

# التقرير السنوي 2014

## 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 2061898

ص.ب: 11656 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 6068530

فاكس: +966 12 6068730

ص.ب: 23393 جدة 21426

#### المدينة المنورة

هاتف: +966 14 8640000

فاكس: +966 14 8640555

ص.ب: 23393 جدة 21426

الرقم المجاني: 800 123 3333

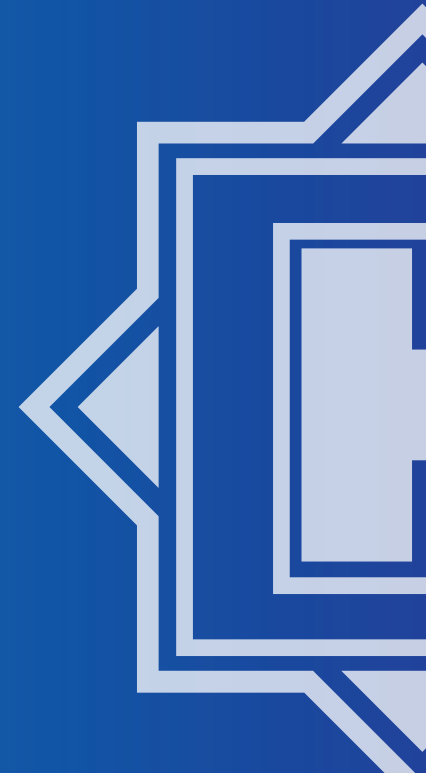
[ir@alarkan.com](mailto:ir@alarkan.com)

[www.alarkan.com](http://www.alarkan.com)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**التقرير السنوي 2014**  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



خادم الحرمين الشريفين

حفظه الله  
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي

حفظه الله  
الأمير محمد بن نايف بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية  
ورئيس مجلس الشؤون السياسية والأمنية



صاحب السمو الملكي

حفظه الله  
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء  
وزير الدفاع ورئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

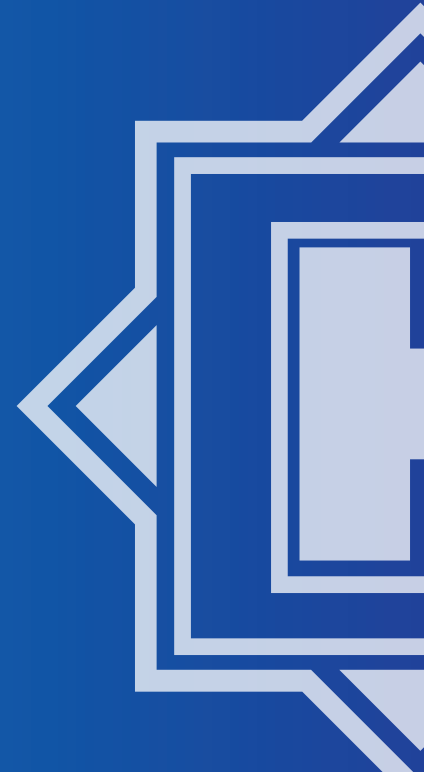


## أعضاء مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2014

شركة دار الأركان للتطوير العقاري





يوسف بن عبدالله الشلاش  
رئيس مجلس الإدارة



ماجد بن رومي الرومي  
عضو مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجار الله  
عضو مجلس الإدارة



خالد بن عبدالله الشلاش  
عضو مجلس الإدارة



هذلول بن صالح الهذلول  
عضو مجلس الإدارة



عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش  
العضو المنتدب



م. صالح بن مريخان المطيري  
عضو مجلس الإدارة



أحمد بن محمد الدهش  
عضو مجلس الإدارة



د. عبدالرحمن بن حمد الحركان  
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش  
عضو مجلس الإدارة

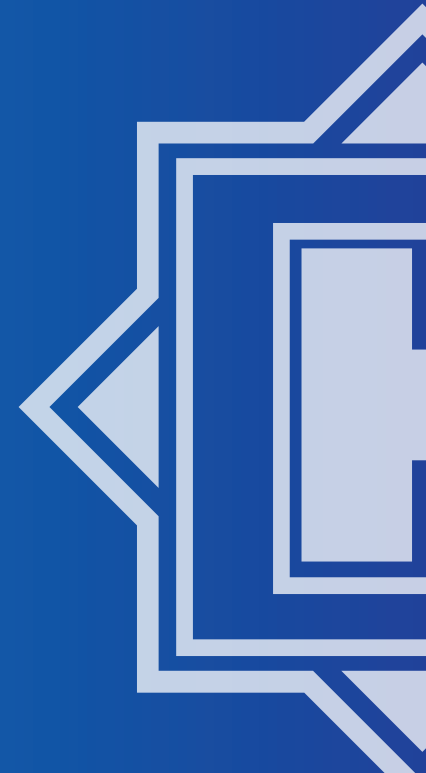


ماجد بن عبدالرحمن القاسم  
عضو مجلس الإدارة

## المحتويات



**التقرير السنوي 2014**  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري





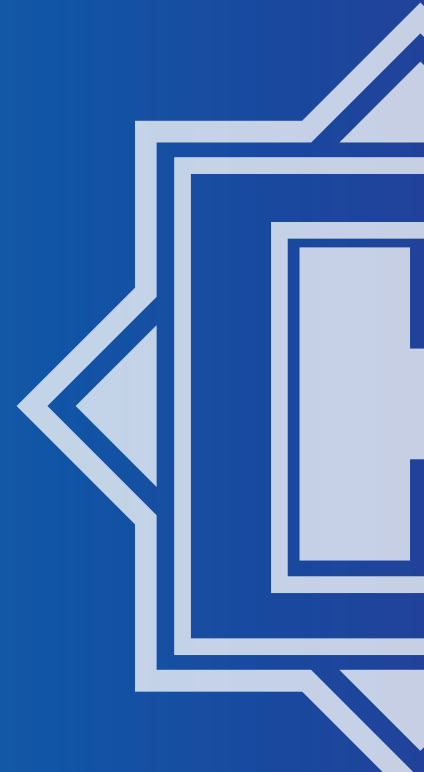
٧٠	التنظيم والإدارة .....	١٠	معلومات أساسية .....
٧٤	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين .....	١٢	الرؤية والرسالة .....
٧٥	وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب .....	١٤	كلمة رئيس مجلس الإدارة .....
٧٦	وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت .....	١٨	تقرير مجلس الإدارة .....
٧٦	حوكمة الشركة .....	٢٠	أعمال وأنشطة الشركة .....
٧٧	المراجعة الداخلية .....	٢٢	وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات .....
٧٨	نظام الرقابة الداخلية بالشركة .....	٢٣	نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي .....
٧٩	علاقات المستثمرين .....	٣٠	نموذج عمل الشركة .....
٨٠	الموارد البشرية .....	٣٣	الإستراتيجية .....
٨١	تأكيد الجودة .....	٣٥	تطوير العقارات السكنية والتجارية .....
٨٢	خدمات البيئة والمجتمع .....	٤٤	إدارة الأملاك .....
٨٣	مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٤ م .....	٥٦	القوائم المالية .....
٨٤	قرارات مجلس الإدارة .....	٦٣	سياسة توزيع الأرباح .....
٨٥	بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٤ م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها .....	٦٤	البرنامج التمويلي .....
٨٦	الجوائز .....	٦٨	تعاملات الأطراف ذات العلاقة .....
٨٨	ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة .....	٦٩	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة .....

## معلومات أساسية



التقرير السنوي 2014

شركة دار الأركان للتطوير العقاري





الإسم التجاري:	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
الصفة القانونية:	شركة مساهمة عامة
رأس المال الحالي:	١٠,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
عدد الأسهم الحالية:	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم
القيمة الإسمية للسهم:	١٠ ريالات
المقر الرئيسي:	مدينة الرياض - طريق المعذر

### نشاط الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، تأسست في عام ١٩٩٤ م بموجب سجل تجارى رقم (١٠١٠١٦٠١٩٥) وفي عام ٢٠٠٥ م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٢١) الصادر بتاريخ ١٠/٦/١٤٢٦ هـ الموافق ١٧/٧/٢٠٠٥ م. تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية، ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي. وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة لها ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة 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 2014

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



## رؤيتنا

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

## رسالتنا

أن نبتكر وننمي مجتمعات عامرة، توفر بيئات متكاملة تتحقق فيها المتطلبات الإجتماعية والثقافية والترفيهية والإقتصادية، معظمين بذلك العوائد المالية طويلة الأجل لمستثمريننا.

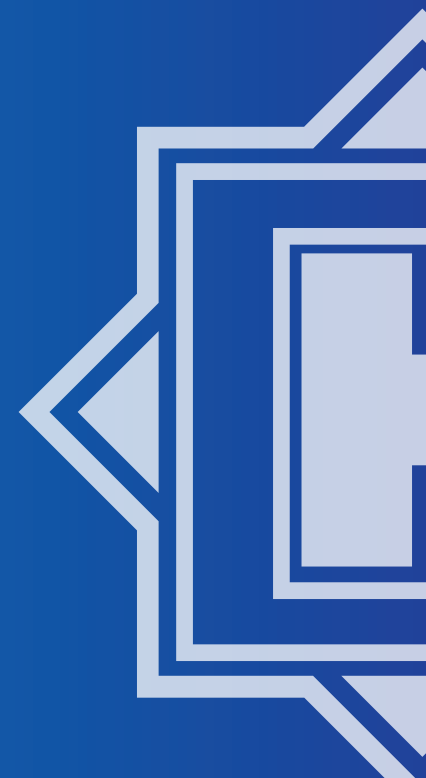


## كلمة رئيس مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2014

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



## السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحترمين

### السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته،



يوسف بن عبدالله الشلاش  
رئيس مجلس الإدارة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين. نحمده سبحانه وتعالى الذي وفقنا لتحقيق قدر كبير من أهداف وتطلعات الشركة خلال العام المنصرم. ويسرني بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن أضع بين أيديكم تقرير الشركة السنوي لعام ٢٠١٤م.

وبفضل الأساس المتين الذي تنفرد به الشركة منذ نشأتها ونموذجها الاستثماري الذي يستلهم الماضي ويتأمل الحاضر ليستشرف آفاق المستقبل، وعلى الرغم من أن المناخ الاقتصادي العالمي يزخر بالتحديات ويتسم بالقلق وعدم الاستقرار، فقد اوصلت الشركة أداءها المتميز واحتفاظها بريادة قطاع العقار السعودي خلال العام. فقد حققت الشركة جملة من الإنجازات كحصيلة للجهود التي بذلت على مدار العام واصلت فيه الشركة تنفيذ خططها الاستراتيجية لمزيد من النمو، فقد شهد العام ٢٠١٤م تقدماً كبيراً في تنوع قاعدة تأجير الأصول، بالإضافة إلى استثمارات

بنسب أقل خارج نطاق القطاع العقاري، كاستثمارات مالية في الأسهم والسندات والصكوك. وهذا يعني أن الشركة تسير نحو خلق ما نسبته ٥٠٪ من الأرباح عبر عناصر أخرى إضافة إلى التقليدية منها في التطوير العقاري مثل الأراضي الخام والأراضي المطورة ومبيعات المباني الجاهزة.

كما شهد العام ٢٠١٤م، كما خطط له، تحسناً في مستويات التشغيل ومعدلات نمو كبيرة في إيرادات التأجير مع جلاء الرؤية في خطط التأجير وإدارة الممتلكات. وكذلك تحقيق تقدم مطرد في النشاط التطويري (كالتقدم الكبير في المبيعات بمشروع شمس العروس، بجانب ما تحقق من تقدم في البنى التحتية لمشروع شمس الرياض).

كما تم بحمد الله إنجاز ما خطط له خلال العام من تطوير هيكل الشركة إدارياً ومالياً وفنياً بما يتناسب والمستجدات والتطور في مهام ومنتجات الشركة. كما عملت الشركة خلال العام على تحديث خطط واستراتيجيات تقنية المعلومات بما يلبي احتياجات الشركة التشغيلية ويعينها على تطبيق المواصفات والمعايير لتنفيذ خطط وسياسات واجراءات تقنية المعلومات لزيادة فاعلية التحكم ومراقبة البيانات ومتابعة مؤشرات الأداء. كما استقطبت الشركة مزيداً من الكفاءات البشرية المتمكنة والتي تتمتع بالمهنية والحرفية العالية لتحقيق ما تصبو إليه الشركة من أهداف.

كما اختتم العام بوضع ممتاز للميزانية مع نمو مطرد لقاعدة الأصول والأسهم والسيولة النقدية، بالإضافة إلى ما تحقق من سجل متميز لشركة دار الأركان لدى أسواق المال العالمية مكنها من إقفال إصدارها السابع من الصكوك بعوائد جيدة.

ومن الجدير بالذكر أن استحقاقات الدين موزعة بطريقة جيدة مع إدارة جيدة للسيولة النقدية، وتوفر متطلبات سداد مستحقات الصكوك القادمة مما أهل شركة دار الأركان للحصول

على تصنيف بدرجة Ba3 من مؤسسة التصنيف الائتماني "موديز" في أغسطس ٢٠١٤م، والتي أشارت إلى أن التحسن في تصنيف الشركة يعكس قوة نشاطها التجاري، وتمتعها بقيمة كبيرة من الأصول تشمل حقيبة دخل متجدد وتعكس سياسة مالية محافظة تشمل تمويل استحقاقات الديون القادمة.

وخلال عام ٢٠١٤م، بدأت شركة دار الأركان خططها بتدشين مشروعها الجديد (جُمان) بالمنطقة الشرقية. والذي سيكون الوجهة السياحية الأولى في المنطقة الشرقية من خلال تطوير منطقة جاذبة ذات أسلوب حياة مميز تضم بين جنباتها مناطق إسكانية وتجارية وطبية وتعليمية وترفيهية متقدمة. ومما لاشك فيه، أن المشروع سيشكل محطة مهمة في مسيرة النمو طويلة الأمد لشركة دار الأركان. ومن المأمول أن يحقق المشروع عوائد اقتصادية واجتماعية كبيرة على المنطقة الشرقية، والتي هي بحاجة ماسة لمشاريع بهذا الحجم والمستوى التطويري وبالمواصفات العالمية التي تلتزم بها شركة دار الأركان.

وتستهدف الشركة تحقيق نمو بنسبة ١٠٪ في العام ٢٠١٥م، تفاعلاً بجاذبية السوق العقاري السعودي للسنوات الخمس القادمة، حيث يتميز بوجود فرص استثمارية واعدة سواءً في القطاع السكني أو التجاري أو السياحي، وذلك بدعم من تسارع النمو السكاني ووجود فجوة إسكانية كبيرة، إضافة إلى ما يمر به السوق من إصلاحات هيكلية وتشريعية تعزز من جاذبيته الاستثمارية.

وتجدر الإشارة إلى أنه لم يكن ذلك ليتحقق دون وجود مناخ استثماري متطور هيأته حكومة المملكة العربية السعودية، بقيادة خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، والتي لا تألوا جهداً من تمكين القطاع الخاص من لعب دور محوري في تحقيق الأهداف التنموية.

وبالمقابل، فإنه لا بد من توضيح ما واجهته دار الأركان من تحديات كان أهمها استمرار طول فترة الحصول على التصاريح من قبل الجهات المختصة والتي امتدت في بعض الأحيان لسنوات، مما يجعل المشروعات تستغرق سنوات طويلة ويؤثر وبشكل مباشر على أعمال الشركة وخططها الاستراتيجية بشكل عام.

وهذه المناسبة، أتوجه بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين بالشركة على جهودهم المخلصة لتنفيذ إستراتيجية الشركة والعمل على تحقيق أهدافها وغاياتها، والذين كان لتعاونهم المثمر ودورهم الفعال أبلغ الأثر في تعزيز مكانة الشركة وتبوءها مكانة مرموقة في ريادة القطاع العقاري بالمنطقة.

ولا يفوتني هذه المناسبة أن أتقدم بالشكر لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولونا إياها ونؤكد لهم التزامنا بتكريس كافة جهودنا المستقبلية لمواصلة تعزيز مكانة الشركة كأكثر مطور عقاري بالمملكة العربية السعودية، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير، إنه نعم المولى ونعم النصير.

رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش



## التقرير السنوي 2014

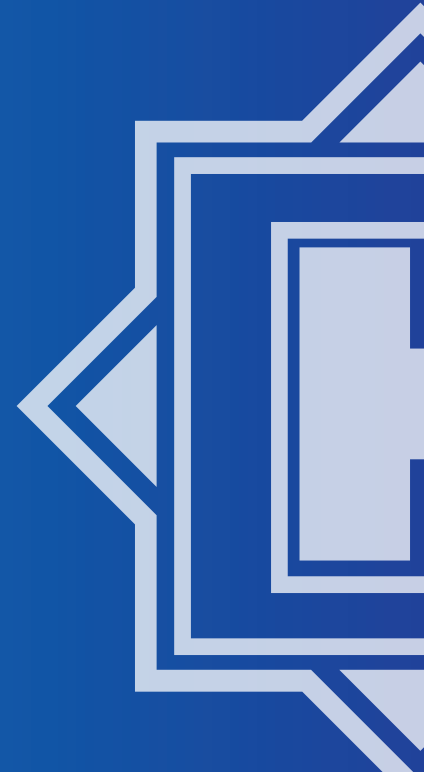
شركة دار الأركان للتطوير العقاري

## تقرير مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2014

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 ٢٠١٤م.

## أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها في ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم ١٦٠١٦٠١٩٥، 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 تنوع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل.



### ١.١ الشركات التابعة

#### ١.١.١ 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).



#### ٢.١.١ 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.

#### ٣.١.١ 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.





#### ٤.١.١ 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.

#### ٥.١.١ 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، شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣٠هـ 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، شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣٠هـ 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 مسئولية 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 وتعمل في 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 ٢٧/٠٣/١٤٣٠هـ الموافق ٢٤/٠٣/٢٠٠٩م، 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

تتم جميع عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، تصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث شرائح رئيسة 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 ٢٠١٤م بما قيمته ٢,٩٣١ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٩٥,٩٢٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ٢,٨٢٢ مليون ريال سعودي تمثل ٩٦,٢٨٪ من إجمالي إيرادات عام ٢٠١٣م.





## ٢.٢ إدارة الأملاك والتأجير

إيرادات إدارة الأملاك والتأجير تمثل ثاني أكبر شريحة تأثيراً في إيرادات الشركة كما أنها الأسرع نمواً أيضاً. وتمثل 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 ٢٠١٤م، أسهمت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٤,٠٨٪ من إيرادات الشركة مقارنة بـ ١٠٨ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٣,٦٨٪ من إيرادات الشركة في عام ٢٠١٣م.

## ٣.٢ الأنشطة الاستثمارية

إيرادات الأنشطة الاستثمارية تتمثل في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام ٢٠١٤م لم يكن لهذه الأنشطة الاستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها مثلت ٢,٧٨٪ من صافي الربح الإجمالي للشركة. كما حققت الشركة إيرادات أخرى غير تشغيلية نتجت عن ربح ودائع إسلامية بلغت حصيلة أرباحها خلال العام ٢٠١٤م ٤٧ مليون ريال، تمثل ٨,٢٪ من صافي الدخل مقارنة بما تم تحقيقه خلال العام ٢٠١٣م، حيث بلغت ٣٩ مليون ريال مثلت ٥,٨٪ من صافي الدخل.

