صافي الدخل للشركة من ٦١,٠٪ في عام ٢٠١٢م إلى ٦٥,٧٪ في عام ٢٠١٣م نتيجة ارتفاع هامش الدخل من الأعمال الرئيسية مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة إيرادات التأجير بسبب الزيادة في أسعار التأجير، وانخفض هامش صافي الدخل إلى ٦٣,٢٪ خلال عام ٢٠١٤م نتيجة انخفاض هامش الدخل من الأعمال الرئيسية مدفوعاً بالزيادة في تكلفة إيرادات التأجير.

وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م، سجل هامش صافي الدخل تراجعاً من ٦٤,٤٪ خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م ليصل إلى ٦٠,٦٪ مدفوعاً بشكل رئيسي بالزيادة في تكلفة إيرادات التأجير بعد البدء بتشغيل الصحافة سنتر واليرموك سنتر خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

## ٦ – ٨ تحليل بنود قائمة المركز المالي

**جدول ١٤٩: قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| الموجودات | | | | | |
| الموجودات المتداولة | | | | | |
| نقد ونقد مماثل | ١١,٨٧٥ | ٩,٢٣٧ | ١٣,٠٦٤ | ١,٦١٦ | ٢٠,١٢١ |
| ذمم المستأجرين | ٩,٧٥٤ | ٨,٨٤٥ | ١١,٣٠٤ | ١٠,٥٧٨ | ١٢,٠٩١ |
| مستحقات من أطراف ذوي علاقة | ٣٤,٧١٧ | ٣٥,٤٩٣ | ١,٥٩٠ | ٤٦,٥٦٦ | ٤٦٣ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | ٢,٥٧٢ | ١٠,٣٠٤ | ١٦,٦١٠ | ١٢,٢٣٠ | ١٢,٣٢٠ |
| مجموع الموجودات المتداولة | ٥٨,٩١٨ | ٦٣,٨٧٩ | ٤٢,٥٦٨ | ٧٠,٩٩٠ | ٤٤,٩٩٥ |
| الموجودات غير المتداولة | | | | | |
| استثمارات في شركات زميلة | ٩٤,٦٠٧ | ١٠٧,٥٤١ | ٢٠٨,١٥٧ | ٣٦٠,٩٦١ | ٤٠٦,٣٣٤ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٨,٧٥٠ | – | – |
| مساهمات في أراضي | – | ٤٨,٥٩١ | – | – | – |
| ممتلكات استثمارية، صافي | ٥٣٨,٧٨٤ | ٥٢٨,٥٩٥ | ٥١٨,٤٠٦ | ٥١٣,٧٥٥ | ٥٢٦,٨٩٩ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٢٠,٤٨٨ | ٥٨,٥١٤ | ٨٤,٨١٢ | ٧٥,٩٤٦ | ١١٠,٤٦٤ |
| ممتلكات ومعدات، صافي | ٤٧٠ | ٦٢٦ | ٥٦٨ | ١٠,٢٨٩ | ١٠,١٦٨ |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | ٨٥٣,٠٩٩ | ٩٤٢,٦١٧ | ١,٠١٠,٦٩٣ | ٩٦٠,٩٥١ | ١,٠٥٣,٨٦٥ |
| **مجموع الموجودات** | **٩١٢,٠١٧** | **١,٠٠٦,٤٩٦** | **١,٠٥٣,٢٦١** | **١,٠٣١,٩٤١** | **١,٠٩٨,٨٦٠** |
| المطلوبات وحقوق المساهمين | | | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | | | |
| ايجارات مقبوضة مقدماً | ٢٣,١٣٨ | ٢٨,٣٩٥ | ٣٤,٣١٦ | ٢٦,١٥١ | ٢٧,٢١٩ |
| الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي | ٦٢,٤١٤ | ٦١,٧٨٨ | ٥١,١٤١ | ٦٠,١٧٩ | ٥٩,٣٤٤ |
| ذمم دائنة | ١٦٢ | – | – | – | – |
| مطلوبات لأطراف ذوي علاقة | ١١,٣٠٦ | ٧,٣٢٠ | ٤,٤٠٤ | ٢٧,٤٤١ | ٤,٣٣٩ |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | ٢,٢٢٦ | ١,٧١٤ | ٢,٠٦٢ | ١,٠٣٦ | ٤,٧٣٥ |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١,٨٣٥ | ٢,٣٥١ | ١,٧٧٧ | ١,٧٢٣ | ١,٠٥٧ |
| مجموع المطلوبات المتداولة | ١٠١,٠٨١ | ١٠١,٥٦٨ | ٩٣,٧٠٠ | ١١٦,٥٣٠ | ٩٦,٦٩٤ |

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| المطلوبات غير المتداولة | | | | | |
| تسهيلات التورق الإسلامي | ١٩٨,٣٣٨ | ٢٠٦,٤١٨ | ١٧٣,٧٨٦ | ١٧٣,٥٨٨ | ١٦٨,١٤٦ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | ٨٠٧ | ١,١٦٥ | ١,٦٢٤ | ١,١٦٥ | ١,٦٥١ |
| مجموع المطلوبات غير المتداولة | ١٩٩,١٤٥ | ٢٠٧,٥٨٣ | ١٧٥,٤١٠ | ١٧٤,٧٥٣ | ١٦٩,٧٩٧ |
| مجموع المطلوبات | ٣٠٠,٢٢٦ | ٣٠٩,١٥١ | ٢٦٩,١١٠ | ٢٩١,٢٨٣ | ٢٦٦,٤٩١ |
| حقوق المساهمين | | | | | |
| رأس المال | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٣٥,٥٩١ | ٤٤,١٤٧ | ٥٢,٨٢٧ | ٤٤,١٤٧ | ٥٢,٨٢٨ |
| أرباح مبقاة | ٢٣٣,٢٠٠ | ٣١٠,١٩٨ | ٣٨٨,٣٢٤ | ٣٥٣,٥١١ | ٧٩,٥٤١ |
| مجموع حقوق المساهمين | ٦١١,٧٩١ | ٦٩٧,٣٤٥ | ٧٨٤,١٥١ | ٧٤٠,٦٥٨ | ٨٣٢,٣٦٩ |
| **مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين** | **٩١٢,٠١٧** | **١,٠٠٦,٤٩٦** | **١,٠٥٣,٢٦١** | **١,٠٣١,٩٤١** | **١,٠٩٨,٨٦٠** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

## ٦ – ٨ – ١ الموجودات المتداولة

شكلت الموجودات المتداولة ما نسبته ٦,٥٪ و٦,٣٪ و٤,٠٪ و٤,١٪ من إجمالي موجودات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي وشهدت انخفاضا بمبلغ ١٣,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب انخفاض رصيد مستحقات من أطراف ذوي علاقة بمبلغ ٣٤,٣ مليون ريال سعودي، وفي المقابل سجلت أرصدة النقد والنقد المماثل وذمم المستأجرين والدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى مجتمعة ارتفاعا بمبلغ ٢٠,٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

### نقد ونقد مماثل

شكل رصيد النقد والنقد المماثل ما نسبته ٢٠,٢٪ و١٤,٥٪ و٣٠,٧٪ و٤٤,٧٪ من إجمالي الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م ويتضمن المبالغ الموجودة مع الموظفين كعهدة لتسيير الأعمال اليومية والنقد لدى مصرف الراجحي والبنك السعودي البريطاني (ساب) الذي تحتفظ به الشركة لتغطية نفقات رأس المال العامل والاستخدام اليومي. وتشمل هذه الأرصدة أيضا أموال الشركة في المصارف المحلية على شكل حسابات جارية والتي تستخدمها في الأعمال اليومية.

ويبين الجدول التالي تفاصيل النقد في الصندوق ولدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٥٠: تفصيل النقد والنقد المماثل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| نقد في الصندوق | ٨٠ | ١٨٦ | ٤١٥ | ٥٦٣ | ٤٢٩ |
| نقد لدى البنوك | ١١,٧٩٥ | ٩,٠٥١ | ١٢,٦٤٩ | ١,٠٥٣ | ١٩,٦٩٢ |
| نقد ونقد مماثل | ١١,٨٧٥ | ٩,٢٣٧ | ١٣,٠٦٤ | ١,٦١٦ | ٢٠,١٢١ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

انخفض رصيد النقد والنقد المماثل بمبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي من ١١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م ليصل إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وذلك نتيجة الانفاق على أنشطة التوسع المتمثلة في مشروع ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ومراكز تسوق الأحياء في مدينة الرياض (الصحافة سنتر والتلال سنتر واليرموك سنتر).

بينما ارتفع رصيد النقد والنقد المماثل بمبلغ ٣,٨ مليون ريال خلال عام ٢٠١٤م ليصل إلى ١٣,١ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م مدفوعاً بشكل عام بالزيادة في أسعار التأجير والتراجع في المبالغ المصروفة على الأنشطة التوسعية وخاصة مشاريع مراكز تسوق الأحياء في الرياض والتي اقتربت الشركة من الانتهاء من تنفيذها حيث تم الانتهاء من الأعمال الإنشائية وبدأ التأجير في الربع الاول من عام ٢٠١٥م لمركز الصحافة سنتر و الربع الثاني من عام ٢٠١٥م لمركز اليرموك سنتر والربع الثالث من ٢٠١٥م لمركز التلال سنتر. ولمزيد من التفاصيل عن حركة رصيد النقد والنقد المماثل يرجى مراجعة تحليل قائمة التدفقات النقدية.

وارتفع رصيد النقد والنقد المماثل بمبلغ ١٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة مع ٣٠ يونيو ٢٠١٤م ليصل إلى ٢٠,١ مليون ريال سعودي بعد أن حصلت الشركة على تمويل بمبلغ ٤٠ مليون ريال سعودي كدفعة من التمويل المخصص لاستكمال أعمال مشروع ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول.

## ذمم المستأجرين

يبين الجدول التالي تفصيل أعمار ذمم المستأجرين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٥١: تحليل أعمار ذمم المستأجرين**

| ألف ريال سعودي | من ١ إلى ٣٠ يوم | من ٣١ إلى ٩٠ يوم | من ٩١ إلى ١٨٠ يوم | من ١٨١ وأكثر | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|
| ذمم المستأجرين (كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م) | ٦,١٢٣ | ٣,٢٨٧ | ٩٦٠ | ١,٧٢١ | ١٢,٠٩١ |
| النسبة من الإجمالي | ٥٠,٦٪ | ٢٧,٢٪ | ٧,٩٪ | ١٤,٢٪ | ١٠٠,٠٪ |
| ذمم المستأجرين (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م) | ٦٧٨ | ١,٨٨٧ | ٤,٢٣٢ | ٤,٥٠٧ | ١١,٣٠٤ |
| النسبة من الإجمالي | ٦,٠٪ | ١٦,٧٪ | ٣٧,٤٪ | ٣٩,٩٪ | ١٠٠,٠٪ |
| ذمم المستأجرين (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م) | ١٩٠ | ١,٠٣٨ | ١,٣١١ | ٦,٣٠٦ | ٨,٨٤٥ |
| النسبة من الإجمالي | ٢,١٪ | ١١,٧٪ | ١٤,٨٪ | ٧١,٣٪ | ١٠٠,٠٪ |
| ذمم المستأجرين (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م) | ٣٥٨ | ٧١٦ | ٢,٣٨٩ | ٦,٢٩١ | ٩,٧٥٤ |
| النسبة من الإجمالي | ٣,٧٠٪ | ٧,٣٪ | ٢٤,٥٪ | ٦٤,٥٪ | ١٠٠,٠٪ |

المصدر: إدارة الشركة

شكلت ذمم المستأجرين ما نسبته ٢٦,٩٪ من إجمالي الموجودات المتداولة للشركة و١,١٪ من إجمالي الموجودات ٪كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وبلغ متوسط أيام التحصيل ٣٦ يوماً كما في نفس التاريخ. وشكلت هذه الذمم ما نسبته ١٠,٥٪ و٩,١٪ و١١,٠٪ و١٩,٥٪ من إجمالي الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي.

انخفضت ذمم المستأجرين إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م بتراجع بلغ ١,٠ مليون ريال سعودي مقارنة بديسمبر ٢٠١٢م بسبب ارتفاع كفاءة التحصيل.

وارتفعت ذمم المستأجرين من ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م إلى ١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م أي بزيادة قدرها ٢,٥ مليون ريال سعودي مدفوعة بشكل رئيسي بالزيادة في إيرادات التأجير من المستأجرين نتيجة زيادة أسعار التأجير من قبل إدارة الشركة.

ارتفعت ذمم المستأجرين من ١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ١٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م أي بزيادة قدرها ٠,٨ مليون ريال سعودي مدفوعة بالزيادة في إيرادات التأجير. شكلت ذمم المستأجرين المستحقة الدفع خلال ٣٠ يوماً والبالغة ٦,٠ مليون ريال سعودي ما نسبته ٥٠,٦٪ من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وسجلت ارتفاعاً من ٠,٦ مليون ريال سعودي (أي ما نسبته ٦٪ من إجمالي الذمم المدينة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. ويعود السبب في ذلك إلى أن معظم العقود تبدأ من النصف الثاني من السنة.

وشكلت ذمم المستأجرين المستحقة الدفع لأكثر من ١٨١ يوم والبالغة ١,٧ مليون ريال سعودي ما نسبته ١٤,٢٪ من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مسجلة تراجع من ٤,٥ مليون ريال سعودي (أي ما نسبته ٣٩,٩٪ من إجمالي الذمم المدينة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وهي بمعظمها عبارة عن مبالغ لم تدفع بسبب تأخر المستأجر في سداد قسط واحد يستحق الدفع في بداية كل ستة اشهر (أكثر من ١٨٠ يوماً).

وتجدر الإشارة إلى أن نسبة ذمم المستأجرين المستحقة الدفع لأكثر من ١٨١ يوم قد تحسنت من ٦٤,٥٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م لتصل إلى ١٤,٢٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وذلك بعد أن قامت الشركة بالتعاقد مع شركة هامات العقارية. ويرجع ذلك إلى أنه وبحسب العقد الموقع مع شركة هامات العقارية، فإنه يتم احتساب أتعاب التشغيل الخاصة بهامات بناء على الإيرادات المحصلة من المستأجرين.

وتعتمد الشركة سياسة اظهار الذمم المدينة لأرصدة المستأجرين بالصافي بعد إعدام (شطب) الذمم التي ترى الإدارة إستحالة أو شبه إستحالة تحصيلها. أو بعد خصم المخصص المكون للذمم المشكوك في تحصيلها ان وجدت ويتم تقديرها بمعرفة الإدارة. وتقضي الممارسة الحالية للشركة بإظهار أرصدة الذمم المدينة للمستأجرين بالصافي بعد إعدام الديون المعدومة (إستحالة أو شبه إستحالة تحصيلها) وليس بعمل مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

يمكن تقسيم اجراءات وسياسات التحصيل من العملاء الى قسمين رئيسيين كالتالي :

### أولاً : إجراءات ما قبل الاستحقاق على المستأجرين وتشمل :

- تقوم ادارة المول بمراجعة الأقساط الشهرية المستحقة وتحليل أعمار الديون من البرنامج العقاري والعقود تمهيداً لتكليف المحصل بإعداد المطالبات وتسليمها للمستأجرين
- المطالبات يجب أن تصل للمستأجرين قبل تاريخ الاستحقاق بـ ٣٠ يوماً
- إعداد وتحرير نموذج عدم التزام في اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق ويتم توزيعه في نفس اليوم على المستأجرين (باليد مباشرة أو عن طريق البريد المسجل في عقد الايجار)

## ثانياً: اجراءات الضغط على المستأجر في حالة عدم السداد وتشمل :

- منع دخول وخروج البضائع للمستأجر ويتم التركيز على أوقات الذروة والمواسم بالتنسيق مع الأمن في المركز
- عدم السماح لموظفي المستأجر بالدخول للعين المؤجرة أو تأخيرهم
- رفع توصيات فوراً للإدارة لاتخاذ إجراءات أشد تجاه المستأجر المتخلف عن السداد ومنها:
  - ايقاف الخدمات (الهاتف والغاز والكهرباء والتكييف) ولا تتم إلا بموافقة من إدارة التشغيل
  - الإغلاق (لا يتم إغلاق أي وحدة إلا بعد التنسيق مع الإدارة العليا)
  - توجيه خطاب إلغاء عقد المستأجر وفق ما ينص عليه العقد تجاه المتخلف عن السداد
  - الضغط على العميل بالمواقع الأخرى أو رفع التوصية بعدم التأجير

### مستحقات من أطراف ذوي علاقة

شكلت المستحقات من أطراف ذات علاقة ما نسبته ٥٨,٩٪ و٥٦,٦٪ و٣,٧٪ و١,٠٪ من إجمالي الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي وتمثل بشكل رئيسي الدعم المالي الذي منحته الشركة للشركات الزميلة من خلال تسديد بعض المصاريف نيابة عنهم أو من خلال مبالغ لدعم رأس المال العامل وذلك للاستفادة من المميزات المتوفرة لشركة الأندلس العقارية مع البنوك وخاصة من ناحية تسهيل تنفيذ هذه العمليات من خلال شبكة الانترنت أو شيكات مصرفية. وتجدر الإشارة إلى أن المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة هي نفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى الغير مرتبطة كما أنه يتم اعتماد المعاملات من قبل إدارات تلك الشركات، مع العلم أنه لا يتم احتساب أي أعباء مالية على ارصدة حسابات الأطراف ذوي العلاقة.

تضمنت المستحقات من أطراف ذوي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م بشكل رئيسي المبالغ المستحقة من شركة الأسواق المتطورة التي حصلت عليها من الشركة لدعم رأس المال العامل بالإضافة إلى حصتها من توزيع المصروفات العمومية والإدارية. كما تضمنت المصروفات المتعلقة بشركتي بروج العالمية وأسواق المستقبل وهي شركة عقارية ذات مسؤولية محدودة يكمن نشاطها في التملك والاستثمار في المنشآت والمجمعات التجارية وهي المالك لمركز بانوراما مول في الرياض. وتجدر الإشارة إلى أن المستحق من شركة أسواق المستقبل هو عبارة عن راتب موظف قامت الشركة بدفعة بالنيابة عن شركة أسواق المستقبل.

أما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، فقد تضمنت المستحقات من أطراف ذوي علاقة، بالإضافة إلى المبالغ المستحقة من شركة الأسواق المتطورة، نصيب مركز حياة مول التجاري من المصروفات العمومية والإدارية.

هذا وقد قامت الشركة خلال عام ٢٠١٤م بتحويل إجمالي المبالغ المستحقة من شركة الأسواق المتطورة مقابل دعم رأسمالها العامل والبالغة ٤٣,٤ مليون ريال سعودي إلى استثمار في هذه الشركة مما أدى إلى تراجع المبالغ المستحقة من أطراف ذوي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م. وتجدر الإشارة إلى أن الشريك الثاني في شركة الأسواق المتطورة (شركة بروج العالمية) قام بدفع نفس المبلغ. وتتكون المستحقات من أطراف ذوي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من مركز حياة مول التجاري مقابل حصته من المصروفات العمومية والإدارية بالإضافة إلى بعض المصروفات التي قامت الشركة بدفعها نيابة عنه. كما وتتضمن بعض المصروفات التي قامت الشركة بدفعها نيابة عن شركة الأسواق المتطورة والبالغة ٠,١ مليون ريال سعودي.

وتضمنت المستحقات من أطراف ذوي علاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م المبالغ المستحقة من شركة الحياة العقارية وهي عبارة عن حصتها من المصروفات العمومية والادارية وكذلك بعض المصاريف التي قامت شركة الاندلس العقارية بدفعها نيابة عنها. وسجلت المستحقات من أطراف ذوي علاقة تراجعاً مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م بعد أن قامت الشركة بتحصيل كافة المستحقات من الأطراف ذوي العلاقة.

يبين الجدول التالي تفصيل المستحقات من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٥٢: تفاصيل المستحقات من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة حياة مول | – | ٨٦٠ | ١,٤٦٩ | – | – |
| شركة الأسواق المتطورة | ٣٤,٤٩٣ | ٣٤,٦٣٣ | ١٢١ | ٤٦,٥٦٦ | – |
| شركة محمد الحبيب | – | – | – | – | – |
| شركة بروج العالمية | ٢١٩ | – | – | – | – |
| شركة أسواق المستقبل | ٥ | – | – | – | – |
| شركة الحياة العقارية | – | – | – | – | ٤٦٣ |
| **الإجمالي** | **٣٤,٧١٧** | **٣٥,٤٩٣** | **١,٥٩٠** | **٤٦,٥٦٦** | **٤٦٣** |

المصدر: إدارة الشركة

## دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

شكلت الدفعات المقدمة والارصدة المدينة ما نسبته ٤,٤٪ و١٤,٢٪ و٣٩,٠٪ و٢٧,٤٪ من إجمالي الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي وتمثل بشكل رئيسي الإيجارات المدفوعة مقدماً للأراضي الثلاثة التي تقوم الشركة بإقامة مراكز تسوق الأحياء عليها (الصحافة سنتر واليرموك سنتر والتلال سنتر) بالإضافة الى المصاريف المدفوعة مقدما وسلف الموظفين والمدفوعات المقدمة للموردين. كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

يوضح الجدول التالي الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م ويوينو ٢٠١٥م.

**جدول ١٥٣: الدفعات المقدمة والارصدة المدينة**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| إيجارات مدفوعة مقدما | – | ٥,٦٣٠ | ١١,٧٨٠ | ٨,٦٨٠ | ١٠,٦٢١ |
| تأمين خطاب ضمان | ٢,١٩٣ | ٣,٦٤٠ | ٣,٦٤٠ | ٢,١٩٣ | – |
| مصروفات مدفوعة مقدما | ٢٠٣ | ٤٦٨ | ٢٥٧ | ٦٨٦ | ٨١٢ |
| ذمم موظفين | ١٧٦ | ٣٤٩ | ٢٥٦ | ٣١١ | ٣٨٨ |
| دفعات مقدمة للموردين | – | ٢١٧ | ٦٧٧ | ٣٦٠ | ٤٩٩ |
| **المجموع** | **٢,٥٧٢** | **١٠,٣٠٤** | **١٦,٦١٠** | **١٢,٢٣٠** | **١٢,٣٢٠** |
| النسبة من إجمالي الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى | | | | | |
| إيجارات مدفوعة مقدما | ٪ – | ٥٤,٦٪ | ٧٠,٩٪ | ٧١,٠٪ | ٨٦,٢٪ |
| تأمين خطاب ضمان | ٨٥,٣٪ | ٣٥,٣٪ | ٢١,٩٪ | ١٧,٩٪ | ٪ – |
| مصروفات مدفوعة مقدما | ٧,٩٪ | ٤,٥٪ | ١,٥٪ | ٥,٦٪ | ٦,٦٪ |
| ذمم موظفين | ٦,٨٪ | ٣,٤٪ | ١,٥٪ | ٢,٥٪ | ٣,١٪ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٪ – | ٢,١٪ | ٤,١٪ | ٢,٩٪ | ٤,١٪ |
| **المجموع** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة وإدارة الشركة

وقد ارتفع رصيد الدفعات المقدمة الأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ ٧,٧ مليون ريال سعودي من ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م نتيجة الدفعات المقدمة لاستئجار أراضٍ تقوم الشركة بإقامة مراكز تسوق في الأحياء عليها. وقد بلغت قيمة الدفعات المقدمة عن هذه الأراضي ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م.

وقامت الشركة بدفع مبالغ مقدمة إضافية خاصة بهذه الأراضي خلال عام ٢٠١٤م مما ساهم في زيادة مجموع الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى كما في عام ٢٠١٤م بمبلغ ٦,٢ مليون ريال سعودي مقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م.

انخفض رصيد الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ ٤,٣ مليون ريال سعودي من ١٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م الى ١٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مدفوعاً باسترداد خطابات الضمان الصادرة لمصلحة الزكاة والدخل وأمانة مدينة جدة.

## إيجارات مدفوعة مقدماً

شكلت الإيجارات المدفوعة مقدما ما نسبته ٥٤,٦٪ و٧٠,٩٪ و٧١,٠٪ و٨٦,٢٪ من إجمالي الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٣١ ديسمبر ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م وتمثل المبالغ المدفوعة مقدماً استئجار ثلاثة أراضي مخصصة لتنفيذ ثلاث مراكز تسوق الأحياء بالرياض بالإضافة إلى المبلغ المدفوع مقدماً عن أرض مشروع طريق الأمير ماجد في جدة وهي كالتالي:

- موسى بن عبدالله بن موسى آل إسماعيل الذي يملك الأرض التي يقام عليها الصحافة سنتر في الرياض
- عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العثمان الذي يملك الأرض التي يقام عليها التلال سنتر في الرياض
- ناصر بن زيد بن ناصر الرزوق الذي يملك الأرض التي يقام عليها اليرموك سنتر في الرياض
- شركة منافع القابضة التي تملك الأرض التي سوف يقام عليها مشروع طريق الأمير ماجد في جدة

ويعود سبب الزيادة في الإيجارات المدفوعة مقدماً من ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م أي بزيادة قدرها ٦,٢ مليون ريال سعودي إلى زيادة الإيجارات المدفوعة عن أرض مركز الصحافة سنتر بقيمة ٤,٧ مليون ريال سعودي ومركز اليرموك سنتر بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي.

كما ارتفعت الإيجارات المدفوعة مقدماً من ٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ١٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م أي بزيادة قدرها ١,٩ مليون ريال سعودي بسبب قيام الشركة بدفع مبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي كإيجار مقدم عن أرض مشروع طريق الأمير ماجد في جدة. في المقابل تراجعت الإيجارات المقدمة عن أرض مشروع مركز الصحافة التجاري ومركز اليرموك التجاري حيث بدأت الشركة بإطفاء المبالغ المقدمة بعد بدء النشاط التجاري للمركزين.

### تأمين خطاب ضمان

يتكون تأمين خطاب ضمان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م والذي بلغ ٣,٦ مليون ريال سعودي من تأمين الضمان المقدم لمصلحة الزكاة والدخل البالغ ٢,٢٣ مليون ريال سعودي والمتعلق بالربط الزكوي المختلف عليه عن عام ٢٠٠٧م حيث اعترضت الشركة على ربط مصلحة الزكاة والدخل امام لجنة الاعتراضات الزكوية الابتدائية والتي أصدرت قرارها بتخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل ليصل إلى ٢,١٩ مليون ريال سعودي، وقد قامت الشركة بتقديم خطاب الضمان المذكور وقامت بتحويل الاعتراض الى اللجنة الاستئنافية التي أصدرت قرارها بتخفيض مبلغ المطالبة إلى ٠,٥ مليون ريال سعودي.

كما ويتضمن تأمين خطابات الضمان تأمين الضمان الصادر لأمانة مدينة جدة بمبلغ ١,٤ مليون ريال سعودي وذلك لإصدار التراخيص اللازمة لمشروع ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول والذي هو عبارة عن برج شقق فندقية تقوم الشركة بإنشائه على نفس الأرض المقام عليها الأندلس مول.

وخلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م قامت الشركة باسترداد خطابي الضمان.

### مصاريف مدفوعة مقدماً

شكلت المصاريف المدفوعة مقدما ما نسبته ٦,٦٪ من إجمالي الدفعات المقدمة والارصدة المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وتتضمن المصاريف المتعلقة باستخراج التأشيرات وتجديد الإقامات وكذلك مصاريف التأمين الطبي للموظفين وتأمين المباني. وقد سجلت هذه المصاريف ارتفاعا قدره ٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م لتبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي حيث أمنت الشركة على مبنى الأندلس مول خلال العام.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً بمبلغ ٠,٦ مليون ريال سعودي من ٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب مصاريف التأمين المدفوعة مسبقاً لمباني الصحافة سنتر واليرموك سنتر.

### ذمم موظفين

شكلت ذمم الموظفين ما نسبته ٣,١٪ من إجمالي الدفعات المقدمة والارصدة المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وقد ارتفعت هذه الذمم من ٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وذلك نتيجة الزيادة في سلف الموظفين والتي يتم تسديدها من خلال استقطاعات من رواتبهم الشهرية. وتراجعت ذمم الموظفين بمبلغ ٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م نتيجة سداد الموظفين للمبالغ المستحقة عليهم.

ارتفعت ذمم الموظفين بمبلغ ٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م لتصل إلى ٠,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب منح سلف لموظفين بلغ عددهم ٢٤ عبارة عن سلف شخصية متنوعة للموظفين.

### دفعات مقدمة للموردين

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٣م بدفع مبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي مقدما لثلاثة مقاولين تخص مشاريع الشركة المتمثلة بإنشاء ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ومراكز تسوق الأحياء (الصحافة سنتر واليرموك سنتر والتلال سنتر). وقد سجلت هذه المبالغ ارتفاعا بمبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي لتصل إلى ٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م مع التقدم في تنفيذ الأعمال الخاصة بهذه المشاريع.

تراجعت الدفعات المقدمة للموردين بمبلغ ٠,٢ مليون ريال سعودي من ٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بعد أن حصلت الشركة على خدمات قانونية واستشارات وخدمات حكومية كانت قد دفعت مبالغ مقدمة للجهات المعنية بتقديم هذه الخدمات. وبالتالي تم إقفال المبالغ المقدمة عند الحصول على الخدمات وتم تسجيلها كتكلفة ايرادات.

## ٦ – ٨ – ٢ الموجودات غير المتداولة

يبين الجدول التالي تفصيل الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٥٤: الموجودات غير المتداولة**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| استثمارات في شركات زميلة | ٩٤,٦٠٧ | ١٠٧,٥٤١ | ٢٠٨,١٥٧ | ٣٦٠,٩٦١ | ٤٠٦,٣٣٤ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٨,٧٥٠ | – | – |
| مساهمات في أراضي | – | ٤٨,٥٩١ | – | – | – |
| ممتلكات استثمارية، صافي | ٥٣٨,٧٨٤ | ٥٢٨,٥٩٥ | ٥١٨,٤٠٦ | ٥١٣,٧٥٥ | ٥٢٦,٨٩٩ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٢٠,٤٨٨ | ٥٨,٥١٤ | ٨٤,٨١٢ | ٧٥,٩٤٦ | ١١٠,٤٦٤ |
| ممتلكات ومعدات، صافي | ٤٧٠ | ٦٢٦ | ٥٦٨ | ١٠,٢٨٩ | ١٠,١٦٨ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | **٨٥٣,٠٩٩** | **٩٤٢,٦١٧** | **١,٠١٠,٦٩٣** | **٩٦٠,٩٥١** | **١,٠٥٣,٨٦٥** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

شكلت الموجودات غير المتداولة ما نسبته ٩٣,٥٪ و٩٣,٨٪ و٩٦,٠٪ و٩٥,٩٪ من إجمالي موجودات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي. وتعود الزيادة في الموجودات غير المتداولة خلال الفترة من ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بمبلغ ٢٠٠,٨ مليون ريال سعودي إلى زيادة الاستثمارات في الشركات الزميلة بمبلغ ١١٣,٠ مليون ريال سعودي (كما هو موضح لاحقاً في فقرة ٦-٧-٣ (الدخل من استثمارات في شركات زميلة(عقارية) ومشاريع) والزيادة في المشروعات تحت التنفيذ بمبلغ ٩٠,٠ مليون ريال سعودي.

مثلت الممتلكات الاستثمارية معظم الموجودات غير المتداولة للشركة حيث شكلت ما نسبته ٦٣,٢٪ و٥٦,٠٪ و٥١,٣٪ و٥٠,٠٪ من إجمالي الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي وهي عبارة عن الأندلس مول في جدة وجزء من المبنى الرئيسي للشركة في الرياض واليرموك سنتر والصحافة سنتر. وانخفض رصيد الممتلكات الاستثمارية بمبلغ ٢٠,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م بسبب استهلاك الممتلكات الاستثمارية.

وارتفع رصيد الممتلكات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بمبلغ ٨,٥ مليون ريال سعودي مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م عبارة عن إضافة اليرموك سنتر والصحافة سنتر بمبلغ ٢٣,٢ مليون ريال سعودي التي قابلها إعادة تصنيف جزء من قيمة المبنى الرئيسي بلغ ٩,٧ مليون ريال سعودي إلى الممتلكات والمعدات (كما سيتم شرحه لاحقاً).

## استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

يبين الجدول التالي تفصيل الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٥٥: تفاصيل الاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة الأسواق المتطورة | ٤٩,٨٤٤ | ٥٩,١٥٥ | ١١١,٦٢٥ | ٦٤,٦٨٨ | ١١٤,٤١٤ |
| شركة هامات العقارية | ٤٤,٧٦٣ | ٤٨,٣٨٦ | ٤٧,٨١٦ | ٤٨,٨٠٥ | ٤٦,٩٤٥ |
| شركة صروح المراكز | – | – | ٤٨,٧١٦ | ٤٨,٧١٦ | ٤٨,٧١٦ |
| شركة حياة العقارية | – | – | – | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٦,٢٥٨ |
| مجموع الاستثمارات في شركات زميلة | ٩٤,٦٠٧ | ١٠٧,٥٤١ | ٢٠٨,١٥٧ | ٣٦٠,٩٥٩ | ٤٠٦,٣٣٣ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٨,٧٥٠ | ١٩٨,٧٥٠ | – | – |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

### ا- استثمارات في شركات زميلة

**شركة الأسواق المتطورة**

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٧م بالاشتراك مع أحد المساهمين بتأسيس شركة الاسواق المتطورة كشركة ذات مسؤولية محدود برأس مال قدره ٥٠,٠ مليون ريال سعودي مملوكة بالتساوي بواقع ٥٠٪ لكل منهما وذلك بغرض تملك مجمع دارين بالدمام.

وقد ارتفع رصيد استثمار الشركة في شركة الأسواق المتطورة بمبلغ ٩,٣ مليون ريال سعودي من ٤٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٥٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م عبارة عن حصة الشركة من أرباح شركة الأسواق المتطورة.

وفي عام ٢٠١٤م، قامت الشركة بتحويل إجمالي المبالغ المستحقة من شركة الأسواق المتطورة مقابل دعم رأسمالها العامل والبالغة ٤٣,٤ مليون ريال سعودي إلى زيادة في حصة شركة الأندلس العقارية في شركة الأسواق المتطورة. وتجدر الإشارة إلى أن الشريك الثاني في شركة الأسواق المتطورة (شركة بروج العالمية) قام بدفع نفس المبلغ. كما وبلغت حصة الشركة من أرباح شركة الأسواق المتطورة ٩,٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي ارتفع إجمالي استثمار الشركة في شركة الأسواق المتطورة بمبلغ ٥٢,٥ مليون ريال سعودي ليصل إلى ١١١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م.

وارتفع رصيد الاستثمار في شركة الأسواق المتطورة بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي من ١١١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ١١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م عبارة عن حصة الشركة في أرباح شركة الأسواق المتطورة والبالغة ٥,٨ مليون ريال سعودي قابلها توزيعات أرباح بقيمة ٣,٠ مليون ريال سعودي.

**شركة هامات العقارية**

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢م بشراء حصة تعادل ٣٣,٤٪ من رأس مال شركة هامات العقارية البالغ ٠,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٤٤,٤ مليون ريال سعودي. ووفقاً لاتفاقية الشركاء يتم احتساب نصيب الشركة من أرباح الشركة المذكورة من تاريخ سداد أخر دفعة من قيمة الصفقة وهو ٢٠١٢/١٠/١م. ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي في إدارة وتشغيل وتأجير المراكز التجارية لصالح الغير بالإضافة إلى شراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار. ويتكون الشركاء في شركة هامات العقارية، بالإضافة إلى شركة الأندلس العقارية، من شركة أصالة القابضة التي تمتلك ٦٦,٧٪ من رأس مال شركة هامات العقارية. وتم تقييم الصفقة داخلياً على أساس مضاعف ربحية يعادل ١١ مرة وتم تمويل الصفقة من النشاط التشغيلي للشركة.

وقد ارتفع رصيد الاستثمار في شركة هامات العقارية بمبلغ ٣,٦ مليون ريال سعودي من ٤٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٤٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م عبارة عن حصة الشركة في أرباح شركة هامات العقارية.

وانخفض رصيد الاستثمار في شركة هامات العقارية بمبلغ ٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م ليصل إلى ٤٧,٨ مليون ريال سعودي حيث بلغت حصة الشركة في أرباح شركة هامات العقارية ٤,١ مليون ريال سعودي قابلها توزيعات أرباح بقيمة ٤,٨ مليون ريال سعودي.

وانخفض رصيد الاستثمار في شركة هامات العقارية بقيمة ٠,٩ مليون ريال سعودي من ٤٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٤٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م حيث بلغت حصة الشركة في أرباح شركة هامات العقارية ١,٨ مليون ريال سعودي قابلها توزيعات أرباح بقيمة ٢,٦ مليون ريال سعودي وذلك من حصة الشركة في أرباح الفترة وجزء من الأرباح المبقاة لشركة هامات العقارية.

**شركة صروح المراكز**

قامت الشركة في ١٧ أبريل ٢٠١٤م بالمشاركة بنسبة ٢٥٪ في تأسيس شركة صروح المراكز كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال يبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي في الرياض لغرض تملك بانورما جدة مول في مدينة جدة. وقدمت الشركة أرض تقع في مدينة جدة بلغت قيمتها ٤٨,٦ مليون ريال سعودي كرأس مال عيني بنسبة تعادل حصتها في رأس مال شركة صروح المراكز بالإضافة إلى ٠,١ مليون ريال سعودي نظير حصتها في رأس المال. وتجدر الإشارة إلى أن معاملة نقل ملكية الأرض إلى شركة صروح المراكز هي قيد المتابعة من قبل إدارة الشركة كما في تاريخ هذه النشرة ومن المتوقع الانتهاء منها خلال الربع الأول من عام ٢٠١٦م.

### ٢- استثمارات في مشاريع مشتركة

تمتلك الشركة ٢٥٪ من رأسمال مركز حياة مول التجاري البالغ ٤١٢,٠ مليون ريال سعودي. علما أن الشركة خلال عام ٢٠٠٩م قامت مع الشركاء الأخرين في مركز الحياة مول التجاري بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على مركز الحياة مول التجاري حيث تقوم شركة الحياة العقارية بتوقيع العقود مع المستأجرين نيابة عن مالكي حياة مول بصفتها الكيان القانوني الممثل لملاك حياة مول.

والجدير بالذكر أنه في الأول من يناير ٢٠١٥م، تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق مع هيكل الملكية لحياة مول الذي تملك الشركة ٢٥٪ من أسهمه. وبموجب قرار الشركاء في شركة الحياة العقارية بتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥م قرر الشركاء بالإجماع بصفتهم الملاك الوحيدين في كل من شركة الحياة العقارية ومركز حياة مول تفعيل دور شركة الحياة العقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م بأن يتوقف العمل على إصدار ميزانيات للمركز ابتداءً من الأول من يناير ٢٠١٥م وإصدار ميزانيات لشركة الحياة العقارية مع إبقاء الصك مسجلاً بأسماء الشركاء المالكين لشركة الحياة العقارية بنفس نسب ملكيتهم في حياة مول.

وبالتالي أصبحت الشركة تملك ٢٥٪ في شركة الحياة العقارية وتم تصنيف الاستثمار ضمن الدخل من استثمارات في شركات زميلة عقارية ابتداءً من أول يناير ٢٠١٥م.

## الممتلكات الاستثمارية

تتمثل الممتلكات الاستثمارية في مجمع الأندلس التجاري بمدينة جدة، ومبنى إداري على الطريق الدائري الشمالي بمدينة الرياض وتشغل الشركة جزءاً منه كمقر إداري لها. بالإضافة إلى ذلك، تشمل الممتلكات الاستثمارية الصحافة سنتر واليرموك سنتر اللذان تم الانتهاء من انشائهما وإضافتها إلى الممتلكات الاستثمارية خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م.

كما هو موضح ضمن السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة، يتم إثبات الممتلكات الاستثمارية التي يتم الانتفاع منها بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة. ويتم احتساب استهلاك الممتلكات الاستثمارية (باستثناء الأراضي) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء.

ويبين الجدول التالي تفاصيل الممتلكات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٥٦: تفاصيل الممتلكات الاستثمارية**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| الأندلس مول (جدة) | | | | |
| أراضي | ٢٣٧,٤٣٢ | ٢٣٧,٤٣٢ | ٢٣٧,٤٣٢ | ٢٣٧,٤٣٢ |
| مباني | ٣٢٥,٥٧١ | ٣٢٥,٥٧١ | ٣٢٥,٥٧١ | ٣٢٥,٥٧١ |
| الإهلاك المتراكم | (٥٠,٨٦٩) | (٦٠,٢٦٣) | (٧٠,٠٣١) | (٧٤,٩١٥) |
| صافي القيمة الدفترية | ٥١٢,١٣٤ | ٥٠٢,٧٤٠ | ٤٩٢,٩٧٢ | ٤٨٨,٠٨٨ |
| المبنى الإداري (الرياض) | | | | |
| أراضي | ١٦,١٠١ | ١٦,١٠١ | ١٦,١٠١ | ٩,٩٨٤ |
| مباني | ١٠,٩٢١ | ١٠,٥٤٩ | ١٠,٥٤٩ | ٦,٥٤٠ |
| الإهلاك | (٣٧٢) | (٧٩٥) | (١,٢١٦) | (٨٨٥) |
| **صافي القيمة الدفترية** | **٢٦,٦٥٠** | **٢٥,٨٥٥** | **٢٥,٤٣٤** | **١٥,٦٣٩** |
| الصحافة سنتر | | | | |
| أراضي | – | – | – | – |
| مباني | – | – | – | ١٢,٩٩٩ |
| الإهلاك | – | – | – | (٦٦٥) |
| صافي القيمة الدفترية | – | – | – | ١٢,٣٣٤ |
| اليرموك سنتر | | | | |

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| أراضي | – | – | – | – |
| مباني | – | – | – | ١٠,٩٧٨ |
| الإهلاك | – | – | – | (١٤٠) |
| صافي القيمة الدفترية | – | – | – | ١٠,٨٣٨ |
| مجموع الأراضي | ٢٥٣,٥٣٣ | ٢٥٣,٥٣٣ | ٢٥٣,٥٣٣ | ٢٤٧,٤١٦ |
| مجموع المباني | ٣٣٦,٤٩٢ | ٣٣٦,١٢٠ | ٣٣٦,١٢٠ | ٣٥٦,٠٨٨ |
| الإهلاك المتراكم | (٥١,٢٤١) | (٦١,٠٥٨) | (٧١,٢٤٧) | (٧٦,٦٠٥) |
| **صافي القيمة الدفترية** | **٥٣٨,٧٨٤** | **٥٢٨,٥٩٥** | **٥١٨,٤٠٦** | **٥٢٦,٨٩٩** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

## مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ في مشروع ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول وهو عبارة عن مشروع لإنشاء برج شقق فندقية في موقع الأندلس مول ومقام على نفس أرض المركز (الأندلس سكوير). كما وتتضمن المشاريع تحت التنفيذ مشروع التلال سنتر وهو أحد مشاريع مراكز تسوق الاحياء التي تقوم الشركة بإنشائها في مدينة الرياض والذي يتم إنشاؤه على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ سنة ميلادية بدأت من ١١ مارس ٢٠١٣م. وقد تم بدء الشاط التجاري في مشروع التلال سنتر في الربع الثالث من عام ٢٠١٥م.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة انتهت من الأعمال الإنشائية لمشروعي تسوق في الأحياء وبدأت بالتأجير وهي:

- مشروع الصحافة سنتر والذي تم إنشاؤه على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ سنة هجرية بدأت في ٢٨ يناير ٢٠١٣م.
- مشروع اليرموك سنتر والذي تم إنشاؤه على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ سنة ميلادية بدأت من ١٢ مارس ٢٠١٣م.

وسوف تؤول ملكية المشروعات الثلاثة إلى مالك الأرض المقام عليها المشروع وذلك عند نهاية مدة تأجير الأرض.

وبلغت رسوم التمويل المتعلقة بالتسهيلات التي حصلت عليها الشركة لتمويل هذه المشاريع والتي تم تسجيلها ضمن تكلفة المشروعات تحت التنفيذ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مبلغ ٣,٦ مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م.

وكانت الشركة قد بدأت بأعمال مشروع توسعة الأندلس مول حيث سيتم إضافة ٦,٠٠٠ متر مربع منها ٤,٠٠٠ متر مربع قابلة للتأجير وتتضمن ٢٧ وحدة بكلفة إجمالية تقدر بمبلغ ٢٤ مليون ريال سعودي. ومن المتوقع الانتهاء من أعمال التوسعة خلال النصف الأول من عام ٢٠١٦م. وبلغت تكلفة التوسعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ١٠,٧ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الشركة خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م بوضع التصاميم لمشروع تسوق في الأحياء هو مشروع طريق الأمير ماجد – جدة. وقد قامت الشركة بتوقيع عقد الأرض للمشروع لمدة ٢٥ سنة تبدأ من ١٤٣٦/٥/١هـ بإيجار يبلغ ٣,٨٥ مليون ريال سعودي سنويا عن الخمس سنوات الأولى ويزداد بعد ذلك طبقا للعقد. ومن المتوقع أن تنتهي الأعمال الإنشائية ويبدأ التأجير للمشروع خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٧م. وقد بلغت تكلفة المشروع المنصرفة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ٠,٠٤ مليون ريال سعودي ومن المتوقع أن تبلغ القيمة الإجمالية للمشروع ٢٤ مليون ريال سعودي.

وتتضمن المشروعات تحت التنفيذ مصاريف الطرح العام التي تعتبرها الشركة جزءً من المشاريع تحت التنفيذ والمستمرة حتى اكتمال الطرح العام. وتقر الشركة بأن هذه المصاريف سيتحملها الشركاء الحاليون. وتتضمن مصاريف الاكتتاب أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني للاكتتاب والمحاسب القانوني ومصاريف التعهد بالتغطية ومصاريف الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع والمصاريف الأخرى بالطرح بتكلفة متوقعة تقدر بمبلغ ١٩ مليون ريال سعودي، سيحملها المساهمين البائعين كاملةً

يبين الجدول التالي المشروعات تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٥٧: تفصيل المشروعات تحت التنفيذ**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول | ٢٠,٤٨٨ | ٣٩,٥٦١ | ٥٤,٥٨٤ | ٤٨,٤٧٨ | ٨٣,٤٤٣ |
| الصحافة سنتر | – | ٧,٠٥٠ | ١١,٥٢٤ | ١٠,٢٦٣ | – |
| التلال سنتر | – | ٦,٣٠٢ | ٩,٣٩٨ | ٩,٠٤٤ | ١٣,٥٣٥ |
| اليرموك سنتر | – | ٥,٦٠١ | ٨,٢٥٠ | ٧,٩٨٦ | – |
| مصاريف الطرح | – | – | ١,٠٥٦ | ١٧٥ | ٢,٧٨٨ |
| توسعة الأندلس مول | – | – | – | – | ١٠,٦٥١ |
| مشروع طريق الأمير ماجد – جدة | – | – | – | – | ٤٧ |
| **المجموع** | **٢٠,٤٨٨** | **٥٨,٥١٤** | **٨٤,٨١٢** | **٧٥,٩٤٦** | **١١٠,٤٦٤** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه، باستثناء ما ورد ذكره ضمن أصول الشركة وفقرة الالتزامات المحتملة التي سيتم تفصيلها لاحقاً في (فقرة ٦-٨-٧ من هذا القسم)، لا يوجد لدى الشركة أصول ثابتة مهمة مزمع شراؤها أو استئجارها.

## الممتلكات والمعدات

مثلت الممتلكات والمعدات ما نسبته ١,٠٪ من إجمالي الموجودات غير المتداولة للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وشكلت الأراضي والمباني ٩٤,٣٪ من إجمالي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في نفس التاريخ وهي عبارة عن صافي القيمة الدفترية لجزء من أرض ومبنى المركز الرئيسي للشركة وهو يمثل ٣٨٪ من المساحة الإجمالية للمبنى. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة كانت قد أعادت تصنيف هذا الجزء من الممتلكات الاستثمارية خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م إلى الممتلكات والمعدات.

وشكلت السيارات ما نسبته ١,٢٪ من إجمالي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في نفس التاريخ وهي عبارة عن خمس سيارات تستخدم لأغراض الشركة في المبنى الرئيسي والاندلس مول .وكذلك شكل الأثاث والمعدات المكتبية ما نسبته ٤,٦٪ من إجمالي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات.

كما هو موضح ضمن السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة، يتم احتساب الاستهلاكات على أساس العمر المقدر للأصل وفقاً لطريقة القسط الثابت.

يبين الجدول التالي صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م

**جدول ١٥٨: صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| أراضي | – | – | – | ٥,١٥٢ | ٥,١٥٢ |
| مباني | – | – | – | ٤,٥٩٣ | ٤,٤٣٣ |
| سيارات | ٨٤ | ٢٣٧ | ١٥٥ | ١٩٤ | ١١٩ |
| أثاث ومعدات مكتبية | ٣٨٦ | ٣٨٩ | ٤١٣ | ٣٥٠ | ٤٦٤ |
| **المجموع** | **٤٧٠** | **٦٢٦** | **٥٦٨** | **١٠,٢٨٩** | **١٠,١٦٨** |
| النسبة من إجمالي القيمة الدفترية | | | | | |
| أراضي | – | – | – | ٥٠,١٪ | ٥٠,٧٪ |
| مباني | – | – | – | ٤٤,٦٪ | ٤٣,٦٪ |
| سيارات | ١٧,٩٪ | ٣٧,٩٪ | ٢٧,٣٪ | ١,٩٪ | ١,٢٪ |
| أثاث ومعدات مكتبية | ٨٢,١٪ | ٦٢,١٪ | ٧٢,٧٪ | ٣,٤٪ | ٤,٦٪ |
| **المجموع** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٠,٠٨٤ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م نتيجة قيام الشركة بشراء سيارتين جديدتين خلال عام ٢٠١٣م بقيمة ٠,١٩٥ مليون تستخدم من قبل إدارة المشاريع، مما أدى إلى زيادة صافي القيمة الدفترية للسيارات لتصل إلى ٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م. وتراجعت صافي القيمة الدفترية للسيارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م نتيجة الاستهلاك.

ومثل الأثاث والمعدات المكتبية ما نسبته ٤,٦٪ من صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وهي عبارة عن الاثاث والمعدات المكتبية الموجودة في المبنى الرئيسي للشركة والاندلس مول. وقد ارتفعت صافي القيمة الدفترية للأثاث والمعدات بين ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م نتيجة قيام الشركة بتجديد بعض الأثاث والمعدات.

## ٦ – ٨ – ٣ المطلوبات المتداولة

مثلت المطلوبات المتداولة ما نسبته ١١,١٪ و١٠,١٪ و٨,٩٪ و٨,٨٪ من إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وانخفضت بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مدفوعة بتراجع المطلوبات لأطراف ذات علاقة بمبلغ ٧,٠ مليون ريال سعودي والجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي و بمبلغ ٣,١ مليون ريال سعودي ومخصص الزكاة الشرعية بمبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي. في المقابل، ارتفعت الإيجارات التي تم استلامها مقدما من المستأجرين بمبلغ ٤,١ مليون ريال سعودي والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى بمبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي.

## الإيجارات المقبوضة مقدماً

شكلت الإيجارات المقبوضة مقدماً ما نسبته ٢٢,٩٪ و٢٨,٠٪ و٣٦,٦٪ و٢٨,١٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي وهي تمثل الإيجارات التي يتم استلامها مقدماً من المستأجرين في الأندلس مول ومراكز تسوق الأحياء بالرياض وهي الصحافة سنتر واليرموك سنتر. ونظراً لان طبيعة الشركة عقارية فهي تستلم الإيجارات مقدماً على شكل سنوي أو نصف سنوي بحسب العقد الموقع مع المستأجر.

وارتفعت الإيجارات المقبوضة مقدماً من ٢٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٢٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م نتيجة للزيادة في أسعار التأجير في الأندلس مول. وتابع رصيد الإيجارات المدفوعة مقدما الارتفاع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م ليصل إلى ٣٤,٣ مليون ريال سعودي نظراً للزيادة في أسعار تأجير الأندلس مول بالإضافة إلى البدء بتأجير مراكز تسوق الأحياء الثلاثة في الرياض. وسجلت الإيجارات المقبوضة مقدماً تراجعاً كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م نتيجة تحقق إيجار العقود الخاصة بمركزي اليرموك والصحافة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

## الجزء المتداول من تسهيلات التورق الاسلامي

شكل الجزء المتداول من تسهيلات التورق الاسلامي ما نسبته ٦١,٧٪ و٦٠,٨٪ و٥٤,٦٪ و٢٩,٠٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م على التوالي، وهي ترتبط بأربعة قروض حصلت عليها الشركة خلال الفترة ما بين عام ٢٠١٢م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م من مصرف الراجحي لأغراض توسعية واستثمارية.

وانخفض الجزء المتداول من تسهيلات التورق الاسلامي من ٦٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٥١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م أي بتراجع بلغ ١١,٣ مليون ريال سعودي نتيجة قيام الشركة بتسديد كامل القرض الخاص بتمويل الأندلس مول.

وكان الجزء المتداول من تسهيلات التورق الاسلامي قد ارتفع كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م نتيجة استحقاق أقساط قرض تمويل إنشاء الشقق الفندقية ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول وإنشاء مشاريع التسوق بالأحياء.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة كانت قد حصلت على القرض الأول الذي بلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض بناء الأندلس مول في مدينة جدة. أما القرض الثاني فقد بلغ ٢٢٠ مليون ريال سعودي حصلت عليه الشركة لتمويل شراء حصة في مركز الحياة مول التجاري في مدينة الرياض. وبلغ القرض الثالث بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل ٦٠٪ من تكلفة بناء مشروع الشقق الفندقية ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول. وكان القرض الاخير بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي يهدف إلى تمويل ٦٠٪ من تكلفة بناء ثلاثة مراكز تسوق الأحياء بمدينة الرياض.

## ذمم دائنة

شكل رصيد الذمم الدائنة ما نسبته ٠,٢٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م. وبلغ الرصيد صفراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م نظراً لتسديد الشركة التزاماتها بشكل دوري قبل نهاية العام. ويمثل رصيد الدائنون المدفوعات لوكالات السفر والسياحة ومصاريف التنظيف والحراسة الامنية لمنشآت الشركة وهي الأندلس مول والمبنى الرئيسي.

## مطلوبات لأطراف ذات علاقة

شكلت المطلوبات لأطراف ذات علاقة ما نسبته ٤,٥٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة للشركة و١,٦٪ من إجمالي المطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. يبين الجدول التالي تفصيل المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٥٩: تفصيل المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة هامات العقارية | ٦,١٢٢ | ٤,٤٨٦ | ٤,٤٠٤ | ٥,٠٦٥ | ٤,٢٩٠ |
| شركة الأسواق المتطورة | – | – | – | – | ٤٩ |
| شركة الحياة العقارية | ٥,١١٥ | – | – | ١٩,٥٤٢ | – |
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب للاستثمار العقاري | ٦٩ | ٢,٨٣٤ | – | ٢,٨٣٤ | – |
| **المجموع** | **١١,٣٠٦** | **٧,٣٢٠** | **٤,٤٠٤** | **٢٧,٤٤١** | **٤,٣٣٩** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

وتضمنت المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ديسمبر ٢٠١٢م مبالغ كانت الشركة قد استلمتها من مركز حياة مول التجاري كدفعة من أرباح عام ٢٠١٣م مقدماً قبل توزيع أرباح العام وسددت منها ٥,٩ مليون ريال خلال عام ٢٠١٢م وتبقى منها مبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي بنهاية العام. كما وتضمنت المبالغ المستحقة لشركة هامات العقارية والمتعلقة بأعمال إدارة وتأجير الأندلس مول التي بدأت شركة هامات بالقيام بها ابتداء من يوليو ٢٠١١م بعد أن حلت محل شركة محمد عبدالعزيز الحبيب للاستثمار العقاري.

وتراجعت المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م نتيجة قيام الشركة بتسوية المبلغ المستحق لمركز حياة مول التجاري والذي كانت قد استلمته في عام ٢٠١٢م. هذا وتتضمن المطلوبات مبالغ مستحقة لشركة محمد عبدالعزيز الحبيب للاستثمار العقاري عبارة عن مصروفات تحملتها شركة محمد عبدالعزيز الحبيب للاستثمار العقاري خلال العام تخص الأندلس مول بلغت ٠,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى تكلفة بلغت ٢,٣ مليون ريال سعودي كسعي عن أرض تقع شمال مدينة جدة. وتشمل المطلوبات لأطراف ذات علاقة المبالغ المستحقة لشركة هامات العقارية التي هي عبارة عن أتعاب تشغيل وتأجير ونفقات أخرى متعلقة بالأندلس مول بلغت ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠١٣م.

وانخفضت المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م لتصل إلى ٤,٤ مليون ريال سعودي بعد تسديد المبالغ المستحقة لشركة محمد الحبيب عبارة عن مصروفات تحملتها شركة الحبيب خلال فترة سابقة وهي عبارة عن مصروفات تخص الأندلس مول ومبلغ السعي عن الأرض شمال مدينة جدة.

وحافظت المطلوبات لأطراف ذات علاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م على مستوى شبه ثابت مقارنة بنهاية عام ٢٠١٤م.

وخلال النصف الأول من عام ٢٠١٤م كانت الشركة قد استلمت مبلغ ١٩,٥ مليون ريال سعودي من مركز حياة مول التجاري كدفعة مقدمة عن أرباح عام ٢٠١٤م قبل توزيع أرباح العام. وقامت الشركة بتسوية هذه المبالغ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م من إجمالي حصة الشركة في أرباح العام.

## مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

شكلت المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى ما نسبته ٤,٩٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وارتفعت المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى بمقدار ٠,٣ مليون ريال سعودي بين ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٣١ ديسمبر ٢٠١٤م نتيجة للزيادة في مستحقات الموظفين ومصاريف الكهرباء والمياه.

وسجلت المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى ارتفاعاً بمبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م بسبب حجز الشركة لمبلغ ١,٤ مليون ريال سعودي كمبلغ لضمان حسن تنفيذ أعمال مقاول اليرموك سنتر بالإضافة إلى المبلغ المستحق لشركة منافع والمتعلق بمشروع طريق الأمير ماجد. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة كانت قد اشتركت مع شركة منافع لبناء مركز تسوق بالأحياء تبلغ حصة شركة الأندلس العقارية فيه ٧٠٪. ويمثل المبلغ المستحق إلى شركة منافع قيمة حصة شركة منافع القابضة البالغة ١,٢ مليون ريال سعودي من إجمالي قيمة أرض المشروع البالغة ٣,٨٥ مليون ريال سعودي.

ويوضح الجدول التالي المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٦٠: المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| تأمين ضمان أعمال | – | – | – | – | ١,٣٩٥ |
| شركة منافع القابضة | – | – | – | – | ١,١٥٥ |
| مستحقات موظفين | ٩٠٢ | ٨٢٣ | ١,٠٢٥ | ٧٥٠ | ٩٧٠ |
| نظافة وحراسة | ٧٩٧ | ٦٥٨ | ٦٤٦ | ١٣١ | ٦١٧ |
| كهرباء وماء | ٣٩٧ | ١١١ | ٢٢١ | ١٥٥ | – |
| أخرى | ١٣٠ | ١٢٢ | ١٧٠ | – | ٥٩٨ |
| **المجموع** | **٢,٢٢٦** | **١,٧١٤** | **٢,٠٦٢** | **١,٠٣٦** | **٤,٧٣٥** |
| النسبة من إجمالي المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى | | | | | |
| تأمين ضمان أعمال | – | – | – | – | ٢٩,٥٪ |
| شركة منافع القابضة | – | – | – | – | ٢٤,٤٪ |
| مستحقات موظفين | ٤٠,٥٪ | ٤٨,٠٪ | ٤٩,٧٪ | ٧٢,٤٪ | ٢٠,٥٪ |
| نظافة وحراسة | ٣٥,٨٪ | ٣٨,٤٪ | ٣١,٣٪ | ١٢,٦٪ | ١٣,٠٪ |
| كهرباء وماء | ١٧,٨٪ | ٦,٥٪ | ١٠,٧٪ | ١٥,٠٪ | – |
| أخرى | ٥,٨٪ | ٧,١٪ | ٨,٢٪ | – | ١٢,٦٪ |
| **المجموع** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** | **١٠٠,٠٪** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة وإدارة الشركة

شكلت مستحقات الموظفين ما نسبته ٤٠,٥٪ و٤٨,٠٪ و٤٩,٧٪ و٢٠,٥٪ من إجمالي المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م وتتضمن المبالغ المستحقة للموظفين والتي تخص الاجازات وتذاكر السفر ومكافآت الموظفين. وقد ارتفعت هذه المستحقات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م نتيجة ارتفاع رصيد الإجازات المستحقة. وقد انخفضت هذه المستحقات كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م نتيجة استهلاك أغلب الموظفين لرصيد الاجازات والتذاكر الخاصة بهم.

شكلت مصاريف النظافة والحراسة ما نسبته ١٣,٠٪ من إجمالي المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وتتضمن مصاريف النظافة والحراسة الخاصة بالأندلس مول. ويعود سبب الانخفاض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م إلى أن المبلغ المستحق يغطي مصاريف شهر واحد في حين أن المبلغ المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م يغطي مصاريف أكثر من شهر. وقد حافظت هذه المصاريف على مستوى شبه ثابت كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بنهاية عام ٢٠١٤م.

بلغت مصاريف الكهرباء والمياه ما نسبته ١٠,٧٪ من إجمالي المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وهي مصاريف الكهرباء والمياه للمكاتب والمقار المستخدمة من قبل الشركة في الأندلس مول. وقد انخفضت مصاريف الكهرباء والمياه المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م حيث أن المبلغ المستحق يغطي استخدام فترة ٢٧ يوم فقط مقارنة بفترة ٤٥ يوم يغطيها المبلغ المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م. أما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م فيشمل المبلغ المستحق استخدام فترة ٢٨ يوم، ويعود الارتفاع إلى الزيادة في استهلاك الكهرباء في نفس العام. وتصدر فواتير الكهرباء بالتقويم الهجري وبالتالي صدرت فواتير شهر يونيو وتم تسديدها في الشهر نفسه.

بلغت المصاريف المستحقة الاخرى ما نسبته ٨,٢٪ من إجمالي المستحقات والارصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وتتضمن أتعاب تدقيق حسابات الشركة وغيرها. ويعود سبب الزيادة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى الزيادة في أتعاب المراجعة الأولية لعام ٢٠١٤م بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. وارتفعت هذه المصاريف كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب مصاريف الدعاية والاعلان المستحقة عن الفترة بمبلغ ٠,٤ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى مبالغ تأمين مسترد مستلمة من المستأجرين بمبلغ ٠,١٢ مليون ريال سعودي قابلة للاسترداد بنهاية فترة عقد الإيجار.

## مخصص الزكاة الشرعية

يمثل مخصص الزكاة الشرعية المبلغ الذي جنبته الشركة تماشيا مع أنظمة مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. بلغ مخصص الزكاة ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م وارتفاع مخصص الزكاة خلال عام ٢٠١٣م بمبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي ليصل إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م نتيجة انخفاض مدفوعات الزكاة خلال عام ٢٠١٣م. وعاود مخصص الزكاة الانخفاض ليصل إلى ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م و١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م نتيجة ارتفاع المبالغ المسددة.

## ٦ – ٨ – ٤ المطلوبات غير المتداولة

تضمنت المطلوبات غير المتداولة مخصص تعويضات نهاية الخدمة الذي يتم تكوينه وفقاً لنظام العمل السعودي. وقد أدى الارتفاع في عدد الموظفين من ٢٦ موظفا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٣٤ موظفا بنهاية عام ٢٠١٣م إلى ارتفاع مخصص نهاية الخدمة من ٠,٨ مليون ريال سعودي إلى ١,٢ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. وارتفع مخصص تعويضات نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي بسبب الارتفاع في عدد الموظفين من ٣٤ في ديسمبر ٢٠١٣م إلى ٣٥ موظفا بنهاية عام ٢٠١٤م ومضي المدة للموظفين الذين زادت مدة خدمتهم بالشركة عن خمس سنوات وذلك وفقاً لنظام العمل السعودي. وحافظ مخصص نهاية الخدمة على مستوى شبه ثابت كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بنهاية عام ٢٠١٤م.

### تسهيلات التورق الإسلامي

حصلت الشركة على أربعة تسهيلات بنكية إسلامية (تورق) طويلة الأجل من مصرف الراجحي خلال الأعوام ٢٠٠٧م و٢٠٠٨م و٢٠١٢م و٢٠١٣م وذلك لأغراض متعددة. ويبين الجدول التالي تفاصيل هذه التسهيلات.

**جدول ١٦١: التسهيلات القائمة للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| نوع القرض | تاريخ التوقيع | قيمة التسهيلات (ألف ريال سعودي) | المستخدم من التسهيلات (ألف ريال سعودي) | مدة القرض بالسنوات | الغرض | عملة القرض | الضمان |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| تسهيلات إسلامية – مصرف الراجحي | ٢٠٠٧/٠١/١٧م | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | سبع سنوات | لتمويل بناء مشروع الاندلس مول | ريال سعودي | • توقيع سند لأمر من قبل رئيس مجلس الإدارة يغطي جميع الالتزامات<br>• كفالة غرم وأداء كل شريك على حسب حصته في رأس المال<br>• إفراغ العقار المقام عليه مجمع الأندلس مول لصالح مصرف الراجحي |
| تسهيلات إسلامية – مصرف الراجحي | ٢٠٠٨/٠١/١٦م | ٢٢٠,٠٠٠ | ٢٢٠,٠٠٠ | عشر سنوات | لتمويل شراء حصة استراتيجية في شركة حياة مول | ريال سعودي | • توقيع سند لأمر من قبل رئيس مجلس الإدارة يغطي جميع الالتزامات<br>• كفالة غرم وأداء كل شريك على حسب حصته في رأس المال<br>• أن تقوم الشركة بدفع مقدم ثمن قدره ٥٥٠ ألف ريال سعودي تعادل نسبة ٠,٢٥٪ من قيمة كل عقد بيع آجل وذلك عن طريق الخصم المباشر من حساب الشركة عند تنفيذ العقد<br>• سداد أقساط التمويل الجديدة شاملة الأرباح بحيث تكون بمبلغ ٢٤ مليون ريال سعودي للأعوام من ٢٠٠٩م حتى ٢٠١٤م وبمبلغ ٤٣ مليون ريال سعودي للأعوام من ٢٠١٥م حتى ٢٠١٨م<br>• إعادة تقييم عقار الأندلس مول المفرغ لصالح المصرف بواسطة مكتبين عقاريين معتمدين لدى مصرف الراجحي على أن لا تقل قيمته عن ٦٠٠ مليون ريال سعودي |
| تسهيلات إسلامية – مصرف الراجحي | ٢٠١٢/١١/٢١م | ١٠٠,٠٠٠ | ٥٠,٠٠٠ | سبع سنوات | لتمويل ما قيمته ٦٠٪ من تكلفة إنشاء الشقق المفروشة في جدة | ريال سعودي | • توقيع سند لأمر من قبل رئيس مجلس الإدارة يغطي جميع الالتزامات<br>• الالتزام بأن يكون نسبة التمويل إلى الملكية بين ٤٠٪– ٦٠٪<br>• الالتزام بتحويل الإيرادات إلى حسابه لدى المصرف<br>• الالتزام بتحويل إيرادات مشروع الشقق الفندقية إلى حسابه لدى المصرف<br>• الالتزام بتركيب نقاط البيع الخاصة بالمصرف بشكل حصري<br>• الالتزام بعدم تغيير هيكل الملكية للشركة بدون الحصول على موافقة المصرف<br>• الالتزام بتحويل ارباح حياة مول وداريين مول والبالغ قيمتها ٢٢ مليون ريال سعودي لحساب الشركة مع مصرف الراجحي كضمان للتسهيلات وتخويله بالتنفيذ عليها في حال وقوع أي حالة إخلال يستلزم ذلك<br>• الالتزام بتحويل إيرادات المستأجرين الرئيسيين في الاندلس مول والبالغ قيمتها ٣٧ مليون ريال سعودي لحساب الشركة مع مصرف الراجحي كضمان للتسهيلات وتخويله بالتنفيذ عليها في حال وقوع أي حالة إخلال يستلزم ذلك.<br>• الالتزام برهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها عن ٢٠٠٪ وتم بموجب ذلك رهن العقار الكائن في جدة والموضح بالصك رقم ٤٦٧ وتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ (أرض الأندلس سكوير). |

| نوع القرض | تاريخ التوقيع | قيمة التسهيلات (ألف ريال سعودي) | المستخدم من التسهيلات (ألف ريال سعودي) | مدة القرض بالسنوات | الغرض | عملة القرض | الضمان |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| تسهيلات إسلامية – مصرف الراجحي | ٢٠١٣/٠٧/٠١م | ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠ | خمس سنوات | لتمويل ما قيمته ٦٠٪ من تكلفة إنشاء الصحافة، التلال واليرموك سنتر بالرياض | ريال سعودي | • وقيع سند لأمر من قبل رئيس مجلس الإدارة يغطي جميع الالتزامات<br>• الالتزام بأن يكون نسبة التمويل إلى الملكية بين ٤٠٪– ٦٠٪<br>• الالتزام برهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها عن ٢٠٠٪ وتم بموجب ذلك ضمان هذه التسهيلات بموجب الرهن القائم على العقار الكائن في جدة والموضح بالصك رقم ٤٦٧ وتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ (أرض الأندلس سكوير).<br>• الالتزام بتحويل الإيرادات من الأسواق الجديدة (strip malls) بما لا يقل عن ١٢ مليون ريال سعودي بدأ من ٢٠١٦م لحساب الشركة مع مصرف الراجحي كضمان للتسهيلات وتخويله بالرجوع عليها في حال وقوع أي حالة إخلال تستلزم ذلك. |

المصدر: إدارة الشركة

## اتفاقيات التسهيلات مع مصرف الراجحي

حصلت الشركة في ٢٠٠٧/١/١٧م على تسهيل تورق إسلامي من مصرف الراجحي على شكل بيع عقود أجل لأسهم محلية بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح ٨٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل إنشاء مركز الاندلس مول التجاري. وهذا التورق مضمون بسند لأمر بكامل الالتزام (قيمة التورق وهامش الربح المستحق للمصرف) والبالغ مجموعهما ٢٦٨,٩ مليون ريال سعودي وكفالة غارم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة، وإفراغ العقار الخاص بالمركز على أن لا تقل قيمته السوقية عن ٤٠٠ مليون ريال سعودي والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المركز حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية متساوية خلال مدة سبع سنوات. بدأ سداد أول قسط في ٢٠٠٨/٣/٢٥م وأخر قسط كان في ٢٠١٤/١٢/٠٢م حيث تم سداد التورق بالكامل.

تجدر الإشارة إلى أن تكلفة التمويل الخاصة بتسهيل التورق الإسلامي أعلاه والبالغة ٦٨,٠ مليون ريال سعودي قد تم رسملتها في عام ٢٠٠٧م على مشروع الأندلس مول التجاري باعتبارها مناسبة للمعالجة المحاسبية لتكاليف التمويل الخاصة بالتسهيلات الائتمانية المتوافقة مع أحكام الشريعة الاسلامية، وذلك قبل أن تصدر لجنة معايير المحاسبة التابعة للهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين الرأي المهني رقم ٢/٩ بتاريخ ١٤٣١/٠٥/١٤هـ الموافق: ٢٠١٠/٠٤/٢٨م حول «رسملة تكاليف تمويل المرابحة للأصول الثابتة» والذي أشار إلى ضرورة «تحميل قيمة الأصل بتكلفة تمويل المرابحة بالنسبة للأصول التي لاتزال تحت التجهيز مع الأخذ في الاعتبار أنه متى ما أصبح الأصل جاهزا للاستخدام تعالج تكلفة تمويل المرابحة في الفترة التي تلي تجهيز الأصل كمصروفات تخص الفترة». وقد قامت الشركة بمعالجة تكاليف التمويل لتسهيلات التورق الإسلامي الجديدة التي حصلت عليها الشركة بعد صدور الرأي المهني عن لجنة معايير المحاسبة التابعة للهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بما يتوافق مع الرأي المهني المذكور.

وبإفتراض ان الشركة أتبعت الرأي المهني رقم ٢/٩ بتاريخ ١٤٣١/٠٥/١٤هـ الموافق: ٢٠١٠/٠٤/٢٨م حول «رسملة تكاليف تمويل المرابحة للأصول الثابتة»، فإن المبلغ الذي كان يتوجب رسملتة من تكلفة التمويل هو ١٨,٩ مليون ريال سعودي، على ان يتم احتساب مبلغ ٤٩,١ ريال سعودي المتبقي من تكاليف التمويل ضمن مصاريف التمويل للسنوات اللاحقة حتى انتهاء مدة القرض.

وتجدر الإشارة إلى أن المعالجة المحاسبية التي اعتمدتها الشركة (رسملة تكاليف التمويل) في تسجيل تكلفة التمويل والموضحة في الفقرة السابقة أدت إلى زيادة الدخل للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م بمبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي و ٢,٥ مليون ريال سعودي على التوالي، فيما أدت هذه المعالجة إلى تخفيض الدخل بمبلغ ٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م ذلك مقارنة بناتج الدخل فيما لو قامت الشركة باعتماد المعالجة المحاسبية البديلة (احتساب تكلفة التمويل كمصروفات تخص الفترة). ومن ناحية أخرى، أدت المعالجة المحاسبية التي اعتمدتها الشركة إلى زيادة رصيد الأصول غير المتداولة للشركة بمبلغ ٤٠,٩ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م تشكل ٣,٩٪ من إجمالي أصول الشركة. وحيث أنه قد تم سداد قيمة التورق بالكامل في عام ٢٠١٤م، فإنه لن يكون هناك أثر جوهري للمعالجة المحاسبية المتبعة لتكلفة التمويل على قائمة الدخل في الفترات اللاحقة، وإنما سيكون الأثر محدودا بزيادة في مبلغ الإهلاك السنوي بمقدار ١,٥ مليون ريال سعودي.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أنه فيما يتعلق بالمعالجة المحاسبية التي اعتمدتها الشركة في تسجيل تكلفة التمويل المقدم للشركة من قبل مصرف الراجحي، فإنه لن يكون هناك أثر جوهري لتلك المعالجة المحاسبية على قائمة الدخل في الفترات اللاحقة، حيث سيكون الأثر محدوداً على دخل الفترات اللاحقة متمثلاً بمبلغ الإهلاك السنوي البالغ ١,٥ مليون ريال سعودي.

وفي تاريخ ٢٠٠٨/١/١٦م حصلت الشركة على تسهيل تورق إسلامي من مصرف الراجحي على شكل بيع عقود أجل لأسهم محلية بمبلغ ٢٢٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح ٦,٢٥٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل صفقة شراء مركز حياة مول التجاري، والتورق مضمون بسند لأمر بكامل الالتزام (قيمة التورق وهامش الربح المستحق للمصرف) والبالغ مجموعهما ٣١٦ مليون ريال سعودي وكفالة غارم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة. وإفراغ العقار الخاص بالأندلس مول 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 على مدة عشر سنوات وبدأ سداد أول قسط في ٢٠٠٩/٠٣/١٤م وأخر قسط سيكون في ٢٠١٨/٠٣/١٤م.

وحصلت الشركة في تاريخ ٢٠١٢/١١/٢١م على عقد تسهيل تورق إسلامي من مصرف الراجحي على شكل عقود بيع أجل لسلع بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح يعادل السايبور (SIBOR) زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشروع ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول. وقد حصلت الشركة على مبلغ ٩٠ مليون ريال سعودي حتى تاريخ القوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وهذا التورق مضمون بسند لأمر بكامل الالتزام (قيمة التورق وهامش الربح المستحق للمصرف) والبالغ مجموعهما ٦٣,١ مليون ريال سعودي ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها عن ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات الشقق الفندقية المستقبلية وكذلك

إيجارات المستأجرين الرئيسيين في الأندلس مول حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية على مدة سبع سنوات. بدأ سداد أول قسط في ٢٠١٣/١٠/٠٣م وأخر قسط سيكون في ٢٠٢٢/٦/٨م.

وفي تاريخ ٢٠١٣/٠٧/٠١م حصلت الشركة على عقد تسهيل تورق إسلامي من مصرف الراجحي على شكل عقود بيع أجل لسلع بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي وبهامش ربح يعادل السايبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشاريع المراكز التجارية في أحياء الصحافة والتلال واليرموك بمدينة الرياض. وقد حصلت الشركة على مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي حتى تاريخ صدور القوائم المالية للفترة ٣٠ يونيو ٢٠١٥م. وهذا التورق مضمون بسند لأمر بكامل الالتزام (قيمة التورق وهامش الربح المستحق للمصرف) والبالغ مجموعهما ٢٤,١ مليون ريال سعودي وكفالة غارم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها عن ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المراكز التجارية المستقبلية وكذلك إيجارات المستأجرين الرئيسيين في الأندلس مول حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية على مدة خمس سنوات. بدأ سداد أول قسط في ٢٠١٤/٠٦/٢٦م وأخر قسط سيكون في ٢٠١٨/١٢/٢٦م.

ويبين الجدول التالي جدول سداد القروض كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

**جدول ١٦٢: تفاصيل سداد التسهيلات التي حصلت عليها الشركة**

| ألف ريال سعودي | تسهيل بنكي لتمويل شراء حصة في مركز الحياة مول التجاري | تسهيل بنكي لتمويل بناء ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول | تسهيل بنكي لتمويل إنشاء مشاريع التسوق في الأحياء | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| ٢٠٠٩م | ٢٤,٠٠٠ | – | – | ٢٤,٠٠٠ |
| ٢٠١٠م | ٢٤,٠٠٠ | – | – | ٢٤,٠٠٠ |
| ٢٠١١م | ٢٤,٠٠٠ | – | – | ٢٤,٠٠٠ |
| ٢٠١٢م | ٢٤,٠٠٠ | – | – | ٢٤,٠٠٠ |
| ٢٠١٣م | ٢٤,٠٠٠ | ١,٥٧٧ | – | ٢٥,٥٧٧ |
| ٢٠١٤م | ٢٤,٠٠٠ | ٢,٦٦٤ | ٨١٧ | ٢٧,٤٨١ |
| ٢٠١٥م | ٤٣,٠٠٠ | ٨,٣٥٧ | ١,٠٧٩ | ٥٢,٤٣٦ |
| ٢٠١٦م | ٤٣,٠٠٠ | ١٣,٧٠٦ | ٥,٧٥٥ | ٦٢,٤٦١ |
| ٢٠١٧م | ٤٣,٠٠٠ | ١٧,٢٤٣ | ٧,٣١٢ | ٦٧,٥٥٥ |
| ٢٠١٨م | ٤٣,٠٠٠ | ٢٠,٧٦٦ | ٧,٣١٢ | ٧١,٠٧٨ |
| ٢٠١٩م | – | ٢٠,٧٦٦ | ١,٨٢٦ | ٢٢,٥٩٢ |
| ٢٠٢٠م | – | ١٥,٠٠٩ | – | ١٥,٠٠٩ |
| ٢٠٢١م | – | ٩,٢٥٢ | – | ٩,٢٥٢ |
| ٢٠٢٢م | – | ٤,٦٢٦ | – | ٤,٦٢٦ |
| **المجموع** | **٣١٦,٠٠٠** | **١١٣,٩٦٦** | **٢٤,١٠١** | **٤٥٤,٠٦٧** |

المصدر: إدارة الشركة

## مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يمثل الجدول التالي حركة مخصص مكافأة نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٦٣: حركة مخصص مكافأة نهاية الخدمة**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٤٧٨ | ٨٠٧ | ١,١٦٥ | ١,١٦٥ | ١,٦٢٤ |
| مخصص خلال السنة | ٣٩٨ | ٣٧٤ | ٤٥٩ | – | ٦٨ |
| المسدد خلال السنة | (٦٩) | (١٦) | – | – | (٤١) |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر | ٨٠٧ | ١,١٦٥ | ١,٦٢٤ | ١,١٦٥ | ١,٦٥١ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة وإدارة الشركة

أدى الارتفاع في عدد الموظفين من ٢٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٣٨ موظفاً كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م إلى ارتفاع مخصص مكافأة نهاية الخدمة من ٠,٨ مليون ريال سعودي إلى ١,٧ مليون ريال سعودي.

## ٦ – ٨ – ٥ حقوق المساهمين

**جدول ١٦٤: تفصيل حقوق المساهمين**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| رأس المال | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٣٥,٥٩١ | ٤٤,١٤٧ | ٥٢,٨٢٧ | ٤٤,١٤٧ | ٥٢,٨٢٨ |
| أرباح مبقاة | ٢٣٣,٢٠٠ | ٣١٠,١٩٨ | ٣٨٨,٣٢٤ | ٣٥٣,٥١١ | ٧٩,٥٤١ |
| **مجموع حقوق المساهمين** | **٦١١,٧٩١** | **٦٩٧,٣٤٥** | **٧٨٤,١٥١** | **٧٤٠,٦٥٨** | **٨٣٢,٣٦٩** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

ارتفعت حقوق المساهمين من ٦١١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٦٩٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م أي بزيادة قدرها ٨٥,٦ مليون ريال سعودي وذلك نتيجة زيادة الارباح المبقاة والاحتياطي النظامي مدفوعة بارتفاع صافي الدخل الذي حققته الشركة لعام ٢٠١٣م.

وفي ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م، أدت الزيادة في الأرباح المبقاة والاحتياطي النظامي إلى زيادة حقوق المساهمين بمبلغ ٨٦,٨ مليون ريال سعودي لتصل إلى ٧٨٤,٢ مليون ريال سعودي مدفوعا بارتفاع صافي الدخل الذي حققته الشركة لعام ٢٠١٤م.

وتابعت حقوق المساهمين الارتفاع كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م لتصل إلى ٨٣٢,٤ مليون ريال سعودي أي بارتفاع قدره ٤٨,٢ مليون ريال سعودي مدفوعا بارتفاع صافي الدخل الذي حققته الشركة خلال الستة أشهر المنتهية في ٢٠١٥م. وقامت الشركة بزيادة رأس المال بمبلغ ٣٥٧ مليون ريال سعودي ليصل الى ٧٠٠ مليون ريال سعودي وذلك عن طريق التحويل من حساب الارباح المبقاة.

## ٦ – ٨ – ٦ مؤشرات الأداء الرئيسية للميزانية العامة

**جدول ١٦٥: مؤشرات الأداء الرئيسية للميزانية العامة**

| مؤشرات الأداء الرئيسية | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| العائد على الأصول | ٨,١٪ | ٨,٥٪ | ٨,٢٪ | ٤,٢٪ | ٤,٤٪ |
| العائد على حقوق المساهمين | ١٢,١٪ | ١٢,٣٪ | ١١,١٪ | ٥,٨٪ | ٥,٨٪ |
| الموجودات المتداولة/المطلوبات المتداولة | ٥٨,٣٪ | ٦٢,٩٪ | ٤٥,٤٪ | ٦٠,٩٪ | ٤٦,٥٪ |
| إجمالي المطلوبات/إجمالي الموجودات | ٣٢,٩٪ | ٣٠,٧٪ | ٢٥,٦٪ | ٢٨,٢٪ | ٢٤,٣٪ |
| إجمالي المطلوبات/إجمالي حقوق الملكية | ٤٩,١٪ | ٤٤,٣٪ | ٣٤,٣٪ | ٣٩,٣٪ | ٣٢,٠٪ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

ارتفع العائد على الأصول من ٨,١٪ خلال عام ٢٠١٢م إلى ٨,٥٪ خلال عام ٢٠١٣م وذلك بسبب ارتفاع إيرادات التأجير وحصص الشركة في صافي دخل الشركات الزميلة مما أدى إلى ارتفاع صافي الربح بنسبة ١٦٪. وانخفض العائد على الأصول إلى ٨,٢٪ خلال عام ٢٠١٤م بسبب الزيادة في إجمالي الأصول بنسبة ٧,١٪ والمتمثلة في زيادة الاستثمارات في الشركات الزميلة (كما هو موضح سابقاً ضمن تحليل الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة) والمشروعات تحت التنفيذ، في حين ارتفع صافي الدخل بنسبة ١,٥٪ مقارنة بعام ٢٠١٣م.

أما خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م فقد سجل العائد على الأصول ارتفاعاً طفيفاً من ٤,٢٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م ليبلغ ٤,٤٪ مدفوعاً بالزيادة في إيرادات التأجير بنسبة ٢٤,٥٪ بعد أن بدأ تشغيل الصحافة سنتر واليرموك سنتر خلال النصف الأول من عام ٢٠١٥م مما ساهم في زيادة صافي الدخل بنسبة ١١,٣٪.

ارتفع العائد على حقوق المساهمين من ١٢,١٪ خلال عام ٢٠١٢م إلى ١٢,٣٪ خلال عام ٢٠١٣م بسبب ارتفاع صافي الربح من ٧٣,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى ٨٥,٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م. وانخفض العائد على حقوق المساهمين الى ١١,١٪ في عام ٢٠١٤م بسبب الزيادة في حقوق المساهمين بنسبة ١٢,٥٪ في حين ارتفع صافي الدخل بنسبة ١,٥٪ مقارنة بعام ٢٠١٣م. ونتجت الزيادة في حقوق المساهمين عن الزيادة في رصيد الارباح المبقاة والاحتياطي النظامي. وحافظ العائد على حقوق المساهمين على نسبة ثابتة عند ٥,٨٪ خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.

ارتفعت نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة من ٥٨,٣٪ في عام ٢٠١٢م إلى ٦٢,٩٪ في عام ٢٠١٣م بسبب الزيادة في دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى نتيجة استئجار أراض بهدف إقامة مراكز تسوق الأحياء عليها. وفي عام ٢٠١٤م، انخفضت نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة إلى ٤٥,٤٪ مدفوعة بشكل رئيسي بتراجع مستحقات من أطراف ذوي علاقة بسبب قيام الشركة خلال عام ٢٠١٤م بتحويل إجمالي المبالغ المستحقة من شركة الأسواق المتطورة مقابل دعم رأسمالها العامل والبالغة ٤٣,٤ مليون ريال سعودي إلى استثمار في هذه الشركة مما أدى إلى تراجع المبالغ المستحقة من أطراف ذوي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م مقارنة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م.

وارتفعت نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة من ٤٥,٤٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م إلى ٤٦,٥٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب الزيادة في الموجودات المتداولة بمبلغ ٢,٤ مليون ريال سعودي مدفوعة بشكل رئيسي بالزيادة في النقد والنقد المماثل بمبلغ ٧,١ مليون ريال سعودي بعد حصول الشركة على دفعة من التسهيلات البنكية لتمويل بناء مراكز التلال سنتر. هذا وارتفعت المطلوبات المتداولة بمبلغ ٣,٠ مليون ريال سعودي نتيجة الزيادة في الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي بمبلغ ٨,٢ مليون ريال سعودي وارتفعت المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى بمبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي نتيجة حجز ضمان حسن تنفيذ أعمال اليرموك سنتر بالإضافة إلى الدفعة المقدمة

لشركة منافع مقابل حصة الشركة من إيجار أرض مشروع طريق الأمير ماجد في جدة (مشروع تسوق في الأحياء).

انخفضت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات من ٣٢,٩٪ في عام ٢٠١٢م إلى ٣٠,٧٪ في عام ٢٠١٣م مدفوعة بشكل رئيسي بالاستثمار في أراضي بالإضافة إلى الزيادة في المشاريع تحت التنفيذ. كما وانخفضت النسبة في عام ٢٠١٤م إلى ٢٥,٦٪ بسبب الزيادة في أجمالي الموجودات وذلك نتيجة الزيادة في الاستثمارات في شركات زميلة والمشروعات تحت التنفيذ في الوقت الذي انخفض فيه رصيد تسهيلات التورق الإسلامي نتيجة تسديد دفعات من التسهيلات.

وانخفضت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات من ٢٥,٦٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٢٤,٣٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب تراجع إجمالي المطلوبات مدفوعاً بانخفاض رصيد تسهيلات التورق الإسلامي بمبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي نتيجة تسديد دفعات من التسهيلات بالرغم من الزيادة في المطلوبات المتداولة. كما ارتفع إجمالي الموجودات بمبلغ ٤٥,٦ مليون ريال سعودي بسبب الزيادة في المشروعات تحت التنفيذ المرتبطة.

انخفضت نسبة اجمالي المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين من ٤٩,١٪ في عام ٢٠١٢م إلى ٤٤,٣٪ في عام ٢٠١٣م نتيجة الزيادة في رصيد الأرباح المبقاة على الرغم من الزيادة في رصيد تسهيلات التورق الإسلامي بمبلغ ٨,١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. كما وانخفضت النسبة في عام ٢٠١٤م لتصل إلى ٣٤,٣٪ بشكل رئيسي بسبب الانخفاض في رصيد تسهيلات التورق الإسلامي نتيجة تسديد دفعات من التسهيلات. كما وارتفعت حقوق الملكية بمبلغ ٨٦,٨ مليون ريال بين عامي ٢٠١٣م و٢٠١٤م نتيجة الزيادة في رصيد الارباح المبقاة والاحتياطي النظامي.

وانخفضت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين من ٣٤,٣٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م إلى ٣٢,٠٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب تراجع إجمالي المطلوبات بمبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي (كما تم ذكره سابقاً). بالإضافة إلى ذلك، ارتفع إجمالي حقوق المساهمين بمبلغ بمبلغ ٤٨,٢ مليون ريال سعودي نتيجة الزيادة في رصيد الارباح المبقاة.

### ٦ – ٨ – ٧ الالتزامات المحتملة

لدى الشركة ارتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء ممتلكات استثمارية بلغت ٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بمبلغ ١١,٠ مليون ريال سعودي كما في يونيو ٢٠١٤م.

كما ولدى الشركة التزامات متعلقة بعقود إيجار الأراضي التي تقام عليها مشاريع مراكز تسوق الأحياء وهي على الشكل التالي:

**جدول ١٦٦: التزامات التأجير المرتبطة بمشاريع مراكز تسوق الأحياء**

| اسم المشروع | تاريخ بداية الإيجار | مدة الإيجار | قيمة الإيجار (ألف ريال سعودي) | طريقة السداد |
|---|---|---|---|---|
| الصحافة سنتر | ٢٠١٤م | ٢٠ سنة هجرية | ٦٤,٠٨٢ | دفعة سنوية مقدمة |
| التلال سنتر | ٢٠١٤م | ٢٠ سنة ميلادية | ٦٠,٧٧٥ | دفعة سنوية مقدمة |
| اليرموك سنتر | ٢٠١٤م | ٢٠ سنة ميلادية وشهرين | ٦٧,٥٢٢ | دفعة سنوية مقدمة |
| طريق الأمير ماجد | ٢٠١٥م | ٢٥ سنة هجرية | ١٥٩,٦٤٠ | دفعة سنوية مقدمة |

المصدر: إدارة الشركة

كما ولدى الشركة التزامات تسديد أقساط متعلقة بالتسهيلات البنكية التي حصلت عليها الشركة وهي على الشكل التالي:

**جدول ١٦٧: التزامات تسديد تسهيلات بنكية**

| ألف ريال سعودي | تسهيل بنكي لتمويل شراء حصة في مركز الحياة مول التجاري | تسهيل بنكي لتمويل بناء ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول | تسهيل بنكي لتمويل إنشاء مشاريع التسوق في الأحياء | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| ٢٠١٥م | ٤٣,٠٠٠ | ٨,٣٥٧ | ١,٠٧٩ | ٥٢,٤٣٦ |
| ٢٠١٦م | ٤٣,٠٠٠ | ١٣,٧٠٦ | ٥,٧٥٥ | ٦٢,٤٦١ |
| ٢٠١٧م | ٤٣,٠٠٠ | ١٧,٢٤٣ | ٧,٣١٢ | ٦٧,٥٥٥ |
| ٢٠١٨م | ٤٣,٠٠٠ | ٢٠,٧٦٦ | ٧,٣١٢ | ٧١,٠٧٨ |
| ٢٠١٩م | – | ٢٠,٧٦٦ | ١,٨٢٦ | ٢٢,٥٩٢ |
| ٢٠٢٠م | – | ١٥,٠٠٩ | – | ١٥,٠٠٩ |
| ٢٠٢١ | – | ٩,٢٥٢ | – | ٩,٢٥٢ |
| ٢٠٢٢ | – | ٤,٦٢٦ | – | ٤,٦٢٦ |
| **المجموع** | **١٧٢,٠٠٠** | **١٠٩,٧٢٥** | **١٥,٩٧٢** | **٣٠٥,٠٠٩** |

المصدر: إدارة الشركة

**جدول ١٦٨: نسبة التسهيلات من إجمالي الرسملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| إجمالي تسهيلات التورق | ٢٦٠,٧٥٢ | ٢٦٨,٢٠٦ | ٢٢٤,٩٢٧ | ٢٣٣,٧٦٧ | ٢٢٧,٤٩٠ |
| حقوق المساهمين | | | | | |
| رأس المال | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٣٥,٥٩١ | ٤٤,١٤٧ | ٥٢,٨٢٧ | ٤٤,١٤٧ | ٥٢,٨٢٨ |
| أرباح مبقاة | ٢٣٣,٢٠٠ | ٣١٠,١٩٨ | ٣٨٨,٣٢٤ | ٣٥٣,٥١١ | ٧٩,٥٤١ |
| مجموع حقوق المساهمين | ٦١١,٧٩١ | ٦٩٧,٣٤٥ | ٧٨٤,١٥١ | ٧٤٠,٦٥٨ | ٨٣٢,٣٦٩ |
| إجمالي الرسملة | ٨٧٢,٥٤٣ | ٩٦٥,٥٥١ | ١,٠٠٩,٠٧٨ | ٩٧٤,٤٢٥ | ١,٠٥٩,٨٥٩ |
| إجمالي القروض/ إجمالي الرسملة | ٪٢٩,٩ | ٪٢٧,٨ | ٪٢٢,٣ | ٪٢٤,٠ | ٪٢١,٥ |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

انخفضت نسبة تسهيلات التورق من إجمالي الرسملة من ٢٩,٩٪ كما في عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م إلى ٢١,٥٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وذلك بسبب قيام الشركة بتسديد الأقساط المستحقة للتسهيلات الممنوحة من بنك الراجحي بالإضافة إلى الزيادة في حقوق المساهمين نتيجة تراكم الأرباح غير الموزعة على الرغم من حصول الشركة على تسهيلات لتمويل مشروع الشقق الفندقية ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ومشروع انشاء ثلاثة مراكز تسوق في الأحياء بمدينة الرياض.

## ٦ – ٩ التدفقات النقدية

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٦٩: قائمة التدفقات النقدية**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | | | | |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٧٦,٤٨٠ | ٨٧,١٥٣ | ٨٨,٣٩٢ | ٤٤,٤٢٤ | ٤٩,٣٩١ |
| تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | | | | | |
| حصة الشركة من أرباح شركات زميلة | (٩,٩٠٦) | (١٢,٩٣٣) | (١٣,١٣٤) | (١٨,٠٢٨) | (١٨,٣١٦) |
| حصة الشركة من استثمارات في مشاريع مشتركة | (١٨,٤٩٧) | (٢٠,٢٢٠) | (٢١,٥٥٧) | – | – |
| استهلاكات ممتلكات استثمارية | ١٠,١٤٠ | ١٠,١٨٩ | ١٠,١٨٩ | ٥,١٥٧ | ٥,٨٢٠ |
| استهلاكات ممتلكات ومعدات | ٢٦٨ | ١٨٧ | ٢٤٣ | ٦٢ | ٢١١ |
| المكون لمكافأة نهاية الخدمة | ٣٩٨ | ٣٧٥ | ٤٥٩ | – | ٦٨ |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامي | ١١,٠٧٨ | ١٠,٢٧٠ | ٩,٤١٢ | ٤,٦٦٨ | ٣,٩٨٥ |
| | (٦,٥١٩) | (١٢,١٣٢) | (١٤,٣٨٨) | (٨,١٤١) | (٨,٢٣٢) |
| زيادة (نقص) في الموجودات التشغيلية | | | | | |
| ذمم المستأجرين | (٣,٦٠٣) | ٩٠٩ | (٢,٤٥٩) | (١,٧٣٢) | (٧٨٧) |
| التغير في أرصدة الأطراف ذوي العلاقة | ٨,٠٠٤ | ٦,٢٣٨ | ١٨٥ | ٢٠,٨٤٧ | ١,٠٦٢ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | (٢,١٥٥) | (٦,٢٨٥) | (٦,٣٠٦) | (٣,٣٧٣) | ٤,٢٨٩ |
| المحصل من توزيعات أرباح مستلمة | ٢٩,٤٩٧ | ٩,٢٢٠ | ٢١,٥٥٧ | ١٢,٠٧٣ | ١٨,٨٨٩ |
| | ٣١,٧٤٣ | ١٠,٠٨٢ | ١٢,٩٧٧ | ٢٧,٨١٥ | ٢٣,٤٥٣ |
| الزيادة (النقص) في المطلوبات التشغيلية | | | | | |
| ايجارات مقبوضة مقدما | ١,٩٠٢ | ٥,٢٥٧ | ٥,٩٢١ | (٢,٢٤٤) | (٧,٠٩٧) |
| ذمم دائنة | (١,٠٢٦) | (١٦٢) | – | – | – |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | ٩٩١ | (٥١١) | ٣٤٧ | (٦٧٨) | ٢,٦٧٣ |

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| | ١,٨٦٧ | ٤,٥٨٤ | ٦,٢٦٨ | (٢,٩٢٢) | (٤,٤٢٤) |
| فائض النقد من التشغيل | | | | | |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (٦٨) | (١٦) | – | – | (٤١) |
| الزكاة الشرعية المدفوعة | (٣,١٧٣) | (١,٠٨٦) | (٢,١٥٩) | (١,٧٣٩) | (١,٨٩٣) |
| **صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية** | **١٠٠,٣٣٠** | **٨٨,٥٨٥** | **٩١,٠٩٠** | **٥٩,٤٣٧** | **٥٨,٢٥٤** |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية | | | | | |
| إضافات استثمارات في شركات زميلة | – | – | (٨,٠٨٩) | – | – |
| تمويل شركة الأسواق المتطورة | (٥,٥٠٠) | – | – | (١١,٨٠٠) | – |
| شراء حصة ملكية في شركة هامات العقارية | (٤٤,٤٣٤) | – | – | – | – |
| شراء حصة ملكية في شركة زميلة | – | – | – | (١٢٥) | |
| شراء ممتلكات استثمارية | (٢٦,٦٥٠) | – | – | – | – |
| استثمار في مساهمة في أراضي | – | (٤٨,٥٩١) | – | | |
| إضافات مشروعات تحت التنفيذ | (٩,٢٦٣) | (٣٨,٢٩٨) | (٢٣,٠٩٤) | (١٤,٥٢٨) | (٤٦,٠٠٥) |
| شراء ممتلكات ومعدات | (١٣٢) | (٣٤٣) | (١٨٥) | (٤٣) | (١٤٦) |
| **صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية** | **(٨٥,٩٧٩)** | **(٨٧,٢٣٢)** | **(٣١,٣٦٨)** | **(٢٦,٤٩٦)** | **(٤٦,١٥١)** |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | | | | |
| المستلم من تسهيلات التورق الإسلامي | – | ٦٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠ |
| المسدد لتسهيلات التورق الإسلامي | (٥٠,٧٠٩) | (٥١,٤٧٧) | (٥٢,٢٩٤) | (٣٨,٩٨٥) | (٣٣,٧٤٧) |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامي المدفوعة | (١١,٧٠٥) | (١٢,٥١٤) | (١٣,٦٠١) | (١١,٥٧٧) | (١١,٢٩٩) |
| **صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية** | **(٦٢,٤١٤)** | **(٣,٩٩١)** | **(٥٥,٨٩٥)** | **(٤٠,٥٦٢)** | **(٥,٠٤٦)** |
| صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المماثل | (٤٨,٠٦٣) | (٢,٦٣٨) | ٣,٨٢٧ | (٧,٦٢١) | ٧,٠٥٧ |
| النقد في بداية الفترة | ٥٩,٩٣٨ | ١١,٨٧٥ | ٩,٢٣٧ | ٩,٢٣٧ | ١٣,٠٦٤ |
| **النقد في نهاية الفترة** | **١١,٨٧٥** | **٩,٢٣٧** | **١٣,٠٦٤** | **١,٦١٦** | **٢٠,١٢١** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

يوضح الجدول التالي ملخص قائمة التدفقات النقدية للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٧٠: ملخص قائمة التدفقات النقدية**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | ١٠٠,٣٣٠ | ٨٨,٥٨٥ | ٩١,٠٩٠ | ٥٩,٤٣٧ | ٥٨,٢٥٤ |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية | (٨٥,٩٧٩) | (٨٧,٢٣٢) | (٣١,٣٦٨) | (٢٦,٤٩٦) | (٤٦,١٥١) |
| صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية | (٦٢,٤١٤) | (٣,٩٩١) | (٥٥,٨٩٥) | (٤٠,٥٦٢) | (٥,٠٤٦) |
| **صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المماثل** | **(٤٨,٠٦٣)** | **(٢,٦٣٨)** | **٣,٨٢٧** | **(٧,٦٢١)** | **٧,٠٥٧** |
| النقد في بداية الفترة | ٥٩,٩٣٨ | ١١,٨٧٥ | ٩,٢٣٧ | ٩,٢٣٧ | ١٣,٠٦٤ |
| **النقد في نهاية الفترة** | **١١,٨٧٥** | **٩,٢٣٧** | **١٣,٠٦٤** | **١,٦١٦** | **٢٠,١٢١** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

## التدفقات النقدية – نظرة عامة

شكلت التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية المصدر الرئيسي لسيولة الشركة خلال الفترة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٤م وتمكنت الشركة من تغطية نفقاتها الاستثمارية والتمويلية من خلال النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية خلال عام ٢٠١٤م. أما خلال عام ٢٠١٢م، فقد فاق النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية والتمويلية النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية وبالتالي تراجع النقد والنقد المماثل خلال العام بمبلغ ٤٨,١ مليون ريال سعودي. وفي عام ٢٠١٣م، فقد فاق النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية والتمويلية مما أدى إلى تراجع النقد والنقد المماثل بمبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي مقارنة بتراجع بلغ ٤٨,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م وذلك بسبب الزيادة في النقد الناتج من الأنشطة التمويلية بعد حصول الشركة على تسهيل تورق إسلامي.

أما خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م فقد فاق النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية والتمويلية النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية وبالتالي تراجع النقد والنقد المماثل خلال الفترة بمبلغ ٧,٦ مليون ريال سعودي. وفي المقابل تمكنت الشركة من تغطية نفقاتها الاستثمارية والتمويلية من خلال النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وبالتالي ارتفع رصيد النقد والنقد المماثل بمبلغ ٧,١ مليون ريال سعودي.

بلغ رصيد النقد والنقد المماثل ١١,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م وانخفض بشكل طفيف إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م. ويعود سبب الانخفاض إلى تراجع النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية الذي بلغ ٧٨,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م نتيجة تراجع المبالغ التي استلمتها الشركة من توزيعات الأرباح من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة مقارنة بعام ٢٠١٢م الذي كان يتضمن توزيعات نقدية إضافية من مركز حياة مول التجاري بمبلغ ١١ مليون ريال كدفعة من أرباح عام ٢٠١٣م. وفي المقابل سجل النقد من الأنشطة التمويلية فائضاً نتيجة حصول الشركة على تسهيلات بنكية لتمويل مراكز تسوق الأحياء في الرياض والذي عوض جزءاً من التراجع في الأنشطة التشغيلية.

وقد عاد رصيد النقد والنقد المماثل ليرتفع خلال عام ٢٠١٤م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي أي بزيادة قدرها ٣,٨ مليون ريال سعودي وذلك نتيجة التراجع في النقد المستخدم في الانشطة الاستثمارية حيث أنجزت الشركة معظم أعمال الإنشاء في مراكز تسوق الأحياء (الصحافة سنتر واليرموك سنتر والتلال سنتر). وارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية والذي بلغ ٥٥,٩ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٤م حيث واصلت الشركة سداد اقساط القروض التي حصلت عليها.

وسجل النقد والنقد المماثل ارتفاعاً من ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م ليصل إلى ٢٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بسبب تراجع العجز في النقد من الأنشطة التمويلية بمبلغ ٣٥,٥ مليون ريال سعودي حيث حصلت الشركة على مبلغ ٤٠ مليون ريال سعودي من التسهيلات المتوفرة لتمويل انجاز المشاريع التي تنفذها الشركة (مقابل ١٠ مليون ريال سعودي حصلت عليها الشركة خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٤م) وكذلك انخفاض الأقساط المسددة نتيجة لاستكمال سداد قرض تمويل الأندلس مول بنهاية عام ٢٠١٤م. وكان النقد المستخدم في الانشطة الاستثمارية قد ارتفع بمبلغ ١٩,٧ مليون ريال سعودي بسبب التقدم في إنجاز مشروع الشقق الفندقية ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ومشروع توسعة الأندلس مول.

## ٦ – ٩ – ١ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

**جدول ١٧١: تفصيل النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | | | | |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٧٦,٤٨٠ | ٨٧,١٥٣ | ٨٨,٣٩٢ | ٤٤,٤٢٤ | ٤٩,٣٩١ |
| تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | | | | | |
| حصة الشركة من أرباح شركات زميلة | (٩,٩٠٦) | (١٢,٩٣٣) | (١٣,١٣٤) | (١٨,٠٢٨) | (١٨,٣١٦) |
| حصة الشركة من استثمارات في مشاريع مشتركة | (١٨,٤٩٧) | (٢٠,٢٢٠) | (٢١,٥٥٧) | – | – |
| استهلاكات ممتلكات استثمارية | ١٠,١٤٠ | ١٠,١٨٩ | ١٠,١٨٩ | ٥,١٥٧ | ٥,٨٢٠ |
| استهلاكات ممتلكات ومعدات | ٢٦٨ | ١٨٧ | ٢٤٣ | ٦٢ | ٢١١ |
| إطفاء نفقات التأسيس | – | – | – | – | – |
| المكون لمكافأة نهاية الخدمة | ٣٩٨ | ٣٧٥ | ٤٥٩ | – | ٦٨ |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامي | ١١,٠٧٨ | ١٠,٢٧٠ | ٩,٤١٢ | ٤,٦٦٨ | ٣,٩٨٥ |
| | **(٦,٥١٩)** | **(١٢,١٣٢)** | **(١٣,٣٨٨)** | **(٨,١٤١)** | **(٨,٢٣٢)** |
| زيادة (نقص) في الموجودات التشغيلية | | | | | |
| ذمم المستأجرين | (٣,٦٠٣) | ٩٠٩ | (٢,٤٥٩) | (١,٧٣٢) | (٧٨٧) |
| التغير في أرصدة الأطراف ذوي العلاقة | ٨,٠٠٤ | ٦,٢٣٨ | ١٨٥ | ٢٠,٨٤٧ | ١,٠٦٢ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | (٢,١٥٥) | (٦,٢٨٥) | (٦,٣٠٦) | (٣,٣٧٣) | ٤,٢٨٩ |
| المحصل من توزيعات أرباح مستلمة | ٢٩,٤٩٧ | ٩,٢٢٠ | ٢١,٥٥٧ | ١٢,٠٧٣ | ١٨,٨٨٩ |
| | **٣١,٧٤٣** | **١٠,٠٨٢** | **١٢,٩٧٧** | **٢٧,٨١٥** | **٢٣,٤٥٣** |
| الزيادة (النقص) في المطلوبات التشغيلية | | | | | |
| ايجارات مقبوضة مقدما | ١,٩٠٢ | ٥,٢٥٧ | ٥,٩٢١ | (٢,٢٤٤) | (٧,٠٩٧) |
| ذمم دائنة | (١,٠٢٦) | (١٦٢) | – | – | – |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | ٩٩١ | (٥١١) | ٣٤٧ | (٦٧٨) | ٢,٦٧٣ |
| | **١,٨٦٧** | **٤,٥٨٤** | **٦,٢٦٨** | **(٢,٩٢٢)** | **(٤,٤٢٤)** |
| فائض النقد من التشغيل | ٩٢,٤٩٣ | ٧٩,٤١٧ | ٨٣,٨٣٧ | ٦١,١٧٦ | ٦٠,١٨٨ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (٦٨) | (١٦) | – | – | (٤١) |
| الزكاة الشرعية المدفوعة | (٣,١٧٣) | (١,٠٨٦) | (٢,١٥٩) | (١,٧٣٩) | (١,٨٩٣) |
| **صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية** | **١٠٠,٣٣٠** | **٨٨,٥٨٥** | **٩١,٠٩٠** | **٥٩,٤٣٧** | **٥٨,٢٥٤** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

بلغ النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية ١٠٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م وانخفض إلى ٨٨,٦ مليون ريال سعودي على الرغم من الزيادة في صافي الدخل قبل الزكاة خلال عام ٢٠١٢م بمبلغ ١٠,٧ مليون ريال سعودي. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تراجع النقد المحصل من توزيعات الأرباح من الاستثمارات بمبلغ ٢٠,٣ مليون ريال سعودي مقارنة بعام ٢٠١٢م الذي كان يتضمن توزيعات نقدية إضافية من مركز حياة مول التجاري بلغت ١١ مليون ريال كدفعة من أرباح عام ٢٠١٣م، هذا بالإضافة إلى زيادة التعديلات لبنود غير نقدية بمبلغ ٥,٦ مليون ريال سعودي التي نتجت عن بشكل رئيسي من الزيادة في حصة الشركة في أرباح شركات زميلة.

وفي عام ٢٠١٤م، عاد النقد من الأنشطة التشغيلية ليرتفع ليصل إلى ٩١,١ مليون ريال سعودي أي بزيادة قدرها ٢,٥ مليون ريال سعودي. ويرجع الارتفاع بشكل رئيسي إلى الزيادة في المبالغ المستلمة عن توزيعات أرباح بمبلغ ١٢,٣ مليون ريال سعودي التي عوضت الزيادة في المبالغ المطلوبة من أطراف ذوي علاقة بمبلغ ٦,١ مليون ريال سعودي والزيادة في ذمم المستأجرين بمبلغ ٣,٤ مليون ريال سعودي.

وحافظ النقد من الأنشطة التشغيلية على مستوى شبه ثابت كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مقارنة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٤م حيث سجل انخفاضاً بمبلغ ١,٢ مليون ريال.

### ٦ – ٩ – ٢ التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

**جدول ١٧٢: تفصيل النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| إضافات استثمارات في شركات زميلة | – | – | (٨,٠٨٩) | – | – |
| تمويل شركة الأسواق المتطورة | (٥,٥٠٠) | – | – | (١١,٨٠٠) | – |
| شراء حصة ملكية في شركة هامات العقارية | (٤٤,٤٣٤) | – | – | – | – |
| شراء حصة ملكية في شركة زميلة | – | – | – | (١٢٥) | – |
| شراء ممتلكات استثمارية | (٢٦,٦٥٠) | – | – | – | – |
| استثمار في مساهمة في أراضي | – | (٤٨,٥٩١) | – | – | – |
| المحصل من بيع مساهمة في أراضي | – | – | – | – | – |
| إضافات مشروعات تحت التنفيذ | (٩,٢٦٣) | (٣٨,٢٩٨) | (٢٣,٠٩٤) | (١٤,٥٢٨) | (٤٦,٠٠٥) |
| شراء ممتلكات ومعدات | (١٣٢) | (٣٤٣) | (١٨٥) | (٤٣) | (١٤٦) |
| **صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية** | **(٨٥,٩٧٩)** | **(٨٧,٢٣٢)** | **(٣١,٣٦٨)** | **(٢٦,٤٩٦)** | **(٤٦,١٥١)** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

خلال عام ٢٠١٢م، استثمرت الشركة في شركة هامات العقارية بقيمة ٤٤,٤ مليون ريال سعودي كما قامت الشركة بشراء ممتلكات استثمارية بقيمة ٢٦,٧ مليون ريال عبارة عن مبنى تستخدم الشركة جزءاً منه كمقر رئيسي لها وتؤجر الجزء الباقي. كما ارتفع رصيد المشروعات تحت التنفيذ بقيمة ٩,٢ مليون ريال سعودي نتيجة متابعة أعمال إنشاء ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ومشاريع مراكز تسوق الأحياء في الرياض.

وفي عام ٢٠١٣م قامت الشركة، بالمشاركة مع شركاء آخرين، بشراء أرض في مدينة جدة بهدف إنشاء مجمع تجاري على أن تنتقل ملكية هذه الأرض إلى شركة صروح المراكز لتمثل مساهمة عينية من الشركة في شركة صروح المراكز. وقد تم تحويل هذه المساهمة إلى استثمار في شركة صروح المراكز خلال عام ٢٠١٤م. وتجدر الإشارة إلى أن ملكية هذه الأرض كانت قيد الانتقال من الشركة إلى شركة صروح المراكز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م ولا تزال قيد المتابعة من قبل إدارة الشركة كما في تاريخ هذه النشرة. ومن المتوقع ان تتحول ملكية الأرض لصالح شركة صروح المراكز وذلك في الربع الأول من عام ٢٠١٦م كما وارتفعت الإضافات على مشروعات تحت التنفيذ بسبب التقدم في أعمال إنشاء المشاريع الجديدة للشركة.

وخلال عام ٢٠١٤م، انخفض صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية بمبلغ ٥٥,٨ مليون ريال سعودي ليصل إلى ٣١,٤ مليون ريال سعودي شكلت في معظمها إضافات مشروعات تحت التنفيذ بالإضافة إلى إضافات استثمارات في شركات زميلة بلغت ٨,١ مليون ريال سعودي تمثل استثمار إضافي في شركة الاسواق المتطورة.

وارتفع النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م بمبلغ ١٩,٧ مليون ريال سعودي مقارنة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٤م ليصل إلى ٤٦,٢ مليون ريال سعودي وذلك بسبب الزيادة في رصيد المشاريع تحت التنفيذ مع التقدم في انجاز مشروع ستي بريج سويتس جدة الأندلس مول ومشروع التلال سنتر. كما وساهمت بداية أعمال توسعة الأندلس مول في زيادة رصيد المشاريع تحت التنفيذ. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الشركة بوضع التصاميم لإنشاء مركز تسوق في الأحياء جديد في جدة بالاشتراك مع شركة منافع القابضة.

## ٦ – ٩ – ٣ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

**جدول ١٧٣: تفصيل النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| المستلم من تسهيلات التورق الإسلامي | – | ٦٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠ |
| المسدد لتسهيلات التورق الإسلامي | (٥٠,٧٠٩) | (٥١,٤٧٧) | (٥٢,٢٩٤) | (٣٨,٩٨٥) | (٣٣,٧٤٧) |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامي المدفوعة | (١١,٧٠٥) | (١٢,٥١٤) | (١٣,٦٠١) | (١١,٥٧٧) | (١١,٢٩٩) |
| **صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية** | **(٦٢,٤١٤)** | **(٣,٩٩١)** | **(٥٥,٨٩٥)** | **(٤٠,٥٦٢)** | **(٥,٠٤٦)** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة

يتكون صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية من محصلة المبالغ التي حصلت عليها الشركة كتسهيلات لتمويل إنشاء مشروع ستي بريج سويتس جدة الاندلس مول بالإضافة إلى تمويل انشاء مراكز تسوق الأحياء في الرياض وأقساط التسهيلات البنكية التي تقوم الشركة بسدادها خلال أعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م.

ويبين الجدول التالي تفصيل حركة التسهيلات البنكية خلال أعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م و٢٠١٥م.

**جدول ١٧٤: تفصيل حركة تسهيلات التورق الإسلامي**

| ألف ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٠ يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|---|
| تسهيل بنكي لتأسيس الأندلس مول | | | | | |
| متحصلات | – | – | – | – | – |
| تسديد أقساط | (٣٨,٤١٤) | (٣٨,٤١٤) | (٣٨,٤١٤) | (٢٤,٩٦٩) | – |
| تكلفة تمويل | – | – | – | – | – |
| **صافي النقد الناتج من (المستخدم في) التسهيل البنكي** | **(٣٨,٤١٤)** | **(٣٨,٤١٤)** | **(٣٨,٤١٤)** | **(٢٤,٩٦٩)** | **–** |
| تسهيل بنكي لشراء مركز الحياة مول التجاري | | | | | |
| متحصلات | – | – | – | – | – |
| تسديد أقساط | (١٢,٢٩٤) | (١٣,٠٦٣) | (١٣,٨٧٩) | (١٤,٠١٦) | (٣٣,٧٤٧) |
| تكلفة تمويل | (١١,٧٠٦) | (١٠,٩٣٧) | (١٠,١٢١) | (٩,٩٨٤) | (٩,٢٥٣) |
| **صافي النقد الناتج من (المستخدم في) التسهيل البنكي** | **(٢٤,٠٠٠)** | **(٢٤,٠٠٠)** | **(٢٤,٠٠٠)** | **(٢٤,٠٠٠)** | **(٤٣,٠٠٠)** |
| تسهيل بنكي لتأسيس أبراج الأندلس | | | | | |
| متحصلات | – | ٥٠,٠٠٠ | – | – | ٥٠,٠٠٠ |
| تسديد أقساط | – | – | – | – | – |
| تكلفة تمويل | – | (١,٥٧٧) | (٢,٦٦٤) | (١,٣٢٠) | (١,٥٠٥) |
| **صافي النقد الناتج من (المستخدم في) التسهيل البنكي** | **–** | **٤٨,٤٢٣** | **(٢,٦٦٤)** | **(١,٣٢٠)** | **٣٨,٤٩٥** |
| تسهيل بنكي لتأسيس مشاريع التسوق في الأحياء | | | | | |
| متحصلات | – | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | – |
| تسديد أقساط | – | – | – | – | – |
| تكلفة تمويل | – | – | (٨١٧) | (٢٧٣) | (٥٤١) |
| صافي النقد الناتج من (المستخدم في) التسهيل البنكي | – | ١٠,٠٠٠ | ٩,١٨٣ | (٩,٧٢٧) | (٥٤١) |
| المجموع | | | | | |
| متحصلات | – | ٦٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠ |
| تسديد أقساط | (٥٠,٧٠٨) | (٥١,٤٧٧) | (٥٢,٢٩٣) | (٣٨,٩٨٥) | (٣٣,٧٤٧) |
| تكلفة تمويل | (١١,٧٠٦) | (١٢,٥١٤) | (١٣,٦٠٢) | (١١,٥٧٧) | (١١,٢٩٩) |
| **تسهيلات التورق الإسلامي، صافي** | **(٦٢,٤١٤)** | **(٣,٩٩١)** | **(٥٥,٨٩٥)** | **(٤٠,٥٦٢)** | **(٥,٠٤٦)** |

المصدر: إدارة الشركة

# ٧. سياسة توزيع الأرباح

تمنح الأسهم حامليها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تلي ذلك.

وتعتزم الشركة توزيع أرباح سنوية على مساهميها بهدف تعزيز القيمة التي يحصل عليها هؤلاء المساهمون بما يتناسب مع أرباح الشركة، ووضعها المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين، ونتائج نشاطات الشركة، واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً، وخطط التوسع ومتطلبات استثمارات الشركة، 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.

وبالرغم من عزم الشركة توزيع أرباح سنوية على مساهميها، فإنه لا توجد أي ضمانات لتوزيع فعلي للأرباح، كما لا يوجد أي ضمان بشأن المبالغ التي ستدفع في أي سنة. هذا ويخضع توزيع الأرباح إلى قيود وشروط معينة حسب النظام الأساسي للشركة كما يلي:

١. تُجنب (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال
٢. يجوز للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة لا تتجاوز (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة
٣. يوزع من الباقي بعد ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية دفعة أولى للمساهمين تعادل (٥٪) من رأس المال المدفوع على الأقل
٤. يجوز للجمعية بعد ما تقدم توزيع ما لا يزيد عن (١٠٪) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة على أن لا يتجاوز الحدود المنصوص عليها في القرارات الصادرة من الجهات المختصة بهذا الشأن. 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 وربع 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 الموضوعة من الجهات المختصة توزيع أرباح نصف سنوية وربع سنوية.

كما يخضع توزيع الأرباح للقيود والشروط التي تتضمنها اتفاقيات التسهيلات الائتمانية التي تبرمها الشركة مع الجهات الممولة من وقت لآخر. وفي هذا الخصوص، نصت اتفاقيتي التسهيلات الائتمانية المبرمة بين كل من الشركة ومصرف الراجحي في ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٢/١١/٢١م)، وفي تاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٧/٠١م) أنه يتوجب على الشركة عدم توزيع أرباح على المساهمين ما لم تصل نسبة تغطية الديون لها ١,٧٥ مرة (للمزيد من التفاصيل عن اتفاقيات التسهيلات الائتمانية هذه، فضلاً راجع قسم رقم ١١ «المعلومات القانونية» من هذه النشرة).

