

التقرير السنوي 2015

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: 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة

شارع العزيزية الجنوبية

هاتف: +966 12 5564364

فاكس: +966 12 5566607

ص.ب: 18051 مكة 21955

جدة

شارع الملك فهد (الستين)

هاتف: +966 12 6746666

فاكس: +966 12 6759833

ص.ب: 23393 جدة 21426

المدينة المنورة

هاتف: +966 14 8640000

فاكس: +966 14 8640555

ص.ب: 40506 المدينة 41511

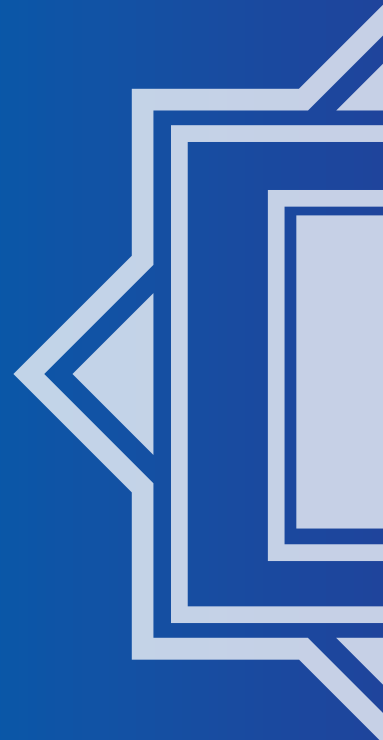
800 123 3333

ir@alarkan.com

www.alarkan.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

التقرير السنوي 2015
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



خادم الحرمين الشريفين

المَلِكُ مُحَمَّدُ بْنُ عَبْدِ الْعَزِيزِ السَّعُودِ
حفظه الله



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن نايف بن عبد العزيز السَّعُودِ
حفظه الله

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



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز السَّعُودِ
حفظه الله

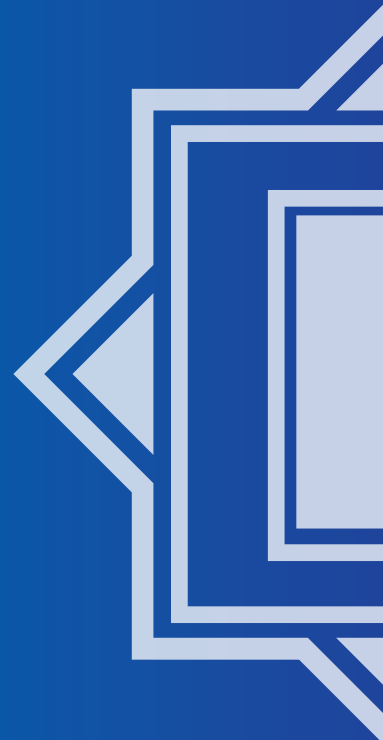
ولي ولي العهد النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء
وزير الدفاع ورئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية



أعضاء مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2015
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 المطيبي
عضو مجلس الإدارة



أحمد بن محمد الدهش
عضو مجلس الإدارة



د. عبدالرحمن بن حمد الحركان
عضو مجلس الإدارة



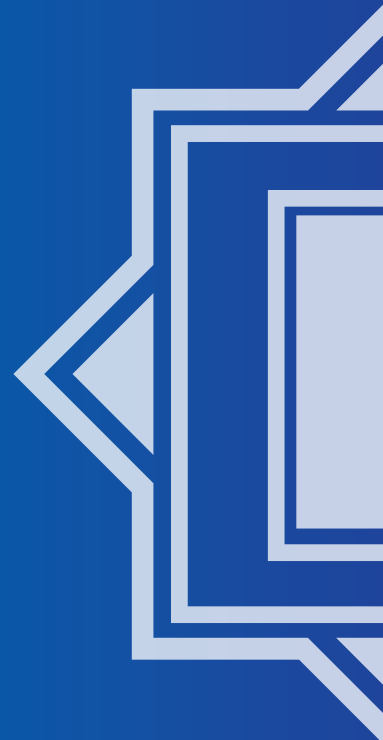
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن عبدالرحمن القاسم
عضو مجلس الإدارة

المحتويات

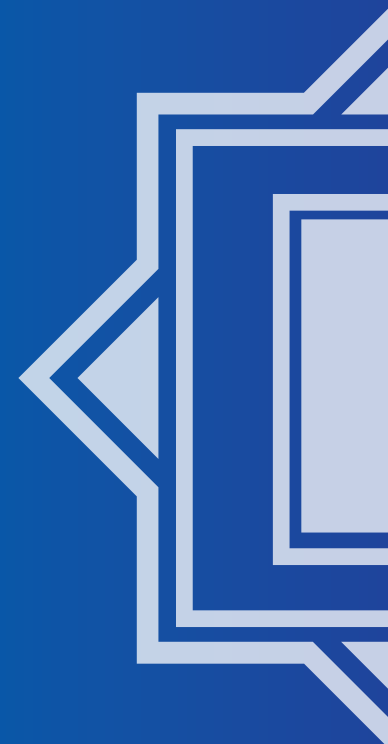
التقرير السنوي 2015
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



١٠	معلومات أساسية	١٠	وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب 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 ٢٠١٥ م
١٢	الرؤية والرسالة	١٢	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 ٢٠١٥ م
١٤	كلمة رئيس مجلس الإدارة	١٤	حوكمة الشركة
١٨	تقرير مجلس الإدارة	١٨	المراجعة الداخلية
٢٨	أعمال وأنشطة الشركة	٢٨	نظام الرقابة الداخلية بالشركة
٣٠	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات	٣٠	علاقات المستثمرين
٣١	نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي	٣١	الموارد البشرية
٣٨	نموذج عمل الشركة	٣٨	توكيد الجودة
٤١	الاستراتيجية	٤١	خدمات البيئة والمجتمع
٤٣	تطوير العقارات السكنية والتجارية	٤٣	مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٥ م
٥٤	إدارة الأملاك	٥٤	إقرارات مجلس الإدارة
٦٤	القوائم المالية	٦٤	العقوبات والغرامات
٧٠	سياسة توزيع الأرباح	٧٠	خطة استعداد الشركة لتطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)
٧١	البرنامج التمويلي	٧١	بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٥ م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها
٧٣	تعاملات الأطراف ذات العلاقة	٧٣	الجوائز
٧٥	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة	٧٥	القوائم المالية الموحدة المدققة
٧٧	التنظيم والإدارة	٧٧	
٨١	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	٨١	

معلومات أساسية

التقرير السنوي 2015
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

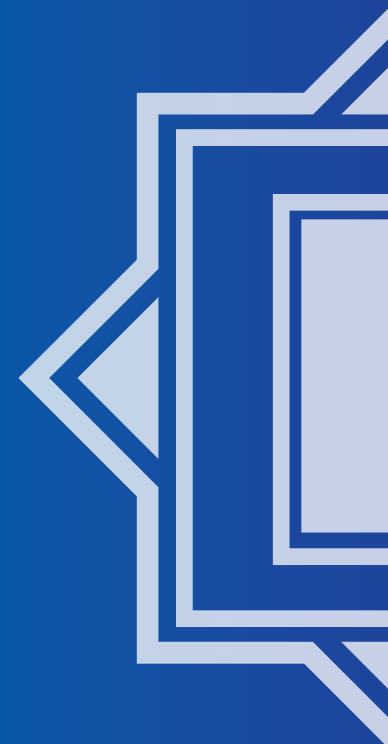
شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، تأسست عام ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠١٦٠١٩٥)، وفي عام ٢٠٠٥م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٢١) الصادر بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠هـ الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧م. تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية، ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي. وقد أسست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

- التطوير العقاري
- إدارة الأملاك والتأجير
- الأنشطة الاستثمارية

الرؤية والرسالة



التقرير السنوي 2015
شركة دار الأركان للتطوير العقاري





رؤيتنا

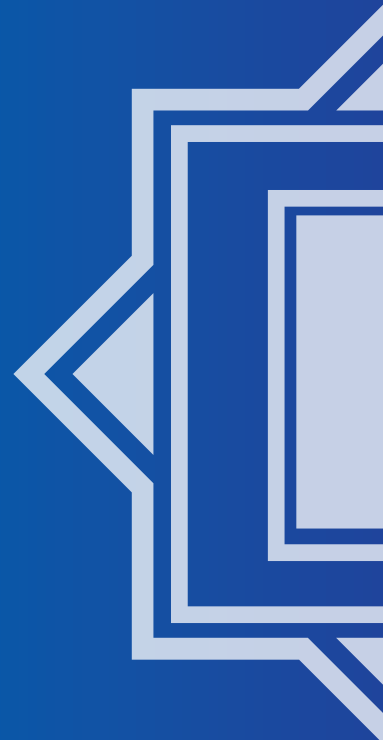
تعزير مكانتنا الرائدة في المملكة كأفضل مُزودٍ للحلول العقارية، لتستمر هرم التطوير العقاري في المنطقة، يحظى بالتقدير ويتمتع بالحيوية في مسعاها التطويري والتنموي لمجتمعات مُتكاملة.

رسالتنا

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

كلمة رئيس مجلس الإدارة

التقرير السنوي 2015
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

يسرني نيابة عن مجلس الإدارة، أن أقدم التقرير السنوي لشركة دار الأركان عن العام ٢٠١٥م، وهو عام آخر تواصل فيه شركة دار الأركان ريادتها للقطاع العقاري بفضل الأصول التي تمتلكها من أراضٍ مميزة ذات مواقع استراتيجية ومشاريع تطويرية وإدارة واعية للأصول. وهذه الريادة في القطاع العقاري تضعنا دائماً أمام مسؤولية الحفاظ عليها، الأمر الذي يتطلب بذل المزيد من الجهود المبتكرة والخلاقة في سوق يشهد سلسلة من الظروف الصعبة وخصوصاً التقلبات التي مرّ بها القطاع خلال هذا العام والتي وصلت به إلى درجة غير مسبوقه من الركود العقاري.

لقد شهد عام ٢٠١٥م انخفاضاً حاداً في حركة البيع والشراء والاقتراض والتطوير لعدة أسباب أهمها: ترقب نظام رسوم الأراضي الذي أقره مجلس الوزراء واللائحة التنفيذية الصارمة لنظام التمويل العقاري الجديدة وانخفاض أسعار النفط والذي أدى بدوره إلى تباطؤ نمو إجمالي الناتج المحلي والإنفاق الحكومي والسيولة الإجمالية، بالإضافة إلى استمرار صعوبة استخراج التصاريح.

ومن جهتها، تواصل شركة دار الأركان الالتزام باستراتيجيتها المعلنة التي تهدف إلى تنوع مصادر الدخل في أعمالها وخفض حجم ونسبة الدخل العائد من مبيعات الأراضي. وسوف تعزز هذه الاستراتيجية من قدرة الشركة على الاستفادة بشكل أكبر من القيمة الفعلية للأراضي المملوكة عند بيعها وتحقيق زيادة في الأرباح واستقرار ووضوح معدلاتها وتقليل المخاطر المالية التي قد تتعرض لها الشركة.

إننا في شركة دار الأركان نؤمن بأن الأزمات دائماً ما تحمل في طياتها العديد من الفرص الاقتصادية. فها نحن نشهد اتخاذ إجراءات جادة لضبط وتوسيع قاعدة الاقتصاد السعودي وتنوع موارده وإعداده لمواجهة سيناريو طويل الأمد لانخفاض أسعار النفط. وحتماً سوف تترك عملية إعادة الهيكلة هذه أثرها على السوق العقاري على المدى البعيد وسوف تجعله أكثر مرونة من أي وقت مضى. الأمر الذي يمكّن القطاع الخاص من المشاركة بفعالية في التنمية الاقتصادية للبلاد والابتعاد عن الاعتماد الكلي على القطاع الحكومي.

على الجانب الآخر، فإن كافة المؤشرات ما زالت تدل على أن الطلب على مشاريع الإسكان سوف ينمو بشكل متزايد في المملكة العربية السعودية، وأن انخفاض حجم الأسرة واستمرار الرغبة في امتلاك السكن سوف يدعمان الطلب على المساكن ويضمننا استمرار جاذبية العقارات السكنية في عام ٢٠١٦. وبالرغم من انخفاض الإنفاق الحكومي في بعض القطاعات؛ يتواصل الدعم الحكومي الكبير للإسكان من خلال وزارة الإسكان التي تعمل على خلق فرص التطوير المشتركة مع المطورين من القطاع الخاص. كما يتوسع صندوق التنمية العقارية في التمويل السكني للمواطنين والمطورين السعوديين ويشهد إدخال تطورات تدريجية في التسهيلات المقدمة للإقراض العقاري.

ولا يفوتني هنا أن أشير إلى أن عام ٢٠١٥ م شهد تعزيز الهيكل التنظيمي للشركة واستقطاب عددٍ من المواهب المتميزة تماشياً مع أفضل الممارسات العالمية. كما بدأت الشركة خطة إجراء تغييرات بهدف تطوير الهيكل التنظيمي للشركة بما يمنحها مزيداً من الحرية في التوسع رأسياً وأفقياً وبالتالي تمكين الشركة من طرح خدمة أشمل وتحقيق نمو أكثر تنوعاً وإيجاد بيئة عمل أفضل تمكن طاقم العمل من بذل الرعاية والاهتمام الكافي بكافة عملاء الشركة. وفي سبيل ذلك، سخرت الشركة كافة الإمكانيات اللازمة لقياس أداء موظفيها ضمن إطار عام يعمل على تحفيزهم وينعكس على مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة. وسوف تأخذ هذه التغييرات مكانها تدريجياً خلال العام ٢٠١٦ م سعياً وراء تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية.

ختاماً: يسرني أن أتقدم بخالص الشكر إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مضيئة وما طرحوه من أفكار بناءة، والشكر موصول للزملاء في الإدارة التنفيذية وموظفيها المخلصين الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة. كما أتوجه بكل الشكر والتقدير لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولونا إياها، سائلاً الله العلي القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير العميم، إنه نعم المولى ونعم النصير.

رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش





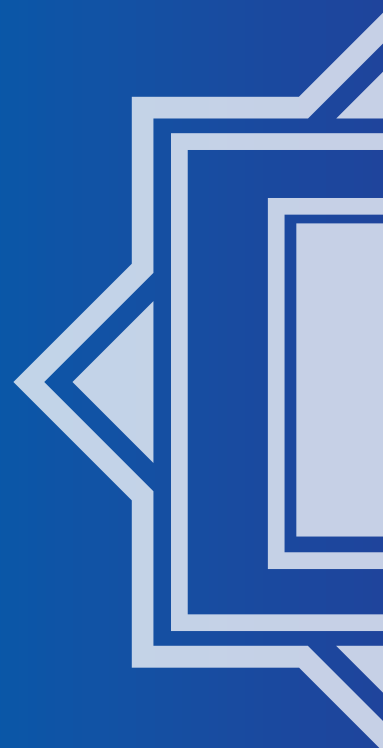
التقرير السنوي 2015

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة



التقرير السنوي 2015
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 ٢٠١٥م.

١ رؤية مجلس الإدارة الاستراتيجية لعام ٢٠١٥م

١-١ مقدمة – دار الأركان تحتفظ بريادتها للقطاع العقاري رغم تقلبات السوق

شهد العام ٢٠١٥م تغييراً كبيراً على مستوى الاقتصاد الكلي للمملكة العربية السعودية حيث انخفضت أسعار النفط بشكل حاد بلغت نسبته ٣٤٪ مما تطلب البحث عن سبل تنوع اقتصاد البلاد ومصادر دخلها من القطاعات غير النفطية، بالإضافة إلى فرض ضرائب على الأراضي البيضاء غير المطورة. كما شهد عام ٢٠١٥م صدور القرار الذي طال انتظاره بفتح سوق الأسهم السعودي أمام "المؤسسات الأجنبية" لأول مرة، الأمر الذي يحقق تغييراً في مستويات الاستثمار الأجنبي من خلال قيام مؤسسات الاستثمار العالمية الكبرى بالاستثمار في الشركات المحلية المدرجة بالبورصة. وعلى عكس تلك الصورة، وبرغم التحديات التشغيلية والنظامية والاقتصادية الناجمة عن ضعف سوق الأسهم والنظرة الاقتصادية غير المتفائلة وسياسات الصرف الحكومي، فقد حافظت دار الأركان على مركزها الريادي في القطاع العقاري السعودي بفضل مخزونها المتميز من الأراضي ومشروعاتها التطويرية الاستراتيجية وإدارتها الجيدة للممتلكات.

شهد عام ٢٠١٥م أيضاً انخفاضاً في مبيعات الأراضي ومن ثم الإيرادات عما كان متوقعاً، ولكن في ظل التحديات التي سادت الأسواق خلال هذا العام يمكننا القول بأن نتائج الاثني عشر شهراً الماضية كانت مرضية إجمالاً. تضمنت تلك التحديات رسوم الأراضي ونظام الرهن العقاري المستحدث بقوانينه الصارمة الخاصة بالرهونات الجديدة للمنازل والتي تمنع إيجاد منفذ حقيقي لعمليات الرهن والتي سجلت بدورها تراجعاً وانخفاضاً في صفقات بيع الأراضي، بالإضافة إلى تغير النظرة الحكومية للسوق الذي عبر عنه غموض التوجه الاستراتيجي لوزارة الإسكان. وقد انعكس الانخفاض في صفقات الأراضي على عائدات الأسهم التي تراجعت لتصل إلى ٠,٣٣ ريال للسهم من ٠,٥٣ ريال للسهم في عام ٢٠١٤م.

١-٢ التقدم التدريجي المستمر واستراتيجية التنوع

تواصل دار الأركان الالتزام باستراتيجيتها الخاصة بتنوع مصادر الدخل في أعمالها التجارية مع خفض الاعتماد على مبيعات الأراضي مما يؤدي إلى تعظيم قيمة الأراضي المملوكة وزيادة الإيرادات وتخفيف حجم المخاطرة المالية للشركة. وكما أشرنا سابقاً، فإن الهدف هو توزيع الدخل بحيث يكون بنسبة ٥٠٪ لبيع الأراضي و٣٥٪ للتأجير و١٥٪ للتطوير السكني والتجاري على المدى المتوسط. وفي عام ٢٠١٥م بلغت تلك النسب: ٧٠٪ و ١٧٪ و ١٣٪ على التوالي.

تمتلك دار الأركان حصة كبيرة من الأراضي ذات الجودة العالية والمواقع الاستراتيجية في مناطق تشهد معدلات نمو عالية بالمملكة، وتواصل الشركة سياستها الرامية لامتلاك المزيد من الأراضي متى حانت الفرص المناسبة. بالإضافة إلى ذلك، تستثمر الشركة في تطوير البنية التحتية للأراضي المملوكة سابقاً بهدف تعظيم قيمتها. كما أن موقع دار الأركان القوي يؤهلها لاغتنام المزيد من الفرص في المستقبل عندما تتحسن ظروف السوق، مع التزامها في نفس الوقت بالحفاظ





على التوازن ما بين امتلاك الأراضي الجيدة وإدارة مستوى جيد من التدفقات النقدية من أجل تحسين المركز المالي بما يمكنها من الوفاء بسداد الصكوك المستقبلية. وعندما ننظر أمامنا سنجد أن المجمعات المغلقة والوحدات السكنية توفر أفضل الفرص لتحسين إيرادات التأجير.

٣ - الحفاظ على الميزة التنافسية من خلال فرص التطوير الجديدة

شاركت دار الأركان في المنافسة على عدد من الفرص التطويرية التي طرحتها الوزارات والمؤسسات الحكومية مثل وزارة الإسكان ووزارة الدفاع والطيران وهيئة الطيران المدني وصندوق الاستثمارات العامة، والمؤسسات الخاصة خلال هذا العام، وذلك بفضل قدرتها على تصميم وتنفيذ المخططات التطويرية الشاملة على درجة عالية من الجودة. وقد تزايد الطلب على الخدمات التطويرية أو المشاركة بشكل مباشر في عمليات التطوير بسبب حاجة الجهات الحكومية والخاصة لاستغلال الأراضي التي تملكها للأغراض السكنية ولأغراض متعددة وتعيين المطور الرائد في البلاد لإدارة عمليات التطوير نيابة عن ملاك الأراضي.

٤ - تعزيز الهيكل التنظيمي وتطوير أداء فنسوبي الشركة ليتماشى مع أفضل الممارسات المهنية

وضعت الشركة خطة للتغيير خلال العام ٢٠١٥ م بهدف تحسين الهيكل التنظيمي للشركة وإفساح المجال للتوسع الأفقي والرأسي بداخلها وتقديم المزيد من الخدمات الشاملة وتحقيق وفورات الحجم واتباع وسائل تقليل التكاليف الأخرى وتوجيه الجهود لمزيد من التركيز على خدمة العملاء من خلال فروع الأعمال المختصة. وستعمل الشركة على تفعيل تلك التغييرات بشكل تدريجي خلال عام ٢٠١٦ م، ومن ثم تحسين الهيكل الإداري والتسلسل الوظيفي وتعزيز الخبرات الإدارية من خلال توظيف الكفاءات المتميزة التي تضمن احتفاظ دار الأركان بإدارة تعكس مكانتها الريادية في القطاع العقاري. وفي ذلك الإطار، تتجه الشركة نحو جذب واستبقاء أفضل الكوادر الوظيفية من أجل دفع عجلة النمو في الشركة على المدى البعيد. وخلال العام المنصرم تمكنت دار الأركان من إعادة تنظيم الهيكل الداخلي بنجاح بحيث يتناسب مع المعايير السائدة في القطاع، كما وضعت مؤشرات أداء رئيسية جديدة لقياس كفاءة أداء موظفيها يتم على أساسها تحديد المكافآت وصياغة الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية لنشاطها التجاري.

٥ - التحديات المتوقعة في عام ٢٠١٦ م مع الإبقاء على دوافع الطلب كما هي

تظل توقعات الحالة الاقتصادية العامة في ٢٠١٦ م رهن التحديات بسبب الإجراءات التقشفية التي اتخذتها الحكومة بعد الانخفاض الحاد في أسعار النفط، واختلال ميزان المدفوعات. وتدفع الأحوال الاقتصادية الصعبة وتأجيل العديد من المشروعات والإجراءات الحكومية الخاصة بتقليل التكلفة، المستثمرين إلى أن يكونوا أكثر حذراً في الاستثمار في الأراضي خلال عام ٢٠١٦ م، الأمر الذي يقلل الطلب على الأراضي كأصول استثمارية. ومع ذلك، يبقى الطلب على المساكن في المملكة ثابتاً مع تناقص حجم الأسر وازدياد الطلب على امتلاك المنازل. وسوف تسهم هذه العوامل في استمرار زيادة الطلب وضمان بقاء سوق العقارات السكنية من بين القطاعات الجاذبة خلال العام الجاري.

وعلى الرغم من تقليل الصرف الحكومي في بعض القطاعات، إلا أنها أبقت على دعمها لقطاع المساكن من خلال فرص التطوير المشتركة التي تتيحها وزارة الإسكان للقطاع الخاص للمساهمة في تطوير بعض المشروعات السكنية وزيادة القروض السكنية التي يمنحها صندوق التنمية العقارية للمواطنين والمطورين السعوديين، والتحسين المضطرد في قروض الرهن العقاري من خلال نظم ولوائح أكثر مرونة. هذه العوامل مجتمعة تعني أن علينا الاستمرار في التركيز على تنفيذ أهدافنا الاستراتيجية والتصدي لتحديات المستقبل القريب، واضعين في الاعتبار أن إمكانات السوق العقاري السعودي على المدى البعيد مازالت واعدة.



٢ رؤية مجلس الإدارة التشغيلية لعام ٢٠١٥م

٢-١ نبذة عن الأعمال التشغيلية

٢-١-١ المبادرات الحكومية والسوقية التي أثرت على القطاع العقاري في عام ٢٠١٥م

بخلاف ملاسبات التحديات القوية التي واجهها الاقتصاد الكلي خلال عام ٢٠١٥م، فقد شهد ذلك العام عدداً من عمليات التطوير الإيجابية التي ستدعم أساسيات القطاع وتسهل تنفيذ المزيد من النشاطات في قطاع الإسكان. وقد أحدث التغيير في قيادة وزارة الإسكان دفعة إيجابية لجعلها المكان المفضل للمطورين للعب دور أكبر من أجل حل مشكلة الإسكان في المملكة. ولأنها المطور العقاري الأكبر في البلاد، تتصدى دار الأركان للعب دور هام في تطوير المساكن ومن ثم المساهمة والمشاركة في النقاشات العديدة الجارية لدعم المبادرات الجديدة التي تطرحها وزارة الإسكان. وتبلورت أبرز تلك المساهمات في العرض الذي قدمته دار الأركان لوزارة الإسكان من أجل تطوير وحدات سكنية بأسعار معقولة من خلال محفظتها التطويرية وحسب ما تقتضيه استراتيجية وزارة الإسكان. كما أن ربط عمليات صندوق التنمية العقارية بوزارة الإسكان وتحسين قدراته المالية سوف يمهّد الطريق لمنح تمويل أفضل لكل من المطورين والمشتريين للمشروعات السكنية في المستقبل.

لقد دعمت دار الأركان والمشاركين الرئيسيين بسوق العقار رفع مذكرة إلى مؤسسة النقد تطالب بتخفيف أو تعديل شروط الرهن العقاري (عن طريق زيادة نسبة قيمة القرض على سبيل المثال)، وتمكين المصارف من مواصلة عملية الإقراض، وذلك بهدف استيفاء شروط القروض الصارمة والمتعلقة بنسبة القرض إلى قيمة الأرض والصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي وأثرها النهائي على قروض الرهن العقاري وما يتبع ذلك من تأثير على تجارة الأراضي ومشتريات المساكن.





