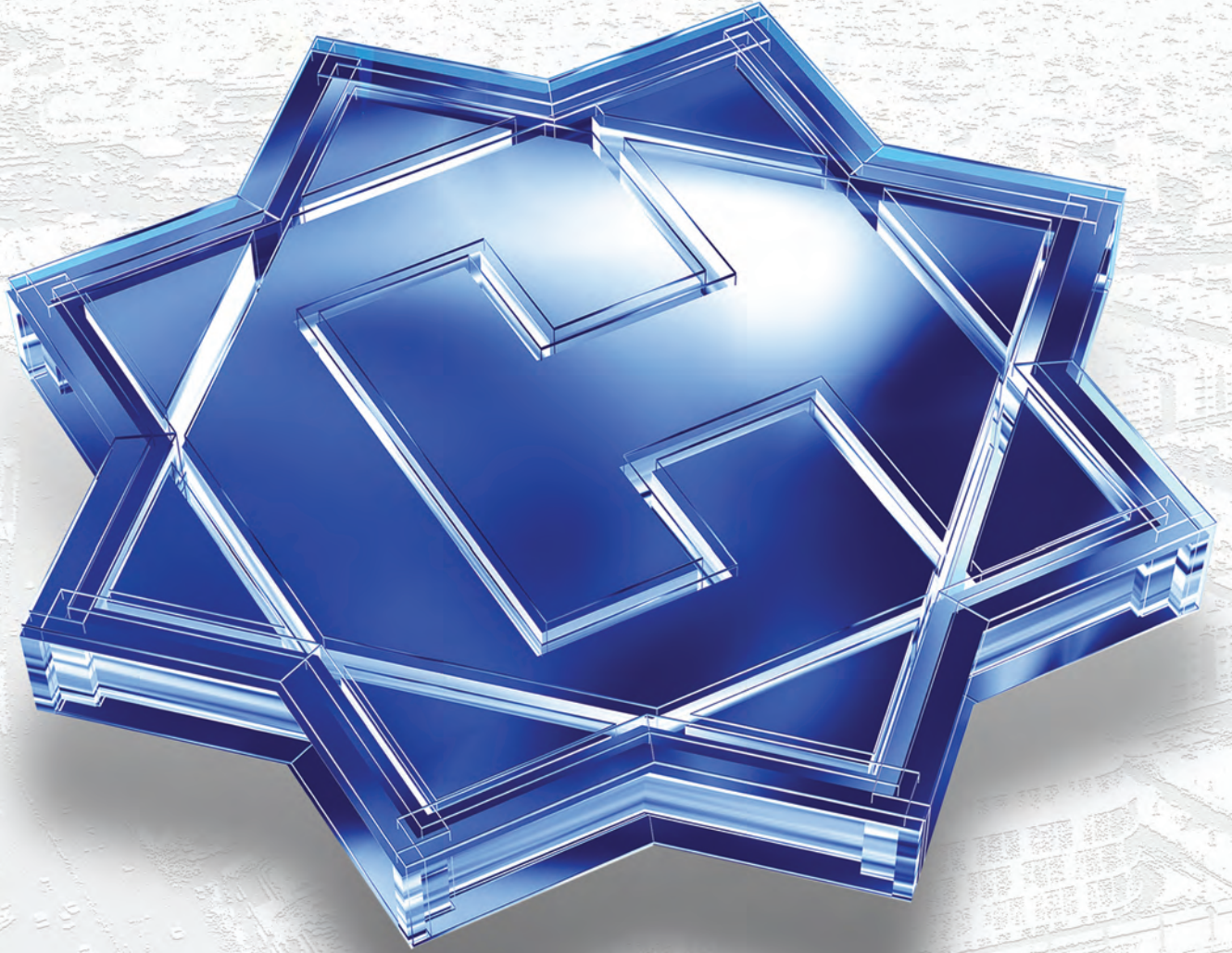


التقرير السنوي 2013

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



دار الأركان
DAR AL-ARKAN

حياة
BUILT FOR LIFE



المركز الرئيسي - الرياض طريق المعذر

المملكة العربية السعودية

هاتف : +966 11 2061100

+966 11 2069888

فاكس : +966 11 2069898

+966 11 2061616

ص.ب : الرياض 105633

مكة المكرمة - شارع العزيزية الجنوبية

هاتف : +966 12 5564364

فاكس : +966 12 5566607

ص.ب : 18051

جدة - شارع الملك فهد (الستين)

هاتف : +966 12 6746666

فاكس : +966 12 6759833

ص.ب : جدة 23393

المدينة المنورة

هاتف : +966 14 8640000

فاكس : +966 14 8640555

الرقم المجاني : 800 123 333

www.alarkan.com

info@alarkan.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

التقرير السنوي 2013

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



خادم الحرمين الشريفين
الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود
حفظه الله



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع
حفظه الله



صاحب السمو الملكي
الأمير مقرن بن عبدالعزيز آل سعود
ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء
المستشار والمبعوث الخاص لخادم الحرمين الشريفين
حفظه الله



أعضاء مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري





يوسف بن عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة



ماجد بن زومي الرومي
عضو مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجارالله
عضو مجلس الإدارة



خالد بن عبدالله الشلاش
عضو مجلس الإدارة



هذلول بن صالح الهذلول
عضو مجلس الإدارة



عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش
العضو المنتدب



فهد بن صالح العجلان
عضو مجلس الإدارة



أحمد بن محمد الدهش
عضو مجلس الإدارة



د. عبدالرحمن بن حمد الحرکان
عضو مجلس الإدارة



عبد العزيز بن عبدالله الشلاش
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن عبدالرحمن القاسم
عضو مجلس الإدارة

المحتويات



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري

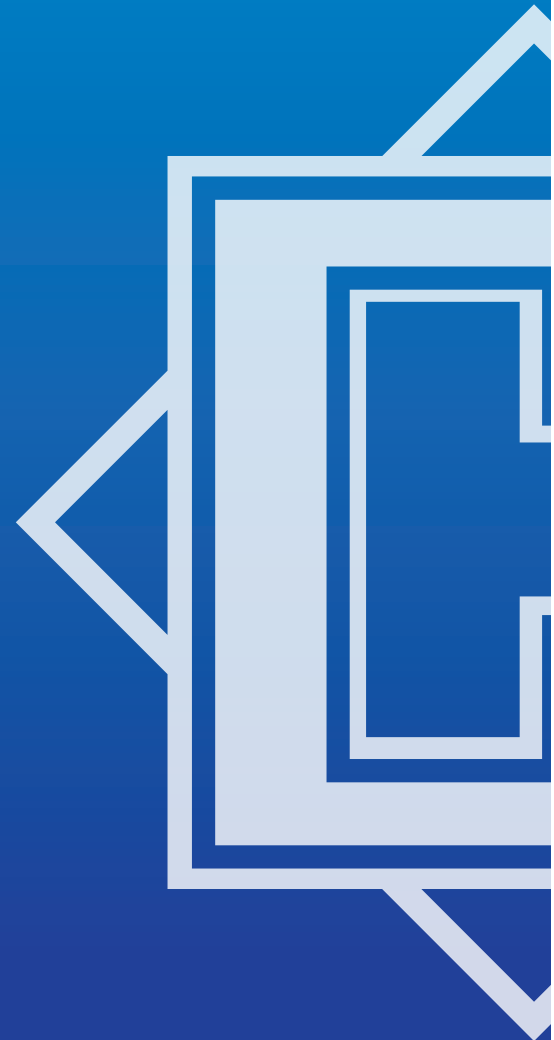


- ١٥ كلمة رئيس مجلس الإدارة
- ٢٠ أعمال وأنشطة الشركة
- ٢٢ وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
- ٢٣ نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي
- ٣٠ نموذج العمل للشركة
- ٣٣ الاستراتيجية
- ٣٦ تطوير العقارات السكنية والتجارية
- ٤٠ إدارة الأملاك والتأجير
- ٤٧ القوائم المالية
- ٥٣ سياسة توزيع الأرباح
- ٥٣ البرنامج التمويلي للشركة خلال الخمس سنوات الماضية
- ٥٨ تعاملات الأطراف ذات العلاقة
- ٥٩ المخاطر المتعلقة بالشركة
- ٦٠ التنظيم والإدارة
- ٦٤ المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
- ٦٤ وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم الشركة والتغييرها خلال العام ٢٠١٣ م
- ٦٥ وصف لأي مصلحة تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم ٥٪ أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٣ م
- ٦٦ حوكمة الشركة
- ٦٧ المراجعة الداخلية
- ٦٧ نظام الرقابة الداخلية بالشركة
- ٦٨ علاقات المستثمرين
- ٦٩ الموارد البشرية
- ٧١ توكيد الجودة
- ٧١ خدمات البيئة والمجتمع
- ٧٣ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٣ م
- ٧٣ إقرارات مجلس الإدارة
- ٧٤ بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٣ م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها
- ٧٦ القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م

معلومات أساسية



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري





دار الأركان DAR AL-ARKAN

حياة BUILT FOR LIFE

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

شركة مساهمة

١٠,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم

١٠ ريالات

مدينة الرياض - طريق المعذر

الاسم التجاري:

الصفة القانونية:

رأس المال الحالي:

عدد الأسهم الحالية:

القيمة الإسمية للسهم:

المقر الرئيسي:

نشاط الشركة

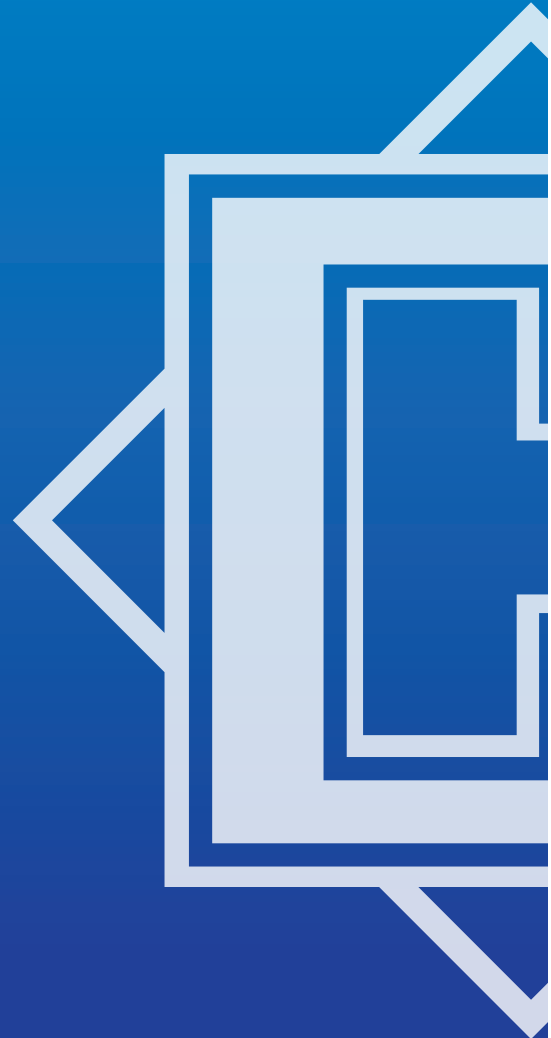
شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، تأسست في عام ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠١٦٠١٩٥)، وفي عام ٢٠٠٥م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٢١) الصادر بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧م. تعمل الشركة بالملكة العربية السعودية، ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي. وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة لها ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مواصلة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية بتنوع مصادر الدخل من خلال تنوع القاعدة الإستثمارية، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة. وتعمل الشركة في الأنشطة التالية:

- التطوير العقاري
- إدارة الأملاك والتأجير
- الأنشطة الإستثمارية

الرؤية والرسالة



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري





رؤيتنا

تعزير مكانتنا الرائدة في المملكة كأفضل مُزودٍ للحلول العقارية، لتسنّم هرم التطوير العقاري في المنطقة، يحظى بالتقدير ويتمتع بالحيوية في مسعاها التطويري والتنموي لمجتمعات مُتكاملة.

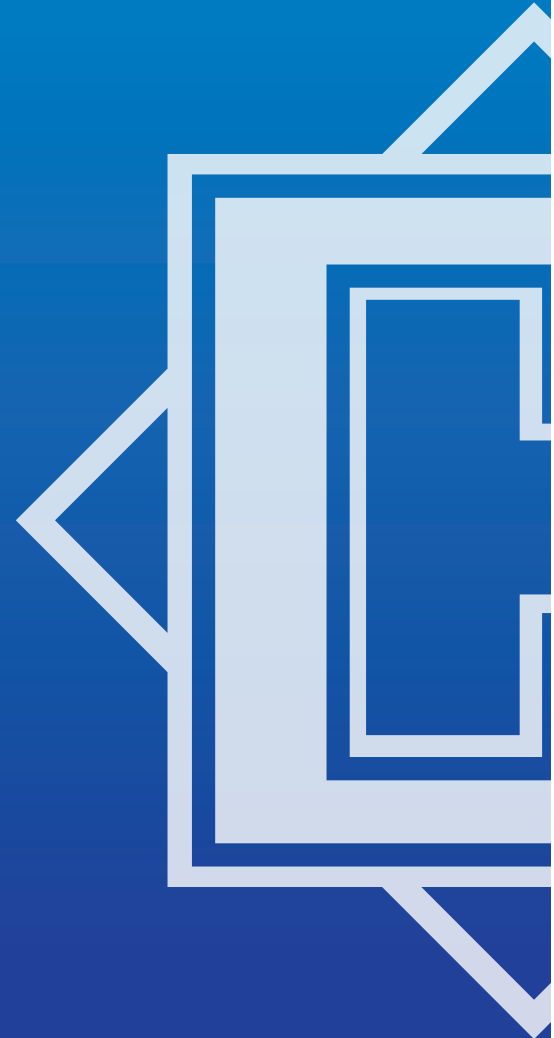
رسالتنا

أن نبكر وننمي مجتمعات عامرة، توفر بيئات متكاملة تتحقق فيها المتطلبات الاجتماعية والثقافية والترفيهية والاقتصادية، معظمين بذلك العوائد المالية طويلة الأجل لمستثمريننا.

كلمة رئيس مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



إخواني مساهمي شركة دار الأركان

المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

يسرني أن أقدم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، تقرير مجلس الإدارة السنوي للشركة للعام ٢٠١٣ م، والذي يستعرض نتائج أعمال الشركة وإنجازاتها والقوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ م.

بتوفيق من الله عزوجل، استطاعت الشركة خلال عام ٢٠١٣ م أن تثبت مجدداً جدارتها في إدارة أعمالها وأصولها بما يضمن استمرارية النمو. فقد أنهت شركة دار الأركان العام ٢٠١٣ م بمركز مالي قوي، إذ قاربت قاعدة أصولها الـ ٢٤,٢ مليار ريال سعودي، وبمستوى دين منخفض، ومستوى عال من السيولة النقدية. مما يمكن الشركة من المحافظة على مركزها الريادي في مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية بعد ان أنهت عاماً آخر مليئاً بالإنجازات.

كان عام ٢٠١٣ م، عام الحيوية والنجاح لشركة دار الأركان بأسواق الصكوك الإسلامية الدولية، حيث تمكنت الشركة من الحصول على التمويل بأفضل الأسعار، وهو ما يعتبر مرة أخرى، شهادة عالمية على ما تتمتع به الشركة من مركز مالي قوي ومرونة مالية ممتازة تمكنتها من الدفع قدماً بخططها الإستثمارية. كما ظهرت كفاءة إدارة الإستثمار بدار الأركان جلية بالنمو المطرد في قاعدة أصولها وتوسع محفظتها العقارية ونمو مطرد ومتوازن بحقوق مساهمها.

وكما سبق إعلانه، فإن استراتيجية الشركة للنمو على المدى المتوسط والبعيد تهدف إلى ضمان استقرار الإيرادات والحفاظ على توازن التدفقات النقدية، حيث تطمح الشركة إلى الوصول خلال الأعوام المقبلة لتحقيق نحو ٥٠ بالمئة من الدخل عبر بيع الوحدات السكنية والأراضي السكنية المطورة وغير المطورة، ونحو ٤٠ بالمئة من مصدثات وهو الوحدات السكنية والتجارية المؤجرة، أما نسبة العشرة بالمئة المتبقية فستكون من خلال الإستثمار في شركات زميلة أو أدوات مالية متنوعة تشمل الأسهم والودائع.

كما استكملت شركة دار الأركان خلال العام ٢٠١٣ م إعادة هيكلة شاملة لجهازها الإداري وذلك كخطوة هامة في ظل خطط الشركة الاستراتيجية الطموحة. وقد أدرك كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أيضاً ضرورة أن يتم، وبالتزامن مع إعادة الهيكلة، رفع مستوى المسؤولية والتميز والأداء لدى الموظفين كخطوة أساسية لرفع الكفاءة والفعالية التشغيلية، مما سيمكن ويوفر مكونات التميز الضرورية لضمان نجاح تطبيق الإستراتيجية الجديدة والنمو المتوقع بإذن الله في أعمال الشركة.



يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

بتوفيق من الله عز وجل، استطاعت الشركة خلال عام ٢٠١٣ م أن تثبت مجدداً جدارتها في إدارة أعمالها وأصولها بما يضمن استمرارية النمو. فقد أنهت شركة دار الأركان العام ٢٠١٣ م بمركزاً مالياً قوياً، إذ قاربت قاعدة أصولها الـ ٢٤,٢ مليار ريال سعودي، وبمستوى دين منخفض، ومستوى عال من السيولة النقدية. مما يمكن الشركة من المحافظة على مركزها الريادي في مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية بعد ان أنهت عاماً آخر مليئاً بالإنجازات.

مع العلم بأنه في عام ٢٠١٣ م، كان التطور ملموساً في تنوع مصادر الدخل، حيث بدء مدخول الإيجارات من العقارات المدرة للدخل بالإسهام بنسبة أكبر في إيرادات الشركة التي تتطلع وفق هذه الاستراتيجية للاستمرار في النمو لهذا الرافد خلال الأعوام القادمة، مما يتوقع أن يحسن من جودة واستقرار الإيرادات والهوامش الربحية للشركة.

كما تتطلع استراتيجية النمو وتنوع مصادر الدخل بالشركة أيضاً إلى تحقيق التنوع الجغرافي، ولهذا بدأت الشركة بدراسة بعض الفرص داخل وخارج المملكة، لا سيما ببعض الأسواق الآسيوية الجاذبة وأوروبا، وذلك بشكل تدريجي ومدروس ومخطط له على المدى المتوسط والبعيد.

يتمتع السوق العقاري السعودي بطلب كبير جداً، مما يجعله زاخراً بالفرص القوية وبنفس الوقت تكاد تكون المنافسه به ضعيفة جداً، لذا يتوقع أن يظل القطاع العقاري السعودي جاذباً للإستثمار، لا سيما خلال الخمس أعوام القادمة.

شهد العام ٢٠١٣ م إصدار اللوائح التنفيذية المنظمة لقوانين الرهن العقاري والتي تم إقرارها في عام ٢٠١٢ م، وكذلك بداية التطبيق الفعلي لهذه اللوائح، حيث تم بالفعل اصدار التراخيص لبعض البنوك المحلية بممارسة نشاط التمويل العقاري وفق المنظومة الجديدة، مما يتوقع أن يؤدي إلى نقلة نوعية في الهيكلة التمويلية والتشريعية للقطاع. وشركة دار الأركان في قلب هذه الصناعة؛ لذا فإن أي نمو لهذا القطاع سينعكس إيجابياً على الشركة.

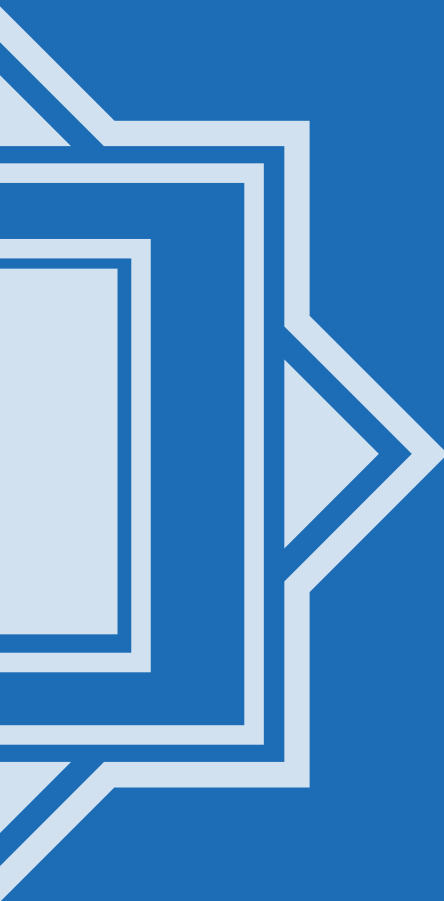
الآن، وبعد عام حافل بالعمل وتطبيق الخطط التنفيذية لإعادة التوازن في التدفقات المالية للشركة، فإننا نتطلع أكثر للعام ٢٠١٤ م، عام نصبو إلى أن يكون عام النمو لتعزيز مكانة الشركة الرائدة في المملكة كأفضل مُزود للحلول العقارية لتستمر هرم التطوير العقاري في المنطقة، يحظى بالتقدير ويتمتع بالحيوية في مسعاه التطويري والتنموي لمجتمعات مُتكاملة، وتحقيق رسالتنا بأن نبكر وننهي مجتمعات عامرة، توفر بيئات متكاملة تتحقق فيها المتطلبات الاجتماعية والثقافية والترفيهية والاقتصادية، معظمين بذلك العوائد المالية طويلة الأجل لمستثمرينا.

ختاماً، يسرني أن أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى جميع المسؤولين بالشركة ولزملائي أعضاء مجلس الإدارة على مساهماتهم الفعالة في تحويل رؤى الشركة إلى واقع ملموس لتحقيق توقعات وآمال موظفينا ومساهميننا الكرام، كما أشكر السادة المساهمين على ثقتهم الغالية في مجلس إدارة الشركة. وأتقدم أيضاً بوافر الإمتنان الى عملائنا وشركائنا ومورديننا على مشاركتنا رسالتنا ورؤيتنا للمستقبل.

سائلين الله العلي القدير أن يوفقنا لما فيه الخير والسداد.



إننا نتطلع أكثر للعام ٢٠١٤ م، عام نصبو إلى أن يكون عام النمو لتعزيز مكانة الشركة الرائدة في المملكة كأفضل مُزود للحلول العقارية.



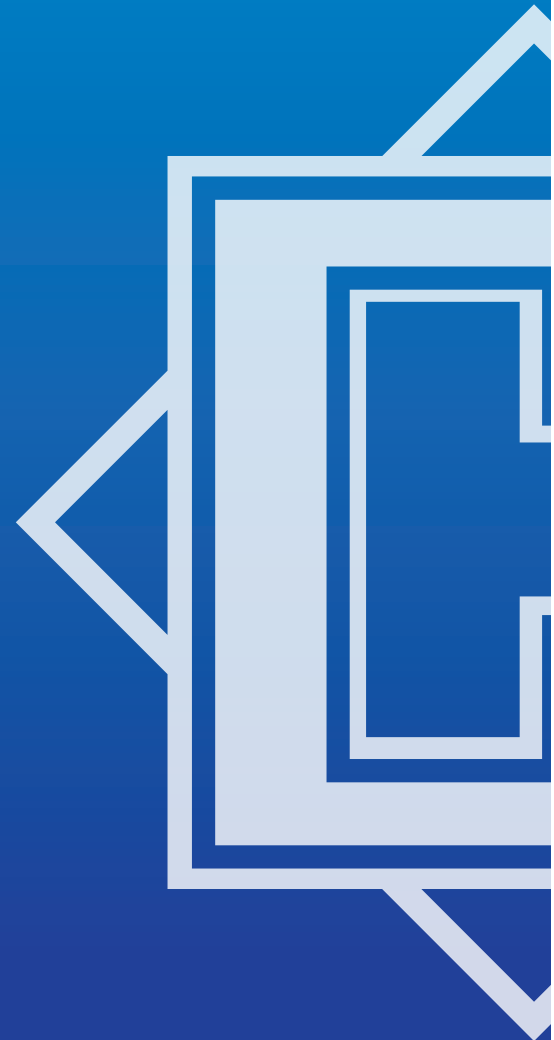
التقرير السنوي 2013

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



إلى/السادة مساهمي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

يسر مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري
أن يقدم لمساهمي الشركة تقرير أداء ونتائج أعمال الشركة
للعام المالي ٢٠١٣م.

أ. أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها في ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥، وفي عام ٢٠٠٥م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ الصادر بتاريخ ١٠/٦/١٤٢٦هـ، الموافق ١٧/٧/٢٠٠٥م. تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيس، وقد أسست عدداً من الشركات التابعة لها ذات مسؤولية محدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل.

أ.١ الشركات التابعة

أ.١.١ شركة دار الأركان للمشاريع

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء/الإصلاح/الهدم/الترميم).

أ.١.٢ شركة دار الأركان للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٢٩هـ الموافق ٢٨/٧/٢٠٠٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

أ.١.٣ شركة دار الأركان للاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها.

أ.١.٤ شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٦/٩/١٤٢٩هـ الموافق ١٦/٩/٢٠٠٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

أ.١.٥ شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١١/١٠/١٤٣٠هـ الموافق ١/١٠/٢٠٠٩م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

٦.١.١ شركة ثوابت الاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ١٠/٣٠/١٤٣٠هـ الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٧.١.١ شركة دار صكوك الدولية

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٠/٣٠/١٤٣٠هـ الموافق ١٩/١٠/٢٠٠٩م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٨.١.١ استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

١.٨.١.١ شركة تطوير خزام العقارية

تأسست شركة تطوير خزام العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة وتملك (٤٩٪)، وشركة دار الأركان للتطوير العقاري وتملك (٥١٪)، مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٩٣٩٠٩ بتاريخ ٢٥/١٠/١٤٣٠هـ الموافق ١٤/١٠/٢٠٠٩م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي. الشركة مقرها الرئيس في مدينة جدة وتعمل في المملكة العربية السعودية في مجال التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام).