بالرغم من ان عدم توزيع ارباح نقدية عن السنوات الثلاث السابقة يعود للقيود المفروضة من قبل الجهات الممولة للشركة، الا ان الشركة بفرض عدم وجود هذه القيود لم تكن لتوزع ارباحاً نقدية وذلك بغرض اعادة استثمارها في في تمويل العديد من المشاريع التي نفذتها أو تنفذها حالياً.

القيود المفروضة على توزيع الأرباح هي قيود مفروضة على توزيعات أرباح الشركة النقدية للشركاء. أما فيما يتعلق بأرباح استثمارات الشركة (شركة الحياة العقارية (حياة مول) وشركة الأسواق المتطورة (دارين مول)، فيتم إيداعها في حساب الشركة في مصرف الراجحي كضمان للتسهيلات، ويحق للمصرف التنفيذ عليها في حالة حدوث حالة إخلال بموجب اتفاقية التسهيلات ذات العلاقة.

ويوضح الجدول التالي نسبة تغطية الدين للأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م كما يلي:

**جدول ١٧٥: نسبة تغطية الديون**

| ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والإهلاك والاستهلاك | ٩٧,٩ | ١٠٧,٢ | ١٠٧,٦ | ٥٩,٢ |
| الجزء المتداول من تسهيلات التورق الاسلامي | ٦٢,٤ | ٦١,٨ | ٥١,١ | ٥٩,٣ |
| تكلفة التمويل | ١١,٠ | ١٠,٢ | ٩,٤ | ٣,٩ |
| نسبة تغطية الدين لشركة الاندلس (الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والإهلاك والاستهلاك / (الجزء المتداول من تسهيلات التورق الاسلامي + تكلفة التمويل) | ١,٣٣ | ١,٤٩ | ١,٧٩ | ٠,٩٣ |
| نسبة تغطية الدين المطلوبة من قبل المقرض لتوزيع الارباح | ١,٧٥ | ١,٧٥ | ١,٧٥ | ١,٧٥ |

ويوضح الجدول التالي حركة الأرباح خلال الأعوام ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م كما يلي:

**جدول ١٧٦: حركة الأرباح خلال الأعوام ٢٠١٢م ٢٠١٣م ٢٠١٤م، ويونيو ٢٠١٥م**

| ريال سعودي | ٢٠١٢م | ٢٠١٣م | ٢٠١٤م | يونيو ٢٠١٥م |
|---|---|---|---|---|
| الأرباح المعلنة | لايوجد | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| الأرباح المدفوعة خلال العام | لايوجد | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| صافي الدخل | ٧٣,٧٦١,١٢٣ | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ | ٨٦,٨٠٧,٣٧٨ | ٤٨,٢١٧,٦١١ |
| نسبة الأرباح المعلنة إلى صافي الدخل | لايوجد | لايوجد | لايوجد | لايوجد |

المصدر: الشركة

تؤكد الشركة على أنه لم تقم بتوزيع أرباح للسنوات ٢٠١٢م، ٢٠١٣م، ٢٠١٤م ويونيو ٢٠١٥م كما في الجدول أعلاه. كما تؤكد الشركة على أنه لا يوجد أي إعلان أو توزيع لأرباح حتى تاريخ هذه النشرة وأنه سوف يستحق المكتتبين في أسهم الشركة أي أرباح تعلن عنها الشركة بعد تاريخ هذه النشرة.

## ٨. استخدام متحصلات الاكتتاب

يقدر مجموع متحصلات الاكتتاب بحوالي ثلاثمائة وثمانية وسبعون مليون (٣٧٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سيستخدم منها مبلغ وقدره ١٩ مليون ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، والمستشار القانوني، ومستشار السوق والقطاع والمحاسبين، ورسوم التعهد بتغطية الاكتتاب، ورسوم الجهات المستلمة، وأتعاب التسويق والطباعة والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

أما صافي متحصلات الاكتتاب المقدرة بحوالي ثلاثمائة وتسعن وخمسون مليون (٣٥٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فسوف تدفع إلى المساهمين البائعين بحسب ملكية كلٍ منهم، ولن تحصل الشركة على أية مبالغ من متحصلات الاكتتاب. وسيتحمل المساهمون البائعون جميع مصاريف عملية طرح الأسهم للاكتتاب.

## ٩. إفادات الخبراء

تم الحصول على الموافقة الكتابية لكل من المستشار المالي والمستشار القانوني ومراجعي الحسابات ومستشار العناية المهنية ومستشار دراسة السوق لإدراج أسمائهم وشعاراتهم وإفادتهم بالصيغة الواردة في هذه النشرة، ولم يتم سحب أي من تلك الموافقات. وينبغي التوضيح بأنه ليس لأي من المستشارين أو من يعمل لديهم أو أي من أقاربهم أي أسهم أو أي مصلحة مهما كان نوعها في المصدر أو أي شركة تابعة لها.

# ١٠. الإقرارات

كما في تاريخ هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والرئيس المالي وسكرتير مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين بالشركة ما يلي:

- أنه باستثناء ما ذكر في القسم رقم ٥-٣ «أعضاء مجلس الإدارة وسكرتير مجلس الإدارة» والقسم رقم ٥-٤ «الإدارة التنفيذية» والقسم رقم ١١-١٠ «الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة وبخلاف أسهم ضمان عضوية مجلس الإدارة المشار إليها في رقم ٥-٣ «أعضاء مجلس الإدارة وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشرة، ليس لهم أو لأي من أقربائهم أو أي من تابعيهم أي مصلحة من أي نوع سواءً كانت مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة.
- باستثناء ما ذكر في القسم رقم ١١-١٠ «الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة، لا يوجد أي عقد أو ترتيب ساري المفعول أو مزمع إبرامه في تاريخ هذه النشرة فيه لهم أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم مصلحة في أعمال الشركة
- أنه تم الإفصاح عن كافة الاتفاقيات والعقود المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة، وأنه وحتى تاريخ هذه النشرة ليس لدى الشركة أي نية في إبرام أية اتفاقيات أو تعاملات مع أطراف ذوي علاقة غير ما تم ذكره في هذه النشرة.
- بخلاف أسهم العضوية المشار إليها في القسم رقم ٥-٣ «أعضاء مجلس الإدارة وسكرتير مجلس الإدارة» من هذه النشرة، لا تخضع أسهم المساهمين في الشركة لأية رهون.
- توجد لدى الشركة الأنظمة والسياسات اللازمة من أجل إعداد القوائم المالية المرحلية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وفي المواعيد المحددة بموجب قواعد التسجيل والإدراج. كما توجد لدى الشركة الأنظمة والسياسات اللازمة من أجل إعداد جميع التقارير المالية الأخرى، وجمع التقارير غير المالية، حسب ما تقتضيه قواعد التسجيل والإدراج وفي المواعيد المحددة في هذه القواعد
- لدى الشركة والشركات الزميلة رأس مال عامل يكفي لمدة ١٢ شهر من تاريخ هذه النشرة
- لم تقم الشركة أو أي من الشركانت الزميلة في السابق بإصدار أي أدوات دين ولم تصرح بإصدار مثل هذه الأدوات
- أن المصدر قد مارس بنفسه، مباشرة أو من خلال واحدة أو أكثر من شركاته الزميلة، نشاطاً رئيساً خلال ثلاث سنوات مالية على الأقل تحت إشراف إدارة لم تتغير في مجملها تغيراً جوهريا
- ليست هناك نية في إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة
- لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة أو أي من الشركات الزميلة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة الاثني عشر شهراً الأخيرة
- لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو أي من الشركات الزميلة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وقبول الإدراج في ما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية
- لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو أي من الشركات الزميلة خلال السنوات الثلاثة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وقبول الإدراج، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى إعتماد نشرة الإصدار.
- أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت على أسس سليمة بما في ذلك وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة إستخدام الأصول وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة. بالإضافة إلى التأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر وفقاً لمتطلبات المادة (١٠) من لائحة حوكمة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية
- أنّ المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة والقوائم المالية الموحدة للسنوات المنتهية في ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م، ويونيو ٢٠١٥م والإيضاحات المرفقة بها من مراجع الحسابات قد تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وتمت مراجعتها وفقاً لمعايير المراجعة الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والتي تتيح إستخدام معايير المراجعة الدولية في غياب معايير المراجعة السعودية ذات الصلة
- لا يجوز لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المدراء التنفيذيين التصويت على أي عقد أو اقتراح له فيه مصلحة
- لا يوجد حالياً أي اعتراض أو خلاف مع مصلحة الزكاة والدخل
- باستثناء ما ذكر في القسم رقم ١١-٦-٣ «التسهيلات الائتمانية والقروض» والقسم رقم ١١-٧ «العقارات» من هذه النشرة، لا يوجد أي رهونات أو حقوق أو أعباء على أي من ممتلكات الشركة أو الشركات الزميلة
- ليس هناك أي برامج أسهم لموظفي الشركة، وليس هناك أي ترتيبات أخرى قائمة تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.
- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة ولا أي من كبار التنفيذيين أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعيات العامة. كما يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية، المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، على أن يسجل ذلك في محضر الاجتماع. ولن يشترك العضو ذو المصلحة في أي تصويت على القرار الصادر في هذا الشأن
- ليس لدى الشركة أو الشركات الزميلة أي من نشاطات أو أصول خارج المملكة
- ليست هناك أي سياسات بحث وتطوير معتمدة لدى الشركة
- أن رأس مال الشركة والشركات الزميلة غير مشمول بحق خيار
- أنه لم يشهر أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين إفلاسه في أي وقت من الأوقات ولم يخضع أي منهم لأي إجراءات إفلاس
- أنه لم يتم الاعلان عن أي إعسار في السنوات الخمس السابقة للشركة كان أي من أعضاء مجلس ادارة الشركة أو أي من أعضاء الادارة التنفيذية في الشركة أو سكرتير مجلس الادارة معنياً في منصب إداري أو إشرافي
- ليس لديهم أي حق يخولهم الاقتراض من الشركة
- باستثناء ما هو مبين في القسم رقم ١١-١٣ «مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في شركات أخرى تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة» من هذه النشرة، فإنه ليس من بينهم أي شخص يمتلك أو يقوم بإدارة عمل منافس للأعمال التجارية التي تمارسها الشركة حالياً

- باستثناء ما هو مبين في القسم رقم (١١-١٠-٧) والقسم رقم (١١-١٠-٨) والقسم رقم (١١-١٠-٩) أن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولا تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أعمال وإيرادات الشركة ولم يحصل أي من هذه الأطراف ذات العلاقة على أية معاملة تفضيلية في هذا الصدد
- باستثناء ما ورد في القسم رقم ٢-١-١٣ «الأثار المحتملة للربوط الزكوية المستقبلية عن أعوام سابقة» والقسم رقم ١١-٦-٣ «التسهيلات الإئتمانية والقروض» والصفحة رقم ١٤١ «الالتزامات المحتملة» من هذه النشرة ، فإنه ليس على الشركة أي التزامات محتملة، كما لم تقم الشركة بتقديم أي ضمانات لصالح أي أطراف أخرى
- يقر أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأن القسم رقم (١١) المعلومات القانونية يتضمن على جميع الدعاوى والإجراءات والتحكيم والتحقيقات القائمة التي تكون الشركة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة أو افراد الإدارة التنفيذية طرفا فيها من شأنها أن يكون لها تأثير سلبي على الشركة ونتائج عملياتها.
- تقر الشركة بأن مصاريف الطرح العام سيتحملها الشركاء الحاليون. وتتضمن مصاريف الاكتتاب أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني للاكتتاب والمحاسب القانوني ومصاريف التعهد بالتغطية ومصاريف الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع والمصاريف الأخرى المتعلقة بطرح أسهمها وتسجيلها وإدراجها.
- الالتزام بالإفصاح على موقع شركة السوق المالية السعودية («تداول») بشكل ربع سنوي عن أي تطورات متعلقة بالمشاريع المستقبلية الواردة في القسم رقم ٤-١٤ «المشاريع والخطط المستقبلية» بالإضافة إلى ذلك تلتزم الشركة بالإفصاح بدون تأخير عن أي تطورات جوهرية تتعلق بالقسم المذكور.
- يقر أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأنهم ليسوا طرفا في أي دعاوى قضائية أو مطالبات او إجراءات تحقيق (بما في ذلك، أي دعاوى قائمة أو، بحسب علمهم، مهدد بإقامتها) من شأنها، سواءً منفردة أو مجتمعة، أن تؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الشركة أو مركزها المالي.
- يقر أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأنه ليس هناك أي إجراءات تحقيق قائمة مع الشركة أو شركاتها الزميلة وأنهم ليسوا طرفاً في أي دعاوى قضائية أو مطالبات او إجراءات تحقيق (بما في ذلك، أي دعاوى قائمة أو، بحسب علمهم، مهدد بإقامتها) من شأنها، سواءً منفردة أو مجتمعة، أن تؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الشركة أو مركزها المالي.
- باستثناء ما هو مبين في القسم رقم (١١-١٠-٧) والقسم رقم (١١-١٠-٨) والقسم رقم (١١-١٠-٩)، يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتزامهم بالمادة (٦٩) و (٧٠) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات فيما يتعلق بالعقود مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

١. يتم عرض جميع العقود مع أعضاء مجلس الإدارة التي يكون لهم مصلحة فيها على مجلس الإدارة للموافقة عليها، ومن ثم يتم عرضها على الجمعية العامة العادية للموافقة عليها مع امتناع عضو مجلس الإدارة ذو العلاقة عن التصويت على قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة المتعلق بها
٢. يؤكد المساهمون وأعضاء مجلس الإدارة بعدم منافسة أعمال الشركة وأن التعامل مع الأطراف ذات العلاقة يتم بناءً على أسس تجارية وتنافسية بحتة.
٣. أن النظام الأساسي للشركة لا يعطي أي عضو في مجلس الإدارة أو المدير التنفيذي حق التصويت على أي عقد أو إقتراح يكون لهم فيه مصلحة، ولا يعطي أي صلاحية لأي منهم للتصويت على مكافأة خاصة تمنح لهم أو أي صلاحيات تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة
٤. أنه بخلاف ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة، ليس لدى أعضاء مجلس الإدارة أية أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة

إضافة إلى الإقرارات المشار إليها أعلاه، يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي بما يلي:

- ليست هناك سلطات تمنح أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي الحق في التصويت على المكافآت الممنوحة لهم.
- أن نظم تقنية المعلومات والأنظمة المساندة وأنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية الخاصة بالشركة تعمل بشكل سليم وهي كافية لتلبية احتياجات الشركة
- أن تقرير السوق الذي أعدته شركة كوليرز يعطي معلومات وبيانات وافية عن السوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة، وأنهم ليسوا على علم بأي قصور أو نقص جوهري فيما يتعلق بتلك المعلومات أو البيانات المقدمة في تقرير السوق بشكل قد يؤثر على قرار المستثمرين بالاكتتاب بأسهم الشركة.
- أنه لا يوجد أي تغيير جوهري في سياسة التسويق الخاصة بالشركة خلال الفترة بين ٢٠١٢م و٢٠١٤م
- على حد علمهم أنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار المكتتبين والمستثمرين في أسهم الشركة
- أن كافة الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة ستستمر على أساس تنافسي وأن يتم التصويت على جميع الأعمال والعقود المبرمة التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة العادية للشركة مع إمتناع عضو مجلس الإدارة الذي له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذه العقود من التصويت عليها سواءً في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة العادية وفقاً للمادة (٦٩) و (٧٠) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات.
- على حد علمهم أن ملاك الأسهم الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (٤٤) من هذه النشرة هم الملاك القانونيون والنفعيون للشركة
- أن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية
- أنه، بخلاف ما ذكر في هذه النشرة، ليس لديهم علم بأي مشاريع حكومية من شأنها التأثير على مشاريع الشركة القائمة أو المستقبلية.
- أنه بخلاف ما ذكر في نشرة الإصدار، حصلت الشركة على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة لممارسة أعمالها.
- أنه ليس لدى الشركة أي ممتلكات بما في ذلك أية أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم المركز المالي للشركة.

# ١١. المعلومات القانونية

## ١١ – ١ الشركة

شركة الأندلس العقارية («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م) والقرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م).

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال بلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوعة بالكامل، وتشمل الأنشطة المرخص لها القيام بها القيام بما يلي: 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 واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها. وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة في ١٤٢٨/١٠/١٥هـ(الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٧م)، قرر المساهمون زيادة رأس المال من مائتين وثمانية وثلاثين مليون وتسعمائة ألف (٢٣٨,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق مساهمات نقدية مقدمة من المساهمين.

وفي تاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون (٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك عن طريق رسملة مبلغ ثلاثمائة وسبعة وخمسون مليون (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من الأرباح المبقاة في الشركة.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها عشرة ريالات (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، اكتتب فيها المساهمون بالكامل وتم الوفاء بكامل قيمتها الإسمية.

## ١١ – ٢ هيكل المساهمين

يبين الجدول التالي ملكية الأسهم والمساهمين البائعين في الشركة قبل وبعد عملية الاكتتاب:

**جدول ١٧٧ : هيكل ملكية الشركة**

| المساهمون | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغيرالمباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغيرالمباشرة |
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ | ٪٣٩,٥٠ | ٪٠,١٠* | ١٩,٣٥٢,٠٢٠ | ١٩٣,٥٢٠,٢٠٠ | ٪٢٧,٦٥ | ٪٠,٠٧ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ | ٪٢٤,٦٨ | – | ١٢,٠٩٥,٢٦٢ | ١٢٠,٩٥٢,٦٢٠ | ٪١٧,٢٨ | – |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٪٩,٨٧ | – | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٪٦,٩١ | – |
| شركة عبدالله سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٦٩,١١١,٥١٠ | ٪٩,٨٧ | – | ٤,٨٣٧,٥٠٦ | ٤٨,٣٧٥,٠٦٠ | ٪٦,٩١ | – |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١٢,١٥١ | ٦٩,١٢١,٥١٠ | ٪٩,٨٧ | – | ٤,٨٣٨,٥٠٦ | ٤٨,٣٨٥,٠٦٠ | ٪٦,٩١ | – |
| موسى عبدالله موسى آل اسماعيل | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٪٢,٤٧ | – | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ٪١,٧٣ | – |
| سليمان محمد عبدالله الداوود | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ | ٪٢,٤٧ | – | ١,٢٠٩,٦٢٦ | ١٢,٠٩٦,٢٦٠ | ٪١,٧٣ | |
| أيمن محمد صالح المديفر | ٨٧٧,٤٩٧ | ٨,٧٧٤,٩٧٠ | ٪١,٢٥ | – | ٦١٣,٩٤٨ | ٦,١٣٩,٤٨٠ | ٪٠,٨٨ | – |
| محمد عبدالعزيز الحبيب** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٪٠,٠٠١ | ٪٧,٥١ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٪٠,٠٠١ | ٪٥,٢٥ |
| عبدالسلام عبدالرحمن العقيل*** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٪٠,٠٠١ | ٪٠,١٣ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٪٠,٠٠١ | ٪٠,٠٩ |

| المساهمون | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | عدد الأسهم | القيمة الأسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغير المباشرة | عدد الأسهم | القيمة الاسمية (ريال سعودي) | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية الغير المباشرة |
| عبدالمحسن محمد الزكري**** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٢٣,٢٠٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٦,٢٤٪ |
| أحمد عبدالرحمن الموسى***** | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٧٥٪ | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ٠,٥٣٪ |
| عبدالعزيز عبدالله الراشد | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – |
| خالد محمد الصليع | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – | ١,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | – |
| الجمهور | – | – | – | – | ٢١,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٪ | – |
| **المجموع** | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ | ٣١,٦٩٪ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٪ | ٢٢,١٨٪ |

*الأسهم الغير مباشرة لشركة بروج العالمية المحدودة من خلال ملكيتها لما يعادل ٥٪ من شركة استحواذ بروج

**الأسهم الغير المباشرة لمحمد عبدالعزيز سليمان الحبيب هي من خلال ملكيته لما يعادل ٨٨٪ من رأس مال شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة

***الأسهم الغير المباشرة لعبدالسلام عبدالرحمن العقيل هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٠٪ من رأس مال شركة حرمة الوطنية

****الأسهم الغير المباشرة لعبدالمحسن محمد عبدالكريم الزكري هي من خلال ملكيته لما يعادل ٩٤٪ من رأس مال شركة الزكري للصناعة والتجارة

*****الأسهم الغير المباشرة لأحمد عبدالرحمن الموسى هي من خلال ملكيته لما يعادل ٨٪ من رأس مال شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى القابضة

المصدر: الشركة

## ١١ – ٣ الفروع واستثمارات الشركة

### ١١ – ٣ – ١ الفروع

ليس لدى الشركة أية فروع سواءً داخل المملكة أو خارجها.

### ١١ – ٣ – ٢ استثمارات الشركة

تملك الشركة أسهم وحصص في الشركات التالية:

**جدول ١٧٨ : استثمارات الشركة**

| م | الاسم | الكيان القانوني | رقم السجل التجاري | تاريخ الاصدار | نسبة ملكية الشركة فيها |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | شركة الأسواق المتطورة | شركة ذات مسؤولية محدودة | ١٠١٠٢٣٩٨٠٠ | ١٤٢٨/١٠/٢٥هـ | ٥٠٪ |
| ٢ | شركة هامات العقارية | شركة ذات مسؤولية محدودة | ١٠١٠٢٧٢٧٥٥ | ١٤٣٠/٠٨/٢٥هـ | ٣٣,٤٪ |
| ٣ | شركة الحياة العقارية | شركة مساهمة مقفلة | ١٠١٠٢٦٦٠٥٧ | ١٤٣٠/٠٤/١٧هـ | ٢٥٪ |
| ٤ | شركة صروح المراكز | شركة ذات مسؤولية محدودة | ١٠١٠٤١٨٦٧١ | ١٤٣٥/٠٨/٢٨هـ | ٢٥٪ |

المصدر: الشركة

## ١١ – ٤ التراخيص والموافقات الأساسية

يقر مجلس الإدارة بأن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لمزاولة نشاطها، وهي كما يلي:

**جدول ١٧٩ : التراخيص والموافقات الأساسية**

| نوع الترخيص | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|
| التراخيص والموافقات الأساسية الصادرة للشركة | | | | |
| سجل تجاري | قيد الشركة في السجل التجاري | ١٠١٠٣٣٤١١٠ | ١٤٣٧/٠٩/١٧هـ (٢٠١٦/٠٦/٢٢م) | وزارة التجارة والصناعة |
| شهادة زكاة | التزام الشركة بمتطلبات الزكاة | ١٠٤١٢ | ١٤٣٧/٠٧/٢٣هـ (٢٠١٦/٠٤/٣٠م) | مصلحة الزكاة والدخل |
| شهادة سعودة | التزام الشركة بمتطلبات السعودة | – | ١٤٣٧/٠٤/٠٨هـ (٢٠١٦/٠١/١٨م) | وزارة العمل |

| نوع الترخيص | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|
| شهادة مؤسسة التأمينات | التزام الشركة بمتطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ١٧٤٨٥٤٢٤ | ١٤٣٧/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٢/٠٤م) | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| تصريح بناء | تصريح بناء يتعلق بحياة مول | ١٣٣٥٦/١٤٣٤ | ١٤٣٧/٠٦/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٤/٠٤م) | وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| ترخيص فتح محل | ترخيص فتح مركز الشركة الرئيسي | ٢٧٠٢ | ١٤٣٩/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/١٢م) | وزارة الشؤون البلدية والقروية |
| تصريح الدفاع المدني* | تصريح مركز الشركة الرئيسي | ٢٧٦/٣٣/١١/٢/١٥ | لا ينطبق | الإدارة العامة للدفاع المدني |
| تصريح بناء | تصريح بناء خاص بمركز الأندلس سكوير | ١٠٣ | ١٤٣٨/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/١٧م) | وزارة الشؤون البلدية والقروية |

*يصدر لمرة واحدة

المصدر: الشركة

## ١١ – ٥ ملخص النظام الأساسي للشركة

### اسم الشركة:

اسم الشركة هو «شركة الأندلس العقارية (شركة مساهمة سعودية)».

### أغراض الشركة:

- 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 والمجمعات التجارية.
- تملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة وفي حدود أغراضها.
- إنشاء وتملك واستثمار وصيانة وتشغيل المراكز والمجمعات الطبية والفندقية والسياحية.

وتمارس الشركة نشاطاتها بعد الحصول على التراخيص اللازمة من جهة الاختصاص.

### المشاركة والاندماج وتملك الحصص في الشركات الأخرى:

يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها، ولها أن تمتلك الأسهم والحصص في هذه الشركات وأن تدمجها أو تندمج فيها أو تشتريها.

كما يجوز أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات الأخرى بما لا يتجاوز عشرين بالمائة (٢٠٪) من احتياطياتها الحرة ولا يزيد عن عشرة بالمائة (١٠٪) من رأس مال الشركة التي تشارك فيها على أن لا يتجاوز إجمالي هذه المشاركات قيمة هذه الاحتياطيات، مع إبلاغ الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها.

### المركز الرئيسي للشركة:

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها.

### مدة الشركة:

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ صدور قرار وزير التجارة والصناعة بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة، ويجوز دائماً إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

### رأس مال الشركة:

حدد رأس مال الشركة بمبلغ سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى سبعون مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية، وجميعها أسهم نقدية، متساوية القيمة.

### الاكتتاب في رأسمال الشركة:

وقد اكتتب المساهمون في جميع أسهم الشركة البالغ عددها سبعون مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم، والبالغة قيمتها سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ودفعوا قيمتها بالكامل وتم إيداع رأس المال في الحساب البنكي الخاص بالشركة لدى بنك الراجحي.

### الأسهم الممتازة:

يجوز للشركة وبعد موافقة وزير التجارة والصناعة وطبقاً للأسس التي يحددها أن تصدر أسهماً ممتازة لا تعطى الحق في التصويت، وذلك بما لا يجاوز (٥٠٪) من رأسمالها، وترتب الأسهم المذكورة لأصحابها بالإضافة إلى حق المشاركة في الأرباح الصافية التي توزع على الأسهم العادية ما يلي:

أ. الحق في الحصول على نسبة معينة من الأرباح الصافية لا تقل عن (٥٪) من القيمة الإسمية للسهم بعد تجنيب الاحتياطي النظامي وقبل إجراء أي توزيع لأرباح الشركة.
ب. أولوية في استرداد قيمة أسهمهم في رأس المال عند تصفية الشركة وفي الحصول على نسبة معينة في ناتج التصفية.
ج. ويجوز للشركة شراء هذه الأسهم طبقاً لما تقرره الجمعية العامة للمساهمين ولا تدخل هذه الاسهم في حساب النصاب اللازم لانعقاد الجمعية العامة للشركة المنصوص عليها في المادتين (٣٣) و(٣٤) من النظام الأساسي للشركة.

## سداد قيمة أسهم الزيادة:

إذا تخلف المساهم عن دفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك جاز لمجلس الإدارة بعد إنذار المساهم بخطاب مسجل على عنوانه المثبت في سجل المساهمين بيع السهم في مزاد علني، ومع ذلك، يجوز للمساهم المتخلف حتى اليوم المحدد للمزايدة أن يدفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة. وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي لصاحب السهم، فإذا لم تف حصيلة البيع بهذه المبالغ، جاز للشركة ان تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم، وتلغي الشركة السهم الذي بيع وتعطي المشتري سهماً جديداً يحمل رقم السهم الملغى وتؤشر بذلك في سجل المساهمين.

## أسهم الشركة:

تكون الأسهم إسمية ولا يجوز أن تصدر الأسهم بأقل من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة إلى الاحتياطي النظامي ولو بلغ حده الأقصى. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المختصة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

## تداول الأسهم:

الأسهم قابلة للتداول بعد إصدار شهادتها، واستثناء من ذلك لا يجوز تداول الأسهم التي تعطى مقابل حصص عينية أو الأسهم النقدية التي يكتتب بها المؤسسون قبل نشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر للشركة عن سنتين كاملة لا تقل كل منهما عن اثني عشر شهراً من تاريخ إعلان تأسيس الشركة، كما لا يجوز تداول أسهم زيادة رأس المال التي يكتتب بها المؤسسون إذا تم زيادة رأس المال في فترة الحظر المذكورة على أن تبدأ مدة السنتين في هذه الحالة من تاريخ تعديل بيانات الشركة في السجل التجاري بما يفيد الزيادة، ويؤشر على هذه الصكوك بما يدل على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها. ومع ذلك يجوز خلال فترة الحظر نقل ملكية الأسهم وفقاً لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مؤسس آخر أو إلى أحد أعضاء مجلس الإدارة لتقديمها كضمان للإدارة أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته إلى الغير.

## سجل الأسهم:

تتداول الأسهم الاسمية بالقيد في سجل المساهمين الذي تعده الشركة والذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم ومهنهم ومحال إقاماتهم وعناوينهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها ويؤشر بهذا القيد على السهم. ولا يُعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ القيد في السجل المذكور أو استكمال إجراءات نقل الملكية عن طريق النظام الآلي لمعلومات الأسهم. ويترتب على الاكتتاب في الأسهم وتملكها قبول المساهم للنظام الأساسي للشركة والتزامه بالقرارات التي تصدر من جمعيات المساهمين وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة سواءً كان حاضراً أو غائباً وسواء كان موافقاً على هذه القرارات أو مخالفاً لها.

## شهادات الأسهم:

تصدر الشركة شهادات الأسهم بحيث تكون ذات أرقام متسلسلة وموقعاً عليها من رئيس مجلس إدارة الشركة أو من يفوضه من أعضاء المجلس وتختم بختم الشركة، ويتضمن السهم على الأخص رقم وتاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تحويل الشركة إلى شركة مساهمة، وقيمة رأس المال وعدد الأسهم الموزع عليها وقيمة السهم الاسمية والمبلغ المدفوع منها وغرض الشركة باختصار ومركزها الرئيسي ومدتها، ويجوز أن يكون للأسهم كوبونات ذات أرقام مسلسلة ومشتملة على رقم السهم المرفقة به.

## زيادة رأس المال:

للجمعية العامة غير العادية بعد التثبت من الجدوى الاقتصادية وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر زيادة رأسمال الشركة مرة أو عدة مرات بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية للأسهم الأصلية، بشرط أن يكون رأس المال الأصلي قد دفع بأكمله، وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويعين القرار طريقة زيادة رأس المال، ويكون للمساهمين الأصليين أولوية الاكتتاب في الأسهم الجديدة النقدية ويعلن هؤلاء بأولويتهم بالنشر في جريدة يومية أو بإخطارهم بواسطة البريد المستعجل عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب، ويبدي كل مساهم رغبته في استعمال حقه في الأولوية خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ النشر المشار إليه.

وتوزع تلك الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذين طلبوا الاكتتاب بها بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذين طلبوا أكثر من نصيبهم بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية على ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويطرح ما يتبقى من الأسهم للاكتتاب العام.

## تخفيض رأس المال:

يجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية وبناءً على مبررات مقبولة وبعد موافقة وزير التجارة والصناعة تخفيض رأسمال الشركة إذا ما زاد عن حاجتها أو إذا منيت الشركة بخسائر، ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراقب الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وأثر ذلك التخفيض في هذه الالتزامات، وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويبين القرار طريقة هذا التخفيض، وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضهم عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة، فإذا اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

## تكوين مجلس الإدارة:

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من تسعة (٩) أعضاء تعينهم الجمعية العامة العادية للشركة لمدة لا تزيد عن ثلاث (٣) سنوات. واستثناءً من ذلك تعين الجمعية التأسيسية أول مجلس إدارة لمدة خمس (٥) سنوات تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة.

## أسهم الضمان:

يجب أن يكون عضو مجلس الإدارة مالكاً لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها الاسمية عن عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال وتودع هذه الأسهم خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ تعيين العضو في أحد البنوك التي يحددها وزير التجارة والصناعة لهذا الغرض وتخصص هذه الأسهم لضمان مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة وتظل غير قابلة للتداول إلى أن تنقضي المدة المحددة لسماع دعوى المسؤولية المشار إليها في المادة (٧٦) من نظام الشركات أو إلى أن يفصل في الدعوى المذكورة إن وجدت. وإذا لم يقدم عضو مجلس الإدارة أسهم الضمان في الميعاد المحدد لذلك بطلت عضويته.

## انتهاء عضوية مجلس الإدارة:

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، وإذا شغر مركز أحد أعضاء المجلس، جاز للمجلس أن يُعين مؤقتاً عضواً آخر في المركز الشاغر على أن يعرض هذا التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويُكمل العضو الجديد مدة سلفه، وإذا هبط عدد أعضاء مجلس الإدارة عن النصاب اللازم لصحة اجتماعاته وجبت دعوة الجمعية العامة العادية في اقرب وقت ممكن لتعيين العدد اللازم من الأعضاء.

## صلاحيات مجلس الإدارة:

أ. مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها والتصرف في أصولها وممتلكاتها وعقاراتها وله حق الشراء وقبوله ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراغ وقبض الثمن وتسليم المثمن على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره للتصرف في أصول وممتلكات وعقارات الشركة مع مراعاة الشروط التالية:

١. أن يحدد المجلس في قرار البيع الأسباب والمبررات له.
٢. أن يكون البيع مقارباً لثمن المثل.
٣. أن يكون البيع حاضراً إلا في حالات الضرورة وبضمانات كافية.
٤. ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى.

كما يجوز لمجلس الإدارة عقد القروض مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي مهما بلغت مدتها والقروض التجارية التي لا تتجاوز آجالها نهاية مدة الشركة مع مراعاة الشروط التالية لعقد القروض التي تتجاوز آجالها ثلاث سنوات:

أ. أن لا تزيد قيمة القروض التي يجوز للمجلس عقدها خلال السنة عن ٧٥٪ من إجمالي حقوق المساهمين بالشركة.
ب. أن يحدد مجلس الإدارة في قراره أوجه استخدام القرض وكيفية سداده.
ج. أن يراعى في شروط القرض والضمانات المقدمة له عدم الإضرار بالشركة ومساهميها والضمانات العامة للدائنين.

كما يكون لمجلس الإدارة حق الصلح والتنازل والتعاقد والالتزام والارتباط باسم الشركة ونيابة عنها ولمجلس الإدارة القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أغراض الشركة. ولمجلس الإدارة أن يوكل نيابة عنه في حدود اختصاصاته واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في اتخاذ إجراء و تصرف معين أو القيام بعمل أو أعمال معينة وللمجلس حق تفويض من يراه في ممارسة بعض اختصاصاته وصلاحياته.

ب. يكون لمجلس إدارة الشركة وفي الحالات التي يقدرها إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم طبقاً لما يحقق مصلحتها، على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره مراعاة الشروط التالية:

أ. أن يكون الإبراء بعد مضي سنة كاملة على نشوء الدين كحد أدنى.
ب. أن يكون الإبراء لمبلغ محدد كحد أقصى لكل عام للمدين الواحد.
ج. الإبراء حق للمجلس لا يجوز التفويض فيه.

## مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في حدود ما نص عليه نظام الشركات أو أية أنظمة أو تعليمات أخرى مكملة له، بالإضافة إلى بدل حضور وبدل انتقال وفقاً لما يحدده مجلس الإدارة مع مراعاة الأنظمة والقرارات والتعليمات المرعية في المملكة الصارة من الجهات المختصة. ويشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من رواتب وبدل حضور ومصروفات وغير ذلك من المزايا، كما يشتمل التقرير المذكور على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم موظفين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارية سبق وأن وافقت عليها الجمعية العامة للشركة.

## رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والسكرتير:

يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً، كما يجوز له أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً. ويكون للرئيس صلاحية دعوة مجلس الإدارة للاجتماع ورئاسة اجتماعات المجلس.

ويختص رئيس المجلس والعضو المنتدب (في حالة تعيينه) مجتمعين أو منفردين بتمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير ومع الجهات الحكومية والخاصة والمثول أمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم وكتاب العدل ومكاتب العمل والعمال واللجان العليا والابتدائية ولجان الأوراق التجارية وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والغرف التجارية والصناعية والهيئات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها والدخول في المناقصات والقبض والتسديد

والإقرار والمطالبة والمدافعة والمرافعة والمخاصمة والمخالصة والصلح وقبول الأحكام والاعتراض عليها. كما لهما حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات التي تشترك فيها الشركة وتعديلاتها والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك والإفراغات أمام كاتب العدل والجهات الرسمية، وكذلك اتفاقيات القروض والضمانات ومتابعة المعاملات وتحصيل حقوق الشركة وتسديد التزاماتها والبيع والشراء والإفراغ وقبوله والاستلام والتسليم والاستئجار والتأجير والقبض والدفع وفتح الحسابات والاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك واصدار الضمانات المصرفية وتوقيع المستندات والشكات. كما لهما تعيين الموظفين والعمال وعزلهم والتعاقد معهم وتحديد مرتباتهم، وله أن يعين الوكلاء والمحامين عن الشركة وأن يفوض واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

ويتمتع العضو المنتدب بالإضافة إلى ذلك بالصلاحيات الأخرى التي يحددها مجلس الإدارة.

ويحدد مجلس الإدارة وفق تقديره المكافأة الخاصة التي يحصل عليها كل من رئيس المجلس والعضو المنتدب، بالإضافة إلى المكافأة المقررة لأعضاء مجلس الإدارة بمقتضى المادة النظام الأساسي للشركة.

ويعين مجلس الإدارة سكرتيراً للمجلس سواء من بين أعضائه أو من غيرهم، ويحدد مكافآته، ويختص بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها، إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلها إليه مجلس الإدارة، ويحدد المجلس مكافآته.

ولا تزيد مدة عضوية رئيس المجلس والعضو المنتدب والسكرتير عضو مجلس الإدارة عن عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز دائماً إعادة تعيينهم.

## اجتماعات مجلس الإدارة:

يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه أربع مرات في السنة على الأقل، وتكون الدعوة خطية ويجوز أن تسلم باليد أو ترسل بالبريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني، ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب منه ذلك اثنين على الأقل من الأعضاء.

## نصاب الاجتماعات وقرارات مجلس الإدارة:

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره خمسة (٥) من أعضاء المجلس على الأقل. وفي حالة إنابة عضو مجلس الإدارة عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس، يتعين أن تكون الإنابة طبقاً للضوابط الآتية:

١. لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
٢. أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة وبشأن اجتماع محدد.
٣. لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت بشأنها.

وتصدر قرارات مجلس الإدارة بالأغلبية المطلقة لأصوات أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين أو الممثلين في الاجتماع، وعند تساوي الأصوات يرجع الرأي الذي منه رئيس المجلس أو من يرأس المجلس في حال غيابه. ولمجلس الإدارة أن يصدر قرارات بالتمرير عن طريق عرضها على كافة الأعضاء متفرقين ما لم يطلب أحد الأعضاء كتابة اجتماع المجلس للمداولة فيها، وتعرض هذه القرارات على مجلس الإدارة في أول اجتماع تال له.

## محاضر الاجتماعات:

تثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس والسكرتير، وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس والسكرتير، ويتم إثبات حضور أعضاء المجلس بكشف يوقع عليه الحضور.

## اللجنة التنفيذية:

يجوز لمجلس الإدارة أن يشكل من بين أعضائه لجنة تنفيذية مكونة من ثلاثة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم العضو المنتدب. ويكون العضو المنتدب للشركة رئيساً للجنة في كل الأحوال، ويحدد مجلس الإدارة طريقة عمل اللجنة واختصاصاتها.

## حضور الجمعيات:

الجمعية العامة المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين، وتنعقد في المدينة التي يقع بها المركز الرئيسي للشركة. ولكل مساهم حائز لعشرين (٢٠) سهماً على الأقل حق حضور الجمعية العامة وللمساهم أن يوكل عنه كتابة مساهماً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة في حضور الجمعية العامة.

## الجمعية العامة للتأسيس:

تختص الجمعية التأسيسية بالأمور التالية:

١. التحقق من الاكتتاب بكامل رأس المال ومن الوفاء طبقاً لأحكام نظام الشركات بالحد الأدنى من رأس المال وبالقدر المستحق من قيمة الأسهم.
٢. الموافقة على النصوص النهائية لنظام الشركة ولا يجوز لها إدخال تعديلات جوهرية على النظام المعروض عليها إلا بموافقة جميع المكتتبين الممثلين فيها.
٣. المداولة في تقرير المؤسسين عن الأعمال والنفقات التي اقتضاها التأسيس.
٤. تعيين مراقب حسابات للشركة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور عدد من المؤسسين يمثل نصف رأس المال على الأقل ولكل شريك في اجتماعاتها صوت عن كل سهم اكتتب به أو يمثله.

## الجمعية العامة العادية:

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الستة شهور التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، كما يجوز دعوة جمعيات عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

## الجمعية العامة غير العادية:

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية الأخيرة.

## دعوة الجمعيات العامة:

تنعقد الجمعيات العامة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إذا طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثلون خمسة في المائة (٥٪) من رأس المال على الأقل، وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في الجريدة الرسمية وصحيفة يومية توزع في المدينة التي يقع بها المركز الرئيسي للشركة قبل الميعاد المحدد للانعقاد بخمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل. وتشتمل الدعوة على جدول الأعمال، ومع ذلك إذا كانت الأسهم اسميه فيجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور بخطابات مسجلة فقط. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والصناعة خلال المدة المحددة للنشر.

## إثبات الحضور:

يحرر عند انعقاد الجمعية كشف بأسماء المساهمين الحاضرين والممثلين ومحال إقامتهم مع بيان عدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالوكالة وعدد الأصوات المخصصة لها ويكون لكل ذي مصلحة الاطلاع على هذا الكشف.

## نصاب الجمعية العامة العادية:

لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجبت الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق وتعلن الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في المادة (٣١) من النظام الأساسي للشركة ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

## نصاب الجمعية العامة غير العادية:

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة (٣٣) من النظام الأساسي للشركة ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس المال على الأقل.

## القوة التصويتية:

لكل مساهم صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية التأسيسية، وتحسب الأصوات في الجمعيات العامة العادية وغير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم. ومع ذلك لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بإبراء ذمتهم عن مدة إدارتهم. ويتم اختيار أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لمبدأ التصويت التراكمي.

## القرارات:

تصدر قرارات الجمعية التأسيسية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع. وتصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع، كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو بتخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها أو باندماج الشركة في شركة أو في مؤسسة أخرى فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

## مناقشة جدول الأعمال:

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المُدرجة في جدول أعمال الجمعيات العامة وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات. ويجيب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع أحتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

## إجراءات الجمعيات العامة:

يرأس الجمعية العمومية رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه في حالة غيابه ويُعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت والقرارات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وسكرتيرها وجامع الأصوات.

## تعيين مراقب الحسابات:

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من بين المراقبين المصرح لهم بالعمل في المملكة تعينه الجمعية العامة سنوياً وتحدد مكافآته ويجوز لها إعادة تعيينه بما يتفق مع القرارات الصادرة.

## الاطلاع على السجلات:

لمراقب الحسابات في كل وقت حق الاطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق وله أن يطلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة للحصول عليها، وله الحق أيضاً أن يتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها.

## تقرير مراقب الحسابات:

على مراقب الحسابات أن يقدم إلى الجمعية العامة العادية السنوية تقريراً يُضمنه موقف الشركة من تمكينه من الحصول على البيانات والإيضاحات التي طلبها، وما يكون قد كشفه من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة ورأيه في مدى مطابقة حسابات الشركة للواقع.

## السنة المالية:

تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة المالية الأولى بعد التأسيس من تاريخ القرار الوزاري الصادر بالموافقة على إعلان التأسيس وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة الميلادية التالية.

## ميزانية الشركة:

يعد مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية جرداً لقيمة أصول الشركة وخصومها في التاريخ المذكور كما يعد القوائم المالية وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة ومركزها المالي عن السنة المنقضية والطريقة التي يقترحها لتوزيع الأرباح الصافية وذلك قبل انعقاد الجمعية العامة العادية بستين (٦٠) يوماً على الأقل. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراقب الحسابات قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية بخمسة وخمسين يوماً على الأقل ويوقع رئيس مجلس الإدارة الوثائق المشار إليها وتودع نسخ منها في المركز الرئيسي للشركة تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل وعلى رئيس مجلس الإدارة أن ينشر في صحيفة توزع في المركز الرئيسي للشركة الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وخلاصة وافية من تقرير مجلس الإدارة والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات وأن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والصناعة قبل انعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين يوماً على الأقل.

## توزيع الأرباح:

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه التالي:

أ. تجنب (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.

ب. ويجوز للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة لا تتجاوز (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.

ج. يوزع من الباقي بعد ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية دفعة أولى للمساهمين تعادل (٥٪) من رأس المال المدفوع على الأقل.

د. يجوز للجمعية بعد ما تقدم توزيع ما لا يزيد عن (١٠٪) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة على أن لا يتجاوز الحدود المنصوص عليها في القرارات الصادرة من الجهات المختصة بهذا الشأن. 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 وربع سنوية بحسب ما يراه مناسباً.

## سداد الأرباح:

تدفع الأرباح المقرر توزيعها على المساهمين في المكان والمواعيد التي يحددها مجلس الإدارة وفقاً للتعليمات التي تصدرها وزارة التجارة والصناعة.

## عدم توزيع الأرباح:

في حالة عدم توزيع أرباح عن أية سنة مالية فإنه لا يجوز توزيع أرباح عن السنوات التالية إلا بعد دفع النسبة المشار إليها في الفقرة (أ) من المادة ٩ من النظام الأساسي للشركة لأصحاب الأسهم العديمة الصوت عن هذه السنة وإذا فشلت الشركة في دفع هذه النسبة من الأرباح لمدة ثلاث سنوات متتالية فإنه يجوز للجمعية الخاصة لأصحاب هذه الأسهم المنعقدة طبقاً لأحكام المادة (٨٦) من نظام الشركات أن تقرر إما حضروهم اجتماعات الجمعية العامة للشركة والمشاركة في التصويت أو تعيين ممثلين عنهم في مجلس الإدارة بما يتناسب مع قيمة أسهمهم في رأس المال وذلك إلى أن تتمكن الشركة من دفع كامل أرباح الأولوية المخصصة لأصحاب هذه الأسهم في السنوات السابقة.

## خسائر الشركة:

إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع رأس المال وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل أجلها المعين بالمادة (٦) من النظام الأساسي للشركة وينشر قرار الجمعية في جميع الأحوال في الجريدة الرسمية.

### دعوى المسؤولية:

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به بشرط أن يكون حق الشركة في رفعها ما زال قائماً. ويجب على المساهم أن يخطر الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

### حل الشركة وتصفيتها:

تنقضي الشركة بانقضاء المدة المحددة لها وفقاً للنظام الأساسي للشركة أو بأحد الأمور المنصوص عليها في نظام الشركات. وعند انتهاء مدة الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل تقرر الجمعية العامة غير العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعين مصفياً أو أكثر وتحدد صلاحيتهم وأتعابهم وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفى، وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

## ١١ – ٦ الاتفاقيات المهمة

### ١١ – ٦ – ١ عقود الإيجار

#### (أ)– عقود إيجار أبرمتها الشركة بصفتها مستأجر

أبرمت الشركة عقود إيجار مع عدة مؤجرين لاستئجار عدة قطع أراضي بغرض تطويرها للاستخدام التجاري. ويوضح الجدول التالي أهم عقود الإيجار تلك:

**جدول ١٨٠ : أهم عقود الإيجار التي أبرمتها الشركة بصفتها مستأجر بغرض الاستخدام والتطوير التجاري**

| م | مالك العقار (المؤجر) | الموقع ووصف العقار | الغاية المخصص لها العقار المستأجر | مدة العقد والتجديد | الأجرة السنوية (ريال سعودي) | شرط تغير السيطرة | الإنهاء | شروط أخرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | شركة منافع القابضة[٢] | قطع أرض رقم ١٤٣١-١٤٤، جدة، شرق طرق الأمير ماجد، حي المروة<br>مساحتها<br>١٧,٠٣٠,٠٢ م٢ | تطوير مركز تجاري في جدة | من ١٤٣٦/٠٥/٠١هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٢/٢٠م) إلى ١٤٦١/٠٤/٣٠هـ (الموافق ٢٠٣٩/٠٧/٢٢م) | ٣,٨٥٠,٠٠٠ للسنوات الأولى إلى الخامسة<br>٦,٠٥٠,٠٠٠ للسنوات السادسة إلى العاشرة<br>٦,٦٥٥,٠٠٠ للسنوات الحادية عشر إلى الخامسة عشر<br>٧,٣٢٠,٥٠٠ للسنوات السادسة عشر إلى العشرين<br>٨,٠٥٢,٥٠٠ للسنوات الحادية والعشرين إلى الخامسة والعشرين | يحق للمستأجر إعادة التأجير من الباطن بدون موافقة المالك<br>يحق للمستأجر تحويل العقد لأي من تابعيه أو منسوبيه بدون موافقة المالك، ولأي طرف آخر بموافقة المالك المسبقة<br>لا يحق للمالك بيع العقار بدون إعطاء المستأجر إخطار مدته ٣٠ يوماً إلا إذا أفاد المستأجر بعدم رغبته في شراء العقار. للمستأجر حق الشفعة في شراء العقار | يحق للمستأجر إنهاء العقد إذا أخل المالك بتعهداته بشأن ملكية قطع الأرض وخلوها من الديون والرهون وحقوق الغير، أو إذا فشل المالك في الحصول على الموافقات النظامية للمشروع خلال شهرين من تاريخ العقد.<br>ويضمن المالك تعويض المستأجر عن جميع الخسائر والأضرار عند الإنهاء.<br>يحق للمالك إنهاء العقد إذا فشل المستأجر في سداد الأجرة خلال ٣٠ يوماً من إخطاره أو إذا أفلس المستأجر أو أعسر.<br>يحق لأي من الطرفين إنهاء العقد في حالة الإخلال الجسيم بعد ٣٠ يوماً من إخطار الطرف الآخر.<br>ينتهي العقد تلقائياً إذا تمت مصادرة العقار. | يحق للمستأجر مزاولة أية أعمال تجارية على العقار.<br>يشرف المستأجر على تنفيذ المشروع وفق المخططات والتصاميم المتفق عليها بين الأطراف والسلطات الحكومية المختصة. |

٢ ملاحظة: بموجب عقد الإيجار فيما بين الشركة وشركة منافع القابضة، فإنه سيتم نقل عقد الإيجار لصالح شركة المشروع المشترك التي سيتم تأسيسها من قبل الشركة وشركة منافع القابضة لتنفيذ مشروع الأمير ماجد في جدة.

| م | مالك العقار (المؤجر) | الموقع ووصف العقار | الغاية المخصص لها العقار المستأجر | مدة العقد والتجديد | الأجرة السنوية (ريال سعودي) | شرط تغير السيطرة | الإنهاء | شروط أخرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٢ | موسى بن عبدالله الإسماعيل | قطع أرض رقم ٩١٣-٩٢٦، حي الصحافة، الرياض<br>مساحتها ١٢,٣٩٥ م٢ | تطوير الصحافة سنتر | من ١٤٣٤/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠١٣/٠١/٢٨م) إلى ١٤٤٥/١٣/١٥هـ (الموافق ٢٠٣٢/٠٦/٢٣م) | السنة الأولى فترة سماح<br>٣,١٠٠,٠٠٠ للسنوات الثانية إلى السادسة<br>وتزيد الأجرة بعد ذلك بمعدل ٥٪ كل أربعة سنوات | يحق للمستأجر إعادة التأجير من الباطن بدون موافقة المالك<br>يحق للمستأجر تحويل العقد بموافقة المالك المسبقة<br>لا يحق للمالك بيع العقار بدون إعطاء المستأجر إخطار مدته ١٠ أيام إلا إذا أفاد المستأجر بعدم رغبته في شراء العقار | يحق للمالك إنهاء العقد إذا تقاعس المستأجر عن بدء تنفيذ خلال سنة من تاريخ العقد لأي سبب غير القوة القاهرة<br>عند الإنهاء، يقوم المستأجر بتسليم العقار بما في ذلك المباني وما على العقار بحالة جيدة جداً | يحق للمستأجر مزاولة أية أعمال تجارية على قطع الأرض.<br>يشرف المستأجر على تنفيذ المشروع وفق المخططات والتصاميم المتفق عليها بين الأطراف والسلطات الحكومية المختصة. |
| ٣ | ناصر بن زايد الرزوق | قطع أرض رقم ٨-٢١ في حي اليرموك في مدينة الرياض<br>مساحتها ١٠,٨٢٢ م٢ | تطوير اليرموك سنتر | عشرين سنة ميلادية وشهرين من ١٤٣٤/٠٤/٣٠هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/١٢م) | أول سنة وشهرين فترة سماح<br>٣,٠٠٠,٠٠٠ للسنوات الثانية إلى الخامسة<br>٣,٣٠٠,٠٠٠ للسنوات السادسة إلى العاشرة<br>٣,٦٣٠,٠٠٠ للسنوات الحادية عشر إلى الخامسة عشر<br>٤,١٧٤,٥٠٠ للسنوات السادسة عشر إلى العشرين | يحق للمستأجر إعادة التأجير من الباطن بدون موافقة المالك<br>يحق للمستأجر تحويل العقد بموافقة المالك المسبقة<br>لا يحق للمالك بيع العقار بدون إعطاء المستأجر إخطار مدته ٣٠ أيام إلا إذا أفاد المستأجر بعدم رغبته في شراء العقار | عند الإنهاء، يقوم المستأجر بتسليم العقار بما في ذلك المباني وما على العقار بحالة جيدة جداً | يحق للمستأجر مزاولة أية أعمال تجارية على قطع الأرض.<br>يشرف المستأجر على تنفيذ المشروع وفق المخططات والتصاميم المتفق عليها بين الأطراف والسلطات الحكومية المختصة.<br>يتم تمديد العقد إذا استحال على المستأجر الانتفاع بالعقار بسبب القوة القاهرة<br>يتم تعديل الأجرة عن طريق التحكيم في حالة الصعود أو النزول الشديدين في سعر صرف العملة |

| م | مالك العقار (المؤجر) | الموقع ووصف العقار | الغاية المخصص لها العقار المستأجر | مدة العقد والتجديد | الأجرة السنوية (ريال سعودي) | شرط تغير السيطرة | الإنهاء | شروط أخرى |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٤ | عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن محمد العثمان | قطع الأرض رقم ٦٦٧-٦٧٦ في حي الملقا، الرياض<br>مساحتها ٩,٠٢١,٦ م٢ | تطوير تلال سنتر | عشرين سنة ميلادية من ١٤٣٤/٠٤/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/١١م) | السنة الأولى فترة سماح<br>٢,٥٨٠,٠٠٠ للسنوات الثانية إلى السادسة<br>٣,٠٩٥,٠٠٠ للسنوات السابعة إلى الحادية عشر<br>٣,٦٠٠,٠٠٠ للسنوات الثانية عشر إلى العشرين | يحق للمستأجر إعادة التأجير من الباطن بدون موافقة المالك<br>يحق للمستأجر تحويل العقد بموافقة المالك المسبقة<br>لا يحق للمالك بيع العقار بدون إعطاء المستأجر إخطار مدته ١٥ يوماً إلا إذا أفاد المستأجر بعدم رغبته في شراء العقار | يحق للمالك إنهاء العقد إذا تقاعس المستأجر عن سداد الأجرة خلال ٣٠ يوماً من تاريخ استحقاقه على أن يقوم المؤجر بإخطاره بالدفع عن طريق البريد والبريد الالكتروني<br>عند الإنهاء، يقوم المستأجر بتسليم العقار بما في ذلك المباني والتثبيتات بحالة جيدة جداً | يحق للمستأجر مزاولة أية أعمال تجارية على قطع الأرض.<br>يشرف المستأجر على تنفيذ المشروع وفق المخططات والتصاميم المتفق عليها بين الأطراف والسلطات الحكومية المختصة.<br>يتم تمديد العقد إذا استحال على المستأجر الانتفاع بالعقار بسبب القوة القاهرة |

المصدر: الشركة

## (ب)- عقود إيجار أبرمتها الشركة بصفتها مؤجر

أبرمت الشركة عدة عقود إيجار تجارية أجرت بموجبها متاجر تجارية في كل من المراكز التجارية التابعة لها والمسماة «مول الأندلس» في جدة، و«الصحافة سنتر» و«تلال سنتر» و«اليرموك سنتر» في الرياض. وكما في ٢٠١٥/٠٦/٣٠م، بلغ عدد عقود الإيجار المتعلقة بكل من مول الأندلس ٣٦٨ عقد، والصحافة سنتر ٢٩ عقد، وتلال سنتر ٢٠ عقد، واليرموك سنتر ٢٧ عقد. وقد اعتمدت الشركة نموذجاً موحداً لعقود إيجار متاجر مراكز التسوق التابعة لها. ويوضح الجدول أدناه أهم بنود وشرط النموذج الموحد لعقود إيجار المتاجر.

**جدول ١٨١ :بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار المساحات التجارية المؤجرة في المراكز التجارية التابعة للشركة**

| البند | التفاصيل |
|---|---|
| التجديد | عقد الإيجار قابل للتجديد باتفاق خطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر العقد منتهي بانتهاء مدته. |
| قيود الاستخدام | لا يحق للمستأجر استخدام العين المؤجرة في أية أنشطة غير محددة في عقد الإيجار دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة. |
| تغير السيطرة، والتحويل، والتأجير من الباطن | على المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة للتأجير من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال طرف جديد في العقد.<br>يحق للشركة تأجير، أو تحويل، أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة دون الحصول على موافقة المستأجر المسبقة. ويستمر عقد الإيجار القائم في النفاذ أمام المستأجر أو المالك الجديد للعقار. |
| التأكيدات والإقرارات | يقر المستأجر أنه عاين العين المؤجرة والمستندات ذات الصلة، وقبل عقد الإيجار دون غش أو جهالة. |
| التعهدات والضمانات | تشمل التزامات المستأجر ما يلي:<br>أ) الشروع في الأعمال التحضيرية خلال ٣٠ يوماً من استلام العقار.<br>ب) فتح المحل في التاريخ المتفق عليه.<br>ج) الالتزام بالشروط المحددة في كتيب تعليمات التحضير والعرض.<br>د) الامتناع عن إجراء أية تعديلات على العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من الشركة.<br>هـ) تسليم العين المؤجرة عن انتهاء عقد الإيجار بالحالة التي استلمها بها.<br>و) الحفاظ على نظافة وصيانة العين المؤجرة.<br>ز) سداد المبالغ المتعلقة بالكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف والرسوم الحكومية المتعلقة بالعين المؤجرة وأية ديون يتسبب بها المستأجر.<br>ح) الحصول على كافة الموافقات والتراخيص الحكومية اللازمة لمزاولة أعماله.<br>وتشمل التزامات الشركة إتاحة العين المؤجرة لمدة ٦٠ يوماً من تاريخ تسليم العين المؤجرة للمستأجر. |
| التأمين | على المستأجر الحصول والاحتفاظ بتأمين لتغطية أعماله وممتلكاته وبضائعه. |

| البند | التفاصيل |
|---|---|
| المسؤولية | لا تتحمل الشركة أية مسؤولية في الحالات التالية:<br>أ) إذا تعرض المستأجر للاحتيال أو السرقة، أو<br>ب) في حالة انقطاع الماء، أو الكهرباء، أو التكييف، أو<br>ج) في حال حدوث ظرف قاهر أو حوادث غير متوقعة. |
| الصحة والسلامة | تشمل التزامات المستأجر ما يلي:<br>أ) عدم الاحتفاظ بأية مواد خطرة داخل العين المؤجرة أو تركيب أحمال طاقة زائدة عن ما أتاحته الشركة.<br>ب) تركيب نظام لمكافحة الحريق من قبل مقاول مقبول من قبل الشركة. |
| الجزاءات | يتحمل المستأجر الغرامات المترتبة في حال فشله في الشروع في الأعمال التحضيرية أو فتح المحل في المواعيد المتفق عليها، أو فشل في المحافظة على نظافة المركز التجاري. |
| التعويضات | تعوض الشركة المستأجر إذا تعذر عليه الانتفاع بالعين المؤجرة أو فتح المحل في المواعيد المتفق عليها لسبب يرجع إلى الشركة.<br>لا يستحق المستأجر تعويضاً عن باقي المدة إذا رغب في فسخ العقد قبل انتهائه، ولا يستحق أي تعويض عن أية أضرار تنتج عن مصادرة العقار. |
| الإنهاء | يحق للشركة إنهاء العقد بدون إخطار ودون تحمل أية مسؤولية في الحالات التالية:<br>أ) إذا أخفق المستأجر في سداد الأجرة.<br>ب) إذا أخفق المستأجر في استلام وفتح العين المؤجرة أو تسليم المخططات للشركة في التواريخ المتفق عليها.<br>ج) إذا أخفق المستأجر في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعماله التجارية.<br>د) إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة أو المبنى بخلاف المتفق عليه أو تضر بالغير أو تخالف القوانين المعمول بها.<br>هـ) إذا قام المستأجر بتحويل العين المؤجرة أو التنازل عنها دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الشركة.<br>و) إغلاق العين المؤجرة لمدة ١٥ يوماً متتالياً.<br>ز) إذا أخفق المستأجر في مزاولة أعماله التجارية بقرارٍ من المحكمة.<br>ح) إذا أخفق المستأجر في الالتزام بأيٍ من شروط العقد.<br>ويستمر عقد الإيجار رغماً عن وفاة أيٍ من أطراف العقد في حال كان فرداً أو في حال تصفيته إذا كان كياناً قانونياً. |

المصدر: الشركة

يشغل عدد من المستأجرين الرئيسيين مساحة كبيرة في المراكز التجارية ويشكلون مصدر دخل هام لكل من المراكز التجارية المعنية. وفيما يلي تلخيص لأهم البنود والشروط الخاصة بعقود إيجار صالات العرض الكبيرة، علماً بأن هذه العقود تتضمن كذلك البنود والشروط الواردة في النموذج الموحد لعقود إيجار متاجر المراكز التجارية والمشار إليها في الجدول رقم ١٨١ أعلاه.