٢-١-٢ الرسوم على الأراضي البيضاء

طرحت الحكومة تشريعاً لفرض رسوم على الأراضي البيضاء غير المطورة في عام ٢٠١٥م مما أثر على تجارة الأراضي خلال العام بسبب حالة الغموض المتعلقة بمدى تأثير الأراضي بمثل تلك الرسوم. وتستهدف تلك الرسوم قطع الأراضي المخصصة للمباني السكنية داخل النطاق العمراني وتلك الأراضي التي يحتفظ بها أصحابها لأزمة طويلة دون تطويرها أو التي تم تزويدها بالخدمات البلدية مثل الطرق والمنافع. ونحن نستبعد تأثير دار الأركان بتلك الرسوم على الأراضي البيضاء حيث أن مخزونها من الأراضي إما مطور بشكل كامل ومعروض للبيع أو تحت التطوير ويتم تشييد بنيته التحتية أو أنها أراضي خام مزودة بخدمات بلدية محدودة.

٢-١-٣ عناصر الجذب

على الرغم من حالة الارتباك التي تسود الأسواق على المدى القصير، فإن النظرة المستقبلية على قطاع العقارات السكنية على المدى البعيد تبقى على جاذبيته في المملكة العربية السعودية مدفوعاً بالنمو السكاني المضطرد والتشريعات الداعمة (قانون الرهن العقاري والدعم الحكومي وسياسات وزارة الإسكان بالتعاون مع القطاع الخاص).

٢-٢ أداء الشركة

٢-٢-١ المبيعات الإجمالية المتأثرة بضعف الصفقات التجارية

تأثرت إيرادات دار الأركان بسبب قلة الصفقات التجارية في السوق، حيث انخفضت العائدات إلى ٢,٢١١ مليون ريال (من ٣,٠٥٦ مليون ريال في العام ٢٠١٤م). غير أن النظام المالي للشركة وطرقها الانتقائية في صفقات الأراضي بهوامش مجزية قد حصر انخفاض هامش الربح بنسبة ١٦,٢٪ مقارنة بـ ١٨,٨٪ في العام ٢٠١٤م.

٢-٢-٢ تجارة الأراضي: ٣,٤ مليون متر مربع من الأراضي المطورة تم بيعها، مع التركيز على التطوير العقاري

تواصل دار الأركان الحفاظ على وضعها كأكبر متاجر بالأراضي في البلاد حيث تمتلك أكبر مخزون من الأراضي عالية الجودة بالمملكة. وعلى الرغم من ظروف السوق الصعبة، تمكنت دار الأركان من بيع ٣,٤ مليون متر مربع من الأراضي ذات الاستخدام السكني والمتعدد لعملائها محققاً هامشاً ربحياً مجدياً. كما تواصل الشركة الاستثمار في عمليات التطوير من خلال محفظة الأراضي، مع التركيز على الانتقائية في اختيار أجود أنواع الأراضي لإضافتها إلى محفظة الشركة. ولذلك فقد باتت دار الأركان بائعاً أكثر منها مشترياً للأراضي خلال عام ٢٠١٥م.

٢-٢-٣ الممتلكات: ٧٢٦ ألف متر مربع من الأصول المؤجرة تديرها الشركة

تعتبر إدارة المجمعات المتكاملة وتقديم الخدمات عالية الجودة بأسعار مغرية من بين أهم العناصر التي أدت إلى حصول إدارة الممتلكات وخدمات التأجير التي تقدمها دار الأركان على نصيب الأسد في سوق المساكن بالملكة. وقد كان التركيز على القطاع المؤسسي والحكومي أحد أهم دوافع النمو، حيث وجدت دار الأركان طلباً متزايداً من هذا القطاع على تأجير عقارات حديثة ذات جودة عالية وفي مواقع ملائمة.

وتعتبر زيادة نسبة إيرادات التأجير من إجمالي عائدات الشركة، مؤشراً على نجاح استراتيجية دار الأركان في تنوع مصادر الدخل، حيث ارتفعت إيرادات التأجير في عام ٢٠١٥ م بنسبة ٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة مقارنة بـ ٤٪ في العام ٢٠١٤ م.

كما زادت نسبة إشغال العقارات المؤجرة خلال العام ٢٠١٥ م بشكل طفيف على خلفية أوضاع السوق غير الملائمة، وبالرغم من ذلك فقد وجدت الشركة طريقها إلى عملائها الرئيسيين، وزاد الطلب على وحدات جديدة ضمن عقارات دار الأركان مما زاد عدد وحدات التأجير بنحو ٩٧ وحدة إضافية. وقد زاد الطلب المستقبلي لتأجير الوحدات السكنية لمشروع القصر والذي يعد أكبر مجمع سكني للتأجير.

أما في القصر مول فقد وقع جمولي، المشغل الجديد للوسائل الترفيهية، عقد استئجار ٥,٢٧٠ متر مربع في الربع الرابع من ٢٠١٥ م حيث يستخدم تلك المساحة بالكامل لإحداث نقلة نوعية في الخدمات الترفيهية بالمول. وبالإضافة إلى جمولي، تمكنت الشركة خلال عام ٢٠١٥ م من تأجير ثلاثة عشر متجراً جديداً ومطعمين لتقديم الوجبات السريعة. كما تم اختيار القصر مول للمرة الثانية على التوالي لاستضافة مهرجان الرياض للتسوق بنجاح كبير.

من ناحية أخرى، فقد بلغت نسبة إشغال مجمع المصيف في الرياض وأبراج العزيزية في مكة المكرمة ١٠٠٪، مع أداء جيد طوال العام. وتواصلت الجهود لتحسين نسبة تأجير الوحدات في مجمع التلال السكني من خلال تسويق المجمع على المؤسسات أو الجهات الحكومية في المدينة المنورة.

٢ - ٣ التطوير العقاري والمشروعات الكبرى: ١٢ مليون متر مربع من المخططات العامة قيد التطوير

٢-٣-١ التخطيط

لدى شركة دار الأركان عدداً من المشاريع الكبرى قيد التنفيذ، إلا أن تنفيذها يعتمد على استكمال بعض الإجراءات والمتطلبات النظامية. وقد عانت الشركة من طول فترات التأخير نظراً لأن الحصول على تراخيص الجهات المختصة شرط أساسي للبدء بتطوير المخططات العامة لتلك المشاريع. التغيير الهام الذي طرأ هذا العام هو ما حدث مؤخراً من منح صلاحيات إصدار الموافقة على المخططات السكنية إلى وزارة الإسكان، الأمر الذي سيمكن المطورين من سرعة اعتماد مخططاتهم السكنية وتطبيق نظام معامل بناء أعلى (FAR) متى دعت الضرورة.



٢-٣-٢ مشروعات التطوير

شمس الرياض:

حققت المناقشات مع الجهات المعنية لاعتماد المخطط العام لمشروع شمس الرياض تقدماً ملحوظاً، حيث حصل المخطط العام للمشروع على دعم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في ديسمبر ٢٠١٥م، إلا أنه ظلت بعض الأمور العالقة بخصوص بعض قواعد التطوير قيد التفاوض في نهاية عام ٢٠١٥م. كما حقق التحالف المشترك لتطوير مشروع مجمع شمس الرياض المغلق بالتعاون مع دار البيان للتطوير العقاري تقدماً ملحوظاً حيث تم استكمال دراسة الجدوى واستخدامها كأساس لأعمال التصميم التفصيلي والتي أرسيت مناقصتها على شركة DWP، وهي شركة استشارات هندسية مقرها دبي.

خلال عام ٢٠١٥م أدخلت دار الأركان مزيداً من التطورات على المركز الحضري لشمس الرياض الذي يشكل بموقعه البوابة الشمالية الغربية للعاصمة السعودية ويستفيد من خطط هيئة تطوير الرياض لخلق مراكز حضرية بديلة حول المدينة. يشمل تصميم هذا العنصر تطوير محلات تجزئة ومراكز ترفيهية ورعاية صحية ومجمع سكني وتجاري متعدد الأغراض ومركز مؤتمرات وبرج متميز بالإضافة إلى مركز إبداعي وإعلامي. وتجري المناقشات مع المؤجرين والمستثمرين بخصوص المشروع. وفي هذا الصدد تمت ترسية عقد إعادة تصميم الطرق الرئيسية والبنية التحتية المصاحبة لهذا المشروع على شركة الخدمات الاستشارية السعودية للاستشارات الهندسية في النصف الثاني من عام ٢٠١٥م. وسيتم طرح الأعمال على المقاولين خلال ٢٠١٦م.

مشروع جمان بالدمام:

خلال عام ٢٠١٥م، استكملت دار الأركان مرحلة التصميم ما قبل الأولى للمخطط العام لمشروع جمان وفقاً لاستراتيجية التطوير القائمة على دراسات الجدوى الاقتصادية والسوقية التي قامت بها شركة GRMC. كما استكملت دراسات الأعماق البحرية التي أشارت إلى مدى جاذبية المشروع حيث تبين أن غالبية مساحة الأرض الرئيسية بنسبة (٧٣٪) تقع تحت مستوى الماء بعمق ١,١ متر فقط، الأمر الذي يمكن دار الأركان من تقليص التكاليف وتعجيل تطوير البنية التحتية للمشروع. وقد جرت مناقشات مستفيضة مع الجهات المعنية بما فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة الدمام للتعريف بالمشروع بشكل أفضل والاستماع لوجهات نظرهم وإرشاداتهم.

شمس العروس في جدة:

استمر طرح قطع الأراضي المطورة ضمن المشروع للبيع في عام ٢٠١٥م. ويشمل المشروع مجمعاً سكنياً متعدد الاستعمالات يضم ٣,٣٠٤ وحدة. كما يجري تخطيط استخدامات أراضي الجزء الجنوبي وتقسيمها بالتنسيق مع الأمانة.



مشروع التلال بالمدينة:

استمر عرض قطع الأراضي المطورة للبيع خلال عام ٢٠١٥ م. كما يجري تخطيط وتصميم المزيد من المنتجات لمشروع تطوير التلال.

٢-٤ الرؤية المالية للعام ٢٠١٥م

٢-٤-١ الأداء التشغيلي

انخفضت الإيرادات بنسبة ٢٧,٦٪ إلى ٢٢١١ مليون ريال (مقارنة بـ ٣٠٥٦ مليون ريال في ٢٠١٤ م) بسبب انخفاض مبيعات الأراضي بالمملكة عما هو متوقع، حيث بلغت إيرادات بيع الأراضي ٢٠٧٥ مليون ريال (مقارنة بـ ٢٩٣١ ريال في ٢٠١٤ م) أي بانخفاض نسبته ٢٩,٢٪. وازدادت إيرادات إدارة الممتلكات والتأجير إلى ١٣٦ مليون ريال (مقارنة بـ ١٢٥ مليون ريال في ٢٠١٤ م) أي بنسبة ٩,١٪ من إيرادات إدارة الممتلكات بسبب الوحدات التي تم تأجيرها لوزارة الخارجية ومستشفى الحمادي اعتباراً من ٢٠١٥ م، والتي مثلت ٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة. كان هامش الربح عالياً مما يدل على جودة الأراضي المباعة من محفظة دار الأركان. حيث تحسن الهامش بنسبة ٤٤,٥٪ (مقارنة بـ ٤٢,٥٪ في ٢٠١٤ م). كما بلغت مصروفات المبيعات والنفقات العامة الإدارية ٢٠٤ مليون ريال (مقارنة بـ ٢٣٧ مليون ريال في ٢٠١٤ م) ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض الخدمات المهنية والاستشارية في ٢٠١٥ م.



٢-٤-٢ التمويل والمصروفات الأخرى

نجحت الشركة في تحسين مديونيتها ومصاريف التمويل بشكل كبير خلال العام ٢٠١٥ م، حيث انخفض متوسط تكلفة التمويل إلى نسبة ٥,٥٪ مقارنة بنسبة ٧,٨٪ في ٢٠١٤ م، ويعزى ذلك إلى ما تم سداه خلال ٢٠١٥ م من مستحقات الصكوك ذات العائد المرتفع وتحسن شروط التمويل في المؤسسات المصرفية المحلية والإقليمية بالنسبة للتمويل الجديد وإعادة التمويل. كما بلغت مصاريف التمويل ٣٨٥ مليون ريال (مقارنة بـ ٤٩٣ مليون ريال في ٢٠١٤ م). انخفضت إيرادات الدخل الأخرى إلى ١٤ مليون ريال من ٦٣ مليون ريال في ٢٠١٤ م وذلك بسبب انخفاض متوسط النقد المودع. انخفضت قيمة الأصول إلى ٢٥,٣٠٥ مليون ريال (من ٢٦,٣٨٣ مليون ريال في ٢٠١٤ م) بسبب سداد الصكوك المستحقة في فبراير ٢٠١٥ م والتي بلغت ١٦٨٨ مليون ريال.

٢-٤-٣ الربحية

أدى انخفاض حجم الصفقات إلى انخفاض صافي الربح بنسبة ٣٧,٦٪ لمهبط إلى ٣٥٩ مليون ريال مقارنة بـ ٥٧٥ مليون ريال في ٢٠١٤ م. كما انخفضت الربحية على الرغم من الهوامش المرتفعة التي تحققت من بيع الأراضي وانخفاض مصروفات التشغيل، وانخفض صافي هامش الربح بنسبة ١٦,٢٪ (مقارنة بـ ١٨,٨٪ في عام ٢٠١٤ م).





٢-٤-٤ السيولة والديون

انخفض الرصيد النقدي إلى ١٠٠١ مليون ريال (من ٢٣١٠ مليون ريال في ٢٠١٤م) حيث سددت دار الأركان في فبراير ٢٠١٥م ما قيمته ١٦٨٨ مليون ريال من صكوك ٢٠١٥م، كما سددت الشركة ديناً آخر خلال عام ٢٠١٥م بمبلغ ٤١١ مليون ريال حسب تواريخ استحقاق القروض القائمة. كما حققت الشركة تقدماً طيباً في مسعاها لتنوع مصادر التمويل حيث صدر الدين الجديد من مصارف محلية بضمن الأصول المؤجرة كما تم إعادة تمويل التسهيلات الإقليمية المجمعة الحالية بشروط جيدة في النصف الثاني من العام. وقد بلغت جملة الديون القائمة ٦٣٩٠ مليون ريال (٧٦٠٧ مليون ريال في ٢٠١٤م) وقد بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال ٢٦٪.

تم توزيع آجال السداد بشكل جيد وبالمثل تسير عملية إدارة النقد، ويمتد أجل سداد المستحقات على الشركة حتى عام ٢٠٢٧م. تدير الشركة التدفق النقدي بعناية تحسباً لاستحقاق سداد الصكوك في القريب العاجل، وتحافظ على تدفق نقدي تشغيلي جيد ونقد متوفر باليد يكفي لسداد الصكوك المستحقة في نوفمبر ٢٠١٦م. وبعدها لن يكون هناك استحقاقات لصكوك قبل شهر مايو ٢٠١٨م.

٢-٥ قائمة المركز المالي

بلغت الذمم المدينة ١٩٤٩ مليون ريال (مقارنة بـ ١٧٤٨ مليون ريال في ٢٠١٤م) بسبب شروط الدفع الممتدة لصفقات الأراضي. وبلغت قيمة الأراضي ومشروعات التطوير والممتلكات المؤجرة ٢٠,٥٣٦ مليون ريال (مقارنة بـ ٢٠,٦٧٣ مليون ريال في ٢٠١٤م)، بانخفاض طفيف حيث كانت دار الأركان تبيع أكثر مما تشتري من الأراضي خلال ٢٠١٥م.

انخفض الاستثمار في امتلاك الأراضي إلى ٣٩٠ مليون ريال (مقارنة بـ ١٨٧٢ مليون ريال في ٢٠١٤م) واضعين في الاعتبار مخزون الأراضي الضخم لدى الشركة ومن أجل المحافظة على النقد. كما واصلت دار الأركان الاستثمار في تطوير البنية التحتية لمخزونها من الأراضي، حيث بلغت تلك الاستثمارات ٦٩٧ مليون ريال في ٢٠١٥م (مقارنة بـ ٤٢١ مليون ريال في ٢٠١٤م). كما انخفض إجمالي الأصول إلى ٢٥,٣٠٥ مليون ريال (مقارنة بـ ٢٦,٣٨٣ مليون ريال في ٢٠١٤م) بسبب سداد مستحقات صكوك لسنة ٢٠١٥م بقيمة ١٦٨٨ مليون ريال في فبراير ٢٠١٥م.

٢-٦ التصنيف الائتماني

حافظت دار الأركان على نظرة مستقبلية مستقرة وتصنيف ائتماني عند درجة «Ba3» من وكالة «موديز» للتصنيف الائتماني مما يعكس وضع الشركة القوي في بيئتها التشغيلية والعملية بالإضافة إلى نمو محفظة الشركة من الأصول العقارية ذات القيمة العالية المدرة للدخل، واتباع الشركة لسياسة مالية

أكثر تحفظاً تركّز على إدارة استحقاقات التمويل بشكل استباقي. ونظراً لأن الشروط الحالية لبرنامج صكوك دار الأركان تتطلب الإبقاء على مؤسسة تصنيف ائتماني واحدة فقط، فقد قررت دار الأركان وقف خدمات التصنيف الائتماني التي تقدمها وكالة «ستاندرز أند بورز» اعتباراً من ديسمبر ٢٠١٥ م.

٢-٧ توقعات ٢٠١٦م

تفرض التوقعات الخاصة بعام ٢٠١٦ م تحديات جمّة في ظل تدابير التقشف التي اتخذتها المملكة، والتي يصعب التنبؤ بنتائجها. ومع ذلك، هناك فرص كبيرة يمكن أن تؤثر على السوق وأداء الشركة بشكل إيجابي. وفي ظل حالة الغموض التي يعيشها السوق، يصعب على الإدارة إصدار الإرشادات المتعلقة بالأداء حتى يصبح من السهل التنبؤ بالعوامل المؤثرة على القطاع العقاري.

٣ أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها عام ١٩٩٤ م بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥، وفي عام ٢٠٠٥ م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ الصادر بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ، الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧ م. 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.

٣-١ الشركات التابعة

٣-١-١ 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 ١٤٢٩/٣/٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء/ الصيانة/ الهدم/ الترميم).

٣-١-٢ شركة دار الأركان للعقارات

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





٣-١-٣ شركة دار الأركان للاستثمار

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

٤-١-٣ 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 ١٤٢٩/٩/١٦ هـ الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦ م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٥-١-٣ 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 ١٤٣٠/١٠/١١ هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١١ م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

٦-١-٣ 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 ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٧-١-٣ 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 ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٣-١-٨ استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

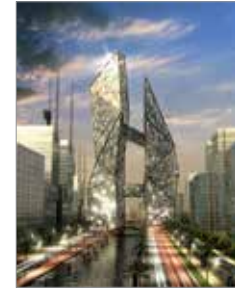
١.٨.١.٣ شركة تطوير خزام العقارية

تأسست شركة تطوير خزام العقارية كشركة ذات مسئولية محدودة بعدد إجمالي من الحصص يبلغ ٢٨,٧٢٨,٠٥٤ بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة وتملك نسبة (٤٩٪)، وشركة دار الأركان للتطوير العقاري وتملك عدداً من الأسهم يبلغ ٢٧,٥٥٤,٦٥١ سهم بنسبة (٥١٪). وهي مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ١٩٣٩٠٩٠٣٠٤٠ بتاريخ ٢٥/١٠/١٤٣٠ هـ الموافق ١٤/١٠/٢٠٠٩ م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي. يقع مقر الشركة الرئيس في مدينة جدة وتعمل في المملكة العربية السعودية في مجال التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام).



٢.٨.١.٣ شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة ١٠,٢٠٠,٠٠٠ سهم بحصة قدرها ٣٤٪ من الأسهم الصادرة لشركة الخير كابيتال السعودية البالغة ٣٠ مليون سهم والمرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل كأصيل 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 ١٠٢٦٤٩١٥ بتاريخ ٢٧/٠٣/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٤/٠٣/٢٠٠٩ م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي، ومقرها الرئيس في مدينة الرياض وتعمل في المملكة العربية السعودية.



٤ وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تجري كافة عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاث قطاعات رئيسية وهي:

٤-١ التطوير العقاري

يركز التطوير العقاري على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والشركات والمستثمرين والمطورين. وقد بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري خلال العام المالي ٢٠١٥ م ما قيمته ٢,٠٧٥ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٩٣,٨٥٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ٢,٩٣١ مليون ريال سعودي تمثل ٩٥,٩٢٪ من جملة إيرادات عام ٢٠١٤ م.





٤ - ٢ إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثاني أكبر قطاع متأثراً في إيرادات الشركة كما أنها الأسرع نمواً أيضاً. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، وأيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. خلال العام ٢٠١٥ م، أسهمت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير بمبلغ ١٣٦ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٦,١٥٪ من إيرادات الشركة مقارنة بـ ١٢٥ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٤,٠٨٪ من إيرادات الشركة في عام ٢٠١٤ م.

٤ - ٣ الأنشطة الاستثمارية

تمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات والتي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام ٢٠١٥ م لم يكن لهذه الأنشطة الاستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها بلغت ٣,٥٦٪ من صافي الربح الإجمالي للشركة. كما حققت الشركة خلال عام ٢٠١٥ م قيمة إسمية بلغت ١,١ مليون ريال تمثل ما نسبته ٠,٣٪ من صافي الدخل وتعود لأرباح على ودائع إسلامية مقارنة بمبلغ ٤٧ مليون ريال مثلت ما نسبته ٨,٢٪ من صافي الدخل في عام ٢٠١٤ م.

٥ نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

٥ - ١ الاقتصاد السعودي

شهد العام ٢٠١٥ م انخفاضاً في الإنفاق الحكومي (حيث بلغت نفقات الميزانية الفعلية ٩٧٥ مليار ريال سعودي). وعلى الرغم من الانخفاض الشديد للسعر العالمي للنفط خلال عام ٢٠١٥ م بسبب زيادة المعروض وتباطؤ الاقتصاد العالمي وانشغال البلاد بالحرب في اليمن؛ فقد حافظت المملكة العربية السعودية على وضع مالي قوي جداً بفضل الاحتياطات الضخمة التي تملكها والمرونة العالية للميزانية العامة. وقد ساعدت تلك العوامل الحكومة السعودية على أن لا تقلل حجم الإنفاق بشكل جذري وإنما بطريقة تدريجية. وتوضح تقديرات نفقات الميزانية الحكومية للعام ٢٠١٦ م ما قيمته ٨٤٠ مليار ريال مما يعكس التزام الحكومة بالاستمرار في دعم الاقتصاد المحلي وحمايته من تدنّب أسعار النفط وما تشهده المنطقة من اضطرابات سياسية.

تواصل خطط الإنفاق الحكومي تركيزها 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 تسهم السياسات المالية التوسعية للمملكة في زيادة دعم الاقتصاد الوطني المزدهر خلال الأعوام القادمة والتي يتوقع أن تنعكس بشكل واضح على كافة القطاعات الاقتصادية، خاصة تلك المتعلقة بالمستهلكين.

٥ - ٢ الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يقود سوق العقار السعودي عدة عوامل نذكر منها:

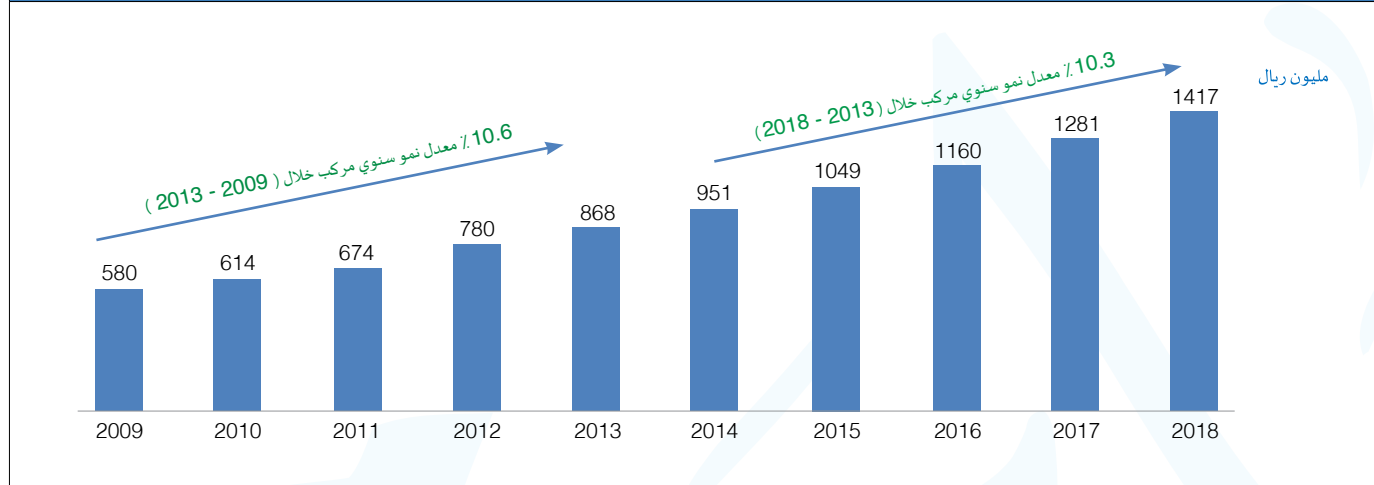
- اقتصاد صحي متنوع بعيداً عن النفط.
- دخل أسري يتزايد بوتيرة أسرع من وتيرة التضخم.
- السياسات الحكومية.
- تنامي عدد السكان بشكل متسارع.
- تركيبة عمرية شابة تشكل الفئة العمرية دون ٣٥ سنة ما نسبته ٧٠٪ من إجمالي السعوديين.
- التوجه الحضري.
- انخفاض متوسط حجم الأسرة.
- تطور هياكل التمويل لمشتري المساكن والمطورين.
- اتجاهات الطلب على الشقق مقارنة بالطلب على الفلل.
- تكاليف الأرض.

