

DAR AL ARKAN دار الأركان

نبني للمستقبل

تقرير مجلس الإدارة 2020 م



**ولي العهد محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود**

نائب رئيس مجلس الوزراء
وزير الدفاع



**الملك سلمان بن
عبدالعزیز آل سعود**

خادم الحرمين الشريفين

قائمة المحتويات

06

نبذة عن الشركة

06 ميثاقنا، رؤيتنا و رسالتنا
09 لمحة عن الأداء

10

كلمة رئيس مجلس الإدارة

12

التقرير الاستراتيجي

12 كلمة الرئيس التنفيذي
14 الأسس الاستراتيجية
15 نموذج عمل الشركة
16 خطط النمو

18

أصولنا

18 المشاريع
28 إدارة الممتلكات والتأجير

32

العقار السعودي - مستقبل واعد

38

كوفيد - 19

42

الإستدامة (ESG)

46

نظرة على الأداء المالي

46 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
48 أعمال وأنشطة الشركة
48 الشركات التابعة
49 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية
49 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
50 النتائج التشغيلية
54 نظرة على الدين
56 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

58

علاقات المستثمرين

58 أداء السهم
59 التواصل مع المستثمرين
60 الجوائز والإنجازات
60 بيانات المستثمرين
61 طلبات سجل المستثمرين

62

حوكمة مجلس الإدارة

62 أعضاء مجلس الإدارة
65 الإدارة التنفيذية
68 مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب
69 سجل حضور الاجتماعات
69 لجان المجلس
71 إقرارات مجلس الإدارة

72

المخاطر

76

الحوكمة والتنظيم

76 أحكام لائحة حوكمة الشركات
77 ماطبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك
77 المكافآت والتمويضات
80 العقوبات والغرامات
80 المراجعة الداخلية

82

تقرير مدقق الحسابات والقوائم المالية

لمحة عن الأداء

رأس مال 10.8 مليار ريال سعودي

أصول بقيمة 31 مليار ريال سعودي

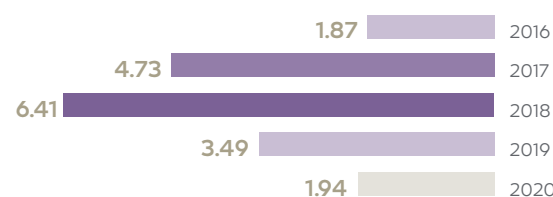
القيمة الدفترية للسهم 17.62 ريال سعودي



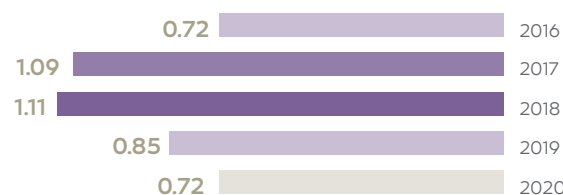
استثمارات في الاراضي والعقارات (مليار ريال)



الإيرادات (مليار ريال)



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مليار ريال)



1994

تأسيس الشركة في 28 ديسمبر 1994 م

2005

تحولت دار الأركان لشركة مساهمة
بقرار وزاري رقم 1021

2007

إصدار أول صكوك للشركة بقيمة 600 مليون دولار في فبراير 2007 م واستحق
في مارس 2010 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي
إدراج أسهم دار الأركان في السوق المالية السعودية (تداول)

2013

افتتاح المركز التجاري «القصر مول» في الرياض

2017

إطلاق مشروع برج "فلورنس جبي" في دبي كأول
مشروع للشركة خارج السعودية

2018

إطلاق "ميرابيليا" أول مرحلة في مشروع "شمس الرياض" في العاصمة السعودية
إصدار صكوك في مارس 2018 م بقيمة 500 مليون دولار ويستحق في أبريل 2023 م وتم
إدراجه في سوق NASDAQ في دبي

2019

افتتاح 15 حالة عرض سينما VOX في القصر مول
إصدار الصكوك العاشرة في أكتوبر 2019 م بقيمة 600 مليون دولار ويستحق
في فبراير 2025 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي

2020

إصدار الصكوك الحادية عشر في فبراير 2020 م بقيمة 400 مليون دولار
ويستحق في فبراير 2027 م وتم إدراجه في NASDAQ سوق في دبي
إطلاق فيردي، ولاكازا، وجيوفانتي، وبلازو في شمس الرياض

التقرير الاستراتيجي

رسالة الرئيس التنفيذي

سوف يُذكر عام 2020 م بأنه سنة جائحة الكورونا، والذي فرض علينا وضعاً غير مسبوق فيما يخص أعمالنا وموظفينا، وكذلك على مستوى العالم.

كانت أولويتنا الرئيسية هي حماية قدرتنا التشغيلية مع حماية موظفينا ودعم عملائنا والاستمرار في تحقيق أهدافنا الاستراتيجية. اعتمدنا بشكل استباقي أفضل الممارسات والمبادئ التوجيهية الحكومية في مكافحة انتشار الفيروس، وتم تنفيذ التدابير المناسبة في ممتلكاتنا ومكاتبنا للتشجيع على التعقيم واستخدام الأقنعة والتباعد الاجتماعي. لقد قمنا أيضًا بتحديث بروتوكولات العمل عن بُعد والأمن السيبراني لتمكيننا من التكيف مع الظروف المستجدة.

كان للجائحة تأثير سلبي على مستويات إيراداتنا لهذا العام خصوصاً في قطاع أعمال تطوير الأراضي لدينا، حيث عانى القطاع من مستويات نشاط محدودة بسبب فترة الحظر وعدم اليقين المحيط بالمعاملة الضريبية.



أناند راهيجا

الرئيس التنفيذي

عندما تلقى نظرة على سنة 2020 م نشعر بالإرتياح إذ نعتقد بأننا قد تخطينا الأسوأ. ورغم ذلك سنظل يقظين وحذرين في مقاربتنا لإستثمار رأس المال. ويضمن وضع السيولة القوي لدينا قدرتنا على تحمل أي صدمات اقتصادية أخرى بينما يوفر لنا القوة المالية للاستفادة من الفرص المفيدة ودعم برنامجنا التنفيذي للمشاريع الحالية.

