

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

2017  
التقرير السنوي

---



[www.daralarkan.com](http://www.daralarkan.com)  
[info@alarkan.com](mailto:info@alarkan.com)  
800 123 3333

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
حفظه الله



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
حفظه الله

وكيل العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع



شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهية في 2017/12/31م

## أعضاء مجلس الإدارة



عبداللطيف بن عبدالله الشلاش  
العضو المنتدب



ماجد بن عبدالرحمن القاسم  
نائب رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش  
رئيس مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجار الله  
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش  
عضو مجلس الإدارة



خالد بن عبدالله الشلاش  
عضو مجلس الإدارة



هذلول بن صالح الهذلول  
عضو مجلس الإدارة



أحمد بن محمد الدهش  
عضو مجلس الإدارة



د. عبدالعزيز بن إبراهيم المانم  
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن رومح الرومح  
عضو مجلس الإدارة

2017  
التقرير السنوي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهية في 2017/12/31م

# قائمة المحتويات

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهية في 2017/12/31م

65	وصف لأثر مطاحة في فئة الأسهم ذات الأهمية في التصويت تعود لأشخاص ( عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم %5 أو أكثر، وأثر تغيير في تلك الحقوق خلال العام 2017م.....	-18
66	حوكمة الشركة.....	-19
67	المراجعة الداخلية.....	-20
67	نظام الرقابة الداخلية بالشركة.....	-21
70	علاقات المستثمرين.....	-22
71	الموارد البشرية.....	-23
73	إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QEHS).....	-24
74	إقرارات مجلس الإدارة.....	-25
74	العقوبات والغرامات.....	-26
74	تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS).....	-27
75	بيان و وصف بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة.....	-28
75	الجهود التسويقية خلال العام 2017م.....	-29
76	مشاركات ورعايات دار الأركان في العام 2017م.....	-30
78	الجوائز.....	-31

12	كلمة رئيس مجلس الإدارة.....	-1
18	أعمال وأنشطة الشركة.....	-2
19	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات.....	-3
20	نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي.....	-4
22	نموذج عمل الشركة.....	-5
25	الاستراتيجية.....	-6
27	تطوير العقارات السكنية والتجارية.....	-7
36	التوسعات الدولية.....	-8
36	إدارة الأصول.....	-9
44	القوائم المالية.....	-10
49	سياسة توزيع الأرباح.....	-11
50	البرنامج التمويلي.....	-12
52	تعاملات الأطراف ذوي العلاقة.....	-13
53	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة.....	-14
60	التنظيم والإدارة.....	-15
64	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.....	-16
65	وصف لأثر مطاحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة وأثر تغيير في تلك المطاحة أو تلك الحقوق خلال العام 2017م.....	-17

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

## معلومات أساسية

الاسم التجاري:	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
الصفة القانونية:	شركة مساهمة عامة
رأس المال الحالي:	10,800,000,000 ريال سعودي
عدد الأسهم الحالية:	1,080,000,000 سهم
القيمة الاسمية للسهم:	10 ريال
المقر الرئيسي:	مدينة الرياض - طريق المعذر

### نشاط الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية، تأسست عام 1994م بموجب سجل تجاري رقم (1010160195)، وفي عام 2005م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (1021) الصادر بتاريخ 1426/6/10هـ الموافق 2005/7/17م. 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 بتنويع مصادر الدخل من خلال تنويع 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



# كلمة رئيس مجلس الإدارة

## الإخوة المساهمون الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،

يسعدني ويطيب لي بالأحالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة دار الأركان عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م.

لقد نجحت دار الأركان في المحافظة على أدائها المستقر والتميز رغم تقلبات الظروف الاقتصادية وتحديات الأسواق المحلية والعالمية. وقد تحقق هذا النجاح بفضل الله أولاً ثم بفضل متانة الوضع المالي للشركة والمثابرة والعمل الدؤوب لمنسوبيها وانتهاج استراتيجية استثمارية حذرة مع اغتنام الفرص الاستثمارية السانحة بسرعة ومرونة.

وخلال عام 2017م، واصلت دار الأركان استراتيجيتها طويلة الأجل نحو توسيع تواجدها الجغرافي وتنوع مصادر إيراداتها، من أجل تعزيز مكانتها على الصعيد المحلي والاقليمي والعالم كأكبر شركة عقارية مدرجة في السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

لقد حافظت دار الأركان على أدائها المالي في عام 2017م وعززت طموحاتها في تحقيق مزيد من النمو، وكان من أبرز الدلائل على المكانة المالية التي حظيت بها الشركة ذلك الطلب الكبير والثقة العالية من قبل جمهور المستثمرين المحليين والدوليين عندما أصدرت الشريحة الرابعة من برنامج الصكوك الإسلامية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي في بداية شهر أبريل من نفس العام.

وقبل نهاية العام المنقضي، أطلقنا بكل فخر باكورة مشاريعنا العالمية في إمارة دبي، والذي تمثل في مشروع برج سكني متميز بتصميمات داخلية من إبداع المصمم الإيطالي «روبرتو كافالري» يطل على قناة دبي المائية. ولم نكتف بالتواجد فقط في السوق الإماراتي، بل إننا نعتزم مواصلة التوسع والتواجد في أسواق عقارية واعدة أخرى في مختلف أنحاء العالم، من أجل تقديم أفضل المنتجات والخدمات العقارية لعملائنا وتقديم الاستثمارات الجذابة لمستثمرينا المحليين والدوليين.



رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاشي

ومع احتفاظنا بالملاءة المالية القوية وتوفير السيولة التي تمكنا من تحقيق التقدم في استراتيجيتنا الطموحة للتوسع والتنوع، شهد العام 2017م تحولات مدروسة وإعادة هيكلة للإدارات التنفيذية وتحديث العلامة التجارية لتجديد روح وهوية الشركة، فضلاً عن تعزيز تواجدها في وسائط التواصل الرقمي على شبكة الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي، واستحداث شعار جديد للاحتفاء بهذا الانتقال الناجح والاتجاه نحو تحقيق أهدافنا المستقبلية الطموحة.

إننا دريغون على انتهاج أفضل الوسائل العلمية والطرق العملية واستحداث المبادرات الاستراتيجية لإدارة ونمو استثماراتنا ونسعى بشكل حثيث لتحويل وتوظيف الهيكل التنظيمي للشركة بما يضمن

تقديم أفضل مستويات الخدمة للعملاء والمستثمرين. وقد أولت الشركة الأنشطة التجارية المزيد من الاهتمام والرعاية ودعمها بإعداد وتجهيز أقسام جديدة للمبيعات والتسويق. كما نجحنا في استقطاب أكثر من مائتي موظف وموظفة لشغل وظائفهم في تلك الأقسام، وإعدادهم لأداء مهامهم بحرفية وإتقان من خلال إلحاقهم بالدورات التدريبية وورش العمل لضمان تقديم أفضل مستويات الجودة ونيل رضا العملاء عن الخدمات المقدمة لهم.

لقد كان للتصميم الجديد للهيكل التنظيمي للشركة أكبر الأثر في تعزيز أداءها وقدراتها التنافسية، والحفاظ على مكانتها المرموقة بين أفضل الشركات العقارية المتميزة في المنطقة. ومن هذا المنطلق، تعمل دار الأركان على المساهمة في تحقيق أهداف وتطلعات رؤية المملكة 2030 في القطاع العقاري. وستلعب الطول العقارية الذكية التي تقدمها الشركة دوراً أساسياً في تحقيق تلك التطلعات، أملاً في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة ومواكبة الاتجاهات والاحتياجات المجتمعية المستمرة. وهذا، مما لا شك فيه، يؤكد على أهمية القطاع العقاري في الاقتصاد السعودي الذي أثبتت الإحصاءات الرسمية أنه من أكبر القطاعات غير النفطية مساهمة في الناتج المحلي للمملكة.

من ناحية أخرى، قدمت دار الأركان العديد من المبادرات الناجحة في عام 2017م، وكان لها الأثر الكبير في تحقيق قيمة عالية للمساهمين انعكست من خلال الارتفاع الكبير في سعر تداول السهم في الأسواق المالية والذي كان أفضل الأسهم تداولاً في هذا العام. وأود هنا أن أعرب عن خالص الشكر والتقدير لمساهمينا على ولائهم ودعمهم المتواصل.

لقد عاشت دار الأركان عامًا مميزاً آخر يضاف إلى سجلها الحافل بالألقاب والجوائز، حيث فازت بجائزة «أفضل صفقة صكوك للقطاع الخاص بالشرق الأوسط للعام 2017م» من «جلوبال فاينانشيال كونسلتينج جروب»، وجائزة «أفضل نظام صوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية للعام 2017م» من مجلة «ذا يوربيان»، كما تم إدراجها في قائمة «أقوى 100 شركة عقارية في العالم العربي» من «فوربس الشرق الأوسط»، وجائزة «الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية 2017م» من مجلة «ذا يوربيان»، إلى جانب العديد من الجوائز الرفيعة الأخرى.

وأود أن أعرب بصفته الشخصية عن شكرى وامتنانى لزملائى أعضاء مجلس الإدارة على جهودهم ومشورتهم الصادقة والحكيمة خلال هذا العام. ونيابة عن الزملاء أعضاء المجلس، أتقدم بالشكر والتقدير لمديرى إدارات دار الأركان، كما أخص بالشكر كل موظفى ومنسوبي الشركة على عملهم الدؤوب في سبيل ضمان وفاء الشركة بوعودها والتزاماتها.

إننا على ثقة من استمرار الأداء المتميز لشركة دار الأركان خلال السنوات المقبلة المليئة بالتحديات. وسيظل هدفنا هو العمل الدؤوب الصادق وبذل قصارى جهدنا والتطلع لتحقيق نجاحات أكثر وأكبر من توقعاتنا، وترسيخ مكانتنا المحلية والإقليمية والعالمية في العام الجديد والأعوام المقبلة.

رئيس مجلس الإدارة

**يوسف بن عبدالله الشلاش**



DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

إننا على ثقة من استمرار الأداء المتميز لشركة دار الأركان خلال السنوات المقبلة المليئة بالتحديات. وسيظل هدفنا هو العمل الدؤوب الصادق وبذل قصارى جهدنا من أجل تحقيق نجاحات أكثر وأكبر من توقعاتنا، وترسيخ مكانتنا المحلية والإقليمية والعالمية في العام الجديد والأعوام المقبلة.

2017  
التقرير السنوي

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 2017م.**

2017  
التقرير السنوي

## 2 أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها عام 1994م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195، وفي عام 2005م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/6/10هـ، الموافق 2005/7/17م.

تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية وخارجها ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، وقد أسست عدداً من الشركات التابعة لها ذات مسؤولية محدودة لتسهيل مزاولتها أعمالها وتحقيق أهدافها الاستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل.

### 2- 1 الشركات التابعة

م	اسم الشركة	رأس المال	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس و النشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
1	شركة دار الأركان للمشاريع	500,000	المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإشياء/ الصيانة/ الهدم/ الترميم).	المملكة العربية السعودية	100%	1010247583	ذات مسؤولية محدودة
2	شركة دار الأركان للعقارات	500,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	ذات مسؤولية محدودة
3	شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتاجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	ذات مسؤولية محدودة
4	شركة حوكو دار الأركان	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	ذات مسؤولية محدودة
5	شركة حوكو الأركان	500,000	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	ذات مسؤولية محدودة
6	شركة ثوابت الاستثمار	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275449	ذات مسؤولية محدودة
7	شركة حوكو دار الأركان الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	ذات مسؤولية محدودة
8	شركة دار الأركان للممتلكات	100,000	التطوير والاستثمار العقاري وتاجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	ذات مسؤولية محدودة

### 2-1-1 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

م	اسم الشركة	رأس المال	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس و النشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
1	شركة تطوير خزام العقارية	540,000,000	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	51%	4030193909	ذات مسؤولية محدودة
2	شركة النير كابييتال السعودية	10,200,000	بالتعامل كأصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	34%	1010264915	مساهمة سعودية مغلقة

## 3 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم اغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاثة قطاعات رئيسية وهي:

### 3- 1 التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والشركات والمستثمرين والمطورين. وقد بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري خلال العام المالي 2017م ما قيمته 4,585 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 96,83٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 1,725 مليون ريال سعودي تمثل 92,20٪ من جملة إيرادات عام 2016م.

### 3- 2 إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثاني أكبر القطاعات تأثيراً في إيرادات الشركة وأسرعها نمواً أيضاً، وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والمباني السكنية والتجارية. خلال العام 2017م، وصلت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير إلى 150 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل (3,17٪) من إيرادات الشركة مقابل 146 مليون ريال سعودي تمثل نسبة (7,80٪) من إيرادات الشركة في عام 2016م.

قرر مجلس إدارة شركة دار الأركان بتاريخ 10 ربيع الآخر 1439م الموافق 28 ديسمبر 2017م بالموافقة على طرح 30٪ من أسهم شركة دار الأركان للعقارات، وقد تم تعيين شركة سامبا للأصول

وإدارة الاستثمار (سامبا كابييتال) كمستشار مالي لإدارة هذا الطرح، حيث تعتزم الشركة التقدم لهيئة السوق المالية للحصول على الموافقات الرسمية.

الجدير بالذكر أن شركة دار الأركان للعقارات مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري ويتركز نشاطها في تطوير وإدارة الأصول المدرة للدخل، وتمتلك شركة دار الأركان للعقارات مجموعة من الأصول في مدن المملكة تقدر قيمتها بأكثر من 2,7 مليون ريال. الجدير بالذكر ان إجراءات الطرح لاتزال في مراحلها الاولى من تقييم الاصول ودراسة السوق ومن ثم التقدم بالطلب الى هيئة السوق المالية.

### 3- 3 الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات والتي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2017م، حققت الشركة صافي ربح من هذه الانشطة الاستثمارية 21 مليون ريال ما نسبته (3,71٪) من صافي الربح الإجمالي للشركة.

لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة خلال عام 2017م. ومع ذلك، فقد حققت الشركة خلال عام 2017م أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت 36,7 مليون ريال ومثلت ما نسبته (6,6٪) من صافي الدخل.

#### 4 نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

##### 4-1 الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

لا يزال القطاع العقاري السعودي يحظى بفرص نمو، مستفيداً بمجموعة من العوامل مستفيداً منها زيادة الطلب على العقارات السكنية والتجارية نتيجة لزيادة عدد السكان.

يقدر عدد سكان المملكة العربية السعودية بنحو 32.6 مليون نسمة كما في 31 يوليو 2017م، وهو ما يمثل نموًا بنسبة 2.6% مقارنة بـ 31.8 مليونًا كما في 31 يوليو 2016 كما يقدر البنك الدولي أن عدد سكان المملكة سيصل إلى 35.5 مليون بحلول عام 2025 وحوالي 43.2 مليون بحلول عام 2050.

وبشكل عام ومن أبرز الخصائص السكانية للمملكة ارتفاع معدل

النمو السكاني، أن المجتمع يعتبر شاباً حيث أن أكثر من نصف المواطنين السعوديين تحت سن 30 عام، كما شهدت المملكة التحضر السريع في العقود الأخيرة، حيث أن أكثر من 80% من سكان المملكة يعيش حالياً في المدن و يتركز حوالي نصف السكان في أهم ست مدن في الرياض وجدة ومكة والمدينة والطائف والدمام، عليه، من المتوقع أن يصل إجمالي الطلب على المساكن إلى 3.3 مليون وحدة.

إن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك القطاع السكني، والذي يعد جزءاً كبيراً من قطاع العقارات، ينمو مدفوعاً باقتصاد قوي ومتنامٍ فضلاً عن أساسيات ديموغرافية مواتية.



(المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية)

ويوضح الجدول التالي أهداف وزارة الإسكان ضمن برنامج التحول الوطني للمملكة 2020م، ومؤشرات الأداء التي سيتم من خلالها قياس مدى تحقيق تلك الأهداف:

الهدف الاستراتيجي	مؤشر الأداء	خط الأساس	المستهدف 2020	مقياس إقليمي	مقياس عالمي
تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي	نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي	5%	10%	13%	20%
	نسبة النمو السنوي للقطاع العقاري	4%	7%	6%	11%
	متوسط الوقت المطلوب لاعتماد وإصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري السكني	730 يوم	60 يوم	44 يوم	26 يوم
تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة	مكرر متوسط سعر الوحدة إلى إجمالي دخل الفرد السنوي	10 مرة	5 مرة	6.7 مرة	3 مرة
	نسبة الوحدات السكنية المنفذة من قبل شركات التطوير العقاري المعتمدة	10%	30%	لا ينطبق	لا ينطبق
	نسبة الوحدات السكنية التي تم توفيرها في السوق (شاغرة أو جديدة) التي عدد مستحقي الدعم	10%	50%	لا ينطبق	لا ينطبق
تمكين المواطنين من الحصول على تمويل سكني مناسب	نسبة التملك الأسر السعودية	47%	52%	48%	64%
	نسبة التمويل العقاري من الناتج المحلي (غير النفطي)	8%	15%	16%	75%
	نسبة الأسر الحاصلة على تمويل سكني من الأسر المدرجة في مسارات التملك	0%	40%	لا ينطبق	لا ينطبق
	نسبة الأسر الحاصلة على دعم سكني لتأهيلهم للحصول على تمويل سكني	0%	60%	لا ينطبق	لا ينطبق
	متوسط مدة الانتظار للحصول على تمويل سكني	15 سنة	5 سنة	لا ينطبق	لا ينطبق

وبالإضافة إلى ما سبق، وفي إطار جهودها لتحفيز النمو في مجال التطوير العقاري، تدرس وزارة الإسكان زيادة المشاريع السكنية بتسهيل الإجراءات عن طريق نظام النافذة الواحدة لاعتماد مخططات التطوير وترخيص البيع على الخارطة والذي يهدف لخفض تكاليف تملك الوحدات العقارية، إضافة إلى تطوير وتحفيز روح المنافسة بين المطورين، والإسهام في زيادة المعروض من خلال تنمية المشاريع العقارية.

#### 4 - 2 مستجدات أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

في شهر فبراير من عام 2016م، رفعت مؤسسة النقد العربي السعودي الحد الأقصى للتمويل العقاري من 70٪ إلى 85٪ من قيمة الوحدة السكنية المطلوب تمويلها (مما قلل فعلياً الحد الأدنى المطلوب دفعه للوحدة السكنية من 30٪ إلى 15٪) و مؤخرًا، قامت مؤسسة النقد العربي السعودي برفع الحد الأقصى للتمويل العقاري من 85٪ إلى 90٪ لمشتري الوحدة السكنية للمرة الأولى. من المتوقع ان تسهم هذه الزيادة في ارتفاع الطلب الفعال على الوحدات السكنية.

#### 4 - 3 رسوم الأراضي البيضاء

وافق مجلس الوزراء في يونيو 2016 على بعض اللوائح لإدخال ضريبة الأراضي البيضاء. ومن السمات البارزة لهذه اللوائح تشمل:

1. تعرف الأرض البيضاء بأنها أرض فارغة مخصصة للاستخدام السكني والتجاري ضمن حدود النمو الحضري لجميع المدن في جميع أنحاء المملكة.
2. تفرض الضريبة على مراحل على الأراضي التي تستوفي المعايير التالية:

##### المرحلة الأولى:

الأراضي غير المطورة أكثر من عشرة آلاف متر مربع ضمن مشاريع التطوير المخطط لها المعتمدة سيتم فرض ضرائب عليها.

##### المرحلة الثانية:

سيتم فرض ضرائب على مالك الأرض من قطع الأراضي الكبيرة

(التي تزيد عن عشرة آلاف متر مربع) بفرض أن ذلك يتعلق بالمواقع التي تم خدمتها باستخدام البنية التحتية الأفقية (الطرق، الطاقة، الصرف، إلخ).

##### المرحلة الثالثة:

يخضع ملاك الأراضي من قطع الأرض الأصغر (أكثر من خمسة آلاف متر مربع) في مشاريع التطوير المخطط لها المعتمدة للضريبة.

##### المرحلة الرابعة:

يخضع ملاك الأراضي من قطع الأرض التي تتجاوز عشرة آلاف متر مربع في مدينة واحدة للضريبة.

3. تكون وزارة الإسكان مسؤولة عن تحصيل الضريبة، بالإضافة إلى أي غرامات مفروضة على أصحاب الأراضي الذين يتجاهلون القواعد والأنظمة. وقد سبق أن أعلن عن معدل الضريبة بنسبة 2.5٪ سنويًا من قيمة الأرض.

ومن المتوقع أن يسفر القانون الجديد عن تغيير جوهري في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية ويساعد على تحفيز المزيد من التطوير لمعالجة النقص في الإسكان لمتوسطى الدخل.

#### 5 نموذج عمل الشركة

تتبنى شركة دار الأركان نموذج عمل مرّن يستهدف مضاعفة نمو أصول وأرباح الشركة. لذا، تستثمر الشركة مبالغ مالية ضخمة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويُمكن 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 لخطوات دقيقة تضمن زيادة القيمة المضافة في كل مرحلة وهي كما يلي:

مرحلة التطوير	المدخلات	المنتج
1 توفير الأرض	- أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية القانونية. - شراء الأرض. - الاستثمار في الأرض. - مقترح استثمار أو تطوير الأرض مع خطة العمل ودراسة جدوى.	أصل يتميز بملكية قانونية وإمكانية جيدة للتطوير من خلال مقترح الجدوى الاستثمارية
2 التخطيط للمشروع	- تنظيم المشروع. - وضع استراتيجيات وإجراءات تنفيذ المشروع. - وضع استراتيجيات وإجراءات إدارة المشروع. - تخصيص الموارد.	هيكل مشروع متكامل شامل تخصيص الموارد وخطة عمل فاعلة
3 تطوير الموقع	- التصميم والتخطيط. - الحصول على التراخيص اللازمة. - تهيئة الموقع بما في ذلك أعمال الحفر والردم. - تخطيط الأرض وتقسيمها إلى مناطق.	قطع أراضي شبه مطورة
4 تطوير البنية التحتية	- المواد والتقنيات. - رصف الطرق وممرات المشاة وأعمال تنسيق الموقع. - شبكات الخدمات والمرافق المختلفة.	قطع أراضي مطورة بالكامل
5 تطوير البنية الفوقية	- التصميم. - خطة الإنشاء. - المواد والتقنيات. - أعمال الفحص والاختبار.	وحدة سكنية أو تجارية شبه جاهزة
6 التنشيط والديكور	- تشكيل وتغطية المرافق السكنية والتجارية. - الأعمال الميكانيكية والكهربائية. - أعمال النجارة والألومنيوم. - أعمال اللياسة وتركيب البلاط والدهان. - أعمال الديكور الداخلية والخارجية.	وحدة سكنية أو تجارية منجزة وجاهزة للإيجار أو البيع
7 خدمات ما بعد البيع أو التأجير	- صيانة مجانية لمدة عام. - ضمان على الهيكل الإنشائي لمدة 10 أعوام. - تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية أو التجارية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الوقائية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة. - القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل.	وحدة سكنية أو تجارية مضمونة وعالية الجودة

تتغير الاستراتيجيات التي توظفها دار الأركان لتطبيق نموذج العمل من مشروع لآخر ووفق ظروف 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:

1/ تطوير وبيع الأراضي.

2/ تطوير وبيع المباني السكنية والتجارية.

3/ تكوين محفظة أصول استثمارية للتأجير.

وتكمن رؤية الشركة في أن تكون أفضل مزود للطول العقارية بالمملكة من خلال إظهار القدرة على تبني مناهج ملائمة لمختلف المشاريع. لذا، فإنها تقوم في بعض المشاريع بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، ومن ثم بيع المساكن للأفراد. وأحياناً، 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، قد تنتهج الشركة في بعض الأحيان منهج التطوير الحضري الشامل ومن ثم تبيع المساكن للأفراد وتحفظ بعض العقارات السكنية والتجارية ضمن محفظة الأصول الاستثمارية لأغراض التأجير.

وتعتزم دار الأركان الاستمرار في الاستفادة من خبرتها في التطوير العقاري لتنفيذ المزيد من مشاريع التطوير العقاري الدولي. يعتمد قرار دار الأركان على بدء عمليات في بلد معين على العديد من العوامل، تشمل الاستقرار الاقتصادي والسياسي، وحالة التنمية في ذلك البلد (مواتية للاقتصادات الناشئة حيث يمكن تحقيق عوائد أعلى)، ومستوى المنافسة في البلد المستهدف وظروفه الاقتصادية الكلية.

حيث افتتحت شركة دار الأركان مكاتب مبيعات في دبي وسراييفو في يونيو وسبتمبر 2017م، على التوالي كجزء من استراتيجية النمو الدولية. كما أطلقت الشركة أول مشروع تطوير عقاري عالمي لها في ديسمبر 2017م على قناة دبي، الإمارات العربية المتحدة (مشروع فلورنس بُني) وهو عبارة عن تطوير لشقق تتوافق ومتطلبات السوق مع تصميمات داخلية فاخرة من تصميم روبرتو كافالي.

وإجمالاً 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 كما يلي:

### 5 - 1 التطوير الأفقي

#### تطوير البنية التحتية

- استهداف أراضي مشاريع عقارية في مناطق عالية الطلب والاستحواذ عليها أو الحصول على حق تطوير الأراضي من خلال عقود الإدارة والتطوير.
- إعداد خطط التطوير مستخدمين في ذلك التصاميم الدقيقة والمفصلة، والحصول على الموافقات والتطبيقات النظامية اللازمة.
- إنشاء شبكات البنى التحتية الرئيسية.
- السعي لتشكيل تحالفات استراتيجية مع المطورين الآخرين للعمل من أجل تعظيم القيمة.
- بيع الأراضي للمطورين الآخرين والمستثمرين والمستهلكين.