## ٣ نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

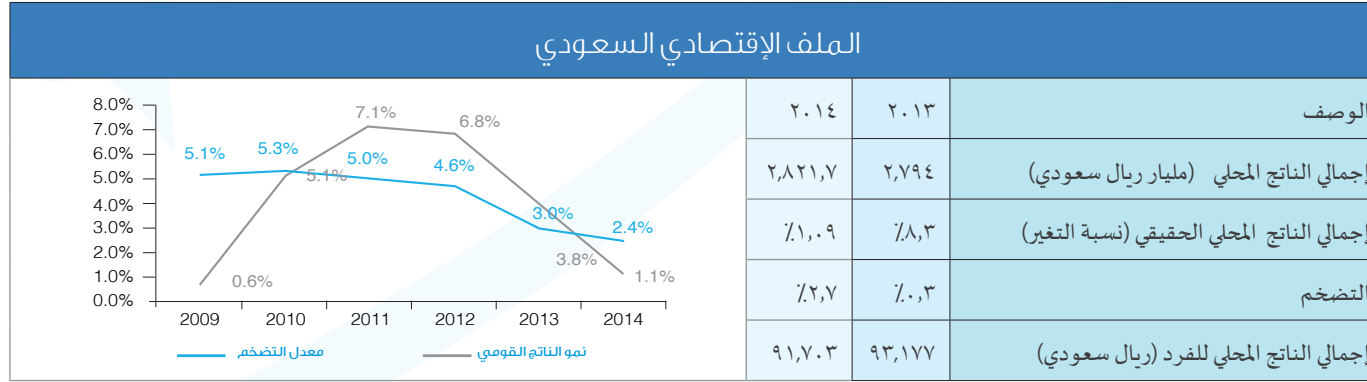
### ١.٣ الإقتصاد السعودي

شهد العام ٢٠١٤م نمواً غير مسبوق في الإنفاق الحكومي (حيث بلغت نفقات الميزانية الفعلية ١,١ تريليون ريال سعودي). وعلى الرغم من انخفاض السعر العالمي للنفط بنهاية العام ٢٠١٤م بسبب زيادة المعروض وتباطؤ الإقتصاد العالمي؛ حافظت المملكة العربية السعودية على وضع مالي قوي جداً مع احتياطات كثيرة ومرونة مالية كبيرة بالموازنة العامة. وقد مكن كل ذلك الحكومة السعودية من المحافظة على سياساتها المالية التوسعية للسنة الثامنة على التوالي منذ العام ٢٠٠٨م وتوضيح تقديرات النفقات الحكومية للعام ٢٠١٥م ما قيمته ٨٦٠ مليار ريال مما يعكس التزام الحكومة بالاستمرار في دعم الإقتصاد المحلي وحمايته من تذبذب أسعار النفط.

تستمر خطط الإنفاق الحكومي في التركيز على تطوير مشاريع في قطاعات التعليم والصحة والإسكان والأمن والخدمات الاجتماعية والبلدية، والمياه والصرف



الصحي، والطرق والتكنولوجيا، ودعم البحث العلمي وتعزيز الفرص الاستثمارية. ومن المتوقع أن تعزز السياسات المالية التوسعية بالمملكة من زيادة دعم ازدهار الاقتصاد الوطني خلال الأعوام القادمة والتي يتوقع أن تنعكس بشكل واضح على كافة القطاعات الاقتصادية، خاصة المتعلقة بالمستهلكين.



المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي - التقرير الإحصائي السنوي



### ٢.٣ الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يقود سوق العقار السعودي عدة عوامل نذكر منها:

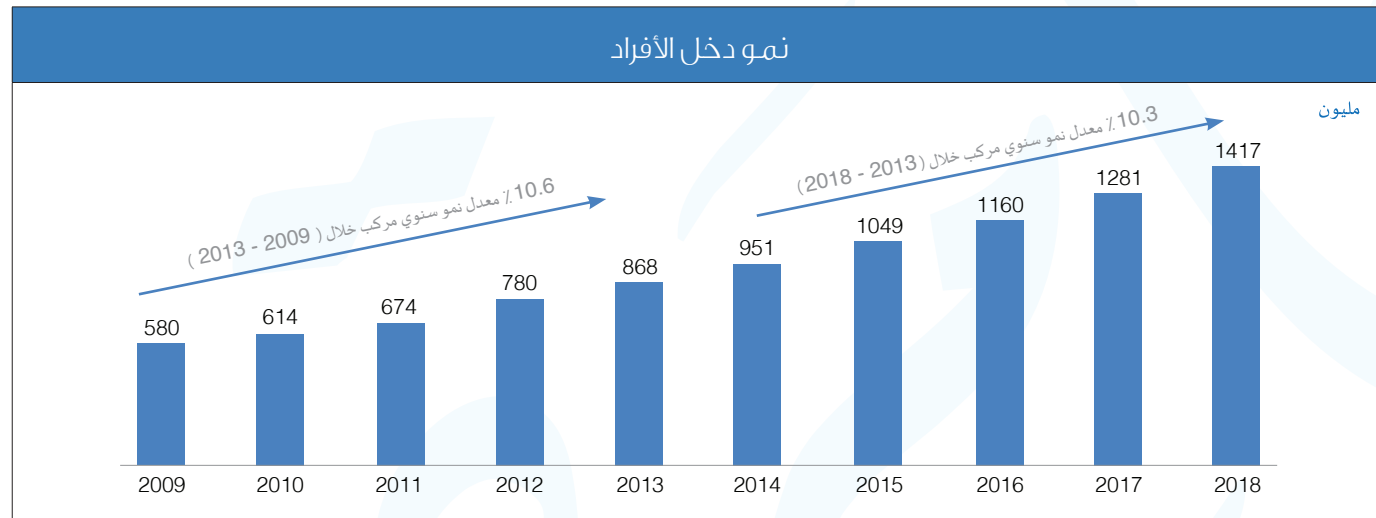
- اقتصاد صحي متنوع بعيداً عن النفط.
- دخل أسري متزايد بأسرع من خطى التضخم.
- السياسات الحكومية.
- تنامي سكاني متسارع.
- تركيبة سكانية شابة حيث أن ٥٠٪ من إجمالي السعوديين هم دون الخامسة والعشرين.
- توجه حضري.
- انخفاض متوسط حجم الأسرة.





- تطور هياكل التمويل لمشتري المساكن والمطورين.
- اتجاهات الطلب على الشقق مقارنة بالطلب على الفلل.
- تكاليف الأرض.

على الرغم من أنه بنهاية العام ٢٠١٤ م انخفض السعر العالمي للنفط بسبب زيادة المعروض وتباطؤ الاقتصاد العالمي، حافظت المملكة على تأثير حاسم في إمدادات الطاقة بالعالم، وأعربت الحكومة عن ثقتها من أن هذه التقلبات مؤقتة ولا تعرض إيراداتها للخطر. يعتبر النمو القوي في الدخل المتاح بجانب مبادرات التمويل الحكومي مثل التسهيلات الممنوحة من قبل صندوق التنمية العقارية هي المحفز الرئيسي للطلب على المساكن.



تمثل فئة الشباب أكثرية السكان في المملكة العربية السعودية، حيث أن ٥١٪ من هؤلاء السكان هم دون الخامسة والعشرين (حتى فبراير ٢٠١٢ م)، و ٧٠٪ من السكان دون الخامسة والثلاثين و ٣٢٪ دون الخامسة عشر. وبحسب تقرير صندوق النقد الدولي للعام ٢٠١٣ م فإن ١,٦ مليون مواطن شاب من دول الخليج (السعودية، البحرين، عمان، الكويت، قطر، والإمارات العربية المتحدة) سوف يدخلون إلى سوق العمل ما بين عام ٢٠١٣ و ٢٠١٨ م. هذه الفئات الشابة الفئة

العمرية للكبار تمثل الجزء الأكبر من السكان فيما يقرب من ١٥,٢ مليون نسمة، سيشكل هذا الجزء الديموغرافي الهدف الذي يسعى لشراء المساكن. وعلاوة على ذلك فإن معدل النمو السكاني سوف يبقى ثابتاً عند ٢,٦٪ نظراً لدخول شريحة كبيرة من السكان سن الزواج.

وسيتعزز سوق الإسكان من خلال تبني تغيير في المعايير الثقافية تسبب انخفاض في متوسط حجم الأسرة. فقد جاء في تقرير للبنك الأهلي تحت عنوان "نظرة عامة على قطاع المساكن السعودي" تقديرات تشير إلى أنه بحلول العام ٢٠٢٠م سيصبح متوسط حجم الأسرة في المملكة ٥,٢٨ فرد حيث هناك المزيد من التوجه نحو الأسرة "الصغيرة" بدلا عن الأسرة "المتدة" التي كانت سائدة ومتوارثة بالمملكة.

بحسب تقرير صادر عن "بروبرتي واير" في نوفمبر ٢٠١٤م، حازت مدينة الرياض على ٢٧٪ من مجمل تصاريح البناء السكني والتجاري الصادرة بجميع أنحاء المملكة ما بين عام ٢٠٠٣م و ٢٠١٣م. وعلاوة على ذلك فقد ارتفع عدد التصاريح الصادرة بالعاصمة بنسبة ٣١٩٪ خلال العشر سنوات الماضية متجاوزاً ما تحقق بمناطق المملكة الأخرى والتي شهدت زيادة بنسبة ٢١٥٪. ويشير التقرير إلى أنه على الرغم من ارتفاع الطلب على أنشطة تطوير الوحدات السكنية فإنه لا يزال يفوق العرض بمدينة الرياض. وفي الواقع فإن العاصمة تحتاج لحوالي ٥٠,٠٠٠ وحدة سكنية سنوياً خلال الخمس سنوات القادمة، ولديها رصيد مساكن لا يتجاوز ١,١٥ مليون وحدة. وفي دراسة حديثة لها قدرت وزارة الإسكان أن هناك حاجة لحوالي ٣٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية سنوياً في جميع مناطق المملكة لمقابلة الطلب المتزايد.

وفي طليعة استراتيجيات الحكومة لتعزيز قطاع الإسكان ما يلي:

أولاً، مبادرة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز بإنشاء وزارة الإسكان وتخصيص ٢٥٠ مليار ريال سعودي من فائض ميزانية ٢٠١١م لبناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية على أن تحدد آليات توزيعها وتطويرها من قبل وزارة الإسكان. هذا البرنامج في طور التنفيذ من خلال خطة حيث يتم تشييد البنية التحتية بموجب عقد مع وزارة الإسكان على الأراضي التي تملكها الدولة، ودعوة المطورين بالقطاع الخاص للمشاركة في البناء الرأسي.

ثانياً، يقوم صندوق التنمية العقارية بتقديم قروض بدون فوائد لدعم بناء وتملك المساكن. أنشئ صندوق التنمية العقارية في العام ١٩٧٤م، ومنذ ذلك الحين تم منح ٤٤٣,٨٤٢ قرصاً خاصاً و ٢,٤٨٨ قرصاً استثمارياً بقيمة إجمالية ١٢٠,١٤٤ مليون ريال سعودي مما نتج عنه بناء ٥٥٥,٨٦٠ وحدة سكنية بحسب معلومات صادرة عن وزارة الإسكان. (الأرقام تحت للمراجعة وهي لا تتوافق مع آخر تقرير موجود على موقع صندوق التنمية العقارية والخاص بالعام ٢٠١٢م)

ثالثاً، تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الآلية المناسبة لتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري. وتعتبر الموافقة على نظام الرهن العقاري بمنصف عام ٢٠١٢م واحدة من الإصلاحات الهيكلية والتشريعية الهامة التي يتوقع أن تحدث نقلة نوعية في البيئة التشريعية العقارية في العام ٢٠١٣م، أصدرت





مؤسسة النقد العربي السعودي لوائح لثلاثة من قوانين الرهن العقاري الخمس وهي قانون التمويل العقاري وقانون التأجير التمويلي والإشراف على قانون شركات التمويل. مع خطوات إيجابية نحو تطبيق هذه اللوائح، وبنهاية عام ٢٠١٤م قامت مؤسسة النقد العربي السعودي بمنح ٣٧ ترخيص لمصارف سعودية وشركات تمويل لممارسة التمويل العقاري وفقاً للوائح الجديدة التي تم إقرارها، كما أن هناك ١٤ طلب آخر في مراحل متقدمة تنتظر الموافقة. سوف ترد تعليقات على سن وتنفيذ قوانين الرهن العقاري لاحقاً في هذا التقرير.

وستساعد العوامل المذكورة أعلاه القطاع على إيجاد استثمارات بحجم كبير وإنتاج مكثف باستخدام التدفقات التمويلية من مصادر داخلية وخارجية إلى القطاع العقاري. كما أن تلك العوامل سوف تجذب الاستثمارات الخارجية والدعم الحكومي من خلال شراكة حقيقية بين الممولين والمطورين ومؤسسات الدولة بغرض تنفيذ مشروعات عقارية كبيرة ومتكاملة. وسوف تنتج هذه المشروعات العقارية أصولاً عقارية تتميز بمناخ اجتماعية واقتصادية وبيئية متعددة تعزز من قدرة القطاع على تلبية احتياجات السوق وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

### ٣.٣ تفعيل أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطور هام في السوق العقاري خلال عام ٢٠١٢م، 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 ٢٠١٣م 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 ٢٠١٣م بمنح ستة تراخيص لبنوك سعودية وشركات تمويل للممارسة وفقاً لمنظومة القوانين الجديدة، في حين أعلنت أنه بنهاية العام ٢٠١٤م ارتفع عدد التراخيص الممنوحة لتبلغ ٣٧ رخصة وبالإضافة إلى المزيد من طلبات الترخيص قيد الأجراء.

ومن المأمول أن يحدث تطبيق أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري باتجاه 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). توافر السيولة في القطاع العقاري سيعين على التوسع في مظلة التمويل وتعدد القروض السكنية، ومن ثم المساعدة في تملك المواطنين السكن المناسب.

هذا وسيتمد تأثير القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة سواءً 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، سيمتد 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 إرنست 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.

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





## المستفيدون في ظل أنظمة الرهن العقاري الجديدة

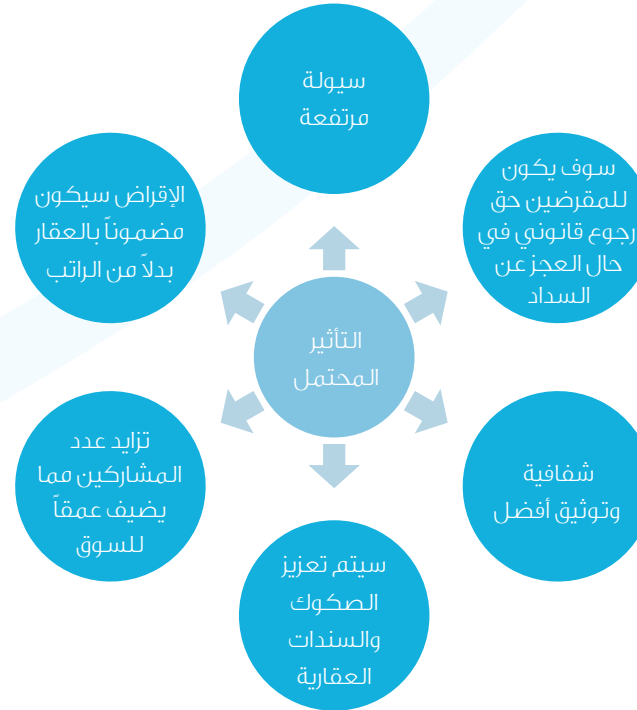


المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية



## التأثير المحتمل لأنظمة الرهن العقاري الجديدة

المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية



## ٤ نموذج عمل الشركة

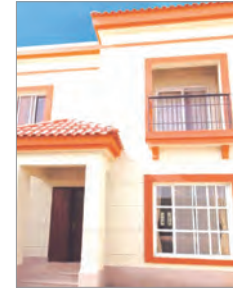
تتبنى الشركة نموذج عمل يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على مبدأ تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة، ولذلك تستثمر الشركة موارد مالية مقدرّة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. وفي هذا السياق، تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المراكز الحضرية الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) وتحقيق قيمة مضافة باكتمال كل مرحلة من مراحل التطوير. وتتم عمليات التطوير بعدة مراحل تتبع هيكل إنتاجي 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"> <li>أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية النظامية.</li> <li>شراء الأرض.</li> <li>استثمار الأرض.</li> <li>مقترح استثمار الأرض (مقترح استثماري مجدي).</li> </ul>	١ الحصول على الأرض
هيكل مشروع شاملاً توزيع للموارد وخطة عمل فاعلة	<ul style="list-style-type: none"> <li>تنظيم المشروع.</li> <li>تحديد إستراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع.</li> <li>تحديد إستراتيجية وإجراءات إدارة المشروع.</li> <li>تخصيص الموارد.</li> </ul>	٢ تخطيط المشروع
قطع أراضي شبه مطورة	<ul style="list-style-type: none"> <li>التصميم والتخطيط.</li> <li>الحصول على التراخيص اللازمة.</li> <li>إزالة الموانع وتجريف الموقع.</li> <li>أعمال الحفر والردم.</li> <li>تخطيط الأرض.</li> </ul>	٣ تطوير الموقع
قطع أراضي مطورة بالكامل	<ul style="list-style-type: none"> <li>المواد والتقنية.</li> <li>رصف الطرق وممرات المشاة.</li> <li>أعمال التشجير.</li> <li>إعداد شبكات الخدمات المختلفة.</li> </ul>	٤ تطوير البنية التحتية
وحدة سكنية شبه جاهزة	<ul style="list-style-type: none"> <li>التصميم.</li> <li>خطة الإنشاء.</li> <li>المواد والتقنية.</li> <li>الاختبار ومعالجة الأعطال المحتملة.</li> </ul>	٥ تطوير البنية الفوقية
وحدة سكنية أو تجارية جاهزة للإيجار أو البيع	<ul style="list-style-type: none"> <li>تشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة.</li> <li>أعمال السيراميك والميكانيكا والكهرباء.</li> <li>الأعمال الخشبية.</li> <li>أعمال اللياسة والدهان.</li> <li>أعمال الديكور الداخلية والخارجية.</li> </ul>	٦ التشطيب والديكور
وحدة سكنية أو تجارية مضمونة وعالية الجودة	<ul style="list-style-type: none"> <li>صيانة مجانية لمدة عام.</li> <li>ضمان على الهيكل الإنشائي تمتد لمدة ١٠ أعوام.</li> <li>تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك.</li> <li>القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل.</li> <li>القيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة وإدارة المجمعات السكنية المؤجرة باحترافية عالية</li> </ul>	٧ خدمات ما بعد البيع أو التأجير



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 بالمملكة فإن الشركة تتبع أحياناً 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 وتحفظ 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.
- تتمثل المشاريع الكبرى التي طورها 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 بنائها 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.

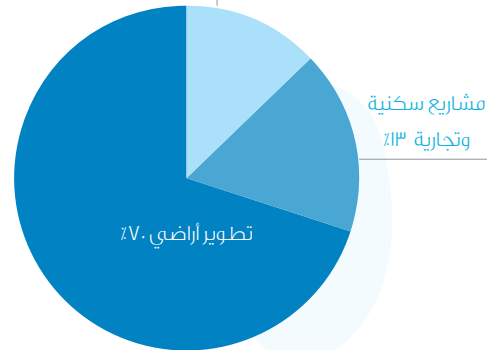
يتمثل هدفنا في خفض المخاطر وتحقيق الاستقرار وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستمرار في تنوع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف تدفقات أعمالنا التجارية، وذلك بخفض الاعتماد على نشاط تطوير الأراضي كرافد رئيس وزيادة الاستثمار في الأصول المدرة للدخل والاستفادة من الفرص لبناء وحدات سكنية وتجارية أكثر ضمن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



### استراتيجية التنوع بالأصول

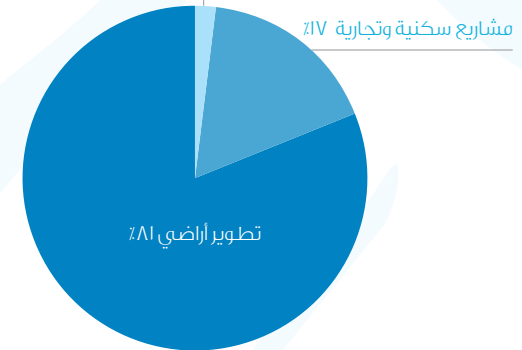
#### مزيج الأصول ٢٠١٤

إدارة الأملاك والتأجير ١٧٪



#### مزيج الأصول ٢٠١٧

إدارة الأملاك والتأجير ٢٪



## التطوير السكني والتجاري يمثل حجر الزاوية في نمو الشركة

يتمثل هدفنا في الاستفادة من فرص التنمية الناتجة عن المجتمعات المتكاملة التي نشيدها وبناء أصول سكنية وتجارية بجودة عالية بغرض البيع. كما أننا نهدف لزيادة عدد الوحدات المخصصة للبيع أو التأجير وذلك بمشروعاتنا التطويرية القائمة بمشروع شمس الرياض وشمس العروس وفتح مشاريع تطوير جديدة على المدى القصير على أصول الأراضي التي نمتلكها حالياً بما يتناسب مع هدفها الإستراتيجي، أدخلت شركة دار الأركان تطوير مشروع جديد هو مشروع «جمان» بمدينة الدمام على مساحة ٨,٢ مليون متر مربع. وسيتمكن مشروع جمان شركة دار الأركان من تطوير بنية تحتية لمدينة مائية مع مباني سكنية وتجارية للبيع والإيجار وذلك خلال السنوات القادمة.