بالرغم من قرار الحكومة بخفض الإنفاق على المشاريع في عام ٢٠١٦م لتدني السعر العالمي للنفط والذي يعود إلى زيادة المعروض وتباطؤ الاقتصاد العالمي، فضلاً عن الأوضاع السياسية في المنطقة والحرب اليمنية، يظل قطاع الإسكان على رأس أولويات الحكومة مدفوعاً بالفجوة الهائلة ما بين العرض والطلب والتي تبلغ مليون وحدة سكنية. كما سيشتجع نمو الدخل المتاح للإنفاق المواطنين على مواصلة الاستثمار في منازلهم سواء عن طريق التأجير أو القروض العقارية.





نمو دخل الأفراد



(المصدر : وحدة الأبحاث الاقتصادية - هيئة النقد العربي السعودي)

تمثل فئة الشباب أكثرية السكان في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ الفئة العمرية دون الخامسة والعشرين ما نسبته ٥١٪ من إجمالي السكان (حتى فبراير ٢٠١٢م) وتبلغ الفئة العمرية دون الخامسة والثلاثين ما نسبته ٧٠٪ من إجمالي السكان أما الفئة العمرية دون الخامسة عشر فتبلغ ٣٢٪. وبحسب تقرير صندوق النقد الدولي للعام ٢٠١٣م، فإن ١,٦ مليون مواطن شاب من دول الخليج العربي (السعودية، البحرين، عمان، الكويت، قطر، والإمارات العربية المتحدة) سوف يدخلون إلى سوق العمل ما بين عام ٢٠١٣م و ٢٠١٨م. تمثل هذه الفئات العمرية المتراوحة ما بين الشباب والبالغين الجزء الأكبر من السكان الذي يقدر بنحو ١٥,٢ مليون نسمة، وتشكل القطاع الديموغرافي المستهدف والذي يسعى لشراء المساكن. وعلاوة على ذلك، توضح التقديرات أن معدل النمو السكاني سيظل ثابتاً بنسبة ٢,٦٪ حيث ستدخل شريحة كبيرة من السكان سن الزواج.

لقد أدى تبني المعايير الثقافية الجديدة إلى انخفاض متوسط حجم الأسرة مما يشكل دافعاً إضافياً لحفز سوق الإسكان. وقد 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 أفراد حيث يزداد التوجه نحو الأسرة «الصغيرة» بدلاً من الأسرة «الكبيرة» التي كانت سائدة في المملكة.

وبحسب التقرير الصادر عن «بروبرتي واير» في نوفمبر ٢٠١٤م، حازت مدينة الرياض على ٢٧٪ من إجمالي تصاريح البناء السكني والتجاري الصادرة في كافة أنحاء المملكة ما بين عامي ٢٠٠٣م و ٢٠١٣م. وعلاوة على ذلك، فقد ارتفع عدد التصاريح الصادرة في العاصمة بنسبة ٣١٩٪ خلال العشر سنوات الماضية متجاوزاً ما تحقق في مناطق المملكة الأخرى والتي شهدت زيادة بنسبة ٢١٥٪. ويشير التقرير إلى أنه على الرغم من ارتفاع الحاجة إلى أنشطة تطوير الوحدات السكنية، إلا أن الطلب يظل متفوقاً على العرض في مدينة الرياض. في الواقع تحتاج العاصمة لحوالي ٥٠,٠٠٠ وحدة سكنية سنوياً خلال الخمس سنوات القادمة، بينما رصيد المساكن لديها لا يتجاوز ١,١٥ مليون وحدة.

وفي دراسة حديثة لها قدرت وزارة الإسكان أن هناك حاجة لحوالي ٢٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية سنوياً في جميع مناطق المملكة لتلبية هذا الطلب المتزايد. وفي طليعة استراتيجيات الحكومة لتعزيز قطاع الإسكان نذكر ما يلي:

■ أولاً، مبادرة الدولة - أيدها الله - 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. وهذا البرنامج في طور التنفيذ من خلال خطة وضعتها وزارة الإسكان لإنشاء البنية التحتية للأراضي التي تملكها الدولة، ودعوة المطورين بالقطاع الخاص للمشاركة في إنشاء المباني.

■ ثانياً، يقوم صندوق التنمية العقارية بتقديم قروض بدون فوائد لدعم بناء وتملك المساكن. أنشئ صندوق التنمية العقارية في العام ١٩٧٤م، ومنذ ذلك الحين منح الصندوق ٤٤٣,٨٤٢ قرصاً خاصاً و ٢,٤٨٨ قرصاً استثمارياً بقيمة إجمالية ١٢٠,١٤٤ مليون ريال سعودي ساهمت في بناء ٥٥٥,٨٦٠ وحدة سكنية بحسب معلومات صادرة عن وزارة الإسكان.

■ ثالثاً، تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الآلية المناسبة لتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري. وتعتبر الموافقة على نظام الرهن العقاري في منتصف عام ٢٠١٢م من بين أهم الإصلاحات الهيكلية والتشريعية التي يتوقع أن تحدث نقلة نوعية في البيئة التشريعية العقارية. وفي عام ٢٠١٣م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي لوائح ثلاثة من قوانين الرهن العقاري الخمس وهي قانون التمويل العقاري وقانون التأجير التمويلي والإشراف على قانون شركات التمويل. وبفضل الخطوات الإيجابية نحو تطبيق هذه اللوائح وبنهاية عام ٢٠١٤م، منحت مؤسسة النقد العربي السعودي ٣٧ ترخيصاً لمصارف سعودية وشركات تمويل لممارسة التمويل العقاري وفقاً للوائح الجديدة التي تم إقرارها، كما أن هناك ١٤ طلباً آخر في مراحل متقدمة تنتظر الموافقة. وسوف نورد الملاحظات على تأثير سن وتنفيذ قوانين الرهن العقاري لاحقاً في هذا التقرير.

■ رابعاً، حفل عام ٢٠١٥م بالكثير من المبادرات نوجز أهمها فيما يلي:

■ مبادرة وزارة الإسكان بتحويل صندوق التنمية العقارية إلى هيئة مالية مستقلة. وقد أتاحت هذه المبادرة الفرصة لوزارة الإسكان للتركيز على الحلول السكنية والاستراتيجية في حين يركز صندوق التنمية العقارية على الحلول التمويلية.





- مبادرة صندوق التنمية العقارية إلى تقديم عدد قليل من برامج القروض الجديدة.
- المفاوضات الجارية بين مؤسسة النقد العربي السعودي ووزارة التجارة والصناعة وصندوق التنمية العقارية لتحسين شروط البيع على الخارطة.
- إعلان وزارة الإسكان أن مشاريع الإسكان سيتم تنفيذها بالتعاون مع المطورين. وسوف تعود هذه المشاركة المتزايدة للقطاع الخاص بالنفع على مشاريع الإسكان في المملكة.

تساعد العوامل المذكورة أعلاه القطاع العقاري على تحفيز الاستثمار في وفورات الحجم والإنتاج المكثف 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 ينتج عن هذه المشروعات العقارية أصولاً عقارية تتميز بمنافع اجتماعية واقتصادية وبيئية متعددة تعزز من قدرة القطاع على تلبية احتياجات السوق وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

٥ - ٣ تفعيل أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطور هام في السوق العقاري خلال عام ٢٠١٢م، حيث صدرت أنظمة الرهن العقاري بمكوناته الخمس وهي: (١) نظام التمويل العقاري (٢) نظام مراقبة شركات التمويل (٣) نظام الإيجار التمويلي (٤) نظام الرهن العقاري (٥) النظام التنفيذي. وخلال عام ٢٠١٣م أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي «ساما» اللوائح التنفيذية التي تنظم ممارسة الأنظمة الثلاث الأولى من الأنظمة المذكورة آنفاً، بينما لا يزال النظامان الأخيران في طور الإصدار. 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، بالإضافة إلى المزيد من طلبات الترخيص قيد الإجراء.

ومن المتوقع أن يحدث تطبيق أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري باتجاه التوازن بين العرض والطلب على المساكن ورفع مستوى المنافسة لما فيه صالح المستهلكين. وسوف تعمل تلك التغييرات أيضاً على توجيه السيولة لدى المستثمرين إلى التطوير العقاري، حيث يعتمد نجاح التمويل العقاري على توفر سيولة كبيرة في السوق من جهة وارتباط التنفيذ الفعال بالتوجيه والرقابة المحكمة من جهة أخرى. الجدير بالذكر أن البحوث التي سبقت إعداد وصدر قانون الرهن العقاري أشارت إلى أن القانون المعني قد يخلق سوقاً للرهن العقاري تقدر قيمتها السنوية بنحو ١٢٠ مليار ريال سعودي (٣٢ مليار دولار أمريكي) خلال العشر سنوات القادمة. وسوف تعمل السيولة المتزايدة في القطاع العقاري على التوسع في مظلة التمويل وزيادة القروض السكنية، ومن ثم المساعدة في تملك المواطنين للمساكن المناسب.

يمتد تأثير القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة من خلال شراء الأراضي المطورة أو شراء الوحدات السكنية القائمة. وسوف يساعد تفعيل هذا القانون الكثير من المشترين على امتلاك وحدات سكنية عن طريق مصادر التمويل المحلية والتي من المتوقع أن تدخل هذا المجال الاستثماري بقوة، 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 كبيرة 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 ٢٠١٧ م. وتعزى هذه الطفرة الهائلة في الطلب بشكل رئيسي للنمو المضطرد الذي يشهده قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية نتيجة الإقبال المتزايد على الأوراق المالية السائلة الموثوقة والمتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية والتي تصدرها المؤسسات المالية الإسلامية ومديري الصناديق والأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، كما تعتبر المؤسسات التقليدية من المستثمرين الأساسيين في منتجات الصكوك.

ويقدر تقرير البنك الأهلي التجاري حجم الاستثمار المتوقع في قطاع الإسكان خلال الأعوام ٢٠١١م - ٢٠٢٠م بنحو ١,٣ تريليون ريال (أي ما يعادل ٣٤٥ مليار دولار) لاستخدامهم في إنشاء ٢,٤ مليون وحدة سكنية. وهذا يشير للفرص العديدة المجدية التي ستتهيأ للمطورين والمستثمرين، كما يشير إلى حجم الإنفاق الذي ستوجهه الحكومة والقطاع الخاص لسد الفجوة ما بين العرض والطلب. وسوف يهيء إقرار قانون الرهن العقاري العديد من الفرص الاستثمارية المواتية في نشاط التمويل والتطوير العقاري في ظل الطلب الذي يتسارع معدل نموه في سوق الإسكان. كما سيتيح لقطاع التطوير العقاري الخاص الفرصة لاستيعاب كافة متطلبات الحياة العصرية ووضع كافة المتغيرات التي قد تحدث مستقبلاً في الاعتبار.



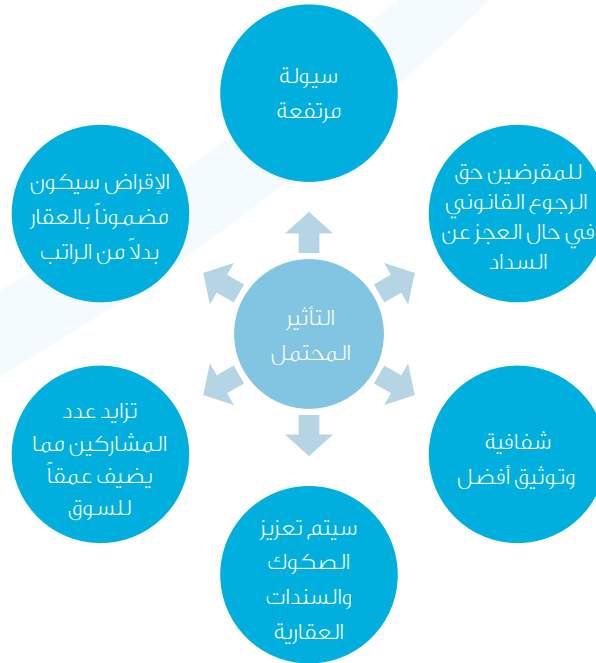


المستفيدون في ظل أنظمة الرهن العقاري الجديدة

المستهلكون	الحكومة	المستثمرون	المطورون العقاريون	البنوك ومؤسسات التمويل
<ul style="list-style-type: none">■ زيادة العرض من الوحدات السكنية لتلبية الطلب■ ستؤدي السيولة المرتفعة في النظام إلى اعتماد المساكن بشكل أسرع■ الفئة العمرية من ٣٠-٤٥ عاماً سيكون لديها فرصة أفضل للحصول على تمويل■ الفئة التي تزيد رواتبها عن ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي تكون قادرة على تحمل تكلفة المساكن الفاخرة (على سبيل المثال الفلل)	<ul style="list-style-type: none">■ صياغة سياسات أفضل لتنظيم وتطوير القطاع■ تطوير الآليات التنظيمية والتنفيذية تدريجياً لتواكب مثيلاتها في الأسواق المتقدمة■ تمكين الحكومة من القضاء على الإسراف في الإنفاق على الدعم الغير فعال وآليات التوزيع وسياسات أفضل لتنظيم وتطوير القطاع■ سوف تتطور بالتدرج آليات تنظيمية وتنفيذية وستكون مماثلة لتلك المستخدمة في الأسواق المتقدمة	<ul style="list-style-type: none">■ وضوح سوق العقارات وإعلان المزيد من البيانات العقارية العامة■ تخصيص الأموال بشكل فعال وتحقيق أقصى قدر من العائدات على الاستثمارات■ وضع قائمة بشركات التمويل العقاري سوف يضمن أفضل قدر من الشفافية والإفصاح■ ظهور طرق استثمارية جديدة تظهر في شكل سندات الرهن العقاري المعلومات في سوق العقارات حيث سيتم إتاحة وتوفير مزيد من البيانات للجمهور	<ul style="list-style-type: none">■ المزيد من الشفافية والتوثيق■ تراعي شروط الإقراض الجديدة توحيد مميزات العقار وعملية البناء■ السماح للمطورين بتنظيم الجداول الزمنية للبناء■ كلما زاد التعاون والسيولة من جانب البنوك كلما استطاع المطورين تقليل زمن دورة البناء.■ سوف تضمن متطلبات الإقراض الجديدة وجود معايير لخصائص العقارات وعملية التشييد	<ul style="list-style-type: none">■ فتح سوق جديدة كلياً للرهن العقاري والتوريق■ تطوير سوق الصكوك طويلة الأمد■ الحصول على الدعم الحكومي في شكل قروض / ودائع طويلة الأمد لتجنب التفاوت في التمويل■ ضخ مزيد من السيولة من خلال إعادة التمويل■ التصريح بتملك العقارات السكنية وبالتالي القضاء على الوسطاء

المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية

التأثير المحتمل لأنظمة الرهن العقاري الجديدة



المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية

6 نموذج عمل الشركة

تتبنى الشركة نموذج عمل مرّن يستهدف مضاعفة نمو أصول وأرباح الشركة. لذا، تستثمر الشركة مبالغ مالية ضخمة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويمكّن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. وتحقيقاً لهذه الغاية، تركز الشركة على شراء 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 وفقاً لهيكل إنتاجي دقيق يضمن مضاعفة القيمة المضافة في كل مرحلة كما يلي:



المنتج	المدخلات	مرحلة التطوير	
أصل يتميز بملكية قانونية وإمكانية جيدة للتطوير من خلال مقترح الجدوى الاستثمارية	<ul style="list-style-type: none"> أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية القانونية. شراء الأرض. الاستثمار في الأرض. مقترح استثمار الأرض مع دراسة جدوى. 	توفير الأرض	١
هيكل مشروع متكامل شاملاً تخصيص الموارد وخطة عمل فاعلة	<ul style="list-style-type: none"> تنظيم المشروع. وضع استراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع. وضع استراتيجية وإجراءات إدارة المشروع. تخصيص الموارد. 	التخطيط للمشروع	٢
قطع أراضي شبه مطورة	<ul style="list-style-type: none"> التصميم والتخطيط. الحصول على التراخيص اللازمة. إزالة الموانع وتنسيق الموقع. أعمال الحفر والردم. تخطيط الأرض. 	تطوير الموقع	٣
قطع أراضي مطورة بالكامل	<ul style="list-style-type: none"> المواد والتقنيات. رصف الطرق وممرات المشاة. أعمال التشجير. إعداد شبكات الخدمات المختلفة. 	تطوير البنية التحتية	٤
وحدة سكنية شبه جاهزة	<ul style="list-style-type: none"> التصميم. خطة الإنشاء. المواد والتقنيات. الاختبار ومعالجة الأعطال المحتملة. 	تطوير البنية الفوقية	٥
وحدة سكنية أو تجارية منجزة وجاهزة للإيجار أو البيع	<ul style="list-style-type: none"> تشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة. أعمال السيراميك والميكانيكا والكهرباء. الأعمال الخشبية. أعمال اللياسة والدهان. أعمال الديكور الداخلية والخارجية. 	التشطيب والديكور	٦
وحدة سكنية أو تجارية مضمونة وعالية الجودة	<ul style="list-style-type: none"> صيانة مجانية لمدة عام. ضمان على الهيكل الإنشائي تمتد لمدة ١٠ أعوام. تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك. القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل. 	خدمات ما بعد البيع أو التأجير	٧

تتغير الاستراتيجيات التي توظفها الشركة لتطبيق نموذج العمل من مشروع لآخر، وذلك وفقاً لظروف السوق ومحددات كفاءة الاستثمار التي تعتمد بدورها على عوامل اجتماعية واقتصادية وتجارية ومالية. وينصب تركيز الشركة على تعزيز مواردها من خلال ثلاث شرائح للأعمال وهي: تطوير وبيع الأراضي وتطوير وبيع المباني السكنية والتجارية وتكوين محفظة أصول استثمارية للتأجير. وانطلاقاً من رؤية الشركة بأن تكون أفضل مزود للحلول العقارية بالمملكة من خلال إظهار القدرة على تبني مناهج متباينة لمختلف المشاريع، فإنها تقوم في بعض المشاريع بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، ومن ثم بيع المساكن للأفراد. وبدلاً من ذلك، قد تقوم الشركة ببيع الأراضي المطورة أو شبة المطورة للشركات والمستثمرين وصغار المطورين، الأمر الذي يؤدي إلى تطوير المشروع بالكامل وتنمية استثمارات الشركة العقارية الأخرى بجانب المشروع. وبالمثل، تنتهج الشركة أحياناً أخرى منهج التطوير الحضري الشامل ومن ثم تباع المساكن للأفراد وتحتفظ ببعض العقارات السكنية والتجارية ضمن محفظة الأصول الاستثمارية لأغراض التأجير. ختاماً، يمكننا تلخيص الميزة التنافسية لشركة دار الأركان في أنها تتمحور حول التركيز على إقامة المجمعات السكنية الكبيرة التي تعظم القيمة المضافة خلال مراحل التطوير الأفقية والرأسية:



٦ - ١ التطوير الأفقي

تطوير البنية التحتية

- استهداف المشاريع المرغوبة أو الاستحواذ على الأراضي من خلال عقود إدارة.
- إعداد خطط التطوير مستخدمين في ذلك التصاميم الدقيقة والمفصلة، والحصول على الموافقات والتصاريح النظامية اللازمة.
- إنشاء شبكات البنى التحتية الرئيسة.
- السعي لتشكيل تحالفات استراتيجية مع المطورين الآخرين للعمل من أجل تعظيم القيمة.
- بيع الأراضي للمطورين الآخرين والمستثمرين والمستهلكين.

٦ - ٢ التطوير الرأسي

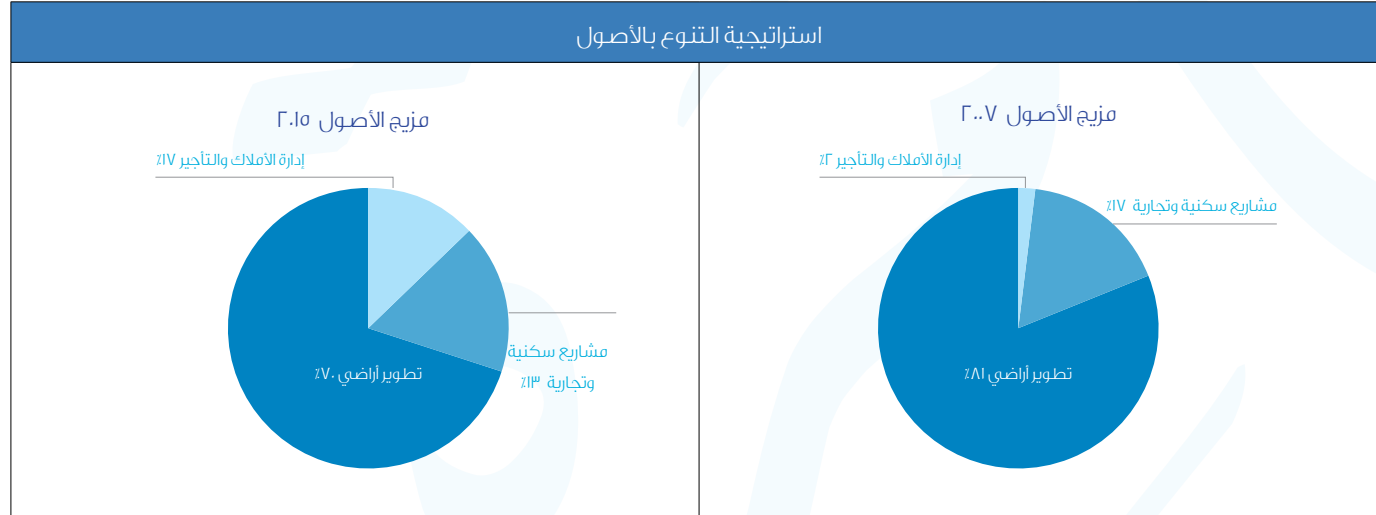
تطوير وبناء مشروعات كبرى تتجاوز في أهميتها الحصول على إيرادات مباشرة إلى التأثير بشكل كبير على القيمة في المجتمعات المحيطة بها. تتنوع المشاريع الكبرى التي تطورها شركة دار الأركان ما بين: (أ) مشاريع للبيع (وحدات سكنية) بهدف ضخ السيولة المستخدمة في تقليل المخاطر، أو (ب) أصول تشغيلية (مساحات تجارية، ومجمعات سكنية للإيجار) والتي بمجرد اكتمال بنائها تتحول إلى إدارة الأملاك والتأجير لتشغيلها والحصول على عوائد من التأجير.



٧ الاستراتيجية

٧ - ١ استراتيجية التنوع بالأصول

تظل دار الأركان ملتزمة بأهدافها الاستراتيجية المتمثلة في تطوير المجتمعات المتكاملة والمساكن ومراكز التسوق والأعمال التي تخدم الطبقة الوسطى الأخذة في النمو من المجتمع السعودي. وبفضل التركيز على قدراتنا العالية على تطوير تلك المجتمعات، فقد تمكنا من القيام بأعمال ناجحة بأداء تشغيلي عالي ومركز مالي قوي وسمعة طيبة في السوق السعودي. أتاح تطوير المجتمعات العمرانية الكبيرة المتكاملة الفرصة لاستمرار نمو نشاطاتنا التجارية الثلاثة في مجال التطوير العقاري وهي تطوير الأراضي والتطوير الإسكاني والتجاري وإدارة الأملاك والتأجير والاستثمار في الأعمال ذات الصلة بالمجال العقاري. يمثّل هدفنا في خفض المخاطر والتقلبات وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستمرار في سياسة تنوع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف مصادر الدخل. سوف نعمل على زيادة إيرادات أعمالنا التجارية من خلال خفض الاعتماد على نشاط تطوير الأراضي كرافد رئيسي وزيادة الاستثمار في الأصول المدرة للدخل والاستفادة من الفرص المتاحة لبناء وحدات سكنية وتجارية أكثر ضمن الخطط التطويرية للشركة.



٧ - ٢ التطوير السكني والتجاري يمثل حجر الزاوية في عملية نمو الشركة

تستهدف دار الأركان الاستفادة من فرص التنمية الناتجة عن تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة وبناء أصول سكنية وتجارية بجودة عالية بغرض البيع. كما تهدف الشركة إلى زيادة عدد الوحدات المخصصة للبيع أو التأجير بمشروعاتنا التطويرية القائمة سواء في مشروع شمس الرياض أو شمس العروس وإقامة مشاريع تطوير جديدة على المدى القصير على أصول الأراضي التي تمتلكها حالياً. وفي إطار أهدافها الاستراتيجية، قدمت شركة دار الأركان مشروع تطوير جديد باسم مشروع «جمان» بمدينة الدمام على مساحة ٨,٢ مليون متر مربع. ستتمكن شركة دار الأركان من خلال مشروع جمان من تطوير بنية تحتية قوية لمدينة على الواجهة البحرية تضم مباني سكنية وتجارية للبيع والإيجار خلال السنوات القادمة. وسوف تستمر دار الأركان في البحث عن فرص جديدة لتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة في أكبر مدن المملكة.



٧ - ٣ نمو الأصول المدرة للدخل وعمليات التأجير

لقد وضعت الشركة نصب عينها تنمية قاعدة أصول التأجير على المدى المتوسط للحد من تقلبات الدخل وتحسين الربحية. بلغت المحفظة التأجيرية خلال عام ٢٠١٥م ما يساوي ٣,٦ مليار ريال سعودي، وتشمل أحد أكبر مراكز التسوق التجارية بمدينة الرياض بالإضافة إلى أصول سكنية وتجارية بمدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة. وسوف تواصل الشركة الاستفادة من مشروعاتنا المتكاملة في تطوير أصول سكنية وتجارية للإيجار في مشروع شمس العروس إلى جانب مجمع سكني في شمس الرياض، والسعي بجدية لدعم محفظة الأصول بممتلكات تأجيرية إسكانية أو تجارية تلي معايير الشركة للاستثمار.



٧ - ٤ استثمارات استراتيجية أخرى تدعم نموذج أعمال الشركة

أقدمت الشركة على استثمارات استراتيجية أخرى في أنشطة مكملة للتطوير العقاري، وستواصل الإدارة البحث عن فرص استثمارية أخرى شريطة أن تكون ذات جدوى اقتصادية وتعزز من قيمة أسهمها في المستقبل المنظور.