### 5 - 2 التطوير الرأسى

- تطوير وبناء مشاريع كبرى تتجاوز في أهميتها الحصول على إيرادات مباشرة إلى التأثير الإيجابي بشكل كبير على قيمة المجتمعات المحيطة بهذه المشاريع.
- تتنوع المشاريع الكبرى التي طورها شركة دار الأركان ما بين: (أ) مشاريع للبيع (وحدات سكنية/ تجارية) 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.

## 6 الاستراتيجية

على الرغم من التقلبات الأخيرة التي تسود القطاع العقاري، تظل دار الأركان ملتزمة بأهدافها الاستراتيجية المتمثلة في تطوير المجتمعات المتكاملة والمساكن ومراكز التسوق والأعمال التي تخدم الطبقة الوسطى الآخذة في النمو من المجتمع السعودي.

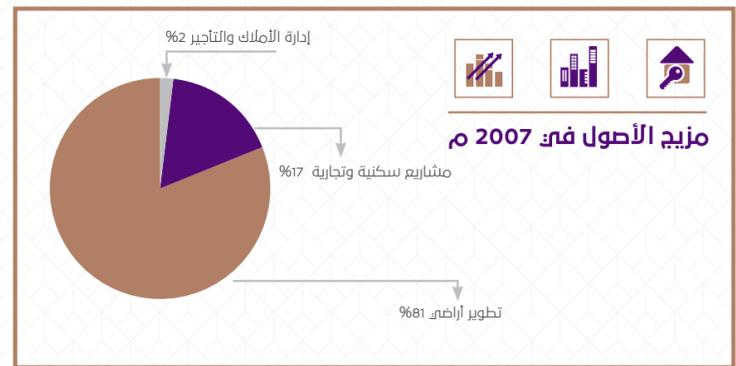
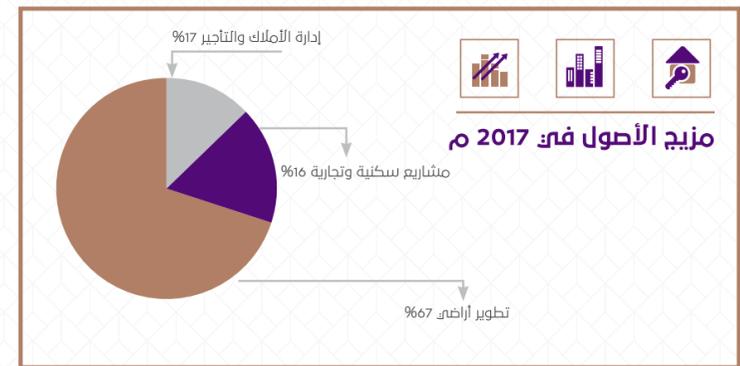
وبفضل من الله ثم التركيز على قدراتنا العالية على تطوير تلك المجتمعات، فقد تمكنا من القيام بأعمال ناجحة بأداء تشغيلي عالي ومركز مالي قوي وسمعة طيبة في السوق السعودي.

أتاح تطوير المجتمعات العمرانية الكبيرة المتكاملة الفرصة لاستمرار نمو نشاطاتنا التجارية الثلاثة في مجال التطوير العقاري وهي تطوير الأراضي والتطوير السكني والتجاري وإدارة الأملاك والتأجير والاستثمار في الشركات ذات الصلة بالمجال العقاري.

ويتمثل هدفنا في خفض المخاطر والتقلبات وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستمرار في سياسة تنويع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف مصادر الدخل. وسوف 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.

### 6 - 1 مخزون أراضي متنوع

تسعى شركة دار الأركان للحصول والاستحواذ على الأراضي ذات الجودة العالية والمواقع الاستراتيجية والقيمة المستقبلية الواعدة في مناطق النمو الرئيسية، كما تستثمر الشركة في الأراضي التي تملكها من خلال تطوير البنى التحتية لها، وذلك من أجل تعزيز قيمتها. وتضع دار الأركان نفسها في موضع جيد لاقتناص الفرص في المستقبل عندما تتحسن ظروف السوق، وتلتزم بتحقيق التوازن المستمر ما بين شراء الأراضي المميزة وإدارة التدفق النقدي بشكل فعال.



ستظل الشركة تدفع في اتجاه تحويل مساحات متزايدة من الاراضي المطورة لتصبح مخططات على الخارطة وعقارات للإيجار مما يسمح للشركة الاستفادة من مزايا تسريع دورة المنتج العقاري وخفض التكاليف والحد من تأثير المخاطر.

## 6-2 - التطوير السكني والتجاري

### 6-1-2 المجتمعات العمرانية المتكاملة

تستهدف دار الأركان الاستفادة من فرص التنمية الناتجة عن تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة وبناء أصول سكنية وتجارية بجودة عالية بغرض البيع. وتجدر الإشارة إلى أن الخطة الاستراتيجية التي وضعتها الدولة خصت دعماً كبيراً لقطاع العقارات من خلال السماح بمزيد من الضمانات والتمويل لمشتري المنازل، وتوسع الخطة لتسهيل إجراءات وزمن الحصول على الموافقات، مع تعاون أفضل مع المطورين في مشاريع الإسكان، وكل هذا يسير بالتوازي مع طموحات دار الأركان لمواصلة ريادتها لقطاع التطوير في المملكة.

ووفق ما ذكرناه آنفاً، فإن نظام الرهن العقاري ولائحة البيع على الخارطة قد مكنا دار الأركان من إعادة توجيه الجهود الاستراتيجية لتوفير المساكن والعقارات التجارية متعددة الاستخدامات للمشتريين ذوي الدخل المتوسط ورجال الأعمال سواء في مشروع شمس الرياض ومؤخراً في مشروع «جمان» أكبر المجتمعات العمرانية المتكاملة التي نعمل على تطويرها. كما سنواصل البحث عن فرص جديدة لتطوير المجمعات السكنية المتكاملة في المدن الكبرى.

### 6-2-2 المساكن الميسرة

تعد المساكن الميسرة من بين أهم الركائز الأساسية لرؤية

المملكة 2030، والتي تضع نصب عينيها تلبية الطلب المتزايد لعدد كبير من السكان ذوي الدخل المنخفض. ونظراً لكون شركة دار الأركان من أكبر المطورين العقاريين في المملكة ولما تتمتع به من خبرات متراكمة تمكنها من دعم وتنفيذ خطط واهداف وزارة الاسكان الرامية إلى حل مشكلة الإسكان الميسر. لذا، سيكون السكن الميسر احد العناصر الاساسية محل الاهتمام في خطط واهداف الشركة. هذا وستواصل شركة دار الأركان الاستجابة لدعوات وزارة الإسكان للمشاركة في تطوير مشاريع الإسكان الميسر في كافة أنحاء المملكة.

### 6-2-3 خدمات التطوير

شجعت الإمكانيات التي تتمتع بها دار الأركان في مجال تصميم وتقديم نوعية عالية الجودة من مخططات التطوير المتكامل، على المشاركة كمنافس على عدة فرص لتطوير مجمعات عمرانية طرحتها بعض الجهات من القطاعين العام و الخاص خلال السنوات السابقة. وزاد الطلب على خدمات التطوير أو المشاركة المباشرة في أعمال التطوير من مجرد حاجة الدولة وغيرها من الجهات للاستفادة من الأراضي لأغراض الاستخدام السكني إلى توظيف خبرات دار الأركان باعتبارها المطور الرائد في المملكة لإدارة وتطوير تلك المشاريع نيابة عن أصحاب الأرض.

### 6-2-4 نمو عمليات إدارة الأصول والتأجير

تعمل الشركة على تنمية قاعدة أصول التأجير على المدى المتوسط للحد من تقلبات الدخل وتحسين الربحية. حيث بلغت قيمة المحفظة التأجيرية خلال عام 2017م ما يساوي 3,3 مليار ريال سعودي. واستمر طلب العملاء الكبار على تأجير وحدات جديدة في مشاريع شركة دار

الأركان بمدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة. وسوف تواصل الشركة الاستفادة من مشروعاتها المتكاملة في تطوير أصول سكنية وتجارية للإيجار في مشروع شمس العروس و شمس الرياض. كما ستسعى إلى دعم محفظة الأصول بممتلكات تأجيرية إسكانية/ تجارية.

### 6-3 استثمارات استراتيجية أخرى

تسعى الشركة للحصول على فرص للاستثمار في أنشطة مُكثلة للتطوير العقاري شريطة أن تكون ذات جدوى اقتصادية وتعزز من قيمة أسهمها في المستقبل المنظور.

### 6-4 استراتيجية تمويل متحفظة

نجحت الشركة في تنويع مصادر التمويل وتحسين قدرات السداد من أجل دعم نموذج أعمالها وخفض مخاطر السيولة. وسوف تواصل شركة دار الأركان البحث عن سبل تنويع مصادر التمويل الأخرى بغرض دعم التغييرات الاستراتيجية في أعمالها. وفي إطار تطلعاتها المستقبلية، سوف تعمل الشركة على زيادة عمليات تمويل المشاريع والأصول المخصصة للتأجير بحيث تتناسب و الاستراتيجية التي رسمتها لتنويع مصادر الدخل.

تعود علاقة شركة دار الأركان بسوق الصكوك الإسلامية إلى العام 2007م، حيث تلتزم الشركة بالحفاظ على هذه العلاقة وتطويرها مستقبلاً بالتعامل مع أسواق الصكوك المحلية والدولية المتاحة. وتتميز شركة دار الأركان بمستوى مديونية معتدل وتسعى للاستمرار في انتاج خطط تمويل متحفظة وتحسين مستويات

التمويل الحالية.

تتمتع دار الأركان حالياً بتصنيف إئتماني من موديز عند مستوى بي1 (B1) كما تحظى بتصنيف وكالة رام عند مستوى أيه3/بي2 (A3/P2) وتلتزم الإدارة بالحفاظ على علاقات مستمرة مع وكالات التصنيف الائتماني وتتخذ كافة الخطوات اللازمة لدفع الأداء نحو آفاق أوسع.

### 7 تطوير العقارات السكنية والتجارية

تعد شركة دار الأركان للتطوير العقاري أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية بما في ذلك تطوير المجتمعات العمرانية الضخمة المخطط لها بعناية ومشاريع التطوير السكنية التجارية ذات الاستخدام المتعدد ومشاريع تطوير تجارة التجزئة فضلاً عن مشاريع التطوير المشتركة.

## مشروع جمان

يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. وتبلغ مساحة المشروع (8,2) مليون متر مربع من الأراضي شبه المغامرة على ساحل الخليج العربي.



العام المبدئي إدخال المزيد من التفاصيل والتحسينات والتعديلات للسماح بالمضي قدماً نحو تسريع عملية موافقة الجهات المعنية على التصميم المبدئي من أجل الانتقال إلى مرحلة التطوير النهائي للمخطط العام.

كما تقدمت شركة دار الأركان بطلب عروض لخدمات الهندسة البحرية إلى العديد من الشركات العالمية (ATKINS و ARCADIS و GURG و IWC و SELHORN و AECOM). ويتوقع أن تستمر مرحلة تقديم العطاءات خلال الربع الثاني من عام 2018م.



## 1-7 مشروع جمان

يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. وتبلغ مساحة المشروع (8,2) مليون متر مربع من الأراضي شبه المغامرة على ساحل الخليج العربي والتي سيتم استصلاحها وفقاً للاتفاقية المبرمة مع الملاك بتاريخ 2014/4/22م. وبموجب هذه الاتفاقية فإن شركة دار الأركان هي مدير التطوير للمشروع كما تملك حصة نسبتها (18,3%) من الأرض.

يضم المشروع مخططاً لمجتمع متكامل متعدد الاستخدامات خصص منه (2,7) مليون متر مربع للاستخدام السكني و (410,011) متر مربع للاستخدام الفندقية و(1,1) مليون متر مربع للاستخدامات المختلطة (تجارية وسكنية) بالإضافة إلى (129,192.95) متر مربع لإنشاء مجمع تجاري و(694,323.78) متر مربع للاستخدامات ا لمكتبية والطبية والتعليمية وغيرها.

استكملت دار الأركان مرحلة التطايم ما قبل الأوية للمخطط العام لمشروع جمان وفقاً لاستراتيجية التطوير القائمة على دراسات الجدوى الاقتصادية والسوقية التي قامت بها شركة جي ار ام سي (GRMC). كما استكملت دراسات الأعماق البحرية والتي أشارت إلى جاذبية المشروع حيث تبين أن غالبية مساحة الأرض (73%) تقع تحت مستوى الماء بعمق 1,1 متر فقط، الأمر الذي يمكن دار الأركان من تقليص التكاليف وتعجيل تطوير البنية التحتية للمشروع. وعلى الجانب الآخر، فقد تواصلت المناقشات مع العديد من الجهات المعنية بما فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة مدينة الدمام للتعريف بالمشروع بشكل أفضل والاستماع لوجهات نظرهم وإرشاداتهم. وخلال عام 2017م، شهد المخطط

## مشروع شمس الرياض

تعاونت شركة دار الأركان مع مختلف الشركات العالمية، كريتو اركيتيكتوس (Creato Arquitectos) للتصميم المعماري، روبرتو كافالي (Roberto Cavalli) وفيرزاتشي (Versace) للتصميم الداخلي وخمس فيلات نموذجية لتقديم بدائل للمستثمرين



اركيتيكتوس (Creato Arquitectos) للتصميم المعماري، روبرتو كافالي (Roberto Cavalli) وفيرزاتشي (Versace) للتصميم الداخلي لتصميم خمس فيلات نموذجية لتقديم بدائل للمستثمرين. تم منح تصميم البنية التحتية إلى الاستشاري الدولي ايه كوم (AECOM)، في انتظار الموافقة النهائية على المخطط العام للبدء في العمل والتسويق.

اكتمل إنشاء البنية التحتية للمشروع بنسبة 49٪ تقريبًا. وتشمل أعمال البنية التحتية النهائية أعمال التسوية، وتطوير واجهة المشروع ومدخله، وبناء جسر يمر فوق الوادي الطبيعي الذي يربط المناطق التجارية والسكنية. وقد تم الانتهاء من بناء محطتين للطاقة الكهربائية (رقم 8105 و8107) وتسليمهما إلى الشركة السعودية للكهرباء. أيضًا، تم تركيب كابلات الكهرباء ذات الجهد العالي 132 كيلو فولت، كما باعت الشركة 1,8 مليون متر مربع من أرض مشروع شمس الرياض.

وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

*مشروع شمس الرياض بالأرقام	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية	2,3 مليون متر مربع
المرحلة الأولى	
أراضي سكنية	000,926 متر مربع
فل فاخرة للبيم	523 وحدة سكنية (نظام البيم على الخارطة حسب وضع السوق)
محلات تجارية	401 ألف متر مربع مع مساحة تجارية 55 ألف متر مربع
المرحلة الثانية	
أراضي سكنية	3,1 مليون متر مربع
أراضي تجارية	055 ألف متر مربع مع مسطح بناء 3 مليون متر مربع

## 2 - 7 مشروع شمس الرياض

تطور شركة دار الأركان مشروع شمس الرياض، ثاني مشروع التطوير المجتمعات المتكاملة للشركة وأحد أكبر مشروعات التطوير السكني في المملكة من حيث الحجم بمساحة إجمالية قدرها 5 مليون متر مربع، وذلك في 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 والمساحات الفسيحة والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف النشاطات الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة الأخرى.

خلال عام 2017م، وبناءً على اقتراحات من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، تم التعاقد مع ايه اس اند بي (AS + P)، وهي شركة استشارية دولية معروفة بالإضافة إلى شركة البعد للاستشارات (Al Boud)، وهي شركة استشارية محلية، لتعزيز وتحسين المخطط الرئيسي بالتوازي مع مناقشات شاملة مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض لإنهاء الملاحظات المتعلقة. ومن المتوقع أن يتم الاتفاق على الخطة الرئيسية والموافقة عليها خلال الربع الثاني من عام 2018.

الجدير بالذكر، انه تم تقسيم ارض المشروع إلى أربع اجزاء لتسهيل عملية التطوير وعلى ان تكون على مراحل. فقد تم إعداد أربع مخططات رئيسية للقطر الأربع. وقد اتبعت هذه المخططات تصاميم مختلفة تم إعدادها مع الاخذ بالاعتبار تعديل الخطة الرئيسية وفقاً لذلك.

تعاونت شركة دار الأركان مع مختلف الشركات العالمية، كريتو

## مشروع شمس العروس

نعكس ربط المشروع بشارع فلسطين بشكل إيجابي على سرعة نمو المنطقة كإمتداد توسع المدينة جدة، وبالتالي أحدث زيادة كبيرة في القيمة السوقية لأرض المشروع



### 4 - 7 مشروع نعيم الجوار

يقع مشروع نعيم الجوار جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة، وفي نطاق الحرم النبوي الشريف. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي 2,2 مليون متر مربع حيث جرى تطوير كامل المخطط وتقسيمه إلى قطع أراضي مطورة. انتهت الشركة من بناء 499 فيلا بالمشروع ويبيع عدد منها بالإضافة إلى بيع مساحات كبيرة من الأراضي المطورة.

فيما يلي تفاصيل مشروع نعيم الجوار بالأرقام:

* مشروع نعيم الجوار	
الرقم	البيان
202,430 متر مربع	مساحة الأراضي السكنية المتبقية المخطط بيعها
279 فيلا	عدد الفلل المتاحة للبيع/الإيجار

\* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية



### 3 - 7 مشروع شمس العروس

شمس العروس هو ثالث مشاريع المجتمعات السكنية المكتملة التخطيط لشركة دار الأركان، ويتمتع بموقع استراتيجي في مدينة جدة 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 4 كيلومترات وعرض 52 متراً ويضم خمسة مسارات، ثلاثة رئيسية ومساران للخدمة. انعكس ربط المشروع بشارع فلسطين بشكل إيجابي على سرعة نمو المنطقة كإمتداد توسع المدينة جدة، وبالتالي أحدث زيادة كبيرة في القيمة السوقية لأرض المشروع، بالإضافة إلى أن رفع معامل البناء للمشروع بنسبة 100% أسهم في زيادة الطلب على العقارات في منطقة المشروع.

خلال عام 2017م، ومن أجل المصادقة على البنية التحتية لمشروع شمس العروس، ومواكبة المتطلبات المحدثة للشركة السعودية للكهرباء، قامت دار الأركان بإعادة تأهيل البنية التحتية والتقدم بطلب الموافقات الرسمية لإنشاء محلات تجارية الذي سيوفر إضافة فريدة من نوعها لمشروع شمس العروس.

ومن المقرر أن يبدأ بناء هذا المشروع في عام 2018م. وجاري الحصول على اعتماد المخطط العام.

فيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

*شمس العروس بالأرقام	
الرقم	البيان
807,641 متر مربع	المساحة المتبقية من أرض المشروع
مجمع تجاري	
000,55 متر مربع	المساحة
000,13 متر مربع	المساحة التأجيرية
في أكس دبي	المصمم المعماري

## مشروع تطوير منطقة قصر خزام

يهدف المشروع إلى تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة بها؛ وينظر إليه على أنه أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة



### 7 - 5 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 (37) شركة منافسة لتكون الشريك المطور وذلك في شهر أبريل من عام 2008م، وتأسست شركة خزام العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، ليكون مقرها الرئيس في مدينة جدة وتم تسجيلها بموجب السجل التجاري رقم 4030193909 بتاريخ 14 أكتوبر 2009م، ورأس مال قدره (540) مليون ريال سعودي، تمتلك فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (49%) قدمت كحصة عينية للأرض مساحتها (252,040,45) متر مربع قدرت حينها بمبلغ (264,7) مليون ريال سعودي، مقابل ما نسبته (51%) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري من خلال شركة دار الأركان للمشاريع (المملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري) بقيمة قدرها (275,5) مليون ريال تم دفعها نقداً.

يهدف تأسيس الشركة العقارية إلى تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة بها؛ 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 عبد الله بن عبد العزيز رحمه الله عندما وضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح. وقد تمكنت شركة تطوير خزام من إنجاز عدد من أهداف المشروع نذكر منها:

1. إعداد مخطط عام للمشروع حظي بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية بالقرار الصادر رقم (13069) بتاريخ 1431/3/9هـ،

وتم اعتماده من معالي أمين محافظة جدة والذي أصدر من أجله المخطط التنظيمي المعتمد رقم (15/م/ت/ش). وقد تجلت خبرات شركة دار الأركان الفنية في تطوير المخطط العام الذي حاز على جائزة مكة للتميز العمراني.

2. الانتهاء من إعداد جميع صئات نزع ملكيات العقارات.

3. الانتهاء من تقييم العقارات المزمع نزعها واعتماد كشوفات التقييم من الجهات ذات العلاقة.

4. 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.

5. 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 تم الانتهاء من تنفيذ قرارات الذرعة وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية لإكمال فرزها وإصدار حكوها تمهيداً لعرضها على المستثمرين. أما بالنسبة للمرحلة الثانية، فقد اكتملت أعمال الرفع المساحي (رفع مساحي شامل للأراضي والممتلكات) والتقييم.

## 8 التوسعات الدولية

تعتمد دار الأركان في استراتيجيتها للتوسع خارج المملكة على خبرتها الطويلة والراسخة في توفير أفضل الحلول السكنية والعديد من المشاريع العقارية والمساحات التجارية في المملكة على مدى أكثر من 23 عاماً، والقدرة على تخصيص الموارد اللازمة وذلك في مساعيها تجاه التطوير في الأسواق العالمية والتوسع فيها استناداً على الدراسات الاستراتيجية المفصلة التي أجرتها بهدف تنويع مصادر الدخل و التي كان من أبرز نتائجها خطة التوسع الخارجي التي اعتمدها الشركة.

### 1 - 8 مشروع فلورنس دبي

قدمت دار الأركان باكورة مشاريع التطوير العقاري الدولية في ديسمبر 2017 م، بإطلاق برج فلورنس دبي (I Love Florence) ، على قناة دبي المائية، بدولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يضم شققاً فاخرة بتصميمات من إبداع المصمم العالمي روبرتو كافالي (Roberto Cavalli).

يقع برج فلورنس دبي (I Love Florence) في منطقة الخليج التجاري وتبلغ قيمته 817 مليون ريال سعودي (218 مليون دولار أمريكي).

يصل البرج إلى 34 طابقاً ويحتوي على تصاميم شقق تتكون من غرفة واحدة وغرفتين وثلاث وأربع غرف نوم. ويتميز موقع البرج بقربه من أهم المناطق والوجهات الرئيسية في دبي مثل داون تاون دبي ودبي مول ومراسي ومطار دبي الدولي.

تم إطلاق حملة البيع على الخارطة في ديسمبر 2017م في مدينة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة ثم لاحقاً في المملكة العربية السعودية.

فيما يتعلق بأعمال الحفر والتأسيس فقد تم منحها لمجموعة جي اف جي (GFG) التي ستضع المجموعة القواعد والاساسات للمشروع وتنفيذ أعمال الحفر للموقع بأكمله.

*مشروع فلورنس دبي بالأرقام	
البيان	الرقم
مساحة المسطحات المعروضة للبيع	42,000 متر مربع
قيمة المشروع	817 مليون ريال
عدد الوحدات	399 وحدة
عدد الأدوار	34 دور

## 9 إدارة الأصول

### 1 - 9 نظرة عامة

شهد عام 2017م على التقدم الذي أحرزته الشركة، وإن كان أبطأ مما كان متوقعاً لنسبة نمو الدخل المتكرر. وفي هذا السياق، بلغت الإيرادات من الأصول المؤجرة 150 مليون ريال سعودي في نهاية عام 2017م بارتفاع بسيط مقارنة بعام 2016 بمقدار ما يمثل (3%) من إجمالي إيرادات 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 المتنامية بالمملكة. ولهذا، فقد طبقت الشركة أفضل النظم وأكثرها ملائمة لإدارة الممتلكات لضمان الحفاظ على المستأجرين وتحفيز الطلب.

حافظت شركة دار الأركان على مكانتها كشركة رائدة لتوفير المساكن، وتمكنت من جذب اهتمام المزيد من المستأجرين من

## مشروع فلورنس دبي

قدمت دار الأركان باكورة مشاريع التطوير العقاري الدولية في ديسمبر 2017 م، بإطلاق برج فلورنس دبي (I Love Florence) ، على قناة دبي المائية، بدولة الإمارات العربية المتحدة.

برج

# فلورنس دبي

تصاميم داخلية من إبداع

# roberto cavalli



يعتبر مشروع باريزيانا (القصر سابقاً) أول مجمع سكني متكامل خطت له شركة دار الأركان في المملكة. يقع المشروع في حي السويدية بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخطته الرحب



ويوفر المجمع لقاطنيه ميزة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة، وذلك بفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد.

ويتكون المزيج التاجيري من ثلاثة آلاف وحدة (2350 شقة و66 فيلاً و343 معرضاً و65 مكتباً)؛ ويمثل مجمع باريزيانا نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالمملكة، حيث تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب الذي يجمع الحدائق والمتنزهات والمدارس والمحلات التجارية. كما يجري حالياً إضافة الكثير من الاستثمارات الأخرى في المدارس والمكاتب الإدارية الحكومية مما يزيد من جاذبية المجمع كبيئة للعيش والعمل.

شهد مجمع باريزيانا خلال عام 2017م إقبالا متزايداً من الشركات والقطاعات الحكومية، حيث وقعت الشركة عدداً من عقود الإيجار مع شركات كبرى. الجدير بالذكر أن الكثير من تلك العقود تعود لمستأجرين دائيين قرروا تمديد إقامتهم في المجمع بالإضافة إلى عدد 150 وحدة تم تأجيرها لقطاع الرعاية الصحية في المملكة.

### 2-2-9 القصر مول

يوفر القصر مول بطلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية تبلغ 61,949 متر مربع (مسطحات البناء 220,000 متر مربع) فيما يبلغ إجمالي المساحة التاجيرية 78,958 متر مربع (أو وحدة تجزئة) منها أماكن للترفيه العائلي، إضافة إلى المطاعم والمقاهي. يوفر المول لزواره بيئة حديثة ورجبة تعد مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي.

الشركات والحفاظ في نفس الوقت على قائمة المستأجرين الحاليين. وتسعى دار الأركان جاهدة لإيجاد حلول تاجيرية بديلة بما يتلاءم مع تحولات السوق العقاري. وتهدف دار الأركان من وراء ذلك إلى أن تكون استراتيجيتها على قدر من المرونة التي تضمن النمو باستخدام نهج ذي شقين الشق الاول شريحة الافراد والشق الثاني شريحة المجموعات. وتعد دار الأركان خطة تسويق وتأجير طموحة سيتم إطلاقها في عام 2018م لضمان استمرار نمو العمليات في السوق.

وقد استمر تركيز الإدارة خلال عام 2017م على تحسين العمليات وتطوير الانظمة وتوظيف الخبراء و اعتماد إجراءات محدثة لرفع كفاءة تقارير إدارة الأصول، وإدخال طرق جديدة للحفاظ على المستأجرين والصيانة الاستباقية للمرافق ومراجعة عمليات التأجير وتسليم الممتلكات والمتابعة الدقيقة لحالة الأصول بهدف تطوير المستثمر عمليات إدارة وتأجير الأصول وزيادة الإنتاجية وتحسين كفاءة الخدمات.

وسينصب التركيز خلال عام 2018م على الارتقاء بمستوى الأداء الحالي وتحقيق أقصى كفاءة للتشغيل والتسويق المكثف مع تحسين تجربة خدمة العملاء.

### 2 - 9 وصف محطة أصول التأجير

#### 1-2-9 مجمع باريزيانا - الرياض

يعتبر مشروع باريزيانا (القصر سابقاً) أول مجمع سكني متكامل خطت له شركة دار الأركان في المملكة. يقع المشروع في حي السويدية بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخطته الرحب الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلائم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية.

## القصر مول



تضم المتاجر والمطاعم ومراكز الترفيه بالقصر مول العديد من العلامات التجارية الشهيرة مثل كارفور (Carrefour) والحميض وإيتام (Etam) وإتش أند إم (H&M) وماذكير (Mothercare) وسواتش (Swatch) وبوتس (Boots) وفيجن إكسبريس (Vision Express) وفوت لوكر (Foot Locker) وإيفانز (Evans) ونكست (Next) لوجو (Mango) وسويت بلانكو (Suit Blanco) ولاك (Mac) وبلو إيدج (Blue Age) ونومومي (Nayomi) وسبورتس ون (SportsOne) وماكس (Max) وريد تاغ (Red Tag) وليندكس (Lindex) وسبورتس ساك (SportsSac) وكول هان (Cole Haan) وكوش (Coach) وشو إكسبريس (Shoe Express) وحسن ساند أند سبورت (Sun Sand & Sports) وساكو (SACO) ونيكي أن مارك (Nichi in Mark) وهوم سنتر (Home Center).

شهد عام 2017م توسعاً في النشاط التأجيرى للقصر مول، حيث أبرمت الشركة العديد من اتفاقيات التأجير مع مجموعة من العلامات التجارية الشهيرة مثل اديداس (Addidas) وبيسكس (Basicxx) و جينجر سنايز (Gingersnaps) و بريد توك (BreadTalk) و توب شيف (Top Chief) وفيرجين (Vrigien) وسيشهد العام الجديد 2018م حملة تسويقية وتأجيرية مكثفة لإحداث طفرة في عدد الزائرين.

## أبراج العزيرية



## 3-2-9 أبراج العزيرية

يقع مشروع أبراج العزيرية في مكة المكرمة في قلب حي العزيرية على شارع الأمير سلطان، ويبعد مسافة 5,5 كيلومتر فقط عن الحرم المكي الشريف وثلاثة كيلومترات عن مشعر منى. ويضم المشروع سبعة أبراج منها ثلاث أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان يتألف كل منها من 12 طابقاً سكنياً، وأربعة أبراج خلفية يتألف كل منها من 11 طابقاً سكنياً.

تشغل أبراج العزيرية مساحة تبلغ 5,841 متراً مربعاً (مسطحات البناء 76,486 متر مربع) وتضم 285 شقة، بالإضافة إلى ستة معارض بأجمالى مساحة تأجيرية تبلغ 41,720 متراً مربعاً. وقد تم تأجير الأبراج بالكامل لمدينة الملك عبد الله الطبية.

## مجمع فلل نعيم الجوار (التلال)



## 4-2-9 مجمع فلل نعيم الجوار (التلال)

يقع مجمع نعيم الجوار جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وداخل حدود منطقة الحرم النبوي الشريف. وتم تطوير المجمع بطريقة التطوير الحضري الشامل على مساحة 2,2 مليون متر مربع من الأرض. ويضم المشروع 499 فيلا (وتشمل 279 فيلا معروضة للإيجار) وأراضى مخصصة لإقامة المدارس والمساجد والمتنزهات وأراضى أخرى مطورة للبيع بالجزء المتبقى من أرض المشروع.

ركزت الجهود خلال عام 2017م على التأجير لشريحة الشركات بالإضافة إلى شريحة الأفراد والتي تزداد أهمية كل منهما في منطقة المدينة المنورة، كما يجري التخطيط لإدخال التحسينات على الأماكن العامة وتنسيق الشوارع.

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

التقرير السنوي  
2017



القوائم المالية

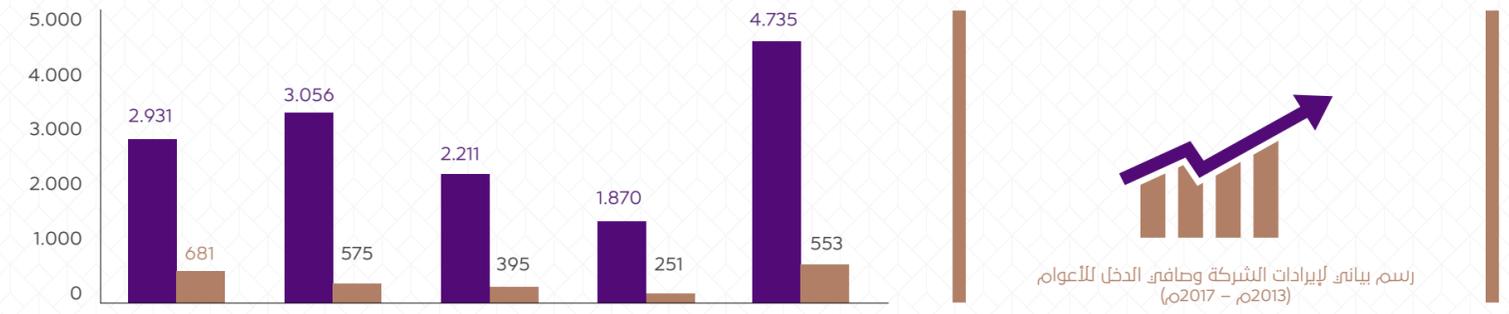
## 10 القوائم المالية

## 10 - 1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2013م إلى 2017م

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

البيان (بآلاف الريالات )	2017م	2016م	2015م	2014م	2013م
إيرادات العمليات	4,734,682	1,870,229	2,211,349	3,056,060	2,931,168
تكلفة المبيعات	(3,620,672)	(1,078,286)	(1,228,117)	(1,756,805)	(1,778,097)
مجمول الربح	1,114,010	791,943	983,232	1,299,255	1,153,071
مصاريف الأعمال الرئيسية	(162,002)	(160,028)	(243,824)	(279,341)	(182,692)
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	952,008	631,915	739,408	1,019,914	970,379
مصاريف تمويل	(441,523)	(385,984)	(384,801)	(493,294)	(313,959)
الإيرادات الأخرى	57,326	12,846	13,875	62,895	42,570
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	567,811	258,777	368,482	589,515	698,990
مخصص الزكاة التقديرى	(14,443)	(7,943)	(9,325)	(14,820)	(17,528)
صافي دخل السنة	553,368	250,834	359,157	574,695	681,462
ربح من إعادة القياس خطة المنافع المحددة	2,675	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	556,043	250,834	359,157	574,695	681,462
ربحية السهم	0,51	0,23	0,33	0,53	0,63

## رسم بياني لإيرادات الشركة و صافي الدخل للأعوام (2013م - 2017م)



رسم بياني لإيرادات الشركة و صافي الدخل للأعوام (2013م - 2017م)

## 10 - 2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2013م إلى 2017م

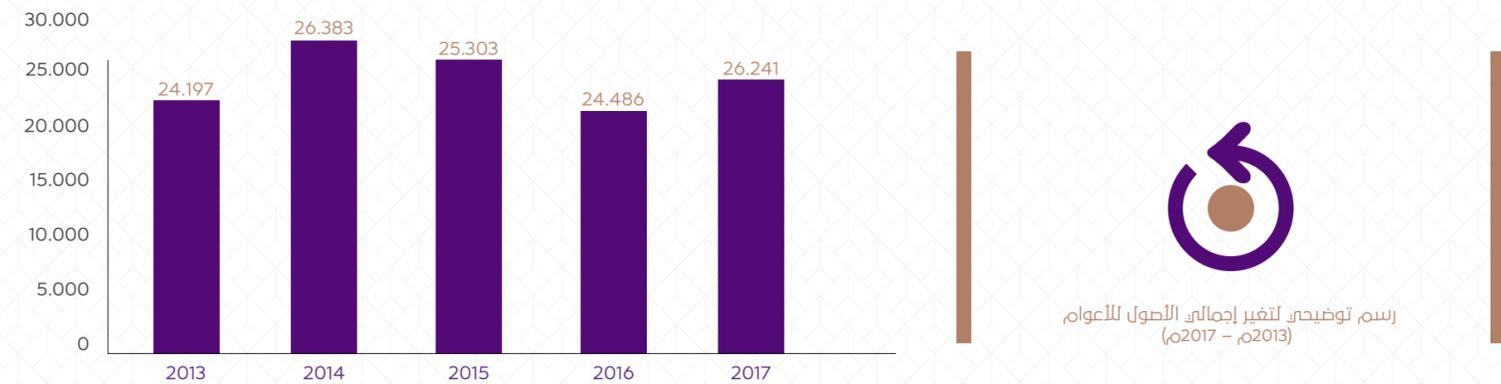
الجدول التالي يوضح البنود الرئيسية لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللاطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

البيان (بآلاف الريالات )	2017م	2016م	2015م	2014م	2013م
الأصول المتداولة	7,315,666	3,482,391	4,361,742	5,668,959	5,099,412
الأصول غير المتداولة	18,854,714	20,937,252	20,875,085	20,642,308	19,023,550
صافي الأصول الثابتة	70,925	66,131	68,416	71,279	74,370
مجموع الأصول	26,241,305	24,485,774	25,305,243	26,382,546	24,197,332
الخصوم المتداولة	2,765,460	1,392,210	2,596,980	3,337,922	2,027,894
الخصوم غير المتداولة	4,742,295	4,916,057	4,781,590	5,477,108	5,176,617
مجموع الخصوم	7,507,755	6,308,267	7,378,570	8,815,030	7,204,511
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي	1,058,720	1,003,383	978,300	942,384	884,914
أرباح مبقاة	6,874,830	6,374,124	6,148,373	5,825,132	5,307,907
مجموع حقوق المساهمين	18,733,550	18,177,507	17,926,673	17,567,516	16,992,821
مجموع الخصوم و حقوق لمساهمين	26,241,305	24,485,774	25,305,243	26,382,546	24,197,332
قيمة السهم الدفترية*	17,35	16,83	16,60	16,27	15,73

\* يتم احتساب القيمة الدفترية للسهم بقسمة إجمالي حقوق المساهمين على عدد إجمالي الأسهم القائمة في نهاية كل سنة مالية.

ملاحظة: 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 إجمالي الأصول للأعوام (2013م - 2017م)



رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (2013م - 2017م)



## 10 - 3 النتائج التشغيلية

## 10-3-1 التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة لعام 2017

المنطقة	مشاريع الأراضي	التأجير	المشاريع السكنية	المجموع
الغربية	3,474	32	-	3,506
الوسطى	914	118	21	1,053
الشرقية	176	-	-	176
المجموع	4,564	150	21	4,735

## 10-3-2 مقارنة النتائج

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي 2016م و2017م.

(البيان بالآلاف الريالات)	2017م	2016م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	4,734,682	1,870,229	2,864,453	153.16 %
تكلفة الإيرادات	(3,620,672)	(1,078,286)	(2,542,386)	235.78 %
مجمول الربح	1,114,010	791,943	322,067	40.67 %
مصاريف الأعمال الرئيسية	(162,002)	(160,028)	(1,974)	1.23 %
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	952,008	631,915	320,093	50.65 %
مصاريف تمويل	(441,523)	(385,984)	(55,539)	14.39 %
إيرادات أخرى	57,326	12,846	44,480	346.26 %
صافي الدخل قبل الزكاة	567,811	258,777	309,034	119.42 %
مخصص الزكاة	(14,443)	(7,943)	(6,500)	81.83 %
صافي الدخل السنوي	553,368	250,834	302,534	120.61 %
إجمالي الدخل الشامل للستة	556,043	250,834	305,209	121.68 %
ربح السهم	0.51	0.23	0.28	121.74 %

## 10-3-3 الإيرادات

بلغت الإيرادات 4,735 مليون ريال سعودي في عام 2017م، مقارنة بمبلغ 1,870 مليون ريال سعودي في عام 2016م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 153,16٪. ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى ارتفاع مبيعات الأراضي وكذلك بيع العقارات السكنية بقيمة 21 مليون ريال سعودي في عام 2017م مقابل عدم وجود مبيعات للعقارات السكنية في عام 2016م.

ارتفعت إيرادات التأجير بنسبة 3٪ لتصل إلى 150 مليون ريال سعودي خلال عام 2017م، مقارنة بـ 146 مليون ريال سعودي في عام 2016م نتيجة لزيادة لنسبة الإشغال للعقارات السكنية والتجارية للشركة المخصصة للتأجير.

بلغت إيرادات بيع الأراضي 4,563 مليون ريال سعودي في عام 2017م مقارنة بـ 1,725 مليون ريال سعودي في عام 2016م، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 164٪ ويرجع ذلك أساساً إلى ارتفاع مساحة الأراضي التي تم بيعها والحالة التطويرية للأراضي المباعة مقارنة بعام 2016م.

#### 4-3-10 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 3,621 مليون ريال سعودي في عام 2017م، أي بنسبة (76.5%) من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 1,078 مليون ريال سعودي لعام 2016م، أي بنسبة (58.3%) من إجمالي الإيرادات، ويعزى الارتفاع الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى انخفاض الربح الإجمالي الناتج عن مبيعات الأراضي خلال العام 2017م مقارنة بعام 2016م.

#### 5-3-10 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 162 مليون ريال سعودي في عام 2017م، مقارنة بما قيمته 160 مليون ريال سعودي في عام 2016م بنسبة زيادة بلغت (1.2%). ويعود الارتفاع الطفيف بشكل رئيسي إلى إعادة هيكلة الشركة حيث تم زيادة عدد موظفي المبيعات وتخفيض عدد الموظفين في الأقسام الأخرى.

#### 6-3-10 مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 442 مليون ريال سعودي في عام 2017م، مقابل 386 مليون ريال سعودي في عام 2016م، بنسبة ارتفاع بلغت (14.39%) وبما يساوي 56 مليون ريال سعودي. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى إصدار الشريحة الرابعة من الكوك المقومة بالدولار بمبلغ 1.87 مليار ريال سعودي (500 مليون دولار أمريكي) في أبريل 2017.

#### 7-3-10 صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى خلال عام 2017م ما يساوي 57 مليون ريال سعودي، مقارنة بـ 13 مليون ريال سعودي في عام 2016م، وتعود هذه الزيادة في المقام الأول إلى العوائد المكتسبة من الرصيد النقدي المحتفظ به في ودائع المرابحة خلال عام 2017م.

#### 8-3-10 صافي الدخل

بلغ صافي الربح في عام 2017م 553 مليون ريال مقارنة بـ 251 مليون ريال سعودي في عام 2016م، وبلغت ربحية السهم 0.51 ريال سعودي في عام 2017م مقارنة بـ 0.23 ريال سعودي في عام 2016م، وإجمالاً لما سبق، تعود الزيادة في صافي الدخل إلى ارتفاع مبيعات الأراضي، وازدياد الارتفاع الطفيف لمصاريف البيع والمصاريف الإدارية وارتفاع تكاليف التمويل بالإضافة إلى انخفاض هوامش الأرباح.

#### 10 - 4 السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في 31 ديسمبر 2017م ما يساوي 3,160 مليون ريال سعودي مقابل 582 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2016م.

#### 10-4-1 التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2017م و2016م.

صافي التدفق النقدي (ملايين الريالات)	2017م	2016م
الأنشطة التشغيلية	1,437	691
الأنشطة الاستثمارية	(9,690)	1,44
الأنشطة التمويلية	1,151	(1,110)

بلغ صافي التدفق النقدي من العمليات 1,437 مليون ريال سعودي في عام 2017م مقارنة بمبلغ 691 مليون ريال سعودي في عام 2016م. ويعزى هذا التغيير الإيجابي بشكل أساسي إلى زيادة بيع العقارات المطورة في عام 2017م.

وقد أدى الاستثمار الإضافي في العقارات والمعدات بشكل أساسي إلى تدفق نقدي في الأنشطة الاستثمارية بمبلغ 10 مليون ريال سعودي في عام 2017م مقارنة بعدم وجود تلك التدفقات في عام 2016م.

تعود التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل البالغة 1,151 مليون ريال سعودي في عام 2017م مقارنة بعدم وجود تلك التدفقات في عام 2016م.

#### 10-4-2 نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الشركة الإنفاق على تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفتح شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام 2017م، أنفقت الشركة ما قيمته 1,322 مليون ريال سعودي على تطوير المشاريع العقارية لتكون قابلة للبيع.

#### 11 سياسة توزيع الأرباح

ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (45) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، أن توزع أرباح الشركة الطافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى، بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً، على الوجه التالي:

1. يجنب عشرة بالمائة (10%) من الأرباح الطافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثين بالمائة (30%) من رأس المال المدفوع.
2. يجوز للجمعية العامة العادية، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تجنيد نسبة متساوية من الأرباح الطافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
3. يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطي آخر، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملين الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
4. يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، أن توزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تمثل (1%) من رأس مال الشركة المدفوع.
5. يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، توزيع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح بالنسبة التي يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة.

6. ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي وفقاً للضوابط الصادرة عن هيئة السوق المالية، وذلك بناء على تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية يجدد سنوياً.

## 12 البرنامج التمويلي:

### 12-1 استراتيجية التمويل

تركز الاستراتيجية التمويلية للشركة بشكل أساسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. مع تنويع مصادر التمويل. وفي هذا الصدد، بدت الاستراتيجية التمويلية للشركة واضحة في إصدار سلسلة من الصكوك المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على مدى السنوات العشر الماضية، حيث طرحت الشركة سبعة إصدارات صكوك إسلامية.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك 14.7 مليار ريال سعودي، تم سداد 10 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2017م، في حين يستحق سداد مبلغ 4.7 مليار ريال سعودي المتبقية إلى عام 2022م. ووفقاً لسياسة التنويع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المرابحة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2017م، مبلغ 1.76 مليار ريال سعودي.

بلغت نسبة تمويل الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام 2017م ما يقرب من 73%، في حين بلغت نسبة

المرابحة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية 27%. وسوف تواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة في المستقبل نهجها في التركيز على تنويع مصادر التمويل بشكل أكبر، بما في ذلك الحصول على تمويل محدد من المصارف المحلية والإقليمية عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ المشروعات كالييج على الخارطة، وكذلك استكشاف أسواق الصكوك الدولية الأخرى. كما استطاعت الشركة أيضاً تكوين محفظة من العقارات القابلة للتأجير والتي يمكن استغلالها كأصول مدرة للدخل لضمان الحصول على قروض من المؤسسات المالية. وبفضل سجلها المتميز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية و الإقليمية لطرح إصدارات من الصكوك الإسلامية.

### 12-2 المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً أو إقليمياً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمرابحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2017م.

### 12-1-2 تفاصيل المديونية وانخفاض التمويل بنهاية عام 2017م

خلال عام 2017م، قامت الشركة بإصدار جديد للصكوك بقيمة 1.87 مليار ريال سعودي. كما نجحت الشركة في إعادة شراء ٣٤٥ مليون ريال سعودي من الإصدار الخامس للصكوك البالغ قيمته الإجمالية 1,68 مليار ريال سعودي قبل تاريخ استحقاقها المتفق عليه في شهر مايو 2018م. كما قامت بسداد بعض المرابحات بمبلغ ٣٣٢ مليون ريال.

### تفاصيل المديونية بنهاية عام 2017م

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	الإضافات أثناء 2016م	المدفوع أثناء 2016م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مرابحة - مصرف محلي (البنك العربي)	تسديد نصف سنوي	130	2 فبراير 2015م	65	-	65	-	31 أكتوبر 2017م
مرابحة - مصرف محلي بنك مسقط 2	تسديد ربع سنوي	175	26 مارس 2015م	147	-	16	131	30 سبتمبر 2022م
مرابحة - مصرف محلي بنك مسقط 3	دفعة واحدة	400	14 ديسمبر 2016م	400	-	-	400	14 مايو 2023م
مرابحة - مصرف محلي بنك الإنماء	تسديد ربع سنوي - من الربع الثاني لعام 2016م	300	11 يوليو 2015م	287	-	15	272	31 مايو 2027م
إجارة- مصارف دولية داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	1,427	11 يوليو 2015م	1,194	-	236	958	31 يوليو 2020م
الإجمالي		<b>2,432</b>		<b>2,093</b>	-	<b>332</b>	<b>1,761</b>	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول (25%) في نهاية عام 2017م، كما ارتفع الرصيد النقدي الختامى إلى 3.16 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2017م مقابل 582 مليون ريال سعودي بنهاية عام 2016م. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى الإصدار الرابع من الصكوك في أبريل 2016م بقيمة 1.87 مليار ريال سعودي.

### ملخص المرابحات والصكوك المستحقة

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات السعودية		
	المرابحة	الصكوك	الرصيد القائم
2018م	347	1,349	1691
2019م	359	1,500	1,859
2020م	350	-	350
2021م	36	-	36
2022م	78	1,875	1,953
2023م وما بعد	591	-	591
الإجمالي	<b>1,761</b>	<b>4,719</b>	<b>6,480</b>

### 13 تعاملات الأطراف ذوي العلاقة

خلال عام 2017م دخلت الشركة فى معاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة فى 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 الحالى والعام القادم. وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

#### 13 - 1 الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل»

تدخل الشركة فى معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» فى سياق الأعمال العادية. وتعتبر شركة «سهل» طرفاً ذا علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة فى «سهل» تبلغ نسبتها 15% تعادل قيمة 15 مليون سهم من أصل 100 مليون من الأسهم الصادرة. ويضم مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» أعضاء من مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش و أ/هذلول صالح الهذلول و أ/عبدالله الشلاش، د/عبدالرحمن الحركان (حتى 15 مايو 2017م)، ثم أ/ زياد الشعار كعضو بدلا منه بقرار مجلس ادارة «سهل» بتاريخ 2017/09/18م، ووافقت الجمعية العمومية لشركة سهل على عضويته فى المجلس بتاريخ 2017/11/20م.

وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهى تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناء على رغبة العميل، يتم اختيار «سهل» كعمول لشراء المساكن. وخلال عام 2017م لم يكن هنالك تعاملات مع شركة سهل، ولا يوجد أى رصيد قائم أو مستحق.

#### 13 - 2 شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية هى طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها ما نسبته 51% بعدد حصص يبلغ 27,554,651 من إجمالى

عدد الحصص البالغ 54,028,728. ويضم مجلس مديرى شركة تطوير خزام عضوين من مجلس إدارة شركة دار الأركان وهو أ/ عبدالله لطيف عبدالله الشلاش و د/عبدالرحمن الحركان (حتى 15 مايو 2017م). طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزى (فى بداية عام 2017م، بلغ الرصيد الافتتاحى 193,36 مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام 2017م، أعادت الشركة سداد مبلغ وقدره 1,55 مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره 0,72 مليون ريال سعودي للمطالبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامى المستحق لهذا الطرف ذى العلاقة بتاريخ 31 ديسمبر 2017م مبلغ وقدره 192,53 مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ 1 مايو 2017م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد فى أى وقت.

#### 13 - 3 بنك الخير

بنك الخير هو طرف ذو علاقة وهناك أعضاء فى مجلس إدارته من أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبد الله الشلاش، وأ/ ماجد عبد الرحمن القاسم، وأ/عبد اللطيف عبد الله الشلاش. كلفت الشركة بنك الخير بتقديم الاستشارات المالية العامة فى

صفحة معينة فى سوق المال بحيث تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية والدعم الإدارى لإصدار الصكوك الدولية. خلال عام 2017م لم تتكبد الشركة أتعاب أو مصروفات باستثناء الرصيد الافتتاحى البالغ 100 ألف ريال سعودي الذى تم سداده بالكامل خلال عام 2017م، ولا يوجد أى رصيد قائم أو مستحق.

#### 13 - 4 الخير كابيتال

تعد شركة الخير كابيتال من الأطراف ذات العلاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة (34%) فيها تعادل قيمة 10,200,000 سهم من إجمالى عدد الأسهم الصادرة والبالغ 30 مليون سهم. هناك أعضاء فى مجلس إدارة الخير كابيتال من بين أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبد الله الشلاش و أ/هذلول صالح الهذلول و أ/عبدالله لطيف عبدالله الشلاش. تقوم الخير كابيتال 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 الإدارى لإصدار الصكوك الدولية المصدرة، والإغلاق الجزئى المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. خلال عام 2017م، بلغ حجم المبالغ المستحقة للخير كابيتال 5,03 مليون ريال سعودي وخلال العام، تم سداد 4,13 مليون ريال ليكون الرصيد المتبقى 897 الف ريال على ان يتم سدادها خلال العام 2018م.