كما سنواصل بحثنا عن فرص جديدة لتطوير مجتمعات متكاملة في أكثر مدن المملكة كثافة سكانية.

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

لقد وضعنا هدفاً لتطوير قاعدة أصول التأجير على المدى المتوسط للحد من تقلبات الدخل وتحسين الربحية.

لقد زادت محفظة التأجير الحالية لدينا خلال العام ٢٠١٤ بمقدار ٨٨٥ مليون ريال سعودي لتصل إلى ٣,٦ مليار ريال سعودي، ويشمل ذلك أحد أكبر مراكز التسوق التجارية بمدينة الرياض بالإضافة إلى أصول سكنية وتجارية بمدن الرياض ومكة والمدينة المنورة. كما أن الاستحواذ على ١٣٤٩ وحدة سكنية بالرياض والمدينة المنورة كان تماشياً مع استراتيجية تنوع مصادر الدخل وسيتمكن ذلك من خدمة عملائنا المستأجرين من شركات وجهات حكومية بمشروع القصر والتلال. وسوف نستمر في تحسين الاستفادة من مشروعاتنا المتكاملة لتطوير أصول سكنية وتجارية للإيجار بمشروع شمس العروس بجانب مجمع سكني بشمس الرياض، والسعي الجدي لدعم محفظة الأصول بممتلكات تأجيرية إسكانية أو تجارية تلي معايير الاستثمار لدينا.

## استثمارات إستراتيجية أخرى تدعم نموذج أعمال الشركة

تقوم الشركة باستثمارات استراتيجية 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 الشركة في تنوع موارد التمويل وتحسين فرص السداد لدعم نموذج أعمالها وخفض مخاطر السيولة. وستواصل شركة دار الأركان متابعة مزيد من السبل الأخرى للتنوع لدعم التغييرات الإستراتيجية في محيط عملنا التجاري. ومستقبلاً، سوف يتنامى التمويل للأصول المخصصة للتأجير بشكل يتناسب مع إستراتيجيتنا لتنوع مصادر الدخل مما ينتج عنه استحقاق طويل الأجل للقروض وتكلفة تمويل أقل.





تعود علاقة شركة دار الأركان بسوق الصكوك الإسلامية إلى العام ٢٠٠٧م والشركة ملتزمة بالمحافظة على هذه العلاقة وتطويرها مستقبلاً. يشمل ذلك التعامل مع أسواق الصكوك المحلية بغرض التنوع. وتسعى شركة دار الأركان للإستمرار في انتهاج خطط محافظة وتحسين المستويات الحالية. خلال العام منحت مؤسسة موديز للتصنيف الائتماني درجة Ba3 لشركة دار الأركان بفضل وضعها القوي ضمن القطاع العقاري بالمملكة وإدارتها الجيدة للسيولة والإدارة المالية المحافظة.

تتمتع دار الأركان حالياً بالتصنيف B+ من ستاندر أند بورز والتصنيف AA3 و P1 من وكالة رام.

وتلتزم الإدارة بالمحافظة على علاقات طيبة مع وكالات التصنيف الائتماني وتتخذ كل الخطوات اللازمة لدفع الأداء لمزيد من آفاق أرحب.

## ٦ تطوير العقارات السكنية والتجارية

١.٦ الأولى على قائمة فوربس الشرق الأوسط لشركات القطاع العقاري لأفضل ٥٠٠ شركة بالدول العربية للعام

٢٠١٤م

حلت شركة دار الأركان للتطوير العقاري في المرتبة الأولى في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية وفي المركز الخامس في العالم العربي في نفس القطاع ضمن قائمة تضم أفضل خمسمائة شركة بالوطن العربي ضمن التصنيف الذي صدر مؤخراً عن مجلة فوربس الشرق الأوسط لأقوى الشركات بالوطن العربي.

وقد استندت قائمة فوربس إلى معايير دقيقة في دراستها التحليلية لأكثر من ٥٠٠ شركة عربية مدرجة ببورصات ١١ دولة عربية، مع التركيز على المعلومات المالية المفصّل عنها في العام ٢٠١٣م وقد تم جمعها من البورصات المنتشرة في جميع أنحاء المنطقة العربية. وقد اختيرت الشركات التي بالقائمة على الأسس التالية: إجمالي الإيرادات، صافي الأرباح، إجمالي الأصول، القيمة السوقية، بالإضافة إلى استخدام الأداء المالي من العام ٢٠١٢م كنقطة مرجعية.

## ٢.٦ مشروع جمان



يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. حيث يتم استصلاح ٨,٢ مليون متر مربع من الأراضي المغمورة في مياه الخليج بناءً على اتفاقية أبرمت بتاريخ ١٤٣٥/٦/٢٢هـ، الموافق (٢٠١٤/٤/٢٢م) مع الملاك. وبموجب هذه الاتفاقية تلعب شركة دار الأركان دور مدير التطوير للمشروع وحصلت على حصة نسبتها ١٨٪ من الأرض. المشروع عبارة عن مخطط لمجتمع متكامل متعدد الاستخدامات منها ٣,٣٨٥,٧٧٠ متر مربع للاستخدام السكني، ٢٥١,٩٣٠ متر مربع للفندقة، ١١٤,٤٠٠ متر مربع للاستخدامات المختلطة (تجاري وسكني)، ٦٥٦,٨٧٠ متر مربع لتشديد مركز تجاري (مول) و ٦٦٦,٣٣٠ متر مربع للاستخدامات المكتبية والطبية والتعليمية وغيرها.

خلال العام ٢٠١٤م أجريت دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية. وقد تم تطوير المخطط الرئيسي على المستوى قبل النهائي وتضمن عدة خيارات. كما أجريت دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية لكل العناصر لتصويب الإستراتيجية. كما أجريت دراسات ميدانية أخرى، ولكنها واجهت بعض الصعوبات الخاصة بالحصول على الموافقات اللازمة لتلك الأعمال. وتتواصل المتابعات عن قرب للحصول على الموافقة اللازمة. هذا، وقد جرت مخاطبة العديد من الجهات الحكومية مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة الدمام لتعريفهم بالمشروع والحصول على آرائهم وتوجيهاتهم. وقد تم تعيين مكتب استشاري لعمل التصميمات ذو خبرة عميقة في مثل هذه المشروعات بمشاركة العديد من الشركات اللامعة.





تقوم دار الأركان بتطوير مشروع شمس الرياض والذي يقع في الشمال الغربي لمدينة الرياض في حي الدرعية الذي يعتبر ثاني مشروعات المجتمعات المتكاملة للشركة ويمثل أحد أكبر مشروعات التطوير السكني بالمملكة من حيث الحجم، حيث يمتد المشروع 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 الأرض الذي يمنح المشروع إطلالة خلابة على وادي حنيفة والساحات الفسيحة والمسطحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف المناشط الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة الأخرى. وسوف يتم تزويد المشروع بنظام خدمات رقمية متعددة مما يجعله مجمعا إسكانيا «ذكيا».

خلال العام ٢٠١٤م تم التفاوض مع وزارة الخارجية لإقامة «قرية دبلوماسية» داخل مجمع شمس الرياض. كما أجريت دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية بناءً على مسح لجميع موظفي وزارة الخارجية. وعلى أساس نتائج تلك الدراسة تم تعديل مزيج المنتج وإعادة التصميم.

كما استكملت دراسة أخرى في العام ٢٠١٤م لتشييد مجمع مغلق يستهدف تجمعات الأجانب. وقد تم إعداد مجموعة من التصميمات وتم تعديل المخطط الرئيسي بناءً عليه. وقد أبرمت اتفاقية مساهمة تضامنية مع دار البيان للتطوير العقاري بلغ نصيب دار الأركان فيها ٨٧٪. وتجري الآن عمليات التصميم والبناء لهذا العنصر.

خلال العام ٢٠١٤م كان الاهتمام منصبا على «المركز الحضري لشمس الرياض» الذي يعد البوابة الشمالية الغربية لعاصمة المملكة، مستفيدين من خطط الهيئة العليا لتطوير مدينة

الرياض لإقامة مراكز حضرية بديلة على أطراف المدينة. وقد تم خلال العام ٢٠١٤م تطوير إستراتيجية لهذا العنصر بمشروع شمس الرياض وإجراء دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية لتحديد الاتجاه. كما تم عمل المزيد من التعديلات على تصميم هذا العنصر ليضم أبنية للضيافة والرعاية الصحية ومزيج من الأبنية السكنية والتجارية، ومركز مؤتمرات، وبرج أيقوني، ومركز إعلامي. وتجري المفاوضات مع مستأجري المركز التجاري والمستثمرون للتأكد من جدوى المشروع.

بنهاية العام ٢٠١٤م استكملت ٤٧٪ من إنشاءات البنية التحتية. وتشمل أعمال البنية التحتية التي أنجزت: أعمال التسوية، تطوير واجهة ومدخل المشروع، تشييد جسر يمر عبر الوادي يربط بين المنطقتين السكنية والتجارية. كما تم تشييد محطتين كهربائيتين (رقم ٨١٠٥ و ٨١٠٧) وتم فحصهما وتسليمهما للشركة السعودية للكهرباء. بالإضافة إلى تمديد كوابل كهربائية للضغط العالي ١٣٢ كيلو فولت. بالنسبة لخدمات المياه، فقد تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، والتي باشرت خلال العام ٢٠١١م بتمديد شبكة المياه وبناء الخزان الإستراتيجي الرئيسي للمنطقة.

خلال العامين ٢٠١٢م و ٢٠١٣م تم بيع ٢,٦ مليون متر مربع من أرض المشروع لشركة سابك وآخرين. وقد شرع هذا المطور من الباطن في أعمال البناء خلال العام ٢٠١٤م. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:



مشروع شمس الرياض*	
الرقم	البيان
٢,٤ مليون متر مربع	المساحة الإجمالية المتبقية بالمشروع
١,١٦٠ وحدة	وحدات سكنية مخصصة للتأجير
٣٢٥ وحدة	وحدات سكنية مخصصة للبيع
٤٨٩,٠٠٠ ألف متر مربع	مساحة أرض تجارية للبيع
٤٧٪	*نسبة اكتمال البنية التحتية*

\* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية \* لا تشمل تكلفة الأرض



## 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 كليومترات ويضم خمسة مسارات، ثلاثة مسارات رئيسية ومساران للخدمة)، وتم تدشين الطريق فعلياً في عام ٢٠١١م. 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، وزيادة مساحة البناء بنسبة ١٠٠٪، الطلب على العقارات بمنطقة المشروع مما ساهم بنمو القيمة أيضاً. وعملت 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.

خلال الأعوام ٢٠١٢م و ٢٠١٣م، قامت الشركة ببيع قطع أراضي سكنية مطورة بالمشروع، وخلال العام ٢٠١٤م استمرت مبيعات الأراضي المطورة بالمشروع حيث تم بيع حوالي ٣٣٨,٤٠٨ متر مربع تم بيعها لصغار المطورين وبعض الوسطاء. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:



مشروع شمس العروس*	
الرقم	البيان
٩٨٣ ألف متر مربع	المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع
٧٧٠ ألف متر مربع	وحدات 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





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، حيث تم تطوير كامل المخطط كقطع أراضي مطورة، وبناء ٤٩٩ فيلا. تم بيع مساحات كبيرة من الأراضي المطورة. وخلال العام ٢٠١٤م، تم بيع أراضي مطورة مساحتها ١٠,٠٨٢ متر مربع لمشتريين أفراد. وتعمل الشركة حالياً على تخطيط وتصميم منتج عقاري إضافي لمجمع التلال سيتم الاحتفاظ به لأغراض التأجير.

مشروع التلال*	
الرقم	البيان
٤٣٨,٨٢٤ متر مربع	المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع
٤٣٩ ألف متر مربع	مساحة الأراضي السكنية المخطط بيعها
٤٩٩ فيلا	عدد الفلل المبنية بالمشروع
٨٧ ألف متر مربع	المساحات السكنية المحددة للتأجير
٢٧٠ فيلا	عدد الفلل المحتفظ بها للتأجير
٤,٤ ألف متر مربع	مساحة بناء تجارية مخطط بناءها والاحتفاظ بها لأغراض التأجير
١٠٠٪	*نسبة اكتمال البنية التحتية*

\* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية



دار الأركان للتطوير العقاري



## 7.6 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 ١٤٢٩هـ، نظراً لما تتمتع به الشركة من خبرة فنية و سجل حافل. وتم تأسيس شركة خزام العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقرها الرئيس مدينة جدة، ومسجلة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٩٣٩٠٩ بتاريخ ٢٥/١٠/١٤٣٠هـ، برأس مال قدره (٥٤٠,٢٨٧,٢٨٠) ريال، تمتلك فيه شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (٤٩٪) قدمت كحصّة عينية أرض بمساحة (٢م٢٥٢,٠٤٠,٤٥) قيّمت بقيمة قدرها (٢٦٤,٧٤٠,٧٧٠) ريال، مقابل (٥١٪) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري تمثل قيمة قدرها (٢٧٥,٥٤٦,٥١٠) 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 توجت 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:

١. إعداد مخطط عام للمشروع حظي بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والقرار الصادر رقم ١٣٠٦٩ في ٠٣/٠٩/١٤٣١هـ، 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.

٢. الانتهاء من إعداد جميع صحائف نزع ملكيات العقارات.
  ٣. الانتهاء من تقييم العقارات المزمع نزعها واعتماد كشوفات التقييم من الجهات ذات العلاقة.
  ٤. الانتهاء من عمل مسح اجتماعي واقتصادي، قام به مكتب متخصص، لملاك عقارات منطقة المشروع بهدف تحديد خصائص السكان الاقتصادية والاجتماعية ووضع دراسة متكاملة للتعامل مع آلية انتقالهم.
  ٥. الانتهاء 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

### ١.٧ نظرة عامة

يمثل العام ٢٠١٤ م عاماً آخر من التقدم نحو إستراتيجية تطوير وسائل الدخل المتكرر. وفي نهاية العام بلغت إيرادات الدخل من الأصول المؤجرة ١٢٥ مليون ريال أي ما يمثل نسبة ٤,١٪ من الدخل الكلي للشركة.

كما شهدت قيمة نتائج الأصول التي تديرها الشركة نمواً بعد ضم أصول مشروع القصر والتلال في الربع الأول من العام ٢٠١٤ م والبالغة قيمتها ٨٨٥ مليون ريال.

إن إدارة المجتمعات على نطاق واسع وتوفير الجودة وخدمات القيمة مقابل المال هي واحدة من العناصر الأساسية في تحديد المواقع وإدارة الممتلكات، وتقديم خدمات ذات جودة وقيمة مالية عالية يعتبر واحداً من العناصر وخدمات التأجير لزيادة حصتها بسوق العقارات السكنية المتنامية بالمملكة.

أحد العوامل للنمو في تلك الخدمات هو زيادة التركيز على قطاعات الشركات والحكومة. ومن خلال هذه القطاعات فإن هناك طلب كبير لتأجير عقارات حديثة ذات جودة عالية وبمواقع ملائمة. وهذا يتناسب مع إستراتيجية الشركة المستمرة لتطوير وإدارة المجمعات السكنية في جميع أنحاء المملكة.

ولقد تطورت خلال هذا العام أعمال الإدارة. حيث تم تطبيق إجراءات جديدة للإبلاغ وتقارير لإدارة الأداء بإدارة الأصول، وأدخلت عمليات جديدة لمراجعة





عمليات التأجير وتسليم الممتلكات وإجراءات المسح والاستطلاع لحالة الأصول. كل ذلك يهدف لتبسيط عمليات إدارة وتأجير الممتلكات وزيادة الإنتاجية وتحسين كفاءة الخدمة.

ومن ناحية أخرى، فقد تم زيادة تعزيز جودة وكفاءة الخدمة عن طريق هيكلية الإدارة لتحقيق المهام الرئيسية الثلاث: إدارة العقارات وإدارة التأجير وإدارة المرافق جنباً إلى جنب مع مؤشرات الأداء الزمنية المناسبة لكل وظيفة.

## ٢.٧ الأحداث الرئيسية في إدارة الأملاك والتأجير

### ١.٢.٧ الاستحواذ على الأصول

بفضل الطلب المتزايد من المؤسسات الحكومية لتوفير السكن لموظفيها بمدينة الرياض والمدينة المنورة، وضعت شركة دار الأركان خطة استثمارية إستراتيجية بالاستحواذ على ما قيمته ٨٨٥ مليون ريال من الأصول المخصصة للتأجير. ويتألف ما استحوذت عليه الشركة من ١٠٧١ شقة و ١١ فيلا بمشروع مجمع القصر، وإضافة إلى ٢٦٧ فيلا بمجمع التلال.

هذا الاستحواذ يمكن شركة دار الأركان من السيطرة على مجمعات سكنية أكبر بموقع واحد، كما أن ذلك سيمكن الشركة من تحقيق وفورات لتقديم خدماتها، كما سيمكنها الحجم من امتلاك محفظة تتمتع بمزيج من العناصر الاستثمارية من تحقيق أفضل لإستراتيجيتها القائمة على التأجير بين الأعمال إلى قطاعات كبرى وعلى نطاق واسع.





٢.٢.٧ اتفاقيات التأجير الرئيسية التي أبرمتها الشركة خلال ٢٠١٤م.

١.٢.٢.٧ مجمع المصيف



لقد تم الانتهاء من إعادة تجديد المجمع الذي يتألف من ٢٦ فيلا والواقع في شمال مدينة الرياض وذلك في أبريل ٢٠١٤م. وبعد فترة وجيزة تم تأجير المجمع بالكامل إلى شركة «نسما» بموجب عقد تأجير مدته ثلاث سنوات.

إن سرعة تأجير المجمع مرة أخرى يعكس ارتفاع الطلب على العقارات ذات الجودة العالية لقطاعات كبرى.



دار الأركان للتطوير العقاري



لقد تم توقيع عدد من عقود الإيجار بمجمع القصر خلال العام ٢٠١٤م مع جهات حكومية وشركات كبرى هامة. ومما يسر ملاحظة أن العديد من تلك العقود كانت لمستأجرين حاليين قاموا بتمديد بقائهم بمجمع القصر. وقد اشتملت تلك العقود على ٩٨ شقة إضافية لفندق ريتز كارلتون لإسكان منسوبهم، و٥٠٦ شقة إضافية تم تأجيرها لوزارة الخارجية، و٢٥ شقة تم تأجيرها لمستشفى الحمادي، و٦٥ مكتب و٧ محلات تم تأجيرها لأمانة منطقة الرياض.





## ٣.٢.٢.٧ القصر مول



في شهر يونيو وقع الاختيار على القصر مول لإقامة حفل الافتتاح الرسمي لمهرجان الرياض للتسوق والترفيه في نسخته العاشرة برعاية وتشريف من صاحب السمو الملكي الأمير تركي بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود أمير منطقة الرياض حيث كان حدثاً رائعاً استقطب الآلاف من الزوار مما زاد الوعي وكذلك شعبية المول. كما شهد العام ٢٠١٤ أيضاً توسعاً في النشاط التجاري، حيث أبرمت العديد من اتفاقيات التأجير مع أطراف تمتلك مجموعة من العلامات التجارية المعروفة مثل ستاربوكس، باسكن روبنز، هيرفي، بلو إيدج، ماما روتي والدهام للساعات ... وآخرين.



