

التقرير السنوي

2010





المركز الرئيسي - الرياض طريق المعذر

المملكة العربية السعودية

هاتف : +966 1 2061100

+966 1 2069888

فاكس : +966 1 2069898

+966 1 2061616

ص.ب : 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة - شارع العزيزية الجنوبية

هاتف : +966 2 5564364

فاكس : +966 2 5566607

ص.ب : 18051

جدة - شارع الملك فهد (الستين)

هاتف : +966 2 6746666

فاكس : +966 2 6759833

ص.ب : 23393 جدة 21426

المدينة المنورة

هاتف : +966 4 8640000

فاكس : +966 4 8640555

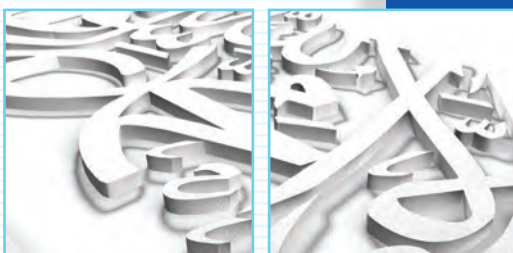
الرقم المجاني :

800 123 3333

www.alarkan.com

info@alarkan.com





التقرير السنوي

2010



خادم الحرمين الشريفين

حفظه الله



النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء

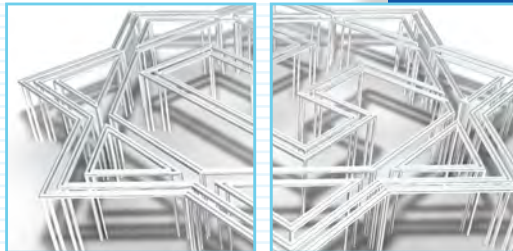
حفظه الله



ولي العهد الأمين

حفظه الله

■ أعضاء مجلس الإدارة



التقرير السنوي

2010



يوسف بن عبد الله النشاش
رئيس مجلس الإدارة



ماجد بن رومي الرومي
عضو مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجارالله
عضو مجلس الإدارة



خالد بن عبد الله النشاش
عضو مجلس الإدارة



عبد اللطيف بن عبد الله النشاش
العضو المنتدب



هدلول بن صالح الهدلول
عضو مجلس الإدارة



م. سعود عبد العزيز الفعير
عضو مجلس الإدارة / المدير العام



عبد الرحمن بن عبد العزيز الحسين
عضو مجلس الإدارة



عبد العزيز بن عبد الله النشاش
عضو مجلس الإدارة



عبد الكريم بن حمد الباطين
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن عبد الرحمن الفاسم
عضو مجلس الإدارة

■ المحتويات



التقرير السنوي

2010

10	معلومات أساسية عن دار الأركان
12	الرسالة والرؤيا
16	كلمة رئيس مجلس الإدارة
18	تقرير مجلس الإدارة
20	أعمال وأنشطة الشركة
24	نظرة عامة عن الإقتصاد السعودي
36	أهم الإنجازات بالمشروعات خلال العام 2010م
39	أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام
42	النتائج المالية
48	سياسة توزيع الأرباح
48	البرنامج التمويلي للشركة
51	تعاملات الأطراف ذات العلاقة
52	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
52	التنظيم والإدارة
57	حوكمة الشركة
57	المراجعة الداخلية وفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة
58	علاقات المستثمرين
58	خدمات البيئة والمجتمع
58	الموارد البشرية
	بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2010م مع وصف موجز لها
59	وبيان أسبابها
63	ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة

■ معلومات أساسية



التقرير السنوي

2010



الإسم التجاري: شركة دار الأركان للتطوير العقاري

الصفة القانونية: شركة مساهمة

رأس المال الحالي: 10,800,000,000 ريال سعودي

عدد الأسهم الحالية: 1,080,000,000 سهم (بعد التجزئة)

القيمة الاسمية للسهم: 10 ريالات

المقر الرئيسي: مدينة الرياض

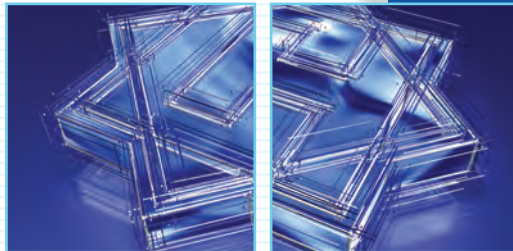
عدد المشاريع: 21

نشاط الشركة :

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، تأسست في عام 1994م بموجب سجل تجارى رقم 1010160195 وفي عام 2005م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/6/10 هـ الموافق 2005/7/17م. تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري النشاط الرئيسي لها وقد أسست الشركة عدد من الشركات ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق الأهداف الإستراتيجية بتنوع مصادر الدخل من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل ، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة. وتشمل الأنشطة التالية:

- التطوير العقاري
- إدارة الأملاك
- الأنشطة الإستثمارية

■ الرسالة والرؤيا



التقرير السنوي
2010

الرسالة

تتمثل رسالة الشركة في تطوير بيئات حضرية متكاملة مزودة بكل المرافق الإجتماعية والتجارية والترفيهية والثقافية اللازمة لخلق تجربة حياتية سعودية راقية من خلال عمليات عمرانية وخدمية عالية الإنتاجية بتكلفة إقتصادية قليلة المخاطر وذلك بفضل تنوع محفظة النشاط العقاري للشركة.

الرؤيا

- تهدف الشركة لأن تصبح أكبر مطور للمجمعات العمرانية المتكاملة والأكثر رواجاً بالمملكة العربية السعودية.
- تسعى الشركة لتقديم أفضل اساليب الإنتاج العمراني والخدمي بأعلى المواصفات العالمية.
- تعمل الشركة على المحافظة على محفظة متوازنة للدخل الاستراتيجي وبيع الأملاك السكنية والتجارية والترفيهية التي تؤمن عائداً مستمراً مكافئ لما يعود على الشركات بالعالم.



■ مشروع القصر



التقرير السنوي
2010

يقع مشروع القصر بحي السويدي أحد أهم المناطق الحيوية والخدمية بمدينة الرياض والذي يعد من أوائل مشاريع البيئات السكنية المتكاملة للشركة والذي تقدر مساحات البناء به بحوالي 1.2 مليون متر مربع، ويتكون المشروع من 2,797 شقة و254 فيلا ومبنى للمكاتب بمساحة تأجيرية قدرها 19,000 متر مربع و63,000 متر مربع من المحلات التجارية تطل على الشوارع الرئيسية للمشروع. ويتضمن المشروع أيضا 6 مساجد وحديقة كبيرة ومناطق مخصصة للمدارس والمرافق الحكومية. حيث يعتبر أكبر مشروع عقاري يتم تطويره من القطاع الخاص.



■ كلمة رئيس مجلس الإدارة



التقرير السنوي
2010



يوسف بن عبدالله الشلاش

إن آثار الأزمة المالية التي تواترت خلال العام 2010، قد أفضت لندرة السيولة في النظام المصرفي، الأمر الذي قيد القدرة المالية والتمويل العقاري على حدٍ سواء، فضلاً على ذلك فإن ممارسة البيع اعتماداً على المخطط، أمر غير شائع بالمملكة ولذلك واجهت دار الأركان المزيد من التحديات في تمويل المشروعات والأنشطة الإنشائية. ورغم أن هذا الواقع المتعلق بالسوق العقاري، خاصةً إذا أخذنا في الحسبان النموذج الاستثماري الذي نبتناه والذي يتطلب تمويلاً متواتراً ومكثفاً، فقد استطاعت دار الأركان إدارة تلك التحديات بكفاءة واقتدار. الجدير بالذكر أن إستراتيجية دار الأركان التمويلية تعتمد على ما يلي:

مصادر تمويل المشروعات والاستثمارات من الموارد الذاتية (التدفقات النقدية من العمليات الإنتاجية)

المصادر الخارجية للتمويل متوسط وطويل الأجل والتي تتوافق مع الدورة الإنتاجية.

أسواق المال المحلية والدولية.

نجحت دار الأركان في الإيفاء بكافة التزاماتها الائتمانية سواءً تلك المتعلقة بتكاليف التمويل المستحقة على الصكوك أو المراجعات الإسلامية أو بسداد كافة الفروض التي حانت استحقاقاتها خلال عام 2010. قامت الشركة في مارس 2010 بسداد 2.25 مليار ريال سعودي عبارة عن قيمة الإصدار الأول للصكوك الإسلامية التي تم طرحها في الأسواق الدولية عام 2007، وأيضاً سداد 50 مليون ريال سعودي كقسط أول مستحق عن مريحة إسلامية طويلة الأجل من أحد البنوك المحلية. إن نجاح دار الأركان في الإيفاء بالتزاماتها المالية في مواعيدها المحددة دون إبطاء أو إعادة جدولة لدليلٍ شاخص على قدرتها في مقابلة التزاماتها الائتمانية في مواعيدها المقررة. هذا وقد الشركة قامت في عام 2010 باستثمار ما قيمته 2.4 مليار ريال سعودي في مشروعاتها القائمة، وحققت معدل نمو في حقوق الملكية بلغ 3% وتمكنت من توزيع العوائد النقدية المستحقة عن حقوق الملكية لعام 2009، والتي بلغت قيمتها 1080 مليون ريال سعودي، أي ما يعادل 10% من رأس المال.

كذلك واصلت الشركة توسيع نطاق عملها ليشمل إدارة الأملاك من خلال الاحتفاظ بنسبة مقدرة من الوحدات السكنية والتجارية وتأجيرها لتمثل مصدر دخل متجدد ومنظم، كما تتيح للشركة الاستفادة من تعاضم القيمة، حيث أن معدل الارتفاع في قيمة العقارات أكبر من تلك المعدلات التي تحققها الأصول الاستثمارية الأخرى.

إن نجاح دار الأركان قد يُعزى لعوامل داخلية، ومع ذلك فإن البيئة الخارجية، وتحديداً العوامل الاقتصادية والعوامل الأخرى التي تتأثر بها المملكة، والتي قد تكون خارج إرادة دار الأركان قد تلعب دوراً محورياً في نجاحها، فعلى سبيل المثال، ما يحسب في مصلحة الشركة هو أن الطلب على العقارات في المملكة تدعمه مبادرات حكومة خادم الحرمين الشريفين، حفظه الله، التي تستهدف نمو فئة الدخل المتوسط وتطوير صيغ معتدلة لتمويل المساكن.

إذا أخذنا هذا في الاعتبار ونظرنا للمستقبل، فإن أحوال السوق والأوضاع الاقتصادية التي تساهم في ارتفاع هوامش أرباح مبيعات الأراضي خلال السنوات السابقة قد بدأت تعود للظهور مجدداً. أسعار النفط حالياً بدأت ترتفع بانتظام عما كانت عليه في عام 2010 وبالإضافة لذلك فإن التطورات التي حدثت في السوق السعودي قد يكون لها تأثير إيجابي على صناعة العقار، فضلاً على ذلك، فإن دار الأركان تسعى سعياً جاداً للاستفادة من الفرص التي قد تنشأ من خلال تطور أحوال السوق، لاسيما التطورات الأخيرة المتعلقة بصندوق التنمية العقارية والهيئة العامة للإسكان.

ختاماً يسرني أن أتقدم بخالص الشكر للزملاء أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مقدرة وأفكار بناءة و للإدارة التنفيذية وموظفينا الخالص الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة، والشكر موصول أيضاً لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولوها لنا. ويسرني أن أدعوكم لاستعراض التقرير الذي بين أيديكم للاطلاع على ما فيه من تفاصيل تجسد ما ذكرت آنفاً.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

■ تقرير مجلس الإدارة



التقرير السنوي
2010

المحترمين

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 2010م. أنه على الرغم من استمرار تداعيات الأزمة المالية العالمية خلال العام 2010م التي امتدت لتلقي بظلالها على معظم دول العالم وبدرجات متفاوتة بما في ذلك دول مجلس التعاون الخليجي، إلا أن شركة دار الأركان تمكنت بفضل الله تعالى من الحفاظ على الربحية والوفاء بالتزاماتها المالية دون تأخير وتحقيق معدل نمو بلغ 3% لحقوق ملكية مساهمينا بالإضافة الى توزيع عوائد نقدية عن العام 2009م بقيمة 1080 مليون ريال سعودي، خلال العام 2010م، بمعدل 10% من رأس المال. نجحت الشركة في الوفاء بالتزاماتها تجاه مموليها سواء بانتظام سداد توزيعات العائد الدوري المستحق لجميع صيغ التمويل أو بسداد جميع صيغ التمويل المستحقة السداد خلال العام بلا تأخير، حيث سددت الشركة في بداية مارس الاصدار الأول من الصكوك الاسلامية الذي سبق ان طرح بالاسواق الدولية في عام 2007م بقيمة 2.25 مليار ريال سعودي، هذا بالإضافة الي سداد دفعة بقيمة 50 مليون ريال سعودي استحققت السداد في شهر اكتوبر من تمويل طويل الأجل تم تحصيله من أحد البنوك المحلية. وقد أسهم نجاح دار الأركان المعهود في الوفاء بالتزاماتها تجاه الممولين في تأكيد الثقة بالقدرة المالية والإدارية للشركة ونجاح استراتيجيتها وبرنامجهما التمويلي عام بعد عام. كما استطاعت الشركة إعادة استثمار ما مقداره 2.4 مليار ريال سعودي بمشاريع الشركة واستثماراتها بقطاع التطوير العقاري السعودي.

بلغ إجمالي الإيرادات 4,142 ملايين ريال سعودي مقارنةً بما قيمته 5,464 ملايين ريال سعودي في عام 2009 بمعدل انخفاض بلغ 24%، وتركزت هذه الإيرادات في شريحة التطوير العقاري التي تشمل مبيعات الأراضي والوحدات السكنية، كما بلغت تكلفة الإيرادات 2,378 ملايين ريال سعودي في عام 2010م، أي بنسبة 57% من إجمالي الإيرادات، مقارنةً بما قيمته 2,957 مليون ريال سعودي، أي بنسبة 54% من إجمالي الإيرادات في عام 2009م. وبلغ صافي الدخل 1,456 مليون ريال سعودي في عام 2010م مقابل 2,123 ملايين ريال سعودي في عام 2009م، بلغ ربح السهم 1.35 ريال سعودي لعام 2010م مقابل 1.97 ريال لكل سهم عن عام 2009م، أي بنسبة انخفاض 31.4%. بالرغم من انخفاض إيرادات وصافي الربح خلال العام 2010م مقارنةً بالعام السابق إلا أن هوامش الربحية ظلت عند معدلات جيدة.

وعلى الصعيد التشغيلي، استمرت الشركة في تنفيذ مشاريعها الحالية، القصر، القصر مول، شمس الرياض، شمس العروس وقصر خزام وسوف يتم مناقشة كل مشروع على حده في الفقرات اللاحقة بالتقرير. كما استمرت الشركة في توسيع نطاق أعمالها لتشمل إدارة الأملاك من خلال الاحتفاظ ببعض الوحدات السكنية والتجارية لأغراض التأجير داخل البيئات السكنية المتكاملة التي تطورها لإنشاء محفظة من الأصول المدرة للدخل المستمر، بالإضافة إلى الاستفادة من أي ارتفاع محتمل في قيمة هذه العقارات.

وعلى الصعيد التمويلي، نظراً للنموذج الاستثماري المتفرد الذي تنتهجه الشركة بالسوق العقارية السعودية وما يتطلبه من احتياجات تمويلية ضخمة، فإن الاستراتيجية التمويلية للشركة تعتمد على خليط من الموارد التمويلية لمشاريعها واستثماراتها، أولاً الموارد الذاتية (التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية للشركة) وثانياً التمويل الخارجي متوسط وطويل الأجل المتوافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة، وفي إطار هذه الاستراتيجية وإمتداداً لبرنامج اصدارات الصكوك الاسلامية المحلية والدولية نجحت الشركة في اقفال إصدارها الرابع من الصكوك الإسلامية بالاسواق الدولية في فبراير 2010م بقيمة 1.7 مليار ريال سعودي.

وتسعى الشركة دائماً لتحسين عملياتها ونموذج عملها بما يعظم وينمي ويحمي حقوق مساهمينا ويستغل أفضل الفرص الإستثمارية المتاحة.

ختاماً يسرني أن أتقدم بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مقدرة وأفكار بناءة وللإدارة العامة وموظفينا المخلصين الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة، والشكر موصول أيضاً لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولوها لنا، سائلاً الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير العميم، إنه نعم المولى ونعم النصير.

والله ولي التوفيق

■ أعمال وأنشطة الشركة



التقرير السنوي

2010

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها في 1994م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195 ، وفي عام 2005م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 10/6/1426 هـ الموافق 2005/7/17م. تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري النشاط الرئيس لها، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاوله أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة.

1-1 الشركات التابعة

1.1.1 شركة دار الأركان للمشاريع

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

1.1.2 شركة دار الأركان للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25 هـ الموافق 2008/7/28م، وتعمل في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

1.1.3 شركة دار الأركان للاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 1429/3/28 هـ الموافق 2008/4/5م، وتعمل في شراء وتملك العقارات واستثمارها.

1.1.4 شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 1430/10/11 هـ الموافق 2009/10/1م، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

1.1.5 شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11 هـ الموافق 2009/10/1م، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

1.1.6 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية.

شركة يونيكورن كابيتال السعودية

تملك الشركة حصة قدرها 34% من شركة يونيكورن كابيتال السعودية المرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل بصفة أصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) و التعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشوره والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة يونيكورن كابيتال السعودية شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010264915 بتاريخ 1430/03/27 هـ الموافق 2009/03/24م، ومقرها الرئيس الرياض.

شركة تطوير خزام العقارية

أسست الشركة خصيصاً لتطوير مشروع قصر خزام كشراكة بين شركة جدة للتنمية المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة (49%) وشركة دار الأركان (51%)، مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم 4030193909 بتاريخ 1430/10/25 هـ الموافق 2009/10/14م، حيث تأسست كشركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها الرئيس جدة.

1.2 فيما يلي وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات

حيث أن جميع عمليات الشركة تتم داخل المملكة العربية السعودية، تصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث شرائح رئيسة في منطقة جغرافية واحدة وهم:

1.2.1 التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والمستثمرين والمطورين، وقد أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الوحدات السكنية والتجارية خلال العام المالي 2010م بمقدار 377 مليون ريال سعودي يمثل 9.1% من إجمالي الإيرادات مقارنة بما قيمته 519 مليون ريال سعودي يمثل 9.5% من إجمالي الإيرادات خلال العام 2009م، كما أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الأراضي بمقدار 3,765 مليون ريال سعودي 90.9% من إجمالي الإيرادات خلال العام المالي 2010م ، مقارنة بما قيمته 4,945 مليون ريال سعودي يمثل 90.5% من إجمالي الإيرادات خلال العام 2009م.

1.2.2 إدارة الأملاك

تتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، وأيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. بنهاية العام 2010م، لم يكن للإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك ما يمثل نسبة جوهريّة من إجمالي إيرادات الشركة.

1.2.3 الأنشطة الاستثمارية

إيرادات الأنشطة الاستثمارية تتمثل في الدخول الناتجة عن الإستثمارات الاستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري. خلال العام 2010م لم يكن للأنشطة الاستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها كانت أقل 1% بالنسبة إلى صافي الربح الكلي للشركة.

وستسعى الشركة مستقبلاً لتحقيق الاستفادة القصوى من تنوع مصادر الدخل وذلك من خلال إدارة الأملاك العقارية والأنشطة الاستثمارية العقارية وبيع الوحدات السكنية والأراضي، هذا ويقر مجلس الإدارة أنه ليس للشركة شك في قدرتها على مواصلة نشاطها.

2 - نظرة عامة للقطاع العقاري السعودي

المملكة تمثل الثقل الاقتصادي الأكبر بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

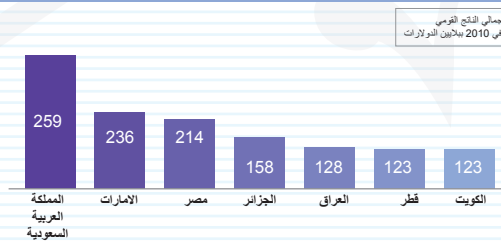
المملكة تمثل أكبر القوى الاقتصادية بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا باحتياطياتها النفطية وثروتها السيادية

صورة مكبرة (1)

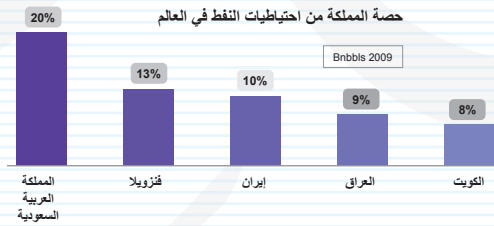
	2009	2010E	2011F
إجمالي الناتج القومي (بملايين الدولارات)	367	438	476
الودائع المصرفية (بملايين الدولارات)	257	252	NA
النمو الفعلي للناتج القومي	0.6%	3.8%	3.9%
السكان (بملايين)	26.3	27.1	27.9
نسبة الفرد من الناتج القومي (الدولار)	22,574	22,850	23,513
معدل التضخم	5.1%	5.4%	6.3%
الحسابات الجارية (بملايين الدولارات)	23	70	68
الإحتياطيات العالمية (بملايين الدولارات)	410	463	506
معدل الودائع	0.6%	0.5%	0.8%

- تعتبر المملكة العضو الوحيد بمجموعة العشرين من منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
- تصنف المملكة في المرتبة الحادية عشر حسب مؤشر البنك الدولي الخاص بـ "سهولة القيام بالأعمال" 2011

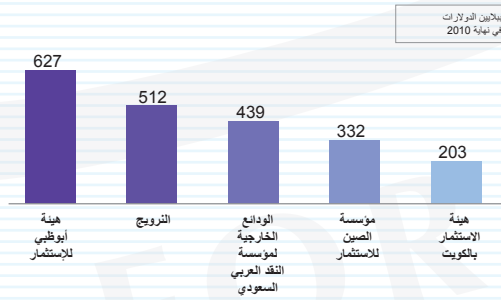
أكبر الاقتصاديات بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (2)



أكبر احتياطي نفطي في العالم (3)



ثالث صندوق استثماري سيادي في العالم (4)



2.1 نظرة عامة للقطاع العقاري السعودي

2.1.1 تطور القطاع العقاري السعودي تاريخياً

ما قبل ستينيات القرن الماضي، اتسم التكوين العقاري للمملكة بتركز السكان بالقرى والمناطق القبلية المتفرقة حول البلاد بدلاً من التركيز في المناطق الحضرية، حيث كان عدد السكان في المدن الرئيسية المعروفة حالياً لا يتعدى عشرات الآلاف.

خلال عقد الستينيات من القرن الماضي تم البدء بإنتاج البترول كسلعة ذات حجم كبير وبعدها تبنت الحكومة برامج التنمية، حيث أطلقت الحكومة أبان عهد الملك فيصل بن عبدالعزيز آل سعود، رحمه الله، خطة التنمية الخمسية الأولى وبدأت المملكة تشهد تكون المناطق الحضرية الجاذبة للسكان بفضل البرامج التنموية من رعاية صحية وتعليم وبنية تحتية وخلافه.

خلال عقد السبعينيات من القرن الماضي، اتسم هذا العقد بكثرة الهجرة من القرى والمناطق القبلية المختلفة إلى مراكز الجذب الحضرية (المدن الكبرى) التي بدأت بالتشكل، كما شهد العقد أيضاً معدلات نمو عالية لعدد السكان وبلغ متوسط حجم الأسرة 6.5 فرد. كما شهدت أسعار النفط طفرة سعرية مهمة أدت لارتفاع دخل المملكة وأخذ المبادرة من طرف الحكومة للبدء ببرامج تنمية أوسع، شملت البدء بالتخطيط الحضري والإقليمي وتنمية المدن والقرى وتزويدها بالخدمات والمرافق اللازمة وإضفاء الوجه الحضاري عليها، وبرامج منح الأراضي وإنشاء صندوق التنمية العقاري المعني بتقديم القروض السكنية الميسرة لتسهيل ومساعدة المواطنين السعوديين لبناء مساكنهم بعد تملك قطعة أرض.

خلال عقد الثمانينيات، مع التراجع الكبير في أسعار النفط عالمياً، والنمو السكاني المتزايد وازدياد حجم الطلب على المنازل، تأثرت قدرة الدولة، ممثلة في صندوق التنمية العقارية، على توفير ما يكفي من القروض الإسكانية، مما أدى إلى ضيق الفرص في سوق العقار، لاسيما في الشريحتين الدنيا والمتوسطة داخل السوق، بدأ صندوق التنمية العقاري في عدم القدرة على تلبية كافة طلبات تمويل بناء المساكن المقدمة له، وبدأت قائمة الانتظار بالتشكل في ذلك الوقت (بنهاية عام 2009م وصل عدد الطلبات القائمة أكثر من 650,000 طلب).

خلال عقد التسعينيات، بدأت الحكومة في إشراك القطاع الخاص في خدمة القطاع العقاري بالمملكة والاضطلاع بدور المنظم والمشرع للوائح عمل القطاع مع التركيز على تلبية متطلبات الإسكان للشريحة ذات الدخل الأدنى من المواطنين السعوديين وبالوقت نفسه الاستمرار في دعم صندوق التنمية العقاري. وهنا بدأ ظهور مخططات تطوير الأراضي والمشاريع السكنية عبر المطورين العقاريين.

خلال العقد الأول من الألفية الثالثة، بدأ تشكل فجوة إسكانية كبيرة، مع عدم قدرة القطاع العقاري والمنتجين العقاريين بشكل عام على تلبية الاحتياجات الإسكانية المتزايدة. وظهور ما يسمى بالفجوة الإسكانية، وعليه شرعت وزارة الاقتصاد والتخطيط وبالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية وبيوت الخبرة، في إعداد استراتيجية الإسكان، حيث يتم من خلالها تشخيص طبيعة الاحتياجات الإسكانية الحالية والمستقبلية وتحديد حجم تلك الاحتياجات وأليات الاستجابة لمتطلبات مختلف شرائح المجتمع، خاصة الشرائح المستهدفة. وهنا ظهرت الحاجة جلياً لتحويل الممارسات إلى العمل على تطوير منظومة الرهن العقاري و تشجيع دور القطاع الخاص ليلعب دوراً في تلبية الاحتياجات السكنية و ظهور توجه التطوير الحضري الشامل وتطوير مخططات الأراضي.

نظرة للقطاع العقاري بالمملكة تاريخياً

التاريخ العمراني للمملكة يرتبط بقصة تطورها المتسارع نحو النمو الحضري

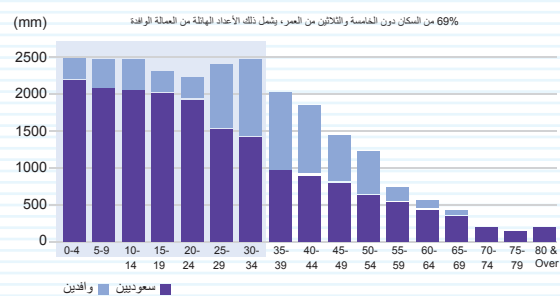
ما قبل ستينيات القرن العشرين	عقد الستينيات	عقد السبعينيات	عقد الثمانينيات	عقد التسعينيات	العقد الأول من الألفية الثالثة
<ul style="list-style-type: none"> ■ عدد السكان قليل ويعيشون في مناطق متفرقة بالمملكة ■ انخفاض عدد السكان بالمناطق الحضرية 	<ul style="list-style-type: none"> ■ زيادة إنتاج البترول ■ الترتيب لإعداد خطط التنمية الخمسية ■ تحسنت أحوال السكان من خلال توفر: <ul style="list-style-type: none"> ■ الرعاية الصحية ■ التعليم ■ البنية التحتية ■ نزوح سكان الشتات للسكنى بالمناطق الحضرية 	<ul style="list-style-type: none"> ■ حدوث الطفرة في أسعار البترول ■ ارتفاع نسبة المواليد بالمملكة بلغ متوسط الأسرة 6.5 فرد ■ بدء الهجرة الموسعة صوب المدن الكبرى ■ طرحت حكومة الملك فيصل خطة التنمية الخمسية الأولى ■ المخطط الحكومية لتوزيع الثروة: <ul style="list-style-type: none"> ■ منح الأراضي ■ منح قروض بنون فوائد (80,000 دولار) (عن طريق صندوق التنمية العقاري) بشرط امتلاك المقترض لقطعة أرض 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ازدياد الطلب على المنازل ■ عدم قدرة صندوق التنمية العقارية على مقابلة الطلب المتزايد على المساكن (الآن هناك أكثر من 650,000 طلب عالقة لدى الصندوق) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ توفير الدعم الحكومي للقطاع الخاص ■ انتقلت الخطط الحكومية من دورها كمنهج إلى التنظيم والتسهيل للتطور العمراني 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور مطورين عقاريين صغار ■ بروز توجه نحو تطوير الأراضي
  		 			 

2.1.2 - معلومات مؤشرات سكنية لسكان المملكة

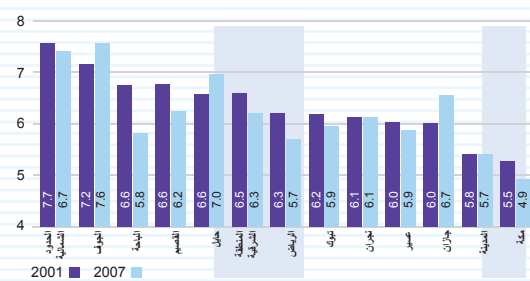
تركيبة سكانية متنامية

زيادة في عدد السكان يصحبها انخفاض في متوسط حجم الأسرة بما يؤثر إيجاباً على الطلب على المساكن

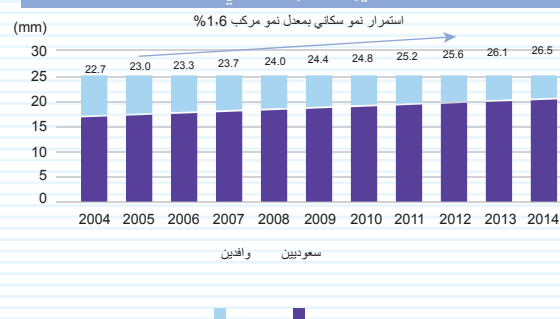
توزيع السكان حسب الفئة العمرية (1)



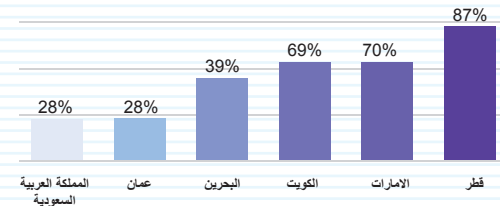
انخفاض حجم الأسرة يدعم الزيادة في الطلب على المساكن (3)



تقديرات النمو السكاني (2)



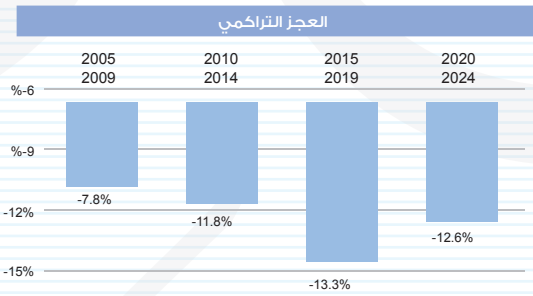
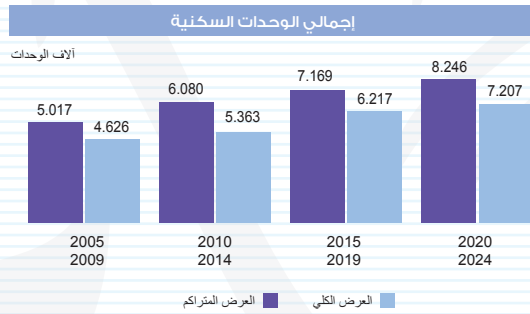
النسبة المئوية للوافدين من جملة السكان (2009) (4)



2.1.3 - الاحتياجات الإسكانية في المملكة العربية السعودية

نحو تقديرات هامة لمتجهات العرض والطلب

توالي التكهفات بانخفاض معدلات عرض الوحدات السكنية



تعليقات

يُعد نمى أعداد السكان وانخفاض حجم الأسرة وارتفاع نسبة الزواج (بمتوسط 130,000 حالة زواج سنويا خلال الخمس سنوات الماضية بعد أن كان متوسط نسبة الزواج لا يزيد عن 100,000 حالة في السنة) الطلب على المساكن خاصة في الفئات الوسطى والمتوسطة والدنيا.

يُقدر الطلب على الوحدات السكنية بمليون وحدة لكل خمس سنوات

يتركز الطلب للمساكن بالمناطق الحضرية الكبرى حيث تعمل دار الأركان مثل الرياض، مكة المكرمة والمنطقة الشرقية، ويتوقع أن تعاني تلك المدن من نقص المعروض من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد.

حسب تقديرات وزارة الاقتصاد والتخطيط فإن تلك المناطق الثلاثة تمثل 71% من نسبة الطلب على المساكن الجديدة و63% من نسبة الطلب على منازل بديلة.

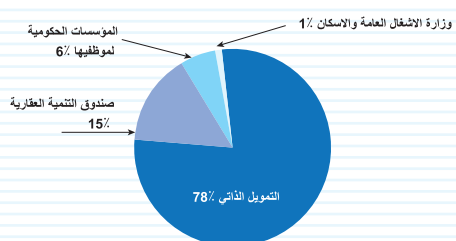
المصدر: "الاحتياجات السكنية"، وزارة الاقتصاد والتخطيط

2.1.4 - نظرة عامة على الرهن العقاري بالمملكة

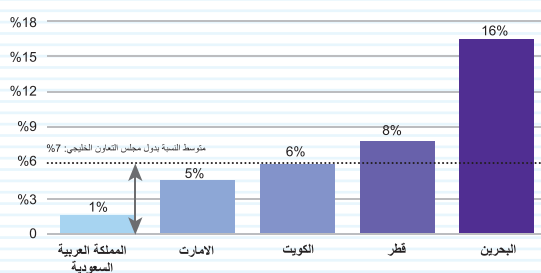
سوق الرهن العقاري السعودي مازال فى بدايته

الطلب بالسوق العقاري لا يزال محدوداً بسبب محدودية الرهن العقاري بالمملكة

تمويل الوحدات السكنية



نسبة الرهن العقاري إلى الناتج القومي



تعليقات

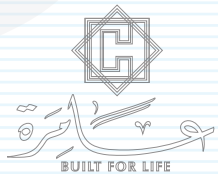
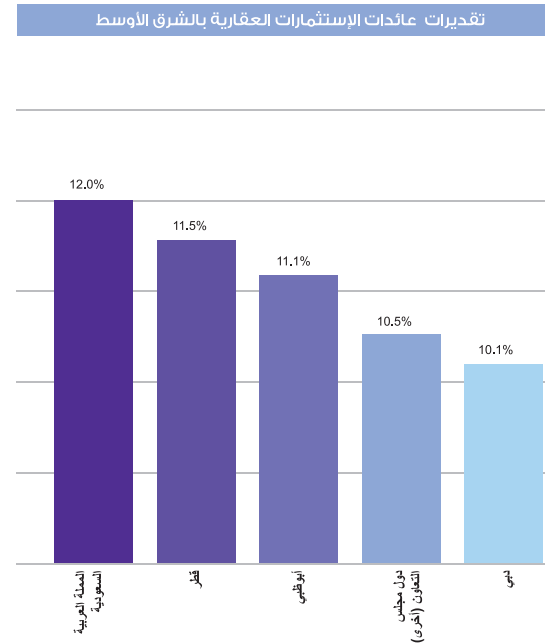
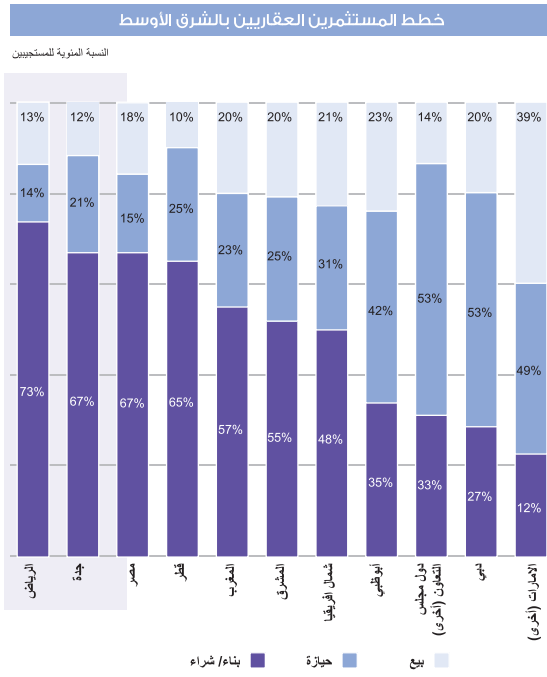
- يعتبر صندوق التنمية العقارية الحكومي أهم مفتح للقروض السكنية
- عدم قدرة صندوق التنمية العقارية على تغطية كل طلبات القروض السكنية المقدمة إليه (حيث كان هناك 650,000 طلب قيد الانتظار بنهاية العام 2009 بينما كان عدد تلك الطلبات العالقة لدى الصندوق 450,000 فى العام 2006)
- معظم طالبي المساكن ممن يتولون تمويلها ذاتياً - أدى هذا إلى عدم توفر وحدات سكنية جاهزة للسكن. نتيجة لذلك أصبح راغبو المساكن يشترون الأرض التي تتوفر بها خدمات البنية التحتية ويقومون ببنائها بأنفسهم أو يستعينون بصغار المقاولين للقيام بذلك
- من المأمول أن يلعب قانون الرهن العقاري، الذي يتوقع صدوره فى العام 2011، دوراً جوهرياً فى دفع الطلب للعقارات إلى آفاق جديدة
- يتوقع أن تصل الأموال المستثمرة فى سوق الرهن العقاري إلى 23.1 بليون دولار (1) خلال ثلاث سنوات من بدء تطبيق قانون الرهن العقاري، مع زيادة نسبته بإجمالي الناتج القومي من 1% إلى 4.4%
- ينجح التعديل الذي أجري أخيراً بقانون العقارات والاستثمار للمقيمين الأجانب الفرصة لامتلاك العقارات بالمملكة
- تتجه الشركات المحلية حالياً لمنح قروض سكنية للوافدين (2)
- يشتمل قانون الرهن العقاري الجديد على ما يلي:
- قيود تحدد سقف الإقراض (مدى أطول/سقف أعلى)
- تعقب المقترضين (القدرة على مقاضاة المقترضين المعجزين عن السداد)
- حق الأجانب فى التملك
- قام مجلس الشورى قبل عام من الآن بتمرير قانون الرهن العقاري، وقد أعيد مشروع القانون مرة أخرى إلى المجلس للقراءة الأخيرة، بحال المشروع بعدها إلى مجلس الوزراء لمناقشته ورفعها إلى المقام السامي لإجرائته

لقد ظلت دار الأركان عبر تاريخها نموذجاً تسترشد به الجهات الحكومية ذات الصلة بالرهن العقاري، وذلك من خلال خبرتها الطويلة التي بدأت مع شركة المملكة للتقسيم ثم امتدت إلى المساهمة بما نسبته 10% من رأس مال الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)

2.1.5 - نظرة على السوق العقاري بالمملكة

رؤي ايجابية من المستثمرين للسوق العقارية السعودية

المستثمرون العقاريون الذين تتركز رؤيتهم على المنطقة، يولون اهتمام أكبر بالسوق السعودي



المصدر: أبحاث جونز لانغ لاسيل حول توجهات المستثمرين العقاريين، أكتوبر 2010

2.1.6 - القطاع العقاري السعودي - نموذج متفرد

تفرد السوق العقارية السعودية

تظهر السوق العقارية السعودية اختلافات هيكلية هامة عند مقارنتها بأسواق العقار الأخرى بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

عناصر الهيكل التنظيمي للسوق

- حي الأحياء في التصك**
- خلافا لدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى (كالإمارات والبحرين وقطر) لا يسمح للأحياء يمتلك العقارات بهدف الاستثمار بالمملكة العربية السعودية
 - نجم عن ذلك قلة "الأموال الساخنة" بالقطاع العقاري بالمملكة وقلة تطاير الأسعار بسبب تدفق رؤوس الأموال المضاربة.
 - القرارات الاستثمارية تسير في أغلب الأحيان بحكم النوجه السائد لدى المستثمر المحلي والطلب المتزايد للأسرة السعودية

- الهيكل التمويلي**
- يواجه القادمون الجدد إلى السوق العقاري حاجة ماسة للتمال مع عدم توفر خيارات التمويل بسبب:
 - الرغبة المحدودة لدى المصارف المحلية لتمويل المشروعات العقارية
 - محدودية الرهن العقاري
 - محدودية نموذج البيع على المخطط

- الهيكل التنظيمي للسوق**
- قلة المطورين الكبار في سوق يسوده صغار المطورين والمقاولين
 - قلة العرض العقاري - حالة العرض الذي يفوق الطلب والتي تسود في أسواق عقارية أخرى لا وجود لها بالسوق السعودي

عناصر السلوك الاستثماري

- مستورد أمن الثروة**
- استنادا إلى استقرار العائدات العقارية خلال الأربعين سنة الماضية أصبحت العقارات أصولا أكثر أمنا واستقرارا للمستثمرين السعوديين
 - محدودية الوعي الاستثماري وتوفر البدائل الاستثمارية أعطى أفضلية الأصول الجامدة في مقابل سوق الأسهم والأوراق المالية (مع الأخذ في الاعتبار المحدودية التاريخية للأسهم المحلية)

- التوافق مع أحكام الشريعة**
- تفضيل المستثمر للمنتجات الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية والتي أثبتتها ارتفاع نسبة الودائع المصرفية التي لا تخضع لأسعار الفائدة بالمصارف السعودية إلى (66%)*
 - تمثل العقارات البديل الرئيسي للمستثمرين الذين يبحثون عن عائدات ثابتة متوافقة مع الأحكام الشرعية

- تأثير محدود قيمة العقار**
- عدم تأثر الأصول العقارية الاستثمارية (الأراضي أو الأملاك المطورة)، وخاصة الأصول السكنية، نظراً لعدم اعتمادها بشكل كبير على القروض في تمويلها
 - عدم الحاجة الاضطرارية للبيع عندما يشهد السوق أي ضغوط نتيجة لاي ظروف اقتصادية معينة أدى إلى عدم وجود تأثير سلبي جوهري على الأسعار

يستفيد السوق العقاري السعودي من تلك العناصر الهيكلية مقارنة بما يجري بالأسواق العقارية بمنطقة الشرق الأوسط .

2.2 نبذة عن النموذج الاستثماري للشركة

تنتهج الشركة نموذج استثماري متفرد، تعمل به في السوق العقارية السعودية، وهو نموذج يقوم على فكرة إيجاد القيمة وقبضها لا تركها للآخرين في سوق يستوعب فكرة إقتصاديات الثروة كما هو وضع السوق العقارية في المدن الرئيسية في المملكة التي تحصر الشركة استثماراتها فيها، وبالتالي فإن الشركة تستثمر مليارات الريالات في كل مشروع تعتمد به بعد أن يستوفي شروطها من جهة خلق القيمة وقبضها، حيث تركز الشركة على أن تكون الأرض الخام التي سيقيم عليها المشروع ذات سعر معقول يتعاطم تلقائياً كلما قامت الشركة بخطوة تطويرية للأرض بإبصال الخدمات إليها واستكمال بناها التحتية والعلوية وتطوير جزءاً من أبنيتها تطويراً شاملاً حضرياً متفرداً، لذلك تسعى الشركة لتطوير مشاريع كبرى تُنفَّذ في المدن الرئيسية ذات القدرات الشرائية الأكبر القادرة على استيعاب حجم العروض الكبرى التي تعرضها الشركة بعد أن تطور البنى التحتية والمنتجات العقارية المتنوعة.

والنموذج الذي تعمل به الشركة حالياً وفق نظريات تتجاوز المتاجرة بالأراضي وبيع المنتجات العقارية يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة بمرور الزمن بالاعتماد على تمويل مشاريعها واستثماراتها سواءً من مواردها الذاتية (إعادة استثمار النقد الناتج من العمليات التشغيلية) أو من خلال التمويل الخارجي بصيغته المختلفة.

ويعد التمويل الخارجي مصدراً مهماً للشركة حيث يمكن الشركة من التوسع في استثماراتها وزيادة عدد الدورات الإنتاجية وتقليص مدتها، مما ينعكس بدوره على تعزيز ربحية الشركة وتحسين العائد على حقوق المساهمين.

ولقد نجحت الشركة في تمويل مشاريعها بالصيغ التمويلية كافة من داخل وخارج المملكة، وتطبيق هذا النموذج بفاعلية كبيرة عبر مراحل عدة تناسب كل منها المعطيات القائمة والتوقعات المستقبلية في حينها، حيث إنطلقت الشركة بالمتاجرة بالأراضي البيضاء وتطويرها وإستكمال بنيتها التحتية والعلوية، ثم تطوير الأراضي البيضاء المرتبط بتطوير أعداد مناسبة من المساكن حتى وصلت للتطوير الشامل الجزئي ثم مرحلة التطوير الحضري الشامل الكلي.

مكونات النموذج الاستثماري لدار الأركان

أكبر مطور عقاري بالمملكة العربية السعودية بعملياتها التي تمتد في ثلاث قطاعات

الصورة العامة

تطوير الأراضي

- تقوم دار الأركان بشراء مساحات شاسعة من الأرض الخام بالمراكز الحضرية الكبرى مستفيدة من اقتصاديات الحجم الكبير، تزود تلك الأراضي بما تحتاجه من وسائل البنية التحتية ثم تقوم ببيع تلك الأراضي المطورة بأسعار مجزية
- تشمل عمليات تطوير الأراضي:
 - قطاعات واسعة من الأراضي مركزية بشكل عام بالمدن السعودية الكبرى التي تشكل حجم كبير من التركيبة السكانية بالملكة.
 - قصر خزام، مشروع مشترك بين دار الأركان وأمانة جدة لإعادة تطوير ما مساحته 4 مليون متر مربع من المناطق بمدينة جدة خلال الفترة من 2010 إلى 2015م. حيث يقتصر دور دار الأركان حالياً على مرحلة تطوير الأراضي
 - تقع مجمل الأراضي التي طورتها دار الأركان بمدينتي الرياض وجدة بالإضافة إلى بعض المشروعات التطويرية بمدن الدمام، الخبر، المدينة المنورة ومكة المكرمة

تطوير المساكن

- تعتبر دار الأركان أفضل مطور عقاري لخدمة الفئات المتوسطة بالسوق السعودي (تتراوح أسعار وحداتها السكنية بين 350,000 و 2,000,000 ريال سعودي)
- لدى الشركة أربعة مشاريع كبرى قيد التطوير:
 - مشروع القصر (يشمل بيع مساكن بالتجزئة): يقع المشروع بمدينة الرياض ويتألف من 254 فيلا و 2,800 شقة ، تبقى بالمشروع 225 وحدة قيد البيع
 - مشروع التلال: يقع بالمدينة ويضم 499 فيلا تبقى منها 48 فيلا قيد البيع
 - مشروع شمس الرياض: يقع بمدينة الرياض ويشمل 2,694 فيلا، و لم يبدأ البيع بعد.
 - مشروع شمس العروس: ومقره مدينة جدة وهو مشروع سكني مختلط يضم 10,000 وحدة يتوقع انتهاء بناؤها في العام 2016، من المتوقع البدء بالمرحلة الأولى و تشمل 2000 وحدة خلال العام 2011

الحقبة الاستثمارية

- تعمل دار الأركان على تطوير حقبة استثمارية متعددة العناصر من خلال إبقائها على بعض الممتلكات العقارية لأغراض التأجير للحصول على مصدر دائم للدخل
- تشمل الحقبة الاستثمارية الاحتفاظ بمساحات تجارية تجارية وبعض الوحدات السكنية
- تشتمل الحقبة الاستثمارية حالياً على أصول سكنية وتجارية (تجزئة ومكاتب) للإيجار بمشروع القصر
- الاستثمار بشركات طبيعة عملها تكملي لأعمال الشركة

التوجه الحركي للسوق

- تركزت أعمال دار الأركان عبر تاريخها على تحقيق هامش كبير من مبيعات الأراضي استناداً إلى رصيدها من تلك الأراضي
- لقد دفعت الحركة المتوالية لعناصر السوق دار الأركان للتركيز على التطوير السكني بالإضافة إلى بناء حقبة استثمارية متعددة العناصر
- نظراً للتدفقات النقدية المستقرة التي يمكن أن تدرها الحقبة من العقارات الاستثمارية، تسعى دار الأركان لزيادة حصتها في الاستثمار بها وبالتالي زيادة الإيرادات الناتجة من التأجير وإدارة الأملاك المرتبطة بهذه العقارات



■ مشروع القصر مول



التقرير السنوي
2010

بجوار مشروع القصر السكني مباشرة وعلى مسار شارع السويدي العام تنفذ الشركة مشروع القصر مول على مساحة أراضي قدرها 65 ألف متر مربع، وبصافي مساحة تأجيرية تبلغ 78,000 متر مربع. يتألف مول القصر التجاري من أربعة طوابق، بالإضافة إلى مواقف للسيارات تحت الأرض. وسيشمل مزيج المستأجرين العديد من المطاعم والمقاهي، ومراكز الترفيه، ومحلات (سوبر ماركت)، و(هايبير ماركت) ومحلات تجارية للبيع بالتجزئة. تنوى الشركة الإحتفاظ بالقصر مول كعقارات استثمارية مخصصة للتأجير. بنهاية العام 2010م جاءت نسب الإنجاز بالمشروع عند 84% ويتوقع اكتمال المركز التجاري وافتتاحه خلال النصف الثاني لعام 2011م، كما يتوقع أيضا البدء في توقيع عقود تأجير المساحات التجارية المختلفة بالمول بدءاً من بداية عام 2011م، الجدير بالذكر أنه تم توقيع عقد تأجير لمساحة الهايبير ماركت بالمول مع الشركة السعودية للمتاجر الشاملة (كارفور).



■ أهم الإنجازات بالمشروعات



التقرير السنوي

2010

3 - أهم الإنجازات بالمشروعات خلال العام 2010 م

3.1 مشروع القصر

يقع مشروع القصر بحي السعودي أحد أهم المناطق الحيوية والخدمية بمدينة الرياض والذي يعد من أوائل مشاريع البيئات السكنية المتكاملة للشركة والذي تقدر مساحات البناء به بحوالي 1.2 مليون متر مربع، ويتكون المشروع من 2,797 شقة و254 فيلا ومبنى للمكاتب بمساحة تأجيرية قدرها 19,000 متر مربع و63,000 متر مربع من المحلات التجارية تطل على الشوارع الرئيسية للمشروع. ويتضمن المشروع أيضا 6 مساجد وحديقة كبيرة ومناطق مخصصة للمدارس والمرافق الحكومية. حيث يعتبر أكبر مشروع عقاري يتم تطويره من القطاع الخاص.

استمر بيع الوحدات السكنية الجاهزة بمشروع القصر حيث بلغ عدد المبيع بالمشروع حتى نهاية العام 2010م عدد 1,508 وحدة سكنية (تشمل 1,369 شقة سكنية و 139 فيلا) من إجمالي 1,733 مخصصة للبيع، وهو ما يمثل نسبة 87% من إجمالي الوحدات المتاحة للبيع، كما يتوقع بيع معظم الوحدات الجاهزة المتبقية (تشمل 115 فيلا و 110 شقة سكنية) خلال العام 2011م.

كما قامت الشركة بالإحتفاظ بعدد من الوحدات السكنية كعقارات استثمارية لأغراض التأجير، يبلغ عددها 1,318 شقة سكنية، بمتوسط مساحة تجارية صافية تبلغ 158 متر مربع للشقة الواحدة، بالإضافة إلى جميع مرافق التجزئة (المحلات التجارية بالدور الأرضي والتي تطل على الشوارع الرئيسية للمشروع) ومبنى المكاتب، هذا انطلاقاً من استراتيجية الشركة بتكوين محفظة من الأصول ذات الدخل المتجدد والمنظم. تم البدء بالتأجير خلال العام 2010م لبعض هذه الوحدات فيما يتوقع ان يسهم تأجير هذه العقارات الاستثمارية بمعدل أعلى بإيرادات الشركة من التأجير وإدارة الأملاك خلال العام 2011م ومستقبلاً.

3.2 مشروع القصر مول

بجوار مشروع القصر السكني مباشرة وعلى مسار شارع السعودي العام تنفذ الشركة مشروع القصر مول على مساحة أراضي قدرها 65 ألف متر مربع، وبصافي مساحة تأجيرية تبلغ 78,000 متر مربع. يتألف مول القصر التجاري من أربعة طوابق، بالإضافة إلى مواقف للسيارات تحت الأرض. وسيشمل مزيج المستأجرين العديد من المطاعم والمقاهي، ومراكز الترفيه، ومحلات (سوبر ماركت)، و(هايبر ماركت) ومحلات تجارية للبيع بالتجزئة. تنوى الشركة الإحتفاظ بالقصر مول كعقارات استثمارية مخصصة للتأجير. بنهاية العام 2010م جاءت نسب الإنجاز بالمشروع عند 84% ويتوقع اكتمال المركز التجاري وافتتاحه خلال النصف الثاني لعام 2011م، كما يتوقع أيضاً البدء في توقيع عقود تأجير المساحات التجارية المختلفة بالمول بدءاً من بداية عام 2011م. الجدير بالذكر أنه تم توقيع عقد تأجير لمساحة الهايبر ماركت بالمول مع الشركة السعودية للمتاجر الشاملة (كارفور).

3.3 مشروع شمس الرياض

يقع المشروع شمال الرياض، ويمتد على مساحة 5 ملايين متر مربع، ويشمل 2,694 فيلا سكنية بتصاميم متعددة. كما يحتوي المشروع على أراضي مخصصة للأغراض التجارية وتبلغ مساحتها تقريبا 481,000 متر مربع بتصريح لمسطحات بناء تقدر بحوالي 3 ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من 4،10،14 الى 25 طابق. بدأت أعمال التطوير في مشروع شمس الرياض بنهاية العام 2008، واستمرت أعمال الإنشاءات بالبنية التحتية للمشروع خلال عامي (2009،2010) إلا إنه نظراً لتأخر وصول الخدمات العامة من الجهات الحكومية المعنية (المياه وغيرها) للمشروع تم تعديل تاريخ البدء في المراحل المختلفة للإنشاءات العلوية لتتوافق مع موعد وصول الخدمات للمشروع، حيث من المتوقع أن يتم البدء بإمداد المشروع تدريجياً بالخدمات بدأ من العام 2012 ليستوفي الإمداد كاملاً بنهاية العام 2013 وهذا من باب تخطيط استثمار السيولة الأمثل للشركة والهندسة المالية للمشروع.

حالياً مازال العمل جاري على تكملة تطوير البنية التحتية للمشروع والتي ستستمر بالتوازي مع الإنشاءات العلوية للمراحل المختلفة من المشروع. ومن المتوقع البدء ببناء المرحلة الأولى من فلل المشروع والتي تشمل انشاء أول 500 فيلا كمرحلة أولى خلال عام 2011. تقدر تكلفة المشروع الإجمالية بحوالي 5.8 مليار ريال سعودي، وبلغت نسبة اكتمال المشروع (28%) بنهاية العام 2010.

3.4 مشروع التلال

يقع مشروع التلال جنوب المدينة المنورة، على بعد 7 كم من المسجد النبوي الشريف ضمن نطاق منطقة الحرم الشريف، يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة أراضي مطورة تبلغ 2.2 مليون متر مربع، يتكون المشروع من 499 فيلا أقيمت على مساحة 170 ألف متر مربع والباقي أراضي مطورة، تم الإنتهاء من بناء الفلل بنسبة 100% بنهاية العام 2009م، كما بلغ عدد الوحدات المباعة حتى نهاية العام 2010م عدد 451 فيلا فيما يتوقع بيع معظم العدد المتبقى (48 وحدة) خلال العام 2011م.

3.5 مشروع شمس العروس

يقع المشروع شرق مدينة جدة على امتداد شارع فلسطين شرقاً، ويمتد المخطط الرئيس للمشروع على مساحة ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبنية سكنية متكاملة، حيث يحتوي على أكثر من 10,000 وحدة سكنية وكافة مرافق الخدمة العامة التي ستوفر لقاطني المشروع نمط معيشي متميز، ابتداءً من الساحات والحدائق العامة المنسقة والمراكز الترفيهية، وانتهاءً بمراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

خلال الربع الأول من العام 2010م، تم مناقشة إضافة بعض التحسينات على المخطط الرئيس للمشروع مع أمانة جدة والتي تعتقد الشركة أنها ستخلق قيمة مضافة للاستثمار ككل وفي إطار ذلك، تم الحصول على موافقة أمانة جدة بربط المشروع بطريق فلسطين (وهو شارع تجاري حيوي مشهور بجدة) وتم البدء بالعمل مباشرة بربط المشروع بهذا الطريق الحيوي بواصلة بعرض 52 متراً وتمتد بطول لمسافة 4 كيلومترات، بنهاية العام 2010 تم الانتهاء من تنفيذ هذه الوصلة، كما تم الحصول على الموافقة من الجهات المعنية برفع معامل البناء لجزء كبير من المشروع لزيادة مساحة البناء بالمشروع بنسبة 100%، ليصل عدد الأدوار الي سبعة طوابق، فيما يتوقع الحصول على الجزء المتبقي قريباً.

ويتوقع أن يستغرق تنفيذ كامل المشروع مدة خمس سنوات، كما يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات للمرحلة الأولى، والتي تتضمن بناء 2,000 وحدة سكنية، خلال العام 2011م. تقدر القيمة الإجمالية للإستثمار في المشروع بحوالي 7.5 مليار ريال سعودي، وتقدر قيمة الإستثمار للمرحلة الأولى منه 1.5 مليار ريال سعودي. ولم تقرر إدارة الشركة بعد خططها بخصوص الوحدات التجارية والسكنية التي سيتم الإحتفاظ بها لأغراض التأجير حيث أن هذا مازال قيد الدراسة.

3.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام

يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة أضخم مشروع لإعادة تأهيل المناطق العشوائية بمدينة جدة، وهو أيضاً أول مشروع من نوعه يتم تنفيذه من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص. حيث سيمكن الشركة من المساهمة في تحقيق الأهداف التنموية من خلال تخطيط وبناء بيئة عمرانية مستقرة وصحية وأمنة تجمع بين الحضارة الموروثة والحضارة الحديثة وتعزز الأواصر الاجتماعية بين أفراد المجتمع السعودي وترفع من مستوى معيشتهم حيث يضم المشروع العديد من المكونات الاستراتيجية مثل قصر خزام بابعاده التاريخية ومقر بنك التنمية الإسلامي كمرکزاً مالياً في قلب المشروع وتم تخصيص اراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الإسلامي.

يقع المشروع في منطقة الجنوب الشرقي لوسط مدينة جدة بالقرب من ميناء جدة ومنطقة البلد - وسط جدة القديم - ويتكون المشروع من حوالي 4 مليون متر مربع من الأراضي، تحتوي على مباني عشوائية سيتم هدمها واستبدال البنية التحتية للمنطقة كاملةً بأحري على أحدث النظم وفقاً لأحدث المعايير العالمية ويتوقع أن تبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي 12 مليار ريال سعودي. وأسس للمشروع شركة مستقلة باسم شركة تطوير خزام العقارية وهي ذات مسئولية محدودة شراكة بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة (49%) وشركة دار الأركان للتطوير العقاري (51%). وهذه بدورها أنهت كثيراً من المراحل فعلي صعيد الإجراءات الفنية والقانونية لإعداد واستخراج الصحائف وكشوفات الحصر والتقييم تم تنفيذ المسح التفصيلي والطبوغرافي للعقارات وتحديث نظام المعلومات الجغرافية بنسبة 100% وتم جمع واستلام صكوك الملكية لنسبة 65% من العقارات وكما قامت شركة خزام باعداد وتقديم الصحائف وكشوفات الحصر للعقارات الواقعة في منطقة التطوير وجرى انتظار استلام كشوف التقييم المعدة والمعتمدة من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة حيث جرى العمل عليها حالياً.

وعلى صعيد المخطط العام والدراسات الفنية لأعمال البنية التحتية، تم تكليف مكتب استشاري متخصص للقيام بأعمال تصميم البنية التحتية الخاصة بمشروع قصر خزام، وتم عقد اجتماعات تمهيدية مع جميع الجهات الرسمية المعنية (أمانة محافظة جدة، الشركة السعودية للكهرباء، شركة المياه الوطنية) لتحديد المتطلبات الفنية بما يتناسب مع المعايير المعمول بها لدى الجهات المذكورة أعلاه وذلك لوضع خطوط عريضة ليتم تحديد المعايير التصميمية على ضوءها، تم اخذ الموافقة الأولية من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وعليه تم الاعتماد الأولي للمخطط الرئيسي للمشروع من قبل أمانة محافظة جدة حيث تم إستلام شركة خزام للمخطط العام المعتمد من الجهات المختصة بتاريخ 2010/3/30.

وبعد استلام نسخة من المخطط العام المعتمد من أمانة محافظة جدة جرى توزيع نسخة من المخطط العام المعتمد على الجهات المختصة من قبل أمانة محافظة جدة ليتم التنسيق الفني معهم من قبل المكتب الاستشاري المكلف بأعمال البنية التحتية وأخذ الاعتماد النهائي. كما تم الانتهاء من أعمال الفكرة التصميمية المبداية ووضع المعايير التصميمية بناءً على المتطلبات المتوقعة بما يخص دراسات الأحمال الكهربائية وشبكات التوزيع وشبكات الاتصالات وأعمال التغذية بالمياه والري وشبكات الصرف الصحي وشبكات الطرق حيث تم تقديم جميع الوثائق الفنية بما فيها مخططات الفكرة التصميمية لكافة خدمات البنية التحتية للمشروع للجهات ذات العلاقة وهي أمانة محافظة جدة، الشركة السعودية للكهرباء وشركة المياه الوطنية. تم مناقشة الجهات الحكومية المعنية بخصوص اعتماد تصاميم البنية التحتية المقدمة. جاري العمل للحصول على الموافقة النهائية لتصاميم البنية التحتية المقدمة، علماً بأنه تم الحصول على بعض الموافقات.

4 - أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

4.1 التمويل

من أجل دعم النمو المضطرد للشركة ومشاريعها التوسعية وعملياتها من خلال التمويل متوسط وطويل الأجل والمتوافق مع الشريعة الإسلامية، نجحت الشركة في 18 فبراير من العام 2010م في إقفال إصدارها الرابع لصكوك إسلامية، مقومة بالدولار الأمريكي، بقيمة 1.7 مليار ريال سعودي (450 مليون دولار أمريكي)، ويبلغ أجلها 5 سنوات تستحق في فبراير 2015م وتم إصدارها بهامش ربح سنوي ثابت بلغ 10.75 % علي أن تدفع التوزيعات الدورية للعائد نصف سنوياً. ونظراً لظروف اسواق التمويل الدولية علي خلفية أزمة الديون السيادية الأوروبية واحفاق بعض الكيانات الكبرى من الدول المجاورة في الوفاء بالتزاماتها تجاه المستثمرين، شهدت تكلفة التمويل بصفة عامة خلال العام السابق ارتفاعاً ملحوظاً، في هذا السياق جاءت تكلفة التمويل للإصدار الرابع من الصكوك مرتفعاً نسبياً مقارنة بما تم الحصول عليه من معدلات تكلفة التمويل للإصدارات السابقة، إلا أنه مازال المتوسط المرجح لاجمالي تكلفة التمويل الكلية علي الشركة في النطاق المعتدل وهو ما بلغ 5% خلال العام 2010 ومن المتوقع ان يصل الي معدل 5.4 % بعام 2011.

الجدير بالذكر أن هذا الإصدار من الصكوك يعد بمثابة الأول من نوعه لشركة سعودية خاصة يطرح تحت قواعد الطرح «144A» بالأسواق الأمريكية، كما انه يعد الإصدار الوحيد في حينه الذي تم إقفاله لشركة خاصة من الشرق الأوسط منذ احفاق بعض الكيانات من الدول المجاورة في الوفاء بالتزاماتها تجاه الممولين. وقد أقر مجلس الادارة هذا الإصدار بناءً على التفويض الممنوح له بموجب قرار الجمعية العامة العادية الخامسة المنعقدة في 2008/10/13م. الجدير بالذكر أن نجاح الشركة في إقفال إصدارها الرابع لصكوك إسلامية وخاصة في هذه الأوقات التي يعاني فيها الإقتصاد العالمي تداعيات الأزمة المالية العالمية وضعف الدعم المقدم للقطاع من البنوك المحلية بمثابة ثقة من المستثمرين ومجتمع الأعمال باستراتيجية الشركة ونموذج عملها.

4.2 عقد اتفاقية مبادلة (معدل ربح ثابت إلى معدل ربح متغير)

في إطار استراتيجية التمويل بالشركة بالسعي إلى تقليل تكلفة التمويل بقدر الإمكان وبالتالي تحسين العائد على حقوق مساهميها، نجحت الشركة في شهر يونيو من عام 2010م في إبرام اتفاقية مبادلة (معدل ربح ثابت إلى معدل ربح متغير) تم هيكلتها وفقاً للشريعة الإسلامية لصالح 50 % من إصدارها الرابع من الصكوك الإسلامية، المصدر سابقاً بالأسواق الدولية في شهر فبراير من العام 2010م بقيمة 1.7 مليار ريال سعودي.

وبموجب الاتفاقية، ينخفض معدل الربح السنوي الموزع (تكلفة التمويل) على جزء من الإصدار البالغ 844 مليون ريال، من 10.75 % (معدل ربح ثابت) إلى (معدل ربح متغير) وهو سعر سايبور لمدة ثلاثة أشهر، إضافة إلى 7.95%. الأمر الذي ساهم في تخفيض متوسط تكلفة التمويل الكلية على هذا الإصدار خلال العام 2010م إلى معدل 9.6 %، كما ساهم في تخفيض متوسط تكلفة التمويل الكلية على إجمالي صيغ التمويل للشركة خلال العام 2010م من معدل 5.25% إلى معدل 5 %.

الجدير بالذكر أن هذه الاتفاقية تأتي في سياق الاستفادة من معدلات الربح المتغيرة المنخفضة السائدة حالياً، في الوقت ذاته أن الشركة تحتفظ بحقها في إنهاء هذه الاتفاقية عند صعود سعر سايبور إلى معدلات تراها الشركة لا تتناغم مع مصالح المساهمين واستراتيجية دار الأركان المستقبلية.

هذا وتسعي الشركة دائماً وبصفه مستمره للتفاعل إيجابياً مع متغيرات أسواق التمويل المحلية والعالمية من خلال أدوات رصد دقيقة بغرض الحصول على أفضل البدائل التمويلية الإسلامية لمشاريعها في جميع الظروف والمعطيات بما يعزز مكانتها الائتمانية في أسواق التمويل المحلية والعالمية لدعم مركزها المالي والتوسع في استثماراتها.

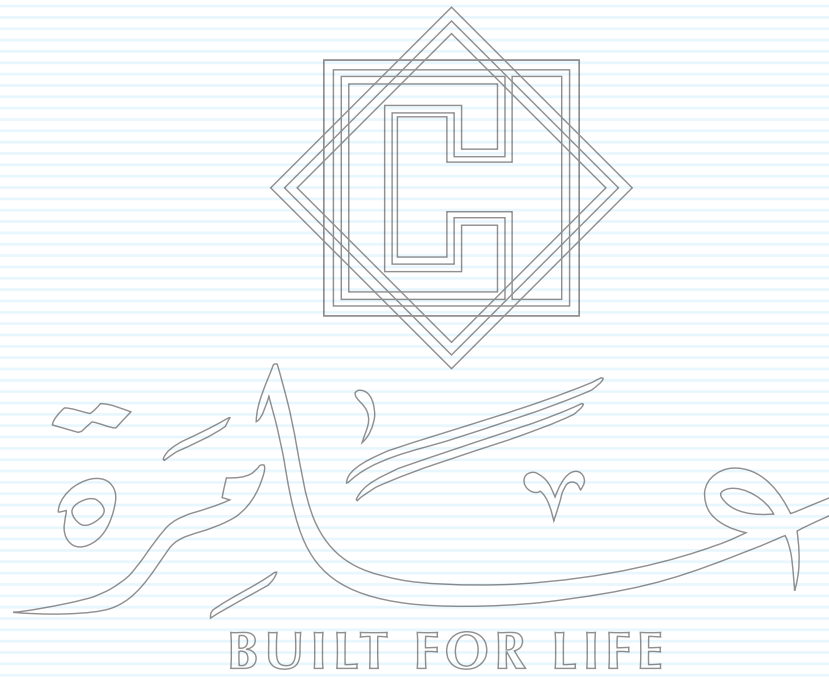
5 - الإستراتيجية

تهدف إستراتيجية الشركة لتنويع الأنشطة الإنتاجية والاستثمارية الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الاستثمارية المتعلقة، ويؤمن مصادر دخل متنوعة ومتجددة ومنتظمة ترفع من معدل عوائد مساهمي الشركة. خلال العام 2010م استمرت الشركة في تنفيذ استراتيجيتها كمطور قيادي للبيئات السكنية المتكاملة وكشركة متعددة المشاريع، بالمضي قدماً في تنفيذ مشاريعها الحالية التي تهدف لتقديم نوعية المساكن عالية الجودة متعاطمة القيمة بأسعار معقولة لذوي الدخل المتوسط بالإضافة إلى كافة المنتجات العقارية الأخرى، كما عملت الشركة على تنفيذ إستراتيجيتها بإدارة وتخطيط تسلسل مشاريعها التوسعية من حيث الإعلان والإنتاج والتسويق بما يدعم فرص النمو للشركة مستقبلاً ويستغل الفرص الاستثمارية الجيدة المتاحة ويتوافق مع كونها شركة متعددة المشاريع. حيث دائما ما يكون هناك مشروعات تتوزع في كافة المراحل «الفكرة، الدراسة، إعداد المخططات والتراخيص، الإطلاق واستكمال المخططات النهائية، تأهيل وتعميد المقاولين، التنفيذ، التسويق والبيع»..

استمرت الشركة في توسيع نطاق أعمالها لتشمل إدارة الأملاك من خلال الاحتفاظ ببعض الوحدات السكنية والتجارية لأغراض التأجير داخل البيئات السكنية المتكاملة التي تطور لها لإنشاء محفظة من الأصول المدرة للدخل المستمر، بالإضافة إلى الاستفادة من أي ارتفاع محتمل في قيمة هذه العقارات.

بالإضافة إلى ما سبق تقوم الشركة أيضاً باستثمارات استراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوي إدارة الشركة الاستمرار في الأخذ في الإعتبار أي فرص استثمارية استراتيجية بالمستقبل.

هذا وتسعى استراتيجية الشركة إلى صقل وتعزيز طريقة تخصيص رؤوس الأموال التي يعتمد وقت تنفيذها بالأساس على المناخ العام للسوق والفرص المتاحة، بالإضافة إلى تحسين وتعزيز ورفع إمكانات العمل من حيث إدارة الأملاك والأنشطة الإستثمارية العقارية وتطوير البيئات السكنية المتكاملة وتطوير الأراضي لرفع الطاقة الإنتاجية بما يكافيء المشاريع التوسعية المستقبلية ويدعم النمو المستقبلي للشركة.

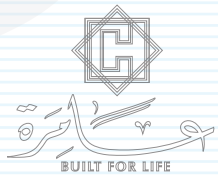


إستراتيجية العمل - المحافظة على الوضع الريادي بالسوق العقاري

دار الأركان تشكل إستراتيجية واضحة تتيح لها المحافظة على وضعها الريادي بالسوق السعودي

عناصر الحفز	التوجه الرئيسي لدار الأركان
المعرفة التامة بأحوال السوق، وجود سوق سكني يعاني من ارتفاع الطلب وقلة العرض، وتوجه عام نحو التطوير الحضري	التطوير السكني والمجمعات العمرانية السكنية والتجارية بالمناطق المستهدفة بالتطوير بالمدن السعودية الرئيسية
قطاع عقاري يعتبر الأكبر والأسرع تطورا بالمملكة	استهداف الطبقة الوسطى من الباحثين عن المساكن
تدفقات نقدية أكثر استقرارا وعائدات أكبر بسبب تنوع الحقيبة الاستثمارية وإشتمالها على العناصر التأجيرية	بناء حقيبة من العقارات الاستثمارية التأجيرية بغرض تنويع مصادر الدخل
الدخول في شراكة مع شركة تيرنز العالمية والتي استطاعت الشركة من خلالها الحصول على التكنولوجيا اللازمة مما منحها وضعاً تنافسياً متميزاً	خفض التكلفة

سوف تمضي مشروعات الأراضي والمساكن "يداً بيد" لتوفير المزيد من المرونة والتنمية المستدامة



*المصدر: دار الأركان

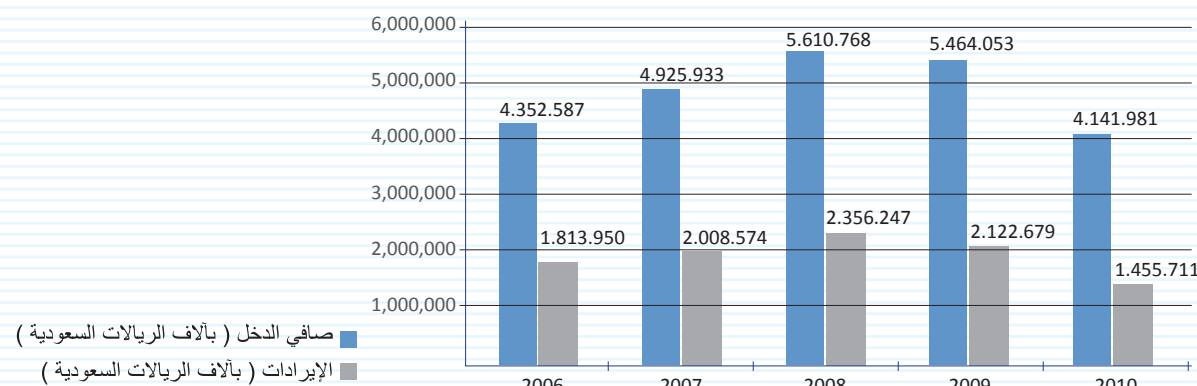
6 - النتائج المالية

مرفق مع التقرير - ملحق (أ) - القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2010/12/31م وتقرير مراجعي الحسابات الصادر عن المراجعين الخارجيين - المحاسب القانوني السادة/ بكر أبو الخير وشركاهم - ديلويت أند توش، والمحاسب القانوني السادة / طلال أبوغزالة وشركاه ويقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد اختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

6.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2006م إلى 2010م

فيما يلي جدول يوضح قائمة الدخل للسنوات المالية الخمس الأخيرة وللاطلاع على التفاصيل يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

2006	2007	2008	2009	2010	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
4,352,587	4,925,933	5,610,768	5,464,053	4,141,981	إيرادات العمليات
-2,229,876	-2,517,925	-2,765,587	-2,956,916	-2,377,724	تكلفة المبيعات
2,122,712	2,408,008	2,845,181	2,507,137	1,764,257	مجمّل الربح
-72,211	-137,913	199,555-	-186,292	-146,599	مصاريف الأعمال الرئيسية
2,050,500	2,270,095	2,645,626	2,320,845	1,617,658	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
0	-278,079	-245,850	-146,230	- 214,311	مصاريف تمويل
33,667	45,149	16,894	2,704	79,364	الإيرادات الأخرى
2,084,167	2,037,165	2,416,670	2,172,679	1,482,711	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
-270,217	-28,591	- 60,423	-50,000	-27,000	مخصص الزكاة التقديري
1,813,950	2,008,574	2,356,247	2,122,679	1,455,711	صافي دخل السنة
1.68	1.86	2.18	1.97	1.35	ربحية السهم



رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (2006م - 2010م)

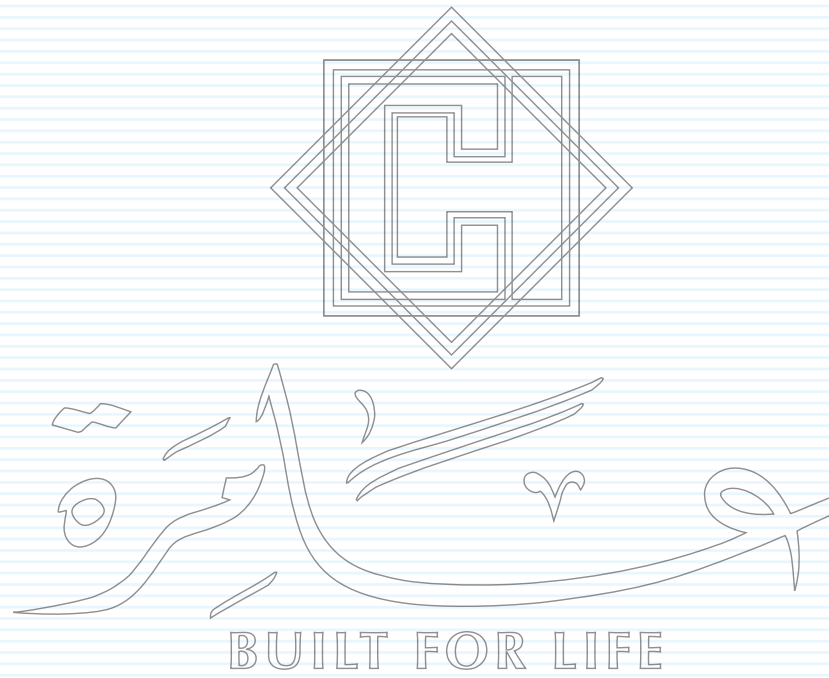
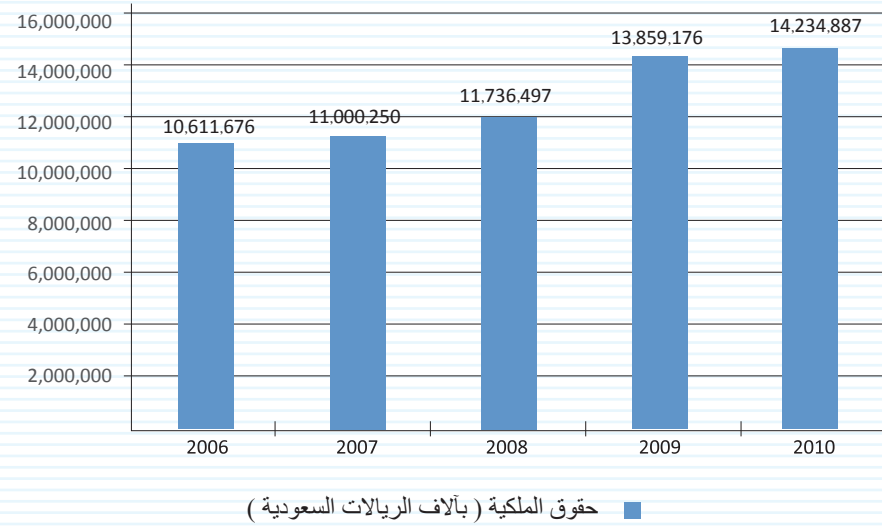
6.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من (2006م إلى 2010م)

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

2006	2007	2008	2009	2010	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
الأصول					
11,426,001	7,238,189	4,727,599	4,268,981	3,868,815	الأصول المتداولة
90,022	10,975,543	15,316,592	19,224,876	19,389,020	الأصول غير المتداولة
165,565	160,596	119,790	102,933	91,026	صافي الأصول الثابتة
11,681,588	18,374,327	20,163,980	23,596,790	23,348,861	مجموع الأصول
الخصوم					
1,066,760	1,369,602	2,419,594	3,806,093	2,157,558	الخصوم المتداولة
3,152,478	6,004,475	6,007,889	5,666,780	6,691,675	الخصوم غير المتداولة
4,219,238	7,374,077	8,427,483	9,472,873	8,849,233	مجموع الخصوم
2006	2007	2008	2009	2010	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
حقوق الملكية					
5,400,000	5,400,000	7,200,000	10,800,000	10,800,000	رأس المال
3,242,254	3,242,254	3,600,000	462,268	607,768	الإحتياطي النظامي
1,969,422	2,375,996	936,497	2,596,908	2,827,119	أرباح مبقاة
10,611,676	11,000,250	11,736,497	13,859,176	14,499,628	مجموع حقوق المساهمين
11,681,588	18,374,327	20,163,980	23,596,790	23,348,861	مجموع الخصوم و حقوق المساهمين
19.65	20.37	16.30	12.83	13.43	قيمة السهم الدفترية *

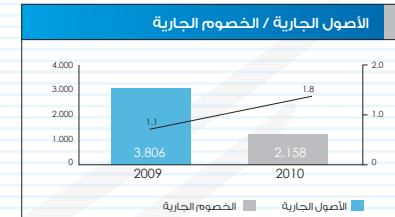
*تم حساب قيمة السهم الدفترية بناءً على عدد الاسهم القائمة بنهاية كل سنة مالية.

رسم توضيحي بتغير حقوق ملكية المساهمين للأعوام (2006م - 2010م)

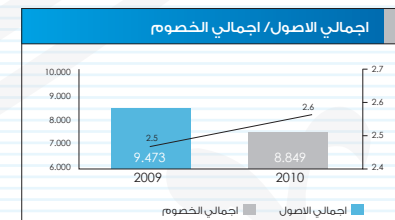


6.3 بعض النسب المالية

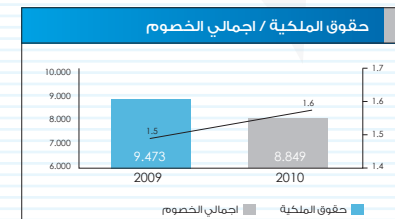
إعادة سداد إصدار الصكوك الأول خفض من قيمة الخصوم الجارية، مما حسن من نسبة الأصول الجارية إلى الخصوم الجارية بشكل جيد خلال العام 2010م.



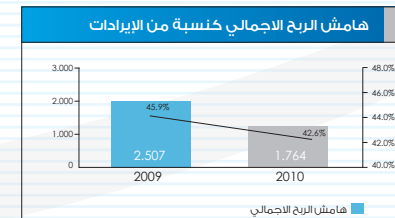
نتيجة لزيادة حجم التمويل المسدد عن التمويل المتحصل خلال العام بمقدار 584 مليون ريال سعودي تحسنت نسبة إجمالي الأصول إلى إجمالي الخصوم بشكل جيد خلال العام 2010م.



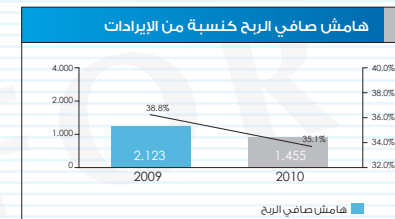
سداد الإصدار الأول من الصكوك واستمرار الربحية خلال العام 2010م حسن بشكل هامشي من نسب حقوق الملكية إلى إجمالي خصوم الشركة.



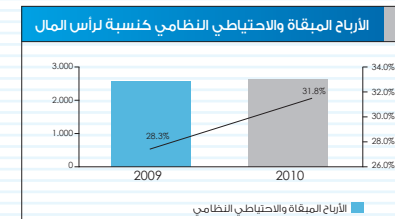
انخفاض الإيرادات وهوامش الربحية الإجمالية لمبيعات الأراضي خلال العام 2010م إلى انخفاض هامش الربح الإجمالي بنسبة هامشية مقارنة بالعام 2009م.



إنخفاض إجمالي الإيرادات وهوامش الربحية الإجمالية لمبيعات الأراضي والوحدات السكنية خلال العام 2010م إلى انخفاض هامش صافي الربح بنسبة هامشية مقارنة بالعام 2009م.



استمرار الربحية خلال العام 2010م لزيادة نسبة الأرباح المبقاة والاحتياطي النظامي كنسبة لرأس المال البالغ 1,080 مليون ريال سعودي بمعدل هامشي مقارنة بالعام المالي 2009م.



6.4 النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2009م، 2010م

البيان (بالآلاف الريالات السعودية)	2010	2009	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	4,141,981	5,464,053	-1,322,072	-24.20%
تكلفة الإيرادات	-2,377,724	-2,956,916	-579,192	-19.59%
مجمّل الربح	1,764,257	2,507,137	-742,880	-29.63%
مصاريّف الأعمال الرئيسية	-146,599	-186,292	-39,693	-21.31%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	1,617,658	2,320,845	-703,187	-30.30%
مصاريّف تمويل	-214,311	-146,230	68,082	46.56%
صافي الدخل قبل الزكاة	1,482,711	2,172,679	-689,968	-31.76%
مخصّص الزكاة	-27,000	-50,000	-23,000	-46.00%
صافي الدخل السنوي	1,455,711	2,122,679	-666,968	-31.42%
ربح السهم	1.35	1.97	-0.62	-31.47%

6.4.1 الإيرادات

بلغت الإيرادات 4,142 ملايين ريال سعودي للعام 2010م، مقارنة بما قيمته 5,464 ملايين ريال سعودي لعام 2009م، أي بنسبة انخفاض قدرها 24.2%. ويعزى هذا لانخفاض إيرادات مبيعات الوحدات السكنية والأراضي بنسبة 27.5%، 23.9% على التوالي مقارنةً بعام 2009م نظراً لانخفاض الطلب خلال معظم العام 2010م. بلغ إجمالي الإيرادات في عام 2010م من مبيعات الوحدات السكنية 377 ملايين ريال سعودي، مقابل 519 مليون ريال سعودي لعام 2009م، أي بنسبة إنخفاض بلغت 27.5%. ويعزى هذا لانخفاض عدد الوحدات المباعة في عام 2010م إذ بلغ 450 وحدة مقارنةً بعدد 974 وحدة في عام 2009م، والذي يعود بدوره لإنخفاض عدد الوحدات المتاحة الجاهزة للبيع خلال العام. كما بلغ متوسط سعر الوحدة المباعة خلال العام 2010م ما مقداره 837,069 ريال سعودي مقارنةً بما قيمته 533,184 ريال سعودي خلال عام 2009م، أي بارتفاع قدره 57% نظراً لاختلاف مزيج الوحدات المباعة خلال العام 2010م، حيث كان مزيج الوحدات المباعة يحتوي على عدد أكبر من الفلل وعدد أقل من الشقق على عكس العام السابق 2009م.

بلغت الإيرادات من مبيعات الأراضي 3,765 ملايين ريال سعودي في عام 2010م مقارنةً بما قيمته 4,945 ملايين ريال سعودي في عام 2009م، أي بانخفاض قدره 23.9%. ويعزى هذا لانخفاض حجم المساحات المباعة خلال العام 2010م، حيث بلغ 6.6 مليون متر مربع مقارنةً بما تم بيعه في 2009م والذي بلغ 8.5 مليون متر مربع، بالإضافة إلى انخفاض هامش الربح الناتج من مبيعات الأراضي والذي يعزى إلى الموقع الجغرافي للمساحات. قد يتأثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل، من أهمها، الاقتصاد الكلي للمملكة، وخلال تقييمنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الاستثمار كان من الصعوبة بمكان تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الاقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي. نظراً لانخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر، فإنه لا يتوقع انخفاض يؤثر على أسعار البيع،

ومع ذلك، فإن الضغوط الإضافية كمحدودية القدرة على تحمل التكاليف اسعار الوحدات السكنية، وعدم تطبيق قانون الرهن العقاري قد يؤثر نسبياً على استمرار النمو في أسعار البيع.

6.4.2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 2,378 ملايين ريال سعودي في عام 2010م، أي بنسبة 57.4 % من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 2,957 مليون ريال سعودي لعام 2009م، أي بنسبة 54.1% من إجمالي الإيرادات. ويعزى ارتفاع معدل تكلفة الإيرادات لانخفاض هامش الربح لمبيعات الأراضي والوحدات السكنية في عام 2010م مقارنة لعام 2009م والذي يعزى إلى الموقع الجغرافي للوحدات السكنية ومساحات الأراضي المباعة خلال العام 2010م.

6.4.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 106 مليون ريال سعودي في عام 2010م، بينما بلغت في 2009م ما قيمته 146 مليون ريال سعودي، بنسبة انخفاض قدره 27.4%، ويعزى الانخفاض بمقدار 40 مليون ريال سعودي خلال عام 2010م إلى انخفاض تكاليف الإعلان والتسويق، بالإضافة إلى انخفاض تكاليف المرتبات حيث نجحت الشركة كنتيجة لاستثمارها المتواصل في برامج التدريب ورفع الكفاءة خلال الاعوام السابقة بتغيير خليط موظفيها بشكل أكبر بالاعتماد على الكفاءات المحلية أكثر من الموارد البشرية الأجنبية والتي عادة ما تتقاضى ميزات أعلى من ناحية المرتبات والتعويضات.

6.4.4 مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 214 مليون ريال سعودي في عام 2010م، مقابل 146 مليون ريال سعودي في عام 2009م بنسبة ارتفاع 47 %، ويعزى هذا الارتفاع إلى بلوغ معدل متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح على للمرابحات الإسلامية بالشركة إلى معدل 4.3 % مقارنة بمعدل 3.7 % خلال العام 2009م، بالإضافة إلى تكاليف التمويل على الإصدار الرابع من الصكوك.

6.4.5 صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 1,456 مليون ريال سعودي لعام 2010م، مقابل 2,123 مليون ريال سعودي لعام 2009م، وبلغ ربح السهم 1.35 ريالاً سعودياً لعام 2010م مقابل 1.97 ريالاً سعودياً لعام 2009م بنسبة انخفاض 9.6 %.

6.5 السيولة و الموارد الرأسمالية

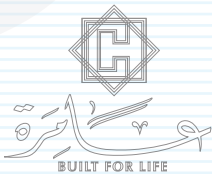
بلغ قيمة النقدية وما يعادلها 1,189 مليون ريال سعودي وذلك كما في نهاية العام 2010م.

6.5.1 التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2010م و2009م.

2009	2010	البيان (بملايين الريالات السعودية)
3,246	1,211	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
(2,729)	(561)	التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
990	(1685)	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 1,211 مليون ريال سعودي في عام 2010م مقارنة بما قيمته 3,246 مليون ريال سعودي في عام 2009م. التغير السالب خلال عام 2010م يعزى إلى انخفاض الإيرادات بشكل عام خلال العام 2010م. كما أدت إستثمارات الشركة في المشاريع قيد الإنشاء والاستثمارات الأخرى



لاستغلال النقد البالغ 561 مليون ريال سعودي في عام 2010م في الأنشطة الاستثمارية.

التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية نتج عن صافي التغير السالب على التمويل المتحصل والتمويل المسدد خلال العام 2010م بمقدار 584 مليون ريال سعودي وهو ما معناه انخفاض إجمالي الدين بالقيمة المشار إليها سابقاً، فضلاً عن قيام الشركة بدفع 1,080 مليون ريال سعودي كأرباح مستحقة عن العام المالي 2009م والتي تم توزيعها للمساهمين خلال عام 2010م.

6.5.2 نفقات المشاريع والاستثمارات

تشمل أولويات الصرف على المشاريع نفقات تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة واستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي، حيث بلغت نفقات المشاريع والاستثمارات خلال عام 2010م ما قيمته 2,427 مليون ريال سعودي. وربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. نعتقد أن احتياجات نفقات مشاريع الشركة والاستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل المصرفي من مصادر متنوعة.

7 - سياسة توزيع الأرباح

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

كما ينص النظام الأساسي للشركة في مادة (43) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين على أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي :

- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.
- يجنب 10% من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي.
- يوزع الباقي على المساهمين على ألا يقل عن (5%) من رأس المال المدفوع.

تم خلال العام 2010م بموافقة الجمعية العامة السابعة المنعقدة بتاريخ 2010/06/23م إقرار توزيعات نقدية عن العام 2009م بقيمة 1,080 مليون ريال سعودي، بواقع واحد ريال للسهم لمساهمي الشركة، وكانت أحقية الأرباح للمساهمين المقيدين بسجلات الشركة لدى مركز إيداع الأوراق المالية (تداول) بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية. كما تم سداد قيمة الأرباح الموزعة من رصيد الأرباح المبقاة كما في نهاية العام المالي 2009م.

8 - البرنامج التمويلي للشركة

8.1 استراتيجية التمويل

تهدف استراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام 2006م للاعتماد على التمويل متوسط وطويل الأجل المتوافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة للشركة والتي تتطلب من 3 إلى 5 سنوات، وتبلور نجاح البرنامج التمويلي للشركة من خلال سلسلة من إصدارات الصكوك الدولية والمحلية المهيكلة وفقاً للشرعية الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاث إصدارات دولية وإصدار واحد محلي، بلغ مجموع التمويل المتحصل منها 8,4 مليار ريال سعودي، فيما تم إعادة سداد الأصدار الأول منها البالغ قيمته 2,25 مليار ريال في مارس من العام 2010م وبذلك يبلغ إجمالي قيمة التمويل القائم المتحصل منها هو 6.15 مليار ريال سعودي. كما اعتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض احتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل عبر قروض مرابحات إسلامية متجددة من بعض البنوك المحلية بلغ إجمالي التمويل المتحصل منها منذ العام 2006م حتى نهاية عام 2010م ما مقداره 2.7 مليار ريال سعودي، فيما تم سداد ما قيمته 1.1 مليار ريال سعودي ويبلغ إجمالي

المبالغ القائمة من هذه التسهيلات بنهاية عام 2010م ما مقداره 1.6 مليار ريال سعودي. اجمالاً لما سبق يتبين أن نسبة التمويل طويل الأجل (إصدارات الصكوك) لإجمالي التمويل للشركة يبلغ ما نسبته 76% تقريباً وفي حين يبلغ التمويل متوسط وقصير الأجل ما نسبته 24% تقريباً وهو ما تهدف إليه استراتيجية الشركة الرامية إلى تحسين العائد على حقوق المساهمين ودعم النمو المضطرد للشركة ومشاريعها التوسعية وعملياتها من خلال التمويل منخفض التكاليف متوسط وطويل الأجل والمتوافق مع دورة انتاج مشاريعها. وتم استخدام متحصلات التمويل بمشروعات واستثمارات الشركة على مدى الأعوام الأربعة المنقضية.

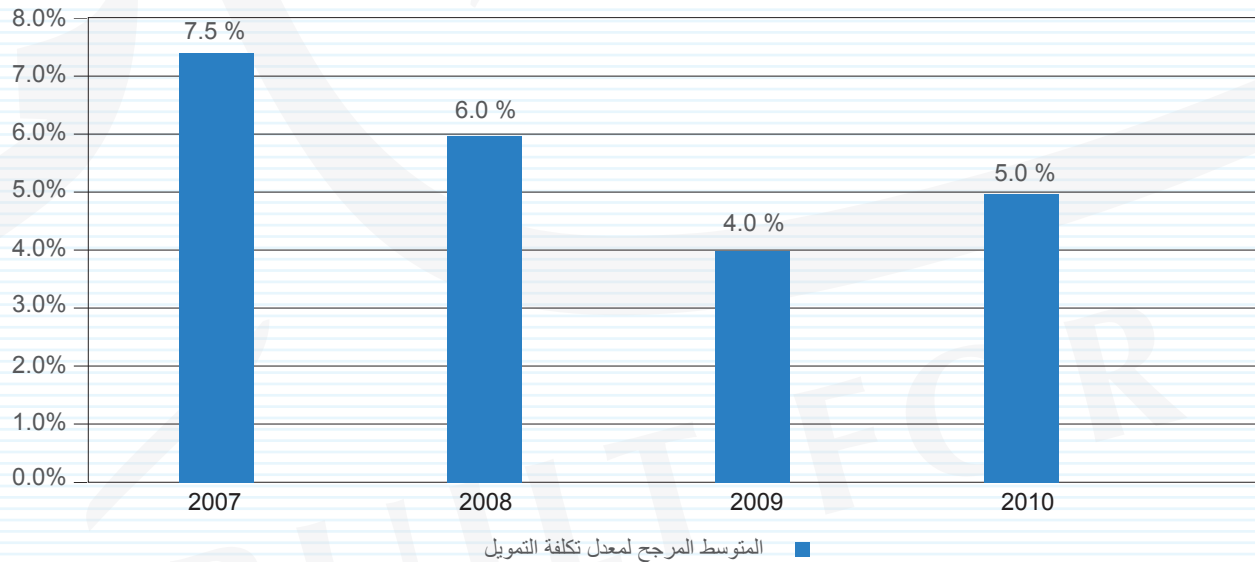
في حين ستركز استراتيجية التمويل مستقبلاً على الاعتماد في تمويل المشاريع عبر صيغ تمويلية تسمى «تمويل مشاريع» مع البنوك المحلية، كما تعمل الشركة حالياً لبناء حقبة من العقارات الاستثمارية (عقارات التأجير) التي يمكن استغلالها فيما بعد كضمان للحصول على صيغ تمويل من البنوك المحلية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، هذا بالإضافة إلى سجل دار الأركان الجيد في اللجوء إلى أسواق التمويل الدولية والمحلية عبر طرحها لإصدارات من الصكوك الإسلامية.

8.2 تطور المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية منذ عام 2007م حتى نهاية العام 2010م

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الربح على التمويل (تكاليف التمويل) ما مقداره 7.5%، 6%، 4%، 5%، بنهاية الأعوام 2007م، 2008م، 2009م، 2010م على التوالي حيث انخفض معدل المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية على الشركة من 7.5% عام 2007 إلى معدل 5% عام 2010، أي بمقدار 2.5% وهو ما يمثل نسبة انخفاض بلغت 33%.

الجدير بالذكر أن الشركة استفادت خلال الفترة السابقة بالحصول على تمويل إسلامي طويل الأجل بتكلفة منخفضة نسبياً بعد انخفاض معدلات الفائدة حول العالم بشكل ملحوظ من تبعات حدوث الأزمة المالية العالمية مما مكنها من توفير السيولة اللازمة للتوسع في استثماراتها بالسوق العقاري السعودي.

اجمالياً لما سبق فإن نسبة صافي التمويل المتحصل عليه لا يتجاوز 34% من قيمة أصول الشركة التي جاءت عند مستوى 23.3 مليار ريال سعودي بنهاية العام 2010م، كما أن الوضع المالي للشركة بنهاية العام 2010، ووفقاً للتعهدات المالية المعطاه لحملة الصكوك بأن نسبة إجمالي التمويل يجب ألا يتعدى ما نسبته 65% من إجمالي الأصول للشركة وهو ما يعني مقدرة الشركة بالحصول على المزيد من التمويل إذا دعت الحاجة.



8.3.1 صيغ التمويل

نود أن نشير إلى أن إدارة الشركة تتحرى دائماً أن تتم كافة معاملاتها المالية وفقاً للشريعة الإسلامية، وخاصة فيما يتعلق بسياسة التمويل ولهذا فإن جميع صيغ التمويل التي تتحصل عليها الشركة من داخل أو خارج المملكة متوافقة مع الشريعة الإسلامية وفيما يلي وصف لصيغ التمويل المسددة والقائمة بنهاية العام 2010.

صيف التمويل المسدده خلال العام 2010م

هامش الربح	تاريخ الإستحقاق	2010	بالريال السعودي
% ليبور * +2	مارس، 2010	2,250,000,000	(أ) إصدار صكوك 1

* سعر ليبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك البريطانية

(أ) إصدار صكوك 1

هذا أول إصدار من سلسلة إصدارات الصكوك الإسلامية للشركة، تم إصداره في شهر مارس من عام 2007م بقيمة 2,250,000,000 ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) وصدر عن شركة الأركان إنترناشونال صكوك واستحق الدفع في مارس 2010م وقد تم سداد هذا الإصدار من رصيد النقد الناتج من العمليات التشغيلية للشركة.

8.3.2 صيف التمويل القائمة بنهاية العام 2010م

خلال عام 2010م، تم الحصول على 1,716 ملايين ريال سعودي لتمويل مشاريع واستثمارات الشركة، وبذلك تبلغ الديون القائمة كما في 31 ديسمبر 2010م 7,770 مليون ريال سعودي، مجملها مضمونة بعقارات، مقارنة بما مقداره 8,355 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2009م، منها 5,438 مليون ريال سعودي صكوك إسلامية دولية مقومة بالدولار الأمريكي، 750 مليون ريال سعودي كصكوك إسلامية محلية مصدره بالريال السعودي، 1,581 مليون ريال سعودي تمويل مرابحات إسلامية قصيرة ومتوسطة الأجل متحصلة من بعض البنوك المحلية.

فيما يلي جدول يوضح التمويل القائم كما في نهاية عام 2010م

هامش الربح السنوي	تاريخ الإستحقاق	2010	بالريال السعودي
تتراوح من سايبور ** +2% إلى سايبور +3.75%	2011	400,000,000	(ب) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متجدد
تتراوح من سايبور +3% إلى سايبور +3.5%	2011/2014	900,000,000	(ت) تمويل مصرفي إسلامي طويل الأجل
سايبور +2.25%	2012	400,000,000	(ث) تمويل مصرفي إسلامي مخصص لتشييد أصل
معدل ليبور * +2.25%	2012	3,750,000,000	(ج) إصدار صكوك 2 (دولية)
معدل سايبور +4%	2014	750,000,000	(ح) إصدار صكوك 3 (محلية)
10.75% ثابت ***	2015	1,687,500,000	(خ) إصدار صكوك 4 (دولية)

* سعر ليبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك البريطانية.

** سعر سايبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك السعودية.

*** تم تخفيض هامش الربح لصالح 50% من هذا الإصدار إلى معدل سعر سايبور لمدة ثلاثة أشهر، إضافة إلى 7.95%.

(ب) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متجدد

تم الحصول على صيف التمويل هذه من البنوك المحلية وتستحق بتواريخ مختلفة خلال عام 2011م. هذا وتجدر الإشارة إلى أن هذه الصيف التمويلية تتجدد سنوياً.

ج) تمويل مصرفي إسلامي طويل الأجل

تم الحصول على صيغ التمويل هذه من البنوك المحلية، منها تمويل بقيمة 500 مليون ريال يستحق في عام 2011م، في حين يجري إطفاء التمويل الآخر على مدة أربع سنوات بدء من العام 2010م على ثمان دفعات متساوية على أساس نصف سنوي، خلال عام 2010م تم إعادة سداد ما قيمته 50 مليون ريال من هذا التمويل وبذلك تبلغ القيمة القائمة منه بنهاية العام 350 مليون ريال.

د) تمويل مصرفي إسلامي مخصص لتشييد أصل

هذا التمويل بسقف أعلى 400 مليون ريال سعودي، تم الحصول عليه لتمويل تنفيذ أصل معين، هذا التمويل الذي تم سحب ما قيمته 332.8 مليون ريال سعودي منه حتى نهاية العام 2010م مضمون بالأصل الذي ينشأ بموجبه ويستحق سداؤه في عام 2012م بتكاليف تمويل تبلغ سايبور + 2.25%.

هـ) إصدار صكوك 2 (دولية)

صدر هذا الإصدار عن شركة دار الأركان إنترناشونال صكوك بالاسواق الدولية في شهر يوليو 2007م بقيمة 3,750 مليون ريال سعودي (مليار دولار أمريكي) مع حق الإنتفاع لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة ويستحق الدفع في يوليو 2012م، وتم اصداره بهامش ربح سنوي متغير بلغ معدل سعر ليبور لمدة ثلاث اشهر + 2.25%، على ان تدفع التوزيعات الدورية للعائد لمستثمري الصكوك ربع سنوياً.

و) اصدار صكوك 3 (محلية)

صدر هذا الإصدار عن شركة دار الأركان للتطوير العقاري في أبريل 2009م في السوق المحلية عبر عملية طرح خاص، بقيمة 750 مليون ريال سعودي، ويبلغ أجله 5 سنوات ويستحق في أبريل 2014م وتم اصداره بهامش ربح سنوي بلغ معدل سعر سايبور لمدة ثلاث اشهر + 4%، على ان تدفع التوزيعات الدورية للعائد لمستثمري الصكوك ربع سنوياً.

ز) إصدار صكوك 4 (دولية)

صدر هذا الإصدار في فبراير 2010م عن شركة دار الأركان صكوك الدولية بالاسواق الدولية بقيمة 1.7 مليار ريال سعودي (450 مليون دولار أمريكي) مع حق الإنتفاع لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة، ويبلغ أجل الإصدار 5 سنوات وتستحق في فبراير 2015م وتم اصداره بهامش ربح سنوي ثابت بلغ 10.75 % على أن تدفع التوزيعات الدورية للعائد لمستثمري الصكوك نصف سنوياً.

9 - تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة أنه خلال عام 2010م لم تكن لديها أي معاملات هامة مع الشركات ذات العلاقة، أو أي معاملات هامة مع موظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها، بيد أنه خلال عام 2010م، باعت الشركة منازل سكنية لأفراد بتمويل من الكيانات التي تتعلق بالشركة، حيث تقوم هذه الكيانات ذات الصلة بالسداد للشركة إنابةً عن هؤلاء الأشخاص. بلغ الرصيد الواجب السداد من قبل هذه الكيانات كما في 31 ديسمبر 2010م 1.4 مليون ريال سعودي.

كما دخلت الشركة خلال عام 2010م في معاملات مع أطراف ذو علاقة التي لديها أعضاء مجلس مشترك أو مساهمين في الشركة، حيث شاركت شركة يونيكورن كابيتال السعودية مع جلودمان ساكس انترناشونال ودويتشه بنك للأوراق المالية في إدارة وترتيب الإصدار الرابع من الصكوك الذي تم اصداره في شهر فبراير من عام 2010م، الا أنه علاقة يونيكورن كابيتال المملكة العربية السعودية بالاصدار جاءت علاقة غير مباشرة بالنسبة للشركة حيث كان بنك جلودمان ساكس انترناشونال هو مدير التسوية المفوض للصفقة، كما أن حسابات الشركة استقبلت صافي المبلغ الوارد من التمويل بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالاصدار والتي تشمل العمولة والخصم المعطى على الورقة المالية المصدرة والمصاريف الإدارية الأخرى من مدير التسوية، ومبلغ العمولة (1.25 %) يتم توزيعها فيما بعد بين البنوك الثلاثة بالاتفاق بينهم. وبالتالي لم تدفع الشركة مباشرة الى يونيكورن كابيتال المملكة العربية السعودية أي مبالغ عن هذه العملية.

10 - المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

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

11 - التنظيم والإدارة

11.1 تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة مجلس إدارة مكون من 11 عضواً، منهم عضويين تنفيذيين وأربعة غير تنفيذيين وخمسة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. وقد عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال عام 2010 م، وكان حضور المجلس كما هو موضح أدناه:

اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك يونيكورن الأستثماني - البحرين شركة يونيكورن كابيتال - السعودية
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك يونيكورن الأستثماني - البحرين شركة يونيكورن كابيتال - السعودية
هدلول بن صالح الهدلول	عضو	غير تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك يونيكورن الأستثماني - البحرين شركة يونيكورن كابيتال - السعودية
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	4	
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	4	
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	3	
عبدالكريم بن حمد البابطين	عضو	مستقل	4	شركة البابطين للطاقة والاتصالات
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	غير تنفيذي	4	
سعود بن عبدالعزيز القصير	عضو	تنفيذي	2	
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	عضو	مستقل	2	شركة جبل عمر للتطوير

تم انتهاء عضوية كل من العضويين بالمجلس السابق ماجد بن بدر الرفاعي وأيمن بن عبدالله بودي بانتهاء دورة المجلس بتاريخ 2010/06/23م، ولم يحضر كلا العضويين أي اجتماع خلال العام 2010م، وتم انتخاب العضو سعود بن عبدالعزيز القصير والعضو عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموافقة الجمعية العامة السابعة المنعقدة بتاريخ 2010/06/23م.

11.2 سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2010م

اسم العضو	الاجتماع الاول 9/1/2010	الاجتماع الثاني 18/5/2010	الاجتماع الثالث 4/7/2010	الاجتماع الرابع 7/11/2010
يوسف بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
هذلول بن صالح الهذلول	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
خالد بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
طارق بن محمد الجارالله	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
ماجد بن رومي الرومي	حاضر	اعتذر	حاضر	حاضر
عبدالكريم بن حمد البابطين	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
سعود بن عبدالعزيز القصير	غير مقيد	غير مقيد	حاضر	حاضر
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	غير مقيد	غير مقيد	حاضر	حاضر

11.3 المكافآت التي حصل عليها الأعضاء

يقر النظام الأساسي للشركة على حصول الأعضاء على مكافأة سنوية قدرها 200,000 ريال سعودي عن كل سنة مالية، بنهاية العام 2010م، لم تدفع هذه المكافأة المقررة لأعضاء مجلس الإدارة بعد سواء عن العام المالي 2009م أو العام المالي 2010م.

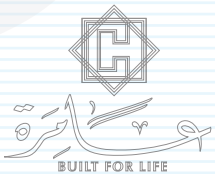
11.4 لجان مجلس الإدارة

أولاً / اللجنة التنفيذية و تتكون من:

- | | |
|--------|---------------------------------|
| رئيساً | ١ - يوسف بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | ٢ - عبداللطيف بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | ٣ - طارق بن محمد الجارالله |
| عضواً | ٣ - سعود بن عبد العزيز القصير |

مهام اللجنة واجتماعاتها:

إعداد الترتيبات التنظيمية والشفافية لمعرفة مدى تطور الشركة، وإعداد الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتحديد أولوياتها. مراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والارتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقييم ودراسة طلبات الاستثمار بالتعاون مع لجنة الاستثمار. التأكد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقويم أدائها. اتخاذ القرارات ضمن السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة لضمان تحقيق الأهداف المالية والأهداف الأخرى التي وضعها المجلس. تحديد المعايير المناسبة لمكافأة الإدارة المتوسطة والدنيا. حل أي خلاف في المصالح بين إدارات الشركة. مراقبة أداء الإدارات في الشركة لتأكيد التزامها بأهدافها المعلنة. دراسة التوقعات المخصصة لكل إدارة على أساس دوري. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2010م أربعة عشر اجتماعاً.



ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

رئيساً	١ - طارق بن محمد الجارالله
عضواً	٢ - يوسف بن عبدالله الشلاش
عضواً	٣ - عبدالكريم بن حمد البابطين
عضواً	٤ - ماجد بن عبدالرحمن القاسم

مهام اللجنة واجتماعاتها:

مراقبة أسس ومعايير إدارة المخاطر وكافة الجوانب الرقابية الداخلية لنشاط الشركة. مراجعة القوائم المالية الفصلية والسنوية للشركة و تقديم توصيات للموافقة عليها. الاضطلاع بمسؤولية الإجراءات الخاصة بالإفصاح عن المعلومات ومراجعة تقارير إدارة المراجعة الداخلية للتأكد من فاعلية نظام الرقابة الداخلية. التأكد من التزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والنظامية الأخرى وتأكيد مطابقة مصادر التمويل مع مبادئ الشريعة الإسلامية. التقرير لمجلس الإدارة عن حالات الفشل الرقابي ومواضع الضعف التي يتم اكتشافها. وقد عقدت اللجنة ستة اجتماعات خلال العام 2010م.

ثالثاً / لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

رئيساً	١ - عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
عضواً	٢ - يوسف بن عبدالله الشلاش
عضواً	٣ - هذلول بن صالح الهذلول

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الترشيح لعضوية المجلس مع مراعاة المؤهلات والمعرفة والمعايير الأخلاقية. مراجعة دورية لاحتياجات عضوية المجلس من المهارات المناسبة. مراجعة هيكل المجلس والتوصيات بشأن التغييرات/التعديلات التي يجب إجراؤها. تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس ومقترحات معالجة جوانب الضعف فيه. التأكيد الدوري على استقلالية الأعضاء وعدم وجود أي نوع من تعارض المصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى. وضع سياسة لمكافآت الأعضاء وكبار التنفيذيين. وقد عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال عام 2010م.

رابعاً / لجنة الاستثمار وتتكون من:

رئيساً	١ - يوسف بن عبدالله الشلاش
عضواً	٢ - عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
عضواً	٣ - ماجد بن رومي الرومي
عضواً	٤ - عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش
عضواً	٥ - خالد بن عبدالله الشلاش

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإفادة عن تطور السياسات العقارية العامة والأسس والمبادئ والأهداف والقواعد والمؤشرات والأغراض والموافقة على إستراتيجية الشركة العقارية من خلال خطة طويلة الأجل، وإعداد السياسات وأسس بيع وشراء وتطوير العقار. مساعدة مجلس الإدارة على تنفيذ مهامه النظامية ومسؤولياته الإشرافية المتعلقة بأنشطة الاستثمار، مراجعة وإجازة الإستراتيجية العقارية طويلة الأجل، ودراسة عمليات الامتلاك والبيع المحتملة، والتوصية فيما يتعلق بالتشريعات الحكومية الخاصة بالعقار. تحديد أهداف وأغراض وأسس الاستثمار والإشراف على التزام الإدارة بها. المراجعة الدورية لأداء الاستثمار. وإعداد البدائل الإستراتيجية وتولي مسؤولية الأداء السليم لهذه البدائل. دراسة سياسة إدارة المخاطر، والبيانات المتعلقة بإدارة الاستثمار. الإشراف على اختيار وتعيين مديري الاستثمار الخارجيين. الإشراف على الاستثمار وتأمين انسجامه مع سياسات الاستثمار ورغبات العملاء. تشجيع فرص الاستثمار المتاحة للشركة، وتسهيل إجراءاته والعمل على تجاوز أي عقبة تعوق جدواه. وقد عقدت اللجنة خمسة اجتماعات خلال العام 2010م.

11.5 المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من الشركة خلال العام المالي 2010م (بالريال السعودي):

البيان	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم المدير العام والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	4,526,000
البدلات	-	-	1,303,000
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	170,000
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

11.6 وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في اسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2010م

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	83,989,083	7.78%	0	83,989,083	7.78%	مباشرة
		4,303,636	0.40%	(220,833)	4,082,803	0.38%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	74,656,963	6.91%	0	74,656,963	6.91%	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	98,352,745	9.11%	0	98,352,745	9.11%	مباشرة
		6,992,495	0.65%	(348,025)	6,644,470	0.62%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		3,783	0.00%	(2,826)	957	0.00%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	57,859,147	5.36%	0	57,859,147	5.36%	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	639,154	0.06%		639,154	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
		32,151,915	2.98%	6,476,600	38,628,515	3.58%	مباشرة
		20,403,507	1.89%	(470,098)	19,933,409	1.85%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	29,309,546	2.71%	11,648,821	40,958,367	3.79%	مباشرة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	10,414,290	0.96%	(239,946)	10,174,344	0.94%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		19,700,963	1.82%	4,297,689	23,998,652	2.22%	مباشرة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	17,589,706	1.63%	7,647,699	25,237,405	2.34%	مباشرة
عبدالكریم بن حمد البایطین	عضو مجلس الإدارة	7,029,090	0.65%	0	7,029,090	0.65%	مباشرة
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	0	0.00%	1,000	1,000	0.00%	مباشرة
		0	0.00%	19	19	0.00%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	37,964,853	3.52%	5,815,604	43,780,457	4.05%	ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
سعود بن عبدالعزيز القصير	عضو مجلس الإدارة	0	0.00%	1,100	1,100	0.00%	مباشرة
أحمد بن صالح الدحیلان	المدير المالي	500	0.00%	49,500	50,000	0.00%	مباشرة
الإجمالي		513,050,885	47.50%	34,386,977	547,437,862	50.70%	

12 - حوكمة الشركة

تطبق الشركة الأحكام الملزمة واللوائح الإستراتيجية من القواعد والمعايير الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية. خلال العام 2010م، تم تحديث وإعتماد وتفعيل عدد من السياسات التي تستوعب المبادئ الأساسية للحوكمة من حيث حماية حقوق المساهمين بحصولهم على المعلومات والمعاملة العادلة وحضورهم للجمعيات العمومية وممارسة حقهم في التصويت وانتخاب أعضاء المجلس، وتأكيد إحترام حقوق أصحاب المصالح، والحرص على تحقيق متطلبات الإفصاح والشفافية فيما يتعلق بنشاطات الشركة ومشاريعها وأهدافها وبيانات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، وكيفية الإنتماء لعضوية مجلس الإدارة وسلطات المجلس والمهام المنوطة به.

من السياسات التي تم تحديثها وهي بصدد الدراسة من قبل أعضاء مجلس الإدارة، سياسة تفويض السلطات، سياسة التخطيط وإعداد ميزانية المبيعات، سياسة الدعاية و الترويج، لائحة حوكمة الشركة، سياسة توزيع الأرباح، سياسة التأهب للأمراض الوبائية، ميثاق لجنة المناقصات، ميثاق إدارة المخاطر، ميثاق لجنة الامتثال و الحوكمة.

كما تم خلال العام تشكيل لجنة الحوكمة والمطابقة والإلتزام التي تهدف الى مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على النظام الذي يتم به قيادة وإدارة الشركة. وبذلك يكون للجنة دور في كيفية إدارة العمليات والمخاطر وتحسين الأداء. كما تقوم اللجنة بمراجعة سياسات الشركة وتقديم توصيات إلى مجلس الإدارة عند الضرورة.

تسعى الشركة لتحديث وتحسين أنظمة الحوكمة الداخلية والسياسات التنفيذية المتعلقة بها أخذة بعين الإعتبار أفضل ممارسات حوكمة الشركات محلياً ودولياً بهدف خلق أنسب وأفضل بيئة للعمل التي بدورها تخلق علاقات مثمرة وفعالة بين مختلف إدارتها.

نود الإشارة فيما يتعلق بالفقرة (ب) من المادة السادسة «حقوق التصويت»، أن البند قيد الدراسة حيث أن النظام الأساسي لا يبين أن طريقة التصويت على بند اختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة هي طريقة التصويت التراكمي.

13 - المراجعة الداخلية وفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

13.1 الرقابة الداخلية

يكفل الهيكل التنظيمي للشركة اجراءات تشغيلية واضحة بما يضمن تحديد المسؤوليات للإدارات المختلفة والعاملين بها داخل الشركة وبما يؤكد تنفيذ المهام بفاعلية وتبعاً للسياسات الموضوعية.

وقد قام مجلس الإدارة خلال العام 2010م بمراجعة فاعلية الرقابة الداخلية بما يشمل النواحي المالية والتشغيلية وضوابط التوافق مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ويقر مجلس الإدارة بأن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفاعلية.

13.2 المراجعة الداخلية

تتبع إدارة المراجعة الداخلية مباشرةً لمجلس إدارة الشركة، وتضم نخبة من المدققين المعتمدين من المعهد الدولي للتدقيق الداخلي الذين يعملون حسب معايير المراجعة العالمية.

وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بالتأكد من صحة اجراءات الرقابة الداخلية التي من خلالها يتم مراقبة تنفيذ كل عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية حسب المعايير المحاسبية والالتزام بالقوانين واللوائح السارية. كما تساعد إدارة المراجعة الداخلية الشركة على تحقيق أهدافها من خلال تطبيق منهج منظم يهدف لتحسين عناصر التحكم في المخاطر وتفعيل إجراءات الرقابة الداخلية وتعزيز نظام حوكمة الشركة. وبالإضافة لذلك تسعى إدارة المراجعة الداخلية لضمان تطبيق القوانين ونظام الشركة ولوائحها وقرارات مجلس الإدارة. وتصدر المراجعة الداخلية تقاريرها مباشرة للجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.

هذا وقد اقترحت المراجعة الداخلية خلال سنة 2010م القيام بالتحديث الدوري لبعض السياسات والإجراءات قصد تحسين أداء الشركة والتحكم في مختلف التكاليف المتعلقة بالمشاريع وإجراءات الرقابة الداخلية بالإدارة المالية.



14 - علاقات المستثمرين

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

وبهدف تحسين فاعلية الإتصال بالمستثمر والمحلل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وبتطور أعمالها تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة، هذا بهدف التاكيد من فاعلية التواصل بشكل دوري ايماناً من إدارة الشركة بأهمية الإفصاح الدقيق والمنتظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

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

وحرصاً على حق مشاركة المساهم في اتخاذ القرارات، وجهت الشركة الدعوة لكافة المساهمين للمشاركة في اجتماعات الجمعيات العامة من خلال جميع القنوات التي شملت الإعلان في الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والنشر في الصحف اليومية وتسخير كافة الإمكانيات من أنظمة آلية لضمان سلامة تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج بشفافية من قبل كوادر مدربة لتيسير أعمال برنامج الجمعيات العامة بنجاح وحسب القواعد المتبعة في وجود الجهات الحكومية المنظمة، هذا وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية السابعة المنعقدة في 23 يونيو 2010م.

15 - خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم الإجتماعية السائدة وتراعي العوامل الإجتماعية والاقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية للتطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية. ويعتبر مشروع تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة واحداً من أبرز إسهامات دار الأركان في مجال المسؤولية الإجتماعية وذلك من خلال العمل جنباً إلى جنب مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به، الأمر الذي يؤدي لإنماء الأصول العقارية للمنطقة وبالتالي يوفر الفرص الاستثمارية والوظيفية، فضلاً عن تأمين البيئة الصحية الأمانة والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين. كما ساهمت الشركة أيضاً في التصدي لقضايا المجتمع من خلال رعاية الكثير من المناشط الفكرية التي تساهم في تحليل وتشخيص تلك القضايا وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل أبرزها مساهمة الشركة في رسم استراتيجيات سوق العمل في المملكة بالتعاون مع وزارة العمل. ويأتي حرص دار الأركان ببنين ودعم مشروع رسم استراتيجية سوق العمل بالتعاون مع وزارة العمل كمساهمة فاعلة منها للتعاون مع القطاع الحكومي لخلق فهم مشترك لواقع سوق العمل السعودي ومعالجة اي تحديات ينطوى عليها سوق العمل، الذي من شأنه رفع مستوى الوعي والاهتمام تجاه التحديات الاقتصادية المحلية وبالتالي اضافة ميزة تنافسية للاقتصاد الوطني. الجدير بالذكر أن الدراسة الدقيقة لواقع سوق العمل السعودي وإستشراف مستقبله يعد مرتكز معلوماتي اساسي للشركة لاستشراف مستقبل الطلب على المساكن وتحديد القدرة الشرائية ورسم الخطط المستقبلية لإنتاج منتجاتها العقارية بناءً على هذا الفهم. كما تأتي رعاية دار الأركان أيضاً لفعاليات إحتفالات أمانة مدينة الرياض بعيد الفطر المبارك من أبرز مشاركات الشركة المجتمعية لهذا العام. وعملت الشركة على تحسين الظروف المعيشية للعاملين بالشركة وعائلاتهم كمنطلق للاهتمام بالمجتمع المحيط والذي يعد من أهم مكونات المسؤولية الإجتماعية.

16 - الموارد البشرية

تسعى إدارة الشركة دائماً إلى إستقطاب أفضل الكفاءات البشرية بما يحقق وجود فريق عمل يواكب ويلانم تحديات العمل الأنية والمستقبلية ولذلك فان اولويات الشركة تتضمن الاهتمام بالعنصر البشري باعتباره إستثماراً إستراتيجياً وفي ذلك سعت الشركة لتطوير القدرات والمهارات البشرية ويتمثل ذلك في :

- المشاركة في فعاليات الجامعات السعودية وعقد اتفاقيات مع تلك الجامعات وذلك من اجل استقطاب الخريجين السعوديين الجدد والاستفادة من الطاقات السعودية الواعدة

- وشغل الوظائف الشاغرة بالعناصر الوطنية مما يساعد على الوصول بنسبة السعودة الى معدلات عالية .
- إستقطاب الكوادر البشرية المؤهلة خصوصاً في الصف القيادي وذلك للحاجة الماسة لهم ولما تشهده الشركة من مشاريع كبرى تحتتم الاستفادة القصوى من ذوي الخبرات الواسعة وعلى وجه الخصوص في مجال البناء والتشييد.
- التطوير المستمر في البرامج التحفيزية للموظفين من خلال المراجعة الدورية لبرنامج العلاوات للموظفين - عمولات قسم المبيعات - الحوافز التقديرية بشقيها المادية والمعنوية .
- مراجعة وتطوير بند الاجور والتعويضات والإستعانة بالشركات المتخصصة في هذا المجال ومقارنة الدراسات مع ما هو موجود بكبريات الشركات الموجودة بالسوق السعودي بغرض المواكبة.
- تم خلال العام 2010م مراجعة منافع بوليصة التأمين الطبي وبناء على التوصيات تم زيادة المنافع الطبية المقدمة عبر شبكة ومراكز طبية مميزة وشملت جميع الموظفين وذويهم .
- تم بنهاية العام 2010م تقييم الاداء السنوي لجميع موظفي الشركة وتم رصد الاهداف التي يجب تحقيقها للعام المقبل.

17 - بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2010 م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.

البيان	2010 بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الإجتماعية	2,296,884	يتم سداده وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	متطلب نظامي
رسوم حكومية	551,275	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	متطلب نظامي
غرامات	0	لا يوجد	-
الإجمالي	2,848,159		

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

■ مشروع شمس الرياض



التقرير السنوي

2010

يقع المشروع شمال الرياض، ويمتد على مساحة 5 ملايين متر مربع، ويشمل 2,694 فيلا سكنية بتصاميم متعددة. كما يحتوي المشروع على أراضي مخصصة للأغراض التجارية وتبلغ مساحتها تقريبا 481,000 متر مربع بتصريح لمساحات بناء تقدر بحوالي 3 ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من 4 إلى 25 طابق. وبدأت أعمال التطوير في مشروع شمس الرياض بنهاية العام 2008، واستمرت أعمال الإنشاءات بالبنية التحتية للمشروع خلال عامي (2009-2010) إلا إنه نظرا لتأخر وصول الخدمات العامة من الجهات الحكومية المعنية (المياه وغيرها) للمشروع تم تعديل تاريخ البدء في المراحل المختلفة للأنشاءات العلوية لتتوافق مع موعد وصول الخدمات للمشروع، حيث من المتوقع أن يتم البدء بإمداد المشروع تدريجيا بالخدمات بدأ من العام 2012 ليستوفي الإمداد كاملاً بنهاية العام 2013 وهذا من باب تخطيط استثمار السيوولة الأمثل للشركة والهندسة المالية للمشروع.



■ القوائم المالية الموحدة
وتقرير مراجعي الحسابات
للسنة المنتهية في
31 ديسمبر 2010 م



التقرير السنوي

2010

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 م

- تقرير مراجعي الحسابات
- قائمة المركز المالي الموحدة
- قائمة الدخل الموحدة
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

محاسبون قانونيون
بموجب مرسوم رقم ٤٨



ترخيص رقم ٨١

ديلويت أند توش
بكر أبو الخير وشركاهم

ديلويت

ترخيص رقم ٩٦

تقرير مراجعي الحسابات

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

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) (" الشركة ") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الشركاء الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٢ المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها . إن هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية إدارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناء على المراجعة التي أجريناها .

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية . تشمل إجراءات المراجعة على فحص الأدلة على أساس العينة الموزعة للمبالغ والإفصاحات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة . كما تشمل على تقويم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة . وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا .

رأي مطلق

وبرأينا ، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصدق ، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي الموحد لشركة دار الأركان للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وتنانج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها الملزمة لظروف الشركة كما وتتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة .

طلال أبو غزالة وشركاه

عبد القادر عبدالله الوهيب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨



ديلويت أند توش

بكر أبو الخير وشركاهم

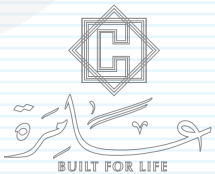
بكر عبدالله أبو الخير


محاسب قانوني - ترخيص رقم ٩٦

٨ صفر ١٤٣٢هـ

١٢ يناير ٢٠١١

2009	2010	إيضاحات	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
			<u>الموجودات</u>
			الموجودات المتداولة
			النقد والنقد المماثل
2,223,495	1,188,513		ذمم مدينة
845,912	1,667,000	(5)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
232,806	556,391	(6)	المستحق من أطراف ذات علاقة
2,709	1,364	(7)	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
677,431	184,660	(8 أ)	أراضي مطورة قصيرة الأجل
286,628	270,887		مجموع الموجودات المتداولة
4,268,981	3,868,815		
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
			مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
8,591,036	8,648,818	(8 ب)	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
3,683,391	4,731,660	(9)	أراضي مطورة طويلة الأجل
4,171,653	2,929,939		ممتلكات استثمارية
1,518,167	1,914,327		استثمار في شركات زميلة
1,162,360	1,162,360	(10)	ممتلكات ومعدات
102,933	91,026	(11)	أعباء مؤجلة
2,956	1,916	(12)	مجموع الموجودات غير المتداولة
19,232,496	19,480,046		مجموع الموجودات
23,501,477	23,348,861		
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			المطلوبات المتداولة
			قروض إسلامية - الجزء المتداول
2,687,760	1,000,000	(13)	ذمم دائنة
470,957	423,819	(15)	مصاريف مستحقة وأخرى
635,136	733,739	(16)	مجموع المطلوبات المتداولة
3,793,853	2,157,558		
			المطلوبات غير المتداولة
			قروض إسلامية
5,571,669	6,679,076	(13)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
12,038	12,599	(17)	مجموع المطلوبات غير المتداولة
5,583,707	6,691,675		
			<u>حقوق المساهمين</u>
			رأس المال
10,800,000	10,800,000	(18)	احتياطي نظامي
462,268	607,768		أرباح مبقاة
2,596,908	2,827,119		حقوق الملكية العائدة لمساهمي دار الأركان
13,859,176	14,234,887		حقوق الملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للمجموعة
264,741	264,741		مجموع حقوق الملكية
14,123,917	14,499,628		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
23,501,477	23,348,861		



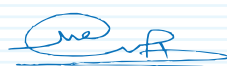

المدير المالي

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


العضو المنتدب

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الموحدة كما في 31 ديسمبر 2010 م

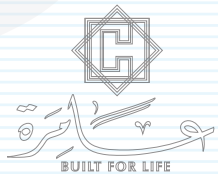
2009	2010	إيضاحات	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
5,464,053	4,141,981		إيرادات من العمليات
(2,956,916)	(2,377,724)		تكلفة العمليات
2,507,137	1,764,257	(4)	إجمالي الربح
			مصاريف الأعمال :
(145,678)	(106,452)		مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
(17,531)	(14,260)		استهلاك
(23,083)	(25,887)	(13 ، 12 أ)	إطفاء أعباء مؤجلة
2,320,845	1,617,658		دخل السنة من أنشطة الأعمال
			إيرادات / (مصاريف) أخرى:
(4,640)	-		حصة الخسارة من استثمار في شركات زميلة
(59,078)	(59,890)		أعباء مرابحات إسلامية
(87,152)	(154,421)		أعباء صكوك إسلامية
2,704	79,364		إيرادات أخرى
2,172,679	1,482,711		دخل السنة قبل الزكاة
(50,000)	(27,000)	(16 أ)	مخصص الزكاة
2,122,679	1,455,711		صافي دخل السنة
		(19)	ربحية السهم (بالريال السعودي) :
2,15	1,50		من أنشطة الأعمال
1,97	1,35		من صافي دخل السنة



المدير المالي

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


العضو المنتدب

2009	2010	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
2,172,679	1,482,711	دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على :
17,531	14,260	استهلاك
23,083	25,887	إطفاء أعباء مؤجلة
5,222	2,536	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
4,640	-	حصة الخسارة من استثمار في شركات زميلة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
102,735	(821,088)	ذمم مدينة
290,683	(25,812)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
54,333	1,345	المستحق من أطراف ذات علاقة
470,769	492,771	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
(166,028)	15,741	أراضي مطورة قصيرة الأجل
299,750	(47,138)	ذمم دائنة
(28,251)	71,603	مصاريف مستحقة وأخرى
(1,073)	(1,975)	تعويضات نهاية الخدمة مدفوعة
3,246,073	1,210,841	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(1,818,271)	(57,782)	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
44,089	(1,048,269)	استثمارات في أراضي تحت التطوير
(1,193,416)	1,241,714	أراضي مطورة طويلة الأجل
1,213,146	(297,773)	دفعة مقدمة لشراء أراضي
(926,929)	(396,910)	ممتلكات استثمارية
(47,000)	-	استثمار في شركات زميلة
(2,233)	(1,603)	شراء ممتلكات ومعدات
1,559	-	المحصل من إستبعاد ممتلكات والمعدات
(2,729,055)	(560,623)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
725,261	(605,200)	قروض إسلامية
-	(1,080,000)	توزيعات أرباح
264,741	-	حقوق الملكية غير المسيطرة
990,002	(1,685,200)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية
1,507,020	(1,034,982)	(النقص) / الزيادة في النقد والنقد المماثل
716,475	2,223,495	النقد والنقد المماثل في بداية السنة
2,223,495	1,188,513	النقد والنقد المماثل في نهاية السنة



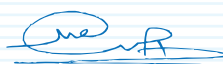

المدير المالي

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


العضو المنتدب

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2010 م

حقوق الملكية العائده لمساهمي دار الأركان	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
				2009
11,736,497	936,497	3,600,000	7,200,000	الرصيد كما في 1 يناير 2009
-	(250,000)	(3,350,000)	3,600,000	زيادة رأس المال من خلال التحويل من الإحتياطي النظامي والأرباح المبقة
2,122,679	2,122,679	-	-	صافي دخل السنة
-	(212,268)	212,268	-	محول للإحتياطي النظامي
13,859,176	2,596,908	462,268	10,800,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2009
				2010
13,859,176	2,596,908	462,268	10,800,000	الرصيد كما في 1 يناير 2010
(1,080,000)	(1,080,000)	-	-	توزيع أرباح (إيضاح 20)
1,455,711	1,455,711	-	-	صافي دخل السنة
-	(145,500)	145,500	-	المحول للإحتياطي النظامي
14,234,887	2,827,119	607,768	10,800,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2010


المدير المالي

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


العضو المنتدب

1 - معلومات عامة :

شركة دار الأركان للتطوير العقاري («المجموعة») ، شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 1421/4/16 هـ (الموافق 2000/7/18 م).

تعمل المجموعة بالدرجة الأولى في مجال التطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها.
تعمل المجموعة في الانشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) . نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة:

شركة دار الأركان للعقارات – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25 هـ (الموافق 2008/7/28 م) وتعمل في تطوير وتملك العقار واقامة 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 1429/3/28 هـ (الموافق 2008/4/5 م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء ، الإصلاح ، الهدم والترميم).

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

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

شركة صكوك الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة تابعة مملوكة بالكامل ، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11 هـ (الموافق 2009/10/1 م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة .

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

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



■ أهم السياسات المحاسبية



التقرير السنوي
2010

2 - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

2.1 - أسس الإعداد

تم اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

2.2 - العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام اساس الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط باستثناء الاستثمارات في شركات زميلة والتي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية .

2.3 - أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية للشركات والمنشآت التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) التي تم تأسيسها حتى 31 ديسمبر 2010. الشركات التابعة هي منشآت بحيث يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها للحصول على منفعة اقتصادية للمجموعة. الشركات التابعة موحدة بشكل كامل من التاريخ الفعلي للإقتناء حتى التاريخ الفعلي للإستبعاد ، حسب الاقتضاء .

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية لاقتناء شركات تابعة. ويتم استخدام التكلفة التاريخية لقياس تكلفة الإقتناء وقياس وحدات حقوق الملكية والمطلوبات المتكبدة ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء. كما يتم قياس الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات والإنزيمات المحتملة بالتكلفة التاريخية في تاريخ الإقتناء بصرف النظر عن أي حقوق ملكية غير مسيطرة. تم تضمين حقوق الملكية غير المسيطرة ضمن الموجودات والمطلوبات. وفي حال حدوث أي خسائر تنطبق على حقوق الملكية غير المسيطرة والتي تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطر عليها تخصص مقابل حقوق الملكية الشركة الأم.

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

جميع المعاملات الداخلية للمجموعة، والأرصدة، والمكاسب غير المحققة على المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة يتم إستبعادها في التوحيد. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة ما لم تقدم العملية أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

استثمارات في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة بحيث ان المجموعة في وضع يمكنها من ممارسة نفوذ مهم ولكن ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة ، من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية المتعلقة بالسياسات للمستثمر به.

نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة مدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة فيما عدا عند تصنيفها مقتناة للبيع. الاستثمارات في الشركات الزميلة مسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. أن خسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية المجموعة في تلك الشركات الزميلة غير معترف بها. أي تجاوز في تكلفة الإقتناء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء يتم الاعتراف به كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة الجارية للاستثمار ويتم تقييم الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. أي نقص في تكلفة الإقتناء

تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الاقتناء (خصم على الإقتناء) يعترف به في قائمة الدخل الموحدة.

عند حدوث أي تعاملات بين المجموعة مع أي شركة زميلة، تستبعد الأرباح والخسائر من حقوق ملكية المجموعة في الشركة الزميلة. قد توفر الخسائر أدلة على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة و في كل الأحوال يتم تسجيل مخصص لمقابلة الانخفاض في قيمة هذه الموجودات.

2.4 - ممتلكات ومعدات

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

بحسب الاستهلاك لحذف التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، غير الأراضي، وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، بحسب نسب الاستهلاك التالية:

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

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

في كل تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، تستعرض المجموعة القيمة الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الموجودات تخضع لخسارة الإنخفاض في القيمة. إذا كان هذا المؤشر موجود، يقدر المبلغ القابل للإسترداد للموجودات بغية تحديد مدى خسارة الإنخفاض في القيمة. في حال أن الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقدر المجموعة المبلغ القابل للإسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إذا كان المبلغ القابل للإسترداد للأصل مقدراً ليكون أقل من القيمة الدفترية فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ القابل للإسترداد. يتم الإعراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

2.5 - ممتلكات استثمارية

تظهر الممتلكات الاستثمارية المقتناة بهدف التأجير و/أو لزيادة قيمة رأس المال ، بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة إنخفاض في القيمة معترف بها. يحمل الاستهلاك لحذف التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للأصول ، غير الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت ، بحسب نسبة الاستهلاك التالية :

%3	مباني
----	-------

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الاستثمارية تشكل الفرق بين صافي المحصل من الإستهلاك والقيمة الدفترية المدرجة في قائمة

الدخل الموحدة لفترة البيع أو الاستبعاد، باستثناء تلك التي تتعلق بترتيبات البيع وإعادة الاستنجاز.

2.6 - الأعباء المالية

تضاف تكاليف التمويل العائدة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج الأصول المؤهلة، والتي هي بالضرورة تستغرق فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، إلى تكلفة الأصول حتى يحين الوقت الذي تكون الموجودات فيه جاهزة للإستخدام أو البيع. إن جميع تكاليف التمويل الأخرى يعترف بها في قائمة الدخل الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

2.7 - الأدوات المالية

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

الذمم المدينة

يتم الاعتراف أساساً بالذمم المدينة بقيمة اتمام العملية. ويتم لاحقاً قياس القيمة المحققة واعتماد مخصص انخفاض في القيمة عندما تكون هناك أدلة موضوعية (متضمنة عملاء لديهم ضائقة مالية أو متأخرين عن الدفع)، إن هذه المبالغ لن تكون مستردة وفقاً لشروط الاتفاق الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب مخصص و أية خسارة انخفاض في القيمة حيث يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل الموحدة.

النقد والنقد المماثل

يتضمن النقد والنقد المماثل النقد في الصناديق و لدى البنك وإيداعات قصيرة الأجل للمجموعة تستحق خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

الالتزامات المالية

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

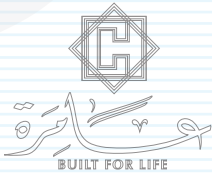
ذمم دائنة

يتم الاعتراف أساساً بالذمم الدائنة بالتكلفة و لاحقاً بسعر التكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية.

مقايضات أسعار العمولات

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

تدرج التغيرات في القيمة العادلة لمقايضات أسعار العمولات مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراجها في الإيرادات الأخرى.



2.8 - الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

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

2.9 - الاعتراف بالإيرادات

تمثل إيرادات بيع العقارات المطورة الإيرادات المعترف بها إلى حد أنه من المحتمل أن الفوائد الاقتصادية ستندفق إلى المجموعة في حين إن المخاطر المهمة وفوائد الملكية قد حولت إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة.

2.10 - الزكاة

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

2.11 - العملات الأجنبية

إن المعاملات بالعملات الأخرى ما عدا الريال السعودي، عملة عرض القوائم المالية والتشغيل للمجموعة، تسجل وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. في كل تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، الموجودات المالية والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية يتم إعادة تحويلها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي الموحدة. تحمل الموجودات والمطلوبات الغير مالية والتي تداولها بالعملات الأجنبية بالتكلفة التاريخية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

2.12 - الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (176) من نظام الشركات، تحتفظ المجموعة بنسبة 10% من صافي الدخل مقابل الاحتياطي النظامي. ويجوز أن تتوقف المجموعة عن الخصم عندما يصل الاحتياطي إلى 50% من رأس المال.

2.13 - تعويضات نهاية الخدمة

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

2.14 - تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالاشتراك وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات إلى منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات إلى خطط مساهمة محددة حيث أن التزامات المجموعة في إطار المخططات موازية لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمة محددة. تحمل الدفعات إلى خطط منافع

التقاعد المساهمة المحددة كمصروف عند استحقاقها.

2.15 - التأجير

تحمل الإيجارات الدائنة بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

2.16 - المصاريف التشغيلية

تتبع المجموعة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصاريف التشغيلية وتحمل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة في السنة التي تتكبد فيها. يتم توزيع المصاريف المؤجلة لأكثر من سنة مالية على المصاريف خلال تلك الفترات باستخدام التكلفة التاريخية.

3 - استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها يتطلب استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المذكورة، والإيضاحات عن الموجودات والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المذكورة خلال فترة التقرير. على الرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى المعرفة الأفضل للإدارة الحسنة للأحداث والأنشطة الحالية، فإن النتيجة الفعلية في النهاية قد تختلف عن تلك التقديرات.

4 - قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية

قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة. هذه الأقسام تتماشى مع التخطيط الاستراتيجي ونموذج الأعمال، وتشمل دار الأركان للمشاريع ودار الأركان للاستثمار ودار الأركان للعقارات. حالياً، لم يتم تحقيق أي إيراد خلال السنة من دار الأركان للعقارات أو دار الأركان للاستثمار، ووفقاً لذلك تم الإعراف بقطاع واحد فقط كما في 31 ديسمبر 2010.

المناطق الجغرافية

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

المنتجات والخدمات

تركز دار الأركان للمشاريع أساساً على تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي (« مبيعات أراضي ») المطورة وبيع هذه الأراضي وتطوير وبيع المشاريع السكنية والتجارية (« مبيعات الوحدات السكنية »).



معلومات متعلقة بهذه المنتجات مبينة أدناه :

(بالآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
519,321	376,681
4,944,732	3,765,300
<u>5,464,053</u>	<u>4,141,981</u>
398,313	330,289
2,558,603	2,047,435
<u>2,956,916</u>	<u>2,377,724</u>
121,008	46,392
2,386,129	1,717,865
<u>2,507,137</u>	<u>1,764,257</u>

الإيرادات
مبيعات الوحدات السكنية
مبيعات أراضي
المجموع

تكلفة المبيعات
الوحدات السكنية
أراضي
المجموع

إجمالي الربح
الوحدات السكنية
أراضي
المجموع

5 - ذمم مدينة

(بالآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
850,412	1,671,479
(4,500)	(4,479)
<u>845,912</u>	<u>1,667,000</u>

عملاء
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
المجموع

6 - مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
121,194	418,967	دفعات مقدمة لشراء أراضي
99,430	57,087	دفعات مقدمة لمقاولين
3,032	5,323	دفعات مقدمة لموردين
-	27,769	القيمة الايجابية لعقد مقايضات أسعار العملات
-	22,987	إيرادات مستحقة
5,968	11,879	مصاريف مدفوعة مقدماً
3,148	2,194	سلف وعهد الموظفين
34	10,185	أخرى
232,806	556,391	المجموع

7 - معاملات مع أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة خلال السنة ببيع منازل سكنية لأفراد جرى تمويلهم عن طريق الشركة السعودية لتمويل المساكن وهي شركة زميلة للمجموعة. وقد قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن بسداد المبالغ نيابة عن هؤلاء الأفراد. لا يوجد أي رجوع للمجموعة إذا نتج عن الإقراض من الشركة السعودية لتمويل المساكن ديون معدومة. إن رصيد حساب الشركة السعودية لتمويل المساكن كما في 31 ديسمبر 2010 هو 1,364 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2009) : 2,709 ألف ريال سعودي.

دخلت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 في معاملات مع أطراف ذات العلاقة غير زميلة بمبلغ لا شيء ريال سعودي (لا شيء دولار أمريكي)، ومبلغ 12,4 مليون ريال سعودي (3,3 مليون دولار أمريكي) على التوالي، للمعاملات المتعلقة بالخدمات الاستشارية المالية العامة المقدمة إلى المجموعة.

8 - مشاريع تحت التنفيذ

(أ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
677,431	184,660	تطوير مباني سكنية وتجارية
677,431	184,660	المجموع

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

ب (مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
3,345,670	3,674,480	تطوير مباني سكنية وتجارية
5,245,366	4,974,338	مشاريع تطوير أراضي
8,591,036	8,648,818	المجموع

تتمثل المشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الـ 12 شهراً المقبلة.

خلال السنة قامت إدارة المجموعة برسمة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ 157,45 مليون ريال سعودي (13 ديسمبر 2009 : 139,4 مليون ريال سعودي) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

9 - استثمارات في أراضي تحت التطوير

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

10 - استثمار في شركات زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رؤوس أموال شركات غير مدرجة. تتراوح حصة المجموعة في تلك الشركات من 15% إلى 34%.

11 - ممتلكات ومعدات

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

التكلفة	أراضي ومباني على مباني مستأجرة	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في 1 يناير 2010	109,145	18,885	9,990	13,346	37,667	189,033
إضافات خلال السنة	-	152	-	44	1,407	1,603
الرصيد في 31 ديسمبر 2010	109,145	19,037	9,990	13,390	39,074	190,636
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2010	24,025	16,221	8,944	8,496	28,414	86,100
إستهلاك للسنة	3,017	1,849	960	3,147	4,537	13,510
تحويل / استبعاد خلال السنة	-	-	-	(491)	491	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2010	27,042	18,070	9,904	11,152	33,442	99,610
القيمة الدفترية الصافية						
31 ديسمبر 2010	82,103	967	86	2,238	5,632	91,026
القيمة الدفترية الصافية						
31 ديسمبر 2009	85,120	2,664	1,046	4,850	9,253	102,933

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة 9,50 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2009 : 9,50 مليون ريال سعودي) .

12 - أعباء مؤجلة

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

(بآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
2,550	2,956
1,152	-
(746)	(1,040)
2,956	1,916

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
الاطفاء المحمل على السنة
الرصيد في نهاية السنة

13 - القروض الإسلامية

(بآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
6,000,000	5,437,500
750,000	750,000
1,604,742	1,582,793
8,354,742	7,770,293
(95,313)	(91,217)
8,259,429	7,679,076
(2,687,760)	(1,000,000)
5,571,669	6,679,076

صكوك إسلامية - دولية
صكوك إسلامية - محلية
مراجعة إسلامية
ناقص : تكاليف معاملات غير مطفأة
القروض الإسلامية - نهاية السنة
ناقص : القروض الإسلامية - الجزء المتداول
القروض الإسلامية - طويلة الأجل

تسدد على النحو التالي:

(بآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
2,700,000	1,000,000
600,000	4,182,793
5,054,742	2,587,500
8,354,742	7,770,293

خلال سنة واحدة
في السنة الثانية
من السنة الثالثة الى الخامسة ضمناً

(أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

(بالآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
124,321	95,313
28,797	46,480
(35,468)	(25,729)
(22,337)	(24,847)
95,313	91,217

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

تحليل القروض :

صكوك إسلامية - دولية

تمثل 5,44 مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم :

3,75 مليار ريال سعودي (1 مليار دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة والتي تم إصدارها عن طريق شركة دار الصكوك العالمية بسعر ليبور زائد هامش ربح بنسبة 2,25 % وتستحق في 2012.

1,69 مليار ريال سعودي (450 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك الدولية II بسعر 10,75% وتستحق في 2015.

إن حقوق الانتفاع هي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة. تم إصدار هذه الصكوك من خلال بيع أراضي مملوكة من قبل المجموعة مع حق إعادة شراءها عند سداد قيمة الصكوك بالكامل . قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان باسم الشركة لحاملي الصكوك.

تظهر الصكوك الإسلامية (الدولية) بالدولار الأمريكي. لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي حيث أن تقلبات الريال السعودي محدودة مقابل الدولار الأمريكي .

الصكوك الإسلامية - محلية

تمثل صكوك إسلامية مصدرية عن طريق المجموعة بمبلغ 750 مليون ريال سعودي بسعر سايبور زائد هامش ربح 4% وتستحق في 2014.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي يلتزم بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2010.

مراجحات إسلامية

تمثل المراجحات الإسلامية مبلغ 1,7 مليار ريال سعودي تسهيلات مرابحة من بنوك تجارية محلية، على شكل مراجحات إسلامية وخطابات ضمان وخطابات إتماد وتتضمن:

(1) مبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويل الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش



ربح سنوي قدره 3% . والتسهيل يتم سداهه على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة 2010. بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 350 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2010.

(2) مبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي على شكل قروض مرابحة إسلامية قصيرة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائداً هامش ربح سنوي يتراوح ما بين 2% إلى 3,75% .

(3) مبلغ وقدره 500 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويل الأجل التي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش ربح سنوي قدره 3,5% . وتستحق في سنة 2011.

مبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويل الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية بالإضافة الى هامش الربح السنوي قدره 2,25% . وتستحق في سنة 2012. قامت المجموعة باستخدام 332,8 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2010. إن هذه التسهيلات مضمونة بموجودات محددة من شركة تابعة.

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي ألزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2010. متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 هو 4,3% (31 ديسمبر 2009 : 3,7%) لم يكن هناك مخالفات أو خروق لشروط التسهيلات خلال السنة الحالية أو السنوات السابقة.

14 - مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة على تبادل التزام سعر العمولة الثابتة مع سعر العمولة العائمة المحسوبة على المبالغ الاسمية الأساسية. بلغت القيمة الاسمية لمقايضات أسعار العملات 843,75 مليون ريال سعودي (225 مليون دولار أمريكي) وتستحق في 18 فبراير 2015. إن أثر هذه المقايضات هو تحويل مصاريف العملات ذات السعر الثابت إلى مصاريف العملات ذات السعر العائم من خلال تسديد العملات ذات السعر العائم على أساس ربع سنوي وتحصيل على أساس نصف سنوي من الفريق الآخر (البنك) العملات ذات السعر الثابت على مقايضات أسعار العملات. بلغت القيمة العادلة الإيجابية لهذه الاتفاقية والتي لا تتأهل لمحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها مبلغ 27,77 مليون ريال سعودي (7,40 مليون دولار أمريكي) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 (31 ديسمبر 2009 : لا شيء) مدرجة في قائمة الدخل الموحدة.

15 - نمذجة دائنة

تفاصيل الحساب أعلاه هو كما يلي:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
219,421	330,809	مقاولون
20,459	49,609	موردون
225,000	164	دفعات مقدمة من العملاء
6,077	43,237	أخرى
470,957	423,819	المجموع

16 - مصاريف مستحقة وأخرى

(بالآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
560,074	587,074
20,764	15,669
32,295	75,341
10,506	17,862
7,675	36,782
3,822	1,011
635,136	733,739

مخصص زكاة
أعباء مباحات إسلامية
أعباء صكوك إسلامية
مصاريف مستحقة
توزيعات أرباح دائنة
أخرى
المجموع

مخصص الزكاة

(أ) ان عناصر مكونات وعاء الزكاة على النحو التالي:

(بالآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
10,800,000	11,527,009
516,890	576,130
2,177,901	1,485,247
936,497	1,516,908
900,000	954,750
6,000,000	4,500,000
21,331,288	20,560,044
(19,327,809)	(19,480,046)
2,003,479	1,079,998
50,000	27,000

وعاء الزكاة
رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة
مخصصات في بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة
صافي دخل السنة المعدل - ايضاح 16/ب
أرباح مبقاة بعد التوزيعات
مرابحة إسلامية
صكوك إسلامية
مجموع وعاء الزكاة
الخصومات :
مجموع المخصوم بعد التعديل
وعاء الزكاة
مخصص الزكاة التقديري للسنة

(ب) صافي دخل السنة المعدل

(بالآلاف الريالات السعودية)	
2009	2010
2,172,679	1,482,711
5,222	2,536
2,177,901	1,485,247

صافي دخل السنة المعدل
دخل السنة قبل الزكاة
المخصصات
صافي الدخل المعدل



ج) إن الحركة على مخصص الزكاة هي كما يلي:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
510,074	560,074	الرصيد في بداية السنة
50,000	27,000	الزكاة التقديرية للسنة الجارية
560,074	587,074	مخصص الزكاة التقديري

د) تم استلام آخر شهادة للزكاة للمجموعة للسنة المنتهية في 1423/12/30 هـ (الموافق 2003/3/4 م).

17 - مخصص تعويضات نهاية الخدمة

يمثل هذا البند رصيد مخصص تعويضات نهاية الخدمة كما في 31 ديسمبر 2010. قامت الإدارة خلال السنة بتحميل مبلغ وقدره 2,54 مليون ريال سعودي على المصاريف (31 ديسمبر 2009 : 5,22 مليون ريال سعودي).

إن الحركة خلال السنة هي كالتالي :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
7,889	12,038	الرصيد في بداية السنة
5,222	2,536	المحمل على المصاريف خلال السنة
(1,073)	(1,975)	المدفوع خلال السنة
12,038	12,599	الرصيد في نهاية السنة

18 - رأس المال

لدى الشركة 1,080,000,000 سهم عادي مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل من فئة واحدة بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد، والتي لا تتمتع بأحقية دخل ثابت.

19 - ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض على أساس البيانات التالية :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
		الأرباح
		لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
2,320,845	1,617,658	دخل السنة من أنشطة الأعمال
2,122,679	1,455,711	صافي دخل السنة
<u>العدد</u>	<u>العدد</u>	عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
1,080,000,000	1,080,000,000	لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد

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

20 - توزيعات أرباح

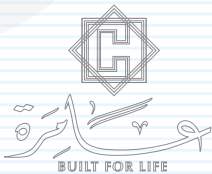
عقدت الجمعية العمومية للمساهمين اجتماعها العادي بتاريخ 10 رجب 1431 هـ (الموافق 23 يونيو 2010) ووافقت على توصية مجلس الإدارة لتوزيع أرباح بواقع ريال واحد لكل سهم للمساهمين المسجلين في سجل المساهمين كما في تاريخ اجتماع الجمعية العمومية.

21 - الالتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة وشركاتها التابعة بتاريخ 31 ديسمبر 2010 التزامات محتملة تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة 369 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2009 : 680 مليون ريال سعودي).

22 - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لسنة 2009 لتناسب مع عرض أرقام السنة الحالية.

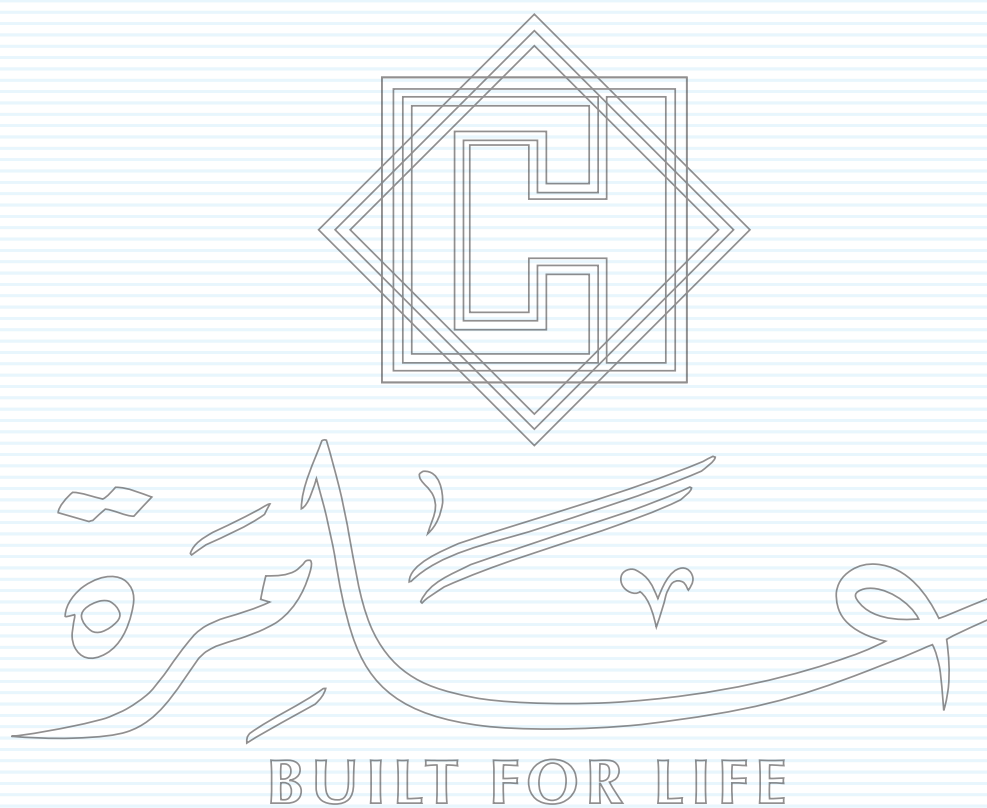


21. COMMITMENTS

As at 31 December 2010, the Group and its subsidiaries have commitments which represent the value of the part not yet executed from the projects development contracts amounting to SR 369 million (2009: SR 680 million).

22. COMPARATIVE FIGURES

Certain comparative figures of 2009 have been reclassified to conform to the presentation adopted in the current year.



17. PROVISION FOR END OF SERVICE INDEMNITIES

This item represents the balance of provision for end of service benefits as at 31 December 2010. During the year the Group's management charged an amount of SR 2.54 million (2009: SR 5.22 million) to expenses. The movement during the year is as below:

	2010 SR 000	2009 SR 000
Balance, beginning of the year	12,038	7,889
Charged to expenses during the year	2,536	5,222
Paid during the year	(1,975)	(1,073)
Balance, end of the year	12,599	12,038

18. SHARE CAPITAL

The Company has one class of 1,080,000,000 authorised, issued and fully paid ordinary shares of SR 10 each, which carry no right to fixed income.

19. EARNINGS PER SHARE

The calculation of the basic and diluted earnings per share is based on the following data:

	2010 SR 000	2009 SR 000
Earnings		
For the purpose of basic earnings per share:		
Income for the year from operating activities	1,617,658	2,320,845
Net income for the year	1,455,711	2,122,679
Number of shares	Number	Number
Weighted average number of ordinary shares		
For the purpose of basic earnings per share	1,080,000,000	1,080,000,000

There is no dilution of ordinary shares and as such the basic and diluted earnings per share calculation are consistent.

20. DIVIDENDS

On 10 Rajab 1431H (corresponding to 23 June 2010), the shareholders' General Assembly held its ordinary meeting and approved the Board of Directors recommendation to distribute dividends of SR 1 per share to shareholders who were recorded in the shareholders register as of the date of the General Assembly meeting.

Zakat provision

a) *The principal elements of the Zakat base are as follows:*

	2010 SR 000	2009 SR 000
<u>Zakat base:</u>		
Share capital and statutory reserve – beginning of the year	11,527,009	10,800,000
Provisions – beginning of the year after deduction of amounts paid during the year	576,130	516,890
Adjusted net income for the year – Note 16/b	1,485,247	2,177,901
Retained earnings after dividends	1,516,908	936,497
Islamic Murabaha	954,750	900,000
Islamic Sukuk	4,500,000	6,000,000
Total Zakat base	20,560,044	21,331,288
Deductions:		
Total deduction after adjustment	(19,480,046)	(19,327,809)
Zakat base	1,079,998	2,003,479
Estimated Zakat provision for the year	27,000	50,000

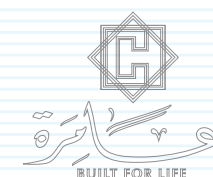
b) *Adjusted net income for the year:*

	2010 SR 000	2009 SR 000
<u>Adjusted net income:</u>		
Income for the year before Zakat	1,482,711	2,172,679
Provisions	2,536	5,222
Adjusted net income	1,485,247	2,177,901

c) *The movement in provision for Zakat is as follows:*

	2010 SR 000	2009 SR 000
Balance beginning of the year	560,074	510,074
Estimated Zakat for the current year	27,000	50,000
Estimated Zakat provision	587,074	560,074

d) *The last Zakat certificate received by the Group was for the year ended 30/12/1423 H (corresponding to 4/3/2003 G).*



14. COMMISSION RATE SWAP DERIVATIVES

The Group agreed to exchange fixed rate commission liability with floating rate commission amounts, calculated on agreed notional principal amounts. The commission rate swap notional amount is SR 843.75 million (US\$ 225 million) maturing on 18 February 2015. The effect of this swap is to convert the fixed-rate commission expense to a floating-rate commission expense, by settling the floating rate commission on a quarterly basis, and collecting on a semi-annual basis from the counterparty bank the fixed rate on the commission rate swap.

The positive fair value of this agreement which does not qualify for hedge accounting in accordance with generally accepted accounting standards amounting to SR 27.77 million (USD 7.40 million) during the year ended 31 December 2010 (31 December 2009: Nil) is recognised in consolidated statement of income .

15. ACCOUNTS PAYABLE

The detail of the above account is as follows:

	2010 SR 000	2009 SR 000
Contractors	330,809	219,421
Suppliers	49,609	20,459
Advances from customers	164	225,000
Others	43,237	6,077
Total	423,819	470,957

16. ACCRUED EXPENSES AND OTHERS

	2010 SR 000	2009 SR 000
Zakat provision	587,074	560,074
Islamic Murabaha charges	15,669	20,764
Islamic Sukuk charges	75,341	32,295
Accrued expenses	17,862	10,506
Dividend payable	36,782	7,675
Others	1,011	3,822
Total	733,739	635,136

Analysis of borrowings:

Islamic Sukuk – International

This represents SR 5.44 billion of Islamic Sukuk comprising:

1. SR 3.75 billion (USD 1 billion) of Islamic Sukuk carried in the books of the Group, issued by Dar Al Arkan International Sukuk Company at LIBOR plus profit margin of 2.25% and maturing in 2012.
2. SR 1.69 billion (USD 450 million) of Islamic Sukuk carried in the books of the Group, issued by Dar International Sukuk Company II at 10.75% and maturing in 2015.

The beneficiary rights are for Dar Al Arkan Real Estate Development Company and its subsidiaries. These Sukuk were issued through the sale of land owned by the Group with the rights to buy back the beneficial ownership of these land upon the repayment of the full amount of the Sukuk. The Group has issued a corporate guarantee to the Sukuk holders.

The Islamic Sukuk (International) is denoted in US dollars. Since the Saudi Arabian Riyal is limited to fluctuations in the US Dollar there is no exposure to foreign exchange risk.

Islamic Sukuk - Local

This represents an Islamic Sukuk issued by the Group for the amount of SR 750 million at SIBOR plus profit margin of 4%, maturing in 2014.

The Sukuk agreements include financial covenants, which the Group was in compliance with as at 31 December 2010.

Islamic Murabaha

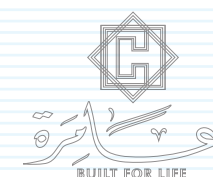
This represents SR 1.7 billion Murabaha facilities from local commercial banks, in the form of Islamic Murabaha, letters of guarantee and letters of credit comprising:

1. An amount of SR 400 million in the form of long-term Islamic Murabaha, which bears finance charges at prevailing rates between local banks plus annual profit margin of 3%. The facility is being repaid in eight equal semi-annual payments starting 2010. As at 31 December 2010 an amount of SR 350 million is outstanding towards this facility.
2. Amounts of SR 400 million in the form of short-term Islamic Murabahas bearing finance charges at prevailing rates between the local banks plus annual profit margin ranging from 2% to 3.75%.
3. An amount of SR 500 million in the form of long-term Islamic Murabaha, which bears finance charges at prevailing rates between local banks plus an annual profit margin of 3.50% and matures in 2011.
4. An amount of SR 400 million in the form of long-term Islamic Murabaha, which bears finance charges at prevailing rates between local banks plus an annual profit margin of 2.25% and matures in 2012. As at 31 December 2010, the Group has utilised SR 332.8 million. This facility is collateralised by specific assets of a subsidiary.

The facility agreements include certain financial covenants, which the Group was in compliance with as at 31 December 2010.

The weighted average effective commission rate for the year ended 31 December 2010 is 4.3% (3.7% for 31 December 2009).

There were no defaults or breaches of loan terms during the current or preceding years.



13. ISLAMIC BORROWINGS

	2010	2009
	SR 000	SR 000
Islamic Sukuk – International	5,437,500	6,000,000
Islamic Sukuk – Local	750,000	750,000
Islamic Murabaha	1,582,793	1,604,742
	7,770,293	8,354,742
Less: Un-amortised transaction costs	(91,217)	(95,313)
Islamic borrowings – end of the year	7,679,076	8,259,429
Less: Islamic borrowings – current portion	(1,000,000)	(2,687,760)
Islamic borrowings - long-term	6,679,076	5,571,669

Repayable as follows:

	2010	2009
	SR 000	SR 000
Within one year	1,000,000	2,700,000
In the second year	4,182,793	600,000
In the third to fifth years inclusive	2,587,500	5,054,742
	7,770,293	8,354,742

(a) Islamic borrowings transaction costs:

	2010	2009
	SR 000	SR 000
Balance, beginning of the year	95,313	124,321
Additions during the year	46,480	28,797
Capitalisation during the year	(25,729)	(35,468)
Amortisation charge for the year	(24,847)	(22,337)
Balance, end of the year	91,217	95,313

11. PROPERTY AND EQUIPMENT

Details of cost, accumulated depreciation and net book value of property and equipment are as follows:

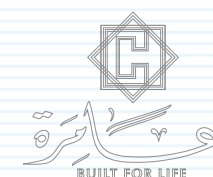
	Land and	Leasehold		Plant and	Office	
	Buildings	Improvements	Vehicles	Machinery	equipment	Total
	SR 000	SR 000	SR 000	SR 000	SR 000	SR 000
Cost						
Balance at 1 January, 2010	109,145	18,885	9,990	13,346	37,667	189,033
Additions for the year	-	152	-	44	1,407	1,603
Balance at 31 December 2010	109,145	19,037	9,990	13,390	39,074	190,636
Accumulated Depreciation						
Balance at 1 January, 2010	24,025	16,221	8,944	8,496	28,414	86,100
Depreciation for the year	3,017	1,849	960	3,147	4,537	13,510
Transfers / Disposals during the year	-	-	-	(491)	491	-
Balance at 31 December 2010	27,042	18,070	9,904	11,152	33,442	99,610
Net book value 31 December 2010	82,103	967	86	2,238	5,632	91,026
Net book value 31 December 2009	85,120	2,664	1,046	4,850	9,253	102,933

Included within land and buildings are land with an original cost of SR 9.50 million (31 December 2009: SR 9.50 million).

12. DEFERRED CHARGES

The movement during the year is as below:

	2010	2009
	SR 000	SR 000
Balance, beginning of the year	2,956	2,550
Additions during the year	-	1,152
Amortisation charge for the year	(1,040)	(746)
Balance, end of the year	1,916	2,956



8. PROJECTS IN PROGRESS*a) Projects in progress – short-term:*

	2010	2009
	SR 000	SR 000
Residential and commercial development	184,660	677,431
Total	184,660	677,431

Short-term projects in progress represent payments incurred on projects executed by the Group for the purpose of re-sale in the short term.

b) Projects in progress – long-term:

	2010	2009
	SR 000	SR 000
Residential and commercial development	3,674,480	3,345,670
Land development projects	4,974,338	5,245,366
Total	8,648,818	8,591,036

Long-term projects in progress represent residential projects and land owned by the Group, which will not be completed within the next twelve months.

During the year the Group's management capitalised Islamic Sukuk charges in the amount of SR 157.45 million (31 December 2009: 139.40 million) under projects in progress.

9. INVESTMENTS IN LAND UNDER DEVELOPMENT

This item represents the Group's co-ownership in land with third parties according to contracts for land development.

10. INVESTMENT IN ASSOCIATES

This item represents investment in shares of companies that are not publicly traded. The Group's ownership in these companies ranges from 15% to 34%.

5. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2010 SR 000	2009 SR 000
Customers	1,671,479	850,412
Provision for doubtful debtors	(4,479)	(4,500)
Total	1,667,000	845,912

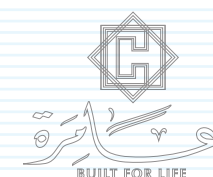
6. PREPAID EXPENSES AND OTHERS

	2010 SR 000	2009 SR 000
Advance payments to purchase land	418,967	121,194
Advance payments to contractors	57,087	99,430
Advance payments to suppliers	5,323	3,032
Positive value of commission SWAP contract	27,769	-
Accrued income	22,987	-
Prepaid expenses	11,879	5,968
Employees' advances and receivables	2,194	3,148
Others	10,185	34
Total	556,391	232,806

7. RELATED PARTY TRANSACTIONS

During the year, the Group sold residential homes to individuals who sought financing from Saudi Home Loans, which is an associate to the Group. In these instances, Saudi Home Loans pays the consideration in respect of the residential property sale to the Group on behalf of the individual. There is no recourse to the Group if such lending by Saudi Home Loans results in a bad debt. The balance with Saudi Home Loans as at 31 December 2010 is SR 1,364 thousand (31 December 2009: SR 2,709 thousand).

For the year ended 31 December 2010 and the year ended 31 December 2009, the Group entered into transactions with non-associate related parties in aggregate amounts of SR nil (US \$ nil), SR 12.4 million (US \$ 3.3 million), respectively, for the transactions related to general financial advisory services provided to the Group.



4 BUSINESS AND GEOGRAPHICAL SEGMENTS

Business segments

For management reporting purposes, management has organized the Group around three divisions which match its entity structure. These are in line with its strategic planning and business model and include DAR Projects, DAR Investments and DAR Properties. There are currently no revenue streams being recognized during the year from DAR Properties or DAR Investments, as such only one reportable segment is recognized as at 31 December 2010.

Geographical regions

The Group operates exclusively in Saudi Arabia and all its revenues derive from its portfolio of properties which the Group manages. As such there is no additional geographical information.

Products and services

DAR projects is principally focused on the development of basic infrastructure on undeveloped land and the sale of such land ("Sales of land") and the development and sale of residential and commercial projects ("Sales of residential properties").

Information in respect of these products is presented below:

	2010 SR 000	2009 SR 000
REVENUES		
Sales of residential properties	376,681	519,321
Sales of land	3,765,300	4,944,732
Total	4,141,981	5,464,053
COST OF SALES		
Residential properties	330,289	398,313
Land	2,047,435	2,558,603
Total	2,377,724	2,956,916
GROSS PROFIT		
Residential properties	46,392	121,008
Land	1,717,865	2,386,129
Total	1,764,257	2,507,137

consolidated financial statements and the provision as per final assessment issued by the Department of Zakat and Income Tax are recognised in the consolidated statement of income as changes in accounting estimates and included in the financial period in which the final assessment of Zakat is issued.

2.11 FOREIGN CURRENCIES

Transactions in currencies other than Saudi Riyals, the presentational and functional currency of the Group, are recorded at the rates of exchange prevailing on the dates of the transactions. At each consolidated balance sheet date, monetary assets and liabilities that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing on the consolidated balance sheet date. Non-monetary assets and liabilities that are denominated in foreign currencies are translated at the rates prevailing at the date when the cost was determined.

2.12 STATUTORY RESERVE

According to the article (176) of the Companies' Regulation, the Group retains 10% of net income against the statutory reserve. The Group may stop the deductions when this reserve reaches 50% of the share capital.

2.13 END OF SERVICE INDEMNITIES

The Group provides end of service benefits to its employees in accordance with the labour law provision of Saudi Arabia. The entitlement to these indemnities is based upon the employee's final salary, length of service and the completion of a minimum service period. The costs of these indemnities are accrued over the period of employment at the rate of the employee's current salary and are paid on cessation of employment.

2.14 RETIREMENT BENEFIT COSTS

The Group makes contributions in line with the General Organisation for Social Insurance Regulations and are calculated as a percentage of employees' wages. Payments made to state-managed retirement benefit schemes are dealt with as payments to defined contribution plans where the Group's obligations under the schemes are equivalent to those arising in a defined contribution retirement benefit plan. Payments made to defined contribution retirement benefit plans are charged as an expense as they fall due.

2.15 LEASING

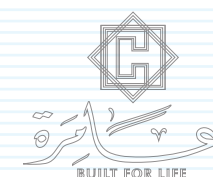
Rentals payable under operating leases are charged to the consolidated statement of income on a straight-line basis over the term of the relevant lease.

2.16 OPERATING EXPENSES

The Group follows accrual basis of accounting to record the operating expenses and recognised as expenses in the consolidated statement of income in the year in which they are incurred. Expenses that are deferred for more than one financial year are allocated to expenses over such periods using historical cost.

3. USE OF ESTIMATES

The preparation of consolidated financial statements in conformity with generally accepted accounting standards requires use of estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on management's best knowledge of current event and activities actual result ultimately may differ from those estimate.



and a provision for impairment is made where there is objective evidence, (including customers with financial difficulties or in default on payments), that amounts will not be recovered in accordance with original terms of the agreement. The carrying value of the receivable is reduced through the use of an allowance account and any impairment loss is recognised in the consolidated statement of income.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash in hand and at bank and other short-term deposits held by the Group with maturities of less than three months.

Financial liabilities

Financial liabilities are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into. Financial liabilities include Islamic Sukuk and Islamic Murabaha; these are recorded initially at cost. Direct transaction costs are subsequently carried at their amortised cost and are recognised in the consolidated statement of income over the term of the instrument.

Accounts payables

Accounts payables are initially recognised at cost and subsequently at amortised cost using the effective commission method.

Commission rate swaps

Commission rate swaps are measured at fair value. Fair value is recorded as an asset when the fair value is positive and as a liability when the fair value is negative. The fair value is determined as per the market quoted prices, cash flow discount and pricing methods, as appropriate.

Changes in fair value of commission rate swaps held for trading are recognised directly in the consolidated statement of income, and are included in other income.

2.8 IMPAIRMENT OF TANGIBLE ASSETS

At the date of each consolidated balance sheet, the Company reviews the carrying amounts of its tangible assets for any indication that those assets have suffered impairment losses. When such an indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss. Recoverable amount is the higher of realisable value less costs to sell and value in use. If the recoverable amount of an asset is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is reduced to its recoverable amount. An impairment loss is recognised in the consolidated statement of income.

2.9 REVENUE RECOGNITION

Revenue represents the sale of development properties. Revenue is recognised to the extent that it is probable that economic benefits will flow to the Group and significant risks and rewards of ownership have been transferred to the buyer. Revenue is measured at the value of consideration received.

2.10 ZAKAT TAXATION

Zakat is calculated and recognised in the consolidated statement of income for the period and for each financial period separately pursuant to Zakat Regulation in the Kingdom of Saudi Arabia. The provision for Zakat is adjusted in the financial period in which the final assessment of Zakat is issued. Variances between the amount of provision for Zakat as per the

Freehold buildings	3%
Plant and machinery	20%
Office equipment	20% - 25%
Leasehold improvements	5% - 20%
Vehicles	25%

The gain or loss arising on the disposal or retirement of an asset is determined as the difference between the sales proceeds and the carrying amount of the asset and is recognised in the consolidated statement of income.

At each date of preparation of the consolidated financial statements, the Group reviews the carrying amounts of its tangible assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss. Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs.

If the recoverable amount of an asset is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset is reduced to its recoverable amount. An impairment loss is recognised as an expense immediately.

2.5 INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties, which are properties held to earn rentals and/or for capital appreciation, are stated at cost less accumulated depreciation and any recognised impairment loss. Depreciation is charged so as to write off the cost less estimated residual value of assets, other than land and properties under construction, over their estimated useful lives, using the straight-line method, on the following basis:

Buildings	3%
-----------	----

Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties being the difference between the net disposal proceeds and carrying value are included in the consolidated statement of income for the period of the retirement/disposal except those that relate to sale and leaseback arrangements.

2.6 FINANCE CHARGES

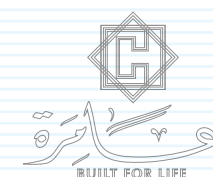
Financing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. All other financing costs are recognised in the consolidated statement of Income in the period in which they are incurred.

2.7 FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial assets and financial liabilities are recognised on the Group's consolidated balance sheet when the Group has become a party to the contractual provisions of the instrument.

Accounts receivables

Accounts receivables are initially recognised at transaction value. They are subsequently measured for their realisable value



2.3 BASIS OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements of the Group incorporate the financial statements of the companies and enterprises controlled by the Group (its subsidiaries) made up to 31 December 2010.

Subsidiaries are entities over which the Group has the power to control the financial and operating policies to obtain economic benefit to the Group. Subsidiaries are fully consolidated from the effective date of acquisition up to the effective date of disposal, as appropriate.

The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries by the Group. The cost of an acquisition is measured at the historical cost of the assets acquired, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange, plus costs directly attributable to the acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed are initially measured at the historical cost at the acquisition date irrespective of the extent of any non-controlling interests. The interests of non-controlling shareholders are stated at the non-controlling proportion of the assets and liabilities recognised. Subsequently, any losses applicable to the non-controlling interests in excess of the non-controlling interests are allocated against the interests of the parent.

The excess of cost of acquisition over the Group's share of identifiable net assets acquired is recognised as goodwill. Any deficiency of the cost of acquisition below the carrying value of the identifiable net assets acquired (i.e. discount on acquisition) is recognised directly in the consolidated statement of income.

All intra-group transactions, balances, and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated on consolidation. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred.

Investments in associates

An associate is an entity over which the Group is in a position to exercise significant influence, but not control or joint control, through participation in the financial and operating policy decisions of the investee.

The results, assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting except when classified as held for sale. Investments in associates are carried in the consolidated balance sheet at the Group's share of the net assets of the associate. Losses of the associates in excess of the Group's interests in those associates are not recognised.

Any excess of cost of acquisition over the Group's share of the identifiable net assets acquired of the associate at the date of acquisition is recognized as goodwill. The goodwill is included within the carrying amount of the investment and is assessed for impairment as part of that investment. Any deficiency of the cost of acquisition below the Group's share of the identifiable net assets of the associate at the date of acquisition (i.e. discount on acquisition) is recognised in the consolidated statement of income.

Where a Group company transacts with an associate of the Group, profits and losses are eliminated to the extent of the Group's interests in the relevant associate or joint venture. Losses may provide evidence of an impairment of the asset transferred in which case appropriate provision is made for impairment.

2.4 PROPERTY AND EQUIPMENT

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any recognised impairment loss.

Depreciation is charged so as to write off the cost less estimated residual value of assets, other than land, over their estimated useful lives, using the straight-line method, on the following basis:

1. GENERAL INFORMATION:

DAR AL-ARKAN REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY (the “Group”), is a Saudi Joint Stock Company, registered in Riyadh under the Commercial Registration No. 1010160195 dated 16/4/1421 H (corresponding to 18/7/2000 G).

The Group is predominantly engaged in the business of development, sale and lease of real estate projects and associated activities.

The Group operates in general construction of residential and commercial buildings (construction, maintenance, demolition and reconstruction). Below is the nature of business of the Group’s subsidiaries:

DAR AL-ARKAN PROPERTIES COMPANY – is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No. 1010254063, dated 25/7/1429 H (corresponding to 28/7/2008 G). It operates in development and acquisition of commercial and residential real estate. It provides management, operation and maintenance of residential and commercial buildings and public facilities.

DAR AL-ARKAN PROJECTS COMPANY – is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, company registered in Riyadh under the Commercial Registration No. 1010247583, dated 28/3/1429 H (corresponding to 5/4/2008 G). It operates in general construction of residential and commercial buildings (construction, maintenance, demolition and restructuring).

DAR AL-ARKAN COMMERCIAL INVESTMENT COMPANY – is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No: 1010247585, dated 28/3/1429 H (corresponding to 5/4/2008 G). It operates in purchase and acquisition, lease of real estate investments.

DAR AL-ARKAN SUKUK COMPANY – is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No: 1010256421, dated 16/9/1429 H (corresponding to 16/9/2008 G). It operates in Real Estate investments and development.

SUKUK AL-ARKAN COMPANY – is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No: 1010274407, dated 11/10/1430 H (corresponding to 01/10/2009 G). It operates in development, maintenance and management of real estates, purchase of land and general contracting.

Dar Al-Arkan Real Estate Development Company wholly owns directly and indirectly the above mentioned subsidiaries.

The accompanying consolidated financial statements include the assets, liabilities and the results of operations of the subsidiaries mentioned above.

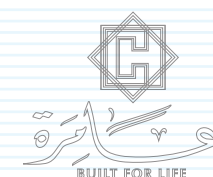
2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

2.1 BASIS OF PREPARATION

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with the generally accepted accounting standards issued by the Saudi Organisation of Certified Public Accountants (SOCPA).

2.2 ACCOUNTING CONVENTION

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis, using accrual basis and going concern assumption except for investments in associates which are accounted for under equity method of accounting.



DAR AL ARKAN
 REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
 SAUDI JOINT STOCK COMPANY
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
 FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2010

Consolidated Statement Of Changes In Shareholders' Equity
 For The Year Ended 31 December 2010

	Share Capital	Statutory Reserve	Retained Earnings	Equity attributable to Dar Al Arkan Shareholders
2009	SR 000	SR 000	SR 000	SR 000
Balance as at 1 January 2009	7,200,000	3,600,000	936,497	11,736,497
Capital increase through transfer from statutory reserve and retained earnings	3,600,000	(3,350,000)	(250,000)	-
Net income for the year	-	-	2,122,679	2,122,679
Transfer to statutory reserve	-	212,268	(212,268)	-
Balance as at 31 December 2009	10,800,000	462,268	2,596,908	13,859,176
2010				
Balance as at 1 January 2010	10,800,000	462,268	2,596,908	13,859,176
Dividends (note 20)	-	-	(1,080,000)	(1,080,000)
Net income for the year	-	-	1,455,711	1,455,711
Transfer to statutory reserve	-	145,500	(145,500)	-
Balance as at 31 December 2010	10,800,000	607,768	2,827,119	14,234,887


 Managing Director

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements


 Chief Financial Officer

DAR AL ARKAN
 REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
 SAUDI JOINT STOCK COMPANY
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
 FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2010

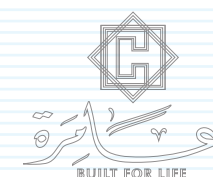
Consolidated Statement Of Cash Flow
 For The Year Ended 31 December 2010

	2010	2009
	SR 000	SR 000
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
Income for the year before zakat	1,482,711	2,172,679
Adjustment for:		
<u>Depreciation</u>	14,260	17,531
<u>Amortisation of deferred charges</u>	25,887	23,083
<u>Provision for end-of-service indemnities</u>	2,536	5,222
<u>Share of loss from investment in associates</u>	-	4,640
<u>Changes in operating assets and liabilities</u>		
<u>Accounts receivable</u>	(821,088)	102,735
<u>Prepaid expenses and others</u>	(25,812)	290,683
<u>Due from related parties</u>	1,345	54,333
<u>Projects in progress – short-term</u>	492,771	470,769
<u>Developed land – short-term</u>	15,741	(166,028)
<u>Accounts payable</u>	(47,138)	299,750
<u>Accrued expenses and others</u>	71,603	(28,251)
<u>End-of-service indemnities paid</u>	(1,975)	(1,073)
<u>Net cash from operating activities</u>	1,210,841	3,246,073
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
<u>Projects in progress – long-term</u>	(57,782)	(1,818,271)
<u>Investments in land under development</u>	(1,048,269)	44,089
<u>Developed land – long-term</u>	1,241,714	(1,193,416)
<u>Advance payments to purchase land</u>	(297,773)	1,213,146
<u>Investment properties</u>	(396,910)	(926,929)
<u>Investment in associates</u>	-	(47,000)
<u>Purchase of property and equipment</u>	(1,603)	(2,233)
<u>Proceeds from disposal of property and equipment</u>	-	1,559
<u>Net cash used in investing activities</u>	(560,623)	(2,729,055)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
<u>Islamic borrowings</u>	(605,200)	725,261
<u>Dividends</u>	(1,080,000)	-
<u>Non-controlling interests</u>	-	264,741
<u>Net cash (used in) / from financing activities</u>	(1,685,200)	990,002
(Decrease)/ Increase in cash and cash equivalents	(1,034,982)	1,507,020
<u>Cash and cash equivalents, beginning of the year</u>	2,223,495	716,475
CASH AND CASH EQUIVALENTS, END OF THE YEAR	1,188,513	2,223,495


 Managing Director

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements


 Chief Financial Officer



DAR AL ARKAN
 REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
 SAUDI JOINT STOCK COMPANY
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
 FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2010

Consolidated Statement Of Income
 For The Year Ended 31 December 2010

	Notes	2010	2009
		SR 000	SR 000
Revenues from operations		4,141,981	5,464,053
Cost of operations		(2,377,724)	(2,956,916)
Gross profit	(4)	1,764,257	2,507,137
Operating expenses:			
General, administrative, selling and marketing expenses		(106,452)	(145,678)
Depreciation		(14,260)	(17,531)
Amortisation of deferred charges	(12,13a)	(25,887)	(23,083)
Income for the year from operating activities		1,617,658	2,320,845
Other Income / (expenses) :			
Share of Income/(loss) from investment in associates		-	(4,640)
Islamic Murabaha charges		(59,890)	(59,078)
Islamic Sukuk charges		(154,421)	(87,152)
Other income		79,364	2,704
Income for the year before Zakat		1,482,711	2,172,679
Zakat provision	(16a)	(27,000)	(50,000)
Net income for the year		1,455,711	2,122,679
Earnings per share (in Saudi Riyal)	(19)		
From operating activities		1.50	2.15
From net income for the year		1.35	1.97


 Managing Director

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements


 Chief Financial Officer

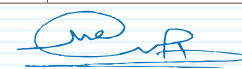
DAR AL ARKAN
 REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
 SAUDI JOINT STOCK COMPANY
 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
 FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2010

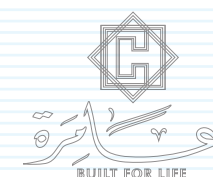
Consolidated Balance Sheet As At 31 December 2010

	Notes		2009 SR 000
ASSETS			
Current Assets			
Cash and cash equivalents		1,188,513	2,223,495
Accounts receivable	(5)	1,667,000	845,912
Prepaid expenses and others	(6)	556,391	232,806
<u>Due from related parties</u>	(7)	1,364	2,709
<u>Projects in progress – short-term</u>	(8 a)	184,660	677,431
Developed land – short-term		270,887	286,628
<u>Total Current Assets</u>		3,868,815	4,268,981
Non-Current Assets			
Projects in progress – long-term	(8 b)	8,648,818	8,591,036
Investments in land under development	(9)	4,731,660	3,683,391
Developed land – long-term		2,929,939	4,171,653
Investment properties		1,914,327	1,518,167
Investment in associates	(10)	1,162,360	1,162,360
Property and equipment	(11)	91,026	102,933
Deferred charges	(12)	1,916	2,956
Total Non-Current Assets		19,480,046	19,232,496
TOTAL ASSETS		23,348,861	23,501,477
LIABILITIES AND EQUITY			
Current Liabilities			
Islamic borrowings – current portion	(13)	1,000,000	2,687,760
Accounts payable	(15)	423,819	470,957
Accrued expenses and others	(16)	733,739	635,136
Total Current Liabilities		2,157,558	3,793,853
Non-Current Liabilities			
Islamic borrowings	(13)	6,679,076	5,571,669
Provision for end-of-service indemnities	(17)	12,599	12,038
Total Non-Current Liabilities		6,691,675	5,583,707
Shareholders' Equity			
Share capital	(18)	10,800,000	10,800,000
Statutory reserve		607,768	462,268
Retained earnings		2,827,119	2,596,908
Equity attributable to Dar Al Arkan shareholders		14,234,887	13,859,176
Non-controlling interests from Group subsidiaries		264,741	264,741
Total Equity		14,499,628	14,123,917
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		23,348,861	23,501,477


 Managing Director

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements


 Chief Financial Officer



**Deloitte & Touche
Bakr Abulkhair & Co.
Deloitte.**

License No. 96

Talal Abu-Ghazaleh & Co.
Member of Talal Abu-Ghazaleh Organization



License No. 81

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the shareholders
Dar Al Arkan Real Estate Development Company
(A Saudi Joint Stock Company)
Riyadh – Kingdom of Saudi Arabia

Scope of Audit

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of Dar Al Arkan Real Estate Development Company (A Saudi joint stock company) (the "Company") as at December 31, 2010, and the related consolidated statements of income, cash flows and changes in shareholders' equity for the year then ended, and notes 1 to 22 which form an integral part of these consolidated financial statements as prepared by the Company in accordance with Article 123 of the Regulations for Companies and presented to us with all the necessary information and explanations which we required. These consolidated financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in the Kingdom of Saudi Arabia. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall consolidated financial statements presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

Unqualified Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Dar Al Arkan Real Estate Development Company as at December 31, 2010, and the consolidated results of its operations and its cash flows for the year then ended in conformity with generally accepted accounting standards appropriate to the nature of the Company, and comply with the relevant provisions of the Regulations for Companies and the Company's bylaws as these relate to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Deloitte & Touche
Bakr Abulkhair & Co.

Bakr A. Abulkhair
Certified Public Accountant
License No. 101



Talal Abu-Ghazaleh & Co.

Abdulqadir A. Al-Wohaib
Certified Public Accountant
License No. 48

8 Safar 1432
12 January 2011

INDEX

- Independent auditors' report
- Consolidated balance sheet
- Consolidated statement of income
- Consolidated statement of cash flows
- Consolidated statement of changes in equity
- Notes to the consolidated financial statements

■ CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND INDEPENDENT AUDITORS' REPORT
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2010



ANNUAL REPORT
2010



FOR LIFE



Qasr Khozam project is the largest rejuvenation project for scattered developments in Jeddah city and the first Public and Private Partnership (PPP) project of its kind. The project will enable the Company to contribute to the attainment of growth objectives where Qasr Khozam will offer a stable, healthy and safe living environment, while blending tradition and culture. This monumental undertaking is destined to strengthen social bonds and raise the standards of living in Jeddah and its surrounding vicinities.



■ Qasr Khozam Area
Development Project



QASR KHOZAM



The Company's sponsorship of the celebrations of Riyadh Municipality in Eid Al-Fitr stands as one of its prominent social contributions during the year. Furthermore, the made good efforts to improve the living conditions of its employees and their families as part of its social responsibility.

16 Human Resources

The Company gives special attention to the recruitment of competent and skillful human resources to create a work team capable of meeting the existing and future challenges. Based on that, the Company gives priority to the human element as a strategic investment and doesn't spare any effort to sustain and develop human capabilities and skills by:

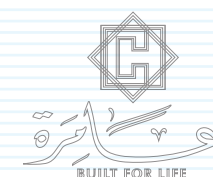
- Participating in the events of Saudi universities and making agreements with them so as to train and recruit fresh graduates to fill vacancies and improve the rate of Saudisation in the Company.
- Attracting qualified candidates especially for the leading positions more needed in the light of expanding developments experienced by the Company which necessitate the employment of more advanced expertise particularly in the field of building and construction.
- Ongoing development of incentive plans for the benefit of company's employees by periodic review of allowances, sales commissions, material and moral merit incentives.
- Review and development of salaries and indemnities charts in consultation with specialized companies in this field in comparison with the functioning of major companies in the Saudi market for updating purposes.
- The benefits of the insurance policy were reviewed during 2010 recommending an increase of medical benefits through a network of distinct medical centers serving all employees and their families.
- An annual appraisal of the performance of all company employees was conducted during 2010 where goals to be attained in the next year were identified.

17 Statement of Regular Payments Due During 2010 with Brief Description of Items and Tymps of Payments

Item	2010 In Saudi Riyal	Description	Type of payment
Social Insurance	2,296,884	To be paid as per the rules of GOSI. Paid in full	Regular requirement
Government Charges	551,275	Charges for building licenses, subscription for Chamber of Commerce, fees for work permits, renewal of Iqamah and others. Paid in full	Regular requirement
Fines	0	Not any	-
TOTAL	2,848,159		

It is indicative that the due regular payables mentioned above stand for corporate value for the Company and its subsidiaries.

18 Appendix (a) Audited Consolidated Financial Statements



internal control procedures effectiveness and enforce the corporate governance system. In addition, it ensures the application of laws, Company systems, regulations and Board decisions.

During the year 2010, the internal audit suggested some updates on the policies and procedures that aimed to give better monitoring of the expenses related to the projects' cost and internal control procedures at the finance department.

14 Investor Relations

Communication with shareholders, investors and the financial community are given high priority as an important part of the Company's strategy, and there is regular dialogue between the Company executives and its shareholders, local and international investors.

To enhance the effectiveness of communication with investor, analyst and financial community, and for the dissemination of accurate information about company's operations, the Company holds a series of periodical meetings with its investors and other stakeholders including shareholders, Sukuk-holders, financial analysts from local and international expertise offices covering company's news, aiming to ensure the effectiveness of regular communication and transparent disclosure that will be reflected in right understanding and fair evaluation of company's business.

Specialized personnel in the investor relations section support shareholders inquiry through a toll free number, e-mail and fax, as well as a recently developed interaction page on company's website that enables the investor, shareholder and analyst full access to company's information.

In support to investor right in decision making, the Company delivered invitations to all shareholders to attend the general assembly meetings, including announcements in the websites of the Saudi capital market (TADAWL), Company's website and daily newspapers, in addition to auto systems to ensure the soundness of recording and counting of votes and transparent segregation of results by a qualified staff to facilitate the running of general assembly operations as per applied rules and in the presence of competent authorities. In view of this, Company's shareholders were involved in voting in the seventh ordinary general assembly meeting held on 23 June 2010.

15 Corporate Social Responsibility

The Company gives special attention in all of its activities to the dominant social values and emphasizes the importance of the socio-economic, health, security, environmental and cultural factors in the development of building and construction in the Kingdom.

The mega project of Qasr Khozam in center of Jeddah is an outstanding contribution of the Company in social responsibility issues; it is collaboration between the Company and the concerned government agencies for restructuring Qasr Khozam area and its surrounding slum neighborhoods. This is intended to develop the real estate properties in the area that will provide for investment and employment opportunities in addition to provision of healthy and secured environment suitable for good living of natives and expatriates.

The Company has also given careful attention to tackling social problems by sponsoring many of the intellectual events that contribute to the analysis and diagnosis of these problems and proposing innovative solutions for them. In this respect the Company has contributed to the drawing of labor market strategy in the Kingdom in collaboration with the Ministry of Labor, revealing cooperation between the Company and government sector to reach a mutual understanding of the Saudi labor market reality and tackling of any challenges undergone to increase the awareness and attention to the local and international challenges and, therefore, adding a competitiveness merit to the national economy. In this regard, the intensive study of the Saudi labor market reality and exploration of its prospects is a principal information focus for the Company to forecast demand for houses, determine the purchasing power, and set out future production plans of its real estates.

12 Corporate Governance

The Company applies the binding regulations and guiding rules of the Saudi Capital Market Authority -CMA- Corporate Governance laws.

During the year 2010 many policies that accommodate the basic principles of corporate governance have been adopted, approved and activated to ensure the shareholders' rights in terms of getting information, attending the annual general meeting, using their voting rights and equal treatment, as well as ensure disclosure transparency on the Company's activities and developments, maintaining the Board members and senior executives information, their election criteria, responsibilities and authorities.

Some policies were updated during the year and submitted to the Board for review including mandate policy, planning and preparation of sales budget policy, promotion and advertisement policy, corporate governance, distribution of profits policy, pandemic Flu preparedness policy, bidding committee covenant, risk management convention, and obedience and governance covenant.

Furthermore, during 2010, the Governance, Compliance and Commitment Committee were formed with the objective of helping the Board to oversee the functioning of company's management and leadership system. This committee will have a role in monitoring the management of operations and risks and improvement of performance. Moreover, the Company will review the Company's policy and make recommendations to the Board whenever necessary.

The Company seeks to update and enhance its internal corporate governance systems and control taking into consideration the best corporate governance practices locally and internationally. This in turn will create the best suitable work environment which is conducive to productive and efficient relationships between departments.

We refer with respect to item (b) of Article 6, "voting rights"; this item is still under study, where the Company's bylaws do not indicate that cumulative voting method is the method of voting on the selection of Board members at the General Assembly.

13 Internal Audit and Effectiveness of the Company's Internal Control Procedures

13.1 Internal Control

The Company has established an organizational structure with clear operating and reporting procedures, which assigns lines of responsibilities, authorization limits, and segregation of duties of its departments. It ensures the allocation of duties efficiently and according to the established policies.

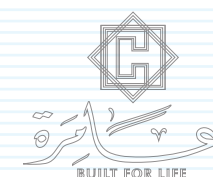
During the year 2010, the Board has reviewed the effectiveness of the Company's systems of internal controls including financial, operational compliance and risk management systems. The Board undertakes that the systems of internal control are sound and effectively implemented.

13.2 The Internal Audit

The internal audit department reports to the Board of Directors directly. Its professional staff is certified by the International Institute of Internal Audit and working with the highest international auditing standards.

The internal audit department verifies the authenticity of the internal control procedures to monitor company' operations and protect the Company's assets and to ensure the accuracy and reliability of financial statements according to accounting standards and in compliance with laws and regulations.

Internal audit helps the Company to achieve its goals by applying the methodology aimed to improve risk controls, review the



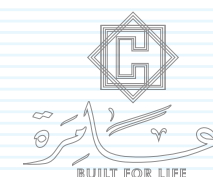
11.6 Description of Any Interest of Board Directors and Top Senior Executives and Occurring Changes During 2010.

Name	capacity	No. of shares in the beginning of the year	Ownership percentage in the beginning of the year	Net variance in the No. of shares during the year	Total shares at the end of the year	Total ownership percentage at the end of the year	Nature of ownership
Yousuf Abdullah Al Shelash	Chairman	83,989,083	7.78%	0	83,989,083	7.78%	Direct
		4,303,636	0.40%	(220,833)	4,082,803	0.38%	Indirect: 10% from the ownership of private company
Hathloul Bin Saleh Al Hathloul	Board member	74,656,963	6.91%	0	74,656,963	6.91%	Direct
Khalid Bin Abdullah Al Shelash	Board member	98,352,745	9.11%	0	98,352,745	9.11%	Direct
		6,992,495	0.65%	(348,025)	6,644,470	0.62%	Indirect: 16% from the ownership of private company
		3,783	0.00%	(2,826)	957	0.00%	Owned by first-class relatives
Majed Bin Abdul Rahman Al Qasim	Board member	57,859,147	5.36%	0	57,859,147	5.36%	Direct
		639,154	0.06%	0	639,154	0.06%	Owned by first-class relatives
Tariq Bin Mohamed Al Jarallah	Board member	32,151,915	2.98%	6,476,600	38,628,515	3.58%	Direct
		20,403,507	1.89%	(470,098)	19,933,409	1.85%	Indirect: 48% from ownership of a private company
Abdul Aziz Bin Abdullah Al Shelash	Board member	29,309,546	2.71%	11,648,821	40,958,367	3.79%	Direct
		10,414,290	0.96%	(239,946)	10,174,344	0.94%	Indirect: 24.5% from ownership of a private company
Majid Romi Al-Romi	Board member	19,700,963	1.82%	4,297,689	23,998,652	2.22%	Direct
		11,689,509	1.08%	(269,327)	11,420,182	1.06%	Indirect: 27.5% from ownership of a private company
Abdullatif Bin Abdullah Al Shelash	Board member	17,589,706	1.63%	7,647,699	25,237,405	2.34%	Direct
Abdul Kareem Bin Hamad Al Babtain	Board member	7,029,090	0.65%	0	7,029,090	0.65%	Direct
Abdul Rahman Bin Abdul Aziz Al Hossain (in person)	Board member	0	0.00%	1,000	1,000	0.00%	Direct
		0	0.00%	19	19	0.00%	Owned by first-class relatives
Abdul Rahman Bin Abdul Aziz Al Hossain (as a representative of GOSI)	Board member	37,964,853	3.52%	5,815,604	43,780,457	4.05%	Owned by general organization for social insurance
Saud Bin Abdul Aziz Al Gusaiyer	Board member	0	0.00%	1,100	1,100	0.00%	direct
Ahmed Bin Saleh Al-Dehailan	CFO	500	0.00%	49,500	50,000	0.00%	direct
TOTAL		513,050,885	47.50%	34,386,977	547,437,862	50.70%	

11.5 Remunerations and Indemnities Paid to Board Members and Top Executives

The following table shows the remuneration and compensation paid to Board members and top five senior executives who received the highest bonuses and compensation from the Company during 2010 (in Saudi Riyal):

Description	Executive Board members	Non-executive/ independent Board members	Senior executives (including general manager and CFO)
Salaries and compensation	-	-	4,526,000
Allowances	-	-	1,303,000
Periodic and annual bonuses	-	-	170,000
Incentive plans	-	-	-



Second – Audit Committee, Consists of:

Tariq Bin Mohamed Al Jarallah	Chairman of the Committee
Abdul Kareem Bin Hamad Al Babbain	Member
Majed Bin Abdul Rahman Al Qasim	Member

The Committee Responsibilities and Meetings

Monitors processes of risk management and functioning of company's internal control systems. Reviews and recommends quarterly and annual financial statements of the Company for approval. Undertakes processes pertaining to disclosure and reviews internal audit reports to ensure the internal control effectiveness. Monitors compliance with quality control processes; ensures economic viability of funding sources and compliance to Shariah. Reports to Board of any significant control failure or weaknesses identified. The Committee held 6 meetings during the year 2010.

Third – Nominations and Remuneration Committee Consists of:

Abdullatif Bin Abdullah Al Shelash	Chairman of the Committee
Yousuf Abdullah Al Shelash	Member
Hathloul Bin Saleh Al Hathloul	Member

The Committee Responsibilities and Meetings

Nominates qualified candidates for Board membership. Periodically reviews the requirement of Board members for appropriate skills. Recommends changes/modifications to Board structure and nomination procedures. Reports on weaknesses and recommends remedies. Ensures members' independence and absence of any conflict of interests if the member is another company's board member. Develops clear policies and criteria for Board members' rewards. The Committee held 4 meetings during the year 2010.

Fourth – Investment Committee Consists of:

Yousuf Abdullah Al Shelash	Chairman of the Committee
Abdullatif Bin Abdullah Al Shelash	Member
Majid Romi Al-Romi	Member
Abdul Aziz Bin Abdullah Al Shelash	Member
Khalid Bin Abdullah Al Shelash	Member

The Committee Responsibilities and Meetings

Recognize the general real estate policies, principles, objectives, rules, indications and purposes and approve company's strategy by means of a long-term plan, establish policies and processes of sale, purchase and development of real estates. Help the Board to perform its duties pertaining to investment activities, review and approval of long-term real estate strategy, study potential acquisition and sale operations, recommend on government legislations relevant to real estate. Determine the objectives of investment and monitor management compliance. Timely review investment performance, create strategic substitutes and look after their application. Study risk management policies and information concerning investment management. Supervise the selection and appointment of external investment managers. Oversee investment and ensure its compliance to the established policies and customers' interests. Encourage and facilitate investment opportunities available for the Company. The Committee held 4 meetings during the year 2010.

11.2 Attendance Record of Board of Directors' Meetings During 2010

Member Name	First Meeting 09/01/2010	Second Meeting 18/05/2010	Third Meeting 04/07/2010	Fourth Meeting 07/11/2010
Yousuf Abdullah Al Shelash	Attended	Attended	Attended	Attended
Abdullatif Bin Abdullah Al Shelash	Attended	Attended	Attended	Attended
Hathloul Bin Saleh Al Hathloul	Attended	Attended	Attended	Attended
Khalid Bin Abdullah Al Shelash	Attended	Attended	Attended	Attended
Tariq Bin Mohamed Al Jarallah	Attended	Attended	Attended	Attended
Abdul Aziz Bin Abdullah Al Shelash	Attended	Attended	Attended	Attended
Majid Romi Al-Romi	Attended	Excused	Attended	Attended
Abdul Kareem Bin Hamad Al Babtain	Attended	Attended	Attended	Attended
Majed Bin Abdul Rahman Al Qasim	Attended	Attended	Attended	Attended
Saud Bin Abdul Aziz Al Gusaiyer	Unrecorded	Unrecorded	Attended	Attended
Abdul Rahman Bin Abdul Aziz Al Hossain	Unrecorded	Unrecorded	Attended	Attended

11.3 Remunerations Paid to the Board Members

The Company's Article of Association confers a payment of an annual remuneration of SR 200,000 to Board members for each fiscal year. Till the end of the year 2010 the determined remuneration was not paid for the year 2009 or 2010.

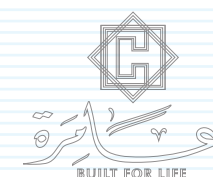
11.4 Board of Directors' Committees

First – the Executive Committee, Consisting of:

Yousuf Abdullah Al Shelash	Chairman of the Committee
Abdullatif Bin Abdullah Al Shelash	Member
Tariq Bin Mohamed Al Jarallah	Member
Saud Bin Abdul Aziz Al Gusaiyer	Member

The Committee Responsibilities and Meetings

Prepare transparent organizational arrangements to grasp the level of company's growth, specify short-term strategic objectives and priorities, review general manager's reports pertaining to performance and commitments, review, evaluate and study investment requests in conjunction with the Investment Committee. Ensure sufficiency of human resources required for the attainment of company's short-term strategic objectives and assessment of their performance. Take decisions within Board's policy to ensure achievement of financial and other objectives established by the Board. Determine appropriate criteria for remunerating middle and lower management. Settle conflicts of interest between company's departments. Monitor departments' performance to assure commitment to announced policies. Periodically review each department's expectations. The Committee held 14 meetings during the year 2010.



11 Management and Administration**11.1 Board of Directors**

An eleven-member Board of Directors runs the Company, of whom two are executive, four are non-executive and five are independent members. The Board shall hold regular quarterly meetings on the invitation of the Chairman, as well as in each case the Board consider an urgent need for such meeting. The Board held 4 meetings during 2010 and the members' attendance is as shown below:

Member Name	Capacity	Member Classification	Attendance	Other joint stock companies membership
Yousuf Abdullah Al Shelash	Chairman	Non-executive	4	Saudi Home Loan Co. (SAHL) Unicorn Investment Bank – Bahrain Unicorn Capital Saudi Arabia (UCSA)
Abdullatif Bin Abdullah Al Shelash	Managing Director	Executive	4	Saudi Home Loan Co. (SAHL) Unicorn Investment Bank – Bahrain Unicorn Capital Saudi Arabia (UCSA)
Hathloul Bin Saleh Al Hathloul		Non-executive	4	Saudi Home Loan Co. (SAHL) Unicorn Investment Bank – Bahrain Unicorn Capital Saudi Arabia (UCSA)
Khalid Bin Abdullah Al Shelash	Member	Non-executive	4	
Tariq Bin Mohamed Al Jarallah	Member	Independent	4	Saudi Home Loan Co. (SAHL)
Abdul Aziz Bin Abdullah Al Shelash	Member	Independent	4	
Majid Romi Al-Romi	Member	Independent	3	
Abdul Kareem Bin Hamad Al Babbain	Member	Independent	4	Al-Babbain Power and Telecommunication Company
Majed Bin Abdul Rahman Al Qasim	Member	Non-executive	4	
Saud Bin Abdul Aziz Al Gusaiyer	Member	Executive	2	
Abdul Rahman Bin Abdul Aziz Al Hussain	Member	Independent	2	Jabal Omar Development Company

b) Renewable Short-term Islamic Bank Facility

This facility was raised at local banks and matures at different dates during 2011. These financing patterns are renewed annually.

b) Renewable Short-term Islamic Bank Facility

This facility was raised at local banks and matures at different dates during 2011. These financing patterns are renewed annually.

c) Long-term Islamic Bank Facility

This facility was raised at local banks, consisting of SR 500 maturing in 2011, whereas the other fund is being amortized along 4 years starting in 2010 with 8 equal installments repaid on a half-year basis. During 2010 SR 50 million of this fund was repaid, so, the outstanding amount of the fund stood for SR 350 million by the end of the year.

d) Islamic Bank Borrowing - Construction Facility

This facility has a maximum credit line of SR 400 million, which was raised for the construction of a specific asset, of which SR 332.8 million was withdrawn till the end of 2010, is backed by the asset itself and matures for repayment in 2012 with a financing cost of SAIBOR+2.25%.

e) Issuance of Sukuk II- 2012 (International)

SR 3.75 billion (USD 1 billion) of Islamic Sukuk carried in the books of the Group, issued by Dar Al Arkan International Sukuk Company at LIBOR plus profit margin of 2.25% and maturing in 2012. The coupon periodic distribution is payable on a quarterly basis.

f) Issuance of Sukuk III – 2014 (Local)

This represents an Islamic Sukuk issued by the Group in April 2009 for the amount of SR 750 million at SIBOR plus profit margin of 4%, maturing in 2014. The coupon periodic distribution is payable on a quarterly basis.

g) Issuance of Sukuk IV- 2015 (International)

SR 1.69 billion (USD 450 million) of Islamic Sukuk carried in the books of the Group, issued by Dar International Sukuk Company II at 10.75% (Fixed) and maturing in 2015. The coupon periodic distribution is payable on a semi-annual basis.

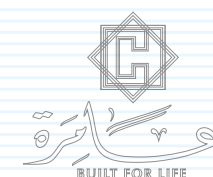
9 Related Party Transactions

The Company admits that during the year 2010 it had no significant transactions with related companies or any of its employees or directors, whilst it sold residential units to individuals, who sought financing from some of these related parties, where these parties pay to the Company on behalf of the buyers. The total amount mature for repayment by these related parties is SR 1.4 million as on 31 Dec. 2010.

However, during 2010, the Company has indirectly entered into transactions with related parties having common joint board members or shareholders in the Company, where Unicorn Capital Saudi Arabia (UCSA) together with, Goldman Sachs and Deutsch Bank jointly undertook the management and arrangement of the fourth issuance of Company's Sukuk made in Feb. 2010. The fees/contribution, if any, of UCSA to the issuance was paid or disbursed by Goldman Sachs as the sole mandated settlement manager of the transaction from whom the Company received the net financing amount after deduction of issuance-related expenses including commission, discount and administrative expenses. The commission amount (1.25%) is to be divided between the three banks among themselves. So, the Company has not made any direct payment to UCSA.

10 Risks Pertaining to the Company's Activities

- Substantial capital investment. The Company's growth objectives will require ongoing investments, the availability of which cannot be certain.
- The Company is dependent on the growth of the Saudi economy. Any long term deterioration could have an adverse effect of the Company's growth
- The Company relies on third party contractors. Any failure from these third parties to deliver could result in delays and reduced profitability.
- The total estimated costs of the Company's development projects may be subject to unanticipated increases in cost of construction materials and labor.



The Company had benefited from a low-cost long-term Islamic financing it raised during the last period, which witnessed a noticeable fall in the rate of interest following the occurrence of the global financial crisis. This enabled the Company to secure the cash required for the expansion of its investments in the Saudi real estate market.

Generally, the ratio of the outstanding net financed does not exceed 34% of the value of company's assets which are valued at SR 23.3 billion at the end of 2010. In accordance with the undertakings given to the Company's Sukuk holders that the proportion of the total debt must not exceed a rate of 65% of the total assets of the Company, which means the Company's has an ample ability to obtain additional funding if needed.

8.3 Indebtedness

The Company emphasizes that all its financial transactions are Shariah-compliant as evident in its financing policy. So, all financing solutions used by the Company inside and outside the Kingdom are Shariah-compliant. The following is a description of the repaid and outstanding borrowing debts at the end of 2010.

8.3.1 Repaid Debt During 2010

In Saudi Riyal	2010	Maturity date	Profit margin
a) First Sukuk issuance	2,250,000,000	March 2010	LIBOR*+2%

*LIBOR means the rate of financing cost between the British banks

a) Issuance of Sukuk I

This first issuance of Islamic bonds was made in March 2007 to a value of SR 2,250,000,000 (USD 600 million) issued by Dar Al Arkan International Sukuk Company, which matured in March 2010 and repaid from the cash balance generated by the Company's operations.

8.3.2 Outstanding Debt at the End of 2010

During the year 2010 the Company raised SR 1,716 million to finance the construction of residential and commercial buildings and working capital. The total of outstanding debts was SR 7,770 million as on 31 Dec. 2010 compared to SR 8,355 million on 31 Dec. 2009. Out of that amount, SR 5,438 million stands for international Islamic Sukuk dominated in US dollar, SR 750 million as local Islamic Sukuk issued in Saudi Riyal, and SR 1,581 as short and medium term Islamic Murabaha finance borrowed from some of the local banks.

The following table illustrating outstanding finance as at the end of 2010

In Saudi Riyal	2010	Maturity date	Annual profit margin
b) Renewable short-term Islamic bank facility	400,000,000	2011	Ranging from SAIBOR**+2% to SAIBOR+3.75%
c) Long-term Islamic bank facility	900,000,000	2011/2014	Ranging from SAIBOR+3% to SAIBOR+3.5%
d) Islamic bank borrowing - construction Facility	400,000,000	2012	SAIBOR+2.25%
e) Sukuk Issuance2 -2012 (international)	3,750,000,000	2012	SAIBOR+2.25%
f) Sukuk issuance3 -2014 (local)	750,000,000	2014	SAIBOR+4%
g) Sukuk issuance4- 2015 (international)	1,687,500,000	2015	10.75% fixed***

* LIBOR means the rate of financing cost between the British banks

**SAIBOR rate stands for the rate of financing cost between Saudi banks

***Profit margin was reduced in favor of 50% of this issuance to a SIBOR rate for 3 months, in addition to 7.95%

- Dividends paid are at minimum 5% of the total paid in capital

During 2010, the general assembly decided in its meeting held 23/06/2010 to pay cash dividends for the year of 2009 totaling SR 1,080 million, which is one Riyal per share, to those shareholders registered in the Company's records at TADAWL at the end of the trading day of the assembly meeting. The dividend value was paid out of the retained earning balance as of the end of 2009.

8. The Company's Financing Program

8.1 Financing Strategy

The Company's financing strategy, initiated in 2006, is oriented towards medium and long term financing that complies with company's production cycle of variable real estate projects which yields its proceeds after 3 to 5 years. This strategy materialized in the issuance of a series of local and international Shariah-compliant Sukuk where 3 international and one local issuance of these bonds were placed. The finance raised from these Sukuk came to SR 8.4 billion. The first issuance was covered by the repayment of SR 2.25 billion in March 2010 with an outstanding amount of SR 6.15 billion still held for financing Company's projects.

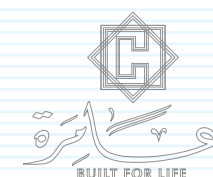
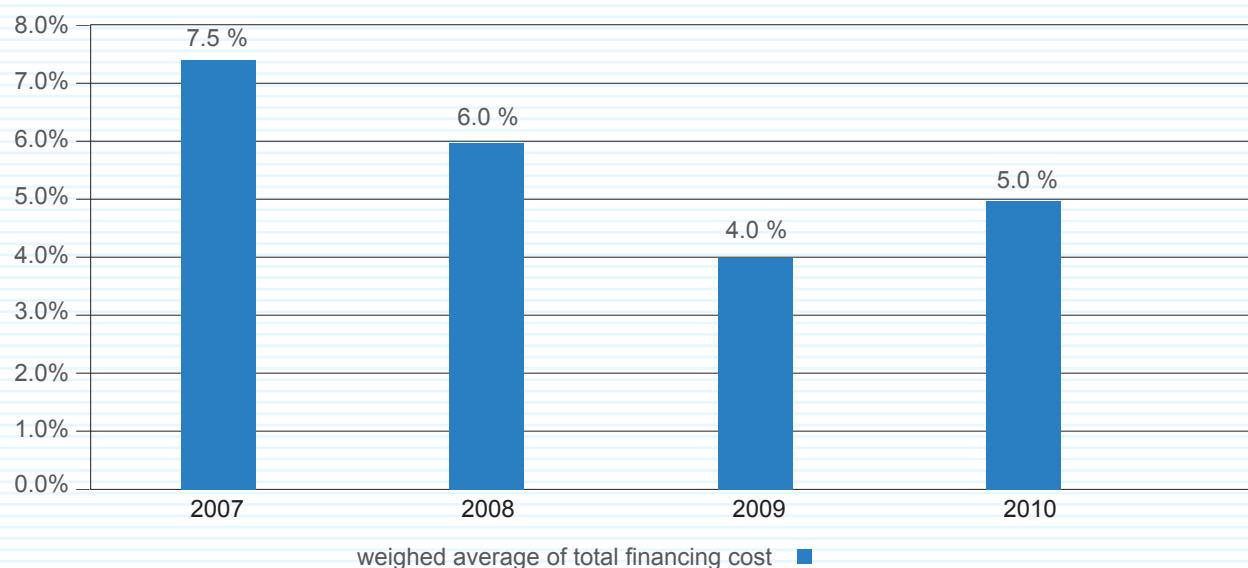
For working capital purposes the Company sought medium and short term financing by borrowing renewable Islamic Murabaha loans from some local banks incurring SR 2.7 billion debts along the period from 2006 to 2010. SR 1.1 billion of this debt was repaid with an outstanding amount of SR 1.6 billion.

Therefore, the ratio of long-term financing (issuance of Sukuk) to the total finance raised by the Company is 76% approx. whereas medium and short term finance stands only for 24% approx, hence, attaining the objective of the Company's strategy aiming to improve the returns on its shareholders' equity and boost Company's sustainable growth and its expanding projects by low-cost medium and long term financing appropriate for its production cycle. The funds raised by that means were evidently used in Company's projects and investments through the last four years.

Currently the Company's financing strategy will focus on non-recourse financing, which emphasis on raising project finance for developments going forward, build a portfolio of rental properties and raise asset level financing and access to domestic and international capital markets

8.2 Trend of the Weighted Average of Total Financing Cost From 2007 to 2010:

The average financing cost during the years 2007, 2008, 2009 and 2010 was 7.5%, 6%, 4%, and 5% respectively. This cost decreased from 7.5% in 2007 to an average 5% in 2010; a negative change of 2.5%, which represents a decline of 33%.



helped to replace and cover some positions with its current local or regional workforce instead of high cost bearing western workforce.

6.4.4 Financing Charges

Net financing charges were SR 214 million in 2010, compared to SR 148 million in 2009. The 47% increase is due to the higher level of the weighted average effective commission rate on Local Murabahas or the year 2010 which stood at 4.3% compared with 3.7% during 2009. In addition to the latest Sukuk issuance "Sukuk 4" Borrowing cost.

6.4.5 Net Income

As a result of the above, net income was SR 1,456 million for 2010 and SR 2,123 million for 2009, or SR 1.35 and SR 1.97 per share, respectively.

6.5 Liquidity and Capital Resources

As of December 31, 2010, we had cash and cash equivalents of SR 1,189 million.

6.5.1 Cash Flows

The following table sets out the Company's cash flows for the financial periods 2009 and 2010:

(in millions of Saudi Riyals)	2010	2009
Funds from Operating Activities	1,211	3,246
Funds from (used in) Investing Activities	(561)	(2,729)
Funds from (used in) Financing Activities	(1,685)	990

Net cash flow generated from operations stood at SR 1,211 million in 2010 compared to SR 3,246 million in 2009. The negative variance is mostly related to lower revenue -generated during 2010.

The Company's investments in both Project in progress and other Investments has lead to an overall use of cash in investing activities of SR 561 million in 2010. The negative cash flow from financing activities resulted from, repayment of debt higher than debt raised during the year, with a net change of SR 584 million, in addition to SR 1,080 million in dividends declared for the financial year of 2009, which distributed during 2010.

6.5.2 Projects and Investment Expenditures

Our projects expenditure priorities include the deployment of residential and commercial master-planned communities as well as investment in land development projects. We spent 2,427 SR million in project and investment expenditures in 2010.

The amount and timing of projects expenditures may be affected by a number of risks. We believe that our projects expenditure requirements can be met through a combination of cash generated from operations, project financing, and bank loans from a variety of sources.

7. Dividend Policy

Dividends are paid to shareholders subject to the previous year's fiscal performance and as approved by the Company's general assembly. Any decision to pay dividend is made in consideration of the Company's financial status, the market and economic situation in general, and other factors like the availability of investment opportunities, reinvestment needs, and other organizational reasons.

The Company's Article of Association article (43) states that, in the event of declaring dividend payments, the Company's takes into account after deducting the general expenses and other costs, the following:

- Allocating the imposed ZAKAT amount
- Setting aside 10% of the total net income as statutory reserve

6.4 Results of Operations

The following table compares the results of operations for 2010 and 2009.

Item (in thousands of SR)	2010	2009	Change (+or -)	Change%
Revenues	4,141,981	5,464,053	-1,322,072	-24.20%
Cost of revenues	-2,377,724	-2,956,916	-579,192	-19.59%
Gross Profit	1,764,257	2,507,137	-742,880	-29.63%
Principle activities expenses	-146,599	-186,292	-39,693	-21.31%
Net income from principle activities	1,617,658	2,320,845	-703,187	-30.30%
Financing charges	-214,311	-146,230	68,081	46.56%
Net Income before Zakat provisions	1,482,711	2,172,679	-689,968	-31.76%
Zakat provisions	-27,000	-50,000	-23,000	-46.00%
Net Income	1,455,711	2,122,679	-666,968	-31.42%
Earnings Per Share	1.35	1.97	-0.62	-31.47%

6.4.1 Revenues

Total revenues were SR 4,142 million in 2010, compared to SR 5,464 million in 2009, representing a decrease of 24%. The decrease is mainly due to 27.5% and 23.9% decrease in residential properties sales and land sales respectively, which mainly attributable to fewer residential units availability coupled with softening of demand witnessed in land sales during 2010.

Revenues from the sale of residential properties were SR 377 million in 2010, a 27.5% decrease from the SR 519 million for 2009. The revenue decrease is mainly due to the lower number of units sold in 2010 which stood at 450 units compared to the 974 units sold in 2009 as we had fewer units available in 2010. The average selling price per unit during 2010 reached SAR 837,069 compared with 533,184 during 2009; an increase of 57%, this increase is related to the types of units sold. In 2010 most of the units available were villas, whilst in 2009; we still had a significant amount of apartments being delivered.

Revenues from the sale of land were SR 3,765 million in 2010 compared to SR 4,944 million in 2009, representing a 23.9% decrease. This decrease is mainly due to the number of square meters sold as 6.6 million of square meters were sold in 2010, compared to 8.5 million in 2009. The average selling price per square meter during 2010 was SAR 567 compared to SAR 582 during 2009, a decrease of 2.5%. This decrease is a result of lower selling price generated on land sales due to the geographical locations.

The sale of land to developers and investors is influenced by series of factors, including the overall economy of the kingdom. These factors could delay the timing of the sales of land as we assess these on a return on investment basis. It was difficult to determine whether these factors will have an impact on the sale of land.

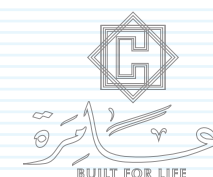
The Kingdom of Saudi Arabia is currently experiencing a shortage of residential units; therefore, we do not expect a significant reduction in selling prices as opposed to other countries. However, pressure on housing affordability and the absence of a mortgage law could affect our ability to maintain growth in our selling prices.

6.4.2 Cost of Revenue

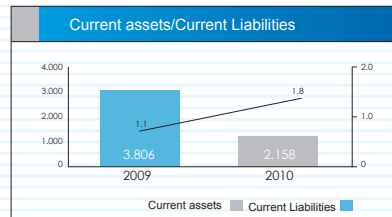
Cost of revenue reached SR 2,378 million in 2010, or 57.4% of total revenues, compared to SR 2,957 million, or 54.1% of total revenues, in 2009. The increase, as a percentage of total revenues, is mainly due to the lower profit margin generated by the sale of land and residential units in 2010, which is attributable to the geographical locations of properties sold.

6.4.3 Selling, General, and Administrative Expenses

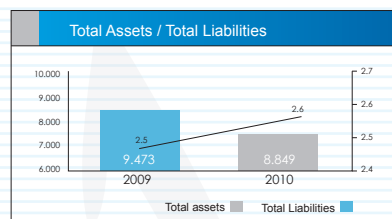
Selling, general, and administrative expenses were SR 106 million in 2010, compared to SR 146 million in 2009. The SR 40 million decreases is attributable to lower marketing and advertising costs, in addition to lower payroll-related costs due to the change in employee mix. Company's earlier investments in the employee training and educational programs significantly



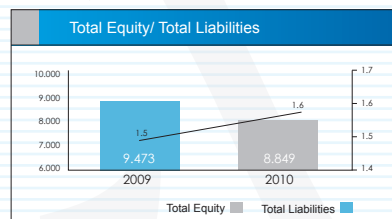
6.3 Financial Ratios



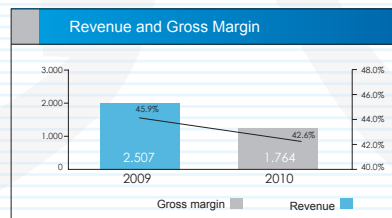
Repayment of Sukuk 1 in 2010 has reduced current liabilities, thus improving the ratio significantly.



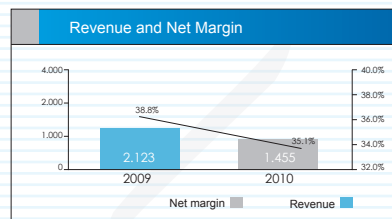
Repayment of debt higher than debt raised, resulted in drop in total liabilities, improving the asset cover marginally.



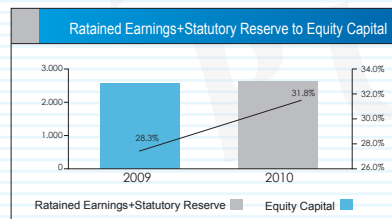
Repayment of Sukuk 1 and continued profitability during 2010 resulted in marginal improvement percentage of equity to total liabilities.



The drop in volumes and gross margin on land sales during 2010 is marginally lower than what was recorded in 2009.



The drop in volumes and gross margin on land sales and residential units sales during 2010 resulted in marginally lower net margin compared with what was recorded in 2009.



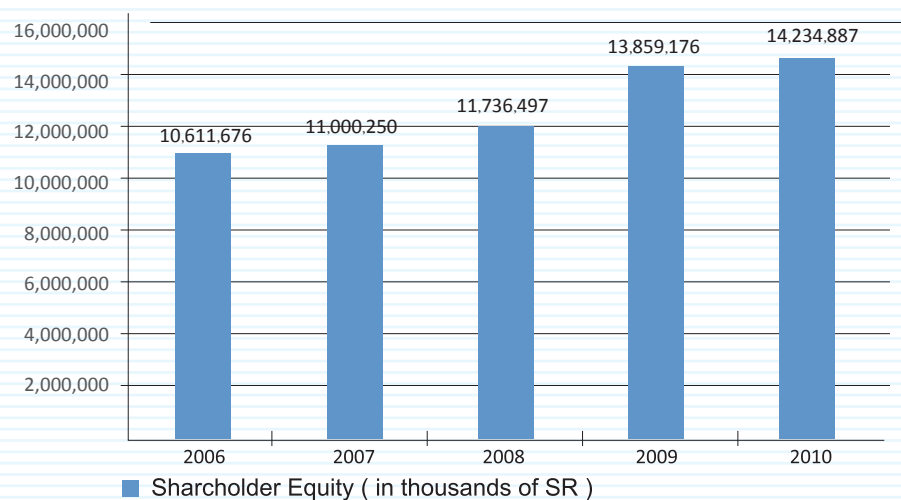
The Company continued profitability during 2010 marginally improved the percentages of retained earnings and statutory reserve compared to equity capital.

6.2 The Balance Sheet Comparison for the Years 2006 to 2010

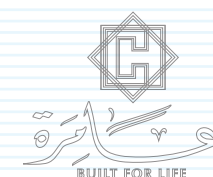
The following table illustrates the main balance sheet items for the last five years. This item should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements and accompanying notes included elsewhere in this report.

6.2.1.0.1 Item (in thousands of SR)	2010	2009	2008	2007	2006
Assets					
Current Asset	3,868,815	4,268,981	4,727,599	7,238,189	11,426,001
Non-current Asset	19,389,020	19,232,496	15,316,591	10,975,542	90,022
Fixed Asset	91,026	102,933	119,790	160,596	165,565
Total Asset	23,348,861	23,501,477	20,163,980	18,374,327	11,681,588
Liabilities					
Current Liabilities	2,157,558	3,793,853	2,419,594	1,369,602	1,066,760
Non-Current Liabilities	6,691,675	5,583,707	6,007,889	6,004,475	3,152
Total Liabilities	8,849,233	9,377,560	8,427,483	7,374,077	1,069,912
Shareholders' Equity					
Capital	10,800,000	10,800,000	7,200,000	5,400,000	5,400,000
Statutory reserve	607,768	462,268	3,600,000	3,242,254	3,242,254
Retained earnings	2,827,119	2,596,908	936,497	2,357,996	1,969,422
Total shareholders' Equity	14,499,628	13,859,176	11,736,497	11,000,250	10,611,676
Total Liabilities and shareholders' Equity	23,348,861	23,501,477	20,163,980	18,374,327	11,681,588
Book value per share*	13.43	12.83	16.30	20.37	19.65

Book value per share*: Book value per share calculated by dividing the total shareholders' Equity by total number of outstanding shares by the end of each financial year.



Shareholders equity changes from 2006 to 2010



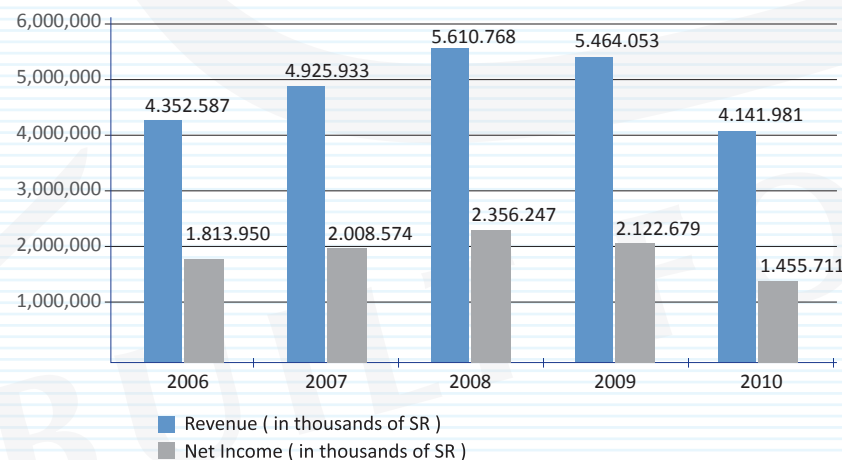
6. The Financial Results

Included in this report, in Appendix I, are the consolidated financial statements for the year ending 31/12/2010 and the two Public Accounting firms reports on the Company accounts - Bakr Abulkhair and Associates and Deloitte & Touche (Talal Abu-Ghazaleh and Associates). The Board of Directors undertakes that the books of accounts have been maintained properly and there is no departure from the accounting standards issued by the Saudi Organization for Certified Public Accountants – SOCPA.

6.1 The Income Statement Comparison for the Years 2006 to 2010

The following table illustrates the main income statement items for the last five years. This item should be read in conjunction with the audited consolidated financial statements and accompanying notes included elsewhere in this report.

Item (in thousands of SR)	2010	2009	2008	2007	2006
Revenues	4,141,981	5,464,053	5,610,768	4,925,933	4,352,587
Cost of revenues	2,377,724-	-2,956,916	-2,765,587	-2,517,925	-2,229,875
Gross Profit	1,764,257	2,507,137	2,845,181	2,408,008	2,122,712
Principal activities expenses	146,599-	-186,292	-199,555	-137,913	-72,211
Net income from principal activities	1,617,658	2,320,845	2,645,626	2,270,095	2,050,500
Financing expense	214,311-	-146,230	-245,850	-278,079	-
Net Other Income	79,364	-1,936	16,894	45,149	33,667
Net Income before Zakat provisions	1,482,711	2,172,679	2,416,670	2,037,165	2,084,167
Zakat provisions	-27,000	-50,000	-60,423	-28,591	-270,217
Net Income	1,455,711	2,122,679	2,356,247	2,008,574	1,813,950
Earnings Per Share	1.35	1.97	2.18	1.86	1.68



Total Revenue and Net Income changes 2006 to 2010

Business Strategy: Retain Market Leadership Position

Dar Al Arkan has formulated a clear strategy that will allow it to maintain its leading position in the KSA market

Dar al Arkan Focus	Drivers
Housing developments and master planned residential communities in targeted areas for development in the major cities of the kingdom	Strong market knowledge ; fragmented and under-supplied residential market and strong urbanisation trend
Target middle income housing segment	Largest and fastest growing segment in KSA
Build a portfolio of rental properties to diversify into more recurrent earnings	More stable cash flows and higher yields as a result of diversification into rental portfolio
Cost efficiency	Partnership with Turner International enabled transfer of technology – significant competitive advantage

Land and residential projects will go “hand in hand” to allow for greater flexibility and sustainable growth

Source: Dar Al Arkan



During the year 2010, the Company continued the execution of its developments by providing affordable quality housing for the middle income class as well as managing its projects pipeline in terms of announcement, launch, production and marketing in order to support the Company's future growth. The Company focused in implementing its strategy as a master-planned community developer and multi-project company. The Company concurrently engaged with different projects whereby ensures each of such projects being at a certain phase at a given time; "concept, study, designing, licensing, launching, completion of master plans, qualifying and confirming of contractors, implementation, and selling."

The Company has begun to expand its business by including property management by retaining, as rental properties, certain commercial and residential units on its master-planned communities. By retaining such units, management intends to create an income generating portfolio of rental properties to establish a more steady revenue stream and also to benefit the Company from any potential appreciation in the value of such properties.

The Company continued to make strategic investments in businesses complementing real estate development operations and management intends to continue to consider strategic investments in the future.

The management will continue to refine and enhance the way of allocating capital guided by its strategy, whilst considering current market opportunities. We will also leverage our Master-planned communities' development, Real-estate related investment, and property management skills to achieve our future growth. Our future pipeline of future projects will require increasing our production scales, capability and reliability.

BUILT FOR LIFE

requirements regarding the electric loads, grids, communication networks, water and irrigation works, drainage system and roads network. In this regard, all technical documents, including designing master plans for all infrastructure services have been submitted to the concerned parties: Jeddah Municipality, Saudi Electricity Company, and National Water Company. Moreover, the submitted infrastructure designs were discussed with the competent authorities to obtain their approval. Currently, the Company is working on obtaining the final approval for the drawings of infrastructure works, at the same time some approvals have been obtained already.

4. Major Strategic Decisions During the Year:

4.1 Financing

To ensure sustainable growth, projects expansion and operations through medium and long term financing solutions fully compliant with the Shariah Law, on 18th February 2010 the Company successfully closed its fourth issuance of Islamic Sukuk denominated in US Dollar at a value of SR 1.7 billion (USD 450 million) with five-year maturity due for repayment in Feb. 2015 issued with an annual Coupon rate of 10.75% fixed, and payable on half-year basis. Amid the global financial crisis and its aftermath and repeated failure of big business groups in the reign to meet their commitments towards investors, caused the financing cost witnesses a drastic rise in unsecured debt market which pushed the cost of the Company's fourth Sukuk issuance to a higher level comparative to the cost of previous issuances. Nonetheless, the average of total financing cost on the Company remained at a normal rate of 5% during 2010 with an expectation of a modest rise to 5.4% in 2011.

By and large, this issuance of Sukuk is to be considered the first 144A bond issued by a Saudi firm, and the only issuance closed by a private company in the Middle East given the failure of major businesses in other countries to meet their commitments towards creditors.

The Company's Board of Directors had approved the issuance of the fourth Sukuk as mandated by the resolution taken by the ordinary meeting of the general assembly held on 13/10/2008. It is worth mentioning that the success of the Company to close the fourth issuance of its Islamic Sukuk amid the aftermath of the recent global financial crisis and the lack of availability of local banks credit reveals the trust in company's credibility among investors and business community.

4.2 Fixed-to-Floating Profit Rate Swap Agreement

In view of the Company's strategy to slash financing cost and, subsequently, improving the return on shareholders' equity, the Company has concluded a Shariah-compliant fixed-to-floating profit rate swap agreement, in June 2010, to the extent of 50% of its recently issued fourth Sukuk issuance amounting to SR 1.7 billion placed to the international capital markets in 2010.

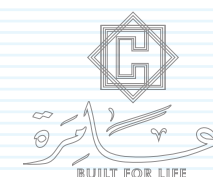
This profit rate swap agreement will reduce the coupon profit rate on SR 844 million from the issuance fixed coupon rate of 10.75% to 3 months SAIBOR+7.95% which helped the Company to reduce the average financing cost during the year 2010 to 9.6% and also slashing the overall average cost of borrowings for the year 2010 from 5.25% to 5%.

This transaction comes in line with the Company's strategy to reduce its cost of financing by benefiting from the current available lower rates, and, at the same time, maintains its right to annul this agreement whenever SAIBOR rate rises to levels considered by the Company as unfair to the benefits of its shareholders and its prospective strategy.

However, the Company continues to closely monitor the occurrences in the local and international capital markets and interacts to the market by seeking best financing options for its projects and also to boost its credibility position in support of its financial strategy for expansion and investments.

5. The Strategy

The Company's strategy aims to diversify its operational and investments activities to reduce the investment risks and secure regular and renewable sources of revenues that will improve return to shareholders.



3.5 Shams Al Arous Project

The project is located east of Jeddah extending eastwards along Palestine Street over an area of 3 million square meters of land assigned for a master-planned community. It will include more than 10,000 residential units equipped with all public facilities providing for a unique living experience. It is planned to be an enchanting place with resorts and leisure areas, public and amusement parks. In addition to that, there will be shopping and office centers, restaurants, schools and mosques.

During the first quarter of 2010, some improvements on the master plan were proposed by the Company and discussed with the Municipality of Jeddah. These improvements add value to the investment in the project. The Company obtained permission from the Municipality to link the project with Palestine Street (a famous commercial street in Jeddah). Work on a 52 meter wide and 4 km long road was immediately started. By the end of 2010, the link road was completed. Furthermore, permission was obtained from authorities to raise the building area constructed for most of the project by 100%, thus increasing the licensed building construction levels to 7 stories high. As for the remaining part of the project, obtaining similar licensing is in process.

The project is scheduled to be completed within a time span of 5 years. Construction works for the first phase are expected to start during 2011 for the building of 2,000 residential units. The total investment value in the project is estimated at SR 7.5 billion with the first phase consuming SR 1.5 billion of that amount. The Company has not yet decided about the commercial and residential units to be retained for lease as the matter is still under study.

3.6 Qasr Khozam Area Development Project

Qasr Khozam project is the largest rejuvenation project for scattered developments in Jeddah city and the first Public and Private Partnership (PPP) project of its kind. The project will enable the Company to contribute to the attainment of growth objectives where Qasr Khozam will offer a stable, healthy and safe living environment, while blending tradition and culture. This monumental undertaking is destined to strengthen social bonds and raise the standards of living in Jeddah and its surrounding vicinities. The project accommodates several strategic landmarks including the ancient Qasr Khozam and the headquarters of the Islamic Development Bank as a financial center in the heart of the project. As also, a government-owned land assigned for the construction of a permanent headquarters for the Organization of the Islamic Conference.

The project is strategically located in the south east zone of Jeddah central downtown district, within easy reach of Jeddah port and Al Balad district, covering an area of 4.0 million square meters of land. These scattered properties need to be demolished and the project objective is to develop the land basic infrastructure according to world class highest quality standards. The estimated cost of the project is SR 12 billion. For the implementation of the project "Khozam Estate Development Company", a limited liability company, was established as a joint venture between Dar Al Arkan (51%) and Jeddah Municipality (49%) represented by Jeddah Development and Urban Regeneration Company. By virtue of this partnership many phases of the project were processed including technical and legal formalities for the preparation of evaluation sheets and screening lists, detailed and topographical survey of the estates (100% completion), full updating of geographical data, collection and receiving of deeds for 65% of properties in the area. Khozam Company, on the other hand, has prepared and submitted the sheets and screening lists for the properties to be developed, waiting to receive the evaluation lists prepared and approved by the competent authorities.

At the level of the master plan and the technical studies for the infrastructure works, a specialized consultancy firm has been assigned to undertake the designing of the project's infrastructure. Furthermore, preliminary meetings were held with all concerned parties (Jeddah Municipality, Saudi Electricity Company, and National Water Company) to discern the technical requirements that coincide with the criteria held by those concerned parties so as to determine the designing standards accordingly. Initial approval was obtained from the Ministry of Municipal and Rural Affairs whereby the project master plan was initially approved by Jeddah Municipality and the approved master plan was received by Khozam Dev. Co. on 30/03/2010.

Upon receiving the approved master plan from the Jeddah Municipality, copies of it were distributed to competent authorities so that the consultancy firm may coordinate technical matters concerning the infrastructure works with them and obtain their final approval. Meanwhile, the initial designing concepts and standards were finalized according to the anticipated

3.1 Al Qasr Project

Al Qasr project is located in one of most lively areas of the south west of Riyadh city. The project stands as the Company's first Master Planned Community, with a built up area of approximately 1.2 million square meters, accommodating 2,797 apartments and 254 villas. It also includes an office building with approximately 19,000 square meters of office space, and 63,000 square meters of commercial space overlooking the project's main streets. The project includes 6 mosques, a large public park area and dedicated areas for schools and government facilities.

The completed residential units in the project are being sold, where, by the end of 2010, 1,508 of these units (including 1,369 apartments and 139 villas), out of 1,733, were sold, constituting 87% of the totality of units set for sale. The majority of the remaining units (115 villas and 110 apartments) are planned to be sold during 2011.

On the other hand, the Company has retained some residential units as rental properties including 1,318 apartments with a net rental space of 158 square meters of each apartment. In addition to all of the commercial space on the ground levels of apartment buildings that overlooks the project's main streets, and office building. This is part of the Company's strategy to have a portfolio of income-generating assets. Leasing of those units began during 2010 with an expectation of high proceeds earned from these rental properties during 2011 onwards.

3.2 Al Qasr Mall Project

Adjacent to Al Qasr residential and commercial project along Al-Suwaidi Main Street, the Company is currently executing its first commercial mall on a land area of 65,000 square meters and a lease space of 78,000 square meters. The mall consists of four levels, a parking zone in the basement. The tenant mix will include department and retail stores, cafes, restaurants, fun zone, a hypermarket, and retail and wholesale stores. The Company plans to retain the mall as investment rental property. By the end of 2010, 84% of the construction was accomplished. Completion and inauguration is scheduled during the second half of 2011. Commencement of signing lease contracts of the commercial space is expected in the beginning of 2011. In this context, it is worth mentioning that the Company has signed a leasing agreement for the hypermarket leasable area with the Saudi Hypermarkets Co. (Carrefour).

3.3 Shams ArRiyadh Project

The project occupies a land area of 5 million square meters north of Riyadh accommodating a blend of 2,694 villas with a variety of designs. The project also includes 481,000 square meters of developed land for commercial use with a built up area of 3 million square meters with 10 to 25-storey buildings.

The development operations at Shams ArRiyadh began as early as the end of 2008, where construction of infrastructure works went on during 2009 and 2010. But due to the delay in installing water and other utility services to the project, the vertical construction was rescheduled upon availability of all services. Utility services are scheduled to begin in 2012 and completed by the end of 2013. This is part of the financial engineering of the project by making the best utilization of company's cash.

Meanwhile, work is ahead to complete the development of infrastructure at the project which will go hand-in-hand with the vertical construction for the different project phases. The commencement of the first phase of building 500 villas is expected during 2011.

The project holds an investment value of SR 5.8 billion, with 28% of works completed at the end of 2010.

3.4 Al Tilal Project

The project is located in southern Madinah, falling within Alharam zone boundaries, 7 km from the Prophet Holy Mosque. The master-planned project extends over an area of 2.2 million square meters, consisting of 499 villas built on an area of 170,000 square meters. The rest of the project area constitutes a developed land. The construction of villas was 100% completed by the end of 2009. Till the end of 2010, 451 villas were sold and the remaining 48 units are planned to be sold during 2011.

■ Main Project
Accomplishments in 2010



ANNUAL REPORT
2010

FOR LIFE



The project is located east of Jeddah extending eastwards along Palestine Street over an area of 3 million square meters of land assigned for a master-planned community. It will include more than 10,000 residential units equipped with all public facilities providing for a unique living experience. It is planned to be an enchanting place with resorts and leisure areas, public and amusement parks. In addition to that, there will be shopping and office centers, restaurants, schools and mosques.



■ Shams Al Arous Project



SHAMS AL AROUS



2.2 About the Company's Business Model

The Company is engaging an unconventional unique business model in the Saudi real estate market based on the idea of “creating the value and capturing it” and not leaving it to others in a market of large-scale economies. Hence, the Company invests billions of Riyals in any project until it satisfies that condition of creating a value and acquiring it, where the Company ensures that the raw land of the project is bought at a lower price that increases with the development of the land by provision of services, completion of infrastructure, construction of buildings and the comprehensive development of a unique urban community. This development model dominates all company projects which are implemented in big cities where the purchasing power is capable of absorbing the Company's costly projects.

The Company's current model conceptually goes beyond the mere trading in lands and selling of real estate products. It also aims to the augmentation of company's assets and profits through time relying on self-financing (reinvestment of cash yields from its operations) as well as on external lending sources.

Islamic borrowings constitutes a main financial source that enables the Company to expand its investments, redouble production cycles and reduce their duration, which in its turn will boost profitability and enhance the return on shareholder equity.

In fact, the Company has succeeded to finance its projects by all means of funding from internal and external sources and getting the utmost of its investment model in the present and future. The Company began with trading in raw land, then developing that land by providing for infrastructure, then developing raw land assigned for the construction of houses, till reaching the stage of master- planned communities' developments.

Dar Al Arkan Snapshot

The largest real estate developer in Saudi Arabia with operations spanning three main sectors

Overview

Land Development

- Dar Al Arkan purchases undeveloped land in major urban centres at attractive terms on a large scale, developing the infrastructure and selling the developed land at a significant premium
- Land development consists of:
 - A land bank focused on the main major cities around the kingdom.
 - Qasr Khozam, a JV with the municipality of Jeddah to redevelop c.4mn m2 of the city of Jeddah over 2010-2015, Dar Al Arkan's involvement is limited to the land development phase
- The land bank is principally located in Jeddah and Riyadh with the rest being in Dammam, Al Medina and Mecca

Residential Development

- Arkan is best positioned to service the mid market (priced from c.US\$100,000 – 500,000) segment in KSA
- Four major projects under development:
 - **Al Qasr** (including retail): Riyadh based; 254 villas, 2,800 apartments of which 225 units remain unsold.
 - **Al Tital**: Medina based; 499 villas of which 48 villas remained unsold
 - **Shams Ar Riyadh**: Riyadh based; 2,694 villas expected to be completed by 2015
 - **Shams Al Arous**: Jeddah based; mixed use residential project with 10,000 units expected to be completed by 2016

Investment Portfolio

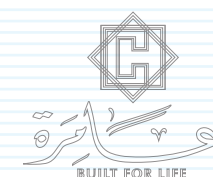
- Dar Al Arkan is developing an investment portfolio by retaining some of its properties for future rental income
- Investment portfolio will primarily include retaining retail space and certain residential properties for its own portfolio
- Currently the Investment portfolio includes residential and commercial (retail and office) assets for rent at Al Qasr

Shifting Market Trends

- Dar al Arkan has historically focused on high margin land sales given its large land bank
- Shifting market dynamics and the need for residential units is driving Dar al Arkan to focus on residential developments as well as building an investment portfolio
- Driven by the stable nature of the investment portfolio cash flows, Dar Al Arkan will seek to significantly increase its share of recurring revenues from rental properties



Source: Dar Al Arkan



2.1.6 Uniqueness of the KSA Real Estate Market

Uniqueness of the KSA Real Estate Market

The KSA real estate exhibits significant structural differences when compared to other real estate markets in the MENA region:

Market Structure Factors

Foreign ownership

- Unlike other GCC countries (UAE, Bahrain, Qatar) real estate foreign ownership is not allowed in KSA
- Consequently less 'hot money' in the sector and less volatility caused by speculative capital flows
- Investment decisions driven more by local investor sentiment and by real demand from a growing number of KSA households

Financing structure

- Newcomers to the market face intensive capital needs given lack of financing options:
 - Limited appetite within domestic banks to finance real estate projects
 - Limited mortgage availability
 - Limited pre-sale opportunities

Market Structure

- Limited number of large scale developers; market is dominated by small developers / contractors
- Supply side consequently constrained – oversupply seen in other regional real estate markets does not exist in the KSA market

Investor Behavioral Factors

Store of Wealth

- Driven by stable long term returns over the past 40 years; real estate is seen as a stable asset class for Saudi investors
- Limited investor sophistication and investment alternatives means preference for hard assets over financial market securities; [particularly given historic limitations of local equities]

Sharia Compliance

- Investor preference for Sharia compliant investment products, illustrated by a large percentage of non-interest bearing deposits in the KSA banking system (66%)(1)
- Real estate is the main alternative for investors seeking steady returns that are Sharia compliant

Limited Leverage

- Real estate assets held for investment (whether land or developed properties) typically not levered, particularly residential assets
- Limited need to sell in bear markets resulting in lower price volatility

The KSA real estate market benefits from unique structural factors compared to other real estate markets in the MENA region

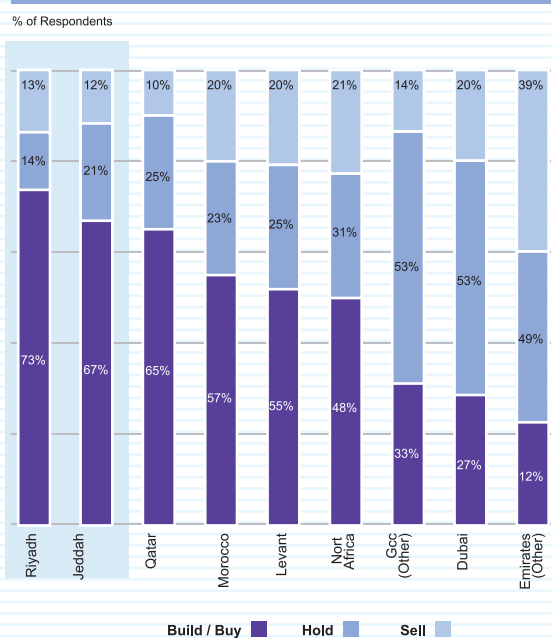
Source: Jones Lang LaSalle Real Estate Investor Sentiment Surveys, October 2010

2.1.5 Positive Market Sentiment

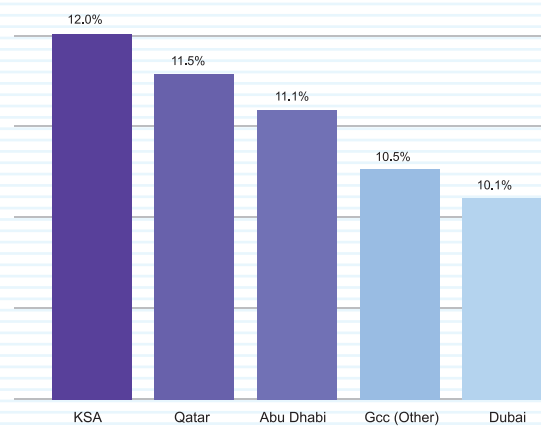
Positive Market Sentiment

Real estate investors with a regional focus are most upbeat on the KSA market

Middle East Real Estate Investor Intentions



Middle East Real Estate Yield Expectations



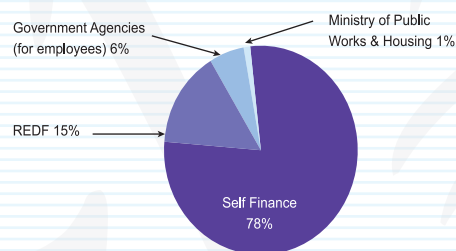
Source: Jones Lang LaSalle Real Estate Investor Sentiment Surveys, October 2010

2.1.4 KSA Mortgage Market Overview

KSA Mortgage Market is in its Infancy

Market demand still suppressed by limited mortgage availability in the Kingdom

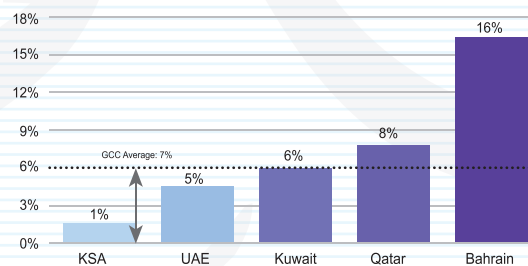
Financing of Housing Units



Commentary

- Government's Real Estate Development Fund (REDF) is the main provider of home financing
- REDF is not able to meet demand (650,000 applications in waiting list as of end 2009, up from 450,000 in 2006)
- Majority of home buyers self finance – this also leads to a lack of ready-to-occupy units. As a result home buyers purchase land with basic infrastructure and either self develop or appoint small contractors
- The new mortgage law will serve as a key catalyst driving demand for real estate and is expected to be announced in 2011
 - Mortgage market expected to reach US\$23.1bn, within 3 years of the law being enacted, an increase from 1% to 4.4% of GDP
 - Potential to increase personal leverage available with consumer loan to deposit stands at 28%, as of Q3 2010 (2)
 - A recent amendment to the real estate and investment law now allows foreign residents to own properties in the Kingdom
 - Local companies are reportedly providing mortgages to expatriates(3)
- The expected legislation will address:
 - Lending limit restrictions (longer tenors/higher limits)
 - Lenders recourse (ability to prosecute delinquent borrowers)
 - Foreign ownership
- The Shoura Council passed a mortgage law almost a year ago; the same has been returned back to the Council for final review, after which Council of Ministers will discuss it and forward to the King for passing of the law

(%) Mortgage to GDP



DAAR has historically been closely involved in providing guidance to KSA authorities given its long experience with Kingdom Installment Company first and recently via its 15% investment in Saudi Home Loans Company

Source:
 1- Ministry of Economy & Planning
 2- Sama annual report
 3- Press reports

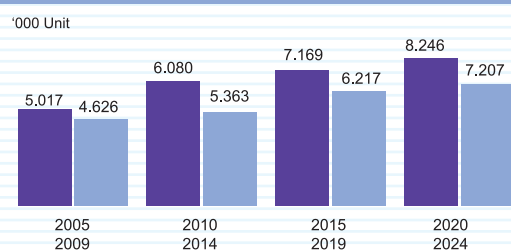


2.1.3 Housing Demands in KSA

Leading to Significant Demand-Supply Forecasts

Ongoing supply shortfall forecast in residential units

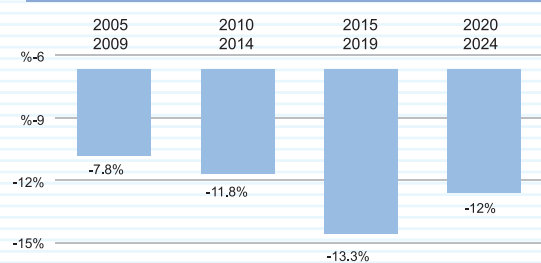
Population Distribution by Age Group (1)



Commentary

- Growing population, declining household size and increasing number of marriages (130,000 p.a. in the last 5 years, increasing from an average of less than 100,000 p.a.) supports strong demand especially at the lower end of the market
- Estimated demand of c.1mn housing units for every 5 year period
- Residential demand is concentrated in the metropolitan areas where DAAR is active: Riyadh, Makkah and Eastern Province are all expected to suffer from undersupply
- Ministry of Economy & Planning estimates that these 3 regions account for 71% of total new housing demand and 63% of total replacement demand

Cumulative Shortfall



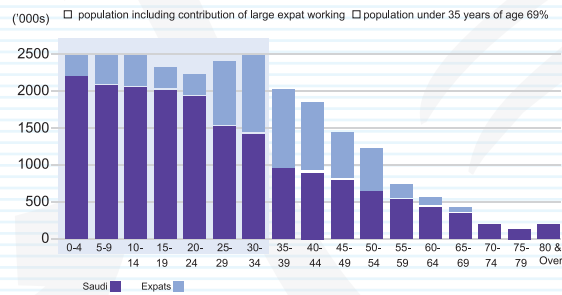
Source: "Housing Requirements", Ministry of Economy & Planning

2.1.2 Housing Information and Indications of Kingdom Population

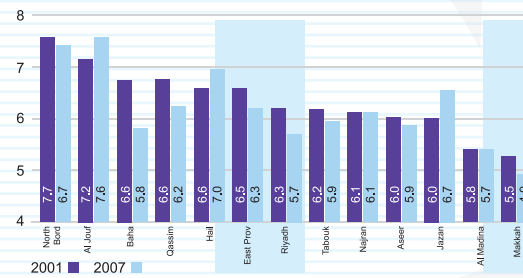
A Favourable Demographic Make-up

Increasing population and decreasing average household sizes likely to have positive effect on absolute housing demand

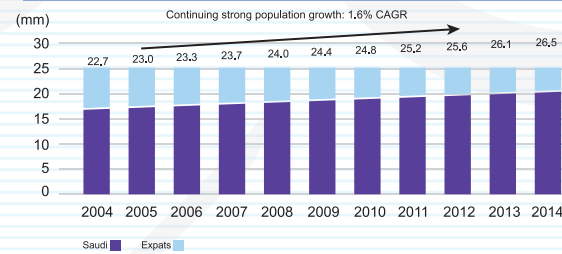
Population Distribution by Age Group (1)



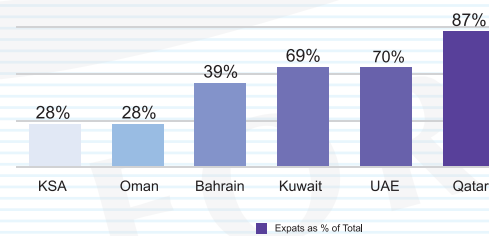
Declining Household Size(3) Supporting Increased Demand



Population Growth Forecast (2)













Expats as % of Total Population (2009) (4)



1- Central Department of Statistics and Information, Ministry of Economy and Planning, Mid-2008 Estimates
 2- Central Department of Statistics & Information, MEP 8th Development Plan; IMF, World Economic Outlook Database
 3- Central Department of Statistics & Information, Survey 2007, 2001.
 4- World Bank, Migration & Remittances Factbook 2011.

KSA Real Estate History

The KSA real estate history relates the story of a country urbanizing at exponential growth

Pre 1960s	1960s	1970s	1980s	1990s	2000s
<ul style="list-style-type: none"> ■ Small and highly scattered population ■ Lower urbanization 	<ul style="list-style-type: none"> ■ High oil production ■ Basic living conditions ■ Improved through availability of: <ul style="list-style-type: none"> ■ Health Care ■ Education ■ Infrastructure ■ Main cities attracted the scattered population 	<ul style="list-style-type: none"> ■ The KSA baby boom ■ Average household size 6.5 ■ King Faisal introduced the first Five-year Development Plan ■ Mass migration to major cities ■ Government wealth plans: <ul style="list-style-type: none"> ■ Land grants ■ Interest-free loans (US\$80,000) (through REDF) contingent on land ownership 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Oil price shock ■ Increasing housing demand ■ REDF not able to meet demand (currently, more than 650,000 applications in the (waiting list) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Government supported Private sector ■ Government to act as regulator and facilitator as opposed to provider 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Small-scale real estate developers emerged ■ Land development trend
  		 			 

2.1 Saudi Real Estate Sector Overview

2.1.1 Historical Overview of the Saudi Real Estate Sector

Pre the 1960s, the real estate structure of the Kingdom was characterized with a concentration of population in rural areas and scattered tribal territories rather than in urban areas. At the time, population of current major cities was merely in the thousands.

During 1960s, the Kingdom produced oil as a large-scale commodity, followed by an adoption of development plans where the government of King Faisal launched the first five-year development plan. Since then the Kingdom began an urbanization era where more rural inhabitants started to migrate towards urban centers where health, education and infrastructure services were made available thanks to the development plans.

The 1970s witnessed waves of migrating rural and tribal population towards the urban centers where big cities grew. During this decade a baby boom was also experienced where the average family size reached 6.5 members, accompanied by an oil boom raising the family income and pushing the government to expand its development plans. Such development plans included undergoing urban and regional planning, improvement of living conditions in cities and villages furnished with services and facilities, land granting plans, establishment of the Real Estate Development Fund (REDF) to lend interest-free loans for construction of houses contingent on land ownership.

During 1980s, with the setbacks in international oil prices and the increasing population growth which pushed up demand for houses, the REDF became no longer capable of meeting all loan applications. This led to narrowing of opportunities in the real estate market, especially for the low and middle-income categories in the market. By the end of 2009 more than 650,000 loan applications were on a waiting list at REDF.

In 1990s the government began to encourage the private sector to engage into the real estate sector shifting its role as a provider to a regulator and facilitator for the works of the private sector and limiting its grants to the low-income category of loan seekers by supporting the functioning of REDF. On the other hand, small-scale real estate developers emerged involving in the business of land development and residential projects.

In the decade of 2000s a gap between supply and demand grew in the real estate sector as producers failed to meet the increasing demand for housing. Under this situation the Ministry of Economy and Planning, in collaboration with the concerned government agencies and consultancy firms, began to prepare a housing strategy to diagnose the nature of the current and future housing demand, determine its size, and establish the appropriate mechanisms to meet this demand, particularly of the targeted categories. Also the government started to prepare the mortgage legislation packages, which is expected to be passed very soon. As well as the emergence of comprehensive urban development and master plans trend.

Saudi Economy Overview

KSA is the MENA Region Economic Heavy Weight

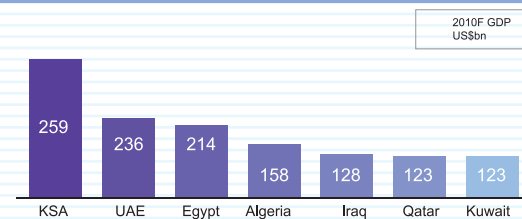
KSA is the largest economy in the MENA region with significant oil reserves and sovereign wealth

Macro Snapshot(1)

	2009	2010E	2011F
Nominal GDP (US\$bn)	367	438	476
Banks Deposits (US\$bn)	257	252	NA
Real GDP Growth	0,6%	3,8%	3,9%
Population (m)	26,3	27,1	27,9
(\$GDP per head (US	22,574	22,850	23,513
Inflation	5,1%	5,4%	6,3%
(Current Account (US\$bn)	23	70	68
(Int. Reserves (US\$bn)	410	463	506
Deposit Rate	0,6%	0,5%	0,8%

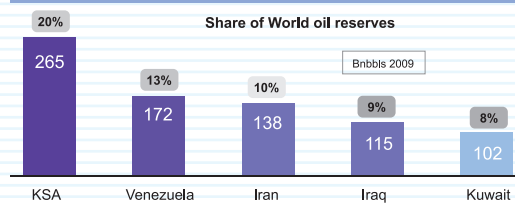


Largest economy in the MENA region(2)

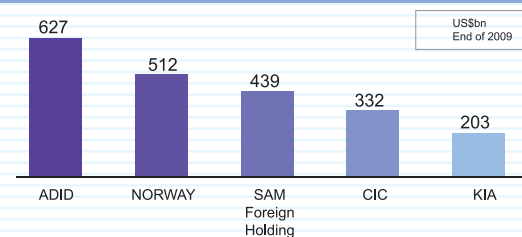


- KSA is the only G20 country in the MENA region
- Ranked 11th in the World Bank's "Ease of Doing Business" Index 2011

With the largest oil reserves(3)



3rd largest SWF worldwide(4)



1- Economist Intelligence Unit
 2- Global Insights
 3- BP Statistical Review 2010
 4- SWF Institute.

1.2 Description of the Company's Activities

The following is a description of the Company activities and its contribution to the Company's Revenue during the year. Although all of the Company's and its subsidiaries operations are within the kingdom of Saudi Arabia, Management looks at its operations as three distinct segments.

1.2.1 Real Estate Development:

This segment concentrates on the sale of residential and commercial properties as well as the sale of land to investors and developers. During the fiscal year 2010 the sale of residential and commercial units accounted for SR 377 million, that is 9.1% of the Company's total revenues compared to SR 519 million, 9.5% in 2009. The earnings from the sale of land, on the other hand, added SR 3,765 million accounting for 90.9% of the Company's total revenues in 2010 compared to a value of SR 4,945 million (90.5%) of 2009 revenues.

1.2.2 Property Management:

This segment consists of investment properties that generate rental income. Its main activity is the development and acquisitions of commercial and residential real estate. It provides the management, operation and maintenance of residential and commercial buildings and public facilities. The property management revenues are derived from rental income generated by investment properties, as well as income earned from the management, operation and maintenance of residential and commercial buildings and public facilities. During 2010 there was no significant revenues had been generated from property management

1.2.3 Investment Activities:

This segment focus on making strategic investments in companies that management believes is complementary to Dar Al-Arkan's real estate development operations. During 2010 such investments had no significant impact on the Company's net profits where the contribution of these investment activities accounted for less than 1% of net profit.

The Company will seek to maximize returns and diversify its sources of income through property management and real estate investment activities as well as the sale of residential units and land trading. The Board of Directors admits that the Company undoubtedly has the ability to continue as a going concern.

The Company's Activities

Dar Al Arkan Real Estate Development Company, is a Saudi Joint Stock Company started its business in 1994 under Commercial Registration No. 1010160195 and converted to a joint stock company in 2005 under Ministerial decree number 1021 dated 10/06/1426 H, corresponding to 17/07/2005 G. The Company operates solely in the Kingdom of Saudi Arabia and its main activity is real estate development. The Company established a number of companies with limited liability in order to facilitate the achievement of its strategic objectives.

1.1 The Company's Subsidiaries

1.1.1 Dar Al-Arkan Properties Company

Dar Al-Arkan Properties Company is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No. 1010254063, dated 25/7/1429 H (corresponding to 28/7/2008 G). It operates in development and acquisition of commercial and residential real estate. It provides management, operation and maintenance of residential and commercial buildings and public facilities.

1.1.2 Dar Al-Arkan Projects Company

Dar Al-Arkan Projects Company is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, company registered in Riyadh under the Commercial Registration No. 1010247583, dated 28/3/1429 H (corresponding to 5/4/2008 G). It operates in general construction of residential and commercial buildings (construction, maintenance, demolition and restructuring).

1.1.3 Dar Al-Arkan Investment Company

Dar Al-Arkan Investment Company is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No: 1010247585, dated 28/3/1429 H (corresponding to 5/4/2008 G). It operates in purchase and acquisition, lease of real estate investments.

1.1.4 Dar Al-Arkan Sukuk Company

Dar Al-Arkan Sukuk Company is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No: 1010256421, dated 16/9/1429 H (corresponding to 16/9/2008 G). It operates in Real Estate investments and development.

1.1.5 Al-Arkan Sukuk Company

Al-Arkan Sukuk Company is a limited liability company, a wholly owned subsidiary, registered in Riyadh under the Commercial Registration No: 1010274407, dated 11/10/1430 H (corresponding to 01/10/2009 G). It operates in development, maintenance and management of real estates, purchase of land and general contracting.

1.1.6 Investments Defined by the Rules of CMA as Subsidiary Companies

Unicorn Capital Saudi Arabia (UCSA) - The Company owns a stake of 34% of Unicorn Capital Saudi Arabia "UCSA". UCSA is licensed by the Saudi Arabia's Capital Markets Authority to deal as principal and agent (except for the implementation of marginal deals), underwriting, management, arrangement and financial advisory services, Unicorn Capital Saudi Arabia is a closed Joint Stock Company, registered in Riyadh under commercial registration No. 1010264915 dated 27/3/1430 AH (corresponding to 3/24/2009).

Khozam Real Estate Development Company - was established exclusively for the development of Qasr Khozam project which is a joint venture between Jeddah Development and Urban Regeneration Company (49%), a company wholly-owned by Jeddah Municipality, and Dar Al-Arkan (51%). This company is registered in Jeddah under Commercial Registration No. 4030193909 dated 25/10/1430H, (corresponding to 14/10/2009G), established as a limited liability company with headquarters based in Jeddah.

■ The Company's Activities



ANNUAL REPORT
2010



FOR LIFE

Board of Directors Report for the fiscal year ending 31/12/2010

To: Messrs/ Shareholders of Dar Al Arkan Real Estate Development Company

The Board of Directors of Dar Al-Arkan Real Estate Development Company "the Company" is pleased to submit its report on the performance of its operation and financial result for the year 2010.

Despite the continued repercussions of the financial crisis which extended to overshadow most of the world with varying degrees including the Gulf state countries during 2010, the Company was able to maintain profitability, timely honoring its financial obligations, achieving 3% growth rate on its shareholder equity, and paying dividend amount of SR 1,080 million, which represents 10% on capital as a dividend yield for the year 2009 distributed during 2010.

The Company succeeded in meeting its borrowing obligations, either by, timely payment of its borrowing costs due and payable on Sukuks' and Murabaha finance facilities or by prompt repayment of all its debts matured during 2010. In March, the Company repaid an amount of SR 2.25bn, the issuance value of its first Sukuk raised in the year 2007. In addition, we also have repaid an amount of SR50mn towards the first installment due on a long term Islamic Murabaha availed from a local bank. The continued success in timely repayment of all due debt without default or restructuring demonstrates the Company's commitment and ability to meet its borrowing obligations on time. During the year the Company also invested an amount of SR2.4bn to its current operating projects and real-estate investments. These accomplishments significantly contributed to enhance the trust on the Company's financial and managerial ability, proven success of its strategy, business model and funding programs year after year.

The Company also managed to reinvest an amount of SR2.4bn in its current projects and other Saudi real-estate investments throughout the year.

Total revenue reached SR 4,142 million, compared to SR 5,464 million in 2009, representing a decrease of 24%. Revenues were mainly generated from land trading and residential unit sales. Cost of revenue stood at SR 2,378 million in 2010, or 57% of total revenue, compared to SR 2,957 million, or 54% of total revenue in 2009. Net income was SR 1,456 million for 2010 and SR 2,123 million for 2009. Earnings per Share for 2010 were SR 1.35 and SR 1.97 in 2009 representing a decrease of 31.4 %. Despite the decline in revenue and net profit during the year 2010 compared 2009, Profit margins remained at good levels.

At the operational level, the Company continued in the development of its current projects, Al Qasr, Al Qasr Mall, Shams ArRiyadh, Shams Al-Arouse, and Qasr Khozam. Each project will be discussed separately in the subsequent sections of this report. Furthermore, the Company continued to expand its business activities to include property management by retaining, as rental properties, certain commercial and residential units on its Master-Planned Communities. By retaining such units, management intends to create an income generating portfolio of rental properties that will help establish a more steady income stream and also to benefit from any potential appreciation in the value of such properties.

On the funding side, given the unique investment model the Company's follows in the Saudi real estate market and the corresponding intensive funding needs, the Company's funding strategy relies on a mix of funding sources for its projects and investments; first its own financial resources (cash flow generated from operations), and the second is external long term and medium term financing solutions which are in line with the various real estate products' life cycle. Within the context of executing this strategy and also to an extension of its Islamic Sukuk issuance program in the international and domestic debt markets, the Company succeeded in finalizing its fourth issuance of Islamic Sukuk in the international markets in February 2010, for the amount of SR 1.7 Billion.

The Company always seeks to improve its operations and implement its business model in a way that maximizes and protects the rights of shareholders and tap into the best investment opportunities available.

I'd like to conclude by extending my thanks to the respected members of the Board of Directors, respected senior management, respected Shareholders, and all our employees whose cooperation, dedication and meticulous performance had an appreciable role in support of the Company's success to be a main player in the real-estate

sector in the Kingdom. God bless.

■ Board of Directors Report



ANNUAL REPORT

2010



FOR LIFE



Yousef Bin Abdullah Al Shelash

As the impact of the financial crisis continued during 2010, liquidity shortage during 2010 in the banking sector limited the financial ability to facilitate projects and home mortgage financing alike. Moreover, “Off Plan” sale practice is not common in the Kingdom, thus DAAR faced further challenges in funding project development and construction.

Despite these market conditions, DAAR was able to manage these challenging circumstances given the unique investment model DAAR follows in the Saudi real estate market and the corresponding intensive funding needs. DAAR’s funding strategy relies on:

A mix of funding sources for its projects and investments; first its own financial resources (cash flow generated from operations); External long term and medium term financing solutions which are in line with the various real estate products’ life cycle; and Access to international and domestic capital markets.

DAAR succeeded in meeting its borrowing obligations, either by, timely payment of its borrowing costs due and payable on Sukuks and Murabaha finance facilities or by prompt repayment of all its debts matured during 2010. In March 2010, DAAR repaid an amount of SR 2.25bn, the issuance value of its first Sukuk raised in the year 2007. In addition, DAAR repaid an amount of SR50mn towards the first installment due on a long term Islamic Murabaha availed from a local bank. The continued success in timely repayment of all due debt without default or restructuring demonstrates DAAR’s commitment and ability to meet its borrowing obligations on time.

During the 2010, DAAR also invested an amount of SR2.4bn to its current operating projects and real-estate investments. At the same time, DAAR was able to maintain profitability, timely honoring its financial obligations, achieving 3% growth rate on its shareholder equity, and paying dividend amount of SR 1,080 million, which represents 10% on capital as a dividend yield for the year 2009, which distributed during 2010.

Furthermore, DAAR continued to expand its business activities to include property management by retaining, as rental properties, certain commercial and residential units on its Master-Planned Communities. By retaining such units, DAAR intends to create an income generating portfolio of rental properties that will help establish a more steady income stream and also to “capture” any potential appreciation in the value of such properties.

The success of Dar Al-Arkan’s business is greatly dependent on internal factors. However, the external environment, mainly economic and other factors affecting the Kingdom that is beyond DAAR’s control, plays a major role in its success. For example, what has worked in favor to DAAR is that the demand for real estate in the Kingdom was supported mainly by government initiatives aimed at growing the middle class and the development of a modest home financing industry.

Taking this into consideration and looking forward, market and economical conditions that contribute to the higher land sales margins during previous years are re-emerging. Currently, the oil prices have been steadily above 2010 average prices. Add to that, the latest developments in the Saudi market are most likely to have a positive impact on the real estate industry in general. Furthermore, DAAR is seriously moving forward to capitalize on opportunities that unfold as market conditions develop; noting most importantly the recent developments with the REDF and General Commission of Housing.

Finally, I have the pleasure to extend my sincere gratitude to the respectful Board members for exerting appreciable efforts and offering viable constructive ideas. In addition, I want to convey my thanks to our executive management as well as our dedicated employees who spared no effort in serving the Company. I would also like to extend my sincere gratitude to our loyal customers and shareholders for their great confidence in us. I invite you all to go through the details of the report in your hands, which expands and substantiates what I have communicated in this message.

■ A Message from the Chairman



ANNUAL REPORT
2010



FOR LIFE

المنزل

The project is located in southern Madinah, falling within Alharam zone boundaries, 7 km from the Prophet Holy Mosque. The master-planned project extends over an area of 2.2 million square meters, consisting of 499 villas built on an area of 170,000 square meters. The rest of the project area constitutes a developed land. The construction of villas was 100% completed by the end of 2009. Till the end of 2010, 451 villas were sold and the remaining 48 units are planned to be sold during 2011.

■ Al Tilal Project



U
M
I
S





Mission

To develop integrated urban communities with the associated social, commercial, recreational & cultural amenities to create the great Saudi life experience through a highly productive and cost effective construction, and services, while diversifying risk through a strong and synergistic portfolio of commercial leased-income properties

Vision

To become the largest, highly regarded Saudi Arabia-based developer of integrated communities.

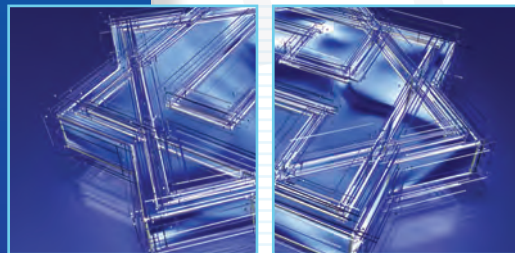
To provide construction productivity and services excellence on par with the world's best.

To maintain a balanced portfolio of leased income and sales of residential, commercial and recreational properties, that continually produce returns equal to the yields expected of leading global companies.

■ Mission and Vision



ANNUAL REPORT
2010



FOR LIFE



Commercial Name : Dar Alarkan Real Estate Development Company

Legal Status: Saudi Joint Stock Company

Current Capital: 10,800,000,000 SAR

Number of Shares: 1.080,000,000 Share

Value of Share: SAR 10

Head Office: Riyadh

Total number of projects : 21

The Company's activities

Dar Al Arkan Real Estate Development Company (DAAR), is a Saudi Joint Stock Company founded in 1994. The Company operates in Saudi Arabia and its main activity is real estate development. The Company will seek to maximize returns and diversify its sources of income through property management and real estate investment activities as well as the sale of residential units and land.

■ General Information



ANNUAL REPORT

2010



FOR LIFE

General Information	10
Mission and Vision	12
A Message from the Chairman	16
Board of Directors Report	18
• The Company's activities	20
• Saudi Economy Overview	23
• Main Project Accomplishments in 2010	34
• Major Strategic Decisions During the Year:	37
• The Strategy	37
• The financial result	40
• Dividend Policy	44
• The Company's Financing Program	45
• Related Party Transactions	47
• Risks Pertaining to the Company's Activities	47
• Management and Administration	48
• Corporate Governance	53
• Internal Audit and Effectiveness of the Company's Internal Control Procedures	53
• Investor Relations	56
• Corporate Social Responsibility	56
• Human Resources	57
• Statement of Regular Payments Due During 2010 with Brief Description of Items and Types of Payment .	57
Appendix (a) Audited Consolidated Financial Statements	57

■ Table of Contents



ANNUAL REPORT
2010



FOR LIFE



Yousef Abdullah AlShelash

Chairman



Majed Roumi S. Al Roumi

MEMBER OF THE BOARD



Tariq M. Ali Al Jarallah

MEMBER OF THE BOARD



Khalid A. Al-Shalash

MEMBER OF THE BOARD



Abdullatif A. Al-Shalash

MANAGING DIRECTOR



Hathloul Saleh M. Al Hathoul

MEMBER OF THE BOARD



Eng.Saud. A.AL-Gusaiyer

MEMBER OF THE BOARD / GM



Abdul Alrahman.A.AL-husain

MEMBER OF THE BOARD



Abdul Aziz A. Al-Shalash

MEMBER OF THE BOARD



Abdul Karim H. Al Babbain

MEMBER OF THE BOARD



Majed A. R. Al Kasem

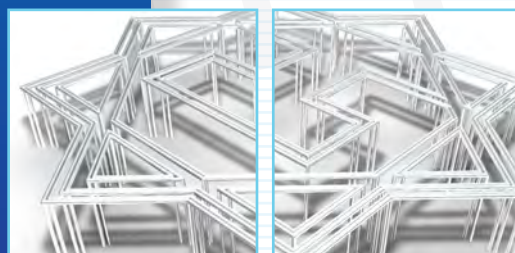
MEMBER OF THE BOARD

■ Members of the Board



ANNUAL REPORT

2010



FOR LIFE



His Majesty The Custodian of the
Two Holy Mosques



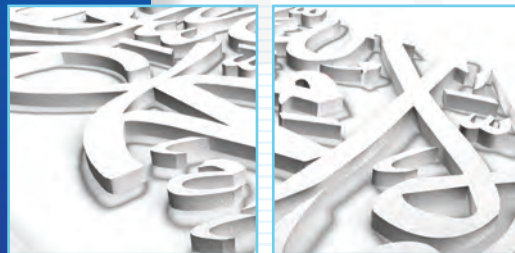
His Royal Highness
The Second Premier



His Royal Highness
The Crown Prince



ANNUAL REPORT
2010



FOR LIFE





Head Office: Riyadh Al-Maather

Kingdom of Saudi Arabi

Tel: +966 1 2061100

+966 1 2069888

Fax: +966 1 2061898

+966 1 2061616

P.O.Box: 105633 Riyadh 11656

Makkah Al-Mukaramah - Southern Al-Aziziah

Tel: +966 2 5564364

Fax: +966 2 5566607

P.O.Box: 18051

Jeddah King Fahad Road(Al Siten)

Tel: +966 2 674666

Fax: +966 2 6759833

P.O.Box: 23393 Jeddah 21426

Al Medinah

Tel: +966 4 8640000

Fax: +966 4 8640555

Toll Free:

800 123 3333

www.alarkan.com

info@alarkan.com

ANNUAL REPORT
2010