### 14 المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

#### سياسة إدارة المخاطر والإشراف عليها

اعتمدت الشركة السياسات والإجراءات المناسبة لإدارة المخاطر التشغيلية والمخاطر المالية والمخاطر المتعلقة بمنتجات السوق العقارى. وتعتبر إدارة المخاطر جزءاً لا يتجزأ من أنشطة الشركة وعمليات صنع القرار فيها؛ حيث تسعى الشركة لتحقيق توازن مقبول بين المخاطر والمكاسب أثناء تحقيق استراتيجية الشركة.

تتبع إدارة المخاطر منهجية عمل منطقية ومنظمة لوضع سياق للمخاطر وتحديدها وتحليلها وتقييمها ومعالجتها ومراقبتها والإبلاغ عنها؛ وذلك بطريقة تسمح للشركة باتخاذ قرارات مناسبة والاستجابة فى الوقت المناسب للمخاطر والفرص حال حدوثها، مع اغتنام الفرص التى توفر للشركة ميزة تنافسية. ومن المعروف أن المخاطر بطبيعتها قد تؤدى الى نتائج غير متوقعة، ولا يعتبر تنفيذ اجراءات ادارة المخاطر ضمانة كافية لإدارة جميع المخاطر أو تخفيضها إلى الحد الذى لا يؤثر سلباً على أعمال وأنشطة الشركة.

#### المخاطر التى قد تواجهها الشركة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

فيما يلي وصف للمخاطر التى قد تواجهها الشركة، وأسلوب إدارتها للتخفيف من هذه المخاطر. وتجدر الإشارة إلى أن نجاح إدارة المخاطر غير مضمون فى تخفيفها كلياً أو جزئياً. كما تجدر الإشارة إلى أن ما يلي عبارة عن ملخص لأبرز المخاطر، حيث إن هناك عدداً آخر من المخاطر يمكن أن تؤثر سلباً ومادياً على وضع الشركة المالى ونتائج التشغيل والعمليات.

## 1. تقلبات أسعار منتجات السوق العقاري

لا تستطيع الشركة السيطرة على تأثير أسعار منتجات السوق العقاري، والتقلبات الكبيرة في أسعار المنتجات قد تؤثر بشكل مباشر على الإيرادات. ويمكن لهذا التأثير أن يكون إيجابياً في أوقات ارتفاع أسعار المنتجات، أو سلبياً عند انخفاض أسعار المنتجات والذي يمكن أن يؤدي إلى التأثير بشكل إيجابي أو سلبي وكبير على الربحية والتدفقات النقدية.

وبشكل عام، من الصعوبة التحوط من تأثير أسعار السوق العقاري، ولكن الشركة تسعى جاهدة لتخفيف المخاطر عن طريق السعي نحو منتجات متوازنة التكلفة بما يحقق خفضاً في سعر تكلفة الإنتاج يتناسب مع متطلبات المستأجر و/أو المشتري. ويؤدي العرض الفائض من المنتجات في السوق مع انخفاض أسعار المنتجات العقارية إلى احتمال خروج الشركات التي تعتمد على هامش تكلفة عالية، فيما تحافظ الشركات ذات التكلفة المنخفضة أو المتوازنة على مكانتها في السوق إذ تواصل إنتاجها مع هامش نقدى إيجابى.

## 2. أمن المعلومات

قد تهدد الهجمات الإلكترونية والاختراقات الأمنية سلامة الملكية الفكرية، وتؤثر على المعلومات المهمة في الشركة. كما يمكن لهذه الاختراقات تعطيل العمليات والأنشطة وإلحاق أضرار مادية بالشركة أو تشويه سمعتها، وتعريضها إلى عدد من الآثار السلبية الأخرى التي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها.

وتلجأ الشركة إلى الاستعانة بخبراء من شركات مختصة في حماية وتأمين تكنولوجيا المعلومات، كما تقوم بمراجعة مستمرة للتهديدات الأمنية، وبالبحث عن فرص لتعزيز أمن المعلومات.

## 3. تطوير وتنفيذ المشاريع

تعتبر عملية تحديد مكونات المشاريع وتطويرها وتنفيذها نوعاً من أنواع المخاطر التشغيلية؛ إذ يمكن بسبب تطوير وتنفيذ المشاريع غير الفعال أن تتجاوز ميزانية التكلفة والجدول الزمني، وبالتالي يؤثر سلباً على ربحية الشركة ونموها وسمعتها المالية العامة.

يتم اتخاذ القرارات التنموية والاستثمارية فيما يتعلق بالمشاريع الحالية والجديدة بالشركة باستخدام نظام «بوابة المراحل للمشاريع - Stage Gate Projects»؛ للتأكد من أن المشاريع القائمة أو الجديدة تتضمن متابعة دقيقة للتكاليف الفعلية ودراسة آثارها المستقبلية على بقية مراحل المشروع وأيضاً مقارنتها بالتكاليف المقدرة ودراسة المخاطر والعوائد المتوقعة من الاستثمار. ويقوم مديرو المشاريع والشركات المنفذ للمشاريع أثناء التنفيذ بإدارة مستويات إنجاز المشروع في إطار الميزانية والجدول الزمني المحددين مسبقاً وذلك من خلال تقديم تقارير مراحل الإنجاز الدورية و/أو الشهرية، وتقارير الإنفاق إلى إدارة المخاطر والادارة التنفيذية، لرصد التقدم المحرز، وتحديد العقبات، واقتراح الإجراءات التصحيحية.

## 4. التسويق

تواجه الشركات العقارية في أوقات تراجع السوق خطر إخفاقها في إيجاد أسواق لكل منتجاتها العقارية (سكنى أو تجارى) وقد يؤدي تأخير التأجير و/أو البيع للمنتجات العقارية إلى تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية للشركة.

وللتقليل من هذه المخاطر تسعى الشركة لتنويع محفظة منتجاتها قدر الإمكان، والسعي إلى الوصول إلى المستأجر و/أو المشتري النهائي باستخدام طرق التسويق الفعالة مثل التسويق المباشر أو غير المباشر و الإلكتروني.

## 5. الصحة والسلامة والأمن

قد تشكل منتجات أو مشاريع الشركة خطراً على الصحة والسلامة والأمن التي يمكن أن تؤدي إلى إصابات شخصية خطيرة، أو تكبد خسائر تشغيلية ومالية أخرى.

وتسعى الشركة للتخفيف من هذه المخاطر من خلال تطبيق إجراءات الصحة والسلامة والمحافظة على البيئة في جميع المواقع وفق معايير الصحة والسلامة المعترف بها محلياً. وتقوم بمراجعة جميع الحوادث لأخذ العبر، وتجنبها في المستقبل.

## 6. السيولة

إن القدرة على تغطية التكاليف التشغيلية وتسديد الدفعات المجدولة من أصل الدين وتسديد العمولة على المديونيات يعتمد على الأداء المستقبلي الذي يخضع لعوامل اقتصادية ومالية

وتنافسية وعوامل أخرى ليست تماقاً تحت السيطرة، مما قد يتعذر الاستمرار في تحقيق عائدات نقدية منتظمة أو كافية من العمليات لخدمة الدين وتوليد النفقات الرأسمالية اللازمة وقت استحقاقها.

لذا قامت الشركة بتحسين السيولة لديها عبر مركزية وظائف الخزينة لتحقيق الاستخدام الأمثل للنقد الناتج من الأعمال التشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك تمتلك الشركة حالياً القدرة على الوصول إلى مجموعة من المصادر الائتمانية من أجل تلبية احتياجاتها النقدية على المدى القصير والطويل.

## 7. تكلفة التمويل

إن ارتفاع معدلات الفائدة بين البنوك تؤدي إلى زيادة في تكاليف التمويل وقد يكون له تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية.

لذا تسعى الشركة لمراقبة تكاليف التمويل بانتظام وإلى زيادة حصة ديونها ذات التكلفة الثابتة، وألا تتخطى ديونها المعدلات الملائمة.

## 8. مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية.

أ. إن سياسة المبيعات لدى الشركة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح الشركة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية

لشركة دار الأركان. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء.

تقوم الشركة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض الشركة لخسائر الائتمان يعتبر محدود.

ب. فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة بالشركة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

### 9. مخاطر أسعار العمولات

تتعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق.

أ. تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية.

في كل مرة يتم فيها تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل الشركة على معدلات وشروط الاقتراض من أجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة

ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

ب. لدى الشركة عقد مفايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للشركة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض الشركة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور.

يتم تحليل حساسية أسعار العمولات بناء على تعرض الشركة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة القائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

ج. إن صافي ربح الشركة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسمة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل.

تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة. لعدم وجود رسمة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. الشركة تقوم برسمة ما يعادل 10% من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسمة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (9/2) بالقوائم المالية المدققة.

### 10. مخاطر السيولة

قد تواجه الشركة بعض المخاطر في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة؛ تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة.

وايضا تقوم الشركة بتمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

### 11. مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية.

إن العملة الوظيفية للشركة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار

أمريكي. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

### 12. مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم الشركة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العمولة والتدفقات النقدية. ويتحقق ذلك عموما من خلال التحوط لمعاملات معينة. تستخدم الشركة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي

بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للشركة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة.

تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للشركة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

تقوم الشركة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة الشركة أي خسائر أو مخاطر جوهرية من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة لمثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري.

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

التقرير السنوي  
2017



التنظيم والإدارة

## 15 التنظيم والإدارة

## 15 - 1 تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس ادارة الشركة من 11 عضواً منهم عدد (2) عضو تنفيذي و عدد (4) عضو غير تنفيذي وعدد (5) عضو مستقل . وفي 15 مايو 2017م وافق المجلس على استقالة د/ عبدالرحمن الحركان من عضوية مجلس الادارة.

م.	اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
1	يوسف بن عبدالله الشلّاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	3	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - بنك الخير - شركة الخير كابيتال
2	عبدلطف بن عبدالله الشلّاش	العضو المنتدب	تنفيذي	3	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - بنك الخير - شركة الخير كابيتال - شركة تازر
3	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان*	عضو	تنفيذي	2	- الشركة السعودية لتمويل المساكن
4	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	2	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - شركة الخير كابيتال
5	خالد بن عبدالله الشلّاش	عضو	غير تنفيذي	3	
6	طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	3	
7	عبدالعزیز بن عبدالله الشلّاش	عضو	غير تنفيذي	3	
8	ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	2	
9	احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	2	
10	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	2	- بنك الخير
11	عبدالعزیز ابراهيم محمد المانع	عضو	مستقل	2	

\* حتى 15 مايو 2017م.

## 15 - 2 نبذة عن اعضاء مجلس الادارة

الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
يوسف بن عبد الله الشلّاش	- رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري - رئيس مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» - رئيس مجلس إدارة شركة الخير كابيتال – السعودية - رئيس مجلس إدارة بنك الخير – البحرين	- رجل أعمال	- بكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية - دبلوم برنامج دراسات في الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة	- التخطيط الاستراتيجي - صناعة التطوير العقاري
هذلول بن صالح الهذلول	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- رجل أعمال	- دبلوم العلوم التجارية	- الاستثمار والتمويل العقاري
خالد بن عبد الله الشلّاش	- عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» - عضو مجلس إدارة شركة الخير كابيتال – السعودية - عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- رجل أعمال	- بكالوريوس علوم امنية كلية الملك فهد الامنية	- استراتيجيات وخطط وبرامج التقسيط - التطوير العقاري - إدارة الموارد وتنفيذ المياني - الاستثمار والتقييم العقاري
ماجد بن رومي سليمان الرومي	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري - عضو مجلس ادارة شركة معالم للتمويل	- رجل أعمال	- ماجستير إدارة الأعمال	- الاستثمار والتقييم والتمويل العقاري
طارق بن محمد علي الجار الله	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- رجل أعمال	- دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية	- تنظيم وتخطيط الأراضي - التقييم والتأمين العقاري
عبد العزيز بن عبد الله الشلّاش	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- رجل أعمال	- بكالوريوس الدراسات الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود	- التطوير العقاري - التقييم والتأمين العقاري
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- رجل أعمال	- بكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية	- التخطيط الاستراتيجي
عبد اللطيف بن عبد الله الشلّاش	- عضو مجلس إدارة بنك الخير – البحرين - عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري - عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن «سهل» - عضو مجلس إدارة شركة الخير كابيتال – السعودية - عضو مجلس إدارة بنك الخير – البحرين - عضو مجلس إدارة شركة تازر- البحرين	- رجل أعمال	- دبلوم برنامج دراسات في الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة - بكالوريوس قيادة المنشأة والإشراف من جامعة بورديو بالولايات المتحدة الأمريكية	- صناعة التطوير العقاري - التخطيط الاستراتيجي - تطوير الأعمال وتقنية المعلومات
د. عبد العزيز بن ابراهيم محمد المانع	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- استاذ جامعي - وزير دولة بمجلس الوزراء - عضو مجلس الشورى	- بكالوريوس الهندسة المدنية من جامعة كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية - ماجستير الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة الأمريكية - دكتوراه الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة الأمريكية	- التخطيط الاستراتيجي - التعليم الهندسي - نظم الإدارة
أحمد بن محمد عثمان الدهش	- عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري.	- رجل أعمال	- تعليم عام	- التطوير العقاري - إدارة الأملاك - الاستثمار والتقييم العقاري

### 3 - 15 سجل حضور اجتماعات المجلس

م	اسم العضو	فبراير 19	مايو 1	26 ديسمبر	الاجمالي
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	3
2	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	3
3	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان*	✓	✓	x	2
4	هذلول بن صالح الهذلول	x	✓	✓	2
5	خالد بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	3
6	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	3
7	عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	3
8	ماجد بن رومي الرومي	x	✓	✓	2
9	احمد بن محمد عثمان الدهش	x	✓	✓	2
10	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	x	2
11	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	✓	x	✓	2

\* حتى 15 مايو 2017م

### 4 - 15 لجان المجلس

#### مقدمة:

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

### 1-4-15 اللجنة التنفيذية وتتكون من:

م	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	4	
2	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضواً	4	
3	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضواً	1	استقال في 15 مايو 2017م
4	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	4	
5	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	4	

### 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 ورفع التوصية لمجلس الادارة بتعديلها 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 المدى، والتوصية لمجلس الادارة باعتماد 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 2017م أربعة اجتماعات.

### سجل حضور اجتماعات اللجنة التنفيذية:

م	اسم العضو	فبراير 8	سبتمبر 19	أكتوبر 3	ديسمبر 28
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
2	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
3	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان*	✓	x	x	x
4	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓
5	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓

\* حتى 15 مايو 2017م

### 15-4-2 لجنة المراجعة:

اجازت الجمعية العامة للشركة باجتماعها المنعقد بتاريخ 1 مايو 2017م تشكيل عضوية لجنة المراجعة ومهام اللجنة وضوابط عملها ومكافأة أعضائها.

تتكون لجنة المراجعة من:

م	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
1	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	6	
2	هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	6	
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	6	
4	ماجد بن رومي الرومي	عضواً	6	

### وصف مختصر لاختصاصات ومهام لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على اعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح او بيان من أعضاء مجلس الإدارة او الإدارة التنفيذية، وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة بما في ذلك الاشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة ودراسة تقاريرها، ودراسة نتائج تقييم نظام الرقابة الداخلية، بالإضافة الى دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية، والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة بالأنظمة والتعليمات، ووضع الآليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة.

وقد عقدت اللجنة خلال عام 2017م ستة اجتماعات، وقد قامت

اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام 2017م، ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

### سجل حضور اجتماعات لجنة المراجعة:

م	اسم العضو	يناير 16	فبراير 12	مارس 27	أبريل 19	يوليو 19	نوفمبر 8
1	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	ماجد بن رومي الرومي	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	✓	✓

### 3-4-3 لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

م	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
1	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	رئيساً	2	
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	2	
3	احمد بن محمد عثمان الدهش	عضواً	2	
4	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	عضواً	2	

### مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد 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 2017م اجتماعين.

## سجل حضور اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت:

م	اسم العضو	مايو 14	مايو 31
1	يوسف بن عبد الله الشلّاش	✓	✓
2	احمد بن محمد عثمان الدهش	✓	✓
3	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	✓	✓
4	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓

## 15 - 5 سجل حضور اعضاء مجلس الادارة للجمعية العامة للمساهمين المنعقدة خلال 2017

م	اسم العضو	مايو 2017 1
1	يوسف بن عبد الله الشلّاش	✓
2	عبداللطيف بن عبد الله الشلّاش	✓
3	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	✓
4	هذلول بن صالح الهذلول	✓
5	خالد بن عبد الله الشلّاش	✓
6	طارق بن محمد الحارالله	✓
7	عبدالعزیز بن عبد الله الشلّاش	✓
8	ماجد بن رومى الرومى	✓
9	احمد بن محمد عثمان الدهش	x
10	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
11	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	x

## 16 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 2017م.

البيان	اعضاء المجلس التنفيذيين	اعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم العضو المنتدب و الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
المكافآت والتعويضات	-	-	5,185
البدلات	-	-	3,024
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أخرى تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	432
مكافآت نهاية الخدمة	-	-	857

17 وصف لأن 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 2017م

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 عبد الله الشلّاش	رئيس مجلس الإدارة	1,000	0.0001 %	0	1,000	0.0001 %	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	8,028,850	0.7434 %	0	8,028,850	0.7434 %	مباشرة
خالد بن عبد الله الشلّاش	عضو مجلس الإدارة	27,723,293	2.5670 %	0	27,723,293	2.5670 %	مباشرة
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	3,844,550	0.3560 %	0	3,844,550	0.3560 %	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد علي الجار الله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.0003 %	0	3,000	0.0003 %	مباشرة
عبد العزیز بن عبد الله الشلّاش	عضو مجلس الإدارة	3,849,550	0.3564 %	0	3,849,550	0.3564 %	مباشرة
ماجد بن رومى الرومى	عضو مجلس الإدارة	3,844,550	0.3560 %	0	3,844,550	0.3560 %	مباشرة
عبد اللطيف بن عبد الله الشلّاش	عضو مجلس الإدارة	9,137,550	0.8461 %	0	9,137,550	0.8461 %	مباشرة
أحمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.1857 %	0	2,005,104	0.1857 %	مباشرة
عبد الرحمن بن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	10,000	0.0009 %	0	10,000	0.0009 %	مباشرة
د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	عضو مجلس الإدارة	1,300	0.0001 %	0	1,300	0.0001 %	مباشرة
أحمد بن صالح سلمان الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	80,000	0.0074 %	0	80,000	0.0074 %	مباشرة
الإجمالي		59,168,858	5.4786 %	0	59,168,858	5.4786 %	

17 وصف لأن مصلحة في فئة الأسهم ذات الأهمية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم 5% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام 2017م

لم يتم إبلاغ الشركة بتملك 5% أو أكثر من أسهمها.

## 18 حوكمة

ترشاداً بلأئحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، اعتمد مجلس الإدارة لأئحة حوكمة شركة دار الأركان مع الأخذ في الاعتبار الوفاء بحقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المطالب وتعزيز العلاقة معهم وحماية مصالحهم. وبموجب لأئحة الحوكمة، تلتزم الشركة 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 الامتثال مع لأئحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتبنى أفضل الممارسات في مجال الحوكمة بهدف تعزيز الثقافة المؤسسية، وتطبيق قواعد الإدارة السليمة بالشركة. وتعكس هذه الخطوات رغبة الشركة في العمل بفاعلية 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 الفعالة وهي لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة المراجعة واللجنة التنفيذية.

تجدد الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لأئحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، عدا البند (ب) من المادة الثامنة الخاصة بالعمل بنظام التصويت التراكمي كطريقة للتصويت على بند اختيار أعضاء مجلس الإدارة في اجتماعات الجمعية العامة (كم هو موضح في الجدول أدناه)، علماً بأن قواعد التصويت التراكمي سيتم تطبيقها لاختيار أعضاء مجلس الإدارة القادم. كما تم إعداد لأئحة حوكمة شركة دار الأركان في ضوء المعايير

العالمية المتعارف عليها في حوكمة الشركات، والتي ينبغي النظر إليها باعتبارها أساس نظام الحوكمة في الشركة، ويتعين الأخذ بها ضمن الإطار التشريعي واجب التطبيق في المملكة، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

1. متطلبات نظام السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2 هـ - ولوائحه التنفيذية بما في ذلك لأئحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (8-16-2017م) وتاريخ 1438/5/16 هـ.
2. نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) وتاريخ 1/28/1437 هـ. والقرارات والتعاميم الصادرة من وزارة التجارة والاستثمار.
3. النظام الأساسي لشركة دار الأركان.

### 18 - 1 ما طبق من أحكام لأئحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك

تطبق الشركة جميع الأحكام الواردة في لأئحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، باستثناء الأحكام الواردة أدناه:

رقم المادة/الفقرة	نص المادة/الفقرة	أسباب عدم التطبيق
المادة الثامنة: انتخاب أعضاء مجلس الإدارة - الفقرة (ب)	ب) يجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة، بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة.	الدورة الحالية للمجلس تنتهي في 2019/6/23 وسيتم تطبيق التصويت التراكمي عند انتخاب أعضاء المجلس في دورته القادمة.

## 19 المراجعة الداخلية

تعتبر إدارة المراجعة الداخلية من أهم الإدارات في شركة دار الأركان، ونظراً لأهميتها وتحقيقاً لاستقلاليتها فإنها تتبع مباشرة إلى مجلس الإدارة في الهيكل التنظيمي، وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بإنجاز أعمالها وفق المعايير الدولية للممارسة المهنية للمراجعة الداخلية والصادرة عن معهد المراجعين الداخليين بولاية فلوريدا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويتم استقطاب موظفي المراجعة الداخلية المعتمدين من قبل معهد المراجعين الداخليين.

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 إدارة 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 عملت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام 2017م عن قرب مع

الإدارات من خلال تزويدهم بالعديد من المقترحات والتوصيات والنصائح فيما يتعلق بتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في تكاليف المشاريع المختلفة، بالإضافة إلى تقديم العون والمساندة إلى الإدارات الأخرى لمساعدتها في تحقيق أهدافها.

## 20 نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان هو إجراء متكامل تم تصميمه لمعالجة المخاطر والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية وضمان الالتزام بالقوانين واللوائح السارية والمساهمة في الرقابة على أنشطة الشركة وتحسين كفاءة عملياتها والاستعمال الفعال لمواردها بهدف حماية أصول الشركة من التلف أو الضياع أو سوء الاستخدام.

## 20 - 1 عناصر نظام الرقابة الداخلية

### البيئة الرقابية للشركة

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

### نظم المعلومات المتطورة

في إطار الخطة الشاملة في تطوير نظم المعلومات ومواكبة التطور في نظم المعلومات والاتصالات، قامت شركة دار الأركان خلال عام 2017م بالتالي:

### البنية التحتية لتقنية المعلومات

- تطبيق تقنية الخوادم الافتراضية في مركز المعلومات لتقليل فترة الأعطال واستمرارية أنشطة الشركة.
- تركيب نظام جديد لمزود الطاقة غير المنقطعة UPS (بطاريات) كما يجري تركيب مولد طاقة احتياطية لضمان استمرارية خدمات تقنية المعلومات بالشركة.
- عمل الصيانة الاستباقية للأنظمة المهمة التي يستضيفها مركز البيانات وكذلك نظام الدخول والخروج وأنظمة المراقبة.

### تطبيقات تقنية المعلومات

- تمت ترقيّة نظام أوراكل الخاص بالمؤسسات Oracle ERP إلى أحدث إصدار (12.2.6)
- تم إضافة مميزات ووظائف إضافية في أنظمة المبيعات والمشترتات والموارد البشرية والمالية لتنماشى مع الاستراتيجية وخطط العمل الجديدة.
- تم إضافة ميزة الحساب الالى لضريبة القيمة المضافة التي تم اصدارها مؤخرًا.

### تعزيز أمن المعلومات

- تمت ترقيّة الشبكة وتركيب أنظمة الحماية لأمن المعلومات لتعزيز الأداء والجاهزية ورفع مستوى الأمن.
- تم تطبيق دلول مكافحة الفيروسات ومكافحة البريد المزعج والتي قد تعطل سير العمل.
- تم تفعيل أدوات ترقية مواقع الإنترنت لضمان التواصل الآمن وسلامة البنية التحتية للشبكة وتقليل المخاطر الأمنية.
- تم تنظيم خدمات الإنترنت باستخدام أدوات ترشيح المحتوى

وأدوات المراقبة للمساعدة على ترشيد استخدام الإنترنت بما يحقق أنشطه وأهداف الشركة.

- تم تطبيق السياسات الأمنية لحماية أنظمة المستخدمين من التهديدات الداخلية والخارجية والحماية من تسرب المعلومات.
- تم تأمين اتصال آمن ومباشر مع المكاتب الدولية بدءً من دبي.

### مركز الاتصال

- تم تطوير مركز الاتصال في الإدارة العامة، للتعامل مع المكالمات الواردة والصادرة من العملاء.
- تم تطبيق نظام أفي بي إم واتسون IBM Watson لحملات التسويق بالبريد الإلكتروني والرسائل القصيرة وتفعيل خاصية المحادثة الفورية من خلال الموقع.

### 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.

### 20 - 2 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

1. تشتمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بالشركة. مع التركيز على المخاطر التي يمكن ان تؤثر في سير اعمال الشركة باستخدام منهجية المراجعة المعتمدة على تقييم المخاطر. وتلتزم الإدارة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.

2. تعمل إدارة المراجعة الداخلية بشكل موضوعي ومستقل. حيث ترتبط إدارة المراجعة الداخلية ارتباطاً وظيفياً بلجنة المراجعة وترتبط إدارياً الى العضو المنتدب، ولدى إدارة المراجعة الداخلية الصلاحيّة المناسبة للحصول على المعلومات والمستندات ومقابلة الموظفين.