## ٤.٢.٢.٧ التلال

يمثل مجمع التلال موقعاً آخرأ شهد تزايداً في الطلب على وحداته من قبل قطاع الشركات الكبرى والجهات الحكومية. ففي أواخر عام ٢٠١٤ م تم الاتفاق مع الشؤون الصحية بالحرس الوطني لاستئجار ٨٢ فيلا لاسكان موظفيهم واستخدامات مرافقهم.

## ٣.٧ المساحة المؤجرة تحت إدارة الشركة

يمكن الحكم على حجم ونطاق خدمة إدارة الممتلكات من خلال الجدول التالي الذي يحتوي على محفظة التأجير حسب نوع العقار وموقعه. وقد نمت الأصول المؤجرة تحت إدارة الشركة إلى ٧٢٦,٧١٦ متر مربع بنهاية عام ٢٠١٤ م.

المشروع	المساحة المؤجرة (بالمتر المربع)	سكني	تجاري	مكاتب
مجمع القصر	٥١٢,٥٠٤	٢,٤٤٧ شقة و ١٠٢ فيلا	٣٤٨ معرض	٦٥
القصر مول	٧٨,٤٩٦		٣٥٠ محل ومتجر و منفذ بيع	
أبراج العزيفية	٤٠,٧٤٦	٢٧٦ شقة	٦ معارض	
مجمع المصيف المغلق	٦,٨٣٨	٢٦ فيلا		
التلال	٨٧,٠٢٥	٢٧٩ فيلا		
مبنى طريق الملك فهد	١,١٠٧			مكاتب مبنى واحد
المساحة الكلية	٧٢٦,٧١٦			

## ٤.٧ وصف لمحفظة أصول التأجير

### ١.٤.٧ مجمع القصر



يعتبر مشروع القصر أول مخطط شامل لشركة دار الأركان بالمملكة. يقع المشروع بحي السويدي بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث والرحب الذي يبرهن على ملائحته للأسر ذات الدخل المتوسط والجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. كما أن موقعه المحاذي لطريق الملك فهد يوفر سهولة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية.

يتكون الميزج التأجيري من ٣,٠٠٠ وحدة (٢,٤٤٧ شقة، و١٠٢ فيلا، و٣٤٨ معرضاً، و٦٥ مكتباً)؛ يمثل مجمع القصر نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالمملكة. تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب والحدائق والمتنزهات والمدارس والمحلات التجارية. كما يجري حالياً إضافة استثمارات كبيرة أخرى في المدارس والمكاتب الإدارية الحكومية مما يزيد من جاذبية المجمع كمكان للعيش والعمل.

خلال العام ٢٠١٤ م شهد مجمع القصر طلباً متزايداً من الشركات والقطاعات الحكومية، ولا يزال يتلقى أعداد كبيرة من طلبات أو استفسارات التأجير. تضم قائمة المستأجرين الحاليين بمجمع القصر كلاً من: وزارة الخارجية، المستشفى العسكري بالرياض، فندق ريتز كارلتون (سكن الموظفين)، شركة بودل للشقق المفروشة، مستشفى الحمادي.





يوفر القصر مول بحلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض، بمساحة إجمالية قدرها ٢٥٠,٠٠٠ متراً مربعاً تضم ٣٥٠ من المحلات التجارية والترفيه العائلي والمطاعم والمقاهي، حيث يقدم المول للزوار بيئة حديثة رحبه والتي توفر مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي.

كما أن المتاجر ومحلات بيع الأطعمة ومراكز الترفيه بالقصر مول تضم العديد من العلامات التجارية الشهيرة مثل: كوتون، الحميضي، إيتام، إتش أند إم، موزركير، سواتش، بوتس، فيجن اكسبريس، فوت لوكر، إيفانس، نكست، مانجو، سويت بلانكو، ماك، بلو إيدج، ناومي، سبورتسون، سيتي ماكس، ريد تاغ، إي ماكس، ليندكس، كارولينا بوكس، سيورتنس ساك، كول هان، كوش، شو اكسبريس، صن ساند أند سيورت ... وآخرين.

وطوال العام ٢٠١٤م واصل المول التركيز على توفير تجربة فريدة للمتسوقين المحليين والأسر الشابة، بجانب تقديم فعاليات وأنشطة ترفيهية تجذب العائلات من مختلف أنحاء مدينة الرياض.

استضاف القصر مول سلسلة من فعاليات التوعية الاجتماعية والصحية بما في ذلك فعاليات في الحماية الذكية، واليوم العالمي للإعاقة، وصحة الفم والتوعية بأضرار المخدرات. وتمثل هذه الفعاليات جزءاً من مساهمة المول المستمرة لصحة المجتمع ورفاهيته.

## أبراج العزيزية ٣.٤.٧



يقع مشروع أبراج العزيزية بمدينة مكة المكرمة في قلب حي العزيزية على شارع الأمير سلطان، يبعد المشروع ٥,٥ كيلومتر فقط عن الحرم المكي و ٣ كيلومترات عن مشعر في منى. يضم المشروع ٧ أبراج منها ٣ أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان ويحوي كلاً منها ١٢ طابقاً سكنياً، و ٤ أبراج خلفية يحوي كل واحد منها ١١ طابقاً سكنياً. تشغل أبراج العزيزية مساحة تبلغ ٧٦,٤٨٦ متراً مربعاً والتي تتضمن ٢٧٦ شقة بمساحة سكنية صافية قدرها ٣٨,٤٧٥ متراً مربعاً وستة معارض بمساحة إجمالية قدرها ٤,٨١٨ متراً مربعاً. وهذه الأبراج مؤجرة لمدينة الملك عبد الله الطبية.



التقرير السنوي 2014



## ٤.٤.٧ مجمع فلل المصيف



يمثل مجمع المصيف السكني المغلق استثماراً آخر لشركة دار الأركان في توفير بيئات سكنية متميزة وعالية الجودة تستهدف قطاع المؤسسات. يقع هذا المجمع السكني المغلق بحي المصيف شمال مدينة الرياض ويتكون من ٢٦ فيلا دبلكس مخصصة للسكن محاطة بمساحات خضراء وملاعب للأطفال بالإضافة إلى المسبح. في العام ٢٠١٤م تم تأجير مجمع المصيف بالكامل لشركة نسما.



## ٥.٤.٧ مجمع فلل التلال



يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وداخل حدود منطقة الحرم النبوي. والتلال هو مشروع تطوير حضري شامل على مساحة ٢,٢ مليون متر مربع من الأرض ويضم ٤٩٩ فيلا، وأراضي مخصصة لإقامة المدارس والمساجد والمتنزهات، ومع قطع أراضي مطورة للبيع بالجزء المتبقي من أرض المشروع. وتضم محافظة التأجير ٢٧٩ فيلا والتي تم استهدافها من قبل المستأجرين الأفراد. وخلال العام ٢٠١٤م تم توجيه الجهود للتأجير بشكل أكبر للمؤسسات والجهات الحكومية، والتي تزداد أهمية كلاهما بمنطقة المدينة المنورة. كما يجري التخطيط لادخال مزيد من التحسينات للأماكن العامة والشوارع.



التطوير  
العقاري



## التقرير السنوي 2014

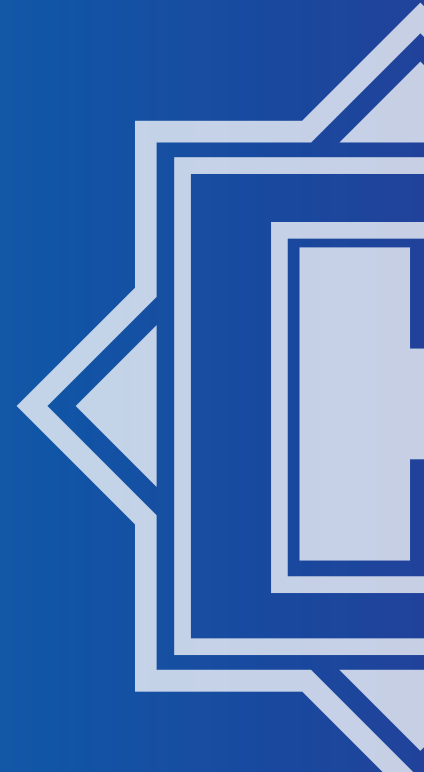
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



## القوائم المالية



التقرير السنوي 2014  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



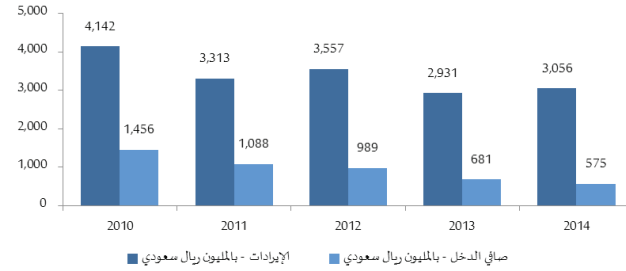
## ٨ القوائم المالية

### ١.٨ قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٤م

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

٢.١٠	٢.١١	٢.١٢	٢.١٣	٢.١٤	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
٤,١٤١,٩٨١	٣,٣١٢,٥١٠	٣,٥٥٧,٠٧٢	٢,٩٣١,١٦٨	٣,٠٥٦,٠٦٠	إيرادات العمليات
(٢,٣٧٧,٧٢٤)	(١,٩٤٣,٤٩٧)	(٢,١٦٣,٣٦٦)	(١,٧٧٨,٠٩٧)	(١,٧٥٦,٨٠٥)	تكلفة المبيعات
١,٧٦٤,٢٥٧	١,٣٦٩,٠١٣	١,٣٩٣,٧٠٦	١,١٥٣,٠٧١	١,٢٩٩,٢٥٥	مجموع الربح
(١٤٦,٥٩٩)	(١١٨,٥٩٤)	(٢٠٩,٢٧٩)	(١٨٢,٦٩٢)	(٢٧٩,٣٤١)	مصاريف الأعمال الرئيسية
١,٦١٧,٦٥٨	١,٢٥٠,٤١٩	١,١٨٤,٤٢٧	٩٧٠,٣٧٩	١,٠١٩,٩١٤	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
(٢١٤,٣١١)	(٢١٢,٨٠٩)	(٢٦٤,٠٨٦)	(٣١٣,٩٥٩)	(٤٩٣,٢٩٤)	مصاريف تمويل
٧٩,٣٦٤	٩٩,٦٩٩	٩٣,٦٢٦	٤٢,٥٧٠	٦٢,٨٩٥	الإيرادات الأخرى
١,٤٨٢,٧١١	١,١٣٧,٣٠٩	١,٠١٣,٩٦٧	٦٩٨,٩٩٠	٥٨٩,٥١٥	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
(٢٧,٠٠٠)	(٤٩,٣٧٤)	(٢٥,٤٣٠)	(١٧,٥٢٨)	(١٤,٨٢٠)	مخصص الزكاة التقديري
١,٤٥٥,٧١١	١,٠٨٧,٩٣٥	٩٨٨,٥٣٧	٦٨١,٤٦٢	٥٧٤,٦٩٥	صافي دخل السنة
١,٣٥	١,٠١	٠,٩٢	٠,٦٣	٠,٥٣	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (م.إ - م.إ.ع)



## ٢.٨ قائمة المركز المالي للسنوات المالية من م.إ.ع إلى م.إ.ع

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.

م.إ.ع	م.إ.ع	م.إ.ع	م.إ.ع	م.إ.ع	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
<b>الأصول</b>					
٣,٨٦٨,٨١٥	٦,٤١١,٤٥٨	٣,٥٥٢,٤٧٨	٥,٠٩٩,٤١٢	٥,٦٦٨,٩٥٩	الأصول المتداولة
١٩,٣٨٩,٠٢٠	١٧,٦٠٦,٦٩٧	١٨,٣٥٠,١٣٧	١٩,٠٢٣,٥٥٠	٢٠,٦٤٢,٣٠٨	الأصول غير المتداولة
٩١,٠٢٦	٨٢,٦٠٤	٧٧,٦٧٤	٧٤,٣٧٠	٧١,٢٧٩	صافي الأصول الثابتة
٢٣,٣٤٨,٨٦١	٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	مجموع الأصول
<b>الخصوم</b>					
٢,١٥٧,٥٥٨	٥,٧٤١,٢٨٢	٢,٣٦٢,٩٩٦	٢,٠٢٧,٨٩٤	٣,٣٣٧,٩٢٢	الخصوم المتداولة
٦,٦٩١,٦٧٥	٢,٧٧١,٩١٤	٣,٣٠٥,٩٣٤	٥,١٧٦,٦١٧	٥,٤٧٧,١٠٨	الخصوم غير المتداولة
٨,٨٤٩,٢٣٣	٨,٥١٣,١٩٦	٥,٦٦٨,٩٣٠	٧,٢٠٤,٥١١	٨,٨١٥,٠٣٠	مجموع الخصوم

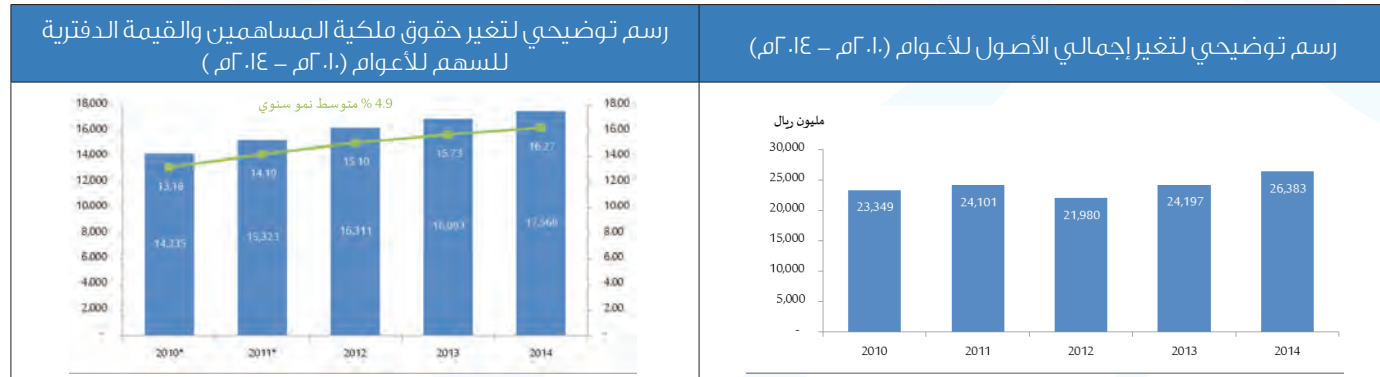




قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٤م (تتمة)					
٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
حقوق المساهمين					
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال
٦٠٧,٧٦٨	٧١٦,٧٦٨	٨١٦,٧٦٨	٨٨٤,٩١٤	٩٤٢,٣٨٤	الإحتياطي النظامي
٢,٨٢٧,١١٩	٣,٨٠٦,٠٥٤	٤,٦٩٤,٥٩١	٥,٣٠٧,٩٠٧	٥,٨٢٥,١٣٢	أرباح مبقاة
١٤,٢٣٤,٨٨٧	١٥,٣٢٢,٨٢٢	١٦,٣١١,٣٥٩	١٦,٩٩٢,٨٢١	١٧,٥٦٧,٥١٦	مجموع حقوق المساهمين*
٢٣,٣٤٨,٨٦١	٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	مجموع الخصوم و حقوق لمساهمين
١٣,١٨	١٤,١٩	١٥,١٠	١٥,٧٣	١٦,٢٧	قيمة السهم الدفترية**

\* مجموع حقوق المساهمين، لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة لدار الأركان خلال الأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢ 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 الا بعد أن حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وأنها تفيد وتحفظ حقوق مساهمها. علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدى كتابة العدل أو لأسباب تجارية.



علماً بأن السنوات ٢٠١٠م و ٢٠١١م لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للشركة بمقدار ٢٦٥ مليون ريال.

### ٣.٨ النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية ٢٠١٣م، ٢٠١٤م.

البيان (بالآلاف الريالات) (السعودية)	٢٠١٤	٢٠١٣	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٩٣١,١٦٨	١٢٤,٨٩٢	٤,٢٦%
تكلفة الإيرادات	١,٧٥٦,٨٠٥	١,٧٧٨,٠٩٧	(٢١,٢٩٢)	(١,٢٠%)
مجموع الربح	١,٢٩٩,٢٥٥	١,١٥٣,٠٧١	١٤٦,١٨٤	١٢,٦٨%
مصاريف الأعمال الرئيسية	٢٧٩,٣٤١	١٨٢,٦٩٢	٩٦,٦٤٩	٥٢,٩٠%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	١,٠١٩,٩١٤	٩٧٠,٣٧٩	٤٩,٥٣٥	٥,١٠%
مصاريف تمويل	٤٩٣,٢٩٤	٣١٣,٩٥٩	١٧٩,٣٣٥	٥٧,١٢%
إيرادات أخرى	٦٢,٨٩٥	٤٢,٥٧٠	٢٠,٣٢٥	٤٧,٧٤%
صافي الدخل قبل الزكاة	٥٨٩,٥١٥	٦٩٨,٩٩٠	(١٠٩,٤٧٥)	(١٥,٨٧%)
مخصص الزكاة	١٤,٨٢٠	١٧,٥٢٨	(٢,٧٠٨)	(١٥,٤٥%)
صافي الدخل السنوي	٥٧٤,٦٩٥	٦٨١,٤٦٢	(١٠٦,٧٦٧)	(١٥,٦٧%)
ربح السهم	٠,٥٣%	٠,٦٣%	(٠,١٠%)	(١٥,٨٧%)



### ١.٣.٨ الإيرادات

بلغت الإيرادات ٣,٠٥٦ مليون ريال سعودي للعام ٢٠١٤م، مقارنة بما قيمته ٢,٩٣١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٣م، بنسبة ارتفاع قدرها ٤,٣%. ويعود الارتفاع بالإيرادات إلى ارتفاع مبيعات العقارات وإيرادات التأجير و مبيعات الوحدات السكنية.

وارتفعت إيرادات التأجير بمعدل ١٥% لتبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٤م، مقابل مبلغ ١٠٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، نظراً للاستحواذ





على أصول تأجير جديدة وبعضها كان مؤجراً وكذلك نمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير في منطقتي الرياض ومكة المكرمة.

كما بلغت إيرادات مبيعات الوحدات السكنية لعام ٢٠١٤م ما مقداره ٨ مليون ريال سعودي، مقابل ٠,٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٣م. ويعزى هذا الارتفاع إلى بيع عدد الوحدات المتبقية خلال عام ٢٠١٤م.

وبلغت إيرادات مبيعات الأراضي ٢,٩٢٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م مقارنة بما قيمته ٢,٨٢٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، أي بارتفاع قدره ٣,٦٪. ويعود الارتفاع إلى ارتفاع متوسط سعر الأراضي التي تم بيعها خلال عام ٢٠١٤م. وبلغت مساحة الأراضي المباعة خلال العام ٢٠١٤م ٣,٢٣ مليون متر مربع، بانخفاض قدره حوالي ١,٩ مليون متر مربع عن عام ٢٠١٣م التي بلغت ١٦٥ 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.

### ٢.٣.٨ تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ١,٧٥٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م، أي بنسبة ٥٧,٥٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ١,٧٧٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٣م، أي بنسبة ٦٠,٧٪ من إجمالي الإيرادات، ويعزى الانخفاض الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى ارتفاع الربح الإجمالي الناتج من مبيعات العقارات خلال العام ٢٠١٤م مقارنة بعام ٢٠١٣م.

