



شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة

والقوائم المالية الموحدة للعام المالي

المنتهي في 2011/12/31م

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

3	 كلمة رئيس مجلس الإدارة
5	 أعمال وأنشطة الشركة
6	 وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات
7	 نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي
17	 النموذج الاستثماري للشركة
19	 تحديث عن الإنجاز بالمشروعات بنهاية العام 2011م
22	 أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام
23	 الإستراتيجية
24	 القوائم المالية
29	 سياسة توزيع الأرباح
29	 البرنامج التمويلي للشركة
36	 تعاملات الأطراف ذات العلاقة
36	 المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
36	 التنظيم والإدارة
39	 المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
40	 وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2011م
41	 حوكمة الشركة
41	 المراجعة الداخلية
41	 نظام الرقابة الداخلية بالشركة
42	 علاقات المستثمرين
43	 خدمات البيئة والمجتمع
44	 الموارد البشرية
44	 بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2011م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها
45	 ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته،،،

كلمة رئيس مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن يقدم لمساهمي الشركة تقرير أداء ونتائج أعمال الشركة للعام المالي 2011م.

بالرغم من الآثار الاقتصادية لثورات الربيع العربي على المنطقة وآثار الأزمة المالية العالمية والمخاوف بشأن أزمة منطقة اليورو، الأمر الذي أدى لشح كبير بالفرص التمويلية محلياً ودولياً، إلا أن دار الأركان وبسبب سياساتها وقوة هيكلتها في مواجهة المخاطر استطاعت تخفيف هذه الآثار إلى أقصى درجة ممكنة، حيث تمكنت، بفضل الله تعالى، من الحفاظ على الربحية والإستمرار بتنفيذ خططها الإستراتيجية لتعزيز الأداء الحالي والمستقبلي على المدى المتوسط وبعيد الأمد.

جاءت الإنجازات خلال العام إستمراراً لمواصلة جهود دار الأركان بالمضي قدماً في تنفيذ خططها الإستراتيجية بالبناء وحسن التمركز للمستقبل، لتعزيز فرص النمو من خلال إدارة الأملاك العقارية وتطوير وبيع الوحدات السكنية والأراضي بشكل مرن يتوافق مع ظروف السوق والمتغيرات.

هذا وقد بدأت الشركة في عام 2011 الحصول على دخل ثابت ومتجدد من تأجير الأملاك العقارية، بالرغم من محدودية تأثيره هذا العام إلا أنه يعد مؤشر هام بقرب حصاد جهود متواصلة من الإستثمار والبناء خلال الأعوام الماضية وكما يتوقع أن ينمو هذا التأثير بأداء العام المالي 2012 حينما يتم الاعتراف بإيرادات جميع عقود التأجير الموقعة.

على صعيد الإستثمارات، خلال العام 2011 تم إستثمار ما مقداره 845 مليون ريال سعودي بالعقارات الإستثمارية المدرة للدخل، كما تم إستثمار ما مقداره 1,003 مليون ريال سعودي بمختلف مشاريع الشركة، سواء بمواصلة العمل بالبنية التحتية للمشاريع السكنية (شمس الرياض، وشمس العروس)، وتجديد أو تحسين الحالة التطويرية لمحفظة الأراضي لدى الشركة.

شهد العام المالي 2011، انخفاضاً بالإيرادات وصافي الربح، إلا أن هوامش الربح ظلت عند معدلات جيدة، بمعدل هامش ربح إجمالي يربو على 41 %، وكذلك شهد العام نمو بمعدل 7.2 % على صعيد حقوق الملكية للمساهمين ونمو بمعدل 3.2 % بقاعدة أصول الشركة.

بلغ إجمالي الإيرادات 3,313 مليون ريال سعودي مقارنةً بما قيمته 4,142 ملايين ريال سعودي في عام 2010 بمعدل انخفاض بلغ 20 %، وتركزت هذه الإيرادات في شريحة التطوير العقاري التي تشمل مبيعات الأراضي والوحدات السكنية. وبلغ صافي الدخل 1,088 مليون ريال سعودي في عام 2011 مقابل 1,456 ملايين ريال سعودي في عام 2010، أي بنسبة انخفاض 25%.

من أجل الإيفاء بالالتزامات المالية المستحقة لمستثمريها، وإنطلاقاً من إلزام دار الأركان الدائم والتام نحو قاعدة مستثمريها وحرصها على سجلها الإئتماني المتميز في أسواق التمويل المحلية والدولية، ركزت دار الأركان خلال عام 2011 لبناء مستوى متصاعد من السيولة النقدية بالتدرج وبما لا يؤثر على عمليات الشركة، حيث بلغت السيولة النقدية بنهاية العام 2011 حوالي 2.5 مليار ريال سعودي، بمعدل إرتفاع عن مقدار السيولة النقدية بنهاية العام 2010، تبلغ نسبته 111%. كما نجحت الشركة خلال نفس العام في الوفاء بجميع إلزاماتها تجاه ممويليها سواء بانتظام سداد توزيعات العائد الدوري المستحق لجميع صيغ التمويل (374 مليون ريال سعودي) أو بسداد إجمالي التمويل المستحق السداد الذي بلغ (549 مليون ريال).

دار الأركان بفضل الله، ثم هيكلها المالي القوي وصلابة وتنوع قاعدة أصولها ، وموقعها الريادي كأكبر شركة بالقطاع العقاري السعودي، تمكنت من إدارة مخاطر ندرة التمويل بنجاح خلال الفترة الماضية حيث أثبتت قدرتها على تدبير الموارد الكافية لإستكمال تنفيذ خططها والإيفاء بالتزاماتها لمستثمريها وشركائها من المقاولين والموردين، لا سيما خلال فترة عسيرة وزاخرة بالمخاطر والتحديات عصفت بكيانات كبرى في المنطقة والعالم.

نحن نستبشر خيراً في عام 2012 ومتفائلون بأن المستقبل المنظور تتوفر فيه الفرص والحلول التمويلية، لاسيما أن قطاع الإسكان يمثل محور الاهتمام في الأوامر الملكية الكريمة التي صدرت في مارس 2011، حيث تم دعم قطاع الإسكان بما يقارب ثلاثمائة بليون ريال سعودي، الأمر الذي سينعكس إيجابياً على الطلب على الأراضي والوحدات السكنية على المدينين القصير والمتوسط، هذا بالإضافة إلى إنشاء وزارة الإسكان وتطور الإجراءات الحكومية وتحديث آليات عمل صندوق التنمية العقاري لتمهد لتعاون محتمل بين الصندوق والمطورين العقاريين، ورغبة المصارف المحلية في تمويل المشروعات العقارية، وأهتمام المؤسسات المالية الحكومية الكبرى بتمويل المشروعات العقارية الكبرى (مشروع تطوير منطقة قصر خزام مثال حي على هذا). كل ما سبق يعزز رؤيتنا الثاقبة للفرص التي يزخر بها قطاع العقار السعودي والتي ستعكس إيجابياً على النمو في المستقبل المنظور.

إن دار الأركان تعمل وتتمتع بخبرة طويلة وريادة وسجل حافل من الإنجازات بقطاع عقاري يتمتع بأساسيات سوق قوية بأكبر إقتصاد بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، نتطلع للمحافظة على موقعنا الريادي دائماً.

ختاماً يسرني أن أقدم 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.

1 - أعمال وأنشطة الشركة

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 1426/6/10 هـ الموافق 2005/7/17م.

تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الإستثمارية 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 للإستثمار

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 وإستثمارها.

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 1429/9/16 هـ الموافق 2008/9/16م، وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

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 إستثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية.

1.1.6.1 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 ، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ 580 مليون ريال سعودي، تأسست كشركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها الرئيسي جدة.

1.1.6.2 شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة حصة قدرها 34 % من شركة الخير كابيتال السعودية المرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل بصفة أصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة الخير كابيتال السعودية شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010264915 بتاريخ 1430/03/27 هـ الموافق 2009/03/24م، ومقرها الرئيسي الرياض. الجدير بالذكر أنه تم تعديل أسم الشركة من شركة يونيكورن كابيتال السعودية سابقاً إلى شركة الخير كابيتال السعودية خلال العام 2011.

2 - وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات.

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

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 2011 بما قيمته 77 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 2.3 % من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 377 مليون ريال سعودي يمثل 9.1 % من إجمالي إيرادات عام 2010، كما أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الأراضي بما قيمته 3,220 مليون ريال سعودي، تمثل نسبة 97.2 % من إجمالي الإيرادات خلال العام المالي 2011، مقارنة بما قيمته 3,765 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 90.5 % من إجمالي إيرادات عام 2010.

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 2011، أسهمت الإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك بمقدار 15 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 0.45 % من إيرادات الشركة. ولم يكن للإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك خلال عام 2010 ما يمثل نسبة جوهرية من إجمالي إيرادات الشركة.

2.3 الأنشطة الاستثمارية

إيرادات الأنشطة الاستثمارية تتمثل في الدخول الناتجة عن الاستثمارات الإستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري. خلال العام 2011 لم يكن لهذه الأنشطة الإستثمارية أي 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 الأملاك العقارية والأنشطة الإستثمارية وبيع الوحدات السكنية والأراضي، هذا ويقر مجلس الإدارة أنه ليس للشركة شك في قدرتها على مواصلة نشاطها.

3 - نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي

3.1 الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يمر العالم منذ الربع الأخير من عام 2008 بأزمة مالية عالمية، كانت أزمة الرهون العقارية بالولايات المتحدة الأمريكية هي شرارة البدء لها. إبتدنت الأزمة أولاً بالولايات المتحدة الأمريكية ثم امتدت أثارها إلى دول العالم لتشمل الدول الأوروبية والدول الآسيوية والدول الخليجية والدول النامية بدرجات متفاوتة، ألقت الأزمة المالية العالمية عبئاً ثقيلاً على النظام المالي العالمي، حيث ضغطت تداعياتها على النشاط الاقتصادي بكافة القطاعات الاقتصادية، لا سيما القطاع العقاري. حيث تأثرت القيمة السوقية للأصول العقارية سلباً بدرجات كبيرة بكثير من الأسواق العقارية خلال الأعوام الماضية، سواء دولياً أو على مستوي منطقة دول الخليج العربي، أو دول شمال أفريقيا. كما إنخفضت حركة التداول العقاري بكثير من الأسواق بشكل كبير، هذا وفقاً لتقارير أبحاث السوق للعديد من المحللين حول العالم.

منذ بداية الأزمة، كانت العوامل الرئيسية لمعدل تأثر الأسواق المختلفة، تعتمد بالأساس على الهيكلة الاقتصادية والتشريعية للقطاع داخل الاقتصاديات المختلفة، مثل مدى إنفتاح السوق على الإستثمارات الخارجية، ومدى اعتماد القطاع على التمويل البنكي، ومدى تمتع السوق بعوامل ديمغرافية داخلية إيجابية، مثل معدلات العرض والطلب والتركيب السكانية،... إلخ. وعند إلقاء النظرة على الاقتصاد والقطاع العقاري السعودي في هذا الإطار نلاحظ أن الاقتصاد السعودي هو الأكبر في المنطقة وأسرعها نمواً ولذا تمتع بقدرة فائقة على إستيعاب آثار الإنكماش الاقتصادي العالمي الناتج عن هذه الأزمة، هذا بشهادة الميزانيات التاريخية التي أعلنتها المملكة خلال الأعوام الماضية منذ بدء الأزمة، لا سيما خلال عام 2011، حيث سجلت الميزانية، إيرادات بلغت 1.1 تريليون ريال، وفائض قياسي غير مسبوق بمبلغ وقدره 306 مليار ريال سعودي، كما يتمتع الاقتصاد السعودي أيضاً بمعدلات منخفضة جداً من الديون في القطاعين العام والخاص. كذلك تمتلك المملكة أكبر احتياطي للنفط عالمياً. هذا الاقتصاد القوي تسايهه عوامل سكانية داخلية إيجابية، فالمملكة من الدول الكبيرة الأسرع نمواً من حيث السكان، ويبلغ عدد السكان حالياً حسب الإحصائيات الرسمية، ما يربو على سبع وعشرين مليون نسمة. بالإضافة لذلك، التركيب السكاني السعودي تسوده الناشئة من السكان، فحوالي 50 % من إجمالي السكان دون سن العشرين، وكذلك المملكة هي إحدى دول العالم الأسرع تمدناً. إذا وضعنا هذه العوامل مجتمعة، في سياق الطلب المحلي والحماية الاقتصادية والهيكلية الاقتصادية والتشريعية للقطاع، نجد أن مدى تأثر القطاع العقاري السعودي بالأزمة المالية جاء محدوداً، وبرهنت الأصول العقارية بالمملكة خلال الفترة الماضية على تماسك أسعارها، بل ونموها بمعدلات مختلفة بمناطق المملكة، كما أظهرت السوق العديد من الفرص الإستثمارية الجيدة خلال الفترة الماضية، بيد أن تأثر القطاع العقاري السعودي، جاء فقط من ناحية مدى توفر التمويل للمطورين العقاريين مقارنة بالوضع قبل الأزمة، حيث فرضت الأزمة المالية قيوداً صارمة جداً على تمويل الإستثمار العقاري، مما قيد من سرعة التوسع وتكثيف الإنتاج.

إذا وضعنا العوامل السابق ذكرها أيضاً في إطار المستقبل المنظور، لا سيما، في خلال الإصلاحات الهيكلية والتشريعية الجارية للقطاع، نستبشر أخيراً بالفرص الإستثمارية التي ستتهيا. ولهذا يظل قطاع العقار في المملكة محور الإستثمار المباشر. لذا هناك فرص متعددة ومجدية للإستثمار العقاري في المملكة، لا سيما أن الاقتصاد السعودي يتمتع داخلياً، بدرجة عالية من الإكتفاء الذاتي وسوق محلي ضخم جداً كما أنه قليل الاعتماد على رأس المال العالمي. الفرص المتعددة هذه تتوافر في كافة مكونات سوق العقار السعودي (تطوير الأراضي، الوحدات السكنية، إدارة الأملاك بشقيها التجاري والسكني وكافة المرافق العقارية المتعلقة).

قامت هيئة السوق المالية بإختيار عينة كبيرة من عقارات الشركة تبلغ قيمتها الدفترية 9.7 مليار ريال سعودي، تمثل 52 % من القيمة الدفترية لإجمالي الأصول العقارية للشركة البالغة 18.6 مليار ريال سعودي، وطلبت من الشركة تقييم هذه العينة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين محللين ودوليين قامت الهيئة بإختيارهم، بحيث يتم تقييم كل عقار من قبل مقيمين اثنين على الأقل وبلغت نتائج التقييم العادلة لتلك العينة من الأصول 14.8 مليار ريال سعودي، أي بفائض قدره 5.1

مليار ريال سعودي عن القيمة الدفترية المسجلة بدفاتر الشركة، فيما تتوقع إدارة الشركة، وفقاً لمؤشرات التقييم التي بينها هذا الإجراء، أن تبلغ القيمة العادلة لكافة عقارات الشركة البالغة 18.6 مليار ريال سعودي، ما نسبته 153 % من القيمة الدفترية لهذه العقارات، وفيما لو تم تسجيل فائض التقييم هذا لعقارات الشركة يتوقع أن ينعكس إيجابياً بشكل كبير على قوائم الشركة المالية.

علماً إن الشركة تتبع نموذج التكلفة التاريخية لتسجيل تلك الأصول العقارية بالقوائم المالية، وفقاً لما تتطلبه المعايير المحاسبية المطبقة بالمملكة العربية السعودية والتي لا تسمح باستخدام القيمة العادلة لقياس هذه الإستثمارات العقارية.

3.2 نظرة على تطور القطاع العقاري السعودي تاريخياً

ما قبل ستينيات القرن الماضي، إتسمت الكثافة السكانية للمملكة بتركز السكان في القرى والمناطق القبلية المتفرقة حول البلاد بدلاً من المناطق الحضرية.

خلال عقد الستينيات من القرن الماضي تم البدء في عمليات إنتاج البترول كسلعة ذات كثافة إنتاجية وأضطلعت الحكومة ببرامج تنمية طموحة، حيث أطلقت حكومة الملك فيصل، رحمه الله، خطة التنمية الخمسية الأولى وبدأت المملكة تشهد تسارع ارتفاع معدل التمدن، حيث ما أنفكت مدن المملكة من إستقطاب أعداد كبيرة من السكان لما تتميز به تلك المدن من برامج تنمية توفر فرص عمل عديدة ورعاية صحية وتعليم وبنية أساسية وخدمات عامة.

خلال عقد السبعينات من القرن الماضي، إرتفع معدل الهجرة من القرى والمناطق القبلية المختلفة إلى مراكز المدن الكبرى، كما إرتفعت معدلات نمو السكان، حيث بلغ متوسط حجم الأسرة 6.5 فرد. أيضاً إرتفعت أسعار النفط بمعدل غير مسبوق مما أدى لإرتفاع كبير في معدل دخل المملكة الأمر الذي جعل الحكومة تبادر بالإضطلاع ببرامج تنمية متوازنة ومستدامة وأكثر طموحاً، شملت التخطيط الحضري والإقليمي وتنمية المدن والقرى، وبرامج منح الأراضي وإنشاء صندوق التنمية العقاري لتقديم القروض السكنية الميسرة للمواطنين السعوديين.