٧ - ٥ استراتيجية تمويل متحفظة

نجحت الشركة في تنوع مصادر التمويل وتحسين قدرات السداد من أجل دعم نموذج أعمالها وخفض مخاطر السيولة. وسوف تواصل شركة دار الأركان البحث عن سبل تنوع مصادر التمويل الأخرى بغرض دعم التغييرات الاستراتيجية في أعمالها. ولكي تمضي قدماً، سوف تعمل الشركة على زيادة عمليات تمويل المشاريع والأصول المخصصة للتأجير بحيث تتناسب والاستراتيجية التي رسمتها لتنوع مصادر الدخل، وبالتالي تتمتع الشركة بمدد استحقاق طويل الأجل للقروض وتكلفة تمويل أقل.





تعود علاقة شركة دار الأركان بسوق الصكوك الإسلامية إلى العام ٢٠٠٧ م حيث تلتزم الشركة بالحفاظ على هذه العلاقة وتطويرها مستقبلاً بالتعامل مع أسواق الصكوك المحلية المتاحة. وتتميز شركة دار الأركان بمستوى مديونية معتدل وتسعى للاستمرار في انتهاج خطط تمويل متحفظة وتحسين مستويات التمويل الحالية.

تتمتع دار الأركان حالياً بتصنيف موديز عند مستوى BA3 كما تحظى بتصنيف وكالة رام عند مستوى AA3/P1. وتلتزم الإدارة بالحفاظ على علاقات طيبة مع وكالات التصنيف الائتماني وتتخذ كافة الخطوات اللازمة لدفع الأداء نحو آفاق أوسع.

٨ تطوير العقارات السكنية والتجارية

٨ - ١ دار الأركان، أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري والإنشاءات في المملكة

تعد شركة دار الأركان للتطوير العقاري أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري والإنشاءات في المملكة العربية السعودية. وتنفرد الشركة بالريادة في مجال الاستثمار والتطوير والتمويل العقاري في المملكة في جميع القطاعات، بما في ذلك المجتمعات العمرانية الضخمة المخطط لها بعناية ومشاريع التطوير السكنية التجارية ذات الاستخدام المتعدد ومشاريع تطوير تجارة التجزئة فضلاً عن مشاريع التطوير المشتركة.



٨ - ٢ مشروع جمان



يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. وتبلغ مساحة المشروع ٨,٢ مليون متر مربع من الأراضي شبه المغمورة على ساحل الخليج العربي والتي سيتم استصلاحها وفقاً للاتفاقية المبرمة مع الملاك بتاريخ ١٤٣٥/٦/٢٢هـ، الموافق (٢٢/٤/٢٠١٤م). وبموجب هذه الاتفاقية تلعب شركة دار الأركان دور مدير التطوير للمشروع وتحصل على حصة نسبتها ١٨٪ من الأرض. يضم المشروع مخططاً لمجتمع متكامل متعدد الاستخدامات خصص منه ٣,٣٨٥,٧٧٠ متر مربع للاستخدام السكني و ٢٥١,٩٣٠ متر مربع للاستخدام الفندقي و ١٤٤,٤٠٠ متر مربع للاستخدامات المختلطة (تجاري وسكني) بالإضافة إلى ٦٥٦,٨٧٠ متر مربع لإنشاء مجمع تجاري و ٦٦٦,٣٣٠ متر مربع للاستخدامات المكتبية والطبية والتعليمية وغيرها. خلال عام ٢٠١٥م، استكملت دار الأركان مرحلة التصميم ما قبل الأولى للمخطط العام لمشروع جمان وفقاً لاستراتيجية التطوير القائمة على دراسات الجدوى الاقتصادية والسوقية التي قامت بها شركة GRMC. كما استكملت دراسات الأعماق البحرية والتي أشارت إلى مدى جاذبية المشروع حيث تبين أن غالبية مساحة الأرض (٧٣٪) تقع تحت مستوى الماء بعمق ١,١ متر فقط، الأمر الذي يمكن دار الأركان من تقليص التكاليف وتعجيل تطوير البنية التحتية للمشروع. وقد جرت مناقشات مستفيضة مع الجهات المعنية بما فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة الدمام للتعريف بالمشروع بشكل أفضل والاستماع لوجهات نظرهم وإرشاداتهم.



تطور شركة دار الأركان مشروع شمس الرياض، ثاني مشروعات المجتمعات المتكاملة للشركة وأحد أكبر مشروعات التطوير السكني في المملكة من حيث الحجم بمساحة إجمالية قدرها ٥ مليون متر مربع، وذلك في حي الدرعية شمال غرب العاصمة الرياض. ويستهدف المشروع شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط، ويتمتع بمزايا عديدة منها على سبيل المثال ارتفاع مستوى الأرض الذي يمنح المشروع إطلالة ساحرة على وادي حنيفة والساحات الفسيحة والمسطحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف النشاطات الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة الأخرى.

حققت المناقشات مع الجهات المعنية لاعتماد المخطط العام لمشروع شمس الرياض تقدماً ملحوظاً، حيث حصل المخطط العام للمشروع على دعم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في ديسمبر ٢٠١٥م. إلا أنه ظلت بعض الأمور العالقة بخصوص بعض قواعد التطوير قيد التفاوض في نهاية عام ٢٠١٥م.

حقق التحالف المشترك لتطوير مشروع مجمع شمس الرياض المغلق بالتعاون مع دار البيان للتطوير العقاري تقدماً ملحوظاً حيث تم استكمال دراسة الجدوى واستخدامها كأساس لأعمال التصميم التفصيلي والتي أرسيت مناقصتها على شركة DWP، وهي شركة استشارات هندسية مقرها دبي. وقد توصلت المحادثات التي أجريت مع وزارة الإسكان خلال عام ٢٠١٥م إلى ابتكار تصميم مبدئي أطلق عليه «القرية السكنية» داخل شمس الرياض. وأجرت شركة دار الأركان دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية بناءً على نتائج الاجتماعات التي جرت مع وزارة الإسكان. وبناءً على نتائج تلك الدراسة تم تعديل مزيج عناصر المشروع وإعادة تصميمه ليلائم الاستخدام الجديد.

بدأت في العام ٢٠١٥ م أعمال المخطط العام المبدئي لإنشاء مجمع مغلق يستهدف شريحة الجاليات الأجنبية. وتأتي تلك الأعمال عقب تقديم العديد من البدائل في مرحلة ما قبل التصميم المبدئي تم على إثرها تعديل المخطط العام للمشروع. وتتواصل الجهود لإتمام عملية التصميم والتجهيز لبناء هذا الجزء. وخلال العام ٢٠١٥ م كان الاهتمام منصبا على «المركز الحضري لشمس الرياض» الذي يعد البوابة الشمالية الغربية لعاصمة المملكة، حيث سيستفيد المركز الحضري من خطط الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (ADA) لإقامة مراكز حضرية بديلة على أطراف المدينة. استطاعت شركة دار الأركان خلال العام ٢٠١٥ م إدخال المزيد من التطوير الاستراتيجي على هذا الجزء من مشروع شمس الرياض وإجراء دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية لتحديد اتجاهات التطوير. كما عملت الشركة على إدخال المزيد من التعديلات على تصميم هذا الجزء ليضم أبنية لتجارة التجزئة وأخرى لدور الضيافة والرعاية الصحية والمساحات ذات الاستخدامات السكنية والتجارية المختلطة بالإضافة إلى مركز مؤتمرات وبرج أيقوني ومركز إعلامي وإبداعي. وتجري المفاوضات مع مستأجري المركز التجاري والمستثمرين للتأكد من جدوى المشروع على المدى البعيد.

بلغت نسبة إنجازات البنية التحتية ٤٧٪. وشملت أعمال البنية التحتية التي أنجزت أعمال التسوية وتطوير واجهة ومدخل المشروع وإنشاء جسر يمر عبر الوادي يربط ما بين المنطقتين السكنية والتجارية. وفي إطار ذات الأعمال، تم إنشاء محطتين كهربائيتين (رقم ٨١٠٥ و ٨١٠٧) واختيارهما وتسليمهما للشركة السعودية للكهرباء، بالإضافة إلى تمديد كابلات كهربائية جهد ١٣٢ كيلو فولت لشبكة الضغط العالي. أما بخصوص مرافق المياه، فقد تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، وعلى إثرها بدأت شركة المياه بتمديد شبكة المياه وبناء الخزان الاستراتيجي الرئيسي للمنطقة منذ عام ٢٠١١ م.

خلال عامي ٢٠١٢ م و ٢٠١٣ م بيع ١,٨ مليون متر مربع من أرض مشروع شمس الرياض إلى الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك). وقد شرع مطورو الباطن في أعمال البناء خلال ٢٠١٤ م، وخلال عام ٢٠١٥ م حدث تطور ملحوظ في وتيرة البناء. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس الرياض*	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية المتبقية بالمشروع	٣,٢ مليون متر مربع
وحدات سكنية مخصصة للتأجير	١٣,٥٧٤ وحدة (شقق)
وحدات سكنية مخصصة للبيع	٢,٥٥١ وحدة (فلل)
مساحة أرض تجارية للبيع	٤٨٩,٠٠٠ ألف متر مربع
نسبة اكتمال البنية التحتية**	٤٧٪

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





شمس العروس هو ثالث مشاريع المجتمعات السكنية المكتملة التخطيط لشركة دار الأركان. ويقع في مكان استراتيجي في مدينة جدة على بعد ١٢ كيلو متر تقريباً شرقي وسط المدينة. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة على امتداد شارع فلسطين، أحد أهم الطرق التجارية الحيوية في مدينة جدة. تم ربط المشروع بطريق فلسطين من خلال طريق فرعي بطول ٤ كيلومترات وعرض ٥٢ متراً ويضم خمسة مسارات. ثلاثة رئيسية ومساران للخدمة، وتم تشغيل الطريق فعلياً عام ٢٠١١م. انعكس ربط المشروع بشوارع فلسطين بشكل إيجابي على سرعة نمو المنطقة كامتداد توسعي لمدينة جدة، وبالتالي أحدث زيادة كبيرة في القيمة السوقية لأرض المشروع، بالإضافة إلى أن رفع معامل البناء للمشروع بنسبة ١٠٠٪ أسهم في زيادة الطلب على العقارات في منطقة المشروع.

خلال الأعوام ٢٠١٢م و ٢٠١٣م، قامت الشركة ببيع قطع أراضي سكنية مطورة بالمشروع، وخلال العام ٢٠١٤م زادت مبيعات الأراضي المطورة بالمشروع حيث بيع نحو ٣٣٨,٤٠٨ متر مربع لصغار المطورين وبعض الوسطاء. وفي عام ٢٠١٥م واصلت شركة دار الأركان تخطيط وتصميم المنتجات الإضافية لمشروع تطوير شمس العروس. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس العروس*	
الرقم	البيان
٩٨٣ ألف متر مربع	المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع
٧٧٣ ألف متر مربع	وحدات سكنية مخصصة للبيع
٢٥,٧٣٣ وحدة (شقق/فلل/تاون هاوس)	وحدات سكنية مخصصة للتأجير
١٩٠ ألف متر مربع	مساحة تجارية مخصصة للتأجير
٪١٠٠	نسبة اكتمال البنية التحتية*

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية





يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان، أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة، وفي نطاق الحرم النبوي الشريف الذي يبعد عنه نحو ٩ كم، كما يبعد حوالي ٨ كم عن مسجد قباء. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي ٢,٢ مليون متر مربع حيث جرى تطوير كامل المخطط وتقسيمه إلى قطع أراضي مطورة. انتهت الشركة من بناء ٤٩٩ فيلا بالمشروع وبيع عدد منها بالإضافة إلى بيع مساحات كبيرة من الأراضي المطورة. وخلال عام ٢٠١٤ م باعت الشركة ما مساحته ١٠,٠٨٢ متر مربع من الأراضي المطورة إلى مشرتين أفراد. وفي عام ٢٠١٥ م عملت دار الأركان على تخطيط وتصميم منتج عقاري لإضافته إلى مشروع التلال. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

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
٢٧٩ فيلا	عدد الفلل المحتفظ بها للتأجير
٤,٤٠٠ ألف متر مربع	مساحة بناء تجارية مخطط بناءها والاحتفاظ بها لأغراض التأجير
٪١٠٠	نسبة اكتمال البنية التحتية*

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية



٨ - ٦ مشروع تطوير منطقة قصر خزام



تأسست شركة تطوير خزام العقارية عقب الانتهاء من طرح المشروع على شركات التطوير العقاري الخاصة. ونظراً لما تتمتع به الشركة من خبرة فنية و سجل حافل بالإنجازات، فقد تم اختيار دار الأركان من بين (٣٧) شركة منافسة لتكون الشريك المطور وذلك في شهر أبريل من عام ٢٠٠٨م. وتأسست شركة خزام العقارية، شركة ذات مسئولية محدودة، ليكون مقرها الرئيس في مدينة جدة وتم تسجيلها بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٩٣٩٠٩ بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٩م ورأس مال قدره (٥٤٠) مليون ريال سعودي، تمتلك فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (٤٩٪) قدمت كحصة عينية لأرض مساحتها (٢٥٢,٠٤٠,٤٥م^٢) قيّمت بمبلغ (٢٦٤,٧) مليون ريال، مقابل ما نسبته (٥١٪) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري تمثل قيمة قدرها (٢٧٥,٥) مليون ريال تم دفعها نقداً.

يهدف تأسيس الشركة العقارية إلى تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة به؛ وينظر إليه على أنه أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة. وقد حظيت هذه المبادرة برعاية كريمة من المغفور له خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز رحمه الله عندما وضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح. وقد تمكنت شركة تطوير خزام من إنجاز عدد من أهداف المشروع نذكر منها :

١. إعداد مخطط عام للمشروع حظي بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية بالقرار الصادر رقم ١٣٠٦٩ في ١٤٣١/٠٣/٠٩هـ، وتم اعتماده من معالي أمين محافظة جدة والذي أصدر من أجله المخطط التنظيمي المعتمد رقم ١٥/م/ت/ش. وقد تجلت خبرات شركة دار الأركان الفنية في تطوير المخطط العام الذي 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 لملك عقارات منطقة المشروع قام به مكتب متخصص بهدف تحديد خصائص السكان الاقتصادية والاجتماعية ووضع دراسة متكاملة للتعامل مع آلية انتقالهم.
٥. الانتهاء من عمل دراسات فنية لكافة احتياجات المشروع من خدمات البنية التحتية بما في ذلك شبكات الطرق وشبكة الكهرباء ومياه الشرب والصرف الصحي، وشبكات تصريف مياه الأمطار والري والاتصالات.

بالنسبة للمرحلة الأولى، فقد أنجزت أعمال الإخلاء والهدم والإزالة؛ كما تم الانتهاء من تنفيذ قرارات الذرعة وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية لإكمال فرزها وإصدار صكوكها تمهيداً لعرضها على المستثمرين. أما بالنسبة للمرحلة الثانية، فقد اكتملت أعمال الرفع المساحي (رفع مساحي شامل للأراضي والممتلكات) والتأمين واعتماد التثمين؛ وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية للإعلان للملاك بالإخلاء تمهيداً للبدء بأعمال الإزالة.

٧-٨ تأثير السوق العقارية على شركة دار الأركان في ٢٠١٥م

ساد النصف الثاني من عام ٢٠١٥م مناخ اتسم بالضبابية وانخفاض معنويات السوق، وذلك بسبب التقلبات في أسعار النفط واستمرار حالة عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي على الصعيدين الإقليمي والعالمي. ففي أواخر عام ٢٠١٥م، أعلنت المملكة العربية السعودية عجزاً قياسيماً في ميزانيتها بلغ ٣٦٧ مليار ريال (٩٧,٩ مليار دولار)، وذلك للسنة الثانية على التوالي، كما أعلنت عن خفض الإنفاق الاستثماري بمقدار الثلثين تقريباً لمواجهة أسعار النفط المنخفضة وقضايا العرض والطلب.

وفي المقابل، شهدت مؤشرات السوق العقارية (متوسط سعر المتر المربع وعدد الصفقات)، تراجعاً في الآونة الأخيرة استمر منذ بداية الربع الثاني من عام ٢٠١٥م. وانعكس هذا التراجع على استمرار تعرض السوق العقاري لعدد من العوامل والمتغيرات بما في ذلك تطبيق قرار فرض رسوم على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني للمدن والمحافظات. وسوف يستمر تأثير بعض تلك العوامل على أداء سوق العقارات في المملكة خلال ٢٠١٦م.

وبالنظر إلى المعطيات السابقة، اعتمدت دار الأركان استراتيجية تطوير محافظة في عام ٢٠١٥م فيما يتعلق بتوارد المشاريع. ومع ذلك، فقد قطعت الشركة شوطاً كبيراً في تطوير تصاميم المخططات العامة لمشاريع شمس الرياض وجمان على النحو التالي:





■ مشروع شمس الرياض:

تم الانتهاء من تصاميم البنية التحتية وأصبحت جاهزة للطرح. وفيما يلي مكونات المخطط العام الفرعي:

- مجمع شمس الرياض المغلق: يجري إعداد التصميم الابتدائي.
- القرية السكنية: دراسة الجدوى وموجز التصميم والتصميم الابتدائي وكراسة طلب العروض جاهزين للطرح.
- منطقة الاستخدام المختلط والمنطقة التجارية: يتم تحليل تصميم وإعادة توزيع مسطحات المباني (BUA).
- مسجد شمس الرياض: في مرحلة التصميم التفصيلي.

الجدول الزمني المتوقع للحصول على اعتماد المخططات والشروع في أعمال البناء:

- اعتماد التخطيط في الربع الرابع من عام ٢٠١٦ م
- بدء أعمال الإنشاءات في الربع الأول من عام ٢٠١٧ م.

■ مشروع جمان:

انتهى مكتب GRMC من دراسة الجدوى، كما تم الانتهاء من الدراسة الأولية للمخطط العام، بالإضافة إلى أن المخطط العام الابتدائي وفيلم الرسوم المتحركة وكراسة الشروط للمخطط العام في مرحلة الترسية. وقد انتهت أعمال دراسات الأعمال البحرية؛ والتي بينت أن نسبة ٧٣٪ من مساحة المشروع تقع تحت مستوى الماء بعمق ١,١ متر أو أقل إلى ٧٠ سم.

تسير عملية اعتماد الأمانات المعنية للمشاريع قدماً، حيث تحرص دار الأركان على التأكد من أن أي اعتماد لعمليات التطوير من قبل جهات التخطيط المختصة سوف يوفر القاعدة المالية القوية والمرونة اللازمة لإدارة الاستثمارات الكبيرة في البنية التحتية والبنية الفوقية للمشاريع. وفيما يلي الجدول الزمني المتوقع للحصول على اعتماد المخططات والشروع في أعمال البناء:

- اعتماد المخطط في الربع الأول من عام ٢٠١٧ م.
- بدء أعمال الإنشاءات في الربع الثاني من عام ٢٠١٧ م.

٩ إدارة الأملاك

٩-١ نظرة عامة

كان عام ٢٠١٥ م شاهداً على التقدم الذي أحرزته الشركة في تبني استراتيجية نمو الدخل المتكرر. وفي ذلك الإطار، بلغت إيرادات الدخل من الأصول المؤجرة في نهاية عام ٢٠١٥ م ما يساوي ١٣٦ مليون ريال بنسبة بلغت ٦٪ من إجمالي دخل الشركة. وتعد إدارة المجتمعات ذات النطاق الواسع وتقديم الخدمات القيمة ذات الجودة العالية من بين العناصر الأساسية اللازمة لزيادة حصة إدارة الأملاك والتأجير في سوق المجتمعات السكنية المتنامي بالمملكة. ويعمل التركيز المتزايد على القطاعات الحكومية والشركات على دفع وتيرة النمو في تقديم مثل تلك الخدمات، حيث تشهد تلك القطاعات طلباً عالياً على تأجير العقارات الحديثة ذات الجودة العالية والمواقع الملائمة، الأمر الذي يتفق واستراتيجية الشركة المستمرة في تطوير وإدارة المجمعات السكنية كاملة التخطيط في كافة أنحاء المملكة. استطاعت الإدارة خلال هذا العام إكمال خطواتها باتجاه النمو المستمر، حيث اعتمدت إجراءات جديدة لتقديم تقارير إدارة الأصول، وأدخلت طرقاً جديدة لمراجعة عمليات التأجير وتسليم الممتلكات ومسح حالة الأصول. وقد جرى كل ذلك بهدف تيسير عمليات إدارة وتأجير الممتلكات وزيادة الإنتاجية وتحسين كفاءة الخدمات. من ناحية أخرى، فقد ساهمت الهيكلة الجديدة للإدارة في تعزيز جودة الخدمات المقدمة، وذلك من خلال التركيز على المهام الرئيسية الثلاث وهي: إدارة العقارات وإدارة التأجير وإدارة المرافق، بحيث تتم وفقاً لمؤشرات الأداء المناسبة لكل مهمة.



٩ - ٢ أهم الأحداث التي شهدتها إدارة الأملاك والتأجير

٩-٢-١ اتفاقيات التأجير الرئيسية التي أبرمتها الشركة خلال ٢٠١٥م

٩.١.٢.٩ مجمع المصيف



يتألف المجمع من ٢٦ فيلا ويقع شمال مدينة الرياض. ومازال المجمع مؤجراً بالكامل لإسكان منسوبي إحدى الشركات العاملة في مشروع مترو الرياض. إن سرعة تأجير المجمع مرة أخرى يعكس ارتفاع الطلب على العقارات ذات الجودة العالية لقطاعات الشركات.



٢.١.٢.٩ مجمع القصر



وقعت الشركة عدداً من عقود الإيجار بمجمع القصر مع جهات حكومية هامة وشركات كبرى خلال العام ٢٠١٥م. وكان من دواعي سرورنا أن الكثير من تلك العقود تعود لمستأجرين حاليين قرروا تمديد إقامتهم في مجمع القصر. وقد ضمت تلك العقود تأجير ٣٨ وحدة جديدة.





شهد عام ٢٠١٥م توسعاً في النشاط التأجيرى للقصر مول، حيث أبرمت العديد من اتفاقيات التأجير مع مجموعة من العلامات مثل عالم جمولي وهيليوم بيرفيوم و ملابس ماتلان وساعات دس أن دات. وبلغ إجمالي المساحة المؤجرة في عام ٢٠١٥م ما يساوي ٦٥,٣٩١ متر مربع (أو ٢٦٧ وحدة).



٤.١.٣.٩ التلال

شهد مجمع التلال بدوره تنامياً في الطلب على وحداته من قبل قطاع الشركات الكبرى والجهات الحكومية، فقد تم تأجير ١٠٥ فيلات حتى تاريخه.

٩ - ٣ المساحة المؤجرة تحت إدارة الشركة

نستطيع الحكم على حجم ونطاق خدمات إدارة الممتلكات من خلال الجدول التالي الذي يبين محافظة التأجير حسب نوع العقار ونوعية التطوير. وقد بلغت الأصول المؤجرة تحت إدارة الشركة أكثر من ٧٢٦,٠٠٠ متر مربع بنهاية عام ٢٠١٥ 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 العزيرية	٤٠,٤٧٢	٢٧٦ شقة	٦ معارض	
مجمع المصيف المغلق	٦,٨٣٨	٢٦ فيلا		
التلال	٨٧,٠٢٥	٢٧٩ فيلا		
مبنى طريق الملك فهد	١,١٠٧			مبنى مكنتي واحد
المساحة الكلية	٧٢٦,٧١٦			

٩ - ٤ وصف محفظة أصول التأجير

٩-٤-١ مجمع القصر



يعتبر مشروع القصر أول مجمع سكني متكامل خططت له شركة دار الأركان في المملكة. يقع المشروع في حي السويدي بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخططه الرحب الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلائم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. ويوفر المجمع لقاطنيه ميزة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة وذلك بفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد.

يتكون المزيغ التأجيري من ثلاثة آلاف وحدة (٢٤٤٧ شقة، و١٠٢ فيلا، و٣٤٨ معرضاً، و٦٥ مكتباً)؛ ويمثل مجمع القصر نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالمملكة. حيث تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب الذي يجمع الحدائق والمنتزهات والمدارس والمحلات التجارية. كما يجري حالياً إضافة الكثير من الاستثمارات الأخرى في المدارس والمكاتب الإدارية الحكومية مما يزيد من جاذبية المجمع كبيئة للعيش والعمل.

خلال العام ٢٠١٥م شهد مجمع القصر إقبالاً متزايداً من الشركات والقطاعات الحكومية، وما يزال يتلقى العديد من الطلبات أو الاستفسارات الخاصة بالتأجير. وتضم القائمة الحالية من المستأجرين بمجمع القصر وزارة الخارجية والمستشفى العسكري بالرياض وفندق ريتز كارلتون (سكن الموظفين) وشركة بودل للشقق المفروشة ومستشفى الحمادي (سكن الموظفين).

٩-٤-٢ القصر مول



يوفر القصر مول بجلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية تبلغ ٢٥٠,٠٠٠ متراً مربعاً وتضم ٣٥٠ محلاً تجارياً وأماكن للترفيه العائلي إضافة إلى المطاعم والمقاهي. يقدم المول لزواره بيئة حديثة ورحبة تعد مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي.

تضم المتاجر والمطاعم ومراكز الترفيه بالقصر مول العديد من العلامات التجارية الشهيرة مثل: كوتون والحميضي وإيتام وإتش أند إم وماذركير وسواتش وبوتس وفيجن إكسبريس وفوت لوكر وإيفانز ونكست ومانجو وسويت بلانكو وماك وبلو إيدج وناعموي وسبورتس ون وسيتي ماكس وريد تاغ وإي ماكس وليندكس وكارولينا بوكس وسبورتس ساك وكول هان وكوش وشو إكسبريس وصن ساند أند سبورت ... وآخرين.

و طوال عام ٢٠١٥م، اهتم المول بتقديم تجربته الفريدة للمتسوقين والأسر الشابة، بجانب تقديم الفعاليات والأنشطة الترفيهية التي تجذب العائلات من مختلف أنحاء مدينة الرياض. كما استضاف القصر مول سلسلة من فعاليات التوعية الاجتماعية والصحية من بينها فعاليات معرض التغذية الذكية واليوم العالمي للإعاقة وصحة الفم والتوعية بأضرار المخدرات. ويعكس احتضان تلك الفعاليات جانباً من إسهامات المول المستمرة تجاه المسئوليات الاجتماعية والتوعوية.



يقع مشروع أبراج العزيزية في مكة المكرمة في قلب حي العزيزية على شارع الأمير سلطان، ويبعد المشروع مسافة ٥,٥ كيلومتر فقط عن الحرم المكي وثلاث كيلومترات عن مشعر منى. ويضم المشروع سبعة أبراج منها ثلاث أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان يتألف كلٌّ منها من ١٢ طابقاً سكنياً، وأربعة أبراج خلفية يتألف كلٌّ منها من ١١ طابقاً سكنياً. تشغل أبراج العزيزية مساحة تبلغ ٧٦,٤٨٦ متراً مربعاً وتضم ٢٧٦ شقة بمساحة سكنية صافية تبلغ ٤٠,٤٧٢ متراً مربعاً بالإضافة إلى ستة معارض بمساحة إجمالية ٢,١٣٥ متراً مربعاً. وقد تم تأجير الأبراج لمدينة الملك عبد الله الطبية.



٩-٤-٤ مجمع فلل المصيف



يعد مجمع المصيف السكني المغلق نموذجاً آخر لاستثمارات شركة دار الأركان في توفير بيئات سكنية متميزة وعالية الجودة تستهدف قطاع المؤسسات. ويقع هذا المجمع السكني المغلق في حي المصيف شمال مدينة الرياض ويتكون من ٢٦ فيلا سكنية دوبلكس محاطة بمساحات خضراء وملاعب للأطفال بالإضافة إلى مسبح. وقد تم تأجير مجمع المصيف بالكامل لشركة نسما في يونيو من عام ٢٠١٤ م.





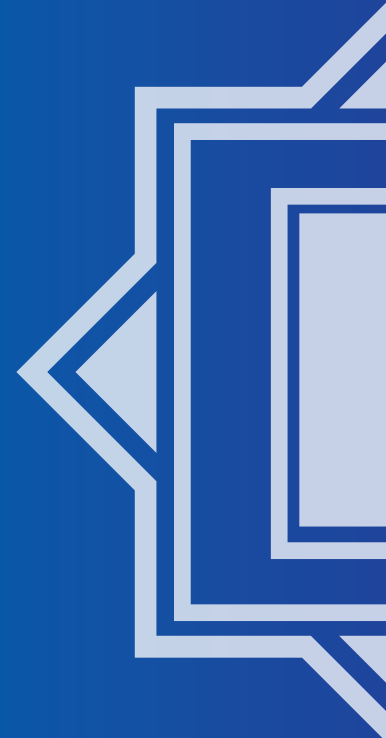
يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وداخل حدود منطقة الحرم النبوي. والتلال هو مشروع تطوير حضري شامل على مساحة ٢,٢ مليون متر مربع من الأرض ويضم ٤٩٩ فيلا وأراضي مخصصة لإقامة المدارس والمساجد والمتنزهات وأراضي أخرى مطورة للبيع الجزء المتبقي من أرض المشروع. تضم محافظة التأجير ٢٧٩ فيلا وهو العدد الذي تم استهدافه بالنسبة لشريحة المستأجرين الأفراد. وتركزت الجهود خلال عام ٢٠١٥ م على التأجير بشكل أكبر لقطاع الجهات الحكومية والشركات والذي تزداد أهميته في منطقة المدينة المنورة. كما يجري التخطيط لإدخال مزيد من التحسينات على المساحات العامة وتنسيق الشوارع.



القوائم المالية



التقرير السنوي 2015
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



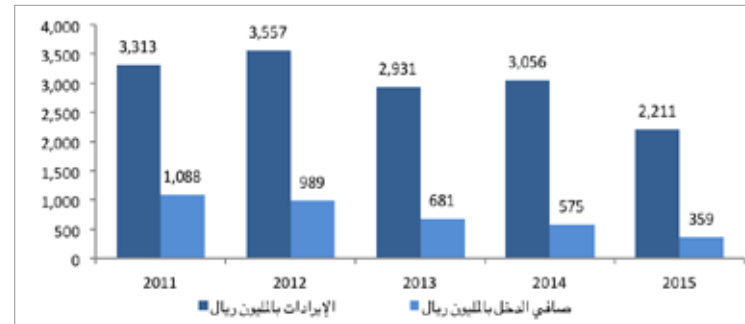
١. القوائم المالية

١-١ قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٥م

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

٢٠١٥م	٢٠١٤م	٢٠١٣م	٢٠١٢م	٢٠١١م	البيان (بآلاف الريالات)
٢,٢١١,٣٤٩	٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٩٣١,١٦٨	٣,٥٥٧,٠٧٢	٣,٣١٢,٥١٠	إيرادات العمليات
(١,٢٢٨,١١٧)	(١,٧٥٦,٨٠٥)	(١,٧٧٨,٠٩٧)	(٢,١٦٣,٣٦٦)	(١,٩٤٣,٤٩٧)	تكلفة المبيعات
٩٨٣,٢٣٢	١,٢٩٩,٢٥٥	١,١٥٣,٠٧١	١,٣٩٣,٧٠٦	١,٣٦٩,٠١٣	مجمّل الربح
(٢٤٣,٨٢٤)	(٢٧٩,٣٤١)	(١٨٢,٦٩٢)	(٢٠٩,٢٧٩)	(١١٨,٥٩٤)	مصاريّف الأعمال الرئيسيّة
٧٣٩,٤٠٨	١,٠١٩,٩١٤	٩٧٠,٣٧٩	١,١٨٤,٤٢٧	١,٢٥٠,٤١٩	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسيّة
(٣٨٤,٨٠١)	(٤٩٣,٢٩٤)	(٣١٣,٩٥٩)	(٢٦٤,٠٨٦)	(٢١٢,٨٠٩)	مصاريّف تمويل
١٣,٨٧٥	٦٢,٨٩٥	٤٢,٥٧٠	٩٣,٦٢٦	٩٩,٦٩٩	الإيرادات الأخرى
٣٦٨,٤٨٢	٥٨٩,٥١٥	٦٩٨,٩٩٠	١,٠١٣,٩٦٧	١,١٣٧,٣٠٩	صافي الدخل قبل مخصّص الزكاة
(٩,٣٢٥)	(١٤,٨٢٠)	(١٧,٥٢٨)	(٢٥,٤٣٠)	(٤٩,٣٧٤)	مخصّص الزكاة التقديري
٣٥٩,١٥٧	٥٧٤,٦٩٥	٦٨١,٤٦٢	٩٨٨,٥٣٧	١,٠٨٧,٩٣٥	صافي دخل السنة
٠,٣٣	٠,٥٣	٠,٦٣	٠,٩٢	١,٠١	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (٢٠١١ - ٢٠١٥م)



١- قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠١١م إلى ٢٠١٥م

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.

البيان (*بآلاف الريالات)	٢٠١٥م	٢٠١٤م	٢٠١٣م	٢٠١٢م	٢٠١١م
الأصول					
الأصول المتداولة	٤,٣٦١,٧٤٢	٥,٦٦٨,٩٥٩	٥,٠٩٩,٤١٢	٣,٥٥٢,٤٧٨	٦,٤١١,٤٥٨
الأصول غير المتداولة	٢٠,٨٧٥,٠٨٥	٢٠,٦٤٢,٣٠٨	١٩,٠٢٣,٥٥٠	١٨,٣٥٠,١٣٧	١٧,٦٠٦,٦٩٧
صافي الأصول الثابتة	٦٨,٤١٦	٧١,٢٧٩	٧٤,٣٧٠	٧٧,٦٧٤	٨٢,٦٠٤
مجموع الأصول	٢٥,٣٠٥,٢٤٣	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٠٠,٧٥٩
الالتزامات					
الخصوم المتداولة	٢,٥٩٦,٩٨٠	٣,٣٣٧,٩٢٢	٢,٠٢٧,٨٩٤	٢,٣٢٦,٩٩٦	٥,٧٤١,٢٨٢
الخصوم غير المتداولة	٤,٧٨١,٥٩٠	٥,٤٧٧,١٠٨	٥,١٧٦,٦١٧	٣,٣٠٥,٩٣٤	٢,٧٧١,٩١٤
مجموع الخصوم	٧,٣٧٨,٥٧٠	٨,٨١٥,٠٣٠	٧,٢٠٤,٥١١	٥,٦٦٨,٩٣٠	٨,٥١٣,١٩٦
حقوق الملكية					
رأس المال	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٩٧٨,٣٠٠	٩٤٢,٣٨٤	٨٨٤,٩١٤	٨١٦,٧٦٨	٧١٦,٧٦٨
أرباح مبقاة	٦,١٤٨,٣٧٣	٥,٨٢٥,١٣٢	٥,٣٠٧,٩٠٧	٤,٦٩٤,٥٩١	٣,٨٠٦,٠٥٤
مجموع حقوق المساهمين*	١٧,٩٢٦,٦٧٣	١٧,٥٦٧,٥١٦	١٦,٩٩٢,٨٢١	١٦,٣١١,٣٥٩	١٥,٣٢٢,٨٢٢
مجموع الخصوم و حقوق مساهمين	٢٥,٣٠٥,٢٤٣	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٠٠,٧٥٩
قيمة السهم الدفترية**	١٦,٦٠	١٦,٢٧	١٥,٧٣	١٥,١٠	١٤,١٩

* مجموع حقوق المساهمين للعام ٢٠١١م، لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة لدار الأركان البالغة ٣٦٥ مليون ريال.

** يتم حساب قيمة السهم الدفترية بقسمة إجمالي حقوق المساهمين على إجمالي عدد الاسهم القائمة بنهاية كل سنة مالية.

نظراً لأغراض تجارية وعملية، فإن الشركة تفصح عن تسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد أن حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وأنها تفيد وتحفظ حقوق مساهميها، علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدى كتابة العدل أو لأسباب تجارية.

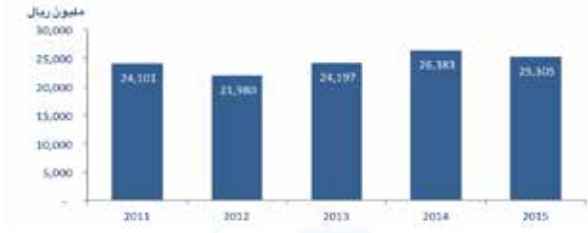




رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية
للسهم للأعوام (٢٠١١م - ٢٠١٥م)



رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (٢٠١١م - ٢٠١٥م)



* مجموع حقوق المساهمين للعام ٢٠١١م، لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة لدار الأركان البالغة ٢٦٥ مليون ريال.

١- ٣ النتائج التشغيلية

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي ٢٠١٤م و ٢٠١٥م.

البيان (بآلاف الريالات)	٢٠١٥م	٢٠١٤م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	٢,٢١١,٣٤٩	٣,٠٥٦,٠٦٠	٨٤٤,٧١١-	٢٧,٦٤-%
تكلفة الإيرادات	١,٢٢٨,١١٧	١,٧٥٦,٨٠٥	٥٢٨,٦٨٨-	٣٠,٠٩-%
مجمعل الربح	٩٨٣,٢٣٢	١,٢٩٩,٢٥٥	٣١٦,٠٢٣-	٢٤,٣٢-%
مصاريف الأعمال الرئيسة	٢٤٣,٨٢٤	٢٧٩,٣٤١	٣٥,٥١٧-	١٢,٧١-%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	٧٣٩,٤٠٨	١,٠١٩,٩١٤	٢٨٠,٥٠٦-	٢٧,٥٠-%
مصاريف تمويل	٣٨٤,٨٠١	٤٩٣,٢٩٤	١٠٨,٤٩٣-	٢٨,٩٩-%
إيرادات اخرى	١٣,٨٧٥	٦٢,٨٩٥	٤٩,٠٢٠-	٧٧,٩٤-%
صافي الدخل قبل الزكاة	٣٦٨,٤٨٢	٥٨٩,٥١٥	٢٢١,٠٣٣-	٣٧,٤٩-%
مخصص الزكاة	٩,٣٢٥	١٤,٨٢٠	٥,٤٩٥-	٣٧,٠٨-%
صافي الدخل السنوي	٣٥٩,١٥٧	٥٧٤,٦٩٥	٢١٥,٥٣٨-	٣٧,٥٠-%
ربح السهم	٠,٣٣	٠,٥٣	٠,٢٠-	٣٧,٥٠-%

1-3-1 الإيرادات

بلغت الإيرادات ٢,٢١١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، مقارنة بما قيمته ٣,٠٥٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤ م، بنسبة انخفاض قدرها ٢٧,٦٤٪. ويعود الانخفاض في الإيرادات بالأساس إلى انخفاض مبيعات الأراضي. وقد ارتفعت إيرادات إدارة الممتلكات بمعدل ٩٪ لتبلغ ١٣٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٥ م، مقابل مبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤ م، ويعود ذلك إلى نمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير في منطقتي الرياض والمدينة المنورة.

لم تحصل الشركة على أي عائدات من بيع العقارات السكنية في عام ٢٠١٥ م في ظل استراتيجية الشركة التأجيرية، بينما في عام ٢٠١٤ م بلغت الإيرادات من بيع العقارات السكنية ٨ ملايين ريال تحققت من بيع الوحدات المتبقية المتاحة للبيع. وبلغت إيرادات مبيعات الأراضي ٢,٠٧٥ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠١٥ م مقارنة بما قيمته ٢,٩٢٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤ م، أي بانخفاض قدره ٢٩٪. ويرجع ذلك أساساً إلى انخفاض مساحة الأراضي التي تم بيعها وانخفاض متوسط سعر البيع للمتر المربع الواحد بحسب الموقع والحالة التطويرية للأراضي المباعة مقارنة مع عام ٢٠١٤ م. وتبلغ المساحة الإجمالية للأرض المباعة خلال عام ٢٠١٥ م ٣,١٤ مليون متر مربع وذلك بانخفاض قدره ٠,٠٩ مليون متر مربع من عام ٢٠١٤ م عندما تم بيع ٣,٢٣ مليون متر مربع من الأراضي.

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

1-3-2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ١,٢٢٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، أي بنسبة ٥٥,٥٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ١,٧٥٧ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٤ م، أي بنسبة ٥٧,٥٪ من إجمالي الإيرادات، ويعزى الانخفاض الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى ارتفاع الربح الإجمالي الناتج من مبيعات الأراضي خلال العام ٢٠١٥ م مقارنة بعام ٢٠١٤ م.

1-3-3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة ٢٠٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، مقارنة بما قيمته ٢٣٧ مليون ريال في ٢٠١٤ م بنسبة انخفاض بلغت ١٤٪. ويعود الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض تكاليف الرواتب والخدمات الاستشارية.





١-٣-٤ مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل ٣٨٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥م، مقابل ٤٩٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م، بنسبة انخفاض بلغت ٢٢٪ وبما يساوي ١٠٨ مليون ريال، ويعود هذا الانخفاض إلى نجاح الشركة في سداد الصكوك عالية التكلفة بقيمة ٤٥٠ مليون دولار في فبراير ٢٠١٥م.

١-٣-٥ صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى خلال عام ٢٠١٥م ١٤ مليون ريال، مقارنة بـ ٦٣ مليون ريال في عام ٢٠١٤م. ويعود ذلك الانخفاض إلى تغير الأرباح المكتسبة من الودائع الإسلامية بسبب انخفاض حجم الودائع مقابل حجم الودائع الأعلى في عام ٢٠١٤م، وهذه الودائع كانت ضمن الرصيد النقدي المخصص لسداد صكوك ٤.

١-٣-٦ صافي الدخل

بلغ صافي الدخل ٣٥٩ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٥م، مقابل ٥٧٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤م، وبلغ ربح السهم ٠,٣٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٥م مقابل ٠,٥٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٤م. وإجمالاً لما سبق، يعود انخفاض صافي الدخل خلال عام ٢٠١٥م مقارنة بعام ٢٠١٤م إلى انخفاض مبيعات الأراضي وانخفاض الدخل الغير تشغيلي على الرغم من انخفاض عمليات البيع والمصاريف الإدارية وتكاليف التمويل وارتفاع هوامش الربح نسبياً على الإيرادات مقارنة مع عام ٢٠١٤م.

١-٤ السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م ما يساوي ١,٠٠١ مليون ريال سعودي مقابل ٢,٣١٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م.

١-٤-١ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية ٢٠١٤م و ٢٠١٥م.

البيان (بملايين الريالات)	٢٠١٥م	٢٠١٤م
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	٤٩١	٣٣٣
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية	(٤٤٩)	(١,٩٦٦)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	(١,٣٥٠)	١,٦٦٥

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية ٤٩١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م مقارنة بما قيمته ٣٣٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٤ م، ويعزى هذا التغيير الإيجابي بشكل أساسي إلى انخفاض الأراضي المطورة وبعض التغيرات الأخرى في رأس المال العامل خلال عام ٢٠١٥ م. وقد أدى استثمار الشركة في أراضي ومشاريع قيد التطوير إلى حدوث صافي تدفق نقدي سالب من الأنشطة الاستثمارية بلغ ٤٤٩ مليون ريال سعودي في ٢٠١٥ م. في حين بلغ صافي التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية ١,٣٥١ مليون ريال سعودي نتج في معظمه عن سداد الشركة لصكوك ٤ بقيمة ١,٥٢٣ مليون ريال في شهر فبراير من عام ٢٠١٥ م.



١-٤-٢ نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفي شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام ٢٠١٥ م، أنفقت الشركة ما قيمته ١,٠٨٨ مليون ريال سعودي على شراء الأراضي والاستحواذ على الممتلكات القابلة للتأجير ومشاريع التطوير.



ربما تتأثر قيمة وتوقيت الإنفاق على المشاريع بعدد من المخاطر، حيث نعتقد أنه يمكن تلبية متطلبات الإنفاق على مشاريعنا من خلال مزيج من التدفقات النقدية يضم العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

II سياسة توزيع الأرباح

استناداً إلى نتائج الأداء المالي للسنوات السابقة وما تم إقراره خلال اجتماعات الجمعية العمومية للشركة، يتم دفع الأرباح لحملة الأسهم بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وبعد إجراء اختبارات الفائض والتصفية لمعرفة جواز توزيع الأرباح من عدمه ووفقاً لأحوال السوق والأوضاع الاقتصادية العامة وعوامل أخرى مثل الفرص الاستثمارية المتاحة ومتطلبات إعادة الاستثمار والاحتياطات النقدية والمالية وفرص 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 الزكاة وتجنيب (١٠٪) من صافي الدخل لتكوين احتياطي نظامي. ويوزع الباقي على المساهمين على أن لا يقل عن (٥٪) من رأس المال المدفوع.





١٢ البرنامج التمويلي

١٢ - ١ استراتيجية التمويل

تحافظ دار الأركان على التزامها بالاستراتيجية التمويلية على نهج رؤيتها منذ العام ٢٠٠٧م، حيث تركز الشركة بشكل أساسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. وتواصل الشركة سعيها لتنوع مصادر التمويل كي لا تعتمد بشكل كامل على المصادر المحلية والعالمية. وفي هذا الصدد، بدت الاستراتيجية التمويلية للشركة واضحة في إصدار سلسلة من الصكوك الإسلامية المحلية والدولية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على مدى السنوات السبع الماضية. حيث طرحت الشركة ست إصدارات صكوك دولية وإصدار واحد لصكوك محلية.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من الصكوك ١٢,٨ مليار ريال، تم سداد ٨,٥ مليار ريال منها بنهاية عام ٢٠١٥م، في حين يستحق سداد مبلغ ٤,٣ مليار ريال المتبقية خلال السنوات الأربع القادمة. ووفقاً لسياسة التنوع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية واستطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المراجعة والإجارة للأغراض العامة للشركة وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام ٢٠١٥م، مبلغ ٢,٠٧ مليار ريال.

وقد بلغ تمويل الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي التمويل بنهاية عام ٢٠١٥م ما نسبته ٦٧٪ تقريباً، في حين بلغت نسب المراجعة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية ٣٣٪. وتواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة نهجها في التركيز على تنوع مصادر التمويل بشكل أكبر بما في ذلك الحصول على تمويل محدد من المصارف المحلية والإقليمية عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ المشروعات، وكذلك استكشاف أسواق الصكوك الدولية الأخرى. كما استطاعت الشركة أيضاً تكوين محفظة من العقارات المؤجرة والتي يمكن استغلالها كأصول مدرة للدخل لضمان الحصول على قروض من المؤسسات المالية. وفي نفس الوقت، تثق دار الأركان في العلاقات التي أرستها مع المستثمرين في الصكوك الدولية على مدى السنوات الثمان الماضية، وبفضل سجلها المتميز، ستواصل دار الأركان الحفاظ على هذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والدولية ل طرح إصدارات من الصكوك الإسلامية.

١٢ - ٢ المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً أو دولياً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمراجعة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام ٢٠١٥م.

12-1-2 تفاصيل المديونية والزيادة في التمويل بنهاية عام 2015م

بنهاية عام 2015م، حصلت الشركة على تمويل صافي بقيمة 60.5 مليون ريال. ونجحت الشركة في سداد الإصدار الرابع للصكوك والبالغ قيمته 1.5 مليار ريال؛ كما استطاعت سداد بعض مستحقات تسهيلات المراجعة الثنائية المحلية والبالغة 55.0 مليون ريال. ويوضح الجدول التالي تفاصيل المديونية بنهاية عام 2015م.

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	الإضافات أثناء 2015م	المدفوع أثناء 2015م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مراجعة - مصرف محلي (البنك العربي)	تسديد ربع سنوي	400	12 نوفمبر 2013م	267	-	134	133	31 ديسمبر 2016م
مراجعة - مصرف محلي (البنك العربي)	تسديد نصف سنوي	130	2 فبراير 2015م	-	130	-	130	31 أكتوبر 2017م
مراجعة - مصرف محلي بنك مسقط 1	تسديد ربع سنوي	100	يوليو 2012م	40	-	20	20	31 ديسمبر 2016م
ديون أخرى	دفعة واحدة	88	28 سبتمبر 2011م	88	-	88	-	8 سبتمبر 2015م
مراجعة - مصرف محلي بنك مسقط 2	تسديد ربع سنوي	175	26 مارس 2015م	-	175	12	163	30 سبتمبر 2022م
مراجعة - مصرف محلي بنك الإنماء	تسديد ربع سنوي - من الربع الثاني لعام 2016م	300	11 يونيو 2015م	-	300	-	300	31 مايو 2027م
إجارة - مصارف دولية داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	1427	11 يوليو 2015م	1,427	4	119	1312	31 يوليو 2020م
مراجعة - مصارف دول مجلس التعاون الخليجي داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	112,5	7 مايو 2013م	56	-	37	19	12 يناير 2016م
الإجمالي		2733,5		1,878	6,9	410	2,77	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول 26٪ في نهاية عام 2015م. كما انخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 1 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2015م مقارنة بمبلغ 2,310 ريال سعودي بنهاية عام 2014م.





ملخص المراجعات والصكوك

بملايين الريالات السعودية			تاريخ الاستحقاق
الصكوك	المراجعة	الرصيد القائم	
١,١٢٥	٤١٨	١,٥٤٣	٢٠١٦ م
-	٢٩٩	٢٩٩	٢٠١٧ م
١,٦٨٨	٣٤٧	٢,٠٣٥	٢٠١٨ م
١,٥٠٠	٣٦٥	١,٨٦٥	٢٠١٩ م
-	٦٤٨	٦٤٨	٢٠٢٠ م فصاعداً
٤,٣١٣	٢,٧٧	٦,٣٩	الإجمالي

١٢ - ٣ نظرة عامة على إصدارات الصكوك والسداد في ٢٠١٥م

١٢-٣-١ سداد إصدار الصكوك الرابع

في ١٨ فبراير عام ٢٠١٥م، تمكنت شركة دار الأركان من سداد مبلغ ١,٥١ مليار ريال المتبقية من الإصدار الرابع للصكوك الإسلامية. وقد تمكنت الشركة من السداد الجزئي لهذه الصكوك خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٤م، حيث استطاعت دار الأركان شراء ما قيمته ١٦٤ مليون ريال سعودي تمثل ٩,٧٪ من قيمة الإصدار الرابع للصكوك الإسلامية بقيمة ١,٦٨ مليار ريال سعودي.

١٣ تعاملات الأطراف ذوي العلاقة

خلال عام ٢٠١٥م دخلت الشركة في معاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير. ولا ترتبط هذه التعاملات بمدة معينة، ويتم الحصول على الموافقات اللازمة عليها أثناء اجتماع الجمعية العمومية وذلك لترخيص تعاملات العام الحالي والعام القادم. وبإمكان الشركة تسوية الأرصدة في أي وقت. وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

١٣-١ الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل»

تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» في سياق الأعمال العادية. وتعتبر شركة «سهل» طرفاً ذا علاقة، حيث تمتلك دار

الأركان حصة في «سهل» تبلغ نسبتها ١٥٪ تعادل قيمة ٣٠ مليون سهم من أصل ٢٠٠ مليون من الأسهم الصادرة. ويضم مجلس إدارة شركة الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» أعضاء من مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش وأ/ هذلول صالح الهذلول وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش ود/ عبد الرحمن حمد الحرکان. وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. يتم اختيار «سهل» كمول بناءً على رغبة العملاء وخلال عام ٢٠١٥ م لم يكن هنالك تعاملات مع شركة سهل، ولكن كان هناك رصيد قائم مستحق لدار الأركان بقيمة ١٤٣,٠٠٠ ريال من معاملات سجلت في السنوات السابقة وتم تسويتها بالكامل في ٢٠١٥ م وبالتالي أصبح الرصيد المستحق على ذلك الطرف أو له صفر.