## عقد إيجار مع مركز المزرعة للتسويق

أبرمت الشركة عقد إيجار مع الشركة السعودية للتسويق (مركز المزرعة للتسويق) («مركز المزرعة») بتاريخ ٢٠١٣/٠٢/١١م لتأجير صالة العرض رقم جي أيه إس ٠١ في المركز التجاري التابع لها والمسمى «الصحافة سنتر» لاستخدامها كهايبرماركت. مدة العقد ١٨ عاماً تبدأ من ٢٠١٤/٠٥/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٢/٠٤/٣٠م. وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والمطبقة للفترة الواقعة ما بين السنة الأولى والسنة الخامسة من مدة العقد، ومبلغ ٣,٢١٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة والسنة العاشرة من مدة العقد، ومبلغ ٣,٤٣٤,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الحادية عشر والسنة الثامنة عشر من مدة العقد.

يتوجب على مركز المزرعة الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة لتأجير أي جزء من العين المؤجرة من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال شريك في العقد. ويحق للشركة تأجير، أو تحويل، أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر.

ويحق للشركة إنهاء العقد بدون إخطار ودون تحمل أية مسؤولية في الحالات التالية:

أ. إذا أخفق مركز المزرعة في سداد الأجرة.
ب. إذا أخفق مركز المزرعة في استلام وفتح العين المؤجرة أو تسليم المخططات للشركة في التواريخ المتفق عليها، أو في تسليم المخططات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ العقد أو ١٠ أيام من استلام العين المؤجرة.
ج. إذا أخفق مركز المزرعة في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعماله التجارية.
د. إذا قام مركز المزرعة باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.
هـ. إذا قام مركز المزرعة بتحويل أو التنازل عن العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من الشركة.
و. إغلاق العين المؤجرة لمدة ١٥ يوماً متتالياً.
ز. إذا أخفق مركز المزرعة في مزاولة أعماله التجارية بقرار من المحكمة.
ح. إذا أخفق مركز المزرعة في الالتزام بشروط العقد.

ولا يتحمل أي طرف أية مسؤولية بموجب العقد في حالات القوة القاهرة.

## عقد إيجار مع شركة بنده

أبرمت الشركة عقد إيجار مع شركة بنده لتأجير صالة العرض رقم أيه إس ٠١ في المركز التجاري التابع لها والمسمى «اليرموك سنتر» لاستخدامها كسوبرماركت. تبلغ مدة العقد ١٨ عاماً تبدأ من ٢٠١٤/٠٥/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٢/٠٤/٣٠م. ولشركة بنده حق الأولوية في تجديد العقد إذا تم تجديد عقد تطوير الأرض بين الشركة ومالك قطعة الأرض. تبلغ القيمة الإيجارية السنوية ١,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والمطبقة للفترة الواقعة ما بين السنة الأولى إلى السنة الخامسة من مدة العقد، ومبلغ ١,٩٨٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة والسنة العاشرة من مدة العقد، ومبلغ ٢,١٧٨,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الحادية عشر والسنة الخامسة عشر من مدة العقد، ومبلغ ٢,٣٩٧,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة عشر وحتى نهاية العقد.

يتوجب على شركة بنده الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة لتأجير أي جزء من العين المؤجرة من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال شريك في العقد. ويحق للشركة تأجير، أو تحويل، أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر.

يحق للشركة إنهاء العقد بعد إعطاء إخطار مدته ستون (٦٠) يوماً لشركة بنده في الحالات التالية:

أ. إذا أخفقت شركة بنده في سداد الأجرة.
ب. إذا أخفقت شركة بنده في استلام العين المؤجرة في التاريخ المتفق عليه.
ج. إذا أخفقت شركة بنده في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعمالها التجارية.
د. إذا قامت شركة بنده بتحويل أو التنازل عن العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من الشركة.
هـ. إغلاق العين المؤجرة لمدة ١٥ يوماً متتالياً أو ٣٠ يوماً متقطعة.

ولا يتحمل أي طرف أية مسؤولية بموجب العقد في حالات القوة القاهرة. ويستمر عقد الإيجار رغماً عن وفاة أي من الطرفين في حال كان فرداً أو في حال تصفيته إذا كان كياناً قانونياً.

## عقد إيجار مع شركة الدانوب

أبرمت الشركة عقد إيجار مع شركة الدانوب لتأجير صالة العرض رقم إيه إس إم في المركز التجاري التابع لها والمسمى «تلال سنتر». تبلغ مدة العقد ١٨ عاماً تبدأ من ٢٠١٤/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٣/٠٣/١٠م، ولشركة دانوب حق الأولوية في تجديد العقد إذا تم تجديد عقد تطوير الأرض بين الشركة ومالك قطعة الأرض. تبلغ القيمة الإيجارية السنوية ١,٨٦٦,٠٠٠ ريال سعودي والمطبقة للفترة الواقعة ما بين السنة الأولى والسنة الخامسة من مدة العقد، ومبلغ ١,٩٩٦,٦٢٩ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة والسنة العاشرة من مدة العقد، ومبلغ ٢,١٣٦,٥٧٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الحادية عشر والسنة الخامسة عشر من مدة العقد، ومبلغ ٢,٢٨٥,٨٥٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة عشر والسنة الثامنة عشر من مدة العقد.

يحق لشركة الدانوب التأجير من الباطن أو تحويل العقد فيما يتعلق بأي جزء من العين المؤجرة، أو إدخال شريك بدون موافقة خطية مسبقة من الشركة. وفي حالة التنازل عن العقد بالكامل فيتوجب على شركة دانوب الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة. يحق للشركة تحويل أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر.

يحق للشركة إنهاء العقد بإرادتها المنفردة بعد انقضاء ٧ سنوات من مدة الإيجار بموجب إخطار وفق بنود العقد. كما يحق للشركة إنهاء العقد في أي وقت في الحالات التالية:

أ) إذا أخفقت شركة الدانوب في سداد الأجرة المستحقة.

ب) إذا أخفقت شركة الدانوب في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعمالها التجارية.

ج) إذا قامت شركة الدانوب باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.

ويحق لأي طرف إنهاء العقد بموجب إخطار مدته شهر في حالة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته. كما تلتزم الشركة بتعويض المستأجر إذا تعذر عليه الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب يرجع إلى الشركة.

## عقود إيجار أبرمتها شركة الأسواق المتطورة بصفتها مؤجر

أبرمت شركة الأسواق المتطورة ١٧٧ عقد إيجار لتأجير متاجر تجارية في المركز التجاري التابع لها والمسمى «دارين مول» في الدمام بأجرة سنوية إجمالية قدرها ٣٧,٨٧٦,٤٠٦ ريال سعودي كما في ٢٠١٥/٠٦/٣٠م.

وقد اعتمدت شركة الأسواق المتطورة نموذجاً موحداً لعقود إيجار متاجر دارين مول، ولا تقبل الشركة إدخال أية تعديلات على بنود وشرط النموذج الموحد لعقود إيجار المتاجر إلا في حالات محدودة مع المستأجرين الكبار. ويوضح الجدول أدناه أهم بنود وشرط النموذج الموحد لعقود إيجار المتاجر.

**جدول ١٨٢ :بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار المساحات المخصصة للتأجير في دارين مول**

| البند | التفاصيل |
|---|---|
| التجديد | عقد الإيجار قابل للتجديد باتفاق خطي بين الطرفين وبخلاف ذلك يعتبر العقد منتهي بانتهاء مدته. |
| قيود الاستخدام | لا يحق للمستأجر استخدام العين المؤجرة في أية أنشطة غير محددة في عقد الإيجار بدون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. |
| تغير السيطرة، والتحويل، والتأجير من الباطن | على المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر للتأجير من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال شريك.<br>يحق لشركة الأسواق المتطورة تأجير، أو تحويل، أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر. ويستمر عقد الإيجار القائم في النفاذ ضد المستأجر أو المالك الجديد للعقار. |

| البند | التفاصيل |
|---|---|
| التأكيدات والإقرارات | يقر المستأجر أنه عاين العين المؤجرة والمستندات ذات الصلة، وقبل عقد الإيجار دون غش أو جهالة. |
| التعهدات والضمانات | تشمل التزامات المستأجر ما يلي:<br>أ) الشروع في الأعمال التحضيرية خلال ٣٠ يوماً من استلام العقار.<br>ب) فتح المحل في التاريخ المتفق عليه.<br>ج) الالتزام بالشروط المحددة في كتيب تعليمات التحضير والعرض.<br>د) الامتناع عن إجراء أية تعديلات على العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.<br>هـ) تسليم العين المؤجرة عن انتهاء عقد الإيجار بالحالة التي استلمها بها.<br>و) الحفاظ على نظافة وصيانة العين المؤجرة.<br>ز) سداد المبالغ المتعلقة بالكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف والرسوم الحكومية المتعلقة بالعين المؤجرة وأية ديون يتسبب بها المستأجر.<br>ح) الحصول على كافة الموافقات والتراخيص الحكومية اللازمة لمزاولة أعماله.<br>تشمل التزامات شركة الأسواق المتطورة اتاحة العين المؤجرة لمدة ٦٠ يوماً من تاريخ تسليم العين المؤجرة للمستأجر. |
| التأمين | على المستأجر الحصول والاحتفاظ بتأمين لتغطية أعماله وممتلكاته وبضائعه. |
| المسؤولية | لا تتحمل الشركة أية مسؤولية في الحالات التالية:<br>أ) إذا تعرض المستأجر للاحتيال أو السرقة، أو<br>ب) في حال انقطاع الماء، أو الكهرباء، أو التكييف، أو<br>ج) في حال حدوث ظروف قاهرة أو حوادث غير متوقعة. |
| الصحة والسلامة | تشمل التزامات المستأجر ما يلي:<br>أ) عدم الاحتفاظ بأية مواد خطرة داخل العين المؤجرة أو تركيب أحمال طاقة زائدة عن ما أتاحه المؤجر.<br>ب) تركيب نظام لمكافحة الحريق من قبل مقاول مقبول من قبل المؤجر. |
| الجزاءات | يتحمل المستأجر الغرامات المترتبة على فشله في الشروع في الأعمال التحضيرية أو فتح المحل في المواعيد المتفق عليها، أو فشل في المحافظة على نظافة المركز التجاري. |
| التعويضات | تعوض شركة الأسواق المتطورة المستأجر إذا تعذر عليه الانتفاع بالعين المؤجرة أو فتح المحل في المواعيد المتفق عليها لسبب يرجع إليها.<br>لا يستحق المستأجر تعويضاً عن باقي المدة إذا رغب في فسخ العقد قبل انتهائه، و لا يستحق أي تعويض عن أية أضرار تنتج عن مصادرة العقار. |
| الإنهاء | يحق لشركة الأسواق المتطورة إنهاء العقد بدون إخطار ودون تحمل أية مسؤولية في الحالات التالية:<br>أ) إذا أخفق المستأجر في سداد الأجرة في موعدها.<br>ب) إذا أخفق المستأجر في استلام وفتح العين المؤجرة أو تسليم المخططات لشركة الأسواق المتطورة في التواريخ المتفق عليها.<br>ج) إذا أخفق المستأجر في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعماله التجارية.<br>د) إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة بطريقة الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.<br>هـ) إذا قام المستأجر بتحويل أو التنازل عن العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من شركة الأسواق المتطورة.<br>و) إغلاق العين المؤجرة لمدة ١٥ يوماً متتالياً.<br>ز) إذا أخفق المستأجر في مزاولة أعماله التجارية بقرار من المحكمة.<br>ح) إذا أخفق المستأجر في الالتزام بشروط العقد.<br>يستمر عقد الإيجار رغماً عن وفاة أو تصفية أي طرف من أطراف العقد. |

المصدر: الشركة

يشغل عدد من المستأجرين الرئيسيين مساحة كبيرة في دارين مول ويشكلون مصدر دخل هام لشركة الأسواق المتطورة. وفيما يلي ملخص لأهم البنود والشروط الواردة في عقود إيجار صالات العرض الكبيرة، علماً بأن هذه العقود تتضمن كذلك البنود والشروط الواردة في النموذج الموحد لعقود إيجار متاجر دارين مول المذكورة في الجدول رقم ١٨٢ أعلاه.

## عقد إيجار مع شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتطوير

أبرمت شركة الأسواق المتطورة عقد إيجار مع شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتطوير لتأجير المنطقة رقم إف سي ١٦١ في المركز التجاري التابع لها والمسمى «دارين مول» لاستخدامها كمركز ترفيهي عائلي. مدة عقد الإيجار عشرة سنوات تبدأ من ٢٠٠٩/٠٤/٠١م ويتجدد تلقائياً ما لم يقم أحد الأطراف بإخطار الطرف الآخر قبل نهاية العقد بستة أشهر. تبلغ القيمة الإيجارية السنوية ٣٠٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد خلال السنوات الأولى إلى الخامسة من مدة العقد، ومن ثم ترتفع لتصبح ٣٣٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة وحتى السنة العاشرة من مدة العقد.

على المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة الأسواق المتطورة لتأجير العين المؤجرة من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال شريك. ويحق لشركة الأسواق المتطورة تحويل أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر.

ويحق لشركة الأسواق المتطورة إنهاء العقد بدون إخطار ودون تحمل أية مسؤولية في الحالات التالية:

أ. إذا أخفق المستأجر في سداد الأجرة حين حلولها.
ب. إذا أخفق المستأجر في استلام أو تشغيل العين المؤجرة في التواريخ المتفق عليها، أو في تسليم المخططات خلال ٦٠ يوماً من تاريخ العقد أو ١٠ أيام من استلام العين المؤجرة.
ج. إذا أخفق المستأجر في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعماله التجارية.
د. إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.
هـ. إذا قام المستأجر بتحويل أو التنازل عن العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من شركة الأسواق المتطورة.
و. إغلاق العين المؤجرة لمدة ١٥ يوماً متتالياً.
ز. إذا أخفق المستأجر في مزاولة أعماله التجارية بقرار من المحكمة.

### عقد إيجار مع شركة عزيزية بنده

أبرمت شركة الأسواق المتطورة عقد إيجار مع شركة عزيزية بنده لتأجير مساحة تأجيرية في المركز التجاري التابع لها والمسمى «دارين مول» لمدة ٢٠ سنة تبدأ من تاريخ استلام المستأجر للعين المؤجرة، وللمستأجر حق الأولوية في استئجار العين المؤجرة عند انتهاء العقد. تبلغ القيمة الإيجارية السنوية ٤١٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد مع زيادة نسبتها ٥٪ كل خمس سنوات من مدة العقد.

على المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة الأسواق المتطورة التأجير من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال شريك لأي جزء من العقار يزيد عن ٣٠٠ متر مربع. ويحق لشركة الأسواق المتطورة تحويل أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر.

لا يحق لأي طرف إنهاء العقد خلال العشر سنوات التأجيرية الأولى، ويحق لشركة الأسواق المتطورة إنهاء العقد بعد ذلك بإرادتها المنفردة.

وتلتزم شركة الأسواق المتطورة بدفع مبلغ ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل يوم تأخير في إتاحة العين المؤجرة للمستأجر بعد تاريخ ٢٠٠٩/٠٩/٠١م أو عن أي إخلال بالتزاماتها الواردة في في عقد الإيجار.

في حال أجبر المستأجر على وقف أعماله أو إغلاق صالة العرض أو إخلاء المبنى، فيتم تعليق المبالغ المستحقة لشركة الأسواق المتطورة وتقوم شركة بتعويض المستأجر عند الطلب. وتلتزم شركة الأسواق المتطورة بعدم السماح بمزاولة أعمال البقالة في أي وحدة من وحدات دارين مول تزيد مساحتها عن ٥٠٠ قدم مربع. وعلى الرغم مما ذكر، فلا يتحمل أي طرف أية مسؤولية بموجب العقد في حالات القوة القاهرة.

## (ج)- عقود إيجار أبرمتها شركة الحياة العقارية بصفتها مؤجر

أبرمت شركة الحياة العقارية ٤٤٢ عقد إيجار قامت بموجبها بتأجير متاجر تجارية في المركز التجاري الذي تشرف على تشغيله والمسمى «حياة مول» في الرياض بأجرة إجمالية قدرها ١٢٠,٠٣٠,٢٤٢ ريال سعودي كما في ٢٠١٥/٠٦/٣٠م. وتقوم شركة الحياة العقارية بتوقيع عقود الإيجار مع المستأجرين. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بالإشراف على إدارة حياة مول والتوقيع مع المشغلين ومقدمي الخدمة والأطراف الأخرى للقيام بأعمال إدارة الإستثمار لجميع أنواع تطوير المشروع، حيث لها كامل صلاحيات الإدارة بموجب تفويض صادر عن ملاك حياة مول بتاريخ ٢٠١٥/٠٣/١٥م. كما أن تقديم شركة الأندلس العقارية لتلك الخدمات يتم بدون مقابل. وبناءً عليه فقد قامت الشركة بتوقيع عقد تشغيل مع شركة هامات العقارية لتقديم خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لحياة مول.

وقد اعتمدت شركة حياة العقارية نموذج عقد إيجار موحد لعقود إيجار متاجر حياة مول، علماً بأن بنود وشرط النموذج الموحد لعقود إيجار متاجر حياة متطابقة مع بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار متاجر مراكز التسوق التابعة للشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على جدول رقم ١٨١ بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار المساحات التجارية المؤجرة في المراكز التجارية التابعة للشركة).

يشغل عدد من المستأجرين الرئيسيين مساحة كبيرة في حياة مول ويشكلون مصدر دخل هام لشركة حياة. وفيما يلي تلخيص لأهم البنود والشروط الواردة في عقود إيجار صالات العرض الكبيرة، علماً أن البنود غير الواردة أدناه تتشابه مع البنود والشروط الواردة في الجدول رقم ١٨١بنود وشروط النموذج الموحد لعقود إيجار المساحات التجارية المؤجرة في المراكز التجارية التابعة للشركة.

### عقد إيجار مع شركة الخليج للترفيه

أبرمت شركة الحياة العقارية عقد إيجار مع شركة الخليج للترفيه بتاريخ ٢٠١٣/٠٥/٠١م لتأجير الوحدة رقم إف ٢٠٢ في حياة مول. مدة عقد الإيجار ١٠ سنوات تبدأ من ٢٠١٣/٠٥/٠١م ويتجدد تلقائياً ما لم يقم أحد الأطراف بإخطار الطرف الآخر قبل نهاية العقد بتسعين يوماً. وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية ٨٩٥,٩٥٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الأولى والسنة الثالثة من مدة العقد، ومبلغ ٩٩٥,٥٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الرابعة والسنة السابعة من مدة العقد، ومبلغ ١,٠٩٥,٠٥٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الثامنة وحتى السنة العاشرة من مدة العقد.

على المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة حياة لتأجير العين المؤجرة من الباطن، أو تحويل العقد، أو إدخال شريك. ويحق لشركة الحياة العقارية تحويل أو نقل مصلحتها في العين المؤجرة بدون موافقة مسبقة من المستأجر.

لا يجوز لأي طرف إنهاء العقد بإرادته المنفردة خلال السنوات الخمس الأولى من مدة العقد، ويحق لشركة حياة إنهاء العقد في أي وقت في الحالات التالية:

أ. إذا أخفق المستأجر في سداد الأجرة المستحقة.
ب. إذا أخفق المستأجر في استلام أو تشغيل العين المؤجرة في التواريخ المتفق عليها، أو في تسليم المخططات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ العقد أو ١٠ أيام من استلام العين المؤجرة.

ج. إذا المستأجر في الحصول على التراخيص اللازمة لمزاولة أعماله التجارية.
د. إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.
هـ. إذا قام المستأجر بتحويل أو التنازل عن العين المؤجرة بدون موافقة خطية مسبقة من شركة حياة.
و. إغلاق العين المؤجرة لمدة ١٥ يوماً متتالياً.
ز. إذا أخفق المستأجر في مزاولة أعماله التجارية بقرار من المحكمة.
ح. إذا أخفق المستأجر في الالتزام بأي من بنود أو شروط العقد.

## عقد إيجار مع شركة جرير للتسويق

أبرمت شركة محمد عبدالعزيز الحبيب العقارية، وهي المالك والمشغل السابق لحياة مول، عقد إيجار مع شركة جرير للتسويق لتأجير وحدة بمساحة قدرها ٣,٠٠٠ متر مربع في حياة مول لاستخدامها مكتبة وقرطاسية. وتم تحويل العقد لشركة الحياة العقارية بموجب خطاب من شركة حياة لشركة جرير للتسويق.

تبلغ مدة عقد الإيجار عشرين سنة تبدأ من تاريخ افتتاح المكتبة أو تاريخ افتتاح المركز التجاري (أيهما أسبق)، وتجدد تلقائياً ما لم يقم أحد الأطراف بإخطار الطرف الآخر قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر. وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية ١,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الأولى والسنة الخامسة من مدة العقد، ومبلغ ١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة السادسة والسنة العاشرة من مدة العقد، ومبلغ ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة الواقعة ما بين السنة الحادية عشر والسنة العشرين من مدة العقد.

يحق للمستأجر تأجير جزء من العين المؤجرة من الباطن بدون موافقة المؤجر، أما فيما يتعلق بكامل العين المؤجرة فعلى المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر لتأجير العين المؤجرة من الباطن، تحويل العقد، أو إدخال شريك.

بعد انقضاء سنتين من مدة الأجرة، يحق للمؤجر إنهاء العقد بموجب إخطار مدته ستة أشهر. ويحق للمؤجر إنهاء العقد في أي وقت في الحالات التالية:

أ. إذا أخفق المستأجر في الوفاء بأي من التزاماته بموجب العقد.
ب. بعد شهرين من عدم مقدرة المستأجر على استخدام العين المؤجرة لأسباب خارجة عن إرادة الطرفين.

ولا يحق للمؤجر تأجير أي وحدات في المركز إلى أي كيان يزاول نشاطات ضمن النشاطات التي يزاولها المستأجر.

## عقد إيجار مع شركة الدانوب

أبرمت شركة محمد عبدالعزيز الحبيب العقارية، عقد إيجار مع شركة الدانوب لتأجير وحدة بمساحة قدرها ٢٠,٣٤٠ متر مربع في مركز حياة مول. وتم تحويل العقد لشركة الحياة العقارية بموجب خطاب من شركة حياة لشركة الدانوب.

مدة عقد الإيجار ١٥ سنة تبدأ من تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٠٨م، ويتجدد العقد باتفاق الطرفين. وتبلغ القيمة الإيجارية السنوية ٣٩٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد خلال السنوات الأولى إلى الخامسة، ومبلغ ٤٣٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد خلال السنوات السادسة إلى السنة العاشرة من مدة العقد، ومبلغ ٤٨٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد خلال السنوات العاشرة إلى الخامسة عشر من مدة العقد.

على المستأجر الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر لتأجير العين المؤجرة من الباطن، تحويل العقد. وفي حالة رغبة المؤجر في بيع المركز التجاري كاملاً يكون للمستأجر حق الأولوية في الشراء.

يحق للمؤجر إنهاء العقد إذا فشل المستأجر في سداد الأجرة المستحقة أو في الوفاء بأي من التزاماته بموجب العقد. وبعد انقضاء السنة الخامسة من مدة العقد، يحق للمؤجر إنهاء العقد إذا أصبح غير قادر على الوفاء بالتزاماته بموجب العقد لسبب خارج عن سيطرته على أن يعطي إخطار مدته سنة للمستأجر.

## ١١ – ٦ – ٢ عقود التأمين

أبرمت الشركة عدة عقود تأمين للتأمين ضد عدد من المخاطر التشغيلية وأصولها والتي تشمل التأمين على الممتلكات والتأمين ضد المسؤولية المدنية والتأمين ضد انقطاع الأعمال والتأمين الطبي على الموظفين والتأمين على السيارات. ولا يوجد أي عقود تأمين مهمة غير سارية أو منتهية. وفيما يلي ملخص عن هذه العقود:

**جدول ١٨٣ : ملخص عن عقود التأمين المبرمة من قبل الشركة**

| رقم عقد التأمين | نطاق التغطية التأمينية | المؤمن | شركة التأمين | الحد الأقصى للتعويض (ر.س) | تاريخ انتهاء التغطية |
|---|---|---|---|---|---|
| 2014-PAR-5815089 | تأمين على الممتلكات من جميع المخاطر | الشركة (المركز الرئيسي) | شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني | ١٧,٥٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٣/١٦م |
| 2013-PAR-5814298 | تأمين على الممتلكات من جميع المخاطر | الشركة (مول الأندلس) | شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني | ٤٥٠,٥٠٩,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٩/٢٠م |
| 2013-PLS/5805833 | تأمين ضد المسؤولية المدنية | الشركة و/أو شركة هامات العقارية وأية شركات منتسبة (مول الأندلس – جدة) | شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٩/٢٠م |
| 2013-PAR-5814280 | تأمين على الممتلكات من جميع المخاطر وضد انقطاع الأعمال | الشركة و/أو شركة هامات العقارية وأية شركات تابعة أو منتسبة (الحياة مول) | شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني | ٤٦٠,١٩٨,٨٨٢ | ٢٠١٦/٠٩/٢٠م |
| 2013-PLS-5805817 | تأمين ضد المسؤولية المدنية | الشركة (حياة مول) | شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٩/٢٠م |
| 2015-PAR-5818406 | تأمين تكافلي على الممتلكات من جميع المخاطر وتأمين ضد انقطاع الأعمال | شركة الأسواق المتطورة (دارين مول) | شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٩/٢٠م |
| 12294783 | تأمين طبي | الشركة | الشركة الوطنية للتأمين التعاوني | ٢٥٠,٠٠٠ للعادي<br>٥٠٠,٠٠٠ لكبار الشخصيات | ٢٠١٦/٠٥/٢٧م |
| 022668-15-GEC-200 | تأمين مركبات | الشركة | شركة وفاء للتأمين | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٣/٠٨م |
| 022722-15-GEC-200 | تأمين مركبات | الشركة | شركة وفاء للتأمين | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٣/٠٨م |
| 000189/15/2901/P/300 | تأمين مركبات | الشركة | شركة الصقر للتأمين التعاوني | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٥/١٣م |
| 000189/15/2901/P/300 | تأمين مركبات | الشركة | شركة الصقر للتأمين التعاوني | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠١٦/٠٥/١٣م |

المصدر: الشركة

## ١١ – ٦ – ٣ التسهيلات الائتمانية والقروض

يوضح الجدول التالي تفاصيل التسهيلات الائتمانية المقدمة للشركة

**جدول ١٨٤ : ملخص تفاصيل القروض والتسهيلات المصرفية الخاصة بالشركة**

| الجهة | الحد الائتماني | المبالغ المسحوبة | المبالغ المسددة | المبالغ المتبقية | مواعيد السداد |
|---|---|---|---|---|---|
| مصرف الراجحي | ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦٥,٥٠٠,٠٠٠ | ١٥٠,٥٠٠,٠٠٠ | ١٠ سنوات |
| مصرف الراجحي | ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤,٣٤١,٣٥١,٣٤ | ٨٣,٩٤٢,٨٣٨,٤٣ | ٧ سنوات |
| مصرف الراجحي | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٨٤,٨١٤,٩٩ | ٢٣,٠١٥,٩٣٨ | ٥ سنوات |

المصدر: الشركة

فيما يلي عرض للتسهيلات الائتمانية والقروض التي ترتبط بها الشركة حالياً.

### (أ)- عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠٠٨م

بتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٢/١٦م) أبرمت الشركة عقد تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع مصرف الراجحي لتمويل شراء ٢٥٪ من حياة مول. وفيما يلي ملخص لأهم شروط هذا العقد:

**جدول ١٨٥ :شروط عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠٠٨م**

| البيان | الشرح |
|---|---|
| إجمالي التسهيلات | ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| الضمانات | • سند لأمر من الشركة بكامل قيمة التسهيلات.<br>• كفالات غرم وأداء من كلٍ من شركة الزكري للتجارة والصناعة (بنسبة ٢٤,٦٩٪) وشركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده (بنسبة ٩,٨٧٪) وشركة عبدالله سعد الراشد التجارية (بنسبة ٩,٨٧٪) وشركة الرميزان للذهب والمجوهرات (بنسبة ٩,٨٧٪) وموسى عبدالله آل اسماعيل (بنسبة ٢,٤٧٪) وسليمان محمد الداوود (بنسبة ٢,٤٧٪) وأيمن محمد المديفر (بنسبة ١,٢٦٪) |
| | • تعهد من الشركة بتحويل عقود إيجار بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي لصالح المصرف. |
| السداد | يتم السداد على فترة ١٠ سنوات |
| الإنهاء | • يحق للمصرف، بإرادته المنفردة ودون إخطار مسبق للشركة، تعليق أو إلغاء أو تخفيض التسهيلات أو مطالبة الشركة بالسداد الفوري لكامل التسهيلات مع الأرباح.<br>• في حالة عدم استغلال الشركة لكامل التسهيلات يحق للمصرف إلغاء أو تعليق التسهيلات<br>• يحق للمصرف إلغاء أو تعليق التسهيلات أو أي جزء منها في حالة وجود نزاع بين المساهمين في الشركة أو في حالة توقف الشركة أو أي من شركاتها التابعة عن نشاطاتها<br>• يحق للمصرف عند اقتناعه أن الاستمرار في تقديم التسهيلات مضر له أو في غير مصلحته أن يخفض أو يلغي أو يعلق التسهيلات التي لم تستغلها الشركة بعد |
| تعهدات الشركة | • تتعهد الشركة بعدم تغيير هيكلها دون موافقة مسبقة من المصرف<br>• تتعهد الشركة بإخطار المصرف بأي تغييرات في وضعها القانوني أو هيكل المساهمين فيها<br>• تتعهد الشركة أن تحافظ الشركة وشركاتها التابعة ومجموعة شركاتها والشركات المالكة لها على شخصياتها المعنوية وأن لا يتم تعديل أي من مستنداتها التأسيسية بأي شكل ينتج عنه تأثير سلبي جوهري، حسب تقدير المصرف |

المصدر: الشركة

وقد حصلت الشركة على موافقة بنك الراجحي فيما يتعلق بتحولها لشركة مساهمة عامة وطرح جزء من أسهمها للاكتتاب العام بموجب خطاب من مصرف الراجحي للشركة في تاريخ ١٤٣٦/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٢١م)، وتعهد المساهمين المقدمين لكفالات الغرم والأداء بموجب خطاب تعهد لمصرف الراجحي بتاريخ ٢٠١٥/٠٦/١٤م، بالاستمرار بالالتزام بالوفاء بكافة الالتزامات والديون والنفقات والمصاريف المستحقة على الشركة لصالح مصرف الراجحي حتى إتمام عملية الطرح، وأن تقدم الشركة بعد ذلك أي ضمانات بديلة أو إضافية يطلبها مصرف الراجحي.

## (ب)- عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠١٢م

بتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٢/١١/٢١م)، أبرمت الشركة عقد تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع مصرف الراجحي لتمويل ٦٠٪ من التكاليف المتعلقة بإنشاء مشروع ستي بريج بالإضافة إلى عقود بيع سلع بالآجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وفيما يلي ملخص لأهم شروط هذا العقد:

**جدول ١٨٦ :شروط عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠١٢م**

| البيان | الشرح |
|---|---|
| إجمالي التسهيلات | ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| الضمانات | • رهن دخل العقار الكائن في جدة والموضح بالصك رقم ٤٦٧ وتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ<br>• رهن العقار الكائن في جدة والموضح بالصك رقم ٤٦٧ وتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ<br>• سند لأمر من قبل الشركة بقيمة التسهيلات مضافاً إليها الأرباح وعدة سندات لأمر لضمان عقود بيع السلع بالآجل<br>• يحق للمصرف عمل المقاصة بين المبالغ المترصدة بموجب عقد التسهيلات وبين أية أموال للشركة تحت يد المصرف أو بيع أي من تلك الأموال |
| السداد | يتم السداد على فترة ٧ سنوات |
| الإنهاء | • يحق للمصرف، بإرادته المنفردة ودون إخطار مسبق للشركة، تعليق أو إلغاء أو تخفيض التسهيلات أو مطالبة الشركة بالسداد الفوري لكامل التسهيلات مع الأرباح.<br>• في حالة عدم استغلال الشركة لكامل التسهيلات يحق للمصرف إلغاء أو تعليق التسهيلات<br>• يحق للمصرف إلغاء أو تعليق التسهيلات أو أي جزء منها في حالة وجود نزاع بين المساهمين في الشركة أو في حالة توقف الشركة أو أي من شركاتها التابعة عن نشاطاتها<br>• يحق للمصرف عند اقتناعه أن الاستمرار في تقديم التسهيلات مضر له أو في غير مصلحته أن يخفض أو يلغي أو يعلق التسهيلات التي لم تستغلها الشركة بعد |
| تعهدات الشركة | • تتعهد الشركة بعدم تغيير هيكلها دون موافقة مسبقة من المصرف<br>• تتعهد الشركة بإخطار المصرف بأي تغييرات في وضعها القانوني أو هيكل المساهمين فيها<br>• تتعهد الشركة أن تحافظ الشركة وشركاتها التابعة ومجموعة شركاتها والشركات المالكة لها على شخصياتها المعنوية وأن لا يتم تعديل أي من مستنداتها التأسيسية بأي شكل ينتج عنه تأثير سلبي جوهري، حسب تقدير المصرف<br>• تتعهد الشركة ألا تقوم بتوزيع أية أرباح ما لم نسبة تصل تغطية الديون لديها إلى ١,٧٥مرة |

المصدر: الشركة

وقد حصلت الشركة على موافقة بنك الراجحي فيما يتعلق بتحولها لشركة مساهمة عامة وطرح جزء من أسهمها للاكتتاب العام بموجب خطاب من بنك الراجحي للشركة في تاريخ ١٤٣٦/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٢١م).

## (ج)- عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠١٣م

بتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٧/٠١م) أبرمت الشركة عقد تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بقيمة ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع مصرف الراجحي لتمويل ٦٠٪ من التكاليف المتعلقة بإنشاء ثلاثة مراكز تجارية في مدينة الرياض، وهي الصحافة سنتر وتلال سنتر واليرموك سنتر، بالإضافة إلى عقود بيع سلع بالآجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. وفيما يلي ملخص لأهم شروط هذا العقد:

**جدول ١٨٧ :شروط عقد التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي ٢٠١٣م**

| البيان | الشرح |
|---|---|
| إجمالي التسهيلات | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| الضمانات | • رهن العقار الكائن في جدة والموضح بالصك رقم ٤٦٧ وتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ<br>• سند لأمر من قبل الشركة بقيمة التسهيلات مضافاً إليها الأرباح وعدة سندات لأمر لضمان عقود بيع السلع بالآجل<br>• يحق للمصرف عمل المقاصة بين المبالغ المترصدة بموجب عقد التسهيلات وبين أية أموال للشركة تحت يد البنك أو بيع أي من تلك الأموال |
| السداد | يتم السداد على فترة ٥ سنوات |
| الإنهاء | • يحق للمصرف، بإرادته المنفردة ودون إخطار مسبق للشركة، تعليق أو إلغاء أو تخفيض التسهيلات أو مطالبة الشركة بالسداد الفوري لكامل التسهيلات مع الأرباح.<br>• في حالة عدم استغلال الشركة لكامل التسهيلات يحق للمصرف إلغاء أو تعليق التسهيلات<br>• يحق للمصرف إلغاء أو تعليق التسهيلات أو أي جزء منها في حالة وجود نزاع بين المساهمين في الشركة أو في حالة توقف الشركة أو أي من شركاتها التابعة عن نشاطاتها<br>• يحق للمصرف عند اقتناعه أن الاستمرار في تقديم التسهيلات مضر له أو في غير مصلحته أن يخفض أو يلغي أو يعلق التسهيلات التي لم تستغلها الشركة بعد |

| البيان | الشرح |
|---|---|
| تعهدات الشركة | • تتعهد الشركة بعدم تغيير هيكلها دون موافقة مسبقة من المصرف<br>• تتعهد الشركة بإخطار المصرف بأي تغييرات في وضعها القانوني أو هيكل المساهمين فيها<br>• تتعهد الشركة أن تحافظ الشركة وشركاتها التابعة ومجموعة شركاتها والشركات المالكة لها على شخصياتها المعنوية وأن لا يتم تعديل أي من مستنداتها التأسيسية بأي شكل ينتج عنه تأثير سلبي جوهري، حسب تقدير المصرف<br>• تتعهد الشركة ألا تقوم بتوزيع أية أرباح ما لم نسبة تصل تغطية الديون لديها إلى ١,٧٥ مرة |

المصدر: الشركة

وقد حصلت الشركة على موافقة بنك الراجحي فيما يتعلق بتحولها لشركة مساهمة عامة وطرح جزء من أسهمها للاكتتاب العام بموجب خطاب من بنك الراجحي للشركة في تاريخ ١٤٣٦/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٢١م).

## ٧ – ١١ العقارات

تمتلك الشركة العقارات التالية في المملكة:

**جدول ١٨٨ :العقارات المملوكة للشركة وشركة الأسواق المتطورة**

| م | رقم الصك وتاريخه | اسم مالك العقار | رقم العقار | المساحة (متر مربع) | الموقع | وصف الاستخدام |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | ٣١٠١٠٧٠٢٥٦٠٧ بتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢١هـ (الموافق ٢٠١٢/١٢/١٣م) | الشركة | قطعة رقم ٨٣٩ | ١,٠٢٢ | الرياض – الدائري الشمالي | المقر الرئيسي للشركة |
| ٢ | ٣١٠١٠٧٠٢٥٦٠٦ بتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢١هـ (الموافق ٢٠١٢/١٢/١٣م) | الشركة | قطعة رقم ٨٣٨ | ٧٢٢ | الرياض – الدائري الشمالي | المقر الرئيسي للشركة |
| ٣ | ٣١٠١٠٤٠٢٧٧٤٣ بتاريخ ١٤٢٤/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٢/١٠/١٣م) | تملك الشركة ٢٥٪ من قطعة الأرض والمقام عليها مركز تجاري عبارة عن قبو + دور أرضي + دور أول | ٢٥٪ من قطعة رقم ١/٣، الرياض | ١٤٦,٠٦٨,٧٦ | الرياض | أرض مقام عليها حياة مول |
| ٤ | ٤٦٧ بتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٦/٣٠م) | الشركة (مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير) | قطعة الأرض رقم ١، المطار القديم، جدة | ١٩٧,٨٦٠ | جدة | أرض سيقام عليها الأندلس سكوير |
| ٥ | ٣٢٠٢٠٤٠١٢١٨٢ بتاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٠هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/٢٠م) | تملك الشركة ٢٥٪ من قطعة الأرض | قطعة رقم ٣ في جدة | ١٦٠,٠٠٠ | جدة | أرض شمال جدة التي سيقام عليها بانوراما جدة مول |
| ٦ | ٤٣١٠١٠١٠١٠٣٢ ٧٣٠١٠٥٠٠٧٧٧٤ بتاريخ ١٤٢٩/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٨/١٢/٢٣م) | شركة الأسواق المتطورة (الصك مفرغ باسم شركة عقارات العربية المحدودة التابعة للبنك السعودي البريطاني)[٣] | قطعة الأرض رقم ٢٣٨ في الدمام | ٥٩,٠٥٠,٧٩ | الدمام | أرض مقام عليها دارين مول |

المصدر: الشركة

٣ ملاحظة: كان هذا العقار مسجلاً باسم شركة الأسواق المتطورة بموجب الصك رقم ٤٣١٠١٠١٠١٠٣٢ وتاريخ ١٤٢٩/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٦/٠٢م)، وبموجب اتفاقية التمويل المبرمة فيما بين شركة الأسواق المتطورة والبنك السعودي البريطاني بتاريخ ١٤٢٩/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٩/٢٤م)، تم إفراغ هذه الأرض لصالح شركة عقارات العربية المحدودة التابعة للبنك السعودي البريطاني كضمان لتسديد التمويل الممنوح لهم بموجب اتفاقية التمويل المذكورة. وقد قامت شركة الأسواق المتطورة بسداد كامل قيمة التمويل المقدم لها من البنك السعودي البريطاني وإنهاء اتفاقية التمويل المذكورة، وجاري حالياً العمل على إجراءات إعادة إفراغ الأرض من قبل شركة عقارات العربية المحدودة باسم شركة الأسواق المتطورة.

### ١١ – ٧ – ١ الرهونات العقارية والحقوق على عقارات الشركة

باستثناء الرهونات المشار إليها في الجدول رقم (١٨٨) أعلاه، يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أي رهونات عقارية أو حقوق أولوية بالاسترداد أو أي حقوق أخرى على عقارات الشركة أو على استثمارت الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

## ١١ – ٨ عقود أخرى

### ١١ – ٨ – ١ اتفاقية دي آي لاستشارات التصميم والتطوير

بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/٠٢م، أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة ديزاين إنترناشونال لاستشارات التصميم والتطوير تقوم بموجبها شركة ديزاين انترناشونال بإجراء تحسينات وأعمال ترميم لحياة مول بما في ذلك الترميمات الداخلية والخارجية وإجراء توسعة للمركز، وتحديث لهيكلة مواقف السيارات. وتقوم شركة دي آي بتقديم المفهوم النهائي وتحديد التصميم بالكامل بما في ذلك الأبعاد والمواد المستخدمة.

تلتزم الشركة بدفع مبلغ ١,٣٢٣,٧٥٠ ريال سعودي مقابل خدمات شركة ديزاين انترناشونال، وذلك على ثلاثة مراحل بحيث تدفع الشركة مبلغ ٢٥٥,٠٠٠ ريال سعودي عند إنتهاء شركة ديزاين انترناشونال من تنفيذ المرحلة الأولى من التصميم والتخطيط وتنفيذ التحسينات وأعمال ترميم، ومبلغ ٩٠٠,٠٠٠ ريال للمرحلة الثانية، ومبلغ ١٦٨,٧٥٠ للمرحلة الثالثة، بالإضافة إلى مبلغ ٤٧,٨١٢ ريال سعودي عن كل زيارة متابعة تنفيذ الأعمال في المركز وبحد أقصى عشر زيارات. وتقدم شركة ديزاين انترناشونال خدماتها ضمن مراحل محددة، ويحق للشركة تعليق الأعمال في المشروع أو التخلي عنه عند نهاية كل مرحلة مع سداد الدفاع المستحقة عن الخدمات المقدمة من شركة ديزاين انترناشونال.

### ١١ – ٨ – ٢ اتفاقية آي إتش جي

بتاريخ ٢٠١٣/٠٧/١٧م، أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة آي إتش جي هوتلز ليميتد تقوم بموجبها شركة آي إتش جي بتقديم خدمات التوجيه والتصميم لتطوير العلامة التجارية لمشروع الأندلس سكوير (فندق خمسة نجوم)، بالإضافة إلى معايير كافة التصاميم التقنية المتعلقة بمرافق ومباني المشروع. وتقوم شركة آي إتش جي، ضمن أمور أخرى، بمراجعة الخطط التقنية الخاصة بالمشروع وتقديم التصاميم والمراجع للشركة وحضور الاجتماعات مع الشركة والمقاولين والرد على الاستفسارات. وتدفع الشركة لشركة آي إتش جي مقابل خدماتها مبلغ ٤٦٨,٧٥٠ ريال سعودي.

تنتهي الاتفاقية عند اعتماد شركة آي إتش جي كافة أعمال المشروع أو سداد كامل قيمة الاتفاقية (أيهما جاء آخراً) ما لم يتم إنهاء الاتفاقية قبل ذلك. ويحق لشركة آي إتش جي إنهاء الاتفاقية إذا تعرضت الشركة للتصفية أو أخلت بشرط جوهري في الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لقوانين المملكة المتحدة ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحكيم في مركز لندن للتحكيم الدولي في مركز دبي المالي العالمي.

### ١١ – ٨ – ٣ اتفاقية إدارة فندق مع هوليداي إن

بتاريخ ٢٠١٣/٠٧/١٧م، أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة هوليداي إن الشرق الأوسط المحدودة تقوم بموجبها شركة هوليداي إن بتشغيل فندق تابع للشركة بما في ذلك تحديد اسعار الغرف والخدمات الفندقية، وضع سياسات الفندق للنزلاء والضيوف، التفاوض على وإبرام وتنفيذ عقود الإيجار وعقود الترخيص وعقود الامتياز. وتحصل شركة هوليداي إن على نسبة محددة من إجمالي إيرادات الفندق وإجمالي الربح التشغيلي ودخل الغرف وذلك وفق الجدول المرفق بالاتفاقية.

مدة الاتفاقية ١٥ سنة تبدأ من ٢٠١٣/١٢/٣١م، ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية إذا قام الطرف الآخر بمخالفة جسيمة للاتفاقية بموجب إخطار مدته ٣٠ أو ٦٠ يوماً حسب المخالفة. كما يحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية في حالات التصفية الطوعية أو الإعسار أو الإفلاس للطرف الآخر. لا يحق لأي طرف تحويل العقد بدون موافقة مسبقة من الطرف الآخر، ويحق لشركة هوليداي إن تحويل العقد أو التعاقد من الباطن مع أي شركة تابعة لها بدون موافقة مسبقة من الشركة.

تخضع الاتفاقية لقوانين إنجلترا وويلز ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق التحكيم في مركز لندن للتحكيم الدولي في مركز دبي المالي العالمي.

### ١١ – ٨ – ٤ عقد تصميم وإنشاء فندق

بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٢م، أبرمت الشركة عقد مع شركة طروق للمقاولات المحدودة، تقوم بموجبها شركة طروق بتوفير العمال والإشراف والمواد والأدوات ومعدات الإنشاء واللوازم الأخرى لإنشاء وإكمال مشروع ستي بريج (فندق خمسة نجوم) مقابل مبلغ قدره ٢٥,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

يحق للشركة إنهاء العقد في حالة إفلاس شركة طروق أو إخلالها بالعقد. لا يحق لشركة طروق حوالة حقوقها بدون موافقة مسبقة من الشركة إلا لصالح البنك أو شركات التأمين. يخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية ويتم الفصل في أي نزاع عن طريق التحكيم وفق قواعد التحكيم والمصالحة في غرفة التجارة بجدة.

### ١١ – ٨ – ٥ اتفاقية أعمال التشطيبات فيما يتعلق بفندق ستي بريج في جدة

أبرمت الشركة اتفاقيتي أعمال تشطيبات تتعلق بستي بريج في جدة مع شركة تل الإتقان في تاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٧م وتاريخ ٢٠١٤/١١/٠٥م. تشمل أعمال التشطيبات كافة الأعمال الكهربائية والميكانيكية والتمديدات والعزل الحراري بالإضافة إلى المواد اللازمة لتلك الأعمال. وبلغت قيمة الاتفاقية الأولى ٢٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بينما بلغت قيمة الاتفاقية الثانية ٢٢,٦٤٤,٦٧٢ ريال سعودي.

وتشترط الاتفاقية الأولى إتمام أعمال التشطيبات المندرجة تحتها خلال ثمانية أشهر، بينما تم الاتفاق على أن تتم أعمال التشطيبات الخاصة بالاتفاقية الثانية خلال تسعة أشهر ونصف. ووافقت الشركة بموجب الاتفاقية الثانية على أن تدفع لشركة تل الإتقان مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تقوم شركة تل الاتقان فيه بتسليم المشروع للشركة قبل الموعد المتفق عليه.

ويحق للشركة بموجب الاتفاقيتين أن تلغي أعمال تبلغ قيمتها ما لا يتجاوز ٢٠٪ من القيمة الإجمالية لكل اتفاقية. ويجوز لها طلب أعمال إضافية بعد الاتفاق مع شركة تل الإتقان على الأسعار ونوعية الأعمال.

### ١١ – ٨ – ٦ اتفاقية المشروع المشترك مع شركة منافع القابضة

بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/١٣هـ، أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة منافع القابضة تقومان بموجبها بتأسيس شركة ذات مسؤولية محدودة بغرض تطوير وتشغيل مركز تجاري على قطعة أرض مملوكة لشركة منافع في جدة تم استئجارها من قبل شركة الأندلس بالنيابة عن شركة المشروع المشترك التي سيتم تأسيسها لغرض تنفيذ المشروع، لمدة ٢٥ عاماً بقيمة إجمالية قدرها ١٥٩,٦٤٠,٢٥٠ ريال سعودي، وتم تقسيم هذه القيمة على دفعات سنوية موضحة بشكلٍ مفصل في عقد الإيجار. ولم تبدأ الشركة حتى تاريخ هذه النشرة بتنفيذ هذا المشروع حيث ما زال في مراحل التخطيط الأولية.

ويشترط في كلٍ من عقد الإيجار واتفاقية المشروع أن يحال عقد الإيجار إلى شركة المشروع المشكلة بين الطرفين فور تأسيسها، حيث ستقوم هي بدورها بدفع القيمة الإيجارية المتعلقة باستئجار أرض المشروع. وتقوم شركة الأندلس بتصميم المركز التجاري وتسليمه لشركة هامات لتشغيله وإدارته.

تقوم الشركة بتملك ٧٠٪ من مشروع المركز التجاري في حين تتملك شركة منافع ٣٠٪، ويتحمل كلاً منهما ما يعادل نسبته من تكاليف بناء وتطوير المشروع والإيجار. وسيتم تحديد رأس المال بعد الانتهاء من تحديد إجمالي مصاريف المشروع. وستحصل الشركة على ما يعادل ١٠٪ من تكاليف تطوير المشروع من شركة المشروع مقابل تصميم وإنشاء وتنفيذ المشروع. تظل الاتفاقية سارية مدة بقاء المركز التجاري. تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٨ – ٧ اتفاقية توريد وتركيب أعمال خشبية خاصة بفندق ستي بريج في جدة

أبرمت الشركة اتفاقية توريد وتركيب أعمال خشبية مع شركة مجمع سلطانة الصناعي في ٢٠١٥/٠٨/١٧م، وذلك فيما يتعلق بتوريد وتركيب احتياجات فندق ستي بريج في جدة من أثاث وأبواب وأعمال خشبية أخرى بمواصفات معينة تم الاتفاق عليها بين الطرفين بحسب عينات قدمتها شركة مجمع سلطانة الصناعي، وتم إلحاق صور منها بالاتفاقية. وتبلغ قيمة المشروع ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وستقوم الشركة بتقديم دفعة مقدمة قدرها ٢٠٪ من قيمة المشروع مقابل ضمانات تنفيذ تقدمها شركة مجمع سلطانة الصناعي، وباقي الدفعات سيتم تقديمها بموجب مستخلصات شهرية يتم صرفها بعد معاينة الأعمال ذات العلاقة من قبل الشركة. وتخضع قيمة المشروع للتغير طبقاً لأي تغييرات تحدث على المخططات الحالية للفندق، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد شركة مجمع سلطانة الصناعي بهذه التغييرات وتعميدها بالتنفيذ خطياً.

واتفق الطرفان على أن يتم الانتهاء من تنفيذ الأعمال الخشبية خلال مدة سبعة أشهر من تاريخ توقيع الاتفاقية أو من تاريخ استلام الدفعة الأولى أيهما آخراً. وتلتزم شركة مجمع سلطانة الصناعي أن تقدم ضماناً مدته ثلاث سنوات من تاريخ التسليم الابتدائي للمشروع على جميع الأعمال المقدمة من قبلها بموجب الاتفاقية. بالإضافة إلى ذلك، تلتزم شركة مجمع سلطانة الصناعي بتقديم خدمات الصيانة للتركيبات والأعمال الخشبية التي نفذتها لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التسليم الابتدائي للمشروع، وذلك فيما يتعلق بالأخطاء المصنعية.

تخضع اتفاقية تنفيذ الأعمال الخشبية الخاصة بفندق ستي بريج في جدة لأنظمة المملكة العربية السعودية، وأي نزاع ينشأ عن الاتفاقية فيتم تسويته أولاً بالطرق الودية، وإن لم يستطع الطرفان التوصل لاتفاق ودي، فتخضع الاتفاقية للاختصاص القضائي للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية.

## ١١ – ٩ عقود شركة هامات العقارية

أبرمت الشركة اتفاقية شراكة مع شركة أصالة القابضة فيما يتعلق بدخولها كشريك في شركة هامات العقارية بتاريخ ٢٠١٢/٠٨/١٤م بدلاً عن شركة بروج العالمية. وينص عقد الشراكة في ملحقه على أن يلتزم الشركاء بأن تكون شركة هامات العقارية، وبشكلٍ حصري، هي الشركة التي تقوم بإدارة وتأجير المجمعات والمراكز التجارية المملوكة لكل من الشركاء أو تلك التي تحت سيطرتهم أو سيطرة الشركات التابعة لهم، بالإضافة إلى أية مراكز تجارية جديدة يتم إنشاؤها من قبل أي منهم خلال خمس (٥) سنوات ميلادية من تاريخ تلك الاتفاقية. واستثنت الاتفاقية المراكز التجارية المقامة في ذلك الوقت ولم تكن تحت إدارة شركة هامات العقارية. وعليه، فإن الشركة ملتزمة بموجب الاتفاقية أن تستمر بتعيين شركة هامات العقارية كمشغل ومدير لكافة مراكزها التجارية المشمولة بالاتفاقية أو أي مراكز تقوم بإنشائها مستقبلاً. ومن الجدير بالذكر أن كافة الاتفاقيات ذات العلاقة تتم على أسس تجارية وتنافسية.

وفيما يلي كافة اتفاقيات خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير للمراكز التجارية التي أبرمتها شركة هامات العقارية حتى تاريخ هذه النشرة.

### ١١ – ٩ – ١ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لدارين مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة الأسواق المتطورة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة الأسواق المتطورة في الدمام والمسمى بـ«دارين مول» مقابل أتعاب مفصلة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ٢ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لحياة مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع ملاك مركز حياة مول وتمثلهم الشركة، تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة الحياة العقارية في الرياض والمسمى بـ«حياة مول» مقابل أتعاب مفصلة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ٣ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لبانوراما مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة أسواق المستقبل تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة الأسواق المتطورة في الرياض والمسمى بـ«بانوراما مول» مقابل أتعاب مفصلة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ٤ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لعسير مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة أمواج عسير تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة أمواج عسير في عسير والمسمى بـ«عسير مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ٥ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمنار مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة مركز المنار مول تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة مركز المنار مول والمسمى بـ«منار مول» التابع مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية.

### ١١ – ٩ – ٦ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لأمواج مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة بروج العالمية المحدودة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة بروج العالمية المحدودة في الخبر والمسمى بـ«أمواج مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### II – ٩ – ٧ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لكادي مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة بروج العالمية المحدودة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع لشركة بروج العالمية المحدودة في جيزان والمسمى بـ«كادي مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق المحاكم المختصة في الرياض.

### II – ٩ – ٨ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير للباحة مول

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة راك السعودية للتطوير العقاري بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٢١م تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك لشركة راك السعودية للتطوير العقاري في مدينة الباحة والمسمى بـ«الباحة مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد تلقائياً ما لم يبلغ أخد الطرفين الآخر برغبته بعدم التجديد. بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه.

ويحق لأي من الطرفين نقل كامل الاتفاقية أو أي جزءٍ منها لطرفٍ ثالث، بموجب تقديم مذكرة كتابية للطرف الثاني. تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### II – ٩ – ٩ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لروبين مول

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة روبين العربية بتاريخ ٢٠١٥/٠٢/٠١م تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك لشركة روبين العربية في مدينة الرياض والمسمى بـ«روبين بلازا» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية سنتين قابلة للتجديد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في أي من الحالات التالية:

أ. في حالة إخلال أحد الطرفين بأحد شروط الاتفاقية وكان محل هذا الإخلال غير قابل للإصلاح أو أخفق الطرف المخل في اتخاذ الخطوات اللازمة لمعالجة الاخلال خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إشعار الطرف الآخر بوقوع حالة الإخلال وضرورة معالجتها.

ب. في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه.

بالإضافة إلى ذلك، يحق لشركة روبين العربية أن تنهي الاتفاقية في حال تقصير أو إهمال شركة هامات العقارية في تأدية مهامها بموجب الاتفاقية، وذلك عن طريق تقديم إشعار خطي قبل الإنهاء المزمع بمدة ٣٠ يوماً. ويتم تحديد التقصير أو الإهمال من قبل شركة روبين العربية.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### II – ٩ – ١٠ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير للحوية مول

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة بروج الدولية بتاريخ ٢٠١٥/٠٢/٠١م تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك لشركة بروج الدولية في مدينة الطائف والمسمى بـ«الحوية مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات قابلة للتجديد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في أي من الحالات التالية:

أ. في حالة إخلال أحد الطرفين بأحد شروط الاتفاقية وكان محل هذا الإخلال غير قابل للإصلاح أو أخفق الطرف المخل في اتخاذ الخطوات اللازمة لمعالجة الاخلال خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إشعار الطرف الآخر بوقوع حالة الإخلال وضرورة معالجتها.

ب. في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ١١ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لفلامينجو مول

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع مالك فلامينقو مول بتاريخ ٢٠١٥/٠٢/١٠م تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير فلامينقو مول الواقع في مدينة جدة مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية ثلاث سنوات قابلة للتجديد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. ويحق لمالك فلامينقو مول، في حال تقصير شركة هامات العقارية في أداء التزاماتها، إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً يطلب فيه من شركة هامات العقارية أن تعالج التقصير، شريطة حدوث أي من الحالات التالية:

أ. غير قادرة على تأجير الوحدات التأجيرية في المركز حسب الخطة المعدة من قبلها.
ب. في حال وجود شكاوى من المستأجرين أو زوار المركز عن سوء إدارة المركز بصورة تؤثر على سمعته.
ج. في حال مخالفة شركة هامات العقارية لأي بند من بنود الاتفاقية.