٢.٨.١.١ شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة حصة قدرها ٣٤٪ من شركة الخير كابيتال السعودية المرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل بصفة أصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة الخير كابيتال شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦٤٩١٥ بتاريخ ٢٧/٣/١٤٣٠هـ الموافق ٢٤/٣/٢٠٠٩م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي، ومقرها الرئيس في مدينة الرياض وتعمل في المملكة العربية السعودية.

٢. وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تم جميع عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، تصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث شرائح رئيسية في منطقة جغرافية واحدة وهي:

١.٢ التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والشركات والمستثمرين والمطورين. وقد أسهمت الإيرادات الناتجة عن شريحة التطوير العقاري خلال العام المالي ٢٠١٣ م بما قيمته ٢,٨٢٢ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٩٦,٢٨٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ٣,٥٠٤ مليون ريال سعودي تمثل ٩٨,٥٪ من إجمالي إيرادات عام ٢٠١٢ م.

٢.٢ إدارة الأملاك والتأجير

إيرادات إدارة الأملاك والتأجير تمثل ثاني أكبر شريحة تأثيراً في إيرادات الشركة كما أنها الأسرع نمواً أيضاً. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، وأيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. خلال العام ٢٠١٣ م، أسهمت الأيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير بمبلغ ١٠٨ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣,٦٨٪ من إيرادات الشركة مقارنة بـ ٥٣ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ١,٥٪ من إيرادات الشركة في عام ٢٠١٢ م.

٣.٢ الأنشطة الاستثمارية

إيرادات الأنشطة الاستثمارية تتمثل في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لعمليات شركة دار الأركان التطويرية. وخلال العام ٢٠١٣ م لم يكن لهذه الأنشطة الاستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها كانت أقل من ١٪ بالنسبة إلى صافي الربح الإجمالي للشركة. كما حققت الشركة إيرادات أخرى غير تشغيلية نتجت عن ربح ودائع إسلامية بلغت حصيلتها أرباحها خلال العام ٢٠١٣ م ٣٩ مليون ريال، تمثل ٥,٨٪ من صافي الدخل مقارنة بما تم تحقيقه خلال العام ٢٠١٢ م، حيث بلغت ٩٣ مليون ريال مثلت ٩,٤٪ من صافي الدخل.



تركز عمليات الشركة على تحقيق الإيرادات من خلال ثلاثة شرائح رئيسية وهي:

- التطوير العقاري
- إدارة الأملاك والتأجير
- الأنشطة الاستثمارية

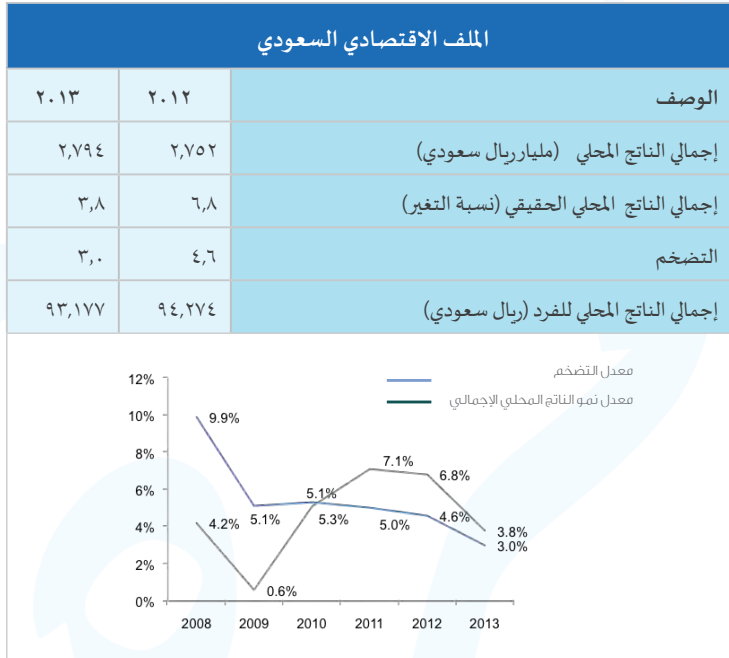
٣. نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

١.٣ الاقتصاد السعودي

الاقتصاد السعودي يعد الأكبر في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، ويحتل مكانته العالمية بين أفضل ٢٠ إقتصاد في العالم. ولله الحمد تنعم المملكة بالنمو الاقتصادي جراء الأرباح الهائلة من إنتاج النفط، والاقتصاد غير النفطي المزدهر جراء الإنفاق الحكومي القوي. حيث تؤكد الموازنة التقديرية لعام ٢٠١٤ م، التي أقرت بحجم نفقات تقديرية بلغت ٨٥٥ مليار ريال سعودي، مواصلة الحكومة السعودية للعام السادس على التوالي دعم الاقتصاد بالتركيز على المشاريع التنموية لقطاعات التعليم والصحة والإسكان، والخدمات الأمنية والاجتماعية والبلدية، والمياه والصرف الصحي، والطرق والتعاملات الإلكترونية ودعم البحث العلمي وتعزيز جاذبية الإستثمار. ويتوقع أن تعزز السياسات المالية التوسعية للمملكة من إزدهار الاقتصاد الوطني خلال الأعوام القادمة والتي يتوقع أن تنعكس على كافة القطاعات الاقتصادية.



الاقتصاد السعودي يعد الأكبر في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، ويحتل مكانته العالمية بين أفضل ٢٠ إقتصاد في العالم. ولله الحمد تنعم المملكة بالنمو الاقتصادي جراء الأرباح الهائلة من إنتاج النفط، والاقتصاد غير النفطي المزدهر جراء الإنفاق الحكومي القوي.



المصدر، مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير الإحصائي السنوي

٢.٣ الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يتميز السوق العقاري السعودي بعوامل جذب متعددة، حيث اقتصاد المملكة القوي والمتنام، ومعدلات النمو السكاني المتسارع، وزيادة دخل الفرد، والتركيب السكانية

الشابة، حيث أن نحو ٥٠٪ من السكان دون سن العشرين. ويُقدر الطلب على الوحدات السكنية وفقاً لإحصاءات وزارة الاقتصاد والتخطيط بنحو ١,٢٥ مليون وحدة سكنية خلال فترة خطة التنمية التاسعة (٢٠١٠م - ٢٠١٤م)، وتقدر مساحة الأراضي المطورة اللازمة لإقامة تلك الوحدات السكنية بنحو ٣٥٠ مليون متر مربع، بينما يتوقع أن ينمو حجم الطلب ليفوق ٤ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢٤م. وبالرغم من سعي الحكومة المتواصل عبر صندوق التنمية العقارية لدعم بناء المساكن وبرامج وزارة الإسكان لإنتاج الوحدات السكنية، علاوة على الوحدات المطروحة من قبل القطاع الخاص، إلا إنه وفقاً لبحوث السوق، مازالت الطاقة الإنتاجية للسوق غير قادرة على عرض الكم الكافي من الوحدات السكنية التي تكافئ هذا الطلب الكبير، وهذا أحدث ارتفاعاً في الأسعار عبر السنوات الماضية. حيث تشير بحوث السوق لمعدل زيادة بأسعار الأراضي والمساكن خلال عام ٢٠١٣م تراوحت بين ٣٪ إلى ٦٪ بمختلف مناطق المملكة. لا شك أن حجم الطلب الكبير عامل جذب يخلق فرصاً استثمارية واعدة في القطاع السكني، إلا أنه يمثل تحدياً كبيراً يستدعي تضاهراً الجهود كافة لتلبية هذا الطلب. لذا جاءت معالجة أزمة الإسكان أولوية قصوى لدى الحكومة في المرحلة التي تعيش فيها المملكة وضعاً اقتصادياً جيداً نتيجة لارتفاع أسعار النفط وتراكم فوائض مالية كبيرة. ولهذا تعمل الحكومة على استراتيجية إسكانية يتوقع أن تنعكس إيجابياً على جاذبية الفرص الاستثمارية العقارية بالمملكة ومن أبرز محاورها:

أولاً: مبادرة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود بإنشاء وزارة الإسكان وتخصيص ٢٥٠ مليار ريال سعودي من فوائض ميزانية عام ٢٠١١م لبناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية على أن تحدد آليات تطويرها وتوزيعها من قبل وزارة الإسكان. وبالإضافة لهذه المبادرة جاءت توجيهات خادم الحرمين الشريفين خلال العام ٢٠١٣م بإقرار آلية "أرض وقرض" كآلية جديدة ببرامج دعم الإسكان. وفي إطار خطط وزارة الإسكان لدعم تملك المواطنين للمساكن أعلنت الوزارة عن خطط طموحة لمشروعات تطويرية ضخمة تستهدف ما يقارب ٢٩٥ ألف وحدة سكنية. وأقر مجلس الوزراء بداية العام ٢٠١٣م تنظيم الدعم السكني الذي سينظم آلية توزيع المنتجات السكنية المدعومة من قبل وزارة الإسكان والتي من المتوقع صدور لائحته التنفيذية قريباً. وفي إطار تضاهراً الجهود بين القطاعين العام والخاص لمواجهة هذا الطلب الإسكاني الكبير، تعمل وزارة الإسكان بالتواصل مع المطورين للتوصل لاستراتيجية بناءة يمكن من خلالها تكوين شركات بين وزارة الإسكان والمطورين العقاريين لبناء مشروعات عقارية من الحجم الكبير، ولا سيما في المراكز الحضرية الكبرى، التي تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة أن نحو ٧٠٪ من الطلب يتركز فيها.



يتميز السوق العقاري السعودي بعوامل جذب متعددة، حيث اقتصاد المملكة القوي والمتنام، ومعدلات النمو السكاني المتسارع، وزيادة دخل الفرد، والتركيب السكاني الشاب.

ثانياً: واصل صندوق التنمية العقارية بمستويات قياسية للعام الثالث على التوالي تقديم القروض بدون فوائد لدعم بناء وتملك المساكن. وتم خلال عام ٢٠١٣م الموافقة على ٥٢,٦٨٩ طلب إقراض، بمبلغ إجمالي وقدره ٢٦,٣ مليار ريال سعودي لبناء ٦٣,٢١٩ وحدة سكنية. هذا بالإضافة إلى جهود الصندوق المستمرة لتحسين وضع إجراءات جديدة لتنظيم الإقراض، ومنها السماح بالإقراض لشراء الوحدات الجاهزة من السوق مباشرة بدلاً من اشتراط تملك أرض كما كان سابقاً، وإجراءات لزيادة التحصيل، والعمل على آليات تسمح بتحسين وتعدد فرص التمويل من المصادر الخاصة الأخرى مثل (البنوك التجارية). مع تطوير أدوات ضمان جديدة. وقد بدأ صندوق التنمية العقارية العمل على تطبيق برنامج التمويل الإضافي من خلال بعض البنوك التجارية، الأمر الذي يمكن المتقدمين من الحصول على تمويل آخر. كل ما سبق يدعم ضخ حلول تمويلية تساهم في النهاية إلى نمو العملية الانتاجية بقطاع المساكن.



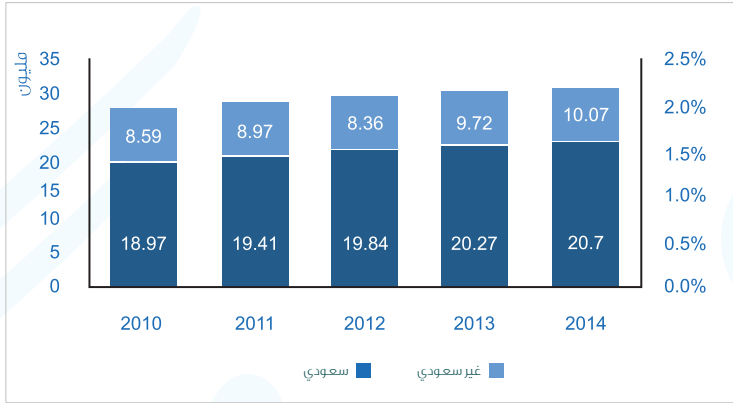
واصل صندوق التنمية العقارية بمستويات قياسية للعام الثالث على التوالي تقديم القروض بدون فوائد لدعم بناء وتملك المساكن.

ثالثاً: تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الآلية المناسبة والمشجعة للدورة الاقتصادية المتعلقة بصناعة العقار، ويعد إقرار قوانين الرهن العقاري بمنصف عام ٢٠١٢م من الاصلاحات الهيكلية والتشريعية الهامة جداً والتي يتوقع أن تحدث نقلة نوعية في البيئة التشريعية العقارية. وكذلك الخطوات الجادة والحثيئة خلال عام ٢٠١٣م من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي بإصدار اللوائح التنفيذية لثلاثة قوانين وهي قانون التمويل العقاري وقانون الإيجار التمويلي وقانون مراقبة شركات التمويل. وكذلك منح المؤسسة في نهاية عام ٢٠١٣م ستة تراخيص لبنوك سعودية وشركات تمويل للممارسة وفقاً لمنظومة القوانين الجديدة التي تم إقرارها، في حين إعلانها أن المزيد من طلبات الترخيص لأكثر من (٩) بنوك محلية وشركات تمويل في مراحل متقدمة تنتظر الموافقة، تعتبر بادرة جيدة على بدء تفعيل هذا الإصلاح الهيكلي الهام. وسيتم التعليق لاحقاً بالتقرير حول التأثير المتوقع لإصدار وتفعيل قوانين الرهن العقاري.

٣.٣ التركيب الديمغرافي السعودي

٣.٣.١ النمو السكاني السعودي

تشهد المملكة نمواً سكانياً قوياً مدفوعاً بنمو السعوديين. وتشير توقعات وزارة الاقتصاد والتخطيط، إلى وصول عدد السكان في المملكة عام ٢٠٢٥م إلى نحو ٣٧,٦ مليون نسمة.



إقرار قوانين الرهن العقاري
بمنتصف عام ٢٠١٢م من
الإصلاحات الهيكلية
والتشريعية الهامة جداً والتي
يتوقع أن تحدث نقلة نوعية
في البيئة التشريعية العقارية.

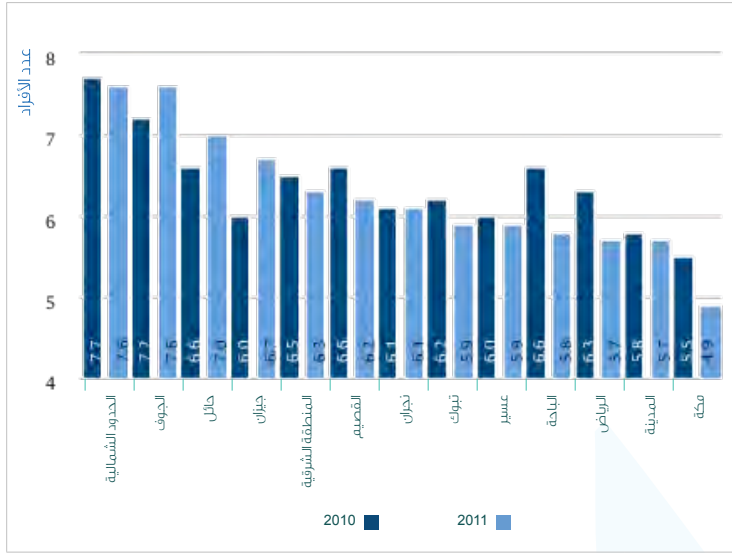
٣.٣.٢ تركيبة سكانية شابة

- ٦٩٪ من السكان تحت سن ٣٥ عام.
- ٤١٪ من السكان تحت سن ١٥ سنة.
- متوسط عمر السكان ١٧,٣ سنة.



٣.٣.٣ انخفاض حجم الأسرة

- انخفض متوسط حجم الأسرة من ٦,١ فرد في عام ١٩٩٢م إلى ٥,٨ فرد في عام ٢٠١١م، وتشير التوقعات لانخفاضه إلى ٤,٩ فرد بحلول عام ٢٠٢٠م.
- حجم الأسر الأصغر في المدن الكبرى، يعكس التطور الاقتصادي والتعلبي.
- ما سبق يبين التغير في بناء الأسر السعودية.



من المأمول أن يحدث تطبيق أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري بإتجاه التوازن بين العرض والطلب، والرفع من معدل المنافسة لصالح المستهلكين.

٤.٣ بدء تفعيل أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطور هام جداً في السوق العقاري خلال عام ٢٠١٢ م، حيث صدرت أنظمة الرهن العقاري المكونة من خمسة أنظمة هي (١) نظام التمويل العقاري (٢) نظام مراقبة شركات التمويل (٣) نظام الإيجار التمويلي (٤) نظام الرهن العقاري (٥) نظام تنفيذ الرهن. وخلال عام ٢٠١٣ م أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي "ساما" اللوائح التنفيذية التي تنظم ممارسة الأنظمة الثلاثة الأولى من الأنظمة المذكورة آنفاً، بينما لا يزال النظامان الأخيران في انتظار استكمالهما. كما بدأت "ساما" مرحلة التطبيق الفعلي خلال عام ٢٠١٣ م بمنح ستة تراخيص لبنوك سعودية وشركات تمويل للممارسة وفقاً لمنظومة القوانين الجديدة، في حين أعلنت أن المزيد من طلبات الترخيص لأكثر من (٩) بنوك محلية وشركات تمويل في مراحل متقدمة، ومن المتوقع أن تصدر الموافقة عليها قريباً.

ومن المأمول أن يحدث تطبيق أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري بإتجاه التوازن بين العرض والطلب، والرفع من معدل المنافسة لصالح المستهلكين، وتوجه السيولة لدى المستثمرين إلى التطوير العقاري (الذي يعتبر مستودع القيمة الأكثر أماناً). حيث يعتمد نجاح التمويل العقاري على توفر معدل مقدر من السيولة في السوق من جهة وارتباط الرقابة بالتنفيذ الفعال من جهة أخرى. الجدير بالذكر أن البحوث التي سبقت إعداد وصدور قانون الرهن العقاري أشارت إلى أن القانون المعني قد يفضي، خلال العشر سنوات القادمة، لأن تنشأ صناعة رهن عقاري بما تقدر قيمته سنوياً بحوالي ١٢٠ مليار ريال سعودي (٣٢ مليار دولار أمريكي). وبالتالي فإن توافر السيولة في القطاع العقاري سيعين على التوسع في مظلة التمويل وتعدد القروض السكنية، ومن ثم المساعدة في تملك المواطنين السكن المناسب.

هذا وسيتم تأثير القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة سواء في مجال الأراضي المطورة أو شراء الوحدات السكنية القائمة. وسيساعد تفعيل هذا القانون الكثيرين على امتلاك وحدات سكنية عن طريق مصادر التمويل المحلية والتي من المتوقع أن تبادر للدخول في هذا المجال الاستثماري المجدي، لاسيما في ظل ضمان حقوقهم بموجب هذا القانون. وفي حال مشاركة مؤسسات التمويل كالبنوك في التمويل العقاري، سيتم تأثير القانون للاقتصاد الكلي من خلال زيادة إيرادات أصحاب العقارات والبنوك معاً نتيجة لتنشيط عمليات البيع الأجل للعقار.

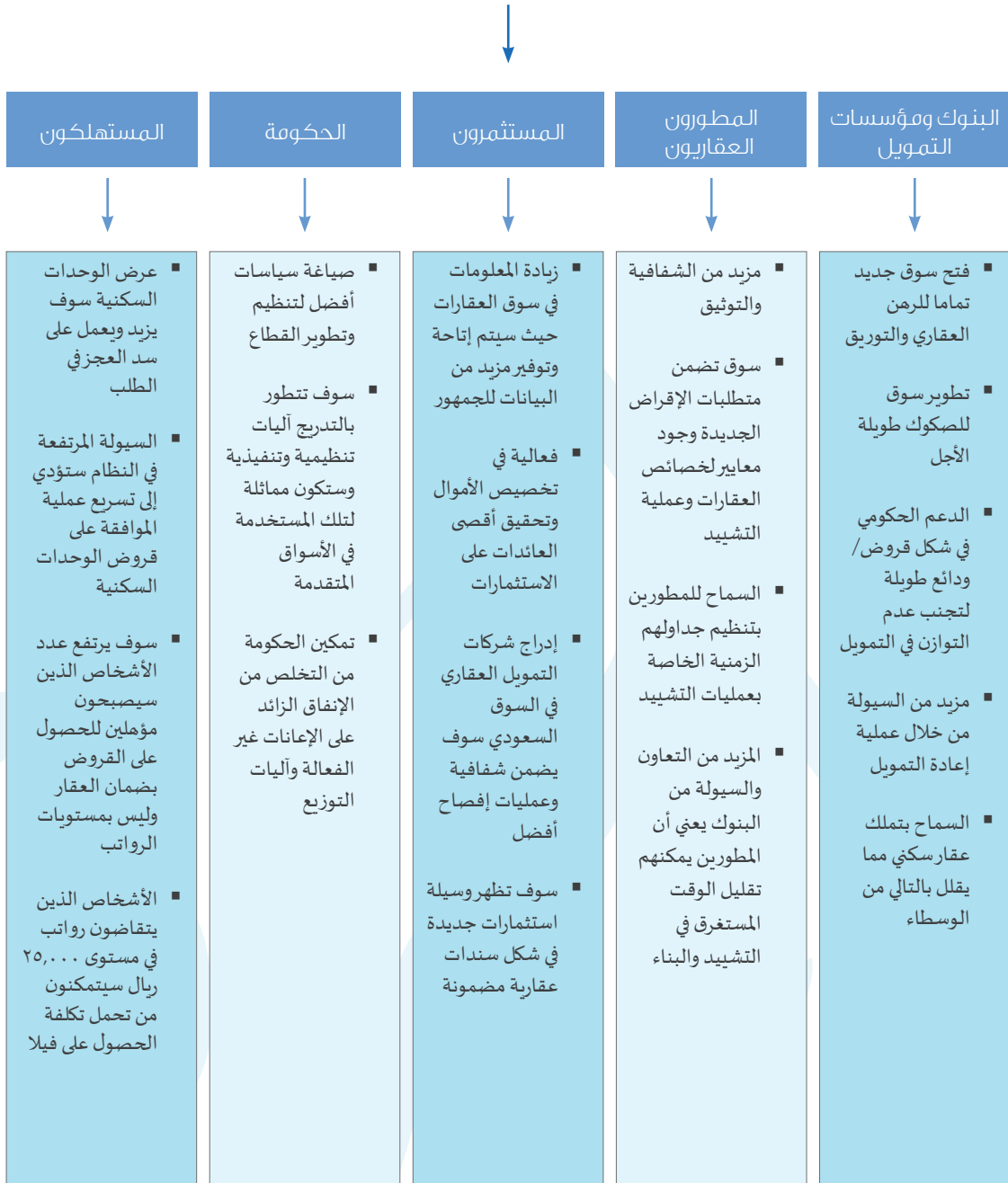
من جهة أخرى، سيسهم قانون الرهن العقاري في ضخ سيولة مقدرة في قطاع التمويل العقاري، الأمر الذي سيفيد كثيراً سوق الصكوك الإسلامية، إذ تشير تقديرات مركز التميز العالمي للخدمات المالية الإسلامية في إنست ويونغ، أنه من المتوقع ازدياد الطلب العالمي على الصكوك الإسلامية بمعدل ثلاثة أضعاف بحلول العام ٢٠١٧م. وهذه الطفرة الهائلة في الطلب تُعزى بشكل رئيس للنمو المضطرد الذي يشهده قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية من خلال الإقبال المتزايد على الأوراق المالية السائلة الموثوقة والمتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، من قبل المؤسسات المالية الإسلامية ومديري الصناديق والأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، كما تعتبر المؤسسات التقليدية من المستثمرين الأساسيين في منتجات الصكوك.

يقدر تقرير البنك الأهلي حجم الاستثمار المتوقع في قطاع الإسكان خلال الأعوام ٢٠١١م-٢٠٢٠م بما قيمته ١,٣ تريليون ريال (أي ما يعادل ٣٤٥ مليار دولار). تتمثل في تشييد ٢,٤ مليون وحدة سكنية. وهذا يشير للفرص العديدة المجدية التي ستنبأ للمطورين والمستثمرين، كما يشير لحجم الإنفاق الذي ينبغي أن تضطلع به الحكومة والقطاع الخاص لسد العجز في العرض ومواجهة الطلب المتزايد. فضلاً عن أن إقرار قانون الرهن العقاري في ظل الطلب الذي يتسارع معدل نموه في سوق الإسكان سيهيئ العديد من الفرص المجدية لنشاط التمويل والتطوير العقاري، وسيتيح لقطاع التطوير العقاري الخاص الفرص لتطوير فكره الاستثماري لكي يستوعب كافة متطلبات الحياة العصرية ومعطيات الواقع المائل، والأخذ في الاعتبار المتغيرات التي قد تحدث مستقبلاً. إن العوامل المذكورة آنفاً ستعين هذا القطاع على أن يؤسس استثماراته على اقتصاديات الحجم الكبير والإنتاج المكثف من خلال المعدل المأمول لانسحاب التمويل بشقيه الداخلي والخارجي لقطاع التطوير العقاري واستقطاب الاستثمارات الأجنبية لهذا القطاع ودعم الدولة من خلال شراكة حقيقية بين الممولين والمطورين ومؤسسات الدولة المعنية بقطاع العقار لتنفيذ مشروعات عقارية عملاقة ومتكاملة تنتج أصولاً عقارية تتسم بتعدد المنافع الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. وهذا هو السبيل لتعزيز قدرة هذا القطاع على الوفاء بحاجة السوق وإحداث التوازن المطلوب بين العرض والطلب.