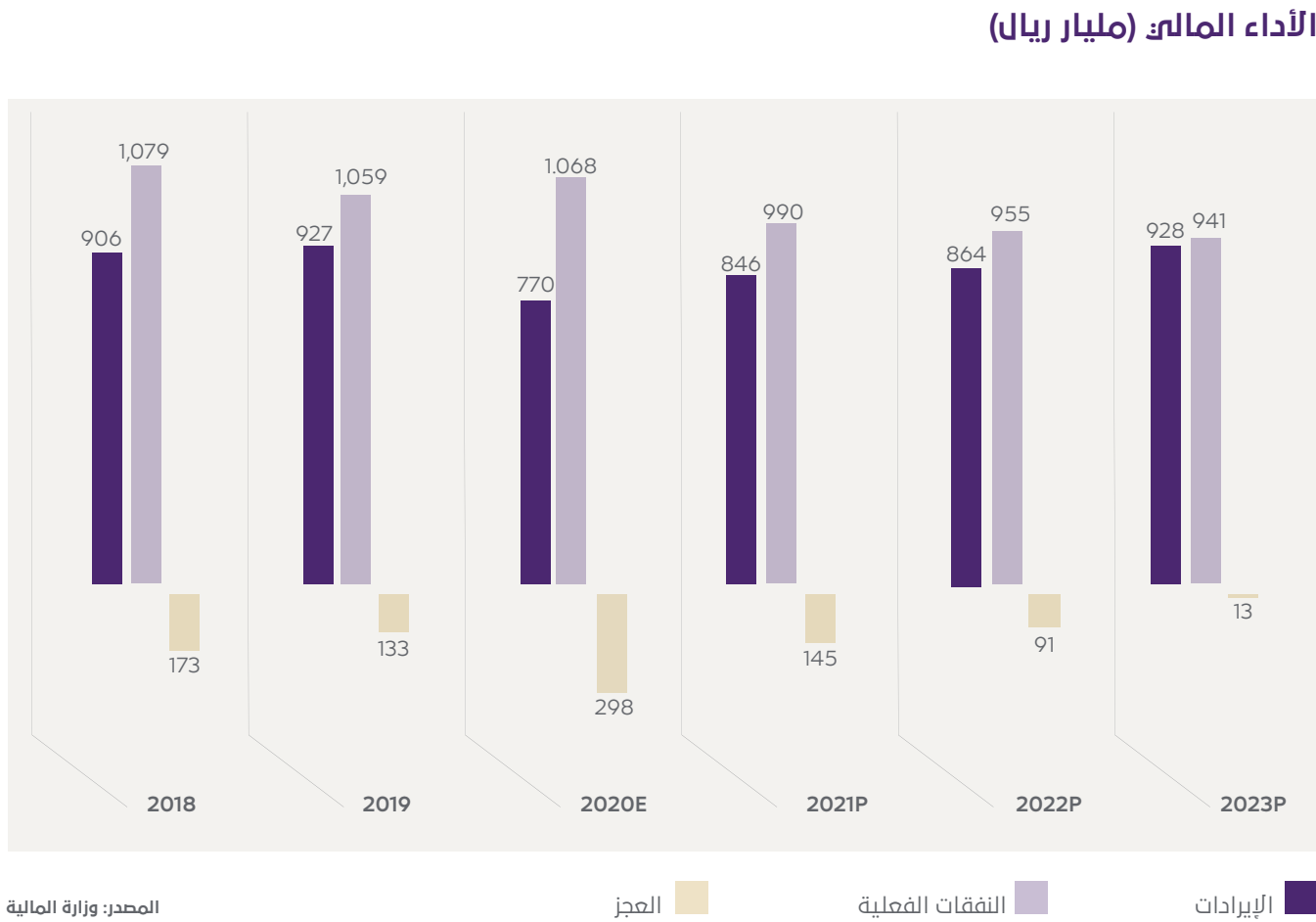


أنا فخور بشكل خاص بالتقدم الذي أحرزناه في قسم المشاريع. وقد تمكنا من تحقيق تقدم كبير في ظل بيئة تشغيل صعبة للغاية.



كما وأود أن أعتزم هذه الفرصة لأتقدم بخالص الشكر لمجلس إدارتنا على دعمهم وتوجيههم المستمر، كما أشكر فريق الإدارة والموظفين في شركة دار الأركان لتفانيهم وعملهم الجاد في ظل هذه الظروف التي لم يسبق لها مثيل.

ونحن ندرك بأن اضطراب السوق الناجم عن الجائحة سيوفر لنا فرصاً للاستحواذ على أصول مميزة بتقييمات مغرية، كما سيسمح لنا بالسعي لتحقيق شراكات مع مالكي الأصول الذين يبحثون عن رأس المال بالإضافة إلى الخبرة في التطوير والتسويق. خلال سنة 2020 م قمنا بإستحداث جهاز جديد لتطوير الأعمال مما سمح لنا بتنفيذ هيكله لنهج منظم من أجل تعريف وإستهداف وإتمام مبادرات التطوير الجديدة.