١٣ - ٢ شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية هي طرف ذا علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها ما نسبته ٥١٪ بعدد حصص يبلغ ٢٧,٥٥٤,٦٥١ من إجمالي عدد الحصص البالغ ٥٤,٠٢٨,٧٢٨. ويضم مجلس مديري شركة تطوير خزام أعضاء من مجلس إدارة شركة دار الأركان أيضاً وهم: أ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش ود/ عبد الرحمن حمد الحرکان. طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بريح رمزي (بلغ الرصيد الافتتاحي في بداية عام ٢٠١٥ م مبلغ وقدره ١٩٥,٦١ مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام ٢٠١٥ م، تمكنت الشركة من سداد مبلغ وقدره ٢,٣٢ مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره ٠,٩٦ مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة بنهاية عام ٢٠١٥ م مبلغ وقدره ١٩٤,٢٥ مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٥ م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

١٣ - ٣ بنك الخير

بنك الخير هو طرف ذا علاقة وهناك أعضاء في مجلس إدارته من أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهذلول، وأ/ ماجد عبدالرحمن القاسم، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. كلفت الشركة بنك الخير بتقديم الاستشارات المالية العامة في صفقة معينة في سوق المال بحيث تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية والدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية. خلال عام ٢٠١٥ م لم تتكبد الشركة أي أتعاب أو مصروفات باستثناء الرصيد الافتتاحي البالغ ٠,١ مليون ريال سعودي، وهو ما تبقى من المبلغ المدفوع في وقت سابق أو الذي سيتم دفعه/ تسويته خلال عام ٢٠١٦ م.

١٣ - ٤ الخير كابيتال

تعد شركة الخير كابيتال من الأطراف ذات العلاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة ٣٤٪ فيها تعادل قيمة ١٠,٢٠٠,٠٠٠ سهم من إجمالي عدد الأسهم الصادرة والبالغ ٣٠ مليون سهم. هناك أعضاء في مجلس إدارة الخير كابيتال من بين أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش،





وأ/هذلول صالح الهذلول ، وأ/عبداللطيف عبدالله الشلاش. تقوم الخير كابيئال بتقديم الاستشارات المالية العامة وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية وتداول والهيئات القانونية الأخرى، ومراجعة الأمور الخاصة بالتوافق مع الشريعة الإسلامية وتقديم الدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية المصدرة، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. وخلال عام ٢٠١٥ م لم تتكبد الشركة أي أتعاب أو مصروفات ولا يوجد رصيد مستحق ينبغي دفعه أو تسويته.

١٤ المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- هبوط أسعار النفط بشكل حاد.
- التعقيدات السياسية والاقتصادية على الصعيد الإقليمي.
- مدى توفر مصادر التمويل ذات التكلفة الفعالة للقيام باستثمارات رأسمالية كبيرة لتحقيق أهداف الشركة في النمو.
- الاعتماد على النمو الشامل للقطاع العقاري والاقتصادي، حيث يمكن أن يؤثر أي تباطؤ طويل الأمد بشكل سلبي على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين والاستشاريين في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية، حيث أن عدم التزام أي منهم بالاتفاقيات قد يؤثر سلباً على نسب إنجاز المشاريع وتأثر الربحية.
- قد تتأثر تكاليف مشاريع الشركة سلباً بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.
- بالإضافة إلى المخاطر المذكورة أعلاه، سوف نلقي الضوء على المخاطر الواردة في القوائم المالية المدققة وهي:

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. وتخضع 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 وفقاً للعقد، ويتم بصفة دورية إكمال مراقبة الأرصدة ومتابعتها وبالتالي يكون المعرض للمجموعة للخسائر محدوداً مع وجود مخصصات مناسبة للمبالغ المشكوك في تحصيلها، متى دعت 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. وتتعرض المجموعة لمخاطر معدلات العمولات فيما يتعلق بتعهدات العمولة العائمة التي يتم الموافقة عليها وتسهيلات المراجعة الإسلامية الأخرى (قروض متجددة) والتي يتم الحصول عليها من بنوك محلية. ويتم إعادة التفاوض حول معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند تجديد كل عرض للحصول على أفضل معدل عمولة لعكس المواصفات المالية للمجموعة وتصورها للمخاطر.

تتبع المجموعة سياسة 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 تعرض المجموعة لمخاطر العمولات متفاوتة وفقاً 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. وتدار 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 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 وبشروط 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.



١٥ التنظيم والإدارة

١٥-١ تكوين مجلس الإدارة

أدار الشركة خلال عام ٢٠١٥ م مجلس إدارة مكون من ١١ عضواً؛ عضوان تنفيذيان وعضوان غير تنفيذيين وسبعة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في أي حالة طارئة يرى فيها المجلس ضرورة لانعقاده. وخلال عام ٢٠١٥ م، عقد المجلس أربع اجتماعات، وكان حضور أعضاء المجلس كما هو موضح أدناه:

م	اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال شركة تآزر
٣	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضو	تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	مستقل	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال
٥	خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٣	
٦	طارق بن محمد الجار الله	عضو	مستقل	٤	
٧	عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	٤	
٨	ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	٣	
٩	أحمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	٣	
١٠	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	٤	بنك الخير
١١	صالح بن مريخان المطيري	عضو	مستقل	٤	



١٥ - ٢ سجل حضور اجتماعات المجلس

يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في أي حالة طارئة يرى المجلس فيها ضرورة لانعقاده. وخلال عام ٢٠١٥م عقد المجلس أربع اجتماعات حسب سجل الحضور الموضح أدناه:

م	اسم العضو	١٥ فبراير	١٩ مايو	١٥ يونيو	٣٠ ديسمبر
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٣	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	✓	✓	✓	✓
٤	هندلول بن صالح الهندلول	✓	✓	✓	✓
٥	خالد بن عبدالله الشلاش	✓	x	✓	✓
٦	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓
٧	عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٨	ماجد بن رومي الرومي	x	✓	✓	✓
٩	احمد بن محمد عثمان الدهش	✓	x	✓	✓
١٠	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓
١١	صالح بن مريخان المطيري	✓	✓	✓	✓



١٥ - ٣ لجان المجلس

مقدمة

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

١٥-٣-١ اللجنة التنفيذية وتتكون من:

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





مهام واجتماعات اللجنة

متابعة تطبيق استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، ومراجعة قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها والتوصية بتبنيها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسية والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في اندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع، والتأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعية ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقييمها وتعديلها إذا دعت الضرورة حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية الأخرى، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة الأمد، واعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية ومراجعة وتقييم الخطط السوقية والأنماط التنافسية الموضوعية من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٥ م ستة اجتماعات.

١٥-٣-٢ لجنة المراجعة وتتكون من:

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

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم بعد التأكد من استقلاليتهم، 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، والاطلاع على خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملحوظات اللجنة عليها ومناقشة كافة 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 أية خلافات

تنشأ بين إدارة الشركة والمحاسب القانوني بخصوص نطاق أعماله وكيفية القيام بها، والإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة من أجل التحقق من مدى فعاليتها واستقلاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة، ومراجعة واعتماد خطط التدقيق السنوية وكافة التغيرات الرئيسية بهذه الخطة، والتأكد من مدى التزام إدارة المراجعة الداخلية بالمعايير الدولية للممارسة المهنية للمراجعة الداخلية، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها، ودراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه، وتقييم فعالية إدارة مخاطر الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة لرصد ومعالجة تلك المخاطر، والإشراف على أعمال إدارة المطابقة والالتزام والتحقق من مدى فعاليتها، والموافقة على سياسات المطابقة ودليل الالتزام، وتقييم سياسات المطابقة والالتزام بشكل منتظم وضمان كفاءة التنفيذ والإشراف على جهود الشركة في الالتزام بالسياسات وقواعد السلوك المهني والأنظمة ذات الصلة. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٥م أربع اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام ٢٠١٥م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.



١٥-٣-٣ لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

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

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصية بشأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد بشكل دوري 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. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٥م أربع اجتماعات.





١٦ 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 والأجور من الشركة خلال العام المالي ٢٠١٥ م.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	٨,٧٢٨,٨٤٨
البدلات	-	-	٣,٤٧٦,٠٩٧
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	٦٩٨,٧٠٠
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

١٧ وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب 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 ٢٠١٥م

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	١,٠٠٠	%٠,٠٠٠١	٠	١,٠٠٠	%٠,٠٠٠١	مباشرة
هندلول بن صالح الهندلول	عضو مجلس الإدارة	٤,٧٢٩,٤٨٢	%٠,٤٣٧٩	٣,٢٩٩,٣٦٨	٨,٠٢٨,٨٥٠	%٠,٧٤٣٤	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٧٢,٧٥٥,٩٧٦	%٦,٧٣٦٧	(٣,١٣٢,٦٨٣)	٦٩,٦٢٣,٢٩٣	%٦,٤٤٦٦	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	٤,١٩٤,٥٥٠	%٠,٣٨٨٤	(١,٣٥٠,٠٠٠)	٢,٨٤٤,٥٥٠	%٠,٢٦٣٤	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	%٠,٠٠٠٣	-	٣,٠٠٠	%٠,٠٠٠٣	مباشرة
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٤,١٩٩,٥٥٠	%٠,٣٨٨٨	(١,٣٥٠,٠٠٠)	٢,٨٤٩,٥٥٠	%٠,٢٦٣٨	مباشرة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	٤,١٩٤,٥٥٠	%٠,٣٨٨٤	(١,٣٥٠,٠٠٠)	٢,٨٤٤,٥٥٠	%٠,٢٦٣٤	مباشرة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٨,١٣٧,٥٥٠	%٠,٧٥٣٥	٠	٨,١٣٧,٥٥٠	%٠,٧٥٣٥	مباشرة
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	٢,٠٠٥,١٠٤	%٠,١٨٥٧	-	٢,٠٠٥,١٠٤	%٠,١٨٥٧	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	-	%٠,٠٠٠٠	-	-	%٠,٠٠٠٠	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (ممثل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	٣٢,٢٤١,٤٥٧	%٢,٩٨٥٣	(٣٢,٢٤٠,٤٥٧)	١,٠٠٠	%٠,٠٠٠١	ملكية الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
عبدالرحمن بن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	١,٠٠٠	%٠,٠٠٠٩	-	١,٠٠٠	%٠,٠٠٠٩	مباشرة
أحمد بن صالح سلمان الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	٨,٠٠٠	%٠,٠٠٠٧٤	-	٨,٠٠٠	%٠,٠٠٠٧٤	مباشرة
الإجمالي		١٣٣,١٩٢,٣٣٠	%١٢,٣٣٢٦	(٣٦,١٢٣,٧٧٢)	٩٧,٠٦٨,٥٥٨	%٨,٩٨٧٨	





١٨ 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 ٢٠١٥م

الاسم	تاريخ الاخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية	صفة الملكية
شركة بوينت المحدودة	٢٠ سبتمبر ٢٠١٤م	٥٧,١٢٠,٩٩٥	%٥.٢٨٩	.	غير مباشرة ملكية شركة خاصة
	٢٩ ديسمبر ٢٠١٤م	٥٥,١٧٩,٧٢١	%٥.١٠٩	%٠.١٨-	غير مباشرة ملكية شركة خاصة

١٩ حوكمة الشركة

استرشاداً بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، اعتمد مجلس الإدارة لائحة حوكمة الشركة واضعاً في الاعتبار الوفاء بحقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المصالح وتعزيز العلاقة معهم ورعاية مصالحهم. ووفقاً للائحة، فإن الشركة تلتزم بمبادئ الشفافية والإفصاح وتفعيل دور مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديد مسؤولياتهم وتدريبهم بصفة مستمرة. كما تسعى الشركة أيضاً إلى التأكد 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. وكل هذا يعكس رغبة الشركة في العمل بجهد للوصول إلى أعلى المستويات في مجال الحوكمة وتحقيق رؤيتها الهادفة إلى أن تكون الشركة نموذجاً يحتذى به كشركة وطنية مساهمة. وفي سبيل تحقيق أهدافه، يعمل مجلس الإدارة من خلال لجان المجلس وهي لجنة الترشيدات والمكافآت ولجنة المراجعة واللجنة التنفيذية.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لائحة حوكمة الشركات (الإلزامية والاسترشادية) 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 اجتماعات الجمعية العامة، حيث ما يزال هذا البند قيد البحث نظراً لأن النظام الأساسي للشركة لا ينص على قواعد التصويت التراكمي وسيتم إدراجها ضمن بنود الجمعية العمومية القادمة خلال عام ٢٠١٦م. وبالإضافة إلى ما سبق، يوجد بندان لا ينطبقان على الشركة وهما البند (د) من نفس المادة ٦ التي تنص على أنه ينبغي على المستثمرين من الأشخاص

الاعتباريين الذين يتصرفون نيابة عن الآخرين - على سبيل المثال صناديق الاستثمار - الإفصاح في تقاريرها السنوية عن سياساتهم التصويتية وعمليات التصويت الفعلي والإحدى عشر طريقة في لائحة حوكمة الشركات للتعامل مع أي تضارب جوهري في المصالح قد يؤثر على ممارسة الحقوق الأساسية فيما يتعلق باستثماراتهم. وكذلك الفقرة (ط) من المادة ١٢ التي تنص على أن الشخص الاعتباري الذي يحق له بموجب النظام الأساسي للشركة تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة، لا يحق له التصويت على ترشيح أعضاء آخرين في مجلس الإدارة.

٢. المراجعة الداخلية

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

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

وقد قدمت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام ٢٠١٥م العديد من المقترحات 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.

٢١ نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان هو إجراء متكامل تنفذه الإدارة والموظفين، ويستهدف هذا النظام معالجة المخاطر وتحسين كفاءة وفعالية كافة عمليات الشركة والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية وضمان الالتزام بالقوانين واللوائح السارية، وبالتالي حماية أصول الشركة من التلف أو الضياع أو سوء الاستخدام.





٢١ - ١ عناصر نظام الرقابة الداخلية

البيئة الرقابية في الشركة

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

نظم المعلومات المتطورة

تعتمد دار الأركان على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي بنيت على المعايير الدولية وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية التي توفر بدورها معلومات دقيقة وشفافة.

إجراءات الرقابة الداخلية

تشمل إجراءات الرقابة الداخلية الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي بشركة دار الأركان. وتنعكس تلك الإجراءات في مجموعة السياسات والإجراءات المعتمدة في الشركة مع الالتزام بالقوانين واللوائح السارية.

٢١ - ٢ نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام ٢٠١٥م، 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 المتعلق بكافة الإجراءات المالية والتشغيلية وتوافقته مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر، ولم تظهر عمليات مراجعة فاعلية لإجراءات الرقابة الداخلية بالشركة أي ضعف جوهري يمكن الإشارة إليه.

٢٢ علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والوسط المالي من أهم أولويات استراتيجية الشركة، ودائماً ما تنعقد جلسات حوار منتظمة بين مسؤولي الشركة التنفيذيين وقواعد المساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. وخلال هذا العام اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات عن طريق الإفصاح بشفافية تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية، وذلك عبر القنوات المخصصة بما في ذلك الإعلان عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتقديم سير الأعمال بالمشارع وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهري تخص أعمال الشركة.

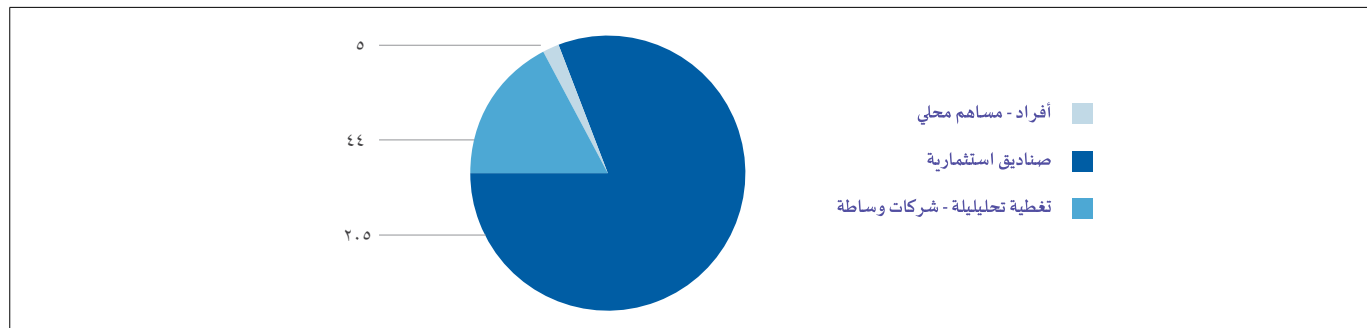
ومن أجل تحسين فعالية الاتصال بالمستثمرين والمحللين والمجتمع المالي بصفة عامة ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها، تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركة، وذلك إيماناً من إدارة الشركة بأهمية التواصل الفعال والإفصاح الدقيق والمنتظم الذي ينعكس على الفهم الصحيح والتقييم العادل للشركة.

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين والمحلل المالي من خلال توفير الكوادر المؤهلة في قسم علاقات المستثمرين للإجابة عن الاستفسارات المتعلقة بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال قنوات متعددة تشمل الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني. كما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهم من طلب المعلومات عن الشركة من خلال موقعها الإلكتروني.

تحرص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في اتخاذ القرارات. وتعلن الشركة عن تلك الدعوات من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وتسخر الشركة إمكانات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادر مؤهلة ومدربة لتسهيل إجراءات الجمعية العمومية وفقاً للقواعد المتبعة ولضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة، وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية الثانية عشرة التي عقدت بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٥م. وانطلاقاً من حرص الشركة على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت دار الأركان في أكثر من فعالية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية المستقبلية. وقد عبر تواجد الشركة في هذه الفعاليات عن ثقل وامتانة مركز الشركة المالي وعن تعدد الفرص التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الاستثمارية بالمملكة بشكل عام.



رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام ٢٠١٥م



التطوير العقاري
دار الأركان



٢٣ الموارد البشرية

٢٣-١ رأس المال البشري

تولي إدارة الشركة اهتماماً كبيراً بعملية جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية المتميزة للاستعانة بهم في مواجهة التحديات الآنية والمستقبلية. وتهتم الإدارة كثيراً بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء وتطوير القدرات والمهارات البشرية. وقد بلغ عدد العاملين في الشركة ثلاثمائة وأربعة وثلاثون موظفاً بنهاية شهر ديسمبر للعام ٢٠١٥ م.

٢٣-٢ نبذة عن فريق الإدارة العليا

د. عبدالرحمن الحركان - الرئيس التنفيذي

يعتبر الدكتور عبدالرحمن أحد أكبر المسؤولين التنفيذيين في قطاع التطوير العقاري بالمملكة ويتمتع بخبرة تتجاوز ٢٧ عاماً تقلد خلالها مناصب إدارية هامة وكان عضواً في مجالس إدارات العديد من الشركات، بالإضافة إلى تقلده مناصب أكاديمية رفيعة في المملكة العربية السعودية. حصل الدكتور الحركان على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود، ثم حصل على الماجستير والدكتوراه في ذات التخصص من جامعة متشجن آن أربن بالولايات المتحدة الأمريكية. وقبيل انضمامه لشركة دار الأركان، شغل الدكتور الحركان منصب عميد شئون القبول والتسجيل بجامعة الملك سعود. كما شغل منصب المدير التنفيذي لقطاع الأعمال وأمين عام أوقاف جامعة الملك سعود، كما شغل منصب نائب الرئيس لقطاع العقار بمجموعة صافولا بالإضافة إلى عدة مناصب في مجالس إدارات العديد من المؤسسات.

نضال سنان - الرئيس التنفيذي للعمليات

يشغل السيد نضال سنان منصب الرئيس التنفيذي للعمليات بشركة دار الأركان، ويقوم بالإشراف على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات التطوير والشئون التجارية والإنشاءات وإدارة الأصول. وطوال سنوات خبرته الواسعة التي تجاوزت ٣٣ عاماً في قطاعات التطوير العقاري والإنشاءات، كان السيد نضال مسؤولاً عن عدد من المشاريع الضخمة التي تجاوزت قيمتها مليارات الريالات في شركات القطاعين العام والخاص. تخرج السيد نضال عام ١٩٨٢ من قسم الهندسة الكهربائية في جامعة لويزيانا التقنية بالولايات المتحدة الأمريكية، وتولى مناصب قيادية في العديد من الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي منها المدير العام الإقليمي لشركة آل حامد للإنماء والتعمير، والمدير العام لشركة دار للاستثمار والتطوير العقاري، والشريك والمدير العام لشركة برايم للمشاريع الهندسية ومدير التطوير وإدارة المشاريع بشركة تنوين للتطوير العقاري، بالإضافة إلى الرئيس التنفيذي المكلف للعمليات لدى شركة قطر لإدارة المشاريع.

ميكا توفولا - الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

يشغل السيد ميكا توفولا منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الشؤون المالية بشركة دار الأركان، ويمتلك خبرة تزيد على ٢٥ عاماً تنقل خلالها بين عدد من الشركات العالمية في منطقة الشرق الأوسط والدول الاسكندنافية وأوروبا الغربية وسنغافورة والولايات المتحدة الأمريكية. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، كان السيد توفولا يشغل منصب رئيس القطاع المالي لمجموعة العراب للمقاولات بالمملكة العربية السعودية، كما شغل منصب المدير المالي لشركة سكانسكا أوي ورئيس مجموعة أيه بي بي درايفز. يحمل السيد ميكا درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة جيفاسكايليا في فنلندا، كما يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية شعبة إدارة الإنشاءات. ويختص السيد ميكا بإدارة تمويل الشركات والدمج والاستحواذ وهو خبير في أسواق الصكوك.

ريتشارد ديفيد توماس - الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية

يشغل السيد ريتشارد توماس منصب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية بشركة دار الأركان. حصل السيد ريتشارد على درجة البكالوريوس في إدارة الممتلكات من جامعة أوكلاند في نيوزيلندا. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، كان السيد ريتشارد يشغل منصب مدير الخدمات العقارية بالشركة العقارية السعودية. كما شغل قبل ذلك منصب مدير الخدمات المؤسسية والاستثمارية لدى شركة كور للخدمات العقارية التجارية في دبي بالإمارات العربية المتحدة والمدير العام لخدمات الاستشارات العقارية لدى شركة تي أند تي لخدمات الاستشارات العقارية في دبي وملبورن والرياض.

وسام الحازمي - الرئيس التنفيذي للأصول

يشغل السيد وسام الحازمي منصب الرئيس التنفيذي للأصول وإدارة الممتلكات بشركة دار الأركان. ويقوم بالإشراف على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات التأجير وخدمات وصيانة المرافق وإدارة العقارات، ويمتلك خبرة تزيد على ١٧ عاماً في قطاعات التطوير العقاري والتشغيل. تخرج السيد وسام الحازمي عام ١٩٩٧م من قسم الإدارة والاقتصاد في جامعة الملك عبد العزيز بالمملكة العربية السعودية. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل السيد الحازمي مناصب هامة في العديد من الشركات والمشاريع الضخمة، وتولى مناصب قيادية منها مدير إدارة العقارات لشركة إعمار السعودية مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومدير المنطقة الغربية لشركة المراكز العربية المحدودة لإدارة وتشغيل المراكز التجارية والعقارية.

حسام الرمحي - الرئيس التنفيذي لمكتب إدارة المشاريع

يشغل السيد حسام الرمحي منصب الرئيس التنفيذي لمكتب إدارة المشاريع بشركة دار الأركان ويمتلك خبرة تزيد على ١٨ عاماً في مجالات متعددة شملت التطوير العقاري والإنشاءات والتصنيع والخدمات. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل السيد الرمحي عدداً من المناصب الإدارية الهامة لدى شركات ومؤسسات عالمية رائدة مثل شركة هني ويل وشركة روكويل أوتوميشن الأمريكية ومجموعة بن لادن السعودية. حصل السيد الرمحي على درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية، كما حصل على منظومة من الشهادات المهنية المعروفة عالمياً منها شهادة مهندس جودة ومراجع معتمد من الجمعية الأمريكية للجودة وشهادة الحزام الأسود ستة سيجما، كما أن السيد الرمحي معتمد كمدير مشاريع وتطوير الأعمال.





صالح البطي - الرئيس التنفيذي لمشروع شمس الرياض

يشغل السيد صالح البطي منصب الرئيس التنفيذي لمشروع شمس الرياض الذي تطوره شركة دار الأركان ويمتلك خبرة تزيد على ٢٣ عاماً في مجال الاستثمار والتطوير العقاري والصناعة والخدمات والأعمال التجارية. يحمل السيد البطي درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة أم القرى ودراسات عليا في مجال الإدارة. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل العديد من المناصب القيادية منها نائب الرئيس التنفيذي لشركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري والمدير العام لشركة العبيكان للاستثمار والتطوير العقاري. كما شغل منصب المدير العام لشركة رفال لخدمات البيئة المحدودة وشغل عدداً من المناصب المختلفة بمجموعة شركات الباطين وعضو مجلس إدارة إحدى شركات محمد عبدالعزيز الراجحي (فيحاء القصيم) وعضو في عدد من اللجان المختلفة.

بدر الحربي - الرئيس التنفيذي للخدمات المشتركة

يشغل السيد بدر الحربي منصب الرئيس التنفيذي للخدمات المشتركة بشركة دار الأركان، ويقوم بالإشراف على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات الموارد البشرية والشئون الإدارية والشئون القانونية وتقنية المعلومات. يحمل السيد الحربي درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة كامبريدج الدولية بالمملكة المتحدة متخصصاً في إدارة التخطيط والإدارة التنظيمية، كما يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة من الجامعة الأمريكية. ويمتلك خبرة تزيد على ١٧ عاماً في مجالات متعددة شملت الخدمات المساندة والتصنيع وإدارة الممتلكات والمرافق. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل السيد الحربي مناصب قيادية رفيعة منها المدير العام للشركة السعودية لإنتاج مواد البناء إس بي أم المحدودة، كما شغل منصب مدير عام الإدارة العامة للخدمات المساندة على مستوى مدن المملكة العربية السعودية لدى مؤسسة البريد السعودي، بالإضافة إلى عدد من المناصب الهامة في شركات الأسمنت العربية وأسمنت الرياض والأسمنت الأبيض السعودي.