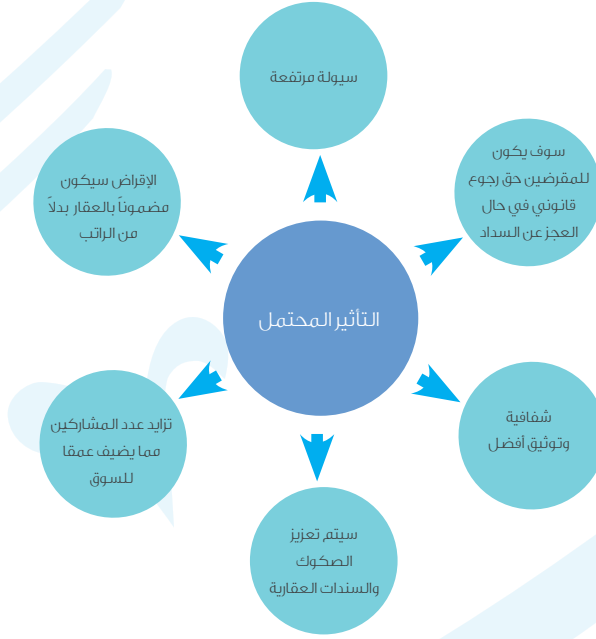
يقدر تقرير البنك الأهلي حجم الاستثمار المتوقع في قطاع الإسكان خلال الأعوام ٢٠١١م-٢٠٢٠م بما قيمته ١,٣ تريليون ريال (أي ما يعادل ٣٤٥ مليار دولار). تتمثل في تشييد ٢,٤ مليون وحدة سكنية.

المستفيدون في ظل أنظمة الرهن العقاري الجديدة



المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية

التأثير المحتمل لأنظمة الرهن العقاري الجديدة



المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية



تتبنى الشركة نموذج عمل يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على مبدأ تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة، ولذلك تستثمر الشركة موارد مالية مقدره في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة.

٤. نموذج العمل للشركة

تتبنى الشركة نموذج عمل يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على مبدأ تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة، ولذلك تستثمر الشركة موارد مالية مقدره في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. وفي هذا السياق، تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المراكز الحضرية الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) وتحقيق قيمة مضافة باكتمال كل مرحلة من مراحل التطوير. وتمر عمليات التطوير بعدة مراحل تتبع هيكل انتاجي دقيق يؤمن تحقيق قيمة مضافة في كل مرحلة كالتالي:

المنتج	المدخلات	مرحلة التطوير
أصل يتميز بملكية قانونية وإمكانية جيدة للتطوير من خلال عرض استثمار مجدي	<ul style="list-style-type: none"> أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية النظامية. شراء الأرض. استثمار الأرض. مقترح استثمار الأرض (مقترح استثماري مجدي). 	الحصول على الأرض

المنتج	المدخلات	مرحلة التطوير
هيكل مشروع شاملاً توزيع للموارد وخطة عمل فاعلة	<ul style="list-style-type: none"> تنظيم المشروع. تحديد إستراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع. تحديد إستراتيجية وإجراءات إدارة المشروع. تخصيص الموارد. 	٢ تخطيط المشروع
قطع أراضي شبه مطورة	<ul style="list-style-type: none"> التصميم والتخطيط. الحصول على التراخيص اللازمة. إزالة الموانع وتجريف الموقع. أعمال الحفر والردم. تخطيط الأرض. 	٣ تطوير الموقع
قطع أراضي مطورة بالكامل	<ul style="list-style-type: none"> إعداد شبكات الخدمات المختلفة. المواد والتقنية. رصف الطرق وممرات المشاة. أعمال التشجير. 	٤ تطوير البنية التحتية
وحدة سكنية شبه جاهزة	<ul style="list-style-type: none"> التصميم. خطة الإنشاء. المواد والتقنية. الاختبار ومعالجة الأعطال المحتملة. 	٥ تطوير البنية الفوقية
وحدة سكنية جاهزة	<ul style="list-style-type: none"> تشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة. أعمال السيراميك والميكانيكا والكهرباء. أعمال اللياسة والدهان. الأعمال الخشبية. أعمال الديكور الداخلية والخارجية. 	٦ التشطيب والديكور
وحدة سكنية مضمونة الجودة	<ul style="list-style-type: none"> صيانة مجانية لمدة عام. ضمان على الهيكل الإنشائي لمدة تمتد إلى ١٠ أعوام. تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك. القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل. 	٧ خدمات ما بعد البيع



تتراوح استراتيجيات الشركة في تطبيق نموذج العمل من مشروع لأخر، وذلك وفقاً لظروف السوق ومحددات كفاءة الاستثمار التي تعتمد على عوامل اجتماعية واقتصادية وتجارية ومالية.

تتراوح استراتيجيات الشركة في تطبيق نموذج العمل من مشروع لآخر، وذلك وفقاً لظروف السوق ومحددات كفاءة الاستثمار التي تعتمد على عوامل اجتماعية واقتصادية وتجارية ومالية، حيث تركز الشركة على تعزيز مواردها من ثلاث شرائح تشمل تطوير وبيع الأراضي، تطوير المباني السكنية والتجارية و بناء محفظة أصول استثمارية للتأجير. وانطلاقاً من رؤية الشركة بأن تكون أفضل مزود للحلول العقارية بالملكة، أحياناً تتبع الشركة نموذج العمل بطرق متفاوتة من مشروع لآخر كما ذكرنا آنفاً، ففي بعض المشاريع تقوم بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، ومن ثم بيع المساكن للأفراد وبيع الأراضي المطورة أو شبة المطورة للشركات والمستثمرين وصغار المطورين، مما يؤدي الى تنمية المشروع ككل وتنمية استثمارات الشركة العقارية الأخرى بجانب المشروع، وأحياناً أخرى تنتهج الشركة التطوير الحضري الشامل ومن ثم تبيع المساكن للأفراد وتحتفظ ببعض العقارات السكنية والتجارية بمحفظة الأصول الاستثمارية لأغراض التأجير.

وختاماً نستطيع أن نلخص أن الميزة التنافسية لشركة دار الأركان تتمحور في تركيزها على إقامة المجمعات السكنية الكبيرة والتي تعظم من القيمة المضافة خلال مراحل التطوير كالتالي:

التطوير الأفقي

- استهداف المشاريع المرغوبة وذات القيمة من خلال الإستحواذ أو اتفاقيات الإدارة.
- إعداد خطط التطوير التي تحوي مزيجاً من العناصر المتميزة، وتصميم المخطط الرئيس والحصول على الموافقات والتصاريح النظامية اللازمة.
- تشييد البنية التحتية الرئيسة.
- السعي لتشكيل تحالفات تعاون استراتيجية مع المطورين الآخرين من أجل تعظيم قيمة العقارات.
- بيع الأراضي لمطورين آخرين وللمستثمرين والمستهلكين النهائيين.

التطوير الرأسي

- تطوير وبناء مشروعات كبرى تتجاوز في أهميتها الحصول على إيرادات مباشرة إلى التأثير بشكل كبير على القيمة في المجتمعات المحيطة بالمشروع.



الميزة التنافسية لشركة دار الأركان تتمحور في تركيزها على إقامة المجمعات السكنية الكبيرة والتي تعظم من القيمة المضافة خلال مراحل التطوير .

■ تتمثل المشاريع الكبرى التي تطورها شركة دار الأركان في: (أ) منتجات للبيع للحصول على النقد لتقليل المخاطر (وحدات سكنية)، أو (ب) أصول تشغيلية (مساحات تجارية، ومجمعات سكنية للإيجار) والتي بمجرد اكتمال بناؤها تحول إلى إدارة الأملاك والتأجير لتشغيلها والحصول على عوائد من التأجير.

٥. الإستراتيجية

تبقى دار الأركان ملتزمة بأهدافها الاستراتيجية المتمثلة في تطوير المجتمعات المتكاملة والمساكن ومراكز التسوق والبيئات مستهدفةً بذلك الطبقة الوسطى من المجتمع السعودي. وقد مكنتنا قدراتنا على تطوير تلك المجتمعات من بناء عمل تجاري بأداء تشغيلي عالي ومركز مالي متقدم وسمعة طيبة في السوق السعودي.

لقد أوجد تطوير المجتمعات المتكاملة فرص للنمو المستمر لنشاطاتنا التجارية الثلاثة في مجال التطوير العقاري ويشمل ذلك: تطوير الأراضي، التطوير الإسكاني والتجاري، وإدارة الأملاك والتأجير والاستثمار بالأعمال ذات الصلة بالمجال العقاري.

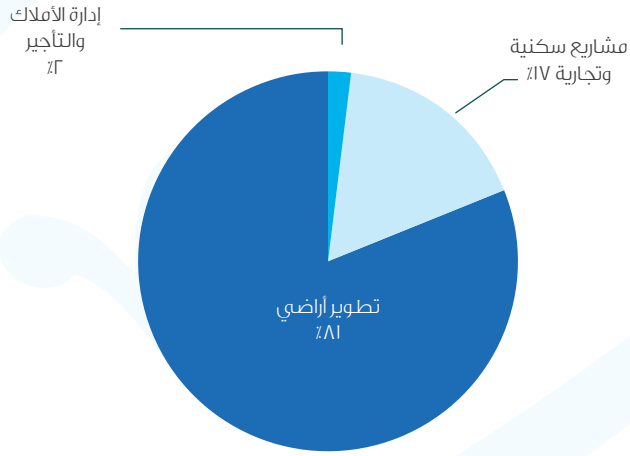
يتمثل هدفنا في خفض المخاطر وتحقيق الاستقرار وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستثمار في تنوع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف تدفقات أعمالنا التجارية، وذلك بخفض الاعتماد على نشاط تطوير الأراضي كرافد رئيس وزيادة الاستثمار في الأصول المدرة للدخل والاستفادة من الفرص لبناء وحدات سكنية وتجارية أكثر ضمن الخطط التطويرية للشركة.



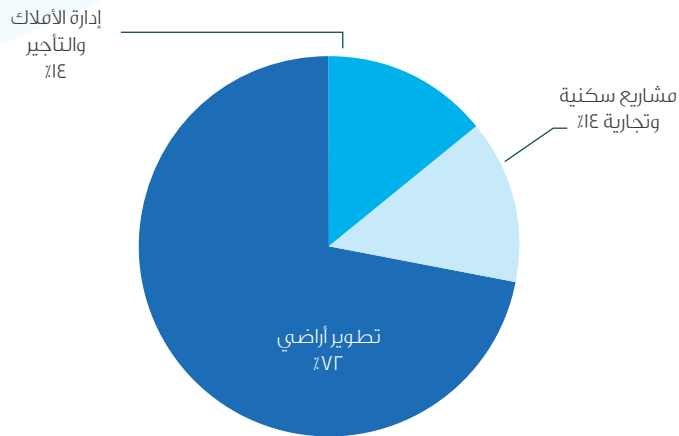
يتمثل هدفنا في خفض المخاطر وتحقيق الاستقرار وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستثمار في تنوع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف تدفقات أعمالنا التجارية.

استراتيجية التنوع بالأصول

■ مزيج الأصول – ٢٠٠٧م



■ مزيج الأصول – ٢٠١٣م



٤٤ مليون متر مربع مشاريع سكنية وتجارية تحت التنفيذ.

التطوير السكني والتجاري يمثل حجر الزاوية في نمو الشركة

يتمثل هدفنا في إحسان توظيف الفرص التطويرية ضمن مخططاتنا لتطوير المجتمعات المتكاملة لبناء أفضل الأصول السكنية والتجارية لأغراض البيع.

ونهدف أيضاً لزيادة بناء الوحدات السكنية والتجارية لأغراض البيع أو التأجير ضمن خططنا التطويرية الحالية في مشروع شمس الرياض وشمس العروس، وفتح مشروعات تطوير جديدة على المدى القصير سواء من أصول الأراضي المطورة التي نمتلكها حالياً أو من خلال فرص جديدة.

الاستمرار في تطوير الأصول المدرة للدخل من خلال مشروعاتنا التطويرية وعن طريق الاستحواذ

لدينا هدف تطوير نمو ملحوظ لقاعدة أصولنا المعدة للتأجير على المدى المتوسط لخفض التذبذب في إيرادات الشركة وتحسين أرباحها.

تبلغ قيمة محفظة الأصول التأجيرية الحالية للشركة ٢,٧ مليار ريال سعودي، تشمل واحد من أكبر المراكز التجارية بمدينة الرياض، بالإضافة إلى أصول سكنية وتجارية في مدينتي الرياض ومكة. وسوف نستمر في الاستفادة من مشروعاتنا لتطوير المجتمعات المتكاملة في تنمية محفظة الأصول التأجيرية من خلال البناء والإحتفاظ بأصول سكنية وتجارية في مشروع شمس العروس ومجمع سكي مغلق في مشروع شمس الرياض.

كما أننا نسعى بنشاط لدعم وزيادة محفظة أصولنا بالمزيد من المباني السكنية والتجارية لأغراض التأجير عن طريق الاستحواذ وذلك بما يناسب المعايير الاستثمارية للشركة.

استثمارات إستراتيجية أخرى تدعم نموذج أعمال الشركة

تقوم الشركة باستثمارات إستراتيجية أخرى في أنشطة مكملة للتطوير العقاري، وستواصل الإدارة البحث عن فرص استثمارية أخرى ذات جدوى اقتصادية في المستقبل المنظور.

الحصول على مصادر التمويل العالمية والإقليمية والمحلية

لقد نجحت دار الأركان في تنوع مصادر تمويلها ودعم نموذج أعمالها، وسوف تستمر على ذلك النهج لتحقيق المزيد من التنوع لدعم التغييرات الإستراتيجية التي تجري في أعمال الشركة. وانطلاقاً من هذا فإنه يتوقع أن تتزايد صيغ التمويل المرتبطة بتطوير مشاريع أو أصول التأجير بشكل نسبي حسب إستراتيجية تنوع مصادر الإيرادات، مما يتوقع أن يؤدي إلى قروض طويلة الأجل وتكلفة تمويل أقل.



شركة تطوير خزام العقارية
Khozam Development Company

الخير كابيتال

..... ٥٠٠ متر مربع مساحات تأجيرية
سكنية وتجارية.

٢,٧ مليار ريال سعودي أصول
عقارية استثمارية مدرة للدخل.

٧٤٧ مليون ريال سعودي
استثمارات إستراتيجية

علاقة دار الأركان بأسواق الصكوك العالمية ترجع إلى العام ٢٠٠٧م، والشركة ملتزمة بالمحافظة على تلك العلاقة والمضي بها قدماً من خلال التنوع ودخول أسواق أخرى للصكوك.

تستدين الشركة باعتدال مقارنة بالشركات العقارية الأخرى في المنطقة وعلى المستوى العالمي، وتخطط للاستمرار في المحافظة على المستويات الحالية للدين. وفي الوقت الحالي، تتمتع شركة دار الأركان بالتصنيف الائتماني B+ من وكالة ستاندرد آند بورز مع نظرة مستقبلية إيجابية، وإدارة الشركة ملتزمة بالسعي لتحسين مستوى التصنيف الائتماني واتخاذ كافة السبل لتعزيز النظرة الإيجابية وترقيتها. كما تتمتع الشركة بالتصنيف الائتماني AA3/P1، مع نظرة مستقبلية مستقرة من وكالة التصنيف الائتماني الماليزية "رام".



اختارت مجلة "يوروموني" الدولية المتخصصة في قطاع الصناعة المالية والمصرفية شركة دار الأركان للتطوير العقاري كأفضل مطور عقاري سكني في المملكة العربية السعودية.

٦. تطوير العقارات السكنية والتجارية

١.٦ جائزة "أفضل مطور عقاري في المملكة العربية السعودية" من يوروموني

اختارت مجلة "يوروموني" الدولية المتخصصة في قطاع الصناعة المالية والمصرفية شركة دار الأركان للتطوير العقاري كأفضل مطور عقاري سكني في المملكة العربية السعودية، وفقاً للتصنيف والمسح السنوي التاسع الذي أجرته المجلة ضمن نشاط القطاع العقاري حول العالم. حيث أظهرت شركة دار الأركان تفوقاً تنافسياً ملحوظاً عزز من مكانة الشركة واختيارها كرائدة لقطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، بفضل إمكاناتها العالية وقوتها التي مكنتها من تغذية السوق المحلية بالمجتمعات السكنية المتطورة والمشاريع العقارية لتلبية النمو المتزايد على الوحدات السكنية لا سيما في ظل النمو المتسارع في عدد السكان وخاصة شريحة الشباب.

٢.٦ جائزة "المركز الأول لقطاع التطوير العقاري في السعودية" من فوربس الشرق الأوسط



حلت شركة دار الأركان للتطوير العقاري كأول شركة في قطاع التطوير العقاري في المملكة ضمن قائمة أقوى ٥٠٠ شركة في العالم العربي بحسب قائمة فوربس الشرق الأوسط، وذلك ضمن التصنيف الذي تنظمه مجلة فوربس الشرق الأوسط لأقوى الشركات في العالم العربي والتي تسهم في دعم التنمية الاجتماعية والاقتصادية في الشرق الأوسط. واستندت قائمة فوربس إلى معايير دقيقة في دراستها التحليلية لأكثر من ٧٠٠ شركة عربية مدرجة في أسواق ١٠ بلدان عربية.

٣.٦ مشروع شمس الرياض



ششمس الرياض
Shams ArRiyadh

تطور الشركة بشمال غرب الرياض، في حي الدرعية، مشروع شمس الرياض، ثاني مشاريعها من البيئات السكنية المتكاملة. ويعد المشروع من أكبر المشاريع الإسكانية التي يتم تطويرها بالمملكة حيث يمتد مخططه الرئيسي على مساحة إجمالية قدرها ٥ مليون متر مربع. يستهدف المشروع شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط ويتميز بالعديد من المزايا، منها على سبيل المثال، ارتفاع مستوى أرض المشروع ذات الإطلاله الخلابه على وادي حنيفة، والمساحات الفسيحة والمسطحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف المناشط الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة الأخرى. هذا فضلاً عن البنية التحتية القوية التي تؤهل المشروع ليكون حي سكني ذي بنية رقمية

متعددة الخدمات.

حتى نهاية العام ٢٠١٣ م، بلغت نسبة الإنجاز بأعمال البنية التحتية للمشروع ٤٧٪. حيث تم الإنتهاء من أعمال التسوية لكامل أرض المشروع وتطوير واجهة ومدخل المشروع، وبناء الجسر العلوي الذي يرفوق الوادي الطبيعي بالمشروع والواصل بين المنطقة التجارية والمنطقة السكنية. وتم الإنتهاء من محطة الضغط الكهربائي العالي ١٣٢ ك.ف وتمديدات الكوابل الخاصة وذلك من خلال إنجاز المحطتين رقم ٨١٠٥ ورقم ٨١٠٧ وفحصهما وتسليمهما للشركة السعودية للكهرباء. وفيما يخص خدمات المياه، تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، والتي باشرت خلال العام ٢٠١١ م بتمديد شبكة المياه، وبناء الخزان الاستراتيجي الرئيسي لمنطقة المشروع عموماً.

خلال الأعوام ٢٠١٢ م، ٢٠١٣ م، تم بيع ما مجمله ٢,٦ مليون متر مربع لشركة سابك و آخرين. بعد اتمام صفقة البيع لشركة سابك قامت الشركة بعمل تغييرات بالمخطط الرئيس للمشروع وجاري الحصول على الموافقات النهائية على التغييرات من الجهات الحكومية المختصة، ويتوقع الإنتهاء منها خلال الربع الأول من عام ٢٠١٤ م. تشمل تلك التغييرات إعادة توزيع مسطحات البناء بالمشروع، بالإضافة إلى بناء مجمع سكني مغلق يضاف إلى قائمة الأصول ذات العوائد التأجيرية يتسع لحوالي (١,١١٠) وحدة سكنية. حيث تم الإنتهاء من دراسات السوق التفصيلية للمجمع السكني المغلق وجاري العمل على طرح مناقصة لأعمال التصميمات. يجري العمل أيضاً على طرح مناقصة لإعادة تصميم البنية التحتية في ضوء التغييرات الأخيرة للمخطط العام وطرح مناقصة لرصف الطرق الرئيسة للمشروع. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس الرياض	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية المتبقية بالمشروع	٢,٤ مليون متر مربع
وحدات سكنية مخصصة للتأجير	١,١١٠ وحدة
وحدات سكنية مخصصة للبيع	٢٥٠ وحدة
مساحة أرض تجارية للبيع	٣٨٩,٠٠٠ ألف متر مربع
نسبة اكتمال البنية التحتية	٤٧٪

*الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٤.٦ مشروع شمس العروس

مشروع شمس العروس هو ثالث مشاريع البيئات السكنية المتكاملة للشركة، ويقع شرق مدينة جدة على امتداد شارع فلسطين شرقاً على بعد ١٢ كيلو متر من وسط المدينة. تبلغ مساحته الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء. تم ربط المشروع بطريق فلسطين (وهو طريق تجاري حيوي بمدينة جدة) من خلال طريق فرعي (عرضه ٥٢ متراً وطوله ٤ كيلومترات ويضم خمسة مسارات، ثلاثة مسارات رئيسية ومساران للخدمة)، وتم تدشين الطريق فعلياً بعام ٢٠١١ م. انعكس ربط المشروع بشوارع فلسطين على سرعة نمو المنطقة كنافذة توسع لمدينة جدة، مما أدى إلى زيادة كبيرة بالقيمة السوقية لأرض المشروع. وقد دعم رفع معامل البناء للمشروع، بزيادة مساحة البناء بنسبة ١٠٠٪، الطلب على العقارات بمنطقة المشروع مما ساهم بنمو القيمة أيضاً.

شمس العروس
shams alarous



عملت الشركة على صيانة وتحسين البنية التحتية للمشروع، وشمل ذلك عمل الإصلاحات اللازمة للطرق الداخلية والأرصفت، والعمل على إعادة تأهيل واصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإنارة الطريق الرئيس بالمشروع وإمداد الكهرباء والتشجير. كما تم الإنتهاء من تصميم مسجدين ويتوقع البدء في أعمال الإنشاءات لهما خلال العام ٢٠١٤ م.

خلال الأعوام ٢٠١٢ م، ٢٠١٣ م قامت الشركة ببيع قطع أراضي سكنية مطورة بالمشروع، وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس العروس	
الرقم	البيان
١,٣ مليون متر مربع	المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع
١,١ مليون متر مربع	مساحة سكنية مخصصة للبيع
٣,٣٠٤ وحدة	وحدات سكنية مخصصة للتأجير
١٩٠ ألف متر مربع	مساحة تجارية مخصصة للتأجير
٪١٠٠	نسبة اكتمال البنية التحتية

*الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٥.٦ مشروع التلال

يقع المشروع جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان (أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة)، في نطاق الحرم النبوي الشريف ويبعد عنه ٩ كم. كما يبعد ٨ كم من مسجد قباء. بدأ المشروع بمساحة تطوير إجمالية قدرها حوالي ٢,٢ مليون متر مربع، وتم تطوير كامل المخطط كقطع أراضي مطورة، تم بناء ٤٩٩ فيلا تم بيعها بالكامل. كما تم بيع مساحات كبيرة من الأراضي المطورة. وتعمل الشركة على بناء مجمع تجاري بمساحة تأجيرية قدرها ٤ آلاف متر مربع، سيتم الاحتفاظ به للتأجير وجاري العمل بأعمال التصميم لهذا المجمع التجاري، ومن المتوقع أن يبدأ البناء به خلال العام ٢٠١٤ م. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام.



مشروع التلال	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع	٠,٥ مليون مترمربع
مساحة الأراضي السكنية المخطط بيعها	٤٥٧ ألف مترمربع
مساحة بناء تجارية مخطط بناءها والاحتفاظ بها لأغراض التأجير	٤ آلاف مترمربع
نسبة اكتمال البنية التحتية	٪١٠٠

*الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٦.٦ مشروع تطوير منطقة قصر خزام

تأسست شركة تطوير خزام العقارية بناءً على طرح لشركات التطوير العقاري من القطاع الخاص، وقد تم اختيار شركة دار الأركان من بين (٣٧) شركة منافسة كشريك مطور في ربيع الثاني ١٤٢٩ هـ، نظراً لما تتمتع به الشركة من خبرة فنية و سجل حافل. وتم تأسيس شركة خزام العقارية وهي شركة ذات مسئولية محدودة، مقرها الرئيس مدينة جدة، ومسجلة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٩٣٩٠٩ بتاريخ ٢٥/١٠/١٤٣٠ هـ، برأس مال قدره (٥٤٠,٢٨٧,٢٨٠) مليون ريال، تمتلك فيه شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (٤٩٪) قدمت كحصة عينية أرض بمساحة (٤٥,٠٤٠,٢٥٢ م^٢) قيّمت بقيمة قدرها (٢٦٤,٧٤٠,٧٧٠) مليون ريال، مقابل (٥١٪) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري تمثل قيمة قدرها (٢٧٥,٥٤٦,٥١٠) مليون ريال تم دفعها نقداً.

والغرض الرئيس لتأسيس الشركة هو تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة به؛ ويعد هذا المشروع أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة. وقد تُوّجت هذه المبادرة برعاية كريمة من لدن مقام خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز بوضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح.