### ٣.٣.٨ مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة ٢٣٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م، بينما بلغت في ٢٠١٣م ما قيمته ١٥١ مليون ريال سعودي، بنسبة ارتفاع قدره ٥٧٪، ويعود الارتفاع إلى زيادة تكاليف الرواتب والاستشارات.

### ٤.٣.٨ مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل ٤٩٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م، مقابل ٣١٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣م، بزيادة قدرها ١٧٩ مليون ريال، وتعود الزيادة لارتفاع التمويل وانخفاض تكاليف التمويل المرسمة.



### ٥.٣.٨ صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى خلال عام ٢٠١٤ م ٦٣ مليون ريال، مقارنة بـ ٤٣ مليون ريال في عام ٢٠١٣ م. تعود الزيادة بمقدار ٢٠ مليون ريال إلى ارتفاع حصة الأرباح الناتجة من استثمارات في شركات زميلة بالإضافة إلى ارتفاع دخل الودائع الإسلامية.

### ٦.٣.٨ صافي الدخل

بلغ صافي الدخل ٥٧٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٤ م، مقابل ٦٨١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٣ م، وبلغ ربح السهم ٠,٥٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٤ م مقابل ٠,٦٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٣ م. إجمالاً لما سبق يعود انخفاض صافي الدخل خلال عام ٢٠١٤ م مقارنة بعام ٢٠١٣ م إلى ارتفاع مصاريف التشغيل وأعباء التمويل والذي قوبل جزئياً بـ (١) ارتفاع في مبيعات العقارات وهامش الربح الإجمالي منها والذي يعود لمزيج العقارات المباعة (٢) ارتفاع إيرادات التأجير (٣) انخفاض مخصص الزكاة (٤) ارتفاع الإيرادات الأخرى الغير تشغيلية الناتجة من ارتفاع عائد المرابحات وحصة الأرباح من الشركات الزميلة.

### ٤.٨ السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغت قيمة النقدية وما يعادلها في نهاية العام ٢٠١٤ م ٢,٣١٠ مليون ريال سعودي مقابل مبلغ وقدره ٢,٢٧٩ مليون ريال سعودي بنهاية العام ٢٠١٣ م.

### ١.٤.٨ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية ٢٠١٤ م و ٢٠١٣ م.

٢.١٣	٢.١٤	البيان (بملايين الريالات السعودية)
١,٠٠٥	٣٣٣	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
(٧٥١)	(١,٩٦٦)	التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
١,٤٩٠	١,٦٦٤	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية ٣٣٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤ م مقارنة بما قيمته ١,٠٠٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٣ م، وهذا التغير السالب يعزى إلى ارتفاع حساب الذمم المدينة، والدفعات المقدمة لشراء أراضي، وبعض التغيرات الأخرى في رأس المال العامل خلال عام ٢٠١٤ م.





أدى الاستثمار في مشاريع قيد الإنشاء وعقارات إلى صافي تدفق نقدي سالب من الأنشطة الاستثمارية بمبلغ وقدره ١,٩٦٦ مليون ريال سعودي في ٢٠١٤ م. صافي التدفق النقدي الموجب من الأنشطة التمويلية بمبلغ وقدره ١,٦٦٤ مليون ريال سعودي نتج في معظمه عن إصدار الشركة لصكوك إسلامية جديدة بمقدار ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي. باستثناء الودائع الإسلامية قصيرة الأجل والبالغة ١,١٧٥ مليون ريال والتي تعتبر نقدا مودع لدى البنوك.

#### ٢.٤.٨ نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة واستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي والاستحواذ على استثمارات عقارات استثمارية مدرة للدخل. بلغت نفقات المشاريع والاستثمارات خلال عام ٢٠١٤ م ما قيمته ٣,٦٧٠ مليون ريال سعودي. ربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. و عليه فإن احتياجات نفقات مشاريع الشركة والاستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

### 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، والاحتياجات 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.
- تجنب ١٠٪ من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي.
- يوزع الباقي على المساهمين على أن لا يقل عن (٥٪) من رأس المال المدفوع.

## 1. البرنامج التمويلي

### 1.1. استراتيجية التمويل

لم تزل دار الأركان ملتزمة في إستراتيجيتها التمويلية بالسير على نهج رؤيتها منذ العام ٢٠٠٧، حيث تركز الشركة بشكل رئيسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية في مشروعاتها والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاقية ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. وتواصل الشركة سعيها لتنوع مصادرها التمويلية كي لا تعتمد بشكل كامل على المصارف المحلية وأسواق رأس المال. فقد نفذت الشركة بنجاح إستراتيجيتها التمويلية المتمثلة في إصدار سلسلة من الصكوك الإسلامية المحلية والدولية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على مدى السنوات السبع الماضية حيث نجحت الشركة في طرح ست إصدارات صكوك دولية وإصدار واحد لصكوك محلية. كما نجحت الشركة عام ٢٠١٤م في إصدار الدفعة السابعة من الصكوك الإسلامية بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي، كما تمكنت بنجاح من سداد ١٠٠ مليون ريال سعودي متبقية من الإصدار الثالث من الصكوك المحلية البالغ قيمتها ٧٥٠ مليون ريال منها مبلغ ٦٥٠ مليون ريال تم سدادها مبكراً في ديسمبر ٢٠١٣م.

وقد بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من الصكوك ١٢,٨ مليار ريال، منها ٦,٨ مليار ريال تم سدادها بحلول نهاية عام ٢٠١٤م، في حين أن مبلغ ٦ مليار ريال المتبقية تستحق السداد خلال ١-٥ سنوات القادمة. ووفقاً لسياسة التنوع الاقتصادي أنشأت الشركة بنجاح علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية استطاعت من خلالها الحصول على قروض قصيرة ومتوسطة الأجل أغلبها من خلال صيغ المراجعة والإجارة للأغراض العامة للشركة وبلغ مجموع المبلغ المستحق في نهاية عام ٢٠١٤م، مبلغ ١,٩ مليار ريال.

وقد بلغت نسبة تمويل الصكوك طويلة الأجل إلى إجمالي التمويل في نهاية عام ٢٠١٤م ما نسبته ٧٦٪ تقريباً في حين بلغ التمويل قصير ومتوسط الأجل ٢٤٪ وفي المستقبل ستستمر استراتيجية التمويل للتركيز على زيادة تنوع مصادر التمويل بما في ذلك الحصول على تمويل محدد عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ تلك المشروعات مع المصارف المحلية والإقليمية، وكذلك استكشاف أسواق الصكوك الدولية الأخرى. وتقوم الشركة أيضاً ببناء محفظة من العقارات المؤجرة والتي يمكن استغلالها كأصول مدرة للدخل لضمان الحصول على قروض من المؤسسات المالية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن سجل دار الأركان الائتماني المتميز سيستمر في تسهيل الوصول إلى أسواق المال المحلية والدولية لطرح إصدارات من الصكوك الإسلامية.

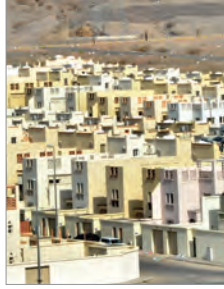
### 1.1.1. المديونية

إن جميع صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً أو دولياً متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمراجعة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها كما في نهاية عام ٢٠١٤م.



## ٢.١.١ زيادة في التمويل بنهاية عام ٢٠١٤م

بجول نهاية عام ٢٠١٤م حصلت الشركة على تمويل صافي بقيمة ١,٧١ مليار ريال. وقد طرحت الشركة إصداراً جديداً من الصكوك في مايو ٢٠١٤م بقيمة ١,٥ مليار ريال، وبمعدل سنوي قدره ٦,٥٪. كما تمكنت الشركة من سداد ١٣٪ (١٠٠ مليون ريال) من جملة الإصدار الثالث للصكوك (إصدار محلي) في ٢٠١٤م والبالغة قيمته ٧٥٠ مليون ريال في موعد سدادها في أبريل ٢٠١٤م دون تأخير؛ كما استطاعت سداد بعضاً من مستحقات تسهيلات المراجعة الثنائية المحلية والبالغة ٣٧٢ مليون ريال.



التسهيلات الإسلامية الثنائية	السداد	رصيد بداية المدة	المدفوع أثناء ٢٠١٤	الإضافات أثناء المدة	رصيد نهاية المدة
المراجعة ١ - مصرف محلي	مسددة بالكامل	٥٠	٥٠	-	-
المراجعة ٢ - مصرف محلي	مسددة بالكامل	٢٩	٢٩	-	-
المراجعة ٣ - مصرف محلي	تسديد ربع سنوي - الربع الأول من ٢٠١٤	٤٠٠	١٣٣	-	٢٦٧
الإجارة ١ - مصرف محلي	سداد دفعة واحدة	٤٦	-	-	٤٦
المراجعة ٤ - مصرف محلي	تسديد ربع سنوي	٦٠	٢٠	-	٤٠
الإجارة ٢ - مصرف محلي	سداد دفعة واحدة	٤٢	-	-	٤٢
المراجعة ٥ - مصارف دولية	تسديد ربع سنوي	٨	٨	-	-
الإجارة ٣ - مصارف دولية	تسديد ربع سنوي	٦٦١	٩٤	٨٦٠	١,٤٢٧
المراجعة ٦ - مصارف بدول مجلس التعاون الخليجي	تسديد ربع سنوي	٩٤	٣٨	-	٥٦
<b>الإجمالي</b>		<b>١,٣٩٠</b>	<b>٣٧٢</b>	<b>٨٦٠</b>	<b>١,٨٧٨</b>

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول ٢٠,١٪ في نهاية عام ٢٠١٤م. كما ارتفع الرصيد النقدي الختامي إلى ٢,٣١٠ مليون ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٤م مقارنة بما قيمته ٢,٢٧٩ ريال سعودي بنهاية عام ٢٠١٣م.



ملخص المبيعات والصكوك				
بملايين الريالات السعودية				تاريخ الاستحقاق
الصكوك	المربحة	الرصيد القائم		
١,٦٨٨	٦٣٦	٢,٣٢٤		٢٠١٥ م
١,١٢٥	٦٤٨	١,٧٧٣		٢٠١٦ م
-	٤٧٦	٤٧٦		٢٠١٧ م
١,٦٨٨	١١٩	١,٨٠٧		٢٠١٨ م
١,٥٠٠	-	١,٥٠٠		٢٠١٩ م
٦,٠٠٠	١,٨٧٨	٧,٨٨٠		الإجمالي



## ٢.١. نظرة عامة على إصدارات الصكوك والسداد في ٢٠١٤م

### ٢.١.١. سداد إصدار الصكوك الثالث

في ١٤ أبريل عام ٢٠١٤م، قامت شركة دار الأركان بسداد الـ ١٠٠ مليون ريال المتبقية والتي تمثل ١٣٪ من قيمة الإصدار الثالث من الصكوك الإسلامية المحلية البالغة ٧٥٠ مليون ريال سعودي والتي يحين أجل سدادها في ١٥ أبريل ٢٠١٤م. تم شراء ما قيمته ٨٧٪ من هذه الصكوك في ٢٣ ديسمبر ٢٠١٣م، وذلك قبل أربعة أشهر من تاريخ استحقاقها، حيث تم إلغاؤها. هذا السداد الجزئي السابق لأوان استحقاقه يتماشى مع إستراتيجية شركة دار الأركان في إدارة مديونيتها والوفاء بالتزاماتها بشكل استباقي.

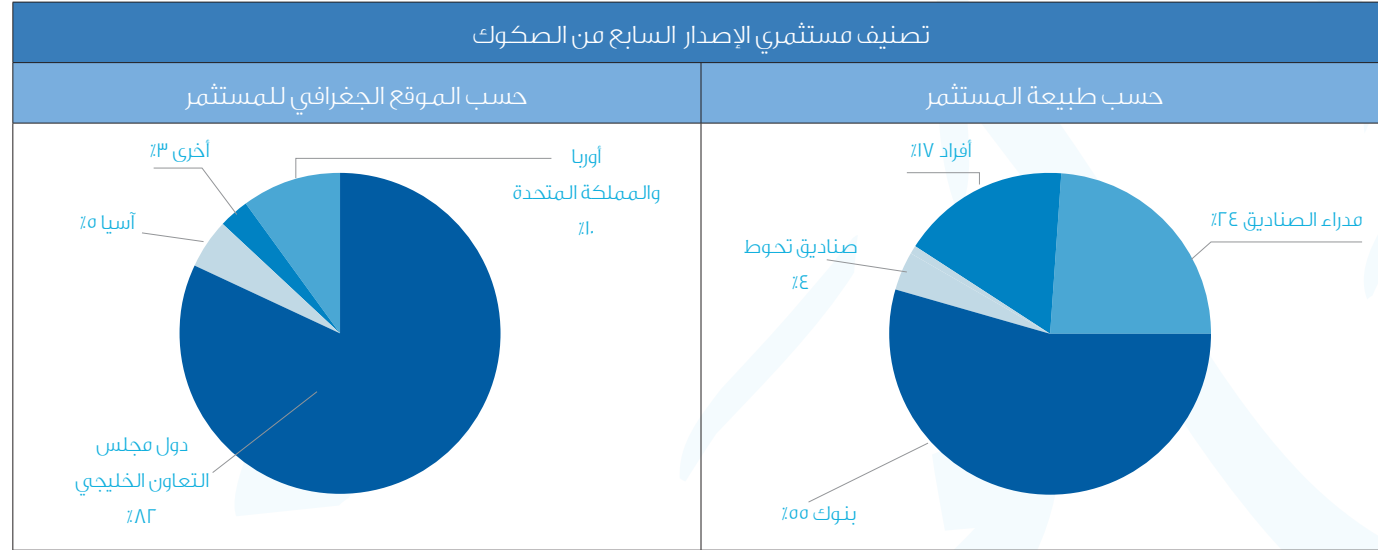
### ٢.١.٢. إصدار الصكوك السابع

في ٢١ مايو عام ٢٠١٤م قامت شركة دار الأركان بإصدار صكوك بقيمة ٤٠٠ مليون دولار من صكوك شهادات الوكالات بأجل استحقاق خمس سنوات، كشرية ثالثة من برنامج إصدار الصكوك الذي تبلغ قيمته الإجمالية ١,٢ مليار دولار أمريكي. وقد نتج عن سعر الصكوك معدل مربحة قيمته ٦,٥٪ وقد لاقى هذه الصفقة من الصكوك إقبالاً كبيراً حيث اكتتبت المصارف التجارية والخاصة بنسبة ٧٢٪ من إجمالي الصكوك، بينما مثل مديري صناديق التمويل المجموعة الثانية من المستثمرين.





جغرافياً اشتهرت الصكوك بصورة كبيرة في المنطقة حيث كان ٨٢٪ من المشاركين في الصكوك من دول مجلس التعاون الخليجي والباقي والبقية من أوروبا وبقية دول العالم.



### ٣.٢.١. السداد الجزئي المبكر للإصدار الرابع للصكوك

خلال الربع الرابع من العام ٢٠١٤م، قامت دار الأركان بإعادة شراء ما قيمته ١٦٤ مليون ريال، والتي تمثل ٩,٧٪ من قيمة الإصدار الرابع من صكوكها الإسلامية الدولية التي بلغت قيمتها ١,٦٨ مليار ريال يحين أجل سدادها في ١٨ فبراير ٢٠١٥م. وسوف يتم إلغاء هذه النسبة من الصكوك والتي تمت إعادة شرائها (٩,٧٪) مع بقية المبالغ المستحقة لتلك الصكوك والبالغة ١,٥ مليار ريال والتي تستحق السداد في ١٨ فبراير ٢٠١٥م. إن إعادة الشراء الجزئي قبل موعد السداد المقرر يتماشى مع إستراتيجية شركة دار الأركان المتمثلة في إدارة مديونيتها بكفاءة عالية والوفاء بالتزاماتها بشكل استباقي.

## II تعاملات الأطراف ذات العلاقة

قامت الشركة خلال العام ٢٠١٤م بالدخول في معاملات مع أطراف ذات علاقة، وتتبع الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير، وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

### 1.1 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 اختيار سهل كعمول بناءً على رغبة العملاء، وخلال العام ٢٠١٤م لم يكن هنالك تعاملات مع شركة سهل، ولكن كان هناك رصيد قائم مستحق لدار الأركان من عمليات صيانة تم إجرائها بالنيابة عن شركة سهل بقيمة ٥٠,٠٠٠ ريال والتي تم سدادها بالكامل. وبالتالي يصبح رصيد شركة سهل من تعاملات السنوات السابقة مبلغ وقدره ١٤٣ ألف ريال سعودي.

### 2.1 شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية، طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة ٥١٪ فيها، ولديها أعضاء بمجلس المديرين هم أعضاء مجلس إدارة بالشركة أيضاً وهم أ/ طارق محمد الجارالله، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. قامت إدارة شركة تطوير خزام العقارية بطلب استثمار رصيد النقد الزائد لديها (رصيد البند كما في بداية عام ٢٠١٤م مبلغ وقدره ١٩٦,٢٥ مليون ريال سعودي) مع دار الأركان ببيع رمزي، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام ٢٠١٤م، تم إعادة سداد مبلغ وقدره ١,٨٦ مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، كما تم تحميل مبلغ وقدره ١,٢٢ مليون ريال سعودي كعائد ربح خلال الفترة. وبذلك أصبح رصيد البند المستحق لهذا الطرف ذو علاقة بنهاية العام ٢٠١٤م مبلغ وقدره ١٩٥,٦١ مليون ريال سعودي.

### 3.1 بنك الخير

دخلت الشركة خلال عام ٢٠١٤م 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. خلال عام ٢٠١٤م لم تتكبد الشركة من هذه المعاملات أي أتعاب أو مصروفات غير الرصيد القائم عند بداية الفترة بمبلغ وقدره ١,٣ مليون ريال سعودي، تم دفع ١,٢ مليون ريال سعودي.



## ٤.١١ الخيركابيتال

دخلت الشركة في معاملات مع شركة الخير كابيتال وهي طرف ذو علاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة ٣٤٪ فيها، ولديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين وهم أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهدلول، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش.

وطبيعة التعاملات كانت عبارة عن تقديم الاستشارات المالية العامة، تمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية، وتداول، والهيئات القانونية الأخرى، واستعراض التوافق مع الشريعة، والدعم الإداري للصكوك الدولية المصدره، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة الثالث من الصكوك، تأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. وبلغت قيمة الأتعاب ومبالغ التأجير من هذه المعاملات خلال عام ٢٠١٤م مبلغ ٤ مليون ريال تم دفعها بالكامل.

## 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 والاستشاريين الذين قد يؤثر عدم التزام أي منهم بالاتفاقيات على نسب إنجاز المشاريع وتأثر الربحية.
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.



## ١٣ التنظيم والإدارة

### ١.١٣ تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية العام ٢٠١٤، مجلس إدارة مكون من ١١ عضو، منهم عضوان تنفيذيان وعضوان غير تنفيذيين وسبعة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. هذا وقد عقد المجلس خمسة اجتماعات خلال عام ٢٠١٤ م، وكان حضور المجلس كما هو موضح أدناه:

اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابييتال
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابييتال
د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضو	تنفيذي	٥	
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	مستقل	٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابييتال
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٥	
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	٥	
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	٥	
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	٤	
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	٥	بنك الخير
*صالح بن مريخان المطيري*	عضو	مستقل	٢	
*فهد بن صالح العجلان*	عضو	مستقل	٢	شركة اسمنت ينبع

\* قبل مجلس الإدارة في تاريخ ٢٠١٤/٤/٦ م استقالة ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية الأستاذ/ فهد بن صالح العجلان (عضو مستقل) والمقدمه بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣٠ م، وتم تعيين المهندس/ صالح بن مريخان المطيري (عضو مستقل) بدلاً منه بناءً على طلب المؤسسة وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٠١٤/٤/٦ م.







## ٢.١٣ سجل حضور اجتماعات المجلس

يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لإعقاده. عقد المجلس خمسة اجتماعات خلال عام ٢٠١٤م حسب سجل الحضور الآتي:

اسم العضو	١٩ فبراير	٩ مارس	٦ ابريل	١٦ يونيو	٣٠ ديسمبر
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	✓	✓	✓	✓	✓
هنلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	✓
خالد بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
ماجد بن رومي الرومي	✓	✓	✓	✓	✓
احمد بن محمد عثمان الدهش	✓	✓	✓	-	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	✓
صالح بن مريخان المطيري	-	-	-	✓	✓
فهد بن صالح العجلان	✓	✓	-	-	-

## ٣.١٣ لجان المجلس

### مقدمة:

تتكون لجان المجلس من ثلاث لجان، وهي اللجنة التنفيذية- لجنة الترشيحات والمكافآت- ولجنة المراجعة، وتشكيلها كما يلي:

### ١.٣.١٣ أولاً اللجنة التنفيذية وتتكون من:

- |        |                              |    |
|--------|------------------------------|----|
| رئيساً | يوسف بن عبدالله الشلاش       | ١- |
| عضواً  | طارق بن محمد الجارالله       | ٢- |
| عضواً  | عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش | ٣- |
| عضواً  | د. عبدالرحمن بن حمد الحركان  | ٤- |

### 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 الرئيسية 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 الموضوعة 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 الموضوعة من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وعقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٤م ثمانية اجتماعات.



### ٢.٣.١٣ ثانياً لجنة المراجعة وتتكون من:

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





## 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 للملحوظات 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 ٢٠١٤ م خمسة إجتماعات.

## ٣.٣.١٣ 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- | عبدالعزیز 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 استقلالية 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 ٢٠١٤م أربعة اجتماعات.

## ١٤ 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 ٢٠١٤م.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	٧,٨٠٤,٨١٠
البدلات	-	-	٢,٣٠٩,١٦٠
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-





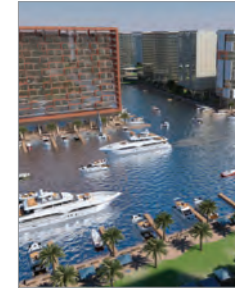
## ١٥ وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق إكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة وأي تغيير في تلك المصلحة أو تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٤م

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	٣,٦٧٣,٣٦٦	٠,٣٤٠١٪	(٣,٦٧٢,٣٦٦)	١,٠٠٠	٠,٠٠٠١٪	مباشرة
هذلول بن صالح الهدلول	عضو مجلس الإدارة	٢,١٢٠,٠٠٠	٠,١٩٦٣٪	(٢,١٢٠,٠٠٠)	-	٠,٠٠٠٠٪	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٧,٣٨٨,٤٨٢	٠,٦٨٤١٪	(٢,٦٥٩,٠٠٠)	٤,٧٢٩,٤٨٢	٠,٤٣٧٩٪	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	٩٨,٣٥٢,٧٤٥	٠,٩١٠٦٪	(٢٥,٥٩٦,٧٦٩)	٧٢,٧٥٥,٩٧٦	٠,٧٣٦٧٪	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	٢,٨٠٠,٠٠٠	٠,٠٢٥٩٣٪	١,٣٩٤,٥٥٠	٤,١٩٤,٥٥٠	٠,٣٨٨٤٪	مباشرة
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٦٣٩,١٥٤	٠,٠٥٩٢٪	-	٦٣٩,١٥٤	٠,٠٥٩٢٪	ملكیة أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	٠,٠٠٠٣٪	-	٣,٠٠٠	٠,٠٠٠٣٪	مباشرة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٣٤,٣٢٠,٠٠٠	٠,٣١٧٧٨٪	٣٤,٣٢٠,٠٠٠	-	٠,٠٠٠٠٪	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	٢,٤٤٥,٠٠٠	٠,٢٢٦٤٪	١,٧٥٤,٥٥٠	٤,١٩٩,٥٥٠	٠,٣٨٨٨٪	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	١٧,٥١٧,٥٠٠	٠,١٦٢٢٠٪	(١٧,٥١٧,٥٠٠)	-	٠,٠٠٠٠٪	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	٧,٠٣٨,٣٦٣	٠,٦٥١٧٪	(٢,٨٤٣,٨١٣)	٤,١٩٤,٥٥٠	٠,٣٨٨٤٪	مباشرة
عبدالرحمن بن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	١٩,٦٦٢,٥٠٠	٠,١٨٢٠٦٪	(١٩,٦٦٢,٥٠٠)	-	٠,٠٠٠٠٪	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
أحمد بن صالح سلمان الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	٦,٩٢٣,٠٠٠	٠,٦٤١٠٪	١,٢١٤,٥٥٠	٨,١٣٧,٥٥٠	٠,٧٥٣٥٪	مباشرة
الإجمالي		٢,٠٠٥,١٠٤	٠,١٨٥٧٪	-	٢,٠٠٥,١٠٤	٠,١٨٥٧٪	مباشرة
		-	٠,٠٠٠٠٪	-	-	٠,٠٠٠٠٪	مباشرة
		٤٣,٧٨٠,٤٥٧	٠,٤٥٣٧٪	(١١,٥٣٩,٠٠٠)	٣٢,٢٤١,٤٥٧	٠,٢٩٨٥٣٪	ملكیة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
		١,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٩٪	-	١,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٩٪	مباشرة
		٨٠,٠٠٠	٠,٠٠٠٧٤٪	-	٨٠,٠٠٠	٠,٠٠٠٧٤٪	مباشرة
		٢٤٨,٧٥٩,٦٢٨	٠,٢٣٠٣٣٣٪	(١١٥,٥٦٧,٢٩٨)	١٣٣,١٩٢,٣٣٠	٠,١٢٣٣٢٦٪	الإجمالي



## ١٦ وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم ٥% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٤م

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية	صفة الملكية
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٢١ يناير ٢٠١٤	٨٦,٥٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٩%	-	
	٢١ يناير ٢٠١٤	-	٠,٠٠٠%	-٨,٠٠٩%	
سلطان بن عبد الرحمن ابا الخيل	٢١ يناير ٢٠١٤	٤٦,٢٠٠,٠٠٠	٤,٢٧٨%		مباشرة
		٢٨,٣٥٣,٢٣٤	٢,٦٢٥%		غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد الرحمن بن عبدالله العريفي	٢١ ديسمبر ٢٠١٤	٣٢,٢٠٠,٠٠٠	٣,٢٩١%	١,٢٩٦%	مباشرة
		٢٨,٣٥٣,٢٣٤	٢,٦٢٥%	٠,٠٠٠%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد الرحمن بن عبدالله العريفي	٢١ يناير ٢٠١٤	٤٦,٥١٢,٦٧٣	٤,٣٠٧%		غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
	٢١ ديسمبر ٢٠١٤	٣٣,٠١٦,٩٢٢	٣,٠٥٧%	-١,٢٢٤%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة



## 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.





جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات  
في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا  
من ذا يوربان ٢٠١٤ م



تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لائحة حوكمة الشركات (الإلزامية والإسترشادية) 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.

## ١.١٧ جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات للعام ٢٠١٤م لأفضل الشركات بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا

حصدت شركة دار الأركان للتطوير العقاري جائزة «أفضل نظام حوكمة للعام ٢٠١٤م بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا»، والتي تمنحها مجلة «ذا يوربان» على ضوء المعايير التالية: حقوق المساهمين، الشفافية، الإفصاح، اجتماعات مجلس الإدارة وإدارة الشركة، لجان المراجعة والمكافآت.

## ١٨ المراجعة الداخلية

تعتبر إدارة المراجعة الداخلية من أهم الإدارات في شركة دار الأركان، ونظراً لأهميتها وتحقيقاً 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 ٢٠١٤م 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.



### 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 ٢٠١٤م، قامت لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة، وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة فاعلية وأداء نظام الرقابة الداخلية المتعلقة بكافة الإجراءات المالية والتشغيلية وتوافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ولم تظهر عمليات المراجعة لفاعلية اجراءات الرقابة الداخلية بالشركة أي ضعف جوهري يمكن الإشارة إليه.



## ٢. علاقات المستثمرين



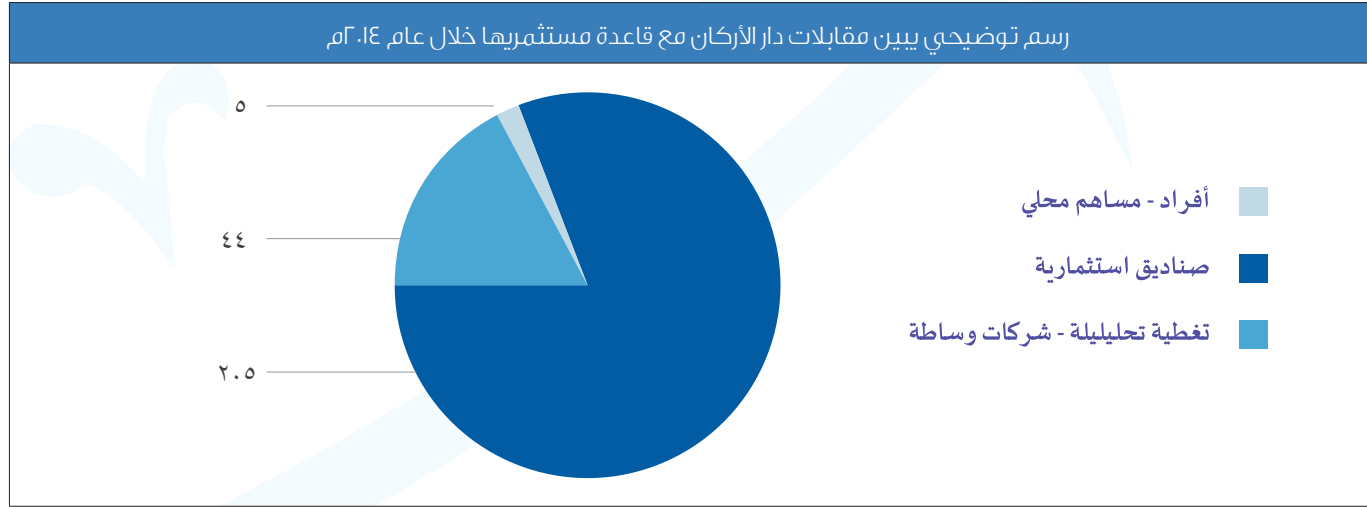
يعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي أولوية استراتيجية للشركة، ودائماً ما يكون هناك حوار منتظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. وخلال العام اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات بالإفصاح 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 والمحليين والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها، تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحليين 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 كوادر مؤهلة ومدربة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة. وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية الحادية عشر المنعقدة في ١٥ يونيو ٢٠١٤م.

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 عبر تواجد الشركة في هذه الفعاليات عن ثقل ومتانة مركز الشركة المالي، وايضاح الفرص المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الاستثمارية بالمملكة بشكل عام.



## 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 ٢٠١٤م ثلاثمائة وستة موظف.

وفيما يلي نبذة عن الإدارة العليا:

### د. عبدالرحمن بن حمد الحرکان - المدير العام

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







### ألن ديفيد ماسترتون – رئيس إدارة الأصول

السيد ألن حاصل على درجة الماجستير في إدارة الاعمال 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.

### ميكا يوهانيس توفولا – رئيس الإدارة المالية

يحمل السيد ميكا 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 ميكا بخبرة طويلة في مجال الإدارة المالية.

### أزيدو ماري بيكار- 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.

### م. بدر عيد الحربي – الرئيس التنفيذي للشئون الإدارية

المهندس بدر الحربي حائز على درجة الماجستير في إدارة الأعمال في إدارة التخطيط التنظيمي من جامعة كامبريدج بالمملكة المتحدة. وقد شغل المهندس بدر الحربي خلال سنوات عمله السابقة وظيفه المدير العام بالشركة السعودية لإنتاج مواد البناء المحدودة، وسبقها كمدير عام للخدمات المساندة في شركة أسمنت الرياض وشركة الأسمنت الأبيض السعودي.

## ٢٢ توكيد الجودة

تُعنى إدارة توكيد الجودة بتبني وترسيخ مبادئ إدارة الجودة الشاملة، والتي تهدف الإرتقاء بمستوى جودة المنتج والخدمات وإرضاء 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 ٢٠١٤م، 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

تشكل المساهمة في التنمية المستدامة للمجتمعات المحلية وحماية البيئة أهمية لدى شركة دار الأركان كجزء من التزاماتها تجاه المجتمع، فتحسين مستوى حياة المجتمع والبيئة تمثل هدفاً نبيلاً للشركة، إذ تقوم الشركة بتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة ومستدامة، تأخذ في الاعتبار القيم الاجتماعية السائدة، وتراعي كافة العوامل الاجتماعية والإقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية بالمملكة العربية السعودية، وتتوفر بها الخدمات العامة والخدمات الاجتماعية والترفيهية والتجارية، كما أنه في إطار مسؤولية الشركة في الحفاظ على المكتسبات والقيم البيئية فإنها تلتزم مبدأ استدامة 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.

وإنطلاقاً من مسؤوليتها الاجتماعية تعمل شركة دار الأركان على تنفيذ مشاريع عقارية تسهم في الإرتقاء بالمجتمع، وأهمها مشروع تطوير منطقة 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 توفر حياة كريمة للإنسان، كما يسهم المشروع في رفع القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر مجالاً واسعاً للفرص الاستثمارية، بالإضافة إلى توفير آلاف الفرص 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 دعماً 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.

كما لا تتواني شركة دار الأركان في دعم ورعاية الأنشطة والقضايا الاجتماعية المختلفة، ومن ضمنها رعايتها لفعاليات اليوم العالمي لمكافحة المخدرات تحت شعار "بوعينا نحى مجتمعنا" والتي نظمتها الإدارة العامة لمكافحة المخدرات، والتي تأتي في إطار إيمان دار الأركان بأهمية زيادة الوعي المجتمعي نحو آفة المخدرات الخطيرة وأضرارها والمساهمة في وقاية المجتمع منها.

المسؤولية الاجتماعية لدار الأركان شملت موظفيها، من خلال العمل على تطوير قدراتهم وإمكانياتهم، وتوفير الأمان الوظيفي والرعاية، وكفلت لهم العيش الكريم ولعائلاتهم، وكذلك العمل على توفير بيئة عمل صحية ومثالية من خلال تنظيم لقاءات الموظفين الداخلية واستثمار المناسبات مثل الإفطار الرمضاني والمعاعدة، وهذا من شأنه أن يساهم في توفير بيئة عمل صالحة تسهم في زيادة الإنتاجية وتعزيز من جودة الأداء.

### ١.٢٣ جائزة المسؤولية الاجتماعية لأفضل الشركات بالمملكة العربية السعودية للعام ٢٠١٤م

حصلت دار الأركان على جائزة المسؤولية الاجتماعية لأفضل الشركات بالمملكة العربية السعودية للعام ٢٠١٤م من مجلة «ذا يورويان». وتتمثل أهم معايير جائزة المسؤولية الاجتماعية في قيام الشركة بتطوير مشاريع وبرامج مسؤولية اجتماعية كان لها تأثير بالغ على سياسات وبيئة الشركة. كما يتطلب الأمر أن تمثل الشركات المرشحة النموذج الذي يحتذى به وتمارس تأثير إيجابي على نظيراتها وعلى المجتمع.

### ٢٤ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٤م

#### ١.٢٤ اليوم العالمي لمكافحة المخدرات ٢٠١٤م

شاركت شركة دار الأركان للتطوير العقاري في رعاية فعاليات اليوم العالمي لمكافحة المخدرات تحت شعار «بوعينا نحى مجتمعنا» والتي نظمتها الإدارة العامة لمكافحة المخدرات. وتم تكريم شركة دار الأركان للتطوير العقاري لرعايتها هذه الفعاليات، وذلك في احتفالية خاصة أقامتها الإدارة العامة لمكافحة المخدرات في نادي ضباط قوى الأمن بحضور مدير الإدارة العامة لمكافحة المخدرات بمنطقة الرياض اللواء سعود بن راشد العصيمي وعدد من كبار الشخصيات والمسؤولين في القطاعين العام والخاص.

## ٢.٢٤ حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبي دار الأركان ٢٠١٤م

استمراراً للعادة السنوية للشركة وتأكيداً على حرص الشركة على تعزيز وتقوية العلاقات بين الموظفين، نفذت الشركة حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها في قاعة مكارم بفندق ماريوت الرياض، شرف الحفل سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش، وبحضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين ومنسوبي الشركة، وذلك وسط أجواء رمضانية مفعمة بالروحانية والود.

## ٣.٢٤ مهرجان الرياض للتسوق والترفيه للعام ١٤٣٥هـ – ٢٠١٤م

اختارت اللجنة المنظمة لمهرجان الرياض للتسوق والترفيه للعام ١٤٣٥هـ-٢٠١٤م «القصر مول» لرعاية وإقامة حفل الافتتاح الرسمي للمهرجان برعاية وتشريف صاحب السمو الملكي الأمير تركي بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود أمير منطقة الرياض وذلك يوم الخميس ٧ شعبان ١٤٣٥هـ الموافق ٥ يونيو ٢٠١٤م.

## ٤.٢٤ معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السابع عشر ٢٠١٤م

شاركت دار الأركان كراعي ماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السابع عشر الذي أقيم بمدينة الرياض في ٢٧ أبريل ٢٠١٤م لعرض إنجازاتها الرائدة في مجال التطوير العقاري والمشروعات الجاهزة بجانب عرضها لخبراتها في السوق العقارية وبشكل خاص في مجال الإسكان. وقد كان جناح دار الأركان أكبر جناح بالمعرض بمساحة تزيد عن ٦٠٠ متر مربع. تهدف دار الأركان لتعزيز العلاقة مع كل فئات المجتمع المحلي.

## ٢٥ إقرارات مجلس الإدارة

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

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



## ٢٦ بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٤م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها



البيان	٢٠١٤م بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الإجتماعية	١,٦٦٢,٧٧٦	المستحق وفقا لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية بالملكة وتم سدادها بالكامل	متطلب نظامي
رسوم حكومية	٩٩١,٣٣٩	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	متطلب نظامي
غرامة	١٠٠,٠٠٠	غرامة مالية فرضت من قبل هيئة سوق المال على الشركة، لمخالفتها الفقرة (ج) من المادة الخامسة والأربعين من نظام السوق المالية، لإفشائها لموقع رويترز الإلكتروني بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٣م معلومات وبيانات قبل تزويد الهيئة بها وإعلانها. وتم السداد بالكامل.	متطلب خاص
زكاة	١٠,٧٣٠,٣٤٢	المستحق وفقا لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	متطلب نظامي
<b>الإجمالي</b>	<b>١٣,٤٨٤,٤٥٧</b>		

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



## ٢٧ الجوائز

### ١.٢٧ وورلد فاينانس تمنح دار الأركان لقب الشركة العقارية الأولى في الشرق الأوسط للعام ٢٠١٤م

تم اختيار شركة دار الأركان للتطوير العقاري "الشركة العقارية الأولى في الشرق الأوسط للعام ٢٠١٤م" من قبل مجلة "وورلد فاينانس"، الدورية العالمية الشهيرة في المجالات المالية والتجارية. وقد تم منح الشركة الجائزة بناءً على أدائها، نمو إيراداتها، قيادتهم للتطوير ومجالات الإستثمار العقاري. بجانب الابتكار في تطوير مشروعات أيقونية والوفاء باحتياجات العملاء في بيئة متقلبة، وتقديم خدمات عالية الجودة تنال رضا واستحسان عملائها.