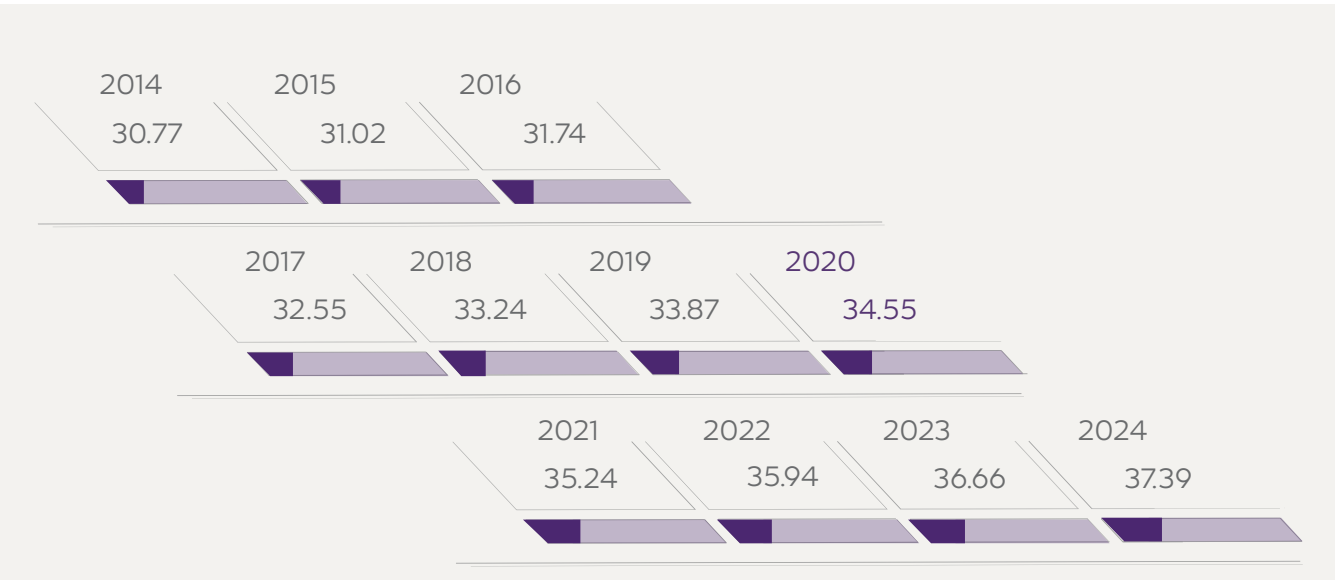
العقار السعودي مستقبل واعد

تسببت جائحة فيروس كورونا لعام 2020 م في اضطراب الاقتصاد العالمي، ولم تكن المملكة العربية السعودية في مأى من تأثيرها. في الواقع، أدى الانخفاض الحاد في أسعار النفط وتقلص الطلب بسبب الحظر العالمي، بالإضافة إلى انخفاض النشاط الاقتصادي إلى تفاقم عجز ميزانية الدولة التي جاهدت في دعم الاقتصاد.

رفعت الحكومة السعودية ضريبة القيمة المضافة (VAT) من 5% إلى 15% اعتباراً من 1 يوليو 2020 م لدعم العجز المالي، الأمر الذي أحدث تقلباً في الاقتصاد مع الشراء الآجل للسلع والخدمات قبل التاريخ الفعلي والهبوط الحتمي في حجم المبيعات بعد ذلك.

ولم يكن قطاع العقارات مستثنى. ومع ذلك، تراجعت الحكومة عن قرارها بشأن ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري في أكتوبر 2020 م وألغت ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% على العقارات، واستبدلتها بضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، مما أعاد مستوى الضريبة إلى النسبة السابقة.

التعداد السكاني (مليون)



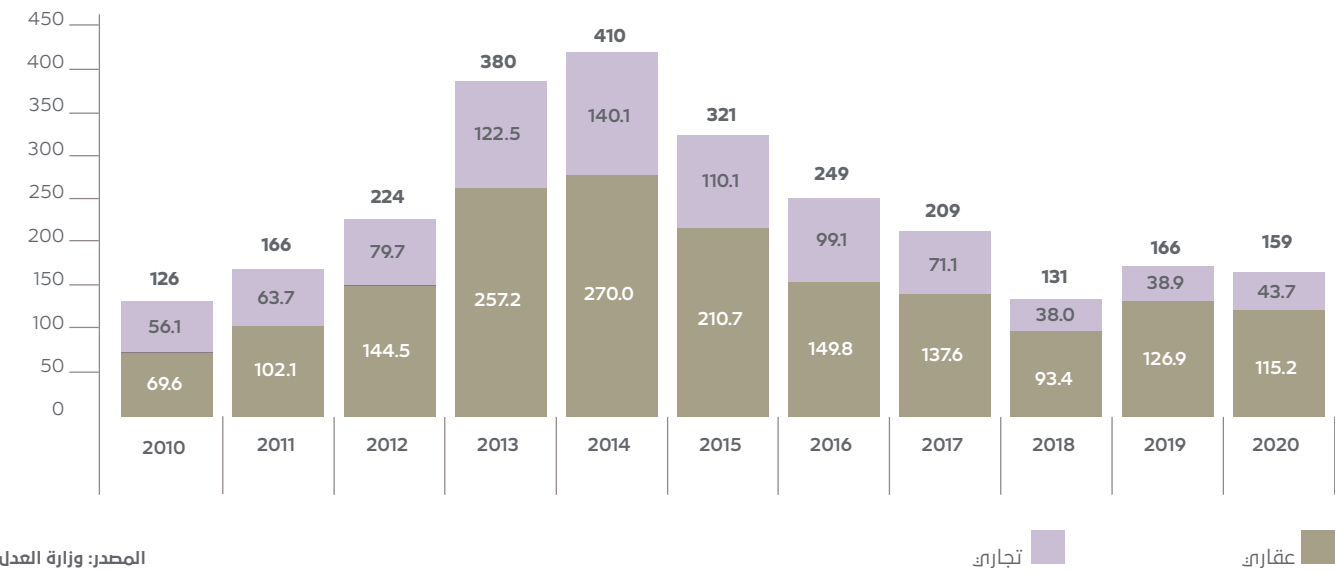
المصدر: إحصائيات صندوق النقد الدولي

2- العجز الهيكلي في العرض

لقد مر سوق الإسكان في السعودية بمرحلة من ضعف العرض، مما أدى إلى توسيع الفجوة بين الطلب الأساسي على المساكن والعرض المتاح، وتشير إحصائيات وزارة الإسكان إلى أن الطلب التراكمي غير الملبى يبلغ 1.45 مليون وحدة.

بعد التحول الإيجابي في السوق العقاري في عام 2019 م أعقاب التراجع الذي شهده القطاع على مدى 5 سنوات السابقة وتحقيق 166 مليار ريال سعودي من قيمة المعاملات، كان من المتوقع أن يبنى عام 2020 م على هذا الزخم. لقد غيرت الجائحة بالتأكيد هذه التوقعات. ومع ذلك، فإن تحقيق حوالي 160 مليار ريال سعودي من قيمة المعاملات في 2020 م أمر مشجع.

قيمة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية (مليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

عقاري تجاري

بغض النظر عن التأثير قصير المدى للجائحة، يمثل سوق العقارات السعودي فرصة نمو طويلة الأجل للتطوير السكني على وجه الخصوص:

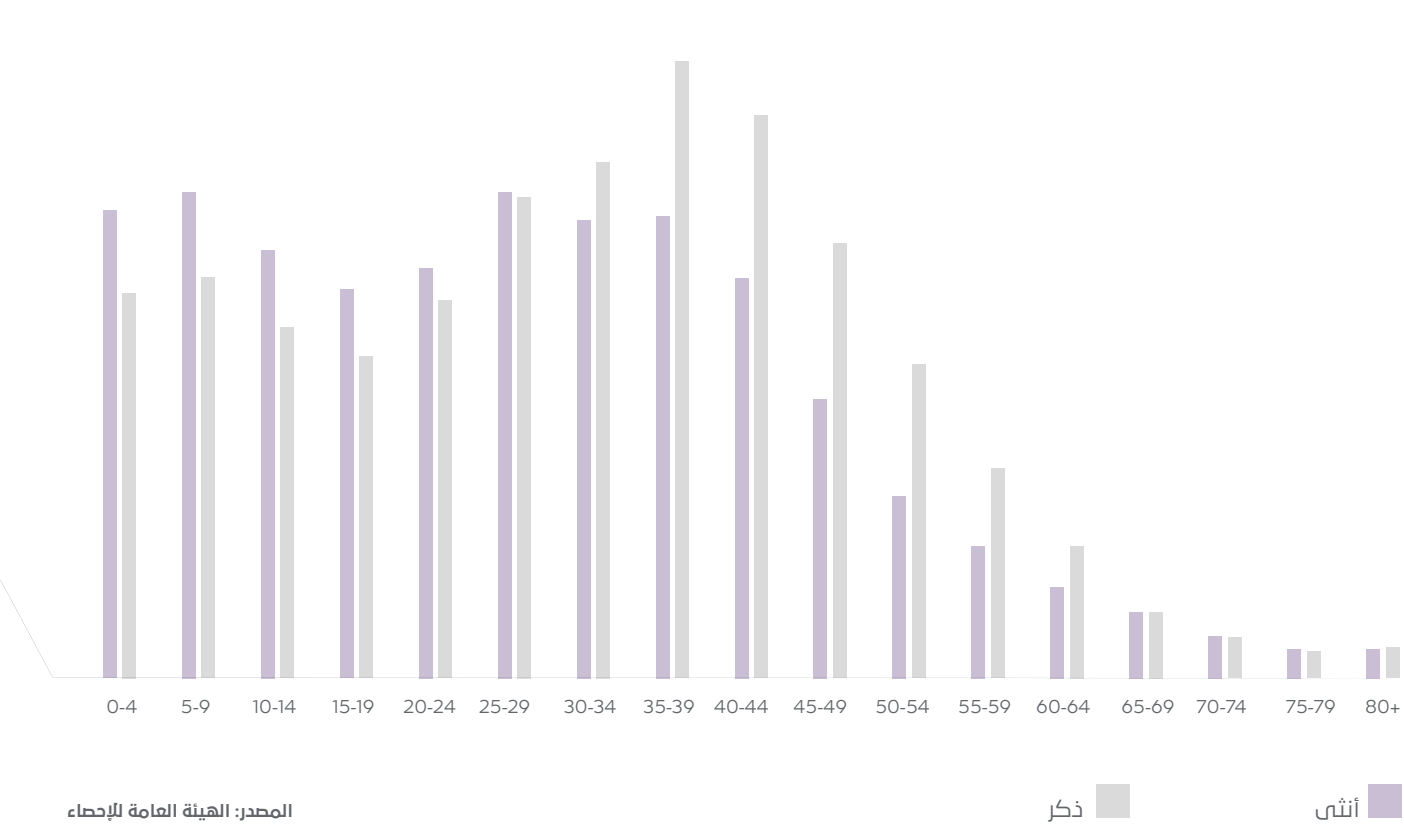
ترتكز محفزات النمو على أربع ركائز وهي:

1. الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية
2. العجز الهيكلي في العرض
3. انخفاض نسبة امتلاك المسكن
4. تركيز الحكومة ودعمها

1- الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية

نسبة السكان الشباب عالية ومتزايدة، إذ يمثل السكان دون سن الثلاثين حوالي 60% من عدد السكان، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 37.4 بحلول عام 2024. يؤدي تزايد حركة اليد العاملة وتغيير المعايير الاجتماعية إلى تزايد الطلب على المساكن المخصصة للمهنيين الشباب والأسر المنشأة حديثاً.

التعداد السكاني (الجنس/ العمر)

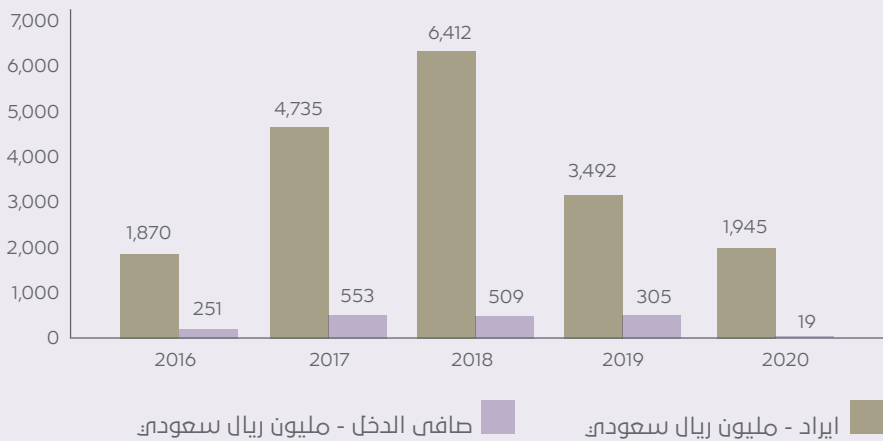


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

أنثى ذكر

<

رسم بياني إيرادات الشركة وحافئ الدخل للأعوام (2016 م – 2020 م)



الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي تديرها الشركة أنها مكملات لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2020 م، بلغت الأرباح من الأنشطة الاستثمارية 19 مليون ريال سعودي.

خلال عام 2020 م، لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة. ومع ذلك، فقد حققت الشركة أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت 143 مليون ريال سعودي.

النتائج التشغيلية

قائمة الدخل للسنوات المالية من 2016 م إلى 2020 م

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

البيان (بآلاف الريآلات)	2016 م	2017 م	2018 م	2019 م	2020 م
إيرادات العمليات	1,870,229	4,734,682	6,412,265	3,491,856	1,944,854
تكلفة المبيعات	(1,078,286)	(3,620,672)	(5,355,114)	(2,667,416)	(1,270,204)
مجمول الربح	791,943	1,114,010	1,057,151	824,440	674,650
مصاريف الأعمال الرئيسية	(160,028)	(162,002)	(168,942)	(174,787)	(171,332)
حافئ دخل السنة من الأعمال الرئيسية	631,915	952,008	888,209	649,653	503,318
مصاريف تمويل	(385,984)	(441,523)	(511,652)	(478,418)	(645,883)
الإيرادات الأخرى	12,846	57,326	145,298	141,154	161,944
حافئ الدخل قبل مخصص الزكاة	258,777	567,811	521,855	312,389	19,379
مخصص الزكاة التقديرى	(7943)	(14,443)	(13,046)	(7,799)	(585)
حافئ دخل السنة	250,834	553,368	508,810	304,590	18,794
ربحية السهم	0.23	0.51	0.47	0.28	0.02

قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2016م إلى 2020 م

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

البيان (بآلاف الريآلات)	2016 م	2017 م	2018 م	2019 م	2020 م
الموجودات المتداولة	3,482,391	7,315,666	9,993,697	8,266,496	9,922,698
الموجودات غير المتداولة	21,003,383	18,925,639	16,753,620	19,782,733	21,011,918
مجموع الموجودات	24,485,774	26,241,305	26,747,317	28,049,229	30,934,616
المطلوبات المتداولة	1,392,210	2,765,460	3,291,806	1,691,387	2,105,722
المطلوبات غير المتداولة	4,916,057	4,742,295	4,750,178	7,348,354	9,802,714
مجموع المطلوبات	6,308,267	7,507,755	8,041,984	9,039,741	11,908,436
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامى	1,003,383	1,058,720	1,109,601	1,140,016	1,141,895
أرباح مبقاة	6,374,124	6,874,830	6,795,732	7,069,472	7,084,285
مجموع حقوق المساهمين	18,177,507	18,733,550	18,705,333	19,009,488	19,026,180
مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين	24,485,774	26,241,305	26,747,317	28,049,229	30,934,616
قيمة السهم الدفترى*	16.83	17.35	17.32	17.60	17.62

* يتم احتساب القيمة الدفترية للسهم بقسمة إجمالى حقوق المساهمين على عدد إجمالى الأسهم القائمة فى نهاية كل سنة مالية.

ملاحظة: تفحص الشركة عن تسجيل بعض أصولها العقارية لأسباب تجارية وعملية باسم الممثلين أو الوكلاء، مقابل احتفاظ الشركة بمستندات رسمية ضد هؤلاء الوكلاء والتي تثبت صحة ملكية الشركة لتلك الأصول. ويتم اعتماد هذا الإجراء من قبل بعض البنوك والشركات السعودية المحلية. ومع ذلك، فإن الشركة اتخذت هذا الإجراء فقط بعد الحصول على استشارة قانونية تؤكد صحة هذا الإجراء الذي يحافظ على حقوق مساهمي الشركة.

علاقات المستثمرين

أداء السهم

دار الأركان شركة مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول)

وصل مقدار رأس المال المصرح به لدار الأركان في 31 ديسمبر 2020 م إلى 10,800 مليون ريال سعودي، وتم إصدار 1,080 مليون سهم.

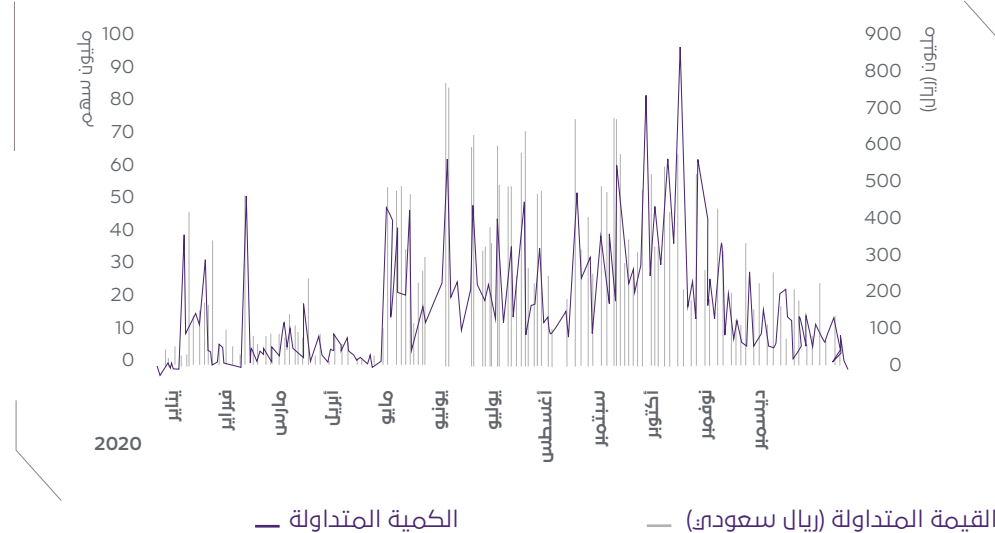
أداء السهم (الريال السعودي)