عبدالعزیز الضعيفان - الرئيس التنفيذي للاتصالات المؤسسية والعلاقات العامة

يشغل السيد عبدالعزیز الضعيفان منصب الرئيس التنفيذي للاتصالات المؤسسية والعلاقات العامة بشركة دار الأركان. تخرج السيد الضعيفان من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بعد حصوله على درجة البكالوريوس في التسويق. وطوال مساره المهني حصل على العديد من الشهادات والخبرات الواسعة في مجال التسويق والعلاقات العامة والدعاية والإعلان. وقبيل انضمامه لشركة دار الأركان، شغل السيد الضعيفان مناصب عليا في قطاع البنوك حيث عمل في بنك الراجحي وبنك سامبا وبنك الرياض.

٢٤ توكيد الجودة

تُعنى إدارة توكيد الجودة بتطبيق وترسيخ مبادئ إدارة الجودة الشاملة بهدف الارتقاء بمستوى جودة المنتج والخدمات وإرضاء العملاء. وتركز نشاطات الإدارة على إرساء نظام لإدارة الجودة وتفعيله وتطويره. ويشمل النظام مجموعة من السياسات والإجراءات التي تنظم العمل بالإضافة إلى آلية متابعة تطبيقها ومراقبتها بوسائل فاعلة، وذلك في إطار الالتزام بالمتطلبات المحددة لنظام إدارة الجودة العالمي ISO9001:2008 وغيرها من الأنظمة الحديثة لإدارة الجودة وتحسين مستوى الأداء.



٢٤ - ١ إنجازات إدارة توكيد الجودة خلال العام ٢٠١٥م

- استمرار الجهود الرامية إلى تحديث نظام إدارة الجودة ليتوافق مع التغيرات الجديدة للهيكل التنظيمي، كما أضيفت إجراءات جديدة للنظام..
- نشر كافة الإجراءات المعتمدة والنماذج المتعلقة بها على شبكة الإنترنت الداخلية لتصبح في متناول كافة الموظفين بطريقة أكثر سهولة وموثوقية.
- الاحتفاظ بشهادة الأيزو ٩٠٠١ واجتياز عمليتين لمراجعة الجودة بنجاح أجراها مدققين مستقلين.
- إعداد وتنفيذ دورتين من برنامج التدقيق على جودة كافة الإجراءات الموثقة
- إجراء ٩ حلقات تدريبية في مجالات التوعية بالجودة وتحسين الأداء شملت سياسة الجودة الأيزو ٩٠٠١ وخرائط العمليات والتدريب الوظيفي.
- عقد اجتماعات مراجعة الإدارة لنظام الجودة مرتين خلال العام.
- تدريب وإشراك ٦ موظفين من الإدارات الأخرى في إجراء المراجعات الداخلية على الجودة.



٢٥ خدمات البيئة والمجتمع

تشكل المساهمة في التنمية المستدامة للمجتمعات المحلية وحماية البيئة أهمية بالغة لدى شركة دار الأركان التي تسعى دائماً للوفاء بالتزاماتها نحو المجتمع. ويمثل تحسين مستوى حياة المجتمع والبيئة هدفاً نبيلاً للشركة، إذ أنها تقوم بتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة ومستدامة تأخذ في الاعتبار القيم الاجتماعية السائدة وتراعي كافة العوامل الصحية والأمنية والبيئية والثقافية للمملكة فضلاً عن توفير كافة الخدمات العامة والاجتماعية والترفيهية والتجارية. وفي إطار مسؤوليتها الشركة عن الحفاظ على المكتسبات والقيم البيئية، فإنها تلتزم مبدأ استدامة البيئة الصحية من خلال تكتيف عمليات التشجير والمسطحات الخضراء وزيادة مساحات ممرات المشاة على حساب الشوارع من أجل تقليل نسب التلوث، إضافة إلى إنشاء الميادين العامة لتشجيع ممارسة الأنشطة الترفيهية.





وانطلاقاً من مسؤوليتها الاجتماعية، تعمل شركة دار الأركان على تنفيذ مشاريعها العقارية بحيث تسهم في الارتقاء بالمجتمع. ومن بين أهم تلك المشاريع مشروع تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة والمناطق العشوائية المحيطة به وذلك بالشراكة مع الجهات الحكومية. ويهدف المشروع إلى توفير بيئة عمرانية متكاملة ذات بنية صحية وأمنة تصلح لحياة كريمة للإنسان. كما يسهم المشروع في رفع القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر مجالاً أوسع للفرص الاستثمارية، بالإضافة إلى توفير الآف الفرص الوظيفية. وقد نفذت الشركة من خلال هذا المشروع الامتداد الجديد لطريق فلسطين في مدينة جدة شرق طريق الحرمين، وذلك بطول ٤ كيلومترات وعرض ٥٢ متراً وتم ربطه بمنطقة مشروع شمس العروس بتكلفة بلغت ٣٠ مليون ريال.

وتدرك شركة دار الأركان مسؤوليتها تجاه المجتمع وأهمية التفاعل مع قضاياها المرتبطة بالقطاع العقاري، وتقدم دعمها لقضايا القطاع عبر التصدي لها بالتحليل والتشخيص وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها. ولهذا الغرض، تشارك دار الأركان في المعارض والمؤتمرات المتخصصة وتدعم الفعاليات والأنشطة المحفزة للنشاط العقاري والتواصل المباشر مع المتخصصين في القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة من أجل تبادل المعارف والخبرات التي تسهم في تطوير القطاع العقاري بالمنطقة. علاوة على ذلك، تمتد الشركة جسور التواصل المباشر مع الشرائح المختلفة لأفراد المجتمع وعملاء الشركة للتعرف على رغباتهم وعرض منتجات الشركة عليهم وطرح المزيد من الحلول والمنتجات العقارية الكفيلة بالاستجابة لمتطلبات السوق وتلبية احتياجات أفرادها.

لا تكتفي دار الأركان فقط بالالتزام بمسئولياتها تجاه المجتمع من خلال مشاريعها وتفاعلها مع قضايا القطاع، وإنما تهتم بأداء أعمالها بطريقة تراعي مسؤوليتها نحو منسوبيها، حيث تعمل الشركة على تطوير قدراتهم وإمكانياتهم وتوفير الأمان الوظيفي والرعاية الشاملة التي تكفل لهم ولعائلاتهم العيش الكريم. كما تعمل الشركة على توفير بيئة عمل صحية ومثالية من خلال تنظيم لقاءات داخلية مع الموظفين واستغلال المناسبات العامة مثل الإفطار الرمضاني والأعياد للاجتماع وبت روح الألفة والتجانس بينهم، الأمر الذي يساعد على خلق بيئة عمل صالحة تسهم في زيادة الإنتاجية ورفع جودة الأداء

٢٦ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٥م

٢٦-١ حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبي دار الأركان ٢٠١٥م

جرياً على عاداتها السنوية في تقوية الصلات الودية بين منسوبيها وإشاعة روح الأسرة الواحدة بينهم، أقامت الشركة حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها في قاعة مكارم بفندق ماريوت الرياض. شرف الحفل سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش وحضرها السادة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومنسوبي الشركة. وقد أتاح الحفل فرصة للتفاعل البناء بين موظفي ومديري الشركة وسط أجواء رمضانية مفعمة بالروحانية والود.

٢٦ - ٢ - القصر مول يحتضن افتتاح مهرجان الرياض للتسويق والترفيه للعام ٢٠١٥م.

للعام الثاني على التوالي، استضاف المركز التجاري «القصر مول» حفل الافتتاح الرسمي لمهرجان الرياض للتسويق والترفيه لعام ١٤٣٦هـ (٢٠١٥م) برعاية وتشريف صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن بندر بن عبد العزيز آل سعود أمير منطقة الرياض، وذلك في السابع من يونيو ٢٠١٥م. وكانت اللجنة المنظمة للمهرجان في الغرفة التجارية الصناعية بالرياض قد اختارت «القصر مول» لاستضافة حفل الافتتاح للمرة الثانية على التوالي بعد النجاح الكبير الذي حققه حفل افتتاح المهرجان في العام الماضي.



٢٦ - ٣ - دار الأركان الراعي الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني ٢٠١٥م.

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني الثامن عشر (ريستاتكس ١٨) بصفتها الراعي الماسي الحصري للمعرض الذي أقيم بمركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض في السادس والعشرين من أبريل ٢٠١٥م. وأبرزت الشركة في المعرض إنجازاتها الرائدة في مجال التطوير العقاري ومشاريعها المختلفة إلى جانب عرض خبراتها في السوق العقارية وبشكل خاص في مجال الإسكان. وتصدر جناح دار الأركان المكان الأبرز في المعرض بمساحة تزيد على ٦٨٠ مترمربع.



٢٧ - 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 إعداد سجلات الحسابات قد تم بالشكل الصحيح.
٢. أن إعداد نظام الرقابة الداخلية قد تم على أسس سليمة و نفذ بفاعلية.
٣. أنه لا يوجد أدنى شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

٢٨ - العقوبات والغرامات

تلقت الشركة غرامة مالية عام ٢٠١٥م مقدارها (٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال لمخالفتها الفقرة (أ) من المادة الأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، والفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (ب) من الفقرة (١) من التعليمات الخاصة بإعلانات الشركات المتعلقة بالجمعيات العامة، لعدم إفصاح الشركة في إعلانها بتاريخ ٢٠١٤/٠٥/١٥م بشأن دعوة مساهمها إلى حضور اجتماع الجمعية العامة العادية الحادي عشر عن جميع التفاصيل في جدول الأعمال المتعلقة بالموافقة





على الأعمال والعقود التي يكون لعضو مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، حيث خلا إعلان الشركة في الفقرة المتعلقة بطلب الموافقة على التعاملات التي تمت بينها وبين الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» عن مبلغ التعامل واسم عضو مجلس الإدارة ذو العلاقة وطبيعة التعامل، والفقرة (ب) من المادة الأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، لتأخرها في الإفصاح للجمهور في الوقت النظامي المحدد عن دعوة مساهمها إلى حضور اجتماع الجمعية العامة العادية الحادي عشر بتاريخ ٢٠١٤/٠٥/١٥ م.

٢٩ خطة استعداد الشركة لتطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

ينبغي على كافة الكيانات المدرجة بما في ذلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري، الامتثال للمعايير الدولية للتقارير المحاسبية (IFRS) وتطبيقها في الفترات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٧ م، وذلك وفقا لتوجيهات الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA).

وفي هذا الصدد، يسرنا أن نعلن أنه في إطار دعم معاملاتنا في سوق رأس المال الدولية بقوائم مالية أكثر تفصيلا وقابلية للمقارنة، فقد بدأنا الاستعدادات لتزويد مجلس معايير المحاسبة الدولية IFRS بتقارير مالية مدققة ممتثلة للمعايير المحاسبية الدولية منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ م، ومنذ ذلك الحين وطبقا لقوائمنا المالية المدققة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، فقد أصدرت الشركة القوائم المالية المجمعة والمدققة التي تمثل للمعايير الدولية للتقارير المحاسبية IFRS وأرسلت بها إلى مجموعة المستثمرين بالشركة من أجل فهم أفضل وللمقارنة واتخاذ الإجراء المالي المطلوب. كما أصدرت الشركة القوائم المالية الموحدة والمدققة الممتثلة لمعايير (IFRS) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م.

وبناءً على استعداداتنا والتحديث الذي نجريه للامتثال لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية، فإننا لا نتوقع أي معوقات أو مواجهة تعقيدات أو تأخير في اعتماد أي عمليات إفصاح أو إعادة تصنيف إضافية قد تطلب في أي فترة مستقبلية. وعليه فإن الشركة على أتم استعداد لتطبيق معايير المحاسبة الدولية في تاريخ ٢٠١٧/١/١ م.

٣. بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٥م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها

البيان	بالريال السعودي ٢٠١٥م	الوصف	السبب
التأمينات الإجتماعية	١,٧٧٩,٢٩٤	المستحق وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	مطلب نظامي
رسوم حكومية	١,١٦٠,٠٧٢	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	مطلب نظامي
زكاة	٥٧,٩٠٢,٩٨٥	المستحق وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	مطلب نظامي
هيئة السوق المالية	٢٠,٠٠٠	مخالفة الفقرة (أ) من المادة الأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، والفقرة الفرعية (هـ) من الفقرة (ب) من الفقرة (١) من التعليمات الخاصة بإعلانات الشركات المتعلقة بالجمعيات العامة	مخالفة
الإجمالي	٦٠,٨٦٢,٣٥١		

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

٣ الجوائز

٣١ - ١ جائزة "أفضل مطور عقاري سكني في المملكة لعام ٢٠١٥م" من مجلة «يوروموني»

حصلت شركة دار الأركان على جائزة «أفضل مطور عقاري سكني» في المملكة العربية السعودية للعام ٢٠١٥م من مجلة «يوروموني» العالمية. وكانت المجلة قد استطلعت في تقريرها السنوي الحادي عشر لقطاع العقارات، آراء أكثر من ٢٠٠٠ من كبار الخبراء والمطورين العقاريين والمصرفيين المتخصصين ومديري الاستثمار وممثلي الشركات الاستشارية في أكثر من ٧٠ بلداً حول العالم، وذلك لتحديد المطور الأفضل في المملكة. واستندت المجلة في نتائجها على سلسلة من المعايير المهنية والاحترافية لقياس وتحديد أكثر الجهات قدرة على الابتكار والاستفادة من محفزات السوق لتحقيق النمو، وكذلك أكثرها كفاءة لمواكبة التغيرات الديموغرافية وتلبية الطلب المتزايد على السكن.



جائزة أفضل مطور عقاري سكني في المملكة العربية السعودية من يوروموني ٢٠١٥م



جائزة الإنجاز في التطوير العقاري (شمال الرياض) في المملكة العربية السعودية من إنترنيشنل الشرق الأوسط ٢٠١٥م

٣١ - ٢ جائزة "الابتكار في التطوير العقاري" للعام ٢٠١٥م" من مجلة رواد الأعمال عن مشروع «شمس الرياض»

حققت شركة دار الأركان جائزة «الابتكار في التطوير العقاري» للعام ٢٠١٥م والتي تمنحها مجلة «Entrepreneur رواد الأعمال»، عن مشروعها «شمس الرياض» الذي تطوره الشركة شمال مدينة الرياض. وجاء اختيار شركة دار الأركان للفوز بهذه الجائزة نظير إبداعها في تصميم وتطوير مشروع شمس الرياض الذي حظي بمخطط عام يوفر بدائل سكنية متميزة وبيئة جاذبة وخدمات راقية لسكان ومرتادي المشروع. وأوضحت المجلة أن شركة دار الأركان قسمت المشروع لخمس مناطق متكاملة تضم المنطقة الأولى منها مجاورة سكنية مستقلة بخدماتها المركزية، والمنطقة الثانية مجمعاً سكنياً خاصاً بشركة سابك لإسكان منسوبيها يوفر كافة الخدمات لقاطنيه، وتضم المنطقة الثالثة مجمعاً سكنياً مغلقاً متكامل الخدمات. أما المنطقة الرابعة فتحتوي على جزئين: الأول يمثل منطقة تجارية متعددة الاستخدامات تطل على طريق الملك خالد ويتم تهيئتها لتكون بيئة جاذبة للاستثمار تعتمد على تقديم خدمات غير مسبوقة في مدينة الرياض بالإضافة إلى الخدمات التجارية والفندقية والصحية والتعليمية المساندة، والجزء الثاني تم تخصيصه لقرية دبلوماسية تتوفر بها كافة الخدمات لقاطنيها. أما المنطقة الخامسة والأخيرة من المشروع فستضم مجموعة القصور المطلة على الوادي.



جائزة الشركة العقارية الأولى
في المملكة العربية السعودية
من ذا يوريبان ٢٠١٥م

٣١ - ٣ جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة لعام ٢٠١٥م" من مجلة «ذايوريان»

حصدت شركة دار الأركان جائزة «الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية» لعام ٢٠١٥م والتي تمنحها مجلة «ذا يوريبان» العالمية المتخصصة في قطاع المال والأعمال. وأوضحت المجلة أن الرؤية الصائبة والنجاح الباهر لشركة دار الأركان في السوق العقارية السعودية إضافة إلى دورها القيادي في مجالات التطوير العقاري وإدارة الممتلكات والاستثمار العقاري، قد أهلها للحصول على هذه الجائزة بجدارة. وأشادت المجلة بقدرة دار الأركان على ابتكار وتطوير المشروعات المتميزة والوفاء باحتياجات العملاء في ظل بيئة متغيرة، إضافة إلى خدماتها عالية الجودة وقدرتها على تقديم أفضل المنتجات والخدمات العقارية التي ترضي العملاء والمستأجرين.



جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات
في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
من ذا يوريبان ٢٠١٥م

٣١ - ٤ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا لعام ٢٠١٥م" من مجلة

«ذايوريان»

فازت شركة دار الأركان بجائزة «أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا» للعام ٢٠١٥م من مجلة «ذايوريان» المتخصصة في قطاع المال والأعمال، وذلك للعام الثالث على التوالي. وتأتي الجائزة اعترافاً بتطبيق دار الأركان لأفضل ممارسات الحوكمة في التعامل مع كافة العملاء والمستثمرين حول العالم، فضلاً عن التزامها بمبادئ الشفافية والإفصاح عن المعلومات وجودة نظام الرقابة الداخلية بها.



جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من ذا يوروبيان ٢٠١٥م



جائزة الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية من ذا يوروبيان ٢٠١٥م



جائزة الابتكار في التطوير العقاري (شمس الرياض) في المملكة العربية السعودية من إنترپرائنور الشرق الأوسط ٢٠١٥م



جائزة أفضل مطور عقاري سكني في المملكة العربية السعودية من يورو موني ٢٠١٥م



جائزة المركز الأول لقطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية من فوربس الشرق الأوسط ٢٠١٣م



جائزة أفضل مطور عقاري سكني في المملكة العربية السعودية من يورو موني ٢٠١٣م



جائزة المركز الأول في قطاع العقارات والإنشاءات في المملكة العربية السعودية من فوربس الشرق الأوسط ٢٠١٤م



جائزة أفضل شركة في المسؤولية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية من ذا يوروبيان ٢٠١٤م



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



جائزة الشركة العقارية الأولى في الشرق الأوسط من وورلد فاينانس ٢٠١٤م



جائزة أكبر مشروع إسكاني (الفيسر) في المملكة العربية السعودية من ٢٠١١م



جائزة أفضل مطور عقاري سكني في المملكة العربية السعودية من يورو موني ٢٠١٢م



جائزة المؤسسة الأجنبية الأولى الحاصلة على تصنيف رام في المملكة العربية السعودية من وكالة رام للتصنيف الائتماني ٢٠١٢م



جائزة المشروع التجاري الأول (الفيسر مول) من أريبيان بزنس ٢٠١٢م



جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية من وورلد فاينانس ٢٠١٢م



جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من ذا يوروبيان ٢٠١٣م





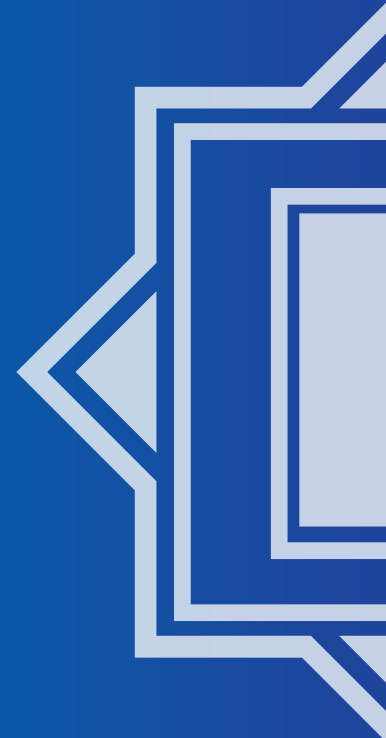
التقرير السنوي 2015

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

القوائم المالية الموحدة المدققة



التقرير السنوي 2015
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م.



محمد عبدالله الهيج
محاسبون ومراجعون قانونيون
ترخيص رقم ١١٩
عضو مستقل في سي بي آيه العالمية



تقرير مراجعي الحسابات

إلى السادة المساهمين

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

نطاق المراجعة:

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين "بالجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ والقوائم الموحدة للدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات من رقم ١ إلى ٢٠ المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل المجموعة وفقاً لنص المادة ١٢٢ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية الموحدة هي مسئولية إدارة المجموعة وأن مسئوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناءً 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 فئاعة معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية. تشمل إجراءات المراجعة على فحص اختياري للمستندات المؤيدة للمبالغ والافصاحات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة. كما تشمل على تقييم المعايير المحاسبية المتبعة والتضديرات الهامة التي استعملتها الإدارة وعلى تقييم عرض القوائم المالية الموحدة ككل. وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا.

رأي مطلق:

وبرأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة ككل، تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والملائمة لظروف المجموعة، كما وتتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بأعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله الهيج

محاسب قانوني
ترخيص رقم (١١٩)



٤ ربيع الثاني ١٤٣٧ هـ
١٤ يناير ٢٠١٦

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبد الله الخراشي
ترخيص رقم (٩١)



قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		(شركة مساهمة سعودية)
			للتطوير العقاري
			قائمة المركز المالي الموحد
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م
			الموجودات المتداولة
١,١٣٥,١٩٦	١,٠٠١,٠٦١		النقد وما في حكمه
١,١٧٥,٠٠٠	-		ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك
١,٧٤٧,٧٧٨	١,٩٤٨,٦٨٧	٥	ذمم مدينة, صافي
٨١٦,٦٩٧	٩٧٤,٨٠٩	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٤٣	-	١/٧	المستحق من طرف ذي علاقة
٧٩٤,١٤٥	٤٣٧,١٨٥		أراضي مطورة - قصيرة الأجل
٥,٦٦٨,٩٥٩	٤,٣٦١,٧٤٢		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٨,٩١٦,٠٥٦	٨,٦٥١,٠٧٦	٨	مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل
٥,٤٤٥,٦٣٠	٥,٩٨٢,٤٠١	٩	استثمارات في أراضي تحت التطوير
١,٩٤٩,٧٦٤	١,٩٦٣,٧٦٤		أراضي مطورة - طويلة الأجل
٣,٥٦٧,٤٥١	٣,٥٠١,٦٣٧	١٠	ممتلكات استثمارية, صافي
٧٦٣,٤٠٧	٧٧٦,٢٠٧	١١	استثمار في شركات زميلة
٧١,٢٧٩	٦٨,٤١٦	١٢	ممتلكات ومعدات, صافي
٢٠,٧١٣,٥٨٧	٢٠,٩٤٣,٥٠١		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٥,٣٠٥,٢٤٣		مجموع الموجودات


المدير المالي


العضو المنتدب

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م (تتمة)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٢,١٤٨,٠٦٤	١,٥٣١,٩٤٥	١٣	قروض إسلامية - الجزء المتداول
١٩٥,٦١٢	١٩٤,٢٥٣	ب/٧	المستحق إلى طرف ذي علاقة
١٦٧,٦٨٠	١٧٣,٤٣٣	١٤	ذمم دائنة
٨٢٦,٥٦٦	٦٩٧,٣٤٩	١٥	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٣٣٧,٩٢٢	٢,٥٩٦,٩٨٠		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٥,٤٥٨,٥٦٤	٤,٧٦٠,٦١٧	١٣	قروض إسلامية
١٨,٥٤٤	٢٠,٩٧٣	١٦	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٥,٤٧٧,١٠٨	٤,٧٨١,٥٩٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨,٨١٥,٠٣٠	٧,٣٧٨,٥٧٠		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
٩٤٢,٣٨٤	٩٧٨,٣٠٠		احتياطي نظامي
٥,٨٢٥,١٣٢	٦,١٤٨,٣٧٣		الأرباح المحققة
١٧,٥٦٧,٥١٦	١٧,٩٢٦,٦٧٣		مجموع حقوق المساهمين
٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٥,٣٠٥,٢٤٣		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين


المدير المالي


العضو المنتدب

قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٢١١,٣٤٩		إيرادات من العمليات
(١,٧٥٦,٨٠٥)	(١,٢٢٨,١١٧)		تكلفة العمليات
١,٢٩٩,٢٥٥	٩٨٣,٢٣٢	٤	مجمّل الربح
(٢٣٧,٤٥٣)	(٢٠٤,٢٣٨)		مصاريّف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
(٣,٦٩١)	(٣,٥٩٣)	١٢	استهلاك
(٣٨,١٩٧)	(٣٥,٩٩٣)	١٣/أ	إطفاء أعباء مؤجلة
١,٠١٩,٩١٤	٧٣٩,٤٠٨		دخل السنة من أنشطة الأعمال إيرادات / (مصاريّف) أخرى:
١٦,٠٠٠	١٢,٨٠٠	١١	حصة الشركة في أرباح شركات زميلة
(١١١,٢٨٢)	(١٠٥,٣٥٣)		أعباء مرايحات إسلامية
(٣٨٢,٠١٢)	(٢٧٩,٤٤٨)		أعباء صكوك إسلامية
٤٦,٨٩٥	١,٠٧٥		إيرادات أخرى، صافي
٥٨٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢		صافي دخل السنة قبل الزكاة
(١٤,٨٢٠)	(٩,٣٢٥)		مخصّص الزكاة
٥٧٤,٦٩٥	٣٥٩,١٥٧		صافي دخل السنة
		١٨	ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي):
٠,٩٤	٠,٦٨		من أنشطة الأعمال
٠,٥٣	٠,٣٣		من صافي الدخل


