

نشرة الإصدار

طرح ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم عادي، تمثل ١١,٠١٪ من رأس مال شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وذلك من خلال طرحها للاكتتاب العام بسعر (٥٦) ريال سعودي للسهم



شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٦٦٠١٩٥

فترة الاكتتاب من يوم ١٤٢٨/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١ م) إلى يوم ١٤٢٨/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/٨ م)

تأسست شركة دار الأركان للتطوير العقاري (ويشار إليها بـ "الشركة" أو "دار الأركان") بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٦٦٠١٩٥ وتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨ م). وقد تم تحويل الشركة من شركة توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧ م) ورأس مال قدره ٥,٤٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم بقيمة إسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد ("سهم" أو "أسهم").

إن هذا الطرح الأولي العام ("الطرح") لعدد ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم ("الأسهم المطروحة") وبقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم مدفوعة بالكامل وعلاوة إصدار قدرها ٤٦ ريال وتمثل بمجموعها ١١,٠١٪ من رأس المال المصدر للشركة، تقتصر الإكتتاب على:

الشريحية (أ) المستثمرون من المؤسسات: وتشمل مجموعة من المؤسسات (ويشار إليها مجتمعة بـ "المؤسسات المكتتبة") التي خاطبها مدير سجل اكتتاب المؤسسات بعد التشاور مع الشركة والمساهمون البائعون بحسب معايير خاصة محددة مسبقاً من قبل هيئة السوق المالية، وقد خصص للمؤسسات المكتتبة ٤١,٦١٧,٨٠٠ سهم تمثل ٧٠٪ من أسهم الإكتتاب.

الشريحية (ب) المكتتبون الأفراد: ويشمل ذلك الأشخاص السعوديين الطبيعيين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأزلة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسهمهم لصالحها (يشار إليه منفرداً بـ "المكتتب" ومجموعهم بـ "المكتتبين"). سيخصص للمكتتبين ١٧,٨٣٦,٢٠٠ سهم تمثل ٢٠٪ من أسهم الإكتتاب.

ويحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات المكتتبة تخفيض عدد الأسهم المطروحة المخصصة للمؤسسات المكتتبة إلى ٢٩,٧٢٧,٠٠٠ تسعة وعشرون مليون وسبع مائة وسبعة وعشرون ألف سهم وتمثل ٥٠٪ من الأسهم المطروحة وذلك في حال تجاوز عدد المكتتبين ١,٧٨٣,٦٢٠ مليون وسبع مائة وثلاثة وثمانون ألف وست مائة وعشرون مكتتب أو في حالة أخرى بعد موافقة الهيئة. في حال تحقق ذلك سيرتفع عدد أسهم الإكتتاب المطروحة على المكتتبين بمقدار ١١,٨٩٠,٨٠٠ أحد عشر مليوناً وثمان مائة وتسعون ألف وثمان مائة سهم من الأسهم المطروحة ليبلغ مجموعها ٢٩,٧٢٧,٠٠٠ تسعة وعشرون مليون وسبع مائة وسبعة وعشرون ألف سهم.

وبموجب هذا الطرح، سيتم بيع ما مجموعه ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم من الأسهم من قبل السيد / يوسف بن عبد الله الشلاش، والسيد / هذلول بن صالح الهذلول، والسيد / خالد بن عبد الله الشلاش، والسيد / ماجد بن رومي الرومي والسيد / عبد الكريم بن حمد الباطين والسيد / عبد العزيز بن عبد الله الشلاش والسيد / طارق بن محمد الجار الله والسيد / ماجد بن عبد الرحمن القاسم وشركة الأركان المحدودة للتعمير وشركة مملكة التنسيط للتجارة وشركة منازل للتعمير وإعمار البيادر للتطوير والتجارة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المساهمون البائعون" أو "المساهمون البائعون" ومنفردين بـ "المساهم البائع")، والذين يملكون في تاريخ نشرة الإصدار هذه ٨١,٠١٪ في المائة (٨١,٠١٪) من أسهم رأس مال الشركة. ومن المتوقع بعد هذا الطرح أن يبقى المساهمون البائعون يملكون ما نسبته ٦٩,٩٩ في المائة (٦٩,٩٩٪) من الأسهم وسيحتفظ بالتالي بحصة مسيطرة في الشركة. وسوف تدفع متحصلات الطرح إلى المساهمين البائعين، علماً بأن هذا الطرح قد تم التعهد بتغطيته بالكامل من قبل متعهد تغطية الإكتتاب.

تبدأ فترة الإكتتاب في يوم ١٤٢٨/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١ م) وتستمر لفترة (٨) أيام وحتى يوم ١٤٢٨/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/٨ م) ("فترة الإكتتاب")، والتي يمكن خلالها للمكتتبين تقديم طلبات الإكتتاب لدى أي من فروع البنوك المستلمة. ويمكن للمؤسسات الاستثمارية الإكتتاب في الأسهم المطروحة من خلال مدير الإكتتاب ومديري الإكتتاب المساعدين بعد القيام بعملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل الطرح للمكتتبين. وبالنسبة للمكتتبين، فيكون الحد الأدنى للاكتتاب (١٠) عشرة أسهم من الأسهم المطروحة، أما بالنسبة للمؤسسات الاستثمارية، فيكون الحد الأدنى للاكتتاب ١٠٠,٠٠٠ مائة ألف سهم من الأسهم المطروحة.

سيتم تخصيص ١٠ أسهم من الأسهم المطروحة على الأقل لكل مكتب على أن يتم تخصيص ما يتبقى من الأسهم المطروحة على أساس تناسبي بناءً على عدد الأسهم التي اكتتب بها كل مكتب. في حال تجاوز عدد المكتتبين ٢,٩٧٢,٧٠٠، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى وسوف يتم حينها تخصيص الأسهم المطروحة في شريحة المكتتبين الأفراد بالتساوي فيما بين المكتتبين. وسوف تعاد أموال فائض الإكتتاب (إن وجدت) إلى جميع مقدمي الطلبات (المكتتبين والمؤسسات الاستثمارية) دون أي عمولات أو استقطاعات من البنوك. وسوف يتم الإعلان عن التخصيص النهائي ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه ١٤٢٨/١٢/٣ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٣ م).

يعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم ("المساهم") يملك ما لا يقل عن ٢٠ (عشرين) سهماً على الأقل حضور اجتماعات الجمعية العمومية للمساهمين ("الجمعية العمومية") والتصويت فيها. وسوف تستحق الأسهم المطروحة للاكتتاب نصيبها من أي أرباح تعلن الشركة عن توزيعها عن أي سنة مالية بعد فترة الإكتتاب.

لم يسبق وجود سوق نظامي تداول فيه أسهم الشركة، ولم يسبق تداولها في السوق المالية، إلا أنه قد تم إجراء العديد من عمليات البيع والتنازل الفردية من قبل بعض المساهمين في الشركة من غير المساهمين المؤسسين عن أسهمهم في الشركة والبالغ مجموعها ١٠٢,٥٦٤,١٠٠ سهم عن طريق تنازلات خطية تنظم لدى إدارة شؤون المساهمين المسؤولة عن سجل المساهمين في الشركة وفقاً للسعر الذي يتفق عليه المساهم البائع والطرف المشتري دون أي تدخل من الشركة. وقد تقدمت الشركة بطلب لهيئة السوق المالية لتسجيل الأسهم في القائمة الرسمية وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، كما تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق المالية السعودية ("السوق") في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم، ومع بدء تداول الأسهم في السوق، سوف يحق للمواطنين السعوديين ومواطني دول مجلس التعاون والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية وللأجانب المقيمين في المملكة العربية السعودية بالتداول في الأسهم.

يجب دراسة قسمي إشعار هام وعوامل المخاطرة الواردتين في نشرة الإصدار هذه بعناية قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة

المستشار المالي ومدير الإكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات والمتعهد الرئيسي للتغطية:

samba سامبا

متعهدو تغطية الإكتتاب المساعدون:

بنك الرياض
riyadh bank

SABB ساب

البنك العربي الوطني
arab national bank

البنوك المستلمة:

بنك الرياض
riyadh bank

البنك السعودي
NCB

بنك الأهلي السعودي
Al Rajhi Bank

SABB ساب

البنك العربي الوطني
arab national bank

samba سامبا

ملاحظة هامة:

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية المشار إليها بـ الهيئة ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر اسمائهم على الصفحة (د) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه ويؤكدون حسب علمهم وبتقاضيهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أية إعادة واردة فيها مضللة ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها وتحلي نفسها صراحة من مسؤولية مهما كانت وعن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٤ هـ الموافق ٢٠٠٧/١١/٥

إشعار هام

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تفصيلية وإفية عن شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وعن الأسهم المطروحة للاكتتاب. وعند التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم المطروحة، سوف يتم معاملة المستثمرين على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة التي يمكن الحصول على نسخ منها من مدير الاكتتاب، مجموعة سامبا المالية ("سامبا") أو البنوك المستلمة، أو بزيارة الموقع الإلكتروني للشركة على شبكة الإنترنت (www.alarkan.com)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني لسامبا (www.samba.com).

وقد قامت الشركة بتعيين سامبا كمستشار مالي ومدير للاكتتاب ومتعهد رئيس للتغطية فيما يتعلق بالأسهم المطروحة للاكتتاب المشار إليها في هذه النشرة.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على تفاصيل تم تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة رقم ب مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. إن الشركة قامت بالتحريات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها، وإن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة عن السوق والقطاعات مأخوذ من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى سامبا أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات الواردة عن السوق والقطاعات تعتبر غير دقيقة في جوهرها، إلا أن سامبا لم يتحقق بصورة مستقلة من المعلومات المدرجة في هذه النشرة عن السوق والقطاعات. وعليه، فإنه لا يوجد أي بيان أو ضمان بصحة أو اكتمال هذه المعلومات.

إن المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وخاصة أن الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم يمكن أن يتأثرا بصورة سلبية بالتطورات المستقبلية مثل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب، أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية الخارجة عن إرادة الشركة. ولا ينبغي اعتبار تقديم هذه النشرة أو أي تعامل شفهي أو خطي متعلق بأسهم الاكتتاب بأنه وعد أو إقرار بتحقيق الإيرادات أو النتائج أو الأحداث المستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو المساهمين البانعين أو أي من مستشاريهم للمشاركة في هذا الاكتتاب. وتعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة. وقيل اتخاذ قرار بالاستثمار، يُعتبر كل مستلم لهذه النشرة مسؤولاً عن الحصول على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملائمة المعلومات الواردة في النشرة بالنسبة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

يقتصر هذا الاكتتاب على الأشخاص السعوديين الطبيعيين من الأفراد ويجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوجها غير السعودي أن تكتب باسمائهم لصالحها؛ ذلك وبالإضافة إلى الأشخاص الإعتباريين مثل صناديق الإستثمار والشركات الإستثمارية والأشخاص المرخص لهم والجهات الحكومية أو شبه الحكومية المسموح لها بالاكتتاب. كما يُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الاكتتاب في أي دولة أخرى. وتطلب الشركة والمساهمون البانعون ومدير الاكتتاب من مُتلقي هذه النشرة التعرف على أية قيود نظامية ومراعاة التقيد بها.

القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة ("القوائم المالية المراجعة") عن السنوات المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م و٢٠٠٦م والإيضاحات المتعلقة بها والواردة في هذه النشرة، وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وقد تم مراجعة كل منها من قِبَل السادة طلال أبو غزالة وشركاه (محاسبون قانونيون). وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات.

يمكن عموماً تحديد بعض الإفادات الواردة في هذه النشرة من خلال احتوائها على كلمات تسبقها أو تليها أو متضمنة فيها مثل "تخطط"، "تقرر"، "تعتقد"، "تتوقع"، "قد"، "تهدف"، "تعتزم"، "سوف"، "ينبغي"، "يتعين"، "يمكن أن"، "تسعى"، "من شأنها"، "من شأنها"، "تتوقع"، "يتوقع"، أو حالات نفي هذه الكلمات أو الكلمات المشابهة لها التي تدل على الحديث عن المستقبل. وتعكس إفادات التوقعات المستقبلية هذه وجهات نظر الشركة حالياً بشأن الأحداث المستقبلية، وليست ضماناً للأداء المستقبلي. ويمكن للكثير من العوامل أن تتسبب في اختلاف النتائج الفعلية للشركة وأدائها وإنجازاتها بصورة جوهرية عن النتائج أو الأداء أو الإنجازات المستقبلية التي قد تُعبر عنها أو توحى بها إفادات التوقعات المستقبلية هذه. فضلاً عن أن بعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن يكون لها هذا الأثر مذكورة بتفصيل أكثر في أقسام أخرى من هذه النشرة. (فضلاً انظر قسم "عوامل المخاطرة" بالصفحة رقم ١ من هذه النشرة). وإذا تحقق أي من هذه المخاطر أو حالات عدم اليقين، أو إذا تبين أن أيًا من الافتراضات غير دقيقة أو صحيحة، فإن النتائج الفعلية قد تتغير بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد تسجيل وإدراج الأسهم، فإن الشركة تلتزم بتقديم نشرة إصدار تكميلية لهيئة السوق المالية إذا تبين للشركة في أي وقت بعد صدور موافقة الهيئة على نشرة الإصدار وقيل تسجيل أسهمها في القائمة الرسمية وذلك عند: (١) حدوث أي تغيير ملحوظ في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار، أو أي مستند مطلوب بموجب هذه القواعد، أو (٢) ظهور أي مسائل إضافية مهمة كان يتوجب تضمينها في نشرة الإصدار وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أية معلومات عن الصناعة أو السوق أو إفادات التوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواء نتيجة لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر وغيرها، ولحالات عدم اليقين والافتراضات، فإن الأحداث والظروف الخاصة بالتوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة قد لا تحدث بالشكل الذي تتوقعه الشركة، أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه، يجب على المساهمين المستحقين والمستثمرين أن يدرسوا جميع إفادات التوقعات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات، وأن لا يعتمدوا على هذه الإفادات بشكل أساسي.

دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة*

الاسم	الجنسية	الصفة	الحالة
السيد/ يوسف بن عبد الله الشلاش	سعودي	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
السيد/ هذلول بن صالح الهذلول	سعودي	عضو	غير تنفيذي
السيد/ عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	سعودي	عضو	غير تنفيذي
السيد/ خالد بن عبد الله الشلاش	سعودي	عضو	غير تنفيذي
السيد/ ماجد بن رومي سليمان الرومي	سعودي	عضو	غير تنفيذي
السيد/ طارق بن محمد علي الجار الله	سعودي	عضو	غير تنفيذي
السيد/ ماجد بن عبد الرحمن القاسم	سعودي	عضو	مستقل
السيد/ عبد الكريم بن حمد البابطين	سعودي	عضو	مستقل
السيد/ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	سعودي	العضو المنتدب	تنفيذي

المصدر: الشركة.

* بعد أن يتم اكمال عملية الاكتتاب، سوف يقوم مجلس الإدارة في أسرع وقت ممكن بدعوة الجمعية العامة غير العادية للإنعقاد للموافقة على تعديل المادة (١٧) من النظام الأساسي للشركة والخاصة بتشكيل مجلس الإدارة، بحيث يتم زيادة عدد أعضاء مجلس الإدارة من ٩ أعضاء إلى ١١ عضو، وعلى أن يتم تعيين العضوين الجديدين ليكونا عضوين مستقلين غير تنفيذيين يمثلون الجمهور من المساهمين في الشركة وفقاً لمتطلبات المادة (١٢) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

عنوان الشركة



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
ممثل الشركة المعتمد: العضو المنتدب السيد عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش
الرياض، طريق المعذر
ص ب ١٠٥٦٣٣ الرياض ١١٦٥٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٨٦٦-٢٠٦-١-٩٦٦
هاتف: ٨٠٠ ١٢٣ ٣٣٣٣
فاكس: ٩٨٦٧-٢٠٦-١-٩٦٦

سكرتير مجلس الإدارة

السيد/ بندر بن عبد الله الفاضل
شركة دار الأركان للتطوير العقاري
الرياض، طريق المعذر
ص ب ١٠٥٦٣٣ الرياض ١١٦٥٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ١١٠٠-٢٠٦-١-٩٦٦
هاتف: ٨٠٠ ١٢٣ ٣٣٣٣
فاكس: ٩٨٦٠-٢٠٦-١-٩٦٦

مسجل الأسهم

تداول



أبراج التعاونية
٧٠٠ طريق الملك فهد
ص ب ٦٠٦١٢ الرياض ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ١٢٠٠-٢١٨-١-٩٦٦
فاكس: ١٢٢٠-٢١٨-١-٩٦٦
بريد إلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa

المستشارون

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات

مجموعة سامبا المالية
ص.ب. ٨٣٣
شارع المطار القديم
الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٤٧٧-٤٧٧٠
فاكس: +٩٦٦-١-٤٧٩-٩٤٠٢



المستشار القانوني للاكتتاب

مكتب المحامي محمد آل الشيخ
بالتعاون مع أيت أند كيس إل إل بي
ص.ب ١٧٤١١
مبنى شركة الخزف السعودي – شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٨٤، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٤٦٤-٤٠٠٦
فاكس: +٩٦٦-١-٤٦٥-١٣٤٨

مكتب المحامي محمد آل الشيخ

WHITE & CASE

المحاسب القانوني

طلال أبو غزالة وشركاه – محاسبون قانونيون
ص ب ٩٧٦٧
شارع العليا العام- بناية الخالدية ، الطابق الثاني، المدخل الجنوبي
الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٤٦٤-٢٩٣٦
فاكس: +٩٦٦-١-٤٦٥-٩٩١٥



مستشار دراسات السوق

جودو للدراسات والاستشارات التسويقيّة
مكتب ٧٠٧ مركز اتريم
ص.ب: ٣٢٨٥٣، دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: +٩٧١-٤-٣٥٥-٣٩٥٥
فاكس: +٩٧١-٤-٣٥٥-٥٠٣٣



متعهد تغطية الاكتتاب الرئيس

مجموعة سامبا المالية
ص.ب. ٨٣٣
شارع المطار القديم
الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٤٧٧-٤٧٧٠
فاكس: +٩٦٦-١-٤٧٩-٩٤٠٢



متعهدو تغطية الاكتتاب المساعدون

البنك العربي الوطني

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية



البنك السعودي البريطاني (ساب)

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣، المملكة العربية السعودية



بنك الرياض

المركز الرئيس، ص.ب. ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦، المملكة العربية السعودية



المستشار القانوني للمتعهد الرئيس للتغطية ومتعهدي التغطية المساعدين

المستشارون القانونيون

تركي الشبيكي بالتعاون مع بيكر أند مكنزي المحدودة
ص ب ٤٢٨٨
الرياض ١١٤٩١
المملكة العربية السعودية



المصارف الرئيسية للشركة

البنك العربي الوطني

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية



مجموعة سامبا المالية

المركز الرئيس، ص.ب. ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية



البنك السعودي البريطاني (ساب)

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣، المملكة العربية السعودية



البنك الأهلي التجاري

المركز الرئيس، ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١، المملكة العربية السعودية



البنوك المستلّمة

مجموعة سامبا المالية

المركز الرئيس، ص.ب. ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية



مصرف الراجحي

المركز الرئيس، ص.ب. ٢٨، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية



البنك الأهلي التجاري

المركز الرئيس، ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١، المملكة العربية السعودية



البنك العربي الوطني

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية



البنك السعودي البريطاني (ساب)

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣، المملكة العربية السعودية



بنك الرياض

المركز الرئيس، ص.ب. ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦، المملكة العربية السعودية



ملخص الاكتاب

الشركة:	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
رأس مال:	٥,٤٠٠ مليون ريال سعودي
إجمالي عدد الأسهم المصدرة:	٥٤٠ مليون سهم عادي مدفوعة بالكامل.
الطرح:	الطرح الأولي العام ("الطرح") لعدد ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم ("الأسهم المطروحة")، وبقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم مدفوعة بالكامل وتمثل بمجملها ١١,٠١% من رأس المال المصدر للشركة. ويقتصر الاكتاب على:
	الشريحة (أ) المستثمرون من المؤسسات: وتشمل مجموعة من المؤسسات (ويشار إليها مجتمعة بـ"المؤسسات المكتتية") التي خاطبها مدير سجل اكتاب المؤسسات بعد التشاور مع الشركة والمساهمين البائعين بحسب معايير خاصة محددة مسبقاً من قبل الهيئة. خصص للمؤسسات المكتتية ٤١,٦١٧,٨٠٠ سهم تمثل ٧٠% من أسهم الاكتاب.
	الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: ويشمل ذلك الأشخاص السعوديون الطبيعيون بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسهمهم لصالحها (يشار إليه منفرداً بـ"المكتتب" ومجتمعين بـ"المكتتبين"). سيخصص للمكتتبين ١٧,٨٣٦,٢٠٠ سهم تمثل ٣٠% من أسهم الاكتاب.
	سيخصص عدد ٤١,٦١٧,٨٠٠ سهم تمثل ٧٠% من أسهم الاكتاب للمؤسسات المكتتية قابلة للتخفيض إلى ٢٩,٧٢٧,٠٠٠ سهم كما هو موضح أدناه. سيخصص للمكتتبين ١٧,٨٣٦,٢٠٠ سهم تمثل ٣٠% من أسهم الاكتاب. يحق لمدير سجل اكتاب المؤسسات المكتتية تخفيض عدد الأسهم المطروحة المخصصة للمؤسسات المكتتية إلى ٢٩,٧٢٧,٠٠٠ سهم تمثل ٥٠% من الأسهم المطروحة وذلك في حال تجاوز عدد المكتتبين ١,٧٨٣,٦٢٠ مكتتب أو في حالة أخرى بعد موافقة الهيئة. في حال تحقق ذلك سيرتفع عدد أسهم الاكتاب المطروحة على المكتتبين بمقدار ١١,٨٩٠,٨٠٠ سهم من الأسهم المطروحة ليبلغ مجموعها ٢٩,٧٢٧,٠٠٠ سهم.
سعر الطرح:	٥٦ ريال سعودي للسهم
القيمة الاسمية للسهم:	١٠ ريالاً سعودية
عدد الأسهم المطروحة للاكتاب:	٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم عادي مدفوعة بالكامل
نسبة الأسهم المطروحة من رأس المال:	تمثل الأسهم المطروحة ١١,٠١ في المائة (١١,٠١%) من رأس مال الشركة المصدر
القيمة الاجمالية للأسهم المطروحة للاكتاب:	٣,٣٢٩,٤٢٤,٠٠٠ ريال سعودي
عدد أسهم الاكتاب المتعهد بتغطيتها:	٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم وهي تمثل مائة في المائة (١٠٠%) من الأسهم المطروحة
شريحة المؤسسات:	٤١,٦١٧,٨٠٠ سهم من الأسهم المطروحة تمثل ما لا يزيد عن ٧٠ في المائة (٧٠%) من الأسهم المطروحة
المؤسسات الاستثمارية المؤهلة:	شريحة المؤسسات موجهة، وتجاوز الموافقة عليها من قبل الهيئة، إلى كل من المؤسسات الاستثمارية بما فيها الشركات الاستثمارية (أي شركة، أو شراكة غير مسجلة، أو شركة تضامن، أو منشأة أخرى تملك، أو تكون عضواً في مجموعة تملك، أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن خمسين مليون ريال سعودي) والأشخاص المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية، والأشخاص المستثنون، وصناديق الاستثمار في المملكة العربية السعودية.
الاكتاب والتخصيص بالنسبة للمؤسسات الاستثمارية:	يمكن للمؤسسات الاستثمارية المؤهلة والتي تم الاتصال بها مباشرة من قبل مدير الاكتاب أو مديري الاكتاب المساعدين، أن تتقدم بطلب غير قابل للإلغاء لشراء الأسهم المطروحة مصحوباً بالتزام بالتمويل من حساب محدد لدى مدير الاكتاب.
تخصيص الأسهم المطروحة في شريحة المؤسسات:	سيتم تخصيص شريحة المؤسسات حسبما تقرره الشركة بعد الانتهاء من تخصيص شريحة المكتتبين الأفراد.
شريحة المكتتبين الأفراد:	١٧,٨٣٦,٢٠٠ سهم من الأسهم المطروحة تمثل ثلاثين في المائة (٣٠%) من الأسهم المطروحة
المستثمرون الأفراد المؤهلون (المكتتبون):	شريحة المكتتبين الأفراد موجهة فقط إلى الأشخاص السعوديين الطبيعيين بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسماهم لصالحها
الحد الأدنى للاكتاب:	عشرة (١٠) أسهم من الأسهم المطروحة للاكتاب
قيمة الحد الأدنى للاكتاب:	٥٦٠ ريال سعودي
الحد الأقصى للاكتاب من المكتتبين الأفراد:	٥٠٠,٠٠٠ سهم من الأسهم المطروحة للاكتاب

قيمة الحد الأقصى للاكتتاب:

٢٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب في شريحة المكتتبين الأفراد:

إن الحد الأدنى للتخصيص ١٠ أسهم لكل مكتتب، وما يتبقى من الأسهم المطروحة - إن وجدت - سيتم تخصيصه على أساس تناسبي بناء على نسبة ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب للاكتتاب بها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين ٢,٩٧٢,٧٠٠، فإن الشركة لا تضمن تخصيص الحد الأدنى وسوف يتم حينها تخصيص الأسهم المطروحة في شريحة المكتتبين الأفراد بالتساوي فيما بين المكتتبين.

استخدام متحصلات الاكتتاب:

سوف يدفع متحصلات الاكتتاب للمساهمين البائعين.

فترة الاكتتاب:

سيبدأ الاكتتاب في يوم ١٤٢٨/١١/٢١ هـ (الموافق ١٢/١/٢٠٠٧م) ويستمر لفترة (٨ أيام) شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب ١٤٢٨/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/٨م).

تاريخ التخصيص:

يتوقع أن يتم تخصيص الأسهم في موعد أقصاه ١٤٢٨/١٢/٣ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٣م)

إعادة الفائض من أموال الاكتتاب:

سوف يتم رد فائض الاكتتاب إلى مقدمي الطلبات دون أية عمولات أو استقطاعات من قبل البنوك المستلمة وذلك يوم ١٤٢٨/١٢/٣ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٣م) (فضلاً راجع قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب" - قسم التخصيص ورد الفائض- بالصفحة رقم ١٠٠ من هذه النشرة).

توزيع الأرباح:

تستحق الأسهم المطروحة للاكتتاب أية أرباح تحققها الشركة عن أية سنة مالية بعد فترة الاكتتاب (للإطلاع على سياسة توزيع أرباح الشركة راجع قسم "سياسة توزيع الأرباح" بالصفحة رقم ٨٠ من هذه النشرة).

حقوق التصويت:

للشركة فئة واحدة فقط من الأسهم، ولا يتمتع أي مساهم بحقوق تصويت تفضيلية، بل يمنح كل سهم صاحبه الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم بملك ٢٠ سهم على الأقل حضور اجتماع الجمعية العمومية والتصويت فيها. (لمزيد من المعلومات عن حقوق التصويت في الشركة راجع قسم "حقوق التصويت").

القيود على الأسهم:

لا يجوز للمساهمين البائعين وهم المساهمون المؤسسون بالإضافة إلى الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش، العضو المنتدب، التصرف في أسهمهم خلال ثلاث سنوات ("فترة الحظر") من تاريخ بدء تداول الأسهم المطروحة في السوق. وبعد انتهاء فترة الحظر هذه، يمكن للمساهمين البائعين وهم المساهمون المؤسسون فقط بالإضافة إلى الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش، العضو المنتدب التصرف في أسهمهم بعد الحصول على موافقة الهيئة. ولا توجد قيود على كافة المساهمين غير المؤسسين في التصرف في أسهمهم مباشرة بعد إدراج أسهم الشركة في القائمة الرئيسية وبدء تداول أسهمها المطروحة في السوق.

إدراج وتداول الأسهم:

لم يسبق وجود سوق نظامي تتداول فيه أسهم الشركة، ولم يسبق تداولها في السوق المالية، إلا أنه قد تم إجراء العديد من عمليات البيع والتنازل الفردية من قبل بعض المساهمين في الشركة من غير المساهمين المؤسسين عن أسهمهم في الشركة والبالغ مجموعها ١٠٢,٥٦٤,١٠٠ سهم عن طريق تنازلات خطية تنظم لدى إدارة شؤون المساهمين المسؤولة عن سجل المساهمين في الشركة وفقاً للسعر الذي يتفق عليه المساهم البائع والطرف المشتري دون أي تدخل من الشركة. وقد بلغ عدد عمليات البيع التي أجريت على الأسهم المذكورة حوالي ١,٨٣٢ عملية بيع للعام ٢٠٠٦م وعدد ١,٢٩٦ عملية بيع للعام ٢٠٠٧م، وقد بلغ عدد الاسهم التي شملتها عمليات البيع المذكورة عدد ١٠,٥٧٩,٣٤٨ سهم للعام ٢٠٠٦م وعدد ٩,٩٨١,٢٥٠ سهم للعام ٢٠٠٧م. وقد ترواح سعر السهم الواحد مبلغ ٤٨ ريال إلى ٥٣ ريال للعام ٢٠٠٦م و ٤٩ ريال إلى ٥٥ ريال للعامين المذكورين على التوالي. وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة بغرض تسجيل أسهمها في القائمة الرسمية وحصلت على جميع الموافقات الرسمية المتعلقة بهذه النشرة والمستندات الأخرى التي طلبتها الهيئة، بالإضافة إلى موافقة كافة الجهات النظامية ذات العلاقة على تنفيذ الطرح. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم (راجع قسم "تواريخ مهمة للمكتتبين").

عوامل المخاطرة:

هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في هذا الطرح. وقد تم استعراض هذه المخاطر في قسم "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة، والتي يجب مراجعتها بعناية قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة.

المصاريف:

تبلغ القيمة التقديرية لإجمالي متحصلات الاكتتاب ما يقارب (٣,٣٢٩,٤٢٤,٠٠٠) ثلاثة مليارات وثلاثمائة وتسعة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي، سيدفع منها حوالي ١١٦,٥٢٩,٨٤٠ ريال سعودي كمصاريف للإصدار التي تشمل أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني للاكتتاب والمراجع القانوني، كما تشمل مصاريف التعهد بالتغطية ومصاريف البنوك المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والمصاريف الأخرى المتعلقة بالإصدار.

تواريخ مهمة للمكتتبين

التاريخ	الجدول الزمني للطرح
من يوم ١٤٢٨/١١/٤ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/١٤ م) إلى نهاية يوم ١٤٢٨/١١/١١ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢١ م).	فترة الطرح للمؤسسات الاستثمارية
من يوم ١٤٢٨/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١ م) إلى نهاية يوم ١٤٢٨/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/٨ م).	فترة الاكتتاب
يوم ١٤٢٨/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/٨ م).	آخر يوم لتقديم طلبات الاكتتاب وسداد قيمة الاكتتاب
يوم ١٤٢٨/١٢/٣ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٣ م).	إشعار التخصيص النهائي ورد أموال فائض الاكتتاب (إن وجدت)
بعد الانتهاء من جميع الإجراءات ذات العلاقة.	تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق

ملاحظة: المواعيد المذكورة في الجدول الزمني أعلاه مواعيد تقريبية. سوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية في الصحف المحلية في المملكة العربية السعودية.

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في الشريحة (ب) من أسهم الاكتتاب على الأشخاص السعوديين الطبيعيين من الأفراد، كما يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوجها غير السعودي أن تكتتب بأسمائهم لصالحها، على أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر. ويقتصر الاكتتاب في الشريحة (أ) على المستثمرين المؤسسيين. سيتم توفير نماذج طلبات الاكتتاب في أثناء فترة الاكتتاب لدى مدير الاكتتاب والبنوك المستلمة، وعلى الموقع الإلكتروني لمدير الاكتتاب. ويمكن أيضاً الاكتتاب عن طريق الإنترنت والهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للبنوك المستلمة التي تقدم هذه الخدمة للمكتتبين الأفراد الذين سبق أن اشتركوا في الاكتتابات التي جرت مؤخراً شريطة أن (١) يكون للمكتتب حساب لدى البنك المستلم الذي يقدم هذه الخدمات، و(٢) ألا تكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

يجب تعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب" من هذه النشرة. ويجب على كل مكتتب أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب ذات العلاقة. وتحفظ الشركة بحقها في رفض أي اكتتاب بصورة جزئية أو كلية، في حالة عدم استيفاء أي من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب وسحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب أو أحد البنوك المستلمة. يعتبر طلب الاكتتاب عندئذ اتفاقاً ملزماً بين المكتتب والشركة. (فضلاً انظر قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب" بالصفحة رقم ١٠١ من هذه النشرة).

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى تقديم نبذة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي تهم المستثمرين المحتملين وينبغي على مستلمي هذه النشرة أن يقرّوها كاملة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب.

تأسست الشركة في ١٤١٥/٧/٢٥ هـ الموافق (١٩٩٤/١٢/٢٨ م) كمؤسسة فردية مملوكة من قبل السيد هذلول بن صالح الهذلول. ويتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٠ م) تم تحويل المؤسسة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره مليون ريال سعودي بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله ورفية بنت سليمان الشلاش. طورت الشركة خلال الأعوام ١٩٩٧ م و ٢٠٠٠ م، وحدة سكنية للقطاع الخاص كما نفذت مشروع سمو الأمير سلمان بن عبد العزيز الخبيري للإسكان. ابتداءً من العام ٢٠٠٠ م، شرعت الشركة في التوسع الجغرافي تأسيساً على المؤشرات الإيجابية لنمو الطلب على الوحدات السكنية مع التركيز على إدارة تطوير المرافق السكنية لقطاع الدخل المتوسط، وذلك من خلال تنفيذ مشروعات سكنية في المنطقتين الغربية والشرقية للمملكة العربية السعودية، وبالتالي زادت رأسمالها إلى ٧٠ مليون ريال سعودي وخرج أحد الشركاء ودخول ثلاثة شركاء جدد في ١٤٢٣/١٢/٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٣/٣/٣ م)، ثم تحولت إلى شركة توصية بالأسهم وتمت زيادة رأسمالها إلى ١٤٠ مليون ريال سعودي مدفوع بالكامل في ١٤٢٤/١١/١١ هـ الموافق (٢٠٠٤/١/٤ م) وكانت تضم حينئذٍ إثني عشر مساهماً مؤسساً.

(للمزيد من المعلومات عن تطور الهيكل القانوني للشركة ورأس مالها، يرجى مراجعة قسم "تطور رأس المال" بالصفحة رقم ٢٥ من هذه النشرة).

بدأت الشركة عملياتها منذ العام ١٩٩٤ م بتنفيذ عقود للقطاعين العام والخاص تشمل تطوير أراضٍ (٦١٢,٠٠٠ متر مربع)، مباني تجارية، إدارة أملاك، و ١٥٥ وحدة سكنية، وقد استغلت الشركة فترة التأسيس هذه في رصد ودراسة متغيرات واتجاهات السوق وتطوير إجراءات العمل من خلال القيام ببحوث السوق المكثفة والدراسات الميدانية. مبادرة الحكومة لتشجيع الاستثمار الخاص في قطاع السكن دفعت الطلب على الوحدات السكنية بمعدلات مضطربة منذ العام ١٩٩٧ م. وعليه، عدلت الشركة من استراتيجيتها بالتركيز أكثر على المكون السكني للسوق للاستفادة من هذه الفرصة، حيث قامت بإنشاء عدد من الوحدات السكنية وتطوير مساحة مقدرّة من الأراضي الخام وشراء وبيع المباني السكنية والتجارية.

من خلال التوسع المذكور، تمكنت الشركة في الفترة الممتدة من العام ٢٠٠٠ م إلى العام ٢٠٠٤ م من إكمال/البدء في تطوير ٣٧ مشروعاً وإنشاء ٢,٣٠٠ وحدة سكنية، كما طورت حوالي ٩ مليون متراً مربعاً من الأراضي السكنية و ١,٧ مليون متراً مربعاً من الأراضي التجارية والصناعية.

في عام ٢٠٠٤ م عينت دار الأركان، شركة جودو للدراسات والاستشارات التسويقية ("شركة جودو") لدراسة سوق الإسكان (فضلاً أنظر قسم "دراسة السوق" بالصفحة رقم ٦ من هذه النشرة). وبناءً على دراسة سوق قطاع الإسكان التي قامت بها الشركة مطلع ذلك العام، ونظراً لمؤشرات الطلب المستقبلية، وما انتهى إليه البحث من مؤشرات إيجابية لتنامي وتراكم معدلات الطلب على الوحدات السكنية لفئة الدخل المتوسط، وبناءً على نتائج الدراسة المعنية، وافق مجلس الإدارة على خطة الشركة الاستراتيجية المقترحة للتوسع.

عقدت دار الأركان، بعد تحولها لشركة مساهمة، تحالفات إستراتيجية مع كبرى الشركات العالمية، إذ وقعت في يناير من العام ٢٠٠٥ م تحالفاً إستراتيجياً مع تيرنر العالمية للاستشارات الهندسية ("تيرنر")، وهي شركة أمريكية تعمل في مجالات تخطيط وإدارة المشاريع في كافة مراحل التنفيذ، ويهدف التحالف معها لتعزيز قدرة الشركة الفنية والتقنية على إدارة مشروعاتها، كما وقعت في يونيو من عام ٢٠٠٥ م تحالفاً إستراتيجياً مع كلونز البريطانية للاستشارات التسويقية ("كلونز")، وهي شركة بريطانية متخصصة في تقديم الخدمات الاستشارية في مجال التسويق، ويهدف التحالف معها للحصول على خدمات استشارية في مجال التسويق تمكن الشركة من الوصول لأكبر عدد ممكن من العملاء المحتملين.

الجدير بالذكر أن الشركة شرعت منذ العام ٢٠٠٥ م في تطوير بيئات سكنية متكاملة لفئة الدخل المتوسط، مستفيدة من الخبرات المتراكمة والتحالفات الإستراتيجية وتوفر الأراضي وقد استثمرت دار الأركان خلال السنوات المنصرمة في تعزيز اسمها التجاري وانتشارها في كافة أرجاء المملكة، وذلك من خلال التعاون مع مؤسسات إستشارية عالمية، كشركة تيرنر وشركة دار الهندسة وهي شركة إستشارات هندسية عربية مقرها بيروت، في المجالات الفنية والتقنية المتعلقة بتنفيذ مشاريعها. كما قامت الشركة باستحداث مفهوم جديد ومتفرد للتطوير العقاري يتمثل في تطوير بيئات سكنية متكاملة بدلاً عن تطوير وحدات سكنية فحسب. قاعدة التطوير التي تمخضت عن هذا المفهوم أسهمت إسهاماً فاعلاً في أن تتبوأ دار الأركان مركزاً ريادياً في مجال التطوير الحضري الحديث. وتعتقد الشركة أن العوامل المذكورة توهلها لتنفيذ رؤاها وخطتها المستقبلية. إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وبحسب دراسة السوق التي أعدتها شركة جودو، تصنف حالياً من أكبر المطورين العقاريين في القطاع السكني بالمملكة.

على صعيد آخر، إن التوسع في حجم استثمارات الشركة اقتضى إعادة الهيكلة التنظيمية لديها، حيث طبقت الشركة نظم إدارة الجودة وحصلت بموجبها على شهادة الجودة العالمية (ISO ٩٠٠١) كما طبقت أيضاً نظم تخطيط موارد المنشأة (أوراكل) ونظم تنمية وتطوير الموارد البشرية.

إن ما سبق ذكره، يؤكد حرص شركة دار الأركان للتطوير العقاري على المحافظة على مركزها الريادي في قطاع التطوير العقاري في المملكة وذلك من خلال تطبيق نظم إدارة الجودة، البحث العلمي ونقل المعرفة (من خلال تحالفات إستراتيجية مع منشآت عالمية مشهود لها بالكفاءة المهنية) لتطوير مختلف منتجاتها لتنسجم بالتميز والجودة العالية والأسعار التنافسية التي توافق القدرة الشرائية للعملاء المحتملين وأيضاً تلبية كافة احتياجات واختيارات كافة العملاء.

أما فيما يتعلق بقدرة دار الأركان على تلبية كافة احتياجات واختيارات العملاء بأسعار تنافسية، فيعود ذلك إلى خبرة الشركة في انتقاء المواقع الإستراتيجية لتحقيق رؤاها في مجال التطوير العقاري، ومقدرتها المالية العالية، وهما يشكلان عاملان أساسيان للمحافظة على سمعة الشركة التجارية ودرء المخاطر التنافسية المحتملة.

نواحي القوة والميزات التنافسية

يعتقد أعضاء مجلس إدارة الشركة أن الشركة تتمتع بالعديد من المزايا التنافسية يمكن تلخيصها كما يلي:

- المكانة في السوق والاسم المعروف
- النمو من خلال الابتكار في المنتج والتوسع الرأسي والأفقي
- ميزة الريادة في قطاع التطوير العقاري السكني
- إقتصاديات الوفرة
- سجل الربحية المتواتر
- فريق إداري خبير ومتمرس
- العلاقة الإيجابية مع الجهات النظامية
- البحث والتطوير
- التحالفات الاستراتيجية
- نظم تقنية المعلومات
- نظم إدارة وتأكيد الجودة ومواكبة المعايير والمقاييس العالمية

الرؤية

أن تقود شركة دار الأركان قطاع التطوير العقاري السكني وتظل الخيار الأمثل لشراء المساكن.

الرسالة

تسعى شركة دار الأركان دوماً لمقابلة الطلب من الوحدات السكنية بما يتناسب وجميع الأذواق والإحتياجات، وبأسعار منافسة جداً، مع المحافظة على معايير جودة عالية وذلك ضمن إطار فلسفة التطوير الشامل للبيئات السكنية.

إستراتيجية العمل

إستراتيجية عمل الشركة تهدف إلى النمو المتواتر من خلال الاستفادة من مركز الشركة الرائد، الذي يتسم بالقوة والمكانة في السوق والاسم المعروف، ومواردها المالية الضخمة، وتعتمد الشركة في تحقيق إستراتيجيتها على قراءتها المتأنية وفهمها العميق لقواعد التطوير وإمكانات ومتغيرات السوق الذي تمارس فيه نشاطها، كما تعتمد الشركة في تطبيق مفهوم التطوير العقاري على إدارة وتنسيق مكونات التطوير كافة، التي تتمثل في القيام بالبحوث وتوفير الأراضي والتعاقد مع المصممين والمخططين والمقاولين، وتبني إستراتيجية تسويق فاعلة تعين العملاء المحتملين على الحصول على التمويل الإسلامي المناسب. هذا وتخطط شركة دار الأركان للحفاظ على موقع القيادة هذا بالتركيز على المبادرات الإستراتيجية التالية:

- الالتزام بقاعدة تطوير البيئات السكنية لفئة الدخل المتوسط من السكان والتي تساهم إيجابياً في تطوير نظم التخطيط الحضري الأكثر فاعلية، مع المحافظة على معدلات الربح العالية
- تعزيز تحالفاتها الإستراتيجية وإمكانات البحث والتطوير بما يمكن من تحقيق أفضل الإستراتيجيات في تطوير البيئات السكنية ورفع معدل حصتها السوقية.
- الاستثمار في تعزيز أنشطة التسويق والمبيعات على مدى مراحل تطوير المشاريع المختلفة.

ولمزيد من المعلومات عن بعض العوامل التي يجب أن تُؤخذ في الاعتبار فيما يتعلق بالاستثمار في أسهم الاكتتاب (فضلاً انظر قسم "عوامل المخاطرة" بالصفحة رقم ١ من هذه النشرة).

هيكل ملكية الشركة

يملك المساهمون البائعون واحد وثمانين بالمائة (٨١,٠١%) من أسهم الشركة العادية البالغة خمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالاً للسهم الواحد، ويبلغ العدد الإجمالي للأسهم المطروحة للاكتتاب تسعة وخمسين مليوناً وأربعمائة وأربعة وخمسين ألف سهم ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم تمثل مجملها ١١,٠١% من رأسمال الشركة. إن أسهم الاكتتاب مطروحة بالتناسب حسب ملكية كل من المساهمين البائعين في الشركة. ويبلغ إجمالي عدد مساهمي الشركة كما في تاريخ هذه النشرة ٥,٥٥٧ مساهماً.

ويمثل الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد طرح الأسهم للاكتتاب.

الشكل رقم ١: هيكل الملكية قبل وبعد الاكتتاب

بعد الاكتتاب			قبل الاكتتاب			المساهم
رأس المال	نسبة الملكية	عدد الأسهم	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
١,٠٢٥,٦٤١,٠٠٠	%١٨,٩٩	١٠٢,٥٦٤,١٠٠	١,٠٢٥,٦٤١,٠٠٠	%١٨,٩٩	١٠٢,٥٦٤,١٠٠	المساهمون غير المؤسسين*
٤٥٧,٦٧٠,٥٢٠	%٨,٤٨	٤٥,٧٦٧,٠٥٢	٥٢٩,٦٥٩,٠٠٠	%٩,٨١	٥٢,٩٦٥,٩٠٠	شركة الأركان المحدودة للتعمير
٤٢٧,٠٣٠,٩٢٠	%٧,٩١	٤٢,٧٠٣,٠٩٢	٤٩٤,٢٠٠,٠٠٠	%٩,١٥	٤٩,٤٢٠,٠٠٠	شركة منازل للتعمير
٤١٩,٩٤٥,٤٢٠	%٧,٧٨	٤١,٩٩٤,٥٤٢	٤٨٦,٠٠٠,٠٠٠	%٩,٠٠	٤٨,٦٠٠,٠٠٠	يوسف بن عبد الله الشلاش
٤١٥,٢٧٩,٣٦٠	%٧,٦٩	٤١,٥٢٧,٩٣٦	٤٨٠,٦٠٠,٠٠٠	%٨,٩٠	٤٨,٠٦٠,٠٠٠	شركة مملكة التقسيط للتجارة
٤٠٨,٢٨٠,٢٧٠	%٧,٥٦	٤٠,٨٢٨,٠٢٧	٤٧٢,٥٠٠,٠٠٠	%٨,٧٥	٤٧,٢٥٠,٠٠٠	شركة إعمار البيادر للتطوير
٣٧٣,٢٨٤,٨٢٠	%٦,٩١	٣٧,٣٢٨,٤٨٢	٤٣٢,٠٠٠,٠٠٠	%٨,٠٠	٤٣,٢٠٠,٠٠٠	هذلول بن صالح الهذلول
٣٦٣,٧٧٩,٨٨٠	%٦,٧٤	٣٦,٣٧٧,٩٨٨	٤٢١,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٨٠	٤٢,١٠٠,٠٠٠	خالد بن عبد الله الشلاش
٢٨٩,٢٩٥,٧٤٠	%٥,٣٦	٢٨,٩٢٩,٥٧٤	٣٣٤,٨٠٠,٠٠٠	%٦,٢٠	٣٣,٤٨٠,٠٠٠	ماجد بن عبد الرحمن القاسم
٢٣٣,٣٠٣,٠١٠	%٤,٣٢	٢٣,٣٣٠,٣٠١	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥,٠٠	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	طارق بن محمد الجار الله
١٩٥,٩٧٤,٥٣٠	%٣,٦٣	١٩,٥٩٧,٤٥٣	٢٢٦,٨٠٠,٠٠٠	%٤,٢٠	٢٢,٦٨٠,٠٠٠	عبد العزيز بن عبد الله الشلاش
١٢٥,٩٨٣,٦٣٠	%٢,٢٣	١٢,٥٩٨,٣٦٣	١٤٥,٨٠٠,٠٠٠	%٢,٧٠	١٤,٥٨٠,٠٠٠	ماجد بن رومي الرومي
٦٩,٩٩٠,٩٠٠	%١,٣٠	٦,٩٩٩,٠٩٠	٨١,٠٠٠,٠٠٠	%١,٥٠	٨,١٠٠,٠٠٠	عبد الكريم بن حمد البباطين
٥٩,٤٥٤,٠٠٠	%١,٠١	٥,٩٤٥,٠٠٠	-	-	-	المكتتبون من الجمهور**

لمصدر: الشركة.

* كما بتاريخ هذه النشرة، فقد بلغ عدد المساهمين غير المؤسسين ٥,٥٤٥ مساهم تتراوح نسبة ملكيتهم ما بين ٢,٥٩٢٥٩% و ٠,٠٠٠٠١% وأن أكبر عشر مساهمين غير مؤسسين يملكون ٨,٦١% في الشركة؛ وهم دهام محمد حمود الدهام ويملك ٢,٥٩% وعبد الملك عبد العزيز سليمان السكيت ويملك ١,٨٥% وعبد اللطيف عبد العزيز عبد الله الكنهل ويملك ١,٣٩% وعبد العزيز عبد الله محمد السديس ويملك ١,٠٩% وناصر محمد عبد الله النابت ويملك ٠,٤٨% وعبد العزيز عبد الرحمن محمد المسند ويملك ٠,٤٠% وعلي صالح علي العثيم ويملك ٠,٣٢% وأحمد محمد عثمان الدهش ويملك ٠,١٩% وأحمد محمد صالح العثيم ويملك ٠,١٥% وعبد اللطيف عبد الله شلاش الشلاش ويملك ٠,١٤% من الأسهم.

** بعد انتهاء الاكتتاب

ملخص الأداء المالي

فيما يلي بيان بمؤشرات الأداء الخاصة بالشركة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤م، و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦م و ٢٠٠٧م. والتي يجب قراءتها مع القوائم المالية المراجعة بما في ذلك الإيضاحات حولها والمدرجة في أماكن أخرى من نشرة الاكتتاب. الشكل رقم ٢: أهم مؤشرات الأداء

(بملايين الريالات السعودية)		الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر				
الوصف	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	٢٠٠٦م	٢٠٠٧م	
مؤشرات الأداء						
عدد الوحدات السكنية المباعة	١,٠٣٢	١,٢٤٦	١,٣٢٠	٨٧١	٨٨٩	
إجمالي مساحة الأراضي المباعة (بآلاف الأمتار المربعة)	٢,٠٤١	٣,٤١٨	٤,٢٢٦	٢,١٣٥,٣	٢,٢٣٤,٥	
مؤشرات قائمة الدخل						
الإيرادات	٢,٤٨٣,٦	٤,١٩٦,٨	٤,٣٥٢,٦	١,٧٣٤,١	١,٩٥٤,٧	
الإيرادات من المشاريع السكنية	٧٢٤,٢	١,٠٠٦,٠	١,١٥٠,٨	٧٢٧,٢	٧٤٧,٥	
الإيرادات من مشاريع الأراضي	١,٧٥٩,٣	٣,١٩٠,٧	٣,٢٠١,٨	١,٠٠٦,٩	١,٢٠٧,٢	
إجمالي الربح	١,٢١١,٠	٢,٠٢٩,٦	٢,١٢٢,٧	٨٢٩,٣	١,٠١٣	
الربح التشغيلي	١,١٧٨,٦	١,٨٥٤,٩	٢,٠٥٠,٥	٧٨٥,٣	٩٦٨,٣	
صافي الدخل	١,٠٨٨,٨	١,٧٧٥,٥	١,٨١٣,٩	٧٨٥,٩	٨٩٦,٤	
مؤشرات قائمة المركز المالي						
نقدية وشبه نقدية	٦٥,٥	٥٢٥,٦	١٨٣,٦	٧٥٠,٥	٩٠١,٨	
ممتلكات ومعدات	٨٠,٤	١٣٣,٥	١٥٦,٠	١٢٦,٥	١٥٨,١	
المخزون (أراضي مطورة)	١,٢٥٠,٤	١,٧٩٥,٧	٢,٥٣٠,٨	١,٦٦٠,٩	٢,٩٧١,٧	
مشاريع تحت التنفيذ	٣,٧٢٥,٣	٧,٥٩٢,٩	٧,٩٣٥,٩	٨,٢٦١,٧	٩,٥٣٥,٥	
إجمالي الأصول	٦,٠٥٢,٧	١٠,٨٢٣,٨	١١,٦٨١,٦	١١,٦٣٦,٥	١٥,٣٦٩,٧	
إجمالي القروض	٢٥,١	-	٤١٤	١٣٤,٧	٨٧٠	
إجمالي الخصوم	٥٩٤,٢	٤٠٦,١	١,٠٦٩,٩	٤٣٢,٨	٣,٨٦١,٧	
حقوق المساهمين	٥,٤٥٨,٥	١٠,٤١٧,٧	١٠,٦١١,٧	١١,٢٠٣,٧	١١,٥٠٨	
مؤشرات التدفقات النقدية						
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	(٢,٩٥٣,٨)	(٢,٧٤٣,٧)	٨٢١,٨	٩٠,٢	(١,٩٧٩,٦)	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(٤٤٧,٧)	٤٥,٢	٤٢,٢	-	(٨)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	٣,٤٣١,١	٣,١٥٨,٦	(١,٢٠٥,٩)	١٣٤,٧	٢,٧٠٥,٩	
صافي التغير في النقدية	٢٩,٦	٤٦٠,١	(٣٤١,٩)	٢٢٤,٩	٧١٨,٢	
المؤشرات الأساسية						
نمو الإيرادات	%٨٧,٧	%٦٩,٠	%٣,٧	-	%١٢,٧	
نمو صافي الدخل	%١٠٤,٠	%٦٣,١	%٢,٢	-	%١٤	
نسبة إجمالي الربح للمشاريع السكنية	%٣٥,١	%٤٦,٨	%٤٧,٧	%٤٤,٠	%٥٢,٣	
نسبة إجمالي الربح للأراضي المطورة	%٥٤,٤	%٤٨,٩	%٤٩,٢	%٥٠,٦	%٥١,٥	
نسبة إجمالي الربح/الإيرادات	%٤٨,٧	%٤٨,٤	%٤٨,٨	%٤٧,٨	%٥١,٨	
نسبة الربح التشغيلي	%٤٧,٥	%٤٤,٢	%٤٧,١	%٤٥,٢	%٤٩,٥	
نسبة صافي الدخل	%٤٣,٨	%٤٢,٣	%٤١,٦٧	%٤٥,٣	%٤٥,٩	
العائد على حقوق الملكية	%١٩,٩٤	%١٧,٠٤	%١٧,٠٩	%٧	%٧,٧	
ربح السهم (بالريال السعودي) ٢	٢,٠١	٣,٢٨	٣,٣٦	١,٤٦	١,٦٦	
توزيع الأرباح على السهم (بالريال السعودي)	٢,٠١	٣	٣	-	-	

المصدر: القوائم المالية المراجعة

جدول المحتويات

ع	المصطلحات والتعريفات.....
١	عوامل المخاطرة.....
١	المخاطر المتعلقة بالشركة.....
٤	المخاطر المتعلقة بالسوق.....
٥	المخاطر المتعلقة بالاكتتاب.....
٦	قطاع التطوير العقاري.....
٦	مساهمة القطاع العقاري في الإقتصاد الكلي للمملكة.....
٧	العوامل المؤثرة على حجم الطلب في القطاع العقاري السكني.....
٩	العناصر الحيوية لنمو صناعة العقار.....
١٠	أنواع الطلب العقاري.....
١٤	الشركة.....
١٤	نظرة عامّة.....
١٤	تاريخ الشركة.....
١٥	نواحي القوة والمزايا التنافسية.....
٢٥	تطور رأس المال.....
٢٨	التحالفات الإستراتيجية.....
٢٨	تحالف دار الأركان مع شركة تيرنر العالمية.....
٢٨	تحالف دار الأركان مع شركة كلوتنز العالمية.....
	التحالف مع مؤسسة التمويل الدولية والبنك العربي وشركة مملكة التقسيط لتأسيس الشركة السعودية للتمويل الإسكاني (السعودية
٢٩	لتمويل المساكن).....
٣٠	مشروع تطوير المنطقة المركزية لمدينة الرياض.....
٣٠	التحالفات الضمنية لدار الأركان مع البنوك والجهات التمويلية التجارية.....
٣١	منهجية التطوير العقاري المتكامل.....
٣١	أولاً: عمليات التطوير.....
٣٤	ثانياً: البناء العام للهيكل التنفيذي للمشروع.....
٣٥	ثالثاً: التسويق والمبيعات.....
٣٥	رابعاً: حلول التمويل الإسلامي.....
٣٦	ملخص لبعض المشاريع الرئيسية.....
٣٦	بعض المشاريع مكتملة التنفيذ.....
٣٨	ملخص لبعض مشاريع تطوير الأراضي.....
٣٨	بعض المشاريع قيد التنفيذ.....
٤١	الهيكل الإداري للشركة.....
٤١	خبرات ومؤهلات أعضاء مجلس الإدارة.....
٤٢	عقود عمل أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام.....
٤٣	حوكمة الشركة.....
٤٤	لجان مجلس الإدارة.....
٤٥	الإدارة العليا.....
٤٨	الهيكل التنظيمي للشركة ومهام الإدارات الرئيسة.....
٤٨	الهيكل التنظيمي للشركة.....
٤٨	مهام ووظائف الإدارات.....
٥٠	الإطار العام لمهام العضو المنتدب.....
٥٠	الإطار العام لمهام المدير العام.....

٥١	..... استخدام متحصلات الاكتتاب
٥٢	..... المساهمون البانعون
٥٢	..... شركة الأركان المحدودة للتعمير
٥٢	..... شركة مملكة التسيب للتجارة
٥٣	..... شركة منازل للتعمير
٥٣	..... شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة
٥٥	..... مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات
٥٥	..... إقرار مجلس الإدارة بشأن سلامة المعلومات المالية
٥٥	..... نظرة عامة
٥٧	..... أهم مؤشرات الأداء
٥٧	..... النشاط التجاري الحالي
٥٨	..... نتائج العمليات
٨٠	..... سياسة توزيع الأرباح
٨١	..... التمويل الإسلامي والمديونية
٨٤	..... اتفاقيات التمويل الإسلامي
٨٧	..... الأمور التنظيمية
٨٧	..... المعلومات النظامية
٨٧	..... ملكية الأسهم في الشركة (قبل الاكتتاب) من قبل أعضاء مجلس الإدارة
٨٧	..... تراخيص البناء
٨٨	..... تعاملات الأطراف ذات العلاقة
٨٨	..... الممتلكات
٨٩	..... عقود عمل كبار المديرين التنفيذيين
٨٩	..... التأمين
٨٩	..... العلامات التجارية
٨٩	..... إقرارات
٨٩	..... العمولة
٨٩	..... استمرار الأنشطة
٩٠	..... إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بخصوص القوائم المالية
٩٠	..... المديونية، رأس المال العامل والرسملة
٩٠	..... الاقتراض من الشركة
٩٠	..... قيود على أعضاء مجلس الإدارة
٩٠	..... الرهن
٩٣	..... رأس المال
٩٣	..... الأسهم
٩٣	..... حقوق التصويت
٩٣	..... جمعيات المساهمين
٩٤	..... مدة الشركة
٩٤	..... الزكاة
٩٤	..... حل الشركة وتصفيتها
٩٥	..... ملخص النظام الأساسي للشركة
٩٩	..... ملخص العقود الهامة
٩٩	..... عقود التصميم والاستشارات والمقاولات المتعلقة بالمشاريع
١٠٠	..... اتفاقيات الدعم الفني والتحالفات الإستراتيجية
١٠٢	..... الدعاوى والمطالبات
١٠٣	..... شروط وتعليمات الاكتتاب
١٠٥	..... التخصيص ورد فائض الاكتتاب

١٠٥	إقرارات
١٠٥	بنود متفرقة
١٠٦	سوق الأوراق المالية السعودية (تداول)
١٠٦	تداول أسهم الشركة
١٠٧	المستندات المتاحة للمعاينة
١٠٨	تقرير مراجعي الحسابات

الأشكال

ز	الشكل رقم ١: هيكل الملكية قبل وبعد الاكتتاب
س	الشكل رقم ٢: أهم مؤشرات الأداء
٧	الشكل رقم ٣: إسهام القطاع العقاري في الناتج المحلي
٧	الشكل رقم ٤: النمو السكاني والوحدات السكنية المشغولة ٢٠٠٣م - ٢٠٠٥م
٩	الشكل رقم ٥: إحصاء حول طريقة تمويل العقار السكني كما في عام ٢٠٠٦م
١٠	الشكل رقم ٦: إنتاج الصلب ٢٠٠٣م - ٢٠٠٦م
١١	الشكل رقم ٧: معايير التطوير المتوسطة كما في عام ٢٠٠٦م
١١	الشكل رقم ٨: العرض حسب كبرى شركات التطوير والتسويق العقاري لعام ٢٠٠٧م
١١	الشكل رقم ٩: حجم العرض
١٢	الشكل رقم ١٠: توزع الطلب الفعال موزعاً على مناطق المملكة الإدارية
١٢	الشكل رقم ١١: فجوة السوق
١٥	الشكل رقم ١٢: تطوّر رأس مال الشركة
١٨	الشكل رقم ١٣: ملخص المشاريع مكتملة التنفيذ
١٩	الشكل رقم ١٤: ملخص بعض مشاريع الأراضي المطورة
٢٠	الشكل رقم ١٥: عناصر التطوير العقاري المتكامل
٢٣	الشكل رقم ١٦: العلامات التجارية المسجلة للشركة
٢٩	الشكل رقم ١٧: مساهمة الشركة السعودية للتمويل الإسكاني
٣١	الشكل رقم ١٨: عناصر التطوير العقاري المتكامل
٣١	الشكل رقم ١٩: مدخلات و مخرجات عمليات التطوير في المراحل المختلفة
٣٦	الشكل رقم ٢٠: ملخص لبعض المشاريع السكنية مكتملة التنفيذ والمباعة
٣٨	الشكل رقم ٢١: ملخص لبعض مشاريع الأراضي المطورة
٣٨	الشكل رقم ٢٢: ملخص لبعض المشاريع السكنية قيد التنفيذ حتى ٣١/١٢/٢٠٠٦م
٤١	الشكل رقم ٢٣: أعضاء مجلس الإدارة الحاليين
٤٣	الشكل رقم ٢٤: مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة
٤٣	الشكل رقم ٢٥: أتعاب وتعيوضات أعضاء مجلس الإدارة
٤٤	الشكل رقم ٢٦: أعضاء لجنة المراجعة
٤٤	الشكل رقم ٢٧: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
٤٤	الشكل رقم ٢٨: أعضاء لجنة الإستثمار
٤٥	الشكل رقم ٢٩: أعضاء اللجنة التنفيذية
٤٦	الشكل رقم ٣٠: عدد الموظفين حسب المنطقة (٢٠٠٤م - ٢٠٠٦م)
٤٧	الشكل رقم ٣١: عدد الموظفين حسب المناصب الإدارية
٤٧	الشكل رقم ٣٢: تكلفة الموظفين سنوياً (٢٠٠٤م - ٢٠٠٦م)
٤٧	الشكل رقم ٣٣: إجمالي عدد الموظفين (سعوديون وغير سعوديين)
٤٧	الشكل رقم ٣٤: إجمالي عدد الموظفين حسب النشاط
٤٨	الشكل رقم ٣٥: الهيكل التنظيمي للشركة ومهام الإدارات الرئيسية
٥٢	الشكل رقم ٣٦: هيكل الملكية قبل وبعد الاكتتاب
٥٢	الشكل رقم ٣٧: هيكل رأسمال شركة الأركان المحدودة للتعمير
٥٣	الشكل رقم ٣٨: هيكل رأسمال شركة مملكة التقسيط للتجارة
٥٣	الشكل رقم ٣٩: هيكل رأسمال شركة منازل للتعمير
٥٣	الشكل رقم ٤٠: جدول يوضح هيكل رأسمال شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة
٥٤	الشكل رقم ٤١: هيكل الملكية النفعية قبل وبعد الاكتتاب
٥٥	الشكل رقم ٤٢: الفترة الزمنية قيد الدرس
٥٧	الشكل رقم ٤٣: أهم مؤشرات الأداء
٥٨	الشكل رقم ٤٤: ملخص بنتائج العمليات
٥٨	الشكل رقم ٤٥: تحليل مصدر إيرادات الشركة
٥٩	الشكل رقم ٤٦: تحليل مصدر إيرادات المشاريع السكنية مقارنة بالسنوات
٦٠	الشكل رقم ٤٧: مصدر إيرادات المشاريع السكنية في ٢٠٠٤م
٦١	الشكل رقم ٤٨: مصدر إيرادات المشاريع السكنية في ٢٠٠٥م
٦١	الشكل رقم ٤٩: مصدر إيرادات المشاريع السكنية في ٢٠٠٦م

٦٢	الشكل رقم ٥٠: تكلفة المبيعات حسب الوحدة السكنية
٦٢	الشكل رقم ٥١: المشاريع المطورة
٦٣	الشكل رقم ٥٢: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي للأعوام ٢٠٠٤-٢٠٠٦م
٦٣	الشكل رقم ٥٣: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي بحسب المشروع للعام ٢٠٠٤م
٦٤	الشكل رقم ٥٤: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي بحسب المشروع للعام ٢٠٠٥م
٦٤	الشكل رقم ٥٥: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي بحسب المشروع للعام ٢٠٠٦م
٦٤	الشكل رقم ٥٦: تفاصيل كلفة مبيعات مشاريع الأراضي للأعوام ٢٠٠٤-٢٠٠٦
٦٥	الشكل رقم ٥٧: مصاريف المبيعات والتسويق
٦٥	الشكل رقم ٥٨: المصاريف العمومية والإدارية
٦٦	الشكل رقم ٥٩: صافي الدخل
٦٦	الشكل رقم ٦٠: التدفقات النقدية
٦٧	الشكل رقم ٦١: التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية
٦٧	الشكل رقم ٦٢: رأس المال العامل
٦٧	الشكل رقم ٦٣: التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية
٦٨	الشكل رقم ٦٤: التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية
٦٩	الشكل رقم ٦٥: قوائم المركز المالي خلال الأعوام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ م ٢٠٠٦م
٧٠	الشكل رقم ٦٦: آلية البيع المعتمدة
٧٠	الشكل رقم ٦٧: تقادم الحسابات المدينة (من صافي ذمم المبيعات الغير نقدية)
٧١	الشكل رقم ٦٨: المشاريع قيد التنفيذ (الوحدات السكنية والتجارية)
٧١	الشكل رقم ٦٩: الأراضي قيد التطوير
٧٢	الشكل رقم ٧٠: المخزون من مشاريع الأراضي
٧٣	الشكل رقم ٧١: قائمة التغير في حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م
٨٠	الشكل رقم ٧٢: قائمة توزيع الأرباح للسنوات ٢٠٠٤م-٢٠٠٦م
٨١	الشكل رقم ٧٣: التمويل الإسلامي للشركة
٨٧	الشكل رقم ٧٤: ملكية أسهم المديرين في الشركة (قبل الاكتتاب):
٩٦	الشكل رقم ٧٥: أعضاء مجلس الإدارة:

المصطلحات والتعريفات

- أ
- الإدارة العليا: الإدارة العليا للشركة.
 - الاكتتاب أو الاكتتاب العام: الاكتتاب في الطرح الأولي لأسهم الشركة.
 - أسهم الاكتتاب: الـ ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم كما هو وارد في هذه النشرة.
 - أقارب: الزوج والزوجة والأطفال.
- ب
- البنوك المستلمة: مجموعة سامبا المالية، ومصرف الراجحي، والبنك الأهلي التجاري، والبنك العربي الوطني، والبنك السعودي البريطاني، وبنك الرياض.
- ت
- التعهد بالتغطية: هو الاتفاقية المبرمة بين الشركة وبتعهدي تغطية الاكتتاب والتي وافق بموجبها متعهدو تغطية الاكتتاب على العمل على بيع أسهم الاكتتاب، أو في حالة عدم حدوث ذلك، أن يشتروا أسهم الاكتتاب والتي بموجبها وافق المساهمون البائعون على بيع عدد الأسهم المذكور في هذه النشرة والبالغ ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم.
- ج
- الجريدة الرسمية: أم القرى، وهي الجريدة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
 - الجمعية العامة للمساهمين أو الجمعية العامة: الجمعية العامة لمساهمي الشركة.
- ح
- الحكومة: حكومة المملكة العربية السعودية ما لم يُنص على غير ذلك.
- د
- دار الأركان أو دار: شركة دار الأركان للتطوير العقاري.
- س
- سامبا: مجموعة سامبا المالية.
 - سعر الاكتتاب: ٥٦ ريال سعودي للسهم.
 - السنة المالية: السنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.
 - السهم أو الأسهم: السهم أو الأسهم المُصدرة للشركة.
 - السوق: السوق المالية السعودية.
- ش
- شخص: شخص طبيعي أو اعتباري.
 - الشركة: شركة دار الأركان للتطوير العقاري.
- ط
- الطرح: طرح ٥٩,٤٥٤,٠٠٠ سهم عادي للاكتتاب العام تمثل ١١,٠١% من أسهم الشركة.
 - الطلب الكلي: هو إجمالي الطلب تأسيساً على إجمالي عدد السكان، النمو السكاني، معدل تكوين الأسرة، المعلومات التاريخية والتنبؤات المستقبلية. أما الطلب الفعال هو الطلب الصادر من العملاء الذين يستطيعون (نظرياً) شراء وحدة سكنية جديدة وذلك إستناداً إلى بيانات الدخل.
- ف
- فترة الاكتتاب: الفترة التي تبدأ من تاريخ من ١٤٢٨/١١/٢١هـ حتى ١٤٢٨/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١م حتى ٢٠٠٧/١٢/٨م) لمدة ٨ أيام عمل.
 - فترة الحظر: فترة الثلاث سنوات من تاريخ بدء تداول الأسهم، والتي لا يجوز للمساهمين الباعين وهم المساهمون المؤسسون بالإضافة إلى الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش، العضو المنتدب، التصرف في أسهمهم خلالها ويجب بعد ذلك أخذ موافقة الهيئة المسبقة قبل البيع.

- القائمة الرسمية: قائمة بالأوراق المالية تعدها الهيئة بمقتضى قواعد التسجيل والإدراج.
- القطاع العقاري: قطاعات التشييد والبناء والتطوير العقاري.
- القوائم المالية المراجعة: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ م بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والتي تمت مراجعتها من قِبَل السادة مكتب طلال أبو غزالة وشركاه.
- قواعد التسجيل والإدراج: قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بمقتضى المادة ٦ من نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٧/٣١ م).

- متحصلات الاكتتاب: القيمة الإجمالية للأسهم المُكتتب فيها.
- المتعهد الرئيس للتغطية: مجموعة سامبا المالية.
- متعهدو تغطية الاكتتاب المساعدون: البنك العربي الوطني، والبنك السعودي البريطاني، وبنك الرياض الذين تعيّنهم الشركة فيما يتعلق بالاكتتاب.
- متعهدو تغطية الاكتتاب: مجتمعون هم متعهد تغطية الاكتتاب الرئيس ومتعهدو تغطية الاكتتاب المساعدون.
- المجلس أو مجلس الإدارة: مجلس إدارة الشركة.
- مدير الاكتتاب: مجموعة سامبا المالية بصفتها مديراً رئيساً للاكتتاب.
- المساهم أو المساهمون: كل من يحمل أو يحملون أسهماً في الشركة لأية فترة محددة من الزمن.
- المساهمون البائعون: الأشخاص المذكورون بهذه الصفة في الصفحة رقم ٥٢ من هذه النشرة.
- المستشار المالي: مجموعة سامبا المالية المعينة من قِبَل الشركة للعمل كمستشار مالي فيما يتصل بالاكتتاب.
- المستشارون: مستشارو الشركة ومستشارو المساهمين البائعين بخصوص الاكتتاب، والذين تظهر أسماؤهم في صفحة رقم (ت).
- المُكتتب: ويشمل ذلك الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوجها غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمانهم لصالحها. سيخصص للمكتتبين (١٧,٨٣٦,٢٠٠) سهم تمثل مجملها ٣٠% من إجمالي أسهم الاكتتاب..
- المملكة: المملكة العربية السعودية.
- المؤسسات المكتتبه: وتشمل مجموعة من المؤسسات التي خاطبها مدير سجل اكتتاب المستثمرين المؤسسيين بعد التشاور مع الشركة والمساهمين البائعين بحسب معايير خاصة محددة مسبقاً من قِبَل هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة"). خصص للمستثمرين المؤسسيين (٤١,٦١٧,٨٠٠) سهم تمثل مجملها ٧٠% من إجمالي أسهم الاكتتاب.

- نشرة الإصدار/ النشرة: هذه الوثيقة المعدّة من قِبَل الشركة فيما يتعلق بالاكتتاب.
- نظام الشركات: نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦ وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢ هـ وتعديلاته.
- نموذج طلب الاكتتاب: نموذج طلب الاكتتاب الذي يجوز للمستثمرين الأفراد والمشتريين المؤهلين من المؤسسات أن يتقدموا بموجبه للاكتتاب بالأسهم.

- هيئة السوق المالية أو الهيئة: هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

عوامل المخاطرة

إضافة إلى المعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة، ينبغي على كل مستثمر محتمل أن يدرس بعناية عوامل المخاطرة المحددة أدناه قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب. علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود مخاطر إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي، أو قد تعدها الشركة غير جوهرية، قد تفيق عملياتها. وقد يتأثر نشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها النقدية بصورة سلبية جوهرية بسبب حدوث أو تحقق أي من هذه المخاطر التي تعتقد الشركة في الوقت الحالي أنها مهمة، أو أي مخاطر أخرى لم يتسن للشركة أن تحدد، والتي تعتقد أنها غير جوهرية، أو إذا أصبحت هذه الأخيرة جوهرية. وقد ينخفض سعر أسهم الاكتتاب بسبب حدوث أو تحقق أي من هذه المخاطر، أو غيرها، مما قد يتسبب في خسارة المكتسبين لاستثمارهم بشكل جزئي أو كلي.

المخاطر المتعلقة بالشركة

استراتيجية التوسع وتوقعات النمو

تسعى الشركة كجزء من طبيعتها عملها إلى التوسع وإقامة مشاريع ضخمة في مجال التطوير الإسكاني استناداً لقوة الطلب المتنامية والمتغيرة وذلك عن طريق تعزيز قدراتها الإنشائية. وتتطلب هذه الاستراتيجية قيام الشركة باستثمارات كبيرة، منها زيادة حجم رأسمالها و/ أو الاقتراض و/ أو تعزيز مواردها البشرية، وبالتالي فقد لا تسهم بالضرورة في ربحية الشركة بصورة فورية.

ولا يوجد ما يضمن أن تكون هذه الاستثمارات المتعلقة بهذه الاستراتيجيات ناجحة أو مربحة بالنسبة المتوخاة، وذلك لإعتمادها أولاً وأخيراً على استمرار الطلب على الوحدات السكنية، و نمو القطاع العقاري، وتوفر مصادر التمويل المناسبة لعملاء الشركة، و صدور التشريعات المرتقبة في مجال الرهن العقاري، وإن أي إخلال بأي من هذه العوامل قد ينعكس سلباً على الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها.

ومع أن الشركة حققت نمواً قوياً في السنوات الثلاث الماضية، حيث كان معدل النمو السنوي التراكمي لصادفي الدخل ٢٩,١%، إلا أنه ليس هناك أي ضمان بأن الشركة ستتمكن من تحقيق معدلات نمو مماثلة. وعلى وجه الخصوص، قد تطرأ هناك صعوبات في استقطاب و/أو التنسيق بين مالكي الأرض والجهات التشريعية ومقاولي البنية التحتية والمباني والممولين والمشتريين. وعلى صعيد آخر فقد أدت الخصائص السكانية السائدة في مطلع سنة ٢٠٠٠م إلى ارتفاع الطلب مما ساهم في النمو السريع للشركة خلال فترة وجيزة. وعليه فقد حققت الشركة تلك النجاحات نظراً لتوافر البيئة المؤاتية إقتصادياً ونمو الطلب على العقارات (فضلاً عن قطاع التطوير العقاري- العوامل المؤثرة على حجم الطلب في القطاع العقاري" بالصفحة رقم ٧ من هذه النشرة)، بالإضافة إلى قدرة الشركة على توفير التمويل الإسلامي اللازم، والمعرفة التامة باليات عمل السوق والقدرات الإدارية والتشغيلية المميزة. وتسعى الشركة في رؤيتها المستقبلية إلى المحافظة على النمو واستمراره بتقوية قدراتها في إدارة المشاريع بتعزيز مواردها وبالمحافظة على تحالفاتها الإستراتيجية. ويتوقف نمو الشركة على عدة عوامل تتضمن على سبيل المثال لا الحصر وبالإضافة لما ذكر أعلاه:

- التحكم المالي والإداري في التكاليف
- توفر المعلومات حول النظم التقنية
- تحقيق أهداف برامج التسويق وزيادة المبيعات
- القدرة على تعيين العمالة المؤهلة والمحافظة عليها وتدريبها

كما يعتمد الطلب على الوحدات السكنية في المستقبل على مجموعة من العوامل خاصة: عدد السكان ومعدل النمو السكاني ومتوسط حجم الأسرة ودخل الفرد وتوفر التمويل الإسلامي، وبدرجة أقل على هيكل الملكية والطلب على العقارات المستأجرة. ومع إن التقديرات بحسب الدراسة المعدة من قبل شركة جودو (شركة جودو هي بيت خبرة مستقل متخصص في إعداد الدراسات السوقية وتطوير المشاريع العقارية وإعداد إستراتيجيات ونظم عمل شركات التطوير العقاري مركزها الرئيس في دبي بالإمارات العربية المتحدة) تشير لزيادة الطلب على الوحدات السكنية إلا أن أي تغيير في العوامل السابق ذكرها يمكن أن يؤثر سلباً على هذا الطلب. وبالرغم من أن خطة الشركة حالياً لا تتضمن التوسع خارج المملكة العربية السعودية، إلا أنه إذا قررت ذلك مستقبلاً فقد تواجه عدة مخاطر تشمل ولا تقتصر على: القيود القانونية والنظامية، الرقابة على النقد الأجنبي، عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي، الحواجز اللغوية والتباين الثقافي.

وإذا لم تتمكن شركة دار الأركان للتطوير العقاري من إدارة النمو بنجاح كنتيجة للعوامل السابق ذكرها أو غيرها، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على نشاط ونتائج عمليات الشركة.

التقلبات في قيمة الأصول العقارية

من الممكن أن يؤثر الانخفاض في القيم العقارية سلباً على نشاط الشركة نظراً لأن موجودات الشركة هي بمجملها ممتلكات عقارية واستثمارات ذات صلة. وتتأثر القيم العقارية في المملكة العربية السعودية بالتغيرات في المتطلبات الحكومية المركزية أو المحلية، وإدارة الممتلكات والمنافسة على معدلات رسوم الإيجار وموقع الممتلكات وجودة التشييد.

بالإضافة إلى ذلك فهناك علاقة قوية بين القيم العقارية وأسعار النفط حيث يؤثر انخفاض أسعار النفط من مستوياتها الحالية المرتفعة على السيولة المتجهة للسوق العقاري وبالتالي يؤدي إلى انخفاض القيم العقارية.