نهاية السنة (31 ديسمبر 2020 م)	8.66	الأدنى منذ 52 أسبوع (2020/5/11 م)	6.68
منذ ستة	11.00	الأداء النسبي السنوي	-21.27%
منذ ثلاث سنوات	14.40	الأداء النسبي السنوي مقابل القطاع العقاري	-17.67%
الأعلى منذ 52 أسبوع (2020/1/1 م)	11.14	الأداء النسبي السنوي مقابل مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)	-24.85%

سعر سهم دار الأركان (الريال السعودي)



القيمة والكمية المتداولة (دار الأركان)



التواصل مع المستثمرين

تقوم إدارة علاقات المستثمرين بالاتصال المستمر مع المستثمرين من المؤسسات والأفراد والمحللين الماليين في سوق الأسهم والحكوك. تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية وأفضل الممارسات العالمية، اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات عن طريق الإفصاح بشفافية وذلك عبر القنوات المخصصة بما في ذلك الإعلانات الدورية عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتقديم سير الأعمال بالمشاريع وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

في فبراير 2020 م، أجرت دار الأركان زيارات لغرض إصدار حوك (Reg S) مدتها 7 سنوات بقيمة 400 مليون دولار أمريكي، وقد لقي إقبالاً كبيراً. تضمنت الزيارات اجتماعات شخصية في الرياض وأبوظبي ودبي ولندن وأجريت اجتماعات مع آسيا عن طريق وسائل التواصل الإلكترونية بسبب الجائحة.

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس

#	اسم العضو	24 مارس	31 مايو	19 أغسطس	8 نوفمبر	الإجمالي
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	4
3	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	4
4	احمد بن محمد الدهش	✓	✓	✓	✓	4
5	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	4
6	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	✓	✓	✓	✓	4

سجل حضور اعضاء مجلس الادارة للجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال 2020 م

اسم العضو	2 يونيو
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
طارق بن محمد الجارالله	✓
احمد بن محمد الدهش	✗
هذلول بن صالح الهذلول	✓
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	✓

لجان المجلس

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

اللجنة التنفيذية

تكوين اللجنة التنفيذية وسجل الحضور:

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور				الإجمالي
			25 مارس	17 يونيو	27 سبتمبر	22 ديسمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	✓	✓	✓	✓	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	4
3	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	✓	✓	✓	✓	4

مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب

فيما يلي جدول وصف لأني 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 2020 م.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	حافز التغيير في عدد الاسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	—	—	—	—	—	
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	3,844,550	0.36%	-3,844,550	—	—	مباشرة
		639,154	0.06%	—	639,154	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.00%	—	3,000	0.00%	مباشرة
احمد بن محمد الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.19%	—	2,005,104	0.19%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	8,028,850	0.74%	-8,028,482	368	0.00%	مباشرة
د. عبدالعزيز بن إبراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.00%	—	2,000	0.00%	مباشرة
اناند راهيجا	الرئيس التنفيذي	—	—	—	—	0.00%	
فيليب انتوني	المدير المالي	—	—	—	—	0.00%	
الإجمالي		14,522,658	1.35%	11,873,032	2,649,626	0.25%	

لجنة الترشيحات والمكافآت

تكوين لجنة الترشيحات والمكافآت وسجل الحضور:

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور		
			24 مارس	24 سبتمبر	الإجمالي
1	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	رئيساً	✓	✓	2
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضو	✓	✓	2
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	✓	✓	2

مهام واجتماعات اللجنة

مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال عام 2020 م.

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف القدرات 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

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس الإدارة بما يلي:

1 أن إعداد سجلات الحسابات قد تم بالشكل الصحيح.

2 أن إعداد نظام الرقابة الداخلية قد تم على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.

3 أنه لا يوجد أدنى شك في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

مهام واجتماعات اللجنة

تشمل مهام اللجنة على 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 الرئيسة 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 الموضوعة ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقييمها ورفع التوصية لمجلس

لجنة المراجعة

تكوين لجنة المراجعة وسجل الحضور

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور					الإجمالي
			24 مارس	27 ابريل	31 مايو	18 أغسطس	8 نوفمبر	
1	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	✓	✓	✓	✓	✓	5
2	هذلول بن طالح الهذلول	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5
4	احمد بن محمد الدهش	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5

مهام واجتماعات اللجنة

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 الاليات 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 2020 م خمسة اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام 2020 م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

أ) يجب أن يراعى مجلس الإدارة في تحديد وصرف المكافآت التي يحصل عليها كل من أعضائه الأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام الشركات. بالإضافة إلى المعايير التالية:

1. أن تكون المكافآت عادلة ومتناسبة مع اختصاات العضو والأعمال والمسؤوليات التي يقوم بها ويتحملها أعضاء مجلس الإدارة. بالإضافة إلى الأهداف المحددة من قبل مجلس الإدارة المراد تحقيقها خلال السنة المالية.

2. أن تكون المكافآت مبنية على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت وأن تكون متناسبة مع نشاط الشركة والمهارة اللازمة لإدارتها.

3. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها وخبرة أعضاء مجلس الإدارة.

4. أن تكون المكافأة كافية بشكل معقول لاستقطاب أعضاء مجلس ذوي كفاءة وخبرة مناسبة وتحفيزهم والإبقاء عليهم.

ب) لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة.

ت) يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل عضويته في لجنة المراجعة المشكلة من قبل الجمعية العامة. أو مقابل أي أعمال أو مناصب تنفيذية أو فنية أو إدارية أو استشارية – بموجب ترخيص مهني – إضافية يكلف بها في الشركة. وذلك بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن الحصول عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان المشكلة من قبل مجلس الإدارة وفقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساس.

ث) يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واختصاصاته والمهام المنوطة به واستقلاله وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.

