



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
تقرير مجلس الإدارة
والقوائم المالية الموحدة للعام المالي
المنتهي في
2010/12/31م

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

الفهرس

4	1- كلمة رئيس مجلس الإدارة
5	1- أعمال وأنشطة الشركة
5	1.1 الشركات التابعة
5	1.1.1 شركة دار الأركان للمشاريع
5	1.1.2 شركة دار الأركان للعقارات
5	1.1.3 شركة دار الأركان للاستثمار
5	1.1.4 شركة صكوك دار الأركان
5	1.1.5 شركة صكوك الأركان
5	1.1.6 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية.
5	1.2 فيما يلي وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات.
5	1.2.1 التطوير العقاري
6	1.2.2 إدارة الأملاك
6	1.2.3 الأنشطة الإستثمارية
7	2- نظرة عامة عن الإقتصاد السعودي
8	2.1 نظرة عامة القطاع العقاري السعودي
8	2.1.1 تطور القطاع العقاري السعودي تاريخياً.
10	2.1.2 معلومات مؤشرات سكنية لسكان المملكة.
11	2.1.3 الاحتياجات الإسكانية في المملكة العربية السعودية
12	2.1.4 نظرة على الرهن العقاري بالمملكة.
13	2.1.5 نظرة إيجابية للسوق العقارية بالمملكة.
14	2.1.6 قطاع العقار السعودي - نموذج متفرد
15	2.2 نبذة عن النموذج الاستثماري للشركة
17	3- أهم الإنجازات بالمشروعات خلال العام 2010م
17	3.1 مشروع القصر
17	3.2 مشروع القصر مول
17	3.3 مشروع شمس الرياض
18	3.4 مشروع التلال
18	3.5 مشروع شمس العروس
18	3.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام
19	4 - أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام
19	4.1 التمويل
19	4.2 عقد اتفاقية مبادلة (معدل ربح ثابت إلى معدل ربح متغير)
19	5 - الإستراتيجية
21	6 - النتائج المالية
21	6.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2006م إلى 2010م
22	6.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من (2006م إلى 2010م)
23	6.3 النسب المالية
24	6.4 النتائج التشغيلية
24	6.4.1 الإيرادات
24	6.4.2 تكلفة الإيرادات
25	6.4.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة
25	6.4.4 مصاريف التمويل
25	6.4.5 صافي الدخل
25	6.5 السيولة و الموارد الرأسمالية
25	6.5.1 التدفق النقدي
25	6.5.2 نفقات المشاريع والاستثمارات

الفهرس

25	7- سياسة توزيع الأرباح
26	8- البرنامج التمويلي للشركة
26	8.1 استراتيجية التمويل
26	8.2 تطور المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية منذ عام 2007م حتي نهاية العام 2010م ..
26	8.3 صيغ التمويل
27	8.3.1 صيغ التمويل المسدده خلال العام 2010م
27	8.3.2 صيغ التمويل القائمة بنهاية العام 2010م
29	9- تعاملات الأطراف ذات العلاقة
29	10- المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
29	11- التنظيم والإدارة
29	11.1 تكوين مجلس الإدارة
30	11.2 سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2010
30	11.3 المكافآت التي حصل عليها الأعضاء
30	11.4 لجان مجلس الإدارة
31	11.5 المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
32	11.6 وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في اسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2010م
33	12- حوكمة الشركة
33	13- المراجعة الداخلية وفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة
33	13.1 الرقابة الداخلية
33	13.2 المراجعة الداخلية
33	14- علاقات المستثمرين
34	15- خدمات البيئة والمجتمع
34	16- الموارد البشرية
34	17- بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2010م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها
35	18- ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة

تقرير مجلس الإدارة

المحترمين

إلى/ السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

للسنة المالية المنتهية في 2010/12/31م

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته،،،

1- كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

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

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

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

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

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 10/6/1426هـ الموافق 2005/7/17م. تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري النشاط الرئيس لها، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة.

1-1 الشركات التابعة

1.1.1 شركة دار الأركان للمشاريع

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247583 بتاريخ 1429/3/28هـ 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 1429/7/25هـ الموافق 2008/7/28م، وتعمل في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

1.1.3 شركة دار الأركان للاستثمار

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

1.1.4 شركة صكوك دار الأركان

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

1.1.5 شركة صكوك الأركان

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

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

شركة يونيكورن كابيتال السعودية

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

شركة تطوير خزام العقارية

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

1.2 فيما يلي وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات.

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

1.2.1 التطوير العقاري

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

1.2.2 إدارة الأملاك

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

1.2.3 الأنشطة الاستثمارية

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

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

2- نظرة عامة عن الإقتصاد السعودي

المملكة تمثل الثقل الاقتصادي الأكبر بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

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

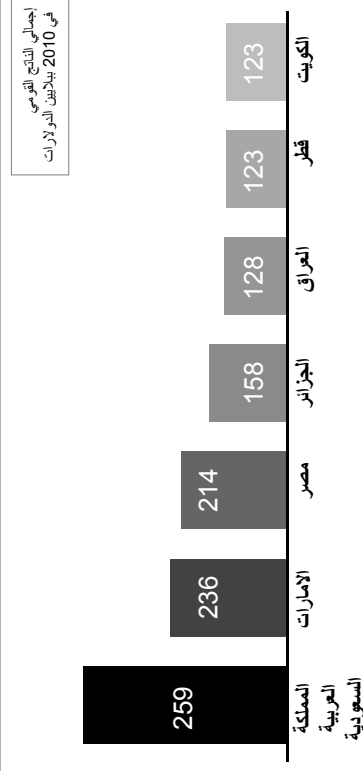
صورة مكبرة (1)



	2009	2010E	2011F
اجمالي الناتج القومي (ببلايين الدولارات)	367	438	476
الدائع المصرفية (ببلايين الدولارات)	257	252	NA
النمو الفعلي للناتج القومي	0.6%	3.8%	3.9%
السكان (ببلايين)	26.3	27.1	27.9
نصيب الفرد من الناتج القومي (ببلايين دولار)	22.574	22.850	23.513
معدل التضخم	5.1%	5.4%	6.3%
المسابات الجارية (ببلايين الدولارات)	23	70	68
الاحتياطيات العمالية (ببلايين الدولارات)	410	463	506
معدل البطالة	0.6%	0.5%	0.8%

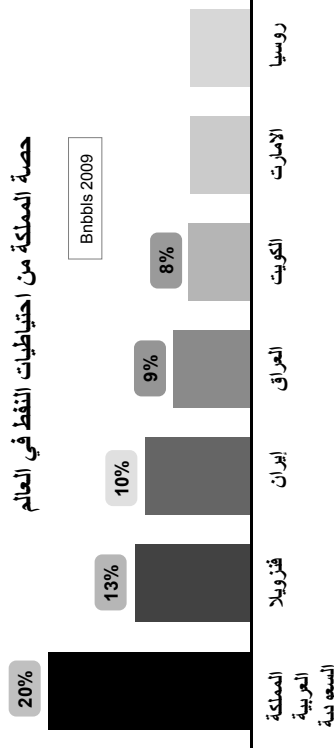
تعتبر المملكة العضو الوحيد بمجموعة العشرين من منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
تصنف المملكة في المرتبة الحادية عشر حسب مؤشر البنك الدولي الخاص بمدى "سهولة القيام بالأعمال" 2011

أكبر الاقتصاديات بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (2)

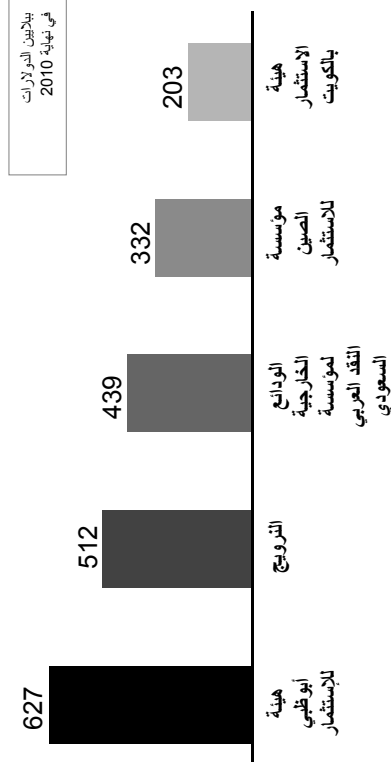


أكبر احتياطي نفطي في العالم (3)

حصة المملكة من احتياطيات النفط في العالم



ثالث صندوق استثماري سيادي في العالم (4)



2.1 نظرة عامة للقطاع العقاري السعودي

2.1.1 تطور القطاع العقاري السعودي تاريخياً

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

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

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

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

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

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

نظرة للقطاع العقاري بالمملكة تاريخياً

التاريخ العمراني للمملكة يرتبط بقصة تطورها المتسارع نحو النمو الحضري

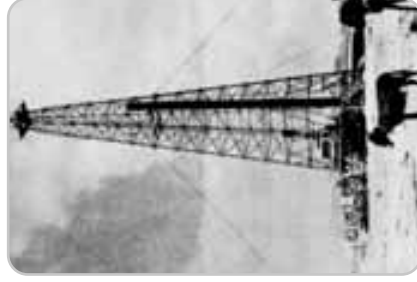
ما قبل ستينيات القرن العشرين

- عدد السكان قليل ويعيشون في مناطق متفرقة بالمملكة
- انخفاض عدد السكان بالمناطق الحضرية



عقد الستينيات

- زيادة إنتاج البترول
- الترتيب لإعداد خطط التنمية الخمسية
- تحسنت أحوال السكان من خلال توفر:
 - الرعاية الصحية
 - التعليم
 - البنية التحتية
- نزوح سكان الشتات السكاني بالمناطق الحضرية



عقد السبعينيات

- حدوث الطفرة في أسعار البترول
- ارتفاع نسبة المواليد بالمملكة
- بلغ متوسط الأسرة 6.5 فرد
- بدء الهجرة الموسعة صوب المدن الكبرى
- طرح حكت حكومة الملك فيصل خطة التنمية الخمسية الأولى
- الخطط الحكومية لتوزيع الثروة:
 - منح الأراضي
 - منح قروض بدون فوائد (عن 80,000 دولار)
- طريق صندوق التنمية العقاري بشرط امتلاك المقرض لقطعة أرض



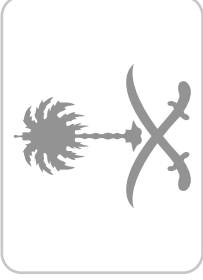
عقد الثمانينيات

- ازدياد الطلب على المنازل
- عدم قدرة صندوق التنمية المقارية على مقابلة الطلب المتزايد على المساكن (الآن 650,000 من 650,000 هناك أكثر من الصندوق)
- طلب عاتقة لدى الصندوق



عقد التسعينيات

- توفير الدعم الحكومي للقطاع الخاص
- انتقلت الخطط الحكومية من دورها كمناجح إلى التنظيم والتسهيل لتطور العمراني



العقد الأول من الألفية الثالثة

- ظهور مطورين عقاريين صغار
- بروز توجه نحو تطوير الأراضي

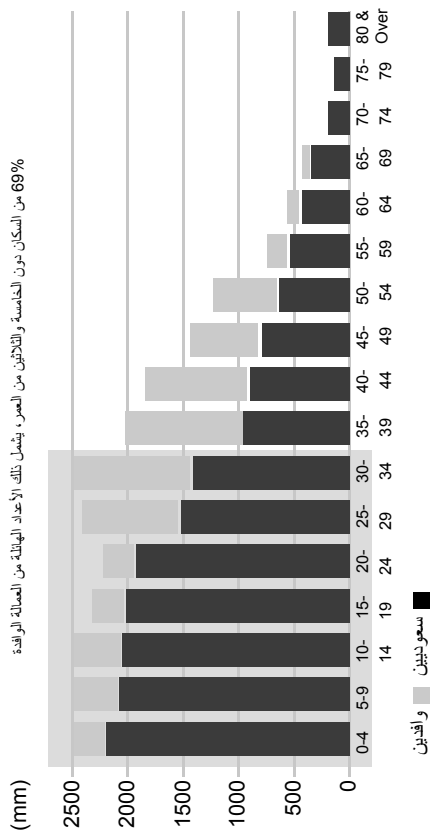


2.1.2 معلومات مؤشرات سكانية لسكان المملكة

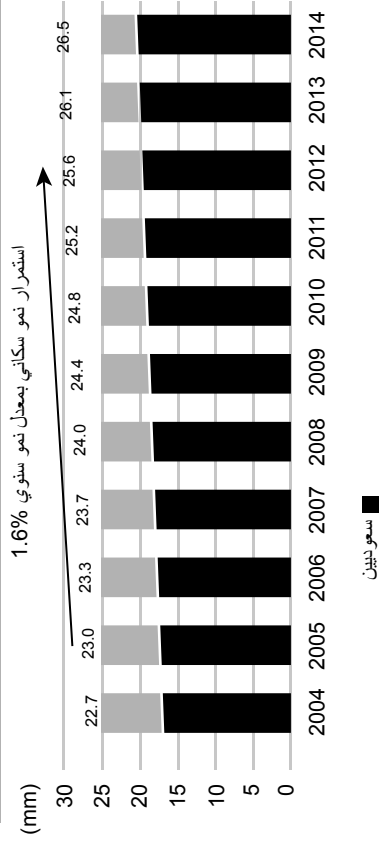
تركيبة سكانية متنامية

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

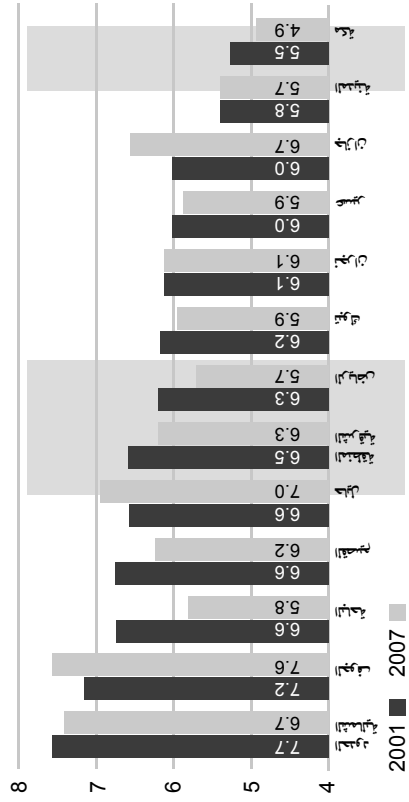
توزيع السكان حسب الفئة العمرية (1)



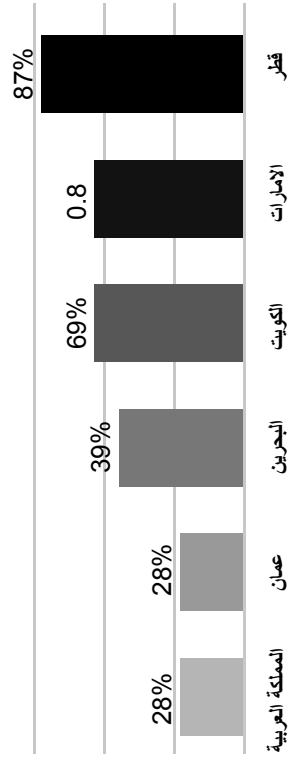
تقديرات النمو السكاني (2)



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



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



1- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، وزارة الاقتصاد والتخطيط تقديرات منتصف 2008
2- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، وزارة الاقتصاد والتخطيط خطة التنمية الثامنة، صندوق النقد الدولي، قاعدة بيانات الرؤية الاقتصادية العالمية
3- مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، مسح 2007، 2001
4- البنك الدولي، كتيب الهجرة والتحويلات

2.1.3 الاحتياجات الإسكائية في المملكة العربية السعودية

نحو تقديرات هامة لمتجهات العرض والطلب

توالي التكهّنات بانخفاض معدلات عرض الوحدات السكنية

تعليقات

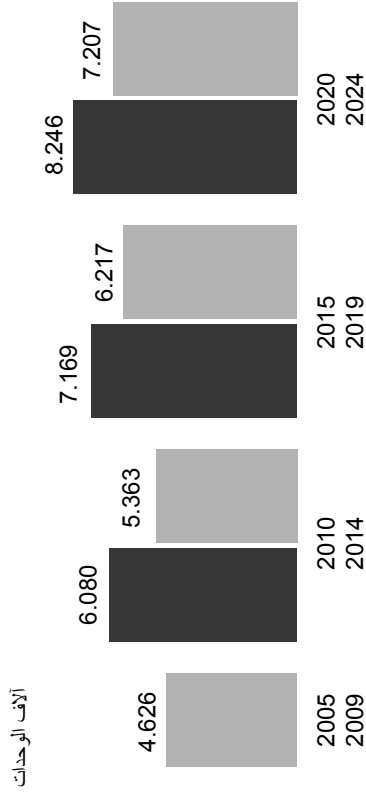
■ يدعم تنامي أعداد السكان وانخفاض حجم الأسرة وارتفاع نسبة الزواج (بمتوسط 130,000 حالة زواج سنوياً خلال الخمس سنوات الماضية بعد أن كان متوسط نسبة الزواج لا يزيد عن 100,000 حالة في السنة) الطلب على المساكن خاصة في الفئات السوقية المتوسطة والدنيا.

■ يقدر الطلب على الوحدات السكنية بمليون وحدة لكل خمس سنوات

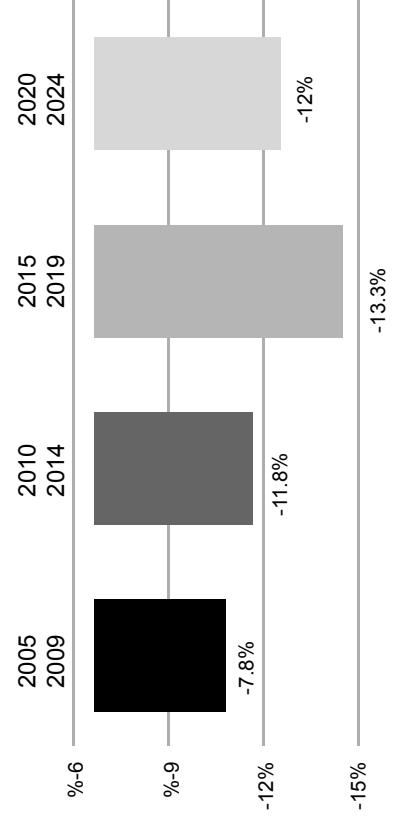
■ يتركز الطلب للمساكن بالمناطق الحضرية الكبرى حيث تعمل دار الأركان مثل الرياض، مكة المكرمة والمنطقة الشرقية، ويتوقع أن تعاني تلك المدن من نقص المعروض من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد.

■ حسب تقديرات وزارة الاقتصاد والتخطيط فإن تلك المناطق الثلاثة تمثل 71% من نسبة الطلب على المساكن الجديدة و 63% من نسبة الطلب على منازل بديلة.

إجمالي الوحدات السكنية



العجز التراكمي



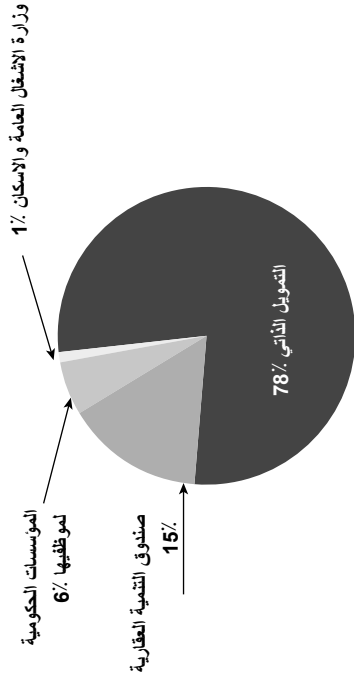
المصدر: "الاحتياجات السكنية"، وزارة الاقتصاد والتخطيط

2.1.4 نظرة على الرهن العقاري بالمملكة

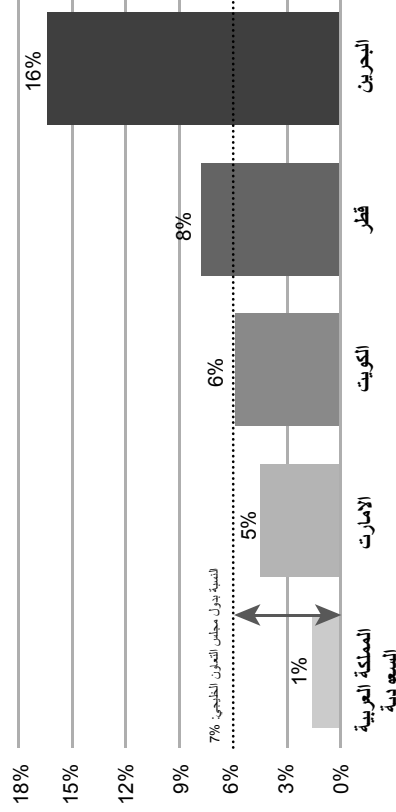
سوق الرهن العقاري السعودي مازال في بدايته

الطلب بالسوق العقاري لا يزال محدوداً بسبب محدودية الرهن العقاري بالمملكة

تمويل الوحدات السكنية



نسبة الرهن العقاري إلى الناتج القومي



لقد ظلت دار الأركان عبر تاريخها نموذجاً تسترشد به الجهات الحكومية ذات الصلة بالرهن العقاري، وذلك من خلال خبرتها الطويلة التي بدأت مع شركة المملكة للتقسيط ثم امتدت إلى المساهمة بما نسبته 15% من رأس مال الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)

تعليقات

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

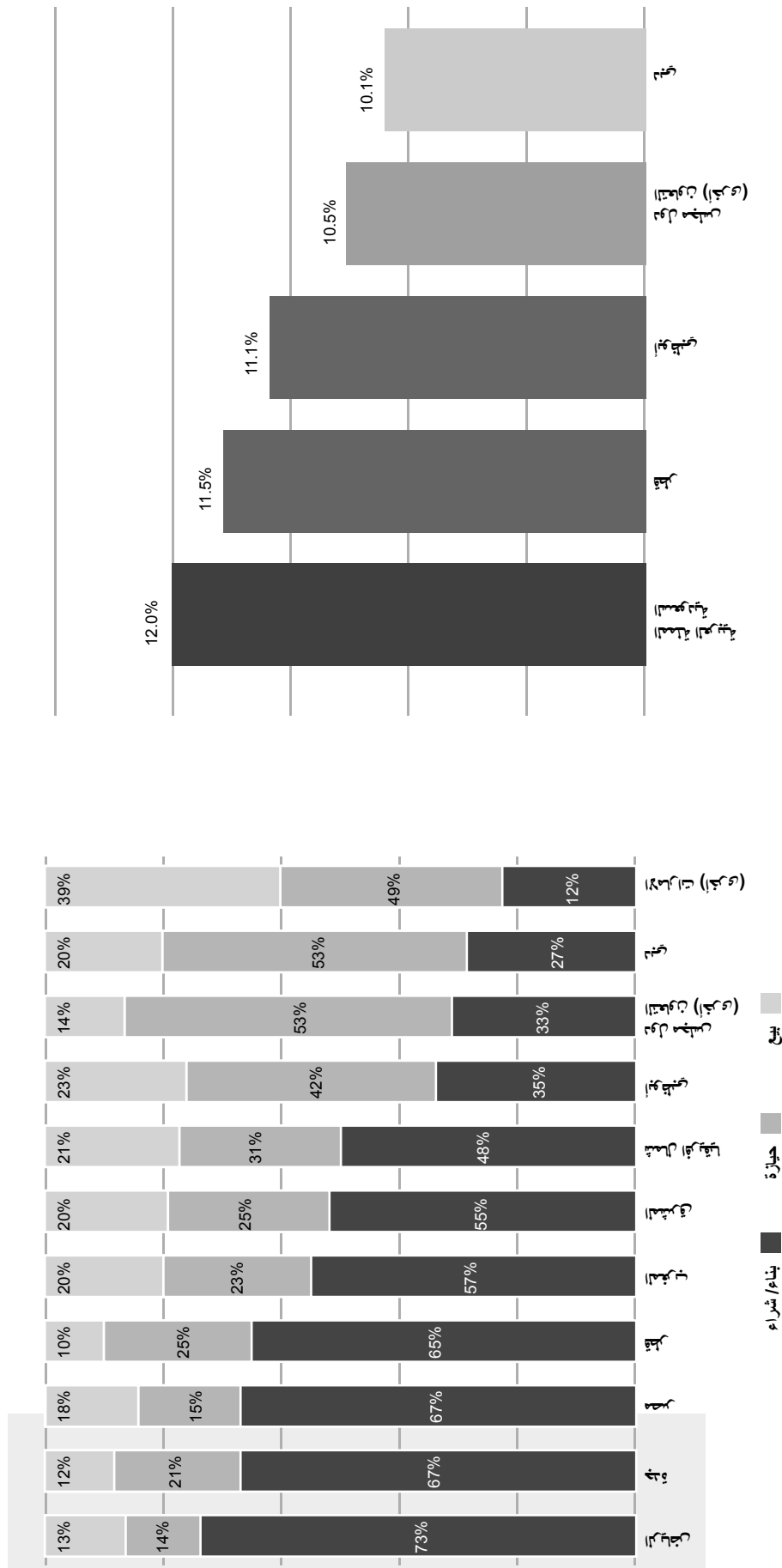
رؤي ايجابية من المستثمرين للسوق العقارية السعودية

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

تقديرات عائدات الإستثمارات العقارية بالشرق الأوسط

خط المستثمرين العقاريين بالشرق الأوسط

النسبة المئوية للمستثمرين



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

2.1.6 قطاع العقاري السعودي - نموذج متفرد

تفرد السوق العقارية السعودية

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

عناصر السلوك الاستثماري

■ استناداً إلى استقرار العائدات العقارية خلال الأربعين سنة الماضية أصبحت عقارات أصو لا أكثر أمناً واستقراراً للمستثمرين السعوديين

■ محدودية الوعي الاستثماري وتوفر البدائل الاستثمارية أعطى أفضلية الأصول الجاهدة في مقابل سوق الأسهم والأوراق المالية (مع الأخذ في الاعتبار المحدودية التاريخية للأسهم المحلية)

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

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

عناصر الهيكل التنظيمي للسوق

■ خلافاً لدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى (الإمارات والبحرين وقطر) لا يسمح للأجانب بتملك العقارات بهدف الاستثمار بالتملكة العربية السعودية
■ نجم عن ذلك قلة «الأموال الساخنة» بالقطاع العقاري بالمملكة وقلة تطاير الأسعار بسبب تدفق رؤوس الأموال المضاربة
■ القرارات الاستثمارية تسير في أغلب الأحيان بحكم التوجه السائد لدى المستثمر المحلي والطلب المتزايد للأسرة السعودية

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

■ قلة المطورين الكبار في سوق بسوده صفار المطورين والمقاولين
■ قلة العرض العقاري - حالة العرض الذي يفوق الطلب والتي تسود في أسواق عقارية أخرى لا وجود لها بالسوق السعودي

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

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

2.2 نبذة عن النموذج الاستثماري للشركة

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

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

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

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

مكونات النموذج الاستثماري لدار الأركان

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

الصورة العامة

التوجه الحركي للسوق

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

تطوير الأراضي

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

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

تطوير المساكن

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

حقبة الاستثمارية

3- أهم الإنجازات بالمشروعات خلال العام 2010م

3.1 مشروع القصر

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

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

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

3.2 مشروع القصر مول

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

3.3 مشروع شمس الرياض

يقع المشروع شمال الرياض، ويمتد على مساحة 5 ملايين متر مربع، ويشمل 2,694 فيلا سكنية بتصاميم متعددة. كما يحتوي المشروع على أراضي مخصصة للأغراض التجارية وتبلغ مساحتها تقريبا 481,000 متر مربع بتصريح لمسطحات بناء تقدر بحوالي 3 ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من 10، 14 إلى 25 طابق.

بدأت أعمال التطوير في مشروع شمس الرياض بنهاية العام 2008، واستمرت أعمال الإنشاءات بالبنية التحتية للمشروع خلال عامي (2009، 2010) إلا إنه نظراً لتأخر وصول الخدمات العامه من الجهات الحكومية المعنية (المياه وغيرها) للمشروع تم تعديل تاريخ البدء في المراحل المختلفة للأنشاءات العلوية لتتوافق مع موعد وصول الخدمات للمشروع، حيث من المتوقع أن يتم البدء بإمداد المشروع تدريجيا بالخدمات بدأ من العام 2012 ليستوفي الإمداد كاملاً بنهاية العام 2013 وهذا من باب تخطيط استثمار السيويلة الأمثل للشركة والهندسة المالية للمشروع.

حالياً مازال العمل جاري على تكملة تطوير البنية التحتية للمشروع والتي ستستمر بالتوازي مع الإنشاءات العلوية للمراحل المختلفة من المشروع. ومن المتوقع البدء ببناء المرحلة الأولى من فلل المشروع والتي تشمل انشاء أول 500 فيلا كمرحلة اولي خلال عام 2011.

تقدر تكلفة المشروع الإجمالية بحوالي 5.8 مليار ريال سعودي، وبلغت نسبة اكتمال المشروع (28%) بنهاية العام 2010.

3.4 مشروع التلال

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

3.5 مشروع شمس العروس

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

خلال الربع الأول من العام 2010م، تم مناقشة إضافة بعض التحسينات على المخطط الرئيس للمشروع مع أمانة جدة والتي تعتقد الشركة أنها ستخلق قيمة مضافة للاستثمار ككل وفي إطار ذلك، تم الحصول على موافقة أمانة جدة بربط المشروع بطريق فلسطين (وهو شارع تجاري حيوي مشهور بجدة) وتم البدء بالعمل مباشرة بربط المشروع بهذا الطريق الحيوي بواصلة بعرض 52 متراً وتمتد بطول لمسافة 4 كيلومترات، بنهاية العام 2010 تم الانتهاء من تنفيذ هذه الوصلة، كما تم الحصول على الموافقة من الجهات المعنية برفع معامل البناء لجزء كبير من المشروع لزيادة مساحة البناء بالمشروع بنسبة 100%، ليصل عدد الأدوار الي سبعة طوابق، فيما يتوقع الحصول على الجزء المتبقى قريباً. ويتوقع أن يستغرق تنفيذ كامل المشروع مدة خمس سنوات، كما يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات للمرحلة الأولى، والتي تتضمن بناء 2,000 وحدة سكنية، خلال العام 2011م. تقدر القيمة الإجمالية للاستثمار في المشروع بحوالي 7.5 مليار ريال سعودي، وتقدر قيمة الاستثمار للمرحلة الأولى منه 1.5 مليار ريال سعودي. ولم تقرر إدارة الشركة بعد خططها بخصوص الوحدات التجارية والسكنية التي سيتم الاحتفاظ بها لأغراض التأجير حيث أن هذا مازال قيد الدراسة.

3.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام

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

يقع المشروع في منطقة الجنوب الشرقي لوسط مدينة جدة بالقرب من ميناء جدة ومنطقة البلد – وسط جدة القديم - ويتكون المشروع من حوالي 4 مليون متر مربع من الأراضي، تحتوي على مباني عشوائية سيتم هدمها واستبدال البنية التحتية للمنطقة كاملةً بأخري على أحدث النظم وفقاً لأحدث المعايير العالمية ويتوقع أن تبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي 12 مليار ريال سعودي. وأسس للمشروع شركة مستقلة باسم شركة تطوير خزام العقارية وهي ذات 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 فعلي صعيد الإجراءات الفنية والقانونية لإعداد واستخراج الصحائف وكشوفات الحصر والتقييم تم تنفيذ المسح التفصيلي والطوبوغرافي للعقارات وتحديث نظام المعلومات الجغرافية بنسبة 100% وتم جمع واستلام صكوك الملكية لنسبة 65% من العقارات وكما قامت شركة خزام بأعداد وتقديم الصحائف وكشوفات الحصر للعقارات الواقعة في منطقة التطوير وجارى انتظار استلام كشوف التقييم المعدة و المعتمدة من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة حيث جارى العمل عليها حالياً.

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

وبعد استلام نسخة من المخطط العام المعتمد من أمانة محافظة جدة جرى توزيع نسخة من المخطط العام المعتمد على الجهات المختصة من قبل أمانة محافظة جدة ليتم التنسيق الفني معهم من قبل المكتب الاستشاري المكلف بأعمال البنية التحتية وأخذ الاعتماد النهائي. كما تم الانتهاء من أعمال الفكرة التصميمية المبدئية ووضع المعايير التصميمية بناءً على المتطلبات المتوقعة بما يخص دراسات الأحمال الكهربائية وشبكات التوزيع وشبكات الاتصالات وأعمال التغذية بالمياه والري وشبكات الصرف الصحي وشبكات الطرق حيث تم تقديم جميع الوثائق الفنية بما فيها مخططات الفكرة التصميمية لكافة خدمات البنية التحتية للمشروع للجهات ذات العلاقة وهي أمانة محافظة جدة، الشركة السعودية للكهرباء وشركة المياه الوطنية. تم

مناقشة الجهات الحكومية المعنية بخصوص اعتماد تصاميم البنية التحتية المقدمة. جاري العمل للحصول على الموافقة النهائية لتصاميم البنية التحتية المقدمة، علماً بأنه تم الحصول على بعض الموافقات.

4- أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

4.1 التمويل

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

الجدير بالذكر أن هذا الإصدار من الصكوك يعد بمثابة الأول من نوعه لشركة سعودية خاصة يطرح تحت قواعد الطرح «144A» بالأسواق الأمريكية، كما أنه يعد الإصدار الوحيد في حينه الذي تم إقفاله لشركة خاصة من الشرق الأوسط منذ خفاق بعض الكيانات من الدول المجاورة في الوفاء بالتزاماتها تجاه الممولين.

وقد أقر مجلس الإدارة هذا الإصدار بناءً على التفويض الممنوح له بموجب قرار الجمعية العامة العادية الخامسة المنعقدة في 13/10/2008م. الجدير بالذكر أن نجاح الشركة في إقفال إصدارها الرابع لصكوك إسلامية وخاصة في هذه الأوقات التي يعاني فيها الإقتصاد العالمي تداعيات الأزمة المالية العالمية وضعف الدعم المقدم للقطاع من البنوك المحلية بمثابة ثقة من المستثمرين ومجتمع الأعمال باستراتيجية الشركة ونموذج عملها.

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

في إطار استراتيجية التمويل بالشركة بالسعي الى تقليل تكلفة التمويل بقدر الإمكان وبالتالي تحسين العائد على حقوق مساهميها، نجحت الشركة في شهر يونيو من عام 2010م في إبرام اتفاقية مبادلة (معدل ربح ثابت إلى معدل ربح متغير) تم هيكلتها وفقاً للشريعة الإسلامية لصالح 50% من إصدارها الرابع من الصكوك الإسلامية، المصدر سابقاً بالاسواق الدولية في شهر فبراير من العام 2010م بقيمة 1.7 مليار ريال سعودي. وبموجب الاتفاقية، ينخفض معدل الربح السنوي الموزع (تكلفة التمويل) على جزء من الإصدار البالغ 844 مليون ريال، من 10.75% (معدل ربح ثابت) إلى (معدل ربح متغير) وهو سعر سايبور لمدة ثلاثة أشهر، إضافة إلى 7.95%. الأمر الذي ساهم في تخفيض متوسط تكلفة التمويل الكلية على هذا الإصدار خلال العام 2010م إلى معدل 9.6%، كما ساهم في تخفيض متوسط تكلفة التمويل الكلية على اجمالي صيغ التمويل للشركة خلال العام 2010م من معدل 5.25% إلى معدل 5%.

الجدير بالذكر أن هذه الاتفاقية تأتي في سياق الاستفادة من معدلات الربح المتغيرة المنخفضة السائدة حالياً، في الوقت ذاته أن الشركة تحتفظ بحقها في إنهاء هذه الاتفاقية عند صعود سعر سايبور إلى معدلات تراها الشركة لا تتناغم مع مصالح المساهمين واستراتيجية دار الأركان المستقبلية. هذا وتسعى الشركة دائماً وبصفه مستمره للتفاعل إيجاباً مع متغيرات أسواق التمويل المحلية والعالمية من خلال أدوات رصد دقيقة بغرض الحصول على أفضل البدائل التمويلية الإسلامية لمشاريعها في جميع الظروف والمعطيات بما يعزز مكانتها الائتمانية في أسواق التمويل المحلية والعالمية لدعم مركزها المالي والتوسع في استثماراتها.

5- الإستراتيجية

تهدف إستراتيجية الشركة لتنويع الأنشطة الإنتاجية والاستثمارية الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الاستثمارية المتعلقة، ويؤمن مصادر دخل متنوعة ومتجددة ومنظمة ترفع من معدل عوائد مساهمي الشركة. خلال العام 2010م استمرت الشركة في تنفيذ إستراتيجيتها كمطور قيادي للبيئات السكنية المتكاملة وكشركة متعددة المشاريع، بالمضي قدماً في تنفيذ مشاريعها الحالية التي تهدف لتقديم نوعية المساكن عالية الجودة متعاظمة القيمة بأسعار معقولة لذوي الدخل المتوسط بالإضافة الى كافة المنتجات العقارية الأخرى، كما عملت الشركة على تنفيذ إستراتيجيتها بإدارة وتخطيط تسلسل مشاريعها التوسعية من حيث الإعلان والإطلاق والإنتاج والتسويق بما يدعم فرص النمو للشركة مستقبلاً ويستغل الفرص الإستثمارية الجيدة المتاحة ويتوافق مع كونها شركة متعددة المشاريع. حيث دائماً ما يكون هناك مشروعات تتوزع في كافة المراحل "الفكرة، الدراسة، إعداد المخططات والتراخيص، الإطلاق واستكمال المخططات النهائية، تأهيل وتعميد المقاولين، التنفيذ، التسويق والبيع...». استمرت الشركة في توسيع نطاق أعمالها لتشمل إدارة الأملاك من خلال الاحتفاظ ببعض الوحدات السكنية والتجارية لأغراض التأجير داخل البيئات السكنية المتكاملة التي طورها لإنشاء محفظة من الأصول المدرة للدخل المستمر، بالإضافة إلى الاستفادة من أي ارتفاع محتمل في قيمة هذه العقارات.

بالإضافة الي ما سبق تقوم الشركة أيضاً باستثمارات إستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوي إدارة الشركة الاستمرار في الأخذ في الاعتبار أي فرص استثمارية إستراتيجية بالمستقبل.

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

إستراتيجية العمل – المحافظة على الوضع الريادي بالسوق العقاري

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

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

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

6- النتائج المالية

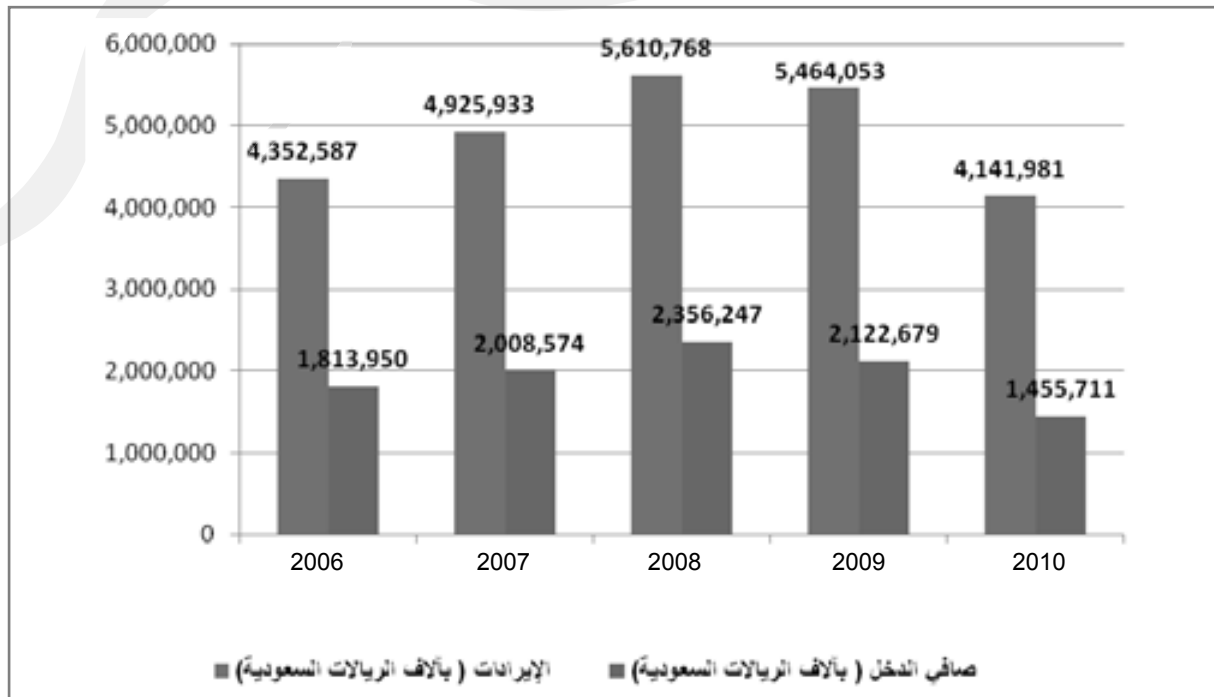
مرفق مع التقرير - ملحق (أ) - القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31/12/2010م وتقرير مراجعي الحسابات الصادر عن المراجعين الخارجيين - المحاسب القانوني السادة/ بكر أبو الخير وشركاؤهم - ديلويت أند توش، والمحاسب القانوني السادة / طلال أبوغزالة وشركاه ويقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة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

6.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2006م إلى 2010م

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

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

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



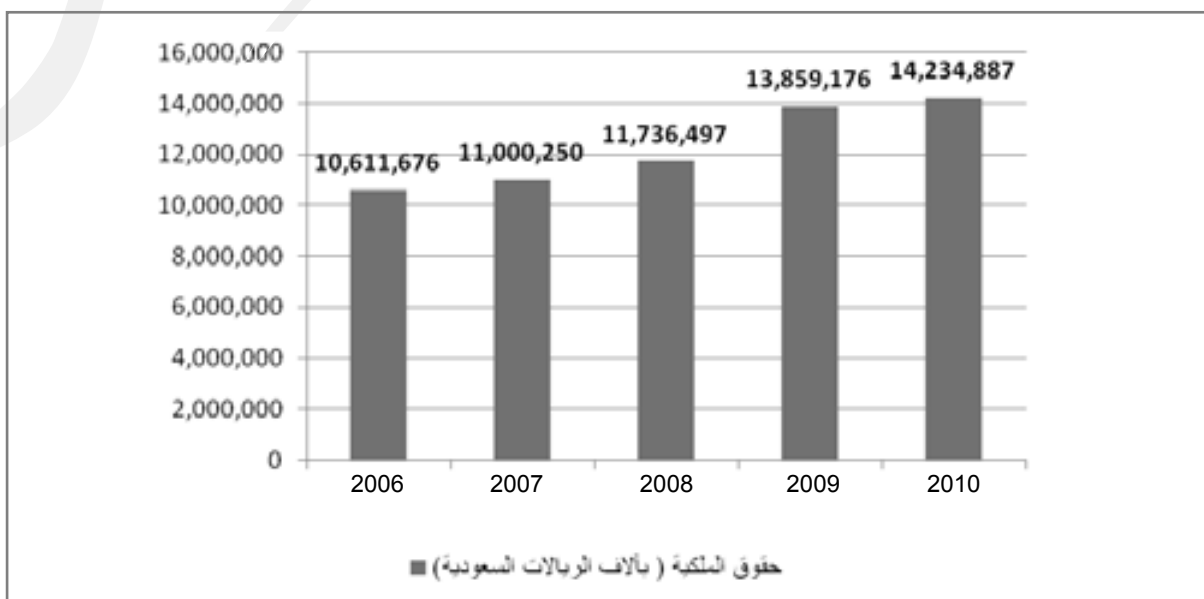
6.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من (2006م إلى 2010م)

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

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

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

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

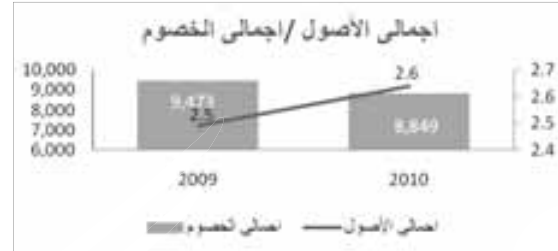


6.3 بعض النسب المالية

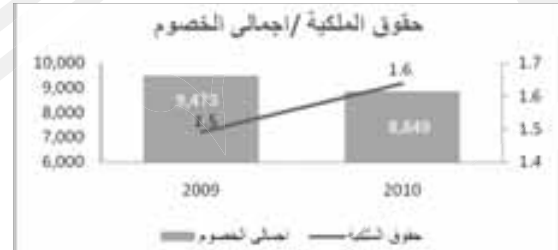
اعادة سداد إصدار الصكوك الأول خفض من قيمة الخصوم الجارية، مما حسن من نسبة الأصول الجارية الى الخصوم الجارية بشكل جيد خلال العام 2010م.



نتيجة لزيادة حجم التمويل المسدد عن التمويل المتحصل خلال العام بمقدار 612 مليون ريال سعودي تحسنت نسبة اجمالي الأصول الى اجمالي الخصوم بشكل جيد خلال العام 2010م.



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



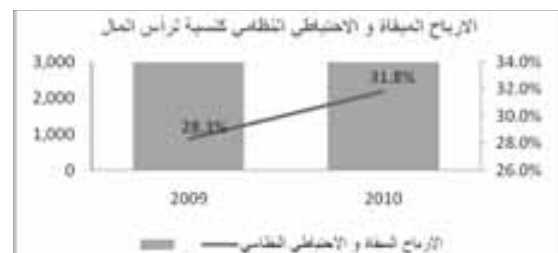
انخفاض الإيرادات وهوامش الربحية الإجمالية لمبيعات الأراضي خلال العام 2010م الى انخفاض هامش الربح اجمالي بنسبة هامشية مقارنة بالعام 2009م.



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



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



6.4 النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2009م، 2010م

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

6.4.1 الإيرادات

بلغت الإيرادات 4,142 ملايين ريال سعودي للعام 2010م، مقارنة بما قيمته 5,464 ملايين ريال سعودي لعام 2009م، أي بنسبة انخفاض قدرها 24.2%. ويعزى هذا لانخفاض إيرادات مبيعات الوحدات السكنية والأراضي بنسبة 27.5%، 23.9% على التوالي مقارنةً بعام 2009م نظراً لانخفاض الطلب خلال معظم العام 2010م.

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

بلغت الإيرادات من مبيعات الأراضي 3,765 ملايين ريال سعودي في عام 2010م مقارنةً بما قيمته 4,945 ملايين ريال سعودي في عام 2009م، أي بانخفاض قدره 23.9%. ويعزى هذا لانخفاض حجم المساحات المباعة خلال العام 2010م، حيث بلغ 6.6 مليون متر مربع مقارنةً بما تم بيعه في 2009م والذي بلغ 8.5 مليون متر مربع، بالإضافة إلى انخفاض هامش الربح الناتج من مبيعات الأراضي والذي يعزى إلى الموقع الجغرافي للمساحات.

قد يتأثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل، من أهمها، الاقتصاد الكلي للمملكة، وخلال تقييمنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الاستثمار كان من الصعوبة بمكان تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الاقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي. نظراً لانخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر، فإنه لا يتوقع انخفاض يؤثر على أسعار البيع، ومع ذلك، فإن الضغوط الإضافية كمحدودية القدرة على تحمل التكاليف أسعار الوحدات السكنية، وعدم تطبيق قانون الرهن العقاري قد يؤثر نسبياً على استمرار النمو في أسعار البيع.

6.4.2 تكلفة الإيرادات

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

6.4.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

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

6.4.4 مصاريف التمويل

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

6.4.5 صافي الدخل

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

6.5 السيولة و الموارد الرأسمالية

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

6.5.1 التدفق النقدي

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

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

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 1,211 مليون ريال سعودي في عام 2010م مقارنة بما قيمته 3,246 مليون ريال سعودي في عام 2009م. التغير السالب خلال عام 2010م يعزى إلى انخفاض الإيرادات بشكل عام خلال العام 2010م. كما أدت استثمارات الشركة في المشاريع قيد الإنشاء والاستثمارات الأخرى لاستغلال النقد البالغ 561 مليون ريال سعودي في عام 2010م في الأنشطة الاستثمارية.

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

6.5.2 نفقات المشاريع والاستثمارات

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

7- سياسة توزيع الأرباح

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

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

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

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

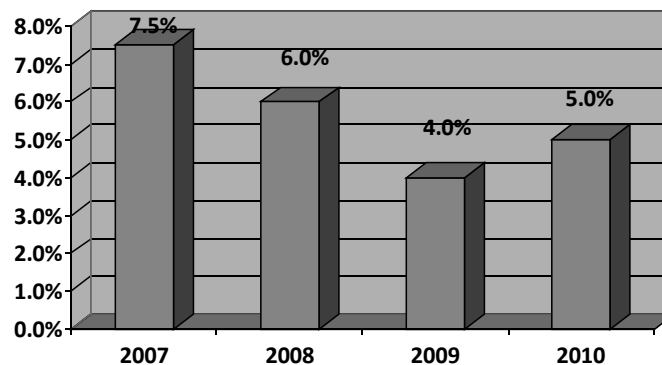
8- البرنامج التمويلي للشركة

8.1 استراتيجية التمويل

تهدف استراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام 2006م للاعتماد على التمويل متوسط وطويل الأجل المتوافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة للشركة والتي تتطلب من 3 إلى 5 سنوات، وتبلور نجاح البرنامج التمويلي للشركة من خلال سلسلة من إصدارات الصكوك الدولية والمحلية المهيكله وفقاً للشرعية الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاث إصدارات دولية وإصدار واحد محلي، بلغ مجموع التمويل المتحصل منها 8,4 مليار ريال سعودي، فيما تم إعادة سداد الأصدار الأول منها البالغ قيمته 2,25 مليار ريال في مارس من العام 2010م وبذلك يبلغ إجمالي قيمة التمويل القائم المتحصل منها هو 6.15 مليار ريال سعودي. كما اعتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض احتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل عبر قروض مرابحات إسلامية متجددة من بعض البنوك المحلية بلغ إجمالي التمويل المتحصل منها منذ العام 2006م حتي نهاية عام 2010م ما مقداره 2.7 مليار ريال سعودي، فيما تم سداد ما قيمته 1.1 مليار ريال سعودي ويبلغ إجمالي المبالغ القائمة من هذه التسهيلات بنهاية عام 2010م ما مقداره 1.6 مليار ريال سعودي. إجمالاً لما سبق يتبين أن نسبة التمويل طويل الأجل (إصدارات الصكوك) لإجمالي التمويل للشركة يبلغ ما نسبته 76% تقريباً وفي حين يبلغ التمويل متوسط وقصير الأجل ما نسبته 24% تقريباً وهو ما تهدف إليه استراتيجية الشركة الرامية إلى تحسين العائد على حقوق المساهمين ودعم النمو المضطرد للشركة ومشاريعها التوسعية وعملياتها من خلال التمويل منخفض التكاليف متوسط وطويل الأجل والمتوافق مع دورة انتاج مشاريعها. وتم استخدام متحصلات التمويل بمشروعات واستثمارات الشركة على مدى الأعوام الأربعة المنقضية. في حين ستركز استراتيجية التمويل مستقبلاً على الاعتماد في تمويل المشاريع عبر صيغ تمويلية تسمى «تمويل مشاريع» مع البنوك المحلية، كما تعمل الشركة حالياً لبناء حقيب من العقارات الاستثمارية (عقارات التأجير) التي يمكن استغلالها فيما بعد كضمان للحصول على صيغ تمويل من البنوك المحلية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت بدر دخل)، هذا بالإضافة الي سجل دار الأركان الجيد في اللجوء الى أسواق التمويل الدولية والمحلية عبر طرحها لإصدارات من الصكوك الإسلامية.

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

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



■ المتوسط المرجح لمعدل تكلفة التمويل

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

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

8.3.1 صيغ التمويل

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

صيغ التمويل المسددة خلال العام 2010م

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

* سعر ليبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك البريطانية

أ) إصدار صكوك 1

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

8.3.2 صيغ التمويل القائمة بنهاية العام 2010م

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

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

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

* سعر ليبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك البريطانية.
 ** سعر سايبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك السعودية.
 *** تم تخفيض هامش الربح لصالح 50% من هذا الإصدار إلى معدل سعر سايبور لمدة ثلاثة أشهر، إضافة إلى 7.95%.

ب) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متجدد

تم الحصول على صيغ التمويل هذه من البنوك المحلية وتستحق بتاريخ مختلفة خلال عام 2011م. هذا وتجدر الإشارة إلى أن هذه الصيغ التمويلية تتجدد سنوياً.

ج) تمويل مصرفي إسلامي طويل الأجل

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

د) تمويل مصرفي إسلامي مخصص لتشييد أصل

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

هـ) إصدار صكوك 2 (دولية)

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

و) إصدار صكوك 3 (محلية)

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

ز) إصدار صكوك 4 (دولية)

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

9- تعاملات الأطراف ذات العلاقة

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

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

10- المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

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

11- التنظيم والإدارة

11.1 تكوين مجلس الإدارة

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

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

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

11.2 سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2010

اسم العضو	الاجتماع الاول 9/1/2010	الاجتماع الثاني 18/5/2010	الاجتماع الثالث 4/7/2010	الاجتماع الرابع 7/11/2010
يوسف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
عبدلطيف 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	حضر	حضر	حضر	حضر
ماجد بن رومي الرومي	حضر	اعتذر	حضر	حضر
عبدالكريم بن حمد البابطين	حضر	حضر	حضر	حضر
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	حضر	حضر	حضر	حضر
سعود بن عبدالعزيز القصير	غير مقيد	غير مقيد	حضر	حضر
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	غير مقيد	غير مقيد	حضر	حضر

11.3 المكافآت التي حصل عليها الأعضاء

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

11.4 لجان مجلس الإدارة

أولاً / اللجنة التنفيذية و تتكون من:

1 - يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً
2 - عبدلطيف بن عبدالله الشلاش	عضواً
3 - طارق بن محمد الجارالله	عضواً
3 - سعود بن عبد العزيز القصير	عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

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

ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

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

مهام اللجنة واجتماعاتها:

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

ثالثاً / لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

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

مهام اللجنة واجتماعاتها:

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

رابعاً / لجنة الاستثمار وتتكون من:

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

مهام اللجنة واجتماعاتها:

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

11.5 المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

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

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

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

صلة الملكية	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	نسبة الملكية في بداية العام	عدد الأسهم في بداية العام	الصفة	الاسم
مباشرة	7.78%	83,989,083	0	7.78%	83,989,083	رئيس مجلس الإدارة	يوسف بن عبدالله الشلائش
غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة	0.38%	4,082,803	(220,833)	0.40%	4,303,636		
مباشرة	6.91%	74,656,963	0	6.91%	74,656,963	عضو مجلس الإدارة	هناول بن صالح الهناول
مباشرة	9.11%	98,352,745	0	9.11%	98,352,745		
غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة	0.62%	6,644,470	(348,025)	0.65%	6,992,495	عضو مجلس الإدارة	خالد بن عبدالله الشلائش
ملكية أقارب من الدرجة الأولى	0.00%	957	(2,826)	0.00%	3,783		
مباشرة	5.36%	57,859,147	0	5.36%	57,859,147	عضو مجلس الإدارة	ماجد بن عبدالرحمن القاسم
ملكية أقارب من الدرجة الأولى	0.06%	639,154		0.06%	639,154		
مباشرة	3.58%	38,628,515	6,476,600	2.98%	32,151,915	عضو مجلس الإدارة	طارق بن محمد الجارالله
غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة	1.85%	19,933,409	(470,098)	1.89%	20,403,507		
مباشرة	3.79%	40,958,367	11,648,821	2.71%	29,309,546	عضو مجلس الإدارة	عبدالعزيز بن عبدالله الشلائش
غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة	0.94%	10,174,344	(239,946)	0.96%	10,414,290		
مباشرة	2.22%	23,998,652	4,297,689	1.82%	19,700,963	عضو مجلس الإدارة	ماجد بن رومي الرومي
غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة	1.06%	11,420,182	(269,327)	1.08%	11,689,509		
مباشرة	2.34%	25,237,405	7,647,699	1.63%	17,589,706	عضو مجلس الإدارة	عبدالتوفيق بن عبدالله الشلائش
مباشرة	0.65%	7,029,090	0	0.65%	7,029,090	عضو مجلس الإدارة	عبدالكريم بن حمد البابطين
مباشرة	0.00%	1,000	1,000	0.00%	0	عضو مجلس الإدارة	عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (شخصه)
ملكية أقارب من الدرجة الأولى	0.00%	19	19	0.00%	0		
ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	4.05%	43,780,457	5,815,604	3.52%	37,964,853	عضو مجلس الإدارة	عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية)
مباشرة	0.00%	1,100	1,100	0.00%	0	عضو مجلس الإدارة	سعود بن عبدالعزيز القصير
مباشرة	0.00%	50,000	49,500	0.00%	500	المدير المالي	أحمد بن صالح الحيلان
	50.70%	547,437,862	34,386,977	47.50%	513,050,885		الإجمالي

12- حوكمة الشركة

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

خلال العام 2010م، تم تحديث واعتماد وتفعيل عدد من السياسات التي تستوعب المبادئ الأساسية للحوكمة من حيث حماية حقوق المساهمين بحصولهم على المعلومات والمعاملة العادلة وحضورهم للجمعية العمومية وممارسة حقهم في التصويت وانتخاب أعضاء المجلس، وتأكيد احترام حقوق أصحاب المصالح، والحرص على تحقيق متطلبات الإفصاح والشفافية فيما يتعلق بنشاطات الشركة ومشاريعها وأهدافها وبيانات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، وكيفية الانتماء لعضوية مجلس الإدارة وسلطات المجلس والمهام المنوطة به.

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

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

تسعى الشركة لتحديث وتحسين أنظمة الحوكمة الداخلية والسياسات التنفيذية المتعلقة بها آخذة بعين الاعتبار أفضل ممارسات حوكمة الشركات محليا ودوليا بهدف خلق أنسب وأفضل بيئة العمل التي بدورها تخلق علاقات مثمرة وفعالة بين مختلف إدارتها.

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

13- المراجعة الداخلية وفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

13.1 الرقابة الداخلية

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

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

13.2 المراجعة الداخلية

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

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

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

14- علاقات المستثمرين

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

وبهدف تحسين فاعلية الاتصال بالمستثمر والمحلل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة، هذا بهدف 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 الاستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني وكما طورت الشركة صفحة تفاعلية

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

15- خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم 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 جنباً إلى جنب مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به، الأمر الذي يؤدي لإنماء الأصول العقارية للمنطقة وبالتالي يوفر الفرص الاستثمارية والوظيفية، فضلاً عن تأمين البيئة الصحية الآمنة والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين. كما ساهمت الشركة أيضاً في التصدي لقضايا المجتمع من خلال رعاية الكثير من المناشط الفكرية التي تساهم في تحليل وتشخيص تلك القضايا وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل أبرزها مساهمة الشركة في رسم استراتيجية سوق العمل في المملكة بالتعاون مع وزارة العمل. ويأتي حرص دار الأركان بتبني ودعم مشروع رسم استراتيجية سوق العمل بالتعاون مع وزارة العمل كمساهمة فاعلة منها بالتعاون مع القطاع الحكومي لخلق فهم مشترك لواقع سوق العمل السعودي ومعالجة أي تحديات ينطوئ عليها سوق العمل، الذي من شأنه رفع مستوى الوعي والاهتمام تجاه التحديات الاقتصادية المحلية وبالتالي إضافة ميزة تنافسية للاقتصاد الوطني. الجدير بالذكر أن الدراسة الدقيقة لواقع سوق العمل السعودي واستشراف مستقبله يعد مرتكز معلوماتي أساسي للشركة لاستشراف مستقبل الطلب على المساكن وتحديد القدرة الشرائية ورسم الخطط المستقبلية لإنتاج منتجاتها العقارية بناءً على هذا الفهم. كما تأتي رعاية دار الأركان أيضاً لفعاليات احتفالات أمانة مدينة الرياض بعيد الفطر المبارك من أبرز مشاركات الشركة المجتمعية لهذا العام. وعملت الشركة على تحسين الظروف المعيشية للعاملين بالشركة وعائلاتهم كمنطلق للاهتمام بالمجتمع المحيط والذي يعد من أهم مكونات المسؤولية الاجتماعية..

16- الموارد البشرية

تسعى إدارة الشركة دائماً إلى استقطاب أفضل الكفاءات البشرية بما يحقق وجود فريق عمل يواكب ويلئم تحديات العمل الأنينة والمستقبلية ولذلك فإن أولويات الشركة تتضمن الاهتمام بالعنصر البشرية باعتباره استثماراً إستراتيجياً وفي ذلك سعت الشركة لتطوير القدرات والمهارات البشرية ويتمثل ذلك في :

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

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

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

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



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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

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

ديلويت أند توش
بكر أبو الخير وشركاهم

ديلويت

ترخيص رقم ٩٦

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
مجموعة شركات دار الأركان



ترخيص رقم ٨١

تقرير مراجعي الحسابات

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 ٢٠١٠ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الشركاء الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٢ المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها . إن هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية إدارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناء على المراجعة التي أجريناها .

نمت 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 الموزونة للمبالغ والإيضاحات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة . كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقييمات الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة . وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نعتقد عليه في إبداء رأينا .

رأي مطلق

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

طلال أبو غزالة وشركاه
عبد القادر عبدالله الوهيب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨

ديلويت أند توش
بكر أبو الخير وشركاهم
بكر عبدالله أبو الخير
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٩٦
Deloitte & Touche
Baker Abu Alkhalil & Co.

٨ صفر ١٤٣٢ هـ

١٢ يناير ٢٠١١

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



المدير المالي



العضو المنتدب

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

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



المدير المالي



العضو المنتدب

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

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



المدير المالي



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	
				2009
11,736,497	936,497	3,600,000	7,200,000	الرصيد كما في 1 يناير 2009
-	(250,000)	(3,350,000)	3,600,000	زيادة رأس المال من خلال التحويل من الاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة
2,122,679	2,122,679	-	-	صافي دخل السنة
-	(212,268)	212,268	-	محول للإحتياطي النظامي
13,859,176	2,596,908	462,268	10,800,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2009
				2010
13,859,176	2,596,908	462,268	10,800,000	الرصيد كما في 1 يناير 2010
(1,080,000)	(1,080,000)	-	-	توزيع أرباح (إيضاح 20)
1,455,711	1,455,711	-	-	صافي دخل السنة
-	(145,500)	145,500	-	المحول للاحتياطي النظامي
14,234,887	2,827,119	607,768	10,800,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2010



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 16/4/1421 هـ (الموافق 18/7/2000 م) .

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

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

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

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

شركة صكوك دار الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 16/9/1429 هـ (الموافق 16/9/2008 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 11/10/1430 هـ (الموافق 1/10/2009 م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة .

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

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

2 - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

2.1- أسس الإعداد

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

2.2- العرف المحاسبي

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

2.3- أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية للشركات والمنشآت التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) التي تم تأسيسها حتى 31 ديسمبر 2010.

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

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية لاقتناء شركات تابعة. ويتم استخدام التكلفة التاريخية لقياس تكلفة الاقتناء وقياس وحدات حقوق الملكية والمطلوبات المتكبد ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالاقتناء. 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 الاقتناء التي تتجاوز حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة يتم تسجيلها كشهرة. إذا كانت تكلفة الاقتناء أقل من القيمة الدفترية لصافي الموجودات المحددة المقتناة (خصم على الإقتناء) يتم تسجيلها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

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

استثمارات في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة بحيث 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. الاستثمارات في الشركات الزميلة مسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. أن خسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية المجموعة في تلك الشركات الزميلة غير معترف بها. أي تجاوز في تكلفة الإقتناء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء يتم الاعتراف به كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة الجارية للاستثمار ويتم تقييم الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. أي نقص في تكلفة الإقتناء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء (خصم على الإقتناء) يعترف به في قائمة الدخل الموحدة.

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

2.4- ممتلكات ومعدات

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

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

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

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 الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

2.5- ممتلكات استثمارية

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

3%	مباني
----	-------

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

2.6- الأعباء المالية

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

2.7- الأدوات المالية

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

الذمم المدينة

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

النقد والنقد المماثل

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

الالتزامات المالية

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

ذمم دائنة

يتم الاعتراف أساساً بالذمم الدائنة بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة المطفأة باستخدام 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- الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

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

2.9- الاعتراف بالإيرادات

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

2.10- الزكاة

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

2.11- العملات الأجنبية

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

2.12- الاحتياطي النظامي

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

2.13- تعويضات نهاية الخدمة

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

2.14- تكاليف منافع التقاعد

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

2.15- التأجير

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

2.16- المصاريف التشغيلية

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

3 - استخدام التقديرات

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

4 - قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية

قطاعات الأعمال

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

المناطق الجغرافية

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

المنتجات والخدمات

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

معلومات متعلقة بهذه المنتجات مبينة أدناه :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
519,321	376,681	الإيرادات
4,944,732	3,765,300	مبيعات الوحدات السكنية
5,464,053	4,141,981	مبيعات أراضي
		المجموع
398,313	330,289	تكلفة المبيعات
2,558,603	2,047,435	الوحدات السكنية
2,956,916	2,377,724	أراضي
		المجموع
121,008	46,392	إجمالي الربح
2,386,129	1,717,865	الوحدات السكنية
2,507,137	1,764,257	أراضي
		المجموع

5 - ذمم مدينة

(بالآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
850,412	1,671,479	عملاء
(4,500)	(4,479)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
845,912	1,667,000	المجموع

6 - مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

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

7 - معاملات مع أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة خلال السنة ببيع منازل سكنية لأفراد جرى تمويلهم عن طريق الشركة السعودية لتمويل المساكن وهي شركة زميلة للمجموعة. وقد قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن بسداد المبالغ نيابة عن هؤلاء الأفراد. لا يوجد أي رجوع للمجموعة إذا نتج

عن الإفراض من الشركة السعودية لتمويل المساكن ديون معدومة. إن رصيد حساب الشركة السعودية لتمويل المساكن كما في 31 ديسمبر 2010 هو 1,364 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2009: 2,709 ألف ريال سعودي).

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

8 - مشاريع تحت التنفيذ

أ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل:

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

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

ب) مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

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

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

خلال السنة قامت إدارة المجموعة برسملة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ 157,45 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2009 : 139,4 مليون ريال سعودي) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

9 - استثمارات في أراضي تحت التطوير

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

10 - استثمار في شركات زميلة

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

11 - ممتلكات ومعدات

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

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

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

12 - أعباء مؤجلة

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

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

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

13 - القروض الإسلامية

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

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

تسدد على النحو التالي:

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

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

(أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

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

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

تحليل القروض :

صكوك إسلامية - دولية

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

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

مراجبات إسلامية

تمثل المراجبات الإسلامية مبلغ 1,7 مليار ريال سعودي تسهيلات مرابحة من بنوك تجارية محلية، على شكل مراجبات 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 سداها على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة 2010. بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 350 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2010.

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

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

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

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي ألزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2010.

متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 هو 4,3% (31 ديسمبر 2009 : 3,7 %)
لم يكن هناك مخالفات أو خروقات لشروط التسهيلات خلال السنة الحالية أو السنوات السابقة.

14 - مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة على تبادل التزام سعر العملة الثابتة مع سعر العملة العائمة المحسوبة على المبالغ الاسمية الأساسية. بلغت القيمة الاسمية لمقايضات أسعار العملات 843,75 مليون ريال سعودي (225 مليون دولار أمريكي) وتستحق في 18 فبراير 2015. إن أثر هذه المقايضات هو تحويل مصاريف العملات ذات السعر الثابت إلى مصاريف العملات ذات السعر العائم من خلال تسديد العملات ذات السعر العائم على أساس ربع سنوي وتحصيل على أساس نصف سنوي من الفريق الآخر (البنك) العملات ذات السعر الثابت على مقايضات أسعار العملات.

بلغت القيمة العادلة الإيجابية لهذه الاتفاقية والتي لا تتأهل لمحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها مبلغ 27,77 مليون ريال سعودي (7,40 مليون دولار أمريكي) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 (31 ديسمبر 2009 : لا شيء) مدرجة في قائمة الدخل الموحدة.

15 - ذمم دائنة

تفاصيل الحساب أعلاه هو كما يلي:

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

16 - مصاريف مستحقة وأخرى

(بآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
560,074	587,074	مخصص زكاة
20,764	15,669	أعباء مرائب إسلامية
32,295	75,341	أعباء صكوك إسلامية
10,506	17,862	مصاريف مستحقة
7,675	36,782	توزيعات أرباح دائنة
3,822	1,011	أخرى
635,136	733,739	المجموع

مخصص الزكاة

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

(بآلاف الريالات السعودية)		
2009	2010	
10,800,000	11,527,009	وعاء الزكاة
516,890	576,130	رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة
2,177,901	1,485,247	مخصصات في بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة
936,497	1,516,908	صافي دخل السنة المعدل - إيضاح 16/ب
900,000	954,750	أرباح مبقاة بعد التوزيعات
6,000,000	4,500,000	مراجعة اسلامية
21,331,288	20,560,044	صكوك اسلامية
		مجموع وعاء الزكاة
		الخصومات :
(19,327,809)	(19,480,046)	مجموع المخصص بعد التعديل
2,003,479	1,079,998	وعاء الزكاة
50,000	27,000	مخصص الزكاة التقديري للسنة

(ب) صافي دخل السنة المعدل

(بآلاف الريالات السعودية)		صافي دخل السنة المعدل
2009	2010	دخل السنة قبل الزكاة
2,172,679	1,482,711	المخصصات
5,222	2,536	صافي الدخل المعدل
2,177,901	1,485,247	

(ج) إن الحركة على مخصص الزكاة هي كما يلي:

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

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

17 - مخصص تعويضات نهاية الخدمة

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

إن الحركة خلال السنة هي كالتالي :

(بآلاف الريالات السعودية)		الرصيد في بداية السنة
2009	2010	المحمل على المصاريف خلال السنة
7,889	12,038	المدفوع خلال السنة
5,222	2,536	الرصيد في نهاية السنة
(1,073)	(1,975)	
12,038	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)		الأرباح
2009	2010	لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
2,320,845	1,617,658	دخل السنة من أنشطة الأعمال
2,122,679	1,455,711	صافي دخل السنة
العدد	العدد	عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
1,080,000,000	1,080,000,000	لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد

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

20 - توزيعات أرباح

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

21 - الالتزامات المحتملة

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

22 - أرقام المقارنة

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