تحتفظ معظم الشركات العقارية في المملكة العربية السعودية بموجوداتها الثابتة في شكل مراكز تجارية، ومباني للسباحة الدينية يتم إيجارها بعقود طويلة الأجل، فيما تختلف شركة دار الأركان للتطوير العقاري عن ذلك حيث يتم البناء في المتوسط خلال ١٨ شهراً ويتم البيع للمستهلك، لذلك فإن الشركة قد تتعرض لمخاطر التقلبات في قيمة الأصول خلال فترة في حدود ١٨ شهراً أو أقل تبعاً لطريقة البيع (عند بداية أو منتصف أو انتهاء تشييد المشروع). ورغم محافظة قيم السوق العقاري على مستواها خلال السنوات الثلاث الماضية بحسب الدراسة المعدة من قبل شركة جودو، فإن شركة دار الأركان للتطوير العقاري قد تتعرض لإنخفاض في قيمة موجوداتها مما قد يؤثر سلباً على نشاط وأرباح الشركة وقدرة الشركة على تحقيق عوائد مجزية من خلال بيع موجوداتها.

صعوبة تسهيل الأصول العقارية

من الممكن أن تؤثر الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، الأمنية والإقليمية سلباً على سوق التطوير العقاري، إذ أن ظهور أية عقبات ومضاعفات في إحدى المجالات المذكورة قد ينتج عنها تباطؤ في عملية بيع العقارات. وعليه، فقد تواجه الشركة صعوبة في تسهيل موجوداتها من العقارات المبنية والشاغرة، وذلك نظراً لحجم الاستثمار المطلوب لشراء وحدة سكنية أو غيرها، خاصة فيما يتعلق بشراء العقارات بغرض التوظيف العقاري أو الانتقال إلى مسكن أفضل في ظل وجود مسكن أساسي أو بغرض القيام بأعمال تجارية. ويعود ذلك إلى أن نوعية الطلب المذكورة غير ملحة نظراً لكونها غير أساسية (مكان السكن الأول)، بالإضافة إلى عدم استعداد رأس المال بشكل عام للإستثمار في ظل ظروف غير مستقرة، مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة وإيراداتها وربحياتها.

إعتماد إيرادات الشركة بجزء كبير على عدد محدود من المشاريع

ترتكز إيرادات الشركة على عدد من المشاريع الأساسية في كل من مبيعات الوحدات السكنية ومبيعات الأراضي حيث تشكل ثلاث مشاريع هي اشبيلية والمؤنسية ١ وقرطبة ٢ ما نسبته حوالي ٥٣% من إجمالي إيرادات المشاريع السكنية، كما يشكل مشروع واحد هو مشروع أرض المنيعية والذي تبلغ مساحته حوالي ١,٤ مليون متر مربع نسبة ٣٦,٨% من إجمالي إيرادات مشاريع الأراضي. إن إعتماد جزء كبير من الإيرادات على هذه المشاريع يعني أن فشل أي من هذه المشاريع، قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة وإيراداتها وربحيتها. (فضلاً أنظر قسم "مناقشة الإدارة وتحليلها للاداء المالي ونتائج العمليات" بالصفحة رقم ٥٥ من هذه النشرة)

تركيز الإيرادات من الأراضي المطورة على شريحة محدودة من العملاء

على الرغم من أن الشركة تبني منتجاتها من الأراضي المطورة إلى قاعدة متنوعة من العملاء، إلا أن مبيعات الشركة إلى أكبر عشرة (١٠) عملاء لديها تشكل ما نسبته ٩٣% من إجمالي المبيعات، كما في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦م. حيث تقوم الشركة ببيع معظم العقارات المطورة التي تملكها وفقاً لعدد قصير الأجل إلى عملاء أقامت الشركة علاقات تجارية وثيقة معهم. وفي ضوء ما تقدم، فإن أي فقدان لعميل رئيس يمكن أن ينتج عنه تعريض الشركة لانخفاض في مبيعاتها وربحيتها في الأجل القصير. (راجع "مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات - تحليل قاعدة العملاء"). أما بالنسبة للعقارات السكنية المطورة، فيتم بيعها مباشرة إلى العملاء أو عبر بعض الوسطاء العقاريين.

ارتفاع أسعار الأراضي

إن الإستراتيجية العامة للشركة تقضي بالتركيز على متوسطي الدخل كعملاء محتملين لمشاريعها السكنية، نظراً لأن حجم الطلب لدى هذه الشريحة هو الأعلى على الإطلاق بحسب الدراسة المعدة من قبل جودو، لكن ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية قد يؤدي بدوره إلى ارتفاع في سعر شراء الأراضي المخصصة للبناء. وعليه، فإن قدرة الشركة على امتصاص هذه الزيادة هي رهن قدرتها على تخفيض كلفة البناء بنفس المقدار، وذلك للحفاظ على نفس مستوى الأسعار، إذ أن شريحة متوسطي الدخل تكون عادةً شديدة التأثر بالتغيرات التي تطرأ على الأسعار. وبناءً على ذلك، فإن عدم قدرة الشركة على امتصاص الزيادة المذكورة قد يترتب عليه الانخفاض في الطلب على الوحدات السكنية مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة وهامش ربحها.

ارتفاع نسبة المبيعات الأجلة للإيرادات

إن نسبة المبيعات الأجلة من مجمل الإيرادات قد ارتفعت من معدل ٢٠,٥% للعام ٢٠٠٤م إلى ٣١,٣% للعام ٢٠٠٦م، مع العلم أن معدل أيام الدائنة انخفض من ١٨٤ يوماً في العام ٢٠٠٤م إلى ١٢٢ يوماً في العام ٢٠٠٦م، حيث قامت الشركة في عام ٢٠٠٤م بتبني إستراتيجية البيع الأجل لعدد من العملاء التي أقامت معهم علاقات تجارية وثيقة. ومن الملاحظ أن معدل أيام الدائنة التي تزيد عن ٩٠ يوماً للعام ٢٠٠٥م، والعام ٢٠٠٦م بلغت على التوالي ٢٩% و ٩% من مجمل المبيعات الأجلة، وهي مقسمة إلى ٧% لمعدل أيام الدائنة ما بين ٩١ و ١٢٠ يوماً و ٢٢% لمعدل أيام الدائنة ما بين ١٢١ و ١٨٠ يوماً للعام ٢٠٠٥م و ٦% لمعدل أيام الدائنة ما بين ٩١ و ١٢٠ يوماً و ٣% لمعدل أيام الدائنة ما بين ١٢١ و ١٨٠ يوماً للعام ٢٠٠٦م. هذا ومع العلم أن سياسة الشركة تقضي بإعطاء تسهيلات لا تتعدى الـ ٩٠ يوماً لمعظم عملائها. ومع أن هذا التغيير نتج عنه زيادة في معدلات البيع، إلا أن ذلك يكون مصحوباً بالمخاطر المتعلقة بإمكانية تحصيل الإيرادات الدائنة منها مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة.

ارتفاع عدد المشاريع قيد الإنشاء والحاجة للتمويل

بلغ عدد الوحدات السكنية قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦م، ١٢,٦٧٥ وحدة وهو بمجمله أكبر من عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها منذ نشأة الشركة. وعليه، فإن نسبة الوحدات السكنية قيد الإنشاء وتلك مكتملة الإنشاء لا تتوافق مع إستراتيجية الشركة التي تقضي بالمحافظة على نسبة مبيعات ٧٥% كحد أدنى في أي وقت مقارنة بالمخزون وذلك لتفادي تراكمه مما قد يباخر بخاطر بخطط تمويل مشاريع الشركة وإمكانية بيع عقاراتها المطورة بأسعار مناسبة ضمن فترة زمنية وجيزة. وعلى صعيد آخر، فإن التكلفة المتبقية التي تحتاج لتمويل المشاريع قيد الإنشاء تقدر بحدود ٦,٣٠٠ مليون ريال سعودي وإن أي تأخر في الحصول على التمويل الإسلامي اللازم أو أي تباطؤ في وتيرة البيع أو عدم القدرة على البيع لأي سبب من الأسباب قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة وربحيتها. إضافة إلى ذلك فإن عدد الوحدات السكنية المزمع بناؤها في المشاريع الجديدة لا تقل عن ١,٠٠٠ وحدة لكل مشروع. وبناءً عليه، فمن الواجب على الشركة أن تتوسع في قدرتها الإنشائية وأن تضمن تأمين مواد البناء للمشغل بشكل متواصل وإلا فقد يؤدي عكس ذلك إلى الخلل بأعمال التنفيذ مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة وربحيتها.

الاعتماد على أشخاص رئيسيين

يعتمد نجاح الشركة وأعمالها المستقبلية، إلى حد كبير، على الإسهامات المستمرة لبعض أعضاء الإدارة العليا. ومع أن الشركة تمكنت تقليدياً من إيجاد إدارة متمرسية في مجال الإستثمار والتطوير العقاري، إلا أنه لا يوجد ما يضمن قدرة الشركة على الإستمرار في إيجاد مثل هؤلاء الأشخاص في الوقت المناسب. ويمكن لخسارة خدمات واحد أو أكثر من الأشخاص الرئيسيين وعملية اندماج بدلانهم في الشركة أن تحدث خللاً في عمليات الشركة، وأن تتعكس سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. ولكن حتى تاريخ هذه النشرة، لم يسجل فقدان يذكر لأي من كوادرات الشركة إن كان من الإداريين أو الموظفين.

إعتماد العمل بجزء كبير على الحلفاء الإستراتيجيين وأطراف ثالثة

لقد تمكنت الشركة من الحصول على العون الفني ونقل المعرفة من خلال تحالفات إستراتيجية مع منشآت عالمية مشهود لها في العام ٢٠٠٥م، مثل تيرنر العالمية (في جانب إدارة المشاريع) وكنوتونز (في جانب إستراتيجية التسويق). وعلى صعيد آخر، لقد أسهمت شركة مملكة التسيط وهي من الأطراف ذات علاقة بدار الأركان بتمويل شراء العقارات عبر منح قروض للمشتريين للعقارات المطورة من قبل الشركة (فضلاً أنظر قسمي "التحالفات الإستراتيجية" و"المساهمون البانعون" بالصفحة رقم ٢٨ و ٥٢ من هذه النشرة). وعليه، قد تتعرض عمليات الشركة لمعوقات أو تتأثر سلباً نتيجة لتأخير أو فشل الحلفاء المذكورين أو الأطراف ذات العلاقة في الإيفاء بالتزاماتهم، أو نتيجة أي تعديل في الشروط التي تم التعاقد بموجبها. وبفعل القدر فإن تغيير الحلفاء أو تعديل التعاقد معهم قد يعوق استمرارية العمل أو ينتج عنه تكاليف إضافية وأثار سلبية على نشاط الشركة.

إعتماد الأعمال بجزء كبير على شركة حليفه

نظراً لعدم توفر شركات مختصة في مجال التمويل العقاري وحدائنة التمويل البنكي المتاح لشراء المنازل، فقد إعتمدت الشركة بجزء كبير من مبيعاتها ولكن بنسبة متضائلة وحتى أواخر عام ٢٠٠٦م على شركة حليفه، شركة مملكة التسيط للتجارة (فضلاً أنظر قسم "مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات" بالصفحة رقم ٥٥ من هذه النشرة) والتي تؤمن التمويل لعملائها بشروط ملائمة، مما يساهم بدرجة كبيرة من تعزيز قدرة الشركة في المحافظة على نموها. وعليه، فقد بلغت نسبة الإيرادات من شركة مملكة التسيط ٣٧٦,٥ مليون ريال سعودي و ٥٧٤,٥ مليون ريال سعودي و ٤٥١,٠ مليون ريال سعودي للسنوات ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م على التوالي. ومع أن عمليات البيع لشركة مملكة التسيط تتم بطريقة منظمة الشروط، إلا أن عمليات الشركة قد تتعرض لمعوقات أو تتأثر سلباً نتيجة لتأخير أو فشل شركة مملكة التسيط للتجارة في تأمين التمويل المطلوب لعملائها، أو نتيجة أي تعديل في الشروط التي يتم عادة التعاقد بموجبها. نظراً لوجود عدة جهات أخرى تقوم حالياً بتوفير خدمات التمويل العقاري للعملاء المحتملين مثل البنك العربي الوطني والبنك السعودي البريطاني (ساب) ومجموعة سامبا المالية فقد انخفض الاعتماد على شركة مملكة التسيط.

كما أنه من المتوقع أن تخف وتيرة التمويل الممنوحة من شركة مملكة التسيط للتجارة بشكل حاد في الفترة القليلة المقبلة ليستعاض عنها كلياً بشركة تمويل جديدة يجري إستكمال إجراءات تأسيسها بعد موافقة مؤسسة النقد العربية السعودية والجهات النظامية الأخرى كشركة مساهمة سعودية للتمويل السكني تقدم

تسهيلات عقارية ميسرة، وتستهدف ذوي الدخل المتوسط. ومن المعلوم أن هيكل ملكية الشركة المقترح يتألف من شركة دار الأركان والبنك العربي الوطني ومؤسسة التمويل الدولية، وهي مؤسسة دولية ومقرها الرئيس كائن في مدينة واشنطن دي سي، بالإضافة إلى شركة مملكة التسيب (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة). فمن المحتمل أن يكون للشركة السعودية للتمويل الإسكاني نظام تمويل يختلف عن نظام تمويل شركة مملكة التسيب، مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة وحجم مبيعاتها.

أذونات وتصاريح البناء

حصلت الشركة على كافة الأذونات والتصاريح الخاصة النظامية اللازمة لتطوير وإنشاء كل مشاريعها في المملكة. وقد تؤدي مخالفة أي من شروط هذه الأذونات والتصاريح إلى إلغائها أو تعليقها، أو إلى فرض غرامات مالية وغير مالية من قِبل الجهات النظامية المختصة، مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. وتجدر الإشارة إلى أنه حتى تاريخ هذه النشرة لم يسبق إلغاء أو إنهاء أو تعليق أيًا من الأذونات والتصاريح المعنية.

الأعطال المفاجئة في عمليات الإنشاء

تعتمد الشركة كأي شركة تطوير عقاري على استمرار العمليات الإنشائية التي يضطلع بها المقاولون المؤهلون وموردو المواد للمشاريع. وتمثل الكوارث الطبيعية والأعطال المفاجئة في المعدات الرئيسية المستعملة في عمليات الإنشاء وأجهزة الحاسب الآلي أو انقطاع الكهرباء من عوامل مخاطرة التي قد تؤثر على استمرارية العمل بمشاريع الشركة ولو بصورة مؤقتة. وبالرغم من تدابير الوقاية والسلامة التي وضعتها الشركة أو التي حرصت على وجودها لدى المقاولين والجهات ذات العلاقة، فإن أي عطل مفاجئ في المشاريع قيد الإنشاء قد يؤدي إلى تأخر إنجازها مما قد يؤثر سلباً على نتائج عملياتها ووضعها المالي خصوصاً إن لم يتم تحمل تبعاته بالكامل من قبل المقاولون المؤهلون أو موردو المواد للمشاريع حسب الإتفاق مع الشركة (فضلاً أنظر قسم "ملخص العقود الهامة" بالصفحة رقم ٩٩ من هذه النشرة).

الحفاظ على مستوى الجودة/الضمان ومخاطر السمعة

إن خلو المنشآت من عيوب البناء والتشطيب وجودتها تعتبر من العناصر الأساسية في بيع وتسويق العقار. ورغم أن الشركة تدرك أهمية الجودة وسعت في هذا الخصوص لتطبيق برامج الجودة الكلية، مما أهلها للحصول على شهادة مطابقة الجودة العالمية ISO ٩٠٠١:٢٠٠٠ كأول شركة سعودية في مجال التطوير العقاري تطبق نظم إدارة الجودة بنجاح وتحصل بموجب ذلك على الشهادة العالمية، إلا أن الشركة مطالبة بالحفاظ على مستويات الجودة لديها بشكل صارم واستمرار إخضاع أعمالها لسلسلة الرقابة الفنية المطبقة لديها وتحسين هذه الإجراءات باستمرار، إذا أن أي انخفاض في مستوى الجودة قد يؤدي إلى صعوبة تسويق منشآت الشركة مما قد يترتب عليه انخفاض المبيعات وأن يؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

كما وتقدم شركة دار الأركان للتطوير العقاري لمشتري الوحدات المباعة ضماناً لمدة ١٠ سنوات على البنية التحتية والهيكلي الإنشائي ومقاومة التسرب المائي، وضماناً لمدة سنة فيما يتعلق بالصيانة. ويتحمل المقاولون ومقاولو الباطن مخاطر هذه الضمانات، إذ أن شركة دار الأركان تمنح هذه الضمانات بناءً على الضمان المعطى لها على الإنشاءات من قبل المقاولين وفقاً لعقود مبرمة بين الطرفين (فضلاً أنظر قسم "ملخص العقود الهامة" بالصفحة رقم ٩٩ من هذه النشرة) خاصة وأن الشركة تعمل في إدارة وتنسيق عناصر ومكونات التطوير العقاري. وفي حالة عدم تغطية تلك المخاطر بواسطة المقاولين أو عدم الإيفاء بتغطية الضمانة، فإن الشركة قد تواجه مخاطر استحقاقات مالية كبيرة إذا كان هناك خلل في الممتلكات، مما قد يؤثر سلباً على سمعة ومبيعات وأداء الشركة المالي.

السعودية

يتعين على جميع المنشآت التي يوجد لديها أكثر من ٢٠ موظفاً، بموجب تعميم معالي وزير العمل المؤرخ في ١٤٢٣/٥/١هـ، الموافق ٢٠٠٢/٧/١٢م، أن يكون الحد الأدنى من الموظفين السعوديين لديها ٣٠% من إجمالي القوى العاملة بها. وقد قامت الشركة خلال السنوات الماضية بتبني برنامج سعودة جاد حيث بلغت نسبة الموظفين السعوديين حتى تاريخ هذه النشرة ٣٢% من إجمالي القوى العاملة لدى الشركة. وقد حصلت الشركة على شهادة التزام بالسعودية صادرة عن وزارة العمل بتاريخ ١٤٢٧/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٢/٦م). وحيث أن نسبة السعودة بالشركة قد فاقت النسبة المحددة من قبل وزارة العمل فإن الشركة لا تواجه مشكلة في هذا الخصوص مع وزارة العمل، إلا أن أي انخفاض في هذه النسبة قد ينتج عنه عدم قدرة الشركة على توفير العمالة اللازمة، مما قد يؤثر على عملها ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

إمكانية بيع الأراضي غير المبنية

لدى الشركة أراض غير مطورة متاخمة لمشاريعها المقامة أو قيد الإنشاء وقد قامت بشرائها بغرض تطويرها أو بيعها لاحقاً بقيمة أعلى. يعتمد نجاح هذه الإستراتيجية على نجاح المشاريع القائمة أو قيد الإنشاء وخطط التوسع السكني والجغرافي، والإمتداد العمراني إلى تلك المواقع وإقبال المشترين على شراء وحدات في تلك المناطق الجديدة نسبياً من المدينة المزمع قيام مشاريع الشركة عليها. أما إذا تبين عكس ذلك، فقد يؤثر سلباً على إمكانية تحقيق هامش الربح المرجو أوحى إمكانية بيع الأرض مما قد يؤثر على عمل الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

المخاطر المتعلقة بمخزون الأراضي

إن حجم مخزون الأراضي كما في شهر سبتمبر من عام ٢٠٠٧م بلغ ١٠,٧٣ مليار ريال سعودي للأراضي المطورة وقيد التطوير، أي ما يعادل ٥٩% من إجمالي الموجودات. إن أي انخفاض في مستويات الطلب على العقارات السكنية مستقبلاً قد يترتب عليه انخفاض في قيمة مخزون الأراضي وتباطؤ في عملية بيعها، مما قد يؤثر سلباً على المركز المالي وحركة التدفقات النقدية للشركة وبالتالي هامش ربحيتها.

المخاطر المتعلقة بتركيز المبيعات على الرياض والمنطقة الغربية

إن معظم المشاريع السكنية ومشاريع الأراضي تتركز في منطقة الرياض والمنطقة الغربية وذلك بناء على استراتيجية الشركة المبنية على دراسة السوق وشراء الأراضي بناء على خبرة الشركة السوقية في مجال التطوير العقاري. إن أي تغيير سلبي في مستويات الطلب المتوقع في تلك المناطق و/أو تبيان خطأ في تقديرات الشركة قد يؤثر سلباً على المركز المالي وحركة التدفقات النقدية للشركة وبالتالي هامش ربحيتها.

المخاطر المتعلقة بالصكوك

تم إصدار صكوك إيجارة لتمويل مشاريع الشركة بضمان عدد من الأراضي الإستراتيجية (أنظر قسم "التمويل الإسلامي والمديونية" بالصفحة رقم ٨١ من هذه النشرة). وعليه، فإن أي تعدد للسداد قد يعرض مخزون الشركة من الأراضي والأراضي الخاصة بالمشاريع قيد التنفيذ للمصادرة، مما قد يؤثر سلباً على المركز المالي وحركة التدفقات النقدية للشركة وبالتالي هامش ربحيتها. إضافة إلى ذلك فإن إصدار الصكوك المعنية قد يحد من إمكانية الشركة من الإقتراض المستقبلي مما يؤثر على مشاريع التوسع المستقبلية.

سعر الصرف وتغير معدل الفائدة

بالرغم من ربط سعر صرف الريال السعودي بالدولار الأمريكي، فمن الممكن أن تؤثر أي تغيرات قد تحدث في سعر الصرف بين الريال السعودي والعملة الأجنبية سلباً على التكاليف الإنتاجية وأرباح الشركة، حيث تشمل عمليات الشركة ولو بنسبة ضئيلة لا تتعدى الـ ٢% على شراء المواد والبضائع بعملة أخرى غير الريال السعودي ولا تكون كل هذه التكاليف ثابتة طوال فترة المشاريع. أخذين بعين الإعتبار أن الشركة قد أصدرت مؤخراً فئتين من الصكوك

بالدولار الأمريكي والبالغة قيمتها ستمائة مليون دولار أمريكي ومليار دولار أمريكي وقد يؤثر تغير سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي إلى أعباء الشركة المالية في حالة ارتفاع الدولار الأمريكي مقابل الريال السعودي.

وبالإضافة إلى هذا، تم إصدار الصكوك بناء على سعر فائدة عائمة (LIBOR) مضافاً إليها مائتا نقطة أساسية للإصدار الأول ومائتان وخمسة وعشرون نقطة أساسية للإصدار الثاني. وبالتالي فإن أي ارتفاع في معدلات الفائدة العائمة سوف يؤثر سلباً على الأداء المالي للشركة.

فقدان الحلفاء الاستراتيجيين

أبرمت دار الأركان تحالف استراتيجي مع شركة تيرنر العالمية للإنشاءات لمدة خمس سنوات تنتهي في ٢٠١٠م. وتقوم شركة تيرنر بتقديم العديد من الخدمات لدار الأركان منها خدمات إدارة المشاريع والتطوير التنظيمي وإدارة البرامج. وتهدف دار الأركان من ذلك للحصول على إنشاءات ذات جودة عالية وتحسين إدارة وتسليم المشاريع. إضافة إلى ذلك فإن دار الأركان لديها تحالف استراتيجي مع شركة كلتوز، ذات الدور الرائد في استثمارات الاستراتيجيات التسويقية، حيث تقوم بتقييم مبيعات الشركة ومقدراتها التسويقية وتحديد احتياجات العميل السكنية. إذا انتهى تحالف أحد الحلفاء أو الاثنين معاً أو لم تنفذ الاتفاقيات بالمستوى المطلوب يمكن أن يكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة وربحيته.

تقنية المعلومات

تعتمد الشركة على أنظمة تقنية المعلومات لدعم عملياتها وأنشطتها، هذه الأنظمة تشمل تطبيقات لإدارة المالية (التقارير المالية والمحاسبة والخزينة)، الإمدادات والإدارة (الأوامر الإدارية، إدارة المشتريات والمخزون) الموارد البشرية وتخطيط الإنتاج وإدارة المشاريع والمخزون (الأعمال قيد التنفيذ والوحدات المكتملة). إن أي خلل في كفاءة تلك الأنظمة قد يكون له أثر سلبي على عمليات الشركة.

التزامات التأمين

تلتزم شركة دار الأركان بموجب اتفاقيات إنشاء أبرمتها مع مقاولين بأن تقوم بالتأمين على جميع مخاطر المقاول ومسئولية الأطراف الثالثة والأضرار الجسدية وتأمينات عامة أخرى. بما أن هذه الالتزامات قد تم تحويلها إلى مقاولين آخرين، من الممكن أن ينتج عن عدم التزامهم بها أن تتزايد تكلفة التأمين الأمر الذي قد يؤدي إلى التأثير السلبي في أعمال الشركة وهامش ربحيتها.

المخاطر المتعلقة بالسوق

المنافسة وأثر إنضمام المملكة إلى منظمة التجارة العالمية

تتسم صناعة العقار في المملكة بالمنافسة الشديدة. ورغم أن الشركة تحتل مكانة قيادية في سوق التطوير العقاري في المملكة حالياً، من حيث المشاريع المطورة وقيد التطوير والإيرادات المتأتمية من بيع منتجاتها، فإن منتجاتها قد تواجه بعض المنافسة من مطورين محليين وإقليميين وعالميين وذلك على صعيد الهندسة والتطوير، وإنتقاء المواقع والكلفة.

دخول المملكة في عضوية منظمة التجارة العالمية قد يسهل من دخول شركات التطوير العقاري العالمية للسوق السعودي. الأمر الذي قد يؤدي لأن تواجه عمليات الشركة منافسة حادة من شركات تطوير عقاري كبير.

وليس هناك ما يضمن قدرة الشركة على احتفاظها بمركزها التنافسي وما تتمتع به من ميزات في السوق أو على حصصها السوقية في الصناعات التي تنشط فيها، وإن أي إخفاق في أي من هذه النواحي قد ينعكس سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

القدرة على زيادة أسعار البيع

إن مقدرة الشركة على المحافظة على ربحيتها، وبخاصة في بيئة عمل تتسم بالارتفاع المستمر في تكاليف مواد البناء أو العمالة، تعتمد على قدرتها على تحويل هذه الزيادة في التكاليف إلى عملائها في حال لم تقم بالإتفاق المسبق مع الموردين على تثبيت الأسعار طيلة مدة الإنشاء. وقد تمكنت الشركة من تحويل هذه الزيادة في التكاليف للعملاء حيث ارتفع إجمالي الربح من المشاريع السكنية من ٣٣% في عام ٢٠٠٣م إلى ٤٧% في عام ٢٠٠٥م. أما بالنسبة لإجمالي الربح من الأراضي المطورة، فقد إنخفض من ٥٤% في عام ٢٠٠٤م ليصل إلى ٤٩% في عام ٢٠٠٥م، وذلك بسبب الإنخفاض النسبي في سعر بيع الأراضي خلال تلك الفترة. وعلى غرار ما ذكر، إن سعر البيع النهائي يعتمد عامة على مجموعة كبيرة من عوامل السوق التي تقع خارج سيطرة الشركة. وإن عدم مقدرة الشركة على زيادة أسعار بيع منتجاتها في حال ارتفاع سعر مواد البناء أو العمالة أو ارتفاع قيمة شراء الأراضي قد ينعكس سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

تذبذب أسعار منتجات البناء وتوفرها

تعتمد صناعة العقار بشكل أساسي على منتجات كالحديد والإسمنت إلى ما هنالك من مواد التشطيب والتي سجلت ارتفاعاً في أسعارها بشكل متطرد خلال السنوات الثلاث الماضية تعدت الـ ٣٠% بسبب تبدل أسعار صرف عملات بلد المنشأ أو إنخفاض توفرها في بعض الأسواق. ونظراً لصعوبة تخزين احتياجات المشروع من مواد الخام ومواد البناء من قبل الموردين، وعدم مقدرتهم دوماً على إبرام اتفاقات لتثبيت الأسعار لفترة طويلة مع موردي هذه المواد، قد يلجأ الموردون لتحميل هذه الزيادات في الكلفة إلى المطورين الذين بدورهم يقومون بزيادة أسعار بيع منتجاتهم بشكل تدريجي قدر الإمكان على عملائهم.

ولا يوجد هناك ما يضمن توفر إمدادات المواد للشركة بكميات كافية أو عدم تذبذب أسعارها بصورة كبيرة. وقد يؤثر كل من هذين العاملين سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

الأنظمة

تخضع أنشطة الشركة لأنظمة المملكة العربية السعودية بما في ذلك أنظمة وزارة التجارة والصناعة. وقد تتغير الأنظمة والقوانين المعمول بها في المملكة من وقت لآخر. ولا تستطيع الشركة أن تضمن عدم تأثير التغيرات المستقبلية في هذه الأنظمة والقوانين سلباً على عملها.

الظروف الاقتصادية

سوف تؤثر أية تقلبات في أسعار النفط بشكل مباشر على اقتصاد المملكة، وبالتالي على بقية القطاعات الاقتصادية بما فيها دار الأركان وقيمتها السوقية، هذا ولا يزال الناتج المحلي الإجمالي للمملكة مرتبطاً بنتائج قطاع النفط بشكل كبير، حيث يشكل القطاع النفطي حوالي ٣٠% من إجمالي الناتج المحلي، على الرغم من محاولات المملكة الناجحة والمستمرة لتنويع مصادر الدخل والإنتاج الاقتصادي. ويتوقع أن تتذبذب إيرادات الشركة حسب الدورات الاقتصادية العامة. وعلى صعيد آخر، وفيما يختص بجزء كبير من التوظيف العقاري، فإن المستثمرين يخفصون الميزانيات التي يخصصونها للعقار في ظل أسواق رأس المال الناشطة وبالعكس. وفي حالة إنخفاض الطلب، مما قد يؤثر سلباً على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي.

المخاطر المتعلقة بالاكنتاب

السيطرة المؤثرة من قِبَل المالكين لأسهم الشركة عند التحول والمساهمين البانعين

بعد طرح الأسهم للاكنتاب، سيمتلك المساهمون البانعون ٦٩,٩٩% من أسهم رأس مال الشركة، وسيكون لهم ولجميع المساهمين حق الاكنتاب في إصدارات جديدة للأسهم بموجب نظام حق الأولوية من نظام الشركات. وسيتمكن المساهمون البانعون بموجب هذا الحق من الاحتفاظ بحصة السيطرة التصويتية على المدى الطويل.

سوف يبقى المساهمون البانعون في وضع يمكنهم من السيطرة على الأمور التي تحتاج إلى موافقة من المساهمين، عدا ما تم الإشارة له بنظام الشركات في المادة ٦٩ و ٧٠. وقد يمارسون هذا الحق بطريقة قد تؤثر بشكل كبير على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، والصفقات الهامة للشركة، والتعديلات في رأسمال الشركة.

عدم وجود سوق سابقة للأسهم

لم يسبق وجود سوق نظامي تتداول فيه أسهم الشركة، ولم يسبق تداولها في السوق المالية. ولا يوجد أي تأكيد بأن سعر الاكنتاب سيكون مساوياً لسعر تداول السهم في السوق بعد عملية الاكنتاب، إلا أنه قد تم إجراء العديد من عمليات البيع والتنازل الفردية من قِبَل بعض المساهمين في الشركة من غير المساهمين المؤسسين عن أسهمهم في الشركة والبالغ مجموعها ١٠٢,٥٦٤,١٠٠ سهم عن طريق تنازلات خطية تنظم لدى قسم شؤون المساهمين في الشركة المسؤول عن سجل المساهمين وذلك وفقاً للسعر الذي يتفق عليه المساهم البائع والطرف المشتري دون أي تدخل من الشركة. وقد بلغ عدد عمليات البيع التي أجريت على الأسهم المذكورة حوالي ١,٨٣٢,٠٠٠ عملية بيع للعام ٢٠٠٦م وحوالي ١,٢٩٦ عملية بيع للعام ٢٠٠٧م، وقد بلغ عدد الأسهم التي شملتها عمليات البيع المذكورة ١٠,٥٧٩,٣٤٨ سهم للعام ٢٠٠٦م و ٩,٩٨١,٢٥٠ سهم للعام ٢٠٠٧م. وقد ترواح سعر السهم الواحد مبلغ ٤٨ ريال إلى ٥٣ ريال للعام ٢٠٠٦م و ٤٩ ريال إلى ٥٥ ريال للعام ٢٠٠٧م علماً بأن القيمة الإسمية للسهم الواحد هي ١٠ ريال سعودي.

وقد تم تحديد سعر الاكنتاب في الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة بناءً على عدة عوامل، وبناءً على تقييم إدارة الشركة وعملياتها ونتائجها المالية، بما في ذلك أداء الشركة لأعمالها في مجال مشروعات التطوير العقاري، والظروف العامة لهذه الصناعة ووضع الاقتصاد العام، وغيرها من العوامل الخارجية عن إرادة الشركة، مما يمكن أن يتسبب في تقلبات كبيرة في سعر أسهم الشركة وسيولتها.

توزيع الأرباح

سوف يعتمد توزيع الأرباح المستقبلية من قِبَل الشركة على عوامل من بينها الأرباح المستقبلية، والوضع المالي، ومتطلبات رأس المال العامل، والاحتياطات القابلة للتوزيع، وعلى النقد المتوفر للشركة، والظروف الاقتصادية، وعوامل أخرى يعتبرها أعضاء مجلس إدارة الشركة جوهرية من حين لآخر.

ورغم أن الشركة تعتزم توزيع أرباح سنوية على حملة أسهمها، فإنها لا تقدم أي ضمان بأنه سيتم توزيع أرباح ولا أي ضمان بالنسبة للمبلغ الذي سيتم توزيعه في أي سنة مالية معينة. ويخضع توزيع الأرباح لبعض القيود التي تشمل:

- مدى توفر سيولة نقدية وتوفر فرص استثمارية جذابة.
- أي اتفاقيات أو عقود لتمويل مشاريع توسعة أو رأس المال العامل التي دخلت أو تعتزم الشركة الدخول فيها.
- الأنظمة ذات العلاقة.

تقلب سعر السهم

قد لا يتمكن المكنتبون في الأسهم من إعادة بيع الأسهم التي اكتتبوا فيها بسعر الاكنتاب أو بسعر أعلى منه، وذلك بسبب عدد من العوامل، منها أن سعر تداول أسهم الاكنتاب في السوق بعد إتمام عملية الاكنتاب من الممكن أن يتأثر تأثيراً كبيراً بعوامل مثل الاختلافات في نتائج عمليات الشركة، ظروف السوق، أو ظهور منتجات جديدة، أو تعزيز المنتجات الحالية سواء من قِبَل الشركة أو منافسيها، أو تغيير الأنظمة الحكومية. ويمكن أن تؤثر تقلبات السوق والأوضاع الاقتصادية سلباً على سوق الأسهم.

بيع الأسهم مستقبلاً

إذا تم بيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد هذا الطرح أو تم التوقع في السوق بإمكانية حصول ذلك، فإن ذلك سوف يؤثر على سعر السهم. وبعد هذا الطرح، سيخضع المساهمون البانعون لفترة حظر مدتها ثلاث سنوات من بداية التداول على أسهم الشركة لا يجوز لهم خلالها التصرف في أي سهم من أسهم الشركة. إن قيام الشركة بإصدار أي أسهم جديدة أو قيام المساهمين البانعين ببيع عدد كبير من الأسهم بعد فترة الحظر المحددة بثلاث سنوات وبعد موافقة الهيئة المسبقة قد يكون له تأثير على سعر أسهم الشركة وسيولتها في السوق.

وإذا قامت الشركة بزيادة رأسمالها في المستقبل بإصدار مزيد من الأسهم، فإن الأسهم الجديدة التي يتم إصدارها ستضعف نسبة ملكية حملة الأسهم في أسهم الشركة، ويمكن أيضاً أن تخفض قيمة أسهمهم، وذلك في حالة عدم استخدام حقوق الأولوية من قبل حملة الأسهم في الطروحات المستقبلية.

قطاع التطوير العقاري

إن المعلومات والإحصاءات والتوقعات الواردة في هذا القسم من النشرة مبنية على بحث أجراه طرف ثالث مستقل هو شركة جودو للدراسات والاستشارات التسويقية، بالإضافة إلى الإحصاءات التي تم الحصول عليها مباشرة من مصادر متوفرة للعموم. ولم تقم سامبا بالتحقق على نحو مستقل من المعلومات والإحصاءات الواردة في هذا القسم.

شركة جودو هي بيت خبرة مستقل متخصص في إعداد الدراسات السوقية وتطوير المشاريع العقارية وإعداد استراتيجيات ونظم عمل شركات الإنشاء العقاري وقد تمكن من تكوين سجل ناجح من الخبرة من خلال فريق من الباحثين من ذوي الكفاءات العالية والخبرات المترجمة. يقع المكتب المركز الرئيس لشركة جودو في مركز اتريم مكتب ٧٠٧ دبي، الإمارات العربية المتحدة.

ولا تمتلك شركة جودو بذاتها ولا أي من الشركات التابعة لها أو مساهمها أو مديرها أو أيًا من أقاربهم، أي حصة أو مصلحة أيًا كان نوعها في الشركة. وقد منحت شركة جودو موافقتها الخطية، ولم تقم بسحبها بشأن استعمال معلوماته وأبحاثه المتعلقة بالسوق كما هي في هذه النشرة.

مقدمة

يعتبر قطاع التطوير العقاري أحد الدعام الرئيسية للتنمية الاقتصادية في المملكة نسبة لدوره الهام والفعال في توسيع وتنوع القاعدة الاقتصادية للدولة وبالتالي زيادة الناتج المحلي الإجمالي. وتبرز أهميته في تأثيره المباشر على الدورة الاقتصادية من خلال تنمية البنية الأساسية للاقتصاد الوطني وتكوين رأس المال الثابت. كما يسهم قطاع التطوير العقاري إسهاماً غير مباشر في تنمية القطاعات الاقتصادية الأخرى بما يوفره لها من بنية أساسية وكذلك عبر الروابط والتفاعل الواسع مع الأوجه المختلفة للأنشطة الاقتصادية، الإنتاجية والخدمية، مما يؤدي إلى تحريك الاقتصاد الوطني والإسهام في تحقيق النمو الاقتصادي.

وفي خلال الثلاثين سنة الماضية درج القطاعان العام والخاص على توظيف موارد هامة لتأمين خدمات السكن حسب المعايير العالمية ولذلك ظل قطاع التطوير العقاري يتوسع بفعل نمو السكان والتجمعات الحضرية، وارتفاع معدل دخل الفرد، ومتطلبات تطوير المساكن التقليدية، والقروض الميسرة التي تقدمها الحكومة من خلال صندوق التنمية العقارية. لذا فليس من المستغرب أن يتم التعامل مع الاستثمارات العقارية على أنها إستثمارات لا تتأثر بتقلبات الدهر، وقد يتضح ذلك جلياً من الدراسات التي قامت بإجرائها الدائرة الاقتصادية لمجموعة سامبا المالية، والتي خلصت إلى أن إنشاء سوق الأسهم السعودي في عام ١٩٨٥ لم يقلل من الإهتمام بسوق العقار خلال حقبتَي الثمانينات والتسعينات، واعتباراً من أواخر العام ٢٠٠٥م، بدأت الإستثمارات العقارية تتنامى بشكل ملحوظ وتصادت تبعاً لذلك أسعار الأراضي والإيجارات خصوصاً في مناطق التجمعات الحضرية الأكثر تطوراً.

ينقسم السوق العقاري إلى سبع قطاعات فرعية كما يلي:

- قطاع تطوير الأراضي.
- القطاع العقاري السكني.
- القطاع العقاري الصناعي.
- القطاع العقاري التجاري.
- القطاع العقاري السياحي.
- القطاع العقاري الترفيهي.
- القطاع العقاري الخدماتي.

مساهمة القطاع العقاري في الإقتصاد الكلي للمملكة

يعتبر قطاع التطوير العقاري ومتفرعاته من أكبر القطاعات غير النفطية في المملكة وقد تعدت قيمته الألف مليار ريال سعودي كما في عام ٢٠٠٦م ويرتبط معدل الإنشاءات بأسعار النفط، الذي تمثل عوائده المصدر السائد للدخل الحكومي، ولذا ظل قطاع الإنشاءات السعودي يكتسب القوة ويتنامى بوتيرة متسارعة نتيجة للزيادة في عوائد النفط، مما أدى لارتفاع معدل التعاقدات الحكومية وبالتالي توسيع قاعدة الإستثمارات الإنشائية.

تمثل الوحدات السكنية، بحسب إحصاءات تراخيص البناء الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية في العام ٢٠٠٥م ٩١% من حجم قطاع التطوير العقاري المختص بالبناء والتشييد في المملكة العربية السعودية كما تشير تقديرات مجموعة سامبا المالية إلى أن الوحدات السكنية تمثل ٧٥% من نشاط السوق من حيث القيمة كما في عام ٢٠٠٦م. وقد بلغ معدل بناء الوحدات السكنية في السنوات الثلاثة الماضية ١٠٠ ألف وحدة في العام بقيمة إجمالية تبلغ ٤٣ مليار ريال سعودي.

هناك نمو مقدر في مجالات الإنشاءات التجارية والخدمية والسياحية، ستمتخص عنها مشاريع بمليارات الريالات السعودية، وتشمل الفنادق، مراكز التسوق، الأبراج السكنية، مرافق الترفيه ومرافق الخدمات العامة، وقد ساهمت قيمة عقود الإنشاء الممنوحة خلال الربع الأخير من عام ٢٠٠٤م والربع الأول من عام ٢٠٠٥م لنشاط إنشائي هام وحيوي قد يستمر حتى عام ٢٠٠٩م. حسب آخر الإحصاءات المتوفرة فإن إجمالي العقود الإنشائية التي تم إبرامها خلال الفترة من أبريل ٢٠٠٤م إلى مارس ٢٠٠٥م بلغ ٥٠٤ عقد بقيمة إجمالية بلغت حوالي ٢١٢،٤ مليار ريال سعودي.

وكان للمعدل العالي لعوائد الاستثمار وتنامي السيولة المالية الأثر الأكبر في تشجيع القطاع الخاص على رفع معدلات الاستثمار في النشاط الإنشائي، حيث حرص المقاولون المحليون على زيادة معدلات شراكة الأعمال ودخول لمقاولي الباطن في اتفاقيات مع شركاء عالميين.

منذ عام ٢٠٠٢م بدأ الإهتمام المتعاظم بقطاعي العقار وسوق الأسهم من قبل جمهور المستثمرين الذين تناوبوا على الإنتقال بين هاتين الفئتين من الأصول الإستثمارية. وكان المستثمرون قد قفصوا حجم محافظهم العقارية في أوائل عام ٢٠٠٤م حينما ارتفع سوق الأسهم المحلي ارتفاعاً حاداً، الأمر الذي ساهم في استقرار معدلات أسعار العقار.

وحسبما ورد في بيانات وزارة الإقتصاد والتخطيط (خطة التنمية الثامنة) الصادرة بتاريخ ١٩/١٠/٢٠٠٦هـ الموافق (٢٠٠٥/١١/٢١م)، فمن المتوقع أن القيمة المضافة في قطاع التطوير العقاري شاملاً البناء والتشييد تزداد بمعدل سنوي يبلغ في المتوسط ٦,٧% خلال سنوات الخطة. وتكمن أهمية هذا القطاع في أنه يشكل القاعدة الرئيسية للإستثمارات في المباني والطرق وشبكات المياه والصرف الصحي والأعمال الإنشائية الأخرى. وتتوقع الخطة تطبيق نماذج سكنية وأساليب بناء جديدة. كما تتوقع ظهور شركات صغيرة ومتوسطة متخصصة وذات قدرات تنافسية.

٣ تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧م
٤ تقرير "القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية"، مجموعة سامبا المالية، ١٠ أبريل ٢٠٠٦م
٥ تقرير "القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية"، مجموعة سامبا المالية، ١٠ أبريل ٢٠٠٦م
٦ تقرير "القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية"، مجموعة سامبا المالية، ١٠ أبريل ٢٠٠٦م

العوامل المؤثرة على حجم الطلب في القطاع العقاري السكني

هناك عدة عوامل تؤثر في تحديد حجم الطلب في القطاع العقاري السكني منها:

- (١) نمو الناتج المحلي
- (٢) حركة السكان
- (٣) مستوى الدخل القابل للإنفاق
- (٤) معدل السيولة والتمويل الإسلامي الميسر

نمو الناتج المحلي

لقد شهدت السنوات الماضية نمواً في معدلات الناتج المحلي. وقد ساهم هذا النمو في ارتفاع الطلب على العقارات، نظراً لتوفر السيولة، والحرص على الحفاظ على رؤوس الأموال في الداخل، وأسعار الفائدة المتدنية المتزامنة مع توقعات ارتفاع معدل العوائد في قطاع العقار. وقد ساهمت الأنشطة الخدمية المرتبطة بقطاع التطوير العقاري خلال الفترة ٢٠٠٣م إلى ٢٠٠٥م بما نسبته ١٤,١% إلى ١٣% في إجمالي الناتج المحلي الفعلي للمملكة.

الشكل رقم ٣: إسهام القطاع العقاري في الناتج المحلي

البند	السنة	٢٠٠٣م	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م
إجمالي الناتج المحلي (بمليارات الريالات السعودية)		٨٠٤,٦	٩٣٨,٨	١,١٦٠,٧
نسبة إسهام الأنشطة الخدمية المرتبطة بقطاع التطوير العقاري الشامل في إجمالي الناتج المحلي		١٤,١%	١٣,٧%	١٣,٠%
القطاع العقاري السكني (بمليارات الريالات السعودية)		٧٩,٤	٩٠,٠	١٠٥,٦
نسبة إسهام القطاع العقاري السكني بإجمالي الناتج المحلي		٩,٩%	٩,٦%	٩,١%

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات (وزارة الإقتصاد والتخطيط) ومؤسسة النقد ودراسات مجموعة ساميا المالية.

حركة السكان

شهد معدل نمو السكان في المملكة خلال السنوات الثلاث الماضية ارتفاعاً يقدر بما نسبته ٢,٤٦% سنوياً، ليلعب عدد السكان ما يقارب ٢٣,٥ مليون نسمة في عام ٢٠٠٥م. والجدير بالذكر أن نحو ٦٠% من إجمالي سكان المملكة نقل أعمارهم عن ٢٥ سنة، بينما تمثل شريحة السكان دون سن ١٥ حوالي ٤٥% من إجمالي السكان، وقد ينتج عن هذا النمو المعطيات التالية:

- (١) زيادة في فرص العمل الناشئة في القطاع العام والخاص
- (٢) زيادة في عدد الأسر.

(٣) زيادة عدد الوحدات السكنية بمعدل تراكمي سنوي نسبته ٣,١% كما في عام ٢٠٠٦م بين الأعوام ٢٠٠٣م و ٢٠٠٦م ليلعب ٤,٢ مليون وحدة سكنية.

حسب العوامل الإقتصادية والإجتماعية في المملكة (مثل الهجرة الداخلية للمدن الكبيرة)، وتقرير وكالة الأمم المتحدة للسكان الصادر عام ٢٠٠٤م، فمن المتوقع أن يستمر ازدياد عدد السكان، لكن بمعدل ٢,٤٦%، متديناً عن معدلات النمو التي تم رصدها بين الأعوام ٢٠٠٣م-٢٠٠٥م.

التحولات في شريحة السكان غير السعوديين قد تؤثر في الطلب على العقار في المملكة، إذ ارتفع عدد السكان الأجانب في المملكة من ٦ مليون في عام ٢٠٠٣م إلى ٦,٢٩ مليون في عام ٢٠٠٥م (معظمهم من الذكور) ومن شأن توجهات الدولة لإنفاذ سياسة السعودية أن تحد من ارتفاع نسبة السكان الأجانب ولكن في ذات الوقت يتوقع أن يؤدي الإنتعاش في نشاط القطاع الخاص غير النفطي إلى اجتذاب العمالة الأجنبية إلى البلاد.

على صعيد آخر، فإن الاهتمام بصناعة السياحة والمتغيرات المتوقعة في ضوابط تنظيم منح تأشيرة الدخول للمملكة يمكن أن يترجم إلى نشاط إنشائي إضافي في المملكة، ففي عام ٢٠٠٣م تم تغيير الضوابط المنظمة للسياحة الدينية بما يتيح منح تأشيرة العمرة لفترة أطول. لهذا فقد يكون لعامل نمو السكان والاهتمام بصناعة السياحة تأثيراً إيجابياً على العقارات السكنية بشكل خاص والقطاعات العقارية الأخرى، المتعلقة بتطوير وتحديث مرافق الإعاشة، مراكز التسوق، المنتجعات والمراكز الترفيهية، والمراكز التجارية الحديثة، بشكل عام.

الشكل رقم ٤: النمو السكاني والوحدات السكنية المشغولة ٢٠٠٣م - ٢٠٠٥م

البند	٢٠٠٣م	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	معدل النمو السنوي المتراكم
إجمالي السكان	٢٢,١٣	٢٢,٦٧	٢٣,٢٣	٢٣,٨	٢,٤٦%
سعودي	١٦,١٣	١٦,٥٣	١٦,٩٤	١٧,٤	٢,٤٨%
غير سعودي	٦,٠٠	٦,١٤	٦,٢٩	٦,٤٤	٢,٣٩%
عدد الوحدات السكنية المشغولة	٣,٧٨	٣,٨٨	٣,٩٩	٤,١٠	٢,٧٩%
متوسط حجم الأسرة (عدد الأشخاص)	٥,٨	٥,٨	٥,٧	٥,٧	(٠,٤٥)%

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧م

٧ المصدر: تقرير وكالة الأمم المتحدة للسكان الصادر في ٢٠٠٤م.

٨ تقرير "القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية"، مجموعة ساميا المالية، ١٠ أبريل ٢٠٠٦م.

٩ بيانات وزارة الإقتصاد والتخطيط (خطة التنمية الثامنة) الصادرة بتاريخ ١٤٢٦/١٠/١٩ هـ الموافق ٢٠٠٥/١١/٢١م وتقرير دراسة السوق المعد من قبل جودو للدراسات والاستشارات التسويقية

١٠ بيانات وزارة الإقتصاد والتخطيط (خطة التنمية الثامنة) الصادرة بتاريخ ١٤٢٦/١٠/١٩ هـ الموافق ٢٠٠٥/١١/٢١م.

كما موضح في الجدول أعلاه، فقد زاد إجمالي عدد الوحدات السكنية المشغولة من ٣,٧٨ ملايين وحدة في عام ٢٠٠٣م إلى ٣,٩٩ مليون وحدة في عام ٢٠٠٥م وذلك نتيجة لتزايد عدد إجمالي السكان من ٢٢,١٣ مليون نسمة في عام ٢٠٠٣م إلى ٢٣,٢٣ مليون نسمة في عام ٢٠٠٥م، مع العلم أن عدد أفراد الأسرة قد انخفض من ٥,٨ إلى ٥,٧ أشخاص خلال الفترة عينها. حسب دراسة سوق التطوير العقاري (المعدة من قبل جودو للاستشارات) من المرجح أن يقترب معدل العرض من نقطة تعادل العرض والطلب (أي النقطة التي يتقاطع عندها منحني الطلب مع منحني العرض وتسمى - اصطلاحاً - بنقطة تعادل العرض والطلب). معدل العرض المذكور سيتحقق عندما يبلغ معدل المخزون غير المستغل نسبة تقل عن ١٥% من إجمالي عدد الوحدات السكنية المشغولة.

مستوى الدخل القابل للإنفاق

يعتبر معدل الدخل القابل للإنفاق من العوامل الحيوية التي تحدد حجم الطلب على المساكن، فكلما ارتفع معدل الدخل الإجمالي، ارتفع الدخل القابل للإنفاق وبالتالي ارتفع الطلب وزادت القابلية لإملاك الوحدات السكنية الكبيرة، ووفقاً لبيانات وزارة الاقتصاد والتخطيط، (أحدث البيانات الرسمية المتوفرة) بلغ المتوسط الشهري لإجمالي دخل المواطن السعودي في عام ٢٠٠٠م ما قيمته ٤٣,٧٠ ريال سعودي. لكن عادة ما يلجأ المواطنون إلى دعم الراتب الشهري من مصادر أخرى مثل شغل وظيفة إضافية أو عمل استثماري خاص. وحسب التقديرات فإن متوسط إجمالي الدخل الشهري للفرد قد بلغ ١٠,٣٦٠ ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م. لذا فمن المتوقع أن تنحصر النسبة الغالبة من الطلب على المساكن الدائمة في فئة متوسطة الدخل لاسيما أن ٤٠-٣٠% من الراتب الشهري تنفق على تأمين المأوى.

معدل السيولة العالي والتمويل الإسلامي الميسر

يشكل التمويل الإسلامي الميسر عاملاً إضافياً يرفع من معدل الطلب على العقار، فقد وفر صندوق التنمية العقاري منذ تأسيسه عام ١٩٧٤م وحتى عام ٢٠٠٣م مبلغ ١٣٢,٢ بليون ريال سعودي من القروض بدون فوائد لبناء أكثر من ٥٦٠,٠٠٠ وحدة سكنية في المملكة، ولكن معدل الطلب على القروض الميسرة هذه يفوق معدل عرضها بنسبة كبيرة، حيث تشير بيانات الصندوق لعام ٢٠٠٢م إلى أن نسبة الموافقة على طلبات التمويل تمثل ١ : ٤,٧ طلب مقدم. هذا وقد بلغت نسبة المساكن التي تم تمويلها من صندوق التنمية العقاري حوالي ١٣,٧% من إجمالي المساكن التي تم بنائها. ولقد نال صندوق التطوير العقاري مبلغ ٩ مليارات ريالاً سعودية من الحكومة السعودية في أغسطس من العام ٢٠٠٥م، وذلك لزيادة حجم تمويل شراء العقارات السكنية. وبالرغم من هذه المنحة، لا يزال الصندوق عاجزاً عن تأمين تمويل يتلاقى مع مستويات الطلب المترابدة.

وعلى صعيد آخر، فقد شهدت المملكة بناء وتمويل مشاريع عقارات سكنية ومنح أراضٍ للبناء من قبل مؤسسات خيرية تابعة للقطاع الخاص وذلك لطبقة متدني الدخل.

التمويل البديل لشراء العقارات السكنية

بالرغم من أن القوانين المتعلقة بالتمويل المصرفي أو تمويل شركات القطاع الخاص لشراء العقارات السكنية في المملكة ليست واضحة الأبعاد تماماً لشرحية كبيرة من السعوديين، الذين ظلوا يتفادون طرق التمويل هذه لسنوات طويلة كما يتضح من الدراسة المعدة من قبل شركة جودو، إلا أن تزايد الطلب على اقتناء العقارات السكنية في ظل عجز تأمينات التمويل الحكومية للإستجابة لمستويات الطلب المتزايدة قد دفع عدد كبير من السعوديين إلى إدراك أهمية التمويل البديل. إن قانون التمويل المصرفي أو تمويل شركات القطاع الخاص لشراء العقارات السكنية بحسب مؤسسة النقد السعودية ساماً لا تزال رهن موافقة مجلس الشورى. ومن المتوقع أن يسفر إقرار هذا القانون عن حفظ حقوق الجهات الممولة وتنظيم قطاع التمويل في المملكة.

وفي ظل تأخر قانون الرهن العقاري الذي يسمح بموجبه للمصارف بتملك صكوك عقارية لا تعود لها أصلاً وفي ظل عدم إمكانية القطاع العام تأمين تمويل يتلاقى مع مستويات الطلب المترابدة، أخذ القطاع الخاص على عاتقه إيجاد منتجات لتمويل شراء العقارات السكنية. وبحسب الدراسة المعدة من قبل شركة جودو، فإن التمويل لشراء العقارات السكنية لا يزال في مراحله الأولى، وإن معظم القروض الممنوحة في السوق هي قروض شخصية مع إضفاء بعض التعديلات الشكلية عليها.

وتقضي أنظمة مؤسسة النقد السعودية بعدم تجاوز قيمة دفعات القرض (الشاملة الجزء الإسمي بالإضافة لكلفة التمويل) ٣٣,٣% من الدخل الشهري للمقترض الفرد من المصارف أو شركات التمويل. أما بالنسبة لكلفة التمويل، فهي تختلف بحسب تقديرات وشروط جهات التمويل.

وقد قامت شركة جودو بدراسة إحصائية محدودة تبين من خلالها أن ٨ من أصل ١١ مصرف و ٨ من أصل ١٦ شركة تقسيط تقدم منتجات لتمويل شراء العقارات السكنية. وبشكل عام تقوم المصارف وشركات التقسيط بتقديم منتجات لتمويل شراء العقارات السكنية للسعوديين فقط وهي مرابحات بمجموعها بالإضافة إلى التورق (قروض شخصية) تستعمل لتمويل شراء العقارات السكنية.

أما بالنسبة لمعدلات كلفة التمويل فيما يختص بالتمويل البديل لشراء العقارات السكنية فهي تحتسب على أساس ثابت بمعدل وسطي يبلغ ٦% للمصارف، ويضاف إلى هذا المعدل ٢% لشركات التمويل بما أنه لا يسمح لهذه الأخيرة باستقبال الودائع، وبالتالي الإستفادة منها بالمقابل.

وبحسب شركة جودو فقد تم تمويل ١٠,٤% من عمليات شراء العقارات السكنية الجديدة في العام ٢٠٠٤م-٢٠٠٥م عبر منتجات المصارف وشركات التقسيط

الرهن التجاري العقاري

على صعيد آخر، من المنتظر أن تتم المصادقة من قبل مجلس الشورى على قانون الرهن التجاري العقاري والذي من شأنه توفير التمويل الإقتراضي عبر رهن العقار لصالح المصرف التجاري المدين لحين الوفاء بشروط والتزامات السداد من قبل المقترض. هذه النافذة التمويلية ومن شأنها أن تدفع بالطلب على العقار السكني في المملكة إلى معدلات أعلى، فضلاً أنها تمكن السعوديين من الحصول على الفلل المنفصلة والمتصلة والإبتعاد تدريجياً عن خيار إستئجار الشقق (خصوصاً بين الشباب) والمنازل التقليدية (خصوصاً في المناطق الريفية). ومن شأن تطبيق الرهن التجاري العقاري أن يدفع بسوق العقار إلى حذو الأسواق العالمية من ناحية إرتباط التقييم بمعدلات الفائدة العالمية.

ويوضح الجدول أدناه نتائج الإحصاءات التي قامت بها شركة جودو والمتعلقة بدوافع إقتناء منزل جديد من قبل السعوديين المقيمين (الذين تتراوح أعمارهم بين ٣٠-٤١ عاماً) والأسلوب المتبع لتمويله، وذلك حسب المناطق الجغرافية في المملكة:

البنية	المجموع	المنطقة الوسطى	المنطقة الغربية	المنطقة الشرقية
توزيع الطلب	%١٠٠	%٣٥,١	%٤١,٠	%٢٣,٩
الدافع للشراء				
للإستعمال الشخصي	%٩٨,٠	%٩٨,٩	%٩٧,٤	%٩٨,٣
للاستثمار (التأجير)	%٢,٠	%١,٢	%٢,٦	%١,٨
طريقة التمويل				
نقدًا	%٦٢,٠	%٦٦,٧	%٦٠,١	%٥٩,٧
القرض الشخصي من المصارف التجارية	%٧,٤	%٩,٢	%٦,٥	%٧,٠
القرض السكني من المصارف التجارية	%٧,٧	%١٠,٣	%٨,٥	%١,٨
العطاءات الحكومية	%١٣,١	%٦,٩	%١٥,٠	%١٧,٥
القروض العائليّة	%٧,١	%٥,٨	%٦,٥	%١٠,٥
التمويل من قبل المطور	%١,٤	%٠,٠	%٢,٠	%١,٨
التمويل من الشركة (رب العمل)	%٠,٣	%٠,٠	%٠,٠	%١,٨
إرث / هديّة	%١,٠	%١,٢	%١,٣	%٠,٠

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧م

الأرقام أعلاه قد تتغير بوتيرة سريعة، فيما يتعلق بطريقة التمويل، بعد المصادقة المتوقعة قريباً على قانون الرهن العقاري.

العناصر الحيوية لنمو صناعة العقار

تعتمد صناعة العقار على عدد من العناصر الحيوية التي تتعين على توافر وتسويق المنتجات النهائية للصناعة المعنية وتشمل بالإضافة إلى المقاولين المؤهلين:

- تمويل الاستثمار العقاري
- مواد البناء

تمويل الاستثمار العقاري

من المعلوم أن الاستثمار في مجال التطوير العقاري يتطلب رأس مال كبير لتمويل مشروعات الحجم الكبير لا تستوعبه رؤس أموال المستثمرين. كذلك لم يحظ الاستثمار العقاري من القطاع المصرفي بفرص تمويل حقيقية، متوسطة أو طويلة الأجل تتوافق مع دورتي الإنتاج والتسويق، ولتجسير الفجوة بين رؤس أموال المستثمرين والتمويل الذي تتطلبه المشروعات العقارية ذات الحجم الكبير فلا مناص من اللجوء لمصادر تمويل بديلة غالباً ما تتمثل في مدخرات الأفراد أو المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية أو الأئتين معاً.

مواد البناء

تتقسم مواد البناء لمجموعتين رئيسيتين تتمثل في المواد الأساسية (كالأسمنت، الحديد والخرسانة) ومواد التشطيب (مواد الكهرباء، مواد السيراميك... الخ). موردو المواد الأساسية منظمون ولا توجد تعقيدات في انتظام الوارد منها. أما مواد التشطيب فتختلف مواصفاتها القياسية (أي ليست هناك مواصفات قياسية موحدة) ويعزى ذلك لعدم وجود نظم بناء قياسية موحدة، الأمر الذي يقيد تطبيق أسلوب الإنتاج المكثف لمواد التشطيب التي لديها قابلية عالية للتسويق. لتجاوز هذا الواقع وتطبيق أسلوب الإنتاج يتوافق مع متطلبات مشروعات الشركة ذات الحجم الكبير، أعدت دار الأركان نظم البناء القياسية الخاصة بمشروعاتها حتى تتمكن من الحصول على الكميات التي تتطلبها مشروعات الشركة.

حسب إحصائيات عام ٢٠٠٦م، يوجد أكثر من ٦١٨ مصنع لمواد البناء، السيراميك ومنتجات الزجاج في المملكة بإجمالي رأسمال يبلغ ٣٩ بليون ريال سعودي (على أقل تقدير). ويوجد في المملكة أكثر من ٥٠ مصنع رخام وجرانيت، وكذلك ٨ مصانع أسمنت تجعل سوق الأسمنت السعودي ثاني أكبر سوق أسمنت في الشرق الأوسط.

الأسمنت

خلال فترة السنوات الخمس الماضية (٢٠٠١م - ٢٠٠٦م)، نما إنتاج الأسمنت المحلي بمعدل تراكمي سنوي يقارب ٣٢,٥% حتى يتمكن من الاستجابة لمعدل نمو الطلب التراكمي الذي بلغ ١١,٦% في العام خلال نفس الفترة (٢٠٠١م - ٢٠٠٦م). بلغت كميات الأسمنت المحلي التي وردها المنتجون الثمانية ٥٤,١٠ مليون طن وذلك خلال الفترة من يناير إلى مايو من عام ٢٠٠٤م. تشير التقديرات إلى أن الطلب المحلي خلال العام ٢٠٠٦م تجاوز ٣٠ مليون طن، بينما يبلغ الإنتاج المحلي ما نسبته ٩٠% من إجمالي الطلب، حيث يتم تأمين الباقي من الطلب (١٠%) من خلال الاستيراد.

إذا أخذنا في الاعتبار الطاقة المصممة والتي تبلغ ٢٣ طن من الأسمنت الأغير (الكلنكر)، فإن معدل استغلال الطاقة ارتفع من ٦١% في ١٩٩٨م إلى ٩٩% في ٢٠٠٥م، الأمر الذي يشير إلى أن الاستهلاك تجاوز طاقة الإنتاج المحلي للأسمنت مما يؤدي لإستمرار ارتفاع أسعار الأسمنت، ولتفادي تأثير ذلك على أنشطة الإنشاء الجارية، قررت الحكومة السعودية خفض رسوم الحماية الجمركية المفروضة على الأسمنت من ٢٠% إلى ٥% و قد خفف هذا القرار من حدة ارتفاع أسعار الأسمنت

الطاقة الإنتاجية للأسمنت

في سبيل الاستجابة للطلب المتنامي تقوم الشركات القائمة و اثنتان من الشركات الجديدة بمضاعفة الطاقة الإنتاجية لتبلغ ١٥ مليون طن، وبذلك يصير إجمالي الطاقة الإنتاجية حوالي ٣٨ مليون طن بحلول عام ٢٠٠٨م. شركات الأسمنت وقعت عقود مع موردي تقنيات إنتاج الأسمنت لإنشاء خطوط إنتاج تبلغ طاقتها الإنتاجية، بنهاية يونيو ٢٠٠٦م، ٤,٤٨ مليون طن، وعند اكتمال تلك المشاريع فإن طاقة المملكة لإنتاج الإسمنت ستستوعب ٧,٩% من النمو السنوي للطلب على الأسمنت المتوقع خلال الفترة ٢٠٠٥م إلى ٢٠٠٨م.

الحديد

في عام ٢٠٠٦م أنتجت الشركة السعودية للحديد والصلب ("حديد") أكثر من ٧,٧٠٠ ألف طن متري من المنتجات المدرفلة والمسطحة، بيد أن تنامي الطلب على الحديد تتطلب إنشاء مصانع جديدة دعمت جهود التوسع في الطاقة الإنتاجية للحديد.

تعتبر الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك) أحد أكبر منتجي الحديد في المملكة، حيث بلغت الكمية المنتجة في عام ٢٠٠٦م، ٧٧٠٠ ألف طن، مقارنة بالكمية التي تم إنتاجها في عام ٢٠٠٣م والتي بلغت ٣,٧٢٧ ألف طن. هذا وقد ارتفع إنتاج الصلب بأكثر من ٢,٥ ضعف خلال الـ ١٥ سنة الأخيرة (١٩٩٠/١٩٩١م - ٢٠٠٦/٢٠٠٥م).

الشكل رقم ٦: إنتاج الصلب ٢٠٠٣م - ٢٠٠٦م

السنة (ميلادية)	٢٠٠٣م	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
الكمية المنتجة بالآلاف الأطنان	٣,٧٢٧	٤,٢٠٠	٣,٧٥٦	٣,٨٦٥

المصدر: بيانات وزارة الاقتصاد والتخطيط

أنواع الطلب العقاري

من الصعب تصنيف أنواع الطلب، خاصة الشق المتعلق بالسكن، ولكن الجزء الأكبر منه يتركز على سكن دائم للإقامة للعائلة السعودية. أما فيما يتعلق بالعقارات التي تقتنى لأجل الاستثمار الذي يؤمن مصدر دخل إضافي من خلال إيجارها، فهي حكر على أصحاب الثروات وذوي الدخل المرتفع. الفئة الغالبة من العقارات التي تقتنى لأجل الاستثمار هي الشقق السكنية والتي توجر لغير السعوديين المقيمين في المملكة. ومن العوامل المحفزة لإستثمار العقار هو إعادة توطين العديد من الثروات السعودية، والتي ساهمت بنسبة مقدره في توسيع قاعدة الإستثمار العقاري.

قوى العرض (الوحدات السكنية الجديدة)

من الصعب حصر العرض وذلك يعزي للعدد الكبير من المنشآت الصغيرة غير المسجلة نظاماً وأيضاً المنشآت الكبيرة التي تتنوع مصالحتها والتي تنشط حالياً في السوق المعنى. يمثل صغار المطورين غير المسجلين نسبة ٨٠% من إجمالي المطورين (٢,٥٠٠ مطور) ويساهمون بما نسبته ١٩,٣% من قيمة التطوير العقاري (١٨,٧٥٠ وحدة في المتوسط)، بينما يمثل كبار المطورين (العشرين الأوائل) نسبة ضئيلة من إجمالي المطورين، لكنهم يساهمون بحوالي ١٦,٥% من قيمة التطوير (١٦,٠٠٠ وحدة في المتوسط). يساهم مطورو القطاع الخاص البالغ عددهم ٤٠٠، والذين يمثلون ١٣,٢% من إجمالي المطورين، بما نسبته ٢٥,٧% من قيمة التطوير العقاري، بينما يساهم المطورون التجاريون البالغ عددهم ١١٠ مطور والذين يمثلون ٣,٦% من إجمالي المطورين، بما نسبته ٢٥,٥% من قيمة التطوير العقاري. أما مشروعات التطوير الحكومية فتساهم بما نسبته ١٢,٩% من إجمالي قيمة التطوير

الشكل رقم ٧: معايير التطوير المتوسطة كما في عام ٢٠٠٦ م

المطور	العدد	متوسط العرض لوحدات السكن الجديدة للمطور الواحد			العرض الكلي العرض لوحدات السكن الجديدة للمطور الواحد		
		الحد الأدنى	الحد الأقصى	الحد الأدنى	الحد الأقصى	المتوسط	
المطورون الرئيسيون (العشرون الأوائل)	٢٠	٦٠٠	١٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠	
المطورون التجاريون	١١٠	١٥٠	٣٠٠	١٦,٥٠٠	٣٣,٠٠٠	٢٤,٧٥٠	
مطورو القطاع الخاص	٤٠٠	٥٠	٧٥	٢٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	
صغار المطورين (غير المسجلين)	٢,٥٠٠	٥	١٠	١٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	١٨,٧٥٠	
الدولة ^{١٨}	١	٠	٢,٥٠٠	٠	٢,٥٠٠	١٢,٥٥٠	
المجموع / المعدل	٣,٠٣١	١٦١	٧٧٧	٦١,٠٠٠	١١٠,٥٠٠	٩٧,٠٥٠	

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧ م

الشكل رقم ٨: العرض حسب كبرى شركات التطوير والتسويق العقاري لعام ٢٠٠٧ م

المطور	٢٠٠٥ م - ٢٠٠٧ م
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	٢٧٨١
شركة العلي العقارية	١٢٠٠
شركة تسويق العقارية	٢٥٠
شركة ركاز للتخطيط والتنمية	١٠٠٠
شركة السعيدان العقارية	١٢٠٠
شركة العليا العقارية	٨٠٠
شركة الزكري للتنمية العقارية	٨٠٠
شركة الصمعي والشري للاستثمارات	٤٠٠
شركة تملك	٧٠٠
شركة الدرغ للتطوير والاستثمار العقاري	٥٠٠
شركة الرياض للتطوير	٠
شركة التطوير الحضري	٤٥٠
شركة إعمار لأعمال العقار الدولية (يشمل المدينة الاقتصادية)	٠
مجموعة بن لادن	٢٠٠٠

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧ م

تقييم العرض

متوسط العرض الحالي من الوحدات السكنية الجديدة في المملكة يتراوح ما بين ٦٥,٣٤٥ و ١١٨,٣٧٠ وحدة سنوياً. ويتوقع أن يبلغ العرض الفعلي من الوحدات الجديدة حوالي ٩١,٨٥٨ وحدة سنوياً .

الشكل رقم ٩: حجم العرض

البند	٢٠٠٤ م	٢٠٠٥ م	٢٠٠٦ م
الحد الأدنى للعرض السنوي	٦١,٠٠٠	٦٣,١٣٥	٦٥,٣٤٥
الحد الأقصى للعرض السنوي	١١٠,٥٠٠	١١٤,٣٦٨	١١٨,٣٧٠
إجمالي متوسط العرض	٨٥,٧٥٠	٨٨,٧٥١	٩١,٨٥٨

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧ م

الطلب على الوحدات السكنية

من المتوقع أن تؤدي معدلات الهجرة العالية لمراكز التجمعات الحضرية والنمو السكاني المتصاعد لاستمرار حالة القلة في المعروض من الوحدات السكنية في المدن الرئيسية كالرياض وجدة. الطلب على الوحدات السكنية الجديدة من منظور المنشآت العقارية الرئيسية التي تمت معاينتها واستجوابها من قبل شركة جودو، ويتراوح بمقدار ١٥٠,٠٠٠ و ٣٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية في السنة. حسب المسح الميداني الذي تم إجراءه للمنشآت العقارية المعنية، فإن فرص نمو القطاع العقاري في المستقبل تبدو جيدة حيث من المتوقع أن يشهد القطاع المعني معدل نمو عال بفعل تنامي متطلبات السكن في المملكة.

١٨ وتشمل وزارة الأشغال العامة وهيئة الإسكان
١٩ تقدير الحد الأعلى للعرض يأخذ في الحسبان كل من يستطع دخول سوق التطوير سواء كان مسجلاً نظامياً أو غير ذلك، بينما الحد الأدنى للعرض يأخذ في الحسبان الذين يحق لهم دخول السوق نظامياً فقط.

تقييم الطلب

بلغ معدل الطلب الفعال على العقارات السكنية (للسعوديين والأجانب المقيمين في المملكة) للسنوات الثلاث ٢٠٠٤م، ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م ١٥٨,٠٠٠، ١٦٧,٠٩٠ و ١٧٣,٤٤٨ وحدة على التوالي، أي بمعدل نمو تراكمي يبلغ ٤,٥٥% سنوياً، وبلغ الطلب على الوحدات السكنية من الفلل ما يقارب ٦٦% من إجمالي الطلب، وقد سجلت المنطقة الغربية أعلى نسبة طلب كلي على الوحدات السكنية بلغت ٥٢% من إجمالي الطلب في المملكة.

الشكل رقم ١٠: توزع الطلب الفعال موزعاً على مناطق المملكة الإدارية

السنة	أنواع المنتج					
	المنطقة الوسطى			المنطقة الشرقية		
	فلل	شقق	الإجمالي	فلل	شقق	الإجمالي
٢٠٠٤م	٣٣,٠٩٠	١٧,٤١٠	٥٠,١٩٤	١٦,٤٧٦	٨,٥١٦	٢٤,٩٩٢
٢٠٠٥م	٣٤,٨٤٦	١٨,٠١٢	٥٢,٨٥٨	١٧,٣٥٠	٨,٩٦٨	٢٦,٣١٩
٢٠٠٦م	٣٦,١٧١	١٨,٦٩٧	٥٤,٨٦٩	١٨,٠١٠	٩,٣١٠	٢٧,٣٢٠

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧م

السنة	أنواع المنتج					
	المنطقة الغربية			مجموع المملكة		
	فلل	شقق	الإجمالي	فلل	شقق	الإجمالي
٢٠٠٤م	٥٥,٠٣٦	٢٨,٤٤٨	٨٣,٤٨٤	١٠,٤٦٠	٥٤,٠٦٩	١٥٨,٦٧٠
٢٠٠٥م	٥٧,٩٥٦	٢٩,٩٥٨	٨٧,٩١٤	١١,٠١٥	٥٦,٩٣٨	١٦٧,٠٩٠
٢٠٠٦م	٦٠,١٦١	٣١,٠٩٨	٩١,٢٥٩	١١,٤٣٤	٥٩,١٠٥	١٧٣,٤٤٨

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧م

المساحات المطلوبة للعقارات السكنية

يتراوح متوسط حجم الشقق السكنية، حسب طبيعة الطلب في المملكة، ما بين ٢٠٠ - ٤٠٠ متراً مربعاً للشقق الكبيرة، و ١٠٠ - ٢٠٠ متراً مربعاً للشقق العادية الصغيرة.

أما بالنسبة للفلل، فيتراوح متوسط حجم الفلل، حسب طبيعة الطلب في المملكة، ما بين ٤٥٠ - ١٠٠٠ متراً مربعاً للفلل الكبيرة، و ٢٠٠ - ٤٥٠ متراً مربعاً للفلل الصغيرة.

تقييم فجوة السوق

يعتمد حجم السوق على الطلب الفعال مقارنة بمعدلات الحد الأدنى والأعلى والمتوسط للعرض.

الشكل رقم ١١: فجوة السوق

السنة	الطلب العام للعقارات السكنية فجوة السوق بافتراض المستوى المتوسط للعرض
٢٠٠٤م	٥٨,٨٣٣
٢٠٠٥م	٢٨,٠٦٧
٢٠٠٦م	٢١,٥٠٦

المصدر: تقرير جودو للدراسات والاستشارات التسويقية المعد في سبتمبر ٢٠٠٧م

سجلت فجوة السوق انحساراً ملحوظاً حسب التقديرات أعلاه (وذلك بطرح العرض السنوي من الطلب السنوي على العقارات الجديدة). ومن المتوقع أن يستمر حجم فجوة السوق في الانحسار للسنوات المقبلة وذلك بفعل تنامي العرض بوتيرة أعلى من الطلب، مع الإشارة إلى أنه مع بلوغ فجوة السوق معدلات إيجابية، يتحول السوق من سوق يتحكم به أصحاب العرض إلى سوق يتحكم به أصحاب الطلب مما قد ينتج عنه انخفاض في معدلات أسعار بيع المتر المربع من العقار.

المتطلبات المستقبلية المرتبطة بالنمو السكاني

المتطلبات المستقبلية المرتبطة باستبدال الوحدات السكنية وذلك بمعدل ٢,٥% من الحجم الكلي للوحدات السكنية للسنوات العشر المقبلة وذلك بسبب قدمها أو عدم صلاحيتها للسكن. إن المعدل الوسطي لحياة الوحدات السكنية في المملكة يبلغ ٣٠ سنة، وذلك بالمقارنة مع معدلات عالمية أعلى كـ ٩٠ سنة في ألمانيا على سبيل المثال.

المتطلبات المستقبلية المرتبطة بخيارات إستبدال العقارات السكنية بأخرى أو التعديل في مكان السكن وهي تقدر بـ ٨% من الحجم الكلي للوحدات السكنية للسنوات العشر المقبلة حسب التقارير الأخيرة للأمم المتحدة.

نظرة عامة والتحديات المستقبلية لسوق العقارات السكنية

- إن دراسة السوق التي قامت بها شركة جودو تشير إلى قراءة مهمة لمستقبل سوق التطوير العقاري في المملكة، إذ من المتوقع استمرار الطفرة العقارية من خلال تداول الأراضي الخام، والأراضي التجارية المطورة والأراضي السكنية ويتوقع أن تستمر الفجوة بين العرض والطلب للوحدات السكنية، ما يسهم في رفع أسعار الوحدات المعروضة ولو أنها سجلت إنخفاضاً في الأونة الأخيرة.
- من شأن قلة العرض لفئة العقارات السكنية المعتدلة السعر وارتفاع أسعار الأراضي الصالحة لمشاريع سكنية أن تحدّ بشكل متزايد من إمكانية إقتناء منزل جديد لفئات عديدة من المجتمع السعودي.
- سجلت القروض والتسهيلات السكنية الممنوحة من قبل القطاع الخاص ارتفاعاً نسبياً ملحوظاً إثر عجز صندوق التطوير العقاري عن تأمين تمويل يتلاقى مع مستويات الطلب المتزايدة. إذ بلغت نسبة طلبات القروض غير الممولة حسب شركة جودو حتى عام ٢٠٠٤م ٤٠٠,٠٠٠ طلب. وعليه، فمن الأجدى المضي في آلية تطوير سبل التمويل المصرفي والمؤسساتي والعمل على الحصول على قانون رهن عقاري للتسهيل وتمكين شرائح كبيرة من المجتمع السعودي من شراء العقارات السكنية المنشودة.

من المهم أن ينشط المطورون العقاريون باتجاه الحدّ من ارتفاع أسعار العقارات السكنية وذلك بإتباع الخطط الأنجع للتوفير في عمليات البناء وإنتقاء المواد المناسبة وذلك دون المساس بمستويات الجودة الأساسية.