بالإضافة لما سبق، تنتهي الاتفاقية عند تصفية أي من طرفي الاتفاقية لأعماله. ولا يحق لشركة هامات العقارية التنازل عن الاتفاقية أو أي جزء منها دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة لمالك فلامينقو مول.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ١٢ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لعالية بلازا

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة أماكن عالية العقارية بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك لشركة أماكن عالية العقارية في مدينة الرياض والمسمى بـ«عالية بلازا» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات قابلة للتجديد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في أي من الحالات التالية:

أ. في حالة إخلال أحد الطرفين بأحد شروط الاتفاقية وكان محل هذا الإخلال غير قابل للإصلاح أو أخفق الطرف المخل في اتخاذ الخطوات اللازمة لمعالجة الاخلال خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إشعار الطرف الآخر بوقوع حالة الإخلال وضرورة معالجتها.
ب. في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ١٣ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمول جامعة حايل

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع صندوق التعليم العالي بتاريخ ٢٠١٤/٠٣/١٢م، تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك من قبل صندوق التعليم العالي في الحرم الجامعي لجامعة حايل في مدينة حايل، وذلك مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يتفق الطرفين على خلاف ذلك. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه. ويملك صندوق التعليم العالي الحق في نقل كامل أو أي جزء من الاتفاقية بموجب إشعار خطي تقدمه لشركة هامات العقارية.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ١٤ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لتبوك مول

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة أصالة القابضة بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك لشركة أصالة القابضة في مدينة تبوك والمسمى بـ«تبوك مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات قابلة للتجديد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في أي من الحالات التالية:

أ. في حالة إخلال أحد الطرفين بأحد شروط الاتفاقية وكان محل هذا الإخلال غير قابل للإصلاح أو أخفق الطرف المخل في اتخاذ الخطوات اللازمة لمعالجة الاخلال خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إشعار الطرف الآخر بوقوع حالة الإخلال وضرورة معالجتها.
ب. في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

### ١١ – ٩ – ١٥ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير للريم سنتر

أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع شركة المراكز المتقدمة للاستثمار العقاري بتاريخ ٢٠١٢/٠١/٠١م، تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري المملوك لشركة المراكز المتقدمة في مدينة الرياض والمسمى بـ«الريم سنتر» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية بشكلٍ مفصل كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات قابلة للتجديد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين. ويحق لأي من الطرفين إلغاء الاتفاقية بموجب إشعار مدته ٩٠ يوماً في أي من الحالات التالية:

أ. في حالة إخلال أحد الطرفين بأحد شروط الاتفاقية وكان محل هذا الإخلال غير قابل للإصلاح أو أخفق الطرف المخل في اتخاذ الخطوات اللازمة لمعالجة الاخلال خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إشعار الطرف الآخر بوقوع حالة الإخلال وضرورة معالجتها.

ب. في حالة أن الطرف الآخر قام بتصفية أعماله أو قام بعملية مشابهة سواء كانت طواعية أو إجبارية أو في حالة تم تعيين وصي أو مدير على كلٍ أو بعض أصوله، أو في حال أصبح ذلك الطرف غير قادر على دفع ديونه.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية وتفسر بنودها بموجبها.

## ١١ – ١٠ الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة

باستثناء ما تم ذكره في هذا القسم الفرعي من هذه النشرة، يؤكد أعضاء مجلس إدارة الشركة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات أو عقود أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع طرف ذي علاقة بما في ذلك المستشار المالي والمستشار القانوني للطرح وأن هذه العلاقات قد تمت على أسس تجارية وتنافسية.

### ١١ – ١٠ – ١ اتفاقية المشروع المشترك لتطوير مستشفى

بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠م، أبرمت الشركة اتفاقية مع مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة، التي يرتبط بها رئيس مجلس الإدارة محمد عبدالعزيز الحبيب بصفته مساهم بشكل غير مباشر وعضو مجلس إدارة، اتفقا بموجبها على تأسيس شركة ذات مسؤولية محدودة بغرض تطوير وتشغيل مستشفى على أرض تملكها الشركة في جدة. وتنص الاتفاقية على قيام مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية بتصميم وتشغيل وإدارة المستشفى. ولم تبدأ الشركة بعد بتنفيذ هذا المشروع.

يتملك كل طرف ٥٠٪ من مشروع المستشفى، ويتم تحديد رأس المال بعد الانتهاء من تحديد إجمالي مصاريف المشروع. تساهم الشركة في المشروع بحصص عينية عبارة عن قطع الأراضي ٢/أ، ٢/ب، و ٥/ب من المخطط الرئيسي ٤٤٤/جاي/اس الكائن في جدة بمساحة إجمالية قدرها ٢٥١,٢٥٨ متر مربع وقيمة مقدارها ٩١,٣٨٩,٠٠٠ ريال سعودي.

مقابل خدمات التصميم والتطوير والإدارة تستحق مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الصحية ١٠٪ من تكاليف تطوير المشروع و رسوم إدارة مقدارها ٥٪ من الدخل السنوي (٧,٥٪ إذا تجاوز عائد الاستثمار السنوي نسبة ٢٠٪).

تظل الاتفاقية سارية مدة بقاء المستشفى، ويتم الفصل في أي نزاع ودياً أو التحكيم وفق قانون التحكيم السعودي.

وتمت الموافقة على العقد أعلاه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٠١م مع امتناع محمد عبدالعزيز الحبيب من التصويت على هذا القرار. كما تمت الموافقة على العقد من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م).

### ١١ – ١٠ – ٢ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لتلال سنتر

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع الشركة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ«تلال سنتر» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق المحاكم المختصة في الرياض.

وتمت الموافقة على العقد أعلاه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٠١م. كما تمت الموافقة على العقد من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م).

### ١١ – ١٠ – ٣ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير للأندلس مول

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع الشركة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في جدة والمسمى بـ«الأندلس مول» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق المحاكم المختصة في الرياض.

وتمت الموافقة على العقد أعلاه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٠١م. كما تمت الموافقة على العقد من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م).

### ١١ – ١٠ – ٤ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير للصحافة سنتر

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع الشركة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ«الصحافة سنتر» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق المحاكم المختصة في الرياض.

وتمت الموافقة على العقد أعلاه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٠١م. كما تمت الموافقة على العقد من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م).

### ١١ – ١٠ – ٥ اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لليرموك سنتر

بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٠١م، أبرمت شركة هامات العقارية اتفاقية خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مع الشركة تقوم بموجبها شركة هامات العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ«اليرموك سنتر» مقابل أتعاب محددة في الاتفاقية كنسب محددة من إجمالي دخل المركز والمبالغ المحصلة من المستأجرين ونسب تحقيق الدخل وغيرها.

مدة الاتفاقية خمس سنوات وتتجدد بموافقة الطرفين الخطية. ويحق لكل طرف إنهاء الاتفاقية بموجب إخطار مدته ٩٠ يوماً في الحالات التالية: (أ) وجود إخلال لا يمكن تداركه أو عدم اتخاذ إجراءات معقولة لمعالجته خلال ٣٠ يوماً من تاريخ الإخطار به، أو (ب) في حالة تصفية أي طرف.

تخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية ويتم الفصل في أي نزاع ينشأ عن طريق المحاكم المختصة في الرياض.

وتمت الموافقة على العقد أعلاه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٠١م. كما تمت الموافقة على العقد من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م).

### ١١ – ١٠ – ٦ اتفاقية تأجير أرض الصحافة سنتر

بتاريخ ٢٠١٣/٠١/٢٨م، أبرمت الشركة اتفاقية تأجير وتطوير أرض الصحافة سنتر مع موسى بن عبدالله آل اسماعيل تقوم بموجبها الشركة، باستئجار قطع الأراضي رقم ٩١٣-٩٢٦ في حي الصحافة بالرياض بمساحة إجمالية تبلغ ١٢,٣٩٥ متر مربع وذلك لدة عشرين ٢٠ سنة هجرية بهدف تطوير مركز تجاري تؤول ملكيته للمؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار. وتبلغ القيمة الإجمالية للإيجار ٦٤,٠٨٢ الف ريال سعودي.

ويحق للشركة بموجب الاتفاقية تأجير الأرض بالباطن بشكل كلي أو جزئي بدون الموافقة المسبقة للمؤجر إلا أن تنازل الشركة عن الاتفاقية للغير يتطلب موافقة المؤجر الخطية. ولا يحق للمؤجر بموجب الاتفاقية بيع الأرض إلا بعد إخطار مدته ١٠ أيام للشركة ما لم تبدي الشركة رغبتها في شرائها. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمؤجر إنهاء الاتفاقية بعد مرور سنة من تاريخ العقد دون بدء تنفيذ المشروع إلا في حالة القوة القاهرة. وعند إنهاء الاتفاقية، يجب على الشركة أن تسلم الصك المتعلق بالأرض المؤجرة وكافة ما على الأرض من مباني في حالة جيدة.

وتمت الموافقة على العقد أعلاه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٠١م. كما تمت الموافقة على العقد من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م).

### ١١ – ١٠ – ٧ عقود إيجار مع الشركة العالمية للرعاية الصحية

أبرمت الشركة عقدي إيجار مع الشركة العالمية للرعاية الصحية، والتي يملك فيها عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، بطريقة غير مباشرة عن طريق ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز وأولاده القابضة، وذلك فيما يتعلق بتأجير مساحات من المبنى العائد لها في طريق الدائري الشمالي في مدينة الرياض والتي تستخدم جزءاً منه كمقر رئيسي لها. يبلغ إجمالي المساحات المؤجرة للشركة العالمية للرعاية الصحية ١،٢٦٦ متر مربع. ويبدأ سريان العقد الأول اعتباراً من تاريخ ٢٠١٣/٠١/٠١م، في حين يبدأ سريان العقد الثاني اعتباراً من تاريخ ٢٠١٣/٠٧/١٥م وينتهيان في تاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١م. وتبلغ القيمة الإيجارية للمساحات المؤجرة بموجب هذين العقدين ٩٣٣،٨٢٥ ريال سعودي سنوياً.

يستوجب العقدان حصول المستأجر على موافقة الشركة الخطية المسبقة لتحويل أي جزء من العقار المؤجر أو تأجيره من الباطن. ولا يتعين على الشركة الحصول على موافقة المستأجر لتحويل حقوقها في العين المؤجرة دون الحصول على موافقة المستأجر، وتبقى هذه العقود نافذة أمام أي مؤجر أو مال جديد للمبنى.

ويحق للشركة إنهاء العقد في أي من الحالات التالية:

أ) إذا أخفق المستأجر في سداد الإيجار عند حلوله.

ب) إذا استخدم المستأجر العين المؤجرة لغير الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار.

ج) إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.

د) إذا قامت المستأجر بتحويل العين المؤجرة أو التنازل عنها دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة.

هـ) في حال إفلاس المستأجر وفشله في تقديم ضمانا للشركة.

وحيث أن هذه العقود مبرمة مع طرف ذي علاقة وخاضعة لمتطلبات المادة (٦٩) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات، فإن الشركة ستقوم بعرض هذه العقود على أول اجتماع لمجلس الإدارة لاعتمادها، وعرضها أيضاً على أول اجتماع للجمعية العامة للمساهمين للحصول على موافقتها على هذه العقود.

### ١١ – ١٠ – ٨ عقود إيجار مع شركة صيدلية الجمال الرابعة للتجارة

أبرمت الشركة عقدي إيجار مع شركة صيدلية الجمال الرابعة للتجارة («شركة صيدلية الجمال» أو «المستأجر») لتأجير مساحات إيجارية في كلٍ من التلال سنتر والصحافة سنتر. ويعد هذين العقدين من العقود مع الأطراف ذات العلاقة نظراً لملكية عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، الغير مباشرة في شركة صيدلية الجمال، وذلك من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك بدورها نسبة من رأس مال شركة صيدلية الجمال.

وتم إبرام عقد الإيجار المتعلق بتلال سنتر بالرياض مع شركة صيدلية الجمال في ١٤٣٥/٠٢/٠١هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/٠٥م، والذي قامت الشركة بموجبه بتأجير وحدات تأجيرية بمساحة إجمالية قدرها ٣٥٠ متر مربع لاستخدامها كصيدلية تحت الاسم التجاري «وايتس» لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٤/٠٤/٠١ وتنتهي بتاريخ ٢٠١٧/٠٣/٣١م. وتبلغ القيمة الإيجارية لهذا العقد ٣٨٥،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، تدفع على قسطين متساويين، وذلك عند بداية السنة التعاقدية وبعد مضي ستة أشهر من بداية السنة نفسها.

وفي التاريخ نفسه، ١٤٣٥/٠٢/٠١هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/٠٥م، أبرمت الشركة عقداً آخر مع شركة صيدلية الجمال لتأجير وحدات تأجيرية في الصحافة سنتر في الرياض، على مساحة تأجيرية تبلغ ٢٤٩,٣ متر مربع، لاستخدامها أيضاً كصيدلية تحت الاسم التجاري «وايتس». وتبلغ مدة هذا العقد ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٤/٠٣/١٥م وتنتهي بتاريخ ٢٠١٧/٠٣/١٤م. وتبلغ القيمة الإيجارية لهذا العقد ٣٠٠،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، تدفع أيضاً على قسطين، حيث تكون الدفعة الأولى واجبة السداد عند بداية السنة التعاقدية، والدفعة الثانية بعد مضي ستة أشهر من بداية السنة نفسها.

وينص العقدان على نفس الشروط والأحكام، ومن ضمنها أنه لا يجوز للمستأجر أن يُدخِل شريكاً آخر معه أو أن يتنازل عن عقد الإيجار أو أن يؤجر الوحدة المؤجرة له من الباطن أو أن يرهنها، سواءً بشكلٍ جزئي أو كلي، دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الشركة.

وفيما يتعلق بفسخ العقد، ينص العقدان على أنه يحق للشركة أن تفسخ العقد دون الحاجة إشعار المستأجر أو الحصول على حكم قضائي في عدد من الحالات، وأهمها ما يلي:

أ) إذا لم يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية في وقتها.

ب) إذا لم يستلم المستأجر الوحدة المؤجرة أو لم يقم بإعداد الوحدة المؤجرة وتجهيزها وافتتاحها في الأوقات المحددة في العقد.

ج) إذا لم يحصل المستأجر على التراخيص اللازمة لممارسة نشاطه.

د) إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر بالغير أو بالمبنى أو تخالف القوانين المعمول بها.

هـ) إذا قام المستأجر بتحويل العين المؤجرة أو التنازل عنها دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة.

و) إذا خالف المستأجر أيٍ من شروط عقد الإيجار أو بنوده.

وتعطي عقود الإيجار هذه الحق للشركة بالتصرف في المراكز ذات العلاقة سواءً بالتأجير أو البيع أو التنازل، ويتعين على المستأجر في أي من هذه الحالات بالاستمرار بتنفيذ العقد.

وتخضع هذه العقود لكافة الأنظمة والتعليمات سارية المفعول في المملكة، ويحال أي نزاع ينشأ عن أي من هذين العقدين للجهات القضائية المختصة في المملكة.

وحيث أن هذه العقود مبرمة مع طرف ذي علاقة، وخاضعة لمتطلبات المادة (٦٩) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات، فإن الشركة ستقوم بعرض هذه العقود على أول اجتماع لمجلس الإدارة لاعتمادها، وعرضها أيضاً على أول اجتماع للجمعية العامة للمساهمين للحصول على موافقتها على هذه العقود.

### ١١ – ١٠ – ٩ عقد إيجار مع شركة التوزيع الوطنية

أبرمت الشركة عقد إيجار مع شركة التوزيع الوطنية («المستأجر») في تاريخ ١٤٣٦/١٠/٢٠هـ الموافق ٢٠١٥/٠٨/٠٥م، وذلك فيما يخص تأجير مساحة ٧٤ متر مربع تقع في الدور الثاني من مبنى المقر الرئيسي للشركة الواقع على طريق الدائري الشمالي في مدينة الرياض ليستخدم كمقر إداري. ويعد هذا العقد من العقود مع الأطراف ذات العلاقة نظراً لملكية عضو مجلس الإدارة، محمد عبدالعزيز الحبيب، الغير مباشرة في شركة التوزيع الوطنية، وذلك من خلال ملكيته في شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة، والتي تمتلك جزءاً من رأس مال شركة التوزيع الوطنية بصورةٍ غير مباشرة.

مدة العقد سنة واحدة غير قابلة للتجديد إلا بموافقة الطرفين، وتبلغ القيمة الإيجارية للعقد ٥١،٥٠٠ ريال سعودي سنوياً. ولا يجوز لشركة التوزيع الوطنية تحويل العقد للغير أو تأجير المساحة المؤجرة من الباطن بموجبه، سواءً بشكلٍ جزئي أو كامل، دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة.

ويحق للشركة إنهاء العقد في أي من الحالات التالية:

أ) إذا أخفق المستأجر في سداد الإيجار خلال شهر من استحقاقه.

ب) إذا قام المستأجر باستخدام العين المؤجرة بطريقة تضر الغير أو المبنى أو تخالف القوانين المعمول بها في المملكة.

ج) إذا قام المستأجر بتحويل العين المؤجرة أو التنازل عنها دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة.

د) في حال إفلاس المستأجر أو إعساره، وفشله في تقديم ضمانات مناسبة للشركة.

ويخضع هذا العقد لكافة الأنظمة والتعليمات سارية المفعول في المملكة، ويحال أي نزاع ينشأ عنه للجهات الحكومية المختصة في المملكة.

وحيث أن هذا العقد مبرم مع طرف ذي علاقة، وخاضع لمتطلبات المادة (٦٩) من نظام الشركات والمادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات، فإن الشركة ستقوم بعرضه على أول اجتماع لمجلس الإدارة لاعتماده، وعرضه أيضاً على أول اجتماع للجمعية العامة للمساهمين للحصول على موافقتها عليه.

## ١١ – ١١ العلامات التجارية

تمتلك الشركة واستثمارات الشركة عدة علامات تجارية قامت بتسجيلها لدى وزارة التجارة والصناعة، كما يلي:

**جدول ١٨٩ : العلامات التجارية المملوكة للشركة**

| مالك العلامة | اسم العلامة | رقم التسجيل | فئة التسجيل | تاريخ انتهاء التسجيل | شكل العلامة التجارية |
|---|---|---|---|---|---|
| الشركة | مول الاندلس | ١٠٦٣/٧ | ٣٦ | ١٤٣٩/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١٢م) | |
| الشركة | شركة الأندلس العقارية | ١٤٣٥٠٠٢١٤٢ | ٣٦ | ١٤٤٥/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٣م) | |
| الشركة | الأندلس سكوير | ١٤٣٥٠٠٢١٨٣ | ٣٦ | ١٤٤٥/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٣م) | |
| الشركة | اليرموك سنتر | ١٤٣٥٠٠٢١٨٦ | ٣٦ | ١٤٤٥/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٣م) | |
| الشركة | الصحافة سنتر | ١٤٣٥٠٠٢٢١٤ | ٣٦ | ١٤٤٥/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٣م) | |
| الشركة | تلال سنتر | ١٤٣٥٠٠٢٢١٥ | ٣٦ | ١٤٤٥/٠٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٣م) | |
| الشركة | دارين مول | ١٠٢٠/٢٥ | ٣٦ | ١٤٣٩/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١٢م) | |
| الشركة | حياة مول | ١٤٣٦٠٠٦٨٩٦ | ٣٦ | ١٤٤٦/٤/٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٩م) | |
| شركة هامات العقارية | شركة هامات العقارية | ١٤٣٥٠١٨٧٧٥ | ٣٦ | ١٤٤٥/١٠/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢م) | |

المصدر: الشركة

وتعتمد الشركة وشركاتها في أعمالها على هذه العلامات التجارية في تسويق وإدارة المراكز التجارية المرتبطة بها، بالإضافة إلى تسويق خدماتها.

## ١١ – ١٢ الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية

يوضح الجدول التالي الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية المتعلقة بالشركة واستثمارات الشركة.

**جدول ١٩٠ :الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية المتعلقة بالشركة**

| المدعي | المدعى عليه | موضوع الدعوى | حالة الدعوى | الأثر المالي المتوقع (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|
| شركة سمسرة عقارية | شركة الأندلس العقارية | ادعت شركة سمسرة عقارية بأحقيتها بقيمة سعي فيما يتعلق بشراء الأرض المستخدمة حالياً كمقر رئيسي للشركة وقدرت قيمة السعي بـ ٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. | صدر حكم برد الدعوى لعدم الاستحقاق. تم استئناف الحكم من قبل المدعي ولا زالت الدعوى قائمة. | ٦٥٠,٠٠٠ |
| الشركة | مؤسسة مستأجرة | أقامت الشركة دعوى مقابلة تطالب المؤسسة المذكورة أعلاه بالأجور المتأخرة في ذمتها فيما يتعلق باستئجارها معرض تجاري في الأندلس مول. | قائمة | ٣٣٢,٣٣٤ (لصالح الشركة) |

المصدر: الشركة

يوضح الجدول التالي الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية المتعلقة بشركة الحياة العقارية.

**جدول ١٩١ :الدعاوى والمطالبات والإجراءات النظامية المتعلقة بشركة الحياة العقارية**

| المدعي | المدعى عليه | موضوع الدعوى | حالة الدعوى | الأثر المالي المتوقع (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|
| شركة الحياة العقارية | شركة مستأجرة | أقامت شركة الحياة العقارية تطالب المدعى عليها بإخلاء العقار المستأجر في حياة مول.<br>كما أقامت الشركة المستأجرة دعوى مقابلة ضد شركة حياة العقارية تطالب بتعويضها عن أضرار مدعى بها نتيجة لضغوط تعرضت لها خلال مدة الايجار. | قائمة | إن دعوى الإخلاء لا ترتبط بها قيمة محددة، في حين أن الدعوى المتقابلة تتمثل بتعويض يحد من قبل الجهة القضائية المختصة ولا يمكن تحديد قيمته إذا ما حكم به. |
| شركة الحياة العقارية | شركة مستأجرة | أقامت شركة الحياة العقارية دعوى تطالب بموجبها المدعى عليها بإخلاء العقار المؤجر لها في حياة مول ودفع قيمة الإيجار المستحق عن الفترة الممتدة من ٢٠١٠/٠٨/٠١م وحتى ٢٠١٣/٠٧/٣١م وفقاً لمدة العقد الموقع معها. | حكم لشركة الحياة العقارية بمطالبتها بتسليمها العين المؤجرة، بالإضافة إلى مبلغ ٦٠٦,٢٥٠ ريال سعودي. وقد تم استئناف الحكم المذكور وقررت المحكمة الاستئناف إعادة الدعوى إلى المحكمة الأولى لمعالجة ملاحظات محكمة الاستئناف، وما زالت هذه الدعوى قائمة حتى تاريخ هذه النشرة. | ٦٠٦,٢٥٠ لصالح شركة الحياة العقارية |
| شركة الحياة العقارية | شركة مستأجرة | أقامت شركة الحياة العقارية دعوى مستقلة تطالب فيها المدعى عليها بدفع أجر المثل للعين المؤجرة عن الفترة الإيجارية الواقعة ما بين ٢٠١٣/٠٨/٠١م وحتى تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢م. | ما زالت هذه الدعوى منظورة من قبل المحكمة حتى تاريخ هذه النشرة | غير قابل للتحديد في هذه المرحلة من الإدعاء، إذ يخضع تقدير أجرة المثل لتقدير المحكمة |

المصدر: الشركة

## ١١ – ١٣ مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في شركات أخرى تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة

يشغل عدد من أعضاء مجلس الإدارة مناصب أخرى، أو لهم مساهمات مباشرة، في شركات تزاول أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة كما هو مبين في الجدول أدناه.

**جدول ١٩٢: بيانات أعضاء مجلس الإدارة الذين يشغلون مناصب أخرى، أو لهم مساهمات مباشرة، في شركات تزاول أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة**

| الشركة ذات العلاقة | صفة العضو في الشركة ذات العلاقة | | طبيعة أعمال الشركة ذات العلاقة | هل تنافس أعمال الشركة |
|---|---|---|---|---|
| | عضو مجلس إدارة / مدير | مالك (ملكية مباشرة) | | |
| **محمد عبدالعزيز الحبيب** | | | | |
| شركة محمد بن عبدالعزيز الحبيب واولاده القابضة | نعم | نعم | استثمار وتطوير الأراضي والبناء عليها | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري | نعم | نعم | تملك العقارات و الاراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها. | نعم توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة محمد الحبيب وأحمد الحبشي وشركاؤهم | نعم | نعم | الاستثمار في المشاريع والأعمال العقارية والإتجار به الأراضي وتمثيل شركات الوساطة العقارية. | لا – حيث أن الشركة في سوريا وليس للشركة أي نشاط في المملكة العربية السعودية. |
| شركة العالمية للرعاية الصحية | لا | نعم | تجارة الجملة والتجزئة في الأدوية والمستلزمات الطبية. | لا توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة أصالة القابضة | نعم | نعم | مقاولات عامة للمباني وصيانة المباني، وشراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها. | نعم توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة غراس الأخلاق التعليمية | نعم | نعم | خدمات تعليمية | لا توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة مجموعة سليمان الحبيب للخدمات الطبية القابضة | نعم | نعم | اقامة وإدارة المستشفيات الطبية والمستوصفات – شراء الاراضي واقامة المباني عليها واستثمارها – تجارة الجملة في الأدوية والمستحضرات والاجهزة الطبية | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة الحياة العقارية | نعم | لا | القطاع العقاري | لا حيث أنها لا تدير إلا المشاريع التي أُنشئت من أجلها. |
| **عبد المحسن محمد الزكري** | | | | |
| الزكري للصناعة والتجارة | نعم | نعم | شراء الأراضي وتطويرها وإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير أو التقسيط لصالح الشركة وأعمال المقاولات العامة للمباني وتشغيل العقارات وتسويقها. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| **عبدالسلام عبدالرحمن العقيل** | | | | |
| شركة حرمة الوطنية | نعم | نعم | الاستثمار العقاري بشراء واستثمار الأراضي والعقارات إما بتأجيرها أو بيعها وإدارة وتشغيل المدن والمرافق العامة والخاصة والمقاولات المعمارية والمدنية. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة مدارس رياض نجد | نعم | نعم | إقامة وإدارة وتشغيل المدارس وإقامة وتدريب المدارس لجميع المراحل. | لا – حيث أن نشاطها مقتصر على تشغيل المباني التعليمية. |
| شركة وادي حرمة | نعم | نعم | الاستثمار العقاري بشراء واستثمار الاراضي والعقارات اما بتأجيرها او بيعها وادارة وتشغيل المدن والمرافق العامة والخاصة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وأعمال الانشاءات والصيانة . | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| الهيئة العامة للاستثمار | نعم | لا | تعمل الهيئة العامة للاستثمار السعودية على توفير وتسهيل الاستثمار في المملكة العربية السعودية وذلك بتوفير الظروف المثالية لتحقيق أقصى قدر من الكفاءة والسهولة للشركات ورجال الأعمال لتنمية أعمالهم من خلال مكاتب الخدمة الشاملة المحلية والدولية. | لا توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |

| الشركة ذات العلاقة | صفة العضو في الشركة ذات العلاقة | | طبيعة أعمال الشركة ذات العلاقة | هل تنافس أعمال الشركة |
|---|---|---|---|---|
| | عضو مجلس إدارة / مدير | مالك (ملكية مباشرة) | | |
| شركة كنان الدولية للتطوير العقاري | نعم | نعم | شراء واستئجار الاراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع او الايجار بالنقد أو التقسيط وخدمات والتسويق للغير واعمال المقاولات العامة والترميم واعمال الحفر للمباني العامة والسكنية والمنتجعات السياحية والشقق والفنادق والمطاعم والإنشاء والهدم والاعمال الميكانيكية. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة جرير للتطوير التجاري | نعم | نعم | إدارة وتطوير وصيانة العقارات وشراء وتملك العقار لصالح الشركة ومقاولات عامة للمباني وصيانة المباني والطرق والسدود وأعمال المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وإقامة وإدارة وصيانة المستشفيات والمستوصفات والمرافق الصحية. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة أصالة القابضة | نعم | لا | مقاولات عامة للمباني وصيانة المباني السكنية والتجارية والأعمال الكهربائية والميكانيكية وخدمات التصدير والتسويق للغير وشراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة الأسواق المتطورة | نعم | لا | القطاع العقاري | لا، حيث أنها لا تدير إلا المشاريع التي أنشأت من أجلها. |
| شركة اسواق المستقبل | نعم | نعم | مقاولات عامة للمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية والتصدير والتسويق للغير وشراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة سنشري ٢١ السعودية | نعم | نعم | شراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمار هذه الاراضي بالبيع او الإيجار لصالح الشركة ادارة وصيانة وتطوير العقار لحساب الشركة وشراء وتملك العقار لحساب الشركة وتشغيل المباني والمنشآت والاعمال الكهربائية وتوريد ونقل وتوزيع الطاقة وتمديد شبكات الري وتنسيق الحدائق والاعمال الميكانيكية والتكييف والتبريد ومحطات الضخ والتنقية وتنفيذ عقود مقاولات. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة خماسية طابة | نعم | نعم | مقاولات عامة للبنية التحتية والطرق والمباني (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم للمباني العامة والأبراج والمراكز الفندقية والسكنية والتجارية والحدائق والمنشآت الترفيهية) وتطوير الأراضي بإقامة مباني عليها واستثمارها بالشراء أو البيع أو الإيجار لصالح الشركة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة خماسية طيبة | نعم | نعم | مقاولات عامة للبنية التحتية والطرق والمباني (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم للمباني العامة والأبراج والمراكز الفندقية والسكنية والتجارية والحدائق والمنشآت الترفيهية) وتطوير الأراضي بإقامة مباني عليها واستثمارها بالشراء أو البيع أو الإيجار لصالح الشركة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة افراس العربية | لا | نعم | مقاولات عامة للبنية التحتية والطرق والمباني (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم للمباني العامة والأبراج والمراكز الفندقية والسكنية والتجارية والحدائق والمنشآت الترفيهية) وتطوير الأراضي بإقامة مباني عليها واستثمارها بالشراء أو البيع أو الإيجار لصالح الشركة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| جمعية إطعام الخيرية (الرياض) | نعم | نعم | أعمال خيرية. | لا – يقتصر نشاطها على الجانب الاجتماعي الخيري. |

| الشركة ذات العلاقة | صفة العضو في الشركة ذات العلاقة | | طبيعة أعمال الشركة ذات العلاقة | هل تنافس أعمال الشركة |
|---|---|---|---|---|
| | عضو مجلس إدارة / مدير | مالك (ملكية مباشرة) | | |
| شركة جرير للاستثمارات التجارية | نعم | لا | شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع والتأجير لصالح الشركة ومقاولات عامة للمباني وصيانة المباني والطرق والسدود والمياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية وصيانة وإصلاح الأجهزة الالكترونية والكهربائية والمعدات والأجهزة المكتبية وصيانة أجهزة الحاسب الآلي والاستيراد والتسويق للغير. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة صروح المراكز | نعم | لا | القطاع العقاري | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| **أحمد عبدالرحمن الموسى** | | | | |
| شركة عبد الرحمن عبدالله الموسى القابضة | نعم | نعم | شراء وبيع الأراضي والعقارات وتطويرها وبيعها وإقامة المباني السكنية والتجارية والصناعية والتعليمية وإقامة وبيع وشراء وصيانة المراكز الترفيهية والسياحة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة عبد الرحمن الموسى وأولاده | نعم | نعم | مقاولات عامة للمباني وتركيب وصيانة المصاعد وإدارة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية وصيانة وإصلاح الطرق. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة روبين العربية | نعم | لا | مقاولات عامة للمباني وصيانة المباني السكنية والتجارية والأعمال الكهربائية والميكانيكية والاستيراد والتصدير وشراء الاراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الايجار وإدارة وصيانة وتطوير المجمعات التجارية والسكنية. | نعم – إلا أن مشاريع الشركة لا تزال في مرحلة الإنشاء كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة تنمية العقار والسياحة | نعم | لا | مقاولات عامة للمباني وأعمال تركيب المباني الحديدية والأعمال الكهربائية والميكانيكية وإقامة وصيانة الفنادق والشقق المفروشة والمراكز الترفيهية لصالح الشركة والإيواء السياحي. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة مهد الضيافة | نعم | لا | مقاولات عامة للمباني وأعمال البناء المعدنية وإقامة وصيانة المراكز الترفيهية والفنادق والقرى السياحية وشراء الاراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير والإدارة وتشغيل المراكز الترفيهية وتجارة الجملة والتجزئة في السجاد والأثاث المكتبي وتأثيث الفنادق والقرى السياحة والإيواء السياحي. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة درة السياحة | نعم | لا | مقاولات عامة للمباني وأعمال البناء المعدنية وإقامة وإدارة وصيانة المراكز الترفيهية والفنادق والقرى السياحية وشراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وصيانة ونظافة المباني السكنية والتجارية والحدائق والمنتزهات والإيواء السياحي. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| ينبع للسياحة المحدودة | نعم | لا | أعمال الخرسانة الجاهزة واستيراد وتصدير وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والمواد الكهربائية والصحية والخرسانة الجاهزة والبلوك والبلاط والخردوات وشراء الأراضي لإقامة مباني. | نعم – إلا أن الشركة ما زالت تحت التأسيس كما في تاريخ هذه النشرة. |

| الشركة ذات العلاقة | صفة العضو في الشركة ذات العلاقة | | طبيعة أعمال الشركة ذات العلاقة | هل تنافس أعمال الشركة |
|---|---|---|---|---|
| | عضو مجلس إدارة / مدير | مالك (ملكية مباشرة) | | |
| شركة درة الجبيل للسياحة المحدودة | نعم | لا | مقاولات عامة للمباني وأعمال البناء المعدنية وإقامة وصيانة وإدارة المراكز الترفيهية والفنادق والقرى السياحية والشقق الفندقية وشراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإقامة وإدارة وصيانة العقار لصالح الشركة وتأثيث الفنادق والشقق المفروشة. | نعم – إلا أن الشركة ما زالت تحت التأسيس كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة أسواق الجزيرة | نعم | لا | تجارة الجملة والتجزئة في المواد الغذائية والأدوات المنزلية والكهربائية والعطور وأدوات التجميل والأدوات المدرسية والمفروشات وخدمات التصدير والملبوسات وإنتاج الحلويات والخبز. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| **عبدالعزيز عبدالله الراشد** | | | | |
| شركة عبدالعزيز بن عبدالله ين سعد الراشد واولاده | نعم | نعم | تجارة عامة | لا توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة عبد العزيز و فيصل أبناء عبد الله بن سعد الراشد المحدودة | نعم | نعم | مقاولات وتجارة العقار وتحلية مياه والتجارة في الأثاث. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| شركة عبد الله بن سعد الراشد و أولاده | نعم | نعم | مقاولات وتجارة العقار واستثمار وتجارة عامة. | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| سليمان محمد الداود | | | | |
| مؤسسة سمد للمقاولات | نعم | لا | أعمال المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية وتحلية المياه | لا توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |
| **أيمن محمد المديفر** | | | | |
| شركة الخير كابيتال | نعم | لا | القطاع المالي | لا، حيث ينحصر نشاطها في القطاع المالي. |
| شركة الاسواق المتطورة | نعم | لا | القطاع العقاري | لا، حيث أنها لا تدير إلا المشاريع التي أنشأت من أجلها. |
| شركة هامات العقارية | نعم | لا | القطاع العقاري | لا حيث ينحصر نشاطها الفعلي في تشغيل المولات والمراكز التجارية. |
| شركة الحياة العقارية | نعم | لا | القطاع العقاري | لا حيث أنها لا تدير إلا المشاريع التي أُنشئت من أجلها. |
| شركة صروح المراكز | نعم | لا | القطاع العقاري | نعم، توجد منافسة كما في تاريخ هذه النشرة. |

المصدر: الشركة

**ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن الجمعية العامة غير العادية قد وافقت في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٠م) على الأعمال المنافسة المذكورة أعلاه.**

# ١٢. وصف الأسهم

رأس المال المدفوع للشركة هو سبعمائة مليون (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مُقسم إلى سبعون مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.

بعد الحصول على موافقة السلطات المختصة واستكمال دراسة الجدوى الاقتصادية، يمكن أن تصدر الجمعية العامة غير العادية قرارًا بزيادة رأس مال الشركة مرة واحدة أو عدة مرات بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية للأسهم الأصلية، شرط أن يكون قد تم دفع رأس المال الأصلي بالكامل، وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات.

ويحدد هذا القرار طريقة زيادة رأس المال، ويكون للمساهمين حقوق الأولوية في الاكتتاب في الاسهم النقدية الجديدة. ويجب إبلاغ المساهمين بحقهم في الأولوية عن طريق نشر الإعلان عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب في جريدة يومية. ويجب على كل مساهم أن يعلن عن رغبته في ممارسة حق الأولوية، إذا كان يرغب في ذلك، خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ نشر ذلك الإعلان.

في حالة قيام المساهمين الحاليين بممارسة أي حقوق أولوية، يتم تخصيص الأسهم بين المساهمين الذين أبدوا رغبتهم في الاكتتاب بها، وذلك بالتناسب مع الأسهم الأصلية التي يملكونها، شرط أن لا يزيد عدد الأسهم المخصصة لهم عن عدد الأسهم الجديدة التي طلبوها. ويتم تخصيص بقية الأسهم الجديدة بين المساهمين الحاليين الذين طلبوا الاكتتاب بأكثر من ملكيتهم النسبية، وذلك بالتناسب مع الأسهم الأصلية التي يملكونها شرط أن لا يزيد إجمالي الأسهم المخصصة لهم عن عدد الأسهم الجديدة التي طلبوا الاكتتاب بها. وتطرح الأسهم الجديدة المتبقية على الجمهور للاكتتاب العام.

يجوز للشركة بقرار من الجمعية العامة غير العادية وبناء على مبررات مقبولة وبعد موافقة وزارة التجارة والصناعة تخفيض رأس المال إذا زاد عن حاجتها أو إذا تعرضت الشركة لخسائر. ولا يصدر هذا القرار إلا بعد قراءة تقرير مراقبي الحسابات الذي يبين مبررات ذلك التخفيض في رأس المال والالتزامات التي يجب على الشركة الوفاء بها وأثر التخفيض على تلك الالتزامات، وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. يجب أن ينص القرار أيضا على طريقة إجراء التخفيض. فإذا كان التخفيض في رأس المال نتيجة زيادته عن احتياجات الشركة، يجب دعوة دائني الشركة لإبداء اعتراضاتهم على ذلك خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية تصدر في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة، وهي مدينة الرياض. فإذا اعترض أي من الدائنين وقدم للشركة مستنداته التي تثبت دينه خلال الفترة الزمنية المحددة، وجب على الشركة في تلك الحالة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً، أو أن تقدم ضمانا كافيا للوفاء به إذا كان آجلا.

## ١٢ – ١ حقوق المساهمين

استنادا لأحكام المادة (١٠٨) من نظام الشركات، يعطي كل سهم حامله حقوقًا متساوية في موجودات الشركة وأرباحها والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية والحق في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة. ولا تعطي هذه الأسهم للمساهمين حقاً بالاسترداد.

## ١٢ – ٢ الجمعيات العامة

الجمعية العامة المنعقدة حسب الأصول ممثلة لجميع المساهمين، وتعقد في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة. وفيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية في جميع المسائل المتعلقة بالشركة.

تعقد الجمعية العامة العادية للشركة مرة واحدة على الأقل كل سنة، وذلك خلال ستة أشهر بعد نهاية السنة المالية للشركة. ويجوز الدعوة لعقد جمعيات عادية إضافية كلما دعت الحاجة.

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل النظام الأساسي للشركة، فيما عدا النصوص التي لا يجيز نظام الشركات تعديلها. كذلك، يجوز للجمعية العامة غير العادية اتخاذ القرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط المقررة للأخيرة.

يجب أن يتم نشر دعوة بتاريخ وجدول أعمال الجمعية العامة العادية في الجريدة الرسمية وفي جريدة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة، وذلك قبل خمسة وعشرين (٢٥) يومًا على الأقل من التاريخ المحدد لانعقاد تلك الجمعية. ويجب أن يتم إرسال نسخة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الجهات المختصة خلال المدة المحددة للنشر. وعلى مجلس الإدارة الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية إذا طلب ذلك مراقبو الحسابات أو عدد من المساهمين يمثل ما لا يقل عن خمسة في المائة (٥٪) من رأس مال الشركة. ولا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية مكتمل النصاب إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ما لا يقل عن نصف رأس مال الشركة. فإذا تعذر اكتمال النصاب في الاجتماع الأول، وجبت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ خلال ثلاثين (٣٠) يوماً بعد الاجتماع الأول. ويجب نشر دعوة ذلك الاجتماع بنفس طريقة الدعوة للاجتماع الأول. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيا كان عدد الأسهم الممثلة فيه أما فيما يتعلق باجتماع الجمعية العامة غير العادية، فلا يعتبر صحيحًا إلا إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن نصف رأس مال الشركة. فإذا تعذر اكتمال النصاب في الاجتماع الأول، وجبت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ خلال الثلاثين (٣٠) يومًا التالية. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً إذا كان عدد المساهمين الحاضرين يمثلون ما لا يقل عن ربع رأس مال الشركة. ويرأس اجتماعات الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة، أو في حال غيابه، من ينيبه من أعضاء مجلس الإدارة. ويعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات. ويتم إعداد محضر للاجتماع يبين أسماء المساهمين الحاضرين شخصياً أو الممثلين بالوكالة، وعدد الأسهم التي يمثلونها وعدد أصوات تلك الأسهم والقرارات التي تم اعتمادها في الاجتماع، وعدد الأصوات المؤيدة والمعارضة لكل قرار، وخلاصة وافيه للمناقشات التي جرت خلال الاجتماع. ويحفظ المحضر بعد كل اجتماع في سجل خاص يتم توقيعه من رئيس الجمعية العامة والسكرتير وجامع الأصوات.

## ١٢ – ٣ حقوق التصويت

لكل مساهم يملك عشرون (٢٠) سهماً أو أكثر الحق في حضور اجتماعات الجمعيات العامة. وللمساهم أن يوكل عنه مساهماً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة لحضور اجتماع الجمعية العامة نيابة عنه. وتحسب الأصوات في اجتماعات الجمعية العامة على أساس صوت واحد لكل سهم ممثل في الاجتماع. وتصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع.

وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بموافقة ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع. ولكن في حال كان القرار الذي يتم اعتماده متعلقًا بزيادة أو خفض رأس المال، أو تمديد مدة الشركة، أو حل الشركة قبل تاريخ الانتهاء المنصوص عليه في النظام الأساسي للشركة أو دمج الشركة مع شركة أو مؤسسة أخرى، فلا يكون ذلك القرار صحيحًا إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع. لكل مساهم الحق في مناقشة البنود المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة وتوجيه الأسئلة إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات حول تلك البنود. ويجيب مجلس الإدارة أو مراقبي الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر. وإذا رأى المساهم أن الجواب على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية والتي يكون قرارها في هذا الشأن نافذاً.

## ١٢ – ٤ الموافقات اللازمة لتعديل حقوق التصويت

ينبغي تعديل النظام الأساسي للشركة لتعديل حقوق وآلية التصويت في الجمعيات العامة للشركة. وتختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل النظام الأساسي حسب أحكام المادة ٢٩ من النظام الأساسي للشركة. ولا تنعقد الجمعية العامة غير العادية إلا بحضور مساهمين يمثلون نصف رأس المال (٥٠٪) على الأقل. وفي حال عدم حضور هذه النسبة في أول اجتماع تمت الدعوة له فتنعقد الجمعية العامة غير العادية في الاجتماع الثاني بالنسبة الحاضرة شرط ألا تقل عن ربع رأس المال (٢٥٪) في كل الأحوال. وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بشان تعديل النظام الأساسي بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع.

## ١٢ – ٥ الأسهم

تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية ولكن يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي تلك الحالة تتم إضافة الفرق في القيمة إلى الاحتياطي النظامي حتى ولو بلغ حده الأقصى، ولا يمكن تجزئة السهم في مواجهة الشركة، فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم اختيار أحدهم لينوب عنهم في ممارسة الحقوق المتصلة بالسهم، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم. ويخضع نقل ملكية السهم للنظام الذي يسري على الشركات المدرجة في تداول. ويعتبر لاغياً أي نقل للملكية مخالف لأحكام النظام الأساسي للشركة.

## ١٢ – ٦ مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ صدور قرار وزير التجارة والصناعة بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة ويجوز دائماً إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل إنتهاء أجلها بسنة واجدة على الأقل.

## ١٢ – ٧ حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء مدة الشركة، أو عند حلها قبل انتهاء مدتها، تقرر الجمعية العامة غير العادية بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعين مصفياً واحداً أو أكثر وتحدد صلاحياتهم وأتعابهم. وتنتهي صلاحيات مجلس إدارة الشركة بانقضاء الشركة. غير أن مجلس الإدارة يبقى مسؤولاً عن إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفين. وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

## ١٢ – ٨ نقل الملكية

يخضع نقل ملكية الأسهم للقواعد واللوائح المنظمة للشركات المدرجة ضمن تداول. ويعتبر نقل الملكية خلاف ذلك لاغياً. وسيخضع المساهمون البائعون لفترة الحظر المعرفة في قسم «ملخص الطرح» من هذه النشرة والتي يحظر عليهم خلالها التصرف بأي من الأسهم التي يملكونها.

## ١٢ – ٩ إعادة شراء الأسهم

استناداً للمادة (١٠٥) من نظام الشركات، لا يجوز أن تشتري الشركة المساهمة أسهمها إلا في الأحوال الآتية:

١. إذا كان الغرض من الشراء استهلاك الأسهم بالشروط المبينة في المادة (١٠٤) من نظام الشركات والتي تنص على أنه يجوز أن ينص في نظام الاساسي للشركة على استهلاك الأسهم أثناء قيام الشركة إذا كان مشروعاً يهلك تدريجياً أو يقوم على حقوق مؤقته.
٢. إذا كان الغرض من الشراء تخفيض رأس المال.
٣. إذا كانت الأسهم ضمن مجموعة من الأموال التي تشتريها الشركة بمالها من أصول وما عليها من خصوم.

وفيما عدا الأسهم المقدمة لضمان مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة، لا يجوز للشركة أن ترتهن أسهمها. ولا يكون للأسهم التي تحوزها الشركة أصوات في مداولات جمعيات المساهمين.

# ١٣. التعهد بتغطية الاكتتاب

## ١٣ – ١ متعهد التغطية

تعهدت الرياض المالية بموجب اتفاقية التعهد بالتغطية المبرمة مع الشركة والمساهمون البائعون بتغطية كاملا الأسهم المطروحة للاكتتاب والبالغ عددها واحد وعشرين مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل جميع الأسهم المطروحة للاكتتاب بسعر اكتتاب قدره ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم الواحد.


الرياض المالية

ص.ب. ٢١١١٦، الرياض ١١٤٧٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٦٥٦٩٥ ١١ ٩٦٦+

الفاكس: ٢٨٢٦٨٢٣ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: ProjectAPC@riyadcapital.com


## ١٣ – ٢ ملخص أحكام اتفاقية التعهد بالتغطية

طبقاً لشروط وأحكام اتفاقية تغطية الاكتتاب، فإنه:

أ- يتعهد المساهمون البائعون لمتعهد تغطية الاكتتاب بأنهم سيقومون في أول يوم عمل يلي تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على تخصيص أسهم الاكتتاب بعد انتهاء فترة الاكتتاب بما يلي:

- بيع وتخصيص أسهم الاكتتاب للمكتتبين التي قبلت طلبات اكتتابهم لدى الجهات المستلمة؛ و/أو
- بيع وتخصيص أي أسهم مطروحة لم يتم شرائها من قبل المكتتبين من شريحة الأفراد أو المؤسسات المكتتبة إلى متعهد التغطية.

ب- يتعهد متعهد التغطية للمساهمين البائعين في تاريخ التخصيص بأن يشتري تلك الأسهم من أسهم الاكتتاب التي لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو المؤسسات المكتتبة، وقد تعهدت الشركة والمساهمون البائعون لمصلحة متعهد التغطية بأنهم ملتزمون بجميع ما ورد في هذه النشرة وجميع شروط اتفاقية التعهد بالتغطية.

ج- يتقاضى متعهد التغطية مقابل مادي لقاء تعهده بالتغطية والذي يمثل نسبة محددة من إجمالي متحصلات الاكتتاب.

# ١٤. مصاريف الطرح

سوف يتحمل المساهمون البائعون كافة التكاليف المتعلقة بالاكتتاب والتي من المتوقع أن تبلغ حوالي ١٩ مليون ريال سعودي حيث سيتم خصمها من إجمالي متحصلات الطرح البالغة ثلاثمائة وثمان وسبعين مليون (٣٧٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتتضمن مصاريف الاكتتاب أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني للاكتتاب والمحاسب القانوني ومصاريف التعهد بالتغطية ومصاريف الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح.

هذا ويجدر الذكر أن الشركة لن تتحمل أي من المصاريف المتعلقة بالاكتتاب وإنما سيتم خصمها من متحصلات الطرح وسيقوم المساهمون البائعون بسداد مصاريف الاكتتاب جميعها.

## ١٥. الإعفاءات

لم تقدم الشركة أو المستشار المالي بأي طلب لهيئة السوق المالية لإعفائهما من أيٍ من متطلبات قواعد التسجيل والإدراج.

# ١٦. أحكام وشروط الاكتتاب

تقدمت الشركة بطلب التسجيل وقبول الإدراج حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن الهيئة في المملكة وتمت الموافقة على هذه النشرة وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة. وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم.

يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه إلى الجهة المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وتعليمات الاكتتاب المذكورة.

## ١٦ – ١ الاكتتاب في الأسهم المطروحة

يتكون الاكتتاب من واحد وعشرين مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوع بالكامل وبقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد تمثل ٣٠٪ ثلاثون بالمائة من رأس مال الشركة، والتي يتم طرحها بسعر ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم الواحد، وبقيمة إجمالية قدرها ثلاثمائة وثمان وسبعين مليون (٣٧٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ويقتصر الاكتتاب على الشريحتين التاليتين:

الشريحة (أ): المؤسسات المكتتبة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات من ضمنها صناديق استثمار، ويبلغ عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها للمؤسسات المكتتبة واحد وعشرين مليون (٢١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل مائة بالمائة (١٠٠٪) من أسهم الاكتتاب، علماً بأنه في حال قيام المكتتبين الأفراد (المعرفين بالشريحة (ب) أدناه) بالاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب، ويحق لمدير سجل الاكتتاب للمؤسسات، بعد الحصول على موافقة الهيئة، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة حتى اثني عشر مليون وستمائة الف (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهماً تمثل نسبة ستون بالمائة (٦٠٪) ستين بالمائة من إجمالي أسهم الاكتتاب. وسيتم تخصيص نسبة تسعين بالمائة (٩٠٪) من الأسهم المخصصة لهذه الشريحة لصناديق الاستثمار، على أن تكون هذه النسبة قابلة للتعديل في حال عدم اكتتاب المؤسسات الأخرى بكامل النسبة المتبقية ( أي ما يعادل عشرة بالمائة (١٠٪)) أو في حال عدم اكتتاب صناديق الاستثمار بكامل النسبة المخصصة لهم (أي ما يعادل تسعين بالمائة (٩٠٪)).

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد: ويشمل ذلك الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها؛ شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وسيتم تخصيص ثمانية مليون واربعمائة الف (٨,٤٠٠,٠٠٠) سهماً من أسهم الاكتتاب كحد أقصى بما يعادل نسبة أربعين بالمائة (٤٠٪) من إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد أسهم الاكتتاب المخصصة لهم، فيحق لمدير سجل الاكتتاب – بعد الحصول على موافقة الهيئة – تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب فيها من قبل هؤلاء المكتتبين.

### ١٦ – ١ – ١ طريقة الاكتتاب بالأسهم المطروحة

ينبغي على مقدمي طلبات الاكتتاب توقيع وتقديم طلباتهم لشراء الأسهم المطروحة للاكتتاب في الأوقات والتواريخ المحددة ووفق الآلية المنصوص عليها لكل شريحة في نموذج طلب الاكتتاب. ويعتبر أي طلب اكتتاب موقع ومقدم من المكتتب إلى أي من الجهات المستلمة بمثابة اتفاقية قانونية ملزمة بين المساهمين البائعين والمكتتب.

يمتلك المساهمون البائعون حالياً مائة بالمائة (١٠٠٪) من رأس مال الشركة، وستكون ملكيتهم لـ سبعون بالمائة (٧٠٪) من رأس مال الشركة بعد انتهاء الاكتتاب. ويمكن للمكتتبين الحصول على نسخة من نشرة الإصدار ونموذج طلب الاكتتاب من فروع الجهات المستلمة التالية:

**بنك الرياض**

طريق الملك عبدالعزيز

ص ب ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠١ ٣٠٣٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٤ ٢٦١٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

**البنك الأهلي التجاري**

طريق الملك عبدالعزيز

ص ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٤٩ ٣٣٣٣ (١٢) ٩٦٦+

فاكس: ٦٤٣ ٧٤٢٦ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

البريد الالكتروني: contactus@alahli.com

**مصرف الراجحي**

طريق العليا

ص.ب ٢٨ الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١١ ٦٠٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٠٧٠٥ ٤٦٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa

البريد الإلكتروني: contactcenter1@alrajhibank.com.sa

**مجموعة سامبا المالية**

الفرع الرئيسي، طريق الملك عبدالعزيز

ص ب ٨٣٣ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٤٧٧ ٤٧٧ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٩٤٠٢ ٤٧٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.samba.com

البريد الإلكتروني: customercare@samba.com

**البنك السعودي البريطاني**

شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي

ص ب ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٦٧٧ ٤٠٥ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٠٦٦٠ ٤٠٥ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sabb.com

البريد الإلكتروني: sabb@sabb.com

**البنك السعودي الفرنسي**

طريق المعذر

ص ب. ٥٦٠٠٦ الرياض ١١٥٥٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٢٢ ٤٠٤ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٣١١ ٤٠٤ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa

البريد الإلكتروني: communications@alfransi.com.sa

## ١٦ – ١ – ٢ فترة الاكتتاب وشروطه

ستبدأ الجهات المستلمة في استلام نماذج طلب الاكتتاب في فروعها في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية بدءاً من يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/١٧م) ولغاية يوم]الاربعاء ١٤٣٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٣م). وعند توقيع وتسليم نموذج طلب الاكتتاب، تقوم الجهة المستلمة بختم النموذج وتقديم نسخة منه إلى مقدم الطلب. في حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب الاكتتاب أو لم يتم ختمه من قبل الجهة المستلمة، يعتبر نموذج طلب الاكتتاب لاغياً. يجب على المكتتب تحديد عدد الأسهم التي يقوم بالتقدم للاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها بسعر العرض البالغ ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم.

لن يقبل الاكتتاب بأقل من عشرة (١٠) أسهم أو بكسور الأسهم، وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك، يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم، فيما يكون الحد الأقصى للاكتتاب هومائتين وخمسين الف (٢٥٠,٠٠٠) سهماً من الأسهم المطروحة.

يجب تقديم طلب الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب مرفقًا بالمستندات التالية، حسبما ينطبق الحال، وعلى الجهات المستلمة مطابقة الصور مع النسخ الأصلية، ومن ثم إعادة النسخ الأصلية إلى المكتتب:

- أصل وصورة بطاقة الأحوال المدنية (للمكتتب الفرد)
- أصل وصورة سجل الأسرة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة)
- أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة)
- أصل وصورة صك الولاية الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أيتام)
- أصل وصورة صك الطلاق (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة المطلقة السعودية)

- أصل وصورة شهادة الوفاة (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة الأرمل السعودية)
- أصل وصورة شهادة الميلاد (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة)

تقتصر الوكالة على أعضاء العائلة (الآباء والأبناء فقط)، وفي حالة تقديم نموذج طلب اكتتاب نيابة عن مقدم الطلب (الآباء والأبناء فقط)، يجب ذكر أسمالشخص الذي قام بالتوقيع نيابة عن المكتتب. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كتابة العدل بالنسبة للمكتتبين الأفراد المقيمين داخل المملكة العربية السعودية، أما المكتتبين الأفراد المقيمين خارج المملكة العربية السعودية، فيجب توثيق التوكيل من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في الدولة المعنية.

يكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد للمكتتب الرئيسي وأفراد العائلة المقيدين في دفتر العائلة إذا كان أفراد العائلة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتتب الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

١. يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتتب الرئيسي والمكتتبين التابعين باسم المكتتب الرئيسي
٢. تعاد المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتتب الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مكتتبين تابعين
٣. يحصل المكتتب الرئيسي على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتتب الرئيسي وللمكتتبين التابعين (في حال عدم بيع الأسهم أو نقل ملكيتها)

يستخدم طلب اكتتاب منفصل:

١. إذا رغب المكتتب في تسجيل الأسهم التي يتم تخصيصها باسم غير أسم المكتتب الرئيسي
٢. إذا اختلفت كمية الأسهم التي يرغب التابع الاكتتاب بها عن المكتتب الرئيسي
٣. إذا رغبت الزوجة أن تكتتب باسمها وأن تسجل الأسهم المخصصة لحسابها (فعليها تعبئة طلب اكتتاب منفصل خاص بها كمكتتب رئيسي)، وفي هذه الحالة يلغى أي نموذج طلب اكتتاب تقدم به زوجها نيابة عنها، ويقوم البنك المستلم بالتعامل مع طلب الاكتتاب المنفصل التي تقدمت به تلك الزوجة

يحق للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قُصَّر من زوج غير سعودي أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة إبراز ما يثبت أمومتها لهم.

تقبل فقط الإقامة سارية المفعول أثناء الاكتتاب العام الأولي للتعريف بالتابعين غير السعوديين، ولن تقبل جوازات السفر أو شهادات الميلاد. ويمكن تضمين التابعين غير السعوديين كتابعين فقط مع أمهاتهم، ولا يمكنهم الاكتتاب كمكتتبين رئيسيين. والعمر الأقصى للتابعين غير السعوديين الذين يتم تضمينهم مع أمهاتهم هو ١٨ عاماً، وأية وثائق صادرة من أي حكومة أجنبية يجب أن يتم تصديقها من قبل سفارة أو قنصلية المملكة في تلك الدولة.

يوافق كل متقدم بطلب على الاكتتاب في الأسهم المحددة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه وشرائها بمبلغ يعادل عدد الأسهم المتقدم بطلبها مضروباً بسعر الاكتتاب البالغ ثمانية عشر (١٨) ريال سعودي للسهم. ويعتبر كل مكتتب أنه قد تملك عدد الأسهم المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:

١. تسليم نموذج طلب الاكتتاب إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المتقدم بطلب الاكتتاب.
٢. تسديد كامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.
٣. تقديم خطاب التخصيص من الجهة المستلمة إلى المكتتب والذي يحدد من خلاله عدد الأسهم المخصصة له.

يجب أن يتم دفع إجمالي قيمة أسهم الاكتتاب بالكامل لفروع الجهات المستلمة من خلال الإيداع في حساب المكتتب لدى البنك المستلم الذي يتم فيه تقديم طلب الاكتتاب.

إذا كان أي نموذج طلب اكتتاب غير مطابقة لشروط وأحكام الاكتتاب، يكون للشركة الحق في رفض هذا الطلب كلياً أو جزئياً، ويقر المتقدم بالطلب بموافقته على أي عدد من الأسهم سيتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم الذي تقدم للاكتتاب به.

## ١٦ – ٢ التخصيص ورد الفائض

ستقوم الجهات المستلمة بفتح حساب أمانة تتم تسميته («الاكتتاب الأولي العام لشركة الأندلس العقارية») ويجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحصيلها من المكتتبين في حساب الأمانة المذكور.

وسيتم الإعلان عن التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب، إن وجد، في موعد أقصاه ١٤٣٧/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١م).

### ١٦ – ٢ – ١ تخصيص الاسهم بالنسبة لشريحة المؤسسات المكتتبة

سيتم تخصيص أسهم الاكتتاب بشكل نهائي للمؤسسات المكتتبة حسبما تراه الشركة مناسباً بالتشاور مع مدير الاكتتاب بعد الانتهاء من تخصيص شريحة المكتتبين الأفراد.