3. وقد خضعت اعمال الشركة خلال عام 2017م لعمليات مراجعة دورية وفق خطة زمنية سنوية. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2017م، بالإضافة الى مشاركة الادارة في تنفيذ بعض المهمات الخاصة.

### 4. نطاق العمل

لقد شمل نطاق عمل المراجعة الداخلية في عام 2017م فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة بغرض التحقق مما إذا كانت نظم الشركة الداخلية توفر تأكيداً معقولاً لتحقيق أهداف الشركة، وقد شمل نطاق إدارة المراجعة الداخلية:

- التدقيق والفحص الدوري للإدارات التي تعمل في الشركة خلال فترات ملائمة.
- إبلاغ المسؤولين في الإدارات المختلفة التي تم فحصها بنتائج الفحص الذي قامت به إدارة المراجعة الداخلية وذلك لغايات التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة.
- تقييم الخطط والإجراءات التي يقدمها المسؤولون في الإدارات المختلفة ذات العلاقة لمعالجة الملاحظات والتوصيات التي تضمنها تقرير المراجعة. وفي حال عدم كفاية الإجراءات التي

تم اتخاذها فقد يتم مناقشة الأمر مع المسؤولين للتأكد من كفاءة الإجراءات المتخذة وكفائتها.

5. وخلصت نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات نظام الرقابة الداخلية الى ما يلي:

1. سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وما له صلة بإعداد التقارير المالية.
2. أن الأنظمة الرقابية تعمل بفعالية وتم وضع تصور عام عن المخاطر وكيفية معالجتها.
3. أن جميع الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية الى لجنة المراجعة قد تم أخذ التدابير اللازمة حيال الإجراءات التصحيحية لها أو تقويمها.

### 20 - 3 ملاحظات تقرير مراجع الحسابات الخارجي على القوائم المالية السنوية 2017

إيضاح رقم (28) بالقوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة، والذي يشير إلى إجراء إعادة تبويب للأرقام المقارنة المعروضة كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن هذه القوائم المالية الموحدة ليست هي أول قوائم مالية سنوية تطبق فيها الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي، لقد قامت الشركة بإعداد وإصدار قوائمها المالية الموحدة بشكل مستمر وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي منذ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 ولجميع السنوات التي تلتها بما في ذلك السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وذلك لالتزام الشركة بمتطلبات أسواق مالية دولية ومتطلبات أخرى إدارية.

وقد قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية عن تلك السنوات وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي بشكل منفصل ومستقل بالتوازي مع، ودون التأثير على، القوائم المالية الموحدة النظامية التي أصدرتها الشركة وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونتيجة لذلك، تم إعادة عرض المعلومات المالية في القوائم المالية الموحدة المرفقة، ولم يتم تعديل رأينا بناءً على هذا الأمر.

## 21 علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المستثمرين والمطالين الماليين من أولويات استراتيجية الشركة، 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 الإعلانات الدورية عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتقديم سير الأعمال بالمشاريع وتوصيات مجلس الإدارة وأية تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

ومن أجل تحسين فعالية الاتصال بالمستثمرين والمطالين والمجتمع المالي بصفة عامة ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها، تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حملة الأسهم أو الكوك وكبار المطالين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركات، 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 للمساهم والمستثمر والمطل المالي من خلال توفير الكوادر المؤهلة في إدارة علاقات المستثمرين للإجابة على استفسارات المستثمرين وكبار المطالين بما يتعلق بنشاط الشركة واستثماراتها ونتائجها المالية عن طريق قنوات اتصال متعددة تشمل الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني. كما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمطل من طلب المعلومات عن الشركة من خلال موقعها الإلكتروني.

وتحرص 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.

تقوم إدارة علاقات المستثمرين بشركة دار الأركان بتلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بشكل مستمر ويتم عرضها دورياً على الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين.

وانطلاقاً من حرص الشركة على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت دار الأركان في أكثر من فعالية محلية ودولية للمستثمرين لعرض مشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية المستقبلية والاجابة على الاستفسارات.

## رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام 2017م



## 22 الموارد البشرية

### 22 - 1 رأس المال البشري

تولت إدارة الشركة اهتماماً كبيراً بعملية جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية المتميزة للاستعانة بهم في مواجهة التحديات

الآنية والمستقبلية. وتعنى الإدارة بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء وتطوير القدرات والمهارات البشرية وحقلها. وقد بلغ عدد العاملين في الشركة (429) أربعمائة وتسعة وعشرون موظفاً بنهاية شهر ديسمبر من العام 2017م.

### 22 - 2 نبذة عن فريق الإدارة العليا

#### زياد الشعار - الرئيس التنفيذي

زياد نعيم الشعار الرئيس التنفيذي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال، وهو يتمتع بسيرة مهنية متميزة وخبرة واسعة في مجال العمل العقاري والمالي والقيادي، حيث عمل في العديد من القطاعات الاقتصادية والمناطق الجغرافية المختلفة والمشاريع العملاقة المتعلقة باستثمارات العقارات، وتولى إدارة العديد من المشاريع الكبرى لدى القطاع الخاص داخل منطقة الخليج والدول العربية وأوروبا، ولديه خبرة عريضة في إيجاد الحلول وإدارة المخاطر. يمتلك الأستاذ/ زياد الشعار خبرة تزيد عن 24 عام في شركات عالمية متعددة الجنسيات تغطي منطقة الشرق الأوسط وأوروبا. قبل الانضمام إلى شركة دار الأركان، شغل منصب المدير التنفيذي والعضو المنتدب لشركة «داماك العقارية» في الإمارات العربية المتحدة، والرئيس التنفيذي لمجموعة «شركة فتال القابضة».





### ميكا توفولا - الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

يمتلك السيد ميكا توفولا خبرة تزيد على 26 عاماً تنقل خلالها بين عدد من الشركات العالمية في منطقة الشرق الأوسط والحدول الاسكندنافية وأوروبا وروسيا والولايات المتحدة الأمريكية. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، كان السيد ميكا يشغل منصب رئيس القطاع المالي لمجموعة العراب للمقاولات بالمملكة العربية السعودية، لشركة «سكانسكا أوي» وللمجموعة «أيه بي بي درايفز». يحمل السيد ميكا درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة «جيفاسكايللا» في فنلندا، كما يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية شعبة إدارة الإنشاءات. ويختص السيد ميكا بإدارة تمويل الشركات والدمج والاستحواذ وهو خبير في أسواق الكوك.



### بدر الحربي - الرئيس التنفيذي للخدمات المشتركة

يقوم السيد بدر الحربي بالإشراف على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات الموارد البشرية والشؤون الإدارية والشؤون القانونية وتقنية المعلومات. يحمل السيد بدر 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 السيد بدر خبرة تزيد عن 18 عاماً في مجالات متعددة شملت الخدمات المساندة والتنظيم وإدارة الممتلكات والمرافق. وقبيل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل السيد بدر 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 الإسمنت العربية وأسمنت الرياض والإسمنت الأبيض السعودي.



### جوزيف كوراني - مدير المبيعات

انضم السيد جوزيف الكوراني إلى دار الأركان في يوليو 2017 كمسؤول أول للمدير العام، يحمل جوزيف درجة البكالوريوس في الأعمال من جامعة بلنمد في لبنان. لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في مجال المبيعات وبناء قنوات التوزيع في مختلف الصناعات في 12 دولة مختلفة. قبل انضمامه إلى دار الأركان، عمل لمدة 14 عاماً مديراً للمبيعات في دول مجلس التعاون الخليجي مع شركة مت لايف (MetLife)، تليها ست سنوات كنائب رئيس المبيعات في شركة داماك العقارية.



### اسعد نجم - مدير التطوير الدولي

انضم السيد أسعد نجم إلى دار الأركان في عام 2017 كمدير العمليات - التنمية الدولية. يحمل السيد نجم درجة البكالوريوس في الإدارة والتمويل من كلية بيجل للأعمال - فرنسا مع أكثر من عشر سنوات من الخبرة في مجال العقارات. قبل انضمامه إلى دار الأركان، شغل السيد نجم مناصب رئيسية في شركات التطوير العقاري الكبرى بما في ذلك رئيس قسم الامتثال ومدير شؤون الشركات في شركة داماك العقارية ومدير الشؤون المالية في تطوير دبي.



### ابراهيم المهنا - علاقات المستثمرين

يشغل السيد ابراهيم المهنا منصب مدير ادارة علاقات المستثمرين في شركة دار الأركان. حاصل على درجة الماجستير في الاقتصاد المالي من جامعة ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية. يتمتع السيد ابراهيم بأكثر من 8 سنوات من الخبرة في مجال تمويل الشركات، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وحوكمة الشركات، وعلاقات المستثمرين.

## 23 إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QEHS)

تركز إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QEHS) على تبني المعايير العالمية في تحسين جودة المنتجات والخدمات وتعزيز رضا العملاء والمستثمرين. إلى جانب ذلك، تلتزم دار الأركان بالامتثال لكافة الاشتراطات المثبّعة في مجالات البيئة والصحة والسلامة، كما تطور عمليات غير مكلفة من شأنها تحسين استدامة الأعمال.

وتتمحور أنشطة الإدارة حول وضع نظم ومبادرات الجودة والبيئة والصحة والسلامة وتحسينها، وذلك في إطار نظام الإدارة المتكامل (QEHS IMS)، الذي يتكون من عدد من السياسات والمواثيق والإجراءات التي تهدف إلى التنفيذ والامتثال الفعال لمعايير نظم الإدارة الدولية 2015: ISO14001، 2015: ISO 9001، وOHSAS18001: 2007 ومراقبة الامتثال لكافة اشتراطات التطبيق الخاصة بها.

## 23 - 1 إنجازات إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية خلال العام 2017م

- إعادة ترتيب نظام الإدارة المتكامل للجودة والبيئة والصحة والسلامة QEHS IMS ليتلاءم مع التغييرات الأخيرة في الهيكل التنظيمي.
- نشر كافة الإجراءات المعتمدة والنماذج المتعلقة بها على شبكة الإنترنت الداخلية لتصبح في متناول كافة الموظفين بطريقة أكثر سهولة وموثوقية.
- الاحتفاظ بشهادة الأيزو 9001 واجتياز عمليتين لمراجعة الجودة بنجاح أجرتها شركة «إس جي إس».
- إعداد وتنفيذ دورتين من برنامج التدقيق على جودة كافة الإجراءات الموثقة.
- عقد اجتماعين من اجتماعات مراجعة الأداء (MRM) لنظم الجودة.
- تطوير مجموعة إضافية من الإجراءات باللغتين العربية والإنجليزية لدعم فرق العمل المتنوعة داخل الشركة.
- رفع مستوى الإجراءات المتعلقة بمتطلبات الثلاث معايير (ISO 14001, ISO 9001, OHSAS18001).
- استحداث لوحة البيانات الخاصة بنظم الجودة والبيئة والصحة والسلامة لرصد أداء الإدارة وتقديم التقارير عنها.
- التطبيق الفعال لنظام الإجراءات التصحيحية والوقائية (CAPA).
- تدريب الموظفين من الإدارات الأخرى وإشراكهم في إجراءات المراجعات الداخلية على الجودة.

## 24 إقرارات مجلس الإدارة

- بناء على ما ورد في الفقرة 24 من المادة الثالثة والأربعون من قواعد التسجيل والإدراج، يقر مجلس الإدارة بما يلي:
- أن إعداد سجلات الحسابات قد تم بالشكل الصحيح.
- أن إعداد نظام الرقابة الداخلية قد تم على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
- أنه لا يوجد أدنى شك في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

## 25 العقوبات والغرامات

تم دفع مبلغ 60,000 ريال إلى مكتب العمل وذلك نتيجة بعض ملاحظات الزيارة الميدانية لمكتب العمل والخاصة بسعودة بعض الوظائف بمبلغ 20,000 ريال والتي تم معالجتها علماً بأن الشركة قدمت اعتراض على الملاحظة غير المبرره و الخاصة بعدم اكتمال و تهيئة القسم النسائي للمبيعات بمبلغ 40,000 ريال.

## 26 تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

وفقاً لتوجيهات الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA)، فإنه ينبغي على كافة الكيانات المدرجة بما فيها دار الأركان الامتثال للمعايير الدولية للتقارير المحاسبية (IFRS) وتطبيقها في الفترات المالية التي بدأت من 1 يناير 2017م.

وفي هذا السياق فإن الشركة، وبالإضافة إلى إصدارها للقوائم المالية المدققة وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة من الهيئة

السعودية للمحاسبين القانونيين، فقد سعت إلى إصدار تقارير مالية مدققة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية منذ نهاية السنة المالية لعام 2008م وذلك في إطار دعم معاملاتها في سوق الأوراق المالية الدولية.

ووفقاً لتوجيه هيئة السوق المالية، فقد كشفت الشركة عن كل مرحلة من مراحل الإعداد الثلاثة في موقع السوق المالية السعودية «تداول». وخلال عام 2017م، نجحت الشركة في إعداد ونشر النتائج المالية الأولية للفترات المنتهية في 31 مارس 2017 ، و 30 يونيو 2017 ، و 30 سبتمبر 2017 على التوالي ، بالإضافة إلى النتائج المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 م، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS).

## 27 بيان و وصف بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة

البيان	2017 (بآلاف الريالات )	2016 (بآلاف الريالات السعودي)
ذمم دائنة تجارية	173,352	173,457
مصاريف مستحقة	89,730	62,286
مكافأة نهاية الخدمة	21,961	25,682
توزيعات أرباح مستحقة	35,350	35,358
أخرى	46,180	65,257
الإجمالي	366,573	362,040

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

## 28 الجهود التسويقية خلال العام 2017م

### إطلاق الموقع الإلكتروني الجديد

دشنت دار الأركان موقعها الإلكتروني الجديد [www.daralarkan.com](http://www.daralarkan.com) في إطار توجيهها الاستراتيجي الحالي لتعزيز إيراداتها من المبيعات الخاصة بمشاريعها الحالية والمستقبلية داخل المملكة وخارجها.

ويتميز الموقع الجديد بعرضه لأهم المعلومات المتعلقة بالشركة، وكافة التفاصيل عن مشاريعها الحالية مع مقاطع الفيديو والصور المتنوعة، وأحدث عروض المنتجات العقارية المختلفة ومركز المبيعات الإلكتروني، بالإضافة إلى كافة المعلومات التي تهم المستثمرين.

### إطلاق أول مركز مبيعات إلكتروني لشركة عقارية في المملكة

أطلقت دار الأركان مركز المبيعات الإلكتروني عبر موقعها الإلكتروني كأول موقع إلكتروني تطلقه شركة تطوير عقاري في المملكة يسمح بإجراء عمليات شراء العقارات إلكترونياً، من خلال إتاحة خيارات واسعة من المنتجات العقارية أمام العملاء، وتنفيذ عملية حجز الوحدة السكنية بسهولة لشراءها بعد الاطلاع على تفاصيل المشروع من حيث الموقع والمساحة وتفاصيل المبنى وخطة السداد والقيام بعملية الحجز والدفع إلكترونياً عبر الإنترنت بواسطة البطاقات الائتمانية.

### إطلاق وسائل التواصل الاجتماعي للشركة

بهدف تعزيز التواصل مع مختلف عملائها وتعزيز مبيعات الشركة، أطلقت دار الأركان حساباتها الرسمية على وسائل التواصل الاجتماعي المختلفة كوسيلة تواصل إضافية مع مختلف عملائها، والتي تهدف لابقائهم على اطلاع مستمر بأحدث مشاريع ومنتجات الشركة العقارية والعروض الخاصة التي تقدمها على الوحدات العقارية من الفلل والشقق السكنية، إضافة إلى الأخبار والتطورات المختلفة التي تتعلق بالشركة تنظيم ما يزيد عن 30 فعالية تسويقية داخل وخارج المملكة

نظمت الشركة ما يزيد عن 30 فعالية تسويقية داخل وخارج المملكة بهدف الترويج لمنتجاتها العقارية المختلفة من الفلل والشقق السكنية وتعزيز مبيعاتها، وحققت تلك الفعاليات نجاحاً كبير تمثل في استقطابها للعديد من العملاء المهتمين بمنتجات الشركة.

### زيادة فريق المبيعات لتعزيز مبيعات الشركة

بهدف رفع مبيعاتها قامت دار الأركان بتشكيل فريق مبيعات يتمتع بالخبرة العالية التي تساعد على تعزيز مبيعات الشركة من مشاريعها الحالية والمستقبلية سواء داخل المملكة أو خارجها.

### 29 مشاركات ورعايات دار الأركان في العام 2017م

#### 29 - 1 «دار الأركان» تقيم يوماً مفتوحاً للتوظيف بالتعاون مع «طاقات»

أقامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري يوماً مفتوحاً للتوظيف في فندق ماريوت بمدينة الرياض، وذلك يوم الثلاثاء الموافق 11 أبريل 2017م بالتعاون مع برنامج «طاقات» للتوظيف التابع لصندوق تنمية الموارد البشرية (هدف)، حيث تم استقبال قرابة 250 مرشحاً من الكفاءات السعودية الشابة وإجراء المقابلات الشخصية معهم وترشيح المؤهلين للالتحاق بفريق العمل في شركة دار الأركان.

وتهدف دار الأركان من خلال إطلاقها لحملة التوظيف إلى تعزيز فريق العمل الحالي لديها باستقطاب الكفاءات البشرية الشابة الواعدة التي تتمتع بالموهبة وتمتلك روح الطموح والإبداع ليشكلوا إضافة مميزة للشركة.

#### 29 - 2 دار الأركان الراعي الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني 2017م

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني «ريستاتكس الرياض 2017م» بصفته الراعي الماسي للمعرض والذي افتتحه معالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد الحجيل

وذلك خلال الفترة من 23 إلى 26 أبريل 2017م في مركز الرياض الدولي للمعارض والمؤتمرات. وشاركت دار الأركان بأكبر جناح تسويقية تبلغ مساحته الإجمالية 680 متراً مربعاً عرضت خلاله مشاريعها العقارية المختلفة في أنحاء المملكة.

وتحرص دار الأركان على المشاركة في مختلف الفعاليات والأنشطة العقارية لمد جسور التواصل والالتقاء بالقيادات العقارية والمستثمرين والممولين وأصحاب الأفكار من داخل وخارج البلاد إضافة لعرض منتجاته العقارية السكنية والتجارية أمام مختلف فئات واهتمامات العملاء.

#### 29 - 3 دار الأركان تقيم حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها 2017م

أقامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها في قاعة مكارم بفندق ماريوت الرياض والذي أديت على إقامته سنوياً في شهر رمضان المبارك، وحضر الحفل سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش، وبحضور أعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين بالشركة وحضور عدد كبير من منسوبي الشركة، وذلك وسط أجواء رمضانية إيمانية مفعمة بالود والبساطة. وتولى دار الأركان اهتماماً خاصاً بمد جسور التواصل المباشر وتعزيز العلاقات بين منسوبيها وتعميق التعاون بينهم على كافة مستوياتهم الإدارية. والتي تعكس أيضاً اهتمامها بالجوانب المعنوية وحرصها على توفير بيئة العمل المناسبة والايجابية.

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

التقرير السنوي  
2017

«دار الأركان»  
زيادة فريق المبيعات لتعزيز مبيعات الشركة

## 30 الجوائز

## 30 - 1 جائزة أكبر مشروع إسكاني (مشروع شمس الرياض) من «ريستاتكس» 2017م.

حققت دار الأركان جائزة «الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية» للعام 2017م للمرة الثالثة على التوالي، والتي تمنحها مجلة «ذا يوربيان» العالمية المتخصصة في قطاع المال والأعمال. وتم اختيار دار الأركان لهذه الجائزة استناداً إلى دورها القيادي في مجالات التطوير العقاري وإدارة الممتلكات والاستثمار العقاري، ولقدرتها على ابتكار وتطوير مشروعات متميزة والوفاء باحتياجات العملاء في بيئة اقتصادية متغيرة، فضلاً عن الخدمات عالية الجودة التي تقدمها الشركة وأفضل المنتجات العقارية التي ترضي العملاء والمستأجرين.

## 30 - 2 جائزة «أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية» من «ذا يوربيان» 2017م.

فازت شركة دار الأركان بجائزة «أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية» لعام 2017م من مجلة «ذا يوربيان» المتخصصة في قطاع المال والأعمال. 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.

## 30 - 3 جائزة «الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية» من «ذا يوربيان» 2017م.

حصدت شركة دار الأركان جائزة «الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية» لعام 2017م والتي تمنحها مجلة «ذا يوربيان» العالمية والمتخصصة في قطاع المال والأعمال. وأوضحت المجلة أن الرؤية الحثيثة 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 بقدرته 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.

## 30 - 4 جائزة أكبر الشركات العقارية في العالم العربي من «فوربس الشرق الأوسط» 2017م

طلت شركة دار الأركان ضمن أقوى 10 شركات عقارية عربية في قائمة «فوربس الشرق الأوسط» لأقوى الشركات العقارية في العالم العربي. واعتمدت (فوربس الشرق الأوسط) في تصنيف قائمة أفضل الشركات العقارية المدرجة على المعلومات المستمدة من التقارير السنوية للشركات ذات العلاقة بالإضافة لبيانات أسواق الأسهم، و بناءً على معايير القيمة السوقية والأصول والأرباح والإيرادات.

## 30 - 5 جائزتي «أعلى 20 علامة تجارية قيمة» و«أكثر العلامات التجارية تأثيراً» في المملكة العربية السعودية من «Brandz» 2017م

احتلت شركة دار الأركان مركزاً متقدماً في قائمتي أكثر 20 علامة تجارية قيمة وأكثر العلامات التجارية تأثيراً في المملكة العربية السعودية لعام 2017م ضمن تقرير «BrandZ» لأفضل العلامات التجارية في السعودية، والتي صنفت دار الأركان من الأكثر نجاحاً قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية وأثبتت فعاليتها في خلق تواصل مع المستهلكين باعتمادها شعار «البناء من أجل الحياة» واشتهارها بجودة تزاميمها وقوة إدارة مشاريعها. كما بينت أن الظهور القوي لقطاع العقارات في القائمة يوضح مدى أهمية هذا القطاع ودوره المتنامي في الاقتصاد المحلي.

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

التقرير السنوي  
2017

دار الأركان  
الرائع الماسي لمعرض الرياض للعقارات  
والإسكان والتطوير العمراني 2017م

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

التقرير السنوي  
2017

القوائم المالية الموحدة وتقرير  
مراجعة الحسابات المستقلين



# القوائم المالية الموحدة

1 فبراير 2018م

تقرير مراجع الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة  
إلى السادة

## مساهمة شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

### الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ«المجموعة»)، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2017م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية



للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة.

### لفت انتباه - أرقام المقارنة:

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (28) بالقوائم المالية الموحدة المرفقة للمجموعة، والذي يشير إلى إجراء إعادة تويب للأرقام المقارنة المعروضة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن هذه القوائم المالية الموحدة ليست هي أول قوائم مالية سنوية تطبق فيها المجموعة المعايير الدولية للتقرير المالي، لقد قامت المجموعة بإعداد وإصدار قوائمها المالية الموحدة بشكل مستمر وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي منذ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 ولجميع السنوات التي تلتها بما في ذلك السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، وذلك لالتزام المجموعة بمتطلبات أسواق مالية دولية ومتطلبات أخرى إدارية.

وقد قامت المجموعة بإعداد قوائمها المالية عن تلك السنوات وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي بشكل منفصل ومستقل بالتوازي مع، ودون التأثير على، القوائم المالية الموحدة النظامية التي أصدرتها المجموعة وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

ونتيجة لذلك، تم إعادة عرض المعلومات المالية في القوائم المالية الموحدة المرفقة، ولم يتم تعديل رأينا بناءً على هذا الأمر.

### الأمر الرئيسة للمراجعة:

الأمر الرئيسة للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا

للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولم تقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسة وكيفية معالجتها:

### تقييم العقارات التطويرية

تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأرضي تحت التطوير لغايات التطوير و البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية 14.874 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2016: 17.038 مليار ريال سعودي).

يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية ( المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو طافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.

قامت الإدارة بتحديد طافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.

علوة على ذلك استعانت المجموعة، حيثما اقتضت الضرورة، بشركات تقييم خارجية مستقلة متخصصة ومؤهلة لتقييم العقارات التطويرية وفقاً للقيمة العادلة .

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة %35 (31 ديسمبر 2016: %46) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (6). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.

تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وطافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

- قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات أحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي ؛

- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، و قمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الطلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية ، حيثما أمكن ذلك؛

- قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسة المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛

- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع ، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسة المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛

- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسة والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛

- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛

- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاح الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

### تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية، كما تستعين عند الضرورة بشركات تقييم خارجية، مستقلة متخصصة ومؤهلة ولديها الخبرة الحديثة في التقييم في مكان العقار وتصنيفه، لتقييم عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة .

قامت المجموعة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالاستعانة بشركة تقييم متخصصة ومستقلة ، باستخدام طريقة رسمة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال

استقراء وتسوية الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 5-7% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الأيضاح رقم (5) .

يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخضم.

- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قامت بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخضم. قمنا بعدم هذه الافتراضات باتفاقيات الأيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛
- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسة والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسة؛
- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسة والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛ و
- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛
- بالنسبة لخبير التقييم المستقل، قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية؛
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

### تحقق الإيرادات من بيع العقارات

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (15) الأيرادات من عقود العملاء حيث أن المجموعة ترى أن ذلك يمثل بصورة أفضل أداء الأنشطة العقارية للمجموعة.

ويشتمل تحقق الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك والوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأراضي، على مخاطر جوهريّة كاملة نظراً إلى الأحكام والتقديرات المستخدمة. إن أحكام المراجعة حول نسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقابل إجمالي القيمة المتوقعة للمشروع ومرحلة الانجاز للمشروع في ظل عدم بيع كافة الوحدات قيد التطوير تمثل جميعاً أموراً تستوجب اهتماماً كبيراً خلال المراجعة، بما فيها:

- قدرة المجموعة على تنفيذ الدفعات عن العمل المنجز وفقاً لشروط العقود الخاصة بها وبالتالي تلبية متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (15) فيما يتعلق بتحقيق الأيرادات مع مرور الوقت؛
- التكلفة الإجمالية المتوقعة لإنجاز المشروع العقاري الذي يشمل الوحدة المباعة؛
- احتمالية تحصيل مبالغ المبيعات المتبقية؛ و
- قيمة تكاليف البنية التحتية التي سيتم تكبدها لاستكمال المشروع.
- قمنا بمراجعة عقود بيع الوحدات العقارية بما في ذلك والوحدات

- السكنية والوحدات التجارية وقطع الأراضي لتجديد التزامات أداء المجموعة بموجب هذه العقود وتقييم ما إذا كانت هذه الالتزامات مستوفاة مع مرور الوقت أو في أي وقت زمني معين على أساس المعيار المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (15) . يشتمل تركيزنا بموجب هذه العقود على تحديد ما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفعات عن الأداء المنجز حتى تاريخه لتكون على قناعة بالإيرادات المحققة حتى تاريخه بموجب هذه العقود؛

- أجرينا فحص لإجراءات الرقابة الداخلية على عملية إعداد ميزانية المجموعة لتحديد مدى دقتها مع تركيز خاص على إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز المشاريع العقارية التي تشمل الوحدات المباعة؛ و

- أجرينا فحص تفصيلي على أساس العينة لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة على المشاريع قد تم تسجيلها ورسملتها. وقمنا أيضاً بتقييم توزيع هذه التكاليف على الوحدات المباعة وغير المباعة على أساس المنطقة المعنية في مشاريع التطوير العقاري من خلال مراجعة ملخص تخصيص التكاليف داخل المشروع الذي تم إعداده من قبل الإدارة.

### المعلومات الأخرى:

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2017، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات حولها. إن إدارة

المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أننا لا ولن نبدي أي من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى ويتبين لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتعين علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة:

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

### مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة، وعيننا أيضاً:

تحديد مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة للأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام، وهيكّل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على

استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعّل ذلك فوائد المطلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

### التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

إن القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) «الشركة» والشركات التابعة لها («المجموعة») ككل تتفق مع النظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية

### عن الخراشني وشركاه

### سليمان عبد الله الخراشني

### ترخيص رقم (91)

### محمد عبد الله الهيج

### محاسب قانوني

### ترخيص رقم (119)

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات  
المستقلين حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### قائمة المركز المالي الموحدة

الموجودات	الموجودات غير المتداولة
عقارات استثمارية ، صافي	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
ممتلكات ومعدات ، صافي	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
موجودات أخرى ، صافي	مجموع الموجودات غير المتداولة
	<b>الموجودات المتداولة</b>
	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
	التقيد وما في حكمه
	مجموع الموجودات المتداولة
	<b>مجموع الموجودات المطلوبة وحقوق المساهمين</b>
	<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
	مجموع المطلوبات غير المتداولة
	<b>المطلوبات المتداولة</b>
	قروض إسلامية - الجزء المتداول
	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
	مخصص الزكاة
	مجموع المطلوبات المتداولة
	<b>مجموع المطلوبات</b>
	<b>حقوق المساهمين</b>
	رأس المال
	احتياطي نظامي
	أرباح مبقاة
	<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
	<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

إيضاح	2017 بالآلاف الريالات السعودية	2016 بالآلاف الريالات السعودية
(5)	3,290,010	3,424,778
(6)	14,751,565	16,721,061
(7, 1/22)	70,925	66,131
(8)	811,189	790,585
(9)	1,950	828
	<b>18,925,639</b>	<b>21,003,383</b>
(6)	122,675	317,325
(10)	4,033,325	2,582,978
(11)	3,159,666	582,088
	<b>7,315,666</b>	<b>3,482,391</b>
	<b>26,241,305</b>	<b>24,485,774</b>
(12)	4,720,334	4,890,375
(13)	21,961	25,682
	<b>4,742,295</b>	<b>4,916,057</b>
(12)	1,678,648	324,995
(14)	537,142	529,721
(15/ج)	549,670	537,494
	<b>2,765,460</b>	<b>1,392,210</b>
	<b>7,507,755</b>	<b>6,308,267</b>
(16)	10,800,000	10,800,000
	1,058,720	1,003,383
	6,874,830	6,374,124
	<b>18,733,550</b>	<b>18,177,507</b>
	<b>26,241,305</b>	<b>24,485,774</b>

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات  
المستقلين حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة

إيضاح	2017 بالآلاف الريالات السعودية	2016 بالآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	4,734,682	1,870,229
تكلفة الإيرادات	(3,620,672)	(1,078,286)
<b>مجمول الربح</b>	<b>1,114,010</b>	<b>791,943</b>
<b>مصاريف التشغيل:</b>		
مصاريف عمومية وإدارية	(162,002)	(160,028)
<b>الربح التشغيلي</b>	<b>952,008</b>	<b>631,915</b>
أعباء تمويلية	(441,523)	(385,984)
إيرادات أخرى، صافي	36,722	(32)
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	20,604	12,878
<b>الربح قبل الزكاة</b>	<b>567,811</b>	<b>258,777</b>
مخصص الزكاة	(14,443)	(7,943)
<b>صافي ربح السنة</b>	<b>553,368</b>	<b>250,834</b>
<b>الدخل الشامل الآخر:</b>		
ربح من إعادة القياس خطة المنافع المحددة	2,675	-
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>	<b>556,043</b>	<b>250,834</b>
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة المنسوب إلى:</b>		
<b>المساهمين في دار الأركان</b>	<b>556,043</b>	<b>250,834</b>
<b>ربحية السهم للسنة ( بالريال السعودي):</b>		
الأساسي والمخفض	0.51	0.23

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



المدير المالي



العضو المنتدب

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

2017	الرصيد في 1 يناير 2017	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق المساهمين
		بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
		10,800,000	1,003,383	6,374,124	18,177,507
		-	-	553,368	553,368
		-	-	2,675	2,675
		-	-	556,043	556,043
		-	55,337	(55,337)	-
		10,800,000	1,058,720	6,874,830	18,733,550
		10,800,000	978,300	6,148,373	17,926,673
		-	-	250,834	250,834
		-	-	-	-
		-	-	250,834	250,834
		-	25,083	(25,083)	-
		10,800,000	1,003,383	6,374,124	18,177,507
		00	3	4	

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



المدير المالي



العضو المنتدب

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهية في 31/12/2017م

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

### قائمة التدفقات النقدية الموحدة

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	2017	2016
الربح قبل الزكاة	567,811	258,777
تعديلات على:		
استهلاكات	76,775	77,500
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	5,129	6,317
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	-	1,000
إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة	441,523	385,984
حصة الربح من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(20,604)	(12,878)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	1,071,260	716,700
عقارات تطويرية , حافئ	2,227,035	(3,960)
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	(1,450,347)	339,518
موجودات أخرى	(1,122)	(828)
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	7,421	20,443
النقد الناتج من العمليات	1,853,621	1,071,873
أعباء تمويلية مدفوعة	(408,673)	(353,536)
زكاة مدفوعة	(2,267)	(26,206)
مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة	(6,175)	(1,608)
حافئ النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	1,436,506	690,523
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
عقارات استثمارية	-	3,382
استثمارات في شركات زميلة	-	(1,500)
استبعاد ممتلكات ومعدات	440	-
شراء ممتلكات ومعدات	(10,130)	(1,738)
حافئ النقد ( المستخدم في ) الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(9,690)	144
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
قروض طويلة الأجل	1,150,762	(1,109,640)
حافئ النقد الناتج من ( المستخدم في ) الأنشطة التمويلية	1,150,762	(1,109,640)
حافئ الزيادة في النقد وما في حكمه	2,577,578	(418,973)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	582,088	1,001,061
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	3,159,666	582,088
معاملات غير نقدية :		
تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (إيضاح 5)	62,889	-

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



المدير المالي



العضو المنتدب

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

التقرير السنوي  
2017

تقرير مراجعي الحسابات



## 1. معلومات عامة

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (الشركة)، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 1421/4/16هـ (الموافق 2000/7/18م). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب 105633، الرياض – 11656، المملكة العربية السعودية.

### أسهم الشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار لها مجتمعة بـ «المجموعة» بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. والأنشطة المرتبطة بها، وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة كما يلي:

**شركة دار الأركان للعقارات** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25هـ الموافق ( 2008/7/28م)، وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

**شركة دار الأركان للمشاريع** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247583 بتاريخ 1429/3/28هـ الموافق ( 2008/4/5م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء، الإصلاح، الهدم والترميم).

**شركة دار الأركان للاستثمار التجاري** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 1429/3/28هـ الموافق ( 2008/4/5م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار في العقارات.

**شركة حكوك دار الأركان** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 1429/9/16هـ الموافق ( 2008/9/16م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

**شركة حكوك الأركان** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11هـ الموافق ( 2009/10/11م ) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

**شركة ثوابت الاستثمار** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010275449 بتاريخ 1430/10/30هـ الموافق ( 2009/10/19م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة دار حكوك الدولية** – شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010275448 بتاريخ 1430/10/30هـ الموافق ( 2009/10/19م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**دار الأركان للممتلكات** – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010521509 بتاريخ 1438/6/22هـ الموافق ( 2017/3/21م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

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

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

## 2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

### 1 - 2 أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعايير والتشريعات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين المعتمدة في المملكة العربية السعودية بما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للمجموعة.

## 2 - 2 تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

### ■ المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في السنة الحالية

قامت المجموعة بتطبيق جميع المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي الواجبة التطبيق في 1 يناير 2017.

المعيار الدولي للتقرير المالي 1	تحسينات سنوية	المتعلقة بخدف الاعفاءات قصيرة الأجل للتبني لأول مرة.
المعيار الدولي للتقرير المالي 2	تعديلات	تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم.
المعيار الدولي للتقرير المالي 10	تعديلات	بيع أو توزيع الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك.
معيار المحاسبة الدولي 7	تعديلات	مبادرة الإفصاح؛ إضافة إفصاحات على قائمة التدفقات النقدية من شأنها تمكين المستخدم في تقييم التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الأنشطة المالية.
معيار المحاسبة الدولي 12	تعديلات	توضيح التعديلات المحاسبية عن الموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر غير المحققة على أدوات الدين التي تم قياسها بالقيمة العادلة.
المعيار الدولي للتقرير المالي 11 و 3	تحسينات سنوية	عندما تحصل المنشأة على السيطرة على نشاط تجاري مشترك، تقوم بإعادة قياس الحصص التي كانت تحتفظ بها سابقاً في تلك الأعمال.
المعيار الدولي للتقرير المالي 4 و 9	تعديلات	تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 (الأدوات المالية) مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 (عقود التأمين).
المعيار الدولي للتقرير المالي 9	تعديلات	التعديلات لإدخال نموذج جديد للانخفاض في القيمة المتوقعة للخسائر والتغيرات المحدودة في متطلبات التصنيف والقياس للموجودات المالية.
المعيار الدولي للتقرير المالي 15	معيار جديد	الإيرادات من العقود مع العملاء.
معيار المحاسبة الدولي 23	تعديلات	تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.
معيار المحاسبة الدولي 28	تحسينات سنوية	الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة - إيضاح بشأن خيار القياس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر للاستثمارات في شركة زميلة أو مشروع مشترك محتفظ به من قبل منشأة هي كيان رأس مال مشترك أو أي كيان مؤهل آخر.
معيار المحاسبة الدولي 28	تعديلات	فيما يتعلق بالمنافع طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
معيار المحاسبة الدولي 40	تعديلات	لتوضيح تحويلات العقارات من وإلى العقارات الاستثمارية.

إن تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغييرات في السياسات المحاسبية التي المطبقة أو في الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

### ■ المعايير والتفسيرات غير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة

لم تطبق المجموعة المعايير والتعديلات والتفسيرات المبينة أدناه، حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تم إصدارها قبل تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ويسر مفعولها اعتباراً من 1 يناير 2018 أو بعد.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات؛ وتتوقع الإدارة أن تطبيقها في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 9	تحسينات سنوية	التعديلات على مزايا الدفع مقدماً بالتعويض السلبي والتعديلات على المطوبات المالية.
المعيار الدولي للتقرير المالي 17	معيار جديد	عقود التأمين.
معيار المحاسبة الدولي 12	تعديلات	توضيح أنه يجب الاعتراف بجميع عوائد ضريبة الدخل من توزيعات الأرباح (أي توزيع أرباح) في الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن كيفية فرض الضريبة.

### 3 - 2 العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة التي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية ويتم الاعتراف بمستحقات التزامات المنافع المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة المبالغ المستحقة حسب الوحدة. إن السياسات المحاسبية الرئيسية مبينة أدناه.

### 4 - 2 أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها وأديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى 31 ديسمبر 2017.

### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة أو لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة وأديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على تلك المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتناء و حتى تاريخ البيع الفعلي، حسب الاقتضاء.

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات ، والمطلوبات الطارئة المحددة في دمج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصص غير مسيطرة. يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها. بعد ذلك، يتم تحميل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة كشهرة. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاقتناء) يتم إدراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

### استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك بحيث يكون للطرفين في المشروع المشترك حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

### طريقة حقوق الملكية

وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية ، يتم الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الاقتناء بالتغيرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك

المصنفة كمحتفظ بها للبيع. يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشروع المشترك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلائية أو دفعت بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ الاستحواذ. إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم تقييم الانخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء أقل من حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة الزميلة أو مشروع مشترك في تاريخ الاقتناء ( أي الخصم عند الاقتناء) يتم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ، تتوقف المجموعة عن المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية. عند بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك، يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي. يتم إدراج الفروق بين الأسهم المنسوبة للقيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة في تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الأرباح أو الخسائر .

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك بين المجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة ذات الصلة أو مشروع مشترك. قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكوين مخصص كاف لمقابلة الانخفاض في القيمة.

### الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي الترتيب الذي يكون لشركات المجموعة سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ولها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات في مطلوبات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأنشطتها في إطار عمليات مشتركة ، يتم الاعتراف بحصتها في بياناتها المالية بما يلي :

- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة ، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اقتناؤها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة ، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛
- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة ، بما في ذلك حصة المصروفات المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تحاسب المجموعة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الخاصة. عندما تكون المجموعة مُشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في بيع أو تساهم في أصول في العملية المشتركة، تم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط. عندما تكون المجموعة مشغل مشترك في عملية مشتركة وتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة ، لا تعترف المجموعة بحصتها من الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

## 2 - 5 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي ، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية بشكل دوري وبالتالي يمكن تغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك .

يتم احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى حياتها العملية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

مباني	3 %
تحسينات على مباني مستأجرة	5% - 20%
سيارات	25%
معدات وأجهزة	20%
معدات مكتبية	20% - 25%

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض فوراً في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

## 2 - 6 العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة ( بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي التي تنتظر التطوير). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/ أو لزيادة قيمتها أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير أو الانتظار للبدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الأرباح من تأجيرها و/ أو لزيادة القيمة الرأسمالية، بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

مباني	3 %
-------	-----

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في الأرباح أو الخسائر الموحدة في الفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

## 2 - 7 العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ و أراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلا من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

إن دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث أن غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة أطول من 12 شهراً. إذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

## 2 - 8 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما يتعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع. عند وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل والتي لم تكن تعكسها تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

## 9 - 2 تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة والتي هي بالضرورة أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للبيع أو للاستخدام المقصود ، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول، إلى أن تكون هذه الأصول جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها .

## 10 - 2 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة.

## التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج الأعمال والتدفقات النقدية المقدرة. لا يتم فصل أي مشتقات مضمونة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسية يتم قياسها:

- بالتكلفة المطفأة
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال 12 شهرا بعد تاريخ التقرير.

خسائر الائتمان المتوقعة مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

يتم تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان لتلك الأدوات بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وكذلك بالنسبة للموجودات التعاقدية أو الذمم التجارية المدينة التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي .15

### الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كقروض ومدنيين ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً أي مخصص للانخفاض في القيمة. يتم عمل مخصص للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو متأخرين في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. يتم الاعتراف بمخصص الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصصة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب المخصص ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

### النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

### الاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ يتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر غير المحققة والمحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

### الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة على مدى فترة الأداة.

### الذمم الدائنة التجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

### الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة

تقوم المجموعة بتخصيص بعض أدوات التحوط والتي تتضمن أدوات مالية إسلامية متغيرة لمواجهة ما يتعلق بمخاطر العملات الأجنبية إما كتحوطات القيمة العادلة أو تحوطات التدفقات النقدية أو تحوط صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. يتم المحاسبة عن تحوطات مخاطر العملات الأجنبية على الالتزامات المؤكدة كتحوط للتدفقات النقدية.

تقوم المجموعة مبدئياً بإدراج الأدوات المالية المتغيرة الإسلامية إما كموجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير مالي. إن المحاسبة عن التغيرات في القيمة العادلة لأداة مالية إسلامية متغيرة تعتمد على الاستخدام المقصود منها وما ينتج عن ذلك من الأغراض المحددة للأداة المالية الإسلامية المتغيرة. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة فوراً، إلا إذا كانت الأداة المالية الإسلامية المتغيرة محددة وفعالة كأداة تحوط وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف في الأرباح أو الخسائر على طبيعة علاقة التحوط.

بالنسبة للأدوات المالية الإسلامية المتغيرة المعينة كتحوط للقيمة العادلة، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في فترة التغير جنباً إلى جنب مع خسارة أو ربح المقاصة من البند المتحوط المنسوب إلى مخاطر التحوط. يتم إيقاف مطاسبة التحوط عندما تقوم المجموعة بإلغاء علاقة التحوط أو في التاريخ الذي تنتهي فيه صلاحية أداة التحوط، أو يتم بيعها، أو إنهاؤها، أو ممارستها، أو عندما تصبح غير مؤهلة لمطاسبة التحوط. تعديلات القيمة العادلة إلى القيمة الدفترية للبند المغطى الناتج عن المخاطر المغطاة يتم إطفائها في الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

### 11 - 2 الاعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات بيع العقارات والإيرادات من العقود مع العملاء وأنشطة التأجير.

### بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

### العقود مع العملاء

يتم تطوير العقارات وبيعها بموجب عقود بناء أو اتفاقيات حيث يمكن تقدير هدف ونتائج تلك العقود بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات

وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك الاختلافات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

عندما يكون من المحتمل أن تتجاوز التكلفة الإجمالية للعقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المقدرة كمصروفات فوراً.

#### التأجير

فيما يتعلق بإيرادات التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

#### 2 - 12 الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية. يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في كل فترة. يستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة.

#### 2 - 13 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. في تاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحدة.

#### 2 - 14 الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (129) من نظام الشركات وتعديلاته لعام 2016، تحتفظ المجموعة بنسبة 10% من طافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إيقاف التحويل عندما يصل هذا الاحتياطي إلى 30% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة أرباح.

#### 2 - 15 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 ومدّة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدّد عند انتهاء خدمته.

يتم احتساب طافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بشكل منفصل لكل خطة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي يستحقها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة.

يتم إعادة القياس الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، وتظهر مباشرة في قائمة المركز المالي مع قيد مدين أو دائن مقابل الأرباح المبقة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة.

#### تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات المقدمة عن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات عن خطط مساهمات محددة حيث تكون التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمات محددة. تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

#### 2 - 16 عقود الإيجار

##### ■ المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

##### ■ المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ «حق استخدام الأصل المستأجر» ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة الأولية والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية. بعد القياس الأولي والاعتراف، يتم لاحقاً قياس «حق استخدام الأصل المستأجر» بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

في تاريخ البدء بالإيجار، يتم قياس «التزامات الإيجار» بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس «التزامات الإيجار» بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على «حق استخدام الأصل المستأجر» و «التزامات الإيجار» على التوالي. ويتم تحميل هذا الاستهلاك والفائدة على الأرباح أو الخسائر الموحدة كاستهلاك ومصروفات تمويل.

في حالة عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة والعقود القابلة للإلغاء، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية إلى الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

### 3. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

#### الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع عقاراتها عندما يتم نقل المخاطر والمنافع الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري والذي يتم تقييمه عندما تكتمل النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط.

فيما يتعلق بتملكات أراضي/ مشاريع، تحصل المجموعة على دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع العقد مع دفع الرصيد المتبقى على أساس مؤجل والذي لا يتجاوز عادة مدة ثلاثة أشهر. تعترف المجموعة بالمبلغ الكامل للمقابل عند توقيع عقد البيع.

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية، تحصل المجموعة عادةً على دفعة أولية عند توقيع عقد البيع والدفعة النهائية عند تسليم الوحدة. لا يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات إلا عندما يتم توقيع عقد البيع تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد أو اتفاقية تطوير وبناء، ويمكن تقدير هدف هذه العقود ونتائجها بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف التطوير والبناء وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 بالتناسب مع المراحل المنفذة من العمل المنجز مقابل مجموع الالتزامات التعاقدية بما في ذلك الاختلافات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير مالي، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

بخصوص إيرادات التأجير، تقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدى عقد الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16.

#### الاعتراف بتكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالتملكات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل مشروع. يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير وكل وحدة فردية ضمن المشروع. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تنقيحها باستمرار وعند الضرورة. إن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات قد يؤدي إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المعترف بها من قبل في الفترة السابقة.

#### قياس الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالموجودات التعاقدية و / أو الذمم المدينة التجارية التي يتم تقييمها بناء على شروط العقد ويتم إجراء التقييم عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو في حالة العجز عن السداد، وإمكانية إفلاس العميل، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للعقد. بناء على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بالاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات التعاقدية و / أو لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تتضمن معاملات تمويل كبيرة وذمم إيجار مدينة. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9.

#### تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير. تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة. تتكون العقارات التطويرية مشاريع مباني وانشاءات مكتملة، ومشاريع مباني تحت الإنشاء، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات.

عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال، يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

### التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي حصص في الأراضي و/ أو المباني المحتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية. تقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير.

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تمويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال. عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ، وإمكانية زيادة قيمتها، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل العقار جاهزاً للبيع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام المقصود الذي يتضح بدء تشغيل المالك أو بدء التطوير بقصد البيع.

### القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي مضاربة في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2017 الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة.

تقوم المجموعة بتقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية بتاريخ كل تقرير. يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع ويقارن التكاليف الدفترية والتكاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيط. ونتيجة لهذه العملية، لم يكن هنالك حالات كان فيها طاقم القيمة القابلة للتحقق المقدرة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية ضمن قائمة المركز المالي الموحدة. إن تغيير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لغرض إعداد التقرير المالي، وتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والافصاح عنها تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة ( أي بدون تعديل أو إضافة)؛
- المستوى 2: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة؛
- المستوى 3: تقنيات التقييم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات، يتم التوصل إلى التقييمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة. تقوم المجموعة أيضاً بإشراك خبراء تقييم عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإفصاح عنها كنسبة مئوية (%) من طاقم هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تقوم المجموعة أيضاً بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي وطريقة رسمة الدخل.

بموجب طريقة معدل العائد الداخلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات مع الأخذ في الاعتبار التدفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف.

تحت طريقة الرسمة، يتم استقراء الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسملتها بأسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار في تواريخ التقييم.

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وعدم التأكد ويمكن أن تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. إن غياب حالة السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة أكبر من عدم اليقين والتقلب إلى التقييم العادل المقدر للعقارات

الاستثمارية مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

■ فيما يلي الافتراضات الرئيسة التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لأصولها الاستثمارية:

	2017	2016
هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية	33%- 73%	64%
معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية	7-01%	8-21%
الرسولة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية	5-7%	5-7%

#### 4 . التقارير القطاعية

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات لغرض تقديم التقارير إلى طابع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير نموذجها الاستراتيجي ونموذج أعمالها حول هذه القطاعات التي تتكون من:

- التطوير العقاري - تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي غير المطورة ( مشاريع الأراضي ) وتطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع ( المشاريع السكنية والتجارية).
- الاستثمارات - الاستثمار الاستراتيجي في الشركات التي تعتقد الإدارة أنها مكملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة.
- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات إيجارات بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في مجتمعاتها الرئيسية المخططة لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. وبشكل أساسي، تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي ( بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلية. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح 2.

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة.

فيما يلي الإيرادات وهامش مجمل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي:

إيضاح	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017		
	مبيعات عقارات مطورة بآلاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بآلاف الريالات السعودية	الأجمالي
الأرباح أو الخسائر القطاعية:	4,584,819	149,863	4,734,682
	(3,548,793)	(71,879)	(3,620,672)
	1,036,026	77,984	1,114,010
			(160,085)
			953,925
			(441,523)
			36,722
			20,604
			569,728
			26,241,305
			7,507,755
			3,264,131
			62,556
			22,977,174
			7,445,199

إيضاح	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016		
	مبيعات عقارات مطورة بآلاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بآلاف الريالات السعودية	الأجمالي
الأرباح أو الخسائر القطاعية:	1,724,681	145,548	1,870,229
	(1,004,809)	(73,477)	(1,078,286)
	719,872	72,071	791,943
			(160,028)
			631,915
			(385,984)
			(32)
			12,878
			258,777
			24,485,774
			6,308,267
			3,575,678
			79,081
			20,910,096
			6,229,186

#### الأرباح أو الخسائر القطاعية:

الإيرادات  
تكلفة الإيرادات  
مجمل الربح

#### مصاريف التشغيل:

مصاريف عمومية وإدارية  
الربح التشغيلي

أعباء تمويلية  
إيرادات أخرى، صافي  
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة  
ربح القطاع للسنة

#### موجودات ومطلوبات القطاع:

إجمالي الموجودات  
إجمالي المطلوبات

## 5 . عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

2017	2016
<b>بالآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بالآلاف الريالات السعودية</b>
3,714,178	3,717,560
(76,999)	-
-	(3,382)
<b>3,637,179</b>	<b>3,714,178</b>
289,400	215,923
(14,110)	-
<b>71,879</b>	<b>73,477</b>
<b>347,169</b>	<b>289,400</b>
<b>3,290,010</b>	<b>3,424,778</b>

**التكلفة:**  
في بداية السنة  
تحويلات إلى عقارات تطويرية  
إضافات  
في نهاية السنة

**الاستهلاك المتراكم:**  
في بداية السنة  
تحويلات إلى عقارات تطويرية  
المحمل خلال السنة  
في نهاية السنة

**القيمة الدفترية في نهاية السنة**

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة 578,1 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2016: 578,1 مليون ريال سعودي).

### تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل الإدارة باستخدام طريقة رسمة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقرار وتسوية الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً لطبيعتها والاستخدام المقصود منها والإشغال الأمثل لها وعدد من العوامل الأخرى الخارجية المتعلقة بأنواع مماثلة لها في السوق من ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 5-7% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه:

2017	2016
<b>بالآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بالآلاف الريالات السعودية</b>
<b>3,290,010</b>	<b>3,424,778</b>
<b>3,313,183</b>	<b>3,596,000</b>

**التكلفة :**

**القيمة العادلة :**

القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من 5 - 7% على العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوي (3) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

## 6 . العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، التشغيل الرئيس للمجموعة خلال السنة المنتهية

### 31 ديسمبر 2017

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017				
مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الإجمالي
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
-	317,325	1,581,442	15,139,619	17,038,386
692	5,432	16,648	1,298,986	1,321,758
62,889	-	-	-	62,889
(14,354)	(249,309)	(823,060)	(2,462,070)	(3,548,793)
<b>49,227</b>	<b>73,448</b>	<b>775,030</b>	<b>13,976,535</b>	<b>14,874,240</b>
				122,675
				<b>14,751,565</b>

**التكلفة :**

في بداية السنة

إضافات خلال السنة

تحويلات

المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة

القيمة الدفترية في نهاية السنة

عقارات تطويرية - قصيرة الأجل

عقارات تطويرية - طويلة الأجل

### 31 ديسمبر 2016

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016			
أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الإجمالي
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
437,185	1,963,764	14,633,477	17,034,426
-	25,000	983,769	1,008,769
(119,860)	(407,322)	(477,627)	(1,004,809)
317,325	1,581,442	15,139,619	17,038,386
			317,325
			<b>16,721,061</b>

**التكلفة :**

في بداية السنة

إضافات خلال السنة

المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة

القيمة الدفترية في نهاية السنة

عقارات تطويرية - قصيرة الأجل

عقارات تطويرية - طويلة الأجل

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها 6.63 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2016: 6.23 مليار ريال سعودي) تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعهود تطوير الأراضي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (31 ديسمبر 2016: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تتم رسملة تكاليف القروض الإسلامية على أساس المتوسط المرجح السنوي للرسملة الفعلي بنسبة صفر% (31 ديسمبر 2016: صفر %).

### تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 35% ( 31 ديسمبر 2016: 46%) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحف على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلب وظروف عدم اليقين في سوق العقارات ، فإن حجم المعاملات تُظهر استقرارا كبيرا في خفض اتجاه الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة العادلة إلى جانب معاملات معروفة قابلة للمقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقييم إضافية وتدابير لمعدل العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود 5-7% للعقارات التطويرية للوصول إلى تقديرات معقولة للقيمة العادلة.

### 31 ديسمبر 2017

التكلفة:	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
<b>49,227</b>	<b>73,448</b>	<b>775,030</b>	<b>13,976,535</b>	<b>14,874,240</b>	
	50,000	99,000	1,046,000	18,868,000	20,063,000
	50,000	151,000	1,390,000	21,628,000	23,219,000
	50,000	125,000	1,218,000	20,248,000	21,641,000
	50,000	125,000	1,210,000	20,240,000	21,625,000

### القيمة العادلة المقدر:

المقدرة بهامش 35% من التكلفة - اراضي

المقدرة بمعدل عائد داخلي 5-7% - اراضي

### متوسط القيمة العادلة للأراضي

### القيمة العادلة التقديرية

### 31 ديسمبر 2016

عقارات مطورة قصيرة الأجل	عقارات مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
317,325	1,581,442	15,139,619	17,038,386
463,000	2,309,000	22,104,000	24,876,000
701,000	2,983,000	25,080,000	28,764,000
<b>582,000</b>	<b>2,646,000</b>	<b>23,592,000</b>	<b>26,820,000</b>
<b>582,000</b>	<b>2,646,000</b>	<b>23,592,000</b>	<b>26,820,000</b>

### التكلفة:

### القيمة العادلة المقدر:

المقدرة بهامش ٤٦% من التكلفة اراضي

المقدرة بمعدل عائد داخلي ٨-١٢٪ - اراضي

### متوسط القيمة العادلة للأراضي

### القيمة العادلة التقديرية

### الحساسية في تقدير القيمة العادلة

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات مترابطة ملحوظة تحدد ظروف السوق الراهنة.

وقد لا يكون تأثير عنصرين من المدخلات غير الملحوظة على إلغاء أثر بعضهما البعض، فعلى سبيل المثال، قد تؤدي الزيادة في معدل الرسملة إلى إجراء زيادة في الإيجار السنوي ولكن زيادة الإيجار السنوي مع انخفاض معدل الرسملة من شأنه أن يدعم القيمة العادلة.

الزيادة	التقص
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
<b>1,487,000</b>	<b>(1,487,000)</b>
<b>1,819,000</b>	<b>(1,682,000)</b>
<b>1,653,000</b>	<b>(1,584,000)</b>
<b>257,000</b>	<b>(219,000)</b>
<b>1,910,000</b>	<b>(1,803,000)</b>

### التغير في القيمة العادلة للأراضي :

10% تغير في الهوامش قابلة للمقارنة

1% تغير في معدل العائد الداخلي

متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي

### التغير في القيمة العادلة للعقارات :

50 نقطة أساس تغير في معدل الرسملة

تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوي (3) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

## 7 . ممتلكات ومعدات، صافي

31 ديسمبر 2017		31 ديسمبر 2016			
أراضي ومباني	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتوبة	الإجمالي
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>التكلفة:</b>					
الرصيد في 1 يناير 2017	109,145	8,447	13,509	42,058	192,196
إضافات خلال السنة	-	-	302	6,622	7,051
تحويلات	-	-	-	(8)	(13,029)
الرصيد في 31 ديسمبر 2017	109,145	8,447	13,811	48,672	186,218
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>					
الرصيد في 1 يناير 2017	45,139	8,445	13,507	40,706	126,834
استهلاكات خلال السنة	3,016	-	23	926	3,973
تحويلات	-	-	-	(8)	(13,029)
الرصيد في 31 ديسمبر 2017	48,155	8,445	13,530	41,624	117,778
<b>القيمة الدفترية الصافية:</b>					
في 31 ديسمبر 2017	60,990	2	281	7,048	68,440
<b>التكلفة:</b>					
الرصيد في 1 يناير 2016	109,145	8,447	13,509	41,446	191,584
إضافات خلال السنة	-	-	-	612	612
الرصيد في 31 ديسمبر 2016	109,145	8,447	13,509	42,058	192,196
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>					
الرصيد في 1 يناير 2016	42,123	8,445	13,480	40,083	123,168
استهلاكات خلال السنة	3,016	-	27	623	3,666
الرصيد في 31 ديسمبر 2016	45,139	8,445	13,507	40,706	126,834
<b>القيمة الدفترية الصافية:</b>					
في 31 ديسمبر 2016	64,006	-	2	1,352	65,362

## 8 . الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة نفوذاً مؤثراً فيها.

إن أسهم هذه الشركات غير مدرجة ولا يتم تداولها بشكل عام. وتتراوح ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من 15% إلى 51%. بالنسبة لكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن 20% والمصنفة ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

( أ ) إن الحركة في الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		الاستثمارات، بداية السنة	
2017	2016	إضافات	الحصة في الربح خلال السنة
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		الاستثمارات، نهاية السنة
790,585	776,207		
-	1,500		
20,604	12,878		
811,189	790,585		

( ب ) فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة والمبالغ المستثمرة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

المبلغ المستثمر	نسبة الملكية %	الشركة السعودية لتمويل المساكن
بالآلاف الريالات السعودية		الخبر المالية - المملكة العربية السعودية
120,000	15%	شركة خزام للتطوير العقاري (1) و (2)
102,000	34%	شركة جمان الشرقية المحدودة (3)
525,547	51%	الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي
1,500	18%	
62,142		
811,189		الرصيد، نهاية السنة

( ج ) فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالنسبة للمجموعة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

31 ديسمبر 2017	شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخبر المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الاجمالي
إجمالي الموجودات	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
-	-	541,828	287,876	4,285,906	5,115,610
-	-	(36,693)	(32,232)	(2,851,565)	(2,920,490)
-	-	505,135	255,644	1,434,341	2,195,120
<b>1,500</b>	<b>1,500</b>	<b>507,619</b>	<b>86,919</b>	<b>215,151</b>	<b>811,189</b>
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	59,535	156,195	215,730
إجمالي ربح السنة	-	(2,820)	22,369	91,486	111,035
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(35,610)	(44,356)	634,340	554,374
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(32,332)	(69,009)	541,715	440,374
التغير خلال السنة	-	(3,278)	24,653	92,625	114,000
<b>حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة</b>	<b>-</b>	<b>(1,672)</b>	<b>8,382</b>	<b>13,894</b>	<b>20,604</b>

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 :

31 ديسمبر 2016	شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخبر المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الاجمالي
إجمالي الموجودات	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
-	-	542,547	254,996	4,119,969	4,917,512
-	-	(34,134)	(24,006)	(2,778,254)	(2,836,394)
-	-	508,413	230,990	1,341,715	2,081,118
<b>1,500</b>	<b>1,500</b>	<b>509,233</b>	<b>78,628</b>	<b>201,224</b>	<b>790,585</b>
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	24,472	116,040	140,512
إجمالي ربح السنة	-	(4,994)	(1,603)	71,648	65,051
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(32,332)	(69,009)	541,715	440,374
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(27,794)	(70,857)	444,620	345,969
التغير خلال السنة	-	(4,538)	1,848	97,095	94,405
<b>حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة</b>	<b>-</b>	<b>(2,314)</b>	<b>628</b>	<b>14,564</b>	<b>12,878</b>

**تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة تم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح رقم 23 ( المعاملات مع أطراف ذات علاقة) من هذه القوائم المالية الموحدة.**

1. استثمرت المجموعة بنسبة 51 % في شركة خزام للتطوير العقاري، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. وفقاً للترتيبات، يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناءً على ذلك ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية .
2. يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري 250 مليون ريال سعودي كحقوق حصري للمشاركة في مشروع خزام التطويري و 276 مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً ، و قد ساهم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني) بأرض قيمتها 265 مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هبوط في قيمة مجموع الاستثمار.
3. خلال عام 2016 قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة 18% في شركة جمان الشرقية المحدودة للتطوير العقاري ، وهي شركة ذات مسئولية محدودة (تحت التأسيس). وذلك نحو استكمال رأس المال الأولي المطلوب لتأسيس الشركة. لم تبدأ الشركة عملياتها التشغيلية بعد.

## 9 . موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، طافي

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017	2016	
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	
<b>828</b>	-	الرصيد ، بداية السنة
<b>1,122</b>	828	الإضافات خلال السنة
-	-	الإطفاء المحمّل على السنة
<b>1,950</b>	828	<b>الرصيد ، نهاية السنة</b>

## 10 . ذمم مدينة تجارية وأخرى

ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 19.02 مليون ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2016: 19.02 مليون ريال سعودي) دفعات مقدمة لشراء الأراضي

إيرادات مستحقة

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة ( إيضاح 10/ج )

**المجموع**

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>3,338,618</b>	1,839,470
<b>559,670</b>	697,190
<b>2,219</b>	2,208
<b>131,955</b>	43,247
<b>863</b>	863
<b>4,033,325</b>	2,582,978

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تفرض أية غرامات على المدفوعات المتأخرة.

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ ( تطيل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة أذناها) التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة، في نهاية سنة التقرير لم تتم المجموعة بتسجيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بسبب عدم حدوث تغير جوهري في جودة الأئتمان.

## ( أ ) أعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>1,839,703</b>	1,006,178
<b>656,027</b>	528,103
<b>528,452</b>	144,471
<b>314,436</b>	160,718
<b>3,338,618</b>	1,839,470

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 98% (31 ديسمبر 2016: 92%) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

## ( ب ) الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

2017	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>19,019</b>	18,019
<b>-</b>	1,000
<b>19,019</b>	19,019

الرصيد ، بداية السنة

المحصل المحمل على السنة

**الرصيد ، نهاية السنة**

## ( ج ) استثمارات قصيرة الأجل \_ بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع مؤسسة سعودية متخصصة في إدارة الأصول (مدير الصندوق ) ووفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح لمدير الصندوق بالتداول في سندات الدين وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي:

2017	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>863</b>	804
<b>-</b>	-
<b>863</b>	804
<b>-</b>	59
<b>863</b>	863
<b>-</b>	-
<b>863</b>	863

الرصيد ، بداية السنة

المشتريات / المبيعات خلال السنة

**مجموع**

أرباح محققة

**مجموع**

تحويلات / مسحوبات

**الرصيد ، نهاية السنة**

يتضمن الاستثمارات المحتفظ به للمتاجرة مبلغ 863 ألف ريال سعودي، كما في 31 ديسمبر 2017 ( 31 ديسمبر 2016: 863 ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة.

## 11 . نقد وما فيه حكمه

نقد في الصندوق  
نقد لدى البنوك  
**المجموع**

## 12 . القروض طويلة الأجل

صكوك إسلامية  
مراعاة إسلامية  
**المجموع**  
ناقص: تكاليف معاملات غير مطفاة ( إيضاح 12/ ب )  
**القروض . نهاية السنة**  
ناقصاً:  
الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل  
**الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل**

## أ ) تستحق القروض السداد كما يلي:

خلال ستة  
خلال السنة الثانية  
خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة  
**المجموع**

## ب ) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

الرصيد، بداية السنة  
الإضافات خلال السنة  
الإطفاء المحمّل على السنة  
الرصيد، نهاية السنة

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
1307	786
<b>3,158,359</b>	<b>581,302</b>
<b>3,159,666</b>	<b>582,088</b>

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
4,719,263	3,187,500
<b>1,760,575</b>	<b>2,093,025</b>
<b>6,479,838</b>	<b>5,280,525</b>
<b>(80,856)</b>	<b>(65,155)</b>
<b>6,398,982</b>	<b>5,215,370</b>
<b>(1,678,648)</b>	<b>(324,995)</b>
<b>4,720,334</b>	<b>4,890,375</b>

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
1,690,463	332,450
<b>1,859,325</b>	<b>2,033,700</b>
<b>2,930,050</b>	<b>2,914,375</b>
<b>6,479,838</b>	<b>5,280,525</b>

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
65,155	97,373
<b>48,551</b>	<b>230</b>
<b>(32,850)</b>	<b>(32,448)</b>
<b>80,856</b>	<b>65,155</b>

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

## ج ) تحليل القروض

تمثل 5,06 مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية وتشمل:

- 1,69 مليار ريال سعودي (450 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 5,75% وتستحق في 2018. منها مبلغ 343.23 مليون ريال سعودي ( 91.53 مليون دولار أمريكي) تم شراؤها خلال عام 2017، مما أدى إلى تحقيق مبلغ 1.35 مليار ريال سعودي ( 358.47 مليون دولار أمريكي) كما في 31 ديسمبر 2017.
2. 1,50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.5% وتستحق في 2019.
3. 1,88 مليار ريال سعودي (500 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.9% وتستحق في 2022.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لكامل الصكوك.

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2017.

## المرايحات الإسلامية:

تمثل المرايحات الإسلامية تسهيلات مرايحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرايحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من 6 أشهر إلى 10 سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دورية، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

## ملخص المراجحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
2020	958,125	315,000	643,125
2023	530,450	16,200	514,250
2027	272,000	15,000	257,000
<b>المجموع</b>	<b>1,760,575</b>	<b>346,200</b>	<b>1,414,375</b>

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته 6.95 % ( 31 ديسمبر 2016 : 6.06 %). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في 31 ديسمبر 2017 والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

## 13 . مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند المدفوعات بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم. كما هو معرف في الشروط الواردة في قوانين العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولية حيث تفي الكيانات المعنية بالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها.

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

الرصيد ، بداية السنة	المحمل على المصاريف خلال السنة	أرباح إعادة قياس الاكتوارى	المدفوع خلال السنة	الرصيد ، نهاية السنة
2017	25,682	5,129	(2,675)	(6,175)
2016	20,973	6,317	-	(1,608)
				25,682

قامت المجموعة بإجراء تقييم اكتوارى للتزاماتها المتعلقة باستحقاقات الموظفين. إن الإفصاحات ذات الصلة عن التقييم الاكتوارى التي أجرتها المجموعة هي كما يلي:

## أ ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>3.00 %</b>	3.00 %
<b>3.00 %</b>	3.00 %
<b>متوسط</b>	متوسط

معدل الخصم  
معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل  
معدل دوران الموظفين

## ب ) الحركة في القيمة الحالية للتزامات منافع الموظفين:

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>25,546</b>	22,334
<b>4,886</b>	4,820
<b>(2,675)</b>	-
<b>(6,175)</b>	(1,608)
<b>21,582</b>	25,546

الرصيد ، بداية السنة  
المحمل على المصاريف خلال السنة  
أرباح إعادة القياس الاكتوارية  
المدفوع خلال السنة  
**الرصيد ، نهاية السنة**

## ج ) تحليل القيمة الحالية للتزامات منافع الموظفين:

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>16,923</b>	18,937
<b>4,659</b>	6,609
<b>21,582</b>	25,546

التزامات المنافع المستحقة والمتراكمة حتى تاريخ قائمة المركز المالي  
المنافع المتعلقة بالزيادة المقدرة للرواتب المستقبلية  
**الرصيد، نهاية السنة**

## د ) تحليل الحساسية للتزامات منافع الموظفين:

2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
<b>20,715</b>	24,311
<b>22,513</b>	26,883
<b>22,562</b>	26,941
<b>20,661</b>	24,246

معدل الخصم + 0.5%

معدل الخصم - 0.5%

معدل الزيادة في الرواتب + 0.5%

معدل الزيادة في الرواتب - 0.5%



**ج ) الحركة على مخصص الزكاة:**

تم الاعتراف بمخصص الزكاة في القوائم المالية للشركة. وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
الرصيد ، بداية السنة	537,494
الزكاة التقديرية السنة	14,443
المدفوع خلال السنة	(2,267)
<b>مخصص الزكاة التقديرية ، نهاية السنة</b>	<b>549,670</b>

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
537,494	555,757
14,443	7943
(2,267)	(26,206)
<b>549,670</b>	<b>537,494</b>

**د ) استلمت الشركة الربط الزكوي من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات 2003 إلى 2007. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من 2008 وحتى 2016.**

**16 . رأس المال**

1,080,000,000 أسهم مصدرية ومدفوعة بالكامل، بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد.

في بداية السنة

في نهاية السنة

2017		2016	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
<b>10,800,000</b>	<b>10,800,000</b>	<b>10,800,000</b>	<b>10,800,000</b>

لدى المجموعة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية وهي لا تحمل حقوق دخل ثابت.

**17 . الإيرادات**

مبيعات أراضي

مبيعات عقارات سكنية

إيرادات تأجير

**الإجمالي**

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
4,563,391	1,724,681
21,428	-
149,863	145,548
<b>4,734,682</b>	<b>1,870,229</b>

**18 . تكلفة المبيعات**

تكلفة أراضي

تكلفة مبيعات عقارات سكنية

تكاليف تأجير مباشرة – استهلاك

**الإجمالي**

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
<b>بآلاف الريالات السعودية</b>	<b>بآلاف الريالات السعودية</b>
3,534,439	1,004,809
14,354	-
71,879	73,477
<b>3,620,672</b>	<b>1,078,286</b>

**19 . مصاريف عمومية وإدارية**

مصاريف عمومية وإدارية

استهلاك (إيضا 7 و 1/22 )

**الإجمالي**

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
157,106	156,005
4,896	4,023
<b>162,002</b>	<b>160,028</b>

## 20 . أعباء تمويلية

أعباء حكوك إسلامية  
أعباء مرابحات إسلامية  
أعباء تمويلية على التزامات عقود الأيجار (إيضاح 22 / ب)  
إطفاء تكلفة العمليات (إيضاح 12 / ب)

الإجمالي:

## 21 . ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

الأرباح  
لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد  
صافي دخل السنة

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

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

## 22 . ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية

## المجموعة كمستأجر

## ■ حق استخدام الأصول

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات الإيجار السارية في تاريخ التقارير المالية المؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول، ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذا الأصل في مصروفات الاستهلاك.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017	2016	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,126	-	التكلفة :
3,079	1,126	في بداية السنة
(537)	-	الإضافات خلال السنة
3,668	1,126	تحويلات/ استيعادات
		في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم :
357	-	في بداية السنة
923	357	المحمل خلال السنة
(97)	-	تحويلات / استيعادات
1,183	357	في نهاية السنة
2,485	769	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول المستأجرة ضمن بند ممتلكات ومعدات ( راجع إيضاح ٧ ).

### ملخص التسويات

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 ، بلغت قيمة التسويات كما في 31 ديسمبر 2017 لا شيء ريال ( 31 ديسمبر 2016: 152 ألف ريال سعودي ) والتي تمت خلال السنة بأثر رجعي لعقود الإيجار التشغيلية سارية المفعول. تم الاعتراف بهذا المبلغ و تحمليه بالكامل كمصروفات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

### ■ التزامات الإيجار

تمثل (التزامات التأجير) التزامات عقود إيجار تشغيلي سارية المفعول ومؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. يتم الاعتراف بتكاليف الفائدة المستحقة ضمن تكاليف التمويل. إن تفاصيل الحركة هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
1,171	-
3,079	1,126
(560)	-
61	45
3,751	1,171
429	-
1,021	429
1,450	429
2,301	742

#### الالتزامات :

في بداية السنة

إضافات خلال السنة

تحويلات/ استيعادات

تكلفة تمويل السنة

في نهاية السنة

#### الدفعات :

في بداية السنة

المدفوع خلال السنة

في نهاية السنة

**الرصيد في نهاية السنة**

تم إدراج رصيد مطلوبات التأجير ضمن الذمم الدائنة التجارية وأخرى ( راجع الإيضاح 14 ).

### ■ الحد الأدنى لدفعات الإيجار

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي:

#### المبالغ المستحقة :

خلال سنة

أكثر من ستة وأقل من خمس سنوات

أكثر من خمس سنوات

2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
1,025	454
2,463	889
-	-
3,488	1,343

### ب ( المجموعة كمؤجر

إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إجراءات تشغيلية، غير قابلة للإلغاء، هي كما يلي:

2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
59,496	55,163
145,604	110,309
29,782	61,040
234,882	226,512

#### المبالغ المستحقة :

خلال سنة

أكثر من ستة وأقل من خمس سنوات

أكثر من خمس سنوات

### 23 . معاملات مع أطراف ذات علاقة

#### أ ( المستحق إلى طرف ذي علاقة

طلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري (KDC) وهي شركة زميلة للمجموعة استثمار الرصيد النقدي الزائد لها لدى المجموعة بربح رمزي.

إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية وأخرى ( راجع إيضاح رقم 14 ) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
193,363	194,253
(1,553)	(1,130)
720	240
192,530	193,363

الرصيد ، بداية السنة

إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة

أرباح محملة خلال السنة

**الرصيد ، نهاية السنة**

### ب ) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفين الإدارة الرئيسيين خلال السنة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
8,641	9,257
857	770
-	-
<b>9,498</b>	<b>10,027</b>

مناقص قصيرة – الأجل  
مستحقات مكافأة نهاية الخدمة  
مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية

### ج ) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

#### ■ 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 الكوك الدولية الأخيرة. إن تفاصيل حركة المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة (راجع إيضاح 14) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
115	115
(115)	-
-	-
-	115

الرصيد ، بداية السنة  
الرسوم والمصاريف المحملة خلال السنة  
المدفوع خلال السنة  
**الرصيد ، نهاية السنة**

### ■ الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال السعودية وهي شركة زميلة لتقديم المشورة المالية العامة وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لمتطلبات هيئة العامة لسوق المال والهيئات القانونية الأخرى ومراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري.

في إصدارات الكوك المحلية والدولية بما في ذلك إصدار الكوك الدولية الأخيرة والتأجير / التأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية (راجع الإيضاح رقم 14 ) هي كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
4,135	-
(4,135)	-
-	-

أتعاب ومصاريف التعاقدات غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة  
المدفوع خلال السنة  
**الرصيد ، نهاية السنة**

لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وكذلك خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 .

بالإضافة إلى ذلك، دخلت المجموعة في معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المركز المالي أو الدخل الشامل للمجموعة، (راجع الإيضاح 8).

#### ■ شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال دبي، وهي شركة زميلة، لتقديم استشارات مالية عامة وخدمات إعاراة موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة . إن تفاصيل المعاملات مدرجة في الذمم الدائنة التجارية ضمن بند ذمم دائنة تجارية وأخرى (راجع الإيضاح رقم 14) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
897	-
-	-
<b>897</b>	<b>-</b>

الرسوم، والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة  
المدفوع خلال السنة  
الرصيد، نهاية السنة

## 24 . خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط مزايا التقاعد المحددة في شكل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية التي يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. يتم الدفع على أساس نسبة مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مبلغ 6,32 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2016: 4,54 مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في 31 ديسمبر 2017 هي 367 ألف ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2016: 219 ألف ريال سعودي ).

## 25 . إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام 2007، عندما قامت المجموعة بتوزيع مصادر تمويلها وأصدرت صكين متوسطي الأجل تتراوح بين 3-5 سنوات. وبالنظر إلى السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدار المستقبلي. تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأسمال المجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأسمالية مفروضة خارجياً.

## نسبة المديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل المديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية.

وكانت نسبة المديونية في نهاية السنة المالية كما يلي:

2017	2016
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
6,398,982	5,215,370
(3,159,666)	(582,088)
3,239,316	4,633,282
18,733,550	18,177,507
17%	25%

## 26 . إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى لصالح مقاولين وموردين. تهدف المجموعة من خلال هذه الأدوات المالية بشكل أساسي إلى توسيع القاعدة التمويلية لمشاريعها المختلفة إلى جانب توفير التمويل اللازم لمتطلبات رأس المال العامل لدى المجموعة.

تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية بصورة ودائع بنكية، نقد في الصنوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العمولات أو أدوات مماثلة.

تعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية:

1. مخاطر الائتمان.
2. مخاطر سعر العمولة.
3. مخاطر السيولة.
4. مخاطر العملات الأجنبية.
5. الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة.

### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية.

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة. و في مثل هذه الحالات، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. وفي جميع الأحوال، تقوم المجموعة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

### مخاطر أسعار العمولات

تتعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية.

في كل مرة يتم فيها تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض من أجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور.

يتم تحليل حساسية أسعار العمولات بناء على تعرض المجموعة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

خلال العام 2017، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور 3 أشهر ما بين 1.34% إلى 1.70% ( 0.85% إلى 0.99% لعام 2016)، وتراوحت أسعار سايبور ما بين 1.79% إلى 1.90% ( 2.03% إلى 2.39% لعام 2016).

إن حساسية تباين أسعار العمولات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

2016	2017	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
5,233	4,401	+ 25 نقطة أساس
(5,233)	(4,401)	- 25 نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل. تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة. لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. المجموعة تقوم برسملة ما يعادل 10% من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (9/2).

### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 هو 6.95 % ( 31 ديسمبر 2016: 6.60 % ).  
(لمزيد من التفاصيل راجع الايضاحات 12 و 14) .

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما هي في 31 ديسمبر لعام 2017 و 2016 :

( أ ) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما هي في 31 ديسمبر 2017:

31 ديسمبر 2017	3 أشهر أو أقل	أكثر من 3 أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى 10 سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>الموجودات</b>					
عقارات استثمارية، صافي	-	-	-	3,290,010	3,290,010
عقارات تطويرية	-	122,675	-	14,874,240	14,874,240
ممتلكات ومعدات، صافي	-	-	-	70,925	70,925
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	811,189	811,189
موجودات أخرى	-	-	1,950	1,950	1,950
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	4,033,325	-	4,033,325	4,033,325
نقد وما في حكمه	3,159,666	-	-	3,159,666	3,159,666
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>3,159,666</b>	<b>4,156,000</b>	<b>1,950</b>	<b>18,923,689</b>	<b>26,241,305</b>
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>					
قروض إسلامية	82,800	1,595,848	4,720,334	-	6,398,982
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	21,961	21,961
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	149,468	-	537,142	537,142
مخصص الزكاة	-	-	-	549,670	549,670
حقوق المساهمين	-	-	-	18,733,550	18,733,550
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	<b>82,800</b>	<b>1,745,316</b>	<b>4,720,334</b>	<b>19,692,855</b>	<b>26,241,305</b>

( ب ) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما هي في 31 ديسمبر 2016:

31 ديسمبر 2016	3 أشهر أو أقل	أكثر من 3 أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى 10 سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>الموجودات</b>					
عقارات استثمارية، صافي	-	-	-	3,424,778	3,424,778
عقارات تطويرية	-	317,325	-	16,721,061	17,038,386
ممتلكات ومعدات، صافي	-	-	-	66,131	66,131
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	790,585	790,585
موجودات أخرى	-	-	828	-	828
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	2,582,978	-	-	2,582,978
نقد وما في حكمه	582,088	-	-	-	582,088
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>582,088</b>	<b>2,900,303</b>	<b>828</b>	<b>21,002,555</b>	<b>24,485,774</b>
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>					
قروض إسلامية	56,550	268,445	4,890,375	-	5,215,370
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	25,682	25,682
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	167,492	-	362,229	529,721
مخصص الزكاة	-	-	-	537,494	537,494
حقوق المساهمين	-	-	-	18,177,507	18,177,507
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	<b>56,550</b>	<b>435,937</b>	<b>4,890,375</b>	<b>19,102,912</b>	<b>24,485,774</b>

### مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملة الريال السعودي و الدولار الأمريكي خلال السنة.

### مخاطر التغيير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العمولة والتدفقات النقدية. ويتحقق ذلك عموماً من خلال التحوط لمعاملات معينة. تستخدم المجموعة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي.

بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للمجموعة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للمجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية. تقوم المجموعة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة المجموعة أي خسائر أو مخاطر جوهرية من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة لمثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري.

### 27 . الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. يتم إلغاء هذه العقود وفقاً لتقدير المجموعة دون أي عقوبات. بلغت العقود غير المنجزة المقدرة كما في 31 ديسمبر 2017 مبلغ 49 مليون ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2016: 49 مليون ريال سعودي) والالتزام الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 74 مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة ( 31 ديسمبر 2016: 74 مليون ريال سعودي). ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه التزامات خلال فترة المشاريع قيد التنفيذ ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي إذا دعت الحاجة لذلك.

خلال الأعمال العادية هناك دعاوى العامة والمطالبات القانونية. وتتخذ الإدارة المشورة القانونية فيما يتعلق باحتمال نجاح المطالبات ولا يرصد أي اعتماد عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء.

لا توجد أي قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية هامة كما في 31 ديسمبر 2017 ( 31 ديسمبر 2016: لا شيء).c.

### 28 . تبني المعايير الدولية للتقرير المالي

بالنسبة للمجموعة، إن هذه ليست المرة الأولى التي تطبق فيها المعايير الدولية للتقرير المالي، فقد سبق وقامت المجموعة بإعداد وإصدار قوائمها المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي اعتباراً من سنة 2008 واستمرت كذلك للسنوات التي تلتها حتى تاريخ هذه القوائم المالية بما في ذلك السنتين الأخيرتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 2015، إذ أن المجموعة التزمت بعرض قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية بناءً على متطلبات عقود اقتراض من مؤسسات مالية خارجية ومتطلبات خاصة بأسواق مالية دولية بالإضافة إلى متطلبات أخرى إدارية. وقد أصدرت تلك القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لجميع السنوات السابقة منذ عام 2008، بالتوازي مع القوائم المالية التي أصدرتها المجموعة وفقاً للمعايير المحلية السعودية عن نفس السنوات، بشكل منفصل ومستقل، دون التأثير على القوائم المالية النظامية والمصدرة وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ومع ذلك، ترى الإدارة أن توضح من خلال الجداول التالية مطابقت لأغراض المقارنة بين القوائم السابقة التي صدرت وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (سوكبا) والقوائم الصادرة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، والتي تشمل عمليات إعادة التصنيف والتجميع والتسويات التي أجرتها المجموعة على بعض بنود القوائم المالية المقارنة للعام 2016. وتتضمن الجداول أدناه مطابقتين لقائمة المركز المالي بتاريخ 1 يناير و 31 ديسمبر 2016، ومطابقة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وكذلك مطابقتين لقائمة حقوق المساهمين بتاريخ 1 يناير و 31 ديسمبر 2016.

## أ/28: مطابقة قائمة المركز المالي كما في 1 يناير 2016

وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية		(SOCPA) كما في 1 يناير 2016	
البيان	إيضاح	بآلاف الريالات السعودية	إيضاح
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات المتداولة</b>			
أراضي مطورة - قصيرة الأجل		437,185	
ذمم مدينة، طافئ	(ب/28)	1,948,687	
وأرصدة مدينة أخرى	(ب/28)	974,809	
النقد وما في حكمه		1,001,061	
مجموع الموجودات المتداولة		<b>4,361,742</b>	
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
عقارات استثمارية، طافئ		3,501,637	
مشاريع تحت التنفيذ – طويلة الأجل	(ج/28)	8,651,076	
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	(ج/28)	5,982,401	
أراضي مطورة – طويلة الأجل	(ج/28)	1,963,764	
استثمار في شركات زميلة		776,207	
ممتلكات ومعدات، طافئ		68,416	
مجموع الموجودات غير المتداولة		<b>20,943,501</b>	
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>25,305,243</b>	
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>			
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
قروض إسلامية - الجزء المتداول		1,531,945	
أطراف ذات علاقة دائنة	(د/28)	194,253	
ذمم دائنة	(د/28)	173,433	
مصاريف مستحقة وأخرى	(د/28)	697,349	
مجموع المطلوبات المتداولة		<b>2,596,980</b>	
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
قروض إسلامية – الجزء غير المتداول		4,760,617	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		20,973	
مجموع المطلوبات غير المتداولة		<b>4,781,590</b>	
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>7,378,570</b>	
<b>حقوق المساهمين</b>			
رأس المال		10,800,000	
احتياطي نظامي		978,300	
الأرباح المبقاة		6,148,373	
مجموع حقوق المساهمين		<b>17,926,673</b>	
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		<b>25,305,243</b>	

## وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي

(IFRS) كما في 1 يناير 2016		بآلاف الريالات السعودية	
البيان	إيضاح	بآلاف الريالات السعودية	إيضاح
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات المتداولة</b>			
أراضي مطورة - قصيرة الأجل		437,185	
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	(ب/28)	2,923,496	
النقد وما في حكمه		1,001,061	
مجموع الموجودات المتداولة		<b>4,361,742</b>	
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
عقارات استثمارية، طافئ		3,501,637	
أراضي التطوير - طويلة الأجل	(ج/28)	16,597,241	
استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة		776,207	
ممتلكات ومعدات، طافئ		68,416	
مجموع الموجودات غير المتداولة		<b>20,943,501</b>	
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>25,305,243</b>	
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>			
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
قروض إسلامية - الجزء المتداول		1,531,945	
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	(د/28)	509,278	
مخصص الزكاة	(د/28)	555,757	
مجموع المطلوبات المتداولة		<b>2,596,980</b>	
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
قروض إسلامية – الجزء غير المتداول		4,760,617	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		20,973	
مجموع المطلوبات غير المتداولة		<b>4,781,590</b>	
<b>مجموع المطلوبات</b>		<b>7,378,570</b>	
<b>حقوق المساهمين</b>			
رأس المال		10,800,000	
احتياطي نظامي		978,300	
الأرباح المبقاة		6,148,373	
مجموع حقوق المساهمين		<b>17,926,673</b>	
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		<b>25,305,243</b>	

إيضاحات حول مطابقة قائمة المركز المالي كما في 1 يناير 2016:

## ب/28 : مطابقة ذمم مدينة تجارية ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا بشكل رئيسي من الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والمستحق من أطراف ذات علاقة. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قامت إدارة المجموعة بإعادة تصنيف هذه الموجودات إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى كما هو موضح أدناه:

البيان	1 يناير 2016	المعايير المطبقة
	بآلاف الريالات السعودية	
ذمم مدينة، طافئ	1,948,687	SOCPA
مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	974,809	SOCPA
<b>ذمم مدينة تجارية وأخرى</b>	<b>2,923,496</b>	<b>IFRS</b>

## ج/28 : مطابقة عقارات تطويرية وفقاً للمعايير الدولية

يتم تسجيل العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتران ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو طافئ القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي مطورة وأراضي تحت التطوير ومشاريع مبانئ سكنية وتجارية تحت التنفيذ تقوم بها المجموعة من أجل البيع في سياق أعمالها الاعتيادية وليست من أجل الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أعادت الإدارة تصنيف فئات مختلفة من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير وأراضي مطورة تحت بند عقارات تطويرية كما هو موضح أدناه:

البيان	1 يناير 2016	المعايير المطبقة
	بآلاف الريالات السعودية	
مشاريع تحت التنفيذ – طويلة الأجل	8,651,076	SOCPA
أراضي تحت التطوير – طويلة الأجل	5,982,401	SOCPA
أراضي مطورة – طويلة الأجل	1,963,764	SOCPA
<b>عقارات تطويرية</b>	<b>16,597,241</b>	<b>IFRS</b>

**د/ 28 : مطابقة دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى وفقا للمعايير الدولية**

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى بما في ذلك مخصصات الزكاة والمستحق إلى أطراف ذات علاقة. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ، أعادت الإدارة تصنيف هذه البنود تحت بند ذمم دائنة تجارية وأخرى، و اظهر مخصص الزكاة في بند منفصل كما هو موضح أدناه:

البيان	1 يناير 2016	المعايير المطبقة
أطراف ذات علاقة دائنة	194,253	SOCPA
ذمم دائنة تجارية	173,433	SOCPA
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	697,349	SOCPA
<b>الإجمالي وفقاً للمعايير السعودية ( SOCPA )</b>	<b>1,065,035</b>	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	509,278	IFRS
مخصص الزكاة	555,757	IFRS
<b>الإجمالي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)</b>	<b>1,065,035</b>	

**هـ/ 28: مطابقة قائمة حقوق المساهمين بتاريخ 1 يناير 2016**

البيان	كما في 1 يناير 2016	وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (SOCPA)
رأس المال		
الرصيد كما في 1 يناير 2015	10,800,000	10,800,000
الرصيد كما في 1 يناير 2016	<b>10,800,000</b>	
احتياطي نظامي		
الرصيد كما في 1 يناير 2015	942,384	942,384
المحول من الأرباح المبقاة	35,916	35,916
الرصيد كما في 1 يناير 2016	<b>978,300</b>	
الأرباح المبقاة		
الرصيد كما في 1 يناير 2015	5,825,132	5,825,132
صافي ربح السنة	359,157	359,157
الدخل الشامل الآخر	-	-
المحول إلى الاحتياطي النظامي	(35,916)	(35,916)
الرصيد كما في 1 يناير 2016	<b>6,148,373</b>	
مجموع حقوق المساهمين	<b>17,926,673</b>	

**و/ 28: مطابقة قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2016**

البيان	كما في 31 ديسمبر 2016	وفقاً للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (SOCPA)
الموجودات		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
أراضي مطورة - قصيرة الأجل	317,325	317,325
ذمم مدينة، طافي	1,839,470	1,839,470
وأرصدة مدينة أخرى	743,508	743,508
التقيد وما في حكمه	582,088	582,088
مجموع الموجودات المتداولة	<b>3,482,391</b>	
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
عقارات استثمارية، طافي	3,424,778	3,424,778
مشاريع تحت التنفيذ – طويلة الأجل	8,878,157	8,878,157
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	6,261,462	6,261,462
أراضي مطورة – طويلة الأجل	1,581,442	1,581,442
استثمار في شركات زميلة	790,585	790,585
ممتلكات ومعدات ، طافي	66,131	66,131
أعباء تمويلية مؤجلة، طافي	828	828
مجموع الموجودات غير المتداولة	<b>21,003,383</b>	
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>24,485,774</b>	
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
قروض إسلامية - الجزء المتداول	324,995	324,995
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	193,363	193,363
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	174,199	174,199
مخصص الزكاة	699,653	699,653
مجموع المطلوبات المتداولة	<b>1,392,210</b>	
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>		
قروض إسلامية – الجزء غير المتداول	4,890,375	4,890,375
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	25,682	25,682
مجموع المطلوبات غير المتداولة	<b>4,916,057</b>	
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>6,308,267</b>	
<b>حقوق المساهمين</b>		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,003,383	1,003,383
الأرباح المبقاة	6,374,124	6,374,124
مجموع حقوق المساهمين	<b>18,177,507</b>	
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	<b>24,485,774</b>	

البيان	كما في 31 ديسمبر 2016	وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)
الموجودات		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
أراضي مطورة - قصيرة الأجل	317,325	317,325
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	2,582,978	2,582,978
التقيد وما في حكمه	582,088	582,088
مجموع الموجودات المتداولة	<b>3,482,391</b>	
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
عقارات استثمارية، طافي	3,424,778	3,424,778
أراضي التطوير - طويلة الأجل	16,721,061	16,721,061
استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	790,585	790,585
ممتلكات ومعدات، طافي	66,131	66,131
أصول أخرى، طافي	828	828
مجموع الموجودات غير المتداولة	<b>21,003,383</b>	
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>24,485,774</b>	
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
قروض إسلامية - الجزء المتداول	324,995	324,995
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	529,721	529,721
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	174,199	174,199
مخصص الزكاة	699,653	699,653
مجموع المطلوبات المتداولة	<b>1,392,210</b>	
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>		
قروض إسلامية – الجزء غير المتداول	4,890,375	4,890,375
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	25,682	25,682
مجموع المطلوبات غير المتداولة	<b>4,916,057</b>	
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>6,308,267</b>	
<b>حقوق المساهمين</b>		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,003,383	1,003,383
الأرباح المبقاة	6,374,124	6,374,124
مجموع حقوق المساهمين	<b>18,177,507</b>	
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	<b>24,485,774</b>	

إيضاحات حول مطابقة قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2016:

### 28/ ز : مطابقة ذمم مدينة تجارية ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا بشكل رئيسي من الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والمستحق من أطراف ذات علاقة. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قامت إدارة المجموعة بإعادة تصنيف هذه الموجودات إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى كما هو موضح أدناه:

البيان	31 ديسمبر 2016	المعايير المطبقة
	بآلاف الريالات السعودية	
ذمم مدينة ، صافي	1,839,470	SOCPA
مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	743,508	SOCPA
<b>ذمم مدينة تجارية وأخرى</b>	<b>2,582,978</b>	<b>IFRS</b>

### 28/ ح : مطابقة عقارات تطويرية وفقاً للمعايير الدولية

يتم تسجيل العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي مطورة وأراضي تحت التطوير ومشاريع مبانى سكنية وتجارية تحت التنفيذ تقوم بها المجموعة من أجل البيع في سياق أعمالها الاعتيادية وليست من أجل الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها. ولتقديم عرض أفضل في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أعادت الإدارة تصنيف فئات مختلفة من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير وأراضي مطورة تحت بند عقارات تطويرية كما هو موضح أدناه:

البيان	31 ديسمبر 2016	المعايير المطبقة
	بآلاف الريالات السعودية	
مشاريع تحت التنفيذ – طويلة الأجل	8,878,157	SOCPA
أراضي تحت التطوير – طويلة الأجل	6,261,462	SOCPA
أراضي مطورة – طويلة الأجل	1,581,442	SOCPA
<b>عقارات تطويرية</b>	<b>16,721,061</b>	<b>IFRS</b>

### 28/ ط : مطابقة دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى وفقاً للمعايير الدولية

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى بما في ذلك مخصصات الزكاة والمستحق إلى أطراف ذات علاقة. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ، أعادت الإدارة تصنيف هذه البنود تحت بند ذمم دائنة تجارية وأخرى، و اظهر مخصص الزكاة في بند منفصل كما هو موضح أدناه:

البيان	31 ديسمبر 2016	المعايير المطبقة
	بآلاف الريالات السعودية	
أطراف ذات علاقة دائنة	193,363	SOCPA
ذمم دائنة تجارية	174,199	SOCPA
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	699,653	SOCPA
<b>الإجمالي وفقاً للمعايير السعودية (SOCPA)</b>	<b>1,067,215</b>	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	529,721	IFRS
مخصص الزكاة	537,494	IFRS
<b>الإجمالي وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)</b>	<b>1,067,215</b>	

## 28/ن: مطابقة قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

وفقا للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (SOCPA)		وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016		السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	
البيان	إيضاح	إيضاح	بالآلاف الريالات السعودية
إيرادات من العمليات	1,870,229	الإيرادات	1,870,229
تكلفة العمليات	(1,078,286)	تكلفة الإيرادات	(1,078,286)
مجمل الربح	791,943	مجمل الربح	791,943
مصاريف التشغيل:		مصاريف التشغيل:	
مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية	(156,005) (ك/28)	مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية	(160,028) (ك/28)
استهلاكات	(4,023) (ك/28)		
إطفاء أعباء مؤجلة	(32,448) (ك/28)		
<b>ربح الأنشطة التشغيلية</b>	<b>599,467</b>	<b>الربح التشغيلي</b>	<b>631,915</b>
<b>إيرادات / (مصاريف) أخرى:</b>			
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	12,878	حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	12,878
أعباء حكوك اسلامية	(100,162) (ل/28)	أعباء تمويلية	(385,984) (ل/28)
أعباء مرابحات اسلامية	(253,374) (ل/28)		
إيرادات (مصروفات) أخرى ، صافي	(32)	إيرادات (مصروفات) أخرى ، صافي	(32)
<b>الربح قبل الزكاة</b>	<b>258,777</b>	<b>الربح قبل الزكاة</b>	<b>258,777</b>
مخصص الزكاة	(7943)	مخصص الزكاة	(7943)
<b>صافي ربح السنة</b>	<b>250,834</b>	<b>صافي ربح السنة</b>	<b>250,834</b>
		<b>الدخل الشامل الآخر:</b>	
		الدخل الشامل الآخر للسنة	-
		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>	<b>250,834</b>
		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة المنسوب إلى:</b>	
		المساهمين في دار الأركان	250,834
		<b>ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي):</b>	
	0.56		
	0.23	الأساسي والمخفض	0.23

إيضادات حول مطابقة قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016:

### 28/ك : مطابقة مصاريف عمومية وإدارية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من المصاريف الإدارية والعمومية بما في ذلك تكاليف الموظفين، والصيانة والمرافق، والنفقات المهنية والاستشارية، واستهلاك الممتلكات والمعدات. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، أعادت الإدارة تصنيف هذه المصاريف إلى مصاريف إدارية وعمومية كما هو موضح أدناه:

البيان	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	المعايير المطبقة
	بالآلاف الريالات السعودية	
مصاريف إدارية وعمومية ومصاريف تسويقية	(156,005)	SOCPA
استهلاك	(4,023)	SOCPA
<b>مصاريف إدارية وعمومية</b>	<b>(160,028)</b>	<b>IFRS</b>

### 28/ل : مطابقة أعباء تمويلية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية:

تتكون الأعباء التمويلية بشكل رئيسي من أرباح ومصاريف التمويل المدفوعة والمستحقة على حكوك ومرابحات إسلامية وإطفاء تكاليف المعاملة لفترة ذات الطلة. لتقديم عرض أفضل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي ، أعادت الإدارة تصنيف هذه المصاريف في بند أعباء تمويلية كما هو موضح أدناه:

البيان	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	المعايير المطبقة
	بالآلاف الريالات السعودية	
إطفاء مصاريف مؤجلة	(32,448)	SOCPA
اعباء مرابحة اسلامية	(100,162)	SOCPA
أعباء حكوك اسلامية	(253,374)	SOCPA
<b>أعباء تمويلية</b>	<b>(385,984)</b>	<b>IFRS</b>

### ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي):

من ربح الأنشطة التشغيلية

من صافي الربح

## 28/م: مطابقة حقوق المساهمين كما في 31 ديسمبر 2016

وفقا للمعايير المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (SOCPA)		وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)	
كما في 31 ديسمبر 2016		كما في 31 ديسمبر 2016	
البيان	بآلاف الريالات السعودية	البيان	بآلاف الريالات السعودية
<b>رأس المال</b>		<b>رأس المال</b>	
الرصيد كما في 1 يناير 2016	10,800,000	الرصيد كما في 1 يناير 2016	10,800,000
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>10,800,000</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>10,800,000</b>
<b>احتياطي نظامي</b>		<b>احتياطي نظامي</b>	
الرصيد كما في 1 يناير 2016	978,300	الرصيد كما في 1 يناير 2016	978,300
المحول من الأرباح المبقاة	25,083	المحول من الأرباح المبقاة	25,083
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>1,003,383</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>1,003,383</b>
<b>الأرباح المبقاة</b>		<b>الأرباح المبقاة</b>	
الرصيد كما في 1 يناير 2016	6,148,373	الرصيد كما في 1 يناير 2016	6,148,373
صافي ربح السنة	250,834	صافي ربح السنة	250,834
الدخل الشامل الأخر		الدخل الشامل الأخر	
المحول إلى احتياطي نظامي	(25,083)	المحول إلى احتياطي نظامي	(25,083)
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>6,374,124</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>6,374,124</b>
<b>مجموع حقوق المساهمين كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>18,177,507</b>	<b>مجموع حقوق المساهمين كما في 31 ديسمبر 2016</b>	<b>18,177,507</b>

## 29 . اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1439 هـ الموافق 1 فبراير 2018م.

2017  
التقرير السنوي





الرياض، المملكة العربية السعودية

12622 طريق مكة المكرمة | حرة الوزارات | بجانب فندق الماريوت | +966 800 123 3333

جدة، المملكة العربية السعودية

طريق الأمير سعود الفيصل، حرة الخالدية، برج المخمل | الدور الثامن مكتب رقم 83 | +966 800 123 3333

لندن، المملكة المتحدة

21 هامب فيو كلوز | L4 9LE هامبيلتون أوفيس بارك | هامبيلتون | ليسستر

دبي، الإمارات العربية المتحدة

فندق كونراد دبي | فندق كونراد دبي | شارع الشيخ زايد | مقابل المركز التجاري العالمي | +971 800 40404

سراييفو، الأوسنة والهرسك

أنا قرا أنيا | 1 زفيزدوفيك | طابق الميزانين 71000 | D سراييفو

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

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