المدير المالي


العضو المنتدب

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م

٢٠١٤	٢٠١٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٨٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على :
٥٦,٤٩٢	٧٢,٨١٨	استهلاك
٣٨,١٩٧	٣٥,٩٩٣	إطفاء أعباء مؤجلة
٢,٧٠٧	٤,٥٣٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٩,٧٣٦	٣,٨٠٤	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣٠)	(١٤٢)	ريح استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٦,٠٠٠)	(١٢,٨٠٠)	حصة الريح من استثمارات في شركات زميلة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(٣٩٣,٢١٧)	(٢٠٤,٧١٣)	ذمم مدينة
٢٩,٥٤٢	١٥,٠٧٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	١٤٣	المستحق من طرف ذي علاقة
٥,٣٥٠	-	مشاريع تحت التنفيذ - قصيرة الأجل
١١٩,٨١٥	٣٤٢,٩٦٠	أراضي مطورة
(٩٩,٤١٨)	٥,٧٥٣	ذمم دائنة
٢,٢٣٤	(٨٠,٦٣٩)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤٤,٩٢٣	٥٥١,٢٧٣	النقد الناتج من العمليات
(١٠,٧٣٠)	(٥٧,٩٠٣)	زكاة مدفوعة
(١,٥١١)	(٢,١٠٨)	مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
٣٣٢,٦٨٢	٤٩١,٢٦٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية

شركة دار الأركان

للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م



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 ٢٠١٥م (تتمة)

٢٠١٤
بآلاف الريالات السعودية
(١٣٥,٥٩٩)
(٥٨١,٣٢٨)
(٣٦٢,٠٣٨)
(٨٨٦,٤٣٥)
٣٠
(٦٠٠)
(١,٩٦٥,٩٧٠)
١,٦٦٤,٩٨٦
(١,١٧٥,٠٠٠)
(٦٣٤)
٤٨٩,٣٥٢
(١,١٤٣,٩٣٦)
٢,٢٧٩,١٣٢
١,١٣٥,١٩٦
٣٩,١٧٩

٢٠١٥
بآلاف الريالات السعودية
٢٦٤,٩٨٠
(٥٣٦,٧٧١)
(١٧٣,١٨٩)
(٣,٤١١)
١٤٢
(٧٣٠)
(٤٤٨,٩٧٩)
(١,٣٥٠,٠٥٩)
١,١٧٥,٠٠٠
(١,٣٥٩)
(١٧٦,٤١٨)
(١٣٤,١٣٥)
١,١٣٥,١٩٦
١,٠٠١,٠٦١

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

مشاريع تحت التنفيذ - طويلة الأجل

استثمارات في أراضي تحت التطوير

دفعات مقدمة لشراء أراضي

ممتلكات استثمارية

المتحصل من استبعاد ممتلكات ومعدات

شراء ممتلكات ومعدات

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

قروض إسلامية

ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك

المستحق إلى طرف ذي علاقة

صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

معاملة غير نقدية:

تحويل مشاريع تحت التنفيذ- قصيرة الأجل إلى ممتلكات استثمارية

(إيضاح ١٠)

شركة دار الأركان

للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

إجمالي حقوق المساهمين	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
				٢٠١٤
				الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
١٦,٩٩٢,٨٢١	٥,٣٠٧,٩٠٧	٨٨٤,٩١٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	
٥٧٤,٦٩٥	٥٧٤,٦٩٥	-	-	صافي دخل السنة
-	(٥٧,٤٧٠)	٥٧,٤٧٠	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٧,٥٦٧,٥١٦	٥,٨٢٥,١٣٢	٩٤٢,٣٨٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
				٢٠١٥
				الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
١٧,٥٦٧,٥١٦	٥,٨٢٥,١٣٢	٩٤٢,٣٨٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠	
٣٥٩,١٥٧	٣٥٩,١٥٧	-	-	صافي دخل السنة
-	(٣٥,٩١٦)	٣٥,٩١٦	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٧,٩٢٦,٦٧٣	٦,١٤٨,٣٧٣	٩٧٨,٣٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥



المدير المالي



العضو المنتدب



أيضاح (أ): معلومات عامة:

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

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار لها 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). نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة كما يلي:

١. 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 (٢٠٠٨/٧/٢٨م)، وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

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

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

٤. 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 (٢٠٠٨/٩/١٦م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

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

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

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

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

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

٢ إيضاح (٢): ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

٢-١ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة 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 المحتفظ بها لأغراض المتاجرة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة والتي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

٢-٣ أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية لجميع الشركات التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) والتي تم تأسيسها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. الشركات التابعة هي منشآت خاضعة لسيطرة المجموعة وتنشأ السيطرة عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة وذلك للحصول على منفعة اقتصادية للمجموعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الاقتناء حتى التاريخ الفعلي للاستبعاد، حسب الاقتضاء. تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية في المحاسبة لاقتناء شركات تابعة. وتقاس تكلفة الشراء بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذة/ المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالاقتناء. ويتم قياس الموجودات والمطلوبات المحددة المقتناة والالتزامات المحتملة أساساً بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء بصرف النظر عن وجود 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 الاقتناء التي تتجاوز حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة يتم تسجيلها كشهرة. إذا كانت تكلفة الاقتناء أقل من القيمة الدفترية لصافي الموجودات المحددة المقتناة (خصم على الاقتناء) يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة. يتم استبعاد 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 انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للمجموعة القدرة على ممارسة نفوذ هام علمها ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية المتعلقة بالسياسات للشركة المستثمر بها.

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

أي تجاوز في تكلفة الاقتناء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة المسجلة للاستثمار ويتم تقييم الانخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. أي نقص في تكلفة الاقتناء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الاقتناء (خصم على الاقتناء) 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 انخفاض في قيمة الموجودات المحولة و في هذه الأحوال يتم تسجيل مخصص كافٍ لمقابلة الانخفاض في قيمة هذه الموجودات.

٢-٤ ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

يجري احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات (عدا الأراضي)، وعلى مدى حياتها العملية المقدرة، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، وفقاً لنسب الاستهلاك التالية:

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

يحدد الربح أو الخسارة الناجمة عن بيع أو استبعاد أحد الأصول على أساس الفرق بين صافي المحصل من البيع أو الاستبعاد 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 الانخفاض في القيمة. إذا كان هذا المؤشر موجود، يقدر المبلغ القابل للاسترداد للموجودات بغية تحديد مدى خسارة الإنخفاض في القيمة . في حال أن الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقدر المجموعة المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتهي إليها الأصل. إذا كان المبلغ القابل للاسترداد للأصل المقدر أقل من القيمة الدفترية فيتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ القابل للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

٢-٥ 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 للاسترداد، أيهما أقل. وتشمل 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 للاسترداد 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 إلى موجودات متداولة وموجودات غير متداولة.

٢-٦ ممتلكات استثمارية

تظهر الممتلكات الاستثمارية المقتناة بهدف التأجير و/ أو لزيادة قيمتها الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة معترف بها. يتم إستهلاك تكلفة الأصل مطروحاً منها القيمة المتبقية (عدا الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء)، باستخدام طريقة القسط الثابت، وفقاً لنسب الاستهلاك التالية:

٣٪

مباني

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو استبعاد الممتلكات الاستثمارية تتمثل في الفرق بين صافي المحصل من البيع أو الاستبعاد والقيمة الدفترية ويتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي تتم فيها عملية البيع أو الاستبعاد، 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 للاستخدام أو البيع، إلى تكلفة هذه الأصول حتى يحين الوقت الذي تكون الموجودات فيه جاهزة للاستخدام 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 انخفاض في القيمة بمبالغ معينة (متضمنة عملاء لديهم صعوبات مالية أو متأخرين عن الدفع) عندما تكون هناك أدلة موضوعية لذلك. 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 انخفاض 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 الأسعار المتداولة بالسوق عند انتهاء العمل في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وتسجل 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 إثبات تكاليف المعاملات المباشرة بناءً على التكلفة المطفأة على مدى عمر الأداة وتدرج في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم الدائنة

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

مقايضات أسعار العمولات

يتم قياس مقايضات أسعار العمولات 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 العمولات المحتفظ بها للمتاجرة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراجها في الإيرادات الأخرى.

٢-٩ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

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

٢-١٠ الاعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات قيمة بيع العقارات السكنية والأراضي. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد أن المنافع الاقتصادية المحتملة ستعود إلى المجموعة وأن المخاطر الجوهرية وحق ملكية العقارات والأراضي المباعة ستنتقل إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة. فيما يخص دخل التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيراد باستخدام طريقة القسط الثابت على فترة الإيجار.

٢-١١ الزكاة

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

٢-١٢ العملات الأجنبية

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

٢- ١٣ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٥) من نظام الشركات تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز أن تتوقف المجموعة عن هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

٢- ١٤ مكافأة نهاية الخدمة

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

٢- ١٥ تكاليف منافع التقاعد

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

٢- ١٦ عقود التأجير

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

٢- ١٧ 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 إيضاح (٣): استخدام التقديرات:

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتطلّب استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإيضاحات عن الموجودات والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال فترة التقرير. وعلى 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 إيضاح (٤): قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية:

قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة. وهذه 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 لمشاريع 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		
٢٠١٤	٢٠١٥	
		الإيرادات من النشاط:
٨,٠٠٠	-	مبيعات الوحدات السكنية
٢,٩٢٣,٤٣١	٢,٠٧٥,٢٦٥	مبيعات أراضي
١٢٤,٦٢٩	١٣٦,٠٨٤	تأجير ممتلكات
٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٢١١,٣٤٩	المجموع
		تكلفة النشاط:
٥,٢٤٠	-	الوحدات السكنية
١,٦٩٤,٧٦٤	١,١٥٨,٨٩٢	أراضي
٥٦,٨٠١	٦٩,٢٢٥	تأجير ممتلكات
١,٧٥٦,٨٠٥	١,٢٢٨,١١٧	المجموع
		إجمالي الربح:
٢,٧٦٠	-	الوحدات السكنية
١,٢٢٨,٦٦٧	٩١٦,٣٧٣	أراضي
٦٧,٨٢٨	٦٦,٨٥٩	تأجير ممتلكات
١,٢٩٩,٢٥٥	٩٨٣,٢٣٢	المجموع

٥ إيضاح: (٥) ذمم مدينة، صافي:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
١,٧٦١,٩٩٣	١,٩٦٦,٧٠٦
(١٤,٢١٥)	(١٨,٠١٩)
١,٧٤٧,٧٧٨	١,٩٤٨,٦٨٧

عملاء
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
المجموع

تتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٩٥٪) ذمم من بيع الأراضي، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي.

٦ إيضاح (٦): مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
٧٧١,٤٣٨	٩٤٤,٦٢٧
٢١,٧١٣	١١,٢٩٠
١٢,٠٠٣	٩,٤٣٢
٥,٨٦٥	٥,٩٤٤
٢,٤٦١	٢,٦٧٦
٣,١٨١	٨٠٤
٣٦	٣٦
٨١٦,٦٩٧	٩٧٤,٨٠٩

دفعات مقدمة لشراء أراضي
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
دفعات مقدمة لمقاولين
سلف وذمم الموظفين
دفعات مقدمة لموردين
استثمار قصير الأجل. للمتاجرة (إيضاح أ. ٦)
أخرى
المجموع

(أ) استثمار قصير الأجل. للمتاجرة

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

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
-	٣,١٨١	الرصيد , بداية السنة
٢,٣٦٠	٣,٥٥٦	الإضافات (المشتريات / المبيعات)
٢,٣٦٠	٦,٧٣٧	
٢,٤٦٢	٣٣٠	أرباح محققة
(١٤١)	-	عمولات
٤,٦٨١	٧,٠٦٧	
(١,٥٠٠)	(٦,٢٦٣)	تحويلات / مسحوبات
٣,١٨١	٨٠٤	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، لم تتضمن الاستثمارات أية مبالغ نقدية (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣,٢ مليون ريال سعودي) والتي تمثل ودائع نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. حيث يتم استثمار هذه الأموال في فترات لاحقة.

٧ إيضاح (٧): معاملات مع أطراف ذات علاقة:

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

(أ) المستحق من طرف ذي علاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٤٣	١٤٣	الرصيد، بداية السنة
٥٠	-	مصاريف متكبدة
(٥٠)	(١٤٣)	المتحصل
١٤٣	-	رصيد، نهاية السنة

ب) المستحق إلى طرف ذي علاقة

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

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٩٦,٢٤٦	١٩٥,٦١٢	الرصيد، بداية السنة
(١,٨٥٤)	(٢,٣١٩)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة
١,٢٢٠	٩٦٠	أرباح محملة
١٩٥,٦١٢	١٩٤,٢٥٣	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 وخدمات الاستشارات لمراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري لإصدارات الصكوك الدولية الحديثة. إن تفاصيل المعاملات المتضمنة في الذمم الدائنة (راجع إيضاح ١٤)، هي كما يلي:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١,٢٩٦	١١٥	الرصيد، بداية السنة
(١,١٨١)	-	مبالغ مدفوعة خلال السنة
١١٥	١١٥	الرصيد، نهاية السنة

الخبر المالية - المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بتعيين شركة الخبر 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		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٤,٠٠٠	-	رسوم وإيجارات محملة خلال السنة
(٤,٠٠٠)	-	المبلغ المدفوع/ التسديدات خلال السنة
-	-	الرصيد، نهاية السنة

لم تتم أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤.

٨ إيضاح (٨): مشاريع تحت التنفيذ:

مشاريع تحت التنفيذ. طويل الأجل

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٨,٩١٦,٠٥٦	٨,٦٥١,٠٧٦	مشاريع تحت التنفيذ
٨,٩١٦,٠٥٦	٨,٦٥١,٠٧٦	المجموع

تمثل مشاريع تحت التنفيذ- طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الاثني عشر شهراً المقبلة، ويتم الاحتفاظ بها لتحقيق إيرادات مستقبلية.

خلال السنة، لم ترسل إدارة المجموعة أية مبالغ من أعباء صكوك إسلامية ضمن مشاريع تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣٣,٣٢ مليون ريال سعودي).

٩ إيضاح (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 (٣١ ديسمبر ٢٠١٤):

٣٦٤,٥ مليون ريال سعودي) يمثل دفعة مقدمة لمشروع جديد.

١. إيضاح (١٠): ممتلكات استثمارية، بالصافي:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
٢,٧٨٨,٥٣٥	٣,٧١٤,١٤٩
٣٩,١٧٩	-
٨٨٦,٤٣٥	٣,٤١١
٣,٧١٤,١٤٩	٣,٧١٧,٥٦٠
٩٣,٨٩٧	١٤٦,٦٩٨
٥٢,٨٠١	٦٩,٢٢٥
١٤٦,٦٩٨	٢١٥,٩٢٣
٣,٥٦٧,٤٥١	٣,٥٠١,٦٣٧

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 بقيمة ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٥٧٨,١ مليون ريال سعودي).

٢. إيضاح (١١): استثمار في شركات زميلة:

يمثل هذا البند استثماراً 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	
٢٠١٤	٢٠١٥
٧٤٧,٤٠٧	٧٦٣,٤٠٧
١٦,٠٠٠	١٢,٨٠٠
٧٦٣,٤٠٧	٧٧٦,٢٠٧

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	
٪١٥	١٢٠,٠٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن
٪٣٤	١٠٢,٠٠٠	الخير المالية - المملكة العربية السعودية
٪٥١	٥٢٥,٥٤٧	شركة خزام للتطوير العقاري (أ)
	٢٨,٦٦٠	حصة الأرباح المتراكمة- صافي
	<u>٧٧٦,٢٠٧</u>	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 كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و ٢٧٦ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً، وساهمت شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني بـ ٢٦٥ مليون ريال سعودي قيمة أرض كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي انخفاض في قيمة مجموع الاستثمار.

١٢ إيضاح (١٢): ممتلكات ومعدات، صافي:

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

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	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:
١٩١,٥٧٢	٤٠,٧١٨	١٣,٥٣٦	٩,١٣٦	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
٧٣٠	٧٢٨	٢	-	-	-	إضافات خلال السنة
(٧١٨)	-	(٢٩)	(٦٨٩)	-	-	استيعادات خلال السنة
١٩١,٥٨٤	٤١,٤٤٦	١٣,٥٠٩	٨,٤٤٧	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١٢٠,٢٩٣	٣٩,٥٤٠	١٣,٤٧٩	٩,١٣٤	١٩,٠٣٣	٣٩,١٠٧	الاستهلاك المتراكم:
٣,٥٩٣	٥٤٣	٣٠	-	٤	٣,٠١٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
(٧١٨)	-	(٢٩)	(٦٨٩)	-	-	استهلاكات خلال السنة
١٢٣,١٦٨	٤٠,٠٨٣	١٣,٤٨٠	٨,٤٤٥	١٩,٠٣٧	٤٢,١٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٦٨,٤١٦	١,٣٦٣	٢٩	٢	-	٦٧,٠٢٢	القيمة الدفترية الصافية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٧١,٢٧٩	١,١٧٨	٥٧	٢	٤	٧٠,٠٣٨	القيمة الدفترية الصافية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة ٩,٥٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٩,٥٠٠ مليون ريال سعودي).

١٣ إيضاح (١٣): القروض الإسلامية:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
٥,٨٣٥,٦٣٨	٤,٣١٢,٥٠٠
١,٨٧٨,٧٨٠	٢,٠٧٧,٤٣٥
٧,٧١٤,٤١٨	٦,٣٨٩,٩٣٥
(١٠٧,٧٩٠)	(٩٧,٣٧٣)
٧,٦٠٦,٦٢٨	٦,٢٩٢,٥٦٢
(٢,١٤٨,٠٦٤)	(١,٥٣١,٩٤٥)
٥,٤٥٨,٥٦٤	٤,٧٦٠,٦١٧

صكوك إسلامية
مراوحة إسلامية
المجموع
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	
٢٠١٤	٢٠١٥
٨٥,٧٤٤	١٠٧,٧٩٠
٦١,٧٦٤	٢٥,٥٧٦
(١,٦٥٣)	-
(٣٨,٠٦٥)	(٣٥,٩٩٣)
١٠٧,٧٩٠	٩٧,٣٧٣

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

(ب) تحليل القروض:

صكوك إسلامية:

تمثل ٤,٣ 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 المحدودة بسعر ٥,٧٥٪ وتستحق في ٢٠١٨.

(٢) 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.

(٣) ١,٥٠ 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.

إن الصكوك الإسلامية المذكورة أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس بي في السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الانتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركائها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك. تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

ج) مرابحة إسلامية:

تمثل المrabحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية، على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ١٢ سنة مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسديد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي، كما هو مفصل أدناه:

ملخص المrabحات:

طويل الأجل	قصير الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	١٧٢,٠٨٥	١٧٢,٠٨٥	٢٠١٦
٣٢,٥٠٠	٩٧,٥٠٠	١٣٠,٠٠٠	٢٠١٧
١,١٩٤,٣٧٥	١١٨,١٢٥	١,٣١٢,٥٠٠	٢٠٢٠
١٤٦,٦٥٠	١٦,٢٠٠	١٦٢,٨٥٠	٢٠٢٣
٢٨٦,٠٠٠	١٤,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٢٠٢٧
١,٦٥٩,٥٢٥	٤١٧,٩١٠	٢,٠٧٧,٤٣٥	المجموع

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

١٤ إيضاح (١٤): ذمم دائنة:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
١٤٦,٠٧٥	١٥٣,٣١٥	مقاولون
١٤,٠٢٠	١٣,٧٥١	موردون (أ)
٧,٢٨٣	٦,٠٩٥	دفعات مقدمة من عملاء
٣,٠٢	٢٧٢	أخرى
١٦٧,٦٨٠	١٧٣,٤٣٣	المجموع

(أ) يتضمن الموردون مبلغ ١١٥,٠٠٠ ألف ريال سعودي كرصيد مستحق إلى طرف ذي علاقة (راجع إيضاح ٧ ج (١)).

١٥ إيضاح (١٥): مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى:

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٤	٢٠١٥	
٦٠٤,٣٣٥	٥٥٥,٧٥٧	مخصص زكاة (ج)
٦٧,٣٩٤	٣٨,٨٣٣	إيرادات غير محققة
٣٥,٣٩٧	٣٥,٣٥٨	دائنو توزيعات أرباح
٨٣,٠٠٧	٢٤,٣٨٣	أعباء صكوك إسلامية
١٥,٩١٢	٢٣,٠٤٦	مصاريف مستحقة
٢٠,٥٢١	١٩,٩٧٢	أعباء مرائبات إسلامية
٨٢٦,٥٦٦	٦٩٧,٣٤٩	المجموع

(أ) العناصر الأساسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
١١,٦٨٤,٩١٤	١١,٧٤٢,٣٨٤
٥٨٩,٥١٥	٥٤٦,٤٣٢
٥٩٢,٢٢٢	٣٧٣,٠١٩
٥,٣٠٧,٩٠٧	٥,٨٢٥,١٣٢
٤٥١,٣٩٤	١٧٢,٠٨٥
٢,٨١٢,٥٠٠	٤,٣١٢,٥٠٠
٢١,٤٣٨,٤٥٢	٢٢,٩٧١,٥٥٢
(٢٢,٢٧٩,١٧٠)	(٢٢,٦٢٢,٧٠٦)
(٨٤٠,٧١٨)	٣٤٨,٨٤٦
١٤,٨٢٠	٩,٣٢٥

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
المربحة الإسلامية
الصكوك الإسلامية
مجموع وعاء الزكاة
مجموع الخصومات بعد التعديل
وعاء الزكاة
مخصص الزكاة المقدر للسنة

(ب) صافي الدخل المعدل للسنة:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
٥٨٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢
٢,٧٠٧	٤,٥٣٧
٥٩٢,٢٢٢	٣٧٣,٠١٩

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	
٢٠١٤	٢٠١٥
٦٠٠,٢٤٥	٦٠٤,٣٣٥
١٤,٨٢٠	٩,٣٢٥
(١٠,٧٣٠)	(٥٧,٩٠٣)
٦٠٤,٣٣٥	٥٥٥,٧٥٧

الرصيد، بداية السنة
الزكاة التقديرية للسنة الحالية
المدفوع خلال السنة
مخصص الزكاة المقدر، نهاية السنة

استلمت الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنوات ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٩، ولم تستلم حتى الآن الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل عن السنتين ٢٠١٠ و ٢٠١١. إن الإقرار الزكوي الموحد للأعوام ٢٠١٢, ٢٠١٣, و ٢٠١٤ هو حالياً قيد الإعداد من قبل الشركة.

١٦ إيضاح (١٦): مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يمثل هذا البند رصيد مخصص مكافأة نهاية الخدمة. وقد كانت الحركة خلال السنة كالتالي:

بآلاف الريالات السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٤	٢٠١٥
١٧,٣٤٨	١٨,٥٤٤
٢,٧٠٧	٤,٥٣٧
(١,٥١١)	(٢,١٠٨)
١٨,٥٤٤	٢٠,٩٧٣

الرصيد، بداية السنة
المحمل على المصاريف خلال السنة
المدفوع خلال السنة
الرصيد، نهاية السنة

١٧ إيضاح (١٧): 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.

١٨ إيضاح (١٨): ربحية السهم:

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

بآلاف الريالات السعودية	
٢٠١٤	٢٠١٥
١,٠١٩,٩١٤	٧٣٩,٤٠٨
٥٧٤,٦٩٥	٣٥٩,١٥٧
سهم	سهم
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠

الأرباح

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

عدد الأسهم

لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية

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

١٩ إيضاح (١٩): 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 ذي 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 لتقليل من المخاطر حتى يتم دفع المبلغ بالكامل وفقاً للعقد. ويتم بصفة دورية إكمال مراقبة الأرصدة ومتابعتها وبالتالي يكون تعرض المجموعة للخسائر محدوداً مع وجود مخصصات مناسبة للمبالغ المشكوك في 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 القائمة التي يتم الموافقة عليها وتسهيلات المراجعة 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.

تتبع المجموعة سياسة 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 تعرض المجموعة لمخاطر العمولات متفاوت وفقاً 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 جوهرية حيث أن العملة الرئيسية التي تتعامل بها 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.

٢٠. إيضاح (٢٠): الارتباطات الرأسمالية:

يوجد على المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ارتباطات رأسمالية تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة ٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٨١ مليون ريال سعودي)، والالتزام بالأداء والتزامات تنفيذ من خلال كفالة بنكية بقيمة ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل ذمم محصلة (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٧٤ مليون ريال سعودي).





التقرير السنوي 2015

شركة دار الأركان للتطوير العقاري





المركز الرئيسي:

الرياض

طريق المعذر

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 2061100

+966 11 2069888

فاكس: +966 11 2061898

ص.ب: 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة

شارع العزيزية الجنوبية

هاتف: +966 12 5564364

فاكس: +966 12 5566607

ص.ب: 18051 مكة 21955

جدة

شارع الملك فهد (الستين)

هاتف: +966 12 6746666

فاكس: +966 12 6759833

ص.ب: 23393 جدة 21426

المدينة المنورة

هاتف: +966 14 8640000

فاكس: +966 14 8640555

ص.ب: 40506 المدينة 41511

800 123 3333

ir@alarkan.com

www.alarkan.com



المركز الرئيسي: الرياض-طريق المعذر . المملكة العربية السعودية هاتف: +966 11 2061100 | +966 11 2069888 | فاكس: +966 11 2061898 | ص.ب: 105633 الرياض 11656
مكة المكرمة-شارع العزيزية الجنوبية هاتف: +966 12 5564364 | فاكس: +966 12 5566607 | ص.ب: 18051 مكة 21955
جدة-شارع الملك فهد (الستين) هاتف: +966 12 6746666 | فاكس: +966 12 6759833 | ص.ب: 23393 جدة 21426
المدينة المنورة هاتف: +966 14 8640000 | فاكس: +966 14 8640555 | ص.ب: 40506 المدينة 41511

800 123 3333

www.alarkan.com | ir@alarkan.com