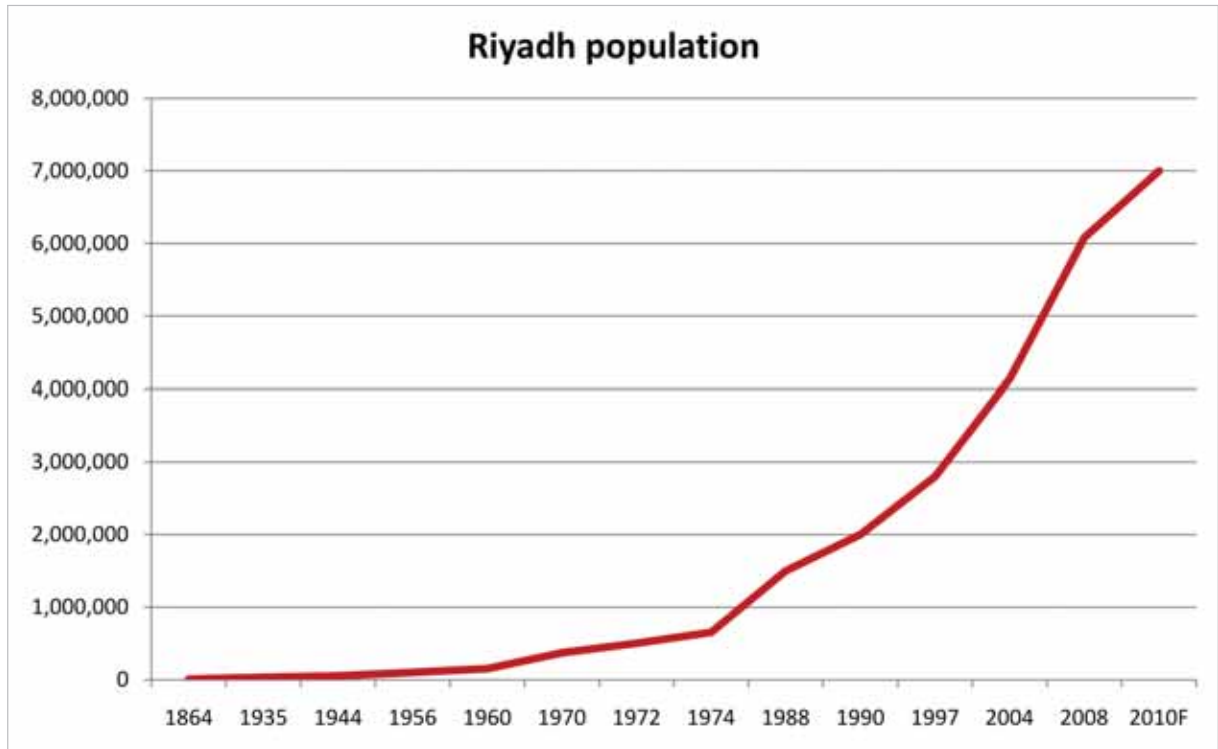
خلال عقد الثمانينات، ومع التراجع المتسارع في أسعار النفط والنمو السكاني المضطرد وإزدياد حجم الطلب على المساكن، لم يتمكن صندوق التنمية العقارية من توفير القروض الإسكانية الكافية، مما أدى إلى تراجع معدل الطلب في سوق العقار، لاسيما الطلب الذي يأتي من شريحتي الدخل المتوسط والمنخفض. هذا وقد تكاثرت قوائم طلبات التمويل قيد الإنتظار، حيث بلغت بنهاية عام 2009م أكثر من 650,000 طلب.

خلال عقد التسعينات، أشركت الحكومة القطاع الخاص في الإضطلاع بقضايا القطاع العقاري التي من شأنها الإستجابة لمتطلبات الأسكان، خاصة شريحتي الدخل المتوسط والمنخفض من المواطنين السعوديين، كذلك إستمرت الحكومة، في ذات الوقت، في دعم صندوق التنمية العقاري، حيث بدأ صغار المطورين العقاريين في إعداد مخططات تطوير الأراضي والمشاريع السكنية.

خلال العقد الأول من الألفية الثالثة، أخذت الفجوة الإسكانية في الإتساع وعجز القطاع العقاري بشقيه العام والخاص، عن الإستجابة للطلب على الإسكان الذي ظل يتراكم بمعدلات متواترة، ولذا شرعت وزارة الإقتصاد والتخطيط، بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية وبيوت الخبرة، في إعداد إستراتيجية الإسكان التي تشخص لقضايا الإسكان الحالية والمستقبلية وتحدد حجم الطلب من مختلف الشرائح وآليات الإستجابة له، الأمر الذي أدى للتوجه نحو التطوير الحضري الشامل وتطوير مخططات الأراضي.

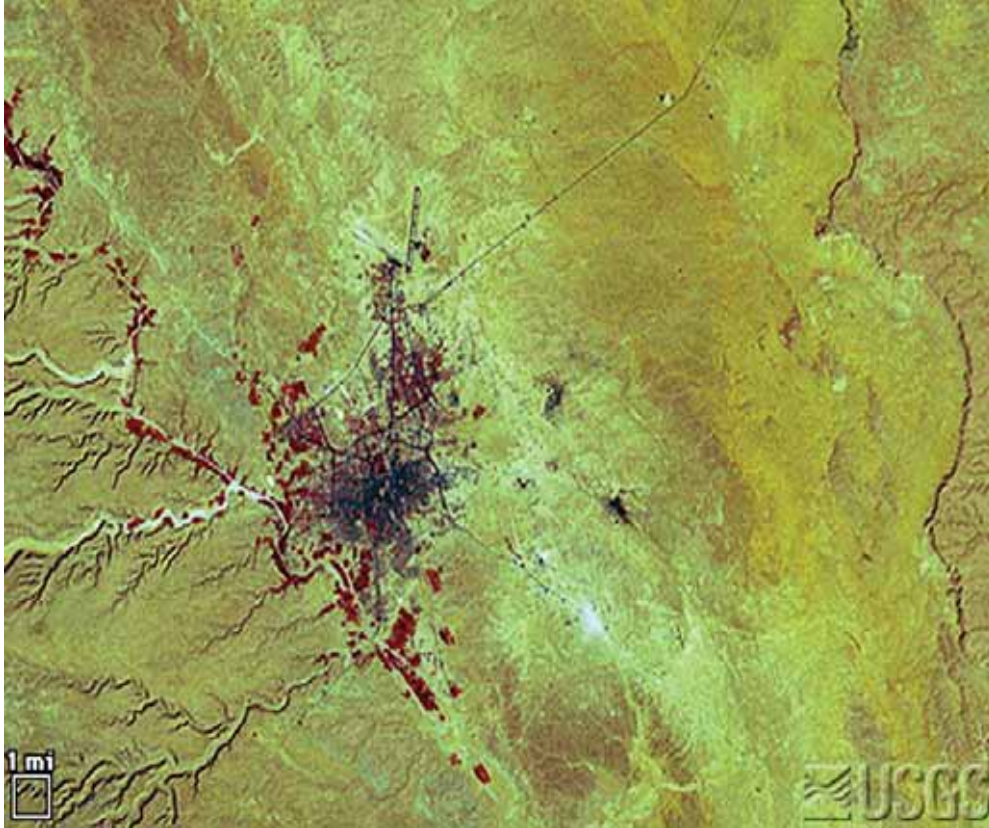
خلال العام 2011، حُظي قطاع الإسكان بإهتمام بالغ في الأوامر الملكية الكريمة التي صدرت في مارس، حيث تم دعم القطاع بما يقارب ثلاثمائة بليون ريال سعودي وإنشاء وزارة الأسكان وتطوير الإجراءات النظامية وتحديث آليات عمل صندوق التنمية العقارية. يضاف إلى ذلك رغبة المصارف المحلية في تمويل المشروعات العقارية، ودعم المؤسسات المالية الحكومية الكبرى للمشاريع العقارية الكبرى.

3.3 تطور النمو السكاني لمدينة الرياض تاريخياً



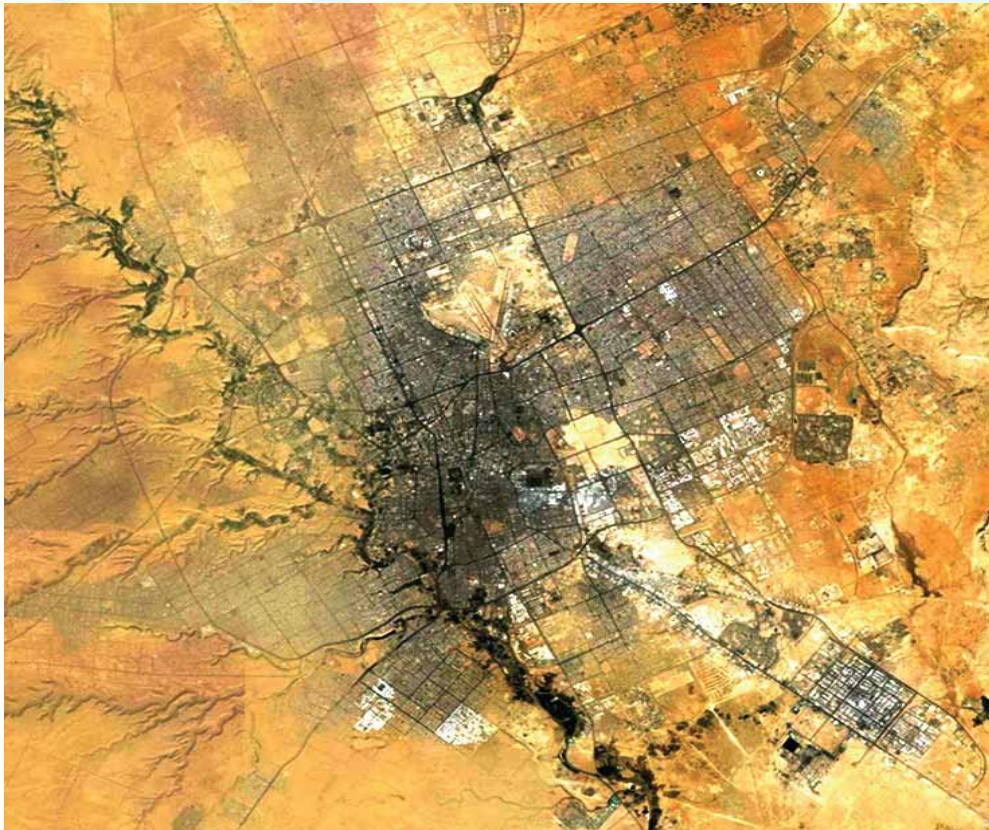
المصدر (جريدة الرياض)

3.4 مدينة الرياض – مثال حي على سرعة التمدد العمراني



عام 1972

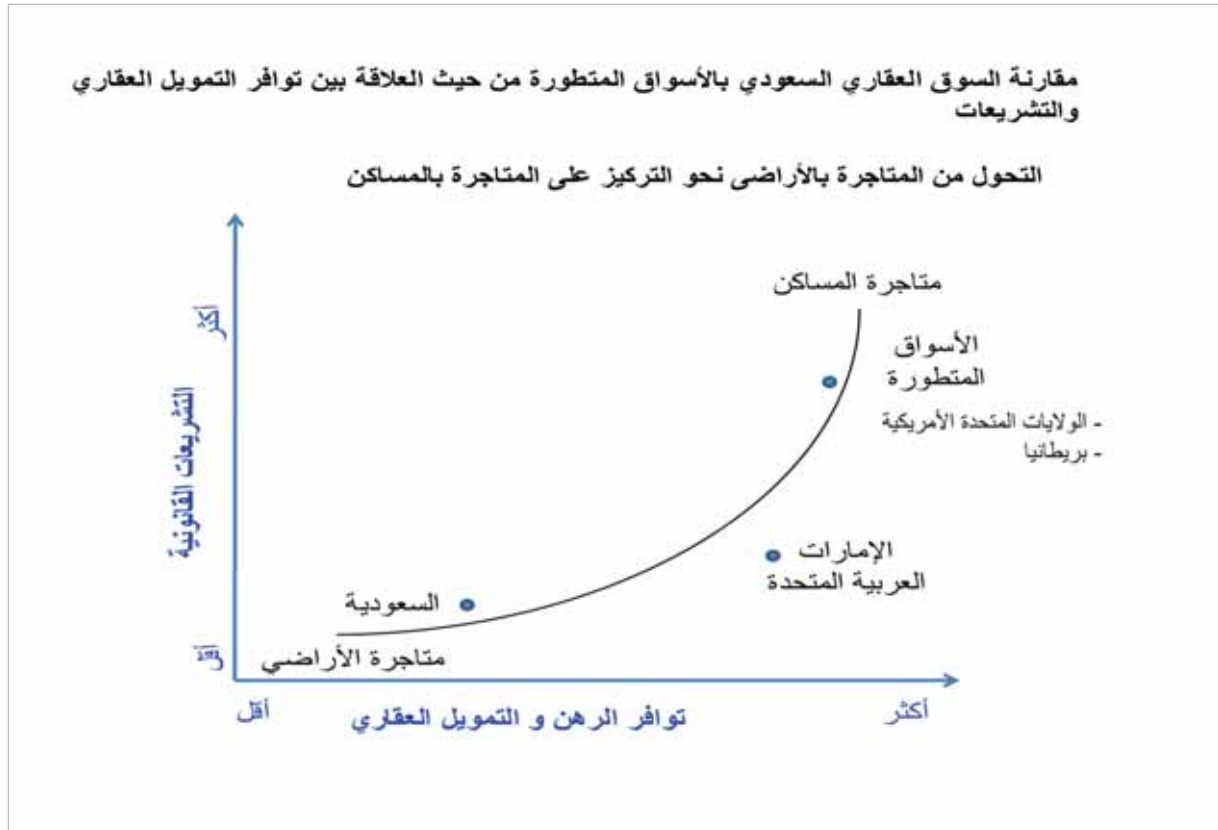
المصدر (هيئة المسح الجيوجرافي الأمريكية)



عام 2011

المصدر جوجل إيرث

3.5 العلاقة بين تطور التشريعات وتوفير التمويل لسوق العقار



الرسم التوضيحي أعلاه بين تطور التشريعات بالأسواق المختلفة وتركز المتاجرة بمكونات السوق المختلفة.

وفقاً لمنحنى الرسم التوضيحي تظهر العلاقة أنه كلما قل تطور التشريعات كلما تركزت الأموال والاستثمارات وإنحسرت بشكل أكثر في الإستثمار والمتاجرة بالأراضي نظراً لمحدودية توفر حلول الرهن والتمويل العقاري، بينما مع تطور التشريعات الحاكمة للقطاع العقاري تتحول الإستثمارات من الإنحسار في إستثمارات ومتاجرة الأراضي إلى تطوير المشاريع السكنية والتجارية والمتاجرة بها. كما يوضح الرسم التوضيحي أيضاً الموقع الذي يقع فيه القطاع العقاري السعودي مقارنة بالأسواق المتطورة والمجاورة.

3.6 مقارنة بين خصائص السوق العقاري السعودي والأسواق الأخرى

خصائص السوق	الأسواق المتطورة	السوق العقاري السعودي	نموذج عمل دار الأركان
عمق الأسواق الثانوية لمنتج الأراضي مقارنة بالوحدات الجاهزة	تتركز الصفقات العقارية بالوحدات السكنية والتجارية الجاهزة ومحدودية مساحات الأراضي المتاحة	تتركز الصفقات العقارية بالأراضي ومحدودية الصفقات بشريحة بالوحدات السكنية والتجارية الجاهزة	تركز معظم إيرادات دار الأركان من استثمار وتطوير مخططات الأراضي والتحول التدريجي نحو تنوع الإيرادات من كافة الشرائح للسوق العقاري مثل الوحدات السكنية والتأجير.
توفر التمويل البنكي لمشاريع التطوير العقاري	رغبة قوية من البنوك والمؤسسات المالية لتمويل المشاريع العقارية	محدودية التمويل متاح من البنوك والمؤسسات المالية للمشاريع العقارية.	الإعتماد على خليط من التمويل الذاتي الناتج من عوائد بيع مخططات الأراضي وحلول تمويلية خارجية تتوافق مع دورة المنتج العقاري (مثل الصكوك الإسلامية)
توفر التمويل لسوق التجزئة والبيع على المخطط	توفر التمويل من المؤسسات المالية المزودة بمنتجات الرهن العقاري، سواء للوحدات الجاهزة أو الوحدات على المخطط	محدودية توفر حلول الرهن العقاري، توفرها فقط للوحدات الجاهزة، محدودية البيع على المخطط	دعم صناعة التمويل العقاري وتطويرها لدعم قاعده عملاء المنتج السكني النهائي للشركة وذلك من خلال خبرتها الطويلة مع شركة مملكة التقسيط ثم امتدت إلى المساهمة بما نسبته 15 % من الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

3.7 السوق العقاري السعودي - إختلافات هيكلية

كما أن السوق العقارية السعودية مازالت تظهر إختلافات هيكلية عند مقارنتها بأسواق العقار الأخرى بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والأسواق المتطورة كما يلي

3.7.1 إختلافات تعود للسلوك الإستثماري بالقطاع تاريخياً

إستناداً إلى إستقرار العائدات العقارية خلال الأربعين سنة الماضية أصبحت العقارات أصولاً أكثر أمناً وإستقراراً للمستثمرين السعوديين محدودية الوعي الإستثماري وتوفر البدائل الإستثمارية أعطى أفضلية الأصول العقارية في مقابل سوق الأسهم والأوراق المالية (مع الأخذ في الإعتبار المحدودية التاريخية للأسهم المحلية)	العقار مستودع آمن للثروة
تفضيل المستثمر السعودي للمنتجات الإستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، والتي أثبتتها إرتفاع نسبة الدائع المصرفية التي لا تخضع لأسعار الفائدة بالمصارف السعودية (58 %) (1) لذا مثل العقار البديل الرئيسي للمستثمرين الذين يبحثون عن عائدات ثابتة متوافقة مع الأحكام الشرعية	التوافق مع الأحكام الشرعية
نظراً لعدم إنكشاف القطاع تاريخياً على القروض البنكية بسبب سياسات وقوانين مؤسسة النقد، نلاحظ عدم تأثر الأصول العقارية الإستثمارية أثناء الأزمات. عدم الحاجة الإضطرابية للبيع عندما يشهد السوق أي ضغوط نتيجة لأي ظروف إقتصادية معينة أدى إلى عدم وجود تلقب كبير بالأسعار	العقار قطاع غير مرهون بقروض بنكية

(1) تقرير مؤسسة النقد العربي السعودي

3.7.2 إختلافات تعود لعناصر الهيكل التنظيمي للقطاع

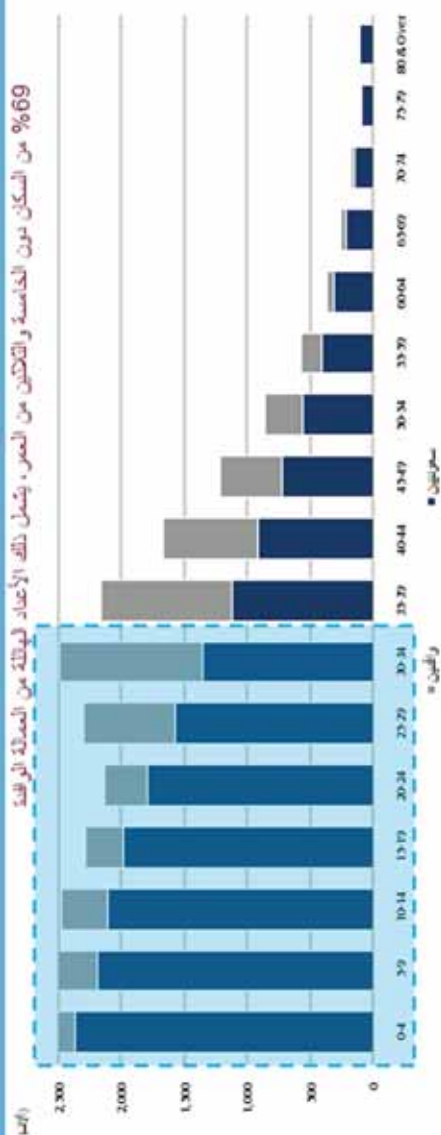
ندرة التمويل من القطاع البنكي حدد من قدرة صغار المطورين على النمو لذا يلاحظ قلة المطورين الكبار في سوق يسوده صغار المطورين والمقاولين قلة العرض العقاري - حالة العرض الذي يفوق الطلب التي تسود في أسواق عقارية أخرى لا وجود لها بالسوق السعودي حيث تشير تقديرات متجهات العرض و الطلب على المساكن إلى وجود نقص حاد بالمعروض.	الهيكل التكويني للسوق
يتعين على المطور العقاري تأمين رأس مال كبير قبل البدء بالمشروعات الكبرى نظراً إلى، الرغبة المحدودة لدى المصارف المحلية لتمويل المشروعات العقارية والتي بدأت بالتحسن حديثاً، محدودية الرهن العقاري، محدودية نموذج البيع على المخطط خلافاً للأسواق الأخرى	الهيكل التمويلي للسوق
القرارات الإستثمارية تسير في أغلب الأحيان بحكم التوجه السائد لدى المستثمر المحلي والطلب المتزايد للأسرة السعودية خلافاً لدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى (كالإمارات والبحرين وقطر)، لا يسمح للأجانب غير المقيمين بتملك العقارات بهدف الإستثمار بالمملكة العربية السعودية، نجم عن ذلك قلة "الأموال الساخنة" بالقطاع العقاري بالمملكة وقلة تقلب الأسعار بسبب تدفق رؤوس الأموال المضاربة	حق الأجانب في التملك

تركيبه سكانية متنامية

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

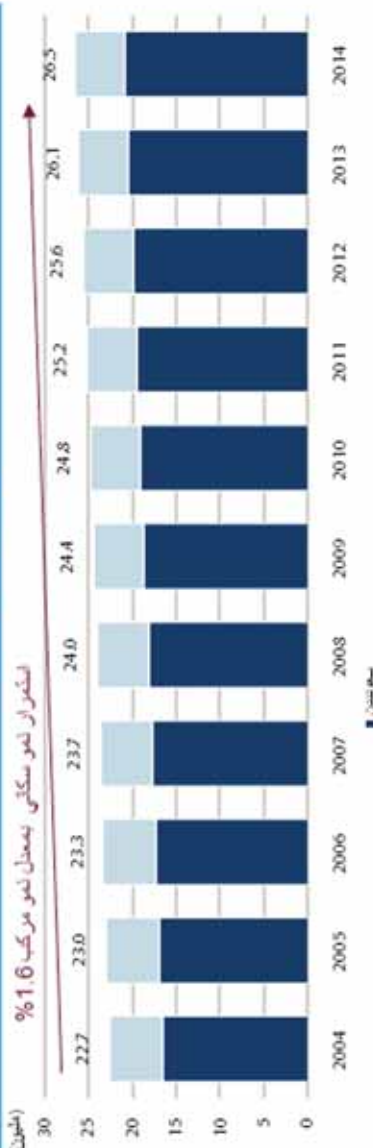
توزيع السكان حسب الفئة العمرية (%)

69%



تقارير النمو السنوي 2024

(مليون)
المستمران لهم سكتاتي بمعدل نمو مركب 1.6%



١- دراسة الاقتصاد والتخطيط، وزارة الاقتصاد والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٢- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٣- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٤- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٥- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٦- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٧- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٨- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
٩- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨
١٠- دراسة الإسكان العامة والتخطيط، وزارة الإسكان والتخطيط، بيروت، ٢٠٠٨

3.9 متجهات العرض والطلب تشير لنقص حاد بالمعرض

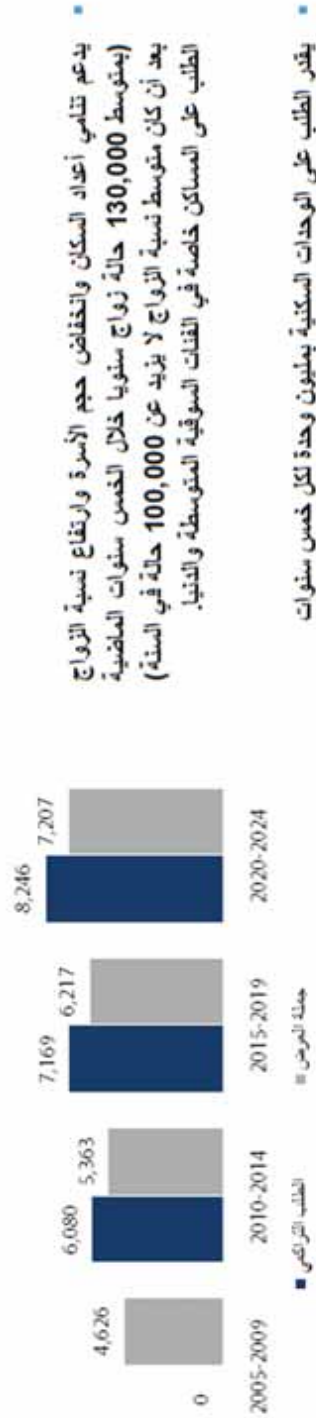
نحو تقديرات هامة لمتجهات العرض والطلب

توالي التكهّنات بانخفاض معدلات عرض الوحدات السكنية

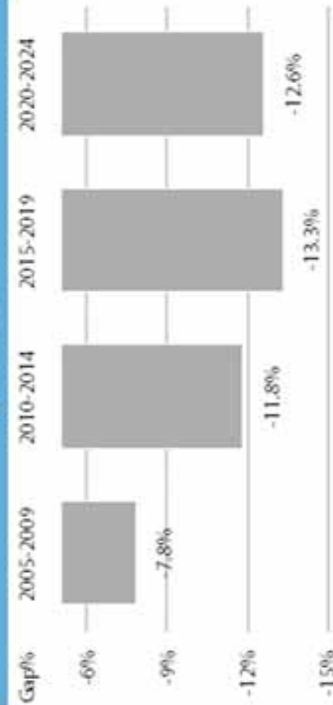
تطبيقات

إجمالي الوحدات السكنية

آلاف الوحدات



العجز التراكمي



المصدر: «الاحتياجات السكنية»، وزارة الاقتصاد والتخطيط

- يتركز الطلب للمساكن بالمناطق الحضرية الكبرى حيث تعمل دار الأركان مثل الرياض، مكة المكرمة والمنطقة الشرقية، ويتوقع أن تعالج تلك المدن من نقص المعرض 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 منزل بديلة.

4 - النموذج الإستثماري للشركة

تنهج الشركة نموذج إستثماري مرن ومتفرد، يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على فكرة الحصول على القيمة بالمعدل الأقصى الممكن، ولذا تستثمر الشركة موارد مالية مقدرة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والإقتصادية ويمكن الشركة من الحصول على القيمة بالمعدل الأقصى الممكن. حيث تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المدن الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) بقيمة إقتصادية تتعاضد مع إكمال كل مرحلة من مراحل التطوير.

التمويل الخارجي يعتبر مصدراً مالياً مهماً للشركة لأنه يمكن الشركة من التوسع في إستثماراتها بما ينعكس إيجابياً على تعزيز معدل ربح الشركة ونمو قاعدة الأصول وتحسين العائد على حقوق المساهمين. هذا وقد نجحت الشركة في تمويل مشاريعها من مصادر داخلية وخارجية، كما نجحت في تطبيق هذا النموذج بالتدرج حيث بدأت الشركة بالإتجار في الأراضي غير المطورة والمطورة، ثم تطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن من الحجم المتوسط إلى أن وصلت مرحلة التطوير الحضري الشامل.

في عام 2007، شرعت دار الأركان في تنويع مصادر الدخل من خلال التخطيط وتخصيص الموارد والتوسع الأفقي والرأسي في المشروعات العقارية، والتنوع في المنتجات التي تؤمن أيضاً التنوع في مصادر الدخل: بيع الأراضي المطورة والوحدات السكنية (فلل منفصلة - فلل متصلة - شقق) إدارة الممتلكات (مسكن - مكاتب - مرافق تجارية - مراكز تسوق). هذا كان التوجه الإستراتيجي للشركة والذي تم التخطيط لتنفيذه على مدى خمس سنوات تنقضي في عام 2012. بيد أن الأزمة الإقتصادية العالمية، التي فرضت قيوداً صارمة جداً على تمويل الإستثمار وأدت للركود الإقتصادي عالمياً، لم تدع لنا خيار سوى مراجعة الإستراتيجية لتكون أكثر مرونة لإستيعاب آثار تلك الأزمة. بالرغم من أن التعامل مع المخاطر المتعلقة بالأزمة يأتي في أول الترتيب التعاقبي لأهداف الشركة، ويتطلب مدى زمني طويل نسبياً، إلا أننا، في ذات الوقت، شرعنا، تدرجياً، في عملية تنويع مصادر الدخل من خلال تنوع المنتجات. حالياً، لدينا مصادر دخل ثابتة ومتغيرة، والتي سنستمر في تطويرها وتنميتها لتصل معدلها الأقصى المستهدف بحلول عام 2017.

مكونات النموذج الاستثماري لدار الأركان

أكبر مطور عقاري بالملكة العربية السعودية يعمليتها التي تمتد في ثلاث شرائح رئيسية



5 - تحديث عن الإنجاز بالمشروعات بنهاية العام 2011م

5.1 مشروع القصر

يُعتبر مشروع القصر أول مشروع بيئة سكنية متكاملة تنفذه الشركة، كما يعتبر أكبر مشروع عقاري سكني يطورهُ القطاع الخاص. يقع المشروع في حي السويدي، أحد أهم المناطق الحيوية في مدينة الرياض حيث تقدر مساحات البناء بحوالي 1.2 مليون متر مربع، ويتكون من 2,797 شقة و 254 فيلا ومبنى تجاري (مكاتب) تبلغ مساحته المتاحة للتأجير 19,000 متر مربع ومحلات تجارية تطل على الشوارع الرئيسية تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير 63,000 متر مربع. هذا ويحتوي المشروع على 6 مساجد وحديقة كبيرة ومساحة مخصصة للمدارس والمرافق الحكومية. احتفظت الشركة بعدد 1375 وحدة سكنية (1,318 شقة و 57 فيلا) لأغراض التأجير، بلغ عدد المؤجر بالمشروع من الشقق 652 شقة و 57 فيلا.

كذلك احتفظت الشركة بمبنى المكاتب وكافة مرافق التجزئة في الدور الأرضي والمطلة على الشوارع الرئيسية لأغراض التأجير أيضاً، خلال العام 2011 تم تأجير عدد محدود من المحلات وجاري العمل لتأجير المتبقي. الجدير بالذكر أن معظم عقود التأجير لهذه الوحدات تعد عقود طويلة الأجل تتراوح ما بين 3-5 سنوات مع كيانات حكومية وشركات خاصة. هذا يأتي متسقاً مع هدف الشركة بالتركيز مع عقود طويلة الأجل ذات هوامش ربح جيدة، كما أن عقود التأجير طويلة الأجل هذه تمكن الشركة من استخدام هذه التدفقات النقدية المنتظمة، كضمان للمؤسسات المالية لتوفير سيولة تمويلية لإستثمارات الشركة مقابل رهن هذه الأصول المؤجرة المدرة للدخل.

5.2 مشروع القصر مول

يقع بجوار مشروع القصر السكني مباشرة وبالقرب من طريق الملك فهد، أحد الطرق الأكثر حيوية في مدينة الرياض، وتبلغ مساحته الكلية 65 ألف متر مربع بينما تبلغ المساحة المتاحة للتأجير 78,000 متر مربع. موقع المشروع يعتبر إستراتيجي لأن منطقة جنوب وسط الرياض تعاني نقصاً حاداً في المراكز التجارية، كذلك تتوفر قوة شرائية عالية في المناطق المحيطة بالمشروع، التي يقطنها قرابة المليون نسمة. تصميم المشروع تأسس على أفضل المواصفات العالمية الحديثة حيث تبلغ مساحة البناء 235 ألف متر مربع ويحتوي على أكثر من 300 متجر، ومنطقة ترفيه ومطاعم ومواقف لأكثر من 2000 سيارة وغير ذلك من مرافق الخدمات الضرورية والكمالية، بالإضافة إلى أن القصر مول يحتضن أكبر واجهة مضاءة لسوق تجاري في الشرق الأوسط يمكن تشكيلها إعلانياً تمتد بطول 800 متر.

تحتفظ الشركة بـ مشروع القصر التجاري كعقار إستثماري مخصص للتأجير. نسبة الإنجاز بالمشروع بلغت 98 % وذلك حتى نهاية عام 2011م، حيث تم الإنتهاء من كافة أعمال التشطيب، وتركيب نظام الإضاءة الدعائية على الواجهات الخارجية للمبنى وبدأت إجراءات التسليم المبدئي لجميع الأنظمة الكهربائية وميكانيكية. وتم البدء بتسليم المعارض والوحدات المستأجرة للمستأجرين وتم التنسيق مع معظمهم للبدء بأعمال التهيئة والديكور الداخلي لمعارضهم.

يجدر الإشارة إلى أن نسبة التأجير في المشروع بلغت 75% من المساحة المتاحة للتأجير ويتوقع أن تصل نسبة التأجير إلى 85 % عند الافتتاح، وجاء معدل الإقبال من على التأجير متميزة نظراً لموقع المول. تم توقيع اتفاقيات تأجير مع العديد الشركات منها على سبيل المثال «كارفور»، و«العثيم للترفيه»، و«شركة الشاي» وتحتوي على ماركات معروفة مثل (نكست، إتش أند إم، فافافوم، بوتس، كوست، بينك بيري، مذكير وبيكوكس) و«ساكو»، و«مجموعة دار البندر العالمية للتجارة» وتحتوي على ماركات معروفة مثل (سنتر بوينت، كوتون، أيكونيك، كاربيسا، بوسيني وسني ماكس)، و«مجموعة الدانة التجارية» وتحتوي على ماركات معروفة مثل (بلانكو، أي دي كي ومانجو).

الجدير بالذكر أن افتتاح القصر مول المتوقع قريباً خلال الربع الثاني من عام 2012، سيكون حدثاً تجارياً مهماً في العاصمة الرياض، وسيعطي زخماً إقتصادياً لمنطقة جنوب وسط الرياض باعتباره أكبر مركز تسويقي وترفيهي في المنطقة، مما يتوقع أن ينعكس على القيمة السوقية والتأجيرية لعقارات الشركة الإستثمارية بجوار المشروع.

5.3 مشروع شمس الرياض

تطور الشركة بشمال غرب الرياض مشروع شمس الرياض كبيئة سكنية متكاملة ستجسد موطناً مميزاً لمجتمع راق، يجمع بين جمال الطبيعة من جهة وحداثة التقنيات العصرية من جهة أخرى، حيث تتمتع أرض المشروع بإرتفاعها، الأمر الذي يتيح مشاهدة المناظر الخلابة لوداي حنيقة، كما يحتوي المشروع على وادي طبيعي سيجري تأهيله لإضفاء منظر جمالي، هذا فضلاً عن إحتواء المخطط العام للمشروع على الساحات الفسيحة والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة

لمختلف النشاطات الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة ومرافق المجتمع الحضري الأخرى. كما يعد المشروع انموذجاً لحى سكني ذكي ذي بنية رقمية متعددة الخدمات، ستمكن السكان من استخدام تطبيقات الوسائط المتعددة الصوتية، والمرئية والمعلوماتية، وربط أنظمة إدارة المباني والممتلكات عبر شبكة واحدة، للحصول على خدمات عديدة بسرعة عالية من خلال الإنترنت والاتصالات الموحدة، والحلول اللاسلكية وأنظمة الحماية الشبكية والمباني مثل أنظمة المراقبة، والأمان، والتدفئة، والتبريد، والإضاءة، وإطفاء الحرائق، مما يتيح للقاطنين في الحى برمجة الأجهزة والتحكم في أنظمة التبريد والإضاءة من بعد لتعمل عند الحاجة أو حسب وقت زمني محدد لرفع فاعلية كفاءة الأجهزة المستخدمة، وترشيد إستهلاك الطاقة في المباني.

يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة 5 ملايين متر مربع، ويحتوي 2,694 قطعة سكنية مرخصة لبناء فلل، 7 قطع تجارية بتصريح لمسطحات بناء تقدر بحوالي 3 ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من 14،10،4 إلى 25 طابق وتبلغ مساحتها تقريباً 482 ألف متر مربع.

تشمل المرحلة الأولى من المشروع والتي تقدر تكلفتها ما قيمته 3.2 مليار ريال سعودي، تشمل تطوير البنية التحتية (وتتضمن أعمال الصرف الصحي والمياه والكهرباء والطرق والأرصعة والتشجير، وشبكة الألياف البصرية) لكامل أرض المشروع بما فيها المنطقة التجارية، بالإضافة إلى بناء عدد 500 فيلا بأحدث التصاميم (بتقنية البيوت الذكية) وبناء عدد 8,575 متر مربع من محلات التجزئة التجارية لتلبية المتطلبات الخدمية اليومية لسكان المشروع.

بدأت أعمال التطوير في مشروع شمس الرياض بنهاية العام 2008، وأستمرت أعمال البنية التحتية للمشروع خلال الأعوام (2009، 2010، 2011)، حيث تم الإنتهاء من أعمال التسوية لكامل أرض المشروع وتطوير واجهة ومدخل المشروع، وبناء الجسر العلوي الذي يمر فوق الوادي الطبيعي بالمشروع والواصل بين المنطقة التجارية والمنطقة السكنية، وبناء محطات الكهرباء الأساسية - الضغط العالي وجاري العمل على الفحوصات النهائية من قبل شركة الكهرباء لتسلم تلك المحطات، كما تم تجهيز وثائق المناقصات للحزم التعاقدية للمراحل المختلفة للمشروع تمهيداً للبدء بأعمال الإنشاءات خلال العام 2012. بلغت نسبة الإنجاز بنهاية العام 2011 للمرحلة الأولى 56 %، تتضمن تكلفة شراء كامل أرض المشروع. وفيما يخص خدمات المياه، تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات الخاصة بمتطلبات المشروع من المياه، وبأشرت شركة المياه الوطنية خلال العام 2011 بتمديد شبكة المياه، وبناء الخزان الإستراتيجي الرئيسي لمنطقة المشروع عموماً. كما شرعت الشركة في إعداد دراسة تصميمية وتجهيز كامل الوثائق الفنية والتعاقدية لمجمع سكني مغلق يحتوي على 600 إلى 700 فيلا سكنية بالإضافة إلى كل المباني الترفيهية والمساحات الخضراء التي تجعل من هذا المجمع السكني وحدة نموذجية متكاملة بغرض التأجير.

5.4 مشروع شمس العروس

يقع المشروع شرق مدينة جدة على إمتداد شارع فلسطين شرقاً، ويمتد المخطط الرئيسي للمشروع على مساحة ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبنية سكنية متكاملة، 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، وإنهاءً بمراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

تم إضافة بعض التحسينات على المخطط الرئيسي للمشروع والتي تعتقد الشركة أنها ستخلق قيمة مضافة للإستثمار ككل ومنطقة المشروع بشكل عام، في إطار ذلك، تم ربط المشروع بطريق فلسطين (وهو شارع تجاري حيوي مشهور بجدة) بوصلة بعرض 52 متراً وتمتد بطول لمسافة 4 كيلومترات، وتضم خمسة مسارات لكل إتجاه منها ثلاثة مسارات رئيسية وأثنان خدمية، وستعد هذه الوصلة الإمتداد الجديد لشارع فلسطين شرق طريق الحرمين، فضلاً عن أهميتها في فتح نافذة جديدة لمدينة جدة بإتجاه الشرق، ما يتيح للمدينة القدرة على إستيعاب التطورات المستقبلية، وتم تدشين هذا الطريق بشهر اغسطس من العام 2011 بواسطة وكيل أمين مدينة جدة وبحضور رئيس مجلس إدارة الشركة. كما تم رفع معامل البناء للمشروع لزيادة مساحة البناء بالمشروع بنسبة 100 %، ليصل عدد الأدوار إلى سبعة طوابق. جرى العمل أيضاً على إنجاز بعض التحسينات على البنية التحتية لكامل مناطق المشروع، كما تم العمل لإعادة تأهيل وإصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإنارة الطريق الرئيسي بالمشروع، وتم توصيل الطاقه الكهربائية وإنارة الطريق. وتم تشجير الجزيرة الوسطية لإمتداد شارع فلسطين بالإضافة لأعمال تشجير أخرى حسب المقاييس المتبعه لدى البلديه، كما تم إستيفاء كل الطلبات وتسليم كل الوثائق اللازمة للبلدية ذات العلاقة والخاصة بإمتداد شارع فلسطين وذلك بغرض تسليم الشارع للسلطات البلدية.

ويتوقع أن يستغرق تنفيذ كامل المشروع مدة خمس سنوات، كما يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات للمرحلة الأولى، والتي

تتضمن بناء أول 200 وحدة سكنية من المرحلة الأولى خلال العام 2012. تقدر القيمة الإجمالية للإستثمار في المشروع بحوالي 7.5 مليار ريال سعودي. هذا وتعكف الشركة على دراسة إستغلال مرافق المشروع العقارية من خلال تحديد تلك التي ستخصص للبيع والتي ستخصص للتأجير.

5.5 مشروع التلال

يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة، وداخل نطاق الحرم النبوي الشريف حيث يبعد عنه قرابة 9 كم، في حين يبعد عن مسجد قباء قرابة 8 كم ويتميز بوقوعه على طريق الأمير سلطان أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة، يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة أراضي تبلغ 2.2 مليون متر مربع، يتكون المشروع من 499 فيلا أقيمت على مساحة 170 ألف متر مربع، بينما تم تطوير المساحة المتبقية كقطع أراضي، تم الإنتهاء من بناء الفلل بنسبة 100 % بنهاية العام 2009م. كما تم البدء خلال العام 2011 بفتح مبيعات التجزئة بقطع الأراضي المطورة بالمخطط العام للمشروع. يتميز مشروع التلال الذي طورته الشركة، وفق فلسفة التطوير الحضري الشامل بالبنية التحتية والعلوية المتكاملة التي تشمل شبكة الكهرباء وأعمدة الإنارة، وشبكة المياه، وشبكة الري، وشبكة الهاتف، وقنوات تصريف السيول، وشبكة طرق مرصوفة بعرض 64 متراً و32 متراً، بالإضافة إلى تشجير المشروع، فضلاً عن تفرد المشروع بخدمة الألياف الضوئية في المدينة المنورة، كما تم في المشروع تخصيص مواقع محددة للمرافق العامة لبناء المدارس والمساجد والحدايق والخدمات البلدية والمراكز التجارية ومواقف السيارات.

5.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام

يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة أضخم مشروع لمعالجة وتطوير 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 الإستراتيجية مثل قصر خزام بأبعاده التاريخية ومقر مجموعة البنك للتنمية الإسلامي وجامعة عفت أول جامعة أهلية للبنات بالمملكة وتم تخصيص أراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الإسلامي والتي تعد ثاني أكبر منظمة بالعالم بعد منظمة اليونسكو.

يقع المشروع في قلب منطقة الجنوب الشرقي لوسط مدينة جدة بالقرب من ميناء جدة ومنطقة البلد - وسط جدة القديم - و يضم أحياء (البلد - السيل - النزلة اليمانية - النزلة الشرقية - القريات) وبالقرب من أهم مناطق الجذب على مستوى المدينة والتي من أهمها المنطقة التاريخية والواجهة البحرية والمنطقة الصناعية وجامعة الملك عبدالعزيز ومحطة القطار المقترح إنشائها في أرض المطار القديم.

ويتكون المشروع من حوالي 4 مليون متر مربع من الأراضي، تحتوي على مباني عشوائية سيتم هدمها وإستبدال البنية التحتية للمنطقة كاملة بأخرى على أحدث النظم وفقاً لأحدث المعايير العالمية ويتوقع أن تبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي 11 مليار ريال سعودي. وأسس للمشروع شركة مستقلة بإسم شركة تطوير خزام العقارية وهي ذات مسؤولية 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 فعلى صعيد الإجراءات الفنية والقانونية لإعداد وإستخراج الصرائف وكشوفات الحصر والتقييم تم تنفيذ المسح التفصيلي والطوبوغرافي للعقارات وتحديث نظام المعلومات الجغرافية بنسبة 100 % وتم جمع وإستلام صكوك الملكية لنسبة 65 % من العقارات وكما قامت شركة خزام بإعداد وتقديم الصرائف وكشوفات الحصر للعقارات الواقعة في منطقة التطوير وقد تم أيضاً الإنتهاء وإستلام كشوف التقييم المعدة والمعتمدة من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وعلى صعيد المخطط العام والدراسات الفنية لأعمال البنية التحتية، تم تكليف مكتب إستشاري متخصص للقيام بأعمال تصميم البنية التحتية الخاصة بمشروع قصر خزام، وتم عقد إجتماعات 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 أخذ الموافقة الأولية من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وعليه تم إعتداد المخطط العام للمشروع بالرقم (15/ن/ش) من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية في تاريخ 1431/03/09هـ.

وبعد إستلام 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 الإستشاري المكلف بأعمال البنية التحتية وأخذ الإعتدال النهائي. كما تم الإنتهاء من أعمال الفكرة التصميمية المبدئية ووضع المعايير التصميمية بناءً على المتطلبات المتوقعة بما يخص دراسات الأحمال الكهربائية وشبكات التوزيع وشبكات الإتصالات 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 وقد تم الحصول على الموافقة الأولية للتصاميم التي قدمت. وجاري مناقشة الجهات المعنية بخصوص الإعتدال النهائي لتصاميم البنية التحتية التفصيلية المقدمة.

كما تم تعيين مكتب إستشاري مختص بأعمال المساحة لعمل الرفع المساحي اللازم لتحديد وتقسيم الأراضي حسب مخططات الموقع العام المعتمدة من الوزارة والبلدية، كما تم الإنتهاء من الحصول على التصاريح اللازمة للبدء بالعمل على صكوك الأراضي الخاصة بالمرحلة الأولى للمشروع (الأراضي المسلمة لشركة تطوير خزام العقارية من قبل شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، بمساحة 250,000 متر مربع تقريباً)، وقد تم الإنتهاء من أعمال الهدم لكامل هذه المرحلة تمهيداً للبدء بالعمل بالمراحل التالية.

كما تم الإجتماع مع الجهة المعنية والمعتمدة من قبل إمارة منطقة مكة المكرمة (أيكوم) وتم تسليمها كامل التصاميم التخطيطية للبنية التحتية الخاصة بالمشروع، حيث أنه صدرت توجيهات ولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز آل سعود - حفظه الله - بإعتدال تحمل الحكومة تكاليف البنية التحتية للمناطق العشوائية والتي من ضمنها مشروع تطوير قصر خزام.

6 - أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

6.1 بناء مستوى عالي من السيولة

إستعداداً لمقابلة سداد الإلتزامات المالية المقبلة خلال العام 2012، لا سيما الإصدار الثاني من الصكوك الإسلامية المصدرة بالأسواق الدولية بعام 2007 بمبلغ وقدره مليار دولار أمريكي (3.75 مليار ريال سعودي) وإنطلاقاً من إلتزام دار الأركان الدائم نحو قاعدة مستثمريها وحرصها على سجلها الإئتماني المتميز بأسواق التمويل محلياً ودولياً أعطت دار الأركان الأولوية خلال عام 2011 لبناء مستوى متصاعد من السيولة النقدية بالتدرج من مواردها الداخلية وبما لا يؤثر على عمليات الشركة، وذلك بترشيد ضخ السيولة بالإستثمارات، الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل مخاطر الإخفاق في مقابلة أي إلتزام على الشركة، في ظل ضيق الفرص التمويلية محلياً ودولياً تأثراً بالأزمة الإقتصادية العالمية. بلغت السيولة النقدية بنهاية العام 2011 قرابة 2.5 مليار ريال سعودي، بمعدل زيادة 111 % عن مقدار السيولة النقدية بنهاية العام 2010. كما نجحت الشركة خلال العام في الوفاء بجميع إلتزاماتها تجاه مموييها سواء بإنتظام سداد توزيعات العائد الدوري المستحق لجميع صيغ التمويل (بقيمة إجمالية 374 مليون ريال) أو بسداد جميع صيغ التمويل المستحقة السداد (بقيمة إجمالية 549 مليون ريال) بلا تأخير.

6.2 تمويل مشروع قصر خزام

تضطلع الشركة بشراكة حقيقية مع القطاع العام من خلال مشروع قصر خزام، وفقاً لإستراتيجية الشركة والدراسة التمويلية للمشروع رأت الشركة إستراتيجياً أن تستهدف مؤسسات التمويل الحكومية للمشاركة بتمويل المشروع، وبعد طرح دراسات الجدوى للمشروع ومناقشتها أسفر ذلك وبه الحمد عن صدور الموافقة المبدئية لصندوق الإستثمارات العامة على المشاركة بتمويل المشروع، الجدير بالذكر أن هذه الموافقة المبدئية من طرف صندوق الإستثمارات العامة تعد خطوة إستراتيجية هامة تدعم مساعي الشركة بدعوة الجهات التمويلية الحكومية الأخرى والبنوك التجارية للمشاركة في تأمين التمويل الإضافي اللازم للمشروع.

بناءً على خطة عمل المشروع فإن حجم التمويل المطلوب مبدئياً للمشروع يبلغ 6 مليار ريال سعودي. وبناءً على الدراسة

التمويلية المقدمة من شركة تطوير خزام العقارية لصندوق الإستثمارات العامة تم الحصول على موافقة صندوق الإستثمارات العامة المبدئية بالمشاركة بالتمويل بمبلغ 4 مليار ريال سعودي، على أن يستكمل باقي التمويل المطلوب من البنوك التجارية والمؤسسات الأخرى.

7 - الإستراتيجية

تهدف إستراتيجية الشركة لتنويع الأنشطة الإنتاجية والإستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الإستثمارية المتعلقة، تنويع مصادر الدخل يهدف إلى إيجاد مصادر دخل ثابت ومصادر دخل متغيرة لإستدامة الأنشطة الإنتاجية للشركة. الدخل الثابت هو دخل متجدد ومنظم، بينما الدخل المتغير يأتي من مبيعات المنتجات على فترات متباعدة وغير منتظمة. الفكرة من إيجاد دخل ثابت إلى جانب الدخل المتغير هو تجسير الفجوات بين معاملات البيع للحد من تكاليف الفرص الضائعة وفي ذات الوقت المساهمة في تمويل أنشطة الشركة المالية من مصدر مقبول إقتصادياً. لذا تهدف إستراتيجية الشركة إلى بناء قاعدة إستثمارية تعتمد على ثلاث شرائح رئيسية التطوير العقاري: الذي يستهدف الدخل المتغير الذي يأتي من بيع العقارات التي تشمل الأراضي (المطورة/ شبه المطورة/ غير المطورة) ، وحدات الفلل المتصلة والمنفصلة وكذلك الشقق السكنية.

إدارة الأملاك: والتي تشمل على وظيفتين رئيسيتين (تؤمن مصدرين للدخل الثابت)، إدارة ممتلكاتنا الخاصة (محفظة عقارية قيمتها الدفترية بنهاية العام 2011 بلغت 2.8 مليار ريال سعودي مقارنة 1.5 مليار ريال سعودي، 1.9 مليار ريال سعودي بنهاية 2010، 2009 على التوالي) وإدارة ممتلكات الغير. إضافة لذلك، تهدف إستراتيجية العمل لإدارة الأملاك أيضاً إلى مراعاة التنوع الجغرافي والإستخدامي للممتلكات المحتفظ بها لأغراض التأجير، حيث تشمل الممتلكات المؤجرة وحدات الفلل المنفصلة والمتصلة والشقق والمكاتب ومراكز التسوق والأسواق المركزية ومرافق التجزئة. الجدير بالذكر أن محفظة العقارات الإستثمارية المدرة للدخل تمثل أيضاً عاملاً إستراتيجياً مكملاً يتماشى من إستراتيجية التمويل لدى الشركة التي تهدف إلى إستخدام هذه الأصول الإستثمارية (عقارات التأجير) كمصدر لسيولة تمويلية لإستثمارات مستقبلية أخرى عبر إستخدامها كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، كما أن هذا النوع من صيغ التمويل يعد من أكثر صيغ التمويل المفضلة للمؤسسات المالية وأفضلها تكلفة للمقترض أيضاً.

الإستثمارات الأخرى: بالإضافة إلى ما سبق تقوم الشركة أيضاً بإستثمارات إستراتيجية التي ترى أنها مكملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوي إدارة الشركة الإستمرار في الأخذ في الإعتبار أي فرص إستثمارية إستراتيجية بالمستقبل.

الأنشطة الإستثمارية المذكورة نتوقع أن تساهم في تنوع صافي الدخل إلى ما تستهدفه خطتنا الإستراتيجية خلال الأعوام الخمس المقبلة بما نسبته 40 % من بيع الأراضي، 40 % من التأجير و 20 % من بيع الوحدات السكنية. هذا، وستسعى الشركة من خلال تنفيذ الخطة الإستراتيجية لترشيد إستغلال الموارد المالية وتعزيز المنافع الإستثمارية ورفع القدرات المادية والبشرية وزيادة معدلات الإنتاج وتحقيق التوسع بشقيه الرأسي والأفقي ورفع معدلات النمو.

8 - القوائم المالية

مرفق مع التقرير - ملحق (أ) - القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2011/12/31م وتقرير مراجعي الحسابات الصادر عن المراجعين الخارجيين - المحاسب القانوني السادة/ بكر أبو الخير وشركاؤهم - ديلويت آند توش، والمحاسب القانوني السادة / طلال أبوغزالة وشركاه.

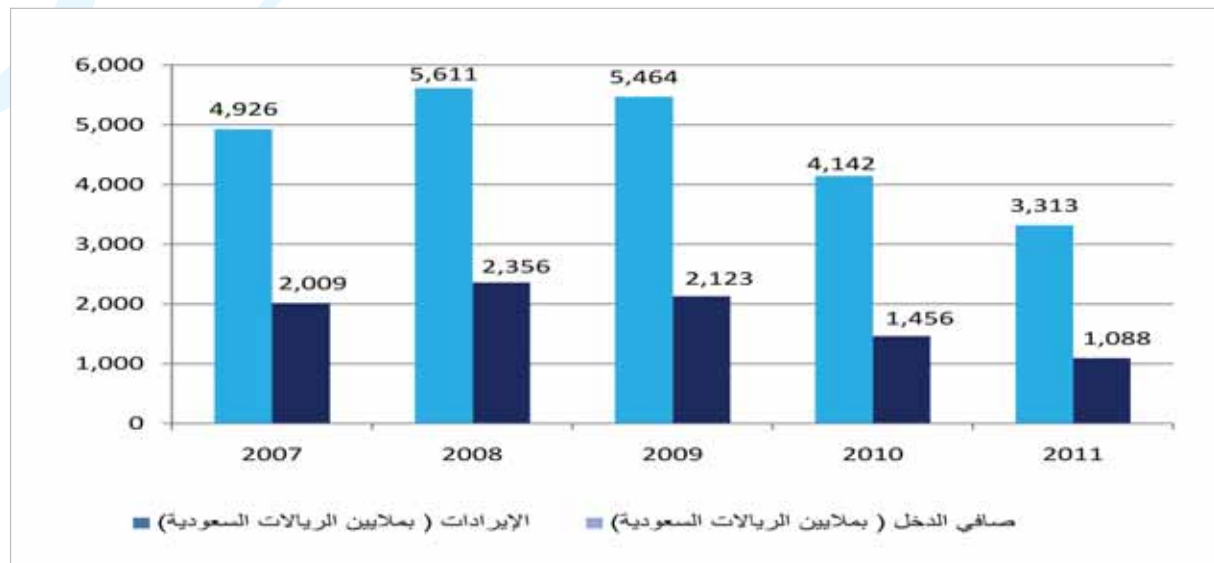
ويقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد إختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

8.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2007م إلى 2011م

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

2007	2008	2009	2010	2011	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
4,925,933	5,610,768	5,464,053	4,141,981	3,312,510	إيرادات العمليات
-2,517,925	-2,765,587	-2,956,916	2,377,724-	1,943,497-	تكلفة المبيعات
2,408,008	2,845,181	2,507,137	1,764,257	1,369,013	مجمّل الربح
-137,913	-199,555	186,292-	-146,599	-118,594	مصاريف الأعمال الرئيسية
2,270,095	2,645,626	2,320,845	1,617,658	1,250,419	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
-278,079	-245,850	146,230-	-214,311	-212,809	مصاريف تمويل
45,149	16,894	2,704	79,364	99,699	الإيرادات الأخرى
2,037,165	2,416,670	2,172,679	1,482,711	1,137,309	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
-28,591	- 60,423	-50,000	27,000-	-49,374	مخصص الزكاة التقديري
2,008,574	2,356,247	2,122,679	1,455,711	1,087,935	صافي دخل السنة
1.86	2.18	1.97	1.35	1.01	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (2007م - 2011م)



8.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2007م إلى 2011م

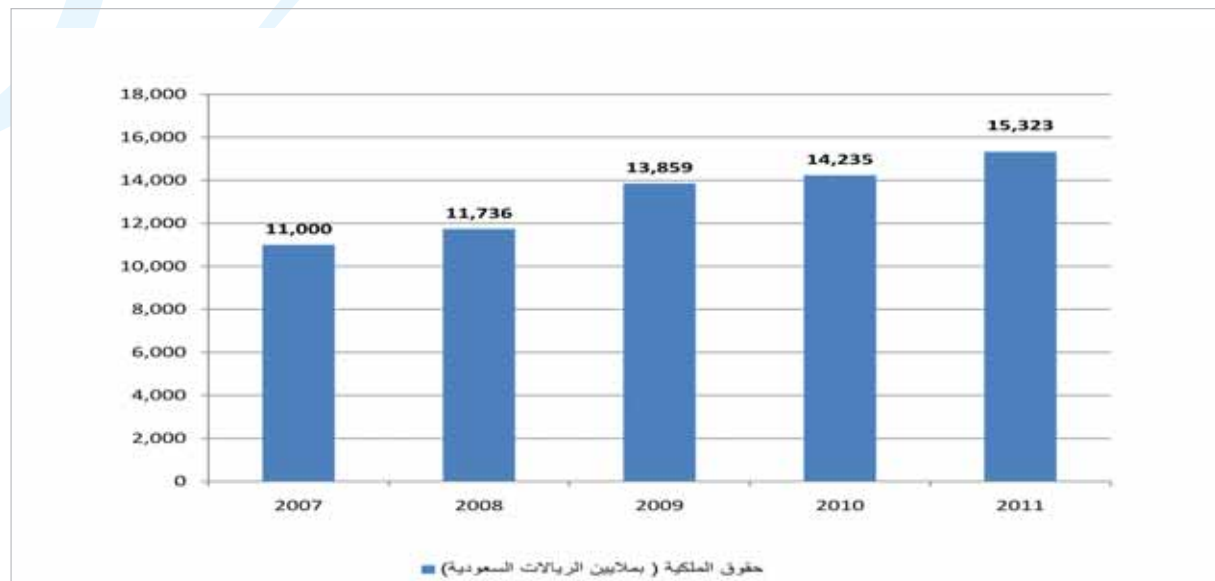
فيما يلي جدول يوضح البنود الرئيسية لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللإطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

2007	2008	2009	2010	2011	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
الأصول					
7,238,189	4,727,599	4,268,981	3,868,815	6,411,458	الأصول المتداولة
10,975,543	15,316,592	19,224,876	19,389,020	17,606,697	الأصول غير المتداولة
160,596	119,790	102,933	91,026	82,604	صافي الأصول الثابتة
18,374,327	20,163,980	23,596,790	23,348,861	24,100,759	مجموع الأصول
الخصوم					
1,369,602	2,419,594	3,806,093	2,157,558	5,741,282	الخصوم المتداولة
6,004,475	6,007,889	5,666,780	6,691,675	2,771,914	الخصوم غير المتداولة
7,374,077	8,427,483	9,472,873	8,849,233	8,513,196	مجموع الخصوم
حقوق الملكية					
5,400,000	7,200,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	رأس المال
3,242,254	3,600,000	462,268	607,768	716,768	الإحتياطي النظامي
2,375,996	936,497	2,596,908	2,827,119	3,806,054	أرباح مبقاة
11,000,250	11,736,497	13,859,176	14,499,628	15,587,563	مجموع حقوق المساهمين
18,374,327	20,163,980	23,596,790	23,348,861	24,100,759	مجموع الخصوم وحقوق المساهمين
20.37	16.30	12.83	13.43	14.43	قيمة السهم الدفترية *

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

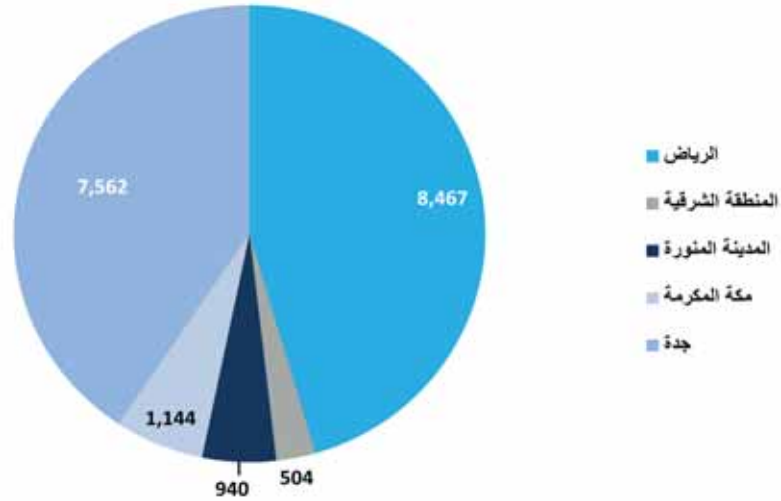
هذا وتفصح الشركة، أنه نظراً لأغراض تجارية وعملية فإنها تقوم بتسجيل بعض أصولها العقارية بإسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد أن حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وأنها تفيد و تحفظ حقوق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

رسم توضيحي بتغير حقوق ملكية المساهمين للأعوام (2007م – 2011م)

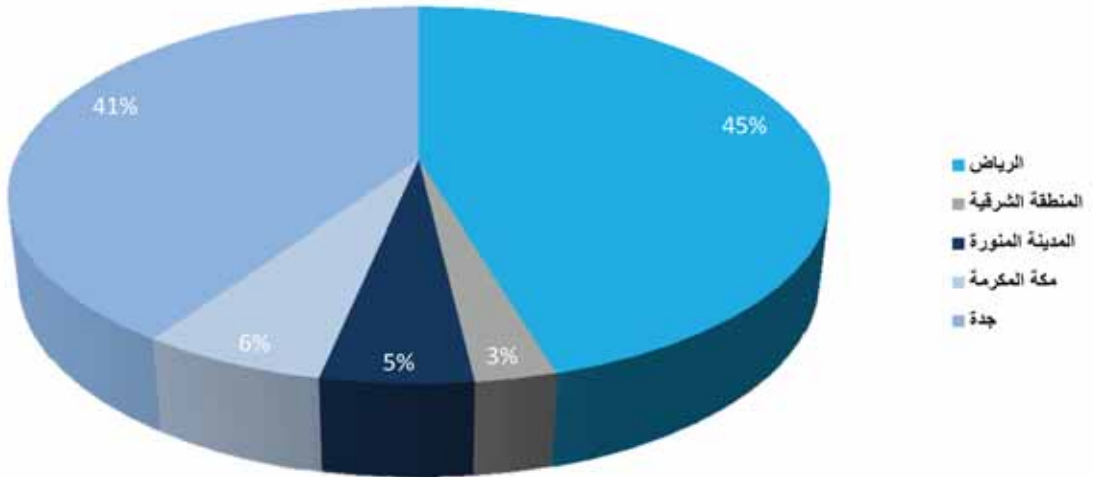


8.3 التنوع الجغرافي في محفظة العقارات

التنوع الجغرافي في محفظة العقارات - حسب القيمة بملايين الريالات السعودية



التنوع الجغرافي في محفظة العقارات - حسب النسبة المئوية



8.4 النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2010م، 2011م

البيان (بآلاف الريالات السعودية)	2011	2010	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	3,312,510	4,141,981	-829,471	-20.03 %
تكلفة الإيرادات	-1,943,497	-2,377,724	-434,227	-18.26 %
مجمّل الربح	1,369,013	1,764,257	-395,244	-22.40 %
مصاريف الأعمال الرئيسية	-118,594	-146,599	-28,005	-19.10 %
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	1,250,419	1,617,658	-367,239	-22.70 %
مصاريف تمويل	-212,809	-214,311	-1,502	-0.70 %
صافي الدخل قبل الزكاة	1,137,309	1,482,711	-345,402	-23.30 %
مخصص الزكاة	-49,374	-27,000	22,374	82.87 %
صافي الدخل السنوي	1,087,935	1,455,711	-367,776	-25.26 %
ربح السهم	1.01	1.35	-0.34	-25.19 %

8.4.1 الإيرادات

بلغت الإيرادات 3,313 ملايين ريال سعودي للعام 2011م، مقارنة بما قيمته 4,142 ملايين ريال سعودي لعام 2010م، أي بنسبة إنخفاض قدرها 20 %. ويعزى هذا لإنخفاض إيرادات مبيعات الأراضي بنسبة 14.5 % مقارنة بعام 2010م، نظراً لسعي الشركة لتعزيز هوامش الربح لمحفظتها الأراضي لديها، بالإضافة إلى إنخفاض مبيعات الوحدات السكنية بنسبة 79.5 % مقارنة بعام 2010م نظراً لإنخفاض عدد الوحدات المكتملة والجاهزة للبيع.

بلغ إجمالي الإيرادات في عام 2011م من مبيعات الوحدات السكنية 77 مليون ريال سعودي، مقابل 377 مليون ريال سعودي لعام 2010م، أي بنسبة إنخفاض بلغت 79.5 %. ويعزى هذا لإنخفاض عدد الوحدات المباعة في عام 2011م إذ بلغ 99 وحدة مقارنة بعدد 450 وحدة في عام 2010م، والذي يعود بدوره لإنخفاض عدد الوحدات المتاحة الجاهزة للبيع خلال العام. كما بلغ متوسط سعر الوحدة المباعة خلال العام 2011م ما مقداره 781,272 ريال سعودي مقارنة بما قيمته 837,069 ريال سعودي خلال عام 2010م، أي بإنخفاض قدره 7 % نظراً لاختلاف مزيج الوحدات المباعة خلال العام 2010م، حيث كان مزيج الوحدات المبيعة يحتوي على عدد أكبر من الفلل وعدد أقل من الشقق على عكس العام 2011م.

بلغت الإيرادات من مبيعات الأراضي 3,220 ملايين ريال سعودي في عام 2011م مقارنة بما قيمته 3,765 ملايين ريال سعودي في عام 2010م، أي بإنخفاض قدره 14.5 %. ويعزى هذا لإنخفاض حجم المساحات المباعة خلال العام 2011م نظراً لسعي الشركة لتعزيز هوامش الربح لمحفظتها الأراضي لديها، حيث بلغ 6.2 مليون متر مربع مقارنة بما تم بيعه في 2010م والذي بلغ 6.6 مليون متر مربع.

أن الشركة تعترف بإيرادات بيع الأراضي عند توقيع عملية البيع، وإستلام 20 % على الأقل من قيمة العملية كدفعة مقدمة (عربون)، في حين يتم إثبات باقي القيمة بحساب الذمم المدينة، على ألا يتم إكمال إفراغ وتسجيل العقار بإسم المشتري إلا بعد الإنتهاء من سداد كامل قيمة العملية.

قد يتأثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل، من أهمها، الإقتصاد الكلي للمملكة، وخلال تقييمنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الإستثمار كان من الصعوبة بمكان تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الإقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي.

نظراً لإنخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر،

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

8.4.2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 1,943 ملايين ريال سعودي في عام 2011م، أي بنسبة 58.7% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 2,378 مليون ريال سعودي لعام 2010م، أي بنسبة 57.4% من إجمالي الإيرادات. ويعزى الأرتفاع الطفيف بمعدل تكلفة الإيرادات لإنخفاض هامش الربح لمبيعات الأراضي والوحدات السكنية في عام 2011م مقارنة بعام 2010م والذي يعزى إلى الموقع الجغرافي للعقارات المباعة خلال العام 2011م.

8.4.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 91 مليون ريال سعودي في عام 2011م، بينما بلغت في 2010م ما قيمته 106 ملايين ريال سعودي، بنسبة إنخفاض قدره 14.15%، ويعزى الإنخفاض بمقدار 15 مليون ريال سعودي خلال عام 2011م إلى إنخفاض تكاليف الإعلان والتسويق، بالإضافة إلى إنخفاض تكاليف المرتبات.

8.4.4 مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 213 مليون ريال سعودي في عام 2011م، مقابل 214 مليون ريال سعودي في عام 2010م بمعدل إنخفاض ضئيل عن العام الماضي بالرغم من إنخفاض إجمالي الدين القائم بمقدار 329 مليون ريال. بلغ معدل متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح على إجمالي صيغ التمويل بالشركة معدل 4.9% مقارنة بمعدل 4.6% خلال العام 2010م.

8.4.5 صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 1,088 مليون ريال سعودي لعام 2011م، مقابل 1,456 مليون ريال سعودي لعام 2010م، وبلغ ربح السهم 1.01 ريالاً سعودياً لعام 2011م مقابل 1.35 ريالاً سعودياً لعام 2010م بنسبة إنخفاض 25.19%.

8.5 السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغ قيمة النقدية وما يعادلها 2,506 مليون ريال سعودي وذلك كما في نهاية العام 2011م.

8.5.1 التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2011م و 2010م.

البيان (بملايين الريالات السعودية)	2011	2010
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	2,015	2,410
التدفق النقدي من الأنشطة الإستثمارية	(350)	(1,802)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	(348)	(1,643)

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 2,015 مليون ريال سعودي في عام 2011م مقارنة بما قيمته 2,410 مليون ريال سعودي في عام 2010م. التغير السالب خلال عام 2011م يعزى إلى إنخفاض الإيرادات بشكل عام خلال العام 2011م.

أدت إستثمارات الشركة في المشاريع قيد الإنشاء والإستثمارات الأخرى لإستغلال النقد البالغ 350 مليون ريال سعودي

في عام 2011م في الأنشطة الإستثمارية. التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية نتج عن صافي التغير السالب على التمويل المتحصل والتمويل المسدد خلال العام 2011م بمقدار 348 مليون ريال سعودي وهو ما معناه انخفاض إجمالي الدين بالقيمة المشار إليها سابقاً.

8.5.2 نفقات المشروعات والإستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة وإستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي وإستثمارات شراء عقارات إستثمارية مدره للدخل، حيث بلغت نفقات المشاريع والإستثمارات خلال عام 2011م ما قيمته 1,848 مليون ريال سعودي. وربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. نعتقد أن إحتياجات نفقات مشاريع الشركة والإستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

9 - سياسة توزيع الأرباح

إستناداً إلى نتائج الأداء المالي للسنوات السابقة وما يتم إقراره بواسطة إجتماعات الجمعية العمومية للشركة يتم دفع أرباح لحملة الأسهم بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وأحوال السوق والأوضاع الإقتصادية العامة وعوامل أخرى، منها وجود فرص إستثمارية، ومتطلبات إعادة الإستثمار، والإحتياجات النقدية والمالية، ومتطلبات سداد التمويل المستحق، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الإعتبارات 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 والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي: تجنب الزكاة المفروضة شرعاً. يجنب 10 % من الأرباح لتكوين إحتياطي نظامي. يوزع الباقي على المساهمين على ألا يقل عن (5 %) من رأس المال المدفوع.

10 - البرنامج التمويلي للشركة

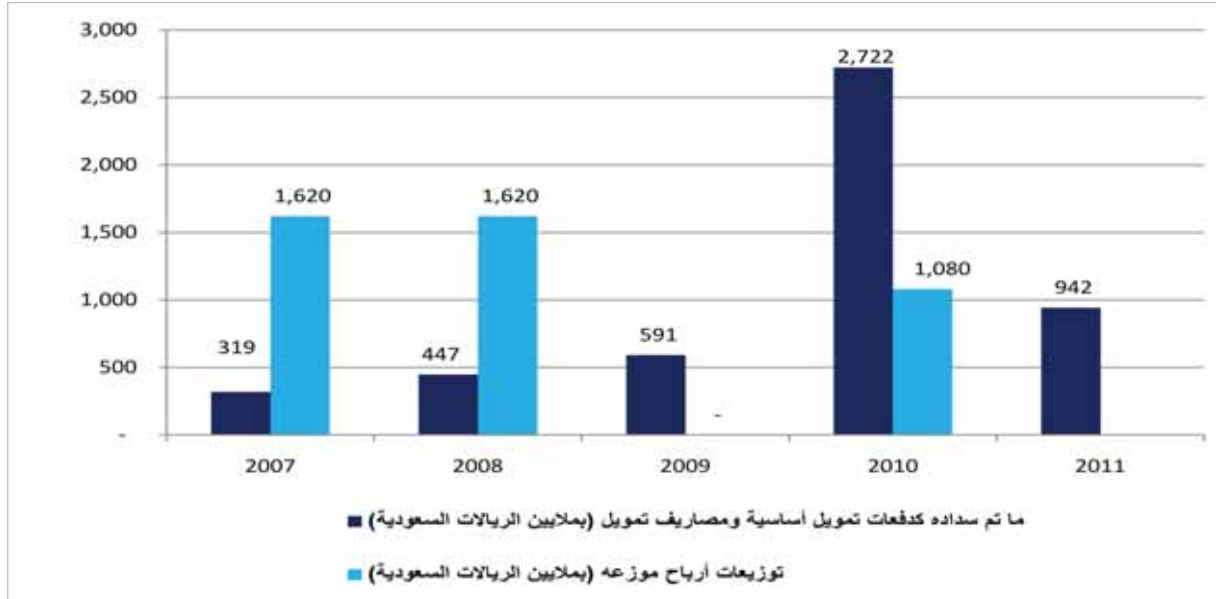
10.1 إستراتيجية التمويل

تهدف إستراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام 2006م للإعتماد 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 المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاث إصدارات دولية وإصدار واحد بالريال السعودي بالمملكة العربية السعودية، بلغ مجموع التمويل 8,4 مليار ريال سعودي، فيما تم سداد الإصدار الأول البالغ قيمته 2,25 مليار ريال في مارس من العام 2010م وبذلك يبلغ إجمالي قيمة التمويل القائم مبلغ وقدره 6.13 مليار ريال سعودي. كما أعتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض إحتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل عبر مرابحات إسلامية متجددة مع بعض البنوك السعودية. بلغ إجمالي التمويل المتحصل منها منذ بداية عام 2007م حتى نهاية عام 2011م ما مقداره 2,059 مليون ريال سعودي، فيما تم سداد ما قيمته 799 مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة ويبلغ إجمالي المبالغ القائمة من هذه المرابحات بنهاية عام 2011م ما مقداره 1,260 مليون ريال سعودي. إجمالاً لما سبق يتبين أن خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ مجموع التمويل ما مقداره 10.5 مليار ريال سعودي، وأن نسبة التمويل طويل الأجل (إصدارات الصكوك) لإجمالي التمويل للشركة بلغ ما نسبته 80 % تقريباً وفي حين بلغ التمويل متوسط وقصير الأجل ما نسبته 20 % تقريباً. وتم إستخدام متحصلات التمويل بمشروعات وإستثمارات الشركة على مدى الأعوام الخمسة المنقضية.

في حين ستركز إستراتيجية التمويل مستقبلاً على تنوع المصادر التمويلية للشركة، من خلال الإعتماد في تمويل المشاريع عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ المشروعات مع البنوك المحلية والمؤسسات المالية، كما تعمل الشركة حالياً لبناء محفظة من العقارات الإستثمارية (عقارات التأجير) التي يمكن إستغلالها فيما بعد كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، هذا بالإضافة إلى سجل دار الأركان المتميز في اللجوء إلى أسواق التمويل الدولية والمحلية عبر طرحها لإصدارات من الصكوك الإسلامية.

10.2 رسوم توضيحية حول البرنامج التمويلي للشركة

10.2.1 إجمالي المسدد منذ العام 2007م حتى عام 2011م كدفوعات تمويل أساسية ومصاريف تمويل وتوزيعات أرباح



من الرسم التوضيحي أعلاه يتبين أن، خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ إجمالي ما تم سداده نقداً كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد ومصاريف تمويل مستحقة وتوزيعات أرباح مبلغ وقدره 9.3 مليار ريال سعودي، منها مبلغ 4.3 مليار ريال سعودي دفعت كتوزيعات أرباح خلال الأعوام 2007، 2008، 2010، ومبلغ 5 مليار سعودي سددت كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد، ومصاريف تمويل مستحقة لصيغ التمويل القائمة. بالإضافة إلى إلزامها بتطوير جميع مشاريعها الضخمة المعلنة، مما يظهر مدى ملائمة الشركة المالية، لا سيما خلال فترة تخطيها أقصى أزمة مالية مرت على العالم.

10.2.2 تطور المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية منذ عام 2007م حتى نهاية العام 2011م

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الربح على التمويل (تكاليف التمويل) ما مقداره 7.5%، 6%، 4%، 5%، 4.9% بنهاية الأعوام 2007م، 2008م، 2009م، 2010م، 2011م على التوالي حيث إنخفض معدل المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية على الشركة من 7.5% عام 2007 إلى معدل 4.9% عام 2011، أي ما يمثل نسبة إنخفاض بلغت 34.7%.



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

10.3 صيغ التمويل

نود أن نؤكد حرص إدارة الشركة على أن تتم كافة معاملاتها المالية وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، وخاصة فيما يتعلق بسياسة التمويل ولهذا فإن جميع صيغ التمويل التي تتحصل عليها الشركة من داخل أو خارج المملكة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وفيما يلي وصف لصيغ التمويل المسددة والقائمة بنهاية العام 2011.

خلال عام 2011م، تم الحصول على 184 ملايين ريال سعودي كتمويل لمشاريع وإستثمارات الشركة، وبذلك تبلغ إجمالي الديون القائمة كما في 31 ديسمبر 2011م، 7,392 مليون ريال سعودي، جميعها مضمونة بعقار، مقارنة بما قيمته 7,679 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2010م، منها 5,382 مليون ريال سعودي صكوك إسلامية دولية مقومة بالدولار الأمريكي، 750 مليون ريال سعودي كصكوك إسلامية محلية مصدرة بالريال السعودي، 1,260 مليون ريال سعودي تمويل مرابحات إسلامية قصيرة ومتوسطة الأجل متحصلة من بعض البنوك المحلية.

إن نسبة إجمالي التمويل القائم لا يتجاوز 31% من قيمة أصول الشركة التي جاءت عند مستوى 24.1 مليار ريال سعودي بنهاية العام 2011م، كما أن الوضع المالي للشركة بنهاية العام 2011م، ووفقاً للتعهدات المالية المعطاة 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.

10.3.1 صيغ التمويل المسددة جزئياً خلال العام 2011م

بملايين الريالات السعودية	كيفية السداد	المسدد خلال 2011	القائم بنهاية 2011	هامش الربح
أ) مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي	يتم سداؤه على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي حتى عام 2014	100	250	سايبور* + ربح سنوي قدره 3%
ب) مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي	جاري السداد على سبع دفعات متساوية على أساس نصف سنوي حتى عام 2014	57	143	سايبور* + هامش ربح سنوي قدره 3.75%
ج) مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 500 مليون ريال سعودي	جاري السداد على تسعة دفعات متساوية على أساس شهري حتى عام 2012	389	111	سايبور* + هامش ربح سنوي قدره 4%

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

10.3.2 صيغ التمويل الأخرى القائمة بنهاية العام 2011م

بملايين الريالات السعودية	كيفية السداد	القائم بنهاية 2011	هامش الربح
د) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متجدد بمبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي	تم تجديد التمويل حتى عام 2013	200	سايبور * + ربح سنوي قدره 3%
هـ) تمويل مصرفي طويلة الأجل لتشييد أصل بمبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي	ويستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2012	386	سايبور * + هامش ربح سنوي قدره 2.25%
و) شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 100 مليون ريال سعودي	يتم سداؤه على عشرون دفعة متساوية على أساس ربعي ابتداءً من سنة 2012 حتى عام 2016	100	سايبور * + هامش الربح السنوي قدره 3.5%
ز) إصدار صكوك 2 (دولية) بقيمة 3,750 مليون ريال سعودي	يستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2012	3,750	معدل ليبور ** + 2.25%
ح) إصدار صكوك 3 (محلية) بمبلغ وقدره 750 مليون ريال سعودي	يستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2014	750	بسعر سايبور زائد هامش ربح 4%
ط) إصدار صكوك 4 (دولية) بمبلغ وقدره 1,687 مليون ريال سعودي	يستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2015	1,687	10.75% ثابت ***

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

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

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

10.4 التوزيع الجغرافي لسجل حملة الصكوك الشركة المصدرة دولياً

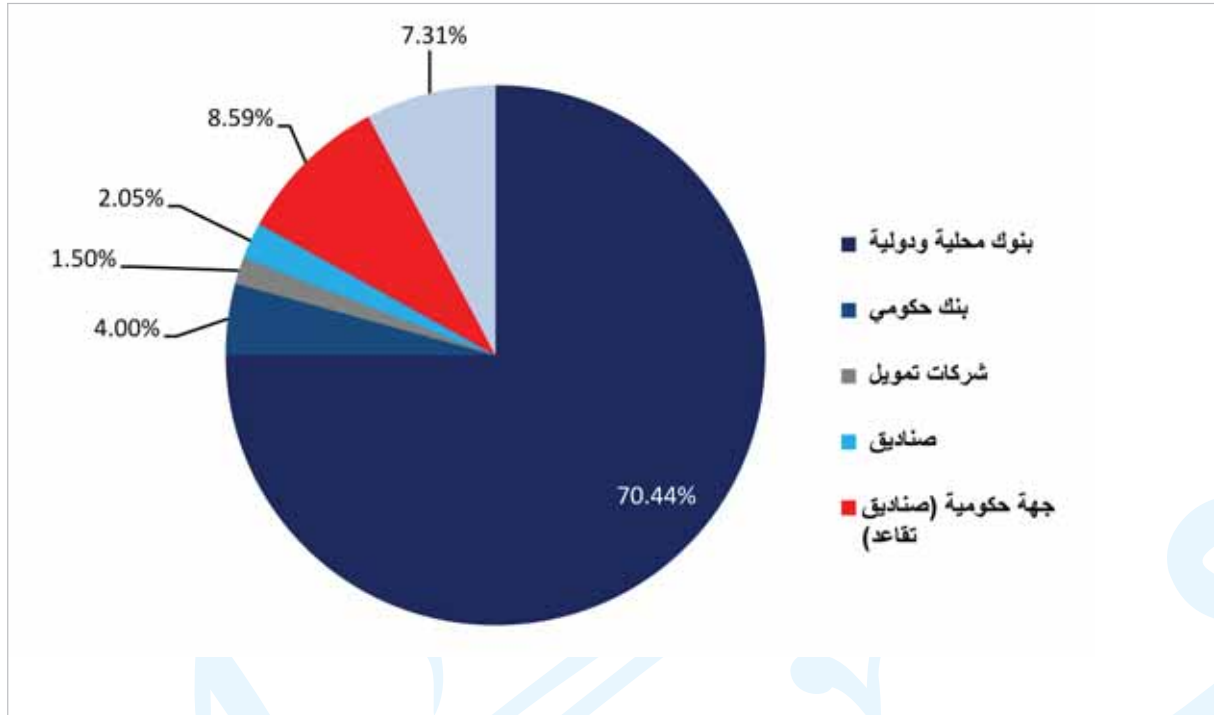
10.4.1 التوزيع الجغرافي لسجل حملة الصكوك المستحقة في يوليو 2012م

العدد	2011		الدولة	المنطقة
	المبلغ بالدولار الأمريكي	النسبة %		
18	282,112,000	% 28.21	الإمارات العربية المتحدة	الشرق الأوسط
9	273,822,000	% 27.38	السعودية	الشرق الأوسط
10	121,548,000	% 12.15	البحرين	الشرق الأوسط
3	95,000,000	% 9.50	الكويت	الشرق الأوسط
5	72,000,000	% 7.20	قطر	الشرق الأوسط
2	42,000,000	% 4.20	ماليزيا	آسيا
16	27,409,000	% 2.74	بريطانيا	أوروبا
7	19,708,000	% 1.97	سويسرا	أوروبا
1	12,205,000	% 1.22	هونغ كونج	آسيا
3	10,700,000	% 1.07	سنغافورة	آسيا
1	10,000,000	% 1.00	تركيا	الشرق الأوسط
3	8,300,000	% 0.83	لكسمبورج	أوروبا
2	8,196,000	% 0.82	بلجيكا	أوروبا
4	7,550,000	% 0.76	لبنان	الشرق الأوسط
5	5,200,000	% 0.52	الولايات المتحدة الأمريكية	أمريكا الشمالية
2	2,150,000	% 0.22	فرنسا	أوروبا
1	2,000,000	% 0.20	الأردن	الشرق الأوسط
1	100,000	% 0.00	جيرسي	أوروبا
0	-	% 0.00	هولندا	أوروبا
0	-	% 0.00	غير متاح	غير متاح
93	1,000,000,000	% 100.00		الإجمالي

يبين الجدول أعلاه، تنوع التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك 2012 عبر المراكز المالية المختلفة في كل مناطق العالم، ويأتي بالمرتبة الأولى دولة الإمارات العربية المتحدة حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين ويأتي بالمرتبة الثانية المملكة العربية السعودية، حيث أن البنوك المحلية تستثمر بصكوك 2012، ويأتي بالمرتبة الثالثة دولة البحرين حيث تضم أيضاً مركزاً مالياً مهماً يعد بمثابة مقصد للعديد من المستثمرين الدوليين التي تستهدف الفرص الإستثمارية بالمنطقة، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية المتميزة مثل بريطانيا وسويسرا وهونغ كونج ولكسمبورج، ... الى آخره.

الجدير بالذكر أن صكوك 2012 مدرجة بعدة أسواق دولية وهي سوق ناسداك دبي للأوراق المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة وسوق لبوان للأوراق المالية بدولة ماليزيا وسوق البحرين للأوراق المالية .

10.4.2 تحليل لحملة صكوك 2012م حسب نوع المستثمر وفقاً لسجل الإكتتاب



المبلغ- بالدولار الأمريكي	العدد	المنطقة	الوصف
50,000,000	3	آسيا	بنك
72,065,000	10	أوروبا	
582,300,000	18	الشرق الأوسط	
15,000,000	1	أوروبا	بنك حكومي
25,000,000	1	الشرق الأوسط	
15,000,000	1	الشرق الأوسط	شركات تمويل
3,960,000	1	أوروبا	صناديق
16,500,000	2	الشرق الأوسط	
45,050,000	5	آسيا	حكومة (صناديق تقاعد)
40,890,000	3	أوروبا	
55,000,000	1	آسيا	شركات استثمار
3,125,000	1	أوروبا	
15,000,000	3	الشرق الأوسط	
61,110,000	0		غير متاح
1000,000,000	50		إجمالي

10.4.3 التوزيع الجغرافي لسجل حملة الصكوك المستحقة في فبراير 2015م

العدد	2011		الدولة	المنطقة
	المبلغ بالدولار الأمريكي	النسبة		
21	117,324,000	% 26.07	بريطانيا	أوروبا
19	55,836,000	% 12.41	الإمارات العربية المتحدة	الشرق الأوسط
20	46,878,000	% 10.42	سويسرا	أوروبا
3	34,669,000	% 7.70	السعودية	الشرق الأوسط
7	33,300,000	% 7.40	سنغافورة	آسيا
11	23,954,000	% 5.32	الولايات المتحدة الأمريكية	أمريكا الشمالية
7	23,880,000	% 5.31	البحرين	الشرق الأوسط
2	20,000,000	% 4.44	ماليزيا	آسيا
7	17,510,000	% 3.89	فرنسا	أوروبا
9	17,172,000	% 3.82	لكسمبورج	أوروبا
9	14,875,000	% 3.31	هونغ كونج	آسيا
11	11,336,000	% 2.52	لبنان	الشرق الأوسط
3	8,086,000	% 1.80	بلجيكا	أوروبا
2	8,000,000	% 1.78	إيطاليا	أوروبا
1	5,650,000	% 1.26	الأردن	الشرق الأوسط
1	4,385,000	% 0.97	جيرسي	أوروبا
1	2,745,000	% 0.61	اليابان	آسيا
1	1,650,000	% 0.37	ليختنشتاين	أوروبا
3	900,000	% 0.20	قطر	الشرق الأوسط
2	600,000	% 0.13	مصر	الشرق الأوسط
1	500,000	0.11%	ألمانيا	أوروبا
1	200,000	0.04%	جيرنزي	أوروبا
1	200,000	% 0.04	الفلبين	آسيا
1	150,000	% 0.03	موناكو	أوروبا
1	100,000	% 0.02	اليونان	أوروبا
1	100,000	% 0.02	أوروغواي	أوروبا
-	0	% 0.00	أيرلندا	أوروبا
-	0	% 0.00	غير متاح	غير متاح
146	450,000,000	% 100.00		الإجمالي

تلاقي صكوك 2015، المدرجة بسوق لندن للأوراق المالية إهتماماً كبيراً من قبل جميع المراكز المالية حول العالم، حيث يعد هذا الإصدار بمثابة أول طرح عالمي من نوعه لشركة سعودية يصدر تحت قواعد الطرح «144A» بالأسواق الأمريكية ويبين الجدول أعلاه، تركيز التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك 2015 بشكل كبير بالأسواق الدولية حيث يأتي بالمرتبة الأولى، دولة بريطانيا، لما تمثله مدينة لندن من أهمية مركز مالي في قارة أوروبا والعالم، و تأتي دولة الإمارات العربية المتحدة بالمركز الثاني حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين، و تأتي سويسرا بالمركز الثالث لما تمتلكه من نظام بنكي متطور يقدم خدمات المصرفية الخاصة وإدارة الثروات والمحافظة للمستثمرين العائد الثابت الدوليين، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية مثل البحرين وماليزيا وهونغ كونج ولكسمبورج ... إلى آخره.

11 - تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة أنه خلال عام 2011م لم تكن لديها أي معاملات هامة مع الشركات ذات العلاقة، أو أي عقود أو مصالح جوهرية لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو مع أي شخص ذي علاقة بأي منهم. بيد أن الشركة باعت خلال عام 2011م، منازل سكنية لأفراد بتمويل من الكيانات ذات العلاقة بالشركة، حيث تقوم هذه الكيانات بالسداد إنابةً عن هؤلاء الأشخاص. هذا وقد بلغ الرصيد الواجب السداد من قبل هذه الكيانات، كما في 31 ديسمبر 2011م، ما قيمته 143 ألف ريال سعودي.

12 - 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 والإقتصاد الكلي وأي تباطؤ طويل الأجل يمكن أن يؤثر سلباً على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين الذين قد يؤثر عدم إلتزام أيًا منهم بالإتفاقيات على نسب إنجاز المشاريع وتأثر الربحية.
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.

13 - التنظيم والإدارة

13.1 تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية العام 2011، مجلس إدارة مكون من 10 أعضاء، منهم عضو تنفيذي وأربعة غير تنفيذيين وخمسة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس إجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لإعقاده. هذا وقد عقد المجلس أربعة إجتماعات خلال عام 2011 م، وكان حضور المجلس كما هو موضح أدناه:

إسم 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 الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير 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	2	
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	-
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	عضو	مستقل	4	شركة جبل عمر للتطوير
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية
*سعود بن عبدالعزيز القصير	عضو	تنفيذي	3	

*تم قبول إستقالة عضو مجلس الإدارة المهندس/ سعود بن عبدالعزيز القصير عضويته المجلس، وإنتهت عضويته إعتباراً من تاريخ 2011/12/14م.

13.2 سجل حضور إجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2011

إسم العضو	الإجتماع الاول 2011/02/20	الإجتماع الثاني 2011/05/21	الإجتماع الثالث 2011/06/29	الإجتماع الرابع 2011/11/01
يوسف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
هذلول بن صالح الهذلول	حضر	حضر	حضر	حضر
خالد بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
طارق بن محمد الجارالله	حضر	حضر	حضر	حضر
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	اعتذر	حضر	حضر	اعتذر
ماجد بن رومي الرومي	اعتذر	حضر	حضر	حضر
عبدالكريم بن حمد البابطين	حضر	حضر	حضر	حضر
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	حضر	حضر	حضر	حضر
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	حضر	حضر	حضر	حضر
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
سعود بن عبدالعزيز القصير	حضر	حضر	حضر	اعتذر

13.3 لجان مجلس الإدارة

أولاً / اللجنة التنفيذية و تتكون من:

- 1 - يوسف بن عبدالله الشلاش
 - 2 - طارق بن محمد الجارالله
 - 3 - عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
- رئيساً
عضواً
عضواً

مهام اللجنة وإجتماعاتها:

إعداد الترتيبات التنظيمية والشفافية لمعرفة مدى تطور الشركة، وإعداد الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتحديد أولوياتها. مراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والإرتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقييم ودراسة طلبات الإستثمار بالتعاون مع لجنة الإستثمار. التأكد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقويم أدائها. إتخاذ 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 إلزامها بأهدافها المعلنة. دراسة التوقعات المخصصة لكل إدارة على أساس دوري. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011 ستة عشر إجتماعاً.

ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

- 1- طارق بن محمد الجارالله
 - 2- يوسف بن عبدالله الشلاش
 - 3- عبدالكريم بن حمد البابطين
 - 4- ماجد بن عبدالرحمن القاسم
- رئيساً
عضواً
عضواً
عضواً

مهام اللجنة وإجتماعاتها:

مراقبة أسس ومعايير إدارة المخاطر وكافة الجوانب الرقابية الداخلية لنشاط الشركة. مراجعة القوائم المالية الفصلية والسنوية للشركة و تقديم توصيات للموافقة عليها. الإضطلاع 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 إكتشافها. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011 ستة إجتماعات.

ثالثاً / لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

- | | |
|--------|------------------------------------|
| رئيساً | 1- عبدالله الطيف بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | 2 - يوسف بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | 3 - هذلول بن صالح الهذلول |

مهام اللجنة وإجتماعاتها:

الترشيح لعضوية المجلس مع مراعاة المؤهلات والمعرفة والمعايير الأخلاقية. مراجعة دورية لإحتياجات 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 إستقلالية 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 خلال عام 2011 أربعة إجتماعات.

رابعاً / لجنة الإستثمار وتتكون من:

- | | |
|--------|---------------------------------|
| رئيساً | 1 - يوسف بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | 2 - عبداللطيف بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | 3 - ماجد بن رومي الرومي |
| عضواً | 4 - عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش |
| عضواً | 5 - خالد بن عبدالله الشلاش |

مهام اللجنة وإجتماعاتها:

الإفادة من 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 الإستثمار، مراجعة وإجازة الإستراتيجية العقارية طويلة الأجل، ودراسة عمليات الإمتلاك والبيع المحتملة، والتوصية فيما يتعلق بالتشريعات الحكومية الخاصة بالعقار. تحديد أهداف وأغراض وأسس الإستثمار والإشراف على إلتزام الإدارة بها. المراجعة الدورية لأداء الإستثمار. إعداد البدائل الإستراتيجية وتولي مسؤولية الأداء السليم لهذه البدائل. دراسة سياسة إدارة المخاطر، والبيانات المتعلقة بإدارة الإستثمار. الإشراف على الإستثمار وتأمين إنسجامه مع سياسات الإستثمار ورغبات العملاء. تشجيع فرص الإستثمار المتاحة للشركة، وتسهيل إجراءاته والعمل على تجاوز أي عقبة تعوق جدواه. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011 خمسة إجتماعات.

14 - 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 2011م (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	-	-	5,083,200
البدلات	-	-	1,547,000
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

15 - وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2011م.

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
		4,082,803	% 0.38	0	4,082,803	% 0.38	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
هذلول بن صالح الهنلول	عضو مجلس الإدارة	74,656,963	% 6.91	(6,787,828)	67,869,135	% 6.28	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	98,352,745	% 9.11	0	98,352,745	% 9.11	مباشرة
		6,832,495	% 0.63	0	6,832,495	% 0.63	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		957	% 0.00	0	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
		639,154	% 0.06	0	639,154	% 0.06	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	38,628,515	% 3.58	(15,295,214)	23,333,301	% 2.16	مباشرة
		19,933,409	% 1.85	0	19,933,409	% 1.85	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	40,958,367	% 3.79	(15,817,695)	25,140,672	% 2.33	مباشرة
		10,174,344	% 0.94	0	10,174,344	% 0.94	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	23,998,652	% 2.22	(11,400,289)	12,598,363	% 1.17	مباشرة
		11,420,182	% 1.06	0	11,420,182	% 1.06	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	25,237,405	% 2.34	(15,518,649)	9,718,756	% 0.90	مباشرة
عبدالكريم بن حمد البايطين	عضو مجلس الإدارة	7,029,090	% 0.65	(29,000)	7,000,090	% 0.65	مباشرة
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	1,000	% 0.00	0	1,000	% 0.00	مباشرة
		19	% 0.00	0	19	% 0.00	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (مثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	43,780,457	% 4.05	0	43,780,457	% 4.05	ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
سعود بن عبدالعزيز القصير	عضو مجلس الإدارة	1,100	% 0.00	0	1,100	% 0.00	مباشرة
أحمد بن صالح الدحيان	رئيس المراجعة الداخلية	50,000	% 0.00	10,000	60,000	% 0.01	مباشرة
الإجمالي		547,625,887	% 50.71	(64,838,675)	482,787,212	% 44.70	

16 - حوكمة الشركة

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

خلال العام 2011م، تم تحديث وإعتماد وتفعيل عدد من السياسات التي تستوعب المبادئ الأساسية للحوكمة من حيث حماية حقوق المساهمين وحصولهم على المعلومات والمعاملة العادلة وحضورهم للجمعيات العمومية وممارسة حقهم في التصويت وإنتخاب أعضاء المجلس، وتأكيد إحترام حقوق أصحاب المصالح، والحرص على تحقيق متطلبات الإفصاح والشفافية فيما يتعلق بنشاطات الشركة ومشروعاتها وأهدافها وبيانات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، وكيفية الإنتماء لعضوية مجلس الإدارة وسلطات المجلس والمهام المنوطة به.

من بين السياسات التي تم مراجعتها وتحديثها من قبل أعضاء مجلس الإدارة، سياسة تفويض السلطات، سياسة تعارض المصالح، لائحة حوكمة الشركة، سياسة توزيع الأرباح، سياسة أمن المعلومات، سياسة إدارة المخاطر هنالك أيضاً سياسات جديدة بصدد الدراسة من قبل مجلس الإدارة ومنها، سياسة أمن معلومات المستثمرين، سياسة إدارة النقدية، سياسة إصدار وإستغلال الصكوك، سياسة إصدار وإستغلال الوكالات.

تسعى الشركة لتحديث وتحسين أنظمة الحوكمة الداخلية والسياسات التنفيذية المتعلقة، آخذة في الإعتبار أفضل ممارسات حوكمة الشركات محلياً ودولياً، وذلك من أجل إيجاد بيئة العمل الأنسب والأفضل والتي بدورها ستنشئ 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 إختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة هي طريقة التصويت التراكمي.

17 - المراجعة الداخلية

إدارة المراجعة الداخلية تتبع هيكلياً لمجلس إدارة الشركة مباشرةً، وتضم نخبة من المدققين المعتمدين من المعهد الدولي للتدقيق الداخلي ويعملون وفق معايير المراجعة العالمية. هذا وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بالتأكد من سلامة إجراءات الرقابة الداخلية التي تستهدف كافة عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية حسب المعايير المحاسبية والإلتزام بالقوانين واللوائح السارية. كذلك تساعد إدارة المراجعة الداخلية الشركة في تحقيق أهدافها من خلال تطبيق نظام يهدف لتحسين عناصر التحكم في المخاطر وإنفاذ إجراءات الرقابة الداخلية وتعزيز نظام حوكمة الشركة، كما تحرص إدارة المراجعة الداخلية على تطبيق قوانين ونظم الشركة ولوائحها وقرارات مجلس الإدارة، وتصدر المراجعة الداخلية تقاريرها مباشرة للجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.

هذا وقد إقترحت المراجعة الداخلية خلال سنة 2011م القيام بالتحديث الدوري لبعض السياسات والإجراءات قصد تحسين أداء الشركة والتحكم في مختلف التكاليف المتعلقة بالمشاريع وإجراءات الرقابة الداخلية.

18 - نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية بدار الأركان عبارة عن إجراء متكامل تنفذه الإدارة وموظفو الشركة، وقد تم إعداده ليستهدف معالجة المخاطر، كما يستهدف كفاءة وفاعلية كافة عمليات الشركة وتأكيد صحة ودقة القوائم المالية والإلتزام بالقوانين واللوائح السارية وبالتالي يضمن حماية الممتلكات من التلف أو الضياع أو سوء الإستخدام.

18.1 عناصر نظام الرقابة الداخلية

الهيكل التنظيمي

هيكل الشركة التنظيمي يحدد المسؤوليات ويفوض السلطات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد إستراتيجية الشركة وهيكلها الإستثماري.

نظم معلومات متطورة

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

إجراءات الرقابة الداخلية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي لشركة دار الأركان، ويجري تطبيقها بصفة دورية.

نظام توثيق الرقابة الداخلية

يتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفعالية النظام.

توافر الكفاءات اللازمة للموظفين

سعت شركة دار الأركان لتوفير أفضل الكفاءات على المستوى المحلي والعالمي للإضطلاع بتنفيذ إجراءات الرقابة الداخلية بكفاءة وفعالية.

18.2 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام 2011، قامت لجنة المراجعة المنيقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة. هذا وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة أداء الرقابة الداخلية المتعلقة بالإجراءات المالية والتشغيلية ووافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ويقر مجلس الإدارة بأن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفاعلية.

19 - علاقات المستثمرين

يعد الإتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي ذات أولوية إستراتيجية للشركة، ودائماً ما هناك حوار منظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. خلال العام إتخذت 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.

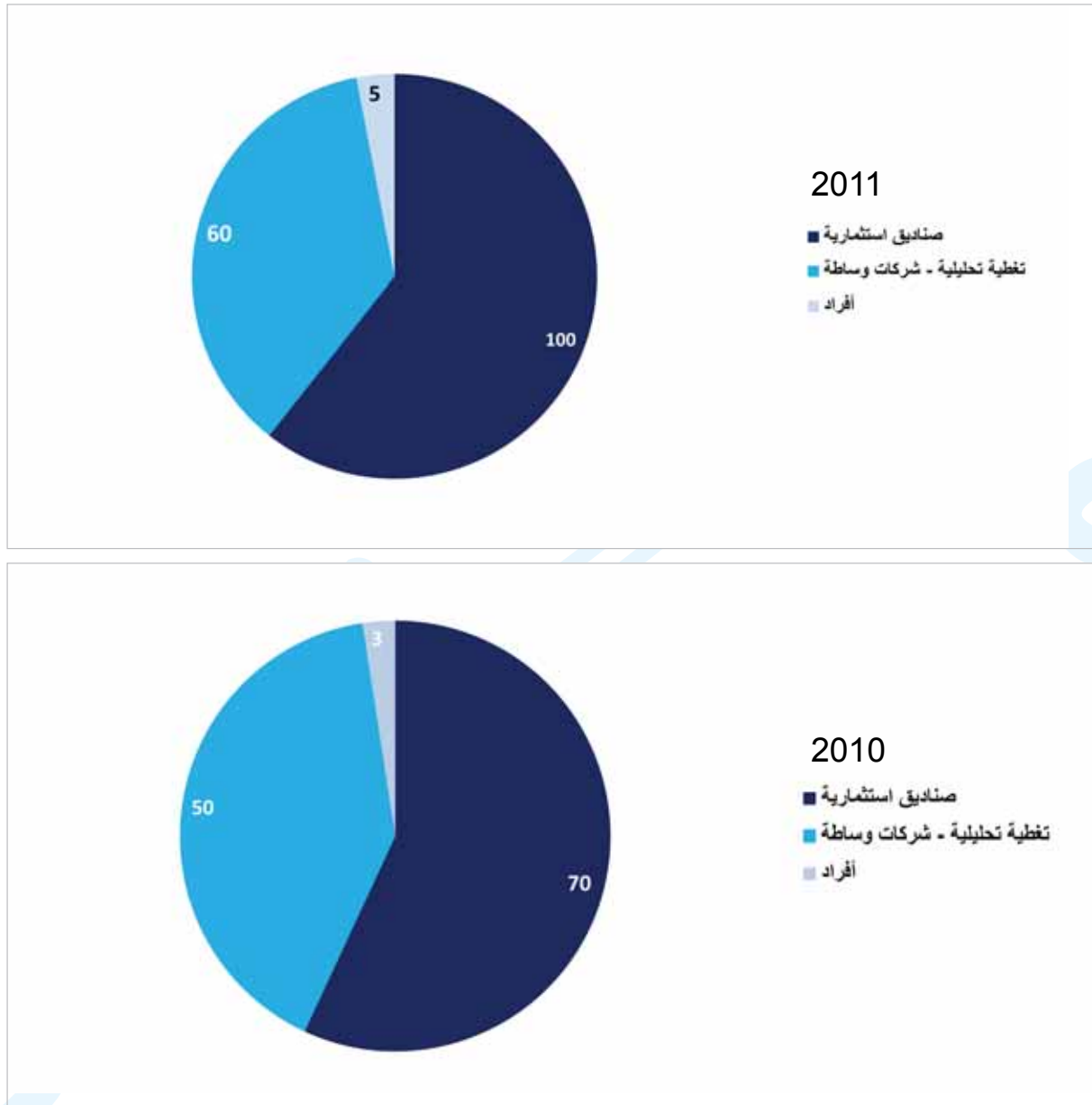
وبهدف تحسين فاعلية الإتصال بالمستثمر والمحلل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها تنظم الشركة سلسلة من الإجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة،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

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين من خلال توفير الكوادر المؤهلة بقسم علاقات المستثمرين للرد على الإستفسارات 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 والمساهمين من طلب المعلومات من خلال موقعها الإلكتروني.

درجت الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور إجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان التي تشمل الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية وتسخير إمكانات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادر مؤهلة ومدربة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة. هذا وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية الثامنة وبنود الجمعية العامة غير العادية الرابعة المنعقدتا في 29 يونيو 2011م.

إنطلاقاً من حرص دار الأركان على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت الشركة بأكثر من فاعلية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الإستثمارية وقد عبر تواجد الشركة بهذه الفاعليات عن ثقل ومتانة مركز الشركة المالي، وإيضاح الفرص المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الإستثمارية بالمملكة بشكل عام.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عامي 2010م، 2011م.



20 - خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم الاجتماعية السائدة وتراعي العوامل الاجتماعية 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 الاجتماعية وذلك من خلال العمل المشترك مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به. هذا المشروع من شأنه أن يرفع من القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر فرص استثمارية ووظيفية، فضلاً عن تأمين البيئة الصحية والأمن والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين. أيضاً قامت الشركة بربط منطقة مشروع شمس العروس بطريق فلسطين بشارع عرضه 52 متراً وطوله 4 كيلومتر وتكلفته 30 مليون ريال وهذا الشارع يعتبر الإمتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين بمدينة جدة وسيرفع من قيمة المنطقة العمرانية.

ساهمت الشركة أيضاً في الكثير من المناشط الفكرية التي تتصدى بالتحليل والتشخيص لقضايا القطاع العقاري والإسكان

وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل أبرزها كان مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الإسكانية بالمملكة التي نظمتها وزارة الأسكان. المسؤولية الاجتماعية شملت كفالة العيش الكريم للعاملين بالشركة وعائلاتهم الذي من شأنه أن يوفر البيئة الصالحة للتركيز على تجويد الأداء وتطويره.

21 - الموارد البشرية

تسعى إدارة الشركة دائماً إلى إستقطاب أفضل الكفاءات البشرية القادرة على تحديات العمل الآنية والمستقبلية وتهتم كثيراً بالإستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية كما يلي:

- إستقطاب أفضل الكوادر البشرية في سوق العمل الداخلي والخارجي ومنحهم أفضل الإمتيازات والتعويضات من أجل المحافظة عليهم، وإستبقاهم كأصول مهمة على المدى القصير والطويل.
- المشاركة في يوم المهنة بالجامعات السعودية، وكذلك المشاركة بالجامعة الأمريكية في بيروت لإستقطاب الطلبة السعوديين المتميزين المجالات المالية والهندسية ومجال التسويق.
- تم خلال العام 2011م الإستعانة بإحدى الشركات الإستشارية المتخصصة لمراجعة الهياكل التنظيمية ونظام الأجور والتعويضات ومقارنة ذلك مع سوق العمل وتم إعداد التوصيات لإتخاذ قرار التنفيذ.
- خلال العام 2011م وسعت إدارة الشركة نطاق منافع التأمين الصحي لكافة العاملين وأسره المباشرة، لاسيما أن خدمات التأمين الصحي تتم عبر شبكة من المشافي والمراكز الطبية المتميزة
- تم تقييم الأداء السنوي لجميع موظفي الشركة بنهاية عام 2011م وتم رصد الأهداف التي يجب تحقيقها في العام المقبل. عدد القوى العاملة في الشركة بلغ حتى نهاية 2011 370 موظفاً

22 - بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2011م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.

البيان	2011 بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الإجتماعية	1,816,461	يتم سدادده وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	متطلب نظامي
رسوم حكومية	275,147	رسوم رخص البناء وإشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات إستقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	متطلب نظامي
زكاة	12,745,160	ما يتم سدادده وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	متطلب نظامي
الإجمالي	14,836,768		

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

ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 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



ترخيص رقم ٨١

تقرير مراجعي الحسابات

ديلويت

ترخيص رقم ٩٦

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

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الشركاء الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢١ 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 المؤيدة 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 بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملائمة 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



٢٢ صفر ١٤٣٣ هـ

١٦ يناير ٢٠١٢

ديلويت آند توش

بكر أبو الخير وشركاهم

بكر عبدالله أبو الخير

محاسب قانوني - ترخيص رقم ١٠١



٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٣١ ديسمبر ٢٠١١	إيضاحات	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
1.188.513	2.505.774		النقد والنقد المماثل
1.667.000	1.227.708	(5)	ذمم مدينة
556.391	506.761	(6)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
1.364	143	(7)	مستحق من أطراف ذات علاقة
184.660	64.469	(8 أ)	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
270.887	2.106.603		أراضي مطورة قصيرة الأجل
3.868.815	6.411.458		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
8.648.818	7.846.934	(8 ب)	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
4.731.660	5.082.926	(9)	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
2.929.939	759.757		أراضي مطورة طويلة الأجل
1.914.327	2.753.353	(10 أ)	ممتلكات إستثمارية
1.162.360	1.162.760	(10 ب)	إستثمار في شركات زميلة
91.026	82.604	(11)	ممتلكات ومعدات
1.916	967	(12)	أعباء مؤجلة
19.480.046	17.689.301		مجموع الموجودات غير المتداولة
23.348.861	24.100.759		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
1.000.000	4.634.380	(13)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
381.410	338.596	(15)	ذمم دائنة
733.739	768.306	(16)	مصاريف مستحقة وأخرى
2.115.149	5.741.282		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
6.721.485	2.757.756	(13)	قروض إسلامية
12.599	14.158	(17)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
6.734.084	2.771.914		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
10.800.000	10.800.000	(18)	رأس المال
607.768	716.768		إحتياطي نظامي
2.827.119	3.806.054		أرباح مبقاة
14.234.887	15.322.822		حقوق الملكية العائدة لمساهمي دار الأركان
264.741	264.741		حقوق الملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للمجموعة
14.499.628	15.587.563		مجموع حقوق المساهمين
23.348.861	24.100.759		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين



المدير المالي



العضو المنتدب

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

2010	2011	إيضاحات	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
4.141.981	3.312.510		إيرادات من العمليات
(2.377.724)	(1.943.497)		تكلفة العمليات
1.764.257	1.369.013	(4)	إجمالي الربح
			مصاريف الأعمال :
(106.452)	(90.844)		مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
(14.260)	(8.510)	(11)	استهلاك
(25.887)	(19.240)	(12 ، 13 أ)	إطفاء أعباء مؤجلة
1.617.658	1.250.419		دخل السنة من أنشطة الأعمال
			إيرادات / (مصاريف) أخرى :
-	400	(10 ب)	حصة الخسارة من استثمار في شركات زميلة
(59.890)	(63.026)		أعباء مرابحات إسلامية
(154.421)	(149.783)		أعباء صكوك إسلامية
79.364	99.299		إيرادات أخرى
1.482.711	1.137.309		دخل السنة قبل الزكاة
(27.000)	(49.374)		مخصص الزكاة
1.455.711	1.087.935		صافي دخل السنة
		(19)	ربحية السهم (بالريال السعودي) :
1.50	1.16		من أنشطة الأعمال
1.35	1.01		من صافي الدخل



المدير المالي



العضو المنتدب

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

2010	2011	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
1,482,711	1.137.309	دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على :
14,260	14.287	استهلاك
25,887	19.240	إطفاء أعباء مؤجلة
2,536	3.876	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
-	(400)	حصة الربح من استثمار في شركات زميلة
-	(290)	مكاسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(821,088)	439.292	ذمم مدينة
(25,812)	6.169	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
1,345	1.221	المستحق من أطراف ذات علاقة
492.771	120.191	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
1.257.455	334.466	أراضي مطورة
(89.547)	(42.814)	ذمم دائنة
71.603	(2.044)	مصاريف مستحقة وأخرى
-	(12.763)	زكاة مدفوعة
(1.975)	(2.317)	تعويضات نهاية الخدمة مدفوعة
2.410.146	2.015.423	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(57.782)	801.884	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
(1.048.269)	(351.266)	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
(297.773)	43.461	دفعة مقدمة لشراء أراضي
(396.910)	(844.803)	ممتلكات إستثمارية
(1.603)	(124)	شراء ممتلكات ومعدات
-	326	المحصل من إستبعاد ممتلكات والمعدات
(1.802.337)	(350.522)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(562.791)	(347.640)	قروض إسلامية
(1.080.000)	-	توزيعات أرباح
(1.642.791)	(347.640)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1.034.982)	1.317.261	الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المماثل
2.223.495	1.188.513	النقد والنقد المماثل ، بداية السنة
1.188.513	2.505.774	النقد والنقد المماثل ، نهاية السنة



المدير المالي



العضو المنتدب

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

حقوق الملكية العائده لمساهمي دارالأركان	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
				2010
13.859.176	2.596.908	462.268	10.800.000	الرصيد كما في 1 يناير 2010
(1.080.000)	(1.080.000)	-	-	توزيعات أرباح
1.455.711	1.455.711	-	-	صافي دخل السنة
-	(145.500)	145.500	-	محول إلى الإحتياطي النظامي
14.234.887	2.827.119	607.768	10.800.000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2010
				2011
14.234.887	2.827.119	607.768	10.800.000	الرصيد كما في 1 يناير 2011
1.087.935	1.087.935	-	-	صافي دخل السنة
-	(109.000)	109.000	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
15.322.822	3.806.054	716.768	10.800.000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2011



المدير المالي



العضو المنتدب

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

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 الإنشاءات 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 وإقامة 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 للإستثمار 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 والأستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان – 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 2010/10/1 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 المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

2 - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

2.1- أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

2.2- العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق ومفهوم إستمرارية النشاط بإستثناء الإستثمارات 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 2011.

الشركات التابعة هي منشآت بحيث يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها للحصول على منفعة إقتصادية للمجموعة. الشركات التابعة موحدة بشكل كامل من التاريخ الفعلي للإقتناء حتى التاريخ الفعلي للإستبعاد ، حسب الإقتضاء.

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية لإقتناء 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 والإلتزامات 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.

إستثمارات في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة بحيث إن 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. الإستثمارات في الشركات الزميلة مسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. إن خسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية

المجموعة في تلك الشركات الزميلة غير معترف بها.

أي تجاوز في تكلفة الإقضاء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتنا في الشركة الزميلة في تاريخ الإقضاء يتم الإقرار به كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة الجارية للإستثمار ويتم تقييم الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الإستثمار. أي نقص في تكلفة الإقضاء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقضاء (خصم على الإقضاء) 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 إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة و في كل الأحوال يتم تسجيل مخصص لمقابلة الإنخفاض في قيمة هذه الموجودات.

2.4- ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وأي إنخفاض في القيمة.

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

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

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 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 الإقرار بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

2.5- ممتلكات إستثمارية

تظهر الممتلكات الإستثمارية المقتنا بهدف التأجير أو لزيادة قيمة رأس المال ، بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وأي خسارة إنخفاض في القيمة معترف بها. يحمل الإستهلاك لحذف التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للأصول ، غير الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت

، بحسب نسبة الإستهلاك التالية :
مباني

3 %

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

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 إثبات الذمم المدينة في الأساس بقيمة إتمام العملية. ويتم لاحقاً قياس القيمة المحققة وإعتماد مخصص إنخفاض في القيمة عندما تكون هناك أدلة موضوعية (متضمنة عملاء لديهم صعوبات مالية أو متأخرين عن الدفع)، إن هذه المبالغ لن تكون مستردة وفقاً لشروط الإتفاق الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال إستخدام حساب مخصص و أية خسارة إنخفاض في القيمة حيث أنه يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة.

النقد والنقد المماثل

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

الإلتزامات المالية

تصنف الإلتزامات المالية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. وتشمل الإلتزامات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحاث 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 إثبات الذمم الدائنة في الأساس بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة العمولة الفعلية.

مقايضات أسعار العملات

يتم قياس مقايضات أسعار العملات 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 العملات مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراجها في الإيرادات الأخرى.

2.8- الإنخفاض 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 الإنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الممكن إستردادها لتلك الموجودات لتحديد مدى خسائر الإنخفاض في القيمة. إن القيمة المستردة تساوي أعلى قيمة محققة مطروح منها تكاليف البيع وقيمة الإستخدام. إذا كانت القيمة المستردة للموجودات مقدرة بأقل من القيمة الدفترية، فيتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى القيمة المستردة. يتم تحميل خسائر الإنخفاض الدائم في قيمة الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

2.9- الإعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات قيمة بيع العقارات المطورة. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد أن الفوائد الإقتصادية المحتملة ستعود 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 لنظام الزكاة في المملكة العربية السعودية. ويعدل مخصص الزكاة للفترة المالية التي يتم خلالها إعتداد 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- الإحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (176) من نظام الشركات، تحتفظ المجموعة بنسبة 10 % من صافي الدخل مقابل الإحتياطي النظامي. ويجوز أن تتوقف المجموعة عن الخصم عندما يصل الإحتياطي إلى 50 % من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح.

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 بالإستناد إلى راتب الموظف النهائي ومدة الخدمة وإستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الإستدراك لتكاليف هذه التعويضات المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الراتب الحالي للموظف، وتسد عند إنتهاء خدمته.

2.14- تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالإشتراك 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 الإلتزامات 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 المدفوعة 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 تنكب 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 والإفتراسات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المذكورة، والإيضاحات عن الموجودات والإلتزامات 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.

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 »). أو تأجير هذه الممتلكات المطورة لتوليد إيرادات تأجيرية (« دخل الإيجار »).

معلومات متعلقة بهذه المنتجات مبينة أدناه :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
376.681	77.346	الإيرادات
3.765.300	3.220.167	مبيعات الوحدات السكنية
-	14.997	مبيعات أراضي
4.141.981	3.312.510	تأجير ممتلكات
		المجموع

تكلفة المبيعات		
الوحدات السكنية		
أراضي		
تأجير ممتلكات		
المجموع		
330.289	64.470	
2.047.435	1.873.250	
-	5.777	
2.377.724	1.943.497	

إجمالي الربح		
الوحدات السكنية		
أراضي		
تأجير ممتلكات		
المجموع		
46.392	12.876	
1.717.865	1.346.917	
-	9.220	
1.764.257	1.369.013	

5. ذمم مدينة

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
1.671.479	1.232.187	عملاء
(4.479)	(4.479)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
1.667.000	1.227.708	المجموع

6. مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
418.967	375.506	دفعات مقدمة لشراء أراضي
27.769	52.837	القيمة الإيجابية لعقد مقايضات أسعار العملات
22.987	38.237	إيرادات مستحقة

57.087	27.527	دفعات مقدمة لمقاولين
11.879	6.171	مصاريف مدفوعة مقدماً
2.194	3.252	سلف وعهد الموظفين
5.323	3.195	دفعات مقدمة لموردين
10.185	36	أخرى
556.391	506.761	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 ، وإذا نتج هذا التمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن ، عن ديون معدومة فليس لها حق الرجوع لمطالبة المجموعة بالتعويض . فيما يلي تفاصيل المعاملات:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
2.709	1.364	الرصيد ، بداية السنة
51.546	35.120	مبيعات
(49)	(26)	عمولات
(52.842)	(36.315)	تحصيل
1.364	143	الرصيد ، نهاية السنة

لم تتم أي معاملات مع مؤسسات لديها أعضاء مجلس إدارة أو مساهمين مشتركين للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 و 2010.

8. مشاريع تحت التنفيذ

(أ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
184.660	64.469	تطوير مباني سكنية وتجارية
184.660	64.469	المجموع

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

(ب) مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
3.677.456	3.868.580	تطوير مباني سكنية وتجارية
4.971.362	3.978.354	مشاريع تطوير أراضي
8.648.818	7.846.934	المجموع

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

خلال السنة قامت إدارة المجموعة برسمة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ 165.30 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2010 : 157.45 مليون ريال سعودي) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

9. إستثمارات في أراضي تحت التطوير

تمثل إستثمارات في أراضي تحت التطوير مع أطراف أخرى بموجب عقود بغرض تطوير الأراضي .

10 - أ) ممتلكات إستثمارية

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
1.521.913	1.918.823	تكلفة
373.888	830.585	في بداية السنة
23.022	14.218	إضافات
1.918.823	2.763.626	رسملة تكاليف الأقتراض
		في نهاية السنة
3.746	4.496	الإستهلاك المتراكم
750	5.777	في بداية السنة
4.496	10.273	المحمل خلال السنة
1.914.327	2.753.353	في نهاية السنة
		القيمة الجارية في نهاية السنة

يتضمن بند الممتلكات الإستثمارية أرض بقيمة 378.1 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2010 : 378.1 مليون ريال سعودي).

(ب) إستثمار في شركات زميلة

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

إن حركة الإستثمار في الشركات الزميلة هي كالتالي :

(بآلاف الريالات السعودية)	
2010	2011
1.162.360	1.162.360
-	400
1.162.360	1.162.760

الرصيد ، بداية السنة
الحصة في الربح
الرصيد ، نهاية السنة

11. ممتلكات ومعدات

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

الإجمالي	معدات مكتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تحسينات على مباني مستأجرة	أراضي ومباني	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
						التكلفة
190.636	39.074	13.390	9.990	19.037	109.145	الرصيد في 1 يناير 2011
124	110	14	-	-	-	إضافات خلال السنة
(836)	(96)	-	(740)	-	-	إستبعادات خلال السنة
189.924	39.088	13.404	9.250	19.037	109.145	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
						الاستهلاك المتراكم
99.610	33.442	11.152	9.904	18.070	27.042	الرصيد في 1 يناير 2011
8.510	2.535	2.104	233	621	3.017	إستهلاك للسنة
-	466	12	(357)	(121)	-	تحويلات / تعديلات خلال السنة
(800)	(60)	-	(740)	-	-	إستبعادات خلال السنة
107.320	36.383	13.268	9.040	18.570	30.059	الرصيد في 31 ديسمبر 2011
						القيمة الدفترية الصافية
82.604	2.705	136	210	467	79.086	31 ديسمبر 2011
						القيمة الدفترية الصافية
91.026	5.632	2.238	86	967	82.103	31 ديسمبر 2010

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة 9.50 مليون ريال سعودي
(31 ديسمبر 2010 : 9.50 مليون ريال سعودي) .

12. أعباء مؤجلة

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
2.956	1.916	الرصيد ، بداية السنة
(1.040)	(949)	الإطفاء المحمل على السنة
1.916	967	الرصيد ، نهاية السنة

13. القروض الإسلامية

بآلاف الريالات السعودية		
2010	2011	
5.437.500	5.437.500	صكوك إسلامية – دولية
750.000	750.000	صكوك إسلامية - محلية
1.625.202	1.260.003	مربحة إسلامية
7.812.702	7.447.503	
(91.217)	(55.367)	ناقص : تكاليف معاملات غير مطفأة
7.721.485	7.392.136	القروض الإسلامية – نهاية السنة
(1.000.000)	(4.634.380)	ناقص : القروض الإسلامية – الجزء المتداول
6.721.485	2.757.756	القروض الإسلامية – طويلة الأجل

تسدد على النحو التالي:

بآلاف الريالات السعودية		
2010	2011	
1.000.000	4.634.380	خلال سنة واحدة
4.182.793	187.143	في السنة الثانية
2.629.909	2.625.980	من السنة الثالثة إلى الخامسة ضمناً
7.812.702	7.447.503	

تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
95.313	91.217	الرصيد ، بداية السنة
46.480	2.589	الإضافات خلال السنة
(25.729)	(20.148)	المرسل خلال السنة
(24.847)	(18.291)	الإطفاء المحمل على السنة
91.217	55.367	الرصيد ، نهاية السنة

تحليل القروض :

صكوك إسلامية - دولية

تمثل 5.44 مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم :

(1) 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.

(2) 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 مصدرة عن طريق المجموعة بمبلغ 750 مليون ريال سعودي بسعر سايبور زائد هامش ربح 4 % وتستحق في 2014.

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي يلتزم بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2011.

مراجعات إسلامية

تمثل المراجعات الإسلامية مبلغ 1.8 مليار ريال سعودي تسهيلات مرابحة من بنوك تجارية محلية، على شكل مراجعات إسلامية وخطابات ضمان وخطابات اعتماد 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 سداًه على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة 2010. بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 250 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011.

(2) مبلغ وقدره 200 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 قدره 3 % . بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 200 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011 .

(3) مبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل التي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش ربح سنوي قدره 3.75 % . والتسهيل يتم سداًه على سبع دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة 2011 . بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 142.86 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011.

(4) مبلغ وقدره 500 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل التي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش ربح سنوي قدره 4 % . والتسهيل يتم سداًه على تسعة دفعات متساوية على أساس شهري , بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 111.11 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011 .

(5) مبلغ وقدره 100 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية للإضافة إلى هامش الربح السنوي قدره 3.5 % (الحد الأدنى من 4.5 %) والتسهيل يتم سداًه على عشرون دفعة متساوية على أساس ربعي ابتداءً من سنة 2012. بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 100 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011 .

(6) مبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويل الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية بالإضافة إلى هامش الربح السنوي قدره 2.25 % وتستحق في سنة 2012. قامت المجموعة باستخدام 386.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011. إن هذه التسهيلات مضمونة بموجودات محددة من شركة تابعة.

تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي ألزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2011 ولم يكن هناك مخالفات أو خروق لشروط التسهيلات خلال الفترة الحالية أو الفترات السابقة.
متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 هو 4.92 % (31 ديسمبر 2010 : 4.60 %).

14. مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة على تبادل إلزام سعر العمولة الثابتة مع سعر العمولة القائمة المحسوبة على المبالغ الإسمية الأساسية. بلغت القيمة الإسمية 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 المترجمة الإيجابية لهذه الإتفاقية والتي لا تتأهل لحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية

المتعارف عليها مبلغ 52.84 مليون ريال سعودي (14.10 مليون دولار أمريكي) ، وبلغ التغير في القيمة العادلة خلال السنة مبلغ 25.07 مليون ريال سعودي (6.68 مليون دولار أمريكي) ، قد تم الاعتراف به كمصاريف أخرى في قائمة الدخل الموحدة (27.77 مليون ريال سعودي (7.40 مليون دولار أمريكي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010) .

15. ذمم دائنة

تفاصيل الحساب أعلاه هو كما يلي:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
330.809	267.985	مقاولون
49.609	55.370	موردون
164	6.049	دفعات مقدمة من عملاء
828	9.192	أخرى
381.410	338.596	المجموع

16. مصاريف مستحقة وأخرى

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
587.074	623.685	مخصص زكاة (ج)
15.669	11.347	أعباء مرابحات إسلامية
75.341	75.746	أعباء صكوك إسلامية
17.862	16.460	مصاريف مستحقة
36.782	36.441	توزيعات أرباح دائنة
1.011	4.627	أخرى
733.739	768.306	المجموع

مخصص الزكاة

أ) إن عناصر مكونات وعاء الزكاة على النحو التالي:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
11.527.009	11.672.509	وعاء الزكاة
576.130	584.594	رأس المال والإحتياطي النظامي - بداية السنة
1.485.247	1.141.185	مخصصات - بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة
1.516.908	2.827.119	صافي دخل السنة المعدل - ايضاح 16/ب
954.750	241.607	أرباح مبقاة بعد التوزيعات
		مرابحة إسلامية

4.500.000	2.528.717	صكوك إسلامية
20.560.044	18.995.731	مجموع وعاء الزكاة
		الخصومات :
(19.480.046)	(17.020.761)	مجموع المخصص بعد التعديل
1.079.998	1.974.970	وعاء الزكاة
27.000	49.374	مخصص الزكاة التقديري للسنة

ب) صافي دخل السنة المعدل

(بآلاف الريالات السعودية)		صافي دخل السنة المعدل
2010	2011	دخل السنة قبل الزكاة
1.482.711	1.137.309	المخصصات
2.536	3.876	صافي الدخل المعدل
1.485.247	1.141.185	

ج) إن الحركة على مخصص الزكاة هي كما يلي:

(بآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
560.074	587.074	الرصيد ، بداية السنة
27.000	49.374	الزكاة التقديرية للسنة الجارية
-	(12.763)	المدفوع خلال السنة
587.074	623.685	مخصص الزكاة التقديري ، نهاية السنة

د) إستلمت الشركة الربوط من مصلحة الزكاة والدخل للسنوات 2003 و 2004 و 2005 و 2006 و 2008 و 2009 وقدمت إعتراض على السنوات 2003 وحتى 2006 والذي لا يزال قيد الدراسة من قبل مصلحة الزكاة والدخل . لم تستلم الشركة الربوط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل لسنة 2007 . إن تقديم الإقرار الزكوي الموحد لسنة 2010 هو حالياً قيد الإنجاز .

17. مخصص تعويضات نهاية الخدمة

يمثل هذا البند رصيد مخصص تعويضات نهاية الخدمة كما في 31 ديسمبر 2011. قامت الإدارة خلال السنة بتحميل مبلغ وقدره 3.88 مليون ريال سعودي على المصاريف (31 ديسمبر 2010 : 2.54 مليون ريال سعودي) إن الحركة خلال السنة هي كالتالي :

(بآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
12.038	12.599	الرصيد ، بداية السنة
2.536	3.876	المحمل على المصاريف خلال السنة
(1.975)	(2.317)	المدفوع خلال السنة

الرصيد ، نهاية السنة	14.158	12.599
----------------------	--------	--------

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 :

(بآلاف الريالات السعودية)		
2010	2011	
		الأرباح
		لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
		دخل السنة من أنشطة الأعمال
		صافي دخل السنة
1.617.658	1.250.419	
1.455.711	1.087.935	
		عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
		لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد
العدد	العدد	
1.080.000.000	1.080.000.000	

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

20. الإلتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة وشركاتها التابعة بتاريخ 31 ديسمبر 2011 إلتزامات محتملة تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة 195 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2010 : 369 مليون ريال سعودي).

21. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لسنة 2010 لتتناسب مع عرض أرقام السنة الحالية.