وبحمد الله فقد تم إنجاز العديد من الأهداف لهذا المشروع والتي منها ما يلي:



شركة تطوير خزام العقارية
Khozam Development Company

- إعداد مخطط عام للمشروع حظي بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية بالقرار الصادر رقم ١٣٠٦٩ في ٠٣/٠٣/١٤٣١ هـ، وتم اعتماده من معالي أمين محافظة جدة وأصدر مخطط تنظيمي معتمد له برقم ١٥/م/ت/ش. وقد تجلت خبرات شركة دار الأركان الفنية من خلال تطوير المخطط العام حيث حاز على جائزة مكة للتميز العمراني.
 - الإنتهاء من إعداد جميع صحائف نزع ملكيات العقارات.
 - الإنتهاء من تقييم العقارات المزمع نزعها واعتماد كشوفات التقييم من الجهات ذات العلاقة.
 - الإنتهاء من عمل مسح اجتماعي واقتصادي، قام به مكتب متخصص، لملك عقارات منطقة المشروع بهدف تحديد خصائص السكان الاقتصادية والاجتماعية ووضع دراسة متكاملة للتعامل مع آلية انتقالهم.
 - الإنتهاء من عمل دراسات فنية لاحتياجات كامل المشروع من البنية التحتية من شبكات الطرق، الطاقة الكهربائية، تغذية بالمياه، الصرف الصحي، وتصريف مياه الأمطار، الري، وشبكات الاتصالات.
- بالنسبة للمرحلة الأولى: فقد أنجزت أعمال الإخلاء والهدم والإزالة؛ كما تم إنجاز قرارات الذرعة وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية لإكمال فرزها وإصدار صكوكها تمهيداً لعرضها على المستثمرين.

وبالنسبة للمرحلة الثانية: فقد اكتملت أعمال الرفع المساحي والتمثين واعتماد التمثين؛ وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية للإعلان للملاك بالإخلاء تمهيداً للإزالة.

٧. إدارة الأملاك والتأجير

١.٧ نظرة عامة

استمرت الشركة اتساقاً مع استراتيجيتها في تحقيق تقدم في نمو الأصول العقارية الاستثمارية للتأجير. في نهاية العام ٢٠١٣م بلغت قيمة الأصول العقارية الاستثمارية للتأجير ٢,٧ مليار ريال سعودي تمثل نسبته ١٤٪ من محفظة الأصول العقارية للشركة.

من المتوقع أن يواصل معدل نمو الأصول العقارية المخصصة للتأجير في الارتفاع المتسارع، حيث تركز استراتيجية الشركة على المدى المتوسط على زيادة التركيز لنمو مساهمة الدخل الناتج من شريحة إدارة الأملاك والتأجير.

بينما تتوسع الشركة في شريحة إدارة الأملاك والتأجير، تحزز تقدماً في تطوير خدمة إدارة الأملاك وفقاً لأفضل الممارسات والمعايير الدولية، وتستهدى في ذلك بالمعايير والمبادئ التوجيهية الصادرة من أبرز المنظمات الدولية الرائدة في إدارة الأملاك مثل "BOMA" (جمعية ملاك ومديري المباني)، و"RICS" (المعهد الملكي للمساحين القانونيين) و"IFMA" (الرابطة الدولية لإدارة المرافق).

كما يدعم جودة خدمات إدارة الأملاك بالشركة استخدام نظم المعلومات العالمية المتطورة، حيث استثمرت الشركة في نظام معلومات أو راكل لتخطيط وإدارة الموارد، والذي يوفر خدمة إدارة الأملاك وفقاً لأفضل الممارسات والضوابط لإدارة علاقات العملاء، وإدارة الخدمات، والإدارة المالية، وإدارة دورة حياة الأصول العقارية.

٢.٧ أحداث مهمة بإدارة الأملاك والتأجير خلال العام ٢٠١٣م

١.٢.٧ تدشين «القصر مول» من قبل سمو أمير منطقة الرياض

تحت الرعاية الكريمة من صاحب السمو الملكي الأمير خالد بن بندر بن عبد العزيز آل سعود، أمير منطقة الرياض، تم حفل التدشين الرسمي لـ «القصر مول» بشهر يونيو ٢٠١٣م. وتشرف حفل الافتتاح بحضور العديد من الشخصيات العامة ورجال الأعمال والزائرين.



قام أمير الرياض بقص شريط الأفتتاح، وتجول في أرجاء المول وزار عدداً من المعارض التجارية، واستمع إلى شرح مفصل عن "القصر مول" من الأستاذ/ يوسف بن عبدالله الشلاش، رئيس مجلس إدارة الشركة، وقدم سعادته درعاً تذكاريّاً لسموه بمناسبة الأفتتاح، وشكره على تشريفه المناسبة وأثنى على دعمه المستمر لقطاع الأعمال.

٢.٢.٧ جائزة المشروع التجاري الأول لـ القصر مول من أريبيان بزنس

نالت الشركة جائزة "المشروع التجاري الأول" في العام ٢٠١٣ م عن مشروعها "القصر مول" من مجلة أريبيان بزنس، وذلك ضمن الحفل السنوي الذي تنظمه مجلة «أريبيان بزنس» الصادرة عن مجموعة (ITP)، لأفضل الشخصيات والشركات في قطاع الأعمال في الشرق الأوسط لعام ٢٠١٣ م. وتم تكريم الشركة ضمن الحفل الذي أقامته مجلة أريبيان بزنس في فندق الفيصلية في مدينة الرياض. وأعرب سعادة رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري الأستاذ يوسف بن عبدالله الشلاش عن اعتزاز الشركة بفوز مشروعها "القصر مول" بهذه الجائزة، والتي تأتي استمراراً لسلسلة الجوائز المتتالية التي حصدها شركة دار الأركان في عام ٢٠١٣ م، وتمثل تقديراً للشركة واعترافاً بمسيرتها الناجحة ومشاريعها المتميزة.

٣.٧ نمو المساحات العقارية تحت إدارة الأملاك العقارية بالشركة

بلغ إجمالي المساحات العقارية المملوكة للشركة أكثر من ٤٣٠ ألف متر مربع، وفيما يلي وصف مختصر لنسب التأجير بها حسب المناطق في نهاية العام ٢٠١٣ م.

المنطقة	المساحة التأجيرية (بالأمتار المربعة)	نسبة التأجير
منطقة الرياض	٢٣٣,٩٥٧	٥٣٪
تجاري	١٣٤,٣١٤	٧١٪
مكاتب	١٩,٩٠٦	٠٪
المنطقة الغربية	٣٨,٤٧٥	١٠٠٪
تجاري	٤,٨١٨	١٠٠٪
الإجمالي	٤٣١,٤٧٠	

٤.٧ وصف لمحفظة أصول التأجير

١.٤.٧ عقارات التأجير بمشروع القصر

مشروع القصر، أول مشاريع الشركة في التطوير الحضري الشامل، والحائز على جائزة أكبر مشروع إسكاني في المملكة لعام ٢٠١١ م من وزارة الإسكان، يعد حالياً النموذج الذي يقتدى به في التطوير الحضري الشامل بمدينة الرياض، حيث التخطيط العمراني الفسيح الذي يشمل الحدائق والمتنزهات والمراكز التجارية والمباني الإدارية لعدد من الجهات الحكومية، إضافة إلى المساجد والمدارس ومواقف السيارات، والمرافق الرياضية والترفيهية.

تضم محفظة عقارات التأجير بمشروع القصر عدد ١,٣٧٠ شقة سكنية، و ٩١ فيلا سكنية، و ٣٤٨ محل ومعرض ومبنى مكاتب يضم

٦٥ مكتب. يقع مشروع القصر في حي السويدي جنوب وسط مدينة الرياض، والذي يعد مستهدفاً من الشركات والجهات الحكومية لإسكان موظفيهم.

تتمتع عقارات التأجير بمشروع القصر بمركز تنافسي ممتاز بالسوق، وذلك من خلال وجود هذا العدد الكبير من الوحدات بنفس الموقع، مما ساعد مجمع القصر على جذب مزيج من المستأجرين عالي الجودة، وبعقود مجزية وطويلة الأجل، تتراوح ما بين ٣-٥ سنوات، مع كيانات حكومية وشركات خاصة. ويأتي هذا متماشياً مع استراتيجية الشركة التي تهدف لاستغلال تدفقاتها النقدية المنتظمة من عقود تأجير العقارات كضمان مقابل تمويل توسع استثماراتها.

وكمثال على مزيج المستأجرين، وزارة الخارجية، والمستشفى العسكري بالرياض، وفندق الريتز كارلتون ومستشفى الحمادي لإسكان موظفيهم، وبودل للشقق المفروشة،.... الخ.



تحت الرعاية الكريمة من صاحب السمو الملكي الأمير خالد بن بندر بن عبد العزيز آل سعود، أمير منطقة الرياض، تم حفل التدشين الرسمي لـ "القصر مول" بشهر يونيو ٢٠١٣م.

٢.٤.٧ القصر مول



حصل القصر مول على جائزة "المشروع التجاري الأول" في العام ٢٠١٣م من مجلة أريبيان بزنس .

القصر مول واحد من أكبر مراكز التسوق بمدينة الرياض. منذ افتتاحه الرسمي في يونيو عام ٢٠١٢م، يوفر القصر مول المصمم على أحدث وأفخم طراز، تجربة تسوق فريدة لسكان مدينة الرياض، لا سيما سكان وسط وجنوب وغرب الرياض، عبر أكثر من ٩٠,٠٠٠ الف متر من المساحات التجارية والترفيهية تعرض مجموعة واسعة من المتاجر والمحلات تقدم لمتسوقها كل ما يحتاجونه من سلع وخدمات تحت سقف واحد.

تبلغ مسطحات البناء بالقصر مول حوالي ٢٥٠,٠٠٠ متر مربع (تعد الأكبر لمركز تجاري بمدينة الرياض) وتتكون من ثلاثة طوابق، تحتوي على أكثر من ٣٥٠ متجر ومرافق للترفيه العائلي والمطاعم، وطابقين مواقف للسيارات بطاقة استيعابية تبلغ حوالي ٢,٢٠٠ سيارة.

بلغت نسبة التأجير بالقصر مول في نهاية ٢٠١٣م ٨٧٪، ويضم مزيج المستأجرين نخبة من الأسماء المتميزة منهم على سبيل المثال كارفور، والعثيم، وشركة الشايح، يعرضون العديد من الماركات العالمية المعروفة (مثل نكست، إتش أند إم، فافافوم، بوتس، كوست، بينك بيري، مذركير، وبيكوكس)، ومجموعة دار البندر العالمية للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل سنتر بوينت، كوتون، أيكونيك، كاربيسا، بوسيني، وستي ماكس وهوم سنتر)، ومجموعة الدانة التجارية وتعرض ماركات معروفة (مثل بلانكو، أي دي كي ومانجو)، ومجموعة أنوال للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل كاتشي كاتشي، إتام، إتام لنجيريا ومارو)، ورد تاغ، وساكو.

٤.٧. ٣ أبراج العزيزية

تحظى أبراج العزيزية بموقع مميز في مدينة مكة المكرمة، في حي العزيزية الجنوبية على شارع الأمير سلطان طريق الهدا سابقاً، وعلى بعد ٥,٥ كيلومتر تقريباً عن المسجد الحرام، و٣ كيلومتر عن مشعر منى.

تتكون أبراج العزيزية من سبعة أبراج، منها ٣ أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان بطول ٨٦ متر، وتتألف من عدد ١٢ طابق سكني متكرر، و٤ أبراج خلفية تتألف من ١١ طابق سكني متكرر، هذا بالإضافة إلى ٥ طوابق خدمية، تشمل ميزانين وطابقين مواقف وطابق خدمات.

تبلغ مساحة البناء لأبراج العزيزية ٧٦,٤٨٦ متر مربع، تشمل مساحات تأجيرية تجارية قدرها ٤,٨١٨ متر مربع، ومساحات تأجيرية سكنية صافية قدرها ٣٨,٤٧٥ متر مربع. بلغت نسبة التأجير ١٠٠٪ كما في نهاية ٢٠١٣ م.

٤.٤.٧ فلل المصيف

يقع مجمع المصيف السكني في حي المصيف في شمال مدينة الرياض، ويطل على شارع زهير بن ابي سلى من الطريق الدائري الشمالي. يتكون المجمع من ٢٦ فيلا دوبلكس داخل (كومباوند) مغلق مخصص للسكن، ويحيط بالفلل مساحات خضراء وملاعب للأطفال ومواقف للسيارات. شارفت أعمال التجديد للمجمع على الانتهاء ومن المتوقع أن تطرح للتأجير خلال النصف الأول من عام ٢٠١٤ م.



تحظى أبراج العزيزية بموقع مميز في مدينة مكة المكرمة، في حي العزيزية الجنوبية على شارع الأمير سلطان طريق الهدا سابقاً، وعلى بعد ٥,٥ كيلومتر تقريباً عن المسجد الحرام، و٣ كيلومتر عن مشعر منى.



القوائم المالية



التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



٨. القوائم المالية

٨.١ اسناد نطاق عمل المراجع القانوني الموقوف للمراجع الآخر المكلف من قبل الجمعية العمومية

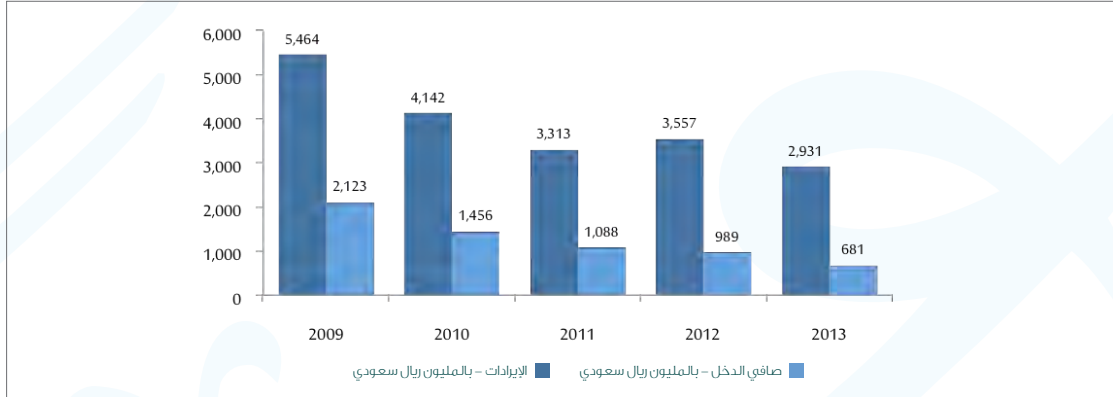
ورد إلى الشركة خطاب من هيئة السوق المالية برقم ٧١٣٤/٤ وتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ م، تمت الإشارة فيه إلى خطاب الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المتضمن قرار لجنة التحقيق في مخالفات أحكام نظام المحاسبين القانونيين رقم ٤٣٣/٧٤ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٩ هـ بتوقيع عقوبة الإيقاف، للمحاسب القانوني للشركة السادة/ شركة طلال أبوغزاله وشركاه محاسبون قانونيون. وحيث أن المحاسب القانوني المشار إليه والمنفذه في حقه عقوبة الإيقاف لا يمارس عمله بمراجعة حسابات الشركة منفرداً، وتم اختياره مجتمعاً مع المحاسب القانوني السادة/ بكر أبو الخير وشركاؤهم ديلويت أند توش كمراجعين خارجيين للحسابات للعام المالي ٢٠١٣ م من قبل الجمعية العمومية. ونظراً لإيقافه، ولضمان إصدار نتائج الربع الرابع لعام ٢٠١٣ م، والنتائج المالية السنوية المدققة بموعدها دون تأخير. قامت الشركة بإسناد نطاق العمل الذي كان في عهدة المحاسب القانوني الموقوف للمحاسب القانوني الآخر المكلف السادة/ بكر أبو الخير وشركاؤهم ديلويت أند توش وتم استصدار القوائم المالية من قبل مراجع واحد.

٨.٢ قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١٣م

الجدول التالي يوضح قائمة الدخل للسنوات المالية الخمس الأخيرة، وللإطلاع على التفاصيل يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
٥,٤٦٤,٠٥٣	٤,١٤١,٩٨١	٣,٣١٢,٥١٠	٣,٥٥٧,٠٧٢	٢,٩٣١,١٦٨	إيرادات العمليات
(٢,٩٥٦,٩١٦)	(٢,٣٧٧,٧٢٤)	(١,٩٤٣,٤٩٧)	(٢,١٦٣,٣٦٦)	(١,٧٧٨,٠٩٧)	تكلفة المبيعات
٢,٥٠٧,١٣٧	١,٧٦٤,٢٥٧	١,٣٦٩,٠١٣	١,٣٩٣,٧٠٦	١,١٥٣,٠٧١	مجموع الربح
(١٨٦,٢٩٢)	(١٤٦,٥٩٩)	(١١٨,٥٩٤)	(٢٠٩,٢٧٩)	(١٨٢,٦٩٢)	مصاريف الأعمال الرئيسية
٢,٣٢٠,٨٤٥	١,٦١٧,٦٥٨	١,٢٥٠,٤١٩	١,١٨٤,٤٢٧	٩٧٠,٣٧٩	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
(١٤٦,٢٣٠)	(٢١٤,٣١١)	(٢١٢,٨٠٩)	(٢٦٤,٠٨٦)	(٣١٣,٩٥٩)	مصاريف تمويل
١,٩٣٦	٧٩,٣٦٤	٩٩,٦٩٩	٩٣,٦٢٦	٤٢,٥٧٠	الإيرادات الأخرى
٢,١٧٢,٦٧٩	١,٤٨٢,٧١١	١,١٣٧,٣٠٩	١,٠١٣,٩٦٧	٦٩٨,٩٩٠	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
(٥٠,٠٠٠)	(٢٧,٠٠٠)	(٤٩,٣٧٤)	(٢٥,٤٣٠)	(١٧,٥٢٨)	مخصص الزكاة التقديري
٢,١٢٢,٦٧٩	١,٤٥٥,٧١١	١,٠٨٧,٩٣٥	٩٨٨,٥٣٧	٦٨١,٤٦٢	صافي دخل السنة
١,٩٧	١,٣٥	١,٠١	٠,٩٢	٠,٦٣	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (٢٠٠٩ - ٢٠١٣)



٣.٨ قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١٣م

الجدول التالي يوضح البنود الرئيسية لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللإطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

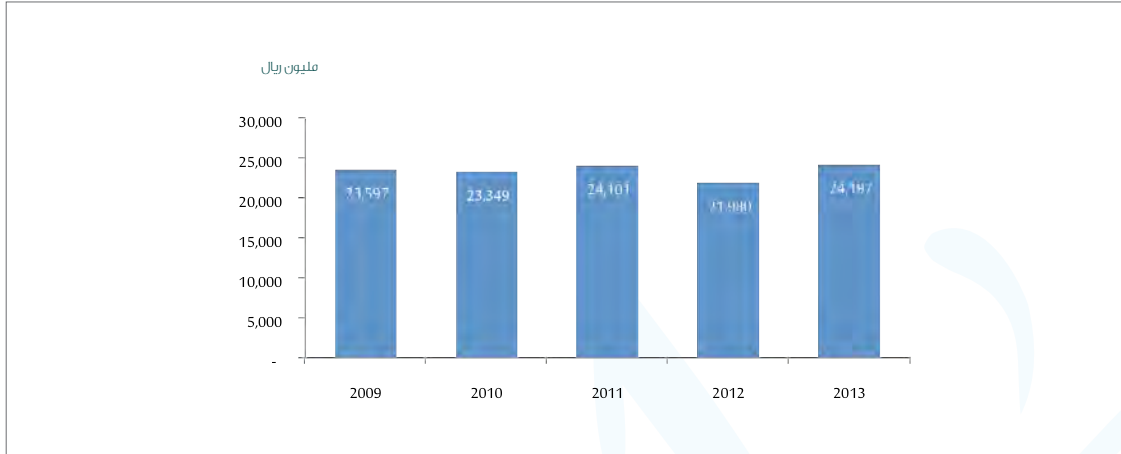
٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
الأصول					
٤,٢٦٨,٩٨١	٣,٨٦٨,٨١٥	٦,٤١١,٤٥٨	٣,٥٥٢,٤٧٨	٥,٠٩٩,٤١٢	الأصول المتداولة
١٩,٢٢٤,٨٧٦	١٩,٣٨٩,٠٢٠	١٧,٦٠٦,٦٩٧	١٨,٣٥٠,١٣٧	١٩,٠٢٣,٥٥٠	الأصول غير المتداولة
١٠٢,٩٣٣	٩١,٠٢٦	٨٢,٦٠٤	٧٧,٦٧٤	٧٤,٣٧٠	صافي الأصول الثابتة
٢٣,٥٩٦,٧٩٠	٢٣,٣٤٨,٨٦١	٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٩٧,٣٣٢	مجموع الأصول
الخصوم					
٣,٨٠٦,٠٩٣	٢,١٥٧,٥٥٨	٥,٧٤١,٢٨٢	٢,٣٦٢,٩٩٦	٢,٠٢٧,٨٩٤	الخصوم المتداولة
٥,٦٦٦,٧٨٠	٦,٦٩١,٦٧٥	٢,٧٧١,٩١٤	٣,٣٠٥,٩٣٤	٥,١٧٦,٦١٧	الخصوم غير المتداولة
٩,٤٧٢,٨٧٣	٨,٨٤٩,٢٣٣	٨,٥١٣,١٩٦	٥,٦٦٨,٩٣٠	٧,٢٠٤,٥١١	مجموع الخصوم
حقوق المساهمين					
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال
٤٦٢,٢٦٨	٦٠٧,٧٦٨	٧١٦,٧٦٨	٨١٦,٧٦٨	٨٨٤,٩١٤	الإحتياطي النظامي
٢,٥٩٦,٩٠٨	٢,٨٢٧,١١٩	٣,٨٠٦,٠٥٤	٤,٦٩٤,٥٩١	٥,٣٠٧,٩٠٧	أرباح مبقاة
١٣,٨٥٩,١٧٦	١٤,٢٣٤,٨٨٧	١٥,٣٢٢,٨٢٢	١٦,٣١١,٣٥٩	١٦,٩٩٢,٨٢١	مجموع حقوق المساهمين*
٢٣,٥٩٦,٧٩٠	٢٣,٣٤٨,٨٦١	٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٩٧,٣٣٢	مجموع الخصوم وحقوق المساهمين
١٢,٨٣	١٣,١٨	١٤,١٩	١٥,١٠	١٥,٧٣	قيمة السهم الدفترية**

*مجموع حقوق المساهمين، لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة لدار الأركان خلال الأعوام ٢٠٠٩-٢٠١٠-٢٠١١ بقيمة ٢٦٥ مليون ريال.
**تم حساب قيمة السهم الدفترية بناءً على عدد الاسهم القائمة بنهاية كل سنة مالية.

تفصح الشركة، أنه نظراً لأغراض تجارية وعملية فإنها تقوم بتسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد أن حصلت على الرأي

القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وأنها تفيده وتحفظ حقوق مساهميها. علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدى كتابة العدل أو لأسباب تجارية.

رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (٢٠٠٩م - ٢٠١٣م)



رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (٢٠٠٩م - ٢٠١٣م)

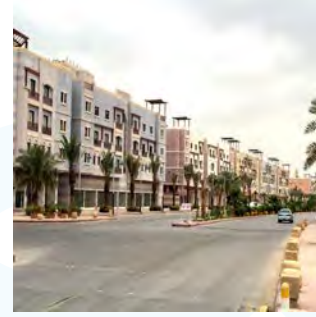


علماً بأن السنوات ٢٠٠٩، ٢٠١٠، ٢٠١١ لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للشركة بمقدار ٢٦٥ مليون ريال

٤.٨ النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية ٢٠١٢م، ٢٠١٣م

البيان (بالآلاف الريالات) (السعودية)	٢٠١٣	٢٠١٢	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	٢,٩٣١,١٦٨	٣,٥٥٧,٠٧٢	-٦٢٥,٩٠٤	-١٧,٦٠%
تكلفة الإيرادات	١,٧٧٨,٠٩٧	٢,١٦٣,٣٦٦	-٣٨٥,٢٦٩	-١٧,٨١%
مجمل الربح	١,١٥٣,٠٧١	١,٣٩٣,٧٠٦	-٢٤٠,٦٣٥	-١٧,٢٧%
مصاريف الأعمال الرئيسية	١٨٢,٦٩٢	٢٠٩,٢٧٩	-٢٦,٥٨٧	-١٢,٧٠%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	٩٧٠,٣٧٩	١,١٨٤,٤٢٧	-٢١٤,٠٤٨	-١٨,٠٧%
مصاريف تمويل	٣١٣,٩٥٩	٢٦٤,٠٨٦	٤٩,٨٧٣	١٨,٨٩%
صافي الدخل قبل الزكاة	٦٩٨,٩٩٠	١,٠١٣,٩٦٧	-٣١٤,٩٧٧	-٣١,٠٦%
مخصص الزكاة	١٧,٥٢٨	٢٥,٤٣٠	-٧,٩٠٢	-٣١,٠٧%
صافي الدخل السنوي	٦٨١,٤٦٢	٩٨٨,٥٣٧	-٣٠٧,٠٧٥	-٣١,٠٦%
ربح السهم	٠,٦٣	٠,٩٢	-٠,٢٩	-٣١,٥٢%



ارتفعت إيرادات التأجير بمعدل ١.٥% لتبلغ ١.٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م، مقابل مبلغ ٥٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، نظرا لنمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير في منطقتي الرياض ومكة المكرمة.

٤.٨.١ الإيرادات

بلغت الإيرادات ٢,٩٣١ مليون ريال سعودي للعام ٢٠١٣م، مقارنة بما قيمته ٣,٥٥٧ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٢م، بنسبة انخفاض قدرها ١٧,٦%. ويعود الانخفاض بالإيرادات إلى انخفاض مبيعات العقارات والذي يعزى لتحفظ الشركة في طرحها عقارات للبيع خلال عام ٢٠١٣م نظراً لموقف السيولة القوي لديها. إن ارتفاع إيرادات التأجير ذات هامش الربح المرتفع عوض انخفاض مبيعات الوحدات السكنية.

وارتفعت إيرادات التأجير بمعدل ١.٥% لتبلغ ١.٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٣م، مقابل مبلغ ٥٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، نظرا لنمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير في منطقتي الرياض ومكة المكرمة.

كما بلغت إيرادات مبيعات الوحدات السكنية لعام ٢٠١٣م ما مقداره ٠,٥ مليون ريال سعودي، مقابل ٢٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٢م، أي بنسبة انخفاض بلغت ٩٨%.

ويعزى هذا لانخفاض عدد الوحدات المباعة في عام ٢٠١٣م والذي يعود إلى انخفاض عدد الوحدات المطروحة للبيع خلال عام ٢٠١٣م.

وبلغت إيرادات مبيعات الأراضي ٢,٨٢٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م مقارنة بما قيمته ٣,٤٧٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، أي بانخفاض قدره ١٨,٩٪. ويعود الانخفاض إلى تحفظ الشركة في طرحها عقارات للبيع خلال عام ٢٠١٣م نظراً لموقف السيولة القوي لديها، وبلغت مساحة الأراضي المباعة خلال العام ٢٠١٣م ٥,١٦ مليون متر مربع، بانخفاض قدره حوالي مليون متر مربع عن عام ٢٠١٢م حيث بلغت ٦,١ مليون متر مربع.

تعترف الشركة بإيرادات بيع الأراضي عند توقيع عملية البيع، واستلام ٢٠٪ على الأقل من قيمة العملية كدفعة مقدمة (عربون)، في حين يتم إثبات باقي القيمة في حساب الذمم المدينة، على أن لا يتم إكمال إفراغ وتسجيل العقار باسم المشتري إلا بعد الإنتهاء من سداد كامل قيمة البيع.

٢.٤.٨ تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ١,٧٧٨ ملايين ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، أي بنسبة ٦٠,٧٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ٢,١٦٣ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٢م، أي بنسبة ٦٠,٨٪ من إجمالي الإيرادات، ويعزى الانخفاض الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى ارتفاع الربح الإجمالي الناتج من إيرادات التأجير خلال العام ٢٠١٣م مقارنة بعام ٢٠١٢م.

٣.٤.٨ مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة ١٥١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، بينما بلغت في ٢٠١٢م ما قيمته ١٥٤ ملايين ريال سعودي، بنسبة انخفاض طفيف قدره ٢٪.

٤.٤.٨ مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل ٣١٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، مقابل ٢٦٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، بزيادة قدرها ٥٠ مليون ريال، وتعود الزيادة لنجاح الشركة في إصدار صكوك إسلامية بمبلغ وقدره ٢,٨١٢ مليون ريال سعودي (٧٥٠ مليون دولار أمريكي)، مما رفع من تكلفة الترتيب لعمليات التمويل التي تم تحميلها على قائمة الدخل لعام ٢٠١٢م.

٥.٤.٨ صافي الدخل

بلغ صافي الدخل ٦٨١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٣م، مقابل ٩٨٩ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٢م، وبلغ ربح السهم ٠,٦٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٣م مقابل ٠,٩٢ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٢م. إجمالاً لما سبق يعود انخفاض صافي الدخل خلال عام ٢٠١٣م مقارنة بعام ٢٠١٢م، أولاً لانخفاض مبيعات العقارات، وثانياً إلى انخفاض بند الإيرادات الأخرى غير التشغيلية الناتج عن انخفاض القيمة العادلة لإتفاقية المبادلة وانخفاض عائد الودائع الإسلامية، في حين قوبل تأثير ارتفاع أعباء التمويل المحملة على قائمة الدخل جزئياً بانخفاض في مصروفات التشغيل ومخصص الزكاة.

٥.٨ السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغت قيمة النقدية وما يعادلها في نهاية العام ٢٠١٣ م ٢,٢٧٩ مليون ريال سعودي مقابل مبلغ وقدره ٥٣٦ مليون ريال سعودي بنهاية العام ٢٠١٢ م.

١.٥.٨ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية ٢٠١٣م و ٢٠١٢م.

٢٠١٢	٢٠١٣	البيان (بملايين الريالات السعودية)
٦٨٥	١,٠٠٥	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
٣٧٩	(٧٥١)	التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٣,٠٣٤)	١,٤٩٠	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية ١,٠٠٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣ م مقارنة بما قيمته ٦٨٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢ م، وهذا التغير الموجب يعزى إلى انخفاض حساب الذمم المدينة، ورأس المال العامل خلال عام ٢٠١٣ م. أدى الاستثمار في مشاريع قيد الإنشاء وعقارات إلى صافي تدفق نقدي سالب من الأنشطة الاستثمارية بمبلغ وقدره ٧٥١ مليون ريال سعودي.

صافي التدفق النقدي الموجب من الأنشطة التمويلية بمبلغ وقدره ١,٤٩٠ مليون ريال سعودي نتج في معظمه عن إصدار الشركة لصكوك إسلامية جديدة وسدادها المبكر لما نسبته ٨٧٪ من إصدارها المحلي من الصكوك الإسلامية المستحقة في ١٥ إبريل ٢٠١٤ م، وسداد مرابحات إسلامية مستحقة خلال العام ٢٠١٣ م.

٢.٥.٨ نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة واستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي واستثمارات عقارات استثمارية مدرة للدخل قيد التشغيل، حيث بلغت نفقات المشاريع والاستثمارات خلال عام ٢٠١٣ م ما قيمته ٢,٤٨٥ مليون ريال سعودي، وربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. وعليه فإن احتياجات نفقات مشاريع الشركة والاستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.



أنهت الشركة العام بمركز سيولة نقدية قوي بمبلغ وقدره ٢,٣ مليار ريال سعودي.

٩. سياسة توزيع الأرباح

إستناداً إلى نتائج الأداء المالي للسنوات السابقة وما يتم إقراره بواسطة اجتماعات الجمعية العمومية للشركة، يتم دفع أرباح لحملة الأسهم بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وأحوال السوق والأوضاع الاقتصادية العامة، وعوامل أخرى كوجود فرص استثمارية، ومتطلبات إعادة الاستثمار، والاحتياطات النقدية والمالية، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الاعتبارات التنظيمية الأخرى.

وينص النظام الأساسي للشركة في مادته (٤٣) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.

يجنب ١٠٪ من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي.

يوزع الباقي على المساهمين على أن لا يقل عن (٥٪) من رأس المال المدفوع.



حصلت شركة دار الأركان على جائزة "المؤسسة الأجنبية الأولى الحاصلة على تصنيف ائتماني من وكالة رام - وكالة التصنيف الائتماني الماليزية" وذلك نظير مساهمتها المتميزة في سوق المال الماليزية.

١. البرنامج التمويلي للشركة خلال الخمس سنوات الماضية

١.١ جائزة "المؤسسة الأجنبية الأولى الحاصلة على تصنيف ائتماني من وكالة رام الماليزية"

حصلت شركة دار الأركان للتطوير العقاري على جائزة "المؤسسة الأجنبية الأولى الحاصلة على تصنيف ائتماني من وكالة رام - وكالة التصنيف الائتماني الماليزية" وذلك نظير مساهمتها المتميزة في سوق المال الماليزية. وتكرم الجائزة مصدري الصكوك الأجانب - غير الماليزيين - حيث تمنح لنخبة مختارة من الشركات والمؤسسات التي كان لها دور كبير في تطوير السوق الماليزية الرائدة على مستوى العالم في مجال الصكوك الإسلامية.

١.٢ إستراتيجية التمويل

تهدف إستراتيجية التمويل للشركة، والتي بدأت منذ العام ٢٠٠٧م، إلى اتباع الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة الذي يؤدي لتعظيم العائد على حقوق المساهمين، حيث تركز على التوافق بين صيغ التمويل ودورة الاستثمار في المشاريع التي تتطلب ثلاث إلى خمس سنوات واستحقاق سداد التمويل. كما تركز الإستراتيجية أيضاً على تنوع مصادر التمويل وعدم اعتماد الشركة على المصارف وأسواق المال المحلية فقط، وكان

نجاح تطبيق هذه الاستراتيجية جلياً من خلال سلسلة إصدارات الشركة من الصكوك الدولية والمحلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية خلال الست سنوات الماضية، وذلك عبر طرح خمسة إصدارات صكوك دولية وإصدار واحد للصكوك المحلية. ويعتبر العام ٢٠١٣م الأكثر حيوية ونشاطاً في هذا الإطار، إذ تمكنت الشركة بتوفيق من الله من طرح إصدارين دوليين جديدين، بالإضافة إلى السداد المبكر لـ ٨٧٪ من صكوكها المحلية التي يحين أجل سدادها في أبريل ٢٠١٤م.

وبلغ إجمالي التمويل من الصكوك الإسلامية ١١,٢ مليار ريال سعودي، تم سداد ٦,٥٦ مليار ريال منها حتى نهاية العام ٢٠١٣م، بينما يحين أجل سداد المتبقي منها والبالغ ٤,٦ مليار ريال سعودي خلال الأربع سنوات القادمة. واتباعاً لاستراتيجيتها في التنوع تمكنت الشركة من إنشاء علاقات ناجحة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية، حيث تمكنت من الحصول على تمويلات قصيرة ومتوسطة الأجل من خلال صيغ الإجارة والمرابحة الإسلامية المتجددة لتمويل الأغراض العامة، وقد بلغ إجمالي المبالغ القائمة في نهاية ٢٠١٣م ١,٤ مليار ريال سعودي.

لذا فإن نسبة التمويل طويل الأجل (الصكوك) إلى إجمالي التمويل بنهاية ٢٠١٣م بلغت ما يقارب ٧٨٪، في حين بلغت حسابات التمويل قصير ومتوسط الأجل ٢٢٪. وسوف تستمر استراتيجية التمويل مستقبلاً بالتركيز على زيادة تنوع المصادر التمويلية، بما في ذلك الحصول على صيغ تمويل مرتبطة بالمشاريع مع المصارف المحلية والأقليمية، والعمل على استكشاف أسواق الصكوك الإسلامية الأخرى. كما تقوم الشركة حالياً ببناء محفظة من العقارات الاستثمارية (عقارات التأجير) والتي يمكن استغلالها كأصول مدرة للدخل كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية. هذا بالإضافة إلى أن السجل المتميز لشركة دار الأركان سوف يسهل لجوئها إلى أسواق التمويل المحلية والدولية عبر طرحها لإصدارات من الصكوك الإسلامية.

٣.١. ا. المديونية لشركة دار

إن جميع صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً ودولياً متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وتتمثل في صيغ الإجارة والمرابحة، وفيما يلي نورد وصفاً لسداد الديون وللديون القائمة بنهاية العام ٢٠١٣م.

١.٣. ا. زيادة التمويل القائم بنهاية العام ٢٠١٣م

بنهاية العام ٢٠١٣م، جاء صافي التغير بالتمويل ايجابياً بمبلغ وقدره ١,٥ مليار ريال سعودي، حيث أصدرت الشركة صكوكاً جديدة في شهري مايو ونوفمبر ٢٠١٣م بقيمة ١,٧ مليار و ١,١ مليار ريال سعودي على التوالي وبمعدل ربح سنوي ٥,٧٥٪ لكل منها، مما جعل الشركة أحد مصدري الصكوك المنتظمين في الأسواق الدولية، مؤكدة قدرتها على



تهدف استراتيجية التمويل للشركة، والتي بدأت منذ العام ٢٠٠٧م، إلى اتباع الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة الذي يؤدي لتعظيم العائد على حقوق المساهمين، حيث تركز على التوافق بين صيغ التمويل ودورة الاستثمار في المشاريع التي تتطلب ثلاث إلى خمس سنوات واستحقاق سداد التمويل.

الدخول إلى أسواق التمويل والحصول على ما تحتاجه من تمويل ههامش ربح منخفض. وتمكنت الشركة من سداد ٨٧٪ (٦٥٠ مليون ريال سعودي) من صكوكها المحلية المستحقة في عام ٢٠١٤م والبالغة قيمتها ٧٥٠ مليون ريال سعودي قبل أربعة أشهر من تاريخ استحقاقها، كما قامت بسداد ٧٢٦ مليون ريال سعودي من استحقاقات المرابحات المباشرة.



سددت الشركة (٦٥٠ مليون ريال سعودي) من صكوكها المحلية المستحقة في عام ٢٠١٤م والبالغة قيمتها ٧٥٠ مليون ريال سعودي قبل أربعة أشهر من تاريخ استحقاقها، كما قامت بسداد ٧٢٦ مليون ريال سعودي من استحقاقات المرابحات المباشرة.

رصيد نهاية المدة	المسدد خلال ٢٠١٣م	رصيد بداية المدة	تسهيلات المرابحات الإسلامية المباشرة (بملايين الريالات السعودية)
٥٠	١٠٠	١٥٠	المرابحة ١ - سداد نصف سنوي
-	٦٨	٦٨	المرابحة ٢ - سددت بالكامل
٢٩	٥٧	٨٦	المرابحة ٣ - سداد نصف سنوي
٤٠٠	-	٤٠٠	المرابحة ٤ - سداد ربع سنوي، الربع الأول ٢٠١٤م
٤٦	-	٤٦	الإجارة ١ - سداد بالكامل
٦٠	٢٠	٨٠	المرابحة ٥ - سداد ربع سنوي
٤٢	-	٤٢	الإجارة ٢ - سداد بالكامل
٨	١٠	١٨	المرابحة ٦ - سداد ربع سنوي
-	٧٥	٧٥	المرابحة ٧ - سددت بالكامل في ٢٠١٣م
٦٦١	٣٧٨	١,٠٣٩	الإجارة ٣ - سداد ربع سنوي
٩٤	١٩	-	المرابحة ٨ - سداد نصف سنوي
١,٣٨٩	٧٢٦	٢,٠٠٣	الإجمالي

انخفضت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول من ١٧,٥٪ في نهاية العام ٢٠١٢م إلى ١٥٪ في نهاية العام ٢٠١٣م، وارتفع الرصيد النقدي الختامي إلى ٢,٣ مليار ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٣م بالمقارنة مع ٠,٥ مليار ريال سعودي بنهاية العام ٢٠١٢م.

بملايين الريالات السعودية			تاريخ الاستحقاق
الصكوك	المربحة	الرصيد القائم	
١٠٠	٦٥٧	٧٥٧	٢٠١٤م
١,٦٨٨	٥٦٩	٢,٢٥٧	٢٠١٥م
١,١٢٥	١٦٣	١,٢٨٨	٢٠١٦م
١,٦٨٨	-	١,٦٨٨	حتى ٢٠١٨م
٤,٦٠٠	١,٣٨٩	٥,٩٨٩	الإجمالي



قامت الشركة بتسعير إصدارها الخامس من الصكوك الإسلامية، بقيمة ٤٥٠ مليون دولار (١,٦٩٩ مليار ريال سعودي)، بأجل استحقاق خمس سنوات، كشريحة أولى ضمن برنامجها للصكوك الدولية الذي تبلغ قيمته الإجمالية ٧٥٠ مليون دولار أمريكي. شهد الإصدار إقبالاً كبيراً من المستثمرين إذ تم تغطية الاكتتاب بحوالي أربعة أضعاف حجم الشريحة المصدرة.

٢.١.٤ نظرة على إصدارات وسداد الصكوك الإسلامية في ٢٠١٣

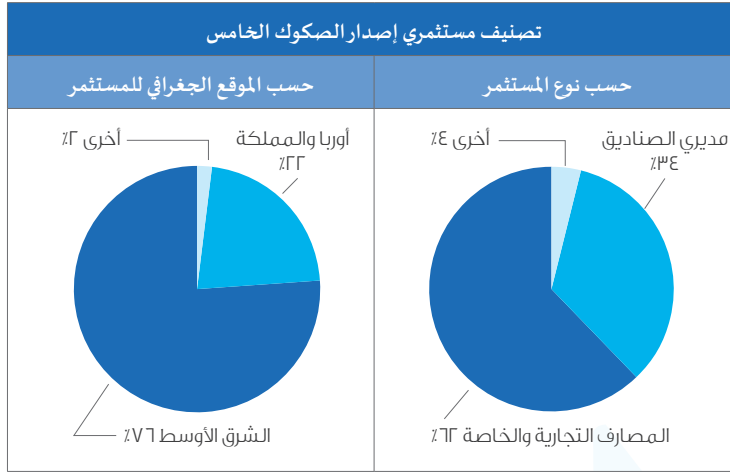
٢.١.٤.١ السداد المبكر لإصدار الصكوك الإسلامية الثالث

قامت الشركة في يوم الإثنين الموافق ٢٣/١٢/١٣م بشراء ما قيمته ٦٥٠ مليون ريال (تمثل ٨٧٪) من إصدارها المحلي من الصكوك الإسلامية المستحقة في ١٥ إبريل ٢٠١٤ (الإصدار الثالث) والبالغ قيمتها ٧٥٠ مليون ريال. تم شراء أصول الإصدار وفقاً لأحكام وشروط هذه الصكوك، ومن ثم تم الغاءها. وبذلك تكون المبالغ المتبقية القائمة من هذه الصكوك هي ١٠٠ مليون ريال سعودي يستحق سدادها بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠١٤. ويأتي السداد المبكر الجزئي لهذه الصكوك قبل تاريخ الاستحقاق متمشياً مع استراتيجية الشركة التي تركز على إدارة المطلوبات بكفاءة وتغطية التزاماتها بشكل استباقي.

٢.١.٤.٢ إصدار الصكوك الإسلامية الخامس

في ٢١ مايو ٢٠١٣م قامت الشركة بتسعير إصدارها الخامس من الصكوك الإسلامية، بقيمة ٤٥٠ مليون دولار (١,٦٩٩ مليار ريال سعودي)، بأجل استحقاق خمس سنوات، كشريحة أولى ضمن برنامجها للصكوك الدولية الذي تبلغ قيمته الإجمالية ٧٥٠ مليون دولار أمريكي. شهد الإصدار إقبالاً كبيراً من المستثمرين إذ تم تغطية الاكتتاب بحوالي أربعة أضعاف حجم الشريحة المصدرة، وتحدد معدل الربح على الصك بـ ٣٧,٥ نقطة أساس أقل من المعدل الإسترشادي لمعدل الربح، حيث تم الإصدار بمعدل ربح سنوي ٥,٧٥٪، وشكلت المصارف التجارية والخاصة نسبة ٦٢٪ من إجمالي المستثمرين، في حين مثل مديرو الصناديق ثاني أكبر مجموعة من المستثمرين.

جغرافياً وجدت هذه الصكوك إقبالاً كبيراً في المنطقة، إذ أن ٧٦٪ من مستثمريها هم من دول مجلس التعاون الخليجي، في حين بقية المشترين من أوروبا ودول العالم الأخرى.

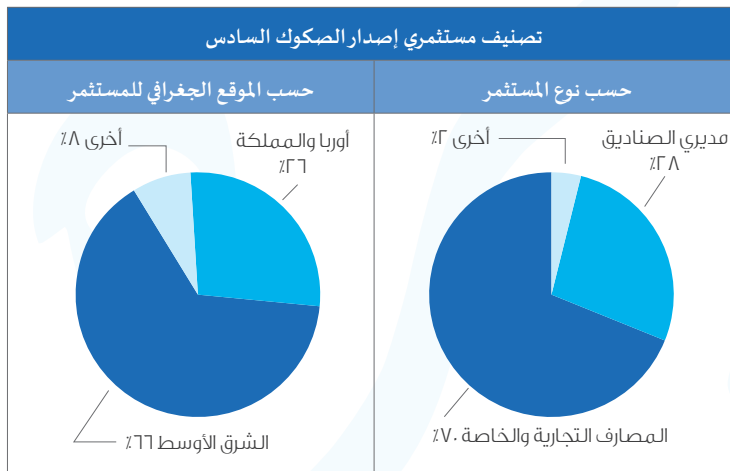


شريحة المستثمرين في صكوك نوفمبر ٢٠١٣، ممتنوعة بشكل جيد، حيث تمثل المصارف التجارية والخاصة ٧٠٪ من إجماليهم، في حين يمثل مديرو الصناديق ٣٤٪. أما جغرافياً فقد حظيت هذه الصكوك بإقبال كبير في المنطقة، حيث أن ٦٦٪ من مشتريها هم من دول مجلس التعاون الخليجي.

١.٤.٣ إصدار الصكوك الإسلامية السادس

في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٣ م قامت الشركة بتسعير إصدارها السادس من الصكوك الإسلامية بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (١,١ مليار ريال سعودي) وبلغ أجل استحقاقها ثلاث سنوات ضمن برنامجها للصكوك الدولية المحدث مؤخراً ليزيد حجمه إلى ١,٢ مليار دولار أمريكي، وتمت تغطية الاكتتاب في هذه الصكوك بضعفي المبلغ المصدر، وبمعدل ربح سنوي ٥,٧٥٪.

شريحة المستثمرين في صكوك نوفمبر ٢٠١٣ م متنوعة بشكل جيد، حيث تمثل المصارف التجارية والخاصة ٧٠٪ من إجماليهم، في حين يمثل مديرو الصناديق ٢٨٪. أما جغرافياً فقد حظيت هذه الصكوك بإقبال كبير في المنطقة، حيث أن ٦٦٪ من مشتريها هم من دول مجلس التعاون الخليجي، بينما بقية المشتريين من أوروبا ودول العالم الأخرى.



ا. تعاملات الأطراف ذات العلاقة

قامت الشركة خلال العام ٢٠١٣ م بالدخول في معاملات مع أطراف ذات علاقة، وتتبع الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير، وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:



ا.١ الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

في سياق الأعمال العادية تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"، وهي طرف ذو علاقة، حيث أن الشركة تمتلك بها حصة ١٥٪ ولديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين مع الشركة وهم أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهذلول، وأ/ طارق محمد الجارالله، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. وطبيعة هذه المعاملات هي تمويل عملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن، ويتم التمويل وفقاً لاختيار العملاء، وخلال العام ٢٠١٣ م لم يكن هناك تعاملات مع شركة سهل ولكن كان هناك رصيد قائم مستحق لشركة دار الأركان من تعاملات سنوات سابقة بمبلغ وقدره ١٤٣ ألف ريال سعودي.

قامت الشركة خلال العام ٢٠١٣ م بالدخول في معاملات مع أطراف ذات علاقة، وتتبع الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير.

ا.٢ شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية، طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة ٥١٪ فيها، قامت إدارة شركة تطوير خزام العقارية بطلب استثمار رصيد النقد الزائد لديها (رصيد البند كما في بداية عام ٢٠١٣ م مبلغ وقدره ١٩٨,١ مليون ريال سعودي) مع دار الأركان ببيع رمزي، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام ٢٠١٣ م، تم إعادة سداد مبلغ وقدره ٣,٨ مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، كما تم تحميل مبلغ وقدره ١,٩٦ مليون ريال سعودي كعائد ربح خلال الفترة. وبذلك أصبح رصيد البند المستحق لهذا الطرف ذو علاقة بنهاية العام ٢٠١٣ م مبلغ وقدره ١٩٦,٢ مليون ريال سعودي.

ا.٣ بنك الخير

دخلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ م في معاملات مع بنك الخير. وهو طرف ذو علاقة حيث أن لدى الشركة والبنك أعضاء مجلس إدارة مشتركين. وهم أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهذلول، وأ/ ماجد عبدالرحمن القاسم، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. وطبيعة المعاملات كانت عبارة عن تقديم الاستشارات المالية العامة بالتوافق مع الشريعة، والدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية، وبلغت قيمة التعاملات ٦,٧ مليون ريال سعودي، تم دفع ٥,٤ مليون ريال سعودي ومتبقى ١,٣ مليون ريال سعودي متضمنة في رصيد الذمم الدائنة.

٤.١١ الخير كابيتال

دخلت الشركة وبشكل غير مباشر من خلال بنك الخير مع شركة الخير كابيتال وهي طرف ذو علاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة ٣٤٪ فيها. وطبيعة التعاملات كانت عبارة عن تقديم الاستشارات المالية العامة، وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن شركة دار الأركان لهيئة السوق المالية، وتداول، والهيئات القانونية الأخرى، واستعراض التوافق مع الشريعة، والدعم الإداري للصكوك الدولية المصدرة، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة الثالث من الصكوك. وبلغت قيمة التعاملات ١,٤ مليون ريال تم دفعها كأتعاب ومصاريف.

١٢. المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- الإستثمارات الرأسمالية الكبيرة لتحقيق أهداف النمو للشركة تستلزم الدعم المستمر ومن غير المؤكد مدى توفر هذا الدعم.
- اعتماد الشركة على نمو التجارة والاقتصاد الكلي، وأي تباطؤ طويل الأجل يمكن أن يؤثر سلباً على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين الذين قد يؤثر عدم التزام أي منهم بالاتفاقيات على نسب إنجاز المشاريع وتأثير الربحية.
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.



الإستثمارات الرأسمالية الكبيرة لتحقيق أهداف النمو للشركة تستلزم الدعم المستمر .

١٣. التنظيم والإدارة

١.٣.١ تكوين مجلس الإدارة

باشر مجلس الإدارة أعماله عام ٢٠١٣م بعضوية تتألف من ١٠ أعضاء، ثم أكمل العدد المحدد حسب النظام الأساسي للشركة إلى ١١ عضواً بموجب قرار الجمعية العامة العادية العاشرة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٣م. يتكون المجلس من عضوين تنفيذيين وثلاثة أعضاء غير تنفيذيين وستة أعضاء مستقلين. وذلك وفق البيان التالي:

اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال - السعودية
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	٣	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال - السعودية
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال - السعودية
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٤	
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	٤	
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	٣	
فهد بن صالح العجلان	عضو	مستقل	١	شركة اسمنت ينبع
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	٤	بنك الخير
أحمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	١	
د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضو	تنفيذي - مدير عام	٢	

٢.١٣ سجل حضور اجتماعات المجلس

يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة إنعقاده. عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠١٣ م حسب سجل الحضور الآتي:

اسم العضو	الإجتماع الأول م ٢٠١٣/٠٢/٢٥	الإجتماع الثاني م ٢٠١٣/٠٥/١٩	الإجتماع الثالث م ٢٠١٣/٠٦/٢٩	الإجتماع الرابع م ٢٠١٣/١١/١٩
يوسف بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	-
هذلول بن صالح الهذلول	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
خالد بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
طارق بن محمد الجارالله	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
ماجد بن رومي الرومي	حاضر	-	حاضر	حاضر
فهد بن صالح العجلان	-	-	-	حاضر
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
أحمد بن محمد عثمان الدهش	-	-	-	حاضر
د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	-	-	حاضر	حاضر
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	حاضر	حاضر	-	-

ملحوظات:

أعضاء إنتهت عضويتهم بإنهاء دورة المجلس السابقة:

- ١- الأستاذ/ عبدالكريم بن حمد الباطين
- ٢- الأستاذ/ عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية)

أعضاء جدد انتخبتهم الجمعية العامة لعضوية الدورة الحالية:

- ١- الأستاذ/ فهد بن صالح العجلان (ممثلاً للمؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية)
- ٢- الأستاذ/ أحمد بن محمد عثمان الدهش
- ٣- د. عبدالرحمن بن حمد الحركان

٣.١٣ لجان المجلس

مقدمة:

تتكون لجان المجلس من أربعة لجان، وهي اللجنة التنفيذية- لجنة الترشيحات والمكافآت- لجنة الإستثمار- ولجنة المراجعة. وعقب انعقاد الجمعية العامة العادية العاشرة للشركة بتاريخ ٢٩/٠٦/٢٠١٣م، وانتخاب عضوية جديدة للمجلس، حيث قرر المجلس المنتخب في أول إجتماعاته إعادة تشكيل اللجان وتسمية عضويتها وفقاً لما يلي:

٣.١٣.١ أولاً: اللجنة التنفيذية وتتكون من:

- ١- يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- ٢- طارق بن محمد الجارالله عضواً
- ٣- عبداللطيف بن عبدالله الشلاش عضواً
- ٤- د. عبدالرحمن بن حمد الحرکان عضواً

مهام واجتماعات اللجنة

متابعة تطبيق الاستراتيجية من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، والمراجعة والتوصية بتبني قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسة والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في إندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل المشاريع، والتأكد من توافق تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تنفيذها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية في تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعية ومراقبة ومعالجة أي إنحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقويمها وتعديلها إذا تطلب الأمر حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية الأخرى، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة الأمد، واعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية ومراجعة وتقييم الخطط السوقية والأنماط التنافسية الموضوعية من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وعقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٣م عشرة اجتماعات منها أربعة بعد التشكيل الجديد.

٣.١٣.٢ ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

- ١- طارق بن محمد الجارالله رئيساً
- ٢- ماجد بن عبدالرحمن القاسم عضواً
- ٣- هذلول بن صالح الهذلول عضواً
- ٤- ماجد بن رومي الرومي عضواً

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم بعد التأكد من إستقلاليتهم. ومتابعة أعمال المحاسبين القانونيين واعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة. ودراسة الملاحظات الصادرة من المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم بشأنها، والإطلاع على خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملحوظات اللجنة عليها ومناقشة كل الأمور التي تندرج ضمن مهام اللجنة في اجتماعات دورية منتظمة مع المحاسب القانوني، ودراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها، ودراسة السياسات المحاسبية المتبعة ومراجعتها دورياً ومواكبة ما يستجد من لوائح ومبادرات وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة، والبت في أي خلافات تنشأ بين إدارة الشركة والمحاسب القانوني بخصوص نطاق وكيفية أعماله، والإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة من أجل التحقق من مدى فعاليتها وإستقلاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة، ومراجعة واعتماد خطط التدقيق السنوية وجميع التغييرات الرئيسية لهذه الخطة، والتأكد من مدى التزام إدارة المراجعة الداخلية بالمعايير الدولية للممارسة المهنية للمراجعة الداخلية، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها، ودراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه، وتقييم فعالية إدارة مخاطر الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة لرصد ومعالجة هذه المخاطر، والإشراف على أعمال إدارة المطابقة والإلتزام والتحقق من مدى فعاليتها، والموافقة على سياسات المطابقة ودليل الإلتزام، وتقييم سياسات المطابقة والإلتزام بشكل منتظم وضمان كفاءة التنفيذ والإشراف على جهود الشركة في الإلتزام بالسياسات وقواعد السلوك المهني والأنظمة ذات الصلة. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٣ م خمسة إجتماعات منها اثنين بعد التشكيل الجديد.

٣.٣.٣ ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

- ١- ماجد بن عبدالرحمن القاسم رئيساً
- ٢- يوسف بن عبدالله الشلاش عضواً
- ٣- خالد بن عبدالله الشلاش عضواً
- ٤- عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش عضواً

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد الدوري من إستقلالية الأعضاء وعدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء، وعقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٣ م أربعة اجتماعات منها ٢ بعد التشكيل الجديد.

14. المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من الشركة خلال العام المالي ٢٠١٣ م.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	٧,٤٢٧,٠٠٠
البدلات	-	-	٢,٣١٤,٢٥٠
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

15. وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم الشركة والتغير بها خلال العام ٢٠١٣ م

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	٨٣,٩٨٩,٠٨٣	٧,٧٨%	(٨٠,٣١٥,٧١٧)	٣,٦٧٣,٣٦٦	٠,٣٤%	مباشرة
		٢,١٢٠,٠٠٠	٠,٢٠%	-	٢,١٢٠,٠٠٠	٠,٢٠%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
هندلول بن صالح الهندلول	عضو مجلس الإدارة	٣٢,٨٨٨,٤٨٢	٣,٠٥%	(٢٥,٥٠٠,٠٠٠)	٧,٣٨٨,٤٨٢	٠,٦٨%	مباشرة
		٤,٩٢٣,٣٣٦	٠,٤٦%	(٤,٩٢٣,٣٣٦)	-	٠,٠٠%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٩٨,٣٥٢,٧٤٥	٩,١١%	-	٩٨,٣٥٢,٧٤٥	٩,١١%	مباشرة
		٩٥٧	٠,٠٠٠١%	-	٩٥٧	٠,٠٠%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	٢,٨٠٠,٠٠٠	٠,٢٦%	-	٢,٨٠٠,٠٠٠	٠,٢٦%	مباشرة
		٤٤,٣١٠,٠٢٢	٤,١٠%	(٤٤,٣١٠,٠٢٢)	-	٠,٠٠%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	٦٣٩,١٥٤	٠,٠٠٦%	-	٦٣٩,١٥٤	٠,٠٠٦%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
		٣,٣٣٣,٣٠١	٠,٣١%	(٣,٣٣٣,٣٠١)	٣,٠٠٠	٠,٠٠%	مباشرة
عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	-	٠,٠٠%	٣٤,٣٢٠,٠٠٠	٣٤,٣٢٠,٠٠٠	٣,١٨%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		٥,٠٠٠	٠,٠٠٠٥%	-	٢,٤٤٥,٠٠٠	٠,٢٣%	مباشرة
		-	٠,٠٠%	١٧,٥١٧,٥٠٠	١٧,٥١٧,٥٠٠	١,٦٢%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة

(تتمة) وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم الشركة والتغير بها خلال العام ٢٠١٣ م

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	٤,٥٩٨,٣٦٣	%٠,٤٣	٢,٤٤٠,٠٠٠	٧,٠٣٨,٣٦٣	%٠,٦٥	مباشرة
		.	%٠,٠٠	١٩,٦٦٢,٥٠٠	١٩,٦٦٢,٥٠٠	%١,٨٢	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٤,٤٨٣,٠٠٠	%٠,٤٢	٢,٤٤٠,٠٠٠	٦,٩٢٣,٠٠٠	%٠,٦٤	مباشرة
عبدالكريم بن حمد البابطين	عضو مجلس الإدارة	٢,٠٠٠	%٠,٠٠	.	٢,٠٠٠	%٠,٠٠	مباشرة
احمد محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	٢,٠٠٥,١٠٤	%٠,١٩	.	٢,٠٠٥,١٠٤	%٠,١٩	مباشرة
فهد صالح عبدالعزيز العجلان (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	.	%٠,٠٠	.	.	%٠,٠٠	مباشرة
فهد صالح عبدالعزيز العجلان (ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	٤٣,٧٨٠,٤٥٧	%٤,٠٥	.	٤٣,٧٨٠,٤٥٧	%٤,٠٥	ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
عبدالرحمن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	١٠,٠٠٠	%٠,٠٠١	.	١٠,٠٠٠	%٠,٠٠	مباشرة
أحمد بن صالح الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	٦,٠٠٠	%٠,٠٠٦	٢,٠٠٠	٨,٠٠٠	%٠,٠١	مباشرة
الإجمالي	-	٣٢٨,٣٠١,٠٠٤	%٣٠,٤٠	(٧٩,٥٣٩,٣٧٦)	٢٤٨,٧٦١,٦٢٨	%٢٣,٠٣	-

١٦. وصف لأي مصلحة تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم %٥ أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٣ م.

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٢٠١٣/٠٣/٠٩	٥٥,٤٩٦,١٠٩	%٥,١٣٩	
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٢٠١٣/٠٦/٢٦	٧١,٥٠٠,٠٠٠	%٦,٦٢٠	%١,٤٨٢

١٧. حوكمة الشركة

استرشاداً بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، اعتمد مجلس الإدارة لائحة حوكمة الشركة مشتملة على خطة الشركة التي تعكس العزم على الوفاء بحقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المصالح وتعزيز العلاقة معهم ورعاية مصالحهم، والإلتزام بمبادئ الشفافية والإفصاح، وتفعيل دور مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديد مسؤولياتهم وتدريبهم بصفة مستمرة، والتأكد من وجود آليات لتعزيز فاعلية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى التوافق مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وتبني أفضل الممارسات في مجال الحوكمة بهدف تعزيز الثقافة المؤسسية وتطبيق قواعد الإدارة السليمة بالشركة. وتهدف الشركة من كل ذلك إلى عكس رسالتها القائمة على العمل بجهد للوصول إلى أعلى المستويات في مجال الحوكمة وتحقيق رؤيتها الهادفة إلى أن تكون الشركة نموذجاً يحتذى به كشركة وطنية مساهمة، ويعمل مجلس الإدارة في سبيل تحقيق أهدافه من خلال لجان المجلس وهي لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة المراجعة واللجنة التنفيذية. تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، عدا البند (ب) من المادة السادسة الخاصة بالعمل بنظام التصويت التراكمي كطريقة للتصويت على بند اختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة، حيث أن هذا لا يزال قيد البحث نظراً لعدم نص النظام الأساسي للشركة على نظام التصويت التراكمي.



حصدت شركة دار الأركان للتطوير العقاري جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية" للعام ٢٠١٣م التي تمنحها المجلة العالمية المرموقة "وورلد فايننس" المتخصصة في قطاع المال والأعمال.

١.١٧ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات" في المملكة من

وورلد فايننس

حصدت شركة دار الأركان للتطوير العقاري جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية" للعام ٢٠١٣م التي تمنحها المجلة العالمية المرموقة "وورلد فايننس" المتخصصة في قطاع المال والأعمال، وذلك تقديراً للجودة العالية التي يتميز بها نظام الرقابة الداخلية لديها والشفافية العالية التي تنتهجها في مختلف المجالات وخاصة في سياسة الإفصاح عن المعلومات، ولتجاوزها المتطلبات الرسمية للإدراج على المستوى الدولي، وتطبيقها أفضل الأساليب والممارسات في التعامل مع كافة عملائها ومستثمريها حول العالم.

٢.١٧ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات" في الشرق الأوسط

وشمال أفريقيا من ذا يوربيان

حصلت شركة دار الأركان على جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا" للعام ٢٠١٣م من مجلة "ذا يوربيان" المتخصصة في قطاع المال

والأعمال. وتمثل الجائزة إعترافاً بالإنجازات التي حققتها شركة دار الأركان في مجال حوكمة الشركات وتبنيها لأعلى معايير الحوكمة والالتزام بتطبيقها

١٨. المراجعة الداخلية

تعتبر إدارة المراجعة الداخلية من أهم الإدارات في شركة دار الأركان، ونظراً لأهميتها وتحقيهاً لاستقلاليتها فانها تتبع في الهيكل التنظيمي مباشرة إلى مجلس الإدارة، وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بانجاز أعمالها وفقاً لمعايير المراجعة الداخلية الدولية، ويتم ذلك من خلال توظيف نخبة من المدققين المعتمدين من المعهد الدولي للمراجعة الداخلية.

تتمثل مهمة المراجعة الداخلية في الشركة بتقديم خدمات مستقلة وموضوعية واستشارية من أجل تحقيق قيمة مضافة وتحسين عمليات الشركة، حيث تساعد المراجعة الداخلية الشركة على بلوغ أهدافها، وذلك باعتماد طريقة منهجية ومنضبطة لتقييم وتحسين فعالية إدارة المخاطر والرقابة الداخلية وحوكمة الشركة. وتوفر عمليات المراجعة الداخلية للإدارة العليا ولجنة المراجعة المعلومات الموضوعية وذات الصلة بالعمل في الوقت المناسب، ولا تقتصر هذه المعلومات على تقييم الوضع الحالي للشركة، وإنما تقدم للمسؤولين ومجلس الإدارة المعلومات اللازمة للقيام بمسؤولياتهم واتخاذ القرارات المالية والتنفيذية اللازمة. وتحقق إدارة المراجعة الداخلية أهدافها من خلال مساعدة منسوبي الشركة على القيام بمسؤولياتهم على أحسن وجه، وذلك بتزويدهم بالتحليل والتقييم والتوصيات والاستشارة والمعلومات المتعلقة بأنشطة المراجعة، مع تعزيز الرقابة الفعالة وتحسين إجراءات العمل بتكاليف معقولة.

وقد قدمت المراجعة الداخلية خلال عام ٢٠١٣م العديد من الاقتراحات والتوصيات فيما يتعلق بتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في تكاليف المشاريع المختلفة، بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساندة إلى الإدارات الأخرى لمساعدتها في تحقيق أهدافها.

١٩. نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان عبارة عن إجراء متكامل تنفذه الإدارة والموظفين، ويستهدف هذا النظام معالجة المخاطر، وكفاءة وفاعلية كافة عمليات الشركة، وتأكيد صحة ودقة القوائم المالية، والالتزام بالقوانين واللوائح السارية، وبالتالي يضمن حماية أصول الشركة من التلف أو الضياع أو سوء الاستخدام.



حصلت شركة دار الأركان على جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا" للعام ٢٠١٣م من مجلة "ذا يوربيان" المتخصصة في قطاع المال والأعمال.

١.١٩ عناصر نظام الرقابة الداخلية :

البيئة الرقابية في الشركة

يمثل الهيكل التنظيمي المرجع الأساسي لتحديد البيئة الرقابية في الشركة حيث أنه يحدد المسؤوليات ويفوض السلطات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد إستراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري.

نظم معلومات متطورة

تعتمد دار الأركان على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي تعتمد على المعايير الدولية وتساهم بفاعلية في رقابة داخلية فعالة توفر معلومات دقيقة وشفافة.

إجراءات الرقابة الداخلية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي لشركة دار الأركان. ويتمثل هذا في مجموعة السياسات والإجراءات المعتمدة في الشركة مع الالتزام بالقوانين واللوائح السارية .

٢.١٩ نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام ٢٠١٣م، قامت لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة، وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة أداء الرقابة الداخلية المتعلقة بالإجراءات المالية والتشغيلية وتوافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ولم تظهر عمليات المراجعة أي ضعف جوهري بنظام الرقابة الداخلية بالشركة.

٢.٠ علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي أولوية استراتيجية للشركة، ودائماً ما يكون هناك حوار منتظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. وخلال العام اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات بالإفصاح المستمر تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية، وذلك عبر القنوات المخصصة، وتتضمن الإعلان عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

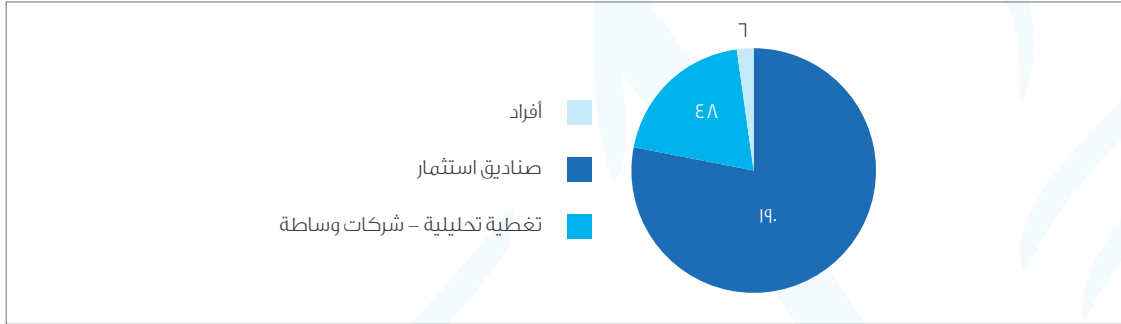
ويهدف تحسين تفعيل الاتصال بالمستثمرين والمحللين والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها، تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة، إيماناً من إدارة الشركة بأهمية الإفصاح الدقيق والمنتظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين من خلال توفير الكوادر المؤهلة في قسم علاقات المستثمرين للرد على الاستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني. كما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهم من طلب المعلومات من خلال موقعها الإلكتروني.

ودرجت الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في اتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان التي تشمل الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، والموقع الإلكتروني للشركة، والصحف اليومية، وتسخير إمكانات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادرمؤهلة ومدربة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة، وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية العاشرة المنعقدة في ٢٩ يونيو ٢٠١٣م.

وانطلاقاً من حرص شركة دار الأركان على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت الشركة بأكثر من فعالية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية. وقد عبرت نواجد الشركة في هذه الفعاليات عن ثقل ومتانة مركز الشركة المالي، وإيضاح الفرص المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الاستثمارية بالمملكة بشكل عام.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام ٢٠١٣م



٢١. الموارد البشرية

رأس المال البشري

تولي إدارة الشركة اهتماماً كبيراً بعملية جذب واستقطاب والمحافظة على الخبرات والكفاءات البشرية للعمل لديها حتى تستعين بهم في مواجهة التحديات الآنية والمستقبلية. كما تهتم الإدارة كثيراً بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية. وبلغ عدد القوى العاملة في الشركة حتى نهاية شهر ديسمبر للعام ٢٠١٣م ثلاثمائة واثنتان وثلاثون موظف.

التنظيم الإداري

خلال عام ٢٠١٣م، شرعت الشركة في تنمية وتطوير هيكلها الإداري بما يتوافق مع أفضل الممارسات الإدارية ومع تطوراتها وتوسعاتها الاستراتيجية الحالية والمستقبلية، مما يتوقع أن ينعكس إيجابياً على نموها وتوظيف مركزها الريادي في المنطقة، حيث تم إضافة الوظائف التالية وتبعتها للرئيس التنفيذي:

- وظيفة رئيس إدارة الإنشاءات.
- وظيفة رئيس الإدارة التجارية وتبعه: إدارة التطوير، وإدارة المبيعات، وإدارة التسويق.
- وظيفة رئيس إدارة الأصول.

- وظيفة رئيس الإدارة الإدارية وتتبعه: إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية، وإدارة تقنية المعلومات وإدارة توكيد الجودة، والإدارة القانونية.
- وظيفة رئيس إدارة الأراضي

وفيما يلي نبذة عن الإدارة العليا:

■ د. عبدالرحمن بن حمد الحركان – المدير العام

يحمل الدكتور عبدالرحمن درجة الدكتوراه في الهندسة المعمارية من جامعة متشجن آن آربر بأمريكا. وقد عمل في الأعوام السابقة في عدة مناصب إدارية وأكاديمية في القطاعين العام والخاص، ويعتبر الدكتور عبدالرحمن من الكفاءات المميزة.

■ ألن ديفيد فاسترتون – رئيس إدارة الأصول

يحمل السيد ألن درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن، وقد عمل في الأعوام السابقة في عدة مناصب إدارية كمدير مشروع بجامعة الملك عبدالله للعلوم والتكنولوجيا، ومدير عقار الحرم الجامعي والخدمات بجامعة سيدني بأستراليا، وقد حصل السيد ألن على خبرة طويلة في إدارة الأصول.

■ محمد علي هاشم – رئيس إدارة الإنشاءات

يحمل السيد محمد درجة البكالوريوس في الإنشاءات من جامعة نوتينغهام ترينت من المملكة المتحدة، وقد عمل في الأعوام السابقة في عدة شركات في مجال الإنشاءات، حيث عمل مديراً للمشاريع في شركة الخضري، ومديراً لإدارة المشاريع في شركة أمواج العقارية.

■ مايك يوهانيس توفولا – رئيس الإدارة المالية

يحمل السيد مايك درجة الماجستير في الاقتصاد والمحاسبة، وتولى عدة مناصب في شركات سابقة، كرئيس الإدارة المالية بشركة العراب للمقاولات، إحدى شركات مجموعة الراجحي، وعمل بوظيفة الرئيس المالي لمجموعة سكانسكا لمدة سبع سنوات. ويتمتع السيد مايك بخبرة طويلة في مجال الإدارة المالية.

■ أزيدو ماري ببيكار – رئيس الإدارة التجارية

يحمل السيد أزيدو درجة البكالوريوس في القانون من جامعة لا بلاتا في الأرجنتين، ولديه خبره واسعة في الأعمال التجارية. حيث عمل سابقاً مديراً للتطوير في شركة ديار القطرية للاستثمار العقاري لمدة أربعة سنوات.



درجت الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في اتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان التي تشمل الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، والموقع الإلكتروني للشركة، والصحف اليومية.

٢٢. توكيد الجودة

تُعنى إدارة توكيد الجودة بتبني وترسيخ مبادئ إدارة الجودة الشاملة، والتي تهدف إلى الأرتقاء بمستوى جودة المنتج والخدمات وأرضاء العملاء. وترتكز نشاطات الإدارة على إنشاء وتفعيل وتطوير نظام لإدارة الجودة يشتمل على سياسات وإجراءات منظمة للعمل، ومتابعة تطبيقها ومراقبتها بالوسائل الفعالة في إطار المتطلبات المحددة في نظام إدارة الجودة العالمي ISO9001:2008 وغيرها من الأنظمة الحديثة لإدارة الجودة وتحسين مستوى الأداء.

خلال العام ٢٠١٣م، عملت إدارة توكيد الجودة على:

- تأسيس وتطوير العديد من الإجراءات لتغطية المزيد من العمليات في أنشطة مختلفة شملت التوريد، والتشييد والبناء، وإدارة الأملاك، بالإضافة إلى الأنشطة المساندة الأخرى.
- تخطيط وإتمام دورتين كاملتين لبرنامج التدقيق الداخلي للجودة لجميع إجراءات نظام إدارة الجودة.
- تقديم العديد من دورات التدريب في مجالات التوعية بالجودة وتحسين الأداء شملت سياسة الجودة، الأيزو 9001 وخرائط العمليات.
- تم المحافظة على شهادة الـ ISO9001 وتجاوز التدقيق الخارجي بنجاح مرتين خلال العام.
- البدء في خطة تحويل استراتيجية شاملة لنظام إدارة الجودة الحالي ليتماشى مع متطلبات الهيكل التنظيمي الجديد للشركة.

٢٣. خدمات البيئة والمجتمع

تدرك شركة دار الأركان أهمية الوفاء بالتزاماتها كمنشأة وطنية بالمساهمة في التنمية المستدامة للمجتمعات المحلية وحماية البيئة، إذ تقوم الشركة بتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة ومستدامة، تأخذ في الاعتبار القيم الاجتماعية السائدة، وتراعي كافة العوامل الاجتماعية والاقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية بالمملكة العربية السعودية. ويمثل تحسين مستوى حياة المجتمع والبيئة هدفاً نبيلاً للشركة. ولذلك طبقت الشركة فلسفة التطوير الشامل والمتكامل للبيئات السكنية من حيث الخدمات العامة والخدمات الاجتماعية والترفيهية والتجارية، والتزام مبدأ استدامة



تُعنى إدارة توكيد الجودة بتبني وترسيخ مبادئ إدارة الجودة الشاملة، والتي تهدف إلى الأرتقاء بمستوى جودة المنتج والخدمات وأرضاء العملاء.

البيئة الصحية من خلال تكثيف عمليات التشجير والمسطحات الخضراء، وزيادة مساحات ممرات المشاة على حساب الشوارع لتقليل نسبة التلوث، إضافة إلى إنشاء الميادين العامة للمساعدة على ممارسة الأنشطة الترفيهية، وهذا في إطار مسؤولية الشركة في الحفاظ على المكتسبات والقيم البيئية.

وإنطلاقاً من مسؤوليتها الاجتماعية تعمل شركة دار الأركان على تنفيذ مشاريع عقارية تسهم في الإرتقاء بالمجتمع، وأهمها مشروع تطويرمنطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة، وذلك من خلال العمل والشراكة مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به، بهدف توفير بيئة عمرانية متكاملة ذات بيئة صحية وأمنة وصالحة لتوفر حياة كريمة للإنسان، كما يسهم المشروع في رفع القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر مجالاً واسعاً للفرص الاستثمارية، بالإضافة إلى توفير الأفرص الوظيفية. وامتداداً لمسؤوليتها الاجتماعية أيضاً، قامت الشركة بتنفيذ طريق فلسطين في مدينة جدة الذي يمثل الإمتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين بمدينة جدة وذلك بعرض ٥٢ متراً وطول ٤ كيلومترات وربطه بمنطقة مشروع شمس العروس وبتكلفة بلغت ٣٠ مليون ريال.

وتعي شركة دار الأركان مسؤوليتها تجاه المجتمع والتفاعل مع قضايا المرتبطة بالقطاع العقاري، وتقدم دعماً لقضايا القطاع العقاري والإسكان عبر التصدي لها بالتحليل والتشخيص وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها، ومن أبرزها مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الإسكانية بالمملكة التي نظمتها وزارة الإسكان، وإبداء الرأي بمسودة التشريعات التنظيمية لأنظمة الرهن العقاري الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي، بالإضافة إلى المشاركة في المعارض والمؤتمرات المتخصصة في إطار دعمها للفعاليات والأنشطة المحفزة للنشاط العقاري والتواصل المباشر مع المتخصصين في القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة لتبادل المعارف والخبرات التي تسهم في تطوير القطاع العقاري بالمنطقة، إضافة إلى التواصل المباشر مع الشرائح المختلفة لأفراد المجتمع وعملاء الشركة والتعرف على رغباتهم وعرض منتجات الشركة أمامهم عبر طرح المزيد من الحلول والمنتجات العقارية الكفيلة بالاستجابة لمتطلبات السوق، وتلبية احتياجات أفراد المجتمع.

المسؤولية الاجتماعية لدار الأركان شملت موظفيها، من خلال العمل على تطوير قدراتهم وإمكانياتهم، وتوفير الأمان الوظيفي والرعاية، وكفلت لهم العيش الكريم ولعائلاتهم، ما يوفر بيئة عمل صالحة تسهم في زيادة الإنتاجية وتعزيز جودة الأداء.



خلال عام ٢٠١٣م، شرعت الشركة في تنمية وتطوير هيكلها الإداري بما يتوافق مع أفضل الممارسات الإدارية ومع تطلعاتها وتوسعاتها الاستراتيجية الحالية والمستقبلية، مما يتوقع أن ينعكس إيجابياً على نموها وتوطيد مركزها الريادي في المنطقة ،

٢٤. مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٣م

معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السادس عشر

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السادس عشر الذي أقيم في مدينة الرياض، واستعرضت من خلاله مشاريعها العقارية الرائدة في قطاع التطوير العقاري الحضري الشامل، وما حققته من إنجازات في مختلف المشاريع التي تضطلع بتنفيذها، بالإضافة إلى إبراز خبراتها وتجاربها في تطوير السوق العقارية عموماً، والإسكانية بشكل خاص، كما تحرص دار الأركان على تعزيز قنوات التواصل مع المجتمع المحلي بمختلف مكوناته، واستثمار الفرص الملائمة للتعريف بإنجازاتها ومشاريعها المميزة.

وتضطلع دار الأركان بمسؤوليتها الوطنية بالمساهمة في توجيهات الدولة الإسكانية من خلال تحقيق أهدافها الرامية إلى إنشاء بيئات سكنية متكاملة الخدمات وفق فلسفتها في التطوير الشامل والمؤسساتي للأحياء السكنية، خصوصاً مع تزايد الطلب على المساكن، وفي ظل الدعم الحكومي غير المسبوق الذي يشهده القطاع الإسكاني في المملكة.

٢٥. إقرارات مجلس الإدارة

بناءً على ما ورد في الفقرة ٢٣ من المادة الثالثة والأربعون من قواعد التسجيل والإدراج، يقر مجلس الإدارة بما يلي:

- أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
- أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
- أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

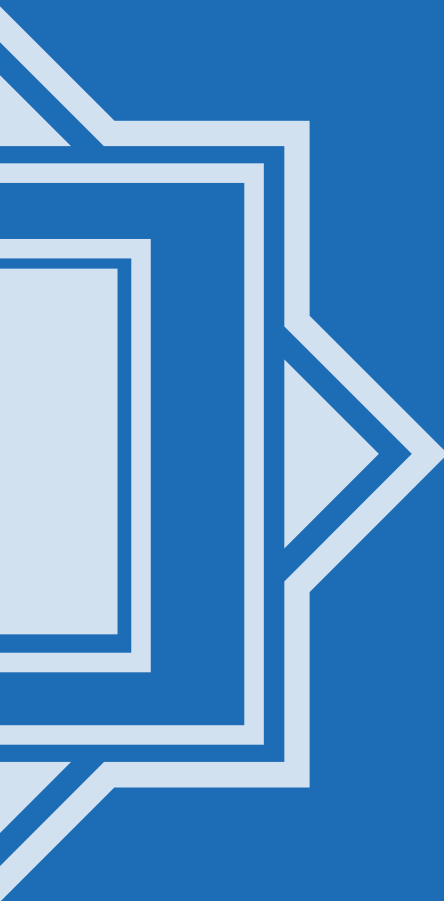


شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السادس عشر الذي أقيم في مدينة الرياض، واستعرضت من خلاله مشاريعها العقارية الرائدة في قطاع التطوير العقاري الحضري الشامل.

٢٦. بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٣م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.

السبب	الوصف	٢٠١٣ بالريال السعودي	البيان
متطلب نظامي	المستحق وفقا لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	١,٥٩٢,٩٩٥	التأمينات الاجتماعية
متطلب نظامي	رسوم رخص البناء واشترك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	٦٩٦,١٨٠	رسوم حكومية
متطلب نظامي	المستحق وفقا لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	٦١,٣٥٢,٥١١	زكاة
		٦٣,٦٤١,٦٨٦	الإجمالي

نود أن نشير أن قيمة المدفوعات النظامية المستحقة المشار إليها تمثل القيمة الموحدة للشركة وشركاتها التابعة.



التقرير السنوي 2013

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

القوائم المالية الموحدة

التقرير السنوي 2013
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م.

Deloitte.

ديلويت أند توش
بكر أبو الخير وشركاهم
محاسبون قانونيون
صندوق البريد ٢١٣
الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (٠) ١١ ٢٨٩ ٨١٠٠
فاكس: +٩٦٦ (٠) ١١ ٢٨٢ ٠٨٨٠
www.deloitte.com
ترخيص رقم ٩٦
المركز الرئيسي - الرياض

تقرير مراجعي الحسابات

السادة المساهمين
شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ والقوائم الموحدة للدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢١ المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها . ان هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية إدارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناء على المراجعة التي أجريناها .

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية . تشمل إجراءات المراجعة على فحص اختياري للمستندات المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة . كما تشمل على تقويم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي استعملتها الإدارة وعلى تقييم عرض للقوائم المالية الموحدة. وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا .

رأي مطلق

وبرأينا ، ان القوائم المالية الموحدة المرفقة ككل، تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي الموحد لشركة دار الأركان للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملانة لظروف الشركة كما وتتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة .

ديلويت أند توش
بكر أبو الخير وشركاهم



إحسان بن أمان الله مخدوم
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٥٨

١٨ ربيع الثاني ١٤٣٥
١٨ فبراير ٢٠١٤

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		الموجودات المتداولة
٥٣٥,٧٧١	٢,٢٧٩,١٣٢		النقد والنقد المماثل
١,٤٩٢,٧٤٩	١,٣٦٤,٢٩٧	(٥)	ذمم مدينة - صافي
٦٣٢,٧٨١	٤٨٤,٢٠١	(٦)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
١٤٣	١٤٣	(١٧)	المستحق من طرف ذو علاقة
٤٦,٧٠٢	٤٤,٥٢٩	(١٨)	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
٨٤٤,٣٣٢	٩٢٧,١١٠		أراضي مطورة قصيرة الأجل
٣,٥٥٢,٤٧٨	٥,٠٩٩,٤١٢		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٧,١٣٨,٥٨٥	٨,٧٨٠,٤٥٧	(٨ ب)	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
٥,٦٠٥,٦٣٠	٤,٨٦٤,٣٠٢	(٩)	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
٢,١٢٤,٤٤١	١,٩٣٦,٦١٤	(١٠)	أراضي مطورة طويلة الأجل
٢,٧٣٧,٠٦٠	٢,٦٩٤,٦٣٨	(١١)	ممتلكات استثمارية - صافي
٧٤٤,١٥٧	٧٤٧,٤٠٧	(١١)	استثمارات في شركات زميلة
٧٧,٦٧٤	٧٤,٣٧٠	(١٢)	ممتلكات ومعدات - صافي
٢٦٤	١٣٢	(١٣)	أعباء مؤجلة - صافي
١٨,٤٢٧,٨١١	١٩,٠٩٧,٩٢٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٩٧,٣٣٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
١,٠٩٥,١٢٠	٧٤٤,٣٠٨	(١٤)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
١٩٨,١٠١	١٩٦,٢٤٦	(٧ ب)	المستحق إلى طرف ذو علاقة
٢٥٦,١٣٣	٢٦٧,٠٩٨	(١٦)	ذمم دائنة
٨١٣,٦٤٢	٨٢٠,٢٤٢	(١٧)	مصاريف مستحقة وأخرى
٢,٣٦٢,٩٩٦	٢,٠٢٧,٨٩٤		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٢٨٩,٣٥٩	٥,١٥٩,٢٦٩	(١٤)	قروض إسلامية
١٦,٥٧٥	١٧,٣٤٨	(١٨)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٣,٣٠٥,٩٣٤	٥,١٧٦,٦١٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٥,٦٦٨,٩٣٠	٧,٢٠٤,٥١١		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١,٠٨٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠	(١٩)	رأس المال
٨١٦,٧٦٨	٨٨٤,٩١٤		احتياطي نظامي
٤,٦٩٤,٥٩١	٥,٣٠٧,٩٠٧		أرباح مبقاة
١٦,٣١١,٣٥٩	١٦,٩٩٢,٨٢١		مجموع حقوق المساهمين
٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٩٧,٣٣٢		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين


المدير المالي


العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٥٥٧,٠٧٢	٢,٩٣١,١٦٨	إيرادات من العمليات
(٢,١٦٣,٣٦٦)	(١,٧٧٨,٠٩٧)	تكلفة العمليات
١,٣٩٣,٧٠٦	١,١٥٣,٠٧١	إجمالي الربح (٤)
		مصاريف الأعمال:
(١٥٣,٨٩٨)	(١٥١,٠٢٧)	مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
(٢١,١٩٧)	(٤,٠١١)	استهلاك (١٠ و ١٢)
(٣٤,١٨٤)	(٢٧,٦٥٤)	إطفاء أعباء مؤجلة (١٣ و ١٤ أ)
١,١٨٤,٤٢٧	٩٧٠,٣٧٩	دخل السنة من أنشطة الأعمال
		إيرادات / (مصاريف) أخرى:
٨٥٠	٣,٢٥٠	حصة في الربح من الاستثمارات في شركات زميلة (١١)
(١١٠,٢٢٦)	(١١٠,٣٤١)	أعباء مرابحات إسلامية
(١٥٣,٨٦٠)	(٢٠٣,٦١٨)	أعباء صكوك إسلامية
٩٢,٧٧٦	٣٩,٣٢٠	إيرادات أخرى، صافي
١,٠١٣,٩٦٧	٦٩٨,٩٩٠	دخل السنة قبل الزكاة
(٢٥,٤٣٠)	(١٧,٥٢٨)	مخصص الزكاة (١٧ أ)
٩٨٨,٥٣٧	٦٨١,٤٦٢	صافي دخل السنة
		ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي) (٢٠)
١,١٠	٠,٩٠	من أنشطة الأعمال
٠,٩٢	٠,٦٣	من صافي الدخل


المدير المالي


العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١,٠١٣,٩٦٧	٦٩٨,٩٩٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على :
٤٢,٥٢١	٥٠,٤٩٩	استهلاك
٣٤,١٨٤	٢٧,٦٥٤	إطفاء أعباء مؤجلة
٣,٢٥٢	٢,١٣٣	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
(٨٥٠)	(٣,٢٥٠)	حصة في الربح من الاستثمارات في شركات زميلة
(٥٦,٧٠٠)	-	مكاسب من استبعاد استثمار في شركات زميلة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٢٦٥,٠٤١)	١٢٨,٤٥٢	ذمم مدينة
٦١,٧٤٤	(٥,٢٩٠)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
١٧,٧٦٧	٢,١٧٣	مشروع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
(١٠٢,٤١٣)	١٠٥,٠٤٩	أراضي مطورة
(٨٢,٤٦٣)	١٠,٩٦٥	ذمم دائنة
٢٤,٩٥٢	٥٠,٤٢٤	مصاريف مستحقة وأخرى
٦٩,٠٩٢	١,٠٦٧,٧٩٩	نقد من الأنشطة التشغيلية
(٥,٠٤٦)	(٦١,٣٥٢)	زكاة مدفوعة
(٨٣٥)	(١,٣٦٠)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة
٦٨٥,٠٣٩	١,٠٠٥,٠٨٧	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٠٨,٧٦٥	(١,٦٤١,٨٧٢)	مشروع تحت التنفيذ طويلة الأجل
(٥٢٢,٧٠٤)	٧٤١,٣٢٨	استثمارات في أراضي تحت التطوير
(١٨٧,٧٦٤)	١٥٣,٨٧٠	دفعات مقدمة لشراء أراضي
(٢٠,٨٤٣)	(٤,٠٦٦)	ممتلكات استثمارية
١,٠٠١,٧٠٠	-	المحصل من استبعاد استثمار في شركات زميلة
(٤٥٥)	(٧٠٧)	شراء ممتلكات ومعدات
٣٧٨,٦٩٩	(٧٥١,٤٤٧)	صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣,٠٤١,١٣٨)	١,٤٩١,٥٧٦	قروض إسلامية
٧,٣٩٧	(١,٨٥٥)	المستحق إلى طرف ذو علاقة
(٣,٠٣٣,٧٤١)	١,٤٨٩,٧٢١	صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(١,٩٧٠,٠٠٣)	١,٧٤٣,٣٦١	الزيادة (النقص) في النقد والنقد المماثل
٢,٥٠٥,٧٧٤	٥٣٥,٧٧١	النقد والنقد المماثل ، بداية السنة
٥٣٥,٧٧١	٢,٢٧٩,١٣٢	النقد والنقد المماثل ، نهاية السنة
		معاملات غير نقدية
٥٩٩,٥٨٤	-	مشروع تحت التنفيذ طويلة الأجل
(٥٢٥,٥٤٧)	-	استثمارات في شركات زميلة
(٢٦٤,٧٤١)	-	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٩٠,٧٠٤	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة


المدير المالي


العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
الموحدة للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

رأس المال	إحتياطي نظامي	أرباح مبقاة	مجموع حقوق المساهمين	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
				٢٠١٢
١٠,٨٠٠,٠٠٠	٧١٦,٧٦٨	٣,٨٠٦,٠٥٤	١٥,٣٢٢,٨٢٢	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٢
-	-	٩٨٨,٥٣٧	٩٨٨,٥٣٧	صافي دخل السنة
-	١٠٠,٠٠٠	(١٠٠,٠٠٠)	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٠,٨٠٠,٠٠٠	٨١٦,٧٦٨	٤,٦٩٤,٥٩١	١٦,٣١١,٣٥٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
				٢٠١٣
١٠,٨٠٠,٠٠٠	٨١٦,٧٦٨	٤,٦٩٤,٥٩١	١٦,٣١١,٣٥٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٣
-	-	٦٨١,٤٦٢	٦٨١,٤٦٢	صافي دخل السنة
-	٦٨,١٤٦	(٦٨,١٤٦)	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٠,٨٠٠,٠٠٠	٨٨٤,٩١٤	٥,٣٠٧,٩٠٧	١٦,٩٩٢,٨٢١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣


المدير المالي


العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
الموحدة للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١. معلومات عامة

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (الشركة)، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١هـ (الموافق ١٨/٧/٢٠٠٠م).

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بالمجموعة) بالدرجة الأولى في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها.

تعمل المجموعة في الانشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والصيانة والهدم والترميم). نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة:

شركة دار الأركان للعقارات – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٢٩هـ (الموافق ٢٨/٧/٢٠٠٨م) وتعمل في تطوير وتملك العقار التجاري والسكني وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للمشاريع – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء، الصيانة، الهدم والترميم).

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ (الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والأستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٦/٩/١٤٢٩هـ (الموافق ١٦/٩/٢٠٠٨م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١١/١٠/١٤٣٠هـ (الموافق ١/١٠/٢٠٠٩م) وتعمل في تطوير وصيانة وإدارة العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة ثوابت الاستثمار – شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دارصكوك الدولية – شركة ذات مسؤولية محدودة ، المعروفة سابقاً شركة سيادة للاستثمار شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

إن هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

٢. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

١.٢ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢.٢ العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط باستثناء مقايضات أسعار العمولات والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة والتي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

٣.٢ أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية للشركات والمنشآت التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) التي تم تأسيسها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ .

الشركات التابعة هي منشآت بحيث يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها للحصول على منفعة اقتصادية للمجموعة. تم توحيد الشركات التابعة بشكل كامل من التاريخ الفعلي للإقتناء حتى التاريخ الفعلي للإستبعاد ، حسب الاقتضاء.

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية في المحاسبة لإقتناء شركات تابعة. وتقاس تكلفة الشراء بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذة / المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكيدة ، كما يتم قياس الموجودات والمطلوبات المحددة المقتناة والإلتزامات المحتملة بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء بصرف النظر عن أي حقوق ملكية غير مسيطرة. تظهر حقوق الملكية غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية غير المسيطرة من الموجودات والمطلوبات المعترف بها. وفي حال حدوث أي خسائر لاحقاً تخص حقوق الملكية غير المسيطرة وتتجاوز هذه الحقوق فيتم تحميلها على حقوق الملكية للشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الإقتناء التي تتجاوز حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة يتم تسجيلها كشهرة. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المقتناة (خصم على الإقتناء) يتم تسجيلها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات الداخلية للمجموعة، والأرصدة، والمكاسب غير المحققة على المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة في التوحيد. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة إلا إذا أظهرت العملية أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

استثمارات في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي يكون للمجموعة القدرة على ممارسة نفوذ هام عليها ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية المتعلقة بالسياسات للمستثمر به.

تم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة فيما عدا تلك الذي تم تصنيفها كإستثمارات متاحة للبيع. تسجل الإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. لا يتم الإعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية المجموعة في تلك الشركات.

أي تجاوز في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة المسجلة للإستثمار ويتم تقييم الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الإستثمار. أي نقص في تكلفة الإقتناء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء (خصم على الإقتناء) يعترف به في قائمة الدخل الموحدة.

عند حدوث أي تعاملات بين المجموعة مع أي شركة زميلة، تستبعد الأرباح والخسائر بحدود نسبة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة. قد توفر الخسائر أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة وفي هذه الأحوال يتم تسجيل مخصص كافٍ لمقابلة الإنخفاض في قيمة هذه الموجودات.

٤.٢ ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم وأي إنخفاض في القيمة.

يحمل الإستهلاك على التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، (عدا الأراضي)، وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، بحسب نسب الإستهلاك التالية:

مباني	٣٪
تحسينات على المأجور	٥٪ - ٢٠٪
سيارات	٢٥٪
معدات وأجهزة	٢٠٪
معدات مكتبية	٢٠٪ - ٢٥٪

يحدد الربح أو الخسارة الناجمة عن الإستبعاد أو التخلص من أحد الأصول على أساس الفرق بين صافي المحصل من الإستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويعترف بها في قائمة الدخل الموحدة.

في كل تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، تراجع المجموعة القيمة الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الموجودات تخضع لخسارة الإنخفاض في القيمة. إذا كان هذا المؤشر موجود، يقدر المبلغ القابل للإسترداد للموجودات بغية تحديد مدى خسارة الإنخفاض في القيمة. في حال أن الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقدر المجموعة المبلغ القابل للإسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتهي إليها الأصل. إذا كان المبلغ القابل للإسترداد للأصل المقدر أقل من القيمة الدفترية فيتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ القابل للإسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

ه.٢ ممتلكات استثمارية

تظهر الممتلكات الاستثمارية المكتتة بهدف التأجير و/أو لزيادة قيمتها الرأسمالية، بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة إنخفاض في القيمة معترف بها. يتم إستهلاك تكلفة الأصل مطروحاً منها القيمة المتبقية، عدا الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء، على مدى الاعمار الانتاجية المقدرة، باستخدام طريقة القسط الثابت، وفقاً لنسب الإستهلاك التالية:

مباني ٣٪

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الإستثمارية تشكل الفرق بين صافي المحصل من الإستبعاد والقيمة الدفترية ويتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة لفترة البيع أو الإستبعاد، باستثناء تلك التي تتعلق بترتيبات البيع واتفاقيات إعادة الإستئجار.

٦.٢ أعباء التمويل

تضاف تكاليف التمويل العائدة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج الأصول المؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، إلى تكلفة هذه الأصول حتى يحين الوقت الذي تكون الموجودات فيه جاهزة للإستخدام أو البيع. يتم إثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى في قائمة الدخل الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٧.٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأدوات.

الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة في الأساس بقيمة اتمام العملية. ويتم لاحقاً قياس القيمة المحققة واعتماد مخصص إنخفاض في القيمة عندما تكون هناك أدلة موضوعية (متضمنة عملاء لديهم صعوبات مالية أو متأخرين عن دفعات)، إن هذه المبالغ لن تكون مستردة وفقاً لشروط الاتفاق الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب مخصص ويتم إثبات أية خسارة إنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الموحدة.

النقد والنقد المماثل

يتضمن النقد والنقد المماثل النقد في الصندوق ولدى البنك وودائع أخرى قصيرة الأجل للمجموعة والتي تستحق خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

الإلتزامات المالية

تصنف الإلتزامات المالية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. وتشمل الإلتزامات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحات الإسلامية وتسجل أساساً بسعر التكلفة. يتم لاحقاً بناءً على التكلفة المطفأة تحميل تكاليف المعاملات المباشرة وتدرج في قائمة الدخل الموحدة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة

يتم إثبات الذمم الدائنة بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية.

مقايضات أسعار العملات

يتم قياس مقايضات أسعار العملات بالقيمة العادلة. تقيد القيمة العادلة ضمن الموجودات وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية، وضمن المطلوبات عندما تكون القيمة العادلة سلبية. تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة بالسوق وطرق خصم التدفقات النقدية وطرق التسعير، حسب ما هو ملائم.

تدرج التغيرات في القيمة العادلة لمقايضات أسعار العملات المحتفظ بها للمتاجرة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراجها في الإيرادات الأخرى.

٨.٢ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة الملموسة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة للتحقق مما إذا كان هنالك مؤشر إلى أن هذه الموجودات تأثرت بخسائر الإنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الممكن إستردادها لتلك الموجودات لتحديد مدى خسائر الانخفاض في القيمة. القيمة المستردة تساوي القيمة المحققة للموجودات مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة الإستخدام ، أهمها أعلى. إذا كانت القيمة المستردة للموجودات مقدرة بأقل من القيمة الدفترية ، فيتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى القيمة المستردة . يتم إثبات خسائر الإنخفاض في قيمة الموجودات في قائمة الدخل الموحدة .

٩.٢ الإعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات قيمة بيع العقارات السكنية والأراضي. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد أن الفوائد الاقتصادية المحتملة ستعود إلى المجموعة وإن المخاطر المهمة وفوائد الملكية ستنتقل إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة. فيما يخص دخل التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيراد باستخدام طريقة القسط الثابت على فترة الإيجار.

١٠.٢ الزكاة

يتم احتساب وتحقق الزكاة في قائمة الدخل الموحدة للسنة ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لنظام الزكاة في المملكة العربية السعودية. ويعدل مخصص الزكاة للفترة المالية التي يتم خلالها إصدار الربط النهائي. وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في القوائم المالية الموحدة وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل الموحدة كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج ضمن الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

١١.٢ العملات الأجنبية

إن المعاملات بالعملات الأخرى ما عدا الريال السعودي ، عملة عرض القوائم المالية والتشغيل للمجموعة ، تسجل وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. في كل تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تتم ترجمة الموجودات والمطلوبات المالية المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أما الموجودات والمطلوبات الغير مالية والمثبتة بالعملات الأجنبية فتتم ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

١٢.٢ الإحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٥) من نظام الشركات تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل مقابل الإحتياطي النظامي. ويجوز ان تتوقف المجموعة عن الخصم عندما يصل الإحتياطي إلى ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

١٣.٢ تعويضات نهاية الخدمة

تقدم المجموعة تعويضات نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه التعويضات بالاستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه التعويضات المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدد عند انتهاء خدمته.

١٤.٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية وتحسب كنسبة من أجور الموظفين . يتم التعامل مع الدفعات إلى خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات إلى خطط مساهمة محددة حيث أن إلتزامات المجموعة مقابل هذه الخطط معادلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمة محددة . تحمل الدفعات إلى خطط منافع التقاعد المساهمة المحددة كمصروف عند إستحقاقها.

١٥.٢ عقود التأجير

تحمل الأيجارات المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١٦.٢ المصاريف التشغيلية

تتبع المجموعة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصاريف التشغيلية وتحمل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة في الفترة

التي تتكبد فيها. يتم توزيع المصاريف المؤجلة لأكثر من سنة مالية على المصاريف خلال تلك الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

٣. استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتطلب استخدام التقديرات والإفتراضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإيضاحات عن الموجودات والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال فترة التقرير. على الرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى المعرفة الأفضل للمعلومات المتوفرة للإدارة عن الأحداث والأنشطة الجارية، فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

٤. قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية

قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة. هذه الأقسام تتماشى مع التخطيط الاستراتيجي ونموذج الأعمال، وتشمل دار الأركان للمشاريع ودار الأركان للاستثمار ودار الأركان للعقارات.

المناطق الجغرافية

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وجميع عائداتها مستمدة من محفظة العقارات التي تديرها المجموعة. لذلك، لا يوجد معلومات جغرافية إضافية.

المنتجات والخدمات

تركز دار الأركان للمشاريع أساساً على تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي غير المطورة وبيع هذه الأراضي (مبيعات أراضي) وتطوير وبيع المشاريع السكنية والتجارية (مبيعات الوحدات السكنية) أو تأجير هذه الممتلكات المطورة لتوليد إيرادات تأجيرية (إيراد الإيجار).

فيما يلي معلومات متعلقة بهذه المنتجات:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٢٥,٢٩٣	٤٥٩	الإيرادات من العمليات
٣,٤٧٨,٩٩٧	٢,٨٢٢,٢٨١	مبيعات الوحدات السكنية
٥٢,٧٨٢	١٠٨,٤٢٨	مبيعات أراضي
٣,٥٥٧,٠٧٢	٢,٩٣١,١٦٨	تأجير ممتلكات
		المجموع

تتمة) المنتجات والخدمات

تكاليف العمليات		
٢١,٠٢٦	٣٦٣	الوحدات السكنية
٢,١٢١,٠١٦	١,٧٣١,٢٤٦	أراضي
٢١,٣٢٤	٤٦,٤٨٨	تأجير ممتلكات
٢,١٦٣,٣٦٦	١,٧٧٨,٠٩٧	المجموع
إجمالي الربح		
٤,٢٦٧	٩٦	الوحدات السكنية
١,٣٥٧,٩٨١	١,٠٩١,٠٣٥	أراضي
٣١,٤٥٨	٦١,٩٤٠	تأجير ممتلكات
١,٣٩٣,٧٠٦	١,١٥٣,٠٧١	المجموع

٥. ذمم مدينة، صافي

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١,٤٩٧,٢٢٨	١,٣٦٨,٧٧٦	عملاء
(٤,٤٧٩)	(٤,٤٧٩)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١,٤٩٢,٧٤٩	١,٣٦٤,٢٩٧	المجموع

٦. مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٥٦٣,٢٧٠	٤٠٩,٤٠٠	دفعات مقدمة لشراء أراضي
١٦,٥٨٩	٣٩,٥٦٤	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١١,١٢٣	١٤,٦٢٤	إيرادات مستحقة
١٤,٢٤٢	١٢,٣٠٨	دفعات مقدمة لمقاولين
٤,٠٧٠	٥,٧٨٠	سلف وعهد الموظفين
١٣,٤١٩	٢,٤٨٧	دفعات مقدمة لموردين
١٠,٠٣٢	٢	القيمة الايجابية لمقايضات أسعار العملات (إيضاح ١٥)
٣٦	٣٦	أخرى
٦٣٢,٧٨١	٤٨٤,٢٠١	المجموع

٧. معاملات مع طرف ذو علاقة

(أ) المستحق من طرف ذو علاقة :

قامت المجموعة خلال السنة ببيع منازل سكنية لأفراد جرى تمويلهم عن طريق الشركة السعودية لتمويل المساكن وهي شركة زميلة للمجموعة. وقد قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن بسداد ما يتعلق من العقارات السكنية المباعة للمجموعة نيابة عن هؤلاء الأفراد، وإذا نتج عن هذا التمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن، أي ديون معدومة فليس لها حق الرجوع لمطالبة المجموعة بالتعويض عنها. فيما يلي تفاصيل المعاملات :

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١٤٣	١٤٣	الرصيد ، بداية السنة
١١,٠٥٤	-	مبيعات
(١٣)	-	عمولات
(١١,٠٤١)	-	تحصيلات
١٤٣	١٤٣	الرصيد ، نهاية السنة

(ب) المستحق إلى طرف ذو علاقة:

قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري، وهي شركة زميلة للمجموعة، بطلب إستثمار رصيد النقد الزائد لشركة خزام للتطوير العقاري مع المجموعة بربح رمزي. فيما يلي تفاصيل المعاملات:

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٢٠٥,٤٢٥	١٩٨,١٠١	الرصيد، بداية السنة
(٨,٧٩٤)	(٣,٨١٥)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة
١,٤٧٠	١,٩٦٠	أرباح محملة
١٩٨,١٠١	١٩٦,٢٤٦	الرصيد، نهاية السنة

(ج) معاملات مع طرف آخر ذو علاقة

(١) بنك الخيري.أس.سي.

تشارك المجموعة بنك الخيري.أس.سي. وهي شركة غير زميلة ، لتقديم الاستشارات المالية العامة بالتوافق مع الشريعة والدعم الإداري للصبوك الدولية الحالية. إن تفاصيل المعاملات متضمنة في الذمم الدائنة (راجع إيضاح ١٦) ، هي كما يلي :

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
-	٦,٧٣٣	أتعاب ومصاريف محملة خلال السنة
-	(٥,٤٣٧)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
-	١,٢٩٦	الرصيد ، نهاية السنة

(٢) الخير المالية - المملكة العربية السعودية

ارتبطت المجموعة وبشكل مباشر من خلال بنك الخير بي.أس.سي. بالانخراط مع شركة الخير المالية وهي شركة زميلة ، لتقديم الاستشارات المالية العامة، بتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لهيئة السوق المالية، تداول والهيئات القانونية الأخرى واستعراض التوافق مع الشريعة، والدعم الإداري للصكوك الدولية المصدره، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة الثالث من الصكوك (٣) ، إن تفاصيل المعاملات الغير مباشرة من خلال بنك الخير بي.أس.سي. كما يلي :

المعاملات المتعلقة بالمجموعة من خلال بنك الخير

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
-	١,٤٠٦	أتعاب ومصاريف محملة خلال السنة
-	١,٤٠٦	الرصيد ، نهاية السنة

لم تتم أي معاملات أخرى مع مؤسسات لديها أعضاء مجلس إدارة أو مساهمين مشتركين للمجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٢٠١٢.

٨. مشاريع تحت التنفيذ

(أ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل:

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٤٦,٧٠٢	٤٤,٥٢٩	تطوير مباني سكنية وتجارية
٤٦,٧٠٢	٤٤,٥٢٩	المجموع

تمثل المشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل التكاليف المتكبدة على المشاريع التي تنفذها المجموعة بغرض إعادة البيع في المدى القصير.

(ب) مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٣,٢١٤,٠٨٥	٢,٧١٨,٢٣٨	تطوير مباني سكنية وتجارية
٣,٩٢٤,٥٠٠	٦,٠٦٢,٢١٩	مشاريع تطوير أراضي
٧,١٣٨,٥٨٥	٨,٧٨٠,٤٥٧	المجموع

تتمثل المشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الـ ١٢ شهراً المقبلة، ويتم الاحتفاظ بها لتحقيق إيرادات مستقبلية. خلال السنة، قامت إدارة المجموعة برسملة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ ٨٨,٥٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ : ١٤١,٩٠٠ مليون ريال سعودي) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

٩. استثمارات في أراضي تحت التطوير

يمثل هذا البند استثمارات في أراضي تحت التطوير مع أطراف أخرى بموجب عقود بغرض تطوير الأراضي.

١. ممتلكات استثمارية ، صافي

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
		تكلفة
٢,٧٦٣,٦٢٦	٢,٧٨٤,٤٦٩	في بداية السنة
١٥,٥٧٥	٤,٠٦٦	إضافات
٥,٢٦٨	-	رسملة تكاليف الأقتراض
٢,٧٨٤,٤٦٩	٢,٧٨٨,٥٣٥	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
١٠,٢٧٣	٤٧,٤٠٩	في بداية السنة
٣٧,١٣٦	٤٦,٤٨٨	المحمل خلال السنة
٤٧,٤٠٩	٩٣,٨٩٧	في نهاية السنة
٢,٧٣٧,٠٦٠	٢,٦٩٤,٦٣٨	القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتضمن بند الممتلكات الاستثمارية أرض بقيمة ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ : ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي).

II. استثمارات في شركات زميلة

يمثل هذا البند استثمارات في رؤوس أموال شركات غير مدرجة. تتراوح حصة المجموعة في تلك الشركات من ١٥٪ إلى ٥١٪. إن حركة الاستثمار في الشركات الزميلة هي كالتالي :

بآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١,١٦٢,٧٦٠	٧٤٤,١٥٧	الرصيد ، بداية السنة
(٩٤٥,٠٠٠)	-	المباع خلال السنة
٥٢٥,٥٤٧	-	المحول من عدم التوحيد
٨٥٠	٣,٢٥٠	الحصة في الربح
٧٤٤,١٥٧	٧٤٧,٤٠٧	الرصيد ، نهاية السنة

أ- إن التفاصيل الموجزة للملكية فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة موضحة على النحو المبين أدناه :

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر		اسم الشركة
	بآلاف الريالات السعودية		
%١٥	١٢٠,٠٠٠		الشركة السعودية لتمويل المساكن
%٣٤	١٠٢,٠٠٠		الخبر المالية - المملكة العربية السعودية
%٥١	٥٢٥,٥٤٧		شركة خزام للتطوير العقاري (أ)
	(١٤٠)		حصة الخسائر المتراكمة
	٧٤٧,٤٠٧		الرصيد ، نهاية السنة

تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة تحت إيضاح ٧ « المعاملات مع طرف ذو علاقة » من هذه القوائم المالية الموحدة.

استثمرت المجموعة بنسبة ٥١٪ في شركة خزام للتطوير العقاري مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، ووفقاً للترتيبات فإن سلطة إدارة النشاطات المالية والتشغيلية التي تؤثر على إيرادات شركة تطوير خزام العقارية مشتركة بين المساهمين، وبالتالي ليس للمجموعة الحق في الإيرادات المتغيرة أو السلطة المطلقة والتأثير في إيرادات الشركة المستثمر بها، ويتم احتساب استثمارات المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري كما هي الحال مع الاستثمارات في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

١٢. ممتلكات ومعدات ، صافي

إن تفاصيل التكلفة والإستهلاك المتراكم وصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات هي على النحو التالي :

التكلفة	أراضي ومباني	تحسينات مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣	١٠٩,١٤٥	١٩,٠٣٧	٩,٢٥٠	١٣,٥٣٦	٣٩,٤١١	١٩٠,٣٧٩
إضافات للسنة				-	٧٠٧	٧٠٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	١٠٩,١٤٥	١٩,٠٣٧	٩,٢٥٠	١٣,٥٣٦	٤٠,١١٨	١٩١,٠٨٦
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣	٣٣,٠٧٥	١٨,٨٦٦	٩,١٨٤	١٣,٤٠٤	٣٨,١٧٦	١١٢,٧٠٥
إستهلاك للسنة	٣,٠١٦	١٠٤	٦٤	٣٨	٧٨٩	٤,٠١١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣٦,٠٩١	١٨,٩٧٠	٩,٢٤٨	١٣,٤٤٢	٣٨,٩٦٥	١١٦,٧١٦
القيمة الدفترية الصافية						
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٧٣,٠٥٤	٦٧	٢	٩٤	١,١٥٣	٧٤,٣٧٠
القيمة الدفترية الصافية						
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٧٦,٠٧٠	١٧١	٦٦	١٣٢	١,٢٣٥	٧٧,٦٧٤

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بكلفة ٩,٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ : ٩,٥٠ مليون ريال سعودي) .

١٣. أعباء مؤجلة ، صافي

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٩٦٧	٢٦٤	الرصيد ، بداية السنة
(٧٠٣)	(١٣٢)	الاطفاء المحمل على السنة
٢٦٤	١٣٢	الرصيد ، نهاية السنة

14. القروض الإسلامية

بالآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٢,٤٣٧,٥٠٠	٤,٦٠٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
٢,٠٠٢,٩٤١	١,٣٨٩,٣٢١	مرايحة إسلامية
٤,٤٤٠,٤٤١	٥,٩٨٩,٣٢١	ناقص: تكاليف معاملات غير مطفأة
(٥٥,٩٦٢)	(٨٥,٧٤٤)	القروض الإسلامية - نهاية السنة
٤,٣٨٤,٤٧٩	٥,٩٠٣,٥٧٧	ناقص: القروض الإسلامية - الجزء المتداول
(١,٠٩٥,١٢٠)	(٧٤٤,٣٠٨)	القروض الإسلامية - طويلة الأجل
٣,٢٨٩,٣٥٩	٥,١٥٩,٢٦٩	

(أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

بالآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٥٥,٣٦٧	٥٥,٩٦٢	الرصيد، بداية السنة
٤٦,٧٤٢	٦٣,٠٦٨	الإضافات خلال السنة
(١٢,٦٦٦)	(٥,٧٦٤)	المرسمل خلال السنة
(٣٣,٤٨١)	(٢٧,٥٢٢)	الإطفاء المحمل على السنة
٥٥,٩٦٢	٨٥,٧٤٤	الرصيد، نهاية السنة

تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تمثل ٤,٦ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم:

- ١,٦٩ مليار ريال سعودي (٤٥٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك الدولية بسعر ١,٠٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٥.
- ١,٦٩ مليار ريال سعودي (٤٥٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ١,٠٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٨.
- ١,١٢ مليار ريال سعودي (٣٠٠ مليون دولار) من الصكوك الإسلامية المحملة في دفاتر المجموعة والتي تم إصدارها من قبل

شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٥,٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٦ .

٤. صكوك إسلامية تم إصدارها من قبل المجموعة بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي وتستحق في ٢٠١٤. خلال سنة ٢٠١٣ تم سداد ٦٥٠ مليون ريال سعودي وبقي ١٠٠ مليون ريال سعودي لم يسدد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ .
أول ثلاثة صكوك إسلامية المذكورة أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي . ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي .

إن ربح الإستثمار مستحق لـ أس بي في السعودية خاصة حيث تم إصدار تلك الصكوك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك. التسهيل المستحق في عام ٢٠١٥ يتضمن ترتيبات مقايضات أسعار عملات مرتبطة إلى مؤشر والتي من شأنها تخفيض سعر العمولة الثابت (راجع إيضاح (١٥).

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي إلتزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ .

مراجعة إسلامية

تمثل المراجعات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية، على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٤ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسديد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي ، كما هو مفصل أدناه :

ملخص المراجعات :

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٨٦,٠٧٢	٨٦,٠٧٢	-
٢٠١٥	٧٤٩,٤٩٩	٣٧٧,٧٢٧	٣٧١,٧٧٢
٢٠١٦	٥٥٣,٧٥٠	١٩٠,٨٣٣	٣٦٢,٩١٧
	١,٣٨٩,٣٢١	٦٥٤,٦٣٢	٧٣٤,٦٨٩

تتضمن اتفاقيات التسهيل تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ .

١٥. مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة ، من خلال ترتيب يتوافق مع الشريعة ، على تبادل التزام سعر العمولة الثابتة مع سعر العمولة العائمة المحسوبة على المبالغ الاسمية الأساسية. في يوليو ٢٠١٢، استبدلت المجموعة مقايضات أسعار العملات الحالية مع عقدين جديدين لتسهيلات مقايضة مستندة لمؤشر أداء بقيمة أسمية بالغة ٨٤٣,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٢٥ مليون دولار أمريكي) لكل عقد ، وتستحق في ١٨ فبراير ٢٠١٥ ، بموجبه تقوم بنوك الطرف المقابل بشكل دوري بإحتساب نسبة العمولة العائمة كل منها على أساس مؤشر الاداء المخصصة لهذه الفترة ، وتسديد قيمة الفروقات إن وجدت فيما يتعلق بسعر العمولة الثابتة

الأصلية للأوراق المالية على أساس نصف سنوي. إن الحد الأعلى لمؤشر الاداء هو ١٠,٧٥٪ و ١٢,٥٥٪ على التوالي لهذه المؤشرات المرتبطة بتسهيلات المقايضة.

خلال أكتوبر ٢٠١٣، نظراً للتغير التصاعدي المطول لأسعار العملات وتجنباً للخسائر، قامت الشركة بالغاء وإغلاق مؤشر من مؤشرات الشركة والذي تخطى معدله ١٢,٥٥٪.

بلغت القيمة العادلة المتراكمة لهذه الاتفاقية والتي لا تتأهل لمحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها مبلغ ٢ ألف ريال سعودي (٠,٥ ألف دولار أمريكي) (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ١٠,٠٣ مليون ريال سعودي) (٢,٦٧ مليون دولار أمريكي). وبلغ التغير في القيمة العادلة للسنة مبلغ ١٠,٠٣ مليون ريال سعودي (٢,٦٧ مليون دولار أمريكي) وقد تم الاعتراف به كمصروفات أخرى في قائمة الدخل الموحدة (٤٢,٨١ مليون ريال سعودي (١١,٤٢ مليون دولار أمريكي) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢).

١٦. ذمم دائنة

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٢٠١,٩٢٥	١٥٧,٤٣٥	مقاولون
٣,٣٠٥	٨١,١٦٩	دفعات مقدمة من عملاء
٣٩,٤٣١	٢٨,٤٩٤	موردون (أ)
١١,٤٧٢	-	أخرى
٢٥٦,١٣٣	٢٦٧,٠٩٨	المجموع

(أ) يتضمن الموردون مبلغ ١١٤ ألف ريال سعودي رصيد مستحق إلى طرف ذو علاقة (راجع إيضاح ٧ ج ١).

١٧. مصاريف مستحقة وأخرى

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٦٤٤,٠٦٩	٦٠٠,٢٤٥	مخصص زكاة (أ)
٧٤,١٣٤	٨٤,٥٧٩	أعباء صكوك إسلامية
٣٦,٠٢٧	٣٥,٧٤٩	توزيعات أرباح دائنة
٢٩,٥٢٦	١٧,٤٣٧	أعباء مرايجات إسلامية
٦,٥٤٦	٦٨,٣٩٩	إيراد غير مكتسب
٢٣,٣٤٠	١٣,٨٣٣	مصاريف مستحقة
٨١٣,٦٤٢	٨٢٠,٢٤٢	المجموع

أ) مخصص الزكاة

العناصر الاساسية لوعاء الزكاة هي كما يلي :

بآلاف الريالات السعودية		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١١,٥١٦,٧٦٨	١١,٦١٦,٧٦٨	الحصة في رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة
٦١٨,٦٣٩	٥٨٢,٧١٧	المخصص في بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة
١,٠١٧,٢١٩	٧٠١,١٢٣	صافي الدخل المعدل للسنة (راجع إيضاح ١٧/ب)
٣,٨٠٦,٠٥٤	٤,٦٩٤,٥٩١	الارباح المبقة بعد التوزيعات
٨٩٥,٥٧١	٧٣٤,٦٨٩	المرايحة الاسلامية
٢,٣٨١,٥٣٨	١,٦٨٧,٥٠٠	الصكوك الاسلامية
٢٠,٢٣٥,٧٨٩	٢٠,٠١٧,٣٨٨	مجموع وعاء الزكاة
		الخصومات :
(١٩,٨٣٥,٤١٣)	(٢٠,٤٣٤,٤٣٠)	مجموع الخصومات بعد التعديل
٤٠٠,٣٧٦	(٤١٧,٠٤٢)	وعاء الزكاة
٢٥,٤٣٠	١٧,٥٢٨	مخصص الزكاة المقدر للسنة

ب) صافي الدخل المعدل للسنة

بآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١,٠١٣,٩٦٧	٦٩٨,٩٩٠	دخل السنة قبل الزكاة
٣,٢٥٢	٢,١٣٣	مخصصات
١,٠١٧,٢١٩	٧٠١,١٢٣	صافي الدخل المعدل

ج) إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي:

بآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
٦٢٣,٦٨٥	٦٤٤,٠٦٩	الرصيد ، بداية السنة
٢٥,٤٣٠	١٧,٥٢٨	الزكاة التقديرية للسنة الحالية
(٥,٠٤٦)	(٦١,٣٥٢)	المدفوع خلال السنة
٦٤٤,٠٦٩	٦٠٠,٢٤٥	مخصص الزكاة المقدر ، نهاية السنة

د) إستلمت الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٩ وقد قدمت الشركة إعتراضاً على السنتين ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ والذي تضمن أعباء زكوية إضافية ، إن الأساس الذي تم احتساب العبء الإضافي بناء عليه قد تم الإعتراض عليه من قبل الشركة ومازالت بانتظار الرد من قبل مصلحة الزكاة والدخل. تعتقد الإدارة بان النتيجة النهائية للإعتراض المقدم والاجراءات المتخذة من قبل الشركة لا يمكن تحديدها بشكل موثوق به في المرحلة الراهنة ، مع ذلك فان المخصصات التي تم استدراكها تعتبر كافية لمقابلة أيه التزام اضافي إذا تطلب الأمر. لم تستلم الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنتين ٢٠١٠ و ٢٠١١. إن تقديم الاقرار الزكوي الموحد لسنة ٢٠١٢ هو حالياً قيد الإعداد.

١٨. مخصص تعويضات نهاية الخدمة

يمثل هذا البند رصيد مخصص تعويضات نهاية الخدمة. الحركة خلال السنة هي كالتالي :

بالآلاف الريالات السعودية		للسنة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١٤,١٥٨	١٦,٥٧٥		الرصيد ، بداية السنة
٣,٢٥٢	٢,١٣٣		المحمل على المصاريف خلال السنة
(٨٣٥)	(١,٣٦٠)		المدفوع خلال السنة
١٦,٥٧٥	١٧,٣٤٨		الرصيد ، نهاية السنة

١٩. رأس المال

لدى الشركة ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل من فئة واحدة بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، والتي لا تتمتع بأحقية دخل ثابت.

٢٠. ربحية السهم

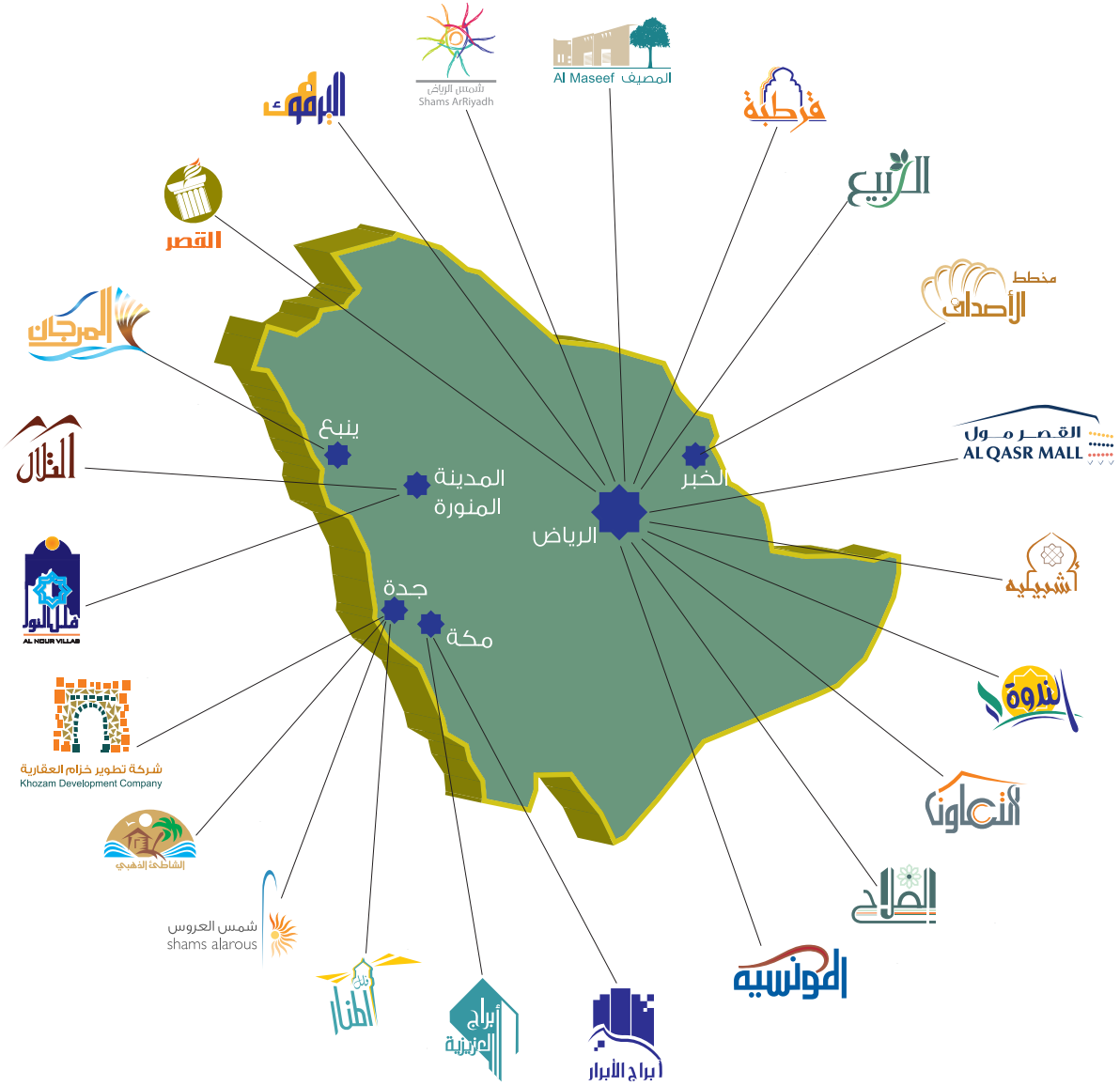
تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض على أساس البيانات التالية :

بالآلاف الريالات السعودية		للسنة المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١,١٨٤,٤٢٧	٩٧٠,٣٧٩		الأرباح
٩٨٨,٥٣٧	٦٨١,٤٦٢		لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
			دخل الفترة من أنشطة الاعمال
			صافي دخل السنة
			عدد الأسهم
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
			لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠		

ليس هناك أي تخفيض للأسهم العادية وعلى هذا النحو فإن احتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض يتم بشكل متسق.

٢١. الإرتباطات الرأسالية

يوجد على المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ إرتباطات رأسالية تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة ٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ١٠٧ مليون ريال سعودي).



حاضرة



ir@alarkan.com
www.alarkan.com



المركز الرئيسي - الرياض طريق المعذر

المملكة العربية السعودية

هاتف : +966 11 2061100

+966 11 2069888

فاكس : +966 11 2069898

+966 11 2061616

ص.ب : 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة - شارع العزيزية الجنوبية

هاتف : +966 12 5564364

فاكس : +966 12 5566607

ص.ب : 18051

جدة - شارع الملك فهد (الستين)

هاتف : +966 12 6746666

فاكس : +966 12 6759833

ص.ب : 23393 جدة 21426

المدينة المنورة

هاتف : +966 14 8640000

فاكس : +966 14 8640555