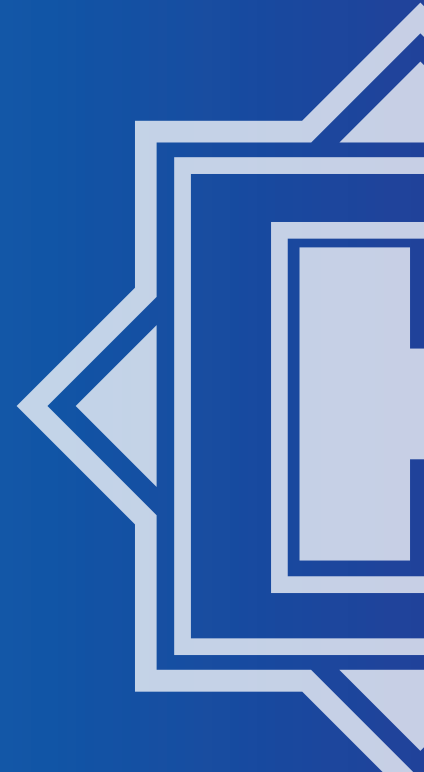


## التقرير السنوي 2014

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

## القوائم المالية الموحدة

التقرير السنوي 2014  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



# شركة دار الأركان للتطوير العقاري ( شركة مساهمة سعودية )

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م.

**Deloitte.**

ديلويت أند توش  
بكر أبو الخير وشركاهم  
محاسبون قانونيون  
صندوق البريد ٢١٢  
الرياض ١١٤١١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٤٠٠ ١٢٨٢ ٩٦٦ (+)  
فاكس: ٨٨٠ ١٢٨٢ ٩٦٦ (+)  
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 ٢٠١٤ والقوائم الموحدة للدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٢ المعبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل المجموعة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية إدارة المجموعة 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 المعايير المحاسبية المتبعة والتقييمات الهامة التي استعملتها الإدارة وعلى تقييم عرض القوائم المالية الموحدة. وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا .

#### رأي مطلق

وبإيضا ، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة ككل، تظهر بعزل، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتنتج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة لظروف المجموعة كما وتتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة .

دنيوت أند توش  
بكر أبو الخير وشركاهم



إحسان بن أمان الله مخدوم  
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٥٨

٢٩ ربيع الأول ١٤٣٦ هـ  
٢٠ يناير ٢٠١٥

الالتصاف بالحقائق



قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٢٧٩,١٣٢	١,١٣٥,١٩٦		الموجودات
			الموجودات المتداولة
			النقد وما في حكمه
		(أ٥)	ودائع قصيرة الأجل مع بنوك
١,٣٦٤,٢٩٧	١,٧٤٧,٧٧٨	(ب٥)	ذمم مدينة ، صافي
٤٨٤,٢٠١	٨١٦,٦٩٧	(٦)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
١٤٣	١٤٣	(١٧)	المستحق من طرف ذو علاقة
٤٤,٥٢٩	-	(١٨)	مشاريع تحت التنفيذ - قصيرة الأجل
٩٢٧,١١٠	٧٩٤,١٤٥		أراضي مطورة - قصيرة الأجل
٥,٠٩٩,٤١٢	٥,٦٦٨,٩٥٩		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٨,٧٨٠,٤٥٧	٨,٩١٦,٠٥٦	(ب٨)	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
٤,٨٦٤,٣٠٢	٥,٤٤٥,٦٣٠	(٩)	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
١,٩٣٦,٦١٤	١,٩٤٩,٧٦٤		أراضي مطورة - طويلة الأجل
٢,٦٩٤,٦٣٨	٣,٥٦٧,٤٥١	(١٠)	ممتلكات استثمارية ، صافي
٧٤٧,٤٠٧	٧٦٣,٤٠٧	(١١)	استثمار في شركات زميلة
٧٤,٣٧٠	٧١,٢٧٩	(١٢)	ممتلكات ومعدات ، صافي
١٣٢	-	(١٣)	أعباء مؤجلة ، صافي
١٩,٠٩٧,٩٢٠	٢٠,٧١٣,٥٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢٦,٣٨٢,٥٤٦		مجموع الموجودات

  
المدير المالي

  
العضو المنتدب

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م (تتمة)

			شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
			قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٧٤٤,٣٠٨	٢,١٤٨,٠٦٤	(١٤)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
١٩٦,٢٤٦	١٩٥,٦١٢	(٧ ب)	المستحق إلى طرف ذو علاقة
٢٦٧,٠٩٨	١٦٧,٦٨٠	(١٦)	ذمم دائنة
٨٢٠,٢٤٢	٨٢٦,٥٦٦	(١٧)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٠٢٧,٨٩٤	٣,٣٣٧,٩٢٢		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥,١٥٩,٢٦٩	٥,٤٥٨,٥٦٤	(١٤)	قروض إسلامية
١٧,٣٤٨	١٨,٥٤٤	(١٨)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٥,١٧٦,٦١٧	٥,٤٧٧,١٠٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٧,٢٠٤,٥١١	٨,٨١٥,٠٣٠		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٩)	رأس المال
٨٨٤,٩١٤	٩٤٢,٣٨٤		احتياطي نظامي
٥,٣٠٧,٩٠٧	٥,٨٢٥,١٣٢		أرباح مبقاة
١٦,٩٩٢,٨٢١	١٧,٥٦٧,٥١٦		مجموع حقوق المساهمين
٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢٦,٣٨٢,٥٤٦		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

  
المدير المالي

  
العضو المنتدب

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



قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٩٣١,١٦٨	٣,٠٥٦,٠٦٠		إيرادات من العمليات
(١,٧٧٨,٠٩٧)	(١,٧٥٦,٨٠٥)		تكلفة العمليات
١,١٥٣,٠٧١	١,٢٩٩,٢٥٥	(٤)	إجمالي الربح
			مصاريف الأعمال:
(١٥١,٠٢٧)	(٢٣٧,٤٥٣)		مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
(٤,٠١١)	(٣,٦٩١)	(١٢)	استهلاك
(٢٧,٦٥٤)	(٣٨,١٩٧)	(١٣ و ١٤ أ)	إطفاء أعباء مؤجلة
٩٧,٣٧٩	١,٠١٩,٩١٤		دخل السنة من أنشطة الأعمال
			إيرادات / (مصاريف) أخرى:
٣,٢٥٠	١٦,٠٠٠	(١١)	حصة الشركة في أرباح شركات زميلة
(١١٠,٣٤١)	(١١١,٢٨٢)		أعباء مرايبات إسلامية
(٢٠٣,٦١٨)	(٣٨٢,٠١٢)		أعباء صكوك إسلامية
٣٩,٣٢٠	٤٦,٨٩٥		إيرادات / (مصاريف) أخرى ، صافي
٦٩٨,٩٩٠	٥٨٩,٥١٥		دخل السنة قبل الزكاة
(١٧,٥٢٨)	(١٤,٨٢٠)	(١٧ أ)	مخصص الزكاة
٦٨١,٤٦٢	٥٧٤,٦٩٥		صافي دخل السنة
		(٢٠)	ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي)
٠,٩٠	٠,٩٤		من أنشطة الأعمال
٠,٦٣	٠,٥٣		من صافي الدخل

  
المدير المالي

  
العضو المنتدب

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٢٠١٣	٢٠١٤	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦٩٨,٩٩٠	٥٨٩,٥١٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على:
٥٠,٤٩٩	٥٦,٤٩٢	استهلاك
٢٧,٦٥٤	٣٨,١٩٧	إطفاء أعباء مؤجلة
٢,١٣٣	٢,٧٠٧	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
-	٩,٧٣٦	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(٣٠)	ربح استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٢٥٠)	(١٦,٠٠٠)	حصة الشركة من أرباح شركات زميلة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
١٢٨,٤٥٢	(٣٩٣,٢١٧)	ذمم مدينة
(٥,٢٩٠)	٢٩,٥٤٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
-	-	المستحق من طرف ذو علاقة
٢,١٧٣	٥,٣٥٠	مشاريع تحت التنفيذ - قصيرة الأجل
١٠٥,٠٤٩	١١٩,٨١٥	أراضي مطورة
١٠,٩٦٥	(٩٩,٤١٨)	ذمم دائنة
٥٠,٤٢٤	٢,٢٣٤	مصاريف مستحقة وأخرى
١,٠٦٧,٧٩٩	٣٤٤,٩٢٣	النقد من العمليات
(٦١,٣٥٢)	(١٠,٧٣٠)	زكاة مدفوعة
(١,٣٦٠)	(١,٥١١)	تعويضات نهاية خدمة مدفوعة
١,٠٠٥,٠٨٧	٣٣٢,٦٨٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية

شركة دار الأركان

للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

  
المدير المالي

  
العضو المنتدب

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





## قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

مجموع حقوق المساهمين بآلاف الريالات السعودية	أرباح مبقاة بآلاف الريالات السعودية	إحتياطي نظامي بآلاف الريالات السعودية	رأس المال بآلاف الريالات السعودية	
١٦,٣١١,٣٥٩	٤,٦٩٤,٥٩١	٨١٦,٧٦٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠١٣ الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٣
٦٨١,٤٦٢	٦٨١,٤٦٢	-	-	صافي دخل السنة
-	(٦٨,١٤٦)	٦٨,١٤٦	-	المحول الي الارباح المبقاة
١٦,٩٩٢,٨٢١	٥,٣٠٧,٩٠٧	٨٨٤,٩١٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١٦,٩٩٢,٨٢١	٥,٣٠٧,٩٠٧	٨٨٤,٩١٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠١٤ الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٤
٥٧٤,٦٩٥	٥٧٤,٦٩٥	-	-	صافي دخل السنة
-	(٥٧,٤٧٠)	٥٧,٤٧٠	-	المحول الي الارباح المبقاة
١٧,٥٦٧,٥١٦	٥,٨٢٥,١٣٢	٩٤٢,٣٨٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

شركة دار الأركان

للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

  
المدير المالي

  
العضو المنتدب

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

الأركان للتطوير العقاري

## 1 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 ٢٠٠٠/٧/١٨ م).

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 والإصلاح والهدم والترميم). مذکور 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 ٢٠٠٨/٧/٢٨ م) وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري 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 ٣/٣/١٤٢٩هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء، الإصلاح، الهدم والترميم).

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ٣/٢٨/١٤٢٩هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار 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 (٢٠٠٨/٩/١٦ م) 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 ١١/١٠/١٤٣١هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١ م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير 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 ٣١/١٠/١٤٣١هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار صكوك الدولية – شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣١هـ 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 المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

## ٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

### ١.٢ أسس الإعداد

تم اعداد 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 العملات والاستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة 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 ٢٠١٤ . 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 المتكبدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء. 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. اذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من القيمة الدفترية 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.

## إستثمارات في شركات زميلة

الشركات 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 فوق 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 بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وأي خسائر إنخفاض في القيمة.

يجري إحتساب الإستهلاك على التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات ( عدا الأراضي )، وعلى أساس حياتها العملية المقدرة، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، يجري إحتساب نسب الإستهلاك التالية:

مباني	٣%
تحسينات على مباني مستأجرة	٥%-٢٠%
سيارات	٢٥%
معدات وأدوات	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 الإقرار بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

## ٥.٢ الممتلكات العقارية

تتكون الممتلكات العقارية بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي مطورة قصيرة الأجل محتفظ بها لأغراض البيع ومشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل وأراضي مطورة طويلة الأجل واستثمارات في أراضي تحت التطوير تشمل مشاريع عقارية قيد الإنشاء ومشاريع أراضي قيد التطوير وأراضي تنتظر التطوير. يتم تسجيل جميع الممتلكات العقارية بالتكلفة أو القيمة الصافية القابلة للإسترداد، أيهما أقل. تشمل التكلفة تكاليف المواد والعمالة المباشرة وتكاليف التمويل والتكاليف العامة المحملة التي يتم تكبدها للوصول بالممتلكات العقارية لموقعها وحالتها الحالية. ويتم احتساب التكلفة بطريقة المتوسط الحسابي. تمثل القيمة القابلة للإسترداد سعر البيع التقديري ناقصاً جميع التكاليف المقدرة حتى الانتهاء ومصاريف البيع التي سيتم تكبدها. إن الدورة التشغيلية للممتلكات العقارية هي أن أغلبية الممتلكات العقارية لن تتحقق خلال اثني عشر شهراً، ويتم توزيعها الى موجودات متداولة وموجودات غير متداولة.

## ٦.٢ ممتلكات استثمارية

تظهر الممتلكات الاستثمارية المقتناة 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 )، بإستخدام طريقة القسط الثابت ، وفقاً لنسب الإستهلاك التالية :

٣٪

مباني

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الاستثمارية 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.



## ٧.٢ 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 الأصول حتى يحين الوقت الذي تكون الموجودات فيه جاهزة للإستخدام أو البيع. إن جميع تكاليف التمويل الأخرى يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة في السنة التي يتم تكبدها فيها.

## ٨.٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة 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 الدفع)، 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 وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنك وودائع أخرى قصيرة الأجل للمجموعة التي تستحق خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

### الإستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة

يتم إثبات الإستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة بدايةً بالقيمة العادلة، وتؤخذ تكاليف المعاملات بشكل مباشر إلى قائمة الدخل الموحدة، وبعد ذلك يتم تقييم الإستثمارات المقتناة لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة على أساس أسعار الشراء المتداولة بالسوق عند انتهاء العمل في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تسجل الأرباح والخسائر غير المحققة والمحققة من بيع إستثمارات مقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الدخل الموحدة.

### 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.

### ٩.٢ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة الملموسة في تاريخ كل قائمة مركز مالي أولية موحدة للتحقق مما إذا كان هنالك مؤشر إلى أن هذه الموجودات تأثرت بخسائر الانخفاض 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 ، أهما 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 .

### ١٠.٢ 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 تنتقل إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة. فيما يخص دخل التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيراد باستخدام طريقة القسط الثابت على فترة الإيجار.

### ١١.٢ 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 للسنة 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 السنة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

### ١٢.٢ 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 مركز

مالي موحدة، تتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية المثبته بالعملة الاجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أما الموجودات والمطلوبات الغير مالية والمثبته بالعملة الأجنبية فتتم ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

### ١٣.٢ 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.

### ١٤.٢ 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.

### ١٥.٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية وتحتسب 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.

### ١٦.٢ عقود التآجير

تحمّل الايجارات المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

### ١٧.٢ المصاريف التشغيلية

تتبع المجموعة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصاريف التشغيلية وتحمل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة في السنة 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		
٢٠١٣	٢٠١٤	
		الإيرادات من العمليات
		مبيعات الوحدات السكنية
٤٥٩	٨,٠٠٠	مبيعات أراضي
٢,٨٢٢,٢٨١	٢,٩٢٣,٤٣١	تأجير ممتلكات
١٠٨,٤٢٨	١٢٤,٦٢٩	المجموع
٢,٩٣١,١٦٨	٣,٠٥٦,٠٦٠	
		تكلفة العمليات
		الوحدات السكنية
٣٦٣	٥,٢٤٠	أراضي
١,٧٣١,٢٤٦	١,٦٩٤,٧٦٤	تأجير ممتلكات
٤٦,٤٨٨	٥٦,٨٠١	المجموع
١,٧٧٨,٠٩٧	١,٧٥٦,٨٠٥	

٩٦	٢,٧٦٠
١,٠٩١,٠٣٥	١,٢٢٨,٦٦٧
٦١,٩٤٠	٦٧,٨٢٨
١,١٥٣,٠٧١	١,٢٩٩,٢٥٥

إجمالي الربح  
الوحدات السكنية  
أراضي  
تأجير ممتلكات  
المجموع

## هـ . أ) ودائع قصيرة الأجل مع بنوك

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
-	١,١٧٥,٠٠٠
-	١,١٧٥,٠٠٠

داائع اسلامية  
المجموع

إن الودائع الإسلامية هي مع بنوك وتستحق في ٤ فبراير ٢٠١٥. إن تلك الودائع مخصصة تحديداً لسداد صكوك ٤ والتي تستحق في فبراير ٢٠١٥.

## هـ . ب) ذمم مدينة، صافي

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
١,٣٦٨,٧٧٦	١,٧٦١,٩٩٣
(٤,٤٧٩)	(١٤,٢١٥)
١,٣٦٤,٢٩٧	١,٧٤٧,٧٧٨

ذمم عملاء  
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها  
المجموع

تتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٤٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٩٥٪) ذمم من بيع الأراضي والمضمونة مقابل صكوك هذه الأراضي. بالإضافة، تتضمن على ذمم مستحقة مدينة تبلغ ٣٦٥ مليون ريال سعودي زادت عن الأحكام والشروط المرتبطة بالعقد وتعتقد الإدارة أن المبلغ قابل للتحصيل بالكامل عند الإستحقاق.

## ٦ مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٣	٢٠١٤	
٤٠٩,٤٠٠	٧٧١,٤٣٨	دفعات مقدمة لشراء أرض
٣٩,٥٦٤	٢١,٧١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٤,٦٢٤	-	ايرادات مستحقة
١٢,٣٠٨	١٢,٠٠٣	دفعات مقدمة لمقاولين
٥,٧٨٠	٥,٨٦٥	سلف وضمم الموظفين
-	٣,١٨١	استثمار قصير الأجل - للمتاجرة (إيضاح ١٦ أ)
٢,٤٨٧	٢,٤٦١	دفعات مقدمة لموردين
٢	-	القيمة الايجابية لمقايضات أسعار العمولات (إيضاح ١٥)
٣٦	٣٦	أخرى
٤٨٤,٢٠١	٨١٦,٦٩٧	المجموع

### (أ) استثمار قصير الأجل - للمتاجرة

لدى المجموعة استثمار مصنف على أنه محتفظ به للمتاجرة من خلال حساب إدارة محفظة مع إحدى الشركات السعودية الرائدة في إدارة الأصول (مدير الصندوق). وبناءً على اتفاقية إدارة المحفظة، يسمح لمدير الصندوق التداول في أوراق الدين والأوراق المالية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي:



بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٣	٢٠١٤
-	٢,٣٦٠
-	٢,٣٦٠
-	٢,٤٦٢
-	(١٤١)
-	٤,٦٨١
-	(١٥٠٠)
-	٣,١٨١

المشترى / المباع خلال السنة

أرباح محققة

عمولات

المجموع

تحويلات/ مسحوبات

الرصيد في نهاية السنة

تتضمن الاستثمارات مبلغ ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : لا شيء) والتي تمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق، ومن المتوقع استثمار هذه الاموال في فترات لاحقة.

## ٧ معاملات مع أطراف ذات علاقة

إن المعاملات الجوهرية والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة هي كما يلي :

### أ) المستحق من طرف ذو علاقة :

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن :

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٣	٢٠١٤
١٤٣	١٤٣
-	٥٠
-	(٥٠)
١٤٣	١٤٣

الرصيد ، بداية السنة

مصاريف متكبدة  
المتحصل

الرصيد ، نهاية السنة

### (ب) المستحق إلى طرف ذو علاقة:

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

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣	٢٠١٤	
١٩٨,١٠١	١٩٦,٢٤٦	الرصيد، بداية السنة
(٣,٨١٥)	(١,٨٥٤)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة
١,٩٦٠	١,٢٢٠	أرباح محملة
١٩٦,٢٤٦	١٩٥,٦١٢	الرصيد، نهاية السنة

### (ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

#### (١) بنك الخير بي.اس.سي.

قامت المجموعة بتعيين بنك الخير بي.اس.سي. وهي شركة غير زميلة، لتقديم الاستشارات المالية العامة، واستشارات تتوافق مع الشريعة والدعم الإداري للصكوك الدولية الحديثة. إن تفاصيل المعاملات والمتضمنة في الذمم الدائنة (راجع إيضاح ١٦)، هي كما يلي:

بالآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣	٢٠١٤	
-	١,٢٩٦	الرصيد بداية السنة
٦,٧٣٣	-	أتعاب ومصاريف محملة خلال السنة
(٥,٤٣٧)	(١,١٨١)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
١,٢٩٦	١١٥	الرصيد، نهاية السنة

## ٢) الخير المالية - المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير المالية المملكة العربية السعودية ، شركة زميلة ، لتقديم الاستشارات المالية العامة ، وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لمتطلبات هيئة السوق المالية والهيئات القانونية الأخرى ومراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري لإصدارات الصكوك الدولية الحديثة وقبل الإغلاق الجزئي للصكوك (٣) والتأجير / التأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات هي كما يلي :

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣	٢٠١٤	
١,٤٠٦	-	الرسوم والمصاريف الغير مباشرة خلال العام
-	٤,٠٠٠	رسوم وإيجارات محملة خلال العام
(١,٤٠٦)	(٤,٠٠٠)	المبلغ المدفوع / التسديدات خلال العام
-	-	الرصيد ، نهاية العام

لا يوجد معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس ادارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣.

## ٨ مشاريع تحت التنفيذ

### ١- مشاريع تحت التنفيذ - قصيرة الأجل:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٣	٢٠١٤	
٤٤,٥٢٩	-	تطوير مباني سكنية وتجارية
٤٤,٥٢٩	-	المجموع

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

## ٢- مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل:

بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
٢,٧١٨,٢٣٨	٢,١٦٨,٤٥٦
٦,٠٦٢,٢١٩	٦,٧٤٧,٦٠٠
٨,٧٨٠,٤٥٧	٨,٩١٦,٠٥٦

تطوير مباني سكنية وتجارية  
مشاريع تطوير أراضي  
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 ٣٣,٣٢ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : ٨٨,٥٤ مليون ريال سعودي ) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

## ٩ استثمارات في أراضي تحت التطوير

يمثل هذا البند ملكية المجموعة المشتركة لأراضي مع أطراف أخرى بموجب عقود استحواذ بغرض تطوير الأراضي ويتضمن مبلغ ٣٦٤,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٣: لا شيء) يمثل دفعة مقدمة لمشروع جديد.

## ١. ممتلكات استثمارية ، صافي

بالآلاف الريالات السعودية	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٣	٢٠١٤
٢,٧٨٤,٤٦٩	٢,٧٨٨,٥٣٥
-	٣٩,١٧٩
٤,٠٦٦	٨٨٦,٤٣٥
٢,٧٨٨,٥٣٥	٣,٧١٤,١٤٩
٤٧,٤٠٩	٩٣,٨٩٧
٤٦,٤٨٨	٥٢,٨٠١
٩٣,٨٩٧	١٤٦,٦٩٨
٢,٦٩٤,٦٣٨	٣,٥٦٧,٤٥١

التكلفة  
في بداية السنة  
تحويلات  
إضافات  
في نهاية السنة  
الاستهلاك المتراكم  
في بداية السنة  
المحمل خلال السنة  
في نهاية السنة  
القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتضمن بند الممتلكات الاستثمارية أرض بتكلفة أصلية تبلغ ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي ).

## II استثمار في شركات زميلة

يمثل هذا البند استثمار في أسهم 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	
٢٠١٣	٢٠١٤
٧٤٤,١٥٧	٧٤٧,٤٠٧
٣,٢٥٠	١٦,٠٠٠
٧٤٧,٤٠٧	٧٦٣,٤٠٧

الرصيد ، بداية السنة  
الحصة في الربح  
الرصيد ، نهاية السنة

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

نسبة الملكية	المبلغ المستثمر بآلاف الريالات السعودية	اسم الشركة
١٥٪	١٢٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٣٤٪	١٠٢,٠٠٠	الخبر المالية - المملكة العربية السعودية
٥١٪	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري (أ)
	١٥,٨٦٠	حصة الارباح المتراكمة - صافي
	٧٦٣,٤٠٧	الرصيد ، نهاية السنة

تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة ضمن إيضاح ٧ « المعاملات مع أطراف ذات علاقة » من هذه القوائم المالية الموحدة.

(أ) 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 عائدات شركة خزام للتطوير العقاري مشتركة بين المساهمين، وبالتالي ليس للمجموعة الحق في العائدات المتغيرة أو السلطة المطلقة للسيطرة والقدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها، وبناءً عليه، يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(ب) يتضمن هذا الاستثمار ٢٥٠ مليون ريال سعودي كحقوق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٧٦ مليون ريال سعودي كمساهمة في راس المال مدفوعة بالكامل نقداً و ساهمت شركة جدة للتنمية و التطوير العمراني ٢٦٥ مليون ريال سعودي قيمة أرض كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة انه لا يوجد أي انخفاض في قيمة مجموع الاستثمار.

## ١٢ ممتلكات ومعدات ، صافي

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

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأدوات	سيارات	تحسينات على مباني مستأجرة	أراضي ومباني	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	التكلفة
١٩١,٠٨٦	٤٠,١١٨	١٣,٥٣٦	٩,٢٥٠	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
٦٠٠	٦٠٠	-	-	-	-	إضافات خلال السنة
(١١٤)	-	-	(١١٤)	-	-	استيعادات السنة
١٩١,٥٧٢	٤٠,٧١٨	١٣,٥٣٦	٩,١٣٦	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١١٦,٧١٦	٣٨,٩٦٥	١٣,٤٤٢	٩,٢٤٨	١٨,٩٧٠	٣٦,٠٩١	الإستهلاك المتراكم الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
٣,٦٩١	٥٧٥	٣٧	-	٦٣	٣,٠١٦	استهلاك السنة
(١١٤)	-	-	(١١٤)	-	-	استيعادات خلال السنة
١٢٠,٢٩٣	٣٩,٥٤٠	١٣,٤٧٩	٩,١٣٤	١٩,٠٣٣	٣٩,١٠٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٧١,٢٧٩	١,١٧٨	٥٧	٢	٤	٧٠,٠٣٨	القيمة الدفترية الصافية ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٧٤,٣٧٠	١,١٥٣	٩٤	٢	٦٧	٧٣,٠٥٤	القيمة الدفترية الصافية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

يتضمن بند الأراضي والمباني، أراضي بتكلفة أصلية ٩,٥ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : ٩,٥ مليون ريال سعودي ) .



### ١٣ أعباء مؤجلة ، صافي

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي:

بآلاف الريالات السعودية	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٣	٢٠١٤
٢٦٤	١٣٢
(١٣٢)	(١٣٢)
١٣٢	-

الرصيد ، بداية السنة  
الاطفاء المحمل على السنة  
الرصيد ، نهاية السنة

### ١٤ القروض الإسلامية

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
٤,٦٠٠,٠٠٠	٥,٨٣٥,٦٣٨
١,٣٨٩,٣٢١	١,٨٧٨,٧٨٠
٥,٩٨٩,٣٢١	٧,٧١٤,٤١٨
(٨٥,٧٤٤)	(١٠٧,٧٩٠)
٥,٩٠٣,٥٧٧	٧,٦٠٦,٦٢٨
(٧٤٤,٣٠٨)	(٢,١٤٨,٠٦٤)
٥,١٥٩,٢٦٩	٥,٤٥٨,٥٦٤

صكوك إسلامية  
مرايحة إسلامية

ناقص : تكاليف معاملات غير مطفأة  
القروض الإسلامية - نهاية السنة  
ناقص : القروض الإسلامية - الجزء المتداول  
القروض الإسلامية - طويلة الأجل

### ( أ ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

بآلاف الريالات السعودية	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٣	٢٠١٤
٥٥,٩٦٢	٨٥,٧٤٤
٦٣,٠٦٨	٦١,٧٦٤
(٥,٧٦٤)	(١,٦٥٣)
(٢٧,٥٢٢)	(٣٨,٠٦٥)
٨٥,٧٤٤	١٠٧,٧٩٠

الرصيد ، بداية السنة  
الإضافات خلال السنة  
المرسمل خلال السنة  
الإطفاء المحمل على السنة  
الرصيد ، نهاية السنة

## تحليل القروض :

### صكوك إسلامية

تمثل ٦ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم :

- (١) 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 (٢) بسعر ١,٠٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٥ حيث تم خلال عام ٢٠١٤ إعادة شراء ١٦٤,٤ مليون ريال سعودي (٤٣,٨٣ مليون دولار أمريكي) ، مما أدى الى زيادة الرصيد القائم ليصبح ١,٥٢٣ مليار ريال سعودي (٤٠٦,١٧ مليون دولار أمريكي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.
- (٢) 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 ٥,٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٨.
- (٣) ١,١٢ مليار ريال سعودي (٣٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٥,٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٦.
- (٤) ١,٥ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر ٦,٥٪ وتستحق في ٢٠١٩.

ان الصكوك الإسلامية المذكورة أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي . ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي . إن ربح الإستثمار مستحق لشركة أس بي في السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من 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. إن التسهيل المستحق في عام ٢٠١٥ يتضمن ترتيبات مقايضات أسعار عملات مرتبطة بمؤشر والتي من شأنها تخفيض سعر العمولة الثابت (إيضاح ١٥).

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي إلترمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ .

### مراجعة إسلامية

تمثل المراجحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل بعض الممتلكات العقارية. 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 ربع أو نصف سنوي ، كما هو مفصل أدناه :

### ملخص المراتب:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٥	٨٨,٤٧٧	٨٨,٤٧٧	-
٢٠١٦	٣٦٢,٩١٧	١٩٠,٨٣٤	١٧٢,٠٨٢
٢٠١٨	١,٤٢٧,٣٨٦	٣٥٦,٧٠٤	١,٠٧٠,٦٨٢
	١,٨٧٨,٧٨٠	٦٣٦,٠١٥	١,٢٤٢,٧٦٥

تتضمن اتفاقيات التسهيل تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

## ١٥ مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة ، من خلال ترتيب يتوافق مع الشريعة ، على تبادل التزام سعر العملة الثابتة مع سعر العملة المتغيرة 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 العملة العائمة كل منها على أساس مؤشر الاداء المخصصة لهذه السنة . وتسديد قيمة الفروقات ، إن وجدت فيما يتعلق بسعر العملة 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 المستمر في أسعار العملات وتجنباً للخسائر ، قامت الشركة بالغاء وإغلاق مؤشر من مؤشرات الشركة والذي تخطى معدله ١٢,٥٥٪ . بلغت القيمة العادلة المتراكمة لهذه الاتفاقية والتي لا تنطبق عليها المحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها مبلغ لا شيء ريال سعودي ( لا شيء دولار أمريكي ) ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : ألفين ريال سعودي ) ( ٠,٥ ألف دولار أمريكي ). وبلغ التغير في القيمة العادلة للسنة مبلغ ألفين ريال سعودي ( ٠,٥ ألف دولار أمريكي ) وقد تم الاعتراف به كمصروفات أخرى في قائمة الدخل الموحدة ( ١٠,٠٣ مليون ريال سعودي ( ٢,٦٧ مليون دولار أمريكي ) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ).

## ١٦ ذمم دائنة

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
١٥٧,٤٣٥	١٤٦,٠٧٥
٢٨,٤٩٤	١٤,٠٢٠
-	٧,٢٨٣
٨١,١٦٩	٣٠٢
٢٦٧,٠٩٨	١٦٧,٦٨٠

مقاولون  
موردون (أ)  
دفعات مقدمة من عملاء  
أخرى  
المجموع

١- يتضمن بند الموردون مبلغ ١١٥ ألف ريال سعودي كرصيد مستحق إلى طرف ذو علاقة (راجع إيضاح ٧ ج (١)).

## ١٧ مصاريف مستحقة وأخرى

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
٦٠٠,٢٤٥	٦٠٤,٣٣٥
٨٤,٥٧٩	٨٣,٠٠٧
٣٥,٧٤٩	٦٧,٣٩٤
٦٨,٣٩٩	٣٥,٣٩٧
١٧,٤٣٧	٢٠,٥٢١
١٣,٨٣٣	١٥,٩١٢
٨٢٠,٢٤٢	٨٢٦,٥٦٦

مخصص زكاة (ج)  
أعباء صكوك إسلامية  
ايرادات غير محققة  
توزيعات أرباح دائنة  
أعباء مرابحات إسلامية  
مصاريف مستحقة  
المجموع



## مخصص الزكاة

أ) العناصر الأساسية لوعاء الزكاة هي كما يلي :

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
١١,٦١٦,٧٦٨	١١,٦٨٤,٩١٤
٥٨٢,٧١٧	٥٨٩,٥١٥
٧٠١,١٢٣	٥٩٢,٢٢٢
٤,٦٩٤,٥٩١	٥,٣٠٧,٩٠٧
٧٣٤,٦٨٩	٤٥١,٣٩٤
١,٦٨٧,٥٠٠	٢,٨١٢,٥٠٠
٢٠,٠١٧,٣٨٨	٢١,٤٣٨,٤٥٢
(٢٠,٤٣٤,٤٣٠)	(٢٢,٢٧٩,١٧٠)
(٤١٧,٠٤٢)	(٨٤٠,٧١٨)
١٧,٥٢٨	١٤,٨٢٠

### وعاء الزكاة

رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة  
المخصص في بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة  
صافي الدخل المعدل للسنة (إيضاح ١٧/ب)  
الأرباح المبقاة بعد التوزيعات  
المرايحة الإسلامية  
الصكوك الإسلامية  
مجموع وعاء الزكاة  
الخصومات :  
مجموع الخصومات بعد التعديل  
وعاء الزكاة  
مخصص الزكاة المقدر للسنة

ب) صافي الدخل المعدل للسنة

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٣	٢٠١٤
٦٩٨,٩٩٠	٥٨٩,٥١٥
٢,١٣٣	٢,٧٠٧
٧٠١,١٢٣	٥٩٢,٢٢٢

صافي الدخل المعدل

دخل السنة قبل الزكاة

مخصصات

صافي الدخل المعدل

ج) إن حركة مخصص الزكاة هي كما يلي:

بآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٣	٢٠١٤
٦٤٤,٠٦٩	٦٠٠,٢٤٥
١٧,٥٢٨	١٤,٨٢٠
(٦١,٣٥٢)	(١٠,٧٣٠)
٦٠٠,٢٤٥	٦٠٤,٣٣٥

الرصيد ، بداية السنة

الزكاة التقديرية للسنة الحالية

المدفوع خلال السنة

مخصص الزكاة المقدر ، نهاية السنة

(د) إستلمت الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنوات من ٢٠٠٣ وحتى ٢٠٠٩ وقد قدمت الشركة اعتراضاً على السنتين ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ والتي تتضمننا أعباء زكوية إضافية. إن الأساس الذي تم بناءً عليه احتساب العبء الإضافي قد تم الاعتراض عليه من قبل الشركة وما زالت 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 الحالية ، مع ذلك فان المخصصات التي تم استدراكها تعتبر كافية لمقابلة إيه التزام اضافي إذا تطلب الأمر. لم تستلم الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنتين ٢٠١٠ و ٢٠١١ إن تقديم الاقرار الزكوي الموحد لعامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ قيد الإعداد من قبل الشركة.

## ١٨ مخصص تعويضات نهاية الخدمة

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

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣	٢٠١٤	الرصيد ، بداية السنة
١٦,٥٧٥	١٧,٣٤٨	المحمل على المصاريف خلال السنة
٢,١٣٣	٢,٧٠٧	المدفوع خلال السنة
(١,٣٦٠)	(١,٥١١)	الرصيد ، نهاية السنة
١٧,٣٤٨	١٨,٥٤٤	

## ١٩ رأس المال

لدى الشركة ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي من فئة واحدة، مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل 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	
٢٠١٣	٢٠١٤
٩٧٠,٣٧٩	١,٠١٩,٩١٤
٦٨١,٤٦٢	٥٧٤,٦٩٥
العدد	العدد
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠

الأرباح  
لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:  
دخل السنة من أنشطة الأعمال  
صافي دخل السنة

عدد الأسهم  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية  
لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد

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

## ٢١. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية، وتشمل الموجودات المالية: النقد وأرصدة البنوك، والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى، بينما تشمل المطلوبات المالية الذمم الدائنة والمستحقات والمستحق إلى طرف ذو علاقة والقروض الإسلامية.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي عبارة عن الخسارة المالية للمجموعة في حال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بشكل أساسي من الأرصدة لدى البنوك والمستحق من جهات ذات علاقة والذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى.

تقوم المجموعة بإيداع أرصدها في عدد من المؤسسات المالية ذات القدرات الائتمانية العالية ولديها سياسة للحد من حجم أرصدها المودعة في كل مؤسسة مالية.

تخضع الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى لشروط «عدم وجود ائتمان» ولكن في بعض الحالات تكون هناك جداول دفع لبعض العملاء أو يطلبون الدفع على فترات مختلفة، وفي هذه الحالات تكون المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبلغ المستحق من هؤلاء العملاء، غير أنه في هذه الحالات تقوم المجموعة بتأجيل التسليم النهائي أو حيازة الممتلكات للتقليل من المخاطر حتى يتم دفع المبلغ بالكامل وفقا للعقد، ويتم بصفة دورية إكمال مراقبة الأرصدة ومتابعتها وبالتالي يكون تعرض المجموعة للخسائر محدودا مع وجود مخصصات مناسبة للمبالغ التي لا يمكن تحصيلها، عند الحاجة لذلك.

### مخاطر معدلات العمولة

تتعلق مخاطر معدلات العمولة بالتغير في معدلات العمولة المتاحة عند إعادة التفاوض حول الأدوات المالية التي تتأثر بالأوضاع المالية الحالية للسوق العالمي. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدلات العمولات فيما يتعلق بتعهدات العمولة العائمة التي يتم الموافقة عليها وتسهيلات المريحة الإسلامية الأخرى (قروض متجددة) التي يتم الحصول عليها من بنوك محلية. يتم إعادة التفاوض حول معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند تجديد كل عرض للحصول على أفضل معدل عمولة لعكس المواصفات المالية للمجموعة وتصورها للمخاطر. لدى المجموعة اتفاقية مقايضة أسعار عمولة متوافقة مع الشريعة الإسلامية لإدارة مخاطر معدلات العمولة، وتعتمد معدلات العمولة للقروض العالمية للمجموعة على أسعار ليبور في حين تعتمد قروضها المحلية على أسعار سايبور، وبالتالي فإن التعرض لمخاطر العمولات لدى المجموعة متفاوت وفقا للتغيرات في أسعار ليبور وسايبور.

### مخاطر السيولة

هي مخاطر تعرض المجموعة لصعوبات في الاعتراف بالموجودات أو الحصول على الأموال اللازمة لمقابلة الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر الأموال والتدفقات النقدية الناشئة عن الاعتراف بالموجودات لمقابلة أية التزامات حالية ومستقبلية.

## مخاطر العملات الأجنبية

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن المجموعة غير معرضة لمخاطر عملات جوهريّة حيث أن العملة الرئيسية التي تتعامل بها المجموعة هي الريال السعودي وهو ثابت حالياً بهامش بسيط مقابل الدولار الأمريكي.

## القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام ما بين أطراف راغبة في ذلك و بشروط تعامل عادلة. وحيث أنه يتم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للتكلفة التاريخية، فقد تظهر فروقات بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة، وتعتقد الإدارة أن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل كبير عن قيمها الدفترية.

## ٢٢ الإلتزامات

يوجد على المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ التزامات تتمثل في قيمة الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة ٨١ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٨٥ مليون ريال سعودي )، والالتزام بالأداء من خلال كفالة مصرفية بقيمة ٧٤ مليون ريال مقابل ذمم محصلة (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٧٤ مليون ريال سعودي).





#### المركز الرئيسي

الرياض طريق المعذر  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 11 2061100  
+966 11 2069888  
فاكس: +966 11 2061898  
ص.ب: 11656 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 6068530  
فاكس: +966 12 6068730  
ص.ب: 23393 جدة 21426

#### المدينة المنورة

هاتف: +966 14 8640000  
فاكس: +966 14 8640555  
ص.ب: 23393 جدة 21426

الرقم المجاني: 800 123 3333

ir@alarkan.com  
www.alarkan.com





جدة  
شارع الملك فهد (الستين)

هاتف : +966 12 6068530

فاكس : +966 12 6068730

ص.ب : 23393 جدة 21426

المركز الرئيسي  
الرياض طريق المعذر  
المملكة العربية السعودية

هاتف : +966 11 2061100

+966 11 2069888

فاكس : +966 11-2069898

ص.ب : 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة  
شارع العزيزية الجنوبية

هاتف : +966 12 5564364

فاكس : +966 12 5566607

ص.ب : 18051

800 123 3333  
ir@alarkan.com  
www.alarkan.com