الشركة

نظرة عامة

تأسست الشركة في عام ١٤١٥ هـ الموافق ١٩٩٤م كمؤسسة فردية مملوكة من قبل السيد هذلول بن صالح الهذلول. وبتاريخ ١٦/٤/١٤٢١ هـ (الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٠م) تم تحويل المؤسسة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مليون ريال سعودي بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله ورقية بنت سليمان الشلاش. وتمت زيادة رأسمال الشركة إلى ٧٠ مليون ريال سعودي في ٣٠/١٢/١٤٢٣ هـ (الموافق ٣/٣/٢٠٠٣م)، بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله وعبد العزيز بن عبد الله الشلاش وماجد بن رومي سليمان الرومي وشركة الأركان المحدودة للتعمير، ومن ثم تحولت لشركة توصية بالأسهم وتمت زيادة رأسمالها إلى ١٤٠ مليون ريال سعودي في ١١/١١/١٤٢٤ هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٠٤م) وكانت تضم حينئذ إثني عشر مساهماً هم يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله وعبد العزيز بن عبد الله الشلاش وماجد بن رومي سليمان الرومي وماجد بن عبد الرحمن عبد العزيز القاسم وشركة الأركان المحدودة للتعمير وشركة مملكة التقسيط للتجارة وشركة منازل للإنشاء والتعمير وشركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة. وبتاريخ ١٠/١٠/١٤٢٥ هـ الموافق ١١/١١/٢٧م تم رفع رأسمال الشركة إلى ٥,٤ مليار ريال سعودي وقد تمت تغطية الزيادة من قبل الشركاء المؤسسين وشركاء جدد، وتحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ بتاريخ ١٠/٢٦/١٤٢٦ هـ (الموافق ٧/٧/٢٠٠٥م) برأسمال مقداره ٥,٤ مليار ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم متساوية القيمة، قيمة السهم الاسمية ١٠ ريال (فضلاً أنظر قسم "تطور رأس المال" بالصفحة رقم ٢٥ من هذه النشرة).

تصنف شركة دار الأركان للتطوير العقاري حالياً، بحسب الدراسة السوقية المعدة من قبل شركة جودو، ضمن أكبر المطورين العقاريين في القطاع السكني، حيث بلغ حجم الإيرادات والربح الصافي في عام ٢٠٠٥م ٤,١٩ و ١,٧٧ مليار ريال سعودي على التوالي، كما بلغ ٤,٣٥ و ١,٨١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م، بينما بلغ مجموع حقوق المساهمين في نفس الفترة ١٠,٤١ و ١٠,٦١ مليار ريال سعودي على التوالي. وتقوم الشركة حالياً بتطوير ما يزيد عن ١٢,٠٠٠ وحدة سكنية، تتفاوت في مراحل تنفيذها الذي سيستمر حتى نهاية عام ٢٠٠٨م.

تاريخ الشركة

١٩٩٤-١٩٩٩م (المرحلة الأولى)

بدأت دار الأركان عملياتها منذ العام ١٩٩٤م بتنفيذ عقود للقطاع العام والخاص لتطوير البنى التحتية للأراضي بمساحة إجمالية قدرها ٦١٢,٠٠٠ متر مربع، كما قامت بشراء وبيع وتطوير مباني تجارية، وإدارة أملاك، وتنفيذ ٢٠٠ وحدة سكنية. وقد تركزت مشاريع الشركة في تلك الفترة في منطقة الرياض. وقد استغلت الشركة فترة التأسيس هذه في رصد ودراسة متغيرات واتجاهات السوق وتطوير إجراءات العمل من خلال القيام ببحوث السوق المكثفة والدراسات الميدانية. وقد دفعت مبادرة الحكومة لتشجيع الاستثمار الخاص في قطاع السكن الطلب على الوحدات السكنية بمعدلات مضطردة منذ العام ١٩٩٧م. وعليه، عدلت الشركة من استراتيجيتها لتركز أكثر على المكون السكني للسوق للاستفادة من هذه الفرصة حيث قامت بإنشاء عدد من الوحدات السكنية وتطوير مساحة مقدره من الأراضي الخام (حوالي ٦١٢,٠٠٠ متر مربع) كما سبق ذكره، وشراء وبيع المباني السكنية والتجارية. من العام ١٩٩٧م إلى العام ١٩٩٩م طورت الشركة ٢٠٠ وحدة سكنية للقطاع الخاص كما نفذت مشروع صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز للإسكان الخيري.

٢٠٠٠-٢٠٠٤م (المرحلة الثانية)

إبتداءً من العام ٢٠٠٠م، شرعت الشركة في التوسع الجغرافي إعتماً على المؤشرات الإيجابية لنمو الطلب على الوحدات السكنية مع التركيز على إدارة تطوير المرافق السكنية لقطاع الدخل المتوسط، وذلك من خلال تنفيذ مشروعات سكنية في المنطقتين الغربية والشرقية للمملكة العربية السعودية. هذا وقد قامت الشركة في نوفمبر من العام ٢٠٠٠م بإفتتاح فرع مكة وتبعه إفتتاح لفرع جدّة في أبريل من العام ٢٠٠٣م وإفتتاح لفرع المدينة المنورة. تمكنت الشركة من خلال التوسع المذكور من إكمال/البدء في تطوير ١٢ مشروع سكني و ٥ مشاريع أراضي وإنشاء حوالي ٢,٥٠٠ وحدة سكنية، كما قامت بتطوير حوالي ٩ مليون متراً مربعاً من الأراضي السكنية و ١,٧ مليون متراً مربعاً من الأراضي التجارية والصناعية.

٢٠٠٥م - حتى تاريخ هذه النشرة (المرحلة الثالثة)

تحولت دار الأركان لشركة مساهمة في عام ٢٠٠٥م. وعقدت تحالفات إستراتيجية مع كبرى الشركات العالمية، إذ وقعت في يناير من العام ٢٠٠٥م تحالفاً إستراتيجياً مع تيرنر العالمية للاستشارات الهندسية ("تيرنر") بهدف لتعزيز قدرة الشركة الفنية والتقنية على إدارة مشروعاتها، كما وقعت في يونيو من عام ٢٠٠٥م تحالفاً إستراتيجياً مع كلوتونز البريطانية للاستشارات التسويقية ("كلوتونز") للحصول على خدمات استشارية في مجال التسويق. تمكن الشركة من الوصول لأكبر عدد ممكن من العملاء المحتملين.

وقد إقتضى التوسع في حجم استثمارات الشركة إعادة الهيكلة التنظيمية حيث طبقت الشركة نظم إدارة الجودة وحصلت بموجبها على شهادة الجودة العالمية (ISO ٩٠٠١) كما طبقت أيضاً نظم تخطيط موارد المنشأة (أوراكل) ونظم تنمية وتطوير الموارد البشرية.

وشرعت الشركة منذ العام ٢٠٠٥م في تطوير بيئات سكنية متكاملة لفئة الدخل المتوسط، مستفيدة من الخبرات المتراكمة والتحالفات الإستراتيجية وتوفر الأراضي وتعتقد الشركة أن العوامل المذكورة تؤهلها لتنفيذ رؤاها وخططها المستقبلية.

الإنجازات الرئيسية للشركة

- إنجاز ٧,٧٨٦ وحدة سكنية خلال الأعوام ٢٠٠٤-٢٠٠٦م بالمقارنة مع ٢,٥٠٠ وحدة سكنية للأعوام ٢٠٠١-٢٠٠٣م
- تطوير ١٩,٧ مليون متر مربع من الأراضي خلال الأعوام ٢٠٠٤-٢٠٠٦م بالمقارنة مع ٧,١ مليون متر مربع من الأراضي خلال الأعوام ٢٠٠١-٢٠٠٣م
- التوسع الجغرافي للمشاريع إلى المناطق الشرقية والغربية من المملكة
- الحصول على شهادة الجودة العالمية (ISO ٩٠٠١)
- تغيير مفهوم التطوير العقاري السكني من تطوير بسيط لوحدات سكنية إلى تطوير بيئات سكنية متكاملة تجمع كل وسائل الراحة السكنية العصرية
- التحول من مطور لعدد محدود من العقارات السكنية إلى مطور لمشاريع عملاقة مستفيداً من إقتصاديات الوفرة
- إدخال تقنيات حديثة تطويرية، إدارية، تنظيمية وتسويقية تساعد في ضبط النفقات وتوفير الوقت مع تحسين لمستويات الجودة كافة

- الإعتدال على إستثمارات فعّالة وإتفاقيات تنسيق وشراكة مع مصارف ومؤسسات ماليّة للتسهيل من عمليات شراء العقارات السكنيّة من قبل الأفراد.

رأس مال الشركة

تأسست الشركة في عام ١٤١٥ هـ الموافق ١٩٩٤م كمؤسسة فردية وبتاريخ ١٦/٤/١٤٢١ هـ (الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٠م) ثم تحولت المؤسسة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بزيادة رأسمالها إلى مليون ريال سعودي عن طريق مساهمة نقدية من الشركاء وذلك لزيادة القدرة الإنتاجية للشركة آنذاك. وفي ٣٠/١٢/١٤٢٣ هـ (الموافق ٣/٣/٢٠٠٣م) تمت زيادة رأسمال الشركة إلى ٧٠ مليون ريال سعودي عن طريق مساهمة نقدية ثانية من الشركاء. ومن ثم تحولت لشركة توصية بالأسهم وتمت زيادة رأسمالها إلى ١٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في ١١/١١/١٤٢٤ هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٠٤م) عن طريق مساهمة نقدية من الشركاء. وبتاريخ ١٤/١٠/١٤٢٥ هـ الموافق ٢٧/١١/٢٠٠٤م ونظراً للتوسع المضطرد للشركة في مجال التطوير العقاري ومؤشرات السوق الإيجابية، تم دخول شركاء جدد وتم رفع رأسمال الشركة إلى ٥٠٤ مليون ريال سعودي، وتحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ بتاريخ ١٠/٦/١٤٢٦ هـ (الموافق ١٧/٧/٢٠٠٥م)، فضلاً عن قسم "تطور رأس المال" بالصفحة رقم ٢٥ من هذه النشرة).

الجدول أدناه يوضح أهم تطورات رأس مال الشركة، منذ تاريخ إنشائها حتى ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦م، وتشمل:

الشكل رقم ١٢: تطور رأس مال الشركة

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو	(مليون ريال سعودي)					
	٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	٢٠٠٣م	٢٠٠٠م	٢٠٠٧م
٥,٤٠٠,٠	٥,٤٠٠,٠	٥,٤٠٠,٠	٥,٤٠٠,٠	٧٠,٠	١,٠	٥,٤٠٠,٠
-	-	-	-	٥٤٣,٥	٩٨,٥	-
٢,٨٦٥,٨	١,٩٦٩,٤	١,٧٧٥,٥	١,٢٩١,٩	٣١٢,٠	١١٦,٣	٢,٥٦١,٤
-	-	-	١,٠٤١,٠	-	-	-
-	-	-	(٢,٤١٨,٣)	-	-	-
٣,٢٤٢,٣	٣,٢٤٢,٣	٣,٢٤٢,٣	١٤٣,٩	٣٥,٠	-	٣,٢٤٢,٣
١١,٥٠٨	١٠,٦١١,٧	١٠,٤١٧,٧	٥,٤٥٨,٥	٩٦٠,٥	٢١٥,٨	١١,٢٠٣,٧

المصدر القوائم المالية المراجعة

نواحي القوة والمزايا التنافسية

تتمتع الشركة بجملة من المزايا التنافسية مكنتها، محلياً، من احتلال مرتبة متقدمة في مجال التطوير العقاري السكني إذ أنها تعمل حالياً على إنشاء ما يناهز الـ ٦٥,٠٠٠ وحدة سكنية بالمملكة، ويعتقد مجلس الإدارة أن الشركة تنفرد بالمزايا التنافسية التالية:

المكانة في السوق والاسم المعروف

حرصت الشركة منذ إنشائها على أن تتولي قيادة سوق الإسكان الواسع الانتشار لشريحة متوسطة الدخل، وتمكنت الشركة من أن تجعل اسمها معروفاً في السوق السعودي من خلال منتجاتها ذات الجودة العالية والأسعار التنافسية. كما تعتقد إدارة الشركة العليا أن الشركة مهيبة داخلياً وخارجياً للمحافظة على مركزها الريادي في مجال تطوير الأراضي والبيئات السكنية.

النمو من خلال الابتكار في المنتج والتوسع

تعمل الشركة بانتظام على تطوير منتجاتها من خلال استحداث وابتكار منتجات جديدة، فعلى سبيل المثال شعار "أبن بيتك بنفسك" يتيح للعملاء المحتملين اختيار مواصفات وحداتهم السكنية الجديدة، بينما يستفيدون من اقتصاديات الوفرة والتكلفة المناسبة، هذا وقد وجد المفهوم المعني قبولاً حساناً في السوق المعني.

الريادة في قطاع التطوير العقاري السكني

لقد أسهم وجود دار الأركان منذ عام ١٩٩٤م في مجال التطوير العقاري في المملكة في حصول الشركة على حصة مقدرة بحوالي ١٥% من السوق العقاري كما في نهاية عام ٢٠٠٦م بحسب تقديرات الشركة، وذلك أبان ازدياد الطلب على المساكن الحضرية ذات الجودة العالية، تماثياً مع النمو السكاني المضطرد منذ ذلك الحين.

وقد أسهم المفهوم الجديد المتبع لدى دار الأركان بتطوير بيئات سكنية جديدة باستفادة الشركة من الريادة في قطاع التطوير العقاري السكني إذ أن معظم المطورين العقاريين يعتمدون على البيئات السكنية القائمة ليقوموا بعمليات التطوير، مما يحد من عمليات الإنتقاء للمواقع بشكل متزايد مع ازدياد العمران، وذلك نظراً لصعوبة توفرها. وأما إن وجدت، فإن كلفتها تكون عالية جداً، مما يحصر عملية التطوير بمشترين محتملين ينتمون لطبقة ذوي الدخل المرتفع وذلك بناءً على معايير الجدوى الاقتصادية للمشروع.

إقتصاديات الوفرة

تركز دار الأركان على تطوير بيئات سكنية متكاملة تحقق التكلفة الاقتصادية من خلال الحصول على مساحات كبيرة من الأراضي غير مطورة بمعدلات أسعار زهيدة من حيث قيمة المتر المربع والتكاليف النظامية المتعلقة بملكية وتخطيط الأرض. فضلاً على ذلك فإن الحد الأدنى لمكونات المشاريع السكنية الجديدة قيد الإنشاء يبلغ ١,٠٠٠ وحدة سكنية، وهذا يستدعي اقتصاديات الوفرة التي تحقق التكلفة الاقتصادية وتخفف من معدل قيمة بيع الوحدة السكنية للعملاء. الجدير بالذكر أن التكلفة الاقتصادية تتحقق على مدى مراحل الإنتاج المختلفة، من مرحلة التصميم، حيث يتم اختيار التصميم الأكثر فاعلية فيما يتعلق بالتكلفة، وحتى اختيار المواد الخام من موردين محليين أو عالميين، بكميات ضخمة وبمعدلات أسعار منخفضة. إضافة لذلك، فقد طورت دار الأركان نظم البناء الخاصة بمشروعاتها والتي تعين على تنظيم الإنتاج وزيادة الكفاءة الإنتاجية وتقليل التكلفة المتعلقة وعلى صعيد آخر، إن حجم المشاريع المطورة يساهم في استقطاب كبار الموردين والمقاولين مما يفتح باب المنافسة للحصول على أفضل الشروط من حيث الجودة والتكلفة وشروط الدفع.

سجل الربحية المتواتر

استمرت أرباح الشركة في النمو بوتيرة متصاعدة حيث بلغت ما قيمته ١,٠٩ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م وما قيمته ١,٧٨ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م، بينما بلغت ١,٨١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م. تواتر الربح المذكور أعان الشركة على تأمين معدل السيولة المطلوب لتمويل التوسع في القاعدة الإستثمارية وذلك من خلال زيادة رأس المال الأداء المالي المتميز والقدرة التشغيلية الفعالة للشركة سيمكّنها من استغلال الفرص المجدية المتاحة في سوق تطوير الأراضي وإنشاء الوحدات السكنية في المملكة.

فريق إداري خبير ومتمرس

تتمتع شركة دار الأركان بوجود فريق إداري مؤهل ومتمرس يتمتع بالدرابة والخبرة والمعرفة بقطاع العقارات. ويحتوي قسم (الهيكل الإداري للشركة "الإدارة العليا") من هذه النشرة على ملخص السير الذاتية لأعضاء الفريق الإداري المذكور. كذلك تطبق الشركة معايير اختيار دقيقة للتوظيف وتؤمن فرص التدريب الخارجي والوظيفي ونظام رواتب وتعويزات تنافسية تهدف إلى تعزيز أداء الفرد وبالتالي تعزيز الأداء العام للشركة، فضلاً على تحالفات الشركة الإستراتيجية مع كبرى الشركات العالمية لنقل المعرفة والتقنية وتدريب الكوادر البشرية.

العلاقة مع الجهات النظامية

نظراً لسجل الشركة وفهمها الدقيق للخطوات والإجراءات النظامية، تكونت بين الشركة والجهات النظامية ثقة وعلاقات قوية، الأمر الذي مكن الشركة من الحصول على تراخيص مشروعاتها في الوقت المناسب، ومن المتوقع أن تستمر الشركة في الحصول على التراخيص اللازمة في مواعيدها.

البحث والتطوير

استثمرت الشركة منذ إنشائها في البحث والتطوير الذي يعنى بمجالات التخطيط الاستراتيجي والتشغيلي، الأمر الذي مكنها من التوسع السريع والفعال للاستفادة من الفرص المتوفرة في السوق، فخلال الخمس سنوات الأخيرة أنفقت دار الأركان أكثر من ٢٠ مليون ريال في مجالات البحث والتطوير. وقد شملت البحوث تنظيم وتطوير وتمويل السوق العقاري. وتنوي الشركة الاستمرار في سياسيتها الحالية بتخصيص حوالي ٥ مليون ريال سنوياً لدعم أعمال البحث والتطوير (فضلاً أنظر قسم "البحث والتطوير" بالصفحة رقم ٢٢ من هذه النشرة).

التحالفات الاستراتيجية

لقد تمكنت الشركة من الحصول على العون الفني ونقل المعرفة من خلال تحالفات استراتيجية مع منشآت عالمية مشهود لها مثل تيرنر العالمية (فيما يتعلق بإدارة المشاريع) وكتلونز (فيما يتعلق باستراتيجية التسويق). يعتقد أعضاء مجلس الإدارة أن مثل هذه التحالفات تعين الشركة على تحسين الكفاءة الإنتاجية وكفاءة التسويق. (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الاستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

وعلى صعيد آخر، أسهمت شركة مملكة التقييط، وهي طرف ذو علاقة بدار الأركان، في تمويل شراء العقارات عبر منح قروض ميسرة لمشتري العقارات التي طورها الشركة. وسيتم الاستعاضة عن وسيلة التمويل هذه بشركة تمويل عقاري جديدة تم الحصول على موافقة مؤسسة النقد العربية السعودية علي إنشائها وهي الآن قيد التأسيس. وتهدف الشركة الجديدة إلى تمويل المساكن بقروض عقارية ميسرة تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، و تستهدف ذوي الدخل المحدود والمتوسط. ويتكون هيكل الملكية في الشركة الجديدة من دار الأركان، وشركة مملكة التقييط، والبنك العربي الوطني ومؤسسة التمويل العالمية (أي أف سي) (أنظر قسم "التحالفات الاستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

كما شكلت الشركة تحالف مع مجموعة من الشركات لتطوير المنطقة المركزية بمدينة الرياض بقيادة شركة الرياض للتعمرير. ويضم التحالف المذكور كل من شركة دار الأركان للتطوير العقاري، والمؤسسة العامة للتقاعد، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والشركة السعودية لمركز المعقولة التجاري، والشركة العقارية السعودية، وشركة فاس السعودية القابضة، وشركة سولدير اللبنانية وتتولى شركة الرياض للتعمرير إدارة هذه المحفظة وفق رؤية اقتصادية واستثمارية.

نظم تقنية المعلومات

استثمرت الشركة في تقنية المعلومات الحديثة لأجل تنظيم وتقنين العمليات الإنتاجية (من النواحي المالية والإدارية والفنية)، وتعتقد الإدارة أن التطبيق الفعال لمثل هذه الأنظمة يعزز أداء الشركة الكلي ويميزها عن منافسيها.

نظم إدارة وتأكد الجودة ومواكبة المعايير والمقاييس العالمية

إلى حد علم الشركة، فإنها تعتبر أول شركة في قطاع التطوير العقاري تطبق نظم إدارة الجودة التي تؤمن معدل عالي من جودة المنتج ورضا العميل. وعليه، فإن الشركة هي أول منشأة في القطاع المعني تحصل على شهادة الجودة العالمية (ISO 9001). وضمن هذا السياق، تقوم الشركة بتقديم خدمات الصيانة المجانية لمدة عام تبدأ بعد التسليم، كما توفر ضمانات جودة طويلة الأجل، وخدمات ما بعد البيع الأخرى والتي ساهمت في مضاعفة الطلب على منتجات الشركة وبالتالي استقطاب عدد أكبر من العملاء.

استراتيجية الشركة

الرؤية

أن تقود شركة دار الأركان قطاع التطوير العقاري السكني وتظل الخيار الأمثل لشراء المساكن.

الرسالة

تسعى دار الأركان دوماً لمقابلة الطلب من الوحدات السكنية بما يتناسب مع جميع الأذواق والاحتياجات، وبأسعار منافسة جداً، مع المحافظة على معايير جودة عالية وذلك ضمن إطار فلسفة التطوير الشامل للبيئات السكنية.

إقرار بعدم تغيير نشاط الشركة

لا توجد نية لدى الشركة لإجراء أي تغيير جوهري على طبيعة نشاطها.

إستراتيجية العمل

تهدف إستراتيجية عمل الشركة إلى النمو المتواتر من خلال الاستفادة من مركز الشركة الرائد ومواردها المالية الضخمة والسمعة التجارية الحسنة. وتعتمد الشركة في تنفيذ إستراتيجيتها على قراءتها المتأنية وفهمها العميق لقواعد التطوير وإمكانيات ومتغيرات السوق الذي تمارس فيه نشاطها. وتطبق الشركة قاعدة التطوير العقاري الشامل من خلال إدارة وتنسيق كافة مكونات التطوير (البحث العلمي، وتوفير الأراضي، والتعاقد مع المصممين والمخططين والمقاولين، والتسويق، ومساعدة العملاء المحتملين على الحصول على التمويل الميسر). وبحسب البحث الذي أعدته شركة جودو، تعتقد إدارة الشركة استمرار قوة الطلب على الوحدات السكنية، (فضلاً أنظر قسم "قطاع التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٦ من هذه النشرة)، ولذا تعمل على إدارة تطوير عدة مشروعات كبرى (قيد التنفيذ أو الدراسة)، هذا وتخطط دار الأركان للحفاظ على موقع القيادة هذا بالتركيز على المبادرات الإستراتيجية التالية:

• الالتزام بقاعدة تطوير البيانات السكنية ضمن نظم التخطيط الحضري، مع المحافظة على هامش ربح مقدر وذلك من خلال:

السعي الدائم للحصول على أفضل المواقع المتاحة من الأراضي التي تتطابق مع رؤية الشركة في تنفيذ مشاريعها والتي تجمع بين:

- المزايا الجمالية: التخطيط المحكم الذي يضمن تنظيم المرافق السكنية المختلفة وعدم بعثرتها بفعل عشوائية التطوير.
- المزايا العملية: استغلال المساحات المتاحة بالأسلوب الأمثل.
- المزايا الاقتصادية: التكلفة الإنتاجية في إطار تطوير مشروعات الحجم الكبير تكون اقتصادية (أي غير باهظة) نتيجة الحصول على مخدلات الإنتاج من أسواقها الأساسية/أي المنتجين (وليست الثانوية/أي الموزعين) والاستغلال الأمثل للموارد المتاحة بما يقلل من نسبة الهدر الاقتصادي للحد الأدنى الممكن.

لذا تطور الشركة قواعد البيانات الخاصة بالأراضي المعروضة للبيع وأسعارها، كما تطور خبراتها في مجال التقييم والتأمين والتفاوض، وأيضاً تدعم علاقاتها مع بعض الملاك والمتعاملين في تجارة العقارات والأراضي.

ستستمر الشركة في الإسهام بأفضل مستشاري التصميم كشركة سعودي كونساليت أو شركة دار الهندسة أو سعودي ديار وفقاً لرؤية فنية ونظامية واجتماعية واقتصادية وتسويقية محددة. كما وستعزز تعاملها وتواصلها مع الجهات التنظيمية، مثل أمانات المدن والبلديات، لتحسين بيئة الاستثمار العقاري.

بالرغم من سعي الشركة لزيادة معدلات إنشاء الوحدات السكنية الجاهزة لتتساوى من حيث القيمة مع مشاريع تطوير الأراضي (نظراً لأن هامش الربح قد يتعادل في بعض الأحيان، أو أن معدل ربح تطوير الأرض يتعدى معدل ربح تطوير الوحدات السكنية في أحيان أخرى)، إلا أن هذا لن يثن الشركة عن القيام بمراجعة وتقييم استراتيجيتها دورياً لتتوافق بين معدل ربحها ورسالتها في المساهمة البناءة في التخطيط والتطوير الحضري بمفهومه الأشمل.

• تعزيز تحالفاتها الإستراتيجية وإمكانات البحث والتطوير لتتمكن من تنفيذ أفضل إستراتيجيات تطوير الوحدات السكنية وبالتالي رفع حصتها السوقية:

ستستمر الشركة في تحالفاتها الإستراتيجية مع شركات عالمية مشهود لها مثل تيرنر العالمية (في جانب إدارة المشاريع) و كلنتونز (في جانب استراتيجية التسويق)، الأمر الذي يعين كثيراً على تحقيق الأهداف الاستراتيجية في مواقفها المحددة، (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

وستتوسع الشركة في اختيار المقاولين على مستوى عالٍ من التأهيل لتنفيذ البنية التحتية والفوقية، وذلك بفضل استحداثها لإجراءات قياسية لتأهيل المقاولين والموردين المحليين والعالميين. وستواكب الشركة عبر دراسات تقوم بها وعبر إرسال موظفيها إلى معارض التطوير العقاري العالمية لآخر ما توصلت إليه تقنيات الإنشاء العالمية الحديثة، وستعمل على تطبيقها لتحقيق التكلفة الاقتصادية والجودة العالية ومدى التنفيذ الزمني القياسي. كما ستستمر الشركة في تطبيق مبادئ اقتصاديات الوفرة وهندسة القيمة لخفض التكلفة الإنتاجية (ليتوافق المنتج مع المقدرة الشرائية للقاعدة الأكبر من العملاء) مع المحافظة على أعلى معدلات الجودة، وبالتالي الإستمرار في التوسع المضطرد.

• الاستثمار في تعزيز أنشطة التسويق والمبيعات على مدى مراحل تطوير المشاريع المختلفة، وتأمين فرص التمويل لتفادي المخزون من المنتج:

ستضعف الشركة من جهودها في مجال التسويق والمبيعات المتبعة نظراً لقلّة الشركات العاملة في هذا المجال الجديد نسبياً في المملكة (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة). ويتم حالياً تسويق المشاريع بالتحالف الاستراتيجي مع شركة كلنتونز المتخصصة في استشارات التسويق بشكل أساسي.

وعلى غرار أعمال التسويق ستستمر الشركة بالعمل مع شركة مملكة التسيط والبنوك المحلية، للإتاحة للمشتريين المحتملين من الإستفادة من الإقتراض لغايات تملك الوحدات السكنية. كما تقود الشركة جهد مشترك مع مؤسسة التمويل العالمية (أي أف سي) والبنك العربي الوطني لتأسيس أول وأكبر شركة للتمويل الإسكاني بالمملكة (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

وقد قامت الشركة بالتعاون مع مستشارين مختصين بعدد من البحوث ودراسات الجدوى الفنية والاقتصادية في سوق التطوير والتمويل العقاري مثل شركة جودو وشركة بي.دي.أو وشركة الجريد وشركاه برايس ووتر هاوس كوبرز وشركة إرنست و يونغ وغيرها. وتعمل الشركة بالتزامن مع مجموعة البنك الدولي وبعض المؤسسات المحلية على تقييم وتطوير سوق الرهن العقاري بالمملكة.

• منهجية التطوير العقاري المتكامل:

تتبع دار الأركان مفهوم تطوير متكامل لا يشتمل على عمليات التطوير فحسب وما يتضمّن من بناء عام للهيكل التنفيذي للمشروع، بل يتعداه ليأخذ حيزاً هاماً من عملية التسويق والمبيعات وحلول التمويل للمشتريين المحتملين. وتنقسم المراحل المتبعة إلى سبعة مراحل، وتسعى دار الأركان بشكل مستمر لإعادة تقييم وتطوير كل من تلك المراحل (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة).

ملخص لبعض المشاريع الرئيسية

ركزت دار الأركان منذ بدء عملياتها التجارية، على نشاط التطوير السكني في المجال العقاري والذي يشمل تطوير الأراضي وتطوير المرافق السكنية مثل الفلل المنفصلة والمتصلة (الدبلكسات) والشقق، وعلى مدى سنوات طورت الشركة بنجاح عدد من مشروعات البيئات السكنية المتكاملة. المشاريع المذكورة، والتي سيتم عرض بعضها أدناه، وجدت رواجاً وقبولاً وطلباً قوياً على المنجز منها وعلى ما هو قيد الإنجاز، الأمر الذي ساهم في ترسيخ وتعزيز سمعة الشركة في السوق العقاري.

المشاريع مكتملة التنفيذ

المشاريع السكنية:

ويشير الجدول التالي إلى أهم المعلومات المتعلقة ببعض المشاريع التي تم تنفيذها:
الشكل رقم ١٣: ملخص المشاريع مكتملة التنفيذ

اسم المشروع	موقع المشروع	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء	حجم الاستثمار (بملايين الريالات)	العائد على الاستثمار	مساحة الأرض العامة (م.م)	مساحة الأرض المطورة والمباعة (م.م)	عدد الوحدات السكنية	مساحة التطوير السكني (م.م)	مساحة السكنية المباعة (م.م)	قيمة بيع الوحدات السكنية (بملايين الريالات)	النسبة المئوية للمباعة (اجمالي)
المؤنسية	الرياض	٢٠٠٣	٢٠٠٦	١٠٢,٢	%٤٠,١٦	١٩٦,٥١٢	١١٦,٥٩٩	١٧٧	٨٢,٣٢٢	٨٢,٣٢٢	١٧٠,٨	%١٠٠
اليرموك	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٥	١١٠,٥	%٤٤,٩٧	٤٠٩,٧٧٥	٢٦٠,١٤٠	٣٨٩	١٨٥,١٣٠	١٨٥,١٣٠	٢٠٠,٨	%١٠٠
فلل المرجان	بنينع	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٥٢,١	%٤٠,٦٦	٨٨,٥١٦	٥٣,٤١١	٩٥	٣٩,٠٥٠	٣٩,٠٥٠	٨٧,٨	%١٠٠
الربيع	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٢٢٩,٣	%٣٩,٨٦	٣٤٩٩٤٣	٢١٠,٣٣٢	٣٦٨	١٥٢,٥٨٠	١٥٢,٥٨٠	٣٨١,٣	%١٠٠
الفلاح	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٤٩,١	%٣٥,٢٢	١١٠,٨٤٣	٦٦,٣٨٥	١٣٩	٤٧,٦٨٥	٤٧,٦٨٥	٧٥,٨	%١٠٠
التعاون	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٥	١٨,٤	%٤١,٧٧	٣٠,٥٠٦	١٨,٤٢٢	٤٢	١٣,٤٤٠	١٣,٤٤٠	٣١,٦	%١٠٠
فلل العوالي	مكة المكرمة	٢٠٠٣	٢٠٠٦	٣٠,٤	%٣٩,٩٢	٤١,١٦٨	٢٧,٧٧٤	٥٥	١٩,٢٦٠	١٩,٢٦٠	٥٠,٦	%١٠٠
أبراج المشاعر	مكة المكرمة	٢٠٠٣	٢٠٠٦	١٧٤,٧٣	%٣٩,٠٨	٣٥,٦٢١	٢٤,٨٨١	٤٤٢	١١٧,٥٧٢	١٥,٩٢٨	٢٨٦,٨	%١٠٠
المنار السكني	جدة	٢٠٠٣	٢٠٠٥	١٢,٩	%٣٩,١٥	٢٥,١٤٣	١٥,٤٢٦	٢٨	١١,٢٠٠	١١,٢٠٠	٢١,٢	%١٠٠
مشروع جدة	جدة	٢٠٠٤	٢٠٠٦	٢١١,٤	%٤٧,٠٢	٢٧٩,٤٣٦	١٧٩,٠٤٦	٣٩٨	١٢٧,٣٦٠	١٢٧,٣٦٠	٣٩٩	%١٠٠
الهدى	الطائف	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٥١,٣	%٤٠,٠٠	٨٠,٨٨٥	٥٦,٢٩٦	١٠٠	٣٦,٥٠٠	٣٦,٥٠٠	٨٥,٥	%١٠٠
فلل النور	المدينة	٢٠٠٣	٢٠٠٤	٢٦,٣	%٣٩,٨٢	٤٠,٦٤٣	٢٤,٣٧١	٥٠	١٧,٧٠٦	١٧,٧٠٦	٤٣,٧	%١٠٠
النور ٢	المدينة	٢٠٠٤	٢٠٠٦	١٨,٣	%٥٠,٥٤	٢٥,٧٥٨	١٤,٣٠٩	٣٠	١٠,٦٢٤	١٠,٦٢٤	٣٧	%١٠٠
البحيرة	جدة	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢٠,٩	%٤١,٩٤	٢٩,٥٦٩	٢٠,٦٤٦	٣٠	١٣,٥٠٠	١٣,٥٠٠	٣٦	%٤٣
الأبرار	مكة المكرمة	٢٠٠٣	٢٠٠٦	٩٧,٩	%٥١,٠٥	٥٨,٢١٣	٤٥,٢١٠	٤٠٠	٣٨,٣٩٤	٣٨,٣٩٤	٢٠٠	%١٠٠
قرطبة ٢	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٥٦,٨	%٥٢,٦٧	١٣٤,٤١٣	٨٧,٨٦٧	١٤٦	٥٦,٩٤٠	٥٦,٩٤٠	١٢٠	%١٠٠
المدينة	المدينة	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٤٨,٦	%٤٤,١٤	١٠٩,٦٣٨	٧٦,٦٩٤	١٣٥	٤٩,٩٥٠	٤٩,٩٥٠	٨٧	%١٠٠
أبراج الرحمة	مكة المكرمة	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٤٤,١	%٥٢,٥٨	٤٠,٧٧٩	٢٧,٤٥٤	٢٧٦	١١٣,١٦٠	١١٣,١٦٠	٩٣	%١٠٠
المؤنسية ٢	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٥,٥	%٤٣,٣٣	٨٩,٣١٠	٥٤,٥٢١	٨٢	٣٨,١٣٨	٣٨,١٩٤	٤٥	%١٠٠
المجموع				١٣٨٠,٧		٢,١٧٦,٦٧١	١,٣٧٩,٦٨٤	٣,٣٥٩	١,٠٦٦,٩٢٣	١,٠٢٣,٤٥١٧	٢,٤٥٣,٩	

المصدر: الشركة

ولمزيد من المعلومات (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" و "مناقشة الإدارة وتحليلها الحالي ونتائج العمليات" بالصفحة رقم ٣٦ ورقم ٥٥ من هذه النشرة)

ملخص لبعض مشاريع تطوير الأراضي

ويشير الجدول التالي إلى أهم المعلومات المتعلقة ببعض مشاريع الأراضي المطورة

الشكل رقم ١٤: ملخص بعض مشاريع الأراضي المطورة

اسم المشروع	موقع المشروع	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء	حجم الاستثمار (مليون ريال سعودي)	مساحة الأرض العامة (متر مربع)	مساحة الأرض المطورة (متر مربع)	قيمة بيع الأرض (مليون ريال سعودي)	النسبة المباعه (اجمالي)
أرض المدينة - ٢	المدينة	٢٠٠٣	٢٠٠٤	٧٥,٨	٣٥٢,٨٤٤	٢٤٧,٩١٧	١٦٧,٦	%١٠٠
أرض اشبيلية	الرياض	٢٠٠٣	٢٠٠٤	١٣٣,٦	٦٤٩,٥٤٣	٤٤٩,١٧٥	٢٧٢,٨	%١٠٠
أرض الأبرار	مكة	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٩,٩	٤١,٢٧٠	٢٨,٥٣٩	٢٠,٩	%١٠٠
ارض الشرقية	الخبر	٢٠٠٢	٢٠٠٥	١٣٩,٣	٢,٥٠٧,٨١٦	١,٨٤١,٠٢٦	٢٥٤	%١٠٠
أرض الصحافة	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٤	٣٣,٨	٢٤٩,٩١٧	١٧٢,٨٢٤	٦٧,٩	%١٠٠
أرض البركة	المدينة	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٢٣,١	٨٥,٣١٦	٥٨,٩٩٨	٤٢,٢	%١٠٠
أرض المدينة	المدينة	٢٠٠٤	٢٠٠٤	١٢,٩	٦٤,٣٥١	٤٤,٥٠٠	٢٥,٨	%١٠٠
أرض الجابرية	المدينة	٢٠٠٤	٢٠٠٦	١٦٢,٧	١,١٦٠,٤٠٣	٨٠٢,٤٤٧	٣٢٩,٤	%١٠٠
أرض الحربي	المدينة	٢٠٠٤	٢٠٠٦	١٢١,٤	٤٢٦,٣٩٨	٢٩٤,٨٦٥	٢٥٦,٨	%٤٦
أرض السويدي	الرياض	٢٠٠٤	٢٠٠٤	٤٤٩,٧	١,١٨٨,٥٠٢	٨٢١,٨٧٨	١٠٢٤,٣	%٧٧
أرض الرياض الجنوبية	الرياض	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٣,٤	١٢,٩٥٧	٨,٩٦٠	٦,٨	%١٠٠
أرض السلي	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٥	٦٧,٩١	١,٢٨٧,٣٣٥	٨٩٠,٢٢٤	١٣٩,٢	%١٠٠
أرض الأحمدية	الخبر	٢٠٠٤	٢٠٠٤	١٥١	٦٨٧,٩٥٨	٤٧٥,٧٤٠	٣٠٢,١	%١٠٠
أرض الربيع	الرياض	٢٠٠٣	٢٠٠٥	٢,٢	١١,٩٩٧	٨,٢٩٦	٥,٤	%١٠٠
أرض جدة	جده	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢٧,٢	٤٧,٨٠٠	٣٣,٠٥٥	٤٩,٦	%١٠٠
ارض الساحل	الخبر	٢٠٠٢	٢٠٠٣	٦٧٧,٤	٧٣٤,٤٩٩	٤٥٠,٠٤٩	١٤,١٩٩	%١٠٠
أرض التلال	المدينة	٢٠٠٤	٢٠٠٥	١٥٧,٢	١,٥٥٩,٢٢٩	١,٠٧٨,٢٤٥	٤٧٢,٩	%٤٩
أرض البيعية	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢٧,١	٢٠,٢١٦	١٣,٩٨٠	٧٥,١	%١٠٠
أرض النور	المدينة	٢٠٠٥	٢٠٠٥	١٣	٣٨,٥٩٢	٢٦,٦٨٧	٢١	%١٠٠
أرض مصنع الاسمنت شمالي	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٥	٤,٦٣٦	٣,٢٠٦	٨	%١٠٠
أرض السلام	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٤٠	١١٣,٣٠٠	٧٨,٣٥٠	١٠,٤	%١٠٠
أرض الندوة	الرياض	٢٠٠٣	٢٠٠٦	٢٦٥,٥	٨٠٣,٧٠٠	٥٥٥,٧٧٨	٤٧٦,٦	%٧٦
ارض الظهران	الخبر	٢٠٠٢	٢٠٠٣	٤١٩,٥	٥٠٦,٣٩٩	٣٠١,٢٥٣	٧٥٥,٦	%١٠٠
أرض الظهران	الظهران	٢٠٠٤	٢٠٠٥	١٨٦	٣٥٩,٢٩٩	٢٤٨,٤٦٤	٣٩١	%٦٠
أرض البرموك	الرياض	٢٠٠٢	٢٠٠٥	٦٨,٢	٢٧٢,٨٤٢	١٨٨,٦٧٧	١٤٠,١	%١٠٠
أرض الملز	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢	٣٨٦	٢٦٧	٣	%١٠٠
أرض ينبع	ينبع	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٩٢,٨	٥٤٤,١٩٠	٣٧٦,٣٢١	١٦٠	%١٠٠
أرض المرجان	ينبع	٢٠٠٤	٢٠٠٦	٥٥	٥٩١,٣٨٢	٤٠٨,٩٥٥	٩٣	%١٠٠
أرض الدرهمية	الرياض	٢٠٠٦	٢٠٠٦	١٧٢	٣٢٠,٣٠٧	٢٢١,٥٠٠	٢٨٢	%١٠٠
أرض المنيعية	الرياض	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٥٦٣	١,٩٨٨,٥٦١	١,٣٧٥,١٣٩	١١٨١	%١٠٠
أرض الخالدية	الخبر	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٨٥	٢٦١,٥٦٣	١٨٠,٨٧٧	١٣٩	%١٠٠
أرض الششة	الرياض	٢٠٠٣	٢٠٠٦	١٠١,٦	٣٠١,٧٩٥	٢٠٨,٦٩٩	٢٠٧,٦	%٨٣
أرض التعاون	مكة	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٦١	٨٢,٣٣٠	٥٦,٩٣٣	١١١	%١٠٠
أرض جدة ٠٠٣٢	جده	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٧٨	١٨٨,٣٥٨	١٣٠,٢٥٤	١٦٨	%١٠٠
أرض الرياض ٠٠٤٩	الرياض	٢٠٠٦	٢٠٠٦	١٤٥	٢٥٩,١٤٢	١٧٩,٢٠٣	٢٩٤	%١٠٠
أرض المدينة ٠٠٣٢	المدينة	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٨١	٢٨٩,٥٦٢	٢٠٠,٢٣٩	١٥٦	%٣٤
أرض طريق الخرج	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٩,٦	٢٨,٠٠٣	١٩,٣٦٥	غير مباعه	%٠
أرض الطريق الدائري	الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٦	١٤٩,٦	١٢٢,٤١٨	٨٤,٦٥٥	غير مباعه	%٠
المجموع				٤,٨٨٨,٤١	١٨,١٦٥,١١٦	١٢,٥٦٥,٥٤٠		

ولمزيد من المعلومات (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" و "مناقشة الإدارة وتحليلها الحالي ونتائج العمليات" بالصفحة رقم ٣٦ ورقم ٥٥ من هذه النشرة)

منهجية التطوير العقاري المتكامل

تطبق دار الأركان مفهوم تطوير متكامل لا يشتمل على عمليات التطوير فحسب وما يتضمّنه من بناء عام للهيكل التنفيذي للمشروع، بل يتعداه ليأخذ حيزاً هاماً من عملية التسويق والمبيعات وحلول التمويل للمشتريين المحتملين. وفيما يلي ملخص للمراحل المثبتة، (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة):

المرحلة الأولى: الحصول على الأرض

وتشمل أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية النظامية، إضافة إلى دراسة توصية الإستثمار في الأرض ودراسة الجدوى الإقتصادية المبدئية للمشاريع الممكنة إنشائها عليها وذلك للحصول على أصل يتميز بملكية قانونية وامكانية جيدة للتطوير من خلال عرض استثمار مجدي. وتقوم لجنة الإستثمار المنتخبة من مجلس إدارة الشركة بدراسة التوصيات أو طلبات الإستثمار وعرضها لمجلس إدارة الشركة (فضلاً أنظر "الهيكل الإداري للشركة- حوكمة الشركة" بالصفحة رقم ٤٣ من هذه النشرة).

المرحلة الثانية: تخطيط المشروع

وتشمل أسس تنظيم المشروع وتحديد استراتيجية وإجراءات تنفيذه، إضافة لإجراءات ادارته، ومن ثم تخصيص الموارد المطلوبة للتنفيذ وذلك للحصول على هيكل مشروع شاملاً تخصيص الموارد وخطة عمل فاعلة.

المرحلة الثالثة: تطوير الموقع

وتشمل تصميم وتخطيط الموقع إزالة الموانع وتجريف الموقع والقيام بأعمال الحفر والردم والحصول على التراخيص اللازمة وذلك للحصول على قطع أرض شبه مطورة.

المرحلة الرابعة: تطوير البنية التحتية

تشمل الحصول على المواد والتقنية اللازمة، القيام بأعمال رصف الطرق ومرور المشاة، أعمال التشجير وتركيب شبكات الخدمات المختلفة وذلك للحصول على قطع أرض مطورة بالكامل.

المرحلة الخامسة: تطوير البنية الفوقية

وتشمل أعمال التصميم المعماري، خطة الإنشاء، تأمين المواد والتقنية والقيام بعمليات الاختبار ومعالجة الاعطال المحتملة وذلك للحصول على وحدة سكنية شبه جاهزة.

المرحلة السادسة: التشطيب والديكور

وتشمل تشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة وأعمال السيراميك والميكانيكا والكهرباء والاعمال الخشبية وأعمال اللباسة والدهان وأعمال الديكور الداخلية والخارجية وذلك للحصول على وحدة سكنية جاهزة (تسليم مفتاح).

إختيار المقاولين: (المرحلة الرابعة، الخامسة والسادسة)

تسعى الشركة كمطور عقاري لانقاء خدمات المقاولين الأساسيين والمقاولين الثانويين (مقاولي الباطن) وذلك عبر جميع مراحل التطوير. وينقسم المقاولون الذين تعتمدهم الشركة إلى عدة فئات: مقاولي الهندسة المدنية، مقاولي الهندسة المعمارية، مقاولي السمكرة، مقاولي الهندسة الكهربائية والميكانيكية، ومقاولي الهندسة الداخلية والتشطيب.

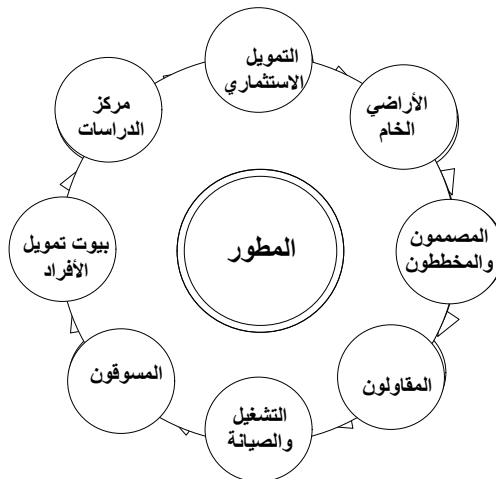
قامت الشركة في السنوات الأخيرة، وبمساعدة تيرنز بتطوير برنامج قياسي داخلي للتدقيق في خبرة ومؤهلات المقاولين، وقد دعت الشركة معظم المقاولين في المملكة للمشاركة في برنامجها القياسي والانضمام إلى قاعدة المعلومات لديها. وتقوم الشركة بدراسة وتحليل عطاءات المقاولين فيما يتعلق بالوقت والتكلفة والجودة ورفع التوصيات إلى اللجنة التنفيذية لاتخاذ قرار الاختيار النهائي. وفيما يختص بالتعاقد مع موردي المواد، فإن دار الأركان تتعاقد مع مقاولين من الباطن والذين بدورهم يقومون بإجراء تعاقداتهم الخاصة مع الموردين بعد موافقة دار الأركان على هذه المواد من حيث الجودة والتكلفة حسبما تقتضيه مواصفات المشروع.

المرحلة السابعة: خدمات ما بعد البيع

تشمل الصيانة المجانية للوحدات المسلمة لمدة عام وضمان على الهيكل الإنشائي تمتد لمدة ١٠ أعوام وتزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك والقيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل وذلك للحصول على وحدة سكنية مصانة ومضمونة الجودة.

عناصر التطوير العقاري المتكامل

الشكل رقم ١٥: عناصر التطوير العقاري المتكامل



تعتمد الشركة في تطبيق مفهوم التطوير العقاري المتكامل على إدارة والتنسيق بين جميع العناصر/مكونات اللازمة، على النحو التالي:

- توفير الأراضي: للشركة قاعدة بيانات خاصة بالأراضي المعروضة للبيع وأسعارها ولها خبرات مميزة في مجال التقييم والتممين والتفاوض وتتمتع بعلاقات ممتازة مع بعض الملاك ومن يتعاملون في الأراضي.
- المصممون والمخططون: تستعين الشركة بأفضل مستشاري التصميم مثل دار الهندسة وفقاً لرؤية فنية ونظامية واجتماعية واقتصادية وتسويقية. وتتمتع بسجل ممتاز في التعامل مع الجهات التنظيمية مثل أمانات المدن والبلديات. كما تتعاون الشركة مع الجهات التنظيمية في تحسين بيئة الاستثمار العقاري.
- المقاولون: للشركة تحالف استراتيجي مع شركة تيرنر في مجال إدارة المشاريع حيث يتم اختيار المقاولون لتنفيذ البنية التحتية والفوقية بموجب تأهيل عالي المستوى من خلال إجراءات قياسية لتأهيل المقاولين والموردين المحليين والعالميين. كما تطبق الشركة مبادئ اقتصاديات الوفرة وهندسة القيمة لتخفيض التكلفة الإنتاجية ليتوافق المنتج مع المقدرة الشرائية للعملاء، مع المحافظة على أعلى درجات الجودة (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).
- التشغيل والصيانة: تتم الصيانة إما بواسطة الشركة أو المقاولون فيما يتم التشغيل بواسطة متعهدين كشركة بي.دي.أم.سي الشرق الأوسط.
- التسويق: نظراً لفلة الشركات العاملة في هذا المجال حتى تاريخ هذه النشرة يتم تسويق المشاريع بواسطة الشركة مدعومة بتحالفها الإستراتيجي مع شركة كلتوز المتخصصة في استشارات التسويق .
- تمويل الأفراد: للشركة علاقات جيدة مع شركة مملكة التسيط وهي شركة شقيقة لدار الأركان والبنوك المحلية، كما تقود الشركة جهد مشترك مع مؤسسة التمويل العالمية (أي أف سي) والبنك العربي الوطني بالإضافة إلى السيد/ يوسف بن عبدالله الشلاش، والسيد/ هذلول بن صالح الهذلول، والسيد/ طارق بن محمد الجارالله، والسيد/ عبداللطيف بن عبدالله الشلاش، وشركة إنباء المدائن ، وشركة دعائم الخليج لتأسيس أول وأكبر شركة للتمويل الإسكاني بالمملكة.
- الدراسات والبحوث: قامت الشركة بالتعاون مع مستشارين مختصين بعدد من البحوث ودراسات الجدوى الفنية والاقتصادية في سوق التطوير والتمويل العقاري مثل شركة جودو، وبي.دي.أو، الجريد وشركاه برايس ووتر هاوس كوبرز، وإرنست ويونغ وغيرها، تعمل الشركة بالتزامن مع مجموعة البنك الدولي وبعض المؤسسات المحلية على تقييم وتطوير سوق الرهن العقاري بالمملكة.
- التمويل الإسلامي الاستثماري: للشركة علاقات ممتازة مع الجهات التمويلية للحصول على صيغ تمويل إسلامية مثل مجموعة سامبا المالية، البنك السعودي البريطني، البنك العربي الوطني والبنك الأهلي التجاري.

التسويق والمبيعات

التسويق لمشاريع الأراضي المطورة:

تعتمد الشركة عدة استراتيجيات لبيع الأراضي المطورة ويتم البيع في المرحلة الرابعة للتطوير (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة) كالتالي:

- تقوم الشركة بإنشاء مكتب للتسويق في موقع الأرض المطورة ويكون موجه للزبائن المحتملين من المارة، ويقوم بإدارة أعمال المكتب الموظفين من الإدارة الوسطى ويتقاضون رواتب من الشركة بالإضافة إلى عمولات حسب معدلات البيع.
- تكلف الشركة فريق خاص للتسويق بالتواجد في جميع فروع الشركة بالمملكة لغرض بيع الأراضي لزبائنهم من أصحاب الأموال، وتتم مكافئتهم بمنحهم رواتب بالإضافة إلى عمولات حسب معدلات البيع.
- تقوم الشركة ببيع الأراضي المطورة عبر وسطاء / مكاتب عقارية متخصصة وتتقاضى هذه المكاتب أجورها من شراء الأرض.
- تقوم الشركة، في بعض الحالات الاستثنائية، بالبيع عبر مزادات في موقع الأرض، وتقوم بالإعلان عن هذه المزادات بشكل واسع لاستقطاب الأفراد من أصحاب الأموال، كما تقوم الشركة ببحث ودراسة متأنية لمدي الربح ومعدل دوران رأس المال، وبالتالي تحدد مدى فاعلية هذه الإستراتيجية وتحديد واختيار جزء الأرض المناسب للبيع بهذه الطريقة.

التسويق للمشاريع السكنية:

يعتبر تسويق المشاريع السكنية من العوامل المهمة التي تتزامن مع المرحلة الخامسة والسادسة من عملية التطوير (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة) ومن الممكن أن تقوم الشركة بعملية البيع للوحدات السكنية خلال مراحل:

- مرحلة ما قبل عملية البناء (البيع اعتماداً على مخطط المشروع) وتبدأ هذه المرحلة بعد مرحلة تطوير الأرض أي المرحلة الرابعة وقيل البدء بالمرحلة الخامسة.
- مرحلة ما قبل التشطيب وتزامن مع مرحلة التطوير الخامسة عند إكمال ٧٥% من الوحدة السكنية.
- مرحلة تسليم مفتاح وتزامن مع إنتهاء مرحلة التطوير السادسة.

تعتمد الشركة على حالة السوق والموقع ومعدل الربح في تحديد نسب البيع لكل مرحلة، ويقوم مجلس إدارة الشركة باتخاذ القرار النهائي حسب توصيات اللجنتين التنفيذية والإستثمارية. هذا وقد قامت الشركة في السنوات السابقة ببيع الوحدات السكنية بنسب بلغت في المتوسط ١٠% اعتماداً على مخطط المشروع، ٢٠% في مرحلة ما قبل التشطيب ٧٠% تسليم مفتاح.

وتحرص الشركة على استقلال الفريق المكلف بعمليات تسويق الأراضي عن الفريق المكلف بعمليات تسويق الوحدات السكنية، وتسهل مهمة كل من الفريقين من خلال الحملات الإعلانية عبر قنوات التلفزة، والصحف، والمجلات والإعلانات على شبكة الإنترنت واللوحات الإعلانية في جميع أنحاء المملكة.

٢٢ شركة إنباء المدائن هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة وملوكة من قبل شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة بنسبة ٥٠% وشركة مدارات للتطوير والتجارة بنسبة ٥٠% (شركة مدارات للتطوير والتجارة وملوكة من قبل كل من: يوسف بن عبدالله الشلاش ١٤,٧%، هذلول بن صالح الهذلول ٥,٩%، خالد بن عبدالله الشلاش ٦,٣%، ماجد بن رومي الرومي ٥,٠%، عبدالكريم بن حمد الباجين ٠,٤%، عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش ٣,٤%، طارق بن محمد الجارالله ١,٦%، وشركة الأركان للتعمير ٢٢,٧%).
٢٣ شركة دعائم الخليج هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة وملوكة من قبل شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة بنسبة ٥٠% والشركة الخليجية للصيانة بنسبة ٥٠% (شركة الخليج للصيانة وملوكة من قبل كل من: شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة ٥٠%، وشركة مدارات للتطوير والتجارة ٥٠%).

وتقوم الشركة ببيع جزء صغير من مشاريعها السكنية عبر وسطاء عقاريين محترفين وتعزز دار الأركان سجل بيعها بالاستفادة من الخدمات الاستشارية لشركة كلوتنز البريطانية المتخصصة في مجال التسويق والمبيعات. (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

الجوائز والشهادات

حصلت الشركة على عدد من الجوائز والشهادات، وفيما يلي عرض لأهم هذه الجوائز والشهادات:

- جائزة الأعمال العربية الممنوحة من مجلة ITP BUSINESS كأفضل شركة تطوير عقاري لعام ٢٠٠٤م.
- جائزة الامتياز العقاري كأفضل مطور سكني بالمملكة لعام ٢٠٠٥ الممنوحة من مجلة EUROMONEY (اليوروموني) الذائعة الصيت في أوروبا ودول العالم.
- شهادة الجودة العالمية (ISO ٩٠٠١:٢٠٠٠) كأول شركة في مجال التطوير العقاري تطبق نظم إدارة الجودة بنجاح وتحصل بموجب ذلك على الشهادة العالمية
- شهادات شكر وتقدير عدة من أمانة مدينة الرياض، وزارة التجارة والصناعة، جامعة كارديف بالمملكة المتحدة حكومة ماليزيا لرعاية الشركة للمنتدى الاقتصادي بماليزيا
- درع تكريم من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن لرعاية الشركة لدراسات وأبحاث طلاب قسم الإدارة والتسويق بالجامعة
- في يوليو ٢٠٠٧م حصلت الشركة على التصنيف الائتماني (A-) من وكالة كايبتال انتلجنس المتخصصة في تقييم إدارة الشركات إنتمانياً.

التأمين

قامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالحصول على وثيقة تأمين موحدة من الشركة السعودية الأهلية للتأمين ضد المخاطر التالية:

- جميع مخاطر المقاول.
- مسؤولية الأطراف الثالثة.
- الأضرار الجسدية.

وتقوم الشركة بتجديد هذه الوثيقة سنوياً، بحيث تنتهي صلاحية بوليصة التأمين الحالية في ٣٠/٩/٢٠٠٨م.

كما قامت الشركة بالحصول على وثيقة تأمين طبي لتقديم الرعاية الطبية لمنسوبيها ووثيقة تأمين لسياراتها. وتعتقد إدارة الشركة أن التأمين الحالي يتناسب مع احتياجات الشركة لتقليل المخاطر المحتملة للحد الأدنى الممكن أما بالنسبة لمسئولية ضمان جودة المواد والبناء لما بعد التسليم، فتقع على عاتق المقاولين وموردي مواد البناء.

البحث والتطوير

تمثل البحوث العلمية والتحليل المنطقي العنصر الأساس في اتخاذ القرارات الاستثمارية المتعلقة بالمشاريع الإسكانية في كافة مناطق المملكة. كما أن البحث عن المستجدات وتحليلها وتحديد آثارها يعزز قدرة الشركة التخطيطية والتنفيذية والإشرافية والتقييمية، فالبحث العلمي يساهم بفاعلية في تشكيل قاعدة صلبة لتطوير المنشآت، ومن أجل ذلك استثمرت الشركة منذ إنشائها في البحث العلمي والتخطيط بشقيه الاستراتيجي والتشغيلي، الأمر الذي مكن الشركة من النمو المتواتر والاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري. كما أن خبرة دار الأركان ورؤيتها في مجال التطوير المتكامل، شاملاً خدمات ما بعد البيع، (فضلاً أنظر قسم "مفهوم التطوير المتكامل" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة) قد أسهم على مدى السنوات في تحقيق نتائج إيجابية فيما يتعلق بالعوامل الاقتصادية والتجارية والاجتماعية والبيئية. هذا وقد استثمرت دار الأركان خلال السنوات الخمس الأخيرة، ما يربو على ٢٠ مليون ريال سعودي على البحث والتطوير في مجال إعادة التنظيم وسوق التطوير العقاري وسوق التمويل العقاري. وتنوي الشركة الاستمرار في سياستها الحالية من خلال تخصيص حوالي ٥ مليون ريال سعودي سنوياً لدعم أنشطة البحث والتطوير.

حقوق الملكية الفكرية والعلامات التجارية

تملك الشركة العلامات التجارية التالية الموضحة في الجدول أدناه والتي تنقسم إلى علامات متعلقة بدار الأركان مباشرة أو مشاريعها المنفذة أو قيد التنفيذ والمسجلة لدى وزارة التجارة والصناعة وهي قابلة للتجديد حسب الأرقام والمدة المذكورة في الجدول.

الشكل رقم ١٦: العلامات التجارية المسجلة للشركة:

نهاية الحماية	بداية الحماية	تاريخ التسجيل	رقم التسجيل	العلامة التجارية	الإسم باللغة العربية
١٤٣٦/٠٩/١٤هـ	١٤٢٦/٩/١٥هـ	١٤٢٧/٥/٢٢هـ	٢٠/٨٤٦		عامرة
١٤٣٦/٠٣/٢٣هـ	١٤٢٦/٠٣/٢٤هـ	١٤٢٦/١٠/١١هـ	٢٧/٨١٢		دارك
١٤٣٦/٠٣/٢٣هـ	١٤٢٦/٠٣/٢٤هـ	١٤٢٦/١٠/١١هـ	٢٥/٨١٢		دار الأركان للتطوير العقاري
١٤٣٦/٠٣/٢٣هـ	١٤٢٦/٠٣/٢٤هـ	١٤٢٦/١٠/١١هـ	٢٨/٨١٢		دار الأركان
١٤٣٦/٠٣/٢٣هـ	١٤٢٦/٠٣/٢٤هـ	١٤٢٦/١٠/١١هـ	٢٦/٨١٢		دار
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧١/٧٣١		الشايخ الذهبي
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٥/٧٣١		مخطط القصر
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٧/٧٣١		(علامة دار)
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٩/٧٣١		أبراج الأبرار
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٦/٧٣١		أشيشية
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٢/٧٣١		الربيع
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٨/٧٣١		فل المنار
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٨٠/٧٣١		البحيرة
١٤٣٤/١٠/٠٦هـ	١٤٢٤/١٠/٠٧هـ	١٤٢٥/٠٤/٢٤هـ	٧٣/٧٣١		مخطط الأصداف

استمرار الأنشطة

لم يكن هناك تعليق لأنشطة الشركة خلال الاثني عشر شهر السابقة لتاريخ هذه النشرة. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة أنه ليس لديهم نية إجراء أي تغيير مادي في أنشطة الشركة، كما أنه لم يكن هناك تغيير مادي سلبي على الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنتين الماليتين السابقتين والسنة الحالية حتى تاريخ هذه النشرة. وكذلك لم يحدث أي تغيير في توجه أعمال الشركة منذ تاريخ القوائم المالية المراجعة للشركة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م. كما أنه ليس من المتوقع حدوث أي تغيير سلبي جوهري أو وجود أي معلومات سلبية جوهريّة مجتمعة أو منفردة من شأنها أن تؤثر في أعمال الشركة ووضعها المالي كما بتاريخ هذه النشرة.

تطور رأس المال

تطور رأسمال الشركة منذ تأسيسها حتى تاريخ هذه النشرة على النحو التالي:

(١) مؤسسة فردية

كان الهيكل القانوني للشركة بداية وقبل تحولها إلى شركة ذات مسؤولية محدودة يتخذ صفة مؤسسة فردية مسجلة باسم "مؤسسة دار الأركان للعقارات لصاحبها السيد/ هذلول صالح الهذلول" برأسمال وقدره خمسة وعشرون ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي.

(٢) شركة ذات مسؤولية محدودة

(أ) بتاريخ ١٤٢٠/١١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٢/٢٨ م) وافق السيد/ هذلول صالح الهذلول على تحويل "مؤسسة دار الأركان للعقارات" إلى شركة ذات مسؤولية محدودة باسم "شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة" بما لهذه المؤسسة من حقوق وموجودات وبرأسمال وقدره مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد أثبت عقد تأسيسها لدى كاتب العدل بتاريخ ١٤٢١/٤/٣ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/٥ م) وتم تسجيلها في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ وتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨ م). كما وافق السيد/ هذلول صالح الهذلول على دخول شركاء جدد في الشركة عن طريق إصدار حصص نقدية جديدة فيها. وقد تم تقييم صافي موجودات المؤسسة بمبلغ خمسة وستون ألف (٦٥,٠٠٠) ريال سعودي. وعليه، فقد تم تحديد رأسمال الشركة بمبلغ مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ألف (١,٠٠٠) حصة نقدية وعينية متساوية القيمة ومدفوعة القيمة بالكامل، قيمة الحصة الواحدة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، موزعة على الشركاء على النحو التالي:

الإسم	الحصص النقدية	الحصص العينية	قيمة الحصة الواحدة	إجمالي قيمة الحصص بالريال السعودي	النسبة
يوسف بن عبدالله الشلاش	٢٣٥		١,٠٠٠	٢٣٥,٠٠٠	٢٣,٥ %
خالد بن عبدالله الشلاش	٢٣٥		١,٠٠٠	٢٣٥,٠٠٠	٢٣,٥ %
هذلول بن صالح الهذلول	١٦٥	*٦٥	١,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	٢٣ %
عبدالكريم بن حمد البابطين	١٠٠		١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠ %
طارق بن محمد الجارالله	١٠٠		١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠ %
رقية بنت سليمان الشلاش	١٠٠		١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠ %
الإجمالي	٩٣٥	٦٥		١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠ %

المصدر: الشركة.

* تعادل ٦٥ ألف ريال سعودي تمثل قيمة موجودات مؤسسة دار الأركان.

(ب) بعد استكمال عملية تحول الشركة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، وافق الشركاء في الشركة بموجب قرار الشركاء المؤرخ في ١٤٢٣/١٢/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٣/٣) والمثبت لدى كاتب العدل بتاريخ ١٤٢٤/٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٥/٢٥ م) على زيادة رأسمال الشركة من مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى سبعة مليون (٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. كما وافق الشركاء في القرار المذكور على تنازل الشريك رقية بنت سليمان الشلاش عن حصصها في الشركة إلى عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش، كما وافق الشركاء في ذات القرار على دخول شركاء جدد في الشركة عن طريق إصدار حصص نقدية جديدة لهم في الشركة. وعليه تم تقسيم رأس المال إلى سبعة ألف (٧,٠٠٠) حصة متساوية القيمة بقيمة اسمية مقدارها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة. وقد تم الوفاء بكامل قيمة الزيادة والبالغة تسعة وستين مليون (٦٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً من قبل الشركاء المؤسسين والشركاء الجدد وتم توزيعها على الشركاء على النحو التالي:

الاسم	عدد الحصص	قيمة الحصة الواحدة	إجمالي قيمة الحصص بالريال السعودي	النسبة
يوسف بن عبدالله الشلاش	١٠,٢٦٣	١,٠٠٠	١٠,٢٦٣,٠٠٠	١٤,٦٦ %
خالد بن عبدالله الشلاش	٤,٤٠٠	١,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	٦,٢٩ %
هذلول بن صالح الهذلول	٤,١٣٠	١,٠٠٠	٤,١٣٠,٠٠٠	٥,٩ %
عبدالكريم بن حمد البابطين	٢٨٢	١,٠٠٠	٢٨٢,٠٠٠	٠,٠٤١ %
طارق بن محمد الجارالله	١,١٢٦	١,٠٠٠	١,١٢٦,٠٠٠	١,٦ %
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	٢,٤٠٨	١,٠٠٠	٢,٤٠٨,٠٠٠	٣,٤٤ %
ماجد بن رومي الرومي	٣,٥٠٠	١,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٥ %
شركة الأركان المحدودة للتعمير	٤٣,٨٩١	١,٠٠٠	٤٣,٨٩١,٠٠٠	٦٢,٧ %
الإجمالي	٧٠,٠٠٠		٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠ %

المصدر: الشركة.

(٣) شركة توصية بالأسهم

(أ) وافق الشركاء بموجب قرار الشركاء المؤرخ في ١٤٢٤/١١/١١ هـ (الموافق ٢٠٠٤/١/٤ م) والمثبت لدى كاتب العدل بتاريخ ١٤٢٥/٦/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٨/١٧ م) على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة توصية بالأسهم وعلى دخول شركاء مؤسسين جدد فيها عن طريق زيادة رأسمال الشركة من سبعة مليون (٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مائة وأربعين مليون (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مليونين وثمانمائة ألف (٢,٨٠٠,٠٠٠) سهم نقدي متساوية القيمة، وقيمة السهم الواحد خمسون (٥٠) ريال سعودي، وقد تم الوفاء بكامل قيمة الزيادة والبالغة سبعة مليون (٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً من قبل المساهمين الذين اكتتبوا بجميع أسهم الشركة على النحو التالي:

الإسم	عدد الأسهم	قيمة السهم الواحد	إجمالي قيمة الأسهم بالريال السعودي	النسبة
يوسف بن عبدالله الشلاش	٢٠٥,٢٦٠	٥٠	١٠,٢٦٣,٠٠٠	% ٧,٣٣
هذلول بن صالح الهذلول	٨٢,٦٠٠	٥٠	٤,١٣٠,٠٠٠	% ٢,٩٥
خالد بن عبدالله الشلاش	٨٨,٠٠٠	٥٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	% ٣,١٤
ماجد بن رومي الرومي	٧٠,٠٠٠	٥٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	% ٢,٥
عبدالكريم بن حمد البابطين	٥,٦٤٠	٥٠	٢٨٢,٠٠٠	% ٠,٢
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	٤٨,١٦٠	٥٠	٢,٤٠٨,٠٠٠	% ١,٧٢
طارق بن محمد الجارالله	٢٢,٥٢٠	٥٠	١,١٢٦,٠٠٠	% ٠,٨
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	١٧٣,٠٠٠	٥٠	٨,٦٥٠,٠٠٠	% ٦,١٨
شركة الأركان المحدودة للتعير	٧٠٤,٨٢٠	٥٠	٣٥,٢٤١,٠٠٠	% ٢٥,١٧
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩٠٠,٠٠٠	٥٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	% ٣٢,١٤
شركة منازل للإتشاء و التعير	٤٠٠,٠٠٠	٥٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	% ١٤,٢٩
شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة	١٠٠,٠٠٠	٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	% ٣,٧٥
الإجمالي	٢,٨٠٠,٠٠٠		١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	% ١٠٠

المصدر: الشركة.

وصدر قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٩٠١٨ بتاريخ ١٤٢٥/٩/١٣ هـ (٢٠٠٤/١٠/٢٧ م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة إلى شركة توصية بالسهم.

(ب) بعد تحول الشركة إلى شركة توصية بالسهم وافق الشركاء المؤسسين بموجب قرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٠/١٠/١٤٢٥ هـ (الموافق ٢٣/١١/٢٠٠٤ م) على زيادة رأسمال الشركة من مائة وأربعين مليون (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة آلاف وأربعمائة مليون (٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مائة وثمانية ملايين (١٠٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية مقدارها خمسين (٥٠) ريال للسهم الواحد، وذلك بإصدار مائة وخمسة مليون ومائتي ألف (١٠٥,٢٠٠,٠٠٠) سهم نقدي جديد.

وفيما يلي توضيح لكيفية تغطية الزيادة في رأسمال الشركة والبالغة خمسة آلاف ومائتين وستين مليون (٥,٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال والمقسمة إلى (١٠٥,٢٠٠,٠٠٠) سهم:

(١) اكتتب الشركاء المؤسسون بأربعة وثمانين مليون وستمائة وسبعة وثمانين ألف ومائة وثمانين (٨٤,٦٨٧,١٨٠) سهم بقيمة اسمية مقدارها خمسين (٥٠) ريال للسهم الواحد وتم دفعها نقداً من قبل الشركاء المؤسسين وأودعت في حساب رأسمال الشركة. وعليه فقد أصبح إجمالي الاسهم التي يمتلكها الشركاء المؤسسين في الشركة سبعة وثمانين مليون وأربعمائة وسبعة وثمانين ألف ومائة وثمانين (٨٧,٤٨٧,١٨٠) سهم قيمتها الاسمية خمسين (٥٠) ريال للسهم الواحد، أي ما يعادل (٨١%) من رأسمال الشركة ما بعد الزيادة.

(٢) تم الاكتتاب بعشرين مليون وخمسمائة واثنان عشر ألف وثمانمائة وعشرين (٢٠,٥١٢,٨٢٠) سهم من أسهم الزيادة في رأسمال الشركة والتي تعادل (١٨,٩٩%) من رأسمالها ما بعد الزيادة من قبل ٦٠ من المساهمين الجدد بسعر مائة وخمسة وتسعين (١٩٥) ريال سعودي للسهم الواحد، منها خمسين (٥٠) ريال تم دفعها كقيمة اسمية للسهم والتي أصبحت جزء من رأسمال الشركة المدفوع ومائة وخمسة وأربعين (١٤٥) ريال دفعت كعلاوة إصدار والتي تم تحويلها إلى حساب الاحتياطي النظامي للشركة وفقاً لمتطلبات نظام الشركات المعمول به.

وفيما يلي ملخص لبعض أهم أحكام الإكتتاب الذي شارك فيه المساهمين الجدد في الشركة:

١. فترة الإكتتاب: بدأ الإكتتاب في الاسهم المخصصة للإكتتاب من قبل المساهمين الجدد في الشركة اعتباراً من ١/١٠/٢٠٠٤ م وحتى تاريخ ٢٠/١١/٢٠٠٤ م.
٢. الحد الأدنى للإكتتاب: حددت الشركة الحد الأدنى للإكتتاب من قبل المساهمين الجدد بسبع مائة وخمسون (٧٥٠) سهم بقيمة تعادل مائة وستة وأربعين ألف ومائتان وخمسين (١٤٦,٢٥٠) ريال سعودي للمساهم.
٣. الحد الأعلى للإكتتاب: لم يوجد حد أعلى للإكتتاب وأحتفظ المساهمون المؤسسون في حقهم في الموافقة على عدد الاسهم التي يتم تخصيصها لكل مكتتب.
٤. الأشخاص المصرح لهم بالإكتتاب: سمح للأشخاص الافراد والاشخاص المعنويين السعوديين الذين يحق لهم الإكتتاب بأسهم الشركة من الإكتتاب في أسهم الإكتتاب المخصصة للمساهمين الجدد.
٥. إجمالي متحصلات الإكتتاب: بلغ إجمالي متحصلات الإكتتاب من قبل المساهمين الجدد أربعة آلاف مليون (٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
٦. عملية التخصيص للأسهم: تمت عملية تخصيص الاسهم وتوزيعها على المكتتبيين وفقاً لسلطة المساهمين المؤسسين التقديرية.
٧. تخصيص الاسهم: تم تخصيص الاسهم المكتتب بها وتوزيعها على المكتتبيين خلال فترة ٦٠ يوم ما بعد إنتهاء مدة الإكتتاب.

وبعد أن تم إستكمال إجراءات الزيادة في رأسمال الشركة والانتهاؤ من عملية الإكتتاب المذكورة، تم عقد إجتماع للجمعية العامة غير العادية الأولى للشركة في الرياض بتاريخ ١٨/١٢/١٤٢٥ هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠٠٥ م) والتي تم بموجبها إقرار زيادة رأسمال الشركة بالطريقة المذكورة أعلاه ودخول المساهمين المكتتبيين الجدد في الشركة وتعدیل النظام الأساسي للشركة ليعكس الزيادة الاخيرة في رأسمال الشركة. وقد تم الوفاء بكامل قيمة الزيادة في رأسمال الشركة والبالغة خمسة آلاف ومائتان وستون مليون (٥,٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً من قبل الشركاء المؤسسين

والشركاء الجدد الذين اكتتبوا بأسهم الشركة. ويقر مجلس إدارة الشركة بأن زيادة رأس المال من ١٤٠ مليون ريال سعودي إلى ٥,٤٠٠ مليون ريال سعودي قد تمت بشكل نقدي.

ويوضح الجدول التالي ملكية أسهم الشركة ما بعد زيادة رأسمالها إلى (٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي:

الإسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	نسبة الملكية	إجمالي قيمة الأسهم بالريال السعودي
يوسف بن عبد الله الشلاش	٩,٧٢٠,٠٠٠	٥٠	٩,٠٠%	٤٨٦,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٨,٦٤٠,٠٠٠	٥٠	٨,٠٠%	٤٣٢,٠٠٠,٠٠٠
خالد بن عبد الله الشلاش	٨,٤٢٠,٠٠٠	٥٠	٧,٨٠%	٤٢١,٠٠٠,٠٠٠
ماجد بن رومي الرومي	٢,٩١٦,٠٠٠	٥٠	٢,٧٠%	١٤٥,٨٠٠,٠٠٠
عبد الكريم بن حمد الباطين	١,٦٢٠,٠٠٠	٥٠	١,٥٠%	٨١,٠٠٠,٠٠٠
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	٤,٥٣٦,٠٠٠	٥٠	٤,٢٠%	٢٢٦,٨٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد الجار الله	٥,٤٠٠,٠٠٠	٥٠	٥,٠٠%	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	٦,٦٩٦,٠٠٠	٥٠	٦,٢٠%	٣٣٤,٨٠٠,٠٠٠
شركة الأركان المحدودة للتعمير	١٠,٥٩٣,١٨٠	٥٠	٩,٨١%	٥٢٩,٦٥٩,٠٠٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩,٦١٢,٠٠٠	٥٠	٨,٩٠%	٤٨٠,٦٠٠,٠٠٠
شركة منازل للتعمير	٩,٨٨٤,٠٠٠	٥٠	٩,١٥%	٤٩٤,٢٠٠,٠٠٠
إعمار البيادر للتطوير والتجارة	٩,٤٥٠,٠٠٠	٥٠	٨,٧٥%	٤٧٢,٥٠٠,٠٠٠
المساهمون غير المؤسسين	٢٠,٥١٢,٨٢٠	٥٠	١٨,٩٩%	١,٠٢٥,٦٤١,٠٠٠
المجموع	١٠٨,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠%	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة.

(٤) شركة مساهمة

وافق المساهمون في الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية الثانية المنعقدة في الرياض بتاريخ ١٤٢٦/٥/١ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٦/٨ م) على تحويل الشركة من توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة برأسمالها المدفوع والبالغ خمسة آلاف وأربعمائة مليون (٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد قام الشركاء المساهمون في الشركة بتوقيع قرار الشركاء بالموافقة على تحول الشركة إلى شركة مساهمة لدى كاتب العدل المختص في ١٤٢٦/٥/٦ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٧/١٢ م). وصدر قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ١٠٢١ وتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ (٢٠٠٥/٧/١٧ م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة من توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة برأسمال مقداره خمسة آلاف وأربعمائة مليون (٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ومقسم إلى خمسمائة وأربعين مليون (١٠٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، وقيمة السهم الواحد خمسين (٥٠) ريال سعودي. وقد تم سداد كامل رأسمال الشركة عند التحول من قبل المساهمين الذين اكتتبوا بأسهم الشركة.

وتجدر الملاحظة بأنه بالاستناد إلى الأمر الملكي الصادر عن المقام السامي في شهر ٣ من عام ٢٠٠٦ م والقاضي بتخفيض القيمة الاسمية لأسهم الشركات المساهمة من خمسين (٥٠) ريال إلى عشرة (١٠) ريال للسهم الواحد، فقد قامت الشركة بتخفيض القيمة الاسمية لأسهمها من خمسين (٥٠) ريال إلى عشرة (١٠) ريال للسهم الواحد وتم إعادة توزيع الأسهم على المساهمين في الشركة على النحو التالي:

الإسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	نسبة الملكية	إجمالي قيمة الأسهم بالريال السعودي
يوسف بن عبد الله الشلاش	٤٨,٦٠٠,٠٠٠	١٠	٩,٠٠%	٤٨٦,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	٤٣,٢٠٠,٠٠٠	١٠	٨,٠٠%	٤٣٢,٠٠٠,٠٠٠
خالد بن عبد الله الشلاش	٤٢,١٠٠,٠٠٠	١٠	٧,٨٠%	٤٢١,٠٠٠,٠٠٠
ماجد بن رومي الرومي	١٤,٥٨٠,٠٠٠	١٠	٢,٧٠%	١٤٥,٨٠٠,٠٠٠
عبد الكريم بن حمد الباطين	٨,١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٥٠%	٨١,٠٠٠,٠٠٠
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	٢٢,٦٨٠,٠٠٠	١٠	٤,٢٠%	٢٢٦,٨٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد الجار الله	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠%	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	٣٣,٤٨٠,٠٠٠	١٠	٦,٢٠%	٣٣٤,٨٠٠,٠٠٠
شركة الأركان المحدودة للتعمير	٥٢,٩٦٥,٩٠٠	١٠	٩,٨١%	٥٢٩,٦٥٩,٠٠٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٤٨,٠٦٠,٠٠٠	١٠	٨,٩٠%	٤٨٠,٦٠٠,٠٠٠
شركة منازل للتعمير	٤٩,٤٢٠,٠٠٠	١٠	٩,١٥%	٤٩٤,٢٠٠,٠٠٠
إعمار البيادر للتطوير والتجارة	٤٧,٢٥٠,٠٠٠	١٠	٨,٧٥%	٤٧٢,٥٠٠,٠٠٠
المساهمون غير المؤسسين	١٠٢,٥٦٤,١٠٠	١٠	١٨,٩٩%	١,٠٢٥,٦٤١,٠٠٠
المجموع	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠%	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة.

وتؤكد الشركة بأن رأسمالها كشركة مساهمة مدفوع بالكامل عند التحول من شركة توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة وأن جميع الأسهم الممثلة برأس المال هي أسهم نقدية.

التحالفات الإستراتيجية

تمكنت الشركة من الحصول على العون الفني ونقل المعرفة من خلال تحالفات استراتيجية مع منشآت عالمية مشهود لها مثل تيرنر العالمية (في جانب إدارة المشاريع) و كلونز (في جانب استراتيجية التسويق)، وهذه التحالفات تمثل الجزء المكمل للاستراتيجية العامة للشركة.

تحالف دار الأركان مع شركة تيرنر العالمية

في يناير ٢٠٠٥ أبرمت شركة دار الأركان إتفاقية مع شركة تيرنر العالمية لإنشاء كي تقدم هذه الأخيرة دعم إداري يمكن دار الأركان من تطوير قدراتها التنظيمية والتخطيطية و التنفيذية لمشروعاتها الاستثمارية. ويشمل نطاق العمل تطبيق برنامج تيرنر للإدارة الفعالة. ومن المتعارف عليه أن المخاطر الرئيسية في هذا النوع من المشاريع التي تقوم بإدارتها دار الأركان تكمن في الوقت والتكلفة والجودة، وقد أثبت سجل تيرنر وأنظمتها الناجحة أنها مصممة لإدارة المشاريع إدارة فعالة للتقليل من هذه المخاطر، كما تساعد تيرنر شركة دار الأركان في تدريب الكوادر ونقل المعرفة والتقنية.

نبذة عن تيرنر

شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال تم إنشاؤها قبل أكثر من مائة عام واستهدف تأسيسها لتلبية الاحتياجات العقارية، التصميمية والإنشائية والإدارية على مستوى العالم، وتقدم تيرنر خدمات متميزة في إدارة المشاريع في كافة مراحلها، بدءاً من اختيار الموقع ودراسة الجدوى وإعداد برنامج التنفيذ والحصول على الموافقة اللازمة من الجهات المعنية والتصميم الهندسي وعمليات ما قبل التنفيذ. وتعتبر تيرنر إحدى الشركات العريقة التي تقدم أفضل الحلول لتلبية احتياجات شركات التطوير العقاري في مجال إدارة المشاريع. تمارس تيرنر أنشطتها حالياً، بالإضافة للولايات المتحدة، في دول مجلس التعاون الخليجي ومصر والمغرب واندوليا وباكستان وروسيا وفيتنام ومنطقة الكاريبي. المشاريع التي تتولى تيرنر إدارتها في المملكة العربية السعودية حالياً تقدر قيمتها بأكثر من ثمانية مليار ريال، أبرزها:

خدمات إدارة المشاريع وبصفة خاصة البرمجة وإدارة التنفيذ لمشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (١٠٠ مليار ريال سعودي تقريباً).

استكمال خدمات إدارة المشاريع بما في ذلك إدارة التصاميم وإدارة التنفيذ لإنشاء برج لامار (جدة) (٢ مليار ريال سعودي تقريباً).

الانتهاء من خدمات إدارة المشاريع بما في ذلك إدارة عمليات التصميم وإدارة عمليات الإنشاء لبرج عالي ومركز تسويق للشركة الأولى في (الدمام) (حوالي ٦٠٠ مليون ريال سعودي).

تحالف الشركة وتيرنر

يهدف التحالف مع تيرنر للاستفادة من خبرات تيرنر في تخطيط وإدارة المشاريع في كافة مراحل التنفيذ، فالتحالف المعني يهدف لضمان انسجام إدارة وتنفيذ المشاريع مع أهداف الشركة المتعلقة بالسعر التنافسي (من خلال تحقيق التكلفة الاقتصادية) والمدى الزمني القياسي والجودة العالية. وقد أبدت تيرنر التزامها على مختلف مستوياتها الإدارية، ابتداءً بالإدارة العليا للشركة في نيويورك مروراً بمكتبها الإقليمي في الشرق الأوسط وإدارتها الإقليمية بالمملكة، بتوفير الدعم الإداري والفني للحد الأقصى الممكن وذلك بغية تعزيز القدرات الإدارية والفنية لدار الأركان. كما تستهدف إدارة المشاريع توفير الموارد اللازمة في الوقت المناسب من أجل تحقيق الأهداف الاستثمارية للمشاريع من حيث التكلفة والمدى الزمني والجودة والسلامة، وتتلخص المهام الأساسية لإدارة المشاريع في تطبيق الأنظمة الفعالة التي تؤمن الاستفادة القصوى من عناصر الزمن والتكلفة والجودة في ترشيد وخفض الفاقد من الموارد المتوفرة. ويشتمل مجال العمل بموجب إتفاقية التحالف الإستراتيجي على إعداد وتخطيط المشروع (مرحلة ما قبل التطوير) والتصميم وإدارة الموارد وتوريد مدخلات المشروع وإدارة موقع المشروع والإشراف على تنفيذ المشروع. ويتوقف عدد العاملين من جانب شركة تيرنر على عدد وحجم المشاريع التي تنفذها شركة دار الأركان. وكما في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦، تخصص تيرنر ٤٩ من عاملها للعمل بدوام كامل لدى لشركة، مع الإشارة إلى أن ٨٥% منهم يشغلون وظائف فنية قيادية. ويتمثل الفريق الرئيسي من ١٤ تنفيذي، فيما يتواجد ٢٤ من الإداريين في مشروع القصر و ١١ من الإداريين في مشروع التلال. يتم احتساب الاتعاب التي تدفعها الشركة لتيرنر على أساس السعر الشهري لعمل كل من المهندسين والتقنيين المعارين للشركة بموجب إتفاقية تيرنر (لمزيد من المعلومات عن هذه الإتفاقية، يرجى مراجعة قسم "ملخص العقود الهامة" الصفحة رقم ٩٩ من هذه النشرة). وقد تم تحديد السعر الشهري لكل وظيفة مهنية وتقنية تقدمها تيرنر بموجب إتفاقية تيرنر. وقد دفعت الشركة لتيرنر مقابل خدماتها للعام ٢٠٠٥م والعام ٢٠٠٦م مبلغ ٦,٧٣٣,٣٣٥ ريال سعودي و ٣٠,٦٧٦,٦٤٢ ريال سعودي على التوالي.

وإلى جانب التدريب الوظيفي، هناك قيمة مضافة تتلخص في استغلال المنتجات المحلية والتي تحظى بأولوية في الاستخدام، كفاءات المقاولين، ترشيد استغلال الموارد والحد من فرص ارتكاب الأخطاء الفنية في عملية منح العقود وتحديد الأسعار. كما أن نقل الخبرات يمثل عامل آخر من عوامل القيمة المضافة حيث يعمل فريق تيرنر جنباً إلى جنب مع إدارة شركة دار الأركان من خلال القسم الهندسي الذي يشارك في العمل اليومي مع تيرنر، الأمر الذي يمكن العاملين من فهم وتطبيق الأنظمة والإجراءات التي يتم تنفيذها وعقب انتهاء عقد إتفاقية التحالف الإستراتيجي في العام ٢٠١٠م، وفي حال عدم تجديده من قبل أحد الطرفين، تتوقع إدارة شركة دار الأركان مواصلة العمل دون الحصول على المساعدة من الجهات المتخصصة في مجال إدارة المشاريع.

تحالف دار الأركان مع شركة كلونز العالمية

في يونيو ٢٠٠٥م اتفقت دار مع شركة كلونز البريطانية "كلونز"، وهي شركة بريطانية متخصصة في استراتيجيات التسويق العقاري، للحصول على خدمات استشارية في مجال التسويق، وتهدف الإتفاقية إلى حصر وتقييم إجراءات التسويق والبيع الحالي لدار الأركان وتطوير استراتيجية تسويقية شاملة تحوي نموذج عملي لتسويق وبيع الوحدات السكنية المزمع إنشائها خلال السنوات القادمة. ويشمل نطاق عمل شركة كلونز أيضاً ترقية وتطوير قدرات كوادر التسويق والمبيعات، ونقل الخبرة التسويقية والتقنيات الفعالة لتقييم احتياجات العميل وقدراته الشرائية.

نبذة عن كلونز

تأسست شركة كلونز في عام ١٧٦٥م وتستهدف الخدمات التي تقدمها الشركة خدمات المباني العملاقة ومراكز التسوق والأبراج السكنية والتجارية والمجمعات السكنية المختلفة (الفلل المنفصلة والمتصلة - الشقق) والمجمعات السياحية. ولشركة كلونز فروع في كل من المملكة المتحدة (لندن - شمال بريطانيا - جنوب شرق بريطانيا - جنوب غرب بريطانيا - والتايمز فالي والمناطق الوسطى الجنوبية - منتجعات كلونز في لندن)، وفرنسا وإيطاليا وإسبانيا ومملكة البحرين والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان والإمارات العربية المتحدة وجنوب أفريقيا، كما لها حضور نشط ومكثف في آسيا والشرق الأوسط. هذا وقد سوقت كلونز العديد من المشاريع العالمية التي أصبحت معالم بارزة ومن أهمها:

- حديقة البستان - عُمان
- برج المؤيد - البحرين
- مبنى الشيخ راشد - دبي
- حدائق النخيل - دبي

- برج دبي - دبي
- برج المدينة - دبي
- برج مارينا - دبي
- بالم الجميره - دبي
- وسط دبي - دبي

تحالف الشركة وكتونز

التحالف مع كتونز، يهدف إلى تحديد واستنباط الوسائل الفعالة التي ترفع من معدل المبيعات ونشاطات التسويق من خلال التركيز على العوامل التي تتيح نمطاً فعالاً من أساليب التسويق الحديثة لكل مشروع على حده. وبالتالي رفع معدل المبيعات وحجم الأعمال إلى الحد الأقصى الممكن من خلال المبادرات التالية:

- إعداد وتنفيذ استراتيجيات تسويق فعالة
- تنسيق الهيكلة التنظيمية لأنشطة التسويق والمبيعات وتأهيل وتدريب فرق العمل وتعزيز البنية التسويقية من خلال تعزيز عوامل المرونة لدى فرق العمل وقدرته على التنظيم. وإعداد مناهج استراتيجية تحدد الإطار المناسب لزيادة نطاق وحجم الأعمال من خلال التركيز على القدرات والتدريب واتخاذ القرار ونظام الحوافز وظروف العمل.
- تطوير نظم اتصال فعالة لإدارة عمليات التسويق والمبيعات. وربط تنفيذ الأنشطة بتحقيق الأهداف وخفض العمل غير المنتج.
- تحديد وتعزيز العوامل التي تحقق رضا العميل

التحالف مع مؤسسة التمويل الدولية والبنك العربي وشركة مملكة التقسيط لتأسيس الشركة السعودية للتمويل الإسكاني (السعودية لتمويل المساكن)

لقد أسهمت شركة مملكة التقسيط، وهي طرف ذات علاقة بدار الأركان، في تمويل شراء العقارات عبر منح قروض لمشتري العقارات المطورة من قبل الشركة. ومن المتوقع أن تخف وتيرة التمويل هذه ليستعاض عنها كلياً بشركة تمويل جديدة يجري إستكمال إجراءات تأسيسها بعد موافقة مؤسسة النقد العربي السعودي والجهات النظامية الأخرى كشركة مساهمة سعودية للتمويل السكني تقدم تسهيلات عقارية ميسرة متماشية مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتستهدف ذوي الدخل المتوسط. هيكل ملكية الشركة المقترح يتألف من دار الأركان، وشركة مملكة التقسيط (وهي شركة ذات علاقة)، والبنك العربي الوطني ومؤسسة التمويل الدولية (أي أف سي)، كما يلي:

الشكل رقم ١٧: مساهمو الشركة السعودية للتمويل الإسكاني

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم	قيمة المساهمة في رأس المال (ريال سعودي)	رأس المال المدفوع (ريال سعودي)
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٩%	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة دار الأركان للتطوير العقاري	١٥%	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠
البنك العربي الوطني	٤٠%	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠
مؤسسة التمويل الدولية	٥%	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
يوسف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	٨%	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
طارق بن محمد بن علي الجارالله	٦%	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
هذلول بن صالح بن محمد الهذلول	٦%	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
عبدالله بن عبدالله بن شلاش الشلاش	٥%	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة إنماء المدائن *	٤%	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة دعائم الخليج **	٢%	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
المجموع	١٠٠%	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠

* هي شركة سعودية ذات مسئولية محدودة ومملوكة من قبل شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة بنسبة ٥٠% وشركة مدارات للتطوير والتجارة بنسبة ٥٠%. (لمزيد من التفاصيل فضلاً أنظر قسم "المساهمون البائعون" بالصفحة رقم ٥٢ من هذه النشرة).

** هي شركة سعودية ذات مسئولية محدودة ومملوكة من قبل شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة بنسبة ٥٠% والشركة الخليجية للصيانة بنسبة ٥٠%. (لمزيد من التفاصيل فضلاً أنظر قسم "المساهمون البائعون" بالصفحة رقم ٥٢ من هذه النشرة).

سيتركز نشاط الشركة السعودية للتمويل الإسكاني على تقديم تسهيلات عقارية ميسرة تنقسم لفئتين رئيسيتين:

- الفئة الأولى: تمويل الفلل والشقق السكنية ومشاريع تحسين المنازل القائمة ولذلك لمدة تتراوح ما بين الـ ٥ و الـ ٢٠ سنة.
 - الفئة الثانية: تمويل شراء الأراضي (للأفراد) لمدة تتراوح ما بين الـ ٥ و ١٠ سنوات. (وتعتبر هذه الفئة حديثة في المملكة).
- ومن شأن هذه التحالفات أن تشجع الطلب بشكل متزايد من قبل الشريحة السكانية المستهدفة على تملك العقارات، بدلاً من دفع بدلات إيجارات مرتفعة نسبياً. كما تجدر الإشارة إلى أن الشركة السعودية للتمويل الإسكاني (السعودية لتمويل المساكن) لا زالت قيد التأسيس وقد أودع الشركاء الدفعة الأولى من حصصهم في رأس المال الموضحة في الجدول أعلاه ويتوقع أن تبدأ الشركة السعودية للتمويل الإسكاني (السعودية لتمويل المساكن) عملياتها في الربع الأول من العام ٢٠٠٨م وحينئذ ستوقف شركة مملكة التقسيط عن تقديم منتجات تمويل عقاري وستركز فقط على تمويل السيارات. حالياً تقوم الشركة السعودية للتمويل الإسكاني (السعودية لتمويل المساكن) بإعداد نظم العمل واستقطاب أفضل الكوادر التنفيذية علماً بأن مجلس الإدارة المقترح يتكون من:

الاسم	الجنسية	الصفة
يوسف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	سعودي	رئيس مجلس الإدارة
هذلول بن صالح بن محمد الهذلول	سعودي	عضو مجلس الإدارة
د. أحمد بن صالح بن سلمان الدحيلان	سعودي	عضو مجلس الإدارة
أحمد بن عبدالله بن أحمد العقيل	سعودي	عضو مجلس الإدارة
عبدالعزیز بن عبدالرحمن بن صالح الحليسي	سعودي	عضو مجلس الإدارة
عادل بن عبدالمحسن بن حمد المنقور	سعودي	عضو مجلس الإدارة
روبر مارون عيد	لبناني	عضو مجلس الإدارة
طارق بن محمد بن علي الجارالله	سعودي	عضو مجلس الإدارة
وليد بن عبدالرحمن المرشد	سعودي	عضو مجلس الإدارة
عبداللطيف بن عبدالله بن شلاش الشلاش	سعودي	عضو مجلس الإدارة

مشروع تطوير المنطقة المركزية لمدينة الرياض

استناداً إلى موافقة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في ١٤٢٧/١٠/٢٤هـ على تأسيس تحالف مكون من مجموعة من المؤسسات الاستثمارية والشركات العقارية لتطوير منطقة الظهرية وسط مدينة الرياض، وتم تكليف شركة الرياض للتعمير لتكوين تحالف استثماري لتطوير منطقة الظهرية، وفي ٢٠٠٧/٠٧/١١م الموافق ١٤٢٨/٦/٢٥هـ وقعت شركة دار الأركان للتطوير العقاري مع شركة الرياض للتعمير إتفاقية مستثمر مؤسس لتطوير منطقة الظهرية. وبضم التحالف المذكور كل من شركة دار الأركان للتطوير العقاري، والمؤسسة العامة للتقاعد، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والشركة السعودية لمركز المعيشية التجاري، والشركة العقارية السعودية، وشركة فاس السعودية القابضة وشركة سولدير اللبنانية وتتولى شركة الرياض للتعمير إدارة هذه المحفظة وفق رؤية اقتصادية واستثمارية.

يتمثل دور هذا التحالف لتطوير منطقة الظهرية في وضع الخطط التطويرية للمنطقة، والتعامل مع الملكيات المتعددة بأسلوب مناسب، وتطوير البنية التحتية للمنطقة لتستوعب التطوير الجديد، وتطوير أجزاء من المنطقة كمشاريع ريادية لتحفيز الشركات الأخرى والمطورين على التطوير، وإشراك مطورين آخرين لاستكمال التطوير من خلال شراء وتعمير بقية أجزاء المنطقة بحيث يتم ذلك كله تحت إشراف الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مباشرة. وسيتاح للمطور مرونة في اقتراح ارتفاعات المباني وكثافات البناء وتوزيع الاستخدامات في المنطقة، على أن يتم ذلك وفق دراسات عمرانية ومرورية شاملة. وتبلغ مساحة منطقة الظهرية ٧٥٠ ألف متر مربع بعدها شمالاً شارع الأمام فيصل بن تركي، وجنوباً شارع الإمام تركي بن عبد الله، وشرقاً شارع الملك فيصل، غرباً طريق الملك فهد. وتسعى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إلى إعادة تطوير هذه المنطقة لتشكّل جزءاً حيويًا من مركز مدينة الرياض يحتوي على أنشطة تجارية ومكتبية وسكنية وغيرها بما يتناسب مع أهمية المنطقة ويعزز دور مركز المدينة.

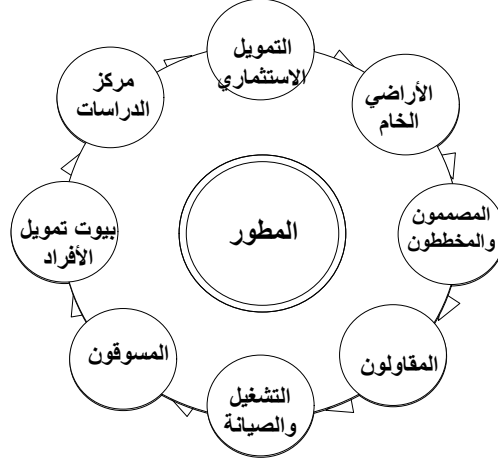
التحالفات الضمنية لدار الأركان مع البنوك والجهات التمويلية التجارية:

إضافة إلى ما سبق ذكره، وبغرض دفع إستراتيجية مبيعات دار الأركان فإن بعض البنوك مثل مجموعة سامبا المالية، البنك السعودي البريطاني، البنك العربي الوطني، البنك الأهلي التجاري أبدت رغبتها في تمويل مساكن عملاء دار الأركان. وتقوم شركة مملكة التقسيط، بدور الممول للمستفيد النهائي، وتشتري منتجات دار الأركان، إمّا نقداً، أو بأجل يبلغ في حده الأقصى أربعة شهور إجمالاً.

منهجية التطوير العقاري المتكامل

تتبع دار الأركان مفهوم تطوير متكامل لا يشمل على عمليات التطوير وما يتضمنه من بناء عام للهيكل التنفيذي للمشروع فحسب، بل يتعداه لنشاط التسويق والمبيعات وحلول التمويل للعملاء المحتملين. وفيما يلي تفاصيل المراحل الإنتاجية المتبعة:

الشكل رقم ١٨ : عناصر التطوير العقاري المتكامل



أولاً: عمليات التطوير

تركز دار الأركان على تطوير بيئات سكنية متكاملة لقطاع الإسكان في المملكة، وذلك من خلال تنفيذ المراحل التالي ذكرها، والتي تؤمن القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل التطوير العقاري حسبما تمارسه شركة دار الأركان:

الهيكل الإنتاجي أدناه يوضح مدخلات ومخرجات العمليات الإنتاجية في مراحلها المختلفة :

الشكل رقم ١٩ : مدخلات و مخرجات عمليات التطوير في المراحل المختلفة:

المرحلة	المدخلات	المنتج
١	الحصول على الأرض	أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية النظامية. شراء الأرض. استثمار الأرض. مقترح استثمار الأرض (مقترح استثماري مجدي).
٢	تخطيط المشروع	تنظيم المشروع. تحديد إستراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع . تحديد إستراتيجية وإجراءات إدارة المشروع. تخصيص الموارد.
٣	تطوير الموقع	التصميم والتخطيط. الحصول على التراخيص اللازمة. إزالة الموانع وتجريف الموقع . أعمال الحفر والردم. تخطيط الأرض.
٤	تطوير البنية التحتية	المواد والتقنية. ارصف الطرق ومرور المشاة. أعمال التشجير. إعداد شبكات الخدمات المختلفة.
٥	تطوير البنية الفوقية	التصميم. خطة الإنشاء. المواد والتقنية الاختبار ومعالجة الأعطال المحتملة.
٦	التشطيب والديكور	تشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة. أعمال السيراميك والميكانيكا والكهرباء. الأعمال الخشبية. أعمال اللباسة والدهان. أعمال الديكور الداخلية والخارجية.
٧	خدمات ما بعد البيع	صيانة مجانية لمدة عام. ضمان على الهيكل الإنشائي تمتد لمدة ١٠ أعوام. تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك. القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل.

المرحلة الأولى: الحصول على الأرض

عرض عام

منهج دار الأركان في تقييم وشراء الأراضي يعتمد على الخبرة الطويلة للشركة في مجال التطوير العقاري. يبدأ إجراء شراء الأرض بإعداد المعايير والمواصفات الفنية، ثم يتم إجراء بحث علمي دقيق ومفصل للتعرف على مواقع الأرض ذات الإمكانيات العالية، وحينما تتحدد مواقع الأرض التي توافق المعايير والمواصفات الفنية، تقوم الشركة بإجراء المراجعة اللازمة للتأكد من ملكية الأرض النظامية قبل اتخاذ قرار الشراء. هذا الإجراء يقلل من مخاطر المخالفات النظامية الموروثة. وبعد التأكد من جميع النقاط أعلاه، يتم تقييم مبدئي لجدوى للإستثمارات الممكنة و/أو المقترحة، ويتم تقييم لسعر الشراء على أساسه، حيث يتخذ القرار بالسلب أو الإيجاب بما يختص بالشراء.

تفصيل عملية الحصول على الأرض

بالرغم من وفرة الأراضي في المملكة العربية السعودية، إلا أن ملكية الأراضي في مناطق معينة تعاني من العديد من التعقيدات الوراثية. بسبب ذلك، تقوم الشركة باتخاذ العناية اللازمة ودراسة إمكانيات الحصول على الأرض بالدرجة الأولى. بعد التأكد من ثبوت نتائج إيجابية، تقوم الشركة بتجسيد عملية الحصول على الأراضي ودراسة جدوى تفصيلية لتقييم فرص الاستثمار المحتملة وكيفية تنفيذها. عملية الحصول على الأراضي تعتمد على بيانات واقعية مجمعة من مصادر أولية وثانوية ومن خلال إتباع التحقيق (الإحصاءات الأساسية والميدانية)، التدقيق الشامل، التحليل والتدقيق، وإسقاطات من مختلف انماط البيانات. إن إعداد قاعدة البيانات يعتمد على أساليب إحصائية علمية (أساليب أخذ عينات، تصاميم تجريبية، مقاييس التشتت، إجراءات الخطأ وتعديل النقص وغيرها)، والتي تؤمن نتائج بدرجة مقبولة من الدقة وتساعد في تحديد المشاريع الناجحة. وخلال هذه المرحلة، تتعهد الشركة باتخاذ الإجراءات التالية:

- مراجعة نسخ واضحة لأعمال الأرض لضمان أن البيانات الواردة فيها صحيحة
- استعراض الخطة الحضريّة لتحليل وتقييم موقع الأرض من خلال تحليل مشروع شبيه في مواقع شبيهة بالمواقع قيد الدراسة. ويأخذ تحليل الموقع بالاعتبار جميع عناصر البيئة السكنية مثل البنية التحتية، إمكانية الحصول على الخدمات العامة والاجتماعية، إمكانية الوصول إلى المراكز الحيوية في المنطقة، المسؤولية على الامتداد المستقبلي، امكانيات وسائل الراحة العصرية وغيرها.
- القيام بتحليل وتقييم موقع الأرض من خلال تحليل كلي يشمل المنطقة أو الحي الذي يقع فيها. ويتضمن جزء من هذا التحليل توضيح ما إذا كان الموقع المحدد (بالمقارنة مع مواقع أخرى داخل المنطقة) يحقق أقصى الفوائد التجارية والاجتماعية.
- مراجعة النشرات الحكومية ونشرات المؤسسات العامة المختصة بالأراضي والمساحة، والتي توفر معلومات عن طبيعة وخلفية استخدام الأراضي، حالتها الراهنه، والخطط المزمع عقدها عليها أو التي قد تتأثر بها.
- اجراء مقابلات لكل من:

- البلديات: وذلك للحصول على معلومات عن نمط التخطيط والاستخدام المنظور للأرض المعنية، إعتبرات إستثمار الأرض في الخطة الإستراتيجية الرئيسية للمدينة، مستقبل الأرض، أية معلومات أخرى ضرورية لعملية تسوية الأرض.
- كتابة العدل: وذلك لتقييم المصاعب (إن وجدت) التي قد تواجهها الشركة في عملية شراء الأراضي، وتأكيد شرعية معاملات الأراضي بما يختص بالاجراءات والشروط التجارية، وتقدير المسؤوليات، الواجبات والالتزامات المستحقة على الأراضي.
- مخططين ومطورين مرموقين وذائعي الصيت: ممن قاموا بمشاريع مماثلة في منطقة الأرض المستهدفة و/أو لهم خبرة في مشاريع مماثلة
- خبراء العقار في المنطقة التي تضم الأرض: وذلك لضمان سلامة الصفقة المذكورة.
- مراجعة عروض الشراء والبيع المعقودة أو المحتملة على الأراضي المطورة وغير مطورة في محيط مساحة الأرض المستهدفة. إن هذه المراجعة من شأنها أن تساهم في إعطاء دلالات مبدئية بالنسبة لاقتصاديات المشروع الممكن إنشائه على هذه الأرض
- مقارنة نتائج المراجعة أعلاه مع نتائج قاعدة البيانات الخاصة بالشركة للتأكد من موضوعية الأسعار، والشروط المتعلقة بعملية شراء الأرض
- زيارة الإدارة العليا للشركة لموقع الأرض لإجراء نوع من المسح المبدئي، والتقدم بتقرير عن النتائج والملاحظات
- اعداد التقرير النهائي حول إمكانية شراء الأرض والذي يشتمل على جميع نتائج الدراسات المذكورة أعلاه، تحليل تقني اقتصادي واجتماعي، بالإضافة إلى التوصيات التي من شأنها التمهيد لاتخاذ قرارات فعالة
- استنادا إلى التقرير النهائي، يقوم ممثلون للجنة الإستثمار والإدارة العليا بإجراء مفاوضات مكثفة، ثم القيام بزيارة نهائية لموقع المشروع، والقيام بعملية تصويت (بخصوص الأسعار المقترحة، والشروط العامة والخاصة) وذلك بعد عرض النتائج على لجنة الإستثمار، للشروع في عملية التسوية وتحقيق المعاملات المتعلقة.

وتقوم الشركة بدراسة جدوى مفصلة لعملية الحصول على الأرض تشمل العوامل التقنية، الاجتماعية، التجارية، المالية، والاقتصادية والتي تحدد مجتمعة مدى ربحية الاستثمار المقترح في المستقبل.

الاطار النظري لدراسة الجدوى الكاملة كما يلي:

- العوامل التقنية
 - اعداد مواصفات المنتجات وتصميمها
 - وسائل وتقنيات الإنتاج
 - مدخلات الإنتاج (الأرض- مواد البناء... الخ)
 - الدعم الفني
- العوامل التنظيمية والإدارية
 - القيم والثقافة
 - نظم الممارسة العملية
 - السياسات والإجراءات
 - التنظيم والتحكم الإداري
 - نظم المساندة الإدارية

• العوامل الاجتماعية

- مؤشرات التنمية الاجتماعية
- توزيع وإعادة توزيع الدخل
- معدل الرفاه الاجتماعي
- الأثر البيئي
- التأثير على الثقافة والقيم الاجتماعية

• العوامل التجارية

- تحليل وتقييم السوق (مواقعه، أقسامه، متغيراته الاقتصادية والنظامية... الخ)
- تحليل العرض والطلب
- تقييم مقارن للطلب مقابل العرض وتحديد فجوة السوق
- تقييم فجوة السوق وحصة السوق المتوقعة
- آثار المتغيرات الاقتصادية والنظامية على السوق
- نطاق المنتجات وخيارات العملاء
- نظم البيع والتوزيع
- استراتيجيات السوق التنظيمية

• العوامل المالية

- تحليل وتقييم الاستثمار الرأسمالي
- تقديرات التكاليف
- تقديرات العائد
- تحليل الربح
- السياسات المالية
- النسب والمؤشرات المالية

• العوامل الاقتصادية

- التكاليف الاقتصادية
- المنافع الاقتصادية
- الفرص الاستثمارية البديلة
- تحليل نقطة التعادل
- مدى استرداد رأس المال

- تحليل عناصر الترشيد الاقتصادي (استغلال الموارد، القيمة المضافة للاقتصاد الكلي، تحليل وتحديد معايير الحفاظ على القيمة الفعلية للوحدات النقدية الموظفة في والعائدة من المشروع... الخ)

• عناصر المخاطر

- تشمل عناصر مخاطرة تتعلق باقتصاديات المشروع وأخرى تتعلق ببيئة المشروع وكلاهما يهدد جدوى المشروع المعني، وعناصر المخاطرة هذه قد تكون اقتصادية (كأثر المتغيرات المباشرة على مدخلات المشروع، وأثر عدم انتظام التمويل، نتيجة لمتغيرات سوقية سلبية على أداء المشروع المعني)، أو قد تتعلق بتغيير تقنيات المشروع، أو تحديد معدل الطاقة الإنتاجية وإمكانية تحقيقه، أو سوء تقدير قيم المشروع المختلفة. نظم إدارة المخاطر تؤمن على أن أي مخاطرة / أو مخاطر تتعلق بالمشروع المعني يمكن خفضها لأدنى حد ممكن إما باتخاذ تدابير مسبقة، أو إحلال بديل أكثر مخاطرة بأخر أقل مخاطرة.

المرحلة الثانية: تخطيط المشروع

وتشمل تنظيم نطاق العمل العام، بالإضافة إلى تحديد استراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع وتحديد وتخصيص كميات المواد اللازمة، وذلك بالاستناد إلى خبرة دار مدعمة بخبرات تيرنر في تخطيط وإدارة المشاريع في كافة مراحل التنفيذ. إذ أن هاتان الخبرتان تلقيان لضمان انسجام إدارة وتنفيذ المشاريع مع أهداف الشركة المتعلقة بالسعر التنافسي (من خلال تحقيق التكلفة الاقتصادية) والمدى الزمني القياسي والجودة العالية.

المرحلة الثالثة: تطوير الموقع

وتشمل التصميم والتخطيط ضمن إطار التصور العام المستقبلي للمشاريع المستهدفة. ويتزامن ذلك مع الحصول على التراخيص النظامية من السلطات المعنية (على سبيل المثال: الشؤون البلدية، الشركة السعودية للكهرباء، المديرية العامة للمياه، كتابة العدل) هو الإجراء الأول الذي يبدأ به تطوير أي مشروع عقاري، ويستمر على مدى مراحل تنفيذ المشروع المختلفة. لدي دار الأركان سجل حافل بالعمل التضامني والتعاوني مع القطاع العام، وقد نجحت الشركة في تأسيس علاقات قوية مع مختلف الجهات النظامية، الأمر الذي يمكنها من الحصول على مختلف تراخيص مشروعاتها في الوقت المناسب. وبلي هذه الخطوات أعمال الحفر والردم وتخطيط الأرض بالاستناد للدراسات المقامة.

المرحلة الرابعة: تطوير البنية التحتية

عقب الحصول على التراخيص اللازمة، تقوم شركة دار الأركان، من خلال تأهيل مقاولين أكفاء، بتخطيط وتنفيذ نظام بنية تحتية تشمل شبكات الماء والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتعبيد طرق المرور وممرات المشاة، وإذا أخذنا في الحسبان أن النسبة الغالبة من المناطق السكنية تعاني من غياب البنية الأساسية المحكمة (مثل الصرف الصحي وإمداد الماء)، فإن النظام الشامل للبنية الأساسية المتبعة من قبل الشركة يمثل الأساس المحكم للبنية الفوقية (الهياكل الإنشائية والمباني)، فضلاً على أنه يرفع من قيمة الأراضي المطورة.

المرحلة الخامسة: تطوير البنية الفوقية

تقوم دار الأركان بتأهيل مقاولين أكفاء لتطوير البنية الفوقية للمشروع، وفي هذا السياق تقوم دار الأركان أيضاً بتطوير التصميم، وإعداد المعايير والمواصفات الفنية، والحصول على التراخيص والإشراف على مختلف الأعمال الإنشائية. هذه الإجراءات تؤمن الإدارة الفعالة للتكلفة والوقت والجودة. كما أن دار الأركان تقوم بتقنيات الاختبار ومعالجة الاعطال المحتملة وتستعين بأحدث التقنيات لذلك.

ويكون المنتج النهائي نموذجاً متكاملاً للحى السكني (أو المنطقة السكنية). وتتميز دار بقدرتها على تطوير مناطق سكنية في فترة قياسية ذلك إذا أخذنا في الحسبان أن متوسط المدى الزمني لتطوير أي منطقة سكنية بالأسلوب التقليدي يبلغ حوالي ٣٠ سنة.

المرحلة السادسة: التشطيب والديكور

تقوم دار بتشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة ويشتمل ذلك على أعمال السبراميك والميكانيك والكهرباء، الأعمال الخشبية، أعمال اللياسة والدهان وأعمال الديكور الداخلية والخارجية. وتفسح دار المجال للمشتريين بالإهتمام بأعمال الديكور والإنهاء الداخلي، بناءً على شروط مسبقة في حال رغبوا بذلك.

إختيار المقاولين: (المرحلة الرابعة، الخامسة والسادسة)

تسعى الشركة كمطور عقاري لانتقاء وإدارة الأعمال المقدمة من قبل المقاولين الأساسيين والمقاولين الثانويين وذلك عبر جميع مراحل التطوير. وينقسم المقاولون الذين تعتمدهم الشركة إلى عدة فئات: مقاولي الهندسة المدنية، مقاولي الهندسة المعمارية، مقاولي السمكرة، مقاولي الهندسة الكهربائية والميكانيكية، ومقاولي الهندسة الداخلية والتشطيب.

وقد قامت الشركة في السنوات الأخيرة، وبمساعدة تيرنر بتطوير برنامج قياسي داخلي للتدقيق في خبرة ومؤهلات المقاولين، وقد دعت الشركة معظم المقاولين في المملكة للاشتراك في برنامجها القياسي والانضمام إلى قاعدة المعلومات لديها.

وتشمل المعايير في برنامج القياس الداخلي: المراجعة المالية، مراجعة المشاريع المنفذة، شهادات الزبائن السابقين وزيارات للمواقع المطورة. وتقوم الشركة بإرسال دعوات لجميع المقاولين المؤهلين وفقاً لمعدل معين يكتسبه المقاول من خلال برنامج القياس الداخلي المعتمد لدى الشركة. وتقوم الشركة بعدها بالإجابة على جميع الاستفسارات المستلمة من المقاولين المعنيين والمتعلقة بالمشروع قيد الدراسة. ويقوم المقاولون المهتمون بعدها بتقديم عروضهم لتقوم الإدارة العليا في الشركة فيما بعد بدراستها بمعاونة تيرنر، ورفع التوصيات إلى اللجنة التنفيذية لاتخاذ القرار النهائي بصدد تليم المشروع للمقاولين المختارين.

ويتمحور التحليل والقرار النهائي لدى الشركة حول ثلاثة عوامل: الوقت، التكلفة والجودة. وتعتمد الشركة هذه العوامل الثلاث لتقرر النسب من المشروع التي ستمنح لهذا المقاول أو ذلك. وفي هذا المضمار، تهدف الشركة وبخاصة في مشاريعها الكبرى للتقليل من مخاطر المقاول، وذلك بتعيين مقاولين اثنين على الأقل لكل وظيفة للتنفيذ من ضمن المشروع.

وفيما يختص بالتعاقد مع موردي المواد، فإن دار الأركان تتعاقد مع مقاولين من الباطن والذين بدورهم يقومون بإجراء تعاقداتهم الخاصة مع الموردين بعد موافقة دار الأركان على هذه المواد من حيث الجودة والتكلفة حسبما تقرهما مواصفات المشروع.

الدعم الفني

الدعم الفني نشاط مستمر يلزم برنامج الإنتاج في كافة مراحلها ويشمل العناصر التالية:

برنامج التسويق: ويستمر خلال مرحلة ما قبل التصميم والتصميم والإنشاء ومرحلة ما بعد الإنشاء

إدارة نظم الجودة: وهو نظام يتبع خلال مراحل العمليات الإنتاجية المختلفة ليؤمن منتج يطابق مواصفات الجودة القياسية.

نقل المعرفة: ويتم من خلال فرق عمل مشتركة من كوادر دار الأركان وكوادر حلفائها الاستراتيجيين

النظم التقنية: يتم استغلالها في تخطيط وإدارة المشروعات وأيضاً برامج التسويق والمبيعات، كما توفر قواعد معلومات في شتى مناحي التطوير العقاري.

خدمات ما بعد البيع: وتشمل الصيانة المجانية للوحدات المسلمة لمدة عام وضمنان على الهيكل الإنشائي لمدة ١٠ أعوام وتزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية (إن دعت الضرورة لذلك) والقيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل.

المرحلة السابعة: خدمات ما بعد البيع

تقدم دار الأركان خدمات ما بعد البيع وتشمل صيانة مجانية لمدة عام وفترة ضمان على الهيكل الإنشائي تمتد لمدة ١٠ أعوام، كما تزود الشركة عملاءها بمخططات الوحدات السكنية التي توضح التجهيزات الكهربائية والميكانيكية والفنية بالمبنى المعنى الأمر الذي يسهل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك. بالإضافة لذلك، تقوم الشركة بإجراء مسح ميداني دوري للوقوف على مدى رضا العميل.

ثانياً: البناء العام للهيكل التنفيذي للمشروع

مرحلة الجدوى الفنية والاقتصادية

تستعين دار الأركان بمستشارين متخصصين من الداخل والخارج في مجال بحوث الجدوى الفنية والاقتصادية، وفي هذه المرحلة يتم تحليل وتقييم العناصر التالية:

- العناصر الفنية
- العناصر البيئية والاجتماعية
- العناصر التنظيمية والإدارية
- العناصر التجارية
- العناصر المالية والاقتصادية
- عوامل المخاطرة ومنهج إدارتها

مرحلة التصميم الأولي

- إعداد الدراسة المبدئية للتصميم
- إعداد التصميم المبدئي
- حساب التكاليف الأولية

مرحلة التصميم النهائي

- إعداد المخططات التفصيلية
- إعداد الموصفات
- إعداد جدول الكميات
- استخراج التصاريح النظامية

مرحلة المناقصات والعقود

- إعداد وثائق المناقصة
- إجراءات تأهيل المقاولين
- إجراءات اختيار مقاول التنفيذ
- إعداد العقود
- إعداد البرنامج الرئيس
- التعبئة والتنفيذ

مرحلة التنفيذ

- مراجعة واعتماد المستندات الفنية المتعلقة بالمخططات والمواد
- إعداد البرنامج الزمني التفصيلي
- إدارة الجودة في المصانع والمواقع
- إدارة الامان والسلامة في المواقع
- إدارة عمليات توريد و تخزين وضبط حركة المواد
- إدارة العقود (ضبط التكاليف، التدفقات المالية، الالتزامات التعاقدية... الخ)
- إدارة عمليات الإشراف والمتابعة والتقييم (المتعلقة بالتنفيذ)

ثالثاً: التسويق والمبيعات

التسويق لمشاريع الأراضي المطورة:

تعتمد الشركة عدة استراتيجيات لبيع الأراضي المطورة ويحصل البيع في المرحلة الرابعة للتطوير (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة) كالتالي :

- تقوم الشركة بإنشاء مكتب للتسويق في موقع الأرض المطورة ويكون موجه للزبائن المحتملين من المارة، ويقوم بإدارة أعمال المكتب موظفون من الإدارة الوسطى ويتقاضون رواتب من الشركة بالإضافة إلى عمولات حسب أرقام البيع
- تكلف الشركة فريق خاص للتسويق بالتواجد في جميع فروع الشركة حول المملكة لغرض بيع الأراضي لزبائنهم من أصحاب الأموال، وتتم مكافئتهم بمنحهم رواتب بالإضافة إلى عمولات حسب معدلات البيع
- تقوم الشركة ببيع الأراضي المطورة عبر وسطاء / مكاتب عقارية متخصصة وتتقاضى هذه المكاتب أجورها من شراء الأرض
- تقوم الشركة، في بعض الحالات الاستثنائية، بالبيع عبر مزادات في موقع الأرض، وتقوم بالإعلان عن هذه المزادات بشكل واسع لاستقطاب الأفراد من أصحاب الأموال، كما تقوم الشركة ببحث ودراسة متأنية لمدى الربح و معدل دوران رأس المال، وبالتالي تحدد مدى فاعلية هذه الإستراتيجية وتحديد واختيار جزء الأرض المناسب للبيع بهذا الأسلوب.

التسويق للمشاريع السكنية:

يعتبر تسويق المشاريع السكنية من العوامل المهمة التي تتزامن والمرحلة الخامسة والسادسة من عملية التطوير (فضلاً أنظر قسم "منهجية التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة) ومن الممكن أن تقوم الشركة بعملية بيع الوحدات السكنية خلال المراحل التالية:

- مرحلة ما قبل عملية البناء (البيع اعتماداً على مخطط المشروع) وتبدأ هذه المرحلة بعد مرحلة تطوير الأرض أي المرحلة الرابعة وقيل البدء بالمرحلة الخامسة
- مرحلة ما قبل التشطيب وتزامن مع مرحلة التطوير الخامسة عند إكمال ٧٥% من الوحدة السكنية
- مرحلة تسليم مفتاح وتزامن مع إنتهاء مرحلة التطوير السادسة .

تعتمد الشركة على حالة السوق و الموقع و معدل الربح في تحديد نسب البيع لكل مرحلة، وتقوم الإدارة العليا باتخاذ القرار النهائي حسب توصيات اللجنين التنفيذية والإستثمارية. هذا وقد قامت الشركة في السنوات السابقة ببيع الوحدات السكنية لكل مشروع بنسب، من إجمالي عدد الوحدات السكنية، بلغت في المتوسط ١٠% اعتماداً على مخطط المشروع، ٢٠% في مرحلة ما قبل التشطيب ٧٠% تسليم مفتاح .

و تحرص الشركة على استقلالية الفريق المكلف بعمليات تسويق الأراضي عن الفريق المكلف بعمليات تسويق الوحدات السكنية، وتسهل مهمة كل من الفريقين من خلال الحملات الإعلانية عبر قنوات التلفزة، الصحف، المجلات والإعلانات على شبكة الإنترنت واللوحات الإعلانية في جميع أنحاء المملكة .

وتقوم الشركة ببيع نسبة بسيرة من مشاريعها السكنية عبر وسطاء عقاريين محترفين.

وتعزز دار الأركان سجل بيعها بالاستفادة من الخدمات الإستشارية لشركة كلتوز البريطانية المتخصصة في مجالي التسويق والمبيعات. (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

رابعاً: حلول التمويل الإسلامي

تعزز دار الأركان القدرة الشرائية لعملائها، من خلال دعوة المؤسسات المالية لتوفير التمويل العقاري لهم من دون أدنى أي مسؤولية قد تقع على عاتقها بمقتضى شروط أو التزامات التمويل المعني المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية (فضلاً أنظر قسم "التحالفات الإستراتيجية" بالصفحة رقم ٢٨ من هذه النشرة).

ملخص لبعض المشاريع الرئيسية

ركزت دار الأركان منذ بدء عملياتها التجارية في المجال العقاري، على نشاط التطوير السكني الذي يشمل تطوير الأراضي وتطوير المرافق السكنية مثل الفلل المنفصلة والمتصلة (الدبلكسات) والشقق، وعلى مدى سنوات طورت الشركة بنجاح عدد من مشروعات البيئات السكنية المتكاملة. المشاريع المذكورة، والتي سيتم عرض بعضها أدناه، وجدت رواجاً وقبولاً وطلباً متنامياً على المنجز منها وعلى ما هو قيد الإنجاز، الأمر الذي ساهم في ترسيخ وتعزيز سمعة الشركة في السوق العقاري.

بعض المشاريع مكتملة التنفيذ

يشير الجدول التالي إلى أهم المعلومات المتعلقة ببعض المشاريع التي تم تنفيذها والمباعة بالكامل:
الشكل رقم ٢٠: ملخص لبعض المشاريع السكنية مكتملة التنفيذ والمباعة

اسم المشروع	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء	حجم الاستثمار (مليون ريال)	معدل العائد على الاستثمار	مساحة الأرض العامة (متر مربع)	مساحة الأرض المطورة والمباعة (متر مربع)	عدد الوحدات السكنية	مساحة التطوير السكني (متر مربع)	المساحة السكنية المباعة (متر مربع)	قيمة بيع الوحدات السكنية (مليون ريال)	النسبة المباعية (إجمالي)
أبراج المشاعر	٢٠٠٣	٢٠٠٦	١٧٤,٧	%٣٩,٠٨	٦٤,٦٢١	٤٩,٨٨١	٤٤٢	١٥,٩٢٨	١١٧,٥٧٢	٢٨٦,٨	%١٠٠
مشروع جدة	٢٠٠٤	٢٠٠٦	٢١١,٤	%٤٧,٠١	٢٧٩,٤٣٦	١٧٩,٠٤٦	٣٩٨	١٢٧,٣٦٠	١٢٧,٣٦٠	٣٩٩	%١٠٠
الأبرار	٢٠٠٣	٢٠٠٦	٩٧,٩	%٥١,٠٥	٥٨,٢١٣	٤٥,٢١٠	٤٠٠	٣٨,٣٩٤	١٠٢,٤٠٠	٢٠٠	%١٠٠
فلل المرجان	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٥٢,١	%٤٠,٦٦	٨٨,٥١٦	٥٣,٤١١	٩٥	٣٩,٠٥٠	٣٩,٠٥٠	٨٧,٨	%١٠٠
البرموك	٢٠٠٢	٢٠٠٥	١١٠,٥	%٤٤,٩٧	٤٠٩,٧٧٥	٢٦٠,١٤٠	٣٨٩	١٨٥,١٣٠	١٨٥,١٣٠	٢٠٠,٨	%١٠٠
المؤنسية	٢٠٠٣	٢٠٠٦	١٢٧,٧	%٥١,٠٤	٢٨٥,٨٢٢	١٧١,١٢٠	٢٥٩	١٢٠,٥١٦	١٢٠,٥١٦	٢١٥,٨	%١٠٠
فلل النور	٢٠٠٣	٢٠٠٦	٤٤,٦	%٤٤,٧٣	٦٢,٩٣٠	٣٩,٨٠٩	٨٠	٢٨,٣٣٠	٢٨,٣٣٠	٨٠,٧	%١٠٠
الربيع	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٢٢٩,٣	%٤١,٦٨	٣٤٩,٩٤٣	٢١٠,٣٣٢	٣٦٨	١٥٢,٥٨٠	١٥٢,٥٨٠	٣٨١,٣	%١٠٠
الفلاح	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٤٩,١	%٣٥,٢٢	١١٠,٨٤٣	٦٦,٣٨٥	١٣٩	٤٧,٦٨٥	٤٧,٦٨٥	٧٥,٨	%١٠٠
التعاون	٢٠٠٢	٢٠٠٥	١٨,٤	%٤٢,٠٧	٣٠,٥٠٦	١٨,٣٢٢	٤٢	١٣,٤٤٠	١٣,٤٤٠	٣١,٦	%١٠٠
فلل العوالي	٢٠٠٣	٢٠٠٦	٣٠,٤	%٣٩,٩٢	٤١,١٦٨	٢٧,٧٧٤	٥٥	١٩,٢٦٠	١٩,٢٦٠	٥٠,٦	%١٠٠
المنار السكني	٢٠٠٣	٢٠٠٥	١٢,٩	%٣٩,١٥	٢٥,١٤٣	١٥,٤٢٦	٢٨	١١,٢٠٠	١١,٢٠٠	٢١,٢	%١٠٠

المصدر: تقرير المراجعة المالية

مشروع أبراج المشاعر

يقع المشروع في مدينة مكة المكرمة، و يحتل موقعاً مميزاً على شارع العزيزية بالقرب من الحرم المكي الشريف ومنطقة المشاعر ومنطقة الجمرات. مساحة المشروع تبلغ ٦٤,٦٢١ متر مربع ويحتوي على ٧ أبراج، يشتمل كل برج على ١٤ دور سكني إضافة إلى الأديرة المخصصة لمواقف السيارات والخدمات والمساحات التجارية ومركز لرجال الأعمال وصالات رياضية (رجال ونساء) وصالة للمناسبات الخاصة ومركز تجاري ضخم يضم الشركات التجارية والخدمية والبنوك. يتكون المشروع من ٤٤٢ وحدة سكنية وقد بدأت أعمال التنفيذ في العام ٢٠٠٣ و اكتملت كافة الاعمال في عام ٢٠٠٦. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ١٧٤,٧٣٠,٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع جدة

يقع المشروع في واحدة من أجمل مناطق شرم أبحر بمحافظة جدة، على مساحة قدرها ٢٧٩,٤٣٦ متر مربع ويحتوي على ٣٩٨ وحدة سكنية تصميمها المعماري مستوحى من الفن المعماري المميز لمدينة جدة مع مراعاة السمات الفنية والجمالية للبناء المعاصر. يقع المشروع بالقرب من المرافق الحيوية كمطار جدة الدولي والمرافق التجارية والمدارس والحدائق وقد تم تطوير كافة عناصر البنية التحتية والعلوية وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٤م و اكتملت كافة الاعمال في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٢١١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع الأبرار

يقع المشروع في موقع مميز بمكة المكرمة قرب الحرم المكي ومنطقة الجمرات حيث لا يفصل مشروع أبراج الأبرار عن الحرم المكي الشريف سوى (٣) كيلومتر. يتكون المشروع من ٤٠٠ وحدة سكنية بتصميم براعي الخصوصية والتميز، تتوزع على ثمانية أبراج تتوافر فيها كل المرافق والخدمات الضرورية، كما تتوفر مصاعد مخصصة لكل برج ومواقف سيارات من طابقين. تحتوي الأبراج على مركز لرجال الأعمال ومركز لسيدات الأعمال، الأجنحة الخاصة للاستقبال، قاعة محاضرات ومؤتمرات، مركز ترفيهي، صالة للمناسبات الخاصة، صالة رياضية للرجال وأخرى للسيدات، مكتبة، غرفة خاصة بصناديق البريد، مستودعات للتخزين، مركز لإدارة الخدمات كما يوجد مركز تجاري كبير يضم الشركات التجارية والخدمية والبنوك. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع ٥٨,٢١٣

متر مربع، وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٣م واکتملت كافة اعمال التنفيذ في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٩٧،٨٩٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع فلل المرجان

يقع المشروع في مدينة ينبع بالقرب من البحر في مخطط البحيرة جوار فندق راديسون ساس (حياة ريجنسي سابقا) ويطل على كورنيش ينبع في منطقة سكنية تتميز بالهدوء ومحاطة بالعمران وتتصل مباشرة بطريق الكورنيش الجديد وطريق الملك عبد العزيز (طريق جدة) وتتوفر فيها كافة الخدمات الأساسية. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع ٨٨،٥١٦ متر مربع ويتكون من ٩٥ وحدة سكنية ويعتمد تطويره على عدد معين من نماذج التصميم المعماري التي تلي الطموحات وترضي الأدواق. وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٢م وتم الانتهاء منها وبيعها بالكامل في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٥٢،١٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع اليرموك

يقع المشروع في منطقة شمال شرق الرياض على مقربة من مشروع أشبيلية باتجاه الشمال، ويحتل مساحة قدرها ٤٠٩،٧٧٥ متر مربع. يتكون المشروع من ٣٨٩ وحدة سكنية وتتوفر فيه كافة خدمات البنية الأساسية. وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٢م حيث تم الانتهاء منها وبيعها بالكامل ٢٠٠٥م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ١١٠،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع المؤنسية

يقع المشروع في شمال شرق مدينة الرياض قرب طريق الدمام السريع، أي على مسافة كيلومتر واحد شمال مشروع اليرموك. يحتل المشروع مساحة قدرها ٢٨٥،٨٢٢ متر مربع ويتكون المشروع السكني من ٢٥٩ وحدة سكنية وتتوفر فيه كافة خدمات البنية الأساسية. وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٣م وتم الانتهاء منها في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ١٢٧،٧٠٠،٠٠٠ ريال سعودي .

مشروع فلل النور

يقع المشروع في مخطط الشفاء بحي المذيبيب بالمدينة المنورة على بعد ستة كيلومترات فقط من الحرم النبوي الشريف ويمتاز الموقع بطبيعته الجغرافية المرتفعة وإطلالته الرائعة على أحياء المدينة المنورة. يحتل المشروع مساحة قدرها ٦٢،٩٣٠ متر مربع. ويتكون من ٨٠ وحدة سكنية - فلل منفصلة ومتصلة (دبلكس) - واعتمد تطوير المشروع على ستة نماذج تصميم معماري ويتوسطه مسجد كبير وحديقة عامة، كما يشمل المشروع كافة خدمات البنية التحتية والفوقية وتتوفر فيه كافة المقومات الأساسية والخدمات المساندة والمرافق الترفيهية والخدمية التي تسهل من حياة السكان وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٣م وتم الانتهاء منها في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٤٤،٦٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع الربيع

يقع المشروع في شمال مدينة الرياض شرق مستشفى ومدارس المملكة اللتان تبعدان مسافة لا تزيد عن كيلومتر واحد عن الموقع. ويحتل المشروع مساحة قدرها ٣٤٩،٩٤٣ متر مربع. ويبلغ إجمالي عدد الوحدات ٣٦٨ وحدة سكنية. وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٢م واکتملت كافة الاعمال في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٢٢٩،٣٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع الفلاح

يقع المشروع في شمال مدينة الرياض بالقرب من مشروع الربيع من الجهة الغربية ويحتل مساحة قدرها ١١٠،٨٤٣ متر مربع. يتكون المشروع من ١٣٩ وحدة سكنية. ويتميز الموقع بمرفقه المتصلة وطرق داخلية معبدة بالإضافة لتوفر كافة خدمات البنية الأساسية. وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٢م وتم الانتهاء منها بالكامل في عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٤٩،١٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع التعاون

يقع المشروع في منطقة شمال الرياض، بالقرب من مشروع الربيع ويتميز الموقع بمرفاق متصلة وطرق داخلية مرصوفة. يحتل المشروع مساحة قدرها ٣٠،٥٠٦ متر مربع ويتكون من ٤٢ وحدة سكنية موزعة على ٤ بلكات مختلفة. وتتوفر فيه كافة خدمات البنية الأساسية وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٢م وتم الإنتهاء منها عام ٢٠٠٥م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ١٨،٤٠٠،٠٠٠ ريال سعودي

مشروع فلل العوالي

يقع المشروع في حي العوالي بمدينة مكة المكرمة، ويعتبر حي العوالي أحد أرقى الأحياء بالمدينة. يحتل المشروع مساحة قدرها ٤١،١٦٨ متر مربع. ويتكون المشروع من ٥٥ وحدة سكنية - فلل منفصلة - وتتوفر في المشروع كافة خدمات البنية الأساسية. وقد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٣م وتم الإنتهاء منها عام ٢٠٠٦م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٣٠،٤٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع المنار السكني

يقع مشروع المنار السكني في شرق مدينة جدة. يحتل المشروع مساحة قدرها ٢٥,١٤٣ متر مربع. ويحتوي المشروع على ٢٨ وحدة سكنية تم تطويرها اعتماداً على أربعة نماذج مختلفة للتصميم المعماري. قد بدأت أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٣م واكتملت كافة الاعمال في عام ٢٠٠٥م. هذا وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ١٢,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

ملخص لبعض مشاريع تطوير الأراضي

الجدول التالي يشير لأهم المعلومات المتعلقة ببعض مشاريع الأراضي المطورة:

الشكل رقم ٢١: ملخص لبعض مشاريع الأراضي المطورة

اسم المشروع	تاريخ البدء	تاريخ الإنتهاء	حجم الاستثمار الإجمالي للأرضي (مليون ريال سعودي)	حجم الاستثمار للأرضي المبيعة (مليون ريال سعودي)	معدل العائد على الاستثمار	مساحة الأرض العامة (متر مربع)	مساحة الأرض المطورة (متر مربع)	مساحة الأرض المبيعة (متر مربع)	قيمة بيع الأرض (مليون ريال سعودي)	النسبة المبيعة (إجمالي)
أرض التلال	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٤٠١,٨	١٥٧,٢	%٦٧	٣,٢٠٨,٤٧٤	٢,٢١٨,٧٣٨	١,٠٧٨,٢٤٥	٤٧٢,٩	%٤٩
أرض الظهران	٢٠٠٤	٢٠٠٥	٣١٢,٥	١٨٦,٠	%٥٢	٥٨١,٤٩٩	٤١٦,٦٧٤	٢٤٨,٤٦٤	٣٩١,٠	%٦٠
أرض ينبع	٢٠٠٢	٢٠٠٦	٩٢,٨٠	٩٢,٨٠	%٤٢	٥٤٤,١٩٠	٣٧٦,٣٢١	٣٧٦,٣٢١	١٦٠	%١٠٠
أرض طريق الخرج	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٩,٦	-	%٠	٢٨,١١٣	١٩,٣٦٥	-	غير مبيعة	%٠
أرض الطريق الدائري	٢٠٠٥	٢٠٠٦	١٤٩,٦	-	%٠	١٢٢,٤١٨	٨٤,٦٥٥	-	غير مبيعة	%٠

المصدر: تقرير المراجعة المالية

مشروع أرض التلال

يقع المشروع في المدينة المنورة وتبلغ مساحته الإجمالية ٣,٢٠٨,٤٧٤ متر مربع فيما بلغت المساحة المطورة منه ٢,٢١٨,٧٣٨ متر مربع. بدأ العمل في تطوير المشروع عام ٢٠٠٤م واكتمل في ٢٠٠٥م، هذا وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع ٤٠١,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

مشروع أرض الظهران

يقع المشروع مدينة الظهران بالمنطقة الشرقية وتبلغ مساحته الإجمالية ٥٨١,٤٩٩ متر مربع فيما بلغت المساحة المطورة منه ٤١٦,٦٧٤ متر مربع. بدأ العمل في تطوير المشروع عام ٢٠٠٤م واكتمل في ٢٠٠٥م، هذا وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٣١٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع أرض ينبع

يقع المشروع المدينة المنورة وتبلغ مساحته الإجمالية ٥٤٤,١٩٠ متر مربع فيما بلغت المساحة المطورة منه ٣٧٦,٣٢١ متر مربع. بدأ العمل في تطوير المشروع عام ٢٠٠٢م واكتمل في ٢٠٠٦م، هذا وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٩٢,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع أرض طريق الخرج

يقع المشروع مدينة الرياض وتبلغ مساحته الإجمالية ٢٨,١١٣ متر مربع فيما بلغت المساحة المطورة منه ١٩,٣٦٥ متر مربع. بدأ العمل في تطوير المشروع عام ٢٠٠٥م واكتمل في ٢٠٠٦م، هذا وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ٢٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

مشروع أرض الطريق الدائري

يقع المشروع على الطريق الدائري في مدينة الرياض وتبلغ مساحته الإجمالية ١٢٢,٤١٨ متر مربع فيما بلغت المساحة المطورة منه ٨٤,٦٥٥ متر مربع. بدأ العمل في تطوير المشروع عام ٢٠٠٥م وسيكتمل في عام ٢٠٠٦م، هذا وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع (تكلفة المشروع) ١٤٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

بعض المشاريع قيد التنفيذ

فيما يلي ملخص عن بعض المشاريع قيد التنفيذ واستراتيجيات التسويق المتبعة لأكبرها حجماً:
الشكل رقم ٢٢ : ملخص لبعض المشاريع السكنية قيد التنفيذ حتى ٢٠٠٦/١٢/٣١م

اسم المشروع	تاريخ بدء المشروع	التاريخ المتوقع للإنتهاء المشروع	حجم الاستثمار (مليون ريال)	عدد الوحدات	النسبة المبيعة
مشروع القصر السكني	٢٠٠٥	٢٠٠٨	٢,٠٠٠	٤,٠٠٠	%٠
مشروع القصر مول	٢٠٠٦	٢٠٠٨	٧٥٠	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع التلال	٢٠٠٣	٢٠٠٧	١,٢٢١	١,٤٣٧	%٠
مشروع شمس الرياض	٢٠٠٥	٢٠٠٨	٦,٠٠٠	٨,٠٠٠	%٠
مشروع إشبيلية	٢٠٠٣	٢٠٠٧	٣٧٨	٦٤٩	%٨٣

المصدر: تقرير المراجعة المالية

مشروع القصر

وصف المشروع وموقعه:

مشروع القصر السكني

يقع المشروع بحي السويدي بالرياض ويمثل نموذجاً متقدماً لمشاريع البيئة السكنية المتكاملة، حيث تم تطويره ضمن فلسفة التطوير الشامل ليضم ١٣,٠٠٠ شخصاً من ذوي الدخل المتوسط، ويتكون من ٨٢٢ قطعة أرض على مساحة كلية قدرها ٨١٣,٣٨٩ متر مربع وقد بدأ العمل في تنفيذ المشروع في عام ٢٠٠٥م حيث اكتملت حتى تاريخه كامل أعمال البنية التحتية والعلوية والتي تشمل الأرصفة والممرات والإنارة والتشجير وشبكات الري والتصريف وخطوط الهاتف والكهرباء كما سيتم تنفيذ عدد من المشاريع الخدمية فيه كالحدايق والمنتزهات والمراكز التجارية والمباني الإدارية الحكومية لخدمة قاطني المشروع والأحياء المجاورة، ويحتوي المشروع على ٤,٠٠٠ وحدة عبارة عن فلل ومرافق تجارية (تتضمن مكاتب وعمائر من أربعة وخمسة أدوار). يقدر إجمالي المساحة المبنية بحوالي ٧١١,٠٠٩ متر مربع منها ٣٥٩,٠١٤ متر مربع للوحدات السكنية، ٣١٧,٥٥١ متر مربع للوحدات التجارية، ٣٤,٤٩٤ متر مربع للمكاتب. تم إنشاء الوحدات السكنية بالمشروع حسب خيارات العملاء من بين ١٦ نموذج للتصميم المعماري وتلبي كافة الأذواق. وتبلغ التكلفة الكلية للمشروع ٢ مليار ريال سعودي، وتقدر المبيعات المستقبلية للمشروع حوالي ٣ مليارات ريال سعودي. لقد تم إنجاز حوالي ٤٠% من مخطط المشروع كما في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦م والتي تم بيعها خلال عام ٢٠٠٧م، ويتوقع إكمال كافة أعمال المشروع في مراحله المختلفة عام ٢٠٠٨م، كما يلي:

- المرحلة الأولى: بدأت في يوليو ٢٠٠٦م وتنتهي في ديسمبر ٢٠٠٧م وسيتم خلالها تنفيذ عمائر سكنية بمساحة مبنية قدرها ١٩٧,٤١٦ متر مربع.
- المرحلة الثانية: بدأت في يوليو ٢٠٠٦م وتنتهي في ديسمبر ٢٠٠٧م وسيتم خلالها تنفيذ عمائر سكنية وتجارية بمساحة مبنية قدرها ٢١٢,٠٦٥ متر مربع.
- المرحلة الثالثة: بدأت في نوفمبر ٢٠٠٦م وتنتهي في فبراير ٢٠٠٨م وسيتم خلالها تنفيذ عمائر تحتوي مكاتب ومرافق تجارية وسكنية بمساحة مبنية قدرها ١٥٢,١٩٥ متر مربع.
- المرحلة الرابعة: بدأت في نوفمبر ٢٠٠٥م وتنتهي في مارس ٢٠٠٧م وسيتم خلالها تنفيذ عمائر تحتوي مكاتب ومرافق تجارية وسكنية وقل بمساحة مبنية قدرها ١٤٩,٣٨٣ متر مربع.

أبرز المقاولين هم شركة إعمار المشاريع، شركة إزميل للمقاولات، الشركة السعودية للبنائية للإنشاءات المدنية، شركة المشاريع المدنية والميكانيكية والكهربائية، شركة التعمير للإنشاءات، شركة سليمان القضيبني وأولاده، شركة الإثادة للمقاولات والصيانة المحدودة وشركة البيت الجديد للمقاولات.

عرض لإستراتيجيات التسويق المتبعة لمشروع القصر السكني

وتعتمد الإستراتيجية التسويقية أسلوبين للبيع يرتبطان بمرحلة تنفيذ المشروع ونوع الوحدة السكنية كما يلي:

المرحلة الأولى: وهي مرحلة ما قبل مرحلة التشطيب (فضلاً انظر "عمليات التطوير" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة) وتستهدف البيع لذوي الدخل ما بين ١٥ - ٢٠ ألف ريال شهرياً، وذلك من خلال حملة إعلانية تمت في الفترة من ٦ يناير إلى ٢٠ فبراير ٢٠٠٧م. الهدف من المرحلة المذكورة هو التعريف بالمشروع والمنتج عبر استخدام كافة الوسائل الإعلانية المتاحة.

المرحلة الثانية: تبدأ فور إكمال تنفيذ الوحدات السكنية والوحدات التجارية، وتستهدف بيع العمائر السكنية والوحدات التجارية لذوي الدخل البالغ حوالي السبعة آلاف ريال سعودي، من خلال حملة إعلانية خلال الفترة من مارس إلى أبريل ٢٠٠٧م. الهدف من المرحلة المذكورة هو التعريف بالمشروع ومن ثم المنتج. وتتبع الشركة أسلوب تسويق يتمثل في توظيف فريق للتسويق، وآخر للمبيعات، بالإضافة لإعداد مكاتب للجهات الممولة مثل البنك العربي الوطني، مجموعة سامبا المالية، البنك السعودي البريطاني، وشركة مملكة للتسييط، وذلك بغرض تسهيل عمليات البيع.

مشروع القصر مول

وصف المشروع وموقعه:

يقع المشروع في الجزء الجنوبي لمدينة الرياض حيث يبعد حوالي ١٥ كلم من وسط المدينة. يتألف مشروع القصر التجاري من أربع طبقات بالإضافة إلى مرآب تحت الأرض، تضم مطاعم ومقاهي، مراكز ترفيه، محلات السوبر ماركت والها بيرماركت ومحلات تجارية للبيع بالتجزئة. ويبلغ إجمالي التكاليف للمشروع ٧٥٠ مليون ريال سعودي. كما تم تقدير إجمالي دخل المشروع المتوقع بما يعادل ٩٥٠ مليون ريال. وقد تم توقيع مذكرة تفاهم مع مستأجرين رئيسيين للمشروع، كما ستقوم شركة بي.دي.أم.سي الشرق الأوسط (شركة إدارة وإنماء المشاريع) وهي مختصة بإدارة العديد من المجمعات التجارية في دبي ومركزها جدة، بإدارة مشروع القصر التجاري. وتبلغ مساحة المشروع التجاري المتاحة للتأجير ٨٦,٥ ألف متر مربع، مقارنة مع متوسط مساحة يبلغ ٢٠-٣٠ ألف متر مربع لمجمعات شبيهة. ومن المتوقع أن يساهم هذا المشروع في نوع من الانتعاش الاقتصادي في جنوب وغرب الرياض إذ أن مليوني نسمة تقطن هذه المناطق التي تقطن إلى مشاريع مماثلة، فضلاً على أن المجمع يقع في مشروع القصر السكني الذي يتكون من حوالي ٤,٠٠٠ وحدة. وتشير الدراسة المعدة من قبل شركة جودو إلى أن ٦٠% من الجمهور المستهدف من قبل مشروع القصر مول ينسلك ١١% من سكان الرياض وهي النسبة التي تقطن على بعد ٥ كلم منه، أما بالنسبة للشريحة الأخرى المقترنة والتي تبلغ ٣٠% من الزبائن المحتملين، فهي تقطن ضمن مسافة ١٠-١٥ كلم. ومن المتوقع أن تكون الحصة السوقية للمجمع المذكور ٥,٧% من كامل المجمعات التجارية في الرياض.

أبرز المقاولين هم شركة دار الهندسة، شركة المشاريع المدنية والميكانيكية والكهربائية

عرض لإستراتيجيات التسويق المتبعة لمشروع القصر التجاري

فيما يختص بمشروع القصر التجاري (المول)، تتمثل إستراتيجية الشركة في إعداد أعمال التصميم والبناء فقط على أن تتولى عمليات التسويق والإدارة والتشغيل شركة (بي دي أم سي) الشرق الأوسط المتخصصة في إدارة الأملاك وتسويق وتأجير الأملاك وإدارة العمليات والصيانة.

مشروع التلال

يقع المشروع في المدينة المنورة على بعد ٧ كيلومتر فقط من الحرم النبوي الشريف، على مساحة قدرها ٢,٢٢ مليون متر مربع ويتكون من ١,٤٣٧ وحدة منها ٤٩٩ فيلا كمرحلة أولى تم تصميمها على الطراز المعماري العربي التقليدي لتلبي كافة الاحتياجات والأذواق بالإضافة إلى ١,١١٣,٧١٧ متر مربع من الأراضي المطورة مخصصة لمباني سكنية ومراكز تجارية ومراكز الخدمة العامة في ٢ - ٣ دور. تم تطوير المشروع ضمن فلسفة التطوير الشامل التي توفر كافة عناصر البنية التحتية التي تشمل خدمات الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وشبكات الري. أيضاً تم تطوير البنية العلوية التي تشمل الطرق الممهدة والأرصفة والممرات والإنارة والتشجير. أيضاً يتميز المشروع بمجموعة من المشاريع الخدمية كالحدايق والمنتزهات والمرافق الإدارية ومرافق الخدمات العامة لخدمة منطقة المشروع والمناطق المجاورة. أعمال التنفيذ بدأت في العام ٢٠٠٣م وقد اكتملت أعمال البناء التحتية والعلوية ومن المتوقع إكمال كافة أعمال المشروع في ٢٠٠٧م. تبلغ إجمالي التكلفة ٣١٥ مليون ريال سعودي للمرحلة الأولى من المشروع البالغة ٤٩٩ وحدة. ومن أهم المتعهدين شركة الجابري للمقاولات، وشركة إزميل للمقاولات.

تشمل المرحلة الثانية من المشروع تنفيذ عدد ١,٥٨٩ وحدات سكنية (فلل) يتم تنفيذها خلال عامين اعتباراً من بداية عام ٢٠٠٨م ويتوقع أن تبلغ تكلفة هذه المرحلة ١,٠٠٣,١ مليون ريال سعودي. فيما تشمل المرحلة الثالثة والأخيرة تنفيذ عدد ١,٨٤٠ وحدة سكنية (شقق) ووحدات تجارية في مساحة تأجيرية قدرها ١٣٧,٩٨٧ متر مربع بتكلفة تقديرية تبلغ ٨٠٤,٩ مليون ريال سعودي على أن يتم تنفيذ هذه المرحلة اعتباراً من بداية عام ٢٠٠٩م على أن يكتمل المشروع خلال عام ٢٠١٠م.

عرض لإستراتيجيات التسويق المثبّعة لمشروع التلال

يستهدف مشروع التلال شريحة الطبقة المتوسطة في منطقة المدينة المنورة وساكني المناطق المختلفة في المملكة من مواطني المدينة، هذا وبالإضافة إلى سكان منطقة دول مجلس التعاون الخليجي. عمليات البيع سنتم خلال المرحلة (الوسطى) والمرحلة النهائية فور إكمال تنفيذ الوحدات السكنية (فضلاً أنظر قسم "عمليات التطوير" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة)، سيبترامن مع ذلك:

- إعداد مكاتب لفريق المبيعات في منطقة المشروع تحيطها فلل نموذجية بهدف العرض والترويج
 - حملات إعلانية تستخدم فيها أهم الوسائل الإعلانية والتي تتمثل في اللوحات الإعلانية، الصحف، كالتواجت، الهدايا الدعائية وبالإضافة إلى البيع المباشر الذي يتم عن طريق العمل الميداني
 - المشاركة في المعارض حيث تمت المشاركة في معرض جده في فبراير من العام ٢٠٠٧م، بالإضافة إلى معرض المدينة المنورة في مارس من العام ٢٠٠٧م بغرض الترويج للمنتج.
 - إعداد نقاط بيع في المجمعات التجارية في المدينة المنورة بالإضافة إلى المدن الكبرى مثل الرياض وجده.
- تجدر الإشارة إلى أن الشركة تلقت أكثر من ٢,٥٠٠ طلب شراء حتى تاريخ هذه النشرة.

مشروع شمس الرياض

يقع المشروع في محافظة الدرعية بمدينة الرياض، ويحتل مساحة قدرها ٥ مليون متر مربع ويحتوي على ٨,٥٠٠ وحدة سكنية وتجارية تلبى كافة الاحتياجات والأذواق، يعتبر المشروع أول وأكبر مشروع سكني من نوعه يطوره القطاع الخاص في المملكة وسيتم تطويره اعتماداً على فلسفة التطوير الشامل. السمات التي تميز المشروع تتلخص في أن سعر متر الأرض مناسب، الشوارع وممرات المشاة والأرصعة متنسعة والمساحات المخضرة كثيفة والأرض مرتفعة وتبشر بمستقبل باهر، إذ من المتوقع أن تستثمر الحكومة السعودية مليارات الريالات في تطوير محافظة الدرعية التي يتبع لها المشروع. أيضاً تتوفر بالمشروع مساحات مقدره للنشاطات الرياضية المختلفة والمرافق الاجتماعية والثقافية إضافة لمرافق الخدمة العامة والمرافق الحضرية الأخرى. أعمال التنفيذ بدأت في العام ٢٠٠٥م ومن المتوقع الانتهاء من كافة أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٨م، ولقد بلغت نسبة إنجاز المشروع المخطط ١٣,٤% كما في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦م. وتتوقع الشركة أن يكون الإستثمار بالمشروع على ثلاث سنوات بقيمة ٦ مليار ريال سعودي حيث تتوزع التكلفة بنسب ٤٩%، ٣٨% و ١٣% على التوالي. هذا ويقدر الدخل المتوقع من المبيعات بـ ٧,٩ مليار ريال سعودي. أبرز المقاولين هم شركة دار الهندسة للإستشارات والتصميم، شركة هوك العالمية.

عرض لإستراتيجيات التسويق المثبّعة لمشروع شمس الرياض

تعتمد إستراتيجية التسويق على استهداف فئات الدخل المتوسط والدخل المرتفع، إذ أنّ فكرة المشروع تقوم على إنشاء بيئة سكنية متكاملة، ينحصر دور الشركة فيها في تصاميم بناء لفلل نموذجية، يتم عرضها على العملاء حتى يتسنى لهم اختيار ما يناسبهم من التصاميم المقترحة وعلى أساس ذلك، يتم توحيد النماذج ضمن المنطقة السكنية الواحدة وذلك بغرض الحفاظ على الانسجام العام في عملية البناء. ويتم البيع بالإجمالي اعتماداً على مخطط المشروع (قبل تنفيذ البنية الفوقية).

مشروع اشبيلية

يقع المشروع في الجزء الشمالي الشرقي لمدينة الرياض بالقرب من إستاد الملك فهد الرياضي شرق الطريق الدائري الشرقي بين مخرجي (٩) و (١٠) في مساحة كلية قدرها ٦٩٤,٩ ألف متر مربع ويحتوي على ٦٤٩ وحدة سكنية. المشروع حالياً في مرحلته الرابعة بعد إنجاز المراحل الأولى والثانية والثالثة في الأعوام ٢٠٠٣م، ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م على التوالي ويوفر المشروع خدمات متكاملة من ماء وكهرباء وهاتف وطرق داخلية معبدة ومرافق خدمية. تبلغ مساحة المشروع الحالي ٨٣ ألف متر مربع ويتكون من ١٦٦ وحدة، وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع ٣٧٧,٦ مليون ريال سعودي فيما يقدر الدخل المتوقع من المبيعات بـ ٥٢٣,٤ مليون ريال سعودي. ومن المتوقع إكمال أعمال المشروع خلال عام ٢٠٠٧م.

الهيكل الإداري للشركة

يدير الشركة مجلس ادارة مؤلف من تسعة أعضاء، ومع مراعاة الإختصاصات المقررة للجمعية العامة يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة.

الشكل رقم ٢٣: أعضاء مجلس الإدارة الحاليين:

الاسم	الجنسية	الصفة
يوسف بن عبد الله الشلاش	سعودي	رئيس مجلس الإدارة- غير تنفيذي
هذلول بن صالح الهذلول	سعودي	عضو - غير تنفيذي
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	سعودي	عضو- غير تنفيذي
خالد بن عبد الله الشلاش	سعودي	عضو- غير تنفيذي
ماجد بن رومي سليمان الرومي	سعودي	عضو- غير تنفيذي
طارق بن محمد علي الجار الله	سعودي	عضو- غير تنفيذي
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	سعودي	عضو - مستقل
عبد الكريم بن حمد الباطين	سعودي	عضو - مستقل
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	سعودي	العضو المنتدب- تنفيذي
شاعر	-	-
شاعر	-	-

المصدر: الشركة.

ويعد إكمال عملية الاكتتاب، سوف يقوم مجلس الادارة بدعوة الجمعية العامة غير العادية للموافقة على تعديل المادة (١٧) من النظام الاساسي للشركة والخاصة بتشكيل مجلس الادارة، بحيث تم زيادة عدد أعضاء مجلس الادارة من ٩ أعضاء الى ١١ عضو، وعلى أن يتم تعيين العضوين الجديدين ليكونا عضوين مستقلين غير تنفيذيين يمثلان الجمهور من المساهمين في الشركة وفقاً لمتطلبات المادة (١٢) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، علماً بأن كل من السيد/ ماجد بن عبد الرحمن القاسم والسيد/ عبد الكريم بن حمد الباطين يعتبران أعضاء مستقلين غير تنفيذيين وفقاً لاحكام المادة (٢) من لائحة حوكمة الشركات:

خبرات ومؤهلات أعضاء مجلس الإدارة

الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش (٣٩ عاماً)

الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش سعودي الجنسية وهو مساهم مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري ولديه سجل إنجازات مشهودة وخبرة واسعة في صناعة التطوير العقاري. كما يرأس الأستاذ يوسف مجلس إدارة بنك يونيكورن للاستثمار، ومجلس مديري شركة إعمار البيادر. الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش حائز على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود في عام ١٩٩٠م ودبلوم برنامج دراسات في الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة في عام ١٩٩٢م.

الأستاذ هذلول بن صالح الهذلول (٤٢ عاماً)

الأستاذ هذلول بن صالح الهذلول سعودي الجنسية وهو مساهم مؤسس في شركة دار الأركان وعضو مجلس إدارتها، ولديه خبرة ٢٠ عاماً في الاستثمار والتمويل العقاري خاصة في مجالات إعداد استراتيجيات وخطط وبرامج التخطيط. عمل الأستاذ هذلول بن صالح الهذلول على مدى السنوات الخمس الماضية كعضو مجلس إدارة شركة دار الأركان ومدير عام شركة مملكة التخطيط للتجارة وعضو مجلس إدارة بنك يونيكورن للاستثمار. الأستاذ هذلول بن صالح الهذلول حائز على دبلوم المعاهد الثانوية التجارية بالرياض في عام ١٩٩٠م.

الأستاذ خالد بن عبد الله الشلاش (٣٨ عاماً)

الأستاذ خالد بن عبد الله الشلاش سعودي الجنسية وهو مساهم مؤسس في شركة دار الأركان وعضو مجلس إدارتها. لديه خبرة طويلة في المباني وتخطيط المنشآت وكذلك التطوير العقاري. الأستاذ خالد بن عبد الله الشلاش خريج أكاديمية الملك فهد الأمنية في عام ١٩٩١م وحائز على دبلوم في اللغة الإنجليزية من جامعة الإمام محمد بن سعود في العام ٢٠٠٠م. خلال السنوات الخمس الماضية تولى الأستاذ خالد بن عبد الله الشلاش عضوية مجلس إدارة شركة دار الأركان ورئيس مجلس مديري كل من شركة منازل للتعمير والشركة الأوروبية العقارية.

الأستاذ ماجد الرومي بن سليمان الرومي (٤٠ عاماً)

الأستاذ ماجد الرومي بن سليمان الرومي سعودي الجنسية وعضو مجلس إدارة وممثل مفوض لشركة دار الأركان للتطوير العقاري ولديه خبرة واسعة في أنشطة تقييم العقارات والاستثمار العقاري وقد أسهم إسهامات مقدر في تطوير عمليات إدارة الاستثمار بالشركة من خلال ابتكار وتطوير العديد من صيغ الاستثمار. الأستاذ ماجد الرومي بن سليمان الرومي تخرج من كلية المعلمين بالرياض في عام ١٩٩٢م. خلال السنوات الخمس الماضية تولى الأستاذ ماجد عضوية مجلس إدارة شركة دار الأركان وعضوية مجلس الأعمال السعودي السويسري.

الأستاذ عبد الكريم بن حمد الباطين (٤٠ عاماً)

الأستاذ عبد الكريم بن حمد الباطين سعودي الجنسية وشغل خلال السنوات الخمس الماضية مركز عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري ولديه خبرة واسعة في إدارة الأعمال. كما شغل الأستاذ عبد الكريم منصب العضو المنتدب لشركة الباطين للتجارة، وعضو مجلس إدارة في شركة الباطين للطاقة والاتصالات بالإضافة لكونه ميراً عاماً لقطاع الأبراج والهياكل المعدنية لديها. الأستاذ عبد الكريم بن حمد الباطين حائز على درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية- قسم المحاسبة- من جامعة الإمام محمد بن سعود في عام ١٩٩٣م.

الأستاذ عبد العزيز بن عبد الله الشلاش (٤٥ عاماً)

الأستاذ عبد العزيز سعودي الجنسية وشغل خلال السنوات الخمس الماضية منصب عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري ولديه خبرة واسعة في التطوير العقاري إذ شارك في تطوير العديد من المشاريع في المملكة وعمل في الفترة الأخيرة في قطاع المقاولات في شركة دار الأركان للتطوير العقاري وأوكلت إليه إدارة المنطقة الغربية. الأستاذ عبد العزيز حائز على درجة البكالوريوس في الدراسات الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود بالرياض في عام ١٩٨٨م.

الأستاذ طارق بن محمد علي الجار الله (٣٨ عاماً)

الأستاذ طارق بن محمد علي الجار الله سعودي الجنسية وشغل خلال السنوات الخمس الماضية منصب عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري ولديه خبرة كبيرة في التطوير العقاري والتقييم العقاري خاصة في مجالات إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية، أساليب الإدارة الحديثة، وضع الخطط اللازمة وإعداد الدراسات الزمنية في مجال التسويق، المبيعات العقارية ودراسة السوق وحاجة المستهلك، الإشراف على المشروعات المعمارية وتنظيم وتخطيط

الأراضي، التقييم والتأمين العقاري بالإضافة إلى أعمال الاستثمارات العقارية. الأستاذ طارق بن محمد علي الجار الله حائز على الشهادة الجامعية المتوسطة - قسم تقنية التجارة والإدارة من الكلية التقنية المتوسطة بالأحساء في عام ١٩٩٣م.

الأستاذ ماجد بن عبد الرحمن القاسم (٣٥ عاماً)

الأستاذ ماجد بن عبد الرحمن القاسم سعودي الجنسية وشغل مركز عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري للسنوات الخمس الماضية كما أنه عضو مجلس مديري شركة البراق العقارية وشركة نماء الصحراء. وعضو هيئة التحقيق والإدعاء العام في الفترة من ١٤١٥/٧/٢٥هـ وحتى ١٤٢٤/٧/٢٥هـ. الأستاذ ماجد بن عبد الرحمن القاسم حائز على درجة البكالوريوس في الدراسات الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود بالرياض في عام ١٩٩٤م.

الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش (٣٥ عاماً)

الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش سعودي الجنسية ولديه خبرة واسعة في الإدارة المالية ونظم إدارة المعلومات. يشغل الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش منصب العضو المنتدب لمجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري كما يشغل منصب عضو مجلس إدارة بنك يونيكورن للاستثمار. الأستاذ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش حاصل على درجة البكالوريوس في قيادة المنشأة والإشراف من جامعة بورديو بولاية انديانا، الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٠٠م وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة فينديل، مدينة فينديل بولاية أوهايو، الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٠١م.

خبرات ومؤهلات سكرتير مجلس الإدارة

الأستاذ بندر بن عبد الله الفاضل (٣٠ عاماً)

الأستاذ بندر بن عبد الله الفاضل سعودي الجنسية لديه المام واسع بالنظم واللوائح والإجراءات المتعلقة بالشركات والعمل والعمال والعقود والإنفاقيات. عمل الأستاذ بندر بن عبد الله الفاضل بمكتب محاماة خاص خلال عام ٢٠٠١م وعام ٢٠٠٣م، كما شغل وظيفة باحث قانوني بإدارة علاقات العمل بوزارة العمل خلال عام ٢٠٠٢م. الأستاذ بندر بن عبد الله الفاضل حاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة من جامعة الإمام محمد بن سعود بالرياض في يناير ٢٠٠١م ودبلوم الإجراءات والعلوم القانونية - الغرفة التجارية الصناعية بالرياض في يونيو ٢٠٠٢م. في نوفمبر ٢٠٠٣م انضم الأستاذ بندر بن عبد الله الفاضل إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري وعمل في وظيفة مستشار قانوني ثم سكرتير لمجلس الإدارة.

وفيما يلي ملخصاً بعقود العمل لأعضاء مجلس الإدارة:

عقود عمل أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام

أبرمت الشركة عقد تكليف للعضو المنتدب الأستاذ عبد اللطيف الشلاش بتاريخ ١٤٢٨/١/١٢ (الموافق ٢٠٠٧/٢/١ م). ومدة العقد ثلاث (٣) سنوات تبدأ من تاريخ المباشرة الفعلية للعمل وتتجدد تلقائياً وبفس الشروط إلا إذا أبدى أحد الطرفين رغبته في عدم التجديد قبل ثلاثة (٣) أشهر من انتهائها. ويكلف الأستاذ عبد اللطيف الشلاش بموجب العقد بالقيام بكافة الأعمال التي في حدود اختصاصه ونطاقه وكما تحددها الشركة بكل دقة قبل تكليفه بمباشرة العمل. والتي يلتزم بالقيام بها كما يلتزم بالتقيد بكافة اللوائح والأنظمة الداخلية للشركة وسيكون مسؤولاً عن جميع ما يصدر عنه داخل مقر العمل. ويتقاضى الأستاذ عبد اللطيف الشلاش مبلغ ٨٥,٠٠٠ ريال سعودي كراتباً شهرياً ومبلغ ٢١,٢٥٠ ريال سعودي كبدل سكن ومبلغ ٣,٧٥٠ ريال سعودي كبدل مواصلات وتحتمل الشركة تكاليف العلاج حسب أنظمتها الداخلية. ويخضع العقد لأحكام الأنظمة السعودية.

كما يرتبط المدير العام للشركة الأستاذ سعود بن عبد العزيز القصير بعقد عمل مع الشركة يمكن تلخيص أهم أحكامه فيما يلي:

أبرمت الشركة عقد عمل مع السيد/ سعود بن عبدالعزيز القصير بتاريخ ١٤٢٥/٤/١٠ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٥/٢٩ م). مدة العقد سنة (١) تبدأ من تاريخ المباشرة الفعلية للعمل وتتجدد تلقائياً وبفس الشروط إلا إذا أبدى أحد الطرفين رغبته في عدم التجديد قبل شهر (١) واحد من انتهائها. ويتعهد السيد/ سعود بن عبدالعزيز القصير بموجب العقد بالقيام بكافة الأعمال التي في حدود اختصاصه ونطاقه وكما تحددها الشركة كما يلتزم بالتقيد بكافة اللوائح والأنظمة الداخلية للشركة وسيكون مسؤولاً عن جميع ما يصدر عنه داخل مقر العمل. ويتقاضى السيد/ سعود بن عبدالعزيز القصير مبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كراتباً شهرياً ومبلغ ١٢,٥٠٠ ريال سعودي كبدل سكن ومبلغ ١,٥٠٠ ريال سعودي كبدل مواصلات ومبلغ ٤,٥٠٠ كمخصص التأمينات الإجتماعية وتحتمل الشركة تكاليف العلاج حسب أنظمتها الداخلية. ويخضع العقد لأحكام الأنظمة السعودية.

الوظائف الأساسية لمجلس الإدارة:

تشمل الوظائف الأساسية لمجلس الإدارة على ما يلي:

- اعتماد التوجهات الإستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها.
- وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها.
- وضع نظام حوكمة خاص بالشركة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة وتنفيذها بعد إقرارها بواسطة الجمعية العامة.
- وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم.
- وضع السياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين والدائنين وأصحاب المصالح الآخرين.

إقرار من أعضاء مجلس الإدارة والمديرين والموظفين الأساسيين

يقر أعضاء مجلس الإدارة والمدير التنفيذي والمدير المالي وسكرتير مجلس الإدارة بالتالي :

- بأنهم لم يشهروا في أي وقت من الأوقات إفلاسهم أو خضوعوا لإجراءات إفلاس.
- باستثناء ما ذكر أدناه في "مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة" فإنه لم يكن لديهم أو لأي من أقاربهم أو أي طرف ذي علاقة مصالح مباشرة أو غير مباشرة .
- باستثناء ما ذكر في قسم "مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات -الجهات ذات العلاقة" من هذه النشرة، فإنه لم يكن لديهم أو لأي من أقاربهم أو أي طرف ذي علاقة مصالح مادية في أي عقود أو ترتيبات سارية المفعول سواء محررة أو غير محررة كتابة أو عقود أو ترتيبات مزعم إبرامها لها تأثير كبير على أعمال الشركة في وقت إصدار هذه النشرة.
- الالتزام بالمادة ٦٩ من نظام الشركات والتي تنص على أنه " لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية يحدد كل سنة ويستثنى من ذلك الأعمال التي تتم بطريق المناقصات العامة إذا كان عضو مجلس الإدارة صاحب العرض الأفضل.. وعلى عضو مجلس الإدارة ان يبلغ المجلس بماله من مصلحة شخصية في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن"
- الالتزام بالمادة ٧٠ من نظام الشركات والتي تنص على أنه "لا يجوز لعضو مجلس الإدارة بغير ترخيص من الجمعية العامة العادية يحدد كل سنة، أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله والا كان للشركة أن تطالبه بالتعويض أو أن تعتبر العمليات التي باشرها لحسابه الخاص قد أجريت لحسابها".

مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة

يبين الجدول التالي مصلحة أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين أو مصلحة أي من أقاربهم أو تابعيهم المباشرة وغير المباشرة في أسهم الشركة. باستثناء ما ذكر في الجدول أدناه لا يملك أي شخص ذات علاقة بالمساهمين ملكية مباشرة أو غير مباشرة في الشركة.
الشكل رقم ٢٤: مصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة:

الاسم	النسبة من أسهم الشركة قبل عملية الطرح	عدد الأسهم	النسبة من أسهم الشركة بعد عملية الطرح	عدد الأسهم	الصفة / الصلة
يوسف بن عبد الله الشلاش	٩,٠٠	٤٨,٦٠٠,٠٠٠	٧,٧٨	٤١,٩٩٦,٥٥٣	رئيس مجلس الإدارة
شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة	٠,٨٨	٤,٧٢٥,٠٠٠	٠,٧٥٦	٤,٠٨٢,٨٠٢	(ملكية)
هذلول بن صالح الهذلول	٨,٠٠	٤٣,٢٠٠,٠٠٠	٦,٩١	٣٧,٣٣٠,٢٦٩	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التسيط للتجارة	١,٧٨٠	٩,٦١٢,٠٠٠	١,٥٣٧	٨,٣٠٤,٧٦٨	(ملكية)
خالد بن عبد الله الشلاش	٧,٨٠	٤٢,١٠٠,٠٠٠	٦,٧٤	٣٦,٣٧٩,٧٣٠	عضو مجلس الإدارة
ماجد بن رومي الرومي	٢,٧٠	١٤,٥٨٠,٠٠٠	٢,٣٣	١٢,٥٩٨,٩٦٦	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التسيط للتجارة	٢,١٧٠	١١,٧٧٤,٧٠٠	١,٨٨٤	١٠,١٧٣,٩٢٩	(ملكية)
عبد الكريم بن حمد البابطين	١,٥٠	٨,١٠٠,٠٠٠	١,٣٠	٦,٩٩٩,٤٢٦	عضو مجلس الإدارة
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	٤,٢٠	٢٢,٦٨٠,٠٠٠	٣,٦٣	١٩,٥٩٨,٣٩١	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التسيط للتجارة	٢,٤٥	١٣,٢١٦,٥٠٠	٢,١١	١١,٤٢٠,١٨٢	(ملكية)
طارق بن محمد الجار الله	٥,٠٠	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٤,٣٢	٢٣,٣٣١,٤١٨	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التسيط للتجارة	٢,٤٩	١٣,٤٥٦,٨٠٠	٢,١٥٣	١١,٦٢٧,٣٤٨	(ملكية)
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	٦,٢٠	٣٣,٤٨٠,٠٠٠	٥,٣٦	٢٨,٩٣٠,٩٥٩	عضو مجلس الإدارة
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	٠,١٤	٧٥٠,٠٠٠	٠,١٤	٧٥٠,٠٠٠	العضو المنتدب
بندر عبد الله سليمان الفاضل	٠,٠٠١٨	٩,٦٩٥	٠,٠٠١٨	٩,٦٩٥	سكرتير مجلس الإدارة
عليان بن هذال سرور العتيبي	٠,٠٠٠٤٦	٢,٥٠٠	٠,٠٠٠٤٦	٢,٥٠٠	مدير إدارة تقنية المعلومات

المصدر: الشركة

جدول الاجتماعات

تعد اجتماعات ربع سنوية ويحدد موعدها رئيس مجلس الإدارة

مدة مجلس الإدارة

عند تحول الشركة من شركة توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة تم تعيين مجلس إدارة الشركة الحالي لمدة خمس (٥) سنوات تبدأ من تاريخ ١٠/٦/٢٠١٤ هـ (الموافق ١٧/٧/٢٠٠٥م) وهو تاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تحويل الشركة. وسوف تنتهي مدة هذا المجلس في ١٠/٦/٢٠١٤ هـ (الموافق ٢٤/٥/٢٠١٠م). وعند انتهاء مدة مجلس الإدارة الحالي، سوف تقوم الجمعية العامة العادية للشركة بانتخاب مجلس إدارة جديد مدته ثلاث (٣) سنوات.

أتعاب وتعيضات أعضاء مجلس الإدارة

لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة المكافأة الممنوحة لهم بواقع ١٠% من الأرباح الصافية حسب المادة ٤٢ من النظام الأساسي للشركة وذلك للأعوام ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م و٢٠٠٦م وتفاضوا فقط مكافأة بواقع ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو للأعوام ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م و٢٠٠٦م كما هو موضح بالجدول أدناه. والجدير بالذكر أن مجلس الإدارة قد تبني اقتراح لجنة الترشيحات والمكافآت الذي ينص على إلغاء تخصيص ١٠% من الأرباح الصافية لمكافأة أعضاء المجلس وتعديل المكافأة الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة لتكون ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً بالإضافة إلى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي بدل حضور جلسات لكل اجتماع يحضره العضو من اجتماعات مجلس الإدارة أو اجتماعات لجان العمل المتخصصة وسوف يوصي مجلس الإدارة الجمعية العامة غير العادية للانعقاد للمصادقة على هذا المقترح وتبعاً لذلك تعديل المادة ٢١ والمادة ٤٢ من النظام الأساسي للشركة.

الشكل رقم ٢٥: أتعاب وتعيضات أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة	المبلغ بالريال	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
يوسف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
طارق محمد الجار الله	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
ماجد عبد الرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
عبدالكريم حمد البابطين	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
ماجد رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
عبد اللطيف عبد الله الشلاش	العضو المنتدب	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

حوكمة الشركة

بموجب لائحة حوكمة الشركات الصادرة من هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢١٢_٢٠٠٦ وتاريخ ٢١/١٠/١٤٢٧ هـ الموافق ١٣/١١/٢٠٠٦م ("لائحة حوكمة الشركات") يؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة سوف تقوم بالالتزام والتقيّد بكافة أحكام لائحة حوكمة الشركات. وفي هذا الخصوص، تبين الشركة بأنها في صدد الانتهاء من إعداد مشروع لائحة حوكمة داخلية للشركة بما ينسجم مع لائحة حوكمة الشركات. كما ستقوم الشركة بدعوة الجمعية العامة غير العادية لتعديل نظامها الأساسي بحيث يتم النص على أنه لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يتولى منصب العضو المنتدب في آن واحد.

لجان مجلس الإدارة

عندما تحولت شركة دار الأركان للتطوير العقاري إلى شركة مساهمة عامة، عمدت إلى تكوين عدة لجان بغرض الإشراف وتوجيه النواحي المختلفة للميثاق الإداري حسب النظام الأساسي للشركة والسياسات والإجراءات الداخلية. ووضعت بذلك ضوابط إدارية سليمة لعملياتها من خلال مجلس إدارتها والإدارة التنفيذية، كما وضعت ممارسات سليمة للرقابة الداخلية والإشراف. وجاء تشكيل مجلس الإدارة لعدد من اللجان للإشراف على مجالات العمل الرئيسية على النحو التالي:

لجنة المراجعة

ويوجد في الشركة لجنة مراجعة تتألف من ثلاثة أعضاء يتم انتخابهم بواسطة مجلس الإدارة وهي مسؤولة عن مراقبة أسس ومعايير إدارة المخاطر وكافة الجوانب الرقابية الداخلية لنشاط الشركة والأنظمة المحاسبية وإعداد التقارير المالية ومراجعة القوائم المالية للشركة. كما إن لجنة المراجعة مسؤولة عن الإجراءات الخاصة بالإفصاح عن المعلومات والتدقيق السنوي لحسابات الشركة، ومن مهام اللجنة الأساسية التحقق من التزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والنظامية الأخرى ومتابعة ملائمة مصادر التمويل مع مبادئ التمويل الإسلامي. وتقوم اللجنة برفع تقرير لمجلس الإدارة عن أي فشل رقابي أو مواضع ضعف تم تحديده. وجميع أعضاء هذه اللجنة غير تنفيذيين، وعلى دراية بالشؤون المالية والمحاسبية. وتصدر الجمعية العامة للشركة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة قواعد اختيار أعضاء لجنة المراجعة ومدة عضويتهم وأسلوب عمل اللجنة.

الشكل رقم ٢٦: أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	الوظيفة
طارق بن محمد الجار الله	رئيس اللجنة
عبد الكريم بن حمد الباطين	عضو اللجنة
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضو اللجنة

المصدر: الشركة

رئيس لجنة المراجعة

فضلاً إنظر "خبرات ومؤهلات أعضاء مجلس الإدارة" من هذا القسم.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة من ثلاث أعضاء، وتقوم بعملية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقته إدانته بأية جريمة مخلة بالشرف والأمانة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة، بما في ذلك تحديد الوقت اللازم تخصيصه من العضو لأعمال مجلس الإدارة، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة، والتأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسات واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، والاستعانة بمعايير ترتبط بالأداء في تحديد تلك المكافآت. وتصدر الجمعية العامة للشركة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة قواعد اختيار أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ومدة عضويتهم وأسلوب عمل اللجنة.

الشكل رقم ٢٧: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	الوظيفة
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	رئيس اللجنة
يوسف بن عبد الله الشلاش	عضو اللجنة
هدلول بن صالح الهدلول	عضو اللجنة

المصدر: الشركة

إضافة إلى تلك اللجان، قامت الشركة بتكوين لجنة الاستثمار اللجنت التنفيذية وهي بصدد تكوين لجنة المراجعة الشرعية كما يلي:

لجنة الاستثمار

تتألف لجنة الاستثمار من خمسة أعضاء يتم انتخابهم بواسطة مجلس الإدارة، وتشمل مهامها مراجعة وإجازة الاستراتيجية العقارية طويلة المدى الموضوعة بواسطة الإدارة والخطة العقارية السنوية دراسة سياسة إدارة المخاطر والبيانات المتعلقة بإدارة الاستثمار والتطوير العقاري، دراسة طلبات الاستثمار والقيام بالتوصيات اللازمة لمجلس الإدارة، وتسهيل إجراءات الاستثمار والعمل على تجاوز العقبات، دراسة عمليات الامتلاك والبيع المحتملة ذات الأهمية والتي تتعلق بالمصالح العقارية للشركة وتقديم التوصيات، دراسة الأمور المهنية والتنظيمية المتعلقة بالتطوير العقاري ومناقشتها مع مجلس الإدارة وأخيراً التوصية فيما يتعلق بالتشريعات الحكومية الخاصة بالعقار. وتصدر الجمعية العامة للشركة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة قواعد اختيار أعضاء لجنة الاستثمار ومدة عضويتهم وأسلوب عمل اللجنة.

الشكل رقم ٢٨: أعضاء لجنة الاستثمار:

الاسم	الوظيفة
يوسف بن عبد الله الشلاش	رئيس اللجنة
ماجد بن رومي الرومي	عضو اللجنة
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	عضو اللجنة
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	عضو اللجنة
خالد بن عبد الله الشلاش	عضو اللجنة

المصدر: الشركة

اللجنة التنفيذية

تتألف اللجنة التنفيذية من ثلاثة أعضاء، وتتكون من رئيس المجلس وعضوين من أعضاءه يتم انتخابهم بواسطة مجلس الإدارة. وتجتمع اللجنة التنفيذية بشكل أسبوعي لمراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والإرتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقييم ودراسة طلبات الاستثمار بالتعاون مع لجنة الاستثمار. وتشمل مهام اللجنة وضع الترتيبات الرسمية والشفافة لمعرفة مدى تقدم الشركة في تحقيق أهدافها، ويكون دور اللجنة بمثابة مركز لتبادل وجهات النظر والمعلومات مع المدراء من مختلف الأقسام في الشركة لتنسيق أنشطتهم نحو تحقيق أهداف الشركة، ووضع الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى (شهرية) والتأكد من توفر الموارد المادية والبشرية اللازمة وتقويم أدائها، وتصدر الجمعية العامة للشركة بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة قواعد اختيار أعضاء اللجنة التنفيذية ومدة عضويتهم وأسلوب عمل اللجنة.

الشكل رقم ٢٩: أعضاء اللجنة التنفيذية:

الاسم	الوظيفة
يوسف بن عبد الله الشلاش	رئيس اللجنة
طارق بن محمد الجار الله	عضو اللجنة
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	عضو اللجنة

المصدر: الشركة

لجنة المراجعة الشرعية (قيد التشكيل)

يتوقع تشكيل لجنة المراجعة الشرعية خلال النصف الأول من سنة ٢٠٠٨م. وستتألف اللجنة الشرعية من ثلاثة أعضاء من علماء الشريعة المعروفين بفقهم وعلمهم. وتشمل مهام اللجنة التحقق من التزام الشركة بالانظمة والتعليمات الشرعية في جميع معاملاتها وعقودها، ومراجعة المعاملات المالية والطرق التجارية المتبعة في الشركة لضمان شرعيتها، ومراجعة جميع عقود الأطراف الثالثة للتحقق من موافقتها لاحكام الشريعة، وضمان عدم وجود أي نشاط في الشركة يتعارض معها، ورفع تقرير اللجنة التنفيذية بكل نشاط مخالف للشريعة.

الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا في شركة دار الأركان للتطوير العقاري من أعضاء من ذوي الخبرات المتميزة في القطاع العقاري بصفة عامة بالإضافة إلى خبرات واسعة في مجال صناعة العقار في المملكة العربية السعودية. ويتولى المدير العام التنفيذي مسؤولية إدارة أعمال الشركة والتنسيق بين مختلف قطاعات وإدارات الشركة وهو المسؤول الأول أمام مجلس الإدارة فيما يتعلق بأداء الشركة ومدى تحقيق الأهداف التي يرسمها المجلس والمساهمون. أدناه ملخص لفريق الإدارة التنفيذية الرئيسيين:

الأستاذ سعود بن عبد العزيز القصير – المدير العام (٤٥ عاماً)

سعودي الجنسية، تقلد مناصب عدة طوال ٢١ عاماً انضم المهندس سعود إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٤م كمدير عام. وعمل كمدير عام للمشاريع وتطوير الأعمال في شركة فاما القابضة لمدة عشر سنوات وعمل قبلها كمدير لإدارة المشاريع بالهيئة الملكية للجبيل وينبع (إدارة بكتل) وكذلك عمل في صناعة الخرسانة الجاهزة وفي مجالات التصميم والإنتاج والتسويق وخلال تلك الفترة تدرج في المجالات الفنية المهنية والإدارية مما أكسبه خبرات كبيرة ومتنوعة. حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود وتلقى دورات تدريبية في مجالات متعددة داخلياً وخارجياً.

الدكتور أحمد بن صالح سلمان الديحان – المدير المالي (٣١ عاماً)

سعودي الجنسية، شغل الدكتور أحمد منصب مستشار للمدير العام الحالي لشركة دار الأركان منذ عام ١٩٩٧م كما أنه حاضر في جامعة الإمام محمد بن سعود لمدة ثلاثة سنوات وشارك في عدة دراسات استشارية خاصة بالممارسات الحالية للقطاع الخاص وخلق فرص استثمارية جديدة في المملكة العربية السعودية. حاصل على درجة الدكتوراه في المحاسبة والمالية من جامعة كارديف بانجلترا وماجستير المحاسبة المهنية من جامعة ميامي الولايات المتحدة الأمريكية ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. انضم الدكتور أحمد إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٥م.

الأستاذ مروان بن قاسم حورانيه - مدير الإدارة الهندسية (٤٦ عاماً)

سوري الجنسية، لديه خبرة تسعة عشر عاماً في مجال التصميم وإدارة المشاريع. عمل بمجموعة سعد بن لادن للمقاولات ومجموعة بن لادن السعودية حتى عام ١٩٩٧م مساعداً للمدير الفني، كما عمل في شركة ديار نجد لمدة سبع سنوات حيث تقلد منصب المدير العام بالإنابة. الأستاذ مروان بن قاسم حورانيه حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود بالرياض في عام ١٩٨٨م. انضم الأستاذ مروان إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٤م.

الأستاذ محمد ربيع بن عبد الرحمن عيتاني - مدير التسويق (٣٣ عاماً)

لبناني الجنسية، ولديه خبرة عشر سنوات في مجال التسويق. الأستاذ محمد ربيع مساهم ومدير تسويق لشركة دي في دي مقرها في لبنان كما أنه تقلد منصب مدير تطوير شركة أو أي ت سي في لبنان ومساعد مدير عام لشركة تكييف. حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال في التسويق من الجامعة الأمريكية ببيروت. انضم الأستاذ محمد ربيع إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠١م.

الأستاذ مبارك فضل ساتي – مدير تخطيط العمليات العقارية (٥٢ عاماً)

سوداني الجنسية، ولديه خبرة ثلاثين سنة في مجال تخطيط، تحليل وتقييم المشاريع. الأستاذ مبارك حاصل على درجة البكالوريوس في الإحصاء ودبلوم الدراسات العليا في البحوث والدراسات الإنمائية من جامعة الخرطوم في السودان، كما تلقى تدريب مكثف في المملكة المتحدة في مجال إعداد وتنفيذ المشاريع الاستثمارية أثناء عمله في شركة إنسركون للخدمات والاستشارات الهندسية بمدينة هيريندين، هيرنغفوردشير بالمملكة المتحدة خلال الفترة من سبتمبر ١٩٧٨م إلى أبريل ١٩٨٣م. خلال الفترة من ١٩٨٣م إلى ١٩٩٩م عمل في إدارة الاستثمارات الخاصة بشركات القطاع الخاص السوداني (شركة الهندسة والترحيلات وشركة منور الهندسية وشركة غرناطة للإستثمار) كما عمل في مشروعات الإغاثة وإعادة التعمير (منظمة كير- سودان الأمريكية). انضم الأستاذ مبارك إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٠م.

الأستاذ عمرو بن علي عبد الله العمرو – مدير شؤون المساهمين (٣٦ عاماً)

سعودي الجنسية، عمل بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بإدارة واحة العلوم خلال عام ١٩٩٥م ثم مركز الأمير سلمان الإجتماعي نائباً لمدير العلاقات العامة خلال الفترة من ١٩٩٦م إلى ٢٠٠٠م. ثم عمل بشركة شريك لتطوير وتسويق العقار وهي إحدى شركات مجموعة دلة البركة لمدة عام كمسؤول خدمة العملاء ثم مدير فرع الرياض. انضم الأستاذ عمرو إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٢م. الأستاذ عمرو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود في ٢٠٠١م

الأستاذ عليان بن هذال سرور العتيبي – مدير تقنية المعلومات (٤٥ عاماً)

سعودي الجنسية، ولديه خبرة طويلة في مجال تقنية المعلومات، فقد عمل لمدة ٨ سنوات في شركة مكشف للخدمات المحدودة كمدير لتقنية المعلومات، كما عمل لمدة ١٣ سنة كمدير في قسم المعلومات لدى مصلحة الجمارك في المملكة. ومنذ انضمامه لدار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٤م أصبح مسؤولاً عن تقييم وتوحيد مواصفات الأنظمة والأجهزة المستخدمة. الأستاذ عليان حاصل على درجة الماجستير في علم الحاسوب من جامعة بال ستيت في مونسى، بولاية إنديانا، الولايات المتحدة الأمريكية ودرجة البكالوريوس في نظم معلومات الحاسوب من جامعة ولاية أركنساس في جونسونرو، بولاية أركنساس، الولايات المتحدة الأمريكية.

المهندس أحمد بن فحري أحمد دغش – مدير توكيد الجودة (٤٤ عاماً)

كندي الجنسية، ولديه خبرة طويلة في مجال إدارة نظم الجودة، فقد عمل لمدة ٧ سنوات من عام ١٩٩٠م إلى عام ١٩٩٧م في شركة أي دابلو آل بامب التي تعمل في مجال صناعة المضخات التوربينية كمدير لضمان الجودة وعمل لمدة سنتين كمستشار أول في شركة الخريف للخدمات الإدارية و ٦ سنوات كمدير للعمليات لشركة الخريف للصناعة وذلك بين عام ١٩٩٧م وعام ٢٠٠٣م. حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة الملك سعود في ١٩٨٧م. إنضم الأستاذ أحمد إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٤م وهو يختص بتطبيق نظم الجودة.

الأستاذ أحمد بن محمد علي الجارالله – مدير العلاقات العامة (٤٥ عاماً)

سعودي الجنسية، ولديه خبرة ١٧ سنة في مجال الإعلام والعلاقات العامة، فقد شغل مناصب عدة بارزة في القطاعين العام والخاص أبرزها مساعد المدير العام التنفيذي للعلاقات العامة والإعلام بالمركز السعودي لزراعة الأعضاء (من ١٩٨٧م إلى ١٩٩٠م)، ومركز الأمير سلمان الخيري للأمراض الكلوية (من ١٩٩١م إلى ١٩٩٥م)، مدير إدارة النشر بمركز الأمير سلمان الاجتماعي (من ١٩٩٥م إلى ١٩٩٨م). حاصل على درجة البكالوريوس في الإعلام من جامعة الملك سعود في ١٩٨٧م. إنضم الأستاذ أحمد إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ١٩٩٨م.

الأستاذ حازم بن أحمد شافع العطاري – مدير المراجعة الداخلية (٤٢ عاماً)

أردني الجنسية، ولديه خبرة أكثر من ١٩ سنة في مجال الخدمات المالية والمراجعة الداخلية، فقد عمل لدى مجموعة من الشركات السعودية مثل مجموعة العقاد خلال الفترة من ١٩٨٨م إلى ١٩٩٢م، ومجموعة محمد العثمان خلال الفترة من ١٩٩٢م إلى ١٩٩٦م، ومجموعة أسترا خلال الفترة من ١٩٩٦م إلى ٢٠٠٢م، ومجموعة النهدي خلال الفترة من ٢٠٠٢م إلى ٢٠٠٣م، حاز الأستاذ حازم على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة دمشق في سوريا وهو محاسب زميل مجاز من مونتانا، الولايات المتحدة الأمريكية، ومحلل مالي مجاز من كندا. إنضم الأستاذ حازم إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٣م وهو مسؤول عن الإلتزام بتطبيق النظم واللوائح المالية والمراجعة الداخلية.

الأستاذ عبد العزيز بن حمد الفوزان – مدير إدارة الموارد البشرية المكلف (٤١ عاماً)

سعودي الجنسية، لديه خبرة طويلة في مجال الإدارة حيث عمل مساعداً للمدير العام لمؤسسة الفوزان للتجارة والمقاولات خلال الفترة من ١٩٩١م إلى ١٩٩٤م وفي إدارة المشاريع بالشركة التعاونية للتأمين خلال الفترة من ١٩٩٤م إلى ١٩٩٦م ثم عمل بمستشفى قوى الأمن وتقلد منصب مدير إدارة الموارد البشرية خلال الفترة من ١٩٩٦م إلى ٢٠٠٦م. الأستاذ عبد العزيز بن حمد الفوزان حاصل على درجة البكالوريوس في علوم الحاسوب من جامعة ولاية إنديانا بمدينة تيري هوت، ولاية إنديانا، بالولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩١م. إنضم الأستاذ عبد العزيز إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في العام ٢٠٠٧م.

الأستاذ عبد الرحمن بن الرشيد عبد الرحمن وراق – مدير الإدارة القانونية (٤٥ عاماً)

سوداني الجنسية، لديه خبرة ثمانية عشر عاماً في المجال القانوني حيث عمل قاضياً بالسلطة القضائية بالسودان خلال الفترة من ١٩٩٠م إلى ١٩٩٣م ومستشاراً قانونياً لعدة شركات منها شركة التضامن العقارية بالسودان خلال الفترة من ١٩٩٣م إلى ١٩٩٧م والشركة العالمية للمقاولات والتنمية المتحدة بالرياض إضافة إلى مكتب المحامي عبد الرحمن منسي الزهراني خلال الفترة من ١٩٩٧م إلى ١٩٩٩م. الأستاذ عبد الرحمن بن الرشيد عبد الرحمن وراق حاصل على درجة البكالوريوس في القانون من جامعة القاهرة بالخرطوم، السودان. إنضم الأستاذ عبد الرحمن إلى شركة دار الأركان للتطوير العقاري في عام ٢٠٠٠م.

تعيينات أعضاء الإدارة التنفيذية

بلغ إجمالي ما حصل عليه المديرون التنفيذيون (المدير العام ومديرو الإدارات بالشركة) من تعويضات للأعوام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م حوالي ٢,٦ مليون ريال سعودي و ٤,٨ مليون ريال سعودي و ٥,١ مليون ريال سعودي على التوالي ويعزى الإرتفاع في تعويضات الإدارة إلى زيادة عدد الأعضاء وارتفاع بعض مخصصاتهم. وتشمل التعويضات المذكورة الرواتب الأساسية والمكافآت وبدلات السكن والرسوم الدراسية.

الموظفون

بلغ عدد الموظفين العاملين في الشركة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م حوالي ٤٠٥ موظفاً. وفيما يلي ملخص بالموظفين حسب المنطقة التي يعملون فيها.

الشكل رقم ٣٠: عدد الموظفين حسب المنطقة (٢٠٠٤م – ٢٠٠٦م)

المنطقة/الفرع	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
المنطقة الوسطى	١٧٩	١٨٩	١٩٦
المنطقة الغربية	١٨٦	١٨٧	٢٠٢
المنطقة الشرقية	٤	٤	٧
المجموع	٣٦٩	٣٨٠	٤٠٥

المصدر: الشركة

يتم تعيين الموظفين محلياً أو عن طريق مكاتب التوظيف والاستقدام التي تتعامل معها الشركة في كل من مصر، سوريا، بنغلادش، الأردن، السودان، باكستان وغيرها من البلدان والجنسيات، ويتم عملية التعيين بالتوازي مع احتياجات نشاط الشركة والبرامج التوسعية التي تقوم بها.

وتخضع عملية تعيين الموظفين لإجراءات محددة وصارمة كالمقابلة الشخصية والامتحانات التحريرية والفحوصات الطبية. ويتم فيما بعد إعداد عقود العمل اللازمة وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي. وبصورة عامة فإن الشركة تؤمن لجميع الموظفين السكن اللازم كما تمنحهم بدلات الضمان الطبية والتأمين ضد الحوادث بجانب ما يتقاضونه من أجور ورواتب وميزات أخرى.

ويوضح الشكل التالي أعداد الموظفين حسب المناصب الإدارية في عام ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٣١: عدد الموظفين حسب المناصب الإدارية

المنطقة/الفرع	المدراء التنفيذيين	الإدارة	العمال	المجموع
المنطقة الوسطى	١٠	١٦٨	١٨	١٩٦
المنطقة الغربية	٥	١٨٥	١٢	٢٠٢
المنطقة الشرقية	-	٦	١	٧
المجموع	١٥	٣٥٩	٣١	٤٠٥

المصدر: الشركة

ويوضح الشكل التالي تعويضات الموظفين في السنوات ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ م.
الشكل رقم ٣٢: تكلفة الموظفين سنوياً (٢٠٠٤م - ٢٠٠٦م)

المنطقة/الفرع	بملايين الريالات السعودية		
	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
المنطقة الوسطى	١٢,٢	١٥,٩	١٧,٤
المنطقة الغربية	٨,٨	١٠,٥	١١,٢
المنطقة الشرقية	٠,٢	٠,٤	٠,٦
المجموع	٢١,٢	٢٦,٨	٢٩,٢

المصدر: الشركة

التدريب

التنمية البشرية تأتي في صدر منظومة أهداف الشركة الإستراتيجية حيث تؤمن شركة دار الأركان للتطوير العقاري بأن الاستثمار في العقل البشري يمثل العامل المباشر لنجاح الاستثمارات الاقتصادية والتجارية. لدى الشركة إستراتيجية واضحة المعالم لاستدامة تطوير القدرات والمهارات البشرية من خلال آليات فاعلة تبدأ بعملية التقييم الدوري للاحتياجات التدريبية والتأهيلية ومن ثم يتم تحديد البرامج التدريبية المتخصصة في مجالات الإدارة العامة والإستراتيجية والإدارة الفنية والمالية وتقييم الفرص الاستثمارية والتخطيط المالي وإعداد دراسات الجدوى للمشاريع وتقنية المعلومات والمهارات الإشرافية والتسويق والمبيعات. وقد قامت الشركة بإنفاق ٩٦,٠٠٠ و ١٥٠,٠٠٠ و ٣٧١,٤٣٠ ريال سعودي خلال السنوات ٢٠٠٤م، ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م على التوالي على تدريب الموظفين. وتعتمد دار الأركان ثلاثة أنواع من التدريب تأسيساً على الاحتياجات التدريبية والتأهيلية كما يلي:

- التدريب الوظيفي
- التدريب الداخلي (قصير ومتوسط المدى)
- التدريب الخارجي (قصير ومتوسط وطويل المدى)

سياسة سعودة الوظائف

توظف الشركة حتى تاريخه ٤٠٥ موظف متفرغ. الموظفون موزعون بين رئاسة الشركة في الرياض وفروعها (جدة، مكة، المدينة، ينبع، الخبر) وأيضاً مشاريعها.

خلال السنوات الماضية تبنت شركة دار الأركان برنامج سعودة جاد حيث بلغت نسبة الموظفين السعوديين حتى هذا التاريخ ٣٢% من إجمالي القوى العاملة لدى الشركة. وقد حصلت الشركة على شهادة التزام بالسعودية صادرة عن وزارة العمل بتاريخ ١٥/١١/٢٧هـ الموافق ١٢/١٢/٢٠٠٦م) وتخطط شركة دار الأركان لزيادة مستوى السعودة خلال العامين القادمين، إضافة للتدريب الداخلي للسعوديين لدى الشركة اتفاق مع صندوق الموارد البشرية السعودي لمساعدة الشركة في تدريب وتوظيف الكوادر السعودية المؤهلة.
امتثالاً لتعليمات وزارة العمل توظف الشركة المواطنين السعوديين في كل المستويات التنظيمية كما موضح في الجدول أدناه:

الشكل رقم ٣٣: إجمالي عدد الموظفين (سعوديون وغير سعوديين)

الوظيفة	إجمالي عدد العاملين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م		
	عدد العاملين	عدد السعوديين	نسبة السعودة
المديرون التنفيذيون	١٥	١٠	٦٦,٧%
الإداريين	٣٥٩	١١٩	٣٣,١%
الموظفون غير الإداريين	٣١	١	٣,٢%
الإجمالي	٤٠٥	١٣٠	٣٢,١%

المصدر: الشركة

كما يوضح الجدول التالي توزيع العاملين حسب النشاط الرئيس:

الشكل رقم ٣٤: إجمالي عدد الموظفين حسب النشاط

النشاط	إجمالي عدد العاملين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م		
	عدد العاملين	عدد السعوديين	نسبة السعودة
الإنتاج	١٦٩	٢٢	١٣,٠%
التسويق والمبيعات	٩٦	٤٩	٥١,٠%
المالية	٥٧	٢٠	٣٥,١%
الإدارة	٨٣	٣٩	٤٧,٠%
الإجمالي	٤٠٥	١٣٠	٣٢,١%

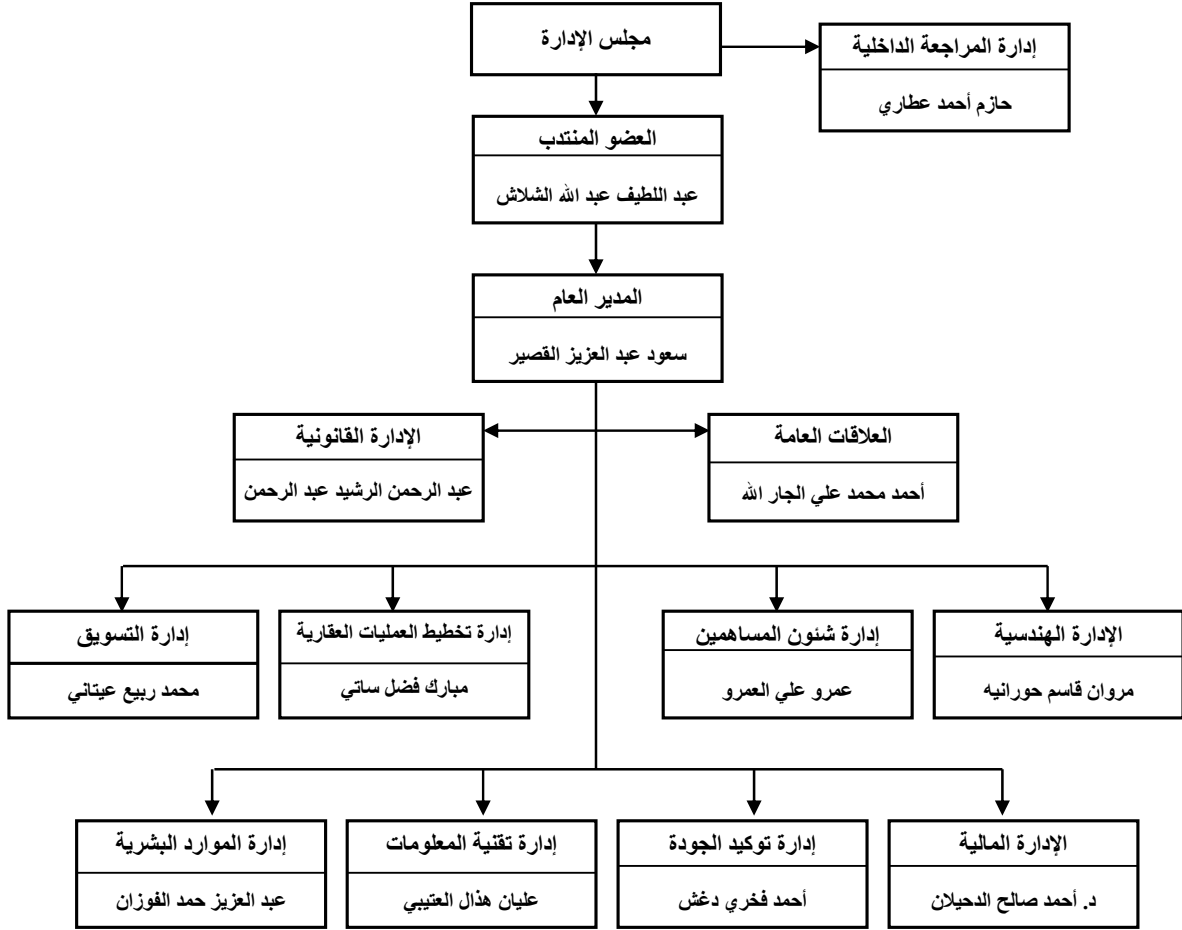
المصدر: الشركة

الهيكل التنظيمي للشركة ومهام الإدارات الرئيسية

الهيكل التنظيمي للشركة

تضم شركة دار الأركان للتطوير العقاري إحدى عشرة إدارة متفاوتة الصلاحيات والمهام، وذلك لضمان حسن سير العمل والإحاطة بأعلى مستوى ممكن من الإدارة الفعالة.

الشكل رقم ٣٥: الهيكل التنظيمي للشركة ومهام الإدارات الرئيسية



مهام ووظائف الإدارات

إدارة المراجعة الداخلية

- وضع خطط المراجعة التي تغطي كل النواحي المالية والإدارية، الإشراف على إدارة عمليات المراجعة الداخلية التي تشمل المراجعة المالية والإدارية لكل المهام، العمليات والأنشطة.
- تقييم وتطبيق الرقابة المالية المعتمدة من المراجعة المالية، قياس مستويات الأداء المالي الفعلي ومقارنته بالمقاييس الموضوعية بهذا الغرض وكذلك اقتراح أفضل الإجراءات الوقائية والتصحيحية.

إدارة العلاقات العامة

- وضع استراتيجيات العلاقات العامة
- إبراز صورة الشركة والتعامل مع الصحف
- تقديم المشورة للإدارة فيما يتعلق بمشاركة الشركة في المناسبات الاجتماعية.

الإدارة القانونية

- دراسة المعلومات والإجراءات القانونية مع تقديم المشورة المناسبة
- وضع البنود ذات العلاقة بالاتفاقيات الاستراتيجية والتجارية، مراجعة العقود المرتبطة بتلك الاتفاقيات وتقديم المشورة في هذا الصدد.
- التنسيق مع إدارة الموارد البشرية والمساندة الإدارية فيما يخص أنشطة الموارد البشرية، السياسات والإجراءات المتبعة في الشركة مع ضمان موائمة تلك السياسات والإجراءات مع الأنظمة والقوانين المعمول بها بالمملكة.

إدارة الموارد البشرية

- تصميم وتنفيذ السياسات والإجراءات الخاصة بالعاملين

- إدارة الخطط والأنشطة الخاصة بالموارد البشرية مثل برامج الاستقطاب والتعيين، تقييم الأداء، أنظمة الرواتب والتعويض، المسئوليات والصلاحيات.
- وضع وتقييم خطط التدريب والتعليم الوظيفي .
- تطبيق الإجراءات التأديبية حسب السياسة المتبعة .

الإدارة الهندسية

- تطوير تصاميم وحدات سكنية جديدة وتحسين التصاميم الحالية لمواكبة التغيير في أفضليات المستهلك والطلب
- وضع المواصفات الفنية للمشاريع بناءً على مقاييس المواصفات المطبقة .
- إعداد دراسات تكاليف الوحدات السكنية .
- إدارة ومتابعة العمل في المشاريع لضمان اكتمال التنفيذ حسب المعطيات المحددة.

إدارة الاستثمار العقاري

- تقييم فرص الاستثمار العقاري المقترحة في جميع مناطق المملكة العربية السعودية.
- دراسة مشاريع التطوير الحضري الحكومي لتحديد فرص معينة للشركة.
- متابعة عمليات تأمين الأراضي والتنسيق مع إدارات التسويق والمبيعات في المناطق.

إدارة التسويق

- وضع وتطبيق الاستراتيجيات التسويقية.
- الترويج (ترقية الاسم التجاري للشركة).
- إعداد دراسات تسويقية دورية مثل (الطلب، الفرص، المنافسة، أفضليات العملاء المحتملين، الآثار السياسية والاجتماعية ومسوحات رضا العميل).

إدارة الجودة

- تطبيق نظام الجودة (ISO 2000- 9001).
- إعداد ومراجعة مواصفات دليل إجراءات إدارة الجودة.
- التأكد من أن نوعية المواد المستخدمة في المواقع مطابقة للمقاييس المطلوبة بواسطة إدارة المواد والمواصفات.
- تحديد المعيار المناسب الذي على ضوءه تتم مطابقة مواد البناء .

إدارة تخطيط العمليات العقارية

- إعداد دراسات الأرض حيث تشمل (المنطقة، السعر، المساحة والطبيعة الجغرافية) وتقديم توصية لمدير التخطيط والتطوير العقاري.
- دراسة طبيعة الأراضي التي تم شراؤها وتحديد أفضل خطة للتطوير (سكني، تجاري، صناعي).
- وضع مخططات أولية لاستخدام الأراضي التي تم شراؤها والتي تحقق أعلى العائدات للشركة.

الإدارة المالية

- متابعة وتسجيل المعاملات اليومية على حسب المعايير المحاسبية والسياسات الداخلية للشركة.
- إعداد ومتابعة موازنات الشركة.
- تحليل وتقييم الأداء المالي للشركة.
- إعداد القوائم المالية الدورية، المعاملات الدورية والتقارير حسب المطلوب.
- إدارة العلاقات مع البنوك ومتابعة الالتزامات المتعلقة بها.
- وتتكون الإدارة المالية من مدير مالي وفريق عمل يضم وحدة محاسبة، وحدة إدارة النقدية، مسئول المطابقة، وحدة المتابعة ووحدة إدارة المخاطر.
- وحدة المحاسبة: تعمل على ضمان الدقة والتأكد من التوافق مع المعايير المحاسبية كما تشمل مهامها إعداد التقارير المالية إلى هيئة السوق المالية في موعدها المحدد وإعلان المعاملات المالية وفق مبدأ الشفافية الذي تنتهجه الشركة.
- وحدة إدارة النقدية: تعمل على ضمان أن حركة التدفقات النقدية تسير بصورة صحيحة وتتماشى مع سياسة الشركة. وتعتبر هذه الوحدة من أهم الوحدات ضمن فريق المدير المالي، حيث أن حجم المشاريع يتطلب كفاءة عالية لإدارة النقد مع العلم أن نظام الإدارة هذا مدعوم بواسطة نظام أوراكل.
- مسئول المطابقة: يحرص على أن المعاملات تتوافق مع نظم وسياسات الشركة والسياسات المحاسبية العالمية ورغبات العملاء
- وحدة المتابعة: وهو فريق متابعة ديون البنوك، الموردين والمقاولين ويعمل على ضمان إيفاء الشركة بالتزاماتها في الوقت المحدد
- إدارة المخاطر: وتعمل على التأكد من أن خطط الشركة تسير وفق معايير المخاطر المقبولة لديها.

إدارة تقنية المعلومات

- وضع السياسات والأهداف ذات العلاقة بتقنية المعلومات، تحديد وشراء الأجهزة، الأنظمة والبرامج المطلوبة لإدارة المعلومات والعمليات الفنية.
- إدارة الأنظمة والبرامج المطبقة، الإشراف على تطبيق سياسات الشركة فيما يخص أنظمة إدارة تقنية المعلومات لضمان دقة المعلومات .
- وتستخدم شركة دار الأركان الأنظمة التالية لدعم عملياتها والمساعدة في حفظ السجلات واتخاذ القرار في الوقت المناسب وبتكلفة اقتصادية:

١. تخطيط موارد المنشأة الرئيسي (نظام أوراكل) ويغطي الآتي:

- المالية: (سجل الأستاذ العام، الحسابات الدائنة، الحسابات المدينة وإدارة النقدية).
- نظام إدارة الموارد البشرية (الرواتب).
- إدارة علاقات العملاء (مبيعات وتسويق)
- إدارة الملكية: تتضمن حلول الملكية مجهز للحجز بالتنسيق مع وحدة مبيعات على الهاتف.

٢. منتج مايكروسوفت للبريد الإلكتروني

٣. نظام الهاتف عبر بروتوكولات الانترنت ومركز الاتصال

٤. برامج حاسوب: مايكروسوفت ويندوز، أوفس، أتوكاد، برنامج ثلاثي الأبعاد (ماكس)، وبرنامج أدوب.

٥. نظام إدارة المعلومات الرئيسي: (أوراكل: أي ١١) حالياً يتم الدعم الفني داخلياً بالإضافة إلى دعم خارجي بواسطة شريك أوراكل (جي تي اس) المتخصص في صناعة العقار والتي بدأت في يناير ٢٠٠٦م بدعم وتعزيز نظام تخطيط موارد المنشأة وتشمل الدعم في الموقع لمتابعة التغيرات في العمل ووضع إستراتيجية التقنية المتوافقة مع الإطار الكلي لإستراتيجية الشركة. (شركة خدمات التقنية العالمية (جي تي اس) تأسست عام ١٩٩٦ وهي عضو مجموعة إنكو التي تغطي أنشطتها أكثر من ١٩ دولة وهي حاصلة على شهادة امتياز الشراكة مع شركة أوراكل ولها مكاتب في أمريكا الشمالية، أوروبا، الشرق الأوسط شرق آسيا وأفريقيا.)

تعزيز دار الأركان لنظام إدارة المعلومات عن طريق تنفيذ أو تخطيط الأنظمة التالية:

١- نظام تخطيط موارد المنشأة الرئيسي (أوراكل)

- المالية للأصول الثابتة

- نظام إدارة الموارد البشرية (خدمة ذاتية)
 - محاسبة المشاريع
 - المشتريات
- ٢- نظام إدارة المشاريع: تكامل برنامج برولوج مع برنامج بريمافيرا مع منظومة أوراكل عبر وحدة إدارة المشاريع
- ٣- تقارير مؤشرات الأداء باستخدام إدارة المستندات نظام الأرشيف
- ٤- نظام أوراكل أو منتجات طرف ثالث

الإطار العام لمهام العضو المنتدب

- هو عضو مجلس الإدارة المكلف والمخول من قبل مجلس الإدارة لمتابعة أعمال الشركة وقرارات مجلس الإدارة، وهو صلة الوصل بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة، والمسئول التنفيذي الأول بالشركة، ويعمل تحت الإشراف المباشر لرئيس مجلس الإدارة ويتولى المهام التالية:
- الإشراف على تنفيذ السياسة العامة التي يقرها مجلس الإدارة وتطبيق الضوابط والأحكام التي تقرر بموجب تلك السياسة.
 - متابعة أعمال لجان مجلس الإدارة.
 - رفع تقارير عن سير أداء الشركة إلى مجلس الإدارة.
 - الحصول على الإعتمادات والقرارات من مجلس الإدارة.
 - إعداد وتطوير ومتابعة تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة للتأكد من تحقيق أهدافها في موائمتها المحددة.
 - إيجاد وتعزيز دوافع الفريق الإداري وبالتالي القوة العاملة لتطوير الأداء الذي يحقق الأهداف الاستراتيجية والتي من شأنها تعزيز نمو الشركة وزيادة معدل ربحها.
 - العمل على تطوير ثقافة الشركة بما يحقق مقصديات المصلحة العامة والاعتبارات الأخلاقية التي تتجسد في مسؤولية الشركة تجاه مستثمريها وعملائها وعاملها ومجتمعها وأيضاً مسؤوليتها القومية.
 - الإشراف على إدارة الموارد التي تتمثل في المستثمرين والعاملين والعلماء والموارد المالية والأصول وأي موارد أخرى متعلقة، وذلك لكي يتحقق الاستغلال الأمثل لتلك الموارد والذي بدوره يقود لمضاعفة المنافع المباشرة وغير المباشرة للشركة، ويقلل من معدل الهدر للحد الأدنى الممكن.
 - الإشراف العام على أداء الاستثمار واتخاذ القرارات الاستثمارية التي تتعلق بإعادة النظر وتقييم وتوسيع قاعدة الاستثمارات القائمة، وأيضاً اتخاذ القرارات المتعلقة بالدخول في استثمارات جديدة.
 - إعداد تقارير دورية لمجلس الإدارة عن الأداء العام للشركة متضمنة توصيات تحسين وتطوير الأداء والموجهات العامة لتنفيذ تلك التوصيات.
 - الإشراف على تطبيق الأحكام والضوابط النظامية التي يملها القانون المتعلق والميثاق الإداري الذي تتبناه الشركة، وتشمل تطبيق إجراءات التدقيق والالتزام بأي نوع من الحظر التجاري الذي تفرضه الجهات المخول لها ذلك وعدم التعامل بسلع غير شرعية أو قانونية.
 - الإشراف على تدريب وتأهيل الإدارات الوسيطة لكي تتمكن من تولي مسؤوليات الإدارة العليا متى ما تطلب الأمر ذلك.

الإطار العام لمهام المدير العام

- هو المسئول التنفيذي الثاني بالشركة ويعمل تحت الإشراف المباشر للعضو المنتدب، ويتولى المهام التالية:
- المشاركة في وضع إستراتيجيات طويلة وقصيرة الأجل لإدارة كافة الأنشطة المتعلقة بالشركة بحيث تحقق أهدافها وتطلعاتها.
 - تنفيذ السياسة العامة والضوابط والأحكام والإجراءات المقررة بالشركة.
 - المتابعة المباشرة لسير تنفيذ مشاريع الشركة في المراحل المختلفة.
 - مراقبة الأداء الفني للشركة ووضع معايير لقياس أداء وإنتاجية الإدارات المعنية.
 - تقييم مدى تحقيق الخطط والبرامج المقترحة من مدراء الإدارات للأهداف المرجوة.
 - مراجعة الميزانية والموازنة التقديرية ومراقبة الأداء المالي للشركة وذلك بالتنسيق مع الإدارة المالية.
 - تخطيط وإدارة الأنشطة والموارد المختلفة في الشركة من خلال التنسيق بين عمل كافة الإدارات والأقسام وتوجيه أنشطتها لخدمة الأهداف والإستراتيجيات المعتمدة.
 - توضيح السياسات المالية والإدارية والفنية المعتمدة لكافة الإدارات وتوجيه عملية تطبيق الإجراءات المتعلقة بها لضمان سير العمليات في الشركة بكفاءة وفاعلية.
 - متابعة الجهود الرامية إلى استحداث منتجات جديدة ودراسة تطوير المنتجات الحالية وذلك من خلال المشاركة في وضع الخطط الكفيلة لانجاح وتطبيق أحدث الممارسات الرائدة في مجال الأنشطة العقارية من أراضي ووححدات سكنية واستثمارات عقارية وتنسيقها مع خطط التسويق والمبيعات.
 - وضع سياسات التسعير وذلك بالاعتماد على نتائج تحليل التكاليف ودراسة المنتجات المنافسة واستراتيجيات وسياسات الشركة ورفعها للإعتماد من العضو المنتدب.
 - عمل الدراسات من خلال الاقتراحات المرفوعة لتطوير أداء الشركة والعمل على تحقيق أعلى مردود ربحي للشركة والحصول على أكبر حصة ممكنة من السوق السعودي في مجال عمل الشركة.
 - الاجتماع دورياً مع رؤوسه لمتابعة سير الأعمال ومناقشة اقتراحاتهم واتخاذ الإجراءات المناسبة ورسم الخطط التنفيذية التفصيلية.
 - مراجعة وتحليل التقارير الدورية المقدمة من رؤوسه حول إنجازات الشركة.
 - إعداد التقييم السنوي المعتمد لمؤوسه وفقاً للمواعيد المقررة مع بيان التوصيات اللازمة.
 - متابعة كل ما يتعلق بالمؤوسين من إجازات ومغادرات وغيرها وذلك بالتنسيق مع الإدارات المختصة.
 - القيام بأي مهام أو مسؤوليات أخرى بناء على تكليف من العضو المنتدب.

استخدام متحصلات الاكتتاب

تبلغ القيمة التقديرية لإجمالي متحصلات الاكتتاب ما يقارب (٣,٣٢٩,٤٢٤,٠٠٠) ثلاثة مليارات وثلاثمائة وتسعة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي، سيدفع منها حوالي ١١٦,٥٢٩,٨٤٠ ريال سعودي كمصاريف للإصدار التي تشمل أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني للاكتتاب والمراجع القانوني، كما تشمل مصاريف التعهد بالتغطية ومصاريف البنوك المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والمصاريف الأخرى المتعلقة بالإصدار. وسيتم توزيع صافي متحصلات الاكتتاب بالكامل والمقدرة بـ ٣,٢١٢,٨٩٤,١٦٠ ريال سعودي على المساهمين البائعين فقط طبقاً للنسبة المئوية لملكية كل منهم للأسهم المطروحة للاكتتاب ولن تستلم الشركة أي من متحصلات الاكتتاب.

كما أنه لا توجد أية عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو عوض غير نقدي منحتها الشركة خلال السنتين السابقتين مباشرة لتاريخ نشرة الإصدار هذه، حيث يتحمل المساهمون البائعون جميع مصاريف عملية الإصدار ولم تتحمل الشركة أي تكاليف تتعلق بمرحلة الاكتتاب الخاص، والتي بلغت ما قيمته ٢ مليون ريال سعودي، حيث تحملها المساهمون المؤسسون.

المساهمون البانعون

قبل طرح أسهم الشركة للاكتتاب كان المساهمون البانعون يملكون ٨١% من رأس مال الشركة المكتتب بها وسوف تبلغ نسبة ما يملكه المساهمون البانعون بعد إتمام عملية طرح الأسهم للاكتتاب ٦٩,٩٩% من رأس المال الشركة، على النحو التالي:

الشكل رقم ٣٦: هيكل الملكية قبل وبعد الاكتتاب

المساهم	قبل الاكتتاب			بعد الاكتتاب		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	رأس المال	عدد الأسهم	نسبة الملكية	رأس المال
شركة الأركان المحدودة للتعمير	٥٢,٩٦٥,٩٠٠	٩,٨١%	٥٢٩,٦٥٩,٠٠٠	٤٥,٧٦٧,٠٥٢	٨,٤٨%	٤٥٧,٦٧٠,٥٢٠
شركة منازل للتعمير	٤٩,٤٢٠,٠٠٠	٩,١٥%	٤٩٤,٢٠٠,٠٠٠	٤٢,٧٠٣,٠٩٢	٧,٩١%	٤٢٧,٠٣٠,٩٢٠
يوسف بن عبد الله الشلاش	٤٨,٦٠٠,٠٠٠	٩,٠٠%	٤٨٦,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٩٩٤,٥٤٢	٧,٧٨%	٤١٩,٩٤٥,٤٢٠
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٤٨,٠٦٠,٠٠٠	٨,٩٠%	٤٨٠,٦٠٠,٠٠٠	٤١,٥٢٧,٩٣٦	٧,٦٩%	٤١٥,٢٧٩,٣٦٠
شركة إعمار البيادر للتطوير	٤٧,٢٥٠,٠٠٠	٨,٧٥%	٤٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٠,٨٢٨,٠٢٧	٧,٥٦%	٤٠٨,٨٢٨,٠٢٧
هذلول بن صالح الهذلول	٤٣,٢٠٠,٠٠٠	٨,٠٠%	٤٣٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٣٢٨,٤٨٢	٦,٩١%	٣٧٣,٢٨٤,٨٢٠
خالد بن عبد الله الشلاش	٤٢,١٠٠,٠٠٠	٧,٨٠%	٤٢١,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٣٧٧,٩٨٨	٦,٧٤%	٣٦٣,٧٧٩,٨٨٠
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	٣٣,٤٨٠,٠٠٠	٦,٢٠%	٣٣٤,٨٠٠,٠٠٠	٢٨,٩٢٩,٥٧٤	٥,٣٦%	٢٨٩,٢٩٥,٧٤٠
طارق بن محمد الجار الله	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠%	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٣٣٠,٣٠١	٤,٣٢%	٢٣٣,٣٣٠,٣٠١
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	٢٢,٦٨٠,٠٠٠	٤,٢٠%	٢٢٦,٨٠٠,٠٠٠	١٩,٥٩٧,٤٥٣	٣,٦٣%	١٩٥,٩٧٤,٥٣٠
ماجد بن رومي الرومي	١٤,٥٨٠,٠٠٠	٢,٧٠%	١٤٥,٨٠٠,٠٠٠	١٢,٥٩٨,٣٦٣	٢,٣٣%	١٢٥,٩٨٣,٦٣٠
عبد الكريم بن حمد الباطين	٨,١٠٠,٠٠٠	١,٥٠%	٨١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٩٩٤,٠٩٠	١,٣٠%	٦٩,٩٩٤,٠٩٠
المساهمون غير المؤسسين*	١٠٢,٥٦٤,١٠٠	١٨,٩٩%	١,٠٢٥,٦٤١,٠٠٠	١٠٢,٥٦٤,١٠٠	١٨,٩٩%	١,٠٢٥,٦٤١,٠٠٠
المكتتبون من الجمهور**	-	-	-	٥٩,٤٥٤,٠٠٠	١١,٠١%	٥٩٤,٥٤٠,٠٠٠
المجموع	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠%	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠%	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة.

* كما بتاريخ هذه النشرة، فقد بلغ عدد المساهمين غير المؤسسين ٥,٤٤٥ مساهم تتراوح نسبة ملكيتهم ما بين ٢,٥٩٢٥٩% و ٠,٠٠٠٠١% وأن أكبر عشر مساهمين غير مؤسسين يملكون ٨,٦١% في الشركة. وهم دهام محمد حمود الدهام ويملك ٢,٥٩% وعبد الملك عبد العزيز سليمان السكيت ويملك ١,٨٥% وعبد اللطيف عبد العزيز عبد الله الكنهل ويملك ١,٣٩% وعبد العزيز عبد الله محمد السديس ويملك ١,٠٩% وناصر محمد عبد الله النابت ويملك ٠,٤٨% وعبد العزيز عبد الرحمن محمد المسند ويملك ٠,٤٠% وعلي صالح علي العثيم ويملك ٠,٣٣% وأحمد محمد عثمان الدهش ويملك ٠,١٩% وأحمد محمد صالح العثيم ويملك ٠,١٥% وعبد اللطيف عبد الله شلاش الشلاش ويملك ٠,١٤% من الأسهم.

شركة الأركان المحدودة للتعمير

شركة الأركان المحدودة للتعمير هي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في ١٤٢١/٥/٧ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٨/٧م) برأس مال قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقرها الرئيس في مدينة الرياض ويديرها السيد/ فهد بن عبد العزيز السكيت. ويشمل نشاطها الرئيسي على التجارة العامة لمواد البناء والاستثمار في الأوراق المالية والشركات الخاصة. كما تشمل أنشطة الشركة الأخرى على شراء الأراضي وتطويرها وبيعها وإقامة مباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة، وكذلك أعمال المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم)، وتجارة الجملة والتجزئة بالمواد الصحية وأدوات السباكة وأدوات الكهرباء، وليس لهذه الشركة علاقة بأعمال المصدر حتى تاريخ هذه النشرة. ويتألف الشركاء في الشركة من الأشخاص التالية أسماؤهم:

الشكل رقم ٣٧: هيكل رأسمال شركة الأركان المحدودة للتعمير

الاسم	نسبة الملكية
فهد بن عبد العزيز سليمان السكيت	٢٩%
سلطان بن عبد الرحمن محمد أبا الخيل	٢٢%
محمد بن عبدالله صالح الصعب	٢٢%
عبدالله بن محمد عبد الكريم العقل	٢٧%
الإجمالي	١٠٠%

المصدر: الشركة

شركة مملكة التقسيط للتجارة

شركة مملكة التقسيط للتجارة هي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في ١٤٢١/٥/١٤ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٨/١٤م) برأس مال قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقرها الرئيس في مدينة الرياض. في عام ٢٠٠٣م تمت زيادة رأسمالها إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ويديرها السيد/ هذلول بن صالح الهذلول. وهي شركة ريادية في مجال التمويل العقاري في المملكة.

وقد كان الهدف الرئيسي من إنشاء شركة مملكة التقسيط من قبل مؤسسيها وهم أيضاً مؤسسي شركة دار الأركان هو إنشاء شركة تمويلية تختص في تمويل شراء وتملك الأفراد للعقارات السكنية، إذ لم تكن البنوك المحلية تقوم بتوفير مثل هذه الخدمات إلا مؤخراً. وتقوم شركة مملكة التقسيط حالياً بتقديم التمويل اللازم لتملك العقارات التي تطورها شركة دار الأركان بالإضافة إلى مطورين آخرين. كما تقوم الشركة بالتجارة وتمويل السيارات وقطع غيارها والمقننات المجزة

والاطارات والبطاريات، والأثاث المنزلي والمكتبي والأدوات والأواني المنزلية والأجهزة الإلكترونية بالنقد والتقسيط، كما تشمل غايات الشركة شراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة، وخدمات الاستيراد والتصدير والتسويق للغير، والوكالات التجارية. وهي شركة ريادية في مجال التمويل العقاري في المملكة (لتفاصيل تعاملات مملكة التقسيط مع شركة دار الأركان أنظر قسم "الأمر التنظيمية" - الأطراف ذوي العلاقة بالصفحة ٨٨ من هذه النشرة). ويتألف الشركاء في شركة مملكة التقسيط للتجارة من الأشخاص التالية أسماءهم:

الشكل رقم ٣٨: هيكل رأسمال شركة مملكة التقسيط للتجارة

الاسم	نسبة الملكية
هذلول بن صالح بن محمد الهذلول	٢٠%
طارق بن محمد بن علي الجارالله	٢٨%
عبدالعزیز عبدالله بن شلاش الشلاش	٢٤,٥%
ماجد بن رومي بن سليمان الرومي	٢٧,٥%
الإجمالي	١٠٠%

المصدر: الشركة

شركة منازل للتعمير

شركة منازل للتعمير هي شركة ذات مسئولية محدودة تم تأسيسها في ١٥/٣/١٤٢١هـ (الموافق ١٨/٦/٢٠٠٠م) برأس مال قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقرها الرئيس في مدينة الرياض. في عام ٢٠٠٣م تمت زيادة رأسمالها إلى ١,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويديرها السيد/ خالد بن عبد الله الشلاش. ويشمل نشاطها المقاولات العامة للمباني، وأعمال الطرق والسدود وأعمال المياه والصرف الصحي وشبكات المياه وصيانتها، وأعمال الكهرباء وتمديداتها وأعمال الكهرباء ذات الضغط العالي، وتنسيق وصيانة الحدائق. وليس لهذه الشركة علاقة بأعمال المصدر حتى تاريخ هذه النشرة. ويتألف الشركاء في شركة منازل للتعمير من الأشخاص التالية أسماءهم:

الشكل رقم ٣٩: هيكل رأسمال شركة منازل للتعمير

الاسم	نسبة الملكية
خالد بن عبد الله بن شلاش الشلاش	١٦%
منصور بن عبد الله بن حمد الجعيف	٢٩%
سلطان بن عبد الرحمن بن عبد السلام الطريقي	٢٧%
عبد الملك بن عبد العزيز بن سليمان السكيت	٢٨%
الإجمالي	١٠٠%

المصدر: الشركة

شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة

شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة هي شركة ذات مسئولية محدودة تم تأسيسها في ٢٨/٤/١٤٢٣هـ (الموافق ٩/٧/٢٠٠٢م) برأس مال قدره ٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومقرها الرئيس في مدينة الرياض. ويديرها السيد/ يوسف بن عبد الله الشلاش. ويشمل نشاطها شراء الأراضي لإقامة مباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة، وتطوير وإدارة العقارات والأماك وصيانتها لصالح الشركة، والمقاولات العامة للمباني ومقاولات أعمال الطرق والمطارات وأعمال المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية وإقامة السدود، والوكالات التجارية، وخدمات الاستيراد والتصدير والتسويق للغير، وتجارة الجملة والتجزئة بالمواد الصحية و مواد السباكة وأدوات الكهرباء والدهانات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتقسيط. وليس لهذه الشركة علاقة بأعمال المصدر حتى تاريخ هذه النشرة. ويتألف الشركاء في شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة من الأشخاص التالية أسماءهم:

الشكل رقم ٤٠: جدول يوضح هيكل رأسمال شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة

الاسم	نسبة الملكية
يوسف بن عبد الله بن شلاش الشلاش	١٠%
منيرة بنت صالح بن علي العثيم	٣٠%
حصه بنت إبراهيم بن صالح الصمعاني	٣٠%
إبراهيم بن عبد الله محمد الجندلي	٣٠%
الإجمالي	١٠٠%

المصدر: الشركة

الشكل رقم ٤١ : هيكل الملكية النفعية قبل وبعد الاكتتاب

بعد الاكتتاب			قبل الاكتتاب			المساهم
رأس المال	نسبة الملكية	عدد الأسهم	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الأسهم	
٤٦٠,٧٧٣,٤٥٠	%٨,٥٣	٤٦,٠٧٧,٣٤٥	٥٣٣,٢٥٠,٠٠٠	%٩,٨٨	٥٣,٣٢٥,٠٠٠	يوسف بن عبد الله الشلاش
٤٥٦,٣٤٠,٦٩٠	%٨,٤٥	٤٥,٦٣٤,٠٦٩	٥٢٨,١٢٠,٠٠٠	%٩,٧٨	٥٢,٨١٢,٠٠٠	هذلول بن صالح الهذلول
٤٣٢,١٠٤,٨٣٠	%٨,٠٠	٤٣,٢١٠,٤٨٣	٥٠٠,٠٧٢,٠٠٠	%٩,٢٦	٥٠,٠٠٧,٢٠٠	خالد بن عبد الله الشلاش
٢٢٧,٧٢٧,٠٧٠	%٤,٢٢	٢٢,٧٧٢,٧٠٧	٢٦٣,٥٤٧,٠٠٠	%٤,٨٨	٢٦,٣٥٤,٧٠٠	ماجد بن رومي الرومي
٦٩,٩٩٠,٩٠٠	%١,٣٠	٦,٩٩٩,٠٩٠	٨١,٠٠٠,٠٠٠	%١,٥٠	٨,١٠٠,٠٠٠	عبد الكريم بن حمد الباطين
٣١٠,١٧٦,٣٦٠	%٥,٧٤	٣١,٠١٧,٦٣٦	٣٥٨,٩٦٥,٠٠٠	%٦,٦٥	٣٥,٨٩٦,٥٠٠	عبد العزيز بن عبد الله الشلاش
٣٤٩,٥٨١,٢٣٠	%٦,٤٧	٣٤,٩٥٨,١٢٣	٤٠٤,٥٦٨,٠٠٠	%٧,٤٩	٤٠,٤٥٦,٨٠٠	طارق بن محمد الجار الله
٢٨٩,٢٩٥,٧٤٠	%٥,٣٦	٢٨,٩٢٩,٥٧٤	٣٣٤,٨٠٠,٠٠٠	%٦,٢٠	٣٣,٤٨٠,٠٠٠	ماجد بن عبد الرحمن القاسم
١٣٢,٧٢٤,٤٥٠	%٢,٤٦	١٣,٢٧٢,٤٤٥	١٥٣,٦٠١,١١٠	%٢,٨٤	١٥,٣٦٠,١١١	فهد بن عبدالعزيز سليمان السكيت
١٠٠,٦٨٧,٥١٠	%١,٨٦	١٠,٠٦٨,٧٥١	١١٦,٥٢٤,٩٨٠	%٢,١٦	١١,٦٥٢,٤٩٨	سلطان بن عبد الرحمن محمد أبا الخيل
١٠٠,٦٨٧,٥١٠	%١,٨٦	١٠,٠٦٨,٧٥١	١١٦,٥٢٤,٩٨٠	%٢,١٦	١١,٦٥٢,٤٩٨	محمد بن عبدالله صالح الصعب
١٢٣,٥٧١,٠٤٠	%٢,٢٩	١٢,٣٥٧,١٠٤	١٤٣,٠٠٧,٩٣٠	%٢,٦٥	١٤,٣٠٠,٧٩٣	عبدالله بن محمد عبد الكريم العقل
١٢٣,٨٣٨,٩٧٠	%٢,٢٩	١٢,٣٨٣,٨٩٧	١٤٣,٣١٨,٠٠٠	%٢,٦٥	١٤,٣٣١,٨٠٠	منصور بن عبد الله بن حمد الجعثن
١١٥,٢٩٨,٣٥٠	%٢,١٤	١١,٥٢٩,٨٣٥	١٣٣,٤٣٤,٠٠٠	%٢,٤٧	١٣,٣٤٣,٤٠٠	سلطان بن عبد الرحمن بن عبد السلام الطريقي
١١٩,٥٦٨,٦٦٠	%٢,٢١	١١,٩٥٦,٨٦٦	١٣٨,٣٧٦,٠٠٠	%٢,٥٦	١٣,٨٣٧,٦٠٠	عبد الملك بن عبد العزيز بن سليمان السكيت
١٢٢,٤٨٤,٠٨٠	%٢,٢٧	١٢,٢٤٨,٤٠٨	١٤١,٧٥٠,٠٠٠	%٢,٦٣	١٤,١٧٥,٠٠٠	منيرة بنت صالح بن علي العثيم
١٢٢,٤٨٤,٠٨٠	%٢,٢٧	١٢,٢٤٨,٤٠٨	١٤١,٧٥٠,٠٠٠	%٢,٦٣	١٤,١٧٥,٠٠٠	حصة بنت إبراهيم بن صالح الصمعاني
١٢٢,٤٨٤,٠٨٠	%٢,٢٧	١٢,٢٤٨,٤٠٨	١٤١,٧٥٠,٠٠٠	%٢,٦٣	١٤,١٧٥,٠٠٠	إبراهيم بن عبد الله محمد الجنيدلي
١٠٠,٢٥٦,٦٤١,٠٠٠	%١٨,٩٩	١٠,٢٥٦,٦٤١,٠٠٠	١٠٠,٢٥٦,٦٤١,٠٠٠	%١٨,٩٩	١٠,٢٥٦,٦٤١,٠٠٠	المساهمون غير المؤسسون
٥٩٤,٥٤٠,٠٠٠	%١١,٠١	٥٩,٤٥٤,٠٠٠				المكتتبين من الجمهور
٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

المصدر: الشركة.

مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات

إن مناقشة وتحليل الإدارة المبين أدناه والمتعلق بالمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها مبنية على ويجب أن تُقرأ مع القوائم المالية المراجعة والحسابات المتعلقة بها للأعوام المنتهية في ٣١ ديسمبر، ٢٠٠٤، ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ وفترة الستة شهور المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م التي تمت مراجعتها من قبل شركة طلال أبو غزالة وشركاهم (محاسبون قانونيون)، كما تظهر تلك القوائم المالية المراجعة والظاهرة في قسم تقرير مراجعي الحسابات من نشرة الإصدار هذه. يتضمن تقرير وتحليل الإدارة توقعات تشتمل على مخاطر وتصورات غير مؤكدة، وأن النتائج الفعلية للشركة يمكن أن تختلف عن تلك التوقعات بسبب العديد من العوامل التي تم تناولها أدناه والمبينة في أماكن أخرى من نشرة الاكتتاب. (فضلاً انظر قسم "عوامل المخاطرة" بالصفحة رقم ١ من هذه النشرة).

الشكل رقم ٤٢: الفترة الزمنية قيد الدرس

السنة المالية	بداية الفترة	نهاية الفترة	الأشهر	الأيام
٢٠٠٤	١ يناير ٢٠٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠٠٤	١٢	٣٦٥
٢٠٠٥	١ يناير ٢٠٠٥	٣١ ديسمبر ٢٠٠٥	١٢	٣٦٥
٢٠٠٦	١ يناير ٢٠٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	١٢	٣٦٥
٢٠٠٧	١ يناير ٢٠٠٧	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	٦	١٨١

المصدر: تقرير المراجعة المالية

إقرار مجلس الإدارة بشأن سلامة المعلومات المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة، منفردين ومجتمعين، بأن كافة المعلومات المالية الظاهرة في نشرة الإصدار قد تم إعدادها من واقع القوائم المالية المراجعة للشركة دون إجراء أي تغيير جوهري عليها، وأنه تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة طبقاً للمعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للسنوات المالية ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦م.

نظرة عامة

النشاطات الرئيسية

طبقاً للسجل التجاري، تعمل الشركة في مجال (١) الاستثمار العقاري و(٢) شراء وتملك العقار والأراضي لحساب الشركة وإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع والإيجار لصالح الشركة و(٣) المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) و(٤) تجارة الجملة والتجزئة في المواد الصحية والسباكة وأدوات الكهرباء والبويات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتسيط.

التأسيس ورأس المال

تأسست الشركة في عام ١٤١٥هـ الموافق ١٩٩٤م كمؤسسة فردية مملوكة من قبل السيد هذلول بن صالح الهذلول. وبتاريخ ١٤٢١/٤/١٦هـ (الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٠م) تم تحويل المؤسسة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مليون ريال سعودي بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله ورقية بنت سليمان الشلاش. وتمت زيادة رأس مال الشركة إلى ٧٠ مليون ريال سعودي في ١٤٢٣/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٠٣/٣/٣م)، بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله وعبد العزيز بن عبد الله الشلاش وماجد بن رومي سليمان الرومي وشركة الأركان المحدودة للتعمير، ومن ثم تحولت لشركة توصية بالإسهم وتمت زيادة رأسمالها إلى ١٤٠ مليون ريال سعودي في ١٤٢٤/١١/١١هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٠٤م) وكانت تضم حينئذٍ إثني عشر مساهماً مؤسساً هم يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله وعبد العزيز بن عبد الله الشلاش وماجد بن رومي سليمان الرومي وماجد بن عبد الرحمن عبد العزيز القاسم وشركة الأركان المحدودة للتعمير وشركة مملكة التسيط للتجارة وشركة منازل للإنشاء والتعمير وشركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة. وبتاريخ ١٠/١٤٢٥/١٤هـ الموافق ١١/٢٧/٢٠٠٤م تم رفع رأسمال الشركة إلى ٥٤٠ مليون ريال سعودي وذلك بإصدار مائة وخمسة مليون ومائتي الف (١٠٥,٢٠٠,٠٠٠) سهم نقدي جديد منها عشرون مليون وخمسمائة واثنى عشرة الف وثمانمائة وعشرون (٢٠,٥١٢,٨٢٠) سهم تطرح لعدد ٦٠ من المساهمين الجدد بعلاوة اصدار قدرها مائة وخمسة واربعون (١٤٥) ريال سعودي فضلاً عن القيمة الاسمية البالغة ٥٠ ريال سعودي قبل التجزئة. اما باقي الاسهم والبالغة اربع وثمانون مليون وستمائة وسبعة وثمانون الف ومائة وثمانون (٨٤,٦٨٧,١٨٠) سهم فاكتتب بها المؤسسون. وقد تم الوفاء بكامل قيمة الزيادة في رأس مال الشركة نقداً وقد اصدر مراقب حساباتها شهادة تؤكد ذلك، وتحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٢٠١ بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠هـ (الموافق ١٧/٧/٢٠٠٥م) برأسمال مقداره ٥٤٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم متساوية القيمة، قيمة السهم الاسمية ١٠ ريال (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة قسم "تطور رأس المال" بالصفحة رقم ٢٥ من هذه النشرة).

السياسات المحاسبية الهامة المتبعة

أسس إعداد البيانات المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والتي يجب أن تُقرأ جنباً إلى جنب مع القوائم المالية المراجعة للشركة. وفيما يلي ملخصاً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية.

التقديرات المحاسبية

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها يتطلب استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الاصول والخصوم وإيضاحات الاصول والخصوم المحتملة بتاريخ القوائم المالية الموحدة، إضافة إلى مبالغ الإيرادات والمصروفات خلال تلك الفترة. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات والأحداث الحالية المتوفرة لدى الإدارة إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

العرف المحاسبي

- أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم استثمارية النشاط.
- قامت الشركة بتبني سياسة محاسبية ثابتة.
- يتم إعداد البيانات المالية بالريال السعودي.

النقد والنفد المماثل

لأهداف إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنفد المماثل يتألف من النقد في الصندوق والأرصدة والحسابات الجارية غير مقيدة الاستخدام لدى البنوك.

الذمم المدينة

يتم إظهار الذمم المدينة بقائمة المركز المالي بصافي القيمة القابلة للتحقق بعد طرح مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجدت) والذي يتم مراجعة تقديره بناءً على دراسات للمبالغ القابلة للتحويل من أرصدة الذمم المدينة في نهاية السنة.

الاستثمارات

- تمثل هذه الاستثمارات استثمارات في مشاريع شركات أخرى مقابل الحصول على نسبة محددة من أرباح هذه المشاريع حسب العقود.
- يتم تثبيت جميع الاستثمارات بالتكلفة، ويتم إثبات الأرباح عند الإعلان عنها من قبل الشركات المستثمر فيها.
- يتم تسجيل الاستثمارات قصيرة الأجل للاستثمارات التي تقل مدتها عن سنة. ويتم تسجيل الاستثمارات طويلة الأجل للاستثمارات التي تزيد مدتها عن سنة.
- ويتم الاعتراف بالمكاسب المحققة في نفس السنة التي تحدث فيها وتحمل على قائمة الدخل.

الاصول الثابتة

تظهر الاصول الثابتة في قائمة المركز المالي بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم عليها حتى تاريخ القوائم المالية، يحتسب الاستهلاك على الاصول الثابتة وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الاقتصادية المقدره باستخدام نسب الاستهلاك السنوية التالية:

مباني	3%
سيارات ووسائل نقل	25%
أثاث ومفروشات	20-25%
أجهزة كهربائية	20-25%
تحسينات على مباني مستأجرة	5-20%
بيوت جاهزة	25%
عدد وأدوات	20%
لوحات إعلانية	20%

المشاريع تحت التنفيذ

تتم رسملة تكاليف البناء والتشييد والتحسين والمصاريف الأخرى المتعلقة بالعقارات قيد التطوير أو العقارات المطورة بناءً على قاعدة تقييم تحول دون تجاوز القيمة الحالية المقدرة القيمة النهائية المتوقعة للعقار.

مصاريف مؤجلة

يتم إطفاء المصاريف المؤجلة بطريقة القسط الثابت على مدى خمس سنوات.

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم قياس وإثبات مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي.

مخصص الزكاة الشرعية

يتم قياس والاعتراف بمخصص للزكاة الشرعية في قائمة الدخل ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة العربية السعودية، يسوى مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في قائمة المركز المالي وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج في الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات بشكل عام عند بيع المشروع والتنازل عن ملكيته والذي يتزامن مع إبرام عقود بيع. وفيما يلي تفصيل لذلك:

وجود دليل ملموس ومقتنع لوجود عملية بيع وشراء

أن يتم تسليم العقار (وحدات سكنية أو أرض) للمشتريين وأن يتم التنازل من قبل البائع عن صك الملكية

أن يتم تحديد سعر البيع والشراء بين طرفي البيع والشراء وذكره في عقد البيع

أن يتم نقل سند/صك الملكية للطرف الذي قام بعملية الشراء

أن يفى الطرف المشتري بالدفعة الأولى المتفق عليها لإتمام عملية الشراء وعليه يكون ذلك مطابقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

المصاريف الإدارية والعمومية والبيع والتوزيع

يتم قياس وإثبات المصاريف الإدارية والعمومية ومصاريف البيع والتوزيع كمصاريف فترة وفقاً لأساس الاستحقاق وتحمل هذه المصاريف على الفترة المحاسبية التي حدثت فيها. تلك المصاريف التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية يتم توزيعها على تلك الفترات على أساس زمني وباستخدام تكلفتها التاريخية.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إثبات المعاملات المالية التي تتم بعملة أجنبية بالريال السعودي بسعر الصرف السائد في تاريخ إجراء هذه المعاملات، يتم إثبات الاصول والخصوم المسماة بالعملة الأجنبية في تاريخ القوائم المالية بالأسعار السائدة بذلك التاريخ وتدرج فروقات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في أسعار الصرف ضمن قائمة الدخل لنفس السنة.

أهم مؤشرات الأداء

فيما يلي بيان بمؤشرات الأداء الخاصة بالشركة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٤م، ٢٠٠٥م و٢٠٠٦م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦م و ٢٠٠٧م والتي يجب قراءتها مع القوائم المالية المراجعة بما في ذلك الإيضاحات حولها والمدرجة في قسم "تقرير مراجعي الحسابات" بالصفحة رقم ١٠٨ من نشرة الإصدار.

الشكل رقم ٤٣: أهم مؤشرات الأداء

الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو		الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر		مؤشرات الأداء (بملايين الريالات السعودية)	
٢٠٠٧م	٢٠٠٦م	٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	الوصف
مؤشرات الأداء					
٨٨٩	٨٧١	١,٣٢٠	١,٢٤٦	١,٠٣٢	عدد الوحدات السكنية المباعة
٢,٢٣٤,٥	٢,١٣٥,٣	٤,٢٢٦	٣,٤١٨	٢,٠٤١	إجمالي مساحة الأراضي المباعة (بالآلاف الأمتار المربعة)
مؤشرات قائمة الدخل					
١,٩٥٤,٧	١,٧٣٤,١	٤,٣٥٢,٦	٤,١٩٦,٨	٢,٤٨٣,٦	الإيرادات
٧٤٧,٥	٧٢٧,٢	١,١٥٠,٨	١,٠٠٦,٠	٧٢٤,٢	الإيرادات من المشاريع السكنية
١,٢٠٧,٢	١,٠٠٦,٩	٣,٢٠١,٨	٣,١٩٠,٧	١,٧٥٩,٣	الإيرادات من مشاريع الأراضي
١,٠١٣	٨٢٩,٣	٢,١٢٢,٧	٢,٠٢٩,٦	١,٢١١,٠	إجمالي الربح
٩٦٨,٣	٧٨٥,٣	٢,٠٥٠,٥	١,٨٥٤,٩	١,١٧٨,٦	الربح التشغيلي
٨٩٦,٤	٧٨٥,٩	١,٨١٣,٩	١,٧٧٥,٥	١,٠٨٨,٨	صافي الدخل
مؤشرات قائمة المركز المالي					
٩٠١,٨	٧٥٠,٥	١٨٣,٦	٥٢٥,٦	٦٥,٥	تقديمية وشبه نقدية
١٥٨,١	١٢٦,٥	١٥٦,٠	١٣٣,٥	٨٠,٤	ممتلكات ومعدات
٢,٩٧١,٧	١,٦٦٠,٩	٢,٥٣٠,٨	١,٧٩٥,٧	١,٢٥٠,٤	المخزون (أراضي مطورة)
٩,٥٣٥,٥	٨,٢٦١,٧	٧,٩٣٥,٩	٧,٥٩٢,٩	٣,٧٢٥,٣	مشاريع تحت التنفيذ
١٥,٣٦٩,٧	١١,٦٣٦,٥	١١,٦٨١,٦	١٠,٨٢٣,٨	٦,٠٥٢,٧	إجمالي الأصول
٨٧٠	١٣٤,٧	٤١٤	-	٢٥,١	إجمالي الفروض
٣,٨٦١,٧	٤٣٢,٨	١,٠٦٩,٩	٤٠٦,١	٥٩٤,٢	إجمالي الخصوم
١١,٥٠٨	١١,٢٠٣,٧	١٠,٦١١,٧	١٠,٤١٧,٧	٥,٤٥٨,٥	حقوق المساهمين
مؤشرات التدفقات النقدية					
(١,٩٧٩,٦)	٩٠,٢	٨٢١,٨	(٢,٧٤٣,٧)	(٢,٩٥٣,٨)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٨)	-	٤٢,٢	٤٥,٢	(٤٤٧,٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٢,٧٠٥,٩	١٣٤,٧	(١,٢٠٥,٩)	٣,١٥٨,٦	٣,٤٣١,١	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٧١٨,٢	٢٢٤,٩	(٣٤١,٩)	٤٦٠,١	٢٩,٦	صافي التغير في النقدية
المؤشرات الأساسية					
١٢,٧%	-	٣,٧%	٦٩,٠%	٨٧,٧%	نمو الإيرادات
١٤%	-	٢,٢%	٦٣,١%	١٠٤,٠%	نمو صافي الدخل
٥٢,٣%	٤٤,٠%	٤٧,٧%	٤٦,٨%	٣٥,١%	نسبة إجمالي الربح للمشاريع السكنية
٥١,٥%	٥٠,٦%	٤٩,٢%	٤٨,٩%	٥٤,٤%	نسبة إجمالي الربح للأراضي المطورة
٥١,٨%	٤٧,٨%	٤٨,٨%	٤٨,٤%	٤٨,٧%	نسبة إجمالي الربح/الإيرادات
٤٩,٥%	٤٥,٢%	٤٧,١%	٤٤,٢%	٤٧,٥%	نسبة الربح التشغيلي
٤٥,٩%	٤٥,٣%	٤١,٦٧%	٤٢,٣%	٤٣,٨%	نسبة صافي الدخل
٧,٧%	٧%	١٧,٠٩%	١٧,٠٤%	١٩,٩٤%	العائد على حقوق الملكية
١,٦٦	١,٤٦	٣,٣٦	٣,٢٨	٢,٠١	ربح السهم (بالريال السعودي)
-	-	٣	٣	٢,٠١	توزيع الأرباح على السهم (بالريال السعودي)

المصدر: تقرير المراجعة المالية.

النشاط التجاري الحالي

قامت الشركة خلال الفترة من ٢٠٠٤م إلى ٢٠٠٦م باتخاذ تدابير ناجحة في مجال التوسع في أعمالها، نتج عن ذلك نمو إيرادات الشركة وتحسن مؤشرات الربحية حيث ارتفعت الإيرادات من ٢,٤٨ مليار ريال سعودي إلى ٤,٣٥ مليار ريال سعودي بسبب ارتفاع عدد الوحدات المباعة ومساحات الأراضي المباعة والنتيجة عن توفر السيولة من زيادة رأسمال. مع انخفاض نسبي في نسبة صافي الدخل من ٤٣,٨% في عام ٢٠٠٤م إلى ٤١,٦% في نهاية عام ٢٠٠٦م ويعزى الانخفاض النسبي إلى التنوع في المنتجات المباعة (تشكيلة المبيعات). وبالرغم من الانخفاض النسبي ارتفعت قيمة صافي الدخل من ١,٠٨ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م إلى ١,٨ مليار ريال سعودي في نهاية عام ٢٠٠٦م بنسبة نمو قدره ٦٧% من العام ٢٠٠٤م حتى ٢٠٠٦م. هذا وقد عززت زيادة رأس المال إلى ٥,٤٠٠ مليون ريال سعودي الارتفاع المعني في عائدات الشركة والأرباح.

تحول صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية من ٢,٩٥٣,٨ (سالب) مليون ريال سعودي في سنة ٢٠٠٤م إلى ٨٢١,٨ مليون ريال سعودي في سنة ٢٠٠٦م، ويعود سبب النتيجة السالبة في الأعوام ٢٠٠٤م، ٢٠٠٥م للارتفاع في الإنفاق المستخدم لتطوير الأراضي وإنشاء مشاريع سكنية ضخمة والمتمثل في التغيير في صافي رأس المال العامل. ولذا، فإنه من المتوقع أن تحافظ الشركة على النمو الإيجابي في مستوى التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية في السنوات القليلة المقبلة.

نتائج العمليات

يشتمل الجدول أدناه على ملخص بنتائج العمليات للشركة للسنوات المالية ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م و٢٠٠٦م و٢٠٠٦م ونتائج النصف الأول من العامين ٢٠٠٦م و٢٠٠٧م.

الشكل رقم ٤٤ : ملخص بنتائج العمليات

البيان	قائمة الدخل (بملايين الريالات السعودية)					
	٢٠٠٤م مراجعة	٢٠٠٥م مراجعة	النمو السني ٢٠٠٥	٢٠٠٦م مراجعة	النمو السني ٢٠٠٦	النصف الأول ٢٠٠٦م
الإيرادات	٢,٤٨٣,٦	٤,١٩٦,٨	٦٩%	٤,٣٥٢,٦	٣,٧١%	١,٧٣٤,١
تكلفة العمليات	(١,٢٧٣)	(٢,١٦٧)	٧٠%	٢,٢٢٩,٩	٢,٩%	(٩٠٤,٧)
إجمالي الربح	١,٢١١,٠	٢,٠٢٩,٦	٦٧,٦%	٢,١٢٢,٧	٤,٦%	٨٢٩,٣
المصاريف العمومية والإدارية	(١٦,٩)	(٢٣,٦)	٣٩,٦%	(٢٤,٩)	٥,٥%	(١١,٢)
مصاريف البيع والتوزيع	(١٣,٠)	(١٥,٢)	١٦,٩%	(١٥,٦)	٢,٦%	(٩,٥)
حصّة الغير في أرباح المساهمات	(٦٠,٩)	(١٢١,٥)	٩٩,٥%	(١٣,٣)	(٨٩,٠٥)%	(١٥,٥)
إستهلاك الأصول الثابتة/إطفاءات	(٢,٤)	(١٤,٤)	٥٠٠%	(١٨,٣)	٢٧%	(٧,٦)
الدخل من العمليات	١,١١٧,٧	١,٨٥٤,٩	٦٦%	٢,٠٥٠,٥٠	١٠,٥%	٧٨٥,٣
إيرادات الاستثمارات/ مصاريف الأخرى	-	٦٦,٨	٠%	٣٣,٧	(٤٩,٦)%	٠,٥
الدخل قبل الزكاة والضريبة	١,١١٧,٦	١,٩٢١,٧	٧١,٩%	٢,٠٨٤,٢	٨,٤%	٧٨٥,٩
الزكاة/الضريبة	(٢٨,٨)	(١٤٦,٣)	٤٠٠%	(٢٧٠,٢)	٨٤,٦%	-
صافي الدخل	١,٠٨٨,٧	١,٧٧٥,٥	٦٣%	١,٨١٣,٩	٢,١٢%	٧٨٥,٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة.

الإيرادات

حققت الشركة ارتفاعاً ملموساً في الإيرادات للفترة الواقعة بين الأعوام ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م وذلك نتيجة لزيادة راس المال الشركة، حيث ارتفعت الإيرادات بمعدل نمو قدره ٦٩% من ٢,٤٨٣,٦ مليون ريال سعودي في ٢٠٠٤ لتبلغ ٤,١٩٦,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٥ كما بدأت الإيرادات بالنمو الطبيعي لها في عام ٢٠٠٦ حيث بلغت ٤,٣٥٢,٦ بنسبة نمو قدرها ٣,٧١% ويعزى سبب هذا النمو إلى: (١) ارتفاع بيع المساحات السكنية من ٣٧٩,٢٦٨ متر مربع في عام ٢٠٠٤ إلى ٥١٥,٦٧٠ متر مربع في عام ٢٠٠٦م و (٢) ارتفاع بيع مساحة الأراضي من ٢,٠٤٠,٩٨٤ متر مربع في عام ٢٠٠٤ إلى ٤,٢٢٦,١٢٣ متراً مربعاً في عام ٢٠٠٦م، (٣) توفر السيولة الناتجة عن زيادة رأسمال الشركة الذي استخدم في زيادة الاستثمارات. علماً ان النمو السنوي للإيرادات في عام ٢٠٠٦م والبالغ ٣,٧١% كان أقل من النمو السنوي في العام ٢٠٠٥م والبالغ ٦٩% ويعود هذا إلى ان النمو الحاصل في إيرادات عام ٢٠٠٥م الذي بلغ ٤,١٩٦,٨ مليون ريال سعودي هو زيادة طبيعية ناتجة عن زيادة راس مال الشركة خلال عام ٢٠٠٤م كما ان هذا الارتفاع في المبيعات هو المعدل الطبيعي لراس مال الشركة الجديد، أما في عام ٢٠٠٦م فقد بلغت الإيرادات ٤,٣٥٢,٦ مليون ريال فلم يكون هناك زيادة جديدة لراس مال الشركة والنمو المحقق في المبيعات هو النمو الطبيعي حسب رأسمال الشركة الجديد.

وتشتمل إيرادات الشركة بيع المشاريع السكنية ومشاريع الأراضي، حيث تقوم الشركة ببيع الفلل والشقق والأراضي المطورة والأراضي الخام. ويقدم الجدول التالي تحليل مصادر إيرادات الشركة عن كل من الأعوام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م و٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٤٥ : تحليل مصدر إيرادات الشركة

البيان	٢٠٠٤م		٢٠٠٥م		٢٠٠٦م	
	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	٢٠٠٦م	٢٠٠٧م
المشاريع السكنية	٧٢٤,٢	١,٠٠٦,٠	٣٨,٩%	١,١٥٠,٨	١٤,٤%	٧٤٧,٥
مشاريع الأراضي	١,٧٥٩,٣	٣,١٩٠,٧	٨١,٣%	٣,٢٠١,٨	٠,٣٥%	١,٢٠٧,٢
إجمالي الإيرادات	٢,٤٨٣,٥	٤,١٩٦,٨	٦٩%	٤,٣٥٢,٦	٣,٧٢%	١,٧٣٤,١

المصدر: القوائم المالية المراجعة.

إيرادات المشاريع السكنية

تشتمل الإيرادات من المشاريع السكنية بيع الفلل المنفصلة والمتصلة (الدبلكسات) والشقق المطورة من قبل الشركة. حيث ركزت دار الأركان منذ بدء عملياتها التجارية في المجال العقاري، على نشاط التطوير السكني الذي يشمل تطوير الأراضي وتطوير المرافق السكنية مثل الفلل المنفصلة والمتصلة (الدبلكسات) والشقق، وعلى مدى سنوات طورت الشركة بنجاح عدد من مشاريع البيئات السكنية المتكاملة (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة). وتقوم الشركة ببيع معظم المشاريع السكنية خلال سنتين إلى ثلاث سنوات مالياً، حيث تقوم الشركة بتطوير المشاريع السكنية عبر عدد من المراحل المختلفة (فضلاً أنظر قسم "منهج التطوير العقاري المتكامل" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة).

٢٥ تشمل حصّة الغير في أرباح المساهمات العائدات المدفوعة للمستثمرين في بعض مشاريع الشركة، حيث كانت تتاح الفرصة للمساهمين للمساهمة في مشاريع التطوير العقاري (تطوير الأراضي) من خلال المشاركة ضمن أطر نظامية محددة لتطوير الموقع، عقب الإنهاء من عمليات تطوير المشروع، توزع شركة دار الأركان العائدات على هؤلاء المستثمرين بناءً على معدل عائدات المشروع. وتتراوح تكاليف المساهمات ما بين ١٢% و ٣٧% من المشاريع وذلك بحسب نوع المشروع والربح المحقق. وقد ارتفعت تكاليف المساهمات من ٦٠,٩ مليون ريال سعودي (٢٤,١%) للعام ٢٠٠٤م إلى ١٢١,٥ مليون ريال سعودي (٣٥,١%) للعام ٢٠٠٥م. وذلك بسبب ارتفاع المبالغ المدفوعة لأصحاب المساهمات من ٢٥٢,٧ مليون إلى ٣٤٦,٩ مليون ريال سعودي للفترة عينها. إن الشركة لا تحسب بشكل تراكمي قيمة كلفة المساهمات وتقد على دفعتها عندما يتم دفعها للمستثمرين عند انتهاء المشاريع. وتؤمن هذه الطريقة بئيل تمويل إضافية للشركة. وابتداءً من عام ٢٠٠٦م أوقفت الشركة التعامل بهذه الطريقة والاتجاه نحو المؤسسات المالية والمصارف المحلية والعالمية، مما قلص من تكاليف المساهمات إلى ١٣,٣ مليون ريال سعودي كما في العام ٢٠٠٦م.

٢٦ يعزى الارتفاع في تكاليف الإهلاك إلى ١٤,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م مقارنة بـ ٢,٤ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٠٤م إلى ارتفاع حجم الأصول الثابتة حيث قامت الشركة بشراء أصول ثابتة بما يزيد عن ١٤٠ مليون ريال سعودي في نهاية العام ٢٠٠٤م وخلال العام ٢٠٠٥م كان أبرزها شراء مبنى الشركة الحالي بطريق خريص والذي بلغت قيمته ٧٠ مليون ريال سعودي.

وتقوم الشركة بتحديد سعر بيع الوحدات السكنية بصفة أساسية على سعر شراء أرض المشروع وموقع المشروع، وثانويًا على تصميم الوحدات السكنية والخدمات المطورة والبيع خلال المراحل المختلفة للمشروع. ويشمل الجدول أدناه على تحليل إيرادات المشاريع السكنية للسنوات المالية ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٤٦: تحليل مصدر إيرادات المشاريع السكنية مقارنة بالسنوات

البيان	٢٠٠٤م		٢٠٠٥م		٢٠٠٦م	
	النمو السنوي ٢٠٠٥	النمو السنوي ٢٠٠٤	النمو السنوي ٢٠٠٥	النمو السنوي ٢٠٠٤	النمو السنوي ٢٠٠٦	النمو السنوي ٢٠٠٥
عدد الوحدات السكنية المباعة	١,٠٣٢	١,٢٤٦	٢٠٠,٧%	١,٣٢٠	٥,٩%	٨٧١
إجمالي المساحة المباعة (متر مربع)	٣٧٩,٢٦٨	٤٨٢,٣١٠	٢٧,٢%	٥١٥,٦٧٠	٦,٩%	٣٤٦,٧١٠
متوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة (متر مربع)	٣٦٨	٣٨٧	٥,١%	٣٩١	١,٠٣%	٣٩٠
متوسط سعر البيع للمتر المربع (بالريال السعودي)	١,٩١٠	٢,٠٨٦	٩,٢%	٢,٢٣٢	٧%	٢,١٥٦
إجمالي الإيرادات من المشاريع السكنية (مليون ريال سعودي)	٧٢٤,٢	١,٠٠٦,٠	٣٨,٩%	١,٤١٥,٨	١٤,٣%	٧٤٧,٥

المصدر: تقرير المراجعة المالية

ارتفعت إيرادات المشاريع السكنية بمعدل نمو سنوي تراكمي قدره ٢٦,١% خلال السنوات الثلاث المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م، حيث ارتفعت من ٧٢٤,٢ مليون ريال في عام ٢٠٠٤م إلى ١,٤١٥,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م. وكان ذلك نتيجة لزيادة معدل بيع عدد الوحدات السكنية من ١,٠٣٢ وحدة في عام ٢٠٠٤م إلى ١,٣٢٠ وحدة في عام ٢٠٠٦م. وتعود هذه الزيادة للأسباب التالية:

- الزيادة في الطلب على الوحدات السكنية في المملكة.
- تطور نظم الإجراءات التي تتبناها الشركة والتي ساهمت في خفض مدة الإنشاء (فضلاً أنظر قسم "منهج التطوير العقاري المتكاملة" بالصفحة رقم ٣١ من هذه النشرة).
- البيئة التشريعية: القوانين المعتمدة في عام ٢٠٠٢م والتي نصت بالسماح لغير السعوديين بالتملك في المملكة قد اتخذت أثراً آخرًا، وبالتالي زادت من معدل الطلب.
- خطط التمويل العقاري المتنامي المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية والهادفة لجعل الوحدات السكنية في متناول شريحة أكبر من السكان.
- وإضافة للزيادة الكبيرة في معدل بيع الوحدات السكنية، فقد تسببت الزيادة في متوسط أسعار بيع المتر المربع في ارتفاع إيرادات الشركة حيث نمت بمعدل نمو سنوي متراكم قدره ٨,١٠% خلال الأعوام ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م لتصل إلى ٢,٢٣٢ ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م.

وفيما يلي التحليل السنوي لإيرادات المشاريع السكنية.

العام ٢٠٠٤م

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٤م ببيع ١,٠٣٢ وحدة سكنية بمساحة إجمالية بلغت ٣٧٩,٢٦٨ متر مربع. وبناءً على الإستراتيجية التي تتبناها مجلس إدارة الشركة في عام ٢٠٠٤م، فقد تمكنت الشركة من توزيع الإيرادات جغرافياً من المشاريع السكنية. حيث شكلت الإيرادات من مدينة الرياض حوالي ٤٨% والمنطقة الغربية حوالي ٥٢% من إجمالي إيرادات المشاريع السكنية في عام ٢٠٠٤م. وقد أسهمت المشاريع التالية بالجزء الأكبر من إيرادات المشاريع السكنية في عام ٢٠٠٤م:

- الربيع: قامت الشركة ببيع ١٠٠ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت ٨٥,٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م كما بيع منها ٦٨ وحدة في عام ٢٠٠٣م و ٥٢ وحدة في عام ٢٠٠٥م و ٦٨ وحدة في عام ٢٠٠٦م، حيث بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ٨٥٩ ألف ريال سعودي ومتوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة ٤٠٦ متر مربع في ٢٠٠٤م (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- اشبيلية: قامت الشركة ببيع ٢٢٠ وحدة سكنية في عام ٢٠٠٤م. وقد ارتفع متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة ٣١% من ١,٣٧٩ ريال سعودي في عام ٢٠٠٣م ليلج ١,٨٠٧ ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م، وبناءً عليه، فقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ٨٥٣ ألف ريال سعودي (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- أبراج المشاعر: يقع المشروع في مدينة مكة المكرمة بالقرب من الحرم المكي الشريف عبر أنفاق السد وباقي المناطق السكنية والتجارية بمكة المكرمة - جنوب حي العزيزية. وقد قامت الشركة ببيع ٣١٥ وحدة سكنية في عام ٢٠٠٤م كما قد بيع منها في عام ٢٠٠٣م ١١ وحدة وتم بيع ٥٧ وحدة في ٢٠٠٥م و ٥٩ وحدة في عام ٢٠٠٦م، عن طريق "البيع أثناء التطوير"، حيث بدأت أعمال تنفيذ المشروع في العام ٢٠٠٣م. وقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ٥٣٠ ألف ريال سعودي ومتوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة ٢٦٦ م (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- مشروع جدة: يقع المشروع في شمال مدينة جدة، ويتكون المشروع من عدد من الفلل المنفصلة. وقد قامت الشركة في عام ٢٠٠٤م ببيع المرحلة الأولى من المشروع لعدد ١٥٥ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت حوالي ٩٨ مليون ريال سعودي وبمساحة إجمالية تصل لـ ٥٠ ألف متر مربع. وقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ٦٣٢ ألف ريال سعودي ومتوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة ٣٢٠ م (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- الهدا: يقع المشروع في مدينة الطائف. وقد قامت الشركة ببيع ١٠٠ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت حوالي ٨٥,٥ مليون ريال سعودي وبمساحة إجمالية تصل لـ ٣٧ ألف متر مربع خلال العام ٢٠٠٤م. ونظراً لموقع المشروع، فقد تمكنت الشركة من بيع الوحدات السكنية للمشروع على متوسط سعر بيع بلغ ٢,٣٤٢ ريال للمتر المربع (أعلى من المتوسط لجميع مشاريع الشركة في ٢٠٠٤م البالغ ١,٩١٠ ريال سعودي للمتر المربع).

الشكل رقم ٤٧: مصدر إيرادات المشاريع السكنية في ٢٠٠٤م

اسم المشروع	موقع المشروع	الإيرادات (مليون ريال سعودي)	عدد الوحدات السكنية المباعة	متوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة (متر مربع)	متوسط سعر البيع للمتر المربع (بالريال السعودي)
المؤنسية	الرياض	٦٢,٠	٨٠	٥٢٨	١,٤٦٨
الربيع	الرياض	٨٥,٩	١٠٠	٤٠٦	٢,١١٦
الفلاح	الرياض	١١,٦	٢٠	٣٦٣	١,٥٩٨
التعاون	الرياض	١,٥	٣	٣٢٠	١,٥٩٤
اشبيلية	الرياض	١٨٧,٧	٢٢٠	٤٧٢	١,٨٠٧
العوالي	مكة المكرمة	٢,٢	٢	٣٤٠	٣,٢٣٥
أبراج المشاعر	مكة المكرمة	١٦٧,٠	٣١٥	٢٦٦	١,٩٩٢
المنار	مكة المكرمة	١٠,٣	١٤	٤٥٠	١,٦٦٣
مشروع جدة	جدة	٩٨,٠	١٥٥	٣٢٠	١,٩٧٥
الهدا	الطائف	٨٥,٥	١٠٠	٣٦٥	٢,٣٤٢
النور	المدينة المنورة	١٢,٧	٢٣	٣٢٦	١,٦٨٧
الإجمالي		٧٢٤,٢	١,٠٣٢	*٣٦٨	*١,٩١٠

المصدر: تقرير المراجعة المالية

* المتوسط

العام ٢٠٠٥م

خلال عام ٢٠٠٥م، قامت الشركة ببيع ١,٢٤٦ وحدة سكنية بمساحة إجمالية بلغت ٤٨٢,٣١٠ متر مربع. وقد شكلت الإيرادات من مدينة الرياض حوالي ٤٩% والمنطقة الغربية حوالي ٥١% من إجمالي إيرادات المشاريع السكنية في عام ٢٠٠٥م. وقد أسهمت المشاريع التالية بالجزء الأكبر من إيرادات المشاريع السكنية في عام ٢٠٠٥م:

- اليرموك: قامت الشركة ببيع المرحلة الأخيرة من المشروع في عام ٢٠٠٥م لعدد ٢٧٩ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت ١٤٨ مليون ريال سعودي. وقد انخفض متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة (٤٢%) من ١,٦٦٦ ريال سعودي في عام ٢٠٠٣م ليبلغ ٩٦٤ ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م، فقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ٥٣٠ ألف ريال سعودي (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- اشبيلية: قامت الشركة ببيع المرحلة الثانية من المشروع في عام ٢٠٠٥م لعدد ١٦٠ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت ١٩٤ مليون ريال سعودي. وقد ارتفع متوسط سعر البيع للمتر المربع بمعدل نمو سنوي تراكمي قدره ٣٧% من ١,٣٧٩ ريال سعودي في عام ٢٠٠٣م ليبلغ ٢,٥٦٩ ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م. وبناءً عليه، فقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ١,٢١٣ ألف ريال سعودي (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- أبراج الأبرار: يقع المشروع في مدينة مكة المكرمة وبالقرب من الحرم المكي الشريف ومنطقة المشاعر ومنطقة الجمرات. وقد قامت الشركة ببيع ٣٩٨ وحدة سكنية في عام ٢٠٠٥م. وقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ٥٠٠ ألف ريال سعودي ومتوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة ٢٥٦م (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).
- مشروع جدة: وقد قامت الشركة في عام ٢٠٠٥م ببيع ٩٦ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت حوالي ١٢١ مليون ريال سعودي وبمساحة إجمالية تصل لـ ٣١ ألف متر مربع. وقد ارتفع متوسط سعر البيع للمتر المربع بنسبة ٩٩% من ١,٩٧٥ ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م ليبلغ ٣,٩٣٩ ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م، وبناءً عليه، فقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية للمشروع حوالي ١,٢٦٠ ألف ريال سعودي (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة).

الشكل رقم ٤٨: مصدر إيرادات المشاريع السكنية في ٢٠٠٥م

اسم المشروع	موقع المشروع	الإيرادات (مليون ريال سعودي)	عدد الوحدات السكنية المباعة	متوسط مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)	متوسط سعر البيع للمتر المربع (بالريال السعودي)
العوالي	مكة المكرمة	٣٣	٣٦	٣٤٠	٢,٦٩٦
أبراج المشاعر	مكة المكرمة	٥٥	٥٧	٢٦٦	٣,٦٢٧
أبراج الأبرار	مكة المكرمة	١٩٩	٣٩٨	٢٥٦	١,٩٥٣
التعاون	الرياض	١٣	١٦	٣٢٠	٢,٥٣٩
أشبيلية	الرياض	١٩٤	١٦٠	٤٧٢	٢,٥٦٩
الربيع	الرياض	٧١	٥٢	٣٩٠	٣,٥٠١
المؤنسية	الرياض	٧٠	٦٦	٥٢٨	٢,٠٠٩
مشروع جدة	جدة	١٢١	٩٦	٣٢٠	٣,٩٣٩
المنار	جدة	٩	١١	٣٥٠	٢,٣٣٨
اليرموك	الرياض	١٤٨	٢٧٩	٥٥٠	٩٦٤
البحيرة	جدة	٣٦	٣٠	٤٥٠	٢,٦٦٧
النور ١	المدينة المنورة	٣١	٢٧	٣٢٦	٣,٥٢٢
النور ٢	المدينة المنورة	٢٦	١٨	٣٨٥	٣,٧٥٢
الإجمالي		١,٠٠٦	١,٤٤٦	*٣٨٧	*٢,٠٨٦

المصدر: تقرير المراجعة المالية
* المتوسط

العام ٢٠٠٦م

خلال عام ٢٠٠٦م، قامت الشركة ببيع ١,٣٢٠ وحدة سكنية بمساحة إجمالية بلغت ٥١٥,٦٧٠ متر مربع. وقد تركزت إيرادات المشاريع السكنية في عام ٢٠٠٦م في مدينة الرياض حيث شكلت حوالي ٦٩% من إجمالي إيرادات المشاريع السكنية في عام ٢٠٠٦م. وقد أسهمت المشاريع التالية بالجزء الأكبر من إيرادات المشاريع السكنية في العام ٢٠٠٦م.

الربيع: قامت الشركة ببيع ٦٨ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت ٩٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م، حيث بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية ١,٤ مليون ريال سعودي ومتوسط مساحة الوحدة السكنية المباعة ٤٦٥م مربع فيما بلغ متوسط سعر بيع المتر المربع ٣,٠٦٨ ريال سعودي بانخفاض بلغ ١٢% مقارنة بالعام ٢٠٠٥م.

أشبيلية: قامت الشركة ببيع المرحلة الثالثة من المشروع لعدد ٢١١ وحدة سكنية بقيمة إجمالية بلغت ٣٠٤ مليون ريال سعودي، وقد بلغ متوسط قيمة الوحدة السكنية المباعة ١,٤ مليون ريال سعودي، ومتوسط مساحة الوحدة المباعة ٤٧٢ م مربع ومتوسط سعر البيع للمتر المربع ٣,٠٥٠ ريال. المؤنسية ١: يقع هذا المشروع في مدينة الرياض، وقد قامت الشركة ببيع المرحلة الأولى من المشروع عدد ٢٩ وحدة بقيمة إجمالية بلغت ٣٧ مليون ريال سعودي، بينما كانت متوسط مساحة الوحدة المباعة ٥٢٨ م مربع ومتوسط سعر البيع للمتر المربع ٢,٤١٦ ريال سعودي،

الشكل رقم ٤٩: مصدر إيرادات المشاريع السكنية في ٢٠٠٦م

اسم المشروع	موقع المشروع	الإيرادات (مليون ريال سعودي)	عدد الوحدات السكنية المباعة	متوسط مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)	متوسط سعر البيع للمتر المربع (بالريال السعودي)
أبراج المشاعر	مكة المكرمة	٥٧	٥٩	٢٦٦	٣,٦٣٢
الربيع	الرياض	٩٧	٦٨	٤٦٥	٣,٠٦٨
أشبيلية	الرياض	٣٠٤	٢١١	٤٧٢	٣,٠٥٠
مشروع جدة	جدة	١٨٠	١٤٧	٣٢٠	٣,٨٢٧
المؤنسية ١	الرياض	٣٧	٢٩	٥٢٨	٢,٤١٦
أبراج الأبرار	مكة المكرمة	١	٢	٢٥٦	١,٩٥٣
المرجان	ينبع	٦٨	٦٥	٣٧٠	٢,٨٢٧
الفلاح ٤	الرياض	٤٤	٨٤	٣٣٠	١,٥٨٧
قرطبة ٢	الرياض	١٢٠	١٤٦	٣٩٠	٢,١٠٧
النور ٢	المدينة المنورة	١١	١٢	٤٢٥	٢,١٥٧
المدينة	المدينة المنورة	٨٧	١٣٥	٣٧٠	١,٧٤٢
الرحمة	مكة المكرمة	٩٣	٢٧٦	٤١٠	٨٢٢
العوالي ٢	مكة المكرمة	٧	٤	٤٨٠	٣,٦٤٦
المؤنسية ٢	الرياض	٤٥	٨٢	٣٣٠	١,٦٦٣
الإجمالي		١,١٥٠,٨	١,٣٢٠	*٣٩١	*٢,٢٣٢

المصدر: تقرير المراجعة المالية

كلفة مبيعات الوحدات السكنية

يوضح الجدول التالي كلفة مبيعات الوحدة السكنية: ٢٠٠٤م - ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٥٠ : تكلفة المبيعات حسب الوحدة السكنية

النسبة	٢٠٠٦م	النسبة	٢٠٠٥م	النسبة	٢٠٠٤م
بملايين الريالات السعودية					
الأراضي	٢٤,٣%	١٤٦,٣	%٢٩,٦	١٥٨,٤	%٣٨,٢
الإنشآت	٧٥,٧%	٤٥٥,٦	%٧٠,٤	٣٧٧,٢	%٦١,٨
الإجمالي	١٠٠%	٦٠١,٩	%١٠٠,٠	٥٣٥,٦	%١٠٠
ريال سعودي للمتر					
الأراضي	٢٤,٣%	٢٨٤	%٢٩,٥	٣٢٨	%٣٨,٢
الإنشآت	٧٥,٦%	٨٨٤	%٧٠,٥	٧٨٢	%٦١,٨
الإجمالي	%١٠٠	١,١٦٨	%١٠٠	١,١١٠	%١٠٠

المصدر تقرير المراجعة المالية

تحليل كلفة المبيعات للوحدات السكنية :

انخفض المتوسط العام لتكلفة بيع المتر المربع للسكن من ١,٢٣٩ ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م إلى ١,١٦٨ ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م ، بينما زادت المساحة المبنية المباعة من ٣٧٩,٢٦٨ متر مربع إلى ٥١٥,٦٧٠ متر مربع. وقد سجل سعر الأرض إنخفاضاً من ٤٧٣ ريال سعودي للمتر المربع في العام ٢٠٠٤م ليصل إلى ٣٢٨ ريال سعودي في الأعوام ٢٠٠٥م، ٢٠٠٦م على التوالي. وقد ساهمت أسعار الأراضي المرتفعة لمشاريع الربيع والهدى بشكل رئيس في الإرتفاع المسجل في العام ٢٠٠٤م، بينما ساهمت الأسعار المنخفضة لأراضي مشاريع أبراج الأبرار واليرموك في الإنخفاض في العام ٢٠٠٥م.

ويعود إنخفاض متوسط تكلفة المتر المربع السكني بالاجمالي بالدرجة الأولى إلى الانخفاض في سعر الأرض بنسبة تفوق ٣٩% وذلك من ٤٧٣ ريال سعودي للمتر في العام ٢٠٠٤م و ٣٢٨ ريال سعودي للمتر المربع في عام ٢٠٠٥م لتصل إلى ٢٨٤ ريال سعودي للمتر المربع في العام ٢٠٠٦م. أما السبب الرئيسي لانخفاض سعر الأرض فيعود إلى أن مشاريع الشركة السكنية لهذه الفترة توجهت بشكل متزايد إلى المناطق البعيدة عن مراكز المدن حيث ينخفض سعر شراء الأرض للمتر المربع.

وعلى صعيد آخر، انخفض متوسط تكلفة المتر المربع العام للوحدة السكنية بنسبة ٥% فقط للفترة نفسها. وذلك من ١,٢٣٩ ريال للمتر في ٢٠٠٤م إلى ١,١٦٨ ريال للمتر في ٢٠٠٦م.

كما أن نسبة كلفة البناء لإجمالي الكلفة قد ارتفعت من ٦٢% في العام ٢٠٠٤ إلى ٧٠% في العام ٢٠٠٥ و ٧٥% في العام ٢٠٠٦م. وبالإضافة إلى ذلك فإن ارتفاع تكلفة المواد الخام (فضلاً أنظر قسم "قطاع التطوير العقاري" بالصفحة رقم ٦ من هذه النشرة) وارتفاع معايير الجودة فيها لهما الأمر الأساسي في ارتفاع نسبة كلفة البناء من إجمالي التكلفة. ولكن الشركة قد تمكنت من إبقاء هذا الارتفاع في حدوده الدنيا بالمنظور العام وذلك بفضل اتباع سياسات فعالة لعمليات الإنشاء لديها .

ويقدم التحليل المذكور أعلاه تفسيراً لهامش الربح الإجمالي لمبيعات الوحدات السكنية، وبالرغم من ارتفاع كلفة البناء بنسبة ١٣% وكلفة البيع بنسبة ٩% إلا أن الإنخفاض في سعر الأرض بنسبة ٣١% قد أسهم في ارتفاع هامش الربح الإجمالي لمبيعات الوحدات السكنية من ٣٥% في العام ٢٠٠٤م إلى ٤٦,٧% في العام ٢٠٠٥م لتصل إلى ٤٧,٧% في عام ٢٠٠٦م (فضلاً أنظر بند "إيرادات مبيعات الوحدات السكنية" من هذا القسم).

الإيرادات من مشاريع الأراضي

الشكل رقم ٥١ : المشاريع المطورة

بملايين الريالات السعودية للإيرادات	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	معدل النمو السنوي ٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	معدل النمو السنوي ٢٠٠٦م
الإيرادات	١,٧٥٩,٣	٣,١٩٠,٧	%٨١,٣٦	٣,٢٠١,٨	%٠,٣٥
عدد المشاريع	١٣	١٧	%٣٠,٧٧	١٢	%٢٩,٤١-
المساحة المباعة بالآلاف الأمتار المربعة	٢,٠٤١	٣,٤١٨	%٦٧,٤٧	٤,٢٢٦	%٢٣,٤١
متوسط مساحة المشاريع المباعة	١٥٧,٠	٢٠١,٠	%٢٨,٠٣	٣٥٢	%٧٥,١٢
متوسط معدل سعر البيع بالمتر المربع	٨٦٢,٠	٩٣٣,٦	%٨,٣١	٧٥٧,٦	%١٨,٨٥-

المصدر تقرير المراجعة المالية

ارتفعت مبيعات الأراضي المطورة من ١,٨ مليار ريال في عام ٢٠٠٤م إلى ٣,٢ مليار ريال في عام ٢٠٠٦م، نتيجة لارتفاع معدل مساحة الأراضي المطورة المباعة. بينما ارتفعت المساحة المباعة من ٢ مليون متر مربع إلى ٤,٢ مليون متر مربع خلال نفس الفترة. إن النمو الحاصل في إيرادات المشاريع المطورة في عام ٢٠٠٥م الذي بلغ ٣,٢ مليار ريال سعودي هو زيادة طبيعية ناتجة عن زيادة راس مال الشركة خلال عام ٢٠٠٤م كما أن هذا الارتفاع في مبيعات المشاريع المطورة هو المعدل الطبيعي لراس مال الشركة الجديد، أما في عام ٢٠٠٦م فلم يكون هناك زيادة جديدة لراس مال الشركة والنمو المحقق في مبيعات المشاريع المطورة هو النمو الطبيعي حسب راسمال الشركة الجديد.

ارتفع معدل متوسط بيع المتر المربع بشكل ملحوظ بين عامي ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م من ٨٦٢ ريال إلى ٩٣٣,٦ ريال للمتر المربع، في حين شهد العام ٢٠٠٦م إنخفاضاً في معدل بيع سعر المتر المربع ليبلغ ٧٥٧,٦ ريال.

إن السبب الرئيس لتباين المتوسط العام لمعدلات السعر السنوي لبيع الأراضي هو التغير الذي طرأ على تركيبة الأراضي المباعة من حيث موقع المشروع وطبيعة العمل الذي يتطلبه تطوير كل مشروع.

ويكمن السبب الرئيس في ارتفاع العائد بين عامي ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م في ارتفاع معدل المتوسط العام لسعر البيع من ٨٦٢ ريال إلى ٩٣٣,٦ ريال للمتر المربع خلال نفس الفترة مصحوباً بارتفاع مساحة الأراضي المباعة من ٢,٠٤١,٠٠٠ متر مربع إلى ٣,٤١٨,٠٠٠ متر مربع. وتحسن العائد في عام ٢٠٠٦م نتيجة ارتفاع مساحات الأراضي المباعة والتي كان حجم الزيادة فيها مقارنة بالعام ٢٠٠٥م ما يعادل ٨٠٨,٠٠٠ متر مربع مما ساهم في ارتفاع إجمالي الدخل من مشاريع الأراضي المطورة بمقدار ١,١ مليون ريال (لتكون نسبة الارتفاع في إجمالي الدخل من المشاريع الأراضي المطورة في ٢٠٠٦م ٣٥% عن عام ٢٠٠٥م).

تأثرت حركة العائد عكسياً بين عام ٢٠٠٥م عام ٢٠٠٦م بسبب تدني متوسط سعر بيع الأراضي، الأمر الذي تم استيعابه جزئياً من خلال ارتفاع معدل المساحات السكنية المباعة خلال نفس الفترة.

ويعتبر نمو سوق العقار في المملكة (خاصة في المناطق الحضرية الأكثر تطوراً) العامل الرئيس الذي نتج عنه الارتفاع الحاد في أسعار الأراضي. هذا الارتفاع ناتج عن محدودية الفرص الاستثمارية المتاحة في المملكة من جهة، وارتفاع معدلات السيولة الناجم عن الزيادة المقدره في أسعار النفط من جهة أخرى.

الشكل رقم ٥٢: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي للأعوام ٢٠٠٤ - ٢٠٠٦ م

العام	المساحة بالمتر المربع	بملايين الريالات السعودية		هامش الربح الإجمالي
		الإيرادات	تكلفة المبيعات		الربح الإجمالي
٢٠٠٤ م	٢,٠٠٤,٩٨٤	١,٧٥٩,٣	٨٠٢,٥	٩٥٦,٨
٢٠٠٥ م	٣,٤١٧,٥٤٧	٣,١٩١	١,٦٣٢	١,٥٥٩
٢٠٠٦ م	٤,٢٢٦,١٢٣	٣,٢٠١,٨	١,٦٢٧,٨	١,٥٧٣,٩
				٤٩%

المصدر: تقرير المراجعة المالية

العام ٢٠٠٤

سجلت معظم مشاريع الشركة هامش ربح كلي بلغ ٥٠% للعام ٢٠٠٤ م فيما عدا مشروع أرض السويدي التي سجلت هامش ربح كلي بلغ ٥٦,١%، الأمر الذي دفع بمتوسط هامش الربح الكلي للمشاريع إلى مستوى ٥٤,٤% نظراً لأن أرض السويدي تشكل ٥٨,٢% من مجمل مبيعات العام. وبحسب الجدول التالي، فقد بلغ وسطي سعر المبيع للمتر المربع الواحد ٨٦٢ ريال سعودي، للعام ٢٠٠٤ م. وقد ساهم سعر مشروع أرض السويدي بشكل ملحوظ في تسجيل هذا المستوى إذ أن سعر المتر المربع الواحد، بلغ ١,٢٤٦ ريال سعودي لمشروع أرض السويدي، بينما سجلت المشاريع الأخرى سعر مبيع ما دون المعدل الوسطي السنوي المسجل. أما بالنسبة لكلفة البناء/التأهيل وغيرها، فقد شكلت نسبة ضئيلة بالمقارنة مع السعر الأساسي لشراء الأرض.

الشكل رقم ٥٣: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي بحسب المشروع للعام ٢٠٠٤ م

إسم المشروع	المساحة بالمتر المربع	الإيرادات بملايين الريالات السعودية
أرض المدينة ٢	٢٢٤,٠٠٠	١٦٥,٩
أرض إشبيلية	٢٥٦,٤١٧	١٢٨,٢
أرض الأبرار	٢٤,٣٩٥	١٥,٩
أرض الشرقية	٢٢,٥٠٠	١٠,٨
أرض الشفا	٨٥,٠٠٠	٣١,٩
أرض البركة	٣,٢٥٠	٢,٢
أرض المدينة	٤٤,٥٠٠	٢٥,٨
أرض الجابرية	٢,٨٠٠	١,٤
أرض الحربي	١٩,٨٠٠	١٨,٨
أرض السويدي	٨٢١,٨٧٨	١,٠٢٤,٣
الأرض الجنوبية	٥,٧٥٤	٤,٨
أرض السلي	٣٤,٩٥٠	٢٧,٣
أرض الأحمدية	٤٧٥,٧٤٠	٣٠٢,١
المجموع	٢,٠٠٤,٩٨٤	١,٧٥٩,٣

المصدر: تقرير المراجعة المالية

العام ٢٠٠٥

سجلت مشاريع أرض الشرقية وأرض التلال ٥٢% و ١٤,٨% على التوالي من مجمل إيرادات المبيعات للعام ٢٠٠٥ م مما أسفر عن معدل وسطي للمبيع للمتر المربع بلغ ٩٣٤ ريال سعودي للمتر المربع وهامش الربح الكلي بلغ ٤٨,٩% للعام ٢٠٠٥ م. وقد سجلت مشاريع أرض التلال هامش ربح كلي بلغ ٦٦,٨% نظراً لوجودها في المدينة المنورة بقرب الحرم النبوي الشريف. وبحسب الجدول أعلاه، فقد بلغت كلفة البناء/التأهيل للمتر المربع الواحد، مستويات أعلى بكثير من المستويات المسجلة سابقاً، وذلك نظراً لضرورة القيام بأعمال أكثر لتأهيل الأراضي حديثاً.

الشكل رقم ٥٤: تفاصيل مبيعات مشاريع الأراضي بحسب المشروع للعام ٢٠٠٥م

إيرادات بملايين الريالات السعودية	المساحة بالمتر المربع	إسم المشروع
٥	٤١٤٤	أرض الأبرار
١٦٨٩	١٠٦٤٤٠٧١٠	أرض الشروق
٣	١٠٣٨٠	أرض الربيع
٤٠	٥٥٠٧٤٨	أرض البركة
٥٠	٣٣٠٠٥٥	أرض الشاطئ الذهبي
١	١٠٧٨٠	أرض السلي
٢	٣٠٢٠٦	أرض الرياض الجنوبية
٤٧٣	١٠٠٧٨٠٢٤٥	أرض التلال
٧٥	١٣٠٩٨٠	أرض البيديعة
٢١	٢٦٠٦٨٧	أرض النور
٨	٣٠٢٠٦	أرض مصنع الاسمنت شمالي
١٠٤	٧٨٠٣٥٠	أرض السلام
٢٢٨	١٩٠٠٢٥٤	أرض الندوة
٣٩١	٢٤٨٠٤٦٤	أرض الظهران ٢
٥	٨٧٥	أرض الحمراء
٩٥	٣٣٠١٩٦	أرض اليرموك
٣	٢٦٧	أرض الملز
٣٠١٩١	٣٠٤١٧٠٥٤٧	المجموع

المصدر: تقرير المراجعة المالية

العام ٢٠٠٦

سجلت مشاريع أرض المنيعية وأرض الجابري وأرض الرياض ٣٦,٩% ، ١٠,٢% و ٩,٢% على التوالي من مجمل إيرادات المبيعات للعام ٢٠٠٦م مما أسفر عن معدل وسطي للمبيع للمتر المربع بلغ ٧٥٨ ريال سعودي للمتر المربع وهامش الربح الكلي بلغ ٤٩,٢% الشركة للعام ٢٠٠٦م. وقد سجلت مشاريع أرض المنيعية هامش ربح كلي بلغ ٥٢,٣% متجاوزة المعدل الوسطي السنوي البالغ ٤٩,٢%.

تكاليف مشاريع الأراضي

الشكل رقم ٥٦: تفاصيل كلفة مبيعات مشاريع الأراضي للأعوام ٢٠٠٤ - ٢٠٠٦

العام	المساحة بالمتر المربع	بملايين الريالات السعودية	مجموع
		الأرض	البناء
التكلفة بملايين الريالات			
٢٠٠٤م	٢٠٠٤٠٠٩٨٤	٧١٩,٣	٧٢,٧
٢٠٠٥م	٣٠٤١٧٠٥٤٧	١٠١٢٦	٤٧٩,٨
٢٠٠٦م	٤٠٢٢٦٠١٢٣	١٠٢٠٤	٣٩٨,٤
التكلفة بالمتر المربع			
٢٠٠٤م	٢٠٠٤٠٠٩٨٤	٣٥٢,٤	٣٥,٦
٢٠٠٥م	٣٠٤١٧٠٥٤٧	٣٢٩,٥	١٤٠,٤
٢٠٠٦م	٤٠٢٢٦٠١٢٣	٢٨٤,٩	٩٤,٢

المصدر: تقرير المراجعة المالية

ارتفعت تكاليف مبيعات مشاريع الأراضي من ٨٠٢.٥ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م لتصل إلى ١,٦٣١ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٥م وانخفضت لتصل إلى ١,٦٢٧ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م، وذلك بسبب ازدياد نسبة الأراضي المتطورة وارتفاع سعر الأرض وكلفة التطوير.

ولقد تغيرت تركيبة التكلفة الإجمالية بين العام ٢٠٠٤م حيث كان ثمن الأرض يمثل ٩٠% من إجمالي الكلفة والأعوام ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م حيث بلغ سعر الأرض ٦٩% و ٧٤% على التوالي من حيث إجمالي التكلفة. أما المصاريف الأخرى فتتضمن الإستهلاك ورواتب مصاريف اليد العاملة. ويعود سبب الإرتفاع في كلفة تطوير الأراضي إلى متطلبات التطوير الجديدة التي قامت بها الشركة وذلك لتغيير استراتيجية التطوير من تطوير أرض مباشر إلى تطوير بيئات سكنية متكاملة. وفي العام ٢٠٠٥م انخفض هامش الربح الإجمالي من ٥٤% إلى ٤٩%، وذلك بغض النظر عن الإرتفاع بنسبة ٨% لسعر البيع للمتر المربع. (فضلاً أنظر بند "إيرادات مبيعات الأراضي" من هذا القسم) الذي فاقت نسبة الإرتفاع في كلفة المتر المربع للأرض والتي بلغت ٢١%، ويعود ذلك للإستراتيجية الجديدة الموضحة أعلاه.

أما بالنسبة للعام ٢٠٠٦م، فإن نسبة التغير لهامش الربح لا تذكر، إذ ان نسبة الانخفاض بمعدل ٢٧% لسعر بيع المتر المربع قد توازنت مع انخفاض بنسبة ٢٠% لكلفة شراء الأرض و ٣٦% لكلفة التطوير، ويعود الانخفاض في كلفة التطوير لميزة الوفرة لمشاريع الحجم الكبير وبفضل الكلفة المنخفضة، نظراً لأن مجمل المشاريع لا تزال في مراحل التطوير الأولى في نهاية العام ٢٠٠٦م.

إن تكاليف الإنشاء والتكاليف الأخرى تعتمد على عدة عوامل والتي توضح تغير التكاليف المعنية خلال هذه الفترة وتشمل:

- مساحة موقع الأرض
- التطوير المطلوب للبنية التحتية
- نوع الإنشاء وطبيعة العمل الذي يتم إجراؤه
- المدة اللازمة للإنتهاء من كل مشروع

ويتم تحميل النسب المقطوعة من الأراضي للحكومة على سعر المتر وقد حافظ هامش الربح الإجمالي لكل مشروع على حده وبشكل وسطي على مستواه للسنوات الثلاث المنصرمة وتعود الفروقات إن وجدت بين المشاريع بشكل عام إلى قرب أو بعد الموقع عن المناطق الحضرية ومتطلبات البنية التحتية وأعمال التطوير .

المصاريف الأخرى

مصاريف المبيعات والتسويق

الشكل رقم ٥٧: مصاريف المبيعات والتسويق

بملايين الريالات السعودية	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	معدل النمو ٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	معدل النمو ٢٠٠٦م
الأجور والرواتب	٣,١	٣,٥	%١٢,٩	٤,١	%١٧,١
حوافز ومكافآت	١,٤	١,٥	%٧,١	١,٦	%٦,٧
الإعلان والاستشارات	٨,٠	٧,٥	(%)٦,٣	٧,١	(%)٥,٣
الاجتماعات والمعارض	٠,٥	٢,٦	%٤٢٠	٢,٦	-
أخرى	-	٠,١٣٢	-	٠,١٩٥	%٤٧,٧
المجموع	١٣,٠	١٥,٢	%١٦,٩	١٥,٧	%٣,٣

المصدر: تقرير المراجعة المالية

وتشمل مصاريف المبيعات والتسويق رواتب ومخصصات الموظفين في قسم المبيعات والتسويق بالإضافة إلى مصاريف الإعلان والدعاية. وقد ارتفعت تكاليف المبيعات والتسويق (كما هو موضح في الجدول التالي) من ١٣ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م إلى ١٥,٧ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٥م لتصل إلى ١٥,٧ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م .

وينسجم هذا الإرتفاع مع الزيادة في عمليات الشركة. أما كنسبة مئوية من إجمالي العائد، فقد انخفضت مصاريف المبيعات والتسويق بشكل ملحوظ من ٥٢,٠% في عام ٢٠٠٤م إلى ٣٦,٠% في عام ٢٠٠٥م و ٣٦,٠% للعام ٢٠٠٦م عن عام ٢٠٠٤م. ويعود الإرتفاع في معدل الأجور والرواتب لزيادة عدد العاملين في مجال المبيعات والتسويق من ٤٢% في العام ٢٠٠٤م إلى ٥١% في عام ٢٠٠٦م

المصاريف العمومية والإدارية

الشكل رقم ٥٨: المصاريف العمومية والإدارية

بملايين الريالات السعودية	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	معدل النمو ٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	معدل النمو ٢٠٠٦م
الأجور والرواتب وملحقاتها	١٠,٤	١١,٣	%٨,٦٥	١٤,١	%٢٤,٧٨
حوافز ومكافآت	٠,٧	٠,٩	%٢٨,٥٧	١,١	%٢٢,٢٢
رسوم واشتراكات	٠,٦	٠,٧	%١٦,٦٧	٠,٨	%١٤,٢٩
نهاية الخدمة	٠,٤٤	١,٢	%١٧٢,٧٣	١,٤	%١٦,٦٧
قرطاسيه ومطبوعات	٠,٧٠	٠,٨٥	%٢١,٤٣	٠,٩	%٥,٨٨
تأمينات اجتماعية	٠,٥٦	٠,٧٣	%٣٠,٣٦	٠,٨	%٩,٥٩
صيانة	٠,٢٥	٠,٣٤	%٣٦,٠٠	٠,٤٩	%٤٤,١٢
محروقات	٠,٢٤	٠,٤٥	%٨٧,٥٠	٠,٤٧	%٤,٤٤
تأمين	٠,٧٢	٠,٩٥	%٣١,٩٤	١,٠٨	%١٣,٦٨
تدريب واستشارات	٠,٢٨	٠,٥٥	%٩٦,٤٣	١,٢٥	%١٢٧,٢٧
مصاريف ديون مشكوك في تحصيلها	-	٣,٧٥	-	٠,٣٥	(%)٩٠,٦٧
صيانة ونظافة	٠,٣٧	٠,٢٣	(%)٣٧,٨٤	٠,٣	(%)٣٠,٤٣
كهرباء ومياه وهاتف	٠,٤٨	٠,٦٥	%٣٥,٤٢	٠,٨٦	%٣٢,٣١
أخرى	١,١٦	٠,٨٧	(%)٢٥,٠٠	٠,٩٨	%١٢,٦٤
المجموع	١٦,٩	٢٣,٦	%٣٨,٨٨	٢٤,٩	%٢٤,٧٨

المصدر: تقرير المراجعة المالية

وتشمل الرواتب والمصاريف المتعلقة للعاملين في هذا المجال بما فيها (مقدم السكن، والإيجارات، والنقل، والإجازات، وتذاكر السفر والحوافز المالية المتفرقة). وكان من شأن زيادة عدد الموظفين في الشركة من ٣٦٩ موظفًا في عام ٢٠٠٤م إلى ٤٠٥ موظفًا بنهاية شهر ديسمبر من العام ٢٠٠٦م أن يرفع من حجم المصاريف العمومية والإدارية من ١٦,٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م إلى ٢٤,٩ مليون ريال سعودي عام ٢٠٠٦م، هذا وبالإضافة إلى الزيادة في معدلات الرواتب والأجور والإهلاك .

وقد بلغت اللاجور والمرتبات وملحقاتها للعاملين في الإدارات الأخرى غير التسويقية والبيعية في عام ٢٠٠٥م ما نسبته ٤٧,٨% من المصاريف العمومية والإدارية و ٥٦,٦% في عام ٢٠٠٦م. وبصفة عامة، حافظت التكاليف الإدارية الأخرى على استقرار معدلاتها خلال الفترة المعنية، محققه معدلات نمو معقولة تتسجم مع التوسع الذي طرأ على مجال العمل .

صافي الدخل

الشكل رقم ٥٩: صافي الدخل

البند	بملايين الريالات السعودية			نسبة النمو السنوي ٢٠٠٦م
	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	نسبة النمو السنوي ٢٠٠٥م	
الدخل قبل الزكاة	١,١١٧,٦	١,٩٢١,٧	%٧١,٩	٢,٠٨٤,٢
الزكاة	٢٨,٨	١٤٦,٣	%٤٠,٨	٢٧٠,٢
صافي الدخل	١,٠٨٨,٨	١,٧٧٥,٥	%٦٣,١	١,٨١٣,٩
ربح السهم* (بالريال السعودي)	٢,٠١	٣,٢٨	%٦٣,٢	٣,٣٥

المصدر تقرير المراجعة المالية.

* تم حسابه، خلال السنوات ٢٠٠٤م، و ٢٠٠٥م، و ٢٠٠٦م على أساس إجمالي عدد الأسهم وقدرها ٥٤٠ مليون سهم.

أدى التوسع في أعمال الشركة والذي مكنها من تحقيق نمو في الإيرادات وتوفير بعض المصاريف المتعلقة بالتكاليف الإنشائية والمحافظة على ثبات جزء كبير من المصاريف، إلى المحافظة على نسب جيدة من الربح التشغيلي بين عامي ٢٠٠٤م و ٢٠٠٦م. وقد ازداد صافي الدخل من ١,٠٨٨,٨ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م و ١,٧٧٥,٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٠٥م ليصل إلى ١,٨١٣,٩ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م مصحوب بزيادة ربح للسهم بنسبة زيادة في العائد على السهم قدرها ٦٦% نسبة تراكمية خلال الفترة من عام ٢٠٠٤م حتى عام ٢٠٠٦م.

المركز المالي والسيولة

يعكس الجدول أدناه ملخصاً للتدفقات النقدية للشركة للسنوات المالية ٢٠٠٤، ٢٠٠٥، ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٦٠: التدفقات النقدية

البند	بملايين الريالات السعودية		
	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م	النصف الأول ٢٠٠٦
التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية	(٢٩٥٣,٨)	٨٢١,٨	٩٠,٢
التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية	(٤٤٧,٧)	٤٥,٢	-
التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية	٣٤٣١,١	(١,٢٥٥,٩)	١٣٤,٧
التغير في النقدية	٢٩,٦	(٣٤١,٩)	٢٢٤,٩
النقدية في بداية الفترة	٣٥,٩	٥٢٥,٦	١٨٣,٦
النقدية في نهاية الفترة	٦٥,٥	١٨٣,٦	٧٥٠,٥

المصدر تقرير المراجعة المالية

بلغت النقدية لشركة دار الأركان للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م ١٨٣,٦ مليون ريال سعودي وذلك بالمقارنة مع ٥٢٥,٦ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٠٥م و ٦٥,٥ مليون ريال سعودي للعام ٢٠٠٤م ويعود هذا الارتفاع بالدرجة الأولى إلى تدفقات نقدية إيجابية في عام ٢٠٠٦م للنشاطات التشغيلية والتي أسفرت عن ٨٢١,٨ مليون ريال سعودي، ويشكل التدفقات النقدية الإيجابية هذه نتيجة الانفاق النقدي في الأعوام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ والذي اشتمل على الانفاق على أراضي ومشروعات قيد الإنشاء. وقد بلغت التدفقات النقدية المستعملة في العامي ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م ٢,٩ و ٢,٧ مليار ريال سعودي على التوالي، وقد تم تأمين هذه المبلغ بشكل رئيسي عبر زيادة رأس المال الشركة الى ٥,٤ مليار ريال سعودي وذلك من قبل مساهمين في الشركة ومساهمين جدد وذلك في العام ٢٠٠٤م. أما في العام ٢٠٠٥م فقد قامت الشركة ببيع أسهم الخزينة والبالغ عددها ١٢,٤٠١,٥٥١ سهم بقيمة ٢٠٥ ريال سعودي للسهم مما نتج عنه عائد بقيمة ٢,٥٤٢,٣١٧,٩٥٥ ريال سعودي كانت قد اشترتها بقيمة ١٩٥ ريال سعودي للسهم بتكلفة اجماليه ٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥ ريال سعودي مما نتج عنه صافي ربح ١٢٤,٠١٥,٥١٠ ريال سعودي، تم بموجبه تمويل التوسع في عمليات الشركة في السنة عينها. وقد دفعت الشركة أرباح بمبلغ ١,٢٩ و ١,٦٢ مليار ريال سعودي عن السنوات ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م وذلك خلال السنتين ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م على التوالي. وقد بلغت التدفقات النقدية من النشاطات الإستثمارية بنهاية العام ٢٠٠٦م ٤٢,٢ مليون ريال سعودي بالمقارنة مع ٤٥,٢ مليون ريال سعودي للعام ٢٠٠٥م. وكانت غالبية تكاليف الإستثمار التي تم صرفها في العام ٢٠٠٤م تتعلق بشراء مبنى جديد لمقر الشركة في منطقة استراتيجية لمدينة الرياض لمواكبة استراتيجية مستلزمات التوسع للشركة.

التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية

ظهرت صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية ٢,٧ مليار (سالب) ريال سعودي في سنة ٢٠٠٥م، وذلك نتيجة لارتفاع في الإنفاق المستخدم لتطوير الأراضي وإنشاء مشاريع سكنية ضخمة والمتمثل في التغيير في صافي رأس المال العامل. يشتمل الجدول أدناه على ملخص التدفقات النقدية الناتجة من النشاطات التشغيلية خلال السنوات المالية ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٦١: التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية

البند	(بملايين الريالات السعودية)		
	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
صافي الدخل	١,٠٨٨,٧	١,٧٧٥,٤	٦٣,١%
إستهلاكات وإطفاءات	٢,٤	١٤,٣	٧٩٣,٨%
مخصص نهاية الخدمة	٠,٤	١,٢	(٧٠%)
خسائر بيع موجودات/(أرباح) بيع أسهم خزينة	٠,٠٣	-	-
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	-	٣,٧	-
صافي التغير في رأس المال العامل	(٤٠٠٤٥,٥)	(٤٠٥٣٨,٥)	١٢,٢%
صافي النقد (المستخدم في)/ من النشاطات التشغيلية	(٢,٩٥٣,٧)	(٢,٧٤٣,٧)	(٧,١%)

المصدر: القوائم المالية المراجعة.

رأس المال العامل

يمثل رأس المال العامل فائض الأصول المتداولة عن الخصوم المتداولة ويعتبر هذا المؤشر من الوسائل الهامة التي تعبر عن سيولة موجودات الشركة. ويؤكد مجلس الإدارة وإدارة الشركة بأنه يوجد لدى الشركة الأموال الكافية لتمويل متطلبات رأس المال العامل خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية لنشرة الاكتتاب. يشتمل الجدول أدناه على ملخص رأس المال العامل خلال السنوات المالية ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٦٢: رأس المال العامل

البند	(بملايين الريالات السعودية)		
	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
الأصول المتداولة	٥,٦٧٢,٢	١٠,٥٥١,٦	٨,٣%
الخصوم المتداولة	٥٩٣,٣	٤٠٤,١	(٣١,٩%)
رأس المال العامل	٥,٠٧٨,٩	١٠,١٤٧,٥	٩٩,٨%

المصدر: القوائم المالية المراجعة.

يعزى الارتفاع الملحوظ في رأس المال العامل في المقام الأول للارتفاع الحاد في أعمال الإنشاءات قيد التنفيذ حيث بلغت ٣,٧٢٥,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م و ٧,٥٩٢,٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م لتعود وترتفع في العام ٢٠٠٦م إلى ٧,٩٣٥ مليون ريال سعودي. وقد بدأت دار الأركان خطة عامة للتوسع في عام ٢٠٠٤م مستفيدة من التمويل الذي توفر بفضل زيادة رأس المال.

التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية

بلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية ٤٥,٢ مليون ريال سعودي في سنة ٢٠٠٥م بالمقارنة مع ٤٤٧,٧ (سالب) مليون ريال سعودي في سنة ٢٠٠٤م. ويعود هذا النقص في العام ٢٠٠٤م لقيام الشركة بشراء أصول ثابتة والاستثمار في مشاريع أخرى لمطوريين آخرين لتعود وتحقق أرباحاً من استثماراتها السابقة في العامين ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م بقيمة ١١١,٥ و ٩١,٥ مليون ريال سعودي على التوالي بالإضافة إلى شراء أصول ثابتة بقيمة ٦٦,٤ و ٤٩,٣ مليون ريال سعودي على التوالي، مما دفع بتدفقات نقدية إيجابية بلغت ٤٥,٢ و ٤٢,٢ مليون ريال سعودي على التوالي.

الشكل رقم ٦٣: التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية

البند	(بملايين الريالات السعودية)		
	٢٠٠٤م	٢٠٠٥م	٢٠٠٦م
شراء أصول ثابتة	(٧٤,٦)	(٦٦,٤)	(٤٩,٣)
مصاريف إيرادية موجلة	(٥,٤)	-	-
أصول غير ملموسة	(٠,١)	٠,١	-
إستثمارات	(٣٦٧,٥)	١١١,٥	٩١,٥
المحصل من بيع أصول ثابتة	٠,٠٤	-	--
صافي النقد (المستخدم في / من) النشاطات الاستثمارية	(٤٤٧,٧)	٤٥,٢	٤٢,٢١٨

المصدر: القوائم المالية المراجعة.

التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية

بلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية ٣,١ مليار ريال سعودي في سنة ٢٠٠٥م مقارنة بتدفقات نقدية مستخدمة بلغت ٣,٤ مليار ريال سعودي في سنة ٢٠٠٤م. وتعود التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية بشكل رئيسي إلى المقبوض من الزيادة في رأس المال التي قامت بها الشركة في عام ٢٠٠٤م بقيمة ٥,٣ مليار ريال سعودي، وإعادة لبيع أسهم خزينة بقيمة ٢,٤ مليار ريال سعودي. بينما في عام ٢٠٠٥م تعود التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية خلال ٢٠٠٥م بصوره رئيسيه إلى الإحتياطي العام بمبلغ مليار ريال سعودي وتوزيع أرباح بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي، كما ظهرت تدفقات نقدية سالبة من الأنشطة التمويلية في العام ٢٠٠٦م بلغت (١,٢٠٥,٩) مليار ريال سعودي نظراً لقيام الشركة بتوزيع أرباح قدرها ١,٦٢٠ مليون ريال سعودي. والحصول على تمويل إسلامي من بنوك محلية بلغ ٤١٤ مليون ريال سعودي. يعكس الجدول أدناه ملخصاً بالتدفقات النقدية من النشاطات التمويلية خلال السنوات المالية ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م.

الشكل رقم ٦٤: التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية

(بملايين الريالات السعودية)			البند
٢٠٠٦ م	٢٠٠٥ م	٢٠٠٤ م	
٤١٤	(٢٥,١)	٢١,٩	مراجعات إسلامية
-	-	(٥٤٣,٥)	حسابات الشركاء
-	-	٥,٣٣٠	رأس المال
-	٣,٠٩٨,٤	-	إحتياطي نظامي
-	(١,٠٤١)	١,٠٤١	إحتياطي عام
-	٢,٤١٨,٣	(٢,٤١٨,٣)	أسهم خزينة
(١,٦٢٠)	(١,٢٩١,٩)	-	توزيعات أرباح
(١,٢٠٥,٩)	٣,١٥٨,٦	٣,٤٣١,١	صافي النقد(المستخدم في)/ من النشاطات التمويلية

المصدر: القوائم المالية المراجعة

قوائم المركز المالي

يشتمل الجدول أدناه على قوائم المركز المالي المختصرة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ م. الشكل رقم ٦٥: قوائم المركز المالي خلال الأعوام ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ م.

البند	٢٠٠٤ م	٢٠٠٥ م	بملايين الريالات السعودية			نسبة النمو السنوي ٢٠٠٥	نسبة النمو السنوي ٢٠٠٦	النصف الأول ٢٠٠٦	النصف الأول ٢٠٠٧	نسب النمو نصف السنوية
			٢٠٠٤ م	٢٠٠٥ م	٢٠٠٦ م					
نقدية وشبه نقدية	٦٥,٥	٥٢٥,٦	١٨٣,٦	٦٥,٠٧%	١٨٣,٦	٧٠,٢,٤٤%	٧٥٠,٥	٩٠١,٨	٢٠,١٦%	
ذمم مدينة	٥٠٩,٣	٤٣٧,٨	٤٨٠,٦	١٤,٠٤%	٤٨٠,٦	١٤,٠٤%	٣٨٣,٢	٦٤٨,٢	٦٩,١٥%	
مشاريع قيد التنفيذ	٣,٤٢٥,٣	٧,٥٩٢,٩	٧,٩٣٥	١٠٣,٨٢%	٧,٩٣٥	١٠٣,٨٢%	٨,٢٦١,٧	٩,٥٣٥,٥	١٥,٤٢%	
أراضي مطورة	١,٢٥٠,٣	١,٧٩٥,٦	٢,٥٣٠	٤٣,٦١%	٢,٥٣٠	٤٣,٦١%	١,٦٦٠,٩	٢,٩٧١,٧	٧٨,٩٢%	
مصاريف مدفوعة مسبقاً وأخرى	٤٩,٤	٧٨,٦	٢١٨,٠	٥٩,١١%	٢١٨,٠	٥٩,١١%	١٩٤,٦	٩٨٦,٢	٤٠,٦,٧٨%	
إستثمارات قصيرة الأجل	٧٢,٣	١٢١,٠	٧٧	٦٧,٣٦%	٧٧	٦٧,٣٦%	١٢١	٧٧	٣٦,٣٦%	
مجموع الأصول المتداولة	٥,٦٧٢,٢	١٠,٥٥١,٦	١١,٤٢٦	٨٦,٠٢%	١١,٤٢٦	٨٦,٠٢%	١١,٣٧٢	١٥,١٢٠,٦	٣٢,٩٦%	
استثمارات طويلة الأجل	٢٩٥,٢	١٣٥,٠	٨٧,٥	٥٤,٢٧%	٨٧,٥	٥٤,٢٧%	١٣٥	٣٧,٥	٧٢,٢٢%	
صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة	٨٠,٣	١٣٣,٥	١٦٥,٥	٦٦,٢٥%	١٦٥,٥	٦٦,٢٥%	١٢٦,٥	١٥٨,١	٤٦,٣٢%	
صافي مصاريف مؤجله	٤,٧	٣,٦	٢,٥	٢٣,٤٠%	٢,٥	٢٣,٤٠%	٢,٩	٥٣,٥	١٧٤٤,٨٣%	
اصول غير ملموسة	٠,١	-	-	-	-	-	-	-	-	
مجموع الأصول غير المتداولة	٣٨٠,٤	٢٧٢,١	٢٥٥,٦	٢٨,٤٧%	٢٥٥,٦	٢٨,٤٧%	٢٦٤,٥	٢٤٩,٢	٥,٧٨%	
مجموع الأصول	٦,٠٥٢,٦	١٠,٨٢٣,٨	١١,٦٨١	٧٨,٨٣%	١١,٦٨١	٧٨,٨٣%	١١,٦٣٦,٥	١٥,٣٦٩,٨	٣٢,٠٨%	
أوراق دفع	٢٥,١	-	-	-	-	-	-	-	-	
مرايحات إسلامية	٤٢٩,٩	٨٣,٨	٣٤,٥	٨٠,٥١%	٣٤,٥	٨٠,٥١%	٤١	٨٧,٠	٥٤٥,٨٨%	
مساهمي المشاريع	٨١,٢	٩٤,٨	٤٥	١٦,٧٥%	٤٥	١٦,٧٥%	٦٥,٦	٦٧,٧	٣,٢٠%	
ذمم دائنة	٥٧,٠	٢٢٥,٤	٥٧٢	٢٩٥,٤٤%	٥٧٢	٢٩٥,٤٤%	١٨٩,٢	٦٥٨,٣	٢٤٧,٩٤%	
مصروفات مستحقة وأخرى	٥٧,٠	٢٢٥,٤	٥٧٢	٢٩٥,٤٤%	٥٧٢	٢٩٥,٤٤%	١٨٩,٢	٦٥٨,٣	٢٤٧,٩٤%	
طرف دائن ذو علاقة	-	-	٩٢	-	٩٢	-	-	١,٧	-	
مجموع الخصوم المتداولة	٥٩٣,٣	٤٠٤,١	١,٠٦٦	٣١,٨٩%	١,٠٦٦	٣١,٨٩%	٤٣٠,٦	١,٦٠٧,٨	٢٧٣,٣٩%	
حسابات الشركاء	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٠,٨	١,٩	٣,١	١٣٧,٥٠%	٣,١	١٣٧,٥٠%	٢,٢	٣,٩	٧٧,٢٧%	
صكوك اسلامية	-	-	-	-	-	-	-	٢,٢٥٠	-	
مجموع الخصوم غير المتداولة	٠,٨	١,٩	٣,١	١٣٧,٥٠%	٣,١	١٣٧,٥٠%	٢,٢	٢,٢٥٣,٩	-	
مجموع الخصوم	٥٩٤,١	٤٠٦,٠	١,٠٦٩	٣١,٦٦%	١,٠٦٩	٣١,٦٦%	٤٣٢,٨	٣,٨٦١,٧	٧٩٢,٢٦%	
رأس المال	٥٤٠,٠	٥٤٠,٠	٥٤٠,٠	٠,٠٠%	٥٤٠,٠	٠,٠٠%	٥٤٠,٠	٥٤٠,٠	٠,٠٠%	
احتياطي نظامي	١٤٣,٨	٣,٢٤٢,٢	٣,٢٤٢,٢	١٥٤,٦٦%	٣,٢٤٢,٢	١٥٤,٦٦%	٣,٢٤٢,٢	٣,٢٤٢,٢	٠,٠٠%	
احتياطي عام	١,٠٠٤,١٠	-	-	-	-	-	-	-	-	
أسهم خزينة	(٢,٤١٨,٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	
أرباح مستبقاه	١,٢٩١,٩	١,٧٧٥,٥	١,٩٦٩,٤	٣٧,٤٣%	١,٩٦٩,٤	٣٧,٤٣%	٢,٥٦١,٤	٢,٨٦٥,٨	١١,٨٨%	
مجموع حقوق المساهمين	٥,٤٥٨,٥	١٠,٤١٧,٧	١٠,٦١١,٧	٩٠,٨٥%	١٠,٦١١,٧	٩٠,٨٥%	١١,٢٠٣,٧	١١,٥٠٨	٢,٧٢%	
مجموع الخصوم، وحقوق المساهمين	٦,٠٥٢,٦	١٠,٨٢٣,٨	١١,٦٨١	٧٨,٨٣%	١١,٦٨١	٧٨,٨٣%	١١,٦٣٦,٥	١٥,٣٦٩,٨	٣٢,٠٨%	

المصدر: القوائم المالية المراجعة

المركز المالي

بلغت قاعدة الأصول لشركة دار الإركان للتطوير العقاري ١١,٦٨١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م وبمؤ نسبته ٧,٩% إذا ما قورن بالفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٥ م. ومن أسباب هذا النمو أن الأصول المتداولة قد زادت خلال هذه الفترة لتصل إلى ١١,٤٢٦ مليار ريال سعودي.

الاصول المتداولة :

نقدية وشبه نقدية

نمت النقدية وشبه النقدية في العام ٢٠٠٦ عن العام ٢٠٠٤ بنسبة نمو ١٨٢,٥% حيث بلغت في عام ٢٠٠٤م ٦٥,٥ مليون ريال سعودي لتصل إلى ١٨٣,٦ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م ولكن بإنخفاض في نسبة النمو السنوي للعام ٢٠٠٦م عن العام ٢٠٠٥م بنسبة ٦٥% لما بلغته في نهاية العام ٢٠٠٥م ٥٢٥ مليون ريال سعودي، ويعود هذا الإنخفاض إلى الزيادة بنسبة ١٧٧% للمصاريف المدفوعة مسبقاً من ٧٨,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٥م لتصل ٢١٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٦م حيث اتجهت الشركة في عام ٢٠٠٥م للتعاقد مع المقاولين ودفع دفعات مقدمة أعلى لتقليص مدة تنفيذ المشاريع كما تزامن ذلك مع تخفيض لحساب الدائنين بنسبة ٥٢% من ٩٤,٨ مليون ريال في عام ٢٠٠٥م لتصل الحسابات الدائنة إلى ٤٥ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م.

آلية البيع المعتمدة

الشكل رقم ٦٦: آلية البيع المعتمدة

النصف الأول ٢٠٠٧	النصف الأول ٢٠٠٦	٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	البند
١٤,٣	١٣,٥	١٤,١	٧,٩	٢٣,٣	مبيعات نقدية (%)
١١,٥	١٠,٢	١٠,٧	١٣,٧	١٥,٢	مبيعات نقدية عبر شركة ملكة التسييط (%)
٤٤,١	٤١,٤	٤٣,٥	٤٧,١	٤١,٠	مبيعات نقدية عبر شركات أخرى (%)
٣٠,١	٣٤,٩	٣١,٧	٣١,٣	٢٠,٥	تسهيلات إئتمانية (%)
١٠٠,٠	١٠٠,٠	١٠٠,٠	١٠٠,٠	١٠٠,٠	المجموع (%)

المصدر: تقرير المراجعة المالية.

إعتمدت دار الأركان في عام ٢٠٠٤ سياسة ائتمانية جديدة تركز على تطبيق معايير دقيقة لإختيار العملاء تتضمن دراسة العميل من الناحية الائتمانية ومعرفة مقدراته المالية، السيرة الجيدة للعميل عبر تعاملاته السابقة مع الشركة وسداده لجميع ديونه، وعدم نقل ملكية العقار لإسم العميل بشكل نهائي إلى حين سداده جميع الرصيد المستحق عليه كضمان إضافي. وقامت الشركة بإبرام تسهيلات ائتمانية تصل إلى ١٢٠ يوماً للشركات العقارية والعملاء ذوي السمعة المرموقة. وأدى ذلك إلى زيادة كبيرة في المبيعات الائتمانية من ٢٠,٥% في عام ٢٠٠٤م إلى ٣١,٧% في العام ٢٠٠٦م، بينما انخفضت مساهمة المبيعات النقدية خلال شركة ملكة التسييط من ١٥,٢% إلى ١٠,٧% وارتفعت المبيعات النقدية من خلال شركات أخرى من ٤١% في العام ٢٠٠٤م إلى ٤٧,١% في عام ٢٠٠٥م ثم انخفضت إلى ٤٣,٥% في العام ٢٠٠٦م. كما انخفضت المبيعات الخاصة بالعملاء الذين يعتمدون على الدفع النقدي (المبيعات النقدية) بشكل كبير وذلك من ٢٣,٣% في عام ٢٠٠٤م إلى ١٤,١% في العام ٢٠٠٦م.

الحسابات المدينة

انخفض إجمالي الحسابات المدينة المتأنية بالدرجة الأولى من عمليات البيع بنسبة ٤,٨% في العام ٢٠٠٦م لتصل إلى ٤٨٤,٧ مليون ريال سعودي بالمقارنة مع ٥٠٩ مليون ريال سعودي للعام ٢٠٠٤م. ويعود هذا الانخفاض إلى سياسة الشركة المتشددة أكثر فأكثر بمنح تسهيلات تمتد من ٩١-١٢٠ يوماً لقاعدة زبائن محدودة من النخبة وإستثنائياً لفترة أطول تصل إلى ١٨٠ يوماً. وقد سجلت عدد الأيام الدائنة لفترة ٩١-١٢٠ يوماً و ١٢١-١٨٠ يوماً إنخفاضاً من ٧% إلى ٦% و ٢٢% إلى ٣% من المبيعات الدائنة للأعوام ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦م على التوالي.

الشكل رقم ٦٧: تقادم الحسابات المدينة (من صافي ذمم المبيعات الغير نقدية)

السنة	٣٠-٠	٦٠-٣١	٩٠-٦١	١٢٠-٩١	١٨٠-١٢١
٢٠٠٤	%٣٢	%٣٨	%٢٠	%١٠	-
٢٠٠٥	%٢٣	%٢٠	%٢٨	%٧	%٢٢
٢٠٠٦	%٣٣	%٤٠	%١٨	%٦	%٣

المصدر: تقرير المراجعة المالية

كما هو موضح في الجدول أعلاه، فإن سياسة الشركة القاضية بمنح تسهيلات تمتد إلى ١٨٠ يوماً لقاعدة زبائن النخبة تعتمد على أن ٤٠% من الحسابات المدينة هي من صنف فترة زمنية تمتد من ٣١-٦٠ يوماً وأكثر من ١٨% من الحسابات المدينة يتم دفعها خلال ٩٠ يوماً كحد أقصى وذلك كما في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٦م.

المشاريع قيد التنفيذ

ارتفعت قيمة المشاريع قيد التنفيذ بشكل ملحوظ من ٣,٧٢ مليار ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م إلى ٧,٩٣ مليار ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م وذلك بنسبة تقارب الـ ١١٣%، ويعود سبب الارتفاع للنمو في:

١- المشاريع السكنية، حيث بلغت ٢,٤ مليار ريال سعودي في نهاية العام ٢٠٠٦م وتمثل ١٢,٦٧٥ وحدة سكنية في ١٣ مشروع من مستوى مليار ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م وكانت تمثل ٢,١٨٢ وحدة سكنية في ١١ مشروعاً. وكما هو موضح في الجدول أدناه، فقد ارتفعت نسبة الأمتار المبنية/قيد الإنشاء من ٧٧٦,٨٤٢ م.م في العام ٢٠٠٤م إلى ٧,٤٤٣,١٥٠ م.م في العام ٢٠٠٦م وذلك بسبب البدء بتنفيذ مشروع شمس الرياض ومشروع القصر.

الشكل رقم ٦٨: المشاريع قيد التنفيذ (الوحدات السكنية والتجارية)

السنة			إسم المشروع
٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	
	١٧,٦	٩٦,٦	المؤنسية
	٣٥,١	٥٨,٩	أبراج المشاعر
	٢,٨	٤,٢	العوالي
٦٢,٨	١٩٦,٤	٤٢٦,١	اشبيلية
	-	٠,٣٣	التعاون
	٠,٤٨	١٥٦,٨	أبراج الأبرار
	-	٠,٤٤	المنار
	٦٩,٣	٨٧,٠	مشروع جدة
	-	١١,٦	النور
٢١٣,٨	٢٠٤,٧	١٤٦,٣	التلال
	٦,٠	١١,٧	النور ٢
	-	٣٦,٦	القصر
	-	١٧,٩	الخالدية
	٢٦,٥		الربيع
	٢٧,٥		المرجان
	٥٦,٨		الفلاح (المرحلة ٤)
	٦,٠		قرطبة ٢
	٤٨,٦		المدينة
	٤٤,١		الرحمة
	٢٥,٥		المؤنسية
١٢,٤	٩,٨		البحيرة
٢٢١,٥	٨٧,٧		القصر (القسم ١)
٢١٦,٦	٣٩,٥		القصر (القسم ٢)
٢١٤,٠	٣٩,٥		القصر (القسم ٣)
٢٢٢,٣	٣٩,٥		القصر (القسم ٤)
٢٢٦,٣	١٠٩,٦		القصر (القسم ٥) المشروع التجاري
١٨٩,٦	٢٢٤,٥		شمس الرياض (القسم ١)
١٨٤,٥	٢٢٤,٥		شمس الرياض (القسم ٢)
١٩١,٩	٢٢٤,٥		شمس الرياض (القسم ٣)
١٩٠,١	٢٢٤,٥		شمس الرياض (القسم ٤)
٢٩٩,٤	٢٩٩,٤		شمس الرياض (القسم ٥)
٢,٤٤٥,٥	٢,٢٩٠,٦	١,٠٥٤,٥	الإجمالي
١٣	٢٦	١٣	عدد المشاريع قيد الإنجاز
١٢,٦٧٥	١٣,٨٦٢	٢,١٨٢	عدد الوحدات قيد الإنجاز
٧,٤٤٣,١٥٠	٧,٨٥٣,٥٦٥	٧٧٦,٨٢٤	المساحة العامة قيد الإنجاز (بالمتر المربع)
%٣٧,٧	%٥٥	%٧٣	نسبة الإنجاز

٢- النمو في عدد الأراضي قيد التطوير التي ارتفعت من ٢,٧ مليار ريال سعودي وكانت تمثل ٢٣ مشروعاً تمتد على مساحة ٥ مليون متر مربع كما في ديسمبر من العام ٢٠٠٤ إلى ٥,٥ مليار ريال سعودي، ويمثل ٢١ مشروعاً تمتد مساحته ٦,٨ مليون متر مربع في نهاية العام ٢٠٠٦م. الشكل رقم ٦٩: الأراضي قيد التطوير

السنة			البند
٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	
٣,٥٨٥,٥	٤,٢٠٣,٠	١,٣٩٣,٧	كلفة الأرض
١,٩٠٤,٨	١,٠٩٩,٢	١,٢٧٧,٠	كلفة تطوير الأرض
٥,٤٩٠,٣	٥,٣٠٢,٣	٢,٦٧٠,٧	الإجمالي
٦,٨٧٥,٤٧٦	٧,٧٢١,٧٨١	٥,٠٧٢,٣٥١	المساحة (بالمتر المربع)
٢٤	٢٥	٢٣	عدد المشاريع

الأراضي المطورة

كما أن الأراضي المطورة والمملوكة من الشركة كجزء من المخزون والجاهزة قد ارتفعت بنسبة ١١٠% ضمن الفترة ديسمبر ٢٠٠٤م إلى ديسمبر ٢٠٠٦م لتصل إلى ٢,٥٣ مليار ريال سعودي بالمقارنة مع ١,٢ مليار ريال سعودي للعام ٢٠٠٤م.

الشكل رقم ٧٠: المخزون من مشاريع الأراضي

السنة		(بملايين الريالات السعودية)	
٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	البند
١,٧٣٤,٥	١,٢٤٠,٦	١,٠٩٢,٨	كلفة الأرضي
٧٩٦,٣	٥٥٥,٠	١٥٧,٥	كلفة تطوير الأرضي
٢,٥٣٠,٧	١,٧٩٥,٧	١,٢٥٠,٤	الإجمالي
٣,٣١٤,٦١٦	٢,٣٣٣,٥٣٠	٢,٠٦١,٣٨٤	المساحة (بالمتر المربع)

إن ارتفاع مخزون الأرض يتماشى مع استراتيجية الشركة خلال السنتين المنصرمتين والقاضية بتطوير مشاريع كبرى. ولقد شمل مخزون الأرضي كما في نهاية العام ٢٠٠٦م ١٩ أرض مطورة. مع الإشارة إلى أن الشركة تقيم مشاريعها والأراضي لديها حسب بياناتها المالية بسعر التكلفة التاريخية. إن المشروعين الرئيسيين قيد الإنشاء كما في ديسمبر ٢٠٠٦م هما مشروع القصر ومشروع شمس الرياض (فضلاً أنظر قسم "ملخص المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة)

الاصول غير المتداولة

وتشمل البناء، الآليات، الفرش، الأجهزة، والتطوير التحسينات على البناء. وقد ارتفع هذا الجزء من الاصول غير المتداولة بشكل ملحوظ في العام ٢٠٠٤م بسبب شراء الشركة للمبنى الحالي لفرعها الرئيسي في الرياض.

الاستثمارات طويلة الأجل

استثمرت الشركة في مساهمات ضمن مشاريع عقاريه أخرى في العام ٢٠٠٤م. وقد صنفت الإستثمارات المستحقة ضمن فترة سنة أو أقل ضمن استثمارات قصيرة الأجل اما ما يزيد عن سنة قد صنفت ضمن استثمارات طويلة الأجل. وقد تم تصفية جزء مهم من هذه الإستثمارات في الأعوام ٢٠٠٥م و٢٠٠٦م وذلك بانخفاض ٧٠,٣% لتصل الي ٨٧,٨ في عام ٢٠٠٦م
ارتفع صافي الاصول من ٨٠,٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٠٤م إلى ١٦٥,٥ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م لتعكس وتيرة الإرتفاع في النشاط للشركة خلال الأعوام المنصرمة .

الخصوم وحقوق الشركاء:

الخصوم المتداولة : مساهمات المستثمرين والمرابحة

بلغ مجموع الخصوم ١٠% من راس المال في نهاية العام ٢٠٠٦م . وقد قامت الشركة بتمويل بعض من مشاريعها عبر مساهمات بعض المستثمرين لقاء جزء من الارباح عند تحقيقها.

وقد انخفضت من ٤٢٩,٩ مليون ريال سعودي في ديسمبر من العام ٢٠٠٤م إلى ٣٩,٧ مليون ريال سعودي كما في سبتمبر من العام ٢٠٠٦م . وقد نتج هذا الإنخفاض عن التوجه إلى مصادر أخرى لتمويل عبر مؤسسات مالية وتمويلية

الحسابات الدائنة والمصاريف المستحقة

وتتمثل بشكل خاص المدفوعات للمقاولين وقد انخفضت من ٨١,٢ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م إلى ٤٦ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م ويعود سبب انخفاض مستحقات المقاولين لاتباع ادارة الشركة سياسة مساعدة المقاولين لدفع مستحقاتهم وعدم تاخيرها لقيامهم بالوفاء بالالتزامات التشغيلية وذلك بهدف التاكيد من انجاز المشاريع بالوقت المحدد.

وعلى صعيد آخر ارتفعت المصاريف المستحقة للفترة عينها من ٥٧ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م إلى ٥٧٢ مليون ريال سعودي وقد ساهمت مستحقات الزكاة الشرعية بجزء كبير من هذه الزيادة إذا ارتفعت من ٢٨,٨ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٤م إلى ٢٧٠ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٠٦م للزيادة الطبيعية في الوعاء الزكوي نتيجة لزيادة راس المال.

رأس المال وحقوق المساهمين

بلغ رأس مال الشركة في نهاية العام ٢٠٠٦م ٥,٤ مليار ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية للسهم. وكانت الشركة قد رفعت رأسمالها في العام ٢٠٠٤م حيث قامت الشركة بزيادة رأس مالها من ٧٠ مليون ريال سعودي إلى ٥,٤٠٠ مليون ريال سعودي وذلك بإصدار ٥٢٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمتها الاسمية ١٠ ريال سعودي للسهم ومنها ١٠٢,٥٦٤,١٠٠ سهم بعلاوة إصدار قدرها ٢٩ ريال سعودي لعدد ٦٠ من المستثمرين الجدد وعدد ١٢ من المؤسسين..

وقد حافظ المساهمون المؤسسون على حوالي ٨١% من أسهم الشركة بعد عملية الزيادة في رأس المال إذ أن ٤٢٣,٤٣٥,٩٠٠ سهم قد تم بيعها للمساهمين المؤسسين بالقيمة الاسمية للسهم دون علاوة إصدار. وقد مكنت هذه الزيادة الشركة من التوسع في مشاريعها السكنية والتطويرية للأراضي. (لمزيد من المعلومات أنظر قسم " تطور رأس المال" بالصفحة رقم ٢٥ من هذه النشرة).

وقد قامت الشركة باعادة شراء لجزء من الأسهم التي قامت ببيعها للمساهمين الجدد بعلاوة إصدار وذلك بسعر كلي بلغ ٣٩ ريال سعودي للسهم واحتفظت بها كأسهم خزينة في فترة لاحقة من العام ٢٠٠٤م .

وفي العام ٢٠٠٥م قامت الشركة ببيع أسهم الخزينة لديها بسعر كلي بلغ ٤١ ريال سعودي للسهم (القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال) وقد حققت دار ربح إضافي على السهم بلغ ٢ ريال سعودي كما هو موضح في الشكل ادناه.

الشكل رقم ٧١: قائمة التغير في حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

بملايين الريالات السعودية							البند
المجموع	أرباح مبقاة	أسهم خزينة	جاري الشركاء	إحتياطي عام	إحتياطي نظامي	رأس المال	
٩٦٠,٥	٣١٢,٠	-	٥٤٣,٥	-	٣٥,٠	٧٠,٠	حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣
٥,٣٣٠,٠	-	-	-	-	-	٥,٣٣٠,٠	إيداع رأس المال
١,٠٤١,٠	-	-	-	١,٠٤١,٠	-	-	إحتياطي عام
-	(١٠٨,٨)	-	-	-	١٠٨,٨	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
(٢,٤١٨,٣)	-	(٢,٤١٨,٣)	-	-	-	-	أسهم خزينة
(٥٤٣,٥)	-	-	(٥٤٣,٥)	-	-	-	جاري الشركاء
١,٠٨٨,٨	١,٠٨٨,٨	-	-	-	-	-	صافي دخل السنة ٢٠٠٤
٥,٤٥٨,٥	١,٢٩١,٩	(٢,٤١٨,٣)	-	١,٠٤١,٠	١٤٣,٨	٥,٤٠٠,٠	حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤
١,٩٣٣,٣	-	-	-	١,٩٣٣,٣	-	-	علاوة إصدار لأسهم
-	-	-	-	(٢,٩٧٤,٣)	٢,٩٧٤,٣	-	المحول من الإحتياطي العام إلى الإحتياطي النظامي
١٢٤,٠	-	-	-	-	١٢٤,٠	-	أرباح بيع أسهم الخزينة
(١,٢٩١,٩)	(١,٢٩١,٩)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
٢,٤١٨,٣	-	٢,٤١٨,٣	-	-	-	-	أسهم خزينة مبيعة
١,٧٧٥,٤	١,٧٧٥,٤	-	-	-	-	-	صافي دخل السنة
١,٠٤١٧,٧	١,٧٧٥,٤	-	-	-	٣,٢٤٢,٢	٥,٤٠٠,٠	حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
(١,٦٢٠,٠)	(١,٦٢٠,٠)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
١,٨١٣,٩	١,٨١٣,٩	-	-	-	-	-	صافي دخل العام ٢٠٠٦م
١,٠٦١	١,٩٦٩,٤	-	-	-	٣,٢٤٢,٢	٥,٤٠٠,٠	حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة

وبالإطلاع على بند حقوق المساهمين يلاحظ أنه يتكون من عدة بنود أهمها بند رأس المال، حيث بلغ رأس مال الشركة ٥,٤ مليار ريال نهاية ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٦ مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية للسهم ويشكل رأس المال ما نسبته ٥٠% من إجمالي حقوق المساهمين، أما بالنسبة للبند التالي فيتمثل ببند الإحتياطي النظامي حيث يتم تجنب نسبة قدرها ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين الإحتياطي النظامي المنصوص عليه بالمادة (١٧٦) من نظام الشركات ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى بلغ نصف رأس المال وقد تم تحويل بند الإحتياطي العام لبند الإحتياطي النظامي، أما بالنسبة لبند أسهم الخزينة فهو يتمثل بقيام الشركة بإعادة شراء لجزء من الأسهم التي قامت ببيعها للمساهمين الجدد بعلاوة إصدار وذلك بسعر كلي بلغ ٣٩ ريال سعودي للسهم (علما أن القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال) واحتفظت بها كأسهم خزينة في عام ٢٠٠٤ وخلال عام ٢٠٠٥ قامت الشركة ببيع أسهم الخزينة التي لديها بسعر كلي بلغ ٤١ ريال سعودي للسهم الواحد وقد حققت الشركة ربح إضافي على السهم بلغ ٢ ريال سعودي. أما بالنسبة لبند الأرباح المبقاة فهي تتمثل في صافي دخل كل سنة وقامت الشركة بتوزيع أرباحاً على مساهميها بمتوسط ٣ ريال للسهم صافي ربح ويتم الاحتفاظ بباقي الأرباح وترحيلها للسنة التي تليها.

التعهدات والالتزامات الطارئة

يوجد على الشركة بتاريخ القوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م التزامات طارئة مقابل خطابات ضمان بمبلغ ١,٥٠٥,١٦٨ ريال سعودي لصالح مصرف الراجحي وقام البنك بإحتجاز مبلغ ٣٧٦,٢٩٢ ريال سعودي كتأمين.

يوجد على الشركة التزامات بموجب مستندات و عقود متعلقة بإصدار صكوك إجارة بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ومستحقة في سنة ٢٠١٠م ("الصكوك الأولى") تم إصدارها من قبل شركة دار انترناشونال صكوك المحدودة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في جزر الكايمن (فضلا انظر قسم "التمويل الإسلامي والمديونية" بالصفحة رقم ٨٤ من هذه النشرة). وتفصيل هذه الإلتزامات كما يلي:

١. بموجب اتفاقية إجارة عقارات الصكوك الأولى:

(أ) تتحمل الشركة كافة تكاليف الصيانة العادية والإصلاحات المتعلقة بعقارات الصكوك الأولى.

(ب) تدفع الشركة لحساب شركة دار انترناشونال صكوك المحدودة قيمة الإيجار عن كل فترة إيجار بالدولار الأمريكي في نفس يوم تاريخ استحقاقها.

٢. بموجب اتفاقية وكيل خدمة العقار

(أ) تقوم الشركة بجميع أعمال الصيانة الرئيسية المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الأولى.

(ب) تقوم الشركة بدفع جميع مبالغ الضرائب والذكاة المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الأولى.

(ت) تكون الشركة مسئولة عن تأمين عقارات و/أو أصول الصكوك الأولى من مخاطر الهلاك الكلي وتكون الشركة مسئولة عن أي تكاليف في حال عدم التأمين.

٣. بموجب ضمان الشركة

(أ) تضمن الشركة لصالح شركة دار انترناشونال صكوك المحدودة التنفيذ الوافي والدقيق من قبل شركة أصول العمران المحدودة لجميع التزامات الأخيرة بدفع سعر تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الأولى عند وفي وقت استحقاقه.

(ب) تضمن الشركة لصالح شركة دار انترناشونال صكوك المحدودة أنه في حال عدم تسديد شركة أصول العمران المحدودة لأي من التزاماتها المالية أو عدم قيامها بأي من التزاماتها عند استحقاقها بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الأولى، أنها ستقوم مباشرة بالدفع لأمر شركة أصول العمران تلك المبالغ كأن الشركة هي الأصل.

٤. بموجب تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى

يجوز لشركة أصول العمران المحدودة (أ) في أي وقت قبل تاريخ الاستحقاق الأخير للصكوك الأولى فقط بعد وقوع حالة خرق، أو (ب) فيما لا يتجاوز عشرة (١٠) أيام عمل قبل تاريخ الاستحقاق الأخير للصكوك الأولى، أن تسلم للشركة إشعاراً بتفعيل تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى بسعر تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى والمبالغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بالإضافة إلى أي مبالغ مستحقة من قبل حاملي شهادات الصكوك الأولى والتي لم يتم تسديدها.

يوجد على الشركة التزامات بموجب مستندات وعقود متعلقة بإصدار صكوك إجازة بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ومستحقة في سنة ٢٠١٢م ("الصكوك الثانية") تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان انترناشونال صكوك المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر الكايمان (فضلاً انظر قسم "التمويل الإسلامي والمديونية" بالصفحة رقم ٨٤ من هذه التشرة). وتفصيل هذه الإلتزامات كما يلي:

١. بموجب اتفاقية إجازة عقارات الصكوك الثانية:

(ت) تتحمل الشركة كافة تكاليف الصيانة العادية والإصلاحات المتعلقة بعقارات الصكوك الثانية.

(ث) تدفع الشركة لحساب شركة دار الأركان انترناشونال صكوك المحدودة قيمة الإيجار عن كل فترة إيجار بالدولار الأمريكي في نفس يوم تاريخ استحقاقها.

٢. بموجب اتفاقية وكيل خدمة العقار

(ث) تقوم الشركة بجميع أعمال الصيانة الرئيسية المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الثانية.

(ج) تقوم الشركة بدفع جميع مبالغ الضرائب والذكاة المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الثانية.

(ح) تكون الشركة مسؤولة عن تأمين عقارات و/أو أصول الصكوك الثانية من مخاطر الهلاك الكلي وتكون الشركة مسؤولة عن أي تكاليف في حال عدم التأمين.

٣. بموجب ضمان الشركة

(ت) تضمن الشركة لصالح شركة دار الأركان انترناشونال صكوك المحدودة للتنفيذ الوافي والدقيق من قبل شركة أصول الصكوك المحدودة لجميع التزامات الأخيرة بدفع سعر تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الثانية عند وفي وقت استحقاقه.

(ث) تضمن الشركة لصالح شركة دار انترناشونال صكوك المحدودة أنه في حال عدم تسديد شركة أصول الصكوك المحدودة لأي من التزاماتها المالية أو عدم قيامها بأي من التزاماتها عند استحقاقها بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الثانية، أنها ستقوم مباشرة بالدفع لأمر شركة أصول الصكوك المحدودة تلك المبالغ كأن الشركة هي الأصل.

٤. بموجب تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية

يجوز لشركة أصول الصكوك المحدودة (أ) في أي وقت قبل تاريخ الاستحقاق الأخير للصكوك الثانية فقط بعد وقوع حالة خرق، أو (ب) فيما لا يتجاوز عشرة (١٠) أيام عمل قبل تاريخ الاستحقاق الأخير للصكوك الثانية، أن تسلم للشركة إشعاراً بتفعيل تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية بسعر تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية والمبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بالإضافة إلى أي مبالغ مستحقة من قبل حاملي شهادات الصكوك الثانية والتي لم يتم تسديدها.

ولا يوجد أي التزامات طارئة غير ذلك على الشركة بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٣١م.

ملخص للقوائم المالية لنصف السنة ٢٠٠٧
 شركة دار الأركان للتطوير العقاري
 شركة مساهمة سعودية
 الرياض – المملكة العربية السعودية
قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأصول
		الأصول المتداولة
٧٥٠,٥	٩٠١,٨	النقد والنقد المماثل
٣٨٠,٦	٦٤٥,٧	صافي ذمم مدينة
١٢١	٧٧	استثمارات قصيرة الأجل
٨,٢٦١,٧	٩,٥٣٥,٥	مشاريع تحت التنفيذ
١,٦٦١	٢,٩٧١,٧	مشاريع مطورة
١٩٤,٧	٩٨٦,٢	مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
٢,٥	٢,٤	طرف ذو علاقة مدين
١١,٣٧٢	١٥,١٢٠,٦	مجموع الأصول المتداولة
		الأصول غير المتداولة
.	٩,٥	أراضي
١٣٥	٣٧,٥	استثمارات طويلة الأجل
١٢٦,٥	١٤٨,٦	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة
٢,٩	٥٣,٥	صافي مصاريف مؤجلة
٢٦٤,٤	٢٤٩,٢	مجموع الأصول غير المتداولة
١١,٦٣٦,٦	١٥,٣٦٩,٨	مجموع الأصول
		الخصوم وحقوق المساهمين
		الخصوم المتداولة
١٣٤,٧	٨٧,٠	مرايحات إسلامية
٤١	٩,٩	مساهمي المشاريع
٦٥,٧	٦٧,٧	ذمم دائنة
١٨٩,٢	٦٥٨,٣	مصروفات مستحقة وأخرى
.	١,٧	طرف ذو علاقة دائن
٤٣٠,٦	١,٦٠٧,٨	مجموع الخصوم المتداولة
		الخصوم غير المتداولة
.	٢,٢٥٠	صكوك اسلامية
٢,٣	٣,٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٢,٣	٢,٢٥٣,٨	مجموع الخصوم غير المتداولة
		حقوق المساهمين
٥,٤٠٠	٥,٤٠٠	رأس المال
٣,٢٤٢,٢	٣,٢٤٢,٢	احتياطي نظامي
٢,٥٦١,٤	٢,٨٦٥,٨	أرباح مبقاة
١١,٢٠٣,٧	١١,٥٠٨,١	مجموع حقوق المساهمين
١١,٦٣٦,٦	١٥,٣٦٩,٨	مجموع الخصوم وحقوق المساهمين

قائمة المركز المالي

من خلال الاطلاع على قائمة المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ مقارنة مع الفترة ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ نلاحظ انه هناك نمو في إجمالي الأصول بنسبة ٣٢% حيث يلاحظ أنها ارتفعت من ١١,٦٣ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ إلى ١٥,٣٦٦ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧، وهذه الزيادة ناتجة عن زيادة في بنود الموجودات ومن أهمها الزيادة في مشاريع تحت التنفيذ حيث زادت بنسبة ١٥% مقارنة مع ٣٠ يونيو ٢٠٠٦. كذلك الزيادة في مشاريع مطورة حيث زادت بنسبة ٧٩% مقارنة مع ٣٠ يونيو ٢٠٠٦.

أما بالنسبة للخصوم المتداولة فيلاحظ هناك زيادة ناتجة عن زيادة بند مرايحات إسلامية حيث يعتبر هذا التمويل تمويلاً إسلامياً قصير الأجل من مصارف محلية وجميع تسهيلات الاقتراض تتم وفقاً للشريعة الإسلامية هذا بالإضافة إلى بند الخصوم غير المتداولة الذي يمثل في بند صكوك إسلامية وهي عبارة عن مستندات وعقود متعلقة بإصدار صكوك إجارة بقيمة ٦٠٠ مليون دولار أمريكي أي ما يعادل ٢,٢٥٠ مليار ريال سعودي مستحقة في سنة ٢٠١٠ م. إذ نلاحظ من خلال مقارنة بين رأس المال العامل والذي يمثل في الأصول المتداولة مطروحاً منها الخصوم المتداولة أن رأس المال العامل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ بلغ ١٣,٥١ مليار ريال سعودي مقارنة مع ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ حيث بلغ ١٠,٩٤ مليار ريال سعودي أي زيادة مقدارها ٢,٥٧ مليار ريال سعودي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

شركة مساهمة سعودية

الرياض – المملكة العربية السعودية

قائمة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
١,٧٣٤,١	١,٩٥٤,٧	إيرادات العمليات
(٩٠٤,٨)	(٩٤١,٧)	تكلفة العمليات
٨٢٩,٣	١,٠١٣	إجمالي الدخل
		مصاريف الأعمال الرئيسية :
(٩,٥)	(١٠,٧)	مصاريف بيع وتوزيع
(١١,٢)	(١٢,٨)	مصاريف إدارية وعمومية
(١٥,٥)	(٦,٦)	حصة الغير في أرباح المساهمات
(٧)	(٧,٧)	استهلاك الأصول الثابتة
(٠,٦٤)	(٦,٧)	إطفاء مصاريف إيراده مؤجلة
٧٨٥,٤	٩٦٨,٣	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
		نتائج الأعمال الأخرى :
٠	(٣٤,٩)	مصاريف مرابحات اسلامية
٠	(٥٢,٧)	مصاريف صكوك اسلامية
٠,٦	١٨,٣	الإيرادات الأخرى
٧٨٦	٨٩٩	صافي دخل السنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
٠	(٢,٦)	ضريبة الاستقطاع
٧٨٦	٨٩٦,٤	صافي دخل السنة

قائمة الدخل

نلاحظ من خلال قائمة الدخل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ مقارنة مع نفس الفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ م أن الشركة حققت ارتفاعاً ملموساً في إيراداتها حيث ارتفعت الإيرادات بمعدل نمو قدره ١٣% من ١,٧٣ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ إلى ١,٩٥ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ وهذا ناتج عن سببين رئيسيين هما ارتفاع أسعار بيع الوحدات السكنية وأسعار بيع الأراضي المطورة.

ومن خلال اطلاعنا على بند تكاليف العمليات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ يلاحظ انه هناك زيادة طفيفة في بند التكاليف لانتجاوز نسبتها ٤% من ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ ناتجة عن طبيعة اعمال التطوير .

وعند اطلاعنا على بنود المصاريف بشكل إجمالي يلاحظ هناك زيادة في بند المصاريف بنسبة ١٣,٥% ناتج عن توسع الشركة في نشاطاتها.

هذا بالإضافة إلى وجود بنود مصاريف جديدة تتمثل في بند مصاريف مرابحات إسلامية والذي يتعلّق ببند مرابحات إسلامية بقائمة المركز المالي كذلك بند مصاريف صكوك إسلامية ومصاريف ضريبة استقطاع والذين يتعلّقان ببند صكوك إسلامية بقائمة المركز المالي.

أما بالنسبة للزيادة في بند الإيرادات الأخرى حيث بلغت هذه الزيادة مبلغ ١٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ مقارنة مع ٣٠ يونيو ٢٠٠٦ ناتجة عن الزيادة في إيرادات الاستثمار حيث تم تصفية بعض الاستثمارات وتحقق ارباح منها .

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

شركة مساهمة سعودية

الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ م

المجموع	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	حقوق المساهمين في ١ يناير ٢٠٠٧ م
١٠,٦١١,٦	١,٩٦٩,٤	٣,٢٤٢,٢	٥,٤٠٠	صافي دخل السنة
٨٩٦,٤	٨٩٦,٤	-	-	
١١,٥٠٨,١	٢,٨٦٥,٨	٣,٢٤٢,٢	٥,٤٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ م

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

شركة مساهمة سعودية

الرياض – المملكة العربية السعودية

قائمة التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م

٣٠ يونيو ٢٠٠٦م	٣٠ يونيو ٢٠٠٧م	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧٨٦	٨٩٦,٤	صافي دخل السنة
		تعديلات لـ
٧	٧,٧	استهلاك أصول ثابتة
٠,٦٤	٦,٧	إطفاء مصاريف مؤجلة
٠,٣٥	٠,٧٤٦	مكافأة نهاية الخدمة المحمل على المصارف
٠	٠,١٢٦	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
		التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية
٥٧,٢	(١٦٥,٢)	(الزيادة) / النقص في ذمم مدينة
١٣٤,٧	(٤٤٠,٩)	(الزيادة) / النقص في مشاريع مطورة
(٦٦٨,٨)	(١,٥٩٩,٧)	(الزيادة) في مشاريع تحت التنفيذ
(١١٦)	(٧٧٠,٧)	(الزيادة) في مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
(٢,٥)	٠,١٠٨	النقص / (الزيادة) في اطراف ذات علاقة بمدينة
(٤٢,٨)	(٢٤,٥)	(النقص) مساهمي مشاريع
(٢٩,٢)	٢٢,٥	الزيادة/(النقص) في ذمم دائنة
(٣٦,٣)	٨٦,٢	الزيادة/(النقص) في مصروفات مستحقة وأخرى
٠	٠,٧٩٣	الزيادة في اطراف ذات علاقة دائنة
٩٠,٢	(١,٩٧٩,٦)	صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٠	(٥٧,٧)	مصاريف مؤجلة
٠	(٠,٣٣٣)	شراء أصول ثابتة
٠	٥٠	استثمارات
٠	(٨)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٣٤,٧	٤٥٥,٩	مراحيات إسلامية
٠	٢,٢٥٠	صكوك اسلامية
١٣٤,٧	٢,٧٠٥,٩	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٢٢٤,٩	٧١٨,٢	الزيادة في النقد والنقد المماثل
٥٢٥,٦	١٨٣,٦	النقد والنقد المماثل في بداية السنة
٧٥٠,٥	٩٠١,٨	النقد والنقد المماثل في نهاية السنة

نشاط الشركة حتى تاريخ هذه النشرة

منذ تاريخ إعداد القوائم المالية للنصف الأول من العام الحالي والمنتهي في ٢٠٠٧/٦/٣٠م وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يطرأ أي تغيير جذري في السوق العقاري في المملكة العربية السعودية على وجه العموم. صاحب ذلك إستقرار في معدلات العرض من الوحدات السكنية والاراضي المطورة وزيادة ملحوظة في معدلات الطلب على الوحدات السكنية والاراضي المطورة مما ساهم في إتساع نسبي للفجوة بين العرض والطلب مدعوماً بزيادة نسبية في منتجات التمويل العقاري.

تأسيساً على المعطيات أعلاه تعتقد الإدارة إستمرار معدل إتساع الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية والأراضي المطورة ونمو مقدر في قطاع التمويل العقاري إثر منح مؤسسة النقد العربي السعودي عدد من الشركات تصاريح نظامية لتقديم منتجات التمويل العقاري ما سيساهم في زيادة القدرة الشرائية للعملاء المحتملين وبالتالي زيادة معدل الطلب الفعال. هذا من شأنه أن يوفر فرص إستثمارية مجدية تمكن الشركة في المستقبل المنظور من النمو بشكل متوازن ومنتظم.

إقرار من الإدارة حول سلامة المعلومات المالية

لقد تم إعداد التقرير وتحليل المركز المالي ونتائج العمليات من قبل الإدارة، وتم اعتمادهما من مجلس الإدارة. وتعتقد الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير جوهري سلبي على المركز المالي أو توقعات الشركة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥م وحتى تاريخ نشرة الاكتتاب. كما تقر بالمسؤولية الكاملة حول صحة ودقة المعلومات وتحليل النتائج المالية، وتؤكد - بعد إجراء كافة الاستفسارات المعقولة - بأنه تم الإفصاح عن كافة المعلومات بصورة عادلة، وأنه لم يتم حذف أي بيانات أو معلومات ينتج عن حذفها أن تكون التحاليل أعلاه مضللة.

سياسة توزيع الأرباح

تعتمد الشركة أن تقوم بدفع أرباح لحملة أسهمها بصورة سنوية بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وأحوال السوق والأوضاع الاقتصادية العامة وعوامل أخرى، منها وجود فرص استثمارية، وحاجات إعادة الاستثمار، والاحتياطات النقدية والمالية، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الاعتبارات التنظيمية الأخرى. وسيتم توزيع الأرباح بالريال السعودي.

قامت الشركة بتوزيع أرباح عن السنوات ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م وذلك في السنوات ٢٠٠٥م و٢٠٠٦م بمبلغ ١,٢٩١,٩ مليون ريال سعودي و ١,٦٢٠ مليون ريال سعودي على التوالي. ولمزيد من التفاصيل، (فضلاً انظر قسم "مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات - التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية الإسلامية" بالصفحة رقم ٦٧ من هذه النشرة).

الشكل رقم ٧٢: قائمة توزيع الأرباح للسنوات ٢٠٠٤م-٢٠٠٦م

(بملايين الريالات السعودية)			البند
٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	
٣,٣٦	٣,٢٨	٢,٠١	ربح السهم (بالريال السعودي)
٣	٣	٢,٠١	توزيع الأرباح على السهم (بالريال السعودي)

ورغم أن الشركة تعتمد توزيع أرباح سنوية على حملة أسهمها، فإنها لا تقدم أي ضمان بأنه سيتم الدفع لأي مساهم ولا أي ضمان بالنسبة للمبلغ الذي سيتم دفعه في أي سنة معينة. ويخضع توزيع الأرباح لبعض القيود التي تشمل:

- اتفاقيات مبرمة مع أطراف أخرى (مثل قروض لتمويل رأس المال العامل أو التوسعات المخططة في العمليات الإنشائية) ونتائج عمليات الشركة واحتياجات الشركة النقدية الحالية والمتوقعة وخطط التوسع

- الأنظمة المرعية الإجراء لهذه الغاية.

وسوف تستحق الأسهم تسلم الأرباح التي تعلنها الشركة عن السنة المالية ٢٠٠٧م والسنوات اللاحقة لها.

التمويل الإسلامي والديونية

يبين الجدول التالي نواحي تمويل الشركة المستخرجة من القوائم المالية للثلاث سنوات المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من الأعوام ٢٠٠٤م، ٢٠٠٥م، ٢٠٠٦م، وفترة الستة شهور المنتهية بتاريخ ٣٠ يونيو من عامي ٢٠٠٦م و ٢٠٠٧م. وينبغي أن يُقرأ هذا الجدول مع "مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات" وكذلك القوائم المراجعة والحسابات الخاصة بها في هذه النشرة.

الشكل رقم ٧٣: التمويل الإسلامي للشركة

النصف الأول ٢٠٠٧	النصف الأول ٢٠٠٦	٢٠٠٦م	٢٠٠٥م	٢٠٠٤م	(بملايين الريالات السعودية)
٩٠١,٨	٧٥٠,٥	١٨٣,٦	٥٢٥,٦	٦٥,٥	نقدية وشبه نقدية
٨٧٠	١٣٤,٧	٤١٤	-	٢٥,١	قروض قصيرة الأجل
٩,٩	٤١	٣٤,٥	٨٣,٨	٤٢٩,٩	مساهمي المشاريع
-	-	-	-	-	قروض طويلة الأجل
٥,٤٠٠	٥,٤٠٠	٥,٤٠٠	٥,٤٠٠,٠	٥,٤٠٠,٠	رأس المال
٣,٢٤٢,٢	٣,٢٤٢,٢	٣,٢٤٢,٢	٣,٢٤٢,٢	١,١٨٤,٩	الاحتياطي النظامي والعام والاحتياطيات الأخرى
٢,٨٦٥,٨	٢,٥٦١,٤	١,٩٦٩,٤	١,٧٧٥,٤	١,٤٢٩,٩	أرباح مبقاة
١١,٥٠٨	١١,٤٠٣,٧	١٠,٦١١,٧	١٠,٤١٧,٧	٥,٤٥٨,٥	حقوق المساهمين
٣,٨٦١,٧	٤٣٢,٨	١٠٦٩	٤٠٦	٥٩٤,١	اجمالي المديونية
%٣٤	%٤	%١٥	%٤	%١١	اجمالي المديونية/ حقوق المساهمين

يبلغ رأس المال المدفوع للشركة ٥,٤ مليار ريال سعودي، ويتألف من ٥٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية ١٠ ريالاً للسهم. وتؤكد الشركة أن رأس مالها غير مشمول بحق خيار.

أن التمويل الإسلامي قصير الأجل من مصارف محلية (البنك السعودي البريطاني ومجموعة سامبا المالية) والبالغ ٤١٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م مضمون بعقارات وجميع تسهيلات الاقتراض تتم وفقاً للريعة الإسلامية: مرابحات إسلامية. (فضلاً أنظر قسم "ملخص العقود الهامة" بالصفحة رقم ٩٩ من هذه النشرة).

كما بلغت المرابحات الإسلامية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م ٨٧٠ مليون ريال سعودي تتمثل في تمويل إسلامي قصير الأجل تم اخذها من بنوك محلية حيث بلغ التمويل الإسلامي الذي حصلت عليه الشركة من مجموعة سامبا المالية مبلغ ٤٧٠ مليون ريال سعودي كما بلغ التمويل الإسلامي الذي حصلت عليه الشركة من البنك السعودي البريطاني ٤٠٠ مليون ريال سعودي ليصل رصيد المرابحات الإسلامية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م ٨٧٠ مليون ريال سعودي. كما ان هذه التسهيلات والمرابحات تمت وفق الشريعة الإسلامية وتقوم الشركة بتسديد هذه التسهيلات في مواعيدها في مدة لا تتجاوز ١٢ شهراً. والجدول التالي يبين تفاصيل المرابحات الإسلامية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م:

اسم البنك	مبلغ التمويل	تاريخ السداد
مجموعة سامبا المالية	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	تم سداها
مجموعة سامبا المالية	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	تم سداها
مجموعة سامبا المالية	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	تم سداها
البنك السعودي البريطاني	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/٠٣/٠٤
البنك السعودي البريطاني	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/٣/١١
البنك السعودي البريطاني	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/٤/٢٤
البنك السعودي البريطاني	١١٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/٢/٢٦
البنك السعودي البريطاني	٥٣,١٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/٤/٣
البنك السعودي البريطاني	٣٠,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/٤/١٧
الاجمالي	٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠	

كما أبرمت الشركة مستندات وعقود متعلقة بإصدار صكوك إجارة بقيمة ٦٠٠ مليون دولار أمريكي أي ما يعادل ٢,٢٥٠ مليار ريال سعودي ومستحقة في سنة ٢٠١٠م يتم إصدارها من قبل شركة دار انترناشونال صكوك المحدودة. (للإطلاع على معلومات التمويل الإسلامي، فضلاً أنظر قسم "ملخص العقود الهامة" بالصفحة رقم ٩٩ من هذه النشرة).

كما هو موضح أعلاه، إن التزامات الشركة تجاه المساهمات في مشاريع التطوير في انخفاض مستمر وستتلاشى حال مراجعة المساهمين للشركة في هذا الخصوص.

إعتباراً من تاريخ هذه النشرة، لا يوجد على الشركة أية مطالبات طارئة غير ما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية المراجعة. كما تؤكد الشركة أن لديها رأس مال عامل يكفي لثلاثي عشر شهراً التالية لتاريخ هذه النشرة.

الرهونات

قيمة الرهن	رقم الصك	اسم وموقع العقار	مبلغ التمويل	نوع التمويل	جهة التمويل
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨/١١١	التلال بالمدينة المنورة	٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	مراوحة	ساميا
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨/٤٤٥/٤	المشاعر بمكة المكرمة	٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠	مراوحة	ساب
			٢,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إيجارة إسلامية	دار إنترناشونال
٨٦,٨٠٠,٠٠٠	٧١٠١٠٦٠٠١٢٨٣	مشروع القصر بالرياض			
٨٢,٦٠٠,٠٠٠	٤١٠١٠٦٠٠١٥٤٢	مشروع القصر بالرياض			
٨٤,٩٩٠,٠٠٠	٤١٠١٠٦٠٠١٥١٨	مشروع القصر بالرياض			
١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٤١٠١٠٣٠٠٠٨٨٢	مشروع القصر بالرياض			
٨٦,٣٠٠,٠٠٠	٥١٠١٠٦٠٠١٢٨٢	مشروع القصر بالرياض			
٧٧,٤٤٤,٠٠٠	٤١٠١٠٦٠٠١٢٦٢	مشروع القصر بالرياض			
٩٤,٢٠٤,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٢٦١	مشروع القصر بالرياض			
٣٤,٤١٠,٠٠٠	٤١٠١٠٣٠٠٠٥٢٨	مشروع القصر بالرياض			
٩٤,٢٤٢,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٢٧٢	مشروع القصر بالرياض			
٢٩,٧٥٠,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٣٦٨	مشروع القصر بالرياض			
١٧,٣٥٠,٠٠٠	٢١٠١٠٦٠٠١٣٦٦	مشروع القصر بالرياض			
٧٢,٣٦٩,٠٠٠	٢١٠١٠٦٠٠١٥١٧	مشروع القصر بالرياض			
٩٥,٥٧٢,٠٠٠	٣١٠١٠٨٠٠٣٩٣٠	مشروع القصر بالرياض			
٧٢,٢٤٧,٠٠٠	٥١٠١٠٦٠٠١٥١٦	مشروع القصر بالرياض			
١١٣,٠٥٧,٠٠٠	٣١٠١٠٣٠٠٠٨٨١	مشروع القصر بالرياض			
١٧٦,٠٤٩,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٢٧٣	مشروع القصر بالرياض			
٢١,٣٨٣,٠٠٠	٦١٠١٠٣٠٠٠٥٢٩	مشروع القصر بالرياض			
٧٣,٧٦٨,٠٠٠	٤١٠١٠٦٠٠١٢٨٤	مشروع القصر بالرياض			
٥٨,٢٤٤,٠٠٠	٩١٠١٠٣٠٠٠٦٩٩	مشروع القصر بالرياض			
٥٨,٠٥٠,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٢٩٥	مشروع القصر بالرياض			
٥٨,٩١٢,٠٠٠	٢١٠١٠٣٠٠٠٦٩٨	مشروع القصر بالرياض			
٩٤,٩٢٢,٠٠٠	٣١٠١٠٣٠٠٠٥٣٠	مشروع القصر بالرياض			
٥٢,٧٠٠,٠٠٠	٨١٠١٠٦٠٠١٥٤١	مشروع القصر بالرياض			
٢٢,٢٠٩,٣٢٦	٧١٠١٠٦٠٠١٤٠٩	مشروع اثبيليا بالرياض			
٢٢,٤٧٩,٧٨٤	٣١٠١٠٦٠٠١٤١٠	مشروع اثبيليا بالرياض			
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٣٦٧	مشروع اثبيليا بالرياض			
٢٤,٦٤٤,٦١٧	٤١٠١٠٦٠٠١٤٠٦	مشروع اثبيليا بالرياض			
١٨,٦٣٧,٣٦٠	٤١٠١٠٣٠٠٠٨٨٤	مشروع اثبيليا بالرياض			
٣٨,٠٣٥,٤٠٠	٢١٠١٠٣٠٠٠٨٨٥	مشروع اثبيليا بالرياض			
١٥,٩١٨,٠٠٠	٥١٠١٠٤٠٠١٣٧٧	مشروع اثبيليا بالرياض			
١٦,٥١٧,٢٤٠	٨١٠١٠٤٠٠١٣٧٨	مشروع اثبيليا بالرياض			
١٨,٤٧٨,٧٢٠	٥١٠١٠٦٠٠١٤٠٨	مشروع اثبيليا بالرياض			
٢٤,١٨٨,٩٠٨	٥١٠١٠٣٠٠٠٨٨٣	مشروع اثبيليا بالرياض			
٢٧,٤٦٧,٣١٠	٤١٠١٠٦٠٠١٤١١	مشروع اثبيليا بالرياض			
٧,٦٩٥,٨٠٠	١٥٤٥	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٩,٦٠٠,٠٠٠	١٥٤٨	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٣,٣٧٢,٥٠٠	٢٢٠	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٤,٩٥٧,٤٠٠	١٤٨٤	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٤,٨٠٠,٠٠٠	٥٩٣٩	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٥,٣٠٠,٠٠٠	٥٩٧٨	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٨٧٥,٠٠٠	٢١٩	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٠	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٧,٧٠٠,٠٠٠	٤٧٤٦	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
١٧,٧٠١,٢٥٠	١٥٤٦	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			
٩,٧٣٨,٣٠٠	٦٠١٥	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة			

٢٠.١٢٦.٦١٥	٣/١/١٣٢	مشروع بنيع
٥٦.٧٦٤.٤٦٧	٣/١/٢٧٣	مشروع بنيع
٤٢.١٥٧.٩٨١	٣/١/٢٧٢	مشروع بنيع
١٤.٧٣٤.٧٧٠	٣/١٧٢/٥٣	مشروع الشرقية
١٦.٩٤٣.١٠٠	٣/١٧٢/٥٤	مشروع الشرقية
٩.٠٠٨.٩٢٠	٣/١٧٢/٥٥	مشروع الشرقية
١٠.٥٠٢.١٩٠	٣/١٧٢/٥٦	مشروع الشرقية
٤.٢٦٢.٢٦٥	٣/١٧٢/٥٢	مشروع الشرقية
٦.٢٠٦.٢٥٥	٣/١٧٢/٥٧	مشروع الشرقية
٦.٢٠٦.٢٥٥	٣/١٧٢/٥٩	مشروع الشرقية
١٠.٤٧٩.٠٨٠	٢/١٧٢/٦٠	مشروع الشرقية
٦.٣٥٥.٠٩٥	٣/١٧٢/٦١	مشروع الشرقية
٩.٦٠٨.٥٩٥	٣/١٧٢/٥٨	مشروع الشرقية
٩.٣٧٠.٨٢٠	٣/١٧٢/٦٧	مشروع الشرقية
١٦.١٨٩.٢٨٠	٣/١٧٢/٦٩	مشروع الشرقية
١٤.٢٠١.٠٥٥	٣/١٧٢/٦٨	مشروع الشرقية
٢٠.٠٩٣.٣٧٥	٣/١٧٢/٧٠	مشروع الشرقية
٢٢.٩٠٨.٥٧٠	٣/١٧٢/٧٥	مشروع الشرقية
١.٥٠١.٣٨٠	٣/١٧٢/٧١	مشروع الشرقية
٤.٠٣١.٦٦٠	٣/١٧٢/٧٢	مشروع الشرقية
٦.٧٤٩.٩٢٠	٣/١٧٢/٧٣	مشروع الشرقية
٥.٤٦٤.٤٩٠	٣/١٧٢/٧٤	مشروع الشرقية
١٧.٩١٠.٦٢٥	٣/١٧٢/٦٢	مشروع الشرقية
٩.٢٧٠.٣٣٠	٣/١٧٢/٦٦	مشروع الشرقية
٩.٠٨٣.٣٤٥	٣/١٧٢/٦٥	مشروع الشرقية
٩.٣٧٧.٩١٠	٣/١٧٢/٦٣	مشروع الشرقية
٨.٣٦٠.٠٢٥	٣/١٧٢/٦٤	مشروع الشرقية
٧٦١.٦٠٠.٤٥٦	٣١.١٠٣.٠٠٤٨٣٩	مشروع شمس الرياض
١.٥٢١.٠٢٢.٩٦٢	٣١.١٠٣.٠٠٤٦٢٣	مشروع شمس الرياض
١.٤٢٥.٠٠٠	٩١.١٠٣.٠٠٤٦٢٤	مشروع اشبيليا بالرياض
١.٤٢٧.٩٣١.٦٢٩	٨١.١٠٣.٠٠٤٠٨٠	مشروع شمس الرياض
٢.١٦٢.٢٤٢.١١٤	٣١.١٠٣.٠٠٤٠٧٩	مشروع شمس الرياض
٣.٠٠٠.٠٠٠	٣١.١٠٣.٠٠٤٠٧٨	مشروع المصيف بالرياض
٨.٩٦٨.٠٦٦.٤٤٩		
		٣.٧٥٠.٠٠٠.٠٠٠ صكوك إيجارة إسلامية دار الأركان إنترناشونال

المراجعات الإسلامية

صيغة التمويل	قيمة التمويل	مصدر التمويل	مشمول بضمانات شخصية	مضمون برهن	المستغل من التمويل الإسلامي حتى ٣٠/٠٦/٢٠٠٧	المستقل من التمويل الإسلامي حتى تاريخ هذه النشرة
مراجعة إسلامية	٨١.٠٠٠.٠٠٠	ساميا	ثمانية من أعضاء مجلس الإدارة *		٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٠
مراجعة إسلامية	٧٠.٠٠٠.٠٠٠	ساميا	رئيس مجلس الإدارة **		٧٠.٠٠٠.٠٠٠	٠
مراجعة إسلامية	٣٠.٠٠٠.٠٠٠	ساميا	رئيس مجلس الإدارة **		٠	٠
مراجعة إسلامية	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	ساب	رئيس مجلس الإدارة **		٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠
صكوك إيجارة إسلامية	٢.٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	دار إنترناشونال		أنظر قسم الزهونات العقارية	٢.٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٢.٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠
صكوك إيجارة إسلامية	٣.٧٥٠.٠٠٠.٠٠٠	دار الأركان إنترناشونال		أنظر قسم الزهونات العقارية	٠	٣.٧٥٠.٠٠٠.٠٠٠
	٧.٣١٠.٠٠٠.٠٠٠				٢.٩٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٦.٤٠٠.٠٠٠.٠٠٠

* وهم يوسف عبد الله الشلاش (رئيس مجلس الإدارة) وهنول صالح الهذلول وخالد عبد الله الشلاش وطارق محمد الجار الله و عبد الكريم حمد الباطين وماجد رومي الرومي وماجد عبد الرحمن القاسم وعبد العزيز عبد الله الشلاش (أعضاء مجلس الإدارة)

** يوسف عبد الله الشلاش

اتفاقيات التمويل الإسلامي

أبرمت الشركة عقود التمويل الإسلامية التالية:

١. صكوك بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ومستحقة في ٧ مارس ٢٠١٠م

أبرمت الشركة مستندات وعقود (سيتم بيانها فيما يلي) متعلقة بإصدار صكوك إجارة بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ومستحقة في سنة ٢٠١٠م ("الصكوك الأولى") تم إصدارها من قبل شركة دار انترناشيونال صكوك المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر الكايمن ومملوكة من قبل شركة مايل فاينانس المحدودة بموجب تعهد حفظ ("شركة إصدار الصكوك الأولى"). وبموجب اتفاقية شراء مبرمة بين شركة أصول العمران المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة لغرض معين في المملكة العربية السعودية ("شركة أصول العمران")، والشركة ستقوم الشركة ببيع بعض الأراضي والعقارات المعنية في مشروع القصر بحي السويدي في الرياض ("عقارات الصكوك الأولى") إلى شركة أصول العمران، والتي بدورها ستقوم ببيع حقوق متقاربة مع الملكية في عقارات الصكوك الأولى (ويشار إلى تلك الحقوق فيما يلي بـ"أصول الصكوك الأولى") إلى شركة إصدار الصكوك الأولى بموجب اتفاقية بيع حقوق عقارات الصكوك الأولى ("اتفاقية بيع أصول الصكوك الأولى") المبرمة بينهما والتي بموجبها تتمكن شركة إصدار الصكوك الأولى من المشاركة في الأرباح والمخاطر المتعلقة بعقارات الصكوك الأولى وتعيين وكيل خدمة لعقارات الصكوك الأولى. وقد سددت شركة إصدار الصكوك الأولى ثمن شراء أصول الصكوك الأولى بموجب اتفاقية بيع أصول الصكوك الأولى إلى شركة أصول العمران من متحصلات إصدار الصكوك الأولى وقامت شركة أصول العمران بدورها بتسديد ثمن شراء عقارات الصكوك الأولى بموجب اتفاقية بيع أصول الصكوك الأولى إلى الشركة.

وبموجب اتفاقية إجارة عقارات الصكوك الأولى المبرمة بين شركة إصدار الصكوك الأولى والشركة ("اتفاقية إجارة الصكوك الأولى") وافقت الشركة على تأجير عقارات الصكوك الأولى لـ ١٢ فترة إيجار متتالية ومدة كل منها ٣ أشهر (يشار إلى كل منها بـ"فترة إيجار"). وتبدأ أول فترة إيجار في ٧ مارس ٢٠٠٧م وتنتهي آخر فترة إيجار في ٦ مارس ٢٠١٠م، ما لم يتم إنهائها قبل ذلك بسبب حدوث واقعة خرق أو هلاك كلي. ويساوي مقدار قيمة الإيجار التي تدفعها الشركة لصالح شركة أصول العمران عن كل فترة إيجار بموجب اتفاقية إجارة الصكوك الأولى مقدار المبلغ الذي تدفعه شركة الصكوك الأولى كعوائد لحاملي شهادات الصكوك الأولى من المستثمرين.

وبموجب اتفاقية وكيل خدمة عقارات الصكوك الأولى ("اتفاقية وكيل خدمة العقار") المبرمة بين شركة إصدار الصكوك الأولى بصفتها المؤجر لأصول الصكوك الأولى والشركة بصفتها وكيل الخدمة، تقوم الشركة، بالإضافة إلى أشياء أخرى، بتحمل مصاريف القيام بالصيانة الرئيسية ودفع الضرائب أو الزكاة ومبالغ التأمين فيما يتعلق بعقارات الصكوك الأولى أو أصول الصكوك الأولى.

وقد أبرمت الشركة تعهدا بالشراء لصالح شركة أصول العمران ("تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى") الذي بموجبه تعهدت الشركة بشراء عقارات الصكوك الأولى بسعر التعهد (والبالغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بالإضافة إلى أي مبالغ مستحقة من قبل حاملي شهادات الصكوك الأولى والتي لم يتم تسديدها) ("سعر تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى") بعد صدور إشعار بذلك من شركة أصول العمران.

وقد أبرمت شركة أصول العمران تعهدا بالشراء لصالح شركة إصدار الصكوك الأولى ("تعهد شراء أصول الصكوك الأولى") الذي بموجبه تعهدت شركة أصول العمران بشراء أصول الصكوك الأولى بسعر تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى بعد صدور إشعار بذلك من شركة إصدار الصكوك الأولى.

وقامت الشركة، بصفتها ضامن، بتقديم ضمان طرف ثالث لصالح شركة إصدار الصكوك الأولى ("ضمان الشركة") والذي بموجبه تضمنت الشركة، بصفة غير مشروطة وغير قابلة للنقض، التزامات شركة أصول العمران بالدفع بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الأولى.

وتتمثل التزامات الشركة بموجب تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى وتعهد شراء أصول الصكوك الأولى وضمان الشركة، بالتزامات مباشرة وغير مشروطة وغير ثانوية لجميع تلك الأطراف وتتساوى من حيث الترتيب مع جميع الالتزامات الغير مضمونة والغير ثانوية الأخرى ما عدا تلك الالتزامات المفضلة بموجب القانون والتي تكون عامة وملزمة.

ويجوز في بعض الظروف المعنية بتبديل عقارات الصكوك الأولى وأصول الصكوك الأولى. وبموجب تعهد تبديل عقارات الصكوك الأولى الممنوح من قبل شركة أصول العمران لصالح الشركة ("تعهد تبديل عقارات الصكوك الأولى") تتعهد شركة أصول العمران بشراء عقارات بديلة ("العقارات البديلة") من الشركة مقابل تحويل ملكية عقارات الصكوك الأولى إلى الشركة. وبموجب تعهد تبديل أصول الصكوك الأولى الممنوح من قبل شركة إصدار الصكوك الأولى لصالح شركة أصول العمران ("تعهد تبديل أصول الصكوك الأولى") تتعهد شركة إصدار الصكوك الأولى بشراء أصول عقارات بديلة ("الأصول البديلة") من شركة أصول العمران مقابل تحويل أصول الصكوك الأولى إلى شركة أصول العمران. وتمثل الأصول البديلة حقوق شركة أصول العمران الناشئة من والمتعلقة بالعقارات البديلة. وقد وافقت الشركة على تأجير العقارات البديلة بموجب اتفاقية إجارة الصكوك الأولى.

بموجب اتفاقية تعهدات مبرمة بين شركة إصدار الصكوك الأولى وشركة أصول العمران والشركاء في شركة أصول العمران والبنك العربي الوطني بصفته أمين ("الأمين") ("اتفاقية التعهدات"):

- أ- تتعهد شركة أصول العمران، بالإضافة إلى أشياء أخرى، بتنفيذ أوامر شركة إصدار الصكوك الأولى.
- ب- يتعهد الأمين بحفظ صكوك الملكية المتعلقة بعقارات الصكوك الأولى والعقارات البديلة لصالح ولأوامر شركة إصدار الصكوك الأولى وشركة أصول العمران.
- ج- توافق شركة أصول العمران والشركاء فيها على بيع عقارات الصكوك الأولى (أو العقارات البديلة) والتي في حيازة شركة أصول العمران، لغرض الوفاء بأي من التزامات الشركة (بأي صفة كانت) أو شركة أصول العمران (بأي صفة كانت) بأسرع وقت ممكن بعد استلامها لأوامر بذلك من شركة إصدار الصكوك الأولى.

التزامات الشركة بموجب الصكوك الأولى:

بموجب اتفاقية إجارة عقارات الصكوك الأولى:

د- تتحمل الشركة كافة تكاليف الصيانة العادية والإصلاحات المتعلقة بعقارات الصكوك الأولى.

هـ- تدفع الشركة لحساب شركة إصدار الصكوك قيمة الإيجار عن كل فترة إيجار بالدولار الأمريكي في نفس يوم تاريخ استحقاقها.

بموجب اتفاقية وكيل خدمة العقار

و- تقوم الشركة بجميع أعمال الصيانة الرئيسية المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الأولى.

ز- تقوم الشركة بدفع جميع مبالغ الضرائب والزكاة المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الأولى.

ح- تكون الشركة مسنولة عن تأمين عقارات و/أو أصول الصكوك الأولى من مخاطر الهلاك الكلي وتكون الشركة مسنولة عن أي تكاليف في حال عدم التأمين.

بموجب ضمان الشركة

ط- تضمن الشركة لصالح شركة إصدار الصكوك الأولى التنفيذ الوافي والدقيق من قبل شركة أصول العمران لجميع التزامات الأخيرة بدفع سعر تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الأولى عند وفي وقت استحقاقه.

ي- تضمن الشركة لصالح شركة إصدار الصكوك الأولى أنه في حال عدم تسديد شركة أصول العمران لأي من التزاماتها المالية أو عدم قيامها بأي من التزاماتها عند استحقاقها بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الأولى، أنها ستقوم مباشرة بالدفع لأمر شركة أصول العمران تلك المبالغ كأن الشركة هي الأصل.

بموجب تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى

ك- يجوز لشركة أصول العمران (أ) في أي وقت قبل تاريخ دفع مبلغ الإيجار عن آخر فترة إيجار فقط بعد وقوع حالة خرق، أو (ب) فيما لا يتجاوز عشرة (١٠) أيام عمل قبل تاريخ دفع مبلغ الإيجار من آخر فترة إيجار، أن تسلم للشركة إشعارا بتفعيل تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى بسعر تعهد شراء عقارات الصكوك الأولى.

٢. صكوك ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ومستحقة في ١٦ يوليو ٢٠١٢م

أبرمت الشركة مستندات وعقود (سيتم بيانها فيما يلي) متعلقة بإصدار صكوك إجارة بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ومستحقة في سنة ٢٠١٢م ("الصكوك الثانية") تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان انترناشونال صكوك المحدودة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في جزر الكايمان ومملوكة من قبل شركة مابل فاينانس المحدودة بموجب تعهد حفظ ("شركة إصدار الصكوك الثانية"). وبموجب اتفاقية شراء مبرمة بين شركة صكوك الأصول المحدودة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مؤسسة لغرض معين في المملكة العربية السعودية ("شركة أصول الصكوك")، والشركة ستقوم الشركة ببعض الأراضي والعقارات المعينة ("عقارات الصكوك الثانية") إلى شركة أصول الصكوك، والتي بدورها ستقوم ببيع حقوق متقاربة مع الملكية في عقارات الصكوك الثانية (ويشار إلي تلك الحقوق فيما يلي بـ"أصول الصكوك الثانية") إلى شركة إصدار الصكوك الثانية بموجب اتفاقية بيع حقوق عقارات الصكوك الثانية ("اتفاقية بيع أصول الصكوك الثانية") المبرمة بينهما والتي بموجبها تتمكن شركة إصدار الصكوك الثانية من المشاركة في الأرباح والمخاطر المتعلقة بعقارات الصكوك الثانية وتعيين وكيل خدمة لعقارات الصكوك الثانية. وقد سددت شركة إصدار الصكوك الثانية ثمن شراء أصول الصكوك الثانية بموجب اتفاقية بيع أصول الصكوك الثانية إلى شركة أصول الصكوك من متحصلات إصدار الصكوك الثانية وقامت شركة أصول الصكوك بدورها بتسديد ثمن شراء عقارات الصكوك الثانية بموجب اتفاقية بيع أصول الصكوك الثانية إلى الشركة.

وبموجب اتفاقية إجارة عقارات الصكوك الثانية المبرمة بين شركة إصدار الصكوك الثانية والشركة ("اتفاقية إجارة الصكوك الثانية") وافقت الشركة على تأجير عقارات الصكوك الثانية لـ ٢٠ فترة إيجار متتالية ومدة كل منها ٣ أشهر (يشار إلى كل منها بـ"فترة إيجار"). وتبدأ أول فترة إيجار في ١٦ يوليو ٢٠٠٧م وتنتهي آخر فترة إيجار في ١٥ يوليو ٢٠١٢م، مالم يتم إنهائها قبل ذلك بسبب حدوث واقعة خرق أو هلاك كلي. ويساوي مقدار قيمة الإيجار التي تدفعها الشركة لصالح شركة أصول الصكوك عن كل فترة إيجار بموجب اتفاقية إجارة الصكوك الثانية مقدار المبلغ الذي تدفعه شركة الصكوك الثانية كعوائد لحاملي شهادات الصكوك الثانية من المستثمرين.

وبموجب اتفاقية وكيل خدمة عقارات الصكوك الثانية ("اتفاقية وكيل خدمة العقار") المبرمة بين شركة إصدار الصكوك الثانية بصفتها المؤجر لأصول الصكوك الثانية والشركة بصفتها وكيل الخدمة، تقوم الشركة، بالإضافة إلى أشياء أخرى، بتحمل مصاريف القيام بالصيانة الرئيسية ودفع الضرائب أو الزكاة ومبالغ التأمين فيما يتعلق بعقارات الصكوك الثانية أو أصول الصكوك الثانية.

وقد أبرمت الشركة تعهدا بالشراء لصالح شركة أصول الصكوك ("تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية") الذي بموجبه تعهدت الشركة بشراء عقارات الصكوك الثانية بسعر التعهد (والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بالإضافة إلى أي مبالغ مستحقة من قبل حاملي شهادات الصكوك الثانية والتي لم يتم تسديدها) ("سعر تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية") بعد صدور إشعار بذلك من شركة أصول الصكوك.

وقد أبرمت شركة أصول الصكوك تعهدا بالشراء لصالح شركة إصدار الصكوك الثانية ("تعهد شراء أصول الصكوك الثانية") الذي بموجبه تعهدت شركة أصول الصكوك بشراء أصول الصكوك الثانية بسعر تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية بعد صدور إشعار بذلك من شركة إصدار الصكوك الثانية.

وقامت الشركة، بصفتها ضامن، بتقديم ضمان طرف ثالث لصالح شركة إصدار الصكوك الثانية ("ضمان الشركة") والذي بموجبه تضمن الشركة، بصفة غير مشروطة وغير قابلة للنقض، التزامات شركة أصول الصكوك بالدفع بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الثانية.

وتمثل التزامات الشركة بموجب تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية وتعهد شراء أصول الصكوك الثانية وضمان الشركة، التزامات مباشرة وغير مشروطة وغير ثانوية لجميع تلك الأطراف وتتساوى من حيث الترتيب مع جميع الالتزامات الغير مضمونة والغير ثانوية الأخرى ما عدا تلك الالتزامات المفضلة بموجب القانون والتي تكون عامة وملزمة.

ويجوز في بعض الظروف المعينة تبديل عقارات الصكوك الثانية وأصول الصكوك الثانية. وبموجب تعهد تبديل عقارات الصكوك الثانية الممنوح من قبل شركة أصول الصكوك لصالح الشركة ("تعهد تبديل عقارات الصكوك الثانية") تتعهد شركة أصول الصكوك بشراء عقارات بديلة ("العقارات البديلة") من الشركة مقابل تحويل ملكية عقارات الصكوك الثانية إلى الشركة. وبموجب تعهد تبديل أصول الصكوك الثانية الممنوح من قبل شركة إصدار الصكوك الثانية لصالح شركة أصول الصكوك ("تعهد تبديل أصول الصكوك الثانية") تتعهد شركة إصدار الصكوك الثانية بشراء أصول عقارات بديلة ("الأصول البديلة") من شركة أصول الصكوك مقابل تحويل أصول الصكوك الثانية إلى شركة أصول الصكوك. وتمثل الأصول البديلة حقوق شركة أصول الصكوك الناشئة من والمتعلقة بالعقارات البديلة. وقد وافقت الشركة على تأجير العقارات البديلة بموجب اتفاقية إجارة الصكوك الثانية.

بموجب اتفاقية تعهدات مبرمة بين شركة إصدار الصكوك الثانية وشركة أصول الصكوك والشركاء في شركة أصول الصكوك والبنك العربي الوطني بصفته أمين ("الأمين") ("اتفاقية التعهدات"):

أ- تتعهد شركة أصول الصكوك، بالإضافة إلى أشياء أخرى، بتنفيذ أوامر شركة إصدار الصكوك الثانية.

ب- يتعهد الأمين بحفظ صكوك الملكية المتعلقة بعقارات الصكوك الثانية والعقارات البديلة لصالح ولأوامر شركة إصدار الصكوك الثانية وشركة أصول الصكوك.

ج- توافق شركة أصول الصكوك والشركاء فيها على بيع عقارات الصكوك الثانية (أو العقارات البديلة) والتي في حيازة شركة أصول الصكوك، لغرض الوفاء بأي من التزامات الشركة (بأي صفة كانت) أو شركة أصول الصكوك (بأي صفة كانت) بأسرع وقت ممكن بعد استلامها لأوامر بذلك من شركة إصدار الصكوك الثانية.

التزامات الشركة بموجب الصكوك الثانية:

بموجب اتفاقية إجارة عقارات الصكوك الثانية:

د- تتحمل الشركة كافة تكاليف الصيانة العادية والإصلاحات المتعلقة بعقارات الصكوك الثانية.

هـ- تدفع الشركة لحساب شركة إصدار الصكوك قيمة الإيجار عن كل فترة إيجار بالدولار الأمريكي في نفس يوم استحقاقها.

بموجب اتفاقية وكيل خدمة العقار

و- تقوم الشركة بجميع أعمال الصيانة الرئيسية المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الثانية.

ز- تقوم الشركة بدفع جميع مبالغ الضرائب والذكاة المتعلقة بعقارات و/أو أصول الصكوك الثانية.

ح- تكون الشركة مسؤولة عن تأمين عقارات و/أو أصول الصكوك الثانية من مخاطر الهلاك الكلي وتكون الشركة مسؤولة عن أي تكاليف في حال عدم التأمين.

بموجب ضمان الشركة

ط- تضمن الشركة لصالح شركة إصدار الصكوك الثانية التنفيذ الوافي والدقيق من قبل شركة أصول الصكوك لجميع التزامات الأخيرة بدفع سعر تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الثانية عند وفي وقت استحقاقه.

ي- تضمن الشركة لصالح شركة إصدار الصكوك الثانية أنه في حال عدم تسديد شركة أصول الصكوك لأي من التزاماتها المالية أو عدم قيامها بأي من التزاماتها عند استحقاقها بموجب تعهد شراء أصول الصكوك الثانية، أنها ستقوم مباشرة بالدفع لأمر شركة أصول الصكوك تلك المبالغ كأصل الشركة هي الأصل.

بموجب تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية

ك- يجوز لشركة أصول الصكوك (أ) في أي وقت قبل تاريخ دفع مبلغ الإيجار عن آخر فترة إيجار فقط بعد وقوع حالة خرق، أو (ب) فيما لا يتجاوز عشرة (10) أيام عمل قبل تاريخ دفع مبلغ الإيجار من آخر فترة إيجار، أن تسلم للشركة إشعاراً بتنفيذ تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية بسعر تعهد شراء عقارات الصكوك الثانية.

٣. اتفاقية تسهيلات مرابحة مع مجموعة سامبا المالية، بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٠٦م لمبلغ ٨١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لغرض تمويل بناء مشروع القصر في الرياض. وقد تم تقديم ضمانات شخصية من كل من يوسف بن عبد الله الشلاش، وهذلول بن صالح الهذلول، وخالد بن عبد الله الشلاش، وعبد الكريم بن حمد البابطين وعبد العزيز عبدالله الشلاش وماجد بن عبد الرحمن القاسم، وماجد بن رومي الرومي، وطارق بن محمد الجار الله والتي بموجبها يتعهد كل شخص من السادة المذكورين بضمان ما يعادل ١٢,٥% من اجمالي التزامات الشركة بموجب التسهيلات المذكورة إلى أن تطرح أسهم الشركة للاكتتاب العام. كما قامت الشركة برهن بعض الأراضي لصالح البنك بما يعادل ١٥٠% من اجمالي المبالغ المستحقة للبنك في أي وقت بموجب التسهيلات المذكورة كضمان لالتزامات الشركة.

٤. خطاب تسهيلات مرابحة من البنك الأهلي التجاري، بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٠٥م لمبلغ ٦٤,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لغرض تمويل مشروع بمنطقة الجابرية في المدينة المنورة. وكضمان بموجب خطاب التسهيلات المذكور فقد قامت الشركة برهن بعض الأراضي لصالح البنك بما يعادل ١٥٠% من اجمالي مبلغ التسهيلات المذكورة.

٥. اتفاقية تسهيلات مرابحة مع مجموعة سامبا المالية، بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٠٦م لمبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال.

٦. اتفاقية تسهيلات إسلامية مع مجموعة سامبا المالية، بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٠٦م لمبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال لغرض التمويل التجاري وإعادة تمويل الإعتمادات المستندية.

٧. خطاب تسهيلات مرابحة من البنك السعودي البريطاني، لمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال لغرض تقديم ضمانات واعتمادات مستندية إسلامية. وقد تم تقديم ضمانات شخصية من كل من يوسف بن عبد الله الشلاش بمبلغ ٣٦,٦٦٧,٠٠٠ ريال سعودي، وهذلول بن صالح الهذلول بمبلغ ٣٦,٦٦٧,٠٠٠ ريال سعودي، وخالد بن عبد الله الشلاش بمبلغ ٣٦,٦٦٧,٠٠٠ ريال سعودي على أن يحتفظ البنك السعودي البريطاني بهذه الضمانات إلى تاريخ طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام وبعد ذلك سيترتب الاحتفاظ بالضمانات على الإتفاق بين الطرفين. كما قامت الشركة برهن أرض المشاعر بمكة المكرمة لصالح البنك بما يعادل ١٠٠% على الأقل من اجمالي مبلغ التسهيلات كضمان لالتزامات الشركة.

الأمر التنظيمية

المعلومات النظامية

تفاصيل التأسيس

تأسست الشركة في عام ١٤١٥ هـ الموافق ١٩٩٤م كمؤسسة فردية مملوكة من قبل السيد هذلول بن صالح الهذلول. وبتاريخ ١٦/٤/١٤٢١ هـ (الموافق ١٨ يوليو ٢٠٠٠م) تم تحويل المؤسسة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مليون ريال سعودي بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله ورقية بنت سليمان الشلاش. وتمت زيادة رأسمال الشركة إلى ٧٠ مليون ريال سعودي في ٣٠/١٢/١٤٢٣ هـ (الموافق ٣/٣/٢٠٠٣م)، بمشاركة كل من يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله وعبد العزيز بن عبد الله الشلاش وماجد بن رومي سليمان الرومي وشركة الأركان المحدودة للتعيمير، ومن ثم تحولت لشركة توصية بالأسهم وتمت زيادة رأسمالها إلى ١٤٠ مليون ريال سعودي في ١١/١١/١٤٢٤ هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٠٤م) وكانت تضم حينئذ اثني عشر مساهماً مؤسساً هم يوسف بن عبدالله الشلاش وهذلول بن صالح الهذلول وخالد بن عبدالله الشلاش وعبدالكريم بن حمد الباطين وطارق بن محمد الجارالله وعبد العزيز بن عبد الله الشلاش وماجد بن رومي سليمان الرومي وماجد بن عبد الرحمن عبد العزيز القاسم وشركة الأركان المحدودة للتعيمير وشركة مملكة التقسيط للتجارة وشركة منازل للإنشاء والتعمير وشركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة. وبتاريخ ١٤/١٠/١٤٢٥ هـ الموافق ٢٧/١١/٢٠٠٤م تم رفع رأسمال الشركة إلى ٥,٤ مليار ريال سعودي وقد تمت تغطية الزيادة من قبل الشركاء المؤسسين وشركاء جدد، وتحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ بتاريخ ١٠/٦/١٤٢٦ هـ (الموافق ٧/٧/٢٠٠٥م) برأسمال مقداره ٥,٤ مليار ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم متساوية القيمة، قيمة السهم الاسمية ١٠ ريال (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة قسم "تطور رأس المال" بالصفحة رقم ٢٥ من هذه النشرة).

ملكية الأسهم في الشركة (قبل الاكتتاب) من قبل أعضاء مجلس الإدارة

يبين الجدول أدناه ملكية أسهم أعضاء مجلس الإدارة في الشركة:

الشكل رقم ٧٤: ملكية أسهم المديرين في الشركة (قبل الاكتتاب):

الاسم	النسبة من أسهم الشركة قبل عملية الطرح	عدد الأسهم	الصفة / الصلة
يوسف بن عبد الله الشلاش	٩,٠٠%	٤٨,٦٠٠,٠٠٠	رئيس مجلس الإدارة
شركة إعمار البيادر للتطوير والتجارة	٠,٨٨%	٤,٧٢٥,٠٠٠	(ملكية)
الملكية الكلية	٩,٨٨%	٥٣,٣٢٥,٠٠٠	
هذلول بن صالح الهذلول	٨,٠٠%	٤٣,٢٠٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التقسيط للتجارة	١,٧٨%	٩,٦١٢,٠٠٠	(ملكية)
الملكية الكلية	٩,٧٨%	٥٢,٨١٢,٠٠٠	
خالد بن عبد الله الشلاش	٧,٨٠%	٤٢,١٠٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
ماجد بن رومي الرومي	٢,٧٠%	١٤,٥٨٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٢,١٧%	١١,٧٧٤,٧٠٠	(ملكية)
الملكية الكلية	٤,٨٧%	٢٦,٣٥٤,٧٠٠	
عبد الكريم بن حمد الباطين	١,٥٠%	٨,١٠٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	٤,٢٠%	٢٢,٦٨٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٢,٤٥%	١٣,٢١٦,٥٠٠	(ملكية)
الملكية الكلية	٦,٦٥%	٣٥,٨٩٦,٥٠٠	
طارق بن محمد الجار الله	٥,٠٠%	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
شركة مملكة التقسيط للتجارة	٢,٤٩%	١٣,٤٥٦,٨٠٠	(ملكية)
الملكية الكلية	٧,٤٩%	٤٠,٤٥٦,٨٠٠	
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	٦,٢٠%	٣٣,٤٨٠,٠٠٠	عضو مجلس الإدارة
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	٠,١٤%	٧٥٠,٠٠٠	العضو المنتدب

المصدر: الشركة.

وباستثناء ما ذكر أعلاه، تقر إدارة الشركة بأنه لا يوجد أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لكبار تنفيذيي الشركة أو أمين السر أو أي من التابعين لأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة.

تراخيص البناء

تتحصل الشركة على تراخيص البناء المتعلقة بكل مشروع من أمانة المدينة التي يقع فيها المشروع. وتؤكد الشركة على ان جميع المشاريع التي تقوم بتطويرها مشاريع مرخصة من الجهات ذات العلاقة.

تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تتمثل تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

١. قيام شركة مملكة التسيب بالإيجار المنتهي بالتمليك لعقارات سكنية طورها الشركة لبعض عملائها، وتتلخص هذه الآلية في قيام عميل شركة مملكة التسيب بالاتفاق مع الشركة على شراء العقار السكني بسعر نقدي تحدده الشركة، ومن ثم يقوم هذا الشخص بالاتفاق مع شركة مملكة التسيب على صيغة إيجار العقار المنتهي بالتمليك، حيث تقوم شركة مملكة التسيب بدفع قيمة العقار للشركة، والتي تقوم بدورها بنقل ملكية العقار لشركة مملكة التسيب. عند سداد العميل لكامل المبلغ المستحق لصالح شركة مملكة التسيب تقوم الأخيرة بنقل ملكية العقار إليه. تفر الشركة بعدم وجود أي علاقة حصرية بينها وبين شركة مملكة التسيب تتعلق بصيغ الإيجار المنتهي بالتمليك للعقارات التي طورها الشركة، إذ أن قرار اختيار شركة مملكة التسيب يعود أولاً وأخيراً للعميل بناء على رؤيته لخيارات التمويل المتاحة في السوق من قبل عدة جهات تقوم بتسيب العقار بالإضافة إلى شركة مملكة التسيب، فعلى سبيل المثال تقوم بعض البنوك المحلية كمجموعة سامبا المالية والبنك العربي الوطني وغيرها بتسيب العقار، الأمر الذي يسمح للمشتري المقارنة بين خيارات شركة مملكة التسيب وغيرها من الجهات التي تضطلع بمهام تسيب العقار واختيار أفضلها شروطاً.

قيمة التعاملات بين شركة مملكة التسيب والشركة بلغت خلال الأعوام ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م و ٢٠٠٦م ما يلي:

١. ٢٠٠٤م ٣٧٦,٥ مليون ريال سعودي.

٢. ٢٠٠٥م ٥٧٤,٥ مليون ريال سعودي.

٣. ٢٠٠٦م ٤٦٧ مليون ريال سعودي.

٢. كما تقوم الشركة حالياً بالاشتراك مع شركة مملكة التسيب ومؤسسة التمويل الدولية (أي.اف.سي) والبنك العربي الوطني بتأسيس شركة مساهمة مغلقة لغايات التمويل العقاري وفق مبادئ الشريعة الإسلامية. وفي حالة نشوء علاقات أو تعاملات فيما بين الشركة الجديدة والشركة، فسوف يتم إخضاعها للضوابط المنصوص عليها في المادة ٦٩ من نظام الشركات.

وتتلخص أهداف الشركة في تطوير الإسكان الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، وعرض منتجات تمويل إسكاني، وإصدار العقود وخدمة تمويل العقار، وإصدار وتطوير أدوات الدخل الثابت (السندات المالية المدعومة بالرهن العقاري) في المملكة. وترتكز إستراتيجية العمل التي من شأنها تحقيق الأهداف المذكورة، على تحقيق النجاح من خلال تقديم خدمات ومنتجات تمويل إسكاني جيدة للمواطنين والمقيمين ومقبولة لدى شرائح الدخل المنخفض والمتوسط. وتتمثل آليات تنفيذ الإستراتيجية في الاستغلال الأمثل لقنوات التوزيع، والتركيز على كفاءة الخدمة وابتكار سبل التمويل، واستخدام أدوات مالية متقدمة لتحسين ملاءة المركز المالي وعوائد الشركة المقترحة، واستخدام أنظمة إدارة المخاطر الفعالة بالاستعانة بخبرات البنك العربي الوطني في إدارة المخاطر، واستغلال نظم تقنية المعلومات الحديثة، واستخدام السندات المالية المدعومة بالرهن العقاري وأشكال التمويل الأخرى لتحسين هيكل التكلفة والتمويل.

وتتركز منتجات الشركة في عقود الإجارة والاستصناع. وتمثل "عقود الإجارة" إيجار تشغيلي، حيث تقوم الشركة بشراء وحدات سكنية أو أراضي حسب طلب العملاء وتأجيرها عليهم بموجب إيجار سنوي متفق عليه مسبقاً، وتمتلك الشركة قانونياً الأصل المؤجر (الصك). وللمشتري الخيار بامتلاك الأصل في نهاية الفترة وهو ما يعرف في هذه الحالة بعقد الإيجار المنتهي بالتمليك. أما "عقود الاستصناع" فتمثل عقد بيع بين الشركة والعميل، حيث تقوم الشركة، مستندة على طلب العميل، بصناعة وبناء العقار طبقاً للمواصفات المحددة من قبل العميل، ومن ثم بيعها على العميل بسعر وطريقة سداد متفق عليهما مسبقاً.

٣. وقعت الشركة عقد ضمان إكتتاب مع مجموعة بنوك من بينها بنك اليونيكورن للإستثمار فيما يتعلق بإصدار الصكوك الأولى بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي حيث بلغت نسبة بنك اليونيكورن للإستثمار من الضمان المذكور ٥,٨٨٢% أي ما يعادل ٣٥,٢٩٢,٠٠٠ دولار أمريكي وتقاضى البنك مبلغ ٨٨٢,٣٠٠ دولار أمريكي كإتباع للضمان المذكور. كما وقعت الشركة عقد ضمان إكتتاب مع مجموعة بنوك من بينها بنك اليونيكورن للإستثمار فيما يتعلق بإصدار الصكوك الثانية بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي حيث بلغت نسبة بنك اليونيكورن للإستثمار من الضمان المذكور ٦,٢٥% أي ما يعادل ٦٢,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي وتقاضى البنك مبلغ ١,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي كإتباع للضمان المذكور (لمزيد من المعلومات عن إصدار الصكوك الأولى والثانية فضلاً أنظر قسم "التمويل الإسلامي والمديونية" بالصفحة رقم ٨١ من هذه النشرة).

وبخلاف ما تقدم، لا يوجد أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة ترتبط بها الشركة.

وحيث أن الشركة ملتزمة بأحكام المادة ٦٩ من نظام الشركات التي تنص على أنه "لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية يحدد كل سنة ويستثنى من ذلك الأعمال التي تتم بطريق المناقصات العامة إذا كان عضو مجلس الإدارة صاحب العرض الأفضل وعلى عضو مجلس الإدارة أن يبلغ المجلس بماله من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن. ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة العادية عند انعقادها الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات" فقد قام مجلس الإدارة بتضمين تقريره السنوي لعام ٢٠٠٦م بإفصاح عن جميع الأطراف ذات العلاقة وأبان الصلة التي لأي من تلك الأطراف بالشركة وقد انحصرت في كل من شركة مملكة التسيب التي توفر التمويل طويل الأجل لعملاء الشركة وكذلك دخول الشركة كشريك مؤسس في الشركة السعودية لتمويل المساكن كشركة مساهمة سعودية مغلقة برأس مال قدره ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال بالمشاركة مع مستثمرين منهم البنك العربي ومؤسسة التمويل الدولي، وبنك يونيكورن للإستثمار الذي يقدم للشركة خدماته في مجال الإستثمار والتمويل.

وقد صادقت الجمعية العامة العادية على تقرير مجلس الإدارة في جلستها المنعقدة بتاريخ ١٥/٦/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٧/٦/٣٠م).

الممتلكات

العقارات المملوكة من قبل الشركة

تمتلك الشركة ٢٥٣ صك ملكية متعلقة بأراضي المشاريع المذكورة هذه النشرة والتي تقوم الشركة بتطويرها (فضلاً أنظر قسم "ملخص لبعض المشاريع الرئيسية" بالصفحة رقم ٣٦ من هذه النشرة). وتبعاً لطبيعة عمل الشركة فإن حجم الأراضي التي تملكها تتغير تبعاً مع تغير تسويقها وبيعها لمشاريعها التي يتم إكمال عملية بنائها وتطويرها. وكذلك عملية الشراء الجديدة حيث تتبع الشركة الإجراءات التالية:

- الاطلاع على نسخة طبق الأصل من صك الأرض للتأكد من صحة البيانات المتعلقة بالصك.
- دراسة خطة التطوير الحضري وإجراء تحليل مقارنة لموقع الأرض والمواقع الأخرى يستهدف كافة عوامل البيئة السكنية لمعرفة مدى جدوى الحصول على الأرض المعنية
- إجراء دراسة مقارنة للأرض مع الأراضي المجاورة لمعرفة ما تتميز به على الأراضي الأخرى المجاورة في تحقيق الحد الأقصى من المنافع التجارية والاجتماعية

- مراجعة الإصدارات الحكومية المتعلقة بالأرض المعنية لمعرفة الخصائص الاستثمارية للأرض المعنية.
- التفاوض مع:
 - السلطات البلدية لمعرفة خطط التطوير الحضري والاعتبارات الاستثمارية المتعلقة بالأرض المعنية.
 - كاتب العدل لمعرفة ما إذا كانت هناك تعقيدات نظامية تحول دون استغلال الأرض المعنية
 - المطورون العقاريون الذين لديهم مشاريع مشابهة في إطار موقع الأرض المعنية
 - أخصائيو العقار في إطار موقع الأرض المعنية لمعرفة مدى جدوى الأسعار المستحقة على الأرض
- مقارنة عرض الأرض المعنية مع مخططات الأراضي الأخرى في إطار موقع الأرض المعنية
- مقارنة النتائج التي تم تحصيلها بموجب الإجراءات أعلاه مع قاعدة بيانات الأراضي التي تخص الشركة للوقوف على مدى جدوى الأسعار والشروط المتعلقة بشراء الأرض المعنية
- زيارة ميدانية لموقع الأرض من قبل الإدارة العليا
- إعداد التقرير النهائي عن الأرض المعنية
- مناقشة التقرير النهائي من قبل الإدارة العليا واتخاذ قرار الشراء

العقارات المستأجرة

تستأجر الشركة حالياً معرضاً في الخبر وآخر في المدينة المنورة لتسويق منتجاتها. مدة الإيجار لكلا المعرضين خمس سنوات قابلة للتجديد.

عقود عمل كبار المديرين التنفيذيين

تستند شروط وأحكام عقود عمل كبار المديرين التنفيذيين في الشركة على نموذج عقد العمل المعمول به من قبل الشركة. وعلاوة على ذلك، تتبنى الشركة سياسة عقود للموظفين لمدة تتراوح من سنة واحدة إلى سنتين وتجدد تلقائياً لمدد مماثلة.

التأمين

قامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالحصول على بوليصة تأمين تكافلي موحدة ضد المخاطر التالية:

- جميع مخاطر المقاول لمشروعي القصر والتلال
- مسؤولية الأطراف الثالثة
- الأضرار الجسدية
- المركبات الخاصة والمركبات التجارية

وتقوم الشركة بتجديد هذه البوليصة سنوياً، وينتهي مفعول البوليصة الحالية ٢٠٠٨/٩/٣٠ م.

كما قامت الشركة بالحصول على بوليصة تأمين طبي لتقديم الرعاية الطبية لمنسوبيها من شركة أساس للرعاية الصحية وتتوافق بوالص التأمين مع الممارسات الاعتيادية المتعلقة بالأنشطة المشابهة وهي جميعاً نافذة بالكامل. وتحرص الشركة على تجديد هذه البوالص سنوياً حال انتهاء مدة سريانها. ولم تستلم الشركة أي إشعار بإنهاء تلك البوالص.

العلامات التجارية

قامت الشركة بتسجيل العلامة التجارية التالية: (فضلاً أنظر قسم "الشركة- حقوق الملكية الفكرية والعلامات التجارية" بالصفحة رقم ٢٢ من هذه النشرة) وتتمثل أهمية العلامة التجارية في معرفة المستهلك وتمييزه لمنتجات الشركة عن المنتجات المنافسة. وقد أصبح لهذه العلامة دور مهم في الربط بينها وبين جودة منتجات الشركة.

إقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام والمدير المالي وسكرتير مجلس الإدارة بالتالي:

بأنهم لم يشهروا في أي وقت من الأوقات إفلاسهم أو خضعوا لإجراءات إفلاس.

باستثناء ما ذكر في القسم "الهيكل الإداري للشركة" و "المساهمون البائعون" من هذه النشرة، فإنه لم يكن لديهم أو لأي من أقاربهم أو أي طرف ذي علاقة مصالح مباشرة أو غير مباشرة في الأسهم أو في الشركة.

باستثناء ما ذكر في القسم "الهيكل الإداري للشركة" و "المساهمون البائعون" من هذه النشرة، فإنه لم يكن لديهم أو لأي من أقاربهم أو أي طرف ذي علاقة مصالح مادية في أي عقود أو ترتيبات سارية أو مزعم إبرامها لها تأثير كبير على أعمال الشركة في وقت إصدار هذه النشرة.

العمولة

تقر الشركة بأنها لم تقم بمنح أي عمولات أو خصومات أو أي عوض غير نقدي خلال السنتين السابقتين مباشرة لتاريخ طلب إدراج أسهم الشركة في السوق المالية (تداول) لأي شخص كان بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفيها التنفيذيين.

استمرار الأنشطة

لم يحدث أي توقف لعمليات أنشطة الشركة في الـ ١٢ شهراً التي سبقت تاريخ هذه النشرة. ولا يزعم أعضاء مجلس الإدارة إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة أنشطة الشركة. ولا يوجد أي تغيير جوهري سلبي في المركز المالي أو التجاري للشركة في السنتين الماليتين الماضيتين والسنة المالية الراهنة حتى تاريخ هذه النشرة.

إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بخصوص القوائم المالية

تم إعداد "تحليل ومناقشة الإدارة حول المركز المالي ونتائج العمليات" الوارد في هذه النشرة من قبل إدارة الشركة، وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. وتعتقد الإدارة بأنه ليس هناك أي تغييرات ذات أثر مادي على القوائم المالية أو التوقعات المستقبلية منذ تاريخ نشرة الإصدار هذه. وتحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن دقة ومصداقية المعلومات والتحليلات المالية، وتؤكد قيامها بكل الإجراءات اللازمة وأنها قامت بالإفصاح الكامل والعاقل عن هذه البيانات. كما لا توجد أي معلومات أو وثائق أخرى قد يؤدي إغفالها إلى أن تكون هذه البيانات المالية والمعلومات الواردة مضللة بأي شكل من الأشكال.

المدىونية، رأس المال العامل والرسملة

يتضمن القسم "التمويل الإسلامي والمدىونية" من هذه النشرة ملخصاً ببيان مدىونية الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م. ولا يوجد أي تغيير جوهري في مدىونية الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.

ويعتقد أعضاء مجلس الإدارة بعد الأخذ في الاعتبار التسهيلات المصرفية القائمة المتوفرة للشركة، أن الشركة تملك رأسمال عامل يكفي لتلبية متطلباتها الحالية لفترة الـ ١٢ شهراً القادمة على الأقل من تاريخ نشر هذه النشرة.

كما يتضمن القسم "تحليل ومناقشة الإدارة حول المركز المالي ونتائج العمليات" و"التمويل الإسلامي والمدىونية" من هذه النشرة ملخصاً ببيان رسملة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م.

هذا ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا يوجد للشركة أي أدوات دين أو قروض لأجل فيما عدا ما أشير إليه من التزامات وخصوم محتملة في قسم ملخص العقود الهامة - اتفاقيات التمويل الإسلامي من هذه النشرة.

الاقتراض من الشركة

إستناداً لأحكام نظام الشركات، لا يجوز للشركة أن تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار موظفيها التنفيذيين أو أن تضمن أي قرض يعقد أحدهم مع الغير.

قيود على أعضاء مجلس الإدارة

إن النظام الأساسي للشركة والأنظمة المطبقة في المملكة لا تعطي أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام حق التصويت على أي عقد أو اقتراح تكون لهم فيه مصلحة شخصية، أو التوصيات على مكافآت تمنح لهم أو حق الاقتراض من الشركة

الرهن

باستثناء الرهونات الممنوحة لكل من مجموعة سامبا المالية والبنك السعودي البريطاني وشركة دار إنترناشونال صكوك وشركة دار الأركان إنترناشونال صكوك المذكورة أدناه (والوارد تفصيلها في قسم "التمويل الإسلامي والمدىونية-الرهونات")، تقر إدارة الشركة بأنه لا يوجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكاتها.

جهة التمويل	نوع التمويل	مبلغ التمويل	اسم وموقع العقار	رقم الصك	قيمة الرهن
سامبا	مراحة	٨١٠,٠٠٠,٠٠٠	التلال بالمدينة المنورة	١٨/١١١	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
ساب	مراحة	٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠	المشاعر بمكة المكرمة	٨/٤٤٥/٤	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
دار إنترناشونال	صكوك إيجارة إسلامية	٢,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠			
			مشروع القصر بالرياض	٧١٠١٠٦٠١٢٨٣	٨٦,٨٠٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٤١٠١٠٦٠١٥٤٢	٨٢,٦٠٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٤١٠١٠٦٠١٥١٨	٨٤,٩٩٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٤١٠١٠٣٠٠٠٨٨٢	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٥١٠١٠٦٠١٢٨٢	٨٦,٣٠٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٤١٠١٠٦٠١٢٦٢	٧٧,٤٤٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٣١٠١٠٦٠١٢٦١	٩٤,٢٠٤,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٤١٠١٠٣٠٠٠٥٢٨	٣٤,٤١٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٣١٠١٠٦٠١٢٧٢	٩٤,٢٤٢,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٣١٠١٠٦٠١٣٦٨	٢٩,٧٥٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٢١٠١٠٦٠١٣٦٦	١٧,٣٥٠,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٢١٠١٠٦٠١٥١٧	٧٢,٣٦٩,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٣١٠١٠٨٠٠٣٩٣٠	٩٥,٥٧٢,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٥١٠١٠٦٠١٥١٦	٧٢,٢٤٧,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٣١٠١٠٣٠٠٠٨٨١	١١٣,٠٥٧,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٣١٠١٠٦٠١٢٧٣	١٧٦,٠٤٩,٠٠٠
			مشروع القصر بالرياض	٦١٠١٠٣٠٠٠٥٢٩	٢١,٣٨٣,٠٠٠

٧٣,٧٦٨,٠٠٠	٤١٠١٠٦٠٠١٢٨٤	مشروع القصر بالرياض
٥٨,٢٤٤,٠٠٠	٩١٠١٠٣٠٠٠٦٩٩	مشروع القصر بالرياض
٥٨,٠٥٠,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٢٩٥	مشروع القصر بالرياض
٥٨,٩١٢,٠٠٠	٢١٠١٠٣٠٠٠٦٩٨	مشروع القصر بالرياض
٩٤,٩٢٢,٠٠٠	٣١٠١٠٣٠٠٠٥٣٠	مشروع القصر بالرياض
٥٢,٧٠٠,٠٠٠	٨١٠١٠٦٠٠١٥٤١	مشروع القصر بالرياض
٢٢,٢٠٩,٣٢٦	٧١٠١٠٦٠٠١٤٠٩	مشروع انشيليا بالرياض
٢٢,٤٧٩,٧٨٤	٣١٠١٠٦٠٠١٤١٠	مشروع انشيليا بالرياض
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣١٠١٠٦٠٠١٣٦٧	مشروع انشيليا بالرياض
٢٤,٦٤٤,٦١٧	٤١٠١٠٦٠٠١٤٠٦	مشروع انشيليا بالرياض
١٨,٦٣٧,٣٦٠	٤١٠١٠٣٠٠٠٨٨٤	مشروع انشيليا بالرياض
٣٨,٠٣٥,٤٠٠	٢١٠١٠٣٠٠٠٨٨٥	مشروع انشيليا بالرياض
١٥,٩١٨,٠٠٠	٥١٠١٠٤٠٠١٣٧٧	مشروع انشيليا بالرياض
١٦,٥١٧,٢٤٠	٨١٠١٠٤٠٠١٣٧٨	مشروع انشيليا بالرياض
١٨,٤٧٨,٧٢٠	٥١٠١٠٦٠٠١٤٠٨	مشروع انشيليا بالرياض
٢٤,١٨٨,٩٠٨	٥١٠١٠٣٠٠٠٨٨٣	مشروع انشيليا بالرياض
٢٧,٤٦٧,٣١٠	٤١٠١٠٦٠٠١٤١١	مشروع انشيليا بالرياض
٧,٦٩٥,٨٠٠	١٥٤٥	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٩,٦٠٠,٠٠٠	١٥٤٨	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٣,٣٧٢,٥٠٠	٢٢٠	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٤,٩٥٧,٤٠٠	١٤٨٤	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٤,٨٠٠,٠٠٠	٥٩٣٩	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٥,٣٠٠,٠٠٠	٥٩٧٨	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٨٧٥,٠٠٠	٢١٩	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٥,٣٠٠,٠٠٠	٢٥٠	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٧,٧٠٠,٠٠٠	٤٧٤٦	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
١٧,٧٠١,٢٥٠	١٥٤٦	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٩,٧٣٨,٣٠٠	٦٠١٥	مشروع الشاطئ الذهبي بجدة
٢٠,١٢٦,٦١٥	٣/١/١٣٢	مشروع ينبع
٥٦,٧٦٤,٤٦٧	٣/١/٢٧٣	مشروع ينبع
٤٢,١٥٧,٩٨١	٣/١/٢٧٢	مشروع ينبع
١٤,٧٣٤,٧٧٠	٣/١٧٢/٥٣	مشروع الشرقية
١٦,٩٤٣,١٠٠	٣/١٧٢/٥٤	مشروع الشرقية
٩,٠٠٨,٩٢٠	٣/١٧٢/٥٥	مشروع الشرقية
١٠,٥٠٢,١٩٠	٣/١٧٢/٥٦	مشروع الشرقية
٤,٢٦٢,٢٦٥	٣/١٧٢/٥٢	مشروع الشرقية
٦,٢٠٦,٢٥٥	٣/١٧٢/٥٧	مشروع الشرقية
٦,٢٠٦,٢٥٥	٣/١٧٢/٥٩	مشروع الشرقية
١٠,٤٧٩,٠٨٠	٢/١٧٢/٦٠	مشروع الشرقية
٦,٣٥٥,٠٩٥	٣/١٧٢/٦١	مشروع الشرقية
٩,٦٠٨,٥٩٥	٣/١٧٢/٥٨	مشروع الشرقية
٩,٣٧٠,٨٢٠	٣/١٧٢/٦٧	مشروع الشرقية
١٦,١٨٩,٢٨٠	٣/١٧٢/٦٩	مشروع الشرقية
١٤,٢٠١,٠٥٥	٣/١٧٢/٦٨	مشروع الشرقية
٢٠,٠٩٣,٣٧٥	٣/١٧٢/٧٠	مشروع الشرقية
٢٢,٩٠٨,٥٧٠	٣/١٧٢/٧٥	مشروع الشرقية
١,٥٠١,٣٨٠	٣/١٧٢/٧١	مشروع الشرقية
٤,٠٣١,٦٦٠	٣/١٧٢/٧٢	مشروع الشرقية
٦,٧٤٩,٩٢٠	٣/١٧٢/٧٣	مشروع الشرقية
٥,٤٦٤,٤٩٠	٣/١٧٢/٧٤	مشروع الشرقية
١٧,٩١٠,٦٢٥	٣/١٧٢/٦٢	مشروع الشرقية
٩,٢٧٠,٣٣٠	٣/١٧٢/٦٦	مشروع الشرقية
٩,٠٨٣,٣٤٥	٣/١٧٢/٦٥	مشروع الشرقية
٩,٣٧٧,٩١٠	٣/١٧٢/٦٣	مشروع الشرقية
٨,٣٦٠,٠٢٥	٣/١٧٢/٦٤	مشروع الشرقية
٧٦١,٦٠٠,٤٥٦	٣١٠١٠٣٠٠٤٨٣٩	مشروع شمس الرياض

١,٥٢١,٠٢٢,٩٦٢	٣١,٠١٣,٠٤٦٢٣	مشروع شمس الرياض			
١,٤٢٥,٠٠٠	٩١,٠١٣,٠٤٦٢٤	مشروع أشبيليا بالرياض			
١,٤٢٧,٩٣١,٦٢٩	٨١,٠١٣,٠٤٠٨٠	مشروع شمس الرياض	٣,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إيجارة إسلامية	دار الأركان إنترناشونال
٢,١٦٢,٢٤٢,١١٤	٣١,٠١٣,٠٤٠٧٩	مشروع شمس الرياض			
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٠١٣,٠٤٠٧٨	مشروع المصيف بالرياض			
<hr/>					
٨,٩٦٨,٠٦٦,٤٤٩					

وصف الأسهم

رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة الحالي، ٥,٤ مليار ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠ مليون سهم متساوية القيمة، قيمة السهم الاسمية ١٠ ريال وجميعها اسهم عادية. يجوز للجمعية العامة بعد التثبت من الجدوى الاقتصادية وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر في اجتماع استثنائي زيادة رأس مال الشركة مرة أو عدة مرات بإصدار أسهم جديدة لها نفس القيمة الاسمية للأسهم الأصلية شريطة أن يكون رأس المال الأصلي قد دفع بأكمله ومع مراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويعين القرار طريقة زيادة رأس المال، ويكون للمساهمين الأصليين أولوية الاكتتاب في الأسهم النقدية الجديدة. وتوزع تلك الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذين طلبوا الاكتتاب بها بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه من الأسهم الجديدة ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذين طلبوا أكثر من نصيبهم بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية على ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة وي طرح ما يتبقى من الأسهم للاكتتاب العام.

يجوز بقرار من الشركة بناءً على مبررات مقبولة وبعد موافقة الجهات المختصة تخفيض رأس مال الشركة إذا ما زاد عن حاجتها أو إذا منيت الشركة بخسائر، ويجب إصدار هذا القرار بناءً على قرار من الجمعية العامة غير العادية ويستلزم موافقة معالي وزير التجارة والصناعة عليه ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراقب الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وأثر التخفيض في هذه الالتزامات وبمراعاة ما يقضي نظام الشركات. ويبين القرار طريقة هذا التخفيض وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة، فإذا اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستندات في الميعاد المذكور وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان أجلاً.

الأسهم

تكون أسهم الشركة اسمية ولا يجوز أن تصدر الأسهم بأقل من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة إلى الاحتياطي النظامي ولو بلغ حده الأقصى. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتصلة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم. ويخضع نقل ملكية الأسهم للقواعد واللوائح المنظمة لشركات المدرجة ضمن سوق الأسهم السعودية ويعتبر نقل الملكية بخلاف ذلك لاغياً.

حقوق التصويت

للشركة فئة واحدة من الأسهم ولا يعطى أي مساهم حقوقاً تفضيلية. ولكل مساهم حائز على عشرين (٢٠) سهماً على الأقل حق حضوره الجمعية العامة، بالأصالة أو النيابة، وللمساهم أن يوكل عنه كتابة مساهماً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة في حضور الجمعية العامة. وتحسب الأصوات في الجمعيات العمومية العادية وغير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم ممثل في الاجتماع.

تصدر القرارات في الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها أو باندماج الشركة أو دمجها في شركة أو مؤسسة أخرى فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعيات العامة وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات ويجيب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية ويكون قرار الجمعية في هذا الشأن نافذاً.

جمعيات المساهمين

الجمعية العمومية المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين وتتخذ في المدينة التي يقع بها المركز الرئيسي للشركة. وفيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العمومية غير العادية، تختص الجمعية العمومية العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتتخذ مرة على الأقل في السنة خلال السنة (٦) أشهر التالية لانتهاء السنة المالية للشركة كما يجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

تختص الجمعية العمومية غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً، ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العمومية العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية العادية.

ويتم نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية في الجريدة الرسمية وصحيفة يومية توزع في المدينة التي يوجد فيها مركز الشركة الرئيسي قبل الموعد المحدد للانعقاد بخمسة وعشرون (٢٥) يوماً على الأقل. ومع ذلك يمكن أن يكتب في الدعوة في الميعاد المذكور بخطابات مسجلة إلى كل المساهمين وترسل نسخة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الجهات المختصة خلال المدة المحددة للنشر.

يعقد مجلس الإدارة الجمعيات العمومية للمساهمين إذا طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثل خمسة في المائة (٥%) من رأس المال على الأقل.

ولا يكون اجتماع الجمعية العمومية العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأسمال الشركة على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية لموعد الاجتماع السابق وتعلن الدعوة بالطريقة المنصوص عليها سابقاً ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

ولا يكون اجتماع الجمعية العمومية غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأسمال الشركة على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثاني بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة السابقة ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال على الأقل.

يرأس الجمعية العمومية رئيس مجلس الإدارة، أو من يفوضه من أعضاء مجلس الإدارة في حالة غيابه، ويعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالنيابة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وسكرتيرها وجامع الأصوات.

مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور قرار معالي وزير التجارة رقم ١٠٢١ بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧ م) بإعلان تأسيسها، ويجوز تمديد مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة على الأقل.

الزكاة

تستحق الزكاة على المساهمين وفقاً للأنظمة ذات الصلة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وتقتطع الشركة الزكاة المستحقة عليها من أرباحها الصافية قبل توزيعها.

حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل المحدد تقرر الجمعية العمومية غير العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعين مصفى أو أكثر وتحدد صلاحياتهم وأتعابهم وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفى وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

ملخص النظام الأساسي للشركة

تأسيس الشركة

تحولت الشركة من شركة توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة مغلقة بالقرار الوزاري رقم ١٠٢١ وتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧ م) وتعمل تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥.

اسم الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري، شركة مساهمة سعودية.

أغراض الشركة

- الاستثمار العقاري.
- شراء الأراضي وإقامة مباني عليها واستثمار هذه المباني للبيع أو الإيجار لصالح الشركة.
- شراء وتملك العقار والأراضي لحساب الشركة.
- المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم).
- تجارة الجملة والتجزئة بالمواد الصحية والسباكة وأدوات الكهرباء والبويات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتقسيط.

المركز الرئيسي للشركة

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض.

مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور قرار معالي وزير التجارة بإعلان تأسيسها ويجوز تمديد مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة على الأقل.

رأس مال الشركة

رأس مال الشركة خمسة مليارات وأربعمائة مليون (٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم على خمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات وجميع أسهم الشركة عادية مدفوعة بالكامل.

الإكتتاب في الأسهم

تم الإكتتاب في كامل أسهم الشركة ودفعت قيمتها كاملة.

عدم سداد قيمة السهم

إذا تخلف المساهم عن دفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك جاز لمجلس الإدارة بعد إنذار المساهم بخطاب مسجل على عنوانه المثبت في سجل المساهمين بيع السهم في مزاد علني، ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف حتى اليوم المحدد للمزايدة أن يدفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة. وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي لصاحب السهم، فإذا لم تف حصيلة البيع بهذه المبالغ جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم الأخرى وتلغي الشركة السهم الذي بيع وتعطي المشتري سهماً جديداً يحمل رقم السهم الملغي وتؤشر بذلك في سجل المساهمين.

نقل ملكية الأسهم

الأسهم قابلة للتداول بعد إصدار شهادتها واستثناء من ذلك لا يجوز تداول الأسهم التي تعطى مقابل الحصص العينية أو الأسهم النقدية التي اكتتب بها المؤسسون قبل نشر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن اثني عشر شهراً، اعتباراً من تاريخ قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم (٧٢٤٨) وتاريخ ١٩ رجب ١٤٢٥ هـ بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة دار الأركان للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة توصية بالأسهم أو موافقة هيئة السوق المالية. وتسري هذه الأحكام على ما يكتتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء فترة الحظر وذلك بالنسبة للمدة المتبقية من هذه الفترة ويؤشر على هذه الصكوك بما يدل على نوعها وتاريخ تحويل الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها ومع ذلك يجوز خلال فترة الحظر نقل ملكية الأسهم النقدية وفقاً لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مساهم آخر أو إلى أحد أعضاء مجلس الإدارة لتقديمها كضمان للإدارة أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته إلى الغير.

ولا يعتبر في حكم المؤسسين، المساهمون الذين اكتتبوا في زيادة رأس مال الشركة من (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية الأولى وبالتالي لا تسري عليهم فترة الحظر المشار إليها أعلاه.

سجل المساهمين

تداول الأسهم الاسمية بالقيود في سجل للمساهمين يتضمن أسماءهم وجنسياتهم ومهنتهم ومحال إقامتهم وعناوينهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها ويؤشر بهذا القيد على شهادات الأسهم. ولا يعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ القيد في السجل المذكور أو استكمال إجراءات نقل الملكية عن طريق النظام الألي لمعلومات الأسهم. ويفيد الإكتتاب في الأسهم وتملكها قبول المساهم لنظام الشركة والتزامه بالقرارات التي تصدر من جمعيات المساهمين وفقاً لأحكام هذا النظام سواء كان حاضراً أو غائباً وسواء كان موافقاً على هذه القرارات أو مخالفاً لها.

زيادة رأس المال

يجوز للجمعية العامة غير العادية بعد التثبيت من الجدوى الاقتصادية وبعد موافقة الجهات المختصة أن تقرر زيادة رأس مال الشركة مرة أو عدة مرات بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التي للأسهم الأصلية بشرط أن يكون رأس المال الأصلي قد دُفِعَ بأكمله وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويعين القرار طريقة زيادة رأس المال ويكون للمساهمين أولوية الإكتتاب بالأسهم الجديدة النقدية ويعلن هؤلاء بأولويتهم بالنشر في جريدة يومية عن قرار

زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب أو بمخاطبة كل مساهم من خلال البريد المسجل. ويبيدي كل مساهم رغبته في استعمال حقه في الأولوية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ النشر المشار إليه أو تاريخ استلام البريد المسجل بهذا الصدد.

وتوزع تلك الأسهم على المساهمين الأصليين الذين طلبوا الاكتتاب بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية بشرط ألا يجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذي طلبوا أكثر من نصيبهم بنسبة ما يملكونه من أسهم أصلية على ألا يجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة وي طرح ما تبقى من الأسهم للاكتتاب العام.

تخفيض رأس المال

يجوز للشركة، بناءً على أسباب منطقية، تخفيض رأسمالها إذا ما زاد عن حاجتها أو إذا منيت الشركة بخسائر ويصدر هذا القرار من الجمعية العامة غير العادية ويحتاج إلى موافقة وزير التجارة والصناعة. ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراقب الحسابات عن الأسباب الموجبة للتخفيض وعن الالتزامات التي على الشركة، وأثر التخفيض على هذه الالتزامات وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات. ويبين القرار طريقة التخفيض وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في البلد الذي يقع فيه المركز الرئيسي للشركة.

مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من تسعة أعضاء تعينهم الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات. وتبدأ مدة أول مجلس إدارة من تاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تحويل الشركة. واستثناءً من ذلك فقد عين المساهمون أول مجلس إدارة لمدة (٥) خمس سنوات تبدأ من تاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تحويل الشركة. ويتكون المجلس المعين كما يلي:

الشكل رقم ٧٥: أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الصفة
السيد/ يوسف بن عبد الله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ هذلول بن صالح الهذلول	عضو
السيد/ عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	عضو
السيد/ خالد بن عبد الله الشلاش	عضو
السيد/ ماجد بن رومي سليمان الرومي	عضو
السيد/ طارق بن محمد علي الجار الله	عضو
السيد/ ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضو
السيد/ عبد الكريم بن حمد البابطين	عضو
السيد/ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	عضو- العضو المنتدب

الأسهم المؤهلة لعضوية المجلس

يجب أن يكون عضو مجلس الإدارة مالكا لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها الاسمية عن عشرة آلاف ريال وتودع هذه الأسهم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تعيين العضو في أحد البنوك التي يحددها وزير التجارة لهذا الغرض.

انتهاء العضوية

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو. وإذا شغل مركز أحد أعضاء المجلس جاز للمجلس أن يعين مؤقتاً عضواً في المركز الشاغر على أن يعرض هذا التعيين على الجمعية العامة في أول اجتماع لها.

سلطات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة لجمعية العامة يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها داخل المملكة وخارجها، وله على سبيل المثال لا الحصر تمثيل الشركة في علاقتها مع الغير وأمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم ومكاتب العمل والعمال اللجان العمالية العليا والابتدائية ولجان الأوراق التجارية وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والجهات الحكومية الأخرى والغرف التجارية والصناعية والهيئات والجهات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها والدخول في المناقصات والقبض والتسديد والإقرار والمطالبة والمدافعة والمرافعة والمخالصة والمخالصة والصلح وقبول الأحكام ونفيها والتحكيم عن الشركة وطلب تنفيذ الأحكام ومعارضته وقبض ما يحصل من التنفيذ. كما للمجلس حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات التي تشترك فيها الشركة مع كافة تعديلاتها وملاحقتها وقرارات التعديل والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك أمام كاتب العدل والجهات الرسمية وكذلك اتفاقات القروض مهما بلغت مدتها والضمانات والكفالات وإصدار الوكالات الشرعية نيابة عن الشركة، والبيع والشراء والإفراغ وقبول والاستلام والتسليم والاستئجار والتأجير والقبض والدفع وفتح الحسابات والإعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك وإصدار الضمانات المصرفية والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات وكافة المعاملات المصرفية ويكون لرئيس المجلس والعضو المنتدب مجتمعين أو منفردين تمثيل المجلس في القيام بالصلاحيات التي يعهد بها لهما، كما يكون للمجلس في حدود اختصاصه تفويض أو توكيل واحد أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة تدخل ضمن صلاحياته، كما للمجلس إعداد ميثاق إداري ينظم آلية العمل في الشركة وعلاقتها مع الغير ووضع اللوائح وتشكيل لجان العمل المتخصصة وتحديد صلاحياتها واختصاصاتها وآلية اختيارها مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة.

مكافآت مجلس الإدارة

تكون مكافأة مجلس الإدارة بواقع مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) ريال سعودي سنويا .

العضو المنتدب والسكرتير

يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً، كما يجوز له أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً، ويجوز الجمع بين مركز رئيس المجلس ومركز العضو المنتدب. وتكون للرئيس صلاحية دعوة المجلس للاجتماع ورئاسة جلساته.

ويعين مجلس الإدارة سكرتير للمجلس من بين أعضائه أو من غيرهم ويحدد مجلس الإدارة اختصاصات السكرتير ومكافأته وفترة خدمته.
أما فترة خدمة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والسكرتير (إذا كان السكرتير من أعضاء المجلس) فيجب أن لا تتجاوز فترة عضويتهم في المجلس ويمكن تجديد فترة خدمتهم.

اجتماعات المجلس

يجتمع مجلس الإدارة بصفة دورية كل ثلاثة أشهر بدعوة من رئيسه ويجب على رئيس المجلس أن يدعو إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك ثلاثة من الأعضاء.

نصاب اجتماعات المجلس

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره ٥ أعضاء على الأقل أو من ينوب عنهم.

قرارات المجلس ومحاضر اجتماعاته

تصدر قرارات المجلس بأغلبية آراء الأعضاء الحاضرين وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس مجلس الإدارة. تسجل مداوات وقرارات المجلس في محاضر يوقعها رئيس المجلس وسكرتيره ويجب أن تحفظ هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس والسكرتير.

الجمعية العامة

الجمعية العامة المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين وتتخذ في الرياض. ولكل مكتبب أيأ كان عدد أسهمه حق حضور الجمعية التأسيسية بطريق الأصالة أو نيابة عن غيره من المكتتبين ولكل مساهم حائز لعشرين سهم على الأقل حق حضور الجمعية العامة وللمساهم أن يوكل عنه مساهماً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة في حضور الجمعية العامة.

الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتتخذ مرة على الأقل في السنة خلال الستة شهور التالية لانتهاؤ السنة المالية للشركة كما يجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاصات الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية الأخيرة.

طرق دعوة الجمعية العامة للانعقاد

تتخذ الجمعيات العامة بدعوة من مجلس الإدارة ، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو للجمعية العامة العادية إذا طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثل ٥% من رأس المال على الأقل. وتنتشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في الجريدة الرسمية وجريدة يومية توزع في المركز الرئيسي للشركة قبل الميعاد المحدد للانعقاد بخمس وعشرين يوماً على الأقل.

نصاب الجمعية العامة العادية

لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل. وإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجبت الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع السابق. وتعلن الدعوة بنفس الطريقة المذكورة ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيأ كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

نصاب الجمعية العامة غير العادية

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل ، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان بنفس الأوضاع والطريقة المذكورة ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال على الأقل .

حق التصويت

يعطي كل سهم صوتاً واحداً لحامله. وتحسب الأصوات في الجمعيات العامة العادية وغير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم. مع ذلك لا يكون لأي مساهم بالأصالة أو النيابة أو بالصفقتين معا عدد من الأصوات يتجاوز ٢٠% من مجموع أسهم الشركة وذلك بالنسبة لقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة المتعلقة بتعيين وعزل أعضاء مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات وتعديل النظام الأساسي للشركة.

أغليات التصويت

تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع . كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها أو بإدماج الشركة في شركة أو في مؤسسة أخرى فلا يكون القرار صحيحاً إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

حقوق المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات ويجب على مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر ، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقتع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

إجراءات سير الجمعية العامة

يرأس الجمعية العمومية رئيس مجلس الإدارة أو من ينيبه في حالة غيابه ويعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات. ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم في حيازتهم بالأصالة أو الوكالة وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتدوّن المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس وسكرتيرها وجامع الأصوات .

مراقب الحسابات

يكون للشركة مراقب حسابات واحد أو أكثر من بين المحاسبين القانونيين المعتمدين المصرح لهم بالعمل في المملكة تعينه الجمعية العامة سنوياً وتحدد مكافأته ويجوز لها إعادة تعيينه .

الإطلاع على السجلات

لمراقب الحسابات في كل وقت حق الإطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق وله أيضاً أن يحقق موجودات الشركة والتزاماتها.

تقرير مراقب الحسابات

وعلى مراقب الحسابات أن يقدم إلى الجمعية العامة السنوية تقريراً يضمنه موقف الشركة من تمكنه من الحصول على البيانات والإيضاحات التي طلبها، وما يكون قد كشفه من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام هذا النظام ورأيه في مدى مطابقتها لحسابات الشركة للواقع .

حسابات الشركة وتوزيع الأرباح

تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي على أن السنة المالية الأولى تبدأ من تاريخ القرار بإعلان تحويل الشركة وتنتهي في ٣١ ديسمبر من العام الميلادي التالي.

الحسابات السنوية

يعد مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية جرداً لقيمة موجودات الشركة ومطلوباتها في التاريخ المذكور كما بعد ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية والطريقة التي يقترحها لتوزيع الأرباح الصافية وذلك قبل انعقاد الجمعية العامة العادية بستين يوماً على الأقل ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراقب الحسابات قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية بخمسة وخمسين يوماً على الأقل ويوقع رئيس مجلس الإدارة أو من يمثله على الوثائق المشار إليها وتودع نسخ منها في المركز الرئيسي للشركة تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المقرر لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين يوماً على الأقل وعلى رئيس مجلس الإدارة أن ينشر في صحيفة توزع في المركز الرئيسي للشركة الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وخلاصة وافية من تقرير مجلس الإدارة والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات وأن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الإدارة العامة للشركات قبل انعقاد الجمعية العامة بخمسة وعشرين يوماً على الأقل.

توزيع أرباح الشركة السنوية

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي :

- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.
- يجنب (١٠%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي ، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال .
- يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل ٥% على الأقل من رأس المال المدفوع .
- يخصص بعد ما تقدم نسبة ١٠% من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة . ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح .

الأرباح الموزعة

تدفع الأرباح المقرر توزيعها على المساهمين في المكان والمواعيد التي يحددها مجلس الإدارة وفقاً للتعليمات التي تصدرها وزارة التجارة .

خسائر الشركة

إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباح رأس المال وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل أجلها المعين في نظامها الأساسي وينشر قرار الجمعية في جميع الأحوال في الجريدة الرسمية .

المنازعات

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به بشرط أن يكون حق الشركة في رفعها ما زال قائماً . ويجب على المساهم أن يخطر الشركة بعزمه على رفع الدعوى .

حل الشركة وتصفيتهما

عند انتهاء مدة الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل المحدد تقرر الجمعية العامة غير العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعين مصفى أو أكثر وتحدد صلاحيتهم وأتعابهم وتنقضي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة. ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفي وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين .

ملخص العقود العامة

عقد التصميم والاستشارات والمقاولات المتعلقة بالمشاريع

أبرمت الشركة العديد من عقود المقاولات للبنية التحتية والوقفية مع شركات عدة من خلال عطاءات المقاولين لمشاريع الشركة والتي يزيد عددها عن ٤٠ عقد وتتضمن تلك العقود القيام بأعمال التخطيط والتنفيذ لنظام البنية التحتية والوقفية الشامل للمشاريع، ويشمل ذلك شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي، وسفلة طرق المرور والمشاة وبناء الوحدات السكنية من شقق ودبلكسات وقلل. وتحتوي هذه العقود على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتفتيش والفحص والإختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمن الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. وتخضع هذه العقود لقوانين المملكة العربية السعودية. وفيما يلي ملخص لأهم العقود المتعلقة بمشاريع القصر السكني والتلال وشمس الرياض:

مشروع القصر السكني

أبرمت الشركة عقد لتنفيذ أعمال إعادة تأهيل منتزه السعودي بمشروع القصر السكني بحي الرياض مع شركة المدودي وشركاه للمقاولات والخدمات العامة المحدودة ٢٠٠٧/٤/٣٠ م بمبلغ إجمالي وقدره ١٨,٩٩٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتنتهي مدة العقد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتفتيش والفحص والإختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمن الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويتعهد المقاول بضمن الأعمال لفترة ٣٦٥ يوماً تبدأ من تاريخ الاستلام الإبتدائي. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

أبرمت الشركة عقد مقاولات عامة مع مؤسسة أزميل للمقاولات بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتنتهي مدة العقد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتفتيش والفحص والإختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمن الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

منحت الشركة عقد مقاولات عامة للشركة السعودية الليبانية للإنشاءات الحديثة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٠٧ م لتنفيذ جزء رقم ٢ سي و ٢ إي من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ١٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٦ شهراً ميلادياً تبدأ من ٢٠ يناير ٢٠٠٧ م، وفي حال أكمل المقاول أعمال العقد قبل يوم ٢٠ مارس ٢٠٠٨ م ستمنح له الشركة مبلغ ٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كحافز. ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد.

منحت الشركة عقد مقاولات عامة للقيان والنافذ بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء رقم ٣ أبيه و ٣ بي (٢١ عمارة سكني/تجاري) من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ١١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٤ شهراً ميلادياً وتنتهي في ١٥ يناير ٢٠٠٨ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد. ويحق للشركة سحب الأعمال من المقاول إذا تبين لها في غضون ٤ أشهر من بداية العقد عدم تمكن المقاول من تنفيذه بالمعايير المقبولة للشركة. كما يحق للشركة الإحتفاظ بمبلغ مناسب من المدفوعات الشهرية للمقاول لصرفها على تعيين جهاز فني مؤهل لإدارة أعمال العقد إذا تبين لها عدم تمكن جهاز المقاول الفني من إنجاز أعمال العقد بالمعايير المقبولة للشركة.

منحت الشركة عقد مقاولات عامة لمؤسسة أزميل للمقاولات بتاريخ ١٣ يناير ٢٠٠٧ م لتنفيذ جزء رقم ٢ دي (٧ مباني سكني/تجاري) من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ٨٨,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد تنتهي في ١٥ يناير ٢٠٠٨ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد.

أبرمت الشركة عقد مقاولات عامة مع شركة المشاريع المدنية والميكانيكية الكهربائية للمقاولات (سيمكو) بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء رقم ١ أبيه و ١ بي (٢٦ عمارة سكنية) من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ١٥٣,٨١٤,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٥ شهراً ميلادياً تنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتفتيش والفحص والإختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمن الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويتحمل المقاول جميع المخاطر والضرر والفقدان المتعلقة بأعمال العقد بما في ذلك القوة القاهرة حتى قبولها واستلامها من قبل الشركة بموجب العقد. ويحق للشركة إلغاء العقد في أي وقت بموجب إنذار مدته ٣٠ يوم. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد بالرجوع إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية بموجب نظام التحكيم الصادر بمرسوم ملكي رقم م/٤٦ وتاريخ ١٤٠٣/٧/١٢ هـ ولوائحه التنفيذية. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية. كما منحت الشركة عقد مقاولات عامة آخر لشركة المشاريع المدنية والميكانيكية الكهربائية للمقاولات (سيمكو) بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء رقم ١ سي (١٣ عمارة سكنية) من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد تنتهي في ١٥ نوفمبر ٢٠٠٧ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد.

أبرمت الشركة عقد مقاولات عامة مع شركة التعمير والإنشاء المحدودة بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء رقم ٢ أبيه و ٢ بي (٢٢ عمارة سكنية) من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ١٢٦,٢٨١,٦٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٥ شهراً ميلادياً تنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتأمين والتفتيش والفحص والإختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمن الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويتحمل المقاول جميع المخاطر والضرر والفقدان المتعلقة بأعمال العقد بما في ذلك القوة القاهرة حتى قبولها واستلامها من قبل الشركة بموجب العقد. ويحق للشركة إلغاء العقد في أي وقت بموجب إنذار مدته ٣٠ يوم. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد بالرجوع إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية بموجب نظام التحكيم الصادر بمرسوم ملكي رقم م/٤٦ وتاريخ ١٤٠٣/٧/١٢ هـ ولوائحه التنفيذية. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

أبرمت الشركة عقد مقاولات عامة مع مؤسسة إعمار المشاريع للمقاولات العامة بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠٠٥ م لتنفيذ جزء رقم ٤ أبيه و ٤ بي (٢٥٤ فيلا) من أعمال المقاولات المتعلقة بمشروع القصر السكني بحي الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ١٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة

تنفيذ العقد ١٤ شهرا ميلاديا تنتهي في ٢٨ يناير ٢٠٠٧ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ١٢ شهرا تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتأمين والتفتيش والفحص والاختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمان الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويتحمل المقاول جميع المخاطر والضرر والفقدان المتعلقة بأعمال العقد بما في ذلك القوة القاهرة حتى قبولها واستلامها من قبل الشركة بموجب العقد. ويحق للشركة إلغاء العقد في أي وقت بموجب إنذار مدته ٣٠ يوم. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد بالرجوع إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية بموجب نظام التحكيم الصادر بمرسوم ملكي رقم م/٦٤ وتاريخ ١٢/٣/١٤٠٣ هـ ولوائحه التنفيذية. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

مشروع التلال

منحت الشركة عقد مقاولات عامة لمؤسسة أزميل للمقاولات بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٠٦ م لتنفيذ أجزاء رقم ٤ و ٥ (٢٣٨ فيلا) من مشروع التلال السكني بالمدينة المنورة بمبلغ إجمالي وقدره ١٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٥ شهرا ميلاديا تنتهي في ١٣ فبراير ٢٠٠٨ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد. كما منحت الشركة عقد مقاولات عامة لمؤسسة أزميل للمقاولات بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء رقم ٣ (١٠٩ فيلا) من مشروع التلال السكني بالمدينة المنورة بمبلغ إجمالي وقدره ٦١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٥ شهرا ميلاديا تنتهي في ٣١ مايو ٢٠٠٨ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوم تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد.

أبرمت الشركة عقد تصميم وبناء مع مكتب إعمار للإستشارات العمرانية بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٠٦ م لتنفيذ مشروع مركز التلال التجاري بالمدينة المنورة بمبلغ إجمالي وقدره ١,٩٩٨,٠٠٠ ريال سعودي. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات مكتب إعمار للإستشارات العمرانية من معايير أداء وتنفيذ أعمال وتفتيش وفحص واختبار وإستلام إبتدائي ونهائي وإلغاء العقد وقوة القاهرة وغرامة تأخير وضمان أداء وفترة صيانة. ويحق للشركة إلغاء العقد بموجب إنذار مدته سبعة أيام. كما يحق لمكتب إعمار للإستشارات العمرانية إلغاء العقد في حال توقفت الأعمال لمدة ثلاثين يوم بسبب تخلف الشركة عن الدفع. يتعين بموجب العقد الدفع لمكتب إعمار للإستشارات العمرانية مقابل فواتيرها في غضون ٣٠ يوم من تاريخ استلام الشركة لها. وتحال النزاعات بالرجوع إلى الجهات القضائية السعودية المختصة. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

أبرمت الشركة عقد مقاولات عامة مع مؤسسة الجابرين للتجارة والمقاولات بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٦ م لتنفيذ جزء رقم ١ و ٢ من مشروع التلال السكني في المدينة المنورة بمبلغ إجمالي وقدره ٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومدة تنفيذ العقد ١٥ شهرا ميلاديا تنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧ م، ويتضمن العقد فترة صيانة مدتها ٣٦٥ يوما تبدأ من تاريخ اصدار شهادة إكمال أعمال العقد. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من مراجعة المخططات والتأكد من كفايتها واستلام الموقع وحيازته ومعايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتأمين والتفتيش والفحص والاختبار والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد والقوة القاهرة وسحب الأعمال وغرامة التأخير وضمان الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويتحمل المقاول جميع المخاطر والضرر والفقدان المتعلقة بأعمال العقد بما في ذلك القوة القاهرة حتى قبولها واستلامها من قبل الشركة بموجب العقد. ويحق للشركة إلغاء العقد في أي وقت بموجب إنذار مدته ٣٠ يوم. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد بالرجوع إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية بموجب نظام التحكيم الصادر بمرسوم ملكي رقم م/٤٦ وتاريخ ١٢/٣/١٤٠٣ هـ ولوائحه التنفيذية. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

مشروع شمس الرياض

أبرمت الشركة عقدا مع شركة دار الهندسة للتصميم والإستشارات بتاريخ ١ ابريل ٢٠٠٦ م لتطوير والإشراف على المخطط الرئيسي لمشروع شمس الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ٤,٩٨٤,٤٨٨ ريال سعودي. ويحتوي العقد على شروط تحكم مسؤوليات شركة دار الهندسة للتصميم والإستشارات مثل معايير الأداء والخدمات وتقارير الأداء ووقف الأعمال. ويحق للشركة إلغاء الاتفاقية بموجب إنذار في حال تخلفت شركة دار الهندسة للتصميم والإستشارات عن تطبيق الاتفاقية أو أعلن إفلاسها. يتعين بموجب العقد الدفع لشركة دار الهندسة للتصميم والإستشارات مقابل فواتيرها في غضون ٣٠ يوم من تاريخ استلام الشركة لها. ويحال أي نزاع بين الطرفين فيما يتعلق بالاتفاقية إلى التحكيم بموجب نظام التحكيم الصادر من الغرفة التجارية الدولية على أن يتحمل الطرفان تكاليف التحكيم بالتساوي. وتخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية.

أبرمت الشركة عقد مع شركة مؤسسة دار الأشغال للمقاولات بتاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٧ م لتجهيز الأراضي المحيطة بمشروع شمس الرياض حتى يتسنى تركيب سياج مؤقت حوله ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع على دفعات. وتعهد المقاول بإكمال الأعمال بموجب العقد في غضون ٣٥ يوما من تاريخ إبتداء الأعمال. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من معايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتأمين وأوامر التغيير والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد وغرامة التأخير وضمان الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز ويتعهد المقاول بضمان الأعمال لفترة سنة واحدة تبدأ من تاريخ الاستلام الإبتدائي. ويحق للشركة إلغاء العقد في أي وقت بموجب إنذار مدته ٧ أيام. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد لا يمكن حلها وديا إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية للفصل فيها بموجب أنظمة التحكيم السائدة فيها. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

أبرمت الشركة عقد مع شركة هوك إنترناشونال بتاريخ ٢٧/٦/٢٠٠٧ م لتزويد وتركيب سياج مؤقت لمشروع شمس الرياض بمبلغ إجمالي وقدره ٣,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع على دفعات. وتعهد المقاول بإكمال الأعمال بموجب العقد في غضون ٦٠ يوما من تاريخ إبتداء الأعمال. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المقاول من معايير الأداء وتنفيذ الأعمال والتأمين وأوامر التغيير والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد وغرامة التأخير وضمان الأداء وفترة الصيانة والمبلغ المحتجز. ويتعهد المقاول بضمان الأعمال لفترة سنة واحدة تبدأ من تاريخ الاستلام الإبتدائي. ويحق للشركة إلغاء العقد في أي وقت بموجب إنذار مدته ٧ أيام. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد لا يمكن حلها وديا إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية للفصل فيها بموجب أنظمة التحكيم السائدة فيها. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

أبرمت الشركة عقد إستشارات مع الديار السعودية للإستشارات الهندسية بتاريخ ١٩/٣/٢٠٠٦ م للإشراف على أعمال التصميم وأعمال البناء بمشروع أبراج الأبرار بمكة المكرمة بمبلغ إجمالي وقدره ٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويحتوي العقد على شروط متعارف عليها تحكم مسؤوليات المستشار من معايير الأداء وتنفيذ الأعمال وأوامر التغيير والسرية والقوة القاهرة والتأمين والإستلام الإبتدائي والنهائي وإلغاء العقد ووقف الأعمال. ويحق للشركة إلغاء العقد في حال خرق المستشار لأي من بنوده ولم يقم بإصلاح الخرق خلال ١٥ يوما من إشعاره بذلك أو في حال إفلاس المستشار أو تركه للأعمال أو حدوث تغيير جوهري في ملكيته. وتحال أي نزاعات متعلقة بالعقد لا يمكن حلها وديا إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية للفصل فيها بموجب أنظمة التحكيم السائدة فيها. ويخضع العقد لقوانين المملكة العربية السعودية.

اتفاقيات الدعم الفني والتحالفات الإستراتيجية

أ- اتفاقية برنامج إدارة مشاريع مع شركة نيرنر العالمية للمقاولات المحدودة ("نيرنر") في ١٦ يناير ٢٠٠٥ م. ومدة الاتفاقية ثلاث سنوات قابلة للتديد لمدة سنتين اضافيتين. وتتضمن الخدمات التي ستقدمها شركة ترنر مساعدة الشركة في تطوير نظم لإدارة المشاريع والإرتقاء بالشركة إلى معايير عالمية. وبموجب الاتفاقية ستقوم نيرنر بتوفير الأيدي العاملة الخبيرة لشغل الوظائف المتعلقة بإدارة المشاريع والإشراف الكامل عليها في جميع مراحلها من تصميم وبناء وتطوير وبيع. ومن الوظائف التي ستشغلها نيرنر تنفيذي المشروع والسكرتير التنفيذي ومدير التصميم ومدير

الأعمال والمدير التجاري ومسؤول المستندات. وستقوم تيرنر بالتأمين ضد جميع المطالبات العمالية والتعويضات المتعلقة بالموظفين الذين ستوفرهم. يتم احتساب الاتعاب التي تدفعها الشركة لتيرنر على أساس السعر الشهري لعمل كل من المهندسين والتقنيين المعارين للشركة بموجب اتفاقية تيرنر. وقد تم تحديد السعر الشهري لكل وظيفة مهنية وتقنية تقدمها تيرنر بموجب اتفاقية تيرنر. وقد دفعت الشركة لتيرنر مقابل خدماتها للعام ٢٠٠٥م مبلغ ٦,٧٣٣,٣٣٥ ريال سعودي و ٣٠,٦٧٦,٦٤٢ ريال سعودي على التوالي. ويحق للشركة إلغاء الاتفاقية بموجب إنذار مدته ٤٥ يوم وأما تيرنر فيحق لها ذلك بموجب إنذار مدته ٩٠ يوم. ويحال أي نزاع بين الطرفين فيما يتعلق بالاتفاقية إلى التحكيم في مدينة الرياض بموجب نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٦ بتاريخ ١٤٠٣/٧/١٢ هـ. وتخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية.

ب- اتفاقية الخدمات التسويقية مع شركة كلتونز إل إل بي ("كلتونز") في ٩ يوليو ٢٠٠٥م وذلك لإعادة تنظيم عمليات وإجراءات واستراتيجيات الشركة المتعلقة بالتسويق والبيع. مدة الاتفاقية خمس (٥) سنوات. وتتضمن الخدمات التي ستقدمها شركة كلتونز تطوير استراتيجية تسويقية شاملة للشركة وتقييم فرق التسويق والبيع الموجودة في الشركة لتطوير هيكلها الإدارية بما يتناسب مع متطلبات السوق ومنتجات الشركة ومساعدة الشركة في إعادة تنظيم ادارتها البيع والتسويق لتحسين شبكة الاتصالات وتبادل المعلومات بينهما وتحديد احتياجات ومتطلبات السوق وزبائن الشركة وتصميم المنتجات التي تلبي متطلباتهم ومساعدة الشركة في تنفيذ جميع توصيات كلتونز. ولكلا الطرفين إنهاء الاتفاقية بانذار مدته ٧ أيام. وتخضع الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية.

ج- اتفاقية مستثمر مؤسس في تطوير منطقة الظهرية مع شركة الرياض للتعمير بتاريخ ٢٠٠٧/٠٧/١١م ("اتفاقية تطوير الظهرية") وذلك لتكوين تحالف لمشروع تطوير منطقة الظهرية ("المشروع") الواقعة في وسط مدينة الرياض يشارك فيه كل من شركة الرياض للتعمير والشركة السعودية لمركز المعقولة التجاري والمؤسسة العامة للتقاعد والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأي شركات عقارية أو مؤسسات مالية أخرى أو ملاك عقار في منطقة الظهرية، على أن تتولى شركة الرياض للتعمير قيادة التحالف. ويتحمل بموجب اتفاقية تطوير الظهرية أعضاء التحالف الأساسيين تكاليف وأعباء المرحلة الأولى، وهي مرحلة الدراسات والتخطيط التمهيدية، التي قدرت تكلفتها المبدئية بمبلغ ١٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتبلغ حصة الشركة منها ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومتى ثبتت الجدوى الاقتصادية للمشروع، سيتم تأسيس محفظة استثمارية خاصة بالمشروع يصبح فيها أعضاء التحالف المشاركين في تكاليف وأعباء المرحلة الأولى أعضاء مؤسسين وتحتسب المبالغ المدفوعة من قبل كل مؤسس لتكاليف وأعباء المرحلة الأولى كأسهم أو حصص مملوكة له في المحفظة. وستتولى شركة الرياض للتعمير أعمال الإدارة المباشرة للمحفظة والمشروع وإدارة العقود وإدارة النزاعات. ويحصل مدير المحفظة على حصته بالمحفظة والمتمثلة بأسهم أو حصص تساوي ٧,٥% من قيمة المحفظة مقابل إدارته لها. كما يحصل مدير المحفظة على نسبة وقدرها ١٠% من قيمة كل عقد يديره ويشرف عليه. وتتعهد الشركة بموجب اتفاقية تطوير الظهرية بتغطية حصتها من التكاليف الإضافية في حال تجاوزت التعاقدات اللازمة للمرحلة الأولى الميزانية المقدرة. وفي حال تبين عدم جدوى الاستثمار في المشروع بعد انتهاء المرحلة الأولى، يتم إنهاء العلاقة بموجب اتفاقية تطوير الظهرية عند هذا الحد وتصفية الحسابات الخاصة بتكاليف المرحلة الأولى. ويستمر سريان اتفاقية تطوير الظهرية من تاريخ توقيعها إلى حين تصفية العلاقة فيما بين طرفيها عند نهاية المرحلة الأولى أو عند نهاية أعمال المشروع.

د- اتفاقية الشركاء مع كل من مؤسسة التمويل الدولية، وهي مؤسسة دولية ومقرها الرئيسي كائن في مدينة واشنطن دي سي، وشركة مملكة النسيب المحدودة، والبنك العربي الوطني بتاريخ ٤ أبريل ٢٠٠٧م ("اتفاقية الشركاء"). وذلك لغرض تأسيس شركة مساهمة سعودية باسم الشركة السعودية لتمويل المساكن (السعودية لتمويل المساكن) في المملكة العربية السعودية بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وبرأسمال وقدره ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتخضع اتفاقية الشركاء لقوانين المملكة العربية السعودية.

الدعاوى والمطالبات

تظهر الشركة بصفتها طرفاً مدعى عليه في القضية رقم ١/١٧١٣/ق لعام ١٤٢٧ هـ التي أقامتها شركة الراجحي والعريني للتطوير والاستثمار العقاري أمام الدائرة التجارية الأولى بديوان المظالم بالرياض للمطالبة بما يلي:

- (أ) إثبات شراكة الشركة المدعية في الشركة كمساهم بما مقداره مائتان وخمسة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وأربعون (٢٢٥,٥٤٣) سهم.
- (ب) دفع الأرباح المترتبة على الأسهم المدعى بها عن العامين ٢٠٠٤م و٢٠٠٥م.
- (ت) تعويض الشركة المدعية عن الأضرار التي لحقت بها.

وقد أسست المدعية دعوها على أساس أنها اشترت من الشركة أرضاً وأن الأرض قد قُيِّمت ضمن أصول الشركة وهي ملك للمدعية وقد ردت الشركة بوجود مخالصة نهائية مع المدعية بشأن البيع. وتبلغ المبالغ المطالبة بها في الدعوى حوالي سبعة وثمانون مليوناً وخمسمائة وخمسة ألف وستمائة وخمسة وعشرون (٨٧,٥٠٥,٦٢٥) ريال سعودي. وقد صدر قرار ديوان المظالم رقم ٢٨٥/د/تج/١ لعام ١٤٢٧ هـ المتضمن الحكم برد الدعوى، وقد اعترضت المدعية على الحكم وأحيلت القضية لدائرة التدقيق السابعة لتدقيق الحكم.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة أن الدعوى القضائية المذكور حيثياتها أعلاه هي قضية غير جوهرية وليس فيها ما يمكن أن يؤثر سلباً على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها. وقد أودع المساهمون المؤسسون مبلغاً يعادل المبلغ المطالب به في الدعوى المذكورة في حساب خاص لدى بنك سامبا حتى يتم الفصل في الدعوى نهائياً.

وفيما عدا الدعوى المذكورة أعلاه، تؤكد الشركة أنها حتى تاريخ هذه النشرة ليست طرفاً في أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهددة بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو وضعها المالي.

شروط وتعليمات الاكتتاب

يجب على كل مكتتب قراءة شروط وتعليمات الاكتتاب بعناية قبل تعبئة استمارة طلب الاكتتاب حيث أن التوقيع على استمارة طلب الاكتتاب يعد قبولاً وموافقة على شروط وتعليمات الاكتتاب.

الاكتتاب في أسهم الطرح

إن التوقيع على طلب الاكتتاب وتقديمه لمدير الاكتتاب أو البنوك المستلمة يمثل اتفاقية ملزمة بين المساهمين الباعين والمكتتب.

قبل انتهاء الاكتتاب، كان المساهمون الباعون يمتلكون ١٠٠% من رأس المال المصرح به للشركة. سيكون الطرح الأولي للاكتتاب العام، لعدد (٥٩،٤٥٤،٠٠٠) سهم بقيمة اسمية للسهم قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة بالكامل وعلاوة إصدار قدرها ٤٦ ريالاً سعودياً، وتمثل بمجموعها نسبة (١١،٠١%) في المائة من رأس مال الشركة. وسيقتصر الاكتتاب على:

الشريحة (أ) - المستثمرون من المؤسسات: وتشمل مجموعة من المؤسسات (ويشار إليها مجتمعة بـ "المؤسسات المكتتبه") التي خاطبها مدير سجل اكتتاب المؤسسات بعد التشاور مع الشركة والمساهمين الباعين بحسب معايير خاصة محددة مسبقاً من قبل الهيئة. خصص للمؤسسات المكتتبه ٤١،٦١٧،٨٠٠ سهم تمثل ٧٠% من أسهم الاكتتاب.

الشريحة (ب) - المكتتبون الأفراد: ويشمل ذلك الأشخاص السعوديون الطبيعيون بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسهمهم لصالحها (يشار إليه منفرداً بـ "المكتتب" ومجموعين بـ "المكتتبين"). سيخصص للمكتتبين ١٧،٨٣٦،٢٠٠ سهم تمثل ٣٠% من أسهم الاكتتاب.

ويحق لمدير سجل اكتتاب المستثمرين المؤسسيين تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبه إلى (٢٩،٧٢٧،٠٠٠) سهم، تمثل (٥٠%) خمسون بالمائة من أسهم الاكتتاب وذلك في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد (١،٧٨٣،٦٢٠) مكتتب، ليكون إجمالي الأسهم المخصصة للمكتتبين (٢٩،٧٢٧،٠٠٠) سهم، أو في أي حالة أخرى بعد موافقة هيئة السوق المالية. وفي حال تحقق ذلك سيرتفع عدد أسهم الاكتتاب المطروحة على المكتتبين بمقدار (١١،٨٩٠،٨٠٠) سهم من أسهم الاكتتاب ليبلغ مجموعها (٢٩،٧٢٧،٠٠٠) سهم.

ستتم عملية اكتتاب المستثمرين المؤسسيين قبل عملية اكتتاب الأفراد وستشمل عملية بناء سجل أمور الاكتتاب إضافة إلى تحديد سعر الاكتتاب بناء على هذه العملية، وستتم عملية الطرح للمستثمرين المؤسسيين من خلال مدير الاكتتاب، ويجب أن يتم تقديم طلبات الاكتتاب للمستