

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
تقرير مجلس الإدارة
والقواعد المالية الموحدة للعام المالي
المنتهي في
2009/12/31

To download the English version from the report please visit
www.alarkan.com

3	تقرير مجلس الإدارة
4	أعمال وأنشطة الشركة
5	أهم الإنجازات خلال العام 2009
7	أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام
8	النتائج المالية
13	سياسة توزيع الأرباح
14	صيغ التمويلات الإسلامية
15	معاملات الأطراف ذات العلاقة
15	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
15	التنظيم والإدارة
18	حوكمة الشركة
19	المراجعة الداخلية وفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة
19	علاقات المستثمرين
19	خدمات البيئة والمجتمع
20	الموارد البشرية
21	بيان بالمدفووعات النظمية المستحقة عن العام 2009 م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها
22	ملحق (١) القوائم المالية الموحدة المدققة

تقرير مجلس الإدارة

المحترمين

إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

يسرا مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن يقدم لمساهمي الشركة تقرير أداء ونتائج أعمال الشركة للعام المالي 2009 م ، حيث استطاعت الشركة خلال هذا العام الحفاظ على الأداء الجيد الذي جاء مدعاوماً أساسيات السوق القوية للقطاع العقاري السعودي الذي يستند إلى الطلب الحقيقي المتنامي و يمتلك فرص استثمارية متميزة . وهذا والله الحمد بالرغم من الضغوط التي نشأت على الاقتصاد العالمي والمحلي نتيجة الأزمة المالية العالمية .

و جاء أداء العام مستقراً حيث ظلت معدلات الربحية عند مستويات جيدة كما نمت حقوق المساهمين بمعدلات مرضية خلال العام بلغت 18% و بلغ إجمالي الإيرادات 5,464.1 مليون ريال سعودي مقارنة بما قيمته 5,610.8 مليون ريال سعودي في عام 2008 بمعدل انخفاض طفيف بلغ 2.6 % ، كما بلغت تكلفة الإيرادات 2,956.9 مليون ريال سعودي في عام 2009 ، أي بنسبة 54 % من إجمالي الإيرادات ، مقارنة بما قيمته 2,765.6 مليون ريال سعودي، أي بنسبة 49 % من إجمالي الإيرادات في عام 2008 . ونتج عن ذلك أن بلغ صافي الدخل 2,122.7 مليون ريال سعودي في عام 2009 مقابل 2,356.2 مليون ريال سعودي في عام 2008 ، كما بلغ ربح السهم المعدل 1.97 ريال سعودي لعام 2009 مقابل 2.18 ريال لكل سهم عن عام 2008 ، أي بنسبة انخفاض 9.6 %.

دأبت الشركة خلال العام 2009 على تنفيذ مشاريعها الحالية بالإضافة إلى إدارة و تخطيط تسلسل مشاريعها التوسعية من حيث الإعلان والإطلاق والإنتاج والتسويق بما يدعم فرص النمو للشركة مستقبلاً و يستغل الفرص الاستثمارية الجيدة المتاحة و يتواافق مع كونها شركة متعددة المشاريع.

انتهت الشركة تقريباً من كل من مشروع القصر والقلال و جاءت نسب الإنجاز بنهاية العام 2009 عند 97% و 100% على التوالي، كما استمرت نسب الإنجاز بمشروع شمس الرياض وفقاً للمخطط لها حيث بلغت معدل 25%، وأطلقت الشركة مؤخراً مشروع شمس العروس الذي يعد في مرحلة إعداد المخططات والتراخيص تمهدًا للبدء بأعمال الإنشاءات بالمرحلة الأولى خلال العام 2010 م إن شاء الله ، كما استمر العمل بمشروع قصر خزام حيث تم الإنتهاء من تطوير المخطط الرئيسي للمشروع و تقديمها لأمانة مدينة جدة لاعتمادها كما تم العمل على دراسة واحصاء المباني القائمة بالمنطقة بالتعاون مع شركة جدة للتطوير العقاري تمهدًا للبدء بأعمال مرحلة تطوير الأرضي خلال عام 2010 م.

وتسعى الشركة دائمًا لتحسين عملياتها و نموذج عملها بما ينمي و يحمي حقوق مساهميها و يستغل أفضل الفرص الاستثمارية المتاحة و الله الموفق.

أعمال وأنشطة الشركة

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

تعمل الشركة بالملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري النشاط الرئيس لها، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، بدلاً من التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة.

الشركات التابعة

شركة دار الأركان للمشاريع

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء / الإصلاح / الهدم / الترميم).

شركة دار الأركان للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، وتعمل في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، وتعمل في شراء وتملك العقارات واستثمارها.

شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

فيما يلي وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات، حيث أن جميع عمليات الشركة تتم داخل المملكة العربية السعودية، تصنف الإدارية عملياتها من خلال ثلاثة شرائح رئيسية في منطقة جغرافية واحدة :

التطوير العقاري

يركز التطوير العقاري على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والمستثمرين والمطورين، وقد أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الوحدات السكنية والتجارية خلال العام المالي 2009 بقدر 9.5% من إجمالي الإيرادات مقارنة بقيمتها 17.7% خلال العام 2008، كما أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الأرضيات بقدر 90.5% من إجمالي الإيرادات مقارنة بما قيمتها 82.3% خلال العام 2008 م.

إدارة الأصول

تتمثل مصادر إيرادات إدارة الأصول في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، وأيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. خلال العام 2009 انطلاقاً من استراتيجية الشركة لتوسيع نطاق أعمالها لتشمل إدارة الأصول من خلال الإبقاء على بعض الوحدات السكنية والتجارية لأغراض التأجير داخل المجمعات السكنية المتكاملة التي تطورها لإنشاء محفظة من الأصول المدرة للدخل المستمر بالإضافة إلى الاستفادة من أي ارتفاع محتمل في قيمة هذه العقارات، أبانت الشركة في مشروع القصر على بعض الوحدات السكنية والتجارية كعقارات استثمارية لأغراض التأجير، ومن المتوقع أن تسهم الإيرادات الناتجة عن تأجير هذه الوحدات ب الإيرادات الشركة بدءاً

من الربع الأول من العام المالي 2010 حيث إنه لم يكن لها أي أثر يذكر في الإيرادات خلال العام 2009. بالإضافة إلى ذلك، يتوقع أن تبدأ إيرادات التأجير لكل من مبني المكاتب و المول التجاري بمشروع القصر بالتسهيل ب الإيرادات الشركة خلال عامي 2010 و 2011 .

الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الإستثمارات الاستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لاستثماراتها وتطورها كمطور عقاري. تستثمر الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" التي توفر التمويل العقاري داخل المملكة، والبنك الاستثماري يونيكورن كابيتال المملكة العربية السعودية الذي يوفر الخدمات المصرفية الاستثمارية وغيرها من الخدمات المالية في المملكة العربية السعودية، كما في نهاية العام 2009 استثمرت الشركة بمحض أصلية في مثل هذه الشركات تراوحت بين 15٪ و 34٪. خلال العام 2009 لم يكن للأنشطة الاستثمارية تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها كانت أقل من 1٪ بالنسبة إلى صافي الربح الكلي للشركة.

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

أهم الإنجازات خلال العام 2009

مشروع القصر

بحي السويدي أحد أهم المناطق الحيوية والخدمة بالجنوب الغربي لمدينة الرياض يقع مشروع القصر والذي يعد أولى مشاريع البيوت السكنية المتكاملة للشركة والذي تقدر مساحات البناء به بحوالي 1.2 مليون متر مربع، ويكون المشروع من 2,797 شقة و 254 فيلاً ومبني للمكاتب بمساحة تاجيرية 19.000 متر مربع بالإضافة إلى 63,000 متر مربع من محلات التجارية تطل على الشوارع الرئيسية بالمشروع. ويتضمن المشروع أيضاً 6 مساجد و حديقة كبيرة ومناطق مخصصة للمدارس والمرافق الحكومية. وتقدر تكلفة المشروع الإجمالية بحوالي 1.8 مليار ريال سعودي.

وبنهاية العام 2009 تم إستكمال نسبة 97٪ من أعمال المشروع ويتوقع الانتهاء من كامل الوحدات السكنية والتجارية قريباً ببداية العام 2010.

كما استمر خلال العام 2009 بيع الوحدات السكنية الجاهزة بمشروع القصر حيث بلغ عدد المبيع 1346 وحدة سكنية من إجمالي 1733 مخصصة للبيع، كما يتوقع بيع الوحدات الجاهزة المتبقية بنسبة كبيرة خلال العام 2010. كما قامت الشركة بالإحتفاظ بعدد من الوحدات السكنية عبارة عن 1318 شقة سكنية ، بالإضافة إلى جميع مرافق التجزئة (المحلات التجارية بالدور الأرضي والتي تطل على الشوارع الرئيسية بالمشروع) ومبني المكاتب لأغراض التأجير من أجل زيادة محفظة الأصول ذات الدخل المتعدد والمتنظم. مؤخراً خلال عام 2009 بدأ التأجير لبعض الوحدات ويتوقع أن يتم تأجير معظم الوحدات المخصصة لذلك خلال العام 2010.

مشروع القصر مول

بجوار مشروع القصر السكني مباشرة وعلى مسار شارع السويدي العام تنفذ الشركة مشروع القصر مول باستثمار حجمه 950 مليون ريال وعلى مساحة أراضي قدرها 65 ألف متر مربع، وبمساحة تاجيرية تبلغ 78.000 متر مربع.

يتالف مول القصر التجاري من أربعة طوابق، بالإضافة إلى مواقف للسيارات . وسيشمل مزيج المستأجرين العديد من المطاعم والمقهى، ومرافق الترفيه، ومحلات (سوبر ماركت)، و(هايبر ماركت) و محلات تجارية للبيع بالتجزئة. تنوي الشركة الإحتفاظ بالقصر مول كعقارات استثمارية مخصصة للتأجير. بنهاية العام 2009 جاء اكتمال المراحل للمشروع بنسبة 65٪ ويتوقع اكتمال المراحل التجاري بنسبة كبيرة بنهاية العام 2010، كما يتوقع أيضاً البدء بتأجير بعض المساحات التجارية للمول خلال عام 2010.

مشروع شمس الرياض

بضاحية الدرعية، شمال الرياض، يقع ثانى مشاريع البيوت السكنية المتكاملة لدار الأركان "مشروع شمس الرياض" والذي يعد من أضخم المشاريع السكنية التي تطور بالمملكة العربية السعودية، يمتد المشروع على مساحة 5 مليون متر مربع، ويشمل 2,694 فيلاً سكنية بتصميم متعدد

تتراوح في مساحتها بين 400 إلى 600 متر مربع سُتبّني على مساحة أراضي تقدر بحوالي 1.2 مليون متر مربع. كما يحتوي المشروع على أراضي مخصصة للأغراض التجارية مرخصة بمساحات بناء تبلغ حوالي 3 مليون متر مربع.

بدأت الشركة أعمال التطوير في مشروع شمس الرياض خلال العام 2008، واستمرت أعمال الإنشاءات بالبنية التحتية للمشروع خلال العام 2009 كما تم البدء في بناء بعض نماذج الفلل لأغراض التسويق خلال الربع الرابع من عام 2009 ويتوقع أن يتم البدء في بناء أول 250 فيلاً خلال الربع الأول من عام 2010. تقدر تكلفة المشروع الإجمالية للمشروع بحوالي 5.8 مليار ريال سعودي، ويتوقع الانتهاء من كامل المشروع بمنتهي العام 2012.

يتمتع المشروع بعدد من المزايا تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، السعر المناسب والجودة العالية والمساحات الفسيحة والمسطحات الخضراء وارتفاع مستوى أرض المشروع الأمر الذي يتتيح مشاهدة المناظر الخلابة لوداي حنفية. يحتوي المشروع أيضاً على مساحات مخصصة لختلف المناشط الرياضية والاجتماعية والثقافية بالإضافة إلى مرافق الخدمات العامة ومرافق المجتمع الحضري الأخرى.

مشروع التلال

يقع مشروع التلال بجنوب المدينة المنورة، على بعد 7 كم من المسجد النبوي الشريف، كما يقع المشروع جزئياً ضمن نطاق منطقة الحرم الشريف، يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة أراضي مطورة تبلغ 2.2 مليون متر مربع، يتكون المشروع من 500 فيلاً خلال العام 2009 تم الإنتهاء من أعمال المشروع بنسبة 100% وببلغت التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 375 مليون ريال سعودي، كما بلغ عدد الوحدات المباعة حتى نهاية العام 2009 عدد 150 فيلاً فيما يتوقع بيع معظم العدد المتبقى خلال العام 2010.

مشاريع تطوير الأراضي

منذ عام 2004 إلى نهاية العام 2009م طورت وباعت الشركة مخططات أراضي تقدر مساحتها بحوالي 29.9 مليون متر مربع، منها 8.5 مليون متر مربع خلال العام 2009. بنتها في العام 2009، بلغ رصيد استثمارات الأرض قيد التطوير بالميزانية العامة للشركة 8.9 مليار ريال سعودي وبلغ رصيد استثمارات الأرض المطورة 4.5 مليار ريال سعودي مقيدة بسجلات الشركة حسب التكلفة التاريخية.

مشروع تطوير منطقة قصر خزان

يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزان 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 .

يقع المشروع في منطقة الجنوب الشرقي لوسط مدينة جدة بالقرب من ميناء جدة ومنطقة البلد - وسط جدة القديم - ويكون المشروع من حوالي 4 مليون متر مربع من الأراضي، تحتوي على مباني عشوائية سيتم هدمها واستبدال البنية التحتية للمنطقة كاملة بأخرى على أحدث النظم وفقاً لأحدث المعايير العالمية ويتوقع أن تبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي 10 مليارات ريال سعودي. خلال العام تم الإنتهاء من تطوير المخطط الرئيسي للمشروع وتقديمه لأمانة مدينة جدة للإعتماد كما تم العمل على دراسة واحصاء المباني القائمة بالمنطقة بالتعاون مع شركة جدة للتطوير العمراني تمهيداً للبدء بأعمال مرحلة تطوير الأرضي خلال عام 2010 م، والتي يتوقع أن تنتهي خلال 6 سنوات.

ويعتبر المشروع متقدراً في الجمع بين فن العمارة التقليدية والمعاصرة، كما سيشكل مركزاً جديداً لمدينة جدة يتسم بالتنظيم العالمي، حيث يشتمل على مركز أعمال وبيئة سكنية متماثلة ومرافق ترفيهية متميزة تلبى كافة الاحتياجات الآنية والمستقبلية كما تستوعب النمو السكاني المتوقع وزوار مدينة جدة (الذين يقدر عددهم في المتوسط بحوالي 7 مليون زائر سنوياً).

أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

إعلان مشروع شمس العروس

إنطلاقاً من إستراتيجية الشركة ورسالتها في تطوير البيئات السكنية المتكاملة في السوق المحلي والتي تشهد طلباً متزايداً على المنتجات العقارية على وجه العموم، والإسكانية منها على وجه الخصوص أفصحت الشركة في أكتوبر من العام 2009 عن مشروعها الجديد "شمس العروس"، والذي يقع شرق مدينة جدة على بعد 12 كم من وسط المدينة، ويتدنى على مساحة ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبيئة سكنية متكاملة، حيث يحتوي على أكثر من 10.000 وحدة سكنية وكافة مرافق الخدمة العامة التي ستتوفر لقاطني المشروع نمط معيشى متميز، إبتداءً من الساحات والحدائق العامة المنسقة والمراكز الترفيهية، وإنتهاءً بمراكم التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

ويتوقع أن يستغرق تنفيذ كامل المشروع خمس سنوات كما يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات للمرحلة الأولى، والتي تتضمن بناء 2000 وحدة سكنية، بنهاية العام 2010. ولم تقرر إدارة الشركة بعد خطتها بخصوص الوحدات التجارية والسكنية التي سيتم الإحتفاظ بها لأغراض التأجير حيث أن هذا ما زال قيد الدراسة. تقدر القيمة الإجمالية للإستثمار في المشروع بحوالي 7.5 مليار ريال سعودي، بينما تقدر تكلفة المرحلة الأولى منه والتي يتوقع أن تنتهي خلال عام 2012 بحوالي 1.5 مليار ريال سعودي. هذا وسيتم تمويل المشروع من خلال صيغ مختلفة تجمع ما بين عوائد المشروع والتوفقات النقدية من عمليات الشركة والتمويل الخارجي. ويتوقع أن تبدأ مبيعات الوحدات السكنية بالمشروع خلال عام 2011.

زيادة رأس المال الشركة بنسبة 50%

تمشياً مع توجه الشركة الإستراتيجي الذي يقضي بالاستفادة القصوى للمساهمين من الاحتياطيات التي تتيح للشركة تمويل مشاريعها التوسعية وتطوير منتجاتها وتطوير مواردها البشرية بما يعزز من ربحية الشركة وأدائها على المدى القصير والطويل، قامت الشركة، بعد موافقة الجمعية العمومية غير العادية الثالثة المنعقدة بتاريخ 07/07/2009م، بزيادة رأس مالها من 7,200,000,000 ريال سعودي (720 مليون سهم) إلى 10,800,000,000 ريال سعودي (1,080 مليون سهم) بنسبة 50% وذلك بإصدار عدد 360,000,000 سهم إضافي، تم سداد قيمة الزيادة في رأس المال عن طريق تحويل مبلغ 3,350,000,000 ريال سعودي من بند الاحتياطي النظامي ومبلغ 250,000,000 ريال سعودي من بند الأرباح المبقة إلى رأس المال وذلك بمنح سهم واحد مجاني مقابل كل سهمين يملكونها المساهم.

التمويل الإسلامي

من أجل دعم النمو المضطرب للشركة ومشاريعها التوسعية وعملياتها من خلال التمويل منخفض التكاليف متوسط وتمويل الأجل والمتواافق مع الشريعة الإسلامية، نجحت الشركة في مايو 2009 م في إصدار صكوك إستثمار إسلامية محلية عبر عملية طرح خاص بقيمة 750 مليون ريال سعودي يبلغ أجلها 5 سنوات وتستحق في أبريل من عام 2014.

وقد أقر مجلس الإدارة هذا الإصدار بناءً على التقويض المنوح له بموجب قرار الجمعية العامة العادية الخامسة المنعقدة في 31/10/2008م الذي ينص على الموافقة على إصدار صكوك محلية أو دولية سواء في جزء أو عدة أجزاء أو من خلال سلسلة من الإصدارات في الأوقات وبالبالغ والشروط التي يقررها مجلس الإدارة دون الحاجة للرجوع إلى الجمعية العمومية بهذا الخصوص.

الجدير بالذكر أن نجاح الشركة في إقبال إصدارها الثالث لصكوك إسلامية وخاصة في هذه الأوقات التي يعاني فيها الاقتصاد العالمي تداعيات الأزمة المالية العالمية وضعف الدعم المقدم للقطاع الخاص من البنوك المحلية بمثابة ثقة من المستثمرين ومجتمع الأعمال باستراتيجية الشركة ونموذج عملها.

تعديل صياغة المادة الثالثة من النظام الأساسي للشركة

اقررت الجمعية العامة غير العادية الثالثة المنعقدة في يوليو من العام 2009 بالأغلبية تعديل صياغة المادة الثالثة من النظام الأساسي للشركة والخاصة بأغراض الشركة بتعديل وإضافة بنود جديدة لتسوّع استراتيجية الشركة ونطاق أعمالها الحالي ليتصبّح صياغة بنودها كالتالي :

1. إدارة الأصول والاستثمار العقاري .

2. شراء وتملك العقارات والأراضي وبيعها لحساب الشركة .
3. شراء الأراضي وإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة .
4. المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية والسياحية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم).
5. استثمار وتملك وإدارة المراكز الترفيهية والمنشآت الرياضية والسياحية والفنادق والمستشفيات والمراكز الطبية والمراكز التجارية والمدن والمشاريع الصناعية.
6. تملك الأراضي والعقارات وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها .
7. تجارة الجملة والتجزئة بالمواد الصحية والسباكية وأدوات الكهرباء والبوكيات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالتقديم أو التقسيط.

تعديل المادة (21) من النظام الأساسي للشركة

أقرت الجمعية العامة غير العادية الثالثة المنعقدة في يوليو من العام 2009 بالأغلبية تعديل صياغة المادة (21) من النظام الأساسي للشركة والخاصة بصلاحيات مجلس الإدارة بإضافة فقرة جديدة تنص على الآتي: (فرز الأراضي ودمجها وبيعها وكذلك فرز العماش والفلل والأراضي واستخراج صك تملك لكل وحدة سكنية من العماش أو الفلل أو الأراضي وبيعها قبل أو بعد الفرز).

الاستراتيجية

تهدف إستراتيجية الشركة لتنويع الأنشطة الإنتاجية والاستثمارية الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الاستثمارية المتعلقة، ويؤمن مصادر دخل متعددة ومتقدمة ومنتقدمة ترتفع من معدل عوائد مساهمي الشركة. خلال العام 2009 استمرت الشركة بتنفيذ إستراتيجيتها كمطور قيادي للبيئات السكنية المتكاملة وكشركة متعددة المشاريع، بالمضي قدماً في تنفيذ مشاريعها الحالية التي تهدف لتقديم نوعية المساكن عالية الجودة متعاظمة القيمة بأسعار معقولة لذوي الدخل المتوسط، بالإضافة إلى إدارة وتحفيظ تسلسل مشاريعها التوسعية من حيث الإعلان والإطلاق والإنتاج والتسويق بما يدعم فرص النمو للشركة مستقبلاً ويستغل الفرص الاستثمارية الجيدة المتاحة ويتواافق مع كونها شركة متعددة المشاريع. حيث دائماً ما يكون هناك مشروعات تتوزع في كافة المراحل "الفكرة، الدراسة، إعداد المخططات والتراخيص، الإطلاق واستكمال المخططات النهائية، تأهيل وتحميد المقاولين، التنفيذ، التسويق والبيع ..".

كما وسعت الشركة نطاق أعمالها لتشمل إدارة الأموال من خلال الإبقاء على بعض الوحدات السكنية والتجارية لأغراض التأجير داخل البيئات السكنية المتكاملة التي تتطورها لإنشاء محفظة من الأصول المدرة للدخل المستمر، بالإضافة إلى الاستفادة من أي ارتفاع محتمل في قيمة هذه العقارات.

قامت الشركة أيضاً باستثمارات استراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لاستثماراتها وتتطورها كمطور عقاري، كما تنوى إدارة الشركة الاستمرار في الأخذ في الاعتبار أي فرص استثمارية استراتيجية بالمستقبل.

هذا، وتهدف 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 الأموال والأنشطة الاستثمارية العقارية وتطوير البيئات السكنية المتكاملة وتطوير الأرضي لرفع الطاقة الإنتاجية بما يتواافق المشاريع التوسعية المستقبلية ويدعم النمو المستقبلي للشركة.

النتائج المالية

مرفق مع التقرير - ملحق (١) - القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31/12/2009 وتقدير مراجعي الحسابات الصادر عن المراجعين الخارجيين - المحاسب القانوني السادة / بكر أبو الخير وشركاؤهم - ديلويت آند توش، والمحاسب القانوني السادة / طلال أبوغزاله وشركاه ويقرب مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد اختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

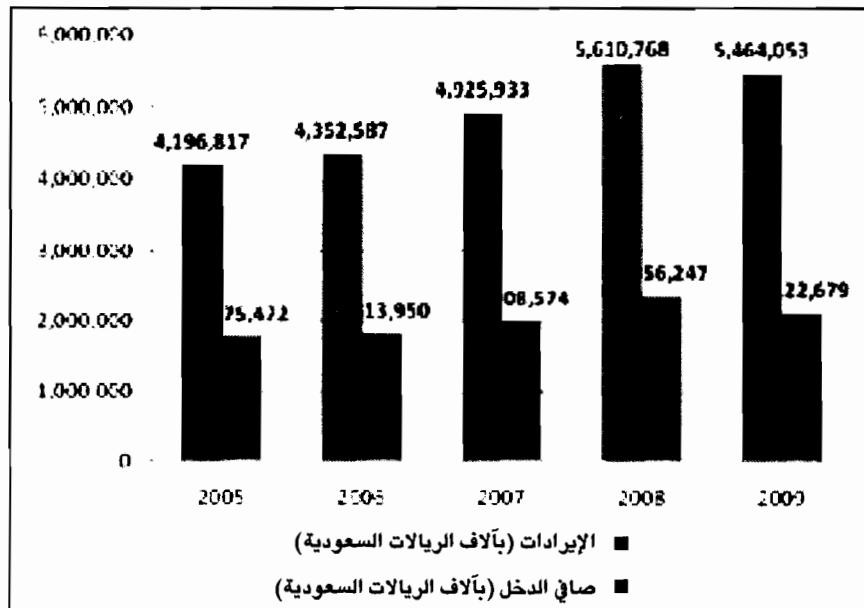
قائمة الدخل للسنوات الخمس المالية الأخيرة

فيما يلى جدول يوضح قائمة الدخل للسنوات الخمس المالية الأخيرة وللإطلاع على التفاصيل يرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

البيان (بآلاف الريالات السعودية)	2005	2006	2007	2008	2009
إيرادات العمليات	4,196,817	4,352,587	4,925,933	5,610,768	5,464,053
تكلفة المبيعات	-2,167,174	-2,229,876	-2,517,925	-2,765,587	-2,956,916
مجمل الربح	2,029,644	2,122,712	2,408,008	2,845,181	2,507,137
مصاريف الأعمال الرئيسية	-174,694	-72,211	-137,913	-199,555	-186,292
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	1,854,949	2,050,500	2,270,095	2,645,626	2,320,845
مصاريف تمويل	0	0	-278,079	-245,850	-146,230
الإيرادات الأخرى	66,791	33,667	45,149	16,894	2704
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	1,921,740	2,084,167	2,037,165	2,416,670	2,172,679
مخصص الزكاة التقديري	-146,268	-270,217	-28,591	-60,423	-50,000
صافي دخل السنة	1,775,472	1,813,950	2,008,574	2,356,247	2,122,679
*ربحية السهم	1.64	1.68	1.86	2.18	1.97

*تنوه أنه نظراً لزيادة رأس المال في العام المالي 2009 عن طريق إصدار 360 مليون سهم كأسهم منحة تم تعديل ربح السهم للسنوات السابقة وذلك لأغراض المقارنة.

رسم توضيحي لإيرادات الشركة و صافي الدخل للسنوات الخمس المالية الأخيرة



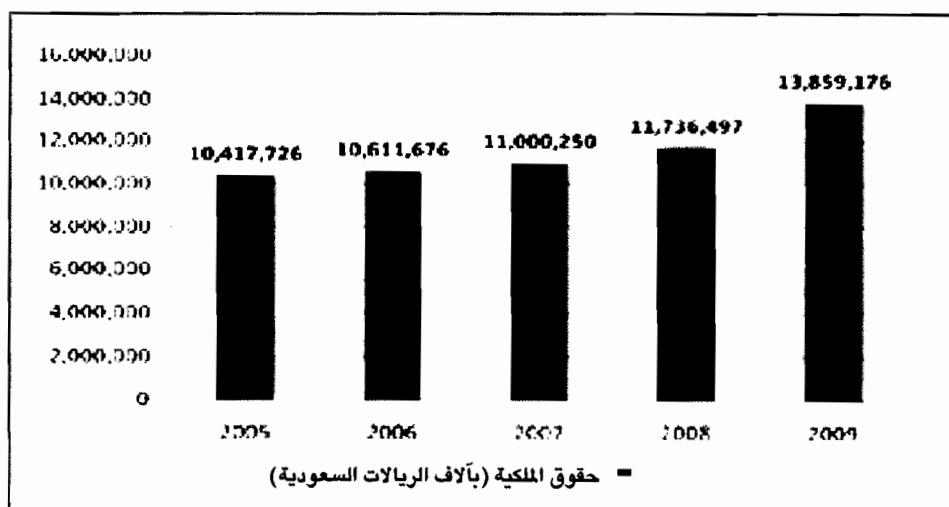
قائمة المركز المالي للسنوات الخمس المالية الأخيرة

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

2005	2006	2007	2008	2009	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
الأصول					
10.551.666	11.426.001	7.238.189	4.727.599	4.268.981	الأصول المتداولة
138.612	90.022	10.975.543	15.436.381	19.327.809	الأصول غير المتداولة
133.525	165.565	160.596	119.790	102.933	صافي الأصول الثابتة
10.823.802	11.681.588	18.374.327	20.163.980	23.596.790	مجموع الأصول
الخصوم					
404.174	652.736	969.602	784.594	1.106.093	الخصوم المتداولة
0	414.024	6.400.000	7.635.000	8.354.742	مرابحات وصكوك إسلامية
1.902	3.152	4.475	7.889	12.038	الخصوم غير المتداولة
406.076	1.069.912	7.374.077	8.427.483	9.472.873	مجموع الخصوم
حقوق الملكية					
5.400.000	5.400.000	5.400.000	7.200.000	10.800.000	رأس المال
3.242.254	3.242.254	3.242.254	3.600.000	462.268	الاحتياطي النظامي
1.775.472	1.969.422	2.375.996	936.497	2.596.908	أرباح مبقة
10.417.726	10.611.676	11.000.250	11.736.497	13.859.176	مجموع حقوق المساهمين
10.823.802	11.681.588	18.374.327	20.163.980	23.596.790	مجموع الخصوم و حقوق المساهمين
9.65	9.83	10.19	10.87	12.83	قيمة السهم الدفترية *

* تزداد انتظاراً لزيادة رأس المال في العام المالي 2009 عن طريق إصدار 360 مليون سهم كأسهم منحة تم تعديل قيمة السهم الدفترية للسنوات السابقة وذلك لأغراض المقارنة.

رسم توضيحي بتغير حقوق ملكية المساهمين للسنوات الخمس المالية الأخيرة



النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2008، 2009 م

البيان (بآلاف الريالات السعودية)	2009	2008	التغير (%)	نسبة التغير (%)
الإيرادات	5.464.053	5.610.768	-146.715	-2.61%
تكلفة الإيرادات	-2.956.916	-2.765.587	-191.329	+6.92%
مجملربح	2.507.137	2.845.181	-338.044	-11.88%
مصاريف الأعمال الرئيسية	-186.292	-199.555	-13.263	-6%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	2.320.845	2.645.626	-324.781	-12%
مصاريف تمويل	-146.230	-245.850	-99.620	-40.52%
صافي الدخل قبل الزكاة	2.172.679	2.416.670	-244.086	-10.10%
مخصص الزكاة	-50.000	-60.423	-10.423	-17.25%
صافي الدخل السنوي	2.122.679	2.356.247	-233.663	-9.91%
ربح السهم	1.97	2.18	-0.21	-9.63%

الإيرادات

بلغت الإيرادات 5,464.1 مليون ريال سعودي للعام 2009، مقارنة بما قيمته 5,610.8 مليون ريال سعودي لعام 2008، أي بنسبة انخفاض قدرها 2.6%. ويعزى هذا الانخفاض إيرادات مبيعات الوحدات السكنية في عام 2009 بنسبة 48% مقارنة بعام 2008، إلا إن هذا الإنخفاض عوض جزئياً بارتفاع إيرادات مبيعات الأراضي بنسبة 7%.

بلغ إجمالي الإيرادات في عام 2009 من مبيعات الوحدات السكنية 519.3 مليون ريال سعودي، مقابل 990.4 مليون ريال سعودي لعام 2008، أي بنسبة انخفاض بلغت 48%， ويعزى هذا الانخفاض عدد الوحدات المباعة في عام 2009 إذ بلغ 974 وحدة مقارنة بعدد 1101 وحدة في عام 2008، والذي يعود بدوره لانخفاض عدد الوحدات المتاحة الجاهزة للبيع خلال العام، بالإضافة إلى انخفاض متوسط سعر البيع للوحدة خلال العام والذي يعزى بدوره إلى مزيج الوحدات المباعة حيث أن معظم الوحدات المباعة خلال العام 2009 كانت عبارة عن شقق سكنية بمشروع القصر، بينما خلال العام 2008 كان مزيج الوحدات المباعة يحتوي على عدد أكبر من الفلل.

بلغت الإيرادات من مبيعات الأراضي 4,944.7 مليون ريال سعودي في عام 2009 مقارنة بما قيمته 4,620.4 مليون ريال سعودي في عام 2008، أي بزيادة قدرها 7%. تعزى هذه الزيادة لارتفاع معدل بيع المساحات المباعة، حيث بلغ 8.5 مليون متر مربع مقارنة بما تم بيعه في 2008 والذي بلغ 7.6 مليون متر مربع.

قد يتاثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل ، بما فيها الاقتصاد الكلي للبلاد، وخلال تقديرنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الاستثمار لم تتمكن من تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الاقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي أم لا.

نظراً لانخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر، فإننا لا نتوقع انخفاضاً يؤثر على أسعار البيع بعكس البلدان الأخرى، ومع ذلك، فإن الضغوط الإضافية بفعل المنافسة، والقدرة على تحمل التكاليف نتيجة لبطء النمو الاقتصادي، وعدم تطبيق قانون الرهن العقاري قد يؤثر على قدرة الشركة على استمرار النمو في أسعار البيع.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 2,956.9 مليون ريال سعودي في عام 2009، أي بنسبة 54% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 2,765.6 مليون ريال سعودي لعام 2008، أي بنسبة 49% من إجمالي الإيرادات. ويعزى ارتفاع معدل تكلفة الإيرادات لانخفاض هامش الربح لمبيعات الأراضي في عام 2009 مقارنة بعام 2008 الذي شهد نمواً ملحوظاً في سوق العقارات متأثراً بالنمو الاقتصادي العام في حينه، لا سيما في النصف الأول من العام، بالإضافة إلى انخفاض هامش الربح الإجمالي لمبيعات الوحدات السكنية والتجارية الذي يعزى إلى مزيج الوحدات المباعة حيث أن معظم الوحدات المباعة خلال العام كانت عبارة عن شقق سكنية بمشروع القصر.

مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغ مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 145.6 مليون ريال سعودي في عام 2009، أي بنسبة 2.7% من إجمالي الإيرادات بينما بلغت في 2008 م ما قيمته 149.6 مليون ريال سعودي، أي بنسبة 2.7% من إجمالي الإيرادات، ويعزى الانخفاض بمقدار 4 مليون ريال سعودي إلى انخفاض تكاليف الإعلان والتسويق، والذي يعادل بارتفاع في تكاليف المرتبات حيث واصلت الشركة جهودها في تعزيز الكوادر المؤهلة لدعم النمو المستقبلي للشركة.

مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 146.2 مليون ريال سعودي في عام 2009، مقابل 245.9 مليون ريال سعودي في عام 2008 م بنسبة انخفاض 40%， ويعزى هذا لانخفاض معدل سعر سايبور والذي يعني معدل تكلفة التمويل المسائي بين البنوك السعودية، بالإضافة إلى انخفاض معدل سعر ليبور والذي يعني معدل تكلفة التمويل المسائي بين البنوك البريطانية.

صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 2,122.7 مليون ريال سعودي لعام 2009، مقابل 2,356.2 مليون ريال سعودي لعام 2008، وبلغ ربح السهم المعدل 1.97 ريالاً سعودياً لعام 2009 مقابل 2.18 ريالاً سعودياً لعام 2008 بنسبة انخفاض 9.6%.

السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغت قيمة النقدية وما يعادلها 2,223.5 مليون ريال سعودي وذلك كما في نهاية العام 2009.

التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2008 و2009 م:

البيان (بمليون الريالات السعودية)	2008	2009
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	2,772.8	4,459.2
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية	(4,977.2)	(3,942.2)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	(425.9)	990.0

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 4,459.2 مليون ريال سعودي في عام 2009 مقارنة بما قيمته 2,772.8 مليون ريال سعودي في عام 2008 م. التغير الإيجابي خلال عام 2009 م يعزى إلى التحسن العام في رأس المال العامل، حيث أن الشركة استمرت في تعزيز مركزها المالي وتدعيمها النقدية.

أدت استثمارات الشركة الضخمة في المشاريع قيد الإنشاء والاستثمارات الأخرى لاستغلال النقد البالغ 3,942.2 مليون ريال سعودي في عام 2009 م، في الأنشطة الاستثمارية. و يأتي ارتفاع معدل استغلال النقد في الأنشطة الاستثمارية متسبقاً مع الأنشطة الاستثمارية المنفذة خلال العام

الماضي وخطط الشركة طويلة الأجل والتي تهدف لمزيد من التوسيع في سوق العقارات السعودية.
التدفق النقدي الموجب من الأنشطة التمويلية نتج عن إصدار الصكوك الإسلامية بقيمة 750 مليون ريال الذي تم في 5/2009.

نفقات المشاريع

تشمل أولويات الصرف على المشاريع نفقات تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة واستثمارات تطوير مخططات الأرضي، حيث بلغت نفقات المشاريع في عام 2009 ما قيمته 2,530 مليون ريال سعودي. وربما تتأثر قيمة وتقويض نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. نعتقد أن احتياجات نفقات مشاريع الشركة يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل المصرفي من مصادر متعددة.

سياسة توزيع الأرباح

إسنداداً 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، والاحتياطيات النقدية والمالية، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الاعتبارات التنظيمية الأخرى.

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

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

ونظراً لمتطلبات السيولة لتمويل المشاريع والتطلعات لم يتم خلال العام 2009 أي توزيعات نقدية عن العام 2008 وتم زيادة رأس مال الشركة من 7.2 إلى 10.8 مليار ريال سعودي بموافقة الجمعية العامة الغير عادية الثالثة المنعقدة بتاريخ 7/7/2009 إسنداداً لتصويتة مجلس الإدارة وهو ما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة. تمت زيادة رأس المال بإصدار أسهم منحة بمقدار 360 مليون سهم بمنح سهم واحد مجاني مقابل كل سهمين يملكونها المساهم ، واستحققت الأسهم المجانية للمساهمين المقيدين بسجل المساهمين في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الثالثة في يوم الثلاثاء 15/07/1430هـ الموافق 07/07/2009م. تم سداد قيمة الزيادة في رأس المال عن طريق تحويل مبلغ 3,350,000,000 ريال سعودي من بند الاحتياطي النظامي ومبلغ 250,000,000 ريال سعودي من بند الأرباح المبقة إلى رأس المال.

صيغ التمويل الإسلامي

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 تحصل عليه الشركة داخل وخارج المملكة متوافقة مع الشريعة الإسلامية. الجدير بالذكر أن الشركة حصلت خلال الفترة السابقة على ما يكفيها من تمويل إسلامي طويل الأجل بكثافة زهيدة نسبياً وذلك قبل حدوث الأزمة المالية العالمية الراهنة، مما مكّنها من توفير السيولة اللازمة لاستكمال مشاريعها القائمة.

خلال عام 2009، تم الحصول على 1,055 مليون ريال سعودي كتمويل لبناء العقارات السكنية والتجارية وتمويل رأس المال العامل، وبذلك تبلغ الديون كما في 31 ديسمبر 2008م، 8,355 مليون ريال، منها 6,000 مليون ريال سعودي صكوك إسلامية مقومة بالدولار الأمريكي.

جدول يوضح التمويل كما في نهاية عام 2009

باليار السعودي	2009	تاريخ الاستحقاق	هامش الربح
(أ) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متعدد	400,000,000	2010	ن تتراوح من سايبور + 1.5% إلى سايبور + 2.75%
(ب) تمويل مصرفي إسلامي طويل الأجل	900,000,000	2011/2014	ن تتراوح من سايبور + 2.5% إلى سايبور + 3.5%
(ج) تمويل مصرفي إسلامي مخصص لتشيد أصل	400,000,000	2012	%2.25 + سايبور
(د) إصدار صكوك 1 (صكوك دولية)	2,250,000,000	2010	%2 + ليبور
(إ) إصدار صكوك 2 (صكوك دولية)	3,750,000,000	2012	%2.25 + ليبور
(هـ) إصدار صكوك 3 (صكوك محلية)	750,000,000	2014	%4 + سايبور

* سعر سايبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك السعودية

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

أ) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متعدد

تم الحصول على صيغ التمويل هذه من البنوك المحلية و تستحق بتاريخ مختلفة خلال عام 2010م. هذا وتتجدر الإشارة إلى أن هذه الصيغ التمويلية تتجدد تلقائياً.

ب) تمويل مصرفي إسلامي طويل الأجل

تم الحصول على صيغ التمويل هذه من البنوك المحلية ، منها تمويل بقيمة 500 مليون ريال يستحق بعام 2011، في حين سيتم إطفاء التمويل الآخر على مدة أربع سنوات بدءاً من العام 2010.

ج) تمويل مصرفي إسلامي مخصص لتشيد أصل

هذا التمويل بسقف أعلى 400 مليون ريال سعودي، تم الحصول عليه لتمويل تنفيذ أصل معين، و تم سحب ما قيمته 305 مليون ريال سعودي منه حتى نهاية العام ضمن باإصل الذي ينشأ بموجبه ويستحق سداده في عام 2012م بتكاليف تمويل تبلغ سايبور + %2.25

د) صكوك إسلامية دولية

في عام 2007 تم إصدار دفترين من الصكوك الإسلامية، الإصدار الأول بقيمة 2,250,000,000 ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) وصدر عن شركة الأركان إنترناشونال صكوك ويستحق الدفع في 2010م. والإصدار الثاني بقيمة 3,750,000,000 ريال سعودي (3 مليار دولار أمريكي) وصدر عن شركة دار الأركان إنترناشونال صكوك ويستحق الدفع في 2012م مع حق الإنفاذ لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة. هذه الصكوك تم إصدارها عن طريق بيع أراضٍ مملوكة للشركة مع حق إعادة شرائها لسداد قيمة الصكوك بالكامل.

هـ) صكوك إسلامية محلية

هذا التمويل يمثل صكوك محلية بقيمة 750 مليون ريال تم اصدارها خلال العام 2009 عبر عملية طرح خاص، ويستحق سداده بعام 2014 بتكاليف تمويل تبلغ سايبور + %4.

تعامالت الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة أنه خلال عام 2008م لم تكن لديها أي معاملات هامة مع الشركات ذات العلاقة، أو أي معاملات هامة مع موظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها، بيد أنه خلال عام 2008م، باعت الشركة منازل سكنية لأفراد بتمويل من الكيانات التي تتعلق بالشركة، حيث تقوم هذه الكيانات ذات الصلة بالسداد إثابةً عن هؤلاء الأشخاص للشركة. بلغ الرصيد الواجب السداد من قبل هذه الكيانات كما في 31 ديسمبر 2008م 2.7 مليون ريال سعودي.

كما دخلت الشركة في معاملات مع المؤسسات التي لديها أعضاء مجلس مشترك أو مساهمين في الشركة على النحو المفصل أدناه :

دخلت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 والستة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 في معاملات مع أطراف ذات العلاقة بمبلغ 12.4 مليون ريال سعودي (3,3 مليون دولار أمريكي) ، وبلغ 20.4 مليون ريال سعودي (5.5 مليون دولار أمريكي) على التوالي ، للمعاملات المتعلقة بالخدمات الاستشارية المالية العامة المقدمة إلى الشركة.

المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

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

التنظيم والإدارة

مجلس الإدارة

يدبر الشركة مجلس إدارة مكون من 11 عضواً، منهم عضو واحد تنفيذى وإثنين غير تنفيذيين و8 أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين. يعقد المجلس اجتماعات دورية ربيع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. وقد عقد المجلس خمسة إجتماعات خلال عام 2009م ، 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 تنفيذى	5	
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو المنتدب	تنفيذى	5	
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذى	5	
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذى / مستقل	5	
طارق بن محمد الجار الله	عضو	غير تنفيذى / مستقل	5	
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذى / مستقل	5	
ماجد بن رومي الرومي	عضو	غير تنفيذى / مستقل	5	
عبدالكريم بن حمد البابطين	عضو	غير تنفيذى / مستقل	5	شركة البابطين للطاقة والاتصالات
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضو	غير تنفيذى / مستقل	4	
ماجد بن بدر الرفاعي	عضو	غير تنفيذى / مستقل	4	
أيمان بن عبدالله يودي	عضو	غير تنفيذى / مستقل	4	

هذا و سوف تنتهي دورة المجلس الحالية بشهر يونيو من عام 2010م.

المكافآت التي حصل عليها الأعضاء

حصل الأعضاء خلال العام 2009 م على المكافأة السنوية عن العام 2008 م، وبلغت مكافأة عضو المجلس مبلغ 200.000 ريال سعودي و هو ما يتماشى مع المنصوص عليه بالنظام الأساسي للشركة.

لجان مجلس الإدارة

أولاً / اللجنة التنفيذية و تتكون من:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 1. يوسف بن عبدالله الشلاش | رئيساً |
| 2. عبداللطيف بن عبدالله الشلاش | عضوأ |
| 3. طارق بن محمد الجار الله | عضوأ |

مهام اللجنة واجتماعاتها:

إعداد الترتيبات التنظيمية والشفافة لمعرفة مدى تطور الشركة، وإعداد الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتحديد أولوياتها. مراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والارتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقديم دراسة طلبات الاستثمار بالتعاون مع لجنة الاستثمار. التأكيد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقديم 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 والدينية. 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 2009 م ستة عشر اجتماعاً.

ثانياً: لجنة المراجعة و تتكون من :

- | | |
|------------------------------|--------|
| 1. طارق بن محمد الجار الله | رئيساً |
| 2. يوسف بن عبدالله الشلاش | عضوأ |
| 3. عبدالكريم بن حمد البابطين | عضوأ |
| 4. ماجد بن عبدالرحمن القاسم | عضوأ |

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. التأكيد من التزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى وتأكيد مطابقة مصادر التمويل مع مبادئ الشريعة الإسلامية. التقرير لمجلس الإدارة عن حالات الفشل الرقابي وموضع الضعف التي يتم اكتشافها. وقد عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال العام 2009 م.

ثالثاً / لجنة الترشيحات والمكافآت و تتكون من:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 1. عبداللطيف بن عبدالله الشلاش | رئيساً |
| 2. يوسف بن عبدالله الشلاش | عضوأ |
| 3. هذلول بن صالح المهزلول | عضوأ |

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الترشح 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 2009 م.

رابعاً / لجنة الاستثمار وتتكون من:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 4. يوسف بن عبدالله الشلاش | رئيساً |
| 5. عبداللطيف بن عبدالله الشلاش | عضوأ |
| 6. ماجد بن رومي الرومي | عضوأ |
| 7. عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش | عضوأ |
| 8. خالد بن عبدالله الشلاش | عضوأ |

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 البداول الإستراتيجية وتوسيع مسؤولية الأداء السليم لهذه البداول. دراسة سياسة إدارة المخاطر، والبيانات المتعلقة بإدارة الاستثمار. الإشراف على اختيار وتعيين مديرى 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 أربعة اجتماعات خلال العام.

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 2009 م (بالي ريال السعودي) :

البيان	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين / المستقلين	كبار التنفيذيين من تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم المدير العام والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	4,927,000
البدلات	-	-	1,952,000
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	200,000	2,000,000	-

التغير في ملكية أسهم كبار الملاك

توضح القائمة التالية التغير في ملكية الأسماء لكتاب الملاك خلال العام 2009م.

الاسم	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم خلال العام	نسبة التملك في نهاية العام
شركة الأرakan المحدودة للتعمير	61,022,736	8.48%	-14,255,684	46,767,052	4.33%
شركة منازل للتعمير	56,937,456	7.91%	-13,234,364	43,234,364	4.05%
شركة مملك التقسيط للتجارة	41,570,581	5.77%	936,725	42,507,306	3.94%
شركة إعمار البياض للتطوير والتجارة	40,837,369	5.67%	2,198,990	43,036,359	3.98%
المجموع	200,368,142	27.83%	-24,354,333	176,013,809	16.30%

تنوه أن الشركة زادت رأس مالها في يونيو 2009 بإصدار أسهم منحة بمقابل 360 مليون سهم.

التغير في ملكية الأسماء لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

توضح القائمة التالية التغير في ملكية الأسماء لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين خلال العام 2009م.

الاسم	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	عدد الأسهم في نهاية العام	نسبة التملك في نهاية العام
يوسف بن عبدالله الشلاش رئيس مجلس إدارة	55,992,722	7.78%	27,996,361	83,989,083	7.78%
هذلول بن صالح الهذلول عضو مجلس إدارة	49,771,309	6.91%	24,885,654	74,656,963	6.91%
خالد بن عبدالله الشلاش عضو مجلس إدارة	65,568,510	9.11%	32,784,235	98,352,745	9.11%
ماجد بن عبد الرحمن القاسم عضو مجلس إدارة	38,572,765	5.36%	19,286,382	75,859,147	5.36%
طارق بن محمد الجراره عضو مجلس إدارة	24,590,939	2.98%	7,560,976	32,151,915	2.98%
عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش عضو مجلس إدارة	19,643,361	2.71%	9,666,185	29,309,546	2.71%
ماجد بن رومي الرومي عضو مجلس إدارة	12,655,906	1.82%	7,045,057	19,700,963	1.82%
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش العضو المنتدب	1,000,000	1.63%	16,589,706	17,589,706	1.63%
عبدالكريم بن حمد البابطين عضو مجلس إدارة	7,076,399	0.65%	-47,309	7,029,090	0.65%
أيمان بن عبدالله بودي عضو مجلس إدارة	66,666	0.01%	33,333	99,999	0.01%
ماجد بن بدر الرفاعي عضو مجلس إدارة	4,266	0.00%	2,133	6,399	0.00%
المجموع	274,942,843	38.19%	145,802,713	420,745,556	38.96%

تنوه أن الشركة زادت رأس مالها في يونيو 2009 بإصدار أسهم منحة بمقابل 360 مليون سهم.

حوكمة الشركة

طبقت الشركة الأحكام الملزمة واللوائح الاسترشادية من القواعد والمعايير الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

خلال العام 2009، تم اعتماد 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 احترام حقوق أصحاب المصالح، والحرص على تحقيق متطلبات الإفصاح والشفافية فيما يتعلق بنشاطات الشركة ومشاريعها وأهدافها وبيانات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، وكيفية الانتهاء لعضوية مجلس الإدارة وسلطات المجلس والمهام المنوطة به.

من السياسات التي تم تحديتها وتفعيلاها خلال العام، سياسة تضارب المصالح، سياسة معايير عضوية مجلس الإدارة، سياسة الإفصاح المالي، سياسة المسؤولية الاجتماعية للشركة، سياسة خدمة العملاء، سياسة إدارة المخاطر.

تسعى الشركة لتحديث وتحسين أنظمة الحكومة الداخلية والسياسات التنفيذية المتعلقة بها آخذة بعين الاعتبار أفضل ممارسات حوكمة الشركات محلياً ودولياً بهدف خلق أنسب وأفضل بيئة عمل التي يدورها 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.

المراجعة الداخلية وفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

يكل الهيكل التنظيمي للشركة إجراءات تشغيلية واضحة بما يضمن تحديد المسؤوليات للإدارات المختلفة والعاملين بها داخل الشركة وبما يؤكّد تنفيذ المهام بفاعلية وتبعاً للسياسات الموضوعة.

وقد قام مجلس الإدارة خلال العام 2009 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.

المراجعة الداخلية

تتبع إدارة المراجعة الداخلية مباشرةً مجلس 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 إجراءات الرقابة الداخلية التي من خلالها يتم مراعاة تنفيذ كل عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتتأكد 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 مباشرةً للجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.

هذا وقد اقترحت المراجعة الداخلية خلال سنة 2009 القيام بالتحديث لبعض السياسات والإجراءات قصد تحسين أداء الشركة والتحكم في مختلف التكاليف المتعلقة خاصةً بالمشاريع والموارد البشرية.

علاقات المستثمرين

بعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي ذات أولوية استراتيجية للشركة، ودائماً ما هناك حوار منتظم بين مستوى الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. خلال العام اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تتضمن 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 والمشاريع الجديدة وتقديرات جوهرية تخص أعمال الشركة.

وبهدف تحسين فاعلية الاتصال بالمستثمر والمجتمع المالي عامه ، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها نظمت الشركة بشهر أكتوبر خلال العام فاعلية يوم المستثمر والمحلل وتنويع الشركة مستقبلاً تنظيم هذه الفاعلية بشكل دوري سنوياً ايماناً من إدارة الشركة بأهمية

الأفصاح 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 صفة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهم من طلب المعلومات من خلال موقعها الإلكتروني.

وحرصاً على حق مشاركة المساهم في اتخاذ القرارات، وجهت الشركة الدعوة لكافحة المساهمين للمشاركة في اجتماعات الجمعيات العامة من خلال جميع القنوات التي شملت الإعلان في السوق المالية وموقع الشركة الإلكتروني والنشر في الصحف اليومية وتسيير كافة الإمكhanات من أنظمة آلية لضمان سلامة تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج بشفافية من قبل كوادر مدربة لتيسير أعمال برنامج الجمعيات العامة بنجاح وحسب القواعد المتبعة من الجهات الحكومية المنتمة.

هذا وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية والجمعية العامة غير العادية المنعقدتين في 7 يوليو 2009.

خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم الاجتماعية السائدة وتراعي العوامل الاجتماعية والاقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية للتطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية.

ويعد مشروع قصر خزام من أبرز إسهامات الشركة في مجال المسؤولية الاجتماعية بالعمل جنباً إلى جنب مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به، الأمر الذي يؤدي إلى إنشاء الأصول العقارية للمنطقة وبالتالي يوفر الفرص الاستثمارية والوظيفية فضلاً عن تأمين البيئة الصحية الآمنة والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين.

كما ساهمت الشركة أيضاً في التصدي لقضايا المجتمع من خلال رعاية الكثير من الأنشطة الفكرية التي تساهمن في تحليل وتشخيص تلك القضايا وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها، حيث قامت الشركة برعاية مجموعة من أنشطة الاتصال الخاصة بالقطاع العقاري مثل الملتقى العلمي لتطوير الأراضي الحكومية المخصصة للسكن ، وعرض قطاعي الرابع للعقارات والاستثمار بالإضافة إلى المشاركة في بعض الفعاليات الاقتصادية ودعها مادياً ومعنوياً مثل منتدى التنافسية الدولي والقاء السنوي لجمعية الاقتصاد السعودي وياتي حرص دار الأركان برعاية هذه الفعاليات مساهماً منها في دعم الأنشطة والفعاليات المهمة التي من شأنها رفع مستوى الوعي والاهتمام تجاه التحديات الاقتصادية المحلية والعالمية. وكما تأتي رعاية دار الأركان أيضاً لفعاليات إحتفالات أمانة مدينة الرياض بعيد الفطر المبارك من أبرز مشاركات الشركة المجتمعية لهذا العام.

عملت الشركة على تحسين الظروف المعيشية للعاملين بالشركة وعائلاتهم كمنطلق للاهتمام بالمجتمع بالمحيط والذى يعد من أهم مكونات المسؤولية الاجتماعية.

الموارد البشرية

تؤمن الشركة أن العنصر البشري هو الأساس لتحقيق أهدافها المستقبلية الطموحة ولذلك تأتي تنمية الموارد البشرية ضمن أولويات الشركة الإستراتيجية، للشركة إستراتيجية واضحة المعالم لاستقطاب واستدامة وتطوير القدرات والمهارات البشرية وتحفيزها، ويشمل ذلك:

- المشاركة في يوم المهنة الذي يعقد سنوياً في الجامعات بالمملكة العربية السعودية وذلك من أجل تدريب وتوظيف الخريجين الجدد السعوديين . لا سيما أن إدارة الموارد البشرية تسعى جاهدة في استقطاب وتوظيف العناصر الوطنية .
- تطوير العلاقة بين المؤسسات المحلية والعاملية ووكالات التوظيف لدعم احتياجات التوظيف حيث تسعى إدارة التوظيف إلى تطوير العلاقة بين الشركة والمؤسسات الخيرية الداعمة لنادي الاحتياجات الخاصة وجمعية إنسان للاستفادة من توظيف وإيجاد فرص عمل للبعض منهم.
- خلال سنة 2009م كانت هناك دورات تدريبية مكثفة للموظفين في جميع الإدارات حيث بلغت استثمارات الشركة في تدريب موظفيها 2.87% من إجمالي الرواتب وبلغ عدد المتدربين 258 متدرباً وقد شملت الدورات التدريبية مجالات مختلفة ، كما توفر الشركة اهتماماً خاصاً بتدريب موظفيها السعوديين وإعدادهم مهنياً.
- ستتبني الشركة برامج وخططة للسعودة على مدى السنتين القادمة حيث بلغت نسبة السعودية 36% بـنهاية عام 2009م وبلغت نسبة السعوديين في التعيينات الجديدة خلال العام 50% علمًا بأن إجمالي القوى العاملة لدى الشركة بتاريخ 31/12/2009م قد بلغ 486 موظفًا.

- تتبّنى الشركة وضع برامج تحفيزية للموظفين كالتحديث المستمر على برنامج عمولات قسم المبيعات ورسم الخطط لبرنامج المكافآت تشمل جميع الموظفين .
- تم التعاقد خلال العام 2009م مع شركة استشارية عالمية لدراسة تسوية سلم الرواتب والتعويضات التي تقدمها الشركة للعاملين مقارنة ببنظرائها ورفع التوصيات الخاصة بذلك .
- تنفذ الشركة برنامج لتقويم أداء الموظفين على أساس سنوي تبعاً لمعايير الوصف الوظيفي والأهداف المتوقعة.
- عملت الشركة خلال العام 2009م على مراجعة وتحديث دليل السياسات والإجراءات الداخلية.
- تطبق الشركة برنامج الرعاية الصحية للموظفين مع أفضل المنافع المقدمة من شركات التأمين وتغطي هذا الخدمة جميع الموظفين وذويهم .

بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة عن العام 2009م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.

البيان	2009	الوصف	السبب
التأمينات الاجتماعية	1.660,320	يتم سداده وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالملكة	متطلب نظامي
رسوم حكومية	426,007	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديدها إقامت وغيرها	متطلب نظامي
الإجمالي	2.086,327		

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

ملحق (أ)

**القوائم المالية الموحدة
وتقدير مراجعى الحسابات
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009**

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القواعد المالية الموحدة وتقرير مراجعى الحسابات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 م

• تقرير مراجعى الحسابات

• قائمة المركز المالي الموحدة

• قائمة الدخل الموحدة

• قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

• قائمة التدفقات النقدية الموحدة

• إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

الصفحة

فهرس

١	تقرير مراجع الحسابات
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

ديلويت آند توش
بكر أبوالخير وشركاه
ديلويت.

ترخيص رقم ٨١

ترخيص رقم ٩٦

تقرير مراجعى 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) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ وقوائم الدخل والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإضافات من رقم ١ إلى ٢١ المعتبرة جزءاً 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 المعترف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهريه . تشتمل إجراءات المراجعة على فحص الأدلة على أساس العينة المؤيدة للمبالغ والاقتراحات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة . كما تشتمل على تقويم المبادئ المحاسبية المتبعه والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الادارة وتقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة . وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا .

رأي مطلق

ويرأينا ، ان القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل ، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي الموحد لشركة دار الأركان للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف عليها الملائمة لظروف الشركة كما وتنقق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق باعداد وعرض القوائم المالية الموحدة .

عبد القادر عبدالله الوهيب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨

بكر عبدالله أبوالخير
محاسب قانوني - ترخيص رقم ١٠١

٢٥ محرم ١٤٣١
٢٠١٠ يناير ١١

٢٠٠٨ بألاف الريالات السعودية	٢٠٠٩ بألاف الريالات السعودية	إيضاحات	الموجودات
٧٦٦,٤٧٥	٢,٢٢٣,٤٩٥		الموجودات المتداولة
٩٤٨,٦٤٧	٨٤٥,٩١٢	(٥)	النقد والنقد المماثل
١,٧٣٦,٦٣٥	٢٢٢,٨٠٦	(٦)	ذمم مدينة
٥٧,٠٤٢	٢,٧٠٩	(٧)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
١,١٤٨,٢٠٠	٦٧٧,٤٣١	(٨)	المطلوب من أطراف ذات علاقة
١٢٠,٦٠٠	٢٨٦,٦٢٨		مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
<u>٤,٧٢٧,٥٩٩</u>	<u>٤,٢٦٨,٩٨١</u>		أراضي مطورة قصيرة الأجل
			مجموع الموجودات المتداولة
٦,٧٧٢,٧٦٥	٨,٥٩١,٠٣٦	(٩)	الموجودات غير المتداولة
٣,٧٢٧,٤٨٠	٣,٦٨٣,٣٩١		مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
٢,٩٧٨,٢٣٧	٤,١٧١,٦٥٣		استثمارات في أراضي تحت التطوير
٥٩١,٢٣٨	١,٥١٨,١٦٧		أراضي مطورة طويلة الأجل
١,١٢٠,٠٠٠	١,١٦٢,٣٦٠	(١٠)	ممتلكات استثمارية
١١٩,٧٩٠	١٠٢,٩٣٣	(١١)	استثمار في شركات زميلة
١٢٦,٨٧١	٩٨,٢٦٩	(١٢)	ممتلكات ومعدات
<u>١٥,٤٣٦,٣٨١</u>	<u>١٩,٣٢٧,٨٠٩</u>		أحياء مؤجلة
<u>٢٠,١٦٣,٩٨٠</u>	<u>٢٣,٥٩٦,٧٩٠</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
١,٦٣٥,٠٠٠	٢,٧٠٠,٠٠٠	(١٣)	المطلوبات المتداولة
١٧١,٢٠٧	٤٧٠,٩٥٧	(١٤)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٦١٢,٣٨٧	٦٣٥,١٣٦	(١٥)	ذمم دائنة
<u>٢,٤١٩,٥٩٤</u>	<u>٣,٨٠٦,٠٩٣</u>		مصاريف مستحقة وأخرى
٧,٠٠٠,٠٠٠	٥,٦٥٤,٧٤٢	(١٦)	مجموع المطلوبات المتداولة
٧,٨٨٩	١٢,٠٣٨	(١٧)	المطلوبات غير المتداولة
<u>٧,٠٠٧,٨٨٩</u>	<u>٥,٦٦٦,٧٨٠</u>		قروض إسلامية
٧,٢٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠	(١٨)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٣,٦٠٠,٠٠٠	٤٦٢,٢٦٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٩٣٦,٤٩٧	٢,٥٩٦,٩٠٨		حقوق المساهمين
١١,٧٣٦,٤٩٧	١٣,٨٥٩,١٧٦		رأس المال
-	٢٦٤,٧٤١		احتياطي نظامي
١١,٧٣٦,٤٩٧	١٤,١٢٣,٩١٧		أرباح مبقة
<u>٢٠,١٦٣,٩٨٠</u>	<u>٢٣,٥٩٦,٧٩٠</u>		حقوق الملكية العائد لمساهمي دار الأركان

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

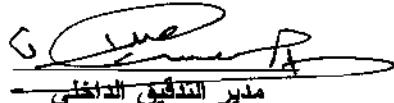
د. سعيد بن عبد الله

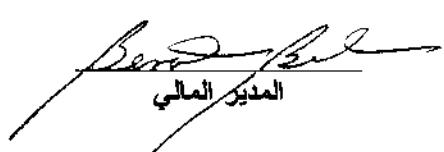
مدير التدقيق الداخلي

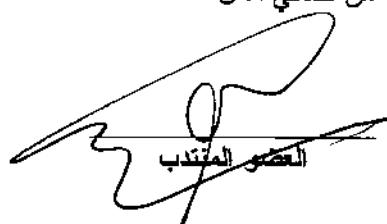
د. سعيد بن عبد الله

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاحات
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٥,٦١٠,٧٦٨	٥,٤٦٤,٠٥٣	إيرادات من العمليات
(٢,٧٦٥,٥٨٧)	(٢,٩٥٦,٩١٦)	تكلفة العمليات
٢,٨٤٥,١٨١	٢,٥٠٧,١٣٧	إجمالي الربع
	(١٨)	مصاريف الأعمال :
(١٤٩,٦٣٢)	(١٤٥,٦٧٨)	مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقة
(٢٢,٢٥٢)	(١٧,٥٣١)	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٢٧,٦٧١)	(٢٣,٠٨٣)	إطفاء أعباء مؤجلة
٢,٦٤٥,٦٢٦	٢,٣٢٠,٨٤٥	دخل السنة من أنشطة الأعمال
		إيرادات / (مصاريف) أخرى :
-	(٤,٦٤٠)	حصة الخسارة من استثمار في شركات زميلة
(٤٩,٤٦٢)	(٥٩,٠٧٨)	أعباء مرباحات إسلامية
(١٩٦,٣٨٨)	(٨٧,١٥٢)	أعباء صكوك إسلامية
١٦,٨٩٤	٢,٧٠٤	إيرادات أخرى
٢,٤١٦,٦٧٠	٢,١٧٢,٦٧٩	دخل السنة قبل الزكاة
(٦٠,٤٢٣)	(٥٠,٠٠٠)	مخصص الزكاة
٢,٣٥٦,٢٤٧	٢,١٢٢,٦٧٩	صافي دخل السنة
	(١٩)	ربحية السهم (بالريال السعودي) :
٢,٤٤	٢,١٥	من أنشطة الأعمال
٢,١٨	١,٩٧	من صافي دخل السنة


مدير التدقيق الداخلي


المدير المالي


العضو المنتدب

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

٢٠٠٨ بألف الريالات السعودية	٢٠٠٩ بألف الريالات السعودية
٢,٤١٦,٦٧٠	٢,١٧٢,٦٧٩
٢٢,٢٥٢	١٧,٥٣١
٢٧,٦٧١	٢٣,٠٨٢
٣,٥٨١	٥,٢٢٢
-	٤,٦٤٠
<hr/>	
(٤٥٨,٤٤١)	١٠٢,٧٣٥
(٣٥٤,٥٤٣)	١,٥٠٣,٨٢٩
(٥٣,٤٦٦)	٥٤,٣٣٣
٩٨٣,٨٩٣	٤٧٠,٧٦٩
٤٣٠,٧٨٧	(١٦٦,٠٢٨)
٦٣,٤٨٨	٢٩٩,٧٥٠
(٢٨٤,٦٤٢)	(٢٨,٢٥١)
(١٦٧)	(١,٠٧٣)
(٢٤,٢٧٧)	-
<hr/> ٢,٧٧٢,٨٠٦	<hr/> ٤,٤٥٩,٢١٩
<hr/>	
(٤٢٥,٦٩)	(١,٨١٨,٢٧١)
(٢,٤٣٢,٣٩٠)	٤٤,٠٨٩
(٧٤٣,٧٨٦)	(١,١٩٣,٤١٦)
(٣٢٧,٥٤٤)	(٩٢٦,٩٢٩)
(١,٠٤٥,٠٠)	(٤٧,٠٠)
(٣,٤٧٢)	(٢,٢٢٢)
٢٢	١,٥٥٩
<hr/> (٤,٩٧٧,٢٣٩)	<hr/> (٣,٩٤٢,٢٠٠)
<hr/>	
١,٢٣٥,٠٠	(٢٠,٢٥٨)
-	٧٥٠,٠٠
(١,٦٢٠,٠٠)	-
-	٢٦٤,٧٤١
(٤٠,٩٥٧)	٥,٥١٨
(٤٢٥,٩٥٧)	٩٩٠,٠٠
(٢,٦٣٠,٣٩٠)	١,٥٠٧,٠٢٠
٣,٣٤٦,٨٦٥	٧١٦,٤٧٥
٧١٦,٤٧٥	٢,٢٢٣,٤٩٥

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
دخل السنة قبل الزكاة

تعديلات على :

استهلاك ممتلكات ومعدات
إطفاء أعباء مؤجلة

مخصص تعويضات نهاية الخدمة
حصة الخسارة من استثمار في شركات زميلة

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
نعم مدينة

مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
المطلوب من أطراف ذات علاقة

مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
أراضي مطورة قصيرة الأجل

نعم دائنة

مصاريف مستحقة وأخرى
تعويضات نهاية الخدمة مدفوعة

زكاة مدفوعة
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل

استثمارات في أراضي تحت التطوير
أراضي مطورة طويلة الأجل

ممتلكات استثمارية
استثمار في شركات زميلة

شراء ممتلكات ومعدات
المحصل من استبعاد ممتلكات والمعدات

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
مرابحات إسلامية

صكوك إسلامية

توزيعات أرباح

حقوق الملكية غير المسيطرة

أعباء مؤجلة

صافي النقد من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية

الزيادة/(النقص) في النقد والنقد الممثل

النقد والنقد المماثل في بداية السنة

النقد والنقد المماثل في نهاية السنة

عضو المنتدب

المدير المالي

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٩

حقوق الملكية	أرباح مبقة	احتياطي نظامي	رأس المال	
العائد لمساهمي دار الأركان بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١١,٠٠٠,٢٥٠	٢,٣٥٧,٩٩٦	٣,٢٤٢,٢٥٤	٥,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨ الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٠٨
(١,٦٢٠,٠٠٠)	(١,٦٢٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح
-	(١,٨٠٠,٠٠٠)	-	١,٨٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال من حلال التحويل من الأرباح المبقة
٢,٣٥٦,٢٤٧	٢,٣٥٦,٢٤٧	-	-	صافي دخل السنة
-	(٣٥٧,٧٤٦)	٣٥٧,٧٤٦	-	محول للاحتياطي النظامي
١١,٧٣٦,٤٩٧	٩٣٦,٤٩٧	٣,٦٠٠,٠٠٠	٧,٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨
١١,٧٣٦,٤٩٧	٩٣٦,٤٩٧	٣,٦٠٠,٠٠٠	٧,٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠٩ الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٠٩
-	(٢٥٠,٠٠٠)	(٢,٣٥٠,٠٠٠)	٢,٦٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال من خلال التحويل من الاحتياطي النظامي والارباح مبقة
٢,١٢٢,٦٧٩	٢,١٢٢,٦٧٩	-	-	صافي دخل السنة
-	(٢١٢,٢٦٨)	٢١٢,٢٦٨	-	محول للاحتياطي النظامي
١٢,٨٥٩,١٧٦	٢,٥٩٦,٩٠٨	٤٦٢,٢٦٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠٠٩ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

مدير التدقيق الداخلي

المدير المالي

العضو المنتدب

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

١ - معلومات عامة :

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("المجموعة")، شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦١٥١٩٥ ب تاريخ ١٤٢١/٤/١٦ (الموافق ٢٠٠٩/٧/١٨ م).

تعمل المجموعة بالدرجة الأولى في مجال التطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها.

تعمل المجموعة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم). تورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة:

شركة دار الأركان للعقارت - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٦٣ ب تاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨ م) وتعمل في تطوير وملك 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 ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ ب تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء ، الإصلاح ، الهدم والترميم).

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ ب تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في شراء وملك والاستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ ب تاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ (الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦ م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

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.

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتتبعة من قبل المجموعة :

٢.١ - أسس الإعداد

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

٢.٢ - العرف المحاسبي

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

٢.٣ - أسس التوحيد

تضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية للشركات والمنشآت التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) التي تم تأسيسها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

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 للإقتداء حتى التاريخ الفعلي للابتعاد ، حسب الاقتضاء. تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية لإقتداء شركات تابعة. ويتم استخدام التكلفة التاريخية لقياس تكلفة الإقتداء ولقياس وحدات حقوق الملكية والمطلوبات المتبدلة ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتداء. كما يتم قياس الموجودات المحددة المقيدة والمطلوبات والإلتزامات المحتملة بالتكلفة التاريخية في تاريخ الإقتداء بصرف النظر عن أي حقوق ملكية غير مسيطرة. تم تضمين حقوق الملكية غير المسيطرة ضمن الموجودات والمطلوبات. وفي حال حدوث أي خسائر تتطبق على حقوق الملكية غير المسيطرة والتي تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطر عليها تخصص مقابل حقوق الملكية الشركة الأم.

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

جميع المعاملات الداخلية للمجموعة، والأرصدة، والمكاسب غير المحققة على المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة يتم إبتعادها 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 أن 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 موجودات 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 الإقتاء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتاء يتم الاعتراف به كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة الجارية للاستثمار ويتم تقدير الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. أي نقص في تكلفة الإقتاء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتاء (خصم على الإقتاء) يعترف به في قائمة الدخل الموحدة.

حيث أن مجموعة شركات تتعامل مع شركة زميلة للمجموعة، تستبعد الأرباح والخسائر لغاية حقوق ملكية المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. قد توفر الخسائر أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة و في كل الأحوال يتم تسجيل مخصص للإنخفاض في القيمة.

٤ - ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي إنخفاض في القيمة.
يحمل الاستهلاك لشطب التكاليف ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، غير الأرضي، وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، بحسب نسب الاستهلاك التالية:

مباني	%٣
سيارات	%٢٥
اثاث ومفروشات	%٢٥-%٢٠
أجهزة كهربائية	%٢٥-%٢٠
تحسينات على مباني مستأجرة	%٢٠-%٥
بيوت جاهزة	%٢٠
عدد وادوات	%٢٠
لوحات اعلانية	%٢٠

يحدد الربح أو الخسارة الناجمة عن الإستبعاد 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 نقديّة 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 الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصاروف فوراً.

٢.٥ - ممتلكات استثمارية

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

%٣

مباني

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الاستثمارية تشكل الفرق بين صافي المحصل من الإستبعاد والقيمة الدفترية المدرجة في قائمة الدخل الموحدة لفترة البيع أو الإستبعاد، باستثناء تلك التي تتعلق بترتيبات البيع والاستئجار.

٢.٦ - الأعباء المالية

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

٢.٧ - الذمم المدينة

يتم الإعتراف أساساً بالذمم المدينة بقيمة انتام العملية. ويتم لاحقاً قياس القيمة المحققة واعتماد مخصص إنخفاض في القيمة عندما تكون هناك أدلة موضوعية (متضمنة عملاء لديهم صعوبات مالية أو متاخرين عن الدفع)، إن هذه المبالغ لن تكون مسترددة وفقاً لشروط الاتفاق الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب مخصص و آية خسارة إنخفاض في القيمة حيث يتم الإعتراف بها في قائمة الدخل الموحدة.

٢.٨ - النقد والنقد المماثل

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

٢٠٩ - 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 تحويل تكاليف المعاملات المباشرة وتدرج في قائمة الدخل الموحدة على مدى عمر الأداة.

٢١٠ - نعم دائنة

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

٢١١ - الإعتراف بالإيرادات

تمثل إيرادات بيع العقارات المطورة الإيرادات المعترف بها إلى حد أنه من المحتمل أن الفوائد الاقتصادية ستتدفق إلى المجموعة في حين ان المخاطر المهمة وفوائد الملكية قد حولت إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة. يتم إثبات الإيراد من بيع الممتلكات المطورة لدى الاستكمال القانوني أو التبادل غير المشروع.

٢١٢ - الزكاة

يتم احتساب وتحقق الزكاة في قائمة الدخل الموحدة للفترة ولكن فترة مالية على إنفراد وفقاً لنظام الزكاة في المملكة العربية السعودية. وبعد 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.

٢١٣ - العملات الأجنبية

إن المعاملات بالعملات الأخرى ما عدا الريال السعودي وكذلك 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 بالمعاملات الأجنبية يتم إعادة تحويلها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي الموحدة. تحمل الموجودات والمطلوبات الغير مالية والتي تداولتها بالعملات الأجنبية بالتكلفة التاريخية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

٢١٤ - الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٧٦) من نظام الشركات تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠ % من صافي الدخل مقابل الاحتياطي النظامي، ويجوز أن تتوقف المجموعة عن الخصم عندما يصل الاحتياطي إلى ٥٠ % من رأس المال. إن هذا الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

٢.١٥ - تعويضات نهاية الخدمة

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

٢.١٦ - التأجير

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

٢.١٧ - المصارييف التشغيلية

تتبع المجموعة أساس الاستحقاق المحاسبي لتسجيل المصارييف التشغيلية وتحمّل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة في السنة التي تتقدّم فيها. يتم توزيع المصارييف المؤجلة المؤلفة لأكثر من سنة مالية على المصارييف خلال تلك الفترات باستخدام التكالفة التاريخية.

٣. استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف عليها يتطلب استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المذكورة، والإيضاحات عن الموجودات والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة وبالمبالغ 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.

٤. قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية

قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة. هذه الأقسام تتماش مع التخطيط الاستراتيجي ونموذج الأعمال، وتشمل دار الأركان للمشاريع ودار الأركان للاستثمار ودار الأركان للعقارات. حالياً، لم يتم تحقيق أي إيراد خلال الفترة من دار الأركان للعقارات أو دار الأركان للاستثمار ، ووفقاً لذلك تم الاعتراف بقطاع واحد فقط كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

المنتجات والخدمات

تركز دار الأركان للمشاريع أساساً على تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي المطورة وبيع هذه الأراضي وتطوير وبيع المشاريع السكنية التجارية (إيضاح ١٨).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

المناطق الجغرافية

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

٥. ذمم مدينة

(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩٥٣,١٢٦	٨٥٠,٤١٢	عملاء
(٤,٤٧٩)	(٤,٥٠٠)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٩٤٨,٦٤٧	٨٤٥,٩١٢	المجموع

٦. مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

(بالآلاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٣٣٤,٣٤٠	١٢١,١٩٤	دفعات مقدمة لشراء أراضي
٢٥٠,٠٠٠	-	دفعات مقدمة لاستثمارات
١٠١,٢٠٦	٩٩,٤٣٠	دفعات مقدمة لمقاولين
-	٣,٠٣٢	دفعات مقدمة لموردين
٤٣,٧٩١	٥,٩٦٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٨٣٨	٣,١٤٨	سلف وعهد الموظفين
٤,٤٦٠	٣٤	أخرى
١,٧٣٦,٦٣٥	٢٢٢,٨٠٦	المجموع

٧. 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 الأفراد من الشركة السعودية لتمويل المساكن ديون معدومة. إن رصيد حساب الشركة السعودية لتمويل المساكن كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ هو ٢,٧٠٩ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨: ٥٧,٠٤٢ ألف ريال سعودي).

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

دخلت المجموعة في معاملات مع المؤسسات التي لديها أعضاء مجلس مشترك أو مساهمين في المجموعة على النحو المفصل أدناه :
دخلت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ والسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ في معاملات مع أطراف ذات العلاقة غير زميلة بمبلغ ١٢,٤ مليون ريال سعودي (٣,٣ مليون دولار أمريكي) ، وبلغ ٢٠,٤ مليون ريال سعودي (٥,٥ مليون دولار أمريكي) على التوالي ، للمعاملات المتعلقة بالخدمات الاستشارية المالية العامة المقدمة إلى المجموعة.

.٨ مشاريع تحت التنفيذ

(أ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل:

(بالآلاف من الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩٨٨,٨٤١	٦٧٧,٤٣١	تطوير مباني سكنية وتجارية
١٥٩,٣٥٩	-	مشاريع تطوير أراضي
١,١٤٨,٢٠٠	٦٧٧,٤٣١	المجموع

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

(ب) مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

(بالآلاف من الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣,٢٠٥,٩٥٩	٣,٣٤٥,٦٧٠	تطوير مباني سكنية وتجارية
٣,٥٦٦,٨٠٦	٥,٢٤٥,٣٦٦	مشاريع تطوير أراضي
٦,٧٧٢,٧٦٥	٨,٥٩١,٠٣٦	المجموع

تمثل المشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الـ ١٢ شهراً المقبلة .

خلال السنة قامت إدارة المجموعة برسملة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ ١٣٩,٤٠ مليون ريال سعودي ضمن مشاريع تحت التنفيذ .

٩. استثمارات في أراضي تحت التطوير
- يمثل هذا البند استثمارات في أراضي تحت التطوير مع أطراف أخرى بموجب عقود بغرض تطوير الأرضي .
١٠. استثمار في شركات زميلة
- يمثل هذا البند استثمار في رؤوس أموال شركات غير مدرجة، تتراوح حصة المجموعة في تلك الشركات من ١٥٪ إلى ٣٤٪. بلغت حصة المجموعة في خسائر تلك الشركات الزميلة والتي للمجموعة تأثير مهم عليها ٤،٦٤ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨: لا شيء).

الإضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١١. ممتلكات ومعدات

إن تفاصيل التكاليف والإستهلاك المترافق وصافي القسمة الدفترية للممتدلات والمعدات على النحو التالي :

النفقة	المملوك	سيارات	آلات ومشروعات	أجهزة كهربائية	بعض مباني مستأجرة	بيارات جاهزة	عدد أدوات	معدات إدارية	بيارات للإلا	المملوكة	المملوكة	بيارات للإلا	بيارات جاهزة	بعض مباني مستأجرة	بعض مباني
الرصيد في ١ يناير	٢٠٠٩														
تضاففات خلال السنة	-														
تحويلات/استبعادات خلال السنة	-														
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	١٠٩,١٦٦	٢٠,٧٤٨	٩,٩٨٩	١٢,٣١٧	٢٠,٧٤٨	١٦,٩١٩	١٦,٩١٩	٦٠,٩٦٧	٦٠,٠٢	٤,٦٣٧	٨,٧١٩	٦٠,٠٢	٤,٦٣٧	١٨٩,٠٣٣	١٩٥,٠٣٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	١١,٩٦٦	٢١,٤٥٠	١٢,٦٢٤	١٦,٧٦٤	١٦,٣٢٤	١٦,٣٢٤	١٦,٣٢٤	٥,٤٢٣	٥,٠٠٢	٥,٤٢٣	٨,٧١٩	-	-	١٩٢,٠٩٦	١٩٢,٠٩٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	٣٦	-	-	٢٠,٢٣٣	٢٠,٢٣٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٠	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	-	-	٢٠,٠٠٩	٢٠,٠٠٩

القيمة الدفترية الصافية
القيمة الدفترية الصافية

١١٩,٧٩٠

١,٩٥٤

٨٥٨

٤,١٨٩

٧,٩٣١

٢,٦٦٨

٩,٤٢١

٣١

٣١

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٢. أعباء مؤجلة

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

بألاف الريالات السعودية	
٢٠٠٨	٢٠٠٩
١١٣,٥٨٥	١٢٦,٨٧١
٥٩,٤٦٦	٢٩,٩٤٩
(١٨,٥٠٩)	(٣٥,٤٦٨)
(٢٧,٦٧١)	(٢٣,٠٨٣)
١٢٦,٨٧١	٩٨,٢٦٩

أعباء مؤجلة في بداية السنة
إضافات خلال السنة
رسملة خلال السنة
الاطفاء المحمول على السنة
أعباء مؤجلة في نهاية السنة

١٣. القروض الإسلامية

بألاف الريالات السعودية	
٢٠٠٨	٢٠٠٩
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
-	٧٥٠,٠٠٠
١,٦٣٥,٠٠٠	١,٦٠٤,٧٤٢
٧,٦٣٥,٠٠٠	٨,٣٥٤,٧٤٢
١,٦٣٥,٠٠٠	٢,٧٠٠,٠٠٠
٦,٠٠٠,٠٠٠	٥,٦٥٤,٧٤٢

مرابحة إسلامية
مجموع القروض - نهاية السنة
نفقة - القروض الإسلامية - الجزء المتداول
القروض الإسلامية - طولية الأجل

تسدد على النحو التالي:

بألاف الريالات السعودية	
٢٠٠٨	٢٠٠٩
١,٦٣٥,٠٠٠	٢,٧٠٠,٠٠٠
٢,٢٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
٣,٧٥٠,٠٠٠	٥,٠٥٤,٧٤٢
٧,٦٣٥,٠٠٠	٨,٣٥٤,٧٤٢

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

تحليل القروض :

صكوك إسلامية - دولية

تمثل ٦ مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم :

- ١) ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة والتي تم إصدارها عن طريق شركة دار الصكوك العالمية بسعر ليبور زائد هامش ربح بنسبة ٢٪ وستستحق في ٢٠١٠.
- ٢) ٣,٧٥ مليار ريال سعودي (١ مليار دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك الدولية بسعر ليبور زائد هامش ربح ٢,٢٥٪ وستستحق في ٢٠١٢.

إن حقوق الانتفاع هي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركتها 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 الأميركي .

الصكوك الإسلامية - محطة

يمثل هذا البند وبالنحو ٧٥ مليون ريال سعودي قيمة صكوك إسلامية مصدرة عن طريق المجموعة بسيبور زائد هامش ربح ٤٪ وستستحق في ٢٠١٤.

وتتضمن إتفاقيات الصكوك تعهادات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

مرابحات إسلامية

تمثل المرابحات الإسلامية مبلغ ١,٨٠٠ مليون ريال سعودي تسهيلات مرابحة من بنوك تجارية محلية، على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان وخطابات اعتماد وتتضمن:

- ١) مبلغ وقدره ٤٠٠ 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 ٢,٥٪، والتسهيل يتم سداده على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة ٢٠١٠.

- ٢) مبلغ وقدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي على شكل قروض مرابحات إسلامية قصيرة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائداً هامش ربح سنوي يتراوح ما بين ١,٥٪ إلى ٢,٧٥٪.

- ٣) مبلغ وقدره ٥٠٠ 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 ٣,٥٪ وستستحق في سنة ٢٠١١.

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)
لسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٩

٤) مبلغ وقدره ٤٠٠ مليون ريال سعودي على شكل مراقبة إسلامية طويلة الأجل والتي تحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية بالإضافة إلى هامش الربح السنوي قدره ٢٠,٢٥ % و تستحق في سنة ٢٠١٢.

قامت المجموعة باستخدام ٣٠٤,٧٤ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٩. إن هذه التسهيلات مضمونة بموجودات محددة من شركة تابعة.

تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي ألزمت بها المجموعة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٠٩.

لم يكن هناك مخالفات أو خروق لشروط التسهيلات خلال السنة الحالية أو السنوات السابقة.

٤.١٤. ذمم دائنة

تفاصيل الحساب أعلاه هو كما يلي:

(بألاف الريالات السعودية)

	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
مقاولون	١٦٤,٦١١	٢١٩,٤٢١	
موردون	٦,٥٩٦	٢٠,٤٥٩	
دفعات مقدمة من العملاء	-	٢٢٥,٠٠٠	
أخرى	-	٦,٠٧٧	
المجموع	١٧١,٢٠٧	٤٧٠,٩٥٧	

٤.١٥. مصاريف مستحقة وأخرى

(بألاف الريالات السعودية)

	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
مخصص زكاة	٥١٠,٠٧٤	٥٦٠,٠٧٤	
أعباء مرباحات إسلامية	٣٩,٤٦٢	٢٠,٧٦٤	
أعباء صكوك إسلامية	٤٨,١٠٦	٣٢,٢٩٥	
مصاريف مستحقة	٦,٣٥٦	١٠,٥٠٦	
أرصدة دائنة أخرى	٩,٣٨٩	١١,٤٩٧	
المجموع	٦١٢,٣٨٧	٦٣٥,١٣٦	

مخصص الزكاة

أ) إن عناصر مكونات وعاء الزكاة على النحو التالي:

(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩
٨,٦٤٢,٢٥٤	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٤٨٢,٧١٥	٥١٦,٨٩٠
٢,٤٢٠,٢٥١	٢,١٧٧,٩٠١
٧٣٧,٩٩٧	٩٣٦,٤٩٧
-	٩٠٠,٠٠٠
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
١٨,٢٨٣,٢١٧	٢١,٣٣١,٢٨٨
(١٥,٨٦٦,٢٩٧)	(١٩,٣٢٧,٨٠٩)
٢,٤١٦,٩٢٠	٢,٠٠٣,٤٧٩
٦٠,٤٢٣	٥٠,٠٠٠

وعاء الزكاة

رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة

مخصصات في بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة حلال السنة
صافي دخل السنة المعدل - إيضاح ٤/ب

أرباح مقاولة بعد التوزيعات

مرابحة إسلامية

صكوك إسلامية

مجموع وعاء الزكاة

الخصومات

مجموع المخصص بعد التعديل

وعاء الزكاة

مخصص الزكاة التقديرية للسنة

ب) صافي دخل السنة المعدل

(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩
٢,٤١٦,٦٧٠	٢,١٧٢,٦٧٩
٣,٥٨١	٥,٢٢٢
٢,٤٢٠,٢٥١	٢,١٧٧,٩٠١

صافي دخل السنة المعدل

صافي دخل السنة

المخصصات

صافي الدخل المعدل

ج) إن الحركة على مخصص الزكاة هي كما يلي:

(بآلاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩
٤٧٣,٩٢٨	٥١٠,٠٧٤
(٢٤,٢٧٧)	-
٦٠,٤٢٣	٥٠,٠٠٠
٥١٠,٠٧٤	٥٦٠,٠٧٤

الرصيد في بداية السنة

السدادات خلال السنة

الزكاة التقديرية للسنة الجارية

مخصص الزكاة التقديرية

د) نم استلام آخر شهادة للزكاة للمجموعة للفترة المنتهية في ١٤٢٣/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٤/٣ م).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (النهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٦. مخصص تعويضات نهاية الخدمة

يمثل هذا البند رصيد مخصص تعويضات نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. قامت الادارة خلال السنة بتحميم مبلغ وقدره ٥,٢٢ مليون ريال سعودي على المصارييف.

(بألاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤,٤٧٥	٧,٨٨٩	الرصيد في بداية السنة
٣,٥٨١	٥,٢٢٢	المحمل على المصارييف خلال السنة
(١٦٧)	(١,٠٧٣)	المدفوع خلال السنة
٧,٨٨٩	١٢,٠٣٨	الرصيد في نهاية السنة

١٧. رأس المال

بتاريخ ١٤ رجب ١٤٣٠ هـ (الموافق ٧ يوليو ٢٠٠٩) انعقدت الجمعية العمومية غير العادية للمجموعة ووافقت على زيادة رأس مال المجموعة من ٧,٢ مليار ريال سعودي إلى ١٠,٨ مليار ريال سعودي وذلك باصدار ٣٦٠ مليون سهم اضافي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد من خلال تحويل ٣,٦ مليار ريال سعودي من الاحتياطي النظامي والارباح المبقاة. تم منح المساهمين المقيدين بسجل المساهمين في نهاية تداول ١٤ رجب ١٤٣٠ هـ (الموافق ٧ يوليو ٢٠٠٩) سهم واحد مجاني مقابل كل سهمين مملوكيين بذلك التاريخ.

١٨. إجمالي الربح

ركز دار للمشاريع بشكل أساسي على تطوير البنية الأساسية في الأراضي الغير مطورة ، وبيع هذه الأرضي ("مبيعات الأرضي") ، وتطوير وبيع المشاريع السكنية والتجارية ("مبيعات الوحدات السكنية"). نورد أدناه المعلومات التي تتعلق بهذه المنتجات:

الإيرادات:

(بألاف الريالات السعودية)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩٩٠,٣٧٥	٥١٩,٣٢١	مبيعات الوحدات السكنية
٤,٦٢٠,٣٩٣	٤,٩٤٤,٧٣٢	مبيعات أراضي
٥,٦١٠,٧٦٨	٥,٤٦٤,٠٥٣	المجموع

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

تكلفة المبيعات:

(بالألف الريالات السعودية)	
٢٠٠٨	٢٠٠٩
٥٦٦,٩٢٩	٣٩٨,٣١٣
٢,١٩٨,٦٥٨	٢,٥٥٨,٦٠٣
٢,٧٦٥,٥٨٧	٢,٩٥٦,٩١٦

الوحدات السكنية
أراضي
المجموع

اجمالي الربح:

(بالألف الريالات السعودية)	
٢٠٠٨	٢٠٠٩
٤٢٣,٤٤٦	١٢١,٠٠٨
٢,٤٢١,٧٣٥	٢,٣٨٦,١٢٩
٢,٨٤٥,١٨١	٢,٥٠٧,١٣٧

الوحدات السكنية
أراضي
المجموع

١٩. ربحية السهم

تم إحتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض على أساس البيانات التالية :

(بالألف الريالات السعودية)	
٢٠٠٨	٢٠٠٩
٢,٦٤٥,٦٢٦	٢,٣٢٠,٨٤٥
٢,٣٥٦,٢٤٧	٢,١٢٢,٦٧٩
العدد	العدد
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠

الأرباح

الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:

دخل السنة من أنشطة الاعمال

الدخل الصافي للسنة

عدد الأسهم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة

لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد

ليس هناك أي تخفيض للأسماء العادلة وعلى هذا النحو فإن إحتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض.

٢٠. الالتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة وشركتها التابعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ التزامات محتملة تتمثل في قيمة الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع وبالنسبة ٦٨٠ مليون ريال سعودي (١,٠٦١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢١. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لسنة ٢٠٠٨ لتتناسب مع عرض أرقام السنة الحالية.