### ١٦ – ٢ – ٢ تخصيص الأسهم بالنسبة لشريحة المكتتبين الأفراد

سيتم تخصيص عشرة (١٠) أسهم عادية لكل مكتتب فرد كحد أدنى، وسيتم تخصيص ما تبقى من الأسهم المطروحة، إن وجدت، للاكتتاب على شريحة المكتتبين الأفراد على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب فرد إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها، ويحتفظ مدير الاكتتاب بالحق في زيادة عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد إلى أربعون بالمائة (٤٠٪) من إجمالي أسهم الاكتتاب المطروحة وخفض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة إلى ستون بالمائة (٦٠٪) من إجمالي أسهم الاكتتاب المطروحة، وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ثمانمائة وأربعين الف (٨٤٠,٠٠٠) مكتتباً لا تضمن الشركة تخصيص الحد الأدنى عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب فرد وسيتم توزيع الأسهم المطروحة للاكتتاب على أفراد شريحة المساهمين بالتساوي، وأما إذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ثمانية مليون واربعمائة الف (٨,٤٠٠,٠٠٠) سيتم التخصيص وفقاً لما تقترحه الشركة والمستشار المالية.

من المتوقع أن يتم الإعلان عن عدد الأسهم النهائي الذي تم تخصيصه للمكتتبين وفائض الاكتتاب (إن وجد) في موعد أقصاه يوم الخميس ١٤٣٧/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٣١م) في الصحف المحلية اليومية التي تصدر في المملكة.

وسيبدأ مدير الاكتتاب والجهات المستلمة في عملية رد أموال فائض الاكتتاب إلى مقدمي الطلبات المعنيين، وسيقوم مدير الاكتتاب والجهات المستلمة بإرسال إشعار تخصيص للمكتتبين عن طريق الإعلان في الصحف المحلية يحدد العدد النهائي للأسهم التي تم تخصيصها ومبلغ فائض الاكتتاب (إن وجد) الذي سيرد إليهم، كذلك ستقوم الجهات المستلمة برد مبالغ فائض الاكتتاب عن الأسهم التي لم تخصص للمتقدمين المعنيين حسبما ينص عليه إشعار التخصيص بدون اقتطاع أية رسوم أو إحتجاز أي مبلغ، وذلك بإيداعها في حسابات مقدمي الطلبات. وللإستفسار أو طلب المزيد من المعلومات، يمكن للمتقدم الاتصال بفرع الجهة المستلمة أو الجهة المستلمة الذي قدم فيها نموذج طلب الاكتتاب.

## ١٦ – ٣ الظروف والأوقات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه

### ١٦ – ٣ – ١ تعليق الإدراج أو إلغائه

١. يجوز للهيئة تعليق الإدراج أو إلغائه في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات الآتية:
   - إذا رأت ضرورة ذلك لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
   - إذا أخفق المصدر إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية بما في ذلك عدم سداد أي مقابل مالي أو غرامات للهيئة في مواعيده.
   - إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (أ) من المادة (١٣) من قواعد التسجيل والإدراج.
   - إذا رأت أن مستوى عمليات المصدر أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لأوراقه المالية في السوق.
   - إذا رأت أن المصدر أو أعماله لم تعد مناسبة لتسويغ استمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.
٢. إذا استمر التعليق لمدة ٦ أشهر من دون أن يتخذ المصدر الإجراءات المناسبة لإستئناف التداول، جاز للهيئة أن تلغي الإدراج.
٣. عند إعلان موافقة الجمعية العامة غير العادية للمصدر على زيادة رأس ماله الذي ينتج عنه استحواذ عكسي يلغي إدراج أسهم المصدر، وعليه تقديم طلب جديد لتسجيل الأسهم وقبول إدراجها وفقاً لقواعد التسجيل والإدراج إذا رغب في ذلك.

### ١٦ – ٣ – ٢ الإلغاء أو التعليق الاختياري للإدراج

١. لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج أو تعليقه إلا بموافقه سابقة من الهيئة، ويجب على المصدر تزويد الهيئة بالمعلومات الآتية:
   - الأسباب المحددة لطلب الإلغاء أو التعليق.
   - نسخة من الإعلان عن سبب الإلغاء.
   - نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من أي وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة لعملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.
٢. يجب على المصدر بعد الحصول على موافقة الهيئة على إلغاء الإدراج، الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على ذلك.
٣. عندما يتم تعليق أو إلغاء الإدراج بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يعلن في أقرب وقت ممكن عن سبب التعليق أو الإلغاء والمدة المتوقعة للتعليق وطبيعة الحدث سبب التعليق أو الإلغاء الذي يؤثر في نشاطات المصدر.
٤. يجوز للهيئة أن تقبل أو ترفض طلب التعليق أو الإلغاء حسب تقديرها.

### ١٦ – ٣ – ٣ التعليق المؤقت

١. يجوز للمصدر أن يطلب التعليق المؤقت عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير، ولا يستطيع المصدر تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول.
٢. لتمكين الهيئة من تقويم الحاجة إلى التعليق المؤقت والمدة المناسبة لذلك، يجب تأييد الطلب بالآتي:
   - الأسباب المحددة لطلب التعليق المؤقت ومدة التعليق المطلوبة.
   - نسخة من الإعلان عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث سبب التعليق.
٣. عندما يتم التعليق المؤقت بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يعلن في أقرب وقت ممكن، سبب التعليق والمدة المتوقعة للتعليق وطبيعة الحدث سبب التعليق الذي يؤثر في نشاطات المصدر.
٤. يجوز للهيئة أن تقبل أو ترفض طلب التعليق المؤقت بحسب تقديرها.
٥. يجوز للهيئة أن تفرض التعليق المؤقت من دون طلب من المصدر عندما تطلع على معلومات أو ظروف تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف من المحتمل أن تؤثر في السوق أو حماية المستثمرين، ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت الاستمرار في التزام نظام السوق المالي ولوائحه التنفيذية.
٦. يرفع التعليق المؤقت بعد انتهاء المدة المحددة في الإعلان المشار إليه في الفقرة ٣ أعلاه، مالم ترى الهيئة خلاف ذلك.

### ١٦ – ٣ – ٤ رفع التعليق

١. عندما يُعلّق الإدراج يجب لرفع التعليق توافر الآتي:

- أن تُعالج الأوضاع التي أدت إلى التعليق، وألا يكون التعليق ضرورياً لحماية المستثمرين.
- التزام المصدر لأي شروط أخرى تراها الهيئة.

٢. للهيئة رفع التعليق وإن لم يطلب المصدر ذلك.

### ١٦ – ٣ – ٥ إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

يشترط لتسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها تقديم المصدر لطلب تسجيل أوراق مالية وقبول إدراج جديد.

## ١٦ – ٤ أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطرافها من مقدمي طلبات الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لصالحهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة، ويشترط أنه فيما عدا ما جرى النص عليه تحديدا في هذه النشرة، لا يتم التنازل عن الطلب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو التفويض بها لأي من الأطراف المشار إليهم في هذه النشرة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة العربية السعودية وتفسر وتنفذ طبقاً لها.

ويخضع المساهمون البائعون لفترة حظر مدتها اثني عشرة (١٢) شهراً تبدأ من تاريخ البدء في تداول أسهم الشركة في السوق المالية، حيث يحظر عليهم التصرف بأي من أسهم الشركة التي يملكونها. وبعد انتهاء فترة الحظر يجوز للمساهمين الحاليين التصرف في أسهمهم بشرط الحصول مسبقاً على موافقة الهيئة على ذلك.

تم إصدار هذه النشرة باللغتين العربية والإنجليزية، وفي حال وجود أي اختلاف بين النصين العربي والإنجليزي، فإن النص العربي هو الذي سيتم اعتماده وتطبيقه.

# ١٧. التعهدات الخاصة بالاكتتاب

## ١٧ – ١ الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب

بموجب تعبئة وتقديم نموذج طلب الاكتتاب، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب
- يقر بأنه إطلع على نشرة الإصدار وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها
- يوافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات الاكتتاب والشروط الواردة في نشرة الإصدار وبناءً على ذلك اكتتب في الأسهم المذكورة
- لا يتنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر جراء إحتواء نشرة الإصدار على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر على قرار المكتتب بالاكتتاب في حالة إضافتها إلى النشرة
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من الأفراد عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب الاكتتاب في الأسهم ويوافق على أن للشركة الحق في رفض طلبات الاكتتاب المزدوجة
- يعلن قبوله الأسهم المخصصة بموجب نموذج طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار
- يتعهد بعدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تقديمه للجهة المستلمة

## ١٧ – ٢ سوق الأسهم السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م، كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وكان قد بدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام ١٩٩٠م. وقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المتداولة عبر نظام تداول (١,٧) تريليون ريال سعودي في نهاية تداول يوم الاربعاء ١٤٣٦/١٢٢/١٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/٣٠م). ويبلغ عدد الشركات المدرجة في سوق الأسهم حتى هذا التاريخ (١٧١) شركة. وتتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاء بالتسوية، ويتم التداول يومياً على فترة واحدة من الساعة ١١ صباحاً وحتى ٣:٣٠ عصراً ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ١١ صباحاً.

ويمكن عمل قيود واستفسارات جديدة ابتداءً من الساعة ١٠ صباحاً لجلسة الافتتاح التي تبدأ الساعة ١١ صباحاً. ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار، وتليها الأوامر محددة السعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال.

يقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل رويترز. وتتم تسوية الصفقات آنياً خلال اليوم، أي أن نقل الملكية للأسهم يتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

وينبغي على مصدري الأسهم الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات ذات الأهمية للمستثمرين عبر نظام تداول.

## ١٧ – ٣ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط ويمكن تغييرها أو تمديدها بموافقة هيئة السوق المالية.

ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في «تداول»، وتسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق المالية «تداول»، ويحظر التداول في أسهم الشركة حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبون الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

# ١٨. المستندات المتاحة للمعاينة

سوف تكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المركز الرئيسي للشركة اعتباراً من الساعة الثامنة والنصف صباحاً وحتى الرابعة والنصف مساءً من يوم الأحد إلى الخميس، على أن لا تقل فترة المعاينة عن ٢٠ يوماً قبل نهاية فترة الطرح:

- السجل التجاري للشركة
- النظام الأساسي للشركة وتعديلاته ومستندات التأسيس الأخرى
- موافقة هيئة السوق المالية على طرح الأسهم
- قرار مجلس الإدارة بطرح الأسهم للاكتتاب العام
- دليل حوكمة الشركات
- القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١٣م و٢٠١٤م و٣٠ يونيو ٢٠١٥م.
- تقرير تقييم الشركة والذي تم إعداده من قبل المستشار المالي
- تقرير دراسة السوق والذي تم إعداده من قبل مستشار السوق
- الاتفاقيات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة المذكورة في القسم ١١ «المعلومات القانونية»
- تقرير رأس المال العامل
- اتفاقية التعهد بالتغطية
- الموافقات الخطية من قبل:
  - المستشار القانوني للشركة، مكتب سلمان بن متعب السديري للمحاماة بالتعاون مع ليثم آند واتكنز إل إل بي على إدراج إسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار
  - مراجع الحسابات، شركة الدكتور محمد العمري وشركاه محاسبون قانونيون ومستشارون على إدراج تقريره وإسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار
  - مستشار العناية المهنية المالية ورأس المال العامل، شركة إيرنست ويونغ وشركاءهم محاسبون قانونيون على إدراج إسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار
  - مستشار السوق، شركة كوليرز انترناشيونال على إدراج تقرير دراسة السوق المنسوب إليه وإسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار
  - متعهد التغطية والمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل المؤسسات المكتتبة، شركة الرياض المالية على إدراج إسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار

## ١٩. تقرير المحاسب القانوني

# شـركـــة الأندلـس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## القوائـم الماليـة لفـترة الستة

أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م

## وتقـريـر مراجعى الحسابات

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
تلفون : ٢٧٨ ٠٦٠٨ ١١ ٩٦٦+
فاكس : ٢٧٨ ٢٨٨٣ ١١ ٩٦٦+
info@alamri.com

# تقرير مراجعي الحسابات

**الى الســـادة المساهمـــين الموقرين**
**شركة الأندلس العقارية**
**الرياض – المملكة العربية السعودية**

**نطاق المراجعة:**

لقد راجعنا قائمـــة المركز المالـــي **لشـركة الأندلس العقارية** "شـــركة مساهمـــة سعوديـــة مقفلـــة" كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وكذلك الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم ١ إلى رقم ٢٢ . إن القوائم المالية المرفقة هى مسئولية إدارة الشركة التى أعدتها وفقاً لأحكام نظام الشركات وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، وإن مسئوليتنا هي إبداء الرأى 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 ، بإستخدام العينات، التي تدعم صحة المبالغ والإيضاحات المذكورة في القوائم المالية. كما تتضمن تقييم مبادىء 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 ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمبادىء المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية .

**لفت إنتباه:**

دون التحفظ في رأينا وكما هو مبين في الإيضاح رقم (١)، نود أن نلفت الإنتباه إلي أن السنة المالية للشركة تبدأ من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام. وعليه فإن هذه القوائم المالية تم إعدادها لفترة من السنة لاحتياج الإدارة لها وليست بديلة للقوائم السنوية. كما أن أرصدة الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م مأخوذة من قوائم مالية غير مراجعة.

**عن الدكتور محمد العمري وشركاه**

**جهـــاد محمـــد العمـــري**
**محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢**

الرياض في : ٠٨ ذو القعدة ١٤٣٦هـ
المـــوافـــق : ٢٣ أغسطس ٢٠١٥م

# شركـــة الأندلـــــس العقاريـــــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة المركز المالي

| الموجودات | إيضاح | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| الموجودات المتداولة | | | |
| نقد ونقد مماثل | ٣ | ٢٠,١٢١,٢٣٠ | ١,٦١٦,١٧٩ |
| ذمم المستأجرين | | ١٢,٠٩١,٠٨٥ | ١٠,٥٧٧,٦٥٧ |
| مستحقات من أطراف ذوى علاقة | ٤ | ٤٦٢,٥٩٠ | ٤٦,٥٦٦,١٧٥ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | ٥ | ١٢,٣٢٠,٦٦٩ | ١٢,٢٢٩,٨٩٥ |
| مجموع الموجودات المتداولة | | ٤٤,٩٩٥,٥٧٤ | ٧٠,٩٨٩,٩٠٦ |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| إستثمارات فى شركات زميلة | ٦ | ٤٠٦,٣٣٣,٦٩٨ | ٣٦٠,٩٦١,٣١٤ |
| ممتلكات إستثمارية ، صافي | ٧ | ٥٢٦,٨٩٩,٠٤٦ | ٥١٣,٧٥٥,٤٤٨ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٨ | ١١٠,٤٦٤,١٥٥ | ٧٥,٩٤٥,٨٠٠ |
| ممتلكات ومعدات ، صافى | ٩ | ١٠,١٦٧,٦٩٩ | ١٠,٢٨٨,٦٩٥ |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | | ١,٠٥٣,٨٦٤,٥٩٨ | ٩٦٠,٩٥١,٢٥٧ |
| مجموع الموجودات | | ١,٠٩٨,٨٦٠,١٧٢ | ١,٠٣١,٩٤١,١٦٣ |
| المطلوبات وحقوق المساهمين | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | | ٢٧,٢١٨,٧٥٨ | ٢٦,١٥١,٣٢٩ |
| الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي | ١٠ | ٥٩,٣٤٣,٦١٧ | ٦٠,١٧٩,٤٧٣ |
| مطلوبات لأطراف ذوى علاقة | ٤ | ٤,٣٣٨,٨٧٥ | ٢٧,٤٤٠,٦٦٩ |
| مستحقات وأرصدة دائنة اخرى | ١١ | ٤,٧٣٥,١٩٣ | ١,٠٣٥,٨٥٩ |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٢ | ١,٠٥٦,٨٥٥ | ١,٧٢٢,٤٧٠ |
| مجموع المطلوبات المتداولة | | ٩٦,٦٩٣,٢٩٨ | ١١٦,٥٢٩,٨٠٠ |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| تسهيلات التورق الإسلامي | ١٠ | ١٦٨,١٤٦,٧٦٤ | ١٧٣,٥٨٨,٣٣٢ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | | ١,٦٥١,١٠٢ | ١,١٦٥,٤٩٥ |
| مجموع المطلوبات غير المتداولة | | ١٦٩,٧٩٧,٨٦٦ | ١٧٤,٧٥٣,٨٢٧ |
| مجموع المطلوبات | | ٢٦٦,٤٩١,١٦٤ | ٢٩١,٢٨٣,٦٢٧ |
| حقوق المساهمين | | | |
| رأس المال | ١٣ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| إحتياطي نظامي | | ٥٢,٨٢٧,٣٣٧ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ |
| أرباح مبقاة | | ٧٩,٥٤١,٦٧١ | ٣٥٣,٥١٠,٩٣٦ |
| مجموع حقوق المساهمين | | ٨٣٢,٣٦٩,٠٠٨ | ٧٤٠,٦٥٧,٥٣٦ |
| مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين | | ١,٠٩٨,٨٦٠,١٧٢ | ١,٠٣١,٩٤١,١٦٣ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة الدخـل

| | إيضاح | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| إيرادات التأجير | ١٤ | ٦١,٣٠٠,٧٦٨ | ٤٩,٢٥٥,٨٥٧ |
| تكلفة إيرادات التأجير | ١٥ | (٢٢,٦٤٨,٥١٨) | (١٤,٦٦٣,٦٥٤) |
| مجمل الدخل من التأجير | | ٣٨,٦٥٢,٢٥٠ | ٣٤,٥٩٢,٢٠٣ |
| الدخل من الإستثمارات في شركات زميلة (عقارية) | ٦ | ١٨,٣١٦,٠٦٤ | ١٨,٠٢٧,٧٦٥ |
| مجمل دخل النشاط | | ٥٦,٩٦٨,٣١٤ | ٥٢,٦١٩,٩٦٨ |
| مصروفات تسويقية | | (٦٥٦,٣٧٧) | (١,٣٧٤,١٦٥) |
| مصروفات عمومية وإدارية | ١٦ | (٣,١٨٢,٠٦٤) | (٢,٧٠٦,٩٩١) |
| الدخل من الأعمال الرئيسة | | ٥٣,١٢٩,٨٧٣ | ٤٨,٥٣٨,٨١٢ |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامى | | (٣,٩٨٤,٤٥٤) | (٤,٦٦٧,٥٤١) |
| إيرادات أخرى | ١٧ | ٢٤٤,٧٠٩ | ٥٥٢,٨٤٩ |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | | ٤٩,٣٩٠,١٢٨ | ٤٤,٤٢٤,١٢٠ |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٢ | (١,١٧٢,٥١٧) | (١,١١٠,٦٠٣) |
| صافي الدخل | | ٤٨,٢١٧,٦١١ | ٤٣,٣١٣,٥١٧ |
| ربح (خسارة) السهم الأساس من : | | | |
| الأعمال الرئيسة | | ٠,٩٥ | ٠,٨٦ |
| الأعمال الأخرى | | (٠,٠٩) | (٠,٠٩) |
| صافي الدخل | | ٠,٨٦ | ٠,٧٧ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التدفقات النقدية

| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م<br>ريال سعودي | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٤٩,٣٩٠,١٢٨ | ٤٤,٤٢٤,١٢٠ |
| تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: | | |
| حصة الشركة من أرباح شركات زميلة | (١٨,٣١٦,٠٦٤) | (١٨,٠٢٧,٧٦٥) |
| إستهلاكات ممتلكات استثمارية | ٥,٨١٩,٨٤٣ | ٥,١٥٦,٨٨٤ |
| إستهلاكات ممتلكات ومعدات | ٢١١,٣٠٥ | ٦٢,٣٣٨ |
| المكون لمكافأة نهاية الخدمة | ٦٨,٤٢٢ | - |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامى | ٣,٩٨٤,٤٥٤ | ٤,٦٦٧,٥٤١ |
| (الزيادة) النقص فى الموجودات التشغيلية | | |
| ذمم المستأجرين | (٧٨٦,٨٦٨) | (١,٧٣٢,٤٥٨) |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | ٤,٢٨٩,٦٧٥ | (٣,٣٧٣,٠٨١) |
| التغير فى أرصدة الأطراف ذوى علاقة | ١,٠٦٢,٧٩٧ | ٢٠,٨٤٧,٦٥٩ |
| توزيعات أرباح من شركات زميلة | ١٨,٨٨٩,٤٥٨ | ١٢,٠٧٣,٣٥٠ |
| (النقص) الزيادة فى المطلوبات التشغيلية | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | (٧,٠٩٧,٥٧٦) | (٢,٢٤٣,٥٦٣) |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | ٢,٦٧٣,٥٤٢ | (٦٧٨,٣٩٤) |
| فائض النقد من التشغيل | ٦٠,١٨٩,١١٦ | ٦١,١٧٦,٦٣١ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (٤٠,٨٢٣) | - |
| الزكاة الشرعية المدفوعة | (١,٨٩٢,٩١٤) | (١,٧٣٩,٢٠٤) |
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | ٥٨,٢٥٥,٣٧٩ | ٥٩,٤٣٧,٤٢٧ |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية | | |
| تمويل الشركة الزميلة (شركة الأسواق المتطورة) | - | (١١,٨٠٠,٠٠٠) |
| شراء حصة ملكية فى شركة زميلة | - | (١٢٥,٠٠٠) |
| إضافات مشروعات تحت التنفيذ | (٤٦,٠٠٥,٥٠٣) | (١٤,٥٢٨,٧٠٧) |
| شراء ممتلكات ومعدات | (١٤٦,٣٧٤) | (٤٢,٩١٨) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية | (٤٦,١٥١,٨٧٧) | (٢٦,٤٩٦,٦٢٥) |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| المستلم من تسهيلات التورق الإسلامى | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| المسدد لتسهيلات التورق الإسلامى | (٣٣,٧٤٦,٧٩٠) | (٣٨,٩٨٥,١٦٦) |
| تكلفة تمويل التورق الإسلامى المدفوعة | (١١,٢٩٨,٩٧٩) | (١١,٥٧٦,٧٩٠) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية | (٥,٠٤٥,٧٦٩) | (٤٠,٥٦١,٩٥٦) |
| صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المماثل | ٧,٠٥٧,٧٣٣ | (٧,٦٢١,١٥٤) |
| النقد والنقد المماثل في بداية الفترة | ١٣,٠٦٣,٤٩٧ | ٩,٢٣٧,٣٣٣ |
| النقد والنقد المماثل في نهاية الفترة | ٢٠,١٢١,٢٣٠ | ١,٦١٦,١٧٩ |
| معاملات غير نقدية | | |
| محول من مساهمات في أراضي الي إستثمارات في شركات زميلة | - | ٤٨,٥٩١,٤٠٥ |
| محول من مشروعات تحت التنفيذ إلى ممتلكات استثمارية | ٢٣,٩٧٧,٨١٥ | - |
| محول من أرباح مبقاة لزيادة رأس مال | ٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠ | - |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

## شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

| | رأس المـــال ريال سعودي | إحتياطي نظامي ريال سعودي | أرباح مبقـاة ريال سعودي | المجمـــوع ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م (مراجعة) | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٢,٨٢٧,٣٣٧ | ٣٨٨,٣٢٤,٠٦٠ | ٧٨٤,١٥١,٣٩٧ |
| زيادة رأس المال | ٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠ | – | (٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠) | – |
| صافي دخل الفترة | – | – | ٤٨,٢١٧,٦١١ | ٤٨,٢١٧,٦١١ |
| الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٢,٨٢٧,٣٣٧ | ٧٩,٥٤١,٦٧١ | ٨٣٢,٣٦٩,٠٠٨ |
| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م (غير مراجعة) | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ | ٣١٠,١٩٧,٤١٩ | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ |
| صافي دخل الفترة | – | – | ٤٣,٣١٣,٥١٧ | ٤٣,٣١٣,٥١٧ |
| الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ | ٣٥٣,٥١٠,٩٣٦ | ٧٤٠,٦٥٧,٥٣٦ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م

## ١- التكوين والنشاط

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م القاضي بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة . الشركة مسجلة فى مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م .

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 .

تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهى فى أخر شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية. وقد تم إعداد هذه القوائم المالية من قبل إدارة الشركة عن فترة ستة أشهر لاستخدامها في أغراض خاصة. وقد قامت إدارة الشركة بإعداد جميع التسويات التى رأت أهميتها لكى تظهر القوائم المالية بعدل المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م ونتائج أعمالها لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن نتائج الأعمال لهذه الفترة قد لا تمثل مؤشراً دقيقاً لنتائج أعمال الشركة للسنة ككل .

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، فيما عدا الإستثمارات في شركات زميلة والتى تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية ، على أساس مبدأ الإستحقاق وطبقا لمباديء 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 للمباديء 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 إيردات 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 .

يتم إثبات الإيرادات من الإعلانات والتسويق والصيانة عند إستلامها وتدرج ضمن الإيرادات الأخرى فى 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 التى يكون تحصيلها أمراً مشكوكاً فيه، إن وجدت ، والتى يتم تقديرها بمعرفة الإدارة .

### الإستثمارات فى الشركات الزميلة

يتم المحاسبة على الإستثمارات في شركات زميلة ، والتى للشركة تأثيراً هاماً على سياستها المالية والتشغيلية (ولا يرقى هذا التأثير إلى مستوى السيطرة) ، أو تمتلك فيها الشركة إستثماراً طويل الأجل 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 .

## الشـــهرة

يتم تسجيل الزيادة فى سعر الشراء عن حصة الشركة فى صافى القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المستثمر فيها (الشهرة) ضمن القيمة الدفترية للإستثمار . فى حالة عدم وجود قيمة عادلة للأصول المشتراة فإن الشهرة تمثل الفرق بين المبلغ المدفوع لشراء الإستثمار وحصة الشركة فى صافى 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 .

## مساهمة في أراضي

تتمثل المساهمة فى أراضى فى إستثمار الشركة فى مساهمة أرض مشاع ، وتسجل بالتكلفة . يتم تسجيل أرباح بيع المساهمة عند إتمام عملية البيع .

## الممتلكات الإستثمارية

يتم إثبات الممتلكات الإستثمارية التي يتم الإنتفاع منه بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة . يتم إحتساب إستهلاك الممتلكات الإستثمارية (بإستثناء الأراضى) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجى المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء، وبالنسبة للممتلكات التى يتم إنشائها على أراضى مستأجرة يتم إستهلاكها على العمر الإنتاجى 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 وفقا لطريقة القسط الثابت . التحسينات على مبانى مستأجرة تستهلك على عمرها المقدر أو على فترة الإيجار أيهما أقل. وتقدر الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات على النحو التالي :

| | السنوات |
|---|---|
| مبانى | ٢٥ |
| سيـــارات | ٤ |
| أثاث ومعدات مكتبية | ٣-١٠ |

تتمثل المبانى فى جزء من المبنى المملوك للشركة والذى تستغله فى ادارة 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 التمويل

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

يتم تسجيل تكلفة التمويل ضمن قائمة الدخل فى حالة عدم وجود مشروعات تحت التنفيذ مؤهلة للرسملة وذلك بإستخدام طريقة العائد الفعلي على فترة سداد القرض.

## 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 التى 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 السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التى 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 التى 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 السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

### مخصص الزكاة الشرعية

يتم إحتساب مخصص الزكاة الشرعية سنوياً فى القوائم المالية وفقاً لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية . أية تعديلات قد تنتج عند الربط النهائي للزكاة يتم تسجيلها ضمن قائمة الدخل فى السنة التى يتم إستلام الربط النهائى فيها ، حيث يتم حينئذ تسوية المخصص.

### الإحتياطي النظامي

تمشيا مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يتم تكوين إحتياطي نظامي بنسبة ١٠ ٪ من صافى الدخل السنوى ، 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 التى 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 إحتساب ربح السهم الأساس بإستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ، علماً بأن جميع أسهم رأسمال الشركة أسهم عادية والبالغ عددها فى نهاية كل فترة معروضة ٣٧٠ ١٩٣ ٥٦ سهماً.

## ٣- نقـد ونقـد مماثـل

| | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| نقـد فى الصندوق | ٤٢٩,٤٨٢ | ٥٦٣,٠٨٢ |
| نقد لدى البنوك | ١٩,٦٩١,٧٤٨ | ١,٠٥٣,٠٩٧ |
| | ٢٠,١٢١,٢٣٠ | ١,٦١٦,١٧٩ |

## ٤- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة

فى سياق الأعمال التجارية العادية تقوم الشركة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين بالشركة وشركات زميلة وأطراف ذوى علاقة أخرين .

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:

أ) لدى الشركة عقد مع شركة هامات العقارية (شركة زميلة) لتقديم إستشارات التطوير وخدمات التأجير لمركز الأندلس التجارى فى مدينة جدة مقابل أتعاب تأجير بواقع ٧٪ من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير لأول مرة أو عند إحلال مستأجر بأخرأو من الزيادة فى القيمة الإيجارية لعقد الإيجار الجديد.

كما يتضمن العقد أتعاب شهرية مقابل تقديم خدمات الأستشارات والتطوير بواقع ٤٪ من دخل المركز والمتمثل فى إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص. وأتعاب عن الإيجارات المستحدثة بواقع ١٥٪ من إجمالى الإيجار للمستاجر 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 التي تتعلق بالعاملين كالرواتب والمزايا وبعض المصروفات الأخرى كالصيانة والكهرباء .

ب) تقوم الشركة بتحميل شركة الأسواق المتطورة (شركة زميلة) وشركة الحياة العقارية (منشأة 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 المساهمين لمدة ٢٠ سنة لإقامة أحد المراكز التجارية عليها (إيضاح ٨)، فى مقابل إيجار سنوى قدره ٣,١ مليون ريال سعودى .

إن أرصدة الأطراف ذوى علاقة كما فى ٣٠ يونيو كانت كما يلى :

| مستحقات من أطراف ذوى علاقة: | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| شركة الأسواق المتطورة | – | ٤٦,٥٦٦,١٧٥ |
| شركة الحياه العقارية | ٤٦٢,٥٩٠ | – |
| | ٤٦٢,٥٩٠ | ٤٦,٥٦٦,١٧٥ |
| مطلوبات لأطراف ذوى علاقة: | | |
| شركة محمد عبد العزيز الحبيب للإستثمار العقاري | – | ٢,٨٣٣,٨٩٣ |
| شركة الأسواق المتطورة | ٤٩,٠٨٨ | – |
| شركة الحياة العقارية | – | ١٩,٥٤١,٦٨٦ |
| شركة هامات العقارية | ٤,٢٨٩,٧٨٧ | ٥,٠٦٥,٠٩٠ |
| | ٤,٣٣٨,٨٧٥ | ٢٧,٤٤٠,٦٦٩ |

## ٥- دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
|---|---|---|
| ذمم موظفين | ٣٨٨,٣٠٠ | ٣١١,١٥٨ |
| مصروفات مدفوعة مقدماً | ٨١١,٨٦٠ | ٦٨٥,٧٥١ |
| ايجارات مدفوعه مقدما (إيضاح ٨) | ١٠,٦٢١,٠٤٦ | ٨,٦٨٠,٠٠٠ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٤٩٩,٤٦٣ | ٣٥٩,٧٣٦ |
| تأمين خطاب ضمان (إيضاح ١٢) | – | ٢,١٩٣,٢٥٠ |
| | ١٢,٣٢٠,٦٦٩ | ١٢,٢٢٩,٨٩٥ |

## ٦- إستثمارات فى شركات زميلة

| | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| شركة الأسواق المتطورة | ١١٤,٤١٤,٤١٢ | ٦٤,٦٨٨,٩٣٨ |
| شركة هامات العقارية | ٤٦,٩٤٤,٨٤٦ | ٤٨,٨٠٥,٩٧٠ |
| شركة صروح المراكز | ٤٨,٧١٦,٤٠٦ | ٤٨,٧١٦,٤٠٦ |
| شركة الحياة العقارية | ١٩٦,٢٥٨,٠٣٤ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| | ٤٠٦,٣٣٣,٦٩٨ | ٣٦٠,٩٦١,٣١٤ |

### 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 إضافى للشركة المذكورة قدره ٣٥,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودى يمثل حصتها فى تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالى تكلفة الإستثمار مبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودى . وخلال عام ٢٠١٤ م قامت الشركة بتحويل كافة المبالغ المستحقة لها لدي شركة الاسواق المتطورة الي إستثمارات بالشركة المذكورة ، إن حركة الإستثمار خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو كانت كما يلى:

| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | ١١١,٦٢٤,٨٤٠ | ٥٩,١٥٥,٥٢٣ |
| حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميلة | ٥,٨٠٠,٥٤٠ | ٥,٥٣٣,٤١٥ |
| حصة الشركة في أرباح موزعة | (٣,٠١٠,٩٦٨) | - |
| | ١١٤,٤١٤,٤١٢ | ٦٤,٦٨٨,٩٣٨ |

### شركة هامات العقارية

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٢م بشراء حصة تعادل ٣٣,٣٣٪ من رأسمال شركة هامات العقارية البالغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودى مقابل مبلغ ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ ريال سعودى ، ووفقاً لإتفاقية الشراء يتم إحتساب نصيب الشركة من أرباح الشركة المذكورة من تاريخ سداد أخر دفعة من قيمة الصفقة وهو ٢٠١٢/١٠/٠١م . يتمثل نشاط الشركة الزميلة فى شراء الأراضى لإقامة مبانى عليها وإستثمارها بالبيع أو الإيجار . يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٤٤,١٨ مليون ريال سعودى . إن حركة الإستثمار خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو كانت كما يلى:

| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | ٤٧,٨١٥,٨٤٦ | ٤٨,٣٨٤,٩٧٠ |
| حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميله | ١,٨٠١,٠٠٠ | ٢,٤٢٥,٠٠٠ |
| حصة الشركة فى أرباح موزعة من شركة الزميلة | (٢,٦٧٢,٠٠٠) | (٢,٠٠٤,٠٠٠) |
| | ٤٦,٩٤٤,٨٤٦ | ٤٨,٨٠٥,٩٧٠ |

### شركة صروح المراكز

بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠١٤م قامت الشركة بالمشاركة بنسبة ٢٥٪ في تأسيس شركة صروح المراكز ( شركة ذات مسؤلية 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 سعودى نظير حصتها فى رأس المال .

### شركة الحياة العقارية

تمتلك الشركة ٢٥٪ فى مركز حياة مول التجارى بمدينة الرياض، علماً بأن الشركة قامت مع الشركاء الأخرين فى المركز خلال عام ٢٠٠٩م بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على المركز الا انه لم يتم نقل ملكية المركز للشركة المذكورة .

وفى أول يناير ٢٠١٥م تم تعديل هيكل الملكية لشركة الحياة العقارية ليتفق تماما مع هيكل الملكية لمركز الحياه مول التجارى والتى تمتلك شركة الاندلس العقارية ٢٥٪ من أسهمها. وبتاريخ ٢ يناير ٢٠١٥م 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 ٢٠١٥م كمالكة لجميع أصول ومقومات المركز والمسئولة عن جميع التزاماته وتعاقداته ونقل جميع حسابات المركز الى شركة الحياة العقارية، واعتبارا من أول يناير ٢٠١٥ تم التوقف عن اصدار قوائم مالية للمركز اعتبارا من هذا التاريخ.

وعليه أصبحت الشركة تمتلك ٢٥٪ فى شركة الحياة العقارية. يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودى كما فى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م و ٢٠١٤م. إن حركة الإستثمار خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو كانت كما يلى:

| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميلة | ١٠,٧١٤,٥٢٤ | ١٠,٠٦٩,٣٥٠ |
| حصة الشركة فى أرباح موزعة | (١٠,٧١٤,٥٢٤) | (١٠,٠٦٩,٣٥٠) |
| المستلم من مساهمات لرأس المال الإضافي لشركة الحياة العقارية | (٢,٤٩١,٩٦٦) | - |
| | ١٩٦,٢٥٨,٠٣٤ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |

## ٧- ممتلكات إستثمارية ، صافي

| | أراضـى ريال سـعودي | مبانى إستثمارية ريال سـعودي | المجمـوع ريال سـعودي |
|---|---|---|---|
| التكلفة : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٣٣٦,١٢٠,٠٥٠ | ٥٨٩,٦٥٢,٧٥٠ |
| اعادة تبويب | (٥,١٥٢,٢٢٤) | (٤,٩٧٤,٧٧٦) | (١٠,١٢٧,٠٠٠) |
| إضافات خلال الفترة | - | ٢٣,٩٧٧,٨١٥ | ٢٣,٩٧٧,٨١٥ |
| الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | ٢٤٨,٣٨٠,٤٧٦ | ٣٥٥,١٢٣,٠٨٩ | ٦٠٣,٥٠٣,٥٦٥ |
| الإستهلاك المتراكم : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥م | - | (٧١,٢٤٦,٨٨٥) | (٧١,٢٤٦,٨٨٥) |
| اعادة تبويب | - | ٤٦٢,٢٠٩ | ٤٦٢,٢٠٩ |
| إستهلاك الفترة | - | (٥,٨١٩,٨٤٣) | (٥,٨١٩,٨٤٣) |
| الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | - | (٧٦,٦٠٤,٥١٩) | (٧٦,٦٠٤,٥١٩) |
| صافي القيمة الدفترية : | | | |
| في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م (مراجعة) | ٢٤٨,٣٨٠,٤٧٦ | ٢٧٨,٥١٨,٥٧٠ | ٥٢٦,٨٩٩,٠٤٦ |
| في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م (غير مراجعة) | ٢٤٨,٣٨٠,٤٧٦ | ٢٦٥,٣٧٤,٩٧٢ | ٥١٣,٧٥٥,٤٤٨ |

تتمثل مبالغ اعادة التبويب فى تحويل جزء من تكلفة ومجمع استهلاك مبنى المقر الرئيسى للشركة الى الممتلكات والمعدات حيث يتم الاستفادة منه فى ادارة أنشطة الشركة، وتم الابقاء على الجزء الاخر من تكلفة ومجمع استهلاك المبنى بالممتلكات الاستثمارية حيث يتم تأجيره للغير، وتم تعديل صافى القيمة الدفترية كما فى ٣٠ يونيو ٢٠١٤م بأثر اعادة التبويب.

تتمثل الممتلكات الإستثمارية في مجمع الأندلس التجاري بمدينة جدة ، وجزء من تكلفة المبنى الادارى على طريق الدائرى الشمالى بمدينة الرياض مؤجر للغير.

تتمثل إضافات المبانى الاستثمارية فى تكلفة إنشاء مبنى مركز الصحافة ومبنى مركز اليرموك حيث تم إنشائهما على أرض مؤجرة لمدة ٢٠ سنة .

## ٨- مشروعات تحت التنفيذ

| | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| سيتى بريدج سويتس جدة – الأندلس مول | ٨٣,٤٤٣,١٦٣ | ٤٨,٤٧٧,٧٥٥ |
| مركز الصحافة التجارى | – | ١٠,٢٦٢,٥٨٨ |
| مركز التلال التجارى | ١٣,٥٣٤,٨٢٦ | ٩,٠٤٤,٤٧٠ |
| مركز اليرموك التجارى | – | ٧,٩٨٥,٩٨٧ |
| الإكتتاب العام IPO | ٢,٧٨٧,٨١٩ | ١٧٥,٠٠٠ |
| توسعة الأندلس مول | ١٠,٦٥١,٣٢٢ | – |
| مشروع طريق الأمير ماجد – جدة | ٤٧,٠٢٥ | – |
| | ١١٠,٤٦٤,١٥٥ | ٧٥,٩٤٥٠,٨٠٠ |

يتمثل مشروع سيتى بريدج سويتس جده – الأندلس مول فى إنشاء برج فندقى (شقق فندقية) ملاصق للأندلس مول ومقام على نفس أرض المركز .

مشروع مركزى الصحافة التجارى واليرموك التجارى يتم إنشائهما على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ سنة هجرية بدأت فى ٢٧ يناير ٢٠١٣م و١٢ مارس ٢٠١٣م على التوالى، حيث تم الإنتهاء من إنشاء مركزى الصحافة واليرموك التجارى وأصبحا جاهزا للتأجير وإضافتهما للممتلكات الإستثمارية ، بينما مشروع مركز التلال تم إنشائه على أرضى مستأجرة لمدة ٢٠ سنة ميلادية بدأت فى ١١ مارس ٢٠١٣م . المشروعات الثلاثة ستكون بنظام الإنشاء والتشغيل والتحويل ، حيث ستؤؤل الإنشاءات بكامل تجهيزاتها إلى المؤجرين فى نهاية فترة التأجير المذكورة .

بلغت أعباء تمويل التورق الاسلامى المرسملة ضمن تكلفة المشروعات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مبلغ ٣,٦٢٤,٦٦٧ ريال سعودى (٢٠١٤م : مبلغ ١,٤٥٦,١٢٢ ريال سعودى) .

يتمثل مشروع الاكتتاب العام IPO فى تكلفة الطرح الخاص بأسهم الشركة فى سوق المال السعودية حيث يتم تجميع تلك المبالغ ومن ثم بعد انتهاء كافة الأمور المتعلقة بالطرح سيتم تحميلها على حساب المساهمين الرئيسين ليقوموا بسدادها.

## ٩- ممتلكات ومعدات ، صافى

| | أراضى ريال سعودى | مبانى ريال سعودى | سيارات ريال سعودى | أثاث ومعدات مكتبية ريال سعودي | المجموع ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|
| التكلفة | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٥م | – | – | ٥٠٥,٧٢٠ | ١,٧٦٢,٥٨٦ | ٢,٢٦٨,٣٠٦ |
| اعادة تبويب | ٥,١٥٢,٢٢٤ | ٤,٩٧٤,٧٧٦ | – | – | ١٠,١٢٧,٠٠٠ |
| إضافات خلال الفترة | – | – | – | ١٤٦,٣٧٤ | ١٤٦,٣٧٤ |
| استبعادات خلال الفترة | – | – | (٤٢,٠٠٠) | – | (٤٢,٠٠٠) |
| في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | ٥,١٥٢,٢٢٤ | ٤,٩٧٤,٧٧٦ | ٤٦٣,٧٢٠ | ١,٩٠٨,٩٦٠ | ١٢,٤٩٩,٦٨٠ |
| الإستهلاك المتراكم | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٥م | – | – | (٣٥١,٣٣٨) | (١,٣٤٩,١٢٩) | (١,٧٠٠,٤٦٧) |
| اعادة تبويب | – | (٤٦٢,٢٠٩) | – | – | (٤٦٢,٢٠٩) |
| إستهلاك الفترة | – | (٨٠,١٧٥) | (٣٥,٢٢١) | (٩٥,٩٠٩) | (٢١١,٣٠٥) |
| اسنهلاك الاستبعادات | – | – | ٤٢,٠٠٠ | – | ٤٢,٠٠٠ |
| في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م | – | (٥٤٢,٣٨٤) | (٣٤٤,٥٥٩) | (١,٤٤٥,٠٣٨) | (٢,٣٣١,٩٨١) |
| صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠١٥م (مراجعة) | ٥,١٥٢,٢٢٤ | ٤,٤٣٢,٣٩٢ | ١١٩,١٦١ | ٤٦٣,٩٢٢ | ١٠,١٦٧,٦٩٩ |
| في ٣٠ يونيو ٢٠١٤م (غير مراجعة) | ٥,١٥٢,٢٢٤ | ٤,٥٩٢,٧٤١ | ١٩٣,٨٧٤ | ٣٤٩,٨٥٦ | ١٠,٢٨٨,٦٩٥ |

تم تعديل صافى القيمة الدفترية كما فى ٣٠ يونيو ٢٠١٤م بأثر اعادة التبويب.

## ١٠- تسهيلات تورق إسلامي

فى 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 ٣١٦ مليون ريال سعودى ، 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 فى ٢٠٠٩/٠٣/١٤م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/٠٣/١٤م .

فى 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 السيبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشروع أبراج الأندلس الفندقية فى مدينة جدة . وقد حصلت الشركة على مبلغ ٩٠ مليون ريال سعودى حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ١١٣,٩٦٨,٩٢٣ ريال سعودى، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات الشقق الفندقية المستقبلية وكذلك إيجارات المستأجرين الرئيسيين فى مركز الأندلس التجارى حتى سداد التسهيل بالكامل، كما تعهدت الشركة بعدم تغيير هيكل ملكية رأس مال الشركة إلا بعد الحصول على موافقة البنك . يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة تسع سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠١٣/١٠/٠٣م وأخر قسط سيكون فى ٢٠٢٢/٠٦/٠٨م .

فى يوليو عام ٢٠١٣م 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 السيبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشاريع المراكز التجارية فى أحياء الصحافة والتلال واليرموك فى مدينة الرياض . وقد حصلت الشركة على مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودى حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ٢٤,١٠٠,٧٩٣ ريال سعودى، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها عن ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المراكز التجارية المستقبلية حتى سداد التسهيل بالكامل، كما تعهدت الشركة بعدم تغيير هيكل ملكية رأس مال الشركة إلا بعد الحصول على موافقة البنك. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة خمس سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠١٤/٠٦/٢٦م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/١٢/٢٦م .

وفيما يلى حركة تسهيلات التورق الإسلامى خلال الفترة المنتهية فى ٣٠ يونيو :

| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول الفترة | ٢٥٤,١٥٩,٤٣٧ | ٣٠٨,٠٢٩,٢٥٢ |
| إضافات خلال الفترة | ٥٠,٨٥٢,٠٤٣ | ١٢,٠٢٥,٨٤٢ |
| المسدد خلال الفترة | (٤٥,٠٤٥,٧٦٩) | (٥٠,٥٦١,٩٥٦) |
| إجمالى قيمة التورق آخر الفترة | ٢٥٩,٩٦٥,٧١١ | ٢٦٩,٤٩٣,١٣٨ |
| يخصم : تكلفة التمويل المؤجلة | (٣٢,٤٧٥,٣٣٠) | (٣٥,٧٢٥,٣٣٣) |
| صافى قيمة التورق آخر الفترة | ٢٢٧,٤٩٠,٣٨١ | ٢٣٣,٧٦٧,٨٠٥ |
| الجزء المتداول | ٥٩,٣٤٣,٦١٧ | ٦٠,١٧٩,٤٧٣ |
| الجزء غير المتداول | ١٦٨,١٤٦,٧٦٤ | ١٧٣,٥٨٨,٣٣٢ |

فيما يلى تفاصيل رصيد تكلفة التمويل المؤجلة كما في ٣٠ يونيو :

| | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| الرصيد في أول الفترة | ٢٩,٢٣٢,٤٠٨ | ٣٩,٨٢٣,١٥٣ |
| اضافات خلال الفترة | ١٠,٨٥٢,٠٤٣ | ٢,٠٢٥,٨٤٢ |
| إطفاء الفترة (تكلفة تمويل التورق الإسلامى) | (٧,٦٠٩,١٢١) | (٦,١٢٣,٦٦٢) |
| | ٣٢,٤٧٥,٣٣٠ | ٣٥,٧٢٥,٣٣٣ |

## ١١- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
|---|---|---|
| مستحقات موظفين | ٩٦٩,٩٢٥ | ٧٥٠,٤٠٥ |
| نظافة وحراسة | ٦١٦,٥٥٧ | ١٣٠,٠٠٠ |
| كهرباء ومياه | - | ١٥٥,٤٥٤ |
| شركة منافع القابضة | ١,١٥٥,٠٠٠ | - |
| تأمين ضمان أعمال | ١,٣٩٥,٧١٥ | - |
| أخرى | ٥٩٧,٩٩٦ | - |
| | ٤,٧٣٥,١٩٣ | ١,٠٣٥,٨٥٩ |

بتاريخ ٢ فبراير ٢٠١٥م 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 ٧٠٪ و٣٠٪ على التوالى وحيث أن الأراضى التى سيقام عليها المشروع مؤجرة للشركة من شركة منافع القابضة لمدة ٢٥ سنة بقيمة إيجارية إجمالية ١٥٦,٦٤٠,٢٥٠ريال سعودى. وقامت شركة منافع القابضة بسداد نسبة ٣٠٪ من القيمة الإيجارية للأرض عن السنة

الأولى بمبلغ ١,١٥٥,٠٠٠ ريال سعودى. وحتى تاريخة لم يتم البدء فى إجراءات تاسيس شركة لتملك المشروع .

## ١٢- مخصص الزكاة الشرعية

| | كما في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| إن العناصر الرئيسة لوعاء الزكاة هي كما يلي : | | |
| حقوق المساهمين المدورة | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٨ | ٦٣٦,٢٤٧,٦١٦ |
| صافي الدخل المعدل | ٤٢,٢٧٤,١٩٤ | ٣٦,٤٦٥,٧٠٧ |
| إضافات أخرى | ٢٢٨,٦٥٥,٨٧٧ | ٢٨١,٤٩٨,٨٧٩ |
| موجودات غير متداولة | (١,٠٣٨,٠٤٠,٥٠٠) | (٩٦٠,٩٥١,٢٥٧) |
| المجمـــــوع | (٦٩,٧٦٦,٤١١) | (٦,٧٣٩,٠٥٥) |
| الوعاء الزكوى | ٤٢,٢٧٤,١٩٤ | ٤٤,٤٢٤,١٢٢ |

| إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي : | | |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | ١,٧٧٧,٢٥٢ | ٢,٣٥١,٠٧١ |
| المسدد خلال الفترة | (١,٨٩٢,٩١٤) | (١,٧٣٩,٢٠٤) |
| مخصص الفترة الحالية | ١,١٧٢,٥١٧ | ١,١١٠,٦٠٣ |
| رصيد آخر الفترة | ١,٠٥٦,٨٥٥ | ١,٧٢٢,٤٧٠ |

### موقف الربط الزكوى النهائى

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وسددت المستحق عليها حتى السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م وحصلت على شهـادة الزكـاة حتى العام المذكور . إستلمـت الشركـة الربـط النهائـى للفـترة الماليـة الأولى لهـا والمنتهيـة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م بفروقات قدرها ٢,٢٣٤,٩١٦ ريال سعودى . وقد أعترضت الشركة على الربط وتم تحويل الخلاف إلى لجنة الإعتراضات الزكوية الإبتدائية والتى أصدرت قرارها فى الخلاف ونتج عن ذلك تخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل إلى مبلغ ٢,١٩٣,٢٥٠ ريال سعودى ، قامت الشركة بتقديم خطاب ضمان بالمبلغ المذكور (إيضاح ٥ ) كما قامت بتحويل الإعتراض إلى اللجنة الإستئنافية والتى أصدرت قرارها رقم ١٤٤٢ الصادر بتاريخ ١٤٣٥/١١/٢٠هـ الموافق ٢٠١٤/٠٩/١٥م بتخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل الى مبلغ ٤١٩,٥٧٨ ريال سعودي وقامت الشركة بسداد تلك الفروقات. وتم إسترداد قيمة خطاب الضمان المذكور خلال الفترة. لم يتم إستلام الربوط الزكوية عن السنوات من ٢٠٠٨م وحتي عام ٢٠١٤م .

## ١٣- رأس المال

يبلغ رأسمال الشركة مبلغ ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد. وبتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٥م قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة زيادة رأس مال الشركة ليصبح ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودى مقسم إلى ٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ريال سعودى للسهم بزيادة قدرها ٣٥٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودى مقسمة إلى ٣٥ ٧٠٠ ٠٠٠ سهم وذلك عن طريق تحويل قيمة الزيادة من حساب الأرباح المبقاه وتم التأشير بالسجل التجارى بهذه الزيادة بتاريخ ٢٠١٥/٠٣/١٩م . إن رأسمال الشركة كما فى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م موزعاً على المساهمين كما يلى :

| إسـم المساهـم | عدد الأسهم | نسبة المساهمة | ريـال سعـودى |
|---|---|---|---|
| شركة بروج العالمية المحدودة | ٢٧,٦٤٦,٦٠٠ | ٣٩,٤٩٨٪ | ٢٧٦,٤٦٦,٠٠٠ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ١٧,٢٧٩,٣٧٦ | ٢٤,٦٨٤٪ | ١٧٢,٧٩٣,٧٦٠ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٦,٩١١,١٥١ | ٩,٨٧٤٪ | ٦٩,١٢١,٥١٠ |
| شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية | ٦,٩١١,١٥١ | ٩,٨٧٤٪ | ٦٩,١١١,٥١٠ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٦,٩١١,١٥١ | ٩,٨٧٦٪ | ٦٩,١١١,٥١٠ |
| السيد / موسى عبدالله آل إسماعيل | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ٢,٤٦٩٪ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ |
| السيد / سليمان محمد عبدالله الداوود | ١,٧٢٨,٠٣٧ | ٢,٤٦٩٪ | ١٧,٢٨٠,٣٧٠ |
| السيد/ أيمن محمد المديفر | ٨٧٧,٤٩٧ | ١,٢٥٠٪ | ٨,٧٧٤,٩٧٠ |
| السيد/ محمد عبدالعزيز الحبيب | ١,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٠,٠٠٠ |
| السيد/ عبدالسلام عبدالرحمن العقيل | ١,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٠,٠٠٠ |
| السيد/ عبدالمحسن محمد الزكرى | ١,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٠,٠٠٠ |
| السيد/ أحمد عبدالرحمن الموسى | ١,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٠,٠٠٠ |
| السيد/ عبدالعزيز عبدالله الراشد | ١,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٠,٠٠٠ |
| السيد/ خالد محمد الصليع | ١,٠٠٠ | ٠,٠٠١٪ | ١٠,٠٠٠ |
| | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠ ٪ | ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |

## ١٤- إيرادات التأجير

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| إيرادات تأجير مول الأندلس | ٥٢,٥٤٠,٦٣٨ | ٤٨,٧٥٧,٣٢٨ |
| إيرادات تأجير مول الصحافة سنتر | ٥,١٢٧,١٩٠ | - |
| إيرادات تأجير مول اليرموك سنتر | ٣,١٤٥,٣٠٧ | - |
| إيرادات تأجير جزء من المقر الإدارى | ٤٨٧,٦٣٣ | ٤٩٨,٥٢٩ |
| | ٦١,٣٠٠,٧٦٨ | ٤٩,٢٥٥,٨٥٧ |

## ١٥- تكلفة إيرادات التأجير

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| إستهلاكات | ٥,٨٧٠,٢٣٢ | ٤,٩٣٠,٨٠١ |
| كهرباء ومياه | ١,٥٤٤,٣٩٩ | ١,٦١٨,٧٣٤ |
| خدمات تأجير وتشغيل (إيضاح ٤) | ٣,١٤٠,١٥٧ | ١,٨٣٥,١١٩ |
| خدمات أمن ونظافة | ٣,٩٣٦,٠٤٧ | ٣,٣٨٦,٦٠٢ |
| رواتب ومزايا موظفين | ١,٤٤٨,٢٥٢ | ١,٢١٥,١٩٩ |
| إيجار أرض مركزى الصحافة واليرموك | ٥,٢٦٨,٧٥٣ | - |
| إصلاح وصيانة | ٩٦٧,٤٤٠ | ١,٣٧٥,٤٤٣ |
| تأمين | ٧٩,٢٤٠ | ١٠٩,٩٠٠ |
| إستشارات واتعاب قانونية | ٩٨,٠٠٠ | - |
| أخرى | ٢٩٥,٩٩٨ | ١٩١,٨٥٦ |
| | ٢٢,٦٤٨,٥١٨ | ١٤,٦٦٣,٦٥٤ |

## ١٦- مصروفـات عموميـة وإداريـة

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| رواتب وما في حكمها | ١,٥٦٤,٨٢١ | ١,٥٧٥,٠٣٥ |
| مكافآت الموظفين | ٢٢٥,٤٦٣ | ١٠١,٦١٦ |
| أتعاب مهنية واستشارية | ٥٠٢,٠٠٠ | ١٨١,٠٥١ |
| إستهلاكات | ١٦٠,٩١٦ | ٢٨٨,٤٢٢ |
| إتصالات | ١٤,٣٤٥ | ٢٧,٠١٥ |
| أدوات مكتبية | ٣٧,٥٠٨ | ٣١,٦٧٦ |
| صيانة وإصلاح | ٤١٦,٢٤٩ | ١٨٤,٥١٨ |
| أخرى | ٢٦٠,٧٦٢ | ٣١٧,٦٥٨ |
| | ٣,١٨٢,٠٦٤ | ٢,٧٠٦,٩٩١ |

## ١٧- إيرادات أخرى

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٥م (مراجعة) ريال سعودي | ٢٠١٤م (غير مراجعة) ريال سعودي |
| إعلانات وتسويق | ٩٣,٣٤٠ | ٣٥٠,٦٩٩ |
| صيانة | ٤,٥٠٠ | ١٧٥,٣٩٠ |
| متنوعة | ١٤٦,٨٦٩ | ٢٦,٧٦٠ |
| | ٢٤٤,٧٠٩ | ٥٥٢,٨٤٩ |

## ١٨- الإرتباطات الرأسمالية

لدى الشركة إرتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء ممتلكات إستثمارية بلغت كما فى ٣٠ يونيو ٢٠١٥م مبلغ ٦,٧ مليون ريال سعودى (عام ٢٠١٤م: مبلغ ١٠,٩٦ مليون ريال سعودي).

## ١٩- المعلومات القطاعية

لدى الشركة حاليا قطاعين لتوليد الإيراد تتمثل فى قطاع ايراد المراكز التجارية (تشمل مركز الأندلس التجارى، مركز الصحافة سنتر، مركز اليرموك سنتر) وقطاع ايراد المكاتب الادارية (ويشمل تأجير جزء من المقر الرئيس للشركة)، ولم يحقق قطاع ايرادات المكاتب الادارية أيا 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 .

## ٢٠- 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 الإسلامى تتضمن هامش ربح ثابت محدد مسبقاً ولا يمكن تعديله وفقاً لمتغيرات السوق ، وعليه لا يوجد لدى الشركة موجودات أومطلوبات هامة عرضة للتغيرات في أسعار العمولات وبناءً على ذلك تعتقد إدارة الشركة أن مخاطر سعر الفائدة غير جوهرية .

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة 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 الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . من المتوقع من الناحية العملية أن يتم سـداد جميع هذه المطلوبات المالية خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي وتتوقع إدارة الشركة أن يكون لديها أموال كافية للقيام بذلك .

### مخاطر الإئتمان

إن مخاطر الإئتمان تتمثل في اخفاق أحد الأطراف في أداة ماليـة في الوفـاء بالتزامـه والتسبب في تكبـد الشركة خسارة مالية ، إن الأدوات المالية الخاصة بالشركة التى يمكن أن تتعرض لمخاطر الإئتمان تتضمن بشكل أساس النقدية بالبنوك وذمم المستأجرين .

تقوم الشركة بإيداع أموالها فى 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 لأى ذمم مشكوك في تحصيلها ، إن وجدت .

### مخاطر العملات الأجنبية

تنتج مخاطـر العمـلات 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 الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية .

## ٢١- أرقام المقارنة

لقد تم إعادة تبويب بعض أرقام فترة المقارنة لتتوافق مع تبويب الفترة الحالية.

## ٢٢-إعتماد القوائم المالية

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة فى تاريخ ٢٠١٥/٠٨/٢٣م .

# شـركـــة الأندلـس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## القوائم المالية للسنة المنتهية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

## وتقـريـر مراجعي الحسابات

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
تلفون : ٠٦٠٨ ٢٧٨ ١١ ٩٦٦+
فاكس : ٢٨٨٣ ٢٧٨ ١١ ٩٦٦+
info@alamri.com

# تقرير مراجعي الحسابات

**الـى الســـادة المساهمـــين الموقرين**
**شـركـة الأنـدلس العقـارية**
**الرياض – المملكة العربية السعودية**

**نطاق المراجعة:**

لقـد راجعنـا قائمـــة المركـز المالـــي **لشـركة الأنـدلس العقـارية** "شـــركة مساهمـــة سعوديـــة مقفلـــة" كمـا في ٣١ ديسـمبر ٢٠١٤م وقـوائم الـدخل والتـدفقات النقديـة والـتغيرات في حقـوق المسـاهمين للسـنة المنتهيـة في ذلـك التـاريخ وكذلك الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم ١ إلى رقم ٢١ . إن القوائم المالية المرفقة هى مسئولية إدارة الشـركة التى أعدتها وفقاً لأحكام نظام الشركات وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، وإن مسئوليتنا هي إبداء الرأى 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 ، بإستخدام العينات ، التي تدعم صحة المبالغ والإيضاحات المذكورة في القوائم المالية. كما تتضمن تقييم مبادىء 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 ٢٠١٤م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمبادىء 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**

**جهـــاد محمـــد العمـــري**
**محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢**

الرياض فى : ١٠ جمادي الأولي ١٤٣٦هـ
المـــوافـــق : ٠١ مـــــارس ٢٠١٥م

الشركاء: الدكتور محمد العمري (٦٠) ، جمال محمد العمري (٣٣١) ، جهاد محمد العمري (٣٦٢)
● جدة : تلفون ٦٣٩٤٤٧٧ فاكس ٦٣٩٤٠٥٨ ● الدمام : تلفون ٨٣٤٤٣١٩ فاكس : ٨٣٣٨٥٥٣ www.alamri.com
شركة الدكتور محمد العمري وشركاه ، شركة مهنية سعودية مسجلة برقم ٢٦/١١/٣٢٣ وعضو غرفة تجارة الرياض رقم ٢٥٨٢٢ ، عضو في بي دي او انترناشيونال ليمتد ، شركة تضامن محدودة بريطانية ، وتشكل جزءاً من مكاتب الأعضاء المستقلين في شبكة بي دي او العالمية

# شركـــة الأندلـــــس العقاريـــــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة المركز المالى

| | إيضاح | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٤م<br>ريال سعودى | ٢٠١٣م<br>ريال سعودى |
| الموجودات | | | |
| الموجودات المتداولة | | | |
| نقد ونقد مماثل | ٣ | ١٣,٠٦٣,٤٩٧ | ٩,٢٣٧,٣٣٣ |
| ذمم المستأجرين | | ١١,٣٠٤,٢١٧ | ٨,٨٤٥,١٩٩ |
| مستحقات من أطراف ذوى علاقة | ٤ | ١,٥٩٠,٣٢٨ | ٣٥,٤٩٣,٠٣٠ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | ٥ | ١٦,٦١٠,٣٤٤ | ١٠,٣٠٣,٩٣٩ |
| مجموع الموجودات المتداولة | | ٤٢,٥٦٨,٣٨٦ | ٦٣,٨٧٩,٥٠١ |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| إستثمارات فى شركات زميلة | ٦ | ٢٠٨,١٥٧,٠٩٢ | ١٠٧,٥٤٠,٤٩٣ |
| استثمارات فى مشاريع مشتركة | ٧ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| مساهمات فى أراضى | | – | ٤٨,٥٩١,٤٠٦ |
| ممتلكات إستثمارية ، صافي | ٨ | ٥١٨,٤٠٥,٨٦٥ | ٥٢٨,٥٩٤,٩٦٠ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٩ | ٨٤,٨١١,٨٠٠ | ٥٨,٥١٣,٨٤٧ |
| ممتلكات ومعدات ، صافى | ١٠ | ٥٦٧,٨٣٩ | ٦٢٥,٤٨٧ |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | | ١,٠١٠,٦٩٢,٥٩٦ | ٩٤٢,٦١٦,١٩٣ |
| مجموع الموجودات | | ١,٠٥٣,٢٦٠,٩٨٢ | ١,٠٠٦,٤٩٥,٦٩٤ |
| المطلوبات وحقوق المساهمين | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | | ٣٤,٣١٦,٣٣٤ | ٢٨,٣٩٤,٨٩٢ |
| الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي | ١١ | ٥١,١٤٠,٧٣٧ | ٦١,٧٨٧,٧١٦ |
| مطلوبات لأطراف ذوى علاقة | ٤ | ٤,٤٠٣,٨١٦ | ٧,٣١٩,٨٦٥ |
| مستحقات وأرصدة دائنة اخرى | ١٢ | ٢,٠٦١,٦٥١ | ١,٧١٤,٢٥٣ |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٣ | ١,٧٧٧,٢٥٢ | ٢,٣٥١,٠٧١ |
| مجموع المطلوبات المتداولة | | ٩٣,٦٩٩,٧٩٠ | ١٠١,٥٦٧,٧٩٧ |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| تسهيلات التورق الإسلامي | ١١ | ١٧٣,٧٨٦,٢٩٢ | ٢٠٦,٤١٨,٣٨٣ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | | ١,٦٢٣,٥٠٣ | ١,١٦٥,٤٩٥ |
| مجموع المطلوبات غير المتداولة | | ١٧٥,٤٠٩,٧٩٥ | ٢٠٧,٥٨٣,٨٧٨ |
| مجموع المطلوبات | | ٢٦٩,١٠٩,٥٨٥ | ٣٠٩,١٥١,٦٧٥ |
| حقوق المساهمين | | | |
| رأس المال | ١٤ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| إحتياطي نظامي | | ٥٢,٨٢٧,٣٣٧ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ |
| أرباح مبقاة | | ٣٨٨,٣٢٤,٠٦٠ | ٣١٠,١٩٧,٤١٩ |
| مجموع حقوق المساهمين | | ٧٨٤,١٥١,٣٩٧ | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ |
| مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين | | ١,٠٥٣,٢٦٠,٩٨٢ | ١,٠٠٦,٤٩٥,٦٩٤ |

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية "

## شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة الدخـل

| | إيضاح | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٤م ريال سعودى | ٢٠١٣م ريال سعودى |
| إيرادات التأجير | | ١٠٢,٦٠٩,٧٣١ | ٩٧,٠٧٥,٢٠٥ |
| تكلفة إيرادات التأجير | ١٥ | (٣١,٩٤٢,٤٠٩) | (٢٦,٠١٧,٩٠٧) |
| مجمل الدخل من التأجير | | ٧٠,٦٦٧,٣٢٢ | ٧١,٠٥٧,٢٩٨ |
| الدخل من استثمارات فى مشاريع | ٧ | ٢١,٥٥٦,٩٤٧ | ٢٠,٢٢٠,٣١٢ |
| الدخل من الإستثمارات في شركات زميلة (عقارية) | ٦ | ١٣,١٣٣,٨٤٧ | ١٢,٩٣٣,١٦٠ |
| مجمل دخل النشاط | | ١٠٥,٣٥٨,١١٦ | ١٠٤,٢١٠,٧٧٠ |
| مصروفات تسويقية | | (٢,٧٣٤,٤٩٢) | (٢,٠٧٢,٦٢٨) |
| مصروفات عمومية وإدارية | ١٦ | (٥,٥٧٦,٧٥٣) | (٥,٧٥٩,٦٤٢) |
| الدخل من الأعمال الرئيسة | | ٩٧,٠٤٦,٨٧١ | ٩٦,٣٧٨,٥٠٠ |
| تكلفة التمويل | ١١ | (٩,٤١٢,٤٤٢) | (١٠,٢٧٠,٥٣٣) |
| إيرادات أخرى | ١٧ | ٧٥٧,٩٢٧ | ١,٠٤٦,٣٣٩ |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | | ٨٨,٣٩٢,٣٥٦ | ٨٧,١٥٤,٣٠٦ |
| زكاة سنوات سابقة | | (٤١٩,٥٩٣) | - |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٣ | (١,١٦٥,٣٨٥) | (١,٦٠١,٩٤٣) |
| صافي الدخل | | ٨٦,٨٠٧,٣٧٨ | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ |
| ربح (خسارة) السهم الأساس من : | | | |
| الأعمال الرئيسة | | ٢,٨٣ | ٢,٨١ |
| الأعمال الأخرى | | (٠,٢٥) | (٠,٢٧) |
| صافي الدخل | | ٢,٥٣ | ٢,٥٠ |

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية "

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التدفقات النقدية

| | للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودى | ٢٠١٣م<br>ريال سعودى |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٨٨,٣٩٢,٣٥٦ | ٨٧,١٥٤,٣٠٦ |
| تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافى النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: | | |
| حصة الشركة من أرباح شركات زميلة | (١٣,١٣٣,٨٤٧) | (٣٣,١٥٣,٤٧٢) |
| حصة الشركة من استثمارات في مشاريع مشتركة | (٢١,٥٥٦,٩٤٧) | – |
| إستهلاكات متلكات استثمارية | ١٠,١٨٩,٠٩٤ | ١٠,١٨٩,٠٩٤ |
| إستهلاكات متلكات ومعدات | ٢٤٢,٩٣١ | ١٨٧,٣٧٥ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | ٤٥٨,٠٠٨ | ٣٧٣,٨٠٠ |
| (الزيادة) النقص فى الموجودات التشغيلية | | |
| ذمم المستأجرين | (٢,٤٥٩,٠١٨) | ٩٠٨,٥٧٢ |
| التغير فى أرصدة الأطراف ذوى علاقة | ١٨٤,٦٩٧ | ٦,٢٣٨,٠٠٤ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | (٦,٣٠٦,٤٥٠) | (٦,٢٨٥,١٠٦) |
| المحصل من توزيعات أرباح مستلمة | ٢١,٥٥٦,٩٤٧ | ٩,٢٢٠,٣١٢ |
| الزيادة (النقص) فى المطلوبات التشغيلية | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | ٥,٩٢١,٤٤٢ | ٥,٢٥٧,٠٦٠ |
| ذمم دائنة | – | (١٦١,٩٤١) |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | ٣٤٧,٣٩٨ | (٥١١,٣٧٣) |
| فائض النقد من التشغيل | ٨٣,٨٣٦,٦١١ | ٧٩,٤١٦,٦٣١ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | – | (١٥,٧٥٦) |
| الزكاة الشرعية المدفوعة | (٢,١٥٨,٧٩٧) | (١,٠٨٥,٦٩٢) |
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | ٨١,٦٧٧,٨١٤ | ٧٨,٣١٥,١٨٣ |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية | | |
| إضافات استثمارات فى شركات زميلة | (٨,٠٨٩,٣٤٤) | – |
| إستثمار فى مساهمة فى أراضى | – | (٤٨,٥٩١,٤٠٦) |
| إضافات مشروعات تحت التنفيذ | (٢٦,٢٩٧,٩٥٣) | (٣٩,٤٧٣,٠٢٣) |
| شراء ممتلكات ومعدات | (١٨٥,٢٨٣) | (٣٤٢,٤٢٢) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية | (٣٤,٥٧٢,٥٨٠) | (٨٨,٤٠٦,٨٥١) |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| تسهيلات التورق الإسلامى ، صافي | (٤٣,٢٧٩,٠٧٠) | ٧,٤٥٤,١٢٨ |
| صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية | (٤٣,٢٧٩,٠٧٠) | ٧,٤٥٤,١٢٨ |
| صافي النقص في النقد والنقد المماثل | ٣,٨٢٦,١٦٤ | (٢,٦٣٧,٥٣٩) |
| النقد والنقد المماثل في بداية السنة | ٩,٢٣٧,٣٣٣ | ١١,٨٧٤,٨٧٢ |
| النقد والنقد المماثل فى نهاية الفترة | ١٣,٠٦٣,٤٩٧ | ٩,٢٣٧,٣٣٣ |
| معاملات غير نقدية: | | |
| محول من مساهمات فى أراضي الى استثمارات | ٤٨,٥٩١,٤٠٦ | – |
| محول من استثمارات فى شركات زميلة الى استثمارات فى مشاريع مشتركة | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| محول من مستحق لطرف ذو علاقة الى أستثمارات فى شركات زميلة | ٣٥,٣٥٣,٠٠٢ | – |

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية "

## شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

| | رأس المـال ريال سعودى | إحتياطي نظامي ريال سعودى | أرباح مبقاة ريال سعودى | المجمـــوع ريال سعودى |
|---|---|---|---|---|
| للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ | ٣١٠,١٩٧,٤١٩ | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ |
| صافي دخل السنة | – | – | ٨٦,٨٠٧,٣٧٨ | ٨٦,٨٠٧,٣٧٨ |
| المحول إلى الإحتياطي النظامي | – | ٨,٦٨٠,٧٣٧ | (٨,٦٨٠,٧٣٧) | – |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٢,٨٢٧,٣٣٧ | ٣٨٨,٣٢٤,٠٦٠ | ٧٨٤,١٥١,٣٩٧ |
| للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٥,٥٩١,٣٦٤ | ٢٣٣,٢٠٠,٢٩٢ | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ |
| صافي دخل السنة | – | – | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ |
| المحول إلى الإحتياطي النظامي | – | ٨,٥٥٥,٢٣٦ | (٨,٥٥٥,٢٣٦) | – |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ | ٣١٠,١٩٧,٤١٩ | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ |

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية "

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٤م

## ١- التكوين والنشاط

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م القاضي بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة . الشركة مسجلة فى مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م .

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 .

تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهى فى أخر 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 والتى تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية ، على أساس مبدأ الإستحقاق وطبقا لمباديء 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 للمباديء 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 إيردات 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 .

يتم إثبات الإيرادات من الإعلانات والتسويق والصيانة عند إستلامها وتدرج ضمن الإيرادات الأخرى فى 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 تسعون يوماً أو أقل من تاريخ شرائها.

### الذمم المدينة

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

### الإستثمارات فى الشركات الزميلة

يتم المحاسبة على الإستثمارات في شركات زميلة ، والتى للشركة تأثيراً هاماً على سياستها المالية والتشغيلية (ولا يرقى هذا التأثير إلى مستوى السيطرة) ، أو تمتلك فيها الشركة إستثماراً طويل الأجل 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 .

## شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٤م

### الشـــهرة

يتم تسجيل الزيادة فى سعر الشراء عن حصة الشركة فى صافى القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المستثمر فيها (الشهرة) ضمن القيمة الدفترية للإستثمار . فى حالة عدم وجود قيمة عادلة للأصول المشتراة فإن الشهرة تمثل الفرق بين المبلغ المدفوع لشراء الإستثمار وحصة الشركة فى صافى 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 .

### مساهمة في أراضي

تتمثل المساهمة فى أراضى فى إستثمار الشركة فى مساهمة أرض مشاع ، وتسجل بالتكلفة . يتم تسجيل أرباح بيع المساهمة عند إتمام عملية البيع .

### الممتلكات الإستثمارية

يتم إثبات الممتلكات الإستثمارية التي يتم الإنتفاع منه بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة . يتم إحتساب إستهلاك الممتلكات الإستثمارية (بإستثناء الأراضى) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجى المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء. 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 وفقا لطريقة القسط الثابت . التحسينات على مبانى مستأجرة تستهلك على عمرها المقدر أو على فترة الإيجار أيهما أقل. وتقدر الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات على النحو التالي :

| | السنوات |
|---|---|
| سيـــارات | ٤ |
| أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية | ٣-١٠ |

### المشروعات تحت التنفيذ

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

### تكلفة التمويل

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

يتم تسجيل تكلفة التمويل ضمن قائمة الدخل فى حالة عدم وجود مشروعات تحت التنفيذ مؤهلة للرسملة وذلك بإستخدام طريقة العائد الفعلي على فترة سداد القرض .

### 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 التى 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 السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التى 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 التى 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 السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة .

### مخصص الزكاة الشرعية

يتم إحتساب مخصص الزكاة الشرعية سنوياً فى القوائم المالية وفقاً لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية . أية تعديلات قد تنتج عند الربط النهائي للزكاة يتم تسجيلها ضمن قائمة الدخل فى السنة التى يتم إستلام الربط النهائى فيها ، حيث يتم حينئذ تسوية المخصص .

### الإحتياطي النظامي

تمشيا مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يتم تكوين إحتياطي نظامي بنسبة ١٠ ٪ من صافى الدخل السنوى ، 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 التى 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 إحتساب ربح السهم الأساس بإستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ، علماً بأن جميع أسهم رأسمال الشركة أسهم عادية والبالغ عددها خلال عامى ٢٠١٤م و٢٠١٣م ٣٤ ٣٠٠ ٠٠٠ سهماً .

## ٣- نقـد ونقـد مماثـل

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| نقـد فى الصندوق | ٤١٤,٥٣٨ | ١٨٥,٦٣٩ |
| نقد لدى البنوك | ١٢,٦٤٨,٩٥٩ | ٩,٠٥١,٦٩٤ |
| | ١٣,٠٦٣,٤٩٧ | ٩,٢٣٧,٣٣٣ |

## ٤- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة

فى سياق الأعمال التجارية العادية تقوم الشركة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين بالشركة وشركات زميلة وأطراف ذوى علاقة أخرين . 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 :

أ) لدى الشركة عقد مع شركة هامات العقارية (شركة زميلة) لتقديم إستشارات التطوير وخدمات التأجير لمركز الأندلس التجارى فى مدينة جدة مقابل رسوم خدمات بواقع ٧٪ من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير لأول مرة أو عند إحلال مستأجر بأخر .

كما لدى الشركة عقد أخر مع الشركة المذكورة لتقديم خدمات الإدارة لمركز الأندلس التجاري مقابل ٤٪ من دخل المركز والمتمثل فى إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص . وتخضع الشركة بموجب نفس الإتفاقية لتحمل الإلتزامات المالية التي تتعلق بالعاملين كالرواتب والمزايا وبعض المصروفات الأخرى كالصيانة والكهرباء .

ب) تقوم الشركة بتحميل شركة الأسواق المتطورة (شركة زميلة) ومركز حياة مول التجاري (منشأة 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 المساهمين لمدة ٢٠ سنة لإقامة أحد المراكز التجارية عليها (إيضاح ٩) ، فى مقابل إيجار سنوى قدره ٣,١ مليون ريال سعودى .

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

### مستحقات من أطراف ذوى علاقة:

| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| شركة الأسواق المتطورة | ١٢١,٠٢٨ | ٣٤,٦٣٣,٠٠٢ |
| مركز حياة مول التجاري | ١,٤٦٩,٣٠٠ | ٨٦٠,٠٢٨ |
| | ١,٥٩٠,٣٢٨ | ٣٥,٤٩٣,٠٣٠ |
| مطلوبات لأطراف ذوى علاقة: | | |
| شركة محمد عبد العزيز الحبيب للإستثمار العقاري | – | ٢,٨٣٣,٨٩٤ |
| شركة هامات العقارية | ٤,٤٠٣,٨١٦ | ٤,٤٨٥,٩٧١ |
| | ٤,٤٠٣,٨١٦ | ٧,٣١٩,٨٦٥ |

## ٥- دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| ذمم موظفين | ٢٥٥,٧٢١ | ٣٤٨,٤٤٥ |
| مصروفات مدفوعة مقدماً | ٢٥٧,٣٨٩ | ٤٦٨,٢٦٠ |
| ايجارات مدفوعه مقدما (إيضاح ٩) | ١١,٧٨٠,٠٠٠ | ٥,٦٣٠,٠٠٠ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٦٧٦,٨٥٩ | ٢١٦,٨٥٩ |
| تأمين خطاب ضمان (إيضاح ١٣) | ٣,٦٤٠,٣٧٥ | ٣,٦٤٠,٣٧٥ |
| | ١٦,٦١٠,٣٤٤ | ١٠,٣٠٣,٩٣٩ |

- بتاريخ لاحق على تاريخ هذه القوائم المالية وبعد أن تم الحكم لصالح الشركة بخصوص القضية المرفوعه ضد مصلحة الزكاة والدخل فقد تم رد مبلغ ٢,١٩٣,٢٥٠ ريال سعودى إلى حساب الشركة وذلك بناء على الخطاب الصادر من المصلحة لمصرف الراجحى بتاريخ ١٤٣٦/٠٣/٢٤هـ .

## ٦- إستثمارات فى شركات زميلة

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م ريال سعودي | ٢٠١٣م ريال سعودي |
| شركة الأسواق المتطورة | ١١,٦٢٤,٨٤٠١ | ٥٩,١٥٥,٥٢٣ |
| شركة هامات العقارية | ٤٧,٨١٥,٨٤٦ | ٤٨,٣٨٤,٩٧٠ |
| شركة صروح المراكز | ٤٨,٧١٦,٤٠٦ | - |
| | ٢٠٨,١٥٧,٠٩٢ | ١٠٧,٥٤٠,٤٩٣ |

### 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 إضافى للشركة المذكورة قدره ٣٥,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودى يمثل حصتها فى تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالى تكلفة الإستثمار مبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودى . وخلال عام ٢٠١٤ م قامت الشركة بتحويل كافة المبالغ المستحقة لها لدي شركة الاسواق المتطورة الي إستثمارات بالشركة المذكورة ، إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلى:

| | ٢٠١٤م ريال سعودي | ٢٠١٣م ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ٥٩,١٥٥,٥٢٣ | ٤٩,٨٤٤,٥٩٥ |
| محول من مستحق من طرف ذو علاقة | ٣٥,٣٥٣,٠٠٢ | |
| رأسمال إضافي خلال العام | ٨,٠٨٩,٣٤٤ | |
| حصة الشركة في أرباح السنة | ٩٠٢٦,٩٧١ | ٩,٣١٠,٩٢٨ |
| | ١١١,٦٢٤,٨٤٠ | ٥٩,١٥٥,٥٢٣ |

### شركة هامات العقارية

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

| | ٢٠١٤م ريال سعودي | ٢٠١٣م ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ٤٨,٣٨٤,٩٧٠ | ٤٤,٧٦٢,٧٣٨ |
| حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميلة | ٤,١٠٦,٨٧٦ | ٣,٦٢٢,٢٣٢ |
| حصة الشركة فى أرباح موزعة من الشركة الزميله | (٤,٦٧٦,٠٠٠) | - |
| | ٤٧,٨١٥,٨٤٦ | ٤٨,٣٨٤,٩٧٠ |

### شركة صروح المراكز

بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠١٤م قامت الشركة بالمشاركة بنسبة ٢٥٪ في تأسيس شركة صروح المراكز ( شركة ذات مسؤلية 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 سعودى نظير حصتها فى رأس المال .

## ٧- إستثمارات فى مشاريع مشتركة

تمتلك الشركة ٢٥٪ من رأسمال مركز حياة مول التجارى البالغ ٤١٢ مليون ريال سعودى. يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م و ٢٠١٣م. إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلى:

| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| حصة الشركة فى أرباح المشروع | ٢١,٥٥٦,٩٤٧ | ٢٠,٢٢٠,٣١٢ |
| حصة الشركة فى أرباح موزعة | (٢١,٥٥٦,٩٤٧) | (٢٠,٢٢٠,٣١٢) |
| | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |

## ٨- ممتلكات إستثمارية ، صافي

| | أراضـى<br>ريال سـعودي | مـبانى إستثمارية<br>ريال سـعودي | المجمـوع<br>ريال سـعودي |
|---|---|---|---|
| | | | |
| التكلفة : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤م و٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٣٣٦,١٢٠,٠٥٠ | ٥٨٩,٦٥٢,٧٥٠ |
| الإستهلاك المتراكم : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤م | - | (٦١,٠٥٧,٧٩١) | (٦١,٠٥٧,٧٩١) |
| إستهلاك السنة | - | (١٠,١٨٩,٠٩٤) | (١٠,١٨٩,٠٩٤) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | - | (٧١,٢٤٦,٨٨٥) | (٧١,٢٤٦,٨٨٥) |
| صافي القيمة الدفترية : | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٢٦٤,٨٧٣,١٦٥ | ٥١٨,٤٠٥,٨٦٥ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٢٧٥,٠٦٢,٢٦٠ | ٥٢٨,٥٩٤,٩٦٠ |

تتمثل الممتلكات الإستثمارية في مجمع الأندلس التجاري بمدينة جدة ، ومبنى إدارى على طريق الدائرى الشمالى بمدينة الرياض ، وتشغل الشركة جزءاً منه كمقر إدارى لها . لقد بلغت الإستهلاكات الخاصة بالمقر الإدارى خلال عام ٢٠١٤م مبلغ ٤٢١,٩٧٢ ريال سعودي (عام ٢٠١٣م : مبلغ ٤٢١,٩٧٢ريال سعودى) أدرجت ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

## ٩- مشروعات تحت التنفيذ

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| أبراج الأندلس بمدينة جدة | ٥٤,٥٨٣,٩٤٣ | ٣٩,٥٦٠,٩٠٧ |
| مركز الصحافة التجارى | ١١,٥٢٤,٣٧٨ | ٧,٠٥٠,١٤٦ |
| مركز التلال التجارى | ٩,٣٩٧,٧٩٤ | ٦,٣٠٢,٢٨٧ |
| مركز اليرموك التجارى | ٨,٢٥٠,٢٩٧ | ٥,٦٠٠,٥٠٧ |
| الإكتتاب العام IPO | ١,٠٥٥,٣٨٨ | - |
| | ٨٤,٨١١,٨٠٠ | ٥٨,٥١٣,٨٤٧ |

يتمثل مشروع أبراج الأندلس فى إنشاء عدد ٦ أبراج شقق فندقية فى موقع مركز الأندلس التجارى ومقام على نفس أرض المركز .

مشروع مركز الصحافة التجارى يتم إنشاؤه على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ سنة هجرية بدأت فى ١٤٣٤/٠٣/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٣/٠١/٢٧م) ، بينما مشروعى مركز التلال ومركز اليرموك يتم إنشائهما على أراضى مستأجرة لمدة ٢٠ سنة ميلادية بدأت فى ١١ و ١٢ مارس ٢٠١٣م على التوالى . المشروعات الثلاثة ستكون بنظام الإنشاء والتشغيل والتحويل ، حيث ستؤؤل الإنشاءات بكامل تجهيزاتها إلى المؤجرين فى نهاية فترة التأجير المذكورة .

بلغت فوائد التمويل المرسملة ضمن تكلفة المشروعات خلال عام ٢٠١٤م مبلغ ٣,٢٠٤,١٤٥ ريال سعودى (عام ٢٠١٣م : مبلغ ١,١٧٥,١٨٦ ريال سعودى) .

## ١٠- ممتلكات ومعدات ، صافى

| | سيارات<br>ريال سعودى | أثاث<br>ومعدات مكتبية<br>ريال سعودي | المجموع<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| التكلفة | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٤م | ٥٠٥,٧٢٠ | ١,٥٧٧,٣٠٣ | ٢,٠٨٣,٠٢٣ |
| إضافات | - | ١٨٥,٢٨٣ | ١٨٥,٢٨٣ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | ٥٠٥,٧٢٠ | ١,٧٦٢,٥٨٦ | ٢,٢٦٨,٣٠٦ |
| الإستهلاك المتراكم | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٤م | (٢٦٩,٢٩٢) | (١,١٨٨,٢٤٤) | (١,٤٥٧,٥٣٦) |
| إستهلاك السنة | (٨٢,٠٤٦) | (١٦٠,٨٨٥) | (٢٤٢,٩٣١) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | (٣٥١,٣٣٨) | (١,٣٤٩,١٢٩) | (١,٧٠٠,٤٦٧) |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م | ١٥٤,٣٨٢ | ٤١٣,٤٥٧ | ٥٦٧,٨٣٩ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٢٣٦,٤٢٨ | ٣٨٩,٠٥٩ | ٦٢٥,٤٨٧ |

## ١١- تسهيلات تورق إسلامي

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧م على تسهيل تورق إسلامي من قبل بنك محلي على شكل عقود بيع أجل لأسهم محلية بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودى وبهامش ربح ٨٪ تناقصي وذلك للمساعدة فى تمويل إنشاء مركز الأندلس التجارى . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح المستحق للبنك) والبالغ مجموعهما ٢٦٨,٩٠١,٣٦٢ ريال سعودي ، وكفالة غرم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة ، وإفراغ العقار الخاص بالمركز على أن لا تقل قيمته السوقية عن ٤٠٠ مليون ريال سعودي ، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المركز حتى سداد التسهيل بالكامل . يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية متساوية خلال مدة سبع سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠٠٨/٠٣/٢٥م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٤/١٢/٠٢م . هذا وقد تم سداد كامل قيمة القرض فى التاريخ المحدد.

وفى عام ٢٠٠٩م حصلت الشركة على تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك المحلي 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 ٣١٦ مليون ريال سعودى ، 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 فى ٢٠٠٩/٠٣/١٤م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/٠٣/١٤م .

فى 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 السيبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشروع أبراج الأندلس الفندقية فى مدينة جدة . وقد حصلت الشركة على مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودى حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ٦٣,١١٦,٨٧٩ ريال سعودى، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات الشقق الفندقية المستقبلية وكذلك إيجارات المستأجرين الرئيسيين فى مركز الأندلس التجارى حتى سداد التسهيل بالكامل، كما تعهدت الشركة بعدم تغيير هيكل ملكية رأس مال الشركة إلا بعد الحصول على موافقة البنك . يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة سبع سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠١٣/١٠/٠٣م وأخر قسط سيكون فى ٢٠٢٠/٠٤/٢٧م .

فى يوليو عام ٢٠١٣م 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 السيبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشاريع المراكز التجارية فى أحياء الصحافة والتلال واليرموك فى مدينة الرياض . وقد حصلت الشركة على مبلغ ١٠ مليون ريال سعودى حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ١٢,٠٧٤,٩١١ ريال سعودى، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المراكز التجارية المستقبلية حتى سداد التسهيل بالكامل، كما تعهدت الشركة بعدم تغيير هيكل ملكية رأس مال الشركة إلا بعد الحصول على موافقة البنك. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة خمس سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠١٤/٠٦/٢٦م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/١٢/٢٦م .

وفيما يلى حركة تسهيلات التورق الإسلامى خلال السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول السنة | ٣٠٨,٠٢٩,٢٥٢ | ٢٩٦,٨٢٨,٩١٢ |
| إضافات خلال السنة | ١٢,٠٢٥,٨٤١ | ٧٥,١٩١,٧٩٠ |
| المسدد خلال السنة | (٦٥,٨٩٥,٦٥٦) | (٦٣,٩٩١,٤٥٠) |
| إجمالى قيمة التورق آخر السنة | ٢٥٤,١٥٩,٤٣٧ | ٣٠٨,٠٢٩,٢٥٢ |
| يخصم : تكلفة التمويل المؤجلة | (٢٩,٢٣٢,٤٠٨) | (٣٩,٨٢٣,١٥٣) |
| صافى قيمة التورق آخر السنة | ٢٢٤,٩٢٧,٠٢٩ | ٢٦٨,٢٠٦,٠٩٩ |
| الجزء المتداول | (٥١,١٤٠,٧٣٧) | (٦١,٧٨٧,٧١٦) |
| الجزء غير المتداول | ١٧٣,٧٨٦,٢٩٢ | ٢٠٦,٤١٨,٣٨٣ |

فيما يلى تفاصيل رصيد تكلفة التمويل المؤجلة كما فى ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول السنة | ٣٩,٨٢٣,١٥٣ | ٣٦,٠٧٦,٩٤١ |
| اضافات خلات السنة | ٢,٠٢٥,٨٤٢ | ١٥,١٩١,٩٣١ |
| إطفاء السنة (تكلفة التمويل) | (١٢,٦١٦,٥٨٧) | (١١,٤٤٥,٧١٩) |
| | ٢٩,٢٣٢,٤٠٨ | ٣٩,٨٢٣,١٥٣ |

## ١٢- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| مستحقات موظفين | ١,٠٢٤,٩٨٧ | ٨٢٢,٦٨٠ |
| نظافة وحراسة | ٦٤٥,٦٢٠ | ٦٥٧,٩٠٢ |
| كهرباء ومياه | ٢٢٠,٧٢١ | ١١١,٢٤٨ |
| أخرى | ١٧٠,٣٢٣ | ١٢٢,٤٢٣ |
| | ٢,٠٦١,٦٥١ | ١,٧١٤,٢٥٣ |

## ١٣- مخصص الزكاة الشرعية

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| إن العناصر الرئيسة لوعاء الزكاة هي كما يلي : | | |
| حقوق المساهمين المدورة | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ |
| صافي الدخل المعدل | ٧١,٠٩٠,٠٧٦ | ٧١,٧٩٥,٥٠٠ |
| إضافات أخرى | ٢٢٦,٠٩٢,٥٢٤ | ٣٠٨,٨٣٦,٧٠٢ |
| موجودات غير متداولة | (١,٠٠٦,٠٦٦,١٥٥) | (٨٩٨,٣٨١,٠٠٤) |
| المجمـــوع | (١١,٥٣٩,٥٣٦) | ٩٤,٠٤٢,٨٥٤ |
| الوعاء الزكوي | ٧١,٠٩٠,٠٧٦ | ٩٤,٠٤٢,٨٥٤ |
| | | |
| إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي : | | |
| رصيد أول السنة | ٢,٣٥١,٠٧١ | ١,٨٣٤,٨٢٠ |
| زكاة سنوات سابقة | ٤١٩,٥٩٣ | - |
| المسدد خلال السنة | (٢,١٥٨,٧٩٧) | (١,٠٨٥,٦٩٢) |
| مخصص السنة الحالية | ١,١٦٥,٣٨٥ | ١,٦٠١,٩٤٣ |
| رصيد آخر السنة | ١,٧٧٧,٢٥٢ | ٢,٣٥١,٠٧١ |

### موقف الربط الزكوي النهائي

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وسددت المستحق عليها حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وحصلت على شهادة الزكاة حتى العام المذكور. إستلمت الشركة الربط النهائي للفترة المالية الأولى لها والمنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م بفروقات قدرها ٢,٢٣٤,٩١٦ ريال سعودي ، وقد أعترضت الشركة على الربط وتم تحويل الخلاف إلى لجنة الإعتراضات الزكوية الإبتدائية والتي أصدرت قرارها في الخلاف ونتج عن ذلك تخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل إلى مبلغ ٢,١٩٣,٢٥٠ ريال سعودي ، قامت الشركة بتقديم خطاب ضمان بالمبلغ المذكور (إيضاح ٥) كما قامت بتحويل الإعتراض إلى اللجنة الإستئنافية والتي أصدرت قرارها رقم ١٤٤٢ الصادر بتاريخ ١٤٣٥/١١/٢٠هـ الموافق ٢٠١٤/٠٩/١٥م بتخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل الى مبلغ ٤١٩,٥٧٨ ريال سعودي وقامت الشركة بسداد تلك الفروقات. بتاريخ لاحق لتاريخ القوائم المالية تم إسترداد قيمة خطاب الضمان المذكور. لم يتم إستلام الربوط الزكوية عن السنوات من ٢٠٠٨م وحتي عام ٢٠١٣م .

## ١٤- رأس المال

يبلغ رأسمال الشركة مبلغ ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد . إن رأسمال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م و٢٠١٣م موزعاً على المساهمين كما يلي :

| إسـم المساهـم | عدد الأسهم | نسبة المساهمة | ريـال سعـودي |
|---|---|---|---|
| شركة بروج العالمية المحدودة | ١٣٥٤٧٨١٤ | ٣٩,٤٩٨٪ | ١٣٥,٤٧٨,١٤٠ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ٨٤٦٧٣٨٤ | ٢٤,٦٨٦٪ | ٨٤,٦٧٣,٨٤٠ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٣٣٨٦٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية | ٣٣٨٦٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٣٣٨٦٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| السيد / موسى عبدالله آل إسماعيل | ٨٤٦٧٣٨ | ٢,٤٦٩٪ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ |
| السيد / سليمان محمد عبدالله الداوود | ٨٤٦٧٣٨ | ٢,٤٦٩٪ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ |
| السيد/ أيمن محمد المديفر | ٤٣٠٤٦٤ | ١,٢٥٠٪ | ٤,٣٠٤,٦٤٠ |
| | ٣٤٣٠٠٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠٪ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |

## ١٥- تكلفة إيرادات التأجير

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م ريال سعودي | ٢٠١٣م ريال سعودي |
| إستهلاكات | ٩,٨٦٤,١٣٥ | ٩,٨٧١,٧٩٠ |
| كهرباء ومياه | ٣,٧٣٣,٨٧٢ | ٢,٩٥٣,٢٢٥ |
| خدمات تأجير وتشغيل (إيضاح ٤) | ٤,٤٢٢,٣٠٤ | ٤,٢٤٩,٦٣٨ |
| خدمات أمن ونظافة | ٧,٨٥٢,٠٤٩ | ٤,٩٠١,٥٠٣ |
| رواتب ومزايا موظفين | ٢,٢٢٥,٣٢٥ | ٢,٠٧٢,٢٢٠ |
| تعويضات مستأجرين | ١٥٠,٠٠٠ | - |
| إصلاح وصيانة | ٢,٨٤٨,٠٣٤ | ١,٣٢٧,٨٦٥ |
| تأمين | ٢١٩,٢٥١ | ٢٨٥,٨٤٦ |
| إستشارات واتعاب قانونية | ٢٥٧,٨٩٩ | - |
| أخـرى | ٣٦٩,٥٤٠ | ٣٥٥,٨٢٠ |
| | ٣١,٩٤٢,٤٠٩ | ٢٦,٠١٧,٩٠٧ |

## ١٦- مصروفـات عموميـة وإداريـة

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| رواتب وما في حكمها | ٢,٩٥٢,٠٩٧ | ٣,٨١٨,٣٧٦ |
| مكافآت الموظفين | ٢٥٠,٧١٩ | ٥٥٧,٩٨٩ |
| اعلانات ونشر | ٥,٣٧٧ | ١١٤,٣٧٧ |
| أتعاب مهنية واستشارية | ٤٣٣,٠٠٠ | ٢٠٨,٠٠٠ |
| إستهلاكات | ٥٦٧,٨٩٠ | ٥٠٤,٦٨٠ |
| إتصالات | ٥٠,٦٨٧ | ٣٣,٣٨٧ |
| أدوات مكتبية | ٦٥,٨٠٩ | ٤٠,٣٤٣ |
| صيانة وإصلاح | ٤٥٠,٤٣٧ | ١٢٥,٩٧٧ |
| أخرى | ٨٠٠,٧٣٧ | ٣٥٦,٥١٣ |
| | ٥,٥٧٦,٧٥٣ | ٥,٧٥٩,٦٤٢ |

## ١٧- إيرادات أخرى

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٤م<br>ريال سعودي | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي |
| إعلانات وتسويق | ٣٧٠,٤٨١ | ٥٦٦,٦٩٦ |
| صيانة | ٢١١,٣٩٠ | ١٩١,٥٥٠ |
| متنوعة | ١٧٦,٠٥٦ | ٢٨٨,٠٩٣ |
| | ٧٥٧,٩٢٧ | ١,٠٤٦,٣٣٩ |

## ١٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### مخاطر أسعار العمولات

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

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

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة 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 الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . من المتوقع من الناحية العملية أن يتم سـداد جميع هذه المطلوبات المالية خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي وتتوقع إدارة الشركة أن يكون لديها أموال كافية للقيام بذلك .

### مخاطر الإئتمان

إن مخاطر الإئتمان تتمثل في اخفاق أحد الأطراف في أداة ماليـة في الوفـاء بالتزامـه والتسبب في تكبـد الشركة خسارة مالية ، إن الأدوات المالية الخاصة بالشركة التى يمكن أن تتعرض لمخاطر الإئتمان تتضمن بشكل أساس النقدية بالبنوك وذمم المستأجرين .

تقوم الشركة بإيداع أموالها فى 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 لأى ذمم مشكوك في تحصيلها ، إن وجدت .

### مخاطر العملات الأجنبية

تنتج مخاطـر العمـلات 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 الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية .

## ١٩- الإرتباطات الرأسمالية

لدى الشركة إرتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء ممتلكات إستثمارية بلغت كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م مبلغ ١٩,١٤ مليون ريال سعودى (عام ٢٠١٣م: مبلغ ١٣,٩٩ مليون ريال سعودي) .

## ٢٠- أرقام المقارنة

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

## ٢١- إعتماد القوائم المالية

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة فى تاريخ ٢٠١٥/٠٣/٠١م، علماً أن المجلس لم يقترح أى توزيعات نقدية على المساهمين من أرباح عام ٢٠١٤م .

# شـركـــة الأندلـس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## القوائم المالية للسنة المنتهية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م

## وتقـريـر مراجعي الحسابات

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
تلفون : ٢٧٨ ٠٦٠٨ ١١ ٩٦٦+
فاكس : ٢٧٨ ٢٨٨٣ ١١ ٩٦٦+
info@alamri.com

## تقرير مراجعي الحسابات

**الى السادة المساهمين** **الموقرين**
**شركة الأندلس العقارية**
**الرياض – المملكة العربية السعودية**

**نطاق المراجعة:**

لقد راجعنا قائمة المركز المالي **لشركة الأندلس العقارية** "شركة مساهمة سعودية مقفلة" كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وكذلك الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم ١ إلى رقم ١٩ . إن القوائم المالية المرفقة هى مسئولية إدارة الشركة التى أعدتها وفقاً لأحكام نظام الشركات وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، وإن مسئوليتنا هي إبداء الرأى 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 ، بإستخدام العينات ، التي تدعم صحة المبالغ والإيضاحات المذكورة في القوائم المالية. كما تتضمن تقييم مبادىء 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 ٢٠١٣م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمبادىء 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**

Riyadh
Certified Public Accountants
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

**جهـــاد محمـــد العمـــري**
**محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢**

الرياض فى : ١١ ربيع الثانى ١٤٣٥هـ
المـــوافـــق : ١١ فبرايـــر ٢٠١٤م

# شركـــة الأندلـــــس العقاريـــــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة المركز المالى

| | إيضاح | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٣م<br>ريال سعودى | ٢٠١٢م<br>ريال سعودى |
| الموجودات | | | |
| الموجودات المتداولة | | | |
| نقد ونقد مماثل | ٣ | ٩,٢٣٧,٣٣٣ | ١١,٨٧٤,٨٧٢ |
| ذمم المستأجرين | | ٨,٨٤٥,١٩٩ | ٩,٧٥٣,٧٧١ |
| مستحقات من أطراف ذوى علاقة | ٤ | ٣٥,٤٩٣,٠٣٠ | ٣٤,٧١٦,٧٨٨ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | ٥ | ٨,٨٥٦,٨١٤ | ٢,٥٧١,٧٠٨ |
| مجموع الموجودات المتداولة | | ٦٢,٤٣٢,٣٧٦ | ٥٨,٩١٧,١٣٩ |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| إستثمارات فى شركات زميلة | ٦ | ٣٠٦,٢٩٠,٤٩٣ | ٢٩٣,٣٥٧,٣٣٣ |
| مساهمات فى أراضى | | ٤٨,٥٩١,٤٠٦ | – |
| ممتلكات إستثمارية ، صافي | ٧ | ٥٢٨,٥٩٤,٩٦٠ | ٥٣٨,٧٨٤,٠٥٥ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٨ | ٥٩,٩٦٠,٩٧٢ | ٢٠,٤٨٧,٩٤٩ |
| ممتلكات ومعدات ، صافى | ٩ | ٦٢٥,٤٨٧ | ٤٧٠,٤٤٠ |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | | ٩٤٤,٠٦٣,٣١٨ | ٨٥٣,٠٩٩,٧٧٧ |
| مجموع الموجودات | | ١,٠٠٦,٤٩٥,٦٩٤ | ٩١٢,٠١٦,٩١٦ |
| المطلوبات وحقوق المساهمين | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | | ٢٨,٣٩٤,٨٩٢ | ٢٣,١٣٧,٨٣٢ |
| الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي | ١٠ | ٦١,٧٨٧,٧١٦ | ٦٢,٤١٤,٤٥٥ |
| ذمم دائنة | | – | ١٦١,٩٤١ |
| مطلوبات لأطراف ذوى علاقة | ٤ | ٧,٣١٩,٨٦٥ | ١١,٣٠٥,٦١٩ |
| مستحقات وأرصدة دائنة اخرى | ١١ | ١,٧١٤,٢٥٣ | ٢,٢٢٥,٦٢٦ |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٢ | ٢,٣٥١,٠٧١ | ١,٨٣٤,٨٢٠ |
| مجموع المطلوبات المتداولة | | ١٠١,٥٦٧,٧٩٧ | ١٠١,٠٨٠,٢٩٣ |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| تسهيلات التورق الإسلامي | ١٠ | ٢٠٦,٤١٨,٣٨٣ | ١٩٨,٣٣٧,٥١٦ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | | ١,١٦٥,٤٩٥ | ٨٠٧,٤٥١ |
| مجموع المطلوبات غير المتداولة | | ٢٠٧,٥٨٣,٨٧٨ | ١٩٩,١٤٤,٩٦٧ |
| مجموع المطلوبات | | ٣٠٩,١٥١,٦٧٥ | ٣٠٠,٢٢٥,٢٦٠ |
| حقوق المساهمين | | | |
| رأس المال | ١٣ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| إحتياطي نظامي | | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ | ٣٥,٥٩١,٣٦٤ |
| أرباح مبقاة | | ٣١٠,١٩٧,٤١٩ | ٢٣٣,٢٠٠,٢٩٢ |
| مجموع حقوق المساهمين | | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ |
| مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين | | ١,٠٠٦,٤٩٥,٦٩٤ | ٩١٢,٠١٦,٩١٦ |

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية»

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة الدخـل

| | ايضاح | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٣م<br>ريال سعودى | ٢٠١٢م<br>ريال سعودى |
| إيرادات التأجير | | ٩٧,٠٧٥,٢٠٥ | ٩٢,٥٣٩,٣٨٣ |
| تكلفة إيرادات التأجير | ١٤ | (٢٦,٠١٧,٩٠٧) | (٢٦,٨٦٠,٧٦١) |
| مجمل الدخل من التأجير | | ٧١,٠٥٧,٢٩٨ | ٦٥,٦٧٨,٦٢٢ |
| الدخل من الإستثمارات في شركات زميلة (عقارية) | ٦ | ٣٣,١٥٣,٤٧٢ | ٢٨,٤٠٣,٢٤٩ |
| مجمل دخل النشاط | | ١٠٤,٢١٠,٧٧٠ | ٩٤,٠٨١,٨٧١ |
| مصروفات تسويقية | | (٢,٠٧٢,٦٢٨) | (٧٩٢,٥٤٩) |
| مصروفات عمومية وإدارية | ١٥ | (٥,٧٥٩,٦٤٢) | (٧,٨٠٣,٢٠٣) |
| الدخل من الأعمال الرئيسة | | ٩٦,٣٧٨,٥٠٠ | ٨٥,٤٨٦,١١٩ |
| تكلفة التمويل | ١٠ | (١٠,٢٧٠,٥٣٣) | (١١,٠٧٨,١٥٠) |
| إيرادات أخرى | ١٦ | ١,٠٤٦,٣٣٩ | ٢,٠٧١,٨٣٦ |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | | ٨٧,١٥٤,٣٠٦ | ٧٦,٤٧٩,٨٠٥ |
| زكاة سنوات سابقة | | - | (٨٨٣,٨٦٢) |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٢ | (١,٦٠١,٩٤٣) | (١,٨٣٤,٨٢٠) |
| صافي الدخل | | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ | ٧٣,٧٦١,١٢٣ |
| ربح (خسارة) السهم الأساس من : | | | |
| الأعمال الرئيسة | | ٢,٨١ | ٢,٤٩ |
| الأعمال الأخرى | | (٠,٣١) | (٠,٣٤) |
| صافي الدخل | | ٢,٥٠ | ٢,١٥ |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التدفقات النقدية

| | للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودى | ٢٠١٢م<br>ريال سعودى |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٨٧,١٥٤,٣٠٦ | ٧٦,٤٧٩,٨٠٥ |
| تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافى النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: | | |
| حصة الشركة من أرباح شركات زميلة | (٣٣,١٥٣,٤٧٢) | (٢٨,٤٠٣,٢٤٩) |
| إستهلاكات | ١٠,٣٧٦,٤٧٠ | ١٠,٤٠٨,٠٥٥ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | ٣٧٣,٨٠٠ | ٣٩٧,٦١٣ |
| (الزيادة) النقص فى الموجودات التشغيلية | | |
| ذمم المستأجرين | ٩٠٨,٥٧٢ | (٣,٦٠٣,٢٩٧) |
| التغير فى أرصدة الأطراف ذوى علاقة | ٦,٢٣٨,٠٠٤ | ٨,٠٠٤,٤٧٤ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | (٦,٢٨٥,١٠٦) | (٢,١٥٤,٦٥١) |
| الزيادة (النقص) فى المطلوبات التشغيلية | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | ٥,٢٥٧,٠٦٠ | ١,٩٠٢,٤٧٨ |
| ذمم دائنة | (١٦١,٩٤١) | (١,٠٢٦,١٤٠) |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | (٥١١,٣٧٣) | ٩٩١,٢٦١ |
| فائض النقد من التشغيل | ٧٠,١٩٦,٣٢٠ | ٦٢,٩٩٦,٣٤٩ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (١٥,٧٥٦) | (٦٨,١٥٧) |
| الزكاة الشرعية المدفوعة | (١,٠٨٥,٦٩٢) | (٣,١٧٢,٦٣١) |
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | ٦٩,٠٩٤,٨٧٢ | ٥٩,٧٥٥,٥٦١ |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية | | |
| تمويل الشركة الزميلة (شركة الأسواق المتطورة) | - | (٥,٥٠٠,٠٠٠) |
| توزيعات أرباح وتسوية دفعة نقدية من مركز حياة مول | ٩,٢٢٠,٣١٢ | ٢٩,٤٩٦,٨٤١ |
| شراء حصة ملكية فى شركة هامات العقارية | - | (٤٤,٤٣٤,٣٨٣) |
| إستثمار فى مساهمة فى أراضى | (٤٨,٥٩١,٤٠٦) | - |
| شراء ممتلكات إستثمارية | - | (٢٦,٦٥٠,٠٠٠) |
| إضافات مشروعات تحت التنفيذ | (٣٩,٤٧٣,٠٢٣) | (٩,٢٦٢,٧٢٨) |
| شراء ممتلكات ومعدات | (٣٤٢,٤٢٢) | (١٣١,٧١١) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية | (٧٩,١٨٦,٥٣٩) | (٥٦,٤٨١,٩٨١) |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| تسهيلات التورق الإسلامى ، صافي | ٧,٤٥٤,١٢٨ | (٥١,٣٣٦,٣٠٥) |
| صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية | ٧,٤٥٤,١٢٨ | (٥١,٣٣٦,٣٠٥) |
| صافي النقص في النقد والنقد المماثل | (٢,٦٣٧,٥٣٩) | (٤٨,٠٦٢,٧٢٥) |
| النقد والنقد المماثل في بداية السنة | ١١,٨٧٤,٨٧٢ | ٥٩,٩٣٧,٥٩٧ |
| النقد والنقد المماثل في نهاية السنة | ٩,٢٣٧,٣٣٣ | ١١,٨٧٤,٨٧٢ |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

## شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

| للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | رأس المـال ريال سعودى | إحتياطي نظامي ريال سعودى | أرباح مبقـاة ريال سعودى | المجمـــوع ريال سعودى |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٥,٥٩١,٣٦٤ | ٢٣٣,٢٠٠,٢٩٢ | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ |
| صافي دخل السنة | – | – | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ | ٨٥,٥٥٢,٣٦٣ |
| المحول إلى الإحتياطي النظامي | – | ٨,٥٥٥,٢٣٦ | (٨,٥٥٥,٢٣٦) | – |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٤,١٤٦,٦٠٠ | ٣١٠,١٩٧,٤١٩ | ٦٩٧,٣٤٤,٠١٩ |
| للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٢١٥,٢٥٢ | ١٦٦,٨١٥,٢٨١ | ٥٣٨,٠٣٠,٥٣٣ |
| صافي دخل السنة | – | – | ٧٣,٧٦١,١٢٣ | ٧٣,٧٦١,١٢٣ |
| المحول إلى الإحتياطي النظامي | – | ٧,٣٧٦,١١٢ | (٧,٣٧٦,١١٢) | – |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٥,٥٩١,٣٦٤ | ٢٣٣,٢٠٠,٢٩٢ | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# شركـــة الأنـدلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م

## ١- التكوين والنشاط

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م القاضي بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة . الشركة مسجلة فى مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م .

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 .

تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهى فى أخر 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 والتى تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية ، على أساس مبدأ الإستحقاق وطبقا لمباديء 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 للمباديء 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 إيردات 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 .

يتم إثبات الإيرادات من الإعلانات والتسويق والصيانة عند إستلامها وتدرج ضمن الإيرادات الأخرى فى 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 تسعون يوماً أو أقل من تاريخ شرائها.

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الذمم المدينة

يتـم إظهـار الذمم المدينـة بالصـافي بعد خصم المخصص المكون للذمم التى يكون تحصيلها أمراً مشكوكاً فيه ، إن وجدت ، والتى يتم تقديرها بمعرفة الإدارة .

### الإستثمارات فى الشركات الزميلة

يتم المحاسبة على الإستثمارات في شركات زميلة ، والتى للشركة تأثيراً هاماً على سياستها المالية والتشغيلية (ولا يرقى هذا التأثير إلى مستوى السيطرة) ، أو تمتلك فيها الشركة إستثماراً طويل الأجل 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 .

### الشـــهرة

يتم تسجيل الزيادة فى سعر الشراء عن حصة الشركة فى صافى القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المستثمر فيها (الشهرة) ضمن القيمة الدفترية للإستثمار . فى حالة عدم وجود قيمة عادلة للأصول المشتراة فإن الشهرة تمثل الفرق بين المبلغ المدفوع لشراء الإستثمار وحصة الشركة فى صافى 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 .

### مساهمة في أراضي

تتمثل المساهمة فى أراضى فى إستثمار الشركة فى مساهمة أرض مشاع ، وتسجل بالتكلفة . يتم تسجيل أرباح بيع المساهمة عند إتمام عملية البيع .

### الممتلكات الإستثمارية

يتم إثبات الممتلكات الإستثمارية التي يتم الإنتفاع منه بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة . يتم إحتساب إستهلاك الممتلكات الإستثمارية (بإستثناء الأراضى) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجى المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء. 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 وفقا لطريقة القسط الثابت . التحسينات على مبانى مستأجرة تستهلك على عمرها المقدر أو على فترة الإيجار أيهما أقل. وتقدر الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات على النحو التالي :

| | السنوات |
|---|---|
| سيـــارات | ٤ |
| أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية | ٣-١٠ |

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### المشروعات تحت التنفيذ

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

### تكلفة التمويل

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

يتم تسجيل تكلفة التمويل ضمن قائمة الدخل فى حالة عدم وجود مشروعات تحت التنفيذ مؤهلة للرسملة وذلك بإستخدام طريقة العائد الفعلي على فترة سداد القرض .

### الهبوط في قيمة الأصول غير المتداولة

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء مراجعة للقيمة 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 التى 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 السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التى 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 التى 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 السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة .

### مخصص الزكاة الشرعية

يتم إحتساب مخصص الزكاة الشرعية سنوياً فى القوائم المالية وفقاً لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية . أية تعديلات قد تنتج عند الربط النهائي للزكاة يتم تسجيلها ضمن قائمة الدخل فى السنة التى يتم إستلام الربط النهائى فيها ، حيث يتم حينئذ تسوية المخصص .

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الإحتياطي النظامي

تمشيا مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يتم تكوين إحتياطي نظامي بنسبة ١٠ ٪ من صافى الدخل السنوى ، 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 التى 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 إحتساب ربح السهم الأساس بإستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ، علماً بأن جميع أسهم رأسمال الشركة أسهم عادية والبالغ عددها خلال عامى ٢٠١٣م و٢٠١٢م ٣٤ ٣٠٠ ٠٠٠ سهماً .

## ٣- نقـد ونقـد مماثـل

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| نقـد فى الصندوق | ١٨٥,٦٣٩ | ٨٠,٠٠٠ |
| نقد لدى البنوك | ٩,٠٥١,٦٩٤ | ١١,٧٩٤,٨٧٢ |
| | ٩,٢٣٧,٣٣٣ | ١١,٨٧٤,٨٧٢ |

## ٤- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة

فى سياق الأعمال التجارية العادية تقوم الشركة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين بالشركة وشركات زميلة وأطراف ذوى علاقة أخرين . 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 :

أ) لدى الشركة عقد مع شركة هامات العقارية (سابقاً مع شركة محمد عبد العزيز الحبيب وشركاه للإستثمار العقارى) لتقديم إستشارات التطوير وخدمات التأجير لمركز الأندلس التجارى فى مدينة جدة مقابل رسوم خدمات بواقع ٧٪ من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير لأول مرة أو عند إحلال مستأجر بأخر.

كما لدى الشركة عقد أخر مع الشركة المذكورة لتقديم خدمات الإدارة لمركز الأندلس التجاري مقابل ٤٪ من دخل المركز والمتمثل فى إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص . وتخضع الشركة بموجب نفس الإتفاقية لتحمل الإلتزامات المالية التي تتعلق بالعاملين كالرواتب والمزايا وبعض المصروفات الأخرى كالصيانة والكهرباء .

## ٤- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة (تتمة)

أ) بلغت إجمالى التكاليف الخاصة بخدمات التأجير والتشغيل وكذا المصروفات الأخرى والمسجلة ضمن تكلفة إيرادات التأجير في قائمة الدخل خلال عام ٢٠١٣م مبلغ ٤,٢٤٩,٦٣٨ ريال سعودى ومبلغ ٥٧٢,٢٣٤ ريال سعودى على التوالى (عام ٢٠١٢م : مبلغ ٤,٣٧٠,٧٣٩ ريال سعودى ومبلغ ٢,٠٣٧,٨٥٦ ريال سعودى على التوالى) .

ب) تقوم الشركة بتحميل شركة الأسواق المتطورة (شركة زميلة) ومركز حياة مول التجاري (منشأة زميلة) بحصتهم من المصروفات المباشرة من المصروفات العمومية والإدارية المتكبدة من قبل شركة الأندلس العقارية وذلك بموجب إتفاق إدارات تلك الشركات . خلال عام ٢٠١٣م تم تحميل شركة الأسواق المتطورة ومركز حياة مول التجاري بمبلغ ١٤٠ ألف ريال سعودى ومبلغ ١٢٥ ألف ريال سعودى على التوالى (عام ٢٠١٢م : مبلغ ٥٦ ألف ريال سعودي ومبلغ ١,٠٤٠ ألف ريال سعودى على التوالى).

ج) تقوم الشركة كذلك بتقديم دفعات مالية إلى شركة الأسواق المتطورة من أجل تدعيم رأس المال العامل بها. لم يتم تقديم أى مبالغ خلال عام ٢٠١٣م (٢٠١٢م : مبلغ ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودى) .

د) تستأجر الشركة أرض من أحد المساهمين لمدة ٢٠ سنة لإقامة أحد المراكز التجارية عليها (إيضاح ٨) ، فى مقابل إيجار سنوى قدره ٣,١ مليون ريال سعودى .

هـ) تم دفع مبلغ ٢,٣ مليون ريال لشركة محمد عبد العزيز الحبيب للإستثمار العقارى سعى لأرض شمال جدة .

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

| مستحقات من أطراف ذوى علاقة: | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| شركة الأسواق المتطورة | ٣٤,٦٣٣,٠٠٢ | ٣٤,٤٩٢,٤٣٢ |
| مركز حياة مول التجاري | ٨٦٠,٠٢٨ | – |
| شركة بروج العالمية | – | ٢١٩,٠٥٦ |
| شركة أسواق المستقبل | – | ٥,٣٠٠ |
| | ٣٥,٤٩٣,٠٣٠ | ٣٤,٧١٦,٧٨٨ |
| مطلوبات لأطراف ذوى علاقة: | | |
| مركز حياة مول التجاري | – | ٥,١١٤,٣٤٣ |
| شركة محمد عبد العزيز الحبيب للإستثمار العقاري | ٢,٨٣٣,٨٩٤ | ٦٩,٣٥٧ |
| شركة هامات العقارية | ٤,٤٨٥,٩٧١ | ٦,١٢١,٩١٩ |
| | ٧,٣١٩,٨٦٥ | ١١,٣٠٥,٦١٩ |

## ٥- دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| ذمم موظفين | ٣٤٨,٤٤٥ | ١٧٥,٨٠٤ |
| مصروفات مدفوعة مقدماً | ٤٦٨,٢٦٠ | ٢٠٢,٦٥٤ |
| ايجارات مدفوعه مقدما (إيضاح ٨) | ٥,٦٣٠,٠٠٠ | – |
| دفعات مقدمة للموردين | ٢١٦,٨٥٩ | – |
| تأمين خطاب ضمان (إيضاح ١٢) | ٢,١٩٣,٢٥٠ | ٢,١٩٣,٢٥٠ |
| | ٨,٨٥٦,٨١٤ | ٢,٥٧١,٧٠٨ |

## ٦- إستثمارات فى شركات زميلة

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| مركز حياة مول التجارى | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| شركة الأسواق المتطورة | ٥٩,١٥٥,٥٢٣ | ٤٩,٨٤٤,٥٩٥ |
| شركة هامات العقارية | ٤٨,٣٨٤,٩٧٠ | ٤٤,٧٦٢,٧٣٨ |
| | ٣٠٦,٢٩٠,٤٩٣ | ٢٩٣,٣٥٧,٣٣٣ |

### مركز حياة مول التجارى

تمتلك الشركة ٢٥٪ من رأسمال مركز حياة مول التجارى البالغ ٤١٢ مليون ريال سعودى ، علماً أن الشركة خلال عام ٢٠٠٩م قامت مع الشركاء الأخرين فى المول بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على المول ، ولم يتم نقل ملكية المول إلى الشركة المذكورة . يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و ٢٠١٢م. إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلى:

| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| حصة الشركة فى أرباح المنشأة الزميلة | ٢٠,٢٢٠,٣١٢ | ١٨,٤٩٦,٨٤١ |
| حصة الشركة فى أرباح موزعة من المنشأة الزميلة | (٢٠,٢٢٠,٣١٢) | (١٨,٤٩٦,٨٤١) |
| | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |

### 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 إضافى للشركة المذكورة قدره ٣٥,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودى يمثل حصتها فى تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالى تكلفة الإستثمار مبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودى . إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلى:

| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ٤٩,٨٤٤,٥٩٥ | ٤٠,٢٦٦,٥٤٢ |
| حصة الشركة في أرباح السنة | ٩,٣١٠,٩٢٨ | ٩,٥٧٨,٠٥٣ |
| | ٥٩,١٥٥,٥٢٣ | ٤٩,٨٤٤,٥٩٥ |

### شركة هامات العقارية

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

| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ٤٤,٧٦٢,٧٣٨ | ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ |
| حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميلة | ٣,٦٢٢,٢٣٢ | ٣٢٨,٣٥٥ |
| | ٤٨,٣٨٤,٩٧٠ | ٤٤,٧٦٢,٧٣٨ |

## ٧- ممتلكات إستثمارية ، صافي

| | أراضـي | مبانى إستثمارية | المجمـوع |
|---|---|---|---|
| | ريال سـعودي | ريال سـعودي | ريال سـعودي |
| التكلفة : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣م و٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٣٣٦,١٢٠,٠٥١ | ٥٨٩,٦٥٢,٧٥١ |
| الإستهلاك المتراكم : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣م | - | (٥٠,٨٦٨,٦٩٦) | (٥٠,٨٦٨,٦٩٦) |
| إستهلاك السنة | - | (١٠,١٨٩,٠٩٥) | (١٠,١٨٩,٠٩٥) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | - | (٦١,٠٥٧,٧٩١) | (٦١,٠٥٧,٧٩١) |
| صافي القيمة الدفترية : | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٢٧٥,٠٦٢,٢٦٠ | ٥٢٨,٥٩٤,٩٦٠ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٢٨٥,٢٥١,٣٥٥ | ٥٣٨,٧٨٤,٠٥٥ |

تتمثل الممتلكات الإستثمارية في مجمع الأندلس التجاري بمدينة جدة ، ومبنى إدارى على طريق الدائرى الشمالى بمدينة الرياض ، وتشغل الشركة جزءاً منه كمقر إدارى لها . لقد بلغت الإستهلاكات الخاصة بالمقر الإدارى خلال عام ٢٠١٣م مبلغ ٣١٧,٣٠٥ ريال سعودي (عام ٢٠١٢م : مبلغ ٢٠٢,٤٣١ ريال سعودى) أدرجت ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

## ٨- مشروعات تحت التنفيذ

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| أبراج الأندلس بمدينة جدة | ٤١,٠٠٨,٠٣٢ | ٢٠,٤٨٧,٩٤٩ |
| مركز الصحافة التجارى | ٧,٠٥٠,١٤٦ | - |
| مركز التلال التجارى | ٦,٣٠٢,٢٨٧ | - |
| مركز اليرموك التجارى | ٥,٦٠٠,٥٠٧ | - |
| | ٥٩,٩٦٠,٩٧٢ | ٢٠,٤٨٧,٩٤٩ |

يتمثل مشروع أبراج الأندلس فى إنشاء عدد ٦ أبراج شقق فندقية فى موقع مركز الأندلس التجارى ومقام على نفس أرض المركز .

مشروع مركز الصحافة التجارى يتم إنشاؤه على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ سنة هجرية بدأت فى ١٤٣٤/٠٣/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٣/٠١/٢٧م) ، بينما مشروعى مركز التلال ومركز اليرموك يتم إنشائهما على أراضى مستأجرة لمدة ٢٠ سنة ميلادية بدأت فى ١١ و ١٢ مارس ٢٠١٣م على التوالى . المشروعات الثلاثة ستكون بنظام الإنشاء والتشغيل والتحويل ، حيث ستؤول الإنشاءات بكامل تجهيزاتها إلى المؤجرين فى نهاية فترة التأجير المذكورة .

بلغت فوائد التمويل المرسملة ضمن تكلفة المشروعات خلال عام ٢٠١٣م مبلغ ١,١٧٥,١٨٦ ريال سعودى (عام ٢٠١٢م : لاشىء) .

## ٩- ممتلكات ومعدات ، صافى

| | سـيارات ريال سعودى | أثـاث ومعدات مكتبية ريال سعودي | المجمـوع ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| التكلفـة | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٣م | ٣١١,٢٢٠ | ١,٤٢٩,٣٨١ | ١,٧٤٠,٦٠١ |
| إضافـات | ١٩٤,٥٠٠ | ١٤٧,٩٢٢ | ٣٤٢,٤٢٢ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٥٠٥,٧٢٠ | ١,٥٧٧,٣٠٣ | ٢,٠٨٣,٠٢٣ |
| الإستهلاك المتراكم | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٣م | (٢٢٦,٧٩٤) | (١,٠٤٣,٣٦٧) | (١,٢٧٠,١٦١) |
| إستهلاك السنة | (٤٢,٤٩٨) | (١٤٤,٨٧٧) | (١٨٧,٣٧٥) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | (٢٦٩,٢٩٢) | (١,١٨٨,٢٤٤) | (١,٤٥٧,٥٣٦) |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م | ٢٣٦,٤٢٨ | ٣٨٩,٠٥٩ | ٦٢٥,٤٨٧ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٨٤,٤٢٦ | ٣٨٦,٠١٤ | ٤٧٠,٤٤٠ |

## ١٠- تسهيلات تورق إسلامي

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧م على تسهيل تورق إسلامي من قبل بنك محلي على شكل عقود بيع أجل لأسهم محلية بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودى وبهامش ربح ٨٪ تناقصي وذلك للمساعدة فى تمويل إنشاء مركز الأندلس التجارى . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح المستحق للبنك ) والبالغ مجموعهما ٢٦٨,٩٠١,٣٦٢ ريال سعودي ، وكفالة غرم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة ، وإفراغ العقار الخاص بالمركز على أن لا تقل قيمته السوقية عن ٤٠٠ مليون ريال سعودي ، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المركز حتى سداد التسهيل بالكامل . يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية متساوية خلال مدة سبع سنوات، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠٠٨/٠٣/٢٥م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٤/١٢/٠٢م .

وفى عام ٢٠٠٩م حصلت الشركة على تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك المحلي 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 ٣١٦ مليون ريال سعودى ، 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 فى ٢٠٠٩/٠٣/١٤م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/٠٣/١٤م .

فى 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 السيبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشروع أبراج الأندلس الفندقية فى مدينة جدة . وقد حصلت الشركة على مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودى حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ٦٣,١١٦,٨٧٩ ريال سعودى ، وكفالة غرم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة ، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها ٢٠٠٪ من قيمة التسهيل والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات الشقق الفندقية المستقبلية وكذلك إيجارات المستأجرين الرئيسيين فى مركز الأندلس التجارى حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة سبع سنوات ، يبدأ سداد أول قسط فى ٢٠١٣/١٠/٠٣م وأخر قسط سيكون فى ٢٠٢٠/٠٤/٢٧م .

فى بوليو عام ٢٠١٣م 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 السيبور زائداً ٣٪ تناقصي وذلك للمساعدة في تمويل جزء من تكلفة إنشاء مشاريع المراكز التجارية فى أحياء الصحافة والتلال واليرموك فى مدينة الرياض . وقد حصلت الشركة على مبلغ ١٠ مليون ريال سعودى حتى تاريخ هذه القوائم المالية . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام (قيمة التورق وهامش الربح) والبالغ مجموعهما ١٢,٠٧٤,٩١١ ريال سعودى ، وكفالة غرم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة ، ورهن عقارات لا تقل نسبة تغطيتها 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 ، يبدأ سداد أول قسط فى ٢٠١٤/٠٦/٢٦م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/١٢/٢٦م .

## ١٠- تسهيلات تورق إسلامي (تتمة)

وفيما يلى حركة تسهيلات التورق الإسلامى خلال السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠١٣م ريال سعودي | ٢٠١٢م ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول السنة | ٢٩٦,٨٢٨,٩١٢ | ٣٥٩,٢٤٣,٣٦٧ |
| إضافات خلال السنة | ٧٥,١٩١,٧٩٠ | - |
| المسدد خلال السنة | (٦٣,٩٩١,٤٥٠) | (٦٢,٤١٤,٤٥٥) |
| إجمالى قيمة التورق آخر السنة | ٣٠٨,٠٢٩,٢٥٢ | ٢٩٦,٨٢٨,٩١٢ |
| يخصم : تكلفة التمويل المؤجلة | (٣٩,٨٢٣,١٥٣) | (٣٦,٠٧٦,٩٤١) |
| صافى قيمة التورق آخر السنة | ٢٦٨,٢٠٦,٠٩٩ | ٢٦٠,٧٥١,٩٧١ |
| الجزء المتداول | (٦١,٧٨٧,٧١٦) | (٦٢,٤١٤,٤٥٥) |
| الجزء غير المتداول | ٢٠٦,٤١٨,٣٨٣ | ١٩٨,٣٣٧,٥١٦ |

فيما يلى تفاصيل رصيد تكلفة التمويل المؤجلة كما فى ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠١٣م ريال سعودي | ٢٠١٢م ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول السنة | ٣٦,٠٧٦,٩٤١ | ٤٧,١٥٥,٠٩١ |
| اضافات خلات السنة | ١٥,١٩١,٩٣١ | - |
| إطفاء السنة (تكلفة التمويل) | (١١,٤٤٥,٧١٩) | (١١,٠٧٨,١٥٠) |
| | ٣٩,٨٢٣,١٥٣ | ٣٦,٠٧٦,٩٤١ |

## ١١- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م ريال سعودي | ٢٠١٢م ريال سعودي |
| مستحقات موظفين | ٤٧٢,٥٩٢ | ٦٠١,٨٦٨ |
| مكافآت إدارية | ٦٥٧,٩٠٢ | ٣٠٠,٠٠٠ |
| نظافة وحراسة | ٣٥٠,٠٩٨ | ٧٩٦,٤٨٣ |
| كهرباء ومياه | ١١١,٢٤٨ | ٣٩٧,١٣٤ |
| أخرى | ١٢٢,٤١٣ | ١٣٠,١٤١ |
| | ١,٧١٤,٢٥٣ | ٢,٢٢٥,٦٢٦ |

## ١٢- مخصص الزكاة الشرعية

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م ريال سعودي | ٢٠١٢م ريال سعودي |
| إن العناصر الرئيسة لوعاء الزكاة هي كما يلي : | | |
| حقوق المساهمين المدورة | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ | ٥٣٨,٠٣٠,٥٣٣ |
| صافي الدخل المعدل | ٧١,٧٩٥,٥٠٠ | ٧٣,٣٩٢,٨٠٨ |
| إضافات أخرى | ٣٠٨,٨٣٦,٧٠٢ | ٢٦١,٢٢٩,٩٦٦ |
| موجودات غير متداولة | (٨٩٨,٣٨١,٠٠٤) | (٨٤٩,٦٨٤,٠١٣) |
| المجمـــوع | ٩٤,٠٤٢,٨٥٤ | ٢٢,٩٦٩,٢٩٤ |
| الوعاء الزكوى | ٩٤,٠٤٢,٨٥٤ | ٧٣,٣٩٢,٨٠٨ |

## ١٢- مخصص الزكاة الشرعية (تتمة)

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي : | | |
| رصيد أول السنة | ١,٨٣٤,٨٢٠ | ٢,٢٨٨,٧٦٩ |
| زكاة سنوات سابقة | - | ٨٨٣,٨٦٢ |
| المسدد خلال السنة | (١,٠٨٥,٦٩٢) | (٣,١٧٢,٦٣١) |
| مخصص السنة الحالية | ١,٦٠١,٩٤٣ | ١,٨٣٤,٨٢٠ |
| رصيد آخر السنة | ٢,٣٥١,٠٧١ | ١,٨٣٤,٨٢٠ |

### موقف الربط الزكوى النهائى

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وسددت المستحق عليها حتى السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م وحصلت على شهـادة الزكـاة حتى العام المذكور . إستلمـت الشركـة الربـط النهائـى للفـترة الماليـة الأولـى لهـا والمنتهيـة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م بفروقات قدرها ٢,٢٣٤,٩١٦ ريال سعودى ، وقد أعترضت الشركة على الربط وتم تحويل الخلاف إلى لجنة الإعتراضات الزكوية الإبتدائية والتى أصدرت قرارها فى الخلاف ونتج عن ذلك تخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل إلى مبلغ ٢,١٩٣,٢٥٠ ريال سعودى ، قامت الشركة بتقديم خطاب ضمان بالمبلغ المذكور (إيضاح ٥) كما قامت بتحويل الإعتراض إلى اللجنة الإستئنافية والتى لم تصدر قرارها حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية . لم يتم إستلام الربوط الزكوية من المصلحة للسنوات من عام ٢٠٠٨م إلى عام ٢٠١٣م .

## ١٣- رأس المال

يبلغ رأسمال الشركة مبلغ ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد . إن رأسمال الشركة كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م و٢٠١٢م موزعاً على المساهمين كما يلى :

| إسـم المساهـم | عدد الأسهم | نسبة المساهمة | ريـال سعـودى |
|---|---|---|---|
| شركة بروج العالمية المحدودة | ١٣ ٥٤٧ ٨١٤ | ٣٩,٤٩٨٪ | ١٣٥,٤٧٨,١٤٠ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ٨ ٤٦٧ ٣٨٤ | ٢٤,٦٨٦٪ | ٨٤,٦٧٣,٨٤٠ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٣ ٣٨٦ ٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية | ٣ ٣٨٦ ٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٣ ٣٨٦ ٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| السيد / موسى عبدالله آل إسماعيل | ٨٤٦ ٧٣٨ | ٢,٤٦٩٪ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ |
| السيد / سليمان محمد عبدالله الداوود | ٨٤٦ ٧٣٨ | ٢,٤٦٩٪ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ |
| السيد/ أيمن محمد المديفر | ٤٣٠ ٤٦٤ | ١,٢٥٠٪ | ٤,٣٠٤,٦٤٠ |
| | ٣٤ ٣٠٠ ٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠٪ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |

## ١٤- تكلفة إيرادات التأجير

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| إستهلاكات | ٩,٨٧١,٧٩٠ | ٩,٩٣٧,٠٨٧ |
| كهرباء ومياه | ٢,٩٥٣,٢٢٥ | ٣,٨٨٨,٦٥٢ |
| خدمات تأجير وتشغيل (إيضاح ٤) | ٤,٢٤٩,٦٣٨ | ٤,٣٧٠,٧٣٩ |
| خدمات أمن ونظافة | ٤,٩٠١,٥٠٣ | ٤,٣٧١,٩٠٩ |
| رواتب ومزايا موظفين | ٢,٠٧٢,٢٢٠ | ١,٤٤١,٦١٠ |
| تعويضات مستأجرين | – | ٢٠٠,٠٠٠ |
| إصلاح وصيانة | ١,٣٢٧,٨٦٥ | ٢,٠٨٢,١٣٦ |
| تأمين | ٢٨٥,٨٤٦ | ١٦٦,٩١٥ |
| أخرى | ٣٥٥,٨٢٠ | ٤٠١,٧١٣ |
| | ٢٦,٠١٧,٩٠٧ | ٢٦,٨٦٠,٧٦١ |

## ١٥- مصروفـات عموميـة وإداريـة

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| رواتب وما في حكمها | ٣,٨١٨,٣٧٦ | ٤,٦٩٥,٦٩٣ |
| مكافآت الموظفين | ٥٥٧,٩٨٩ | ٦٨٠,٩٢١ |
| اعلانات ونشر | ١١٤,٣٧٧ | ٦٣٤,٤٩٠ |
| أتعاب مهنية واستشارية | ٢٠٨,٠٠٠ | ١٥٥,١٥٧ |
| إيجارات | – | ١١٣,٧٢٠ |
| إستهلاكات | ٥٠٤,٦٨٠ | ٤٧٠,٩٦٨ |
| إتصالات | ٣٣,٣٨٧ | ٧٥,٢٩٠ |
| أدوات مكتبية | ٤٠,٣٤٣ | ٨٠,٨٧٤ |
| صيانة وإصلاح | ١٢٥,٩٧٧ | ٣٠٤,٤٤٩ |
| أخرى | ٣٥٦,٥١٣ | ٥٩١,٦٤١ |
| | ٥,٧٥٩,٦٤٢ | ٧,٨٠٣,٢٠٣ |

## ١٦- إيرادات أخرى

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٣م<br>ريال سعودي | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي |
| إعلانات وتسويق | ٥٦٦,٦٩٦ | ١,١٧٥,٢٥١ |
| صيانة | ١٩١,٥٥٠ | ١٠٩,١٥٧ |
| متنوعة | ٢٨٨,٠٩٣ | ٧٨٧,٤٢٨ |
| | ١,٠٤٦,٣٣٩ | ٢,٠٧١,٨٣٦ |

## ١٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### مخاطر أسعار العمولات

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

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

### الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة 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 الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . من المتوقع من الناحية العملية أن يتم سداد جميع هذه المطلوبات المالية خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي وتتوقع إدارة الشركة أن يكون لديها أموال كافية للقيام بذلك .

### مخاطر الإئتمان

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

تقوم الشركة بإيداع أموالها فى 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 لأى 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 الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية .

## ١٨- الإرتباطات الرأسمالية

لدى الشركة إرتباطات رأسمالية تتعلق بعقود إنشاء ممتلكات إستثمارية بلغت كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م مبلغ ١٣,٩٩ مليون ريال سعودى .

## ١٩- إعتماد القوائم المالية

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة فى تاريخ ٢٠١٤/٠٢/١١م ، علماً أن المجلس لم يقترح أى توزيعات نقدية على المساهمين من أرباح عام ٢٠١٣م .

# شـركـــة الأندلـس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## القوائم المالية للسنة المنتهية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

## وتقـريـر مراجعي الحسابات

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
تلفون : ٠٦٠٨ ٢٧٨ ١ ٩٦٦+
فاكس : ٢٨٨٣ ٢٧٨ ١ ٩٦٦+
info@alamri.com

# تقرير مراجعي الحسابات

**الى السادة المساهمين الموقرين**
**شركة الأندلس العقارية**
**الرياض – المملكة العربية السعودية**

**نطاق المراجعة:**

لقد راجعنا قائمة المركز المالي **لشركة الأندلس العقارية** "شركة مساهمة سعودية مقفلة" كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وكذلك الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم ١ إلى رقم ١٩ . إن القوائم المالية المرفقة هى مسئولية إدارة الشركة التى أعدتها وفقاً لأحكام نظام الشركات وقدمتها لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، وإن مسئوليتنا هي إبداء الرأى 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 ، بإستخدام العينات ، التي تدعم صحة المبالغ والإيضاحات المذكورة في القوائم المالية. كما تتضمن تقييم مبادىء 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 ٢٠١٢م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمبادىء 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**

**جهـــاد محمـــد العمـــري**
**محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢**

الرياض فى : ٣٠ ربيع الآخر ١٤٣٤هـ
الموافق : ١٢ مارس ٢٠١٣م

# شركـــة الأندلـــــس العقاريـــــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة المركز المالى

| | إيضاح | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٢م<br>ريال سعودى | ٢٠١١م<br>ريال سعودى |
| الموجودات | | | |
| الموجودات المتداولة | | | |
| نقد ونقد مماثل | ٣ | ١١,٨٧٤,٨٧٢ | ٥٩,٩٣٧,٥٩٧ |
| ذمم المستأجرين | | ٩,٧٥٣,٧٧١ | ٦,١٥٠,٤٧٤ |
| مطلوبات من أطراف ذوى علاقة | ٤ | ٣٤,٧١٦,٧٨٨ | ٣٩,٢١٥,٩٧٤ |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | ٥ | ٢,٥٧١,٧٠٨ | ٤١٧,٠٥٧ |
| مجموع الموجودات المتداولة | | ٥٨,٩١٧,١٣٩ | ١٠٥,٧٢١,١٠٢ |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| إستثمارات فى شركات زميلة | ٦ | ٢٩٣,٣٥٧,٣٣٣ | ٢٣٩,٠١٦,٥٤٢ |
| ممتلكات إستثمارية ، صافي | ٧ | ٥٣٨,٧٨٤,٠٥٥ | ٥٢٢,٢٧٣,٥٧٣ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٨ | ٢٠,٤٨٧,٩٤٩ | ١١,٢٢٥,٢٢١ |
| ممتلكات ومعدات ، صافى | ٩ | ٤٧٠,٤٤٠ | ٦٠٧,٢٦٦ |
| مجموع الموجودات غير المتداولة | | ٨٥٣,٠٩٩,٧٧٧ | ٧٧٣,١٢٢,٦٠٢ |
| مجموع الموجودات | | ٩١٢,٠١٦,٩١٦ | ٨٧٨,٨٤٣,٧٠٤ |
| المطلوبات وحقوق المساهمين | | | |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | | ٢٣,١٣٧,٨٣٢ | ٢١,٢٣٥,٣٥٤ |
| الجزء المتداول من تسهيلات التورق الإسلامي | ١٠ | ٦٢,٤١٤,٤٥٥ | ٦٢,٤١٤,٤٥٥ |
| ذمم دائنة | | ١٦١,٩٤١ | ١,١٨٨,٠٨١ |
| مستحقات لأطراف ذوى علاقة | ٤ | ١١,٣٠٥,٦١٩ | ٢,٣٠٠,٣٣١ |
| مستحقات وأرصدة دائنة اخرى | ١١ | ٢,٢٢٥,٦٢٦ | ١,٢٣٤,٣٦٥ |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٢ | ١,٨٣٤,٨٢٠ | ٢,٢٨٨,٧٦٩ |
| مجموع المطلوبات المتداولة | | ١٠١,٠٨٠,٢٩٣ | ٩٠,٦٦١,٣٥٥ |
| المطلوبات غير المتداولة | | | |
| تسهيلات التورق الإسلامي | ١٠ | ١٩٨,٣٣٧,٥١٦ | ٢٤٩,٦٧٣,٨٢١ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | | ٨٠٧,٤٥١ | ٤٧٧,٩٩٥ |
| مجموع المطلوبات غير المتداولة | | ١٩٩,١٤٤,٩٦٧ | ٢٥٠,١٥١,٨١٦ |
| مجموع المطلوبات | | ٣٠٠,٢٢٥,٢٦٠ | ٣٤٠,٨١٣,١٧١ |
| حقوق المساهمين | | | |
| رأس المال | ١٣ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| إحتياطي نظامي | | ٣٥,٥٩١,٣٦٤ | ٢٨,٢١٥,٢٥٢ |
| أرباح مبقاة | | ٢٣٣,٢٠٠,٢٩٢ | ١٦٦,٨١٥,٢٨١ |
| مجموع حقوق المساهمين | | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ | ٥٣٨,٠٣٠,٥٣٣ |
| مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين | | ٩١٢,٠١٦,٩١٦ | ٨٧٨,٨٤٣,٧٠٤ |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة الدخـل

| | ايضاح | للسنة المنتهية فـــي ٣١ ديسمـبر | |
|---|---|---|---|
| | | ٢٠١٢م<br>ريال سعودى | ٢٠١١م<br>ريال سعودى |
| إيرادات التأجير | | ٩٢,٥٣٩,٣٨٣ | ٨٥,١٤٠,٢١٢ |
| تكلفة إيرادات التأجير | ١٤ | (٢٦,٨٦٠,٧٦١) | (٢٥,٠٠٤,٧٢٨) |
| مجمل الدخل من التأجير | | ٦٥,٦٧٨,٦٢٢ | ٦٠,١٣٥,٤٨٤ |
| الدخل من الإستثمارات في شركات زميلة (عقارية) | ٦ | ٢٨,٤٠٣,٢٤٩ | ٢٢,٢٢٢,١٧٥ |
| أرباح بيع مساهمات في أراضي | | - | ٢١,٣٠٤,٩٣٣ |
| مجمل دخل النشاط | | ٩٤,٠٨١,٨٧١ | ١٠٣,٦٦٢,٥٩٢ |
| مصروفات تسويقية | | (٧٩٢,٥٤٩) | (٢,١٤٤,٩٧٤) |
| مصروفات عمومية وإدارية | ١٥ | (٧,٨٠٣,٢٠٣) | (٢,١٦٤,١٩٧) |
| الدخل من الأعمال الرئيسة | | ٨٥,٤٨٦,١١٩ | ٩٩,٣٥٣,٤٢١ |
| تكلفة التمويل | ١٠ | (١١,٠٧٨,١٥٠) | (١١,٨٣٨,٢٥٨) |
| إيرادات أخرى | ١٦ | ٢,٠٧١,٨٣٦ | ٣,٨٩١,٧٥٠ |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | | ٧٦,٤٧٩,٨٠٥ | ٩١,٤٠٦,٩١٣ |
| زكاة سنوات سابقة | ١٢ | (٨٨٣,٨٦٢) | - |
| مخصص الزكاة الشرعية | ١٢ | (١,٨٣٤,٨٢٠) | (٢,٢٨١,٠٢٢) |
| صافي الدخل | | ٧٣,٧٦١,١٢٣ | ٨٩,١٢٥,٨٩١ |
| ربح (خسارة) السهم الأساس من : | | | |
| الأعمال الرئيسة | | ٢,٤٩ | ٢,٩٠ |
| الأعمال الأخرى | | (٠,٣٤) | (٠,٣٠) |
| صافي الدخل | | ٢,١٥ | ٢,٦٠ |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

# شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التدفقات النقدية

| | للسنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودى | ٢٠١١م<br>ريال سعودى |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | | |
| صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية | ٧٦,٤٧٩,٨٠٥ | ٩١,٤٠٦,٩١٣ |
| تعديلات لتسوية صافي الدخل قبل الزكاة مع صافى النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: | | |
| حصة الشركة من أرباح شركات زميلة | (٢٨,٤٠٣,٢٤٩) | (٢٢,٢٢٢,١٧٥) |
| أرباح بيع مساهمة فى أراضى | - | (٢١,٣٠٤,٩٣٣) |
| إستهلاكات | ١٠,٤٠٨,٠٥٥ | ١٠,٠٠١,٧٣٢ |
| إطفاء مصروفات التأسيس | - | ٦٠,٧٥٦ |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | ٣٩٧,٦١٣ | ١٤٣,٨٦٥ |
| (الزيادة) النقص فى الموجودات التشغيلية | | |
| ذمم المستأجرين | (٣,٦٠٣,٢٩٧) | ٤,٦١٨,٧٨٥ |
| التغير فى أرصدة الأطراف ذوى علاقة | ٨,٠٠٤,٤٧٤ | (٤,٣٩٦,٨٦٣) |
| دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى | (٢,١٥٤,٦٥١) | ٧٧,١٥٠ |
| الزيادة (النقص) فى المطلوبات التشغيلية | | |
| إيجارات مقبوضة مقدماً | ١,٩٠٢,٤٧٨ | ٥,١٧٥,٧٦٧ |
| ذمم دائنة | (١,٠٢٦,١٤٠) | ٦٣٩,٧١٧ |
| مستحقات وأرصدة دائنة أخرى | ٩٩١,٢٦١ | (١٥٧,٥٦٦) |
| فائض النقد من التشغيل | ٦٢,٩٩٦,٣٤٩ | ٦٤,٠٤٣,١٤٨ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (٦٨,١٥٧) | (٤,٠٨١) |
| الزكاة الشرعية المدفوعة | (٣,١٧٢,٦٣١) | (٤,٠٦٧,٦٩٤) |
| صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية | ٥٩,٧٥٥,٥٦١ | ٥٩,٩٧١,٣٧٣ |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية | | |
| تمويل الشركة الزميلة (شركة الأسواق المتطورة) | (٥,٥٠٠,٠٠٠) | (١٤,١٠٠,٠٠٠) |
| توزيعات أرباح ودفعة نقدية مستلمة من مركز حياة مول | ٢٩,٤٩٦,٨٤١ | ١٧,٧٦٩,٦١٣ |
| شراء حصة ملكية فى شركة هامات العقارية | (٤٤,٤٣٤,٣٨٣) | - |
| المحصل من بيع مساهمة فى أراضى | - | ٥١,٣٠٤,٩٣٣ |
| شراء ممتلكات إستثمارية | (٢٦,٦٥٠,٠٠٠) | - |
| إضافات مشروعات تحت التنفيذ | (٩,٢٦٢,٧٢٨) | (٣,٠٧٠,٢٠٦) |
| شراء ممتلكات ومعدات | (١٣١,٧١١) | (٤٥٧,٣٥٠) |
| صافي النقد (المستخدم فى) الناتج من الأنشطة الإستثمارية | (٥٦,٤٨١,٩٨١) | ٥١,٤٤٦,٩٩٠ |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | |
| أرباح موزعة للمساهمين | - | (١٧,١٥٠,٠٠٠) |
| المسدد من تسهيلات التورق الإسلامى | (٥١,٣٣٦,٣٠٥) | (٥٠,٥٧٦,١٩٧) |
| صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية | (٥١,٣٣٦,٣٠٥) | (٦٧,٧٢٦,١٩٧) |
| صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المماثل | (٤٨,٠٦٢,٧٢٥) | ٤٣,٦٩٢,١٦٦ |
| النقد والنقد المماثل في بداية السنة | ٥٩,٩٣٧,٥٩٧ | ١٦,٢٤٥,٤٣١ |
| النقد والنقد المماثل في نهاية السنة | ١١,٨٧٤,٨٧٢ | ٥٩,٩٣٧,٥٩٧ |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية"

## شركـــة الأندلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

| | رأس المـــال ريال سعودي | إحتياطي نظامي ريال سعودي | أرباح مبقـاة ريال سعودي | المجمـــوع ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٢١٥,٢٥٢ | ١٦٦,٨١٥,٢٨١ | ٥٣٨,٠٣٠,٥٣٣ |
| صافي دخل السنة | – | – | ٧٣,٧٦١,١٢٣ | ٧٣,٧٦١,١٢٣ |
| المحول إلى الإحتياطي النظامي | – | ٧,٣٧٦,١١٢ | (٧,٣٧٦,١١٢) | – |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٥,٥٩١,٣٦٤ | ٢٣٣,٢٠٠,٢٩٢ | ٦١١,٧٩١,٦٥٦ |
| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١١م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ١٩,٣٠٢,٦٦٣ | ١٠٣,٧٥١,٩٧٩ | ٤٦٦,٠٥٤,٦٤٢ |
| صافي دخل السنة | – | – | ٨٩,١٢٥,٨٩١ | ٨٩,١٢٥,٨٩١ |
| المحول إلى الإحتياطي النظامي | – | ٨,٩١٢,٥٨٩ | (٨,٩١٢,٥٨٩) | – |
| توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح ١٨) | – | – | (١٧,١٥٠,٠٠٠) | (١٧,١٥٠,٠٠٠) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٢١٥,٢٥٢ | ١٦٦,٨١٥,٢٨١ | ٥٣٨,٠٣٠,٥٣٣ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

# شركـــة الأنـدلـــس العقاريـــة

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

## ١- التكوين والنشاط

شركة الأندلس العقارية (الشركة) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٠٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م القاضي بالموافقة على إعلان تأسيس الشركة . الشركة مسجلة فى مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٤١١٠ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/١٧هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٠م .

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 .

تبدأ السنة المالية للشركة من بداية شهر يناير وتنتهى فى أخر 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 والتى تقيد حسبما سيرد في الفقرات التالية ، على أساس مبدأ الإستحقاق وطبقا لمباديء 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 للمباديء 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 إيردات 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 .

يتم إثبات الإيرادات من الإعلانات والتسويق والصيانة عند إستلامها وتدرج ضمن الإيرادات الأخرى فى 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 تسعون يوماً أو أقل من تاريخ شرائها.

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الذمم المدينة

يتـم إظهـار الذمم المدينـة بالصـافي بعد خصم المخصص المكون للذمم التى يكون تحصيلها أمراً مشكوكاً فيه ، إن وجدت ، والتى يتم تقديرها بمعرفة الإدارة .

### الإستثمارات فى الشركات الزميلة

يتم المحاسبة على الإستثمارات في شركات زميلة ، والتى للشركة تأثيراً هاماً ، ولا ترقى لمستوى السيطرة ، على سياستها المالية والتشغيلية ، أو تمتلك فيها الشركة إستثماراً طويل الأجل 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 في قائمة الدخل .

### الشـــهرة

يتم تسجيل الزيادة فى سعر الشراء عن حصة الشركة فى صافى القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المستثمر فيها (الشهرة) ضمن القيمة الدفترية للإستثمار . فى حالة عدم وجود قيمة عادلة للأصول المشتراة فإن الشهرة تمثل الفرق بين المبلغ المدفوع لشراء الإستثمار وحصة الشركة فى صافى 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 .

### مساهمة في أراضي

تتمثل المساهمة فى أراضى فى إستثمار الشركة فى مساهمة أرض مشاع ، وتسجل بالتكلفة . يتم تسجيل أرباح بيع المساهمة عند إتمام عملية البيع .

### الممتلكات الإستثمارية

يتم إثبات الممتلكات الإستثمارية التي يتم الإنتفاع منه بالتأجير بالتكلفة مخصوماً منها الإستهلاكات المتراكمة . يتم إحتساب إستهلاك الممتلكات الإستثمارية (بإستثناء الأراضى) وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجى المقدر لها على فترات تتراوح بين ٢٥ سنة إلى ٣٣,٣٣ سنة حسب عمر المبنى المتوقع في تاريخ الإنشاء أو الشراء. تظهر الإيرادات من تأجير هذه الممتلكات وكذلك الإستهلاكات المتعلقة بها ضمن قائمة الدخل .

### الممتلكات والمعدات

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

| | السنوات |
|---|---|
| سيـــارات | ٤ |
| أثاث ومفروشات ومعدات مكتبية | ٣-١٠ |
| تحسينات على مبانى مستأجرة | ٣ |

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### المشروعات تحت التنفيذ

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

### تكلفة التمويل

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

يتم تسجيل تكلفة التمويل ضمن قائمة الدخل فى حالة عدم وجود مشروعات تحت التنفيذ مؤهلة للرسملة وذلك بإستخدام طريقة العائد الفعلي على فترة سداد القرض .

### مصروفات التأسيس

تتمثل فى المصروفات المتعلقة بتأسيس الشركة كأتعاب المحاماة ورسوم تسجيل الشركة وغيرها . يتم إطفاء مصروفات التأسيس وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدة خمس سنوات .

### الهبوط في قيمة الأصول غير المتداولة

يتم بتاريخ كل قائمة مركز مالي إجراء مراجعة للقيمة الدفترية للأصول غير المتداولة للتأكد من 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 التى 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 السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة كإيرادات في قائمة الدخل للفترة المالية التى 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 .

### 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 .

## ٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### مخصص الزكاة الشرعية

يتم إحتساب مخصص الزكاة الشرعية سنوياً فى القوائم المالية وفقاً لتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية . أية تعديلات قد تنتج عند الربط النهائي للزكاة يتم تسجيلها ضمن قائمة الدخل فى السنة التى يتم إستلام الربط النهائى فيها ، حيث يتم حينئذ تسوية المخصص .

### الإحتياطي النظامي

تمشيا مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يتم تكوين إحتياطي نظامي بنسبة ١٠ ٪ من صافى الدخل السنوى ، 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 التى 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 إحتساب ربح السهم الأساس بإستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ، علماً بأن جميع أسهم رأسمال الشركة أسهم عادية والبالغ عددها خلال عامى ٢٠١٢م و٢٠١١م ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ سهماً .

## ٣- نقـد ونقـد مماثـل

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
| نقـد فى الصندوق | ٨٠,٠٠٠ | ٨١,٠٠٠ |
| نقد لدى البنوك | ١١,٧٩٤,٨٧٢ | ٥٩,٨٥٦,٥٩٧ |
| | ١١,٨٧٤,٨٧٢ | ٥٩,٩٣٧,٥٩٧ |

## ٤- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة

فى سياق الأعمال التجارية العادية تقوم الشركة بالتعامل مع شركات مملوكة لبعض المساهمين بالشركة وشركات زميلة وأطراف ذوى علاقة أخرين . 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 :

أ) لدى الشركة عقد مع شركة محمد عبد العزيز الحبيب وشركاه للإستثمار العقارى لتقديم إستشارات التطوير وخدمات التأجير لمركز الأندلس التجارى فى مدينة جدة مقابل رسوم خدمات بواقع ٧٪ من إجمالي عقود إيجار المركز للعام الأول وذلك عند التأجير لأول مرة أو عند إحلال مستأجر بأخر .

## ٤- المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة (تتمة)

كما لدى الشركة عقد أخر مع الشركة المذكورة لتقديم خدمات الإدارة لمركز الأندلس التجاري وذلك لمدة خمس سنوات من تاريخ بدء العمل بالإتفاقية (٢٠٠٧/٠١/٠١م) مقابل ٤٪ من دخل المركز والمتمثل فى إيرادات التأجير والدعاية والتأجير المتخصص . وتخضع الشركة بموجب نفس الإتفاقية لتحمل الإلتزامات المالية التي تتعلق بالعاملين كالرواتب والمزايا وبعض المصروفات الأخرى كالصيانة والكهرباء .

بناءً على الخطاب المستلم من شركة محمد عبد العزيز الحبيب وشركاه للإستثمار العقارى فقد حلت شركة هامات العقارية وهي شركة زميلة (إيضاح ٦) ، محل الشركة المذكورة في تقديم جميع الخدمات المشار إليها أعلاه ووفقاً لنفس بنود الإتفاقيات السابقة ، وذلك إعتباراً من ١ يوليو ٢٠١١م .

بلغت إجمالى التكاليف الخاصة بخدمات التأجير والتشغيل وكذا المصروفات الأخرى والمسجلة ضمن تكلفة إيرادات التأجير في قائمة الدخل خلال عام ٢٠١٢م مبلغ ٤,٣٧٠,٧٣٩ ريال سعودى ومبلغ ٢,٠٣٧,٨٥٦ ريال سعودى على التوالى (عام ٢٠١١م : مبلغ ٥,٥٦٥,٦٣٣ ريال سعودى ومبلغ ١,٥٨٦,٨٨٢ ريال سعودى على التوالى) .

ب) تقوم الشركة بتحميل شركة الأسواق المتطورة (شركة زميلة) ومركز حياة مول التجاري (منشأة زميلة) بحصتهم من المصروفات المباشرة من المصروفات العمومية والإدارية المتكبدة من قبل شركة الأندلس العقارية وذلك بموجب إتفاق إدارات تلك الشركات . خلال عام ٢٠١٢م تم تحميل شركة الأسواق المتطورة ومركز حياة مول التجاري بمبلغ ٠,٥٦ مليون ريال سعودى ومبلغ ١,٠٤ مليون ريال سعودى على التوالى (عام ٢٠١١م : مبلغ ١,٠٦ مليون ريال سعودي ومبلغ ١,٤٩ مليون ريال على التوالى) .

ج) تقوم الشركة كذلك بتقديم دفعات مالية إلى شركة الأسواق المتطورة من أجل تدعيم رأس المال العامل بها وقد بلغ مجموع المبالغ المقدمة لها خلال عام ٢٠١٢م مبلغ ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودى (٢٠١١م : مبلغ ١٤,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودى) .

د) أستلمت الشركة خلال عام ٢٠١٢م مبلغ ١١ مليون ريال من مركز حياة مول التجارى كدفعة من أرباح عام ٢٠١٣م .

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

| مطلوبات من أطراف ذوى علاقة: | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| شركة الأسواق المتطورة | ٣٤,٤٩٢,٤٣٢ | ٣٠,٤٣٩,٣٥٣ |
| مركز حياة مول التجاري | – | ٥,٠٠٤,٤٩٦ |
| شركة محمد عبد العزيز الحبيب للإستثمار العقارى | – | ٣,٥٤٧,٧٦٩ |
| شركة بروج العالمية | ٢١٩,٠٥٦ | ٢١٩,٠٥٦ |
| شركة أسواق المستقبل | ٥,٣٠٠ | ٥,٣٠٠ |
| | ٣٤,٧١٦,٧٨٨ | ٣٩,٢١٥,٩٧٤ |
| مستحقات لأطراف ذوى علاقة: | | |
| مركز حياة مول التجاري | ٥,١١٤,٣٤٣ | – |
| شركة محمد عبد العزيز الحبيب للإستثمار العقاري | ٦٩,٣٥٧ | – |
| شركة هامات العقارية | ٦,١٢١,٩١٩ | ٢,٣٠٠,٣٣١ |
| | ١١,٣٠٥,٦١٩ | ٢,٣٠٠,٣٣١ |

## ٥- دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
| ذمم موظفين | ١٧٥,٨٠٤ | ١٣٣,١٦٤ |
| مصروفات مدفوعة مقدماً | ٢٠٢,٦٥٤ | ٢٨٣,٨٩٣ |
| تأمين خطاب ضمان (إيضاح ١٢) | ٢,١٩٣,٢٥٠ | - |
| | ٢,٥٧١,٧٠٨ | ٤١٧,٠٥٧ |

## ٦- إستثمارات فى شركات زميلة

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
| مركز حياة مول التجارى | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| شركة الأسواق المتطورة | ٤٩,٨٤٤,٥٩٥ | ٤٠,٢٦٦,٥٤٢ |
| شركة هامات العقارية | ٤٤,٧٦٢,٧٣٨ | - |
| | ٢٩٣,٣٥٧,٣٣٣ | ٢٣٩,٠١٦,٥٤٢ |

### مركز حياة مول التجارى

تمتلك الشركة ٢٥٪ من رأسمال مركز حياة مول التجارى البالغ ٤١٢ مليون ريال سعودى ، علماً أن الشركة خلال عام ٢٠٠٩م قامت مع الشركاء الأخرين فى المول بتأسيس شركة الحياة العقارية من أجل الإشراف على المول ، ولم يتم نقل ملكية المول إلى الشركة المذكورة . يتضمن الإستثمار المذكور شهرة قيمتها ٩٥,٧٥ مليون ريال سعودى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و ٢٠١١م. إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلى:

| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |
| حصة الشركة فى أرباح المنشأة الزميلة | ١٨,٤٩٦,٨٤١ | ١٧,٧٦٩,٦١٣ |
| حصة الشركة فى أرباح موزعة من المنشأة الزميلة | (١٨,٤٩٦,٨٤١) | (١٧,٧٦٩,٦١٣) |
| | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ | ١٩٨,٧٥٠,٠٠٠ |

## 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 إضافى للشركة المذكورة قدره ٣٥,٤٦١,٤٧٤ ريال سعودى يمثل حصتها فى تمويل تكلفة أرض المشروع لتكون إجمالى تكلفة الإستثمار مبلغ ٣٥,٧١١,٤٧٤ ريال سعودى . قامت الشركة بتوحيد القوائم المالية لشركة الأسواق المتطورة ضمن القوائم المالية الخاصة بها لعام ٢٠١١م ، ولم تقم بالتوحيد لعام ٢٠١٢م نظراً لعدم ممارسة السيطرة على الشركة خلال العام الحالى. إن حركة الإستثمار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كانت كما يلى:

| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ٤٠,٢٦٦,٥٤٢ | ٣٥,٨١٣,٩٨٠ |
| تعديل أرباح السنوات السابقة | - | (٢٠٢,٥٠٦) |
| حصة الشركة في أرباح السنة | ٩,٥٧٨,٠٥٣ | ٤,٦٥٥,٠٦٨ |
| | ٤٩,٨٤٤,٥٩٥ | ٤٠,٢٦٦,٥٤٢ |

## شركة هامات العقارية

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

| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| رصيد أول السنة | ٤٤,٤٣٤,٣٨٣ | - |
| حصة الشركة فى أرباح الشركة الزميلة | ٣٢٨,٣٥٥ | - |
| | ٤٤,٧٦٢,٧٣٨ | - |

## ٧- ممتلكات إستثمارية ، صافي

| | أراضى<br>ريال سعودي | مبانى<br>ريال سعودي | المجموع<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| التكلفة : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢م | ٢٣٧,٤٣٢,٠٠٠ | ٣٢٥,٥٧٠,٧٥١ | ٥٦٣,٠٠٢,٧٥١ |
| إضافات خلال السنة | ١٦,١٠٠,٧٠٠ | ١٠,٥٤٩,٣٠٠ | ٢٦,٦٥٠,٠٠٠ |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٣٣٦,١٢٠,٠٥١ | ٥٨٩,٦٥٢,٧٥١ |
| الإستهلاك المتراكم : | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢م | - | (٤٠,٧٢٩,١٧٨) | (٤٠,٧٢٩,١٧٨) |
| إستهلاك السنة | - | (١٠,١٣٩,٥١٨) | (١٠,١٣٩,٥١٨) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | - | (٥٠,٨٦٨,٦٩٦) | (٥٠,٨٦٨,٦٩٦) |
| صافي القيمة الدفترية : | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٢٥٣,٥٣٢,٧٠٠ | ٢٨٥,٢٥١,٣٥٥ | ٥٣٨,٧٨٤,٠٥٥ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م | ٢٣٧,٤٣٢,٠٠٠ | ٢٨٤,٨٤١,٥٧٣ | ٥٢٢,٢٧٣,٥٧٣ |

تتمثل الممتلكات الإستثمارية في مجمع الأندلس التجاري بمدينة جدة ، كما تتمثل الإضافات خلال السنة فى مبنى مكتبي على طريق الدائرى الشمالى بمدينة الرياض وتشغل الشركة جزءاً منه كمقر إدارى لها وقد بلغت الإستهلاكات الخاصة بالجزء الخاص بالمقر الإدارى خلال عام ٢٠١٢م مبلغ ٢٠٢,٤٣١ ريال سعودي أدرجت ضمن المصروفات العمومية والإدارية.

## ٨- مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ البالغة ٢٠,٤٨٧,٩٤٩ ريال سعودى كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م (عام ٢٠١١م : مبلغ ١١,٢٢٥,٢٢١ ريال سعودى) فى المبالغ المدفوعة لإنشاء مشروع أبراج الأندلس بجدة ، علماً أن المشروع مقام على جزء من أرض مركز الأندلس التجارى .

## ٩- ممتلكات ومعدات ، صافى

| | سيارات ريال سعودى | أثاث ومعدات مكتبية ريال سعودي | تحسينات مبانى ريال سعودي | المجموع ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| التكلفة | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٢م | ٣١١,٢٢٠ | ١,٢٩٧,٦٧٠ | ٢٦٧,١٠٠ | ١,٨٧٥,٩٩٠ |
| إضافات | - | ١٣١,٧١١ | - | ١٣١,٧١١ |
| إستبعادات | - | - | (٢٦٧,١٠٠) | (٢٦٧,١٠٠) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٣١١,٢٢٠ | ١,٤٢٩,٣٨١ | - | ١,٧٤٠,٦٠١ |
| الإستهلاك المتراكم | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٢م | (١٧٦,٤٩٥) | (٨٢٥,١٢٩) | (٢٦٧,١٠٠) | (١,٢٦٨,٧٢٤) |
| إستهلاك السنة | (٥٠,٢٩٩) | (٢١٨,٢٣٨) | - | (٢٦٨,٥٣٧) |
| إستهلاك مستبعد | - | - | ٢٦٧,١٠٠ | ٢٦٧,١٠٠ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | (٢٢٦,٧٩٤) | (١,٠٤٣,٣٦٧) | - | (١,٢٧٠,١٦١) |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م | ٨٤,٤٢٦ | ٣٨٦,٠١٤ | - | ٤٧٠,٤٤٠ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م | ١٣٤,٧٢٥ | ٤٧٢,٥٤١ | - | ٦٠٧,٢٦٦ |

## ١٠- تسهيلات تورق إسلامي

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧م على تسهيل تورق إسلامي من قبل بنك محلي على شكل عقود بيع أجل لأسهم محلية بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودى وبهامش ربح ٨٪ تناقصي وذلك للمساعدة فى تمويل إنشاء مركز الأندلس التجارى . إن التورق مضمون بتوقيع سند لأمر بكامل الإلتزام ، قيمة التورق وهامش الربح المستحق للبنك والبالغ ٢٦٨,٩٠١,٣٦٢ ريال سعودي ، وكفالة غرم وأداء من كل مساهم وفقاً لحصته في رأسمال الشركة ، وإفراغ العقار الخاص بالمركز على أن لا تقل قيمته السوقية عن ٤٠٠ مليون ريال سعودي ، والتعهد بالتنازل عن جميع إيجارات المركز المستقبلية حتى سداد التسهيل بالكامل . يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية متساوية خلال مدة سبع سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠٠٨/٠٣/٢٥م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٤/١٢/٠٢م .

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٩م على تسهيل تورق إسلامي من قبل نفس البنك المحلي 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 ٣١٦ مليون ريال سعودى ، 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 المستقبلية حتى سداد التسهيل بالكامل. يستحق سداد التورق وهامش الربح على أقساط سنوية غير متساوية خلال مدة عشر سنوات ، بدأ سداد أول قسط فى ٢٠٠٩/٠٣/١٤م وأخر قسط سيكون فى ٢٠١٨/٠٣/١٤م .

## ١٠- تسهيلات تورق إسلامى (تتمة)

وفيما يلى حركة تسهيلات التورق الإسلامى خلال السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠١٢م ريال سعودي | ٢٠١١م ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول السنة | ٣٥٩,٢٤٣,٣٦٧ | ٤٢١,٦٥٧,٨٢٢ |
| المسدد خلال السنة | (٦٢,٤١٤,٤٥٥) | (٦٢,٤١٤,٤٥٥) |
| إجمالى قيمة التورق آخر السنة | ٢٩٦,٨٢٨,٩١٢ | ٣٥٩,٢٤٣,٣٦٧ |
| يخصم : تكلفة التمويل المؤجلة | (٣٦,٠٧٦,٩٤١) | (٤٧,١٥٥,٠٩١) |
| صافى قيمة التورق آخر السنة | ٢٦٠,٧٥١,٩٧١ | ٣١٢,٠٨٨,٢٧٦ |
| الجزء المتداول | (٦٢,٤١٤,٤٥٥) | (٦٢,٤١٤,٤٥٥) |
| الجزء غير المتداول | ١٩٨,٣٣٧,٥١٦ | ٢٤٩,٦٧٣,٨٢١ |

تتمثل تكلفة التمويل المؤجلة فى هامش الربح المتعلق بتسهيل التورق الإسلامى الخاص بتمويل شراء مركز حياة مول التجاري وتفاصيل الرصيد كما فى ٣١ ديسمبر كما يلى:

| | ٢٠١٢م ريال سعودي | ٢٠١١م ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في أول السنة | ٤٧,١٥٥,٠٩١ | ٥٨,٩٩٣,٣٤٩ |
| إطفاء السنة (تكلفة التمويل) | (١١,٠٧٨,١٥٠) | (١١,٨٣٨,٢٥٨) |
| | ٣٦,٠٧٦,٩٤١ | ٤٧,١٥٥,٠٩١ |

## ١١- مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م ريال سعودي | ٢٠١١م ريال سعودي |
| مستحقات موظفين | ٦٠١,٨٦٨ | ٥٩٦,٧٣٢ |
| مكافآت إدارية | ٣٠٠,٠٠٠ | ٣٠٠,٠٠٠ |
| نظافة وحراسة | ٧٩٦,٤٨٣ | - |
| كهرباء ومياه | ٣٩٧,١٣٤ | ٢١٥,١٣٣ |
| أخرى | ١٣٠,١٤١ | ١٢٢,٥٠٠ |
| | ٢,٢٢٥,٦٢٦ | ١,٢٣٤,٣٦٥ |

## ١٢- مخصص الزكاة الشرعية

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م ريال سعودي | ٢٠١١م ريال سعودي |
| إن العناصر الرئيسة لوعاء الزكاة هي كما يلي : | | |
| حقوق المساهمين المدورة | ٥٣٨,٠٣٠,٥٣٣ | ٤٤٨,٩٠٤,٦٤٢ |
| صافي الدخل المعدل | ٧٣,٣٩٢,٨٠٨ | ٩١,٥٥٠,٧٧٨ |
| إضافات أخرى | ٢٦١,٢٢٩,٩٦٦ | ٣١٢,٤٣٧,٩٠٠ |
| موجودات غير متداولة | (٨٤٩,٦٨٤,٠١٣) | (٧٧٣,١٢٢,٦٠٢) |
| المجمـــوع | ٢٢,٩٦٩,٢٩٤ | ٧٩,٧٧٠,٧١٨ |
| الوعاء الزكوى – صافى الدخل المعدل | ٧٣,٣٩٢,٨٠٨ | ٩١,٥٥٠,٧٧٨ |

## ١٢- مخصص الزكاة الشرعية (تتمة)

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م<br>ريال سعودي | ٢٠١١م<br>ريال سعودي |
| إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي : | | |
| رصيد أول السنة | ٢,٢٨٨,٧٦٩ | ٤,٠٧٥,٤٤١ |
| زكاة سنوات سابقة | ٨٨٣,٨٦٢ | - |
| المسدد خلال السنة | (٣,١٧٢,٦٣١) | (٤,٠٦٧,٦٩٤) |
| مخصص السنة الحالية | ١,٨٣٤,٨٢٠ | ٢,٢٨١,٠٢٢ |
| رصيد آخر السنة | ١,٨٣٤,٨٢٠ | ٢,٢٨٨,٧٦٩ |

### موقف الربط الزكوى النهائى

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية وسددت المستحق عليها حتى السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١١م وحصلت على شهادات الزكاة حتى العام المذكور . إستلمت الشركة الربط النهائى للفترة المالية الأولى لها والمنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م بفروقات قدرها ٢,٢٣٤,٩١٦ ريال سعودى ، وقد أعترضت الشركة على الربط وتم تحويل الخلاف إلى لجنة الإعتراضات الزكوية الإبتدائية والتى أصدرت قرارها فى الخلاف ونتج عن ذلك تخفيض مطالبة مصلحة الزكاة والدخل إلى مبلغ ٢,١٩٣,٢٥٠ ريال سعودى ، قامت الشركة بتقديم خطاب ضمان بالمبلغ المذكور (إيضاح ٥) كما قامت بتحويل الإعتراض إلى اللجنة الإستئنافية والتى لم تصدر قرارها حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية ، كما لم يتم إستلام الربوط الزكوية من المصلحة للسنوات من عام ٢٠٠٨م إلى عام ٢٠١١م .

## ١٣- رأس المال

يبلغ رأسمال الشركة مبلغ ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ رسال سعودي مقسم إلى ٣٤,٣٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد . إن رأسمال الشركة كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م و٢٠١١م موزعاً على المساهمين كما يلى :

| إسـم المساهـم | عدد الأسهم | نسبة المساهمة | ريـال سعـودى |
|---|---|---|---|
| شركة بروج العالمية المحدودة | ١٣ ٥٤٧ ٨١٤ | ٣٩,٤٩٨٪ | ١٣٥,٤٧٨,١٤٠ |
| شركة الزكري للصناعة والتجارة | ٨ ٤٦٧ ٣٨٤ | ٢٤,٦٨٦٪ | ٨٤,٦٧٣,٨٤٠ |
| شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده | ٣ ٣٨٦ ٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| شركة عبدالله بن سعد الراشد التجارية | ٣ ٣٨٦ ٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| شركة الرميزان للذهب والمجوهرات | ٣ ٣٨٦ ٩٥٤ | ٩,٨٧٦٪ | ٣٣,٨٦٩,٥٤٠ |
| السيد / موسى عبدالله آل إسماعيل | ٨٤٦ ٧٣٨ | ٢,٤٦٩٪ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ |
| السيد / سليمان محمد عبدالله الداوود | ٨٤٦ ٧٣٨ | ٢,٤٦٩٪ | ٨,٤٦٧,٣٨٠ |
| السيد/ أيمن محمد المديفر | ٤٣٠ ٤٦٤ | ١,٢٥٠٪ | ٤,٣٠٤,٦٤٠ |
| | ٣٤ ٣٠٠ ٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠٪ | ٣٤٣,٠٠٠,٠٠٠ |

## ١٤- تكلفة إيرادات التأجير

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م ريال سعودي | ٢٠١١م ريال سعودي |
| إستهلاكات | ٩,٩٣٧,٠٨٧ | ٩,٨٩٥,٧٦٥ |
| كهرباء ومياه | ٣,٨٨٨,٦٥٢ | ٢,٦٢٣,٢٦٩ |
| خدمات تأجير وتشغيل (إيضاح ٤) | ٤,٣٧٠,٧٣٩ | ٥,٥٦٥,٦٣٣ |
| خدمات أمن ونظافة | ٤,٣٧١,٩٠٩ | ٣,٣٥٨,١٤٥ |
| رواتب ومزايا موظفين | ١,٤٤١,٦١٠ | ١,٧٩٢,٥٦١ |
| تعويضات مستأجرين | ٢٠٠,٠٠٠ | - |
| إصلاح وصيانة | ٢,٠٨٢,١٣٦ | ١,١٨٥,٤٤٢ |
| تأمين | ١٦٦,٩١٥ | ٢٣٠,٩٤٨ |
| أخرى | ٤٠١,٧١٣ | ٣٥٢,٨٦٥ |
| | ٢٦,٨٦٠,٧٦١ | ٢٥,٠٠٤,٧٢٨ |

## ١٥- مصروفـات عموميـة وإداريـة

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠١٢م ريال سعودي | ٢٠١١م ريال سعودي |
| أجور ورواتب وما في حكمها | ٤,٦٩٥,٦٩٣ | ١,٢٢١,٥١٧ |
| مكافآت الموظفين | ٦٨٠,٩٢١ | ٤٥٥,٩٨٣ |
| اعلانات ونشر | ٦٣٤,٤٩٠ | ٩١,٦٣٨ |
| أتعاب مهنية واستشارية | ١٥٥,١٥٧ | ١٣٤,٢٠٠ |
| إيجارات | ١١٣,٧٢٠ | ٤٨,٩٩٧ |
| إطفاء مصروفات التأسيس | - | ٦٠,٧٥٦ |
| إستهلاكات | ٤٧٠,٩٦٨ | ٤٢,٣٨٧ |
| إتصالات | ٧٥,٢٩٠ | ١١,٠٦٧ |
| أدوات مكتبية | ٨٠,٨٧٤ | ١٥,٠٨٧ |
| صيانة وإصلاح | ٣٠٤,٤٤٩ | - |
| أخرى | ٥٩١,٦٤١ | ٨٢,٥٦٥ |
| | ٧,٨٠٣,٢٠٣ | ٢,١٦٤,١٩٧ |
| إيرادات أخرى | ١,١٧٥,٢٥١ | ٣,٥٣٠,٧٢٠ |
| إعلانات وتسويق | ١٠٩,١٥٧ | ١١٩,٨٠٠ |
| صيانة | ٧٨٧,٤٢٨ | ٢٤١,٢٣٠ |
| متنوعة | ٢,٠٧١,٨٣٦ | ٣,٨٩١,٧٥٠ |

## ١٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### مخاطر أسعار العمولات

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

لا يوجد لدى الشركة موجودات أو مطلوبات هامة عرضة للتغيرات في أسعار العمولات ، حيث أن التسهيلات القائمة والخاصة بالتورق الإسلامى تتضمن هامش ربح ثابت محدد مسبقاً ولا يمكن تعديله وفقاً لمتغيرات السوق . تعتقد إدارة الشركة أن مخاطر سعر الفائدة غير جوهرية .

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة 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 المتداولة من الأقساط المتداولة من تسهيلات التورق الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى . من المتوقع من الناحية العملية أن يتم سداد جميع هذه المطلوبات المالية خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي وتتوقع إدارة الشركة أن يكون لديها أموال كافية للقيام بذلك .

### مخاطر الإئتمان

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

تقوم الشركة بإيداع أموالها فى 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 لأى ذمم مشكوك في تحصيلها ، إن وجدت .

### مخاطر العملات الأجنبية

تنتج مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغير في أسعار 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 المستحقة من تسهيل التورق الإسلامى والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى .

تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية .

## ١٧- توزيعات الأرباح

لم يقترح مجلس إدارة الشركة أى توزيعات نقدية للمساهمين عن عام ٢٠١٢م (خلال عام ٢٠١١م : تم إعتماد وصرف مبلغ ١٧,١٥ مليون ريال سعودى بواقع ٠,٥ ريال سعودى لكل سهم تمثل ٥٪ من رأسمال الشركة).

## ١٨- إعتماد القوائم المالية

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة فى تاريخ ١٤٣٤/٠٤/٣٠هـ الموافق ٢٠١٣/٠٣/١٢م .

الأندلس
Alandalus
Property العقارية