ج) يجب ألا تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة وأن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.

ح) إذا قررت الجمعية العامة إنهاء عضوية من تغيب عن أعضاء مجلس الإدارة بسبب عدم حضوره ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس دون عذر مشروع فلا يستحق هذا العضو أي مكافآت عن الفترة التي تلي آخر اجتماع حضره. ويجب عليه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.

خ) إذا تبين للجنة المراجعة أو الهيئة أن المكافآت التي صرفت لأي من أعضاء مجلس الإدارة مبنية على معلومات غير صحيحة أو مضللة تم عرضها على الجمعية العامة أو تضمينها تقرير مجلس الإدارة السنوي. فيجب عليه إعادتها للشركة. ويحق للشركة مطالبته بردها.

مكافآت اللجان

1 يحدد ويعتمد مجلس الإدارة مكافآت عضوية لجانه المنبثقة منه – باستثناء لجنة المراجعة – وبدلات الحضور وغيرها من استحقاقات بناء على توصية من لجنة الترشيحات والمكافآت.

2 تكون مكافآت عضوية اللجان سنوية عبارة عن مبلغ مقطوع وبدلات حضور الاجتماعات.

3 تعتمد مكافأة عضوية لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة للمساهمين بناء على توصية مجلس الإدارة.

4 يراعى عند تشكيل اللجان عدد العضوية التي يمكن لعضو مجلس الإدارة أن يشغله. بحيث لا يتجاوز إجمالي ما يتقاضاه العضو من مكافآت عن عضويته في المجلس واللجان الحد الأعلى المنصوص عليه في نظام الشركات.

مكافآت الإدارة التنفيذية

أ) أن تكون المكافأة عادلة ومتناسبة مع أنشطة ومسؤوليات عضو الإدارة التنفيذية. بالإضافة إلى هدف الإدارة التنفيذية المحدد لتحقيقه خلال السنة المالية.

ب) يجب تقييم جدول مرتبات مناصب الإدارة التنفيذية من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً لوصف المنصب والسوق العام ومعايير المقارنة بالشركات الأخرى المماثلة.

ت) يحدد مجلس الإدارة بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت أنواع المكافآت التي تمنح لكبار التنفيذيين في الشركة - على سبيل المثال: المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، المكافآت التشجيعية – بما لا يتعارض مع الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة للشركات المساهمة.

ث) تكون مكافآت كبار التنفيذيين متوافقة مع أهداف الشركة الاستراتيجية ومتناسبة مع نشاط الشركة والمهارات اللازمة لإدارتها. مع الأخذ في الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة.

ج) تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بمراجعة خطط الحوافز الخاصة بكبار التنفيذيين بشكل مستمر ورفع التوصية لمجلس الإدارة واعتمادها.

ح) تهدف المكافآت إلى توفير الحالة التنافسية المطلوبة لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء والحفاظ على المستوى العالي من المهارات الذي تحتاج إليه الشركة.

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والأجور من الشركة خلال العام المالي 2020 م.

البيان (بآلاف الريالات)	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات بما فيهم و الرئيس التنفيذي والمدير المالي	أعضاء المجلس التنفيذيين
المكافآت والتعويضات	-	7,267	-
البدلات	-	2,822	-
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-
مكافآت نهاية الخدمة		617	

إيضاح	2020	2019	
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	
الإيرادات	1,944,854	3,491,856	17
تكلفة الإيرادات	(1,270,204)	(2,667,416)	18
مجمّل الربح	674,650	824,440	
مصاريف التشغيل			
مصاريف عمومية وإدارية	(171,332)	(174,787)	19
الربح التشغيلي	503,318	649,653	
أعباء تمويلية	(645,883)	(478,418)	20
إيرادات أخرى، صافي	143,361	133,269	
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	18,583	7,885	(8 / أ)
الربح قبل الزكاة	19,379	312,389	
مخصص الزكاة	(585)	(7,799)	(15 / ب)
صافي ربح السنة	18,794	304,590	
الدخل الشامل الآخر			
(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة	(2,102)	(435)	13
إجمالي الدخل الشامل للسنة	16,692	304,155	
إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى			
المساهمين في دار الأركان	16,692	304,155	
ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي)			
الأساسي والمخفض	0.02	0.28	21

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

إيضاح	2020	2019	
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية، صافي	1,519,116	1,651,357	5
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	18,246,583	16,895,604	6
ممتلكات ومعدات، صافي	72,180	79,765	(7, / 22 أ)
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	1,173,547	1,154,506	8
موجودات أخرى، صافي	492	1,501	9
مجموع الموجودات غير المتداولة	21,011,918	19,782,733	
الموجودات المتداولة			
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل	341,860	334,950	6
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	4,649,178	3,981,526	10
النقد وما في حكمه	4,931,660	3,950,020	11
مجموع الموجودات المتداولة	9,922,698	8,266,496	
مجموع الموجودات	30,934,616	28,049,229	
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	9,781,391	7,326,740	12
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	21,323	21,614	13
مجموع المطلوبات غير المتداولة	9,802,714	7,348,354	
المطلوبات المتداولة			
قروض إسلامية - الجزء المتداول	436,062	405,943	12
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	1,232,466	798,779	14
مخصص الزكاة	437,194	486,665	(15 / ج)
مجموع المطلوبات المتداولة	2,105,722	1,691,387	
مجموع المطلوبات	11,908,436	9,039,741	
حقوق المساهمين			
رأس المال	10,800,000	10,800,000	16
احتياطي نظامي	1,141,895	1,140,016	
أرباح مبقاة	7,084,285	7,069,472	
مجموع حقوق المساهمين	19,026,180	19,009,488	
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	30,934,616	28,049,229	

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

5. عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
التكلفة:		
في بداية السنة	1,968,537	1,965,291
تحويلات إلى عقارات تطويرية	(88,568)	-
إضافات	1,282	3,246
في نهاية السنة	1,881,251	1,968,537
الاستهلاك المتراكم:		
في بداية السنة	317,180	272,150
تحويلات إلى عقارات تطويرية	(49)	-
المحمل خلال السنة	45,004	45,030
في نهاية السنة	362,135	317,180
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	1,519,116	1,651,357

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة 470 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 470 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادل

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التثمين العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستقل عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر 2020. تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمة بعائد إيجار سنوي بنسبة 6-8٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
التكلفة	1,519,116	1,651,357
القيمة العادلة		
القيمة العادلة المقدرة على عائدات الإيجار من 6-8% على العقارات الاستثمارية	1,927,484	1,927,484

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوي (2) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية. كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

11. نقد وما في حكمه

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
نقد في الصندوق	666	937
نقد لدى البنوك	4,930,994	3,949,083
المجموع	4,931,660	3,950,020

12. القروض طويلة الأجل

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
صكوك إسلامية	7,500,000	6,000,000
مرايحة إسلامية	2,804,050	1,832,450
المجموع	10,304,050	7,832,450
يطرح: تكاليف معاملات غير مغطاة (إيضاح 12/ ب)	(86,597)	(99,767)
القروض ـ نهاية السنة	10,217,453	7,732,683
الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل	(436,062)	(405,943)
الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل	9,781,391	7,326,740

أ) تستحق القروض السداد كما يلي:

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
خلال سنة	436,062	411,400
خلال السنة الثانية	2,348,412	98,300
خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة	7,519,576	7,322,750
المجموع	10,304,050	7,832,450

الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	21,019	19,019
المكون خلال السنة	2,516	2,000
الرصيد، نهاية السنة	23,535	21,019

ج) استثمارات قصيرة الأجل ـ بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع شركة 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:

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	863	863
المشتريات / المبيعات خلال السنة	-	-
المجموع	863	863
أرباح محققة	-	-
المجموع	863	863
تحويلات/ مسحوبات	(863)	-
الرصيد، نهاية السنة	-	863

تتضمن الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة، كما في 31 ديسمبر 2020، مبلغ صفر ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 863 ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة

16. رأس المال

	2020	2019
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
1,080,000,000 أسهم، مصدرة ومدفوعة بالكامل، بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد	10,800,000	10,800,000
في بداية السنة	10,800,000	10,800,000
في نهاية السنة	10,800,000	10,800,000

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

17. الإيرادات

تستمد المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال العقود مع العملاء لتحويل البضائع في وقت معين. تتوافق تفاصيل الإيرادات الواردة أدناه مع معلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها لكل قطاع يتم الإبلاغ عنه بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 8 (انظر إيضاح 4).

		للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	أساس الإعتراف/ المعيار المرجعي	2020	2019
		بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
مبيعات عقارات تطويرية	الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية	1,625,976	3,208,652
مبيعات عقارات سكنية	الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية	186,403	141,562
إيرادات تأجير	للمعيار الدولي للتقرير المالي 16	132,475	141,642
الإجمالي		1,944,854	3,491,856

18. تكلفة المبيعات

		للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
		2020	2019
		بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية		1,066,625	2,495,670
تكلفة مبيعات - عقارات سكنية		158,575	126,716
تكاليف تأجير مباشرة _ استهلاك (إيضاح 5)		45,004	45,030
الإجمالي		1,270,204	2,667,416

15. مخصص الزكاة

أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

	2020	2019
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
وعاء الزكاة:		
حقوق المساهمين	19,009,488	18,705,333
الاحتياطيات وتسويات أخرى	6,350,010	4,757,371
اجمالي الوعاء الزكوي	25,359,498	23,462,704
الخصمات:		
اجمالي الخصمات بعد التسويات	(25,359,498)	(23,462,704)
الوعاء الزكوي	-	-

ب) صافي الربح المعدل:

	2020	2019
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
صافي الربح المعدل:		
ربح السنة قبل الزكاة	4,680	306,953
صافي الربح المعدل	4,680	306,953
مخصص الزكاة والخريبة التقديرية للسنة	585	7,799

ج) الحركة على مخصص الزكاة:

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

	2020	2019
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	486,665	556,828
الزكاة التقديرية السنة	585	7,799
المدفوع خلال السنة	(50,056)	(77,962)
مخصص الزكاة التقديرية، نهاية السنة	437,194	486,665

د) الربوط الزكوية:

استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات 2003 إلى 2014. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من 2015 وحتى 2019. الإقرار الزكوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 تحت المراجعة

19. مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2020	2019	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
161,109	165,174	مصاريف عمومية وإدارية
10,223	9,613	استهلاك (إيضاح 7 و 1/ 22)
171,332	174,787	الإجمالي

20. أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2020	2019	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
497,042	330,042	أعباء حكوك إسلامية
111,744	115,217	أعباء مزاياحت إسلامية
22	50	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح 22 / ب)
37,075	33,109	إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح 12 / ب)
645,883	478,418	الإجمالي

21. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2020	2019	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
18,794	304,590	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (طابق دخل السنة)
العدد	العدد	عدد الأسهم:
1,080,000,000	1,080,000,000	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

(أ) المجموعة كمستأجر

حق استخدام الأصول

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة وسارني مفعولها بتاريخ التقرير المالي والمؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16. يتم تحميل الاستهلاك المحتسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2020	2019	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة
3,962	3,962	في بداية السنة
-	-	الإضافات خلال السنة
-	-	تحويلات/ استيعادات
3,962	3,962	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
2,932	1,768	في بداية السنة
924	1,164	المحمل خلال السنة
-	-	تحويلات / استيعادات
3,856	2,932	في نهاية السنة
106	1,030	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول ضمن بند ممتلكات ومعدات (راجع إيضاح 7).

التزامات عقود الإيجار

تمثل (التزامات عقود الإيجار) التزامات عقود إيجار 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		
2020	2019	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		الالتزامات
4,769	4,719	في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
-	-	تحويلات/ استيعادات
22	50	تكلفة تمويل خلال السنة
4,791	4,769	في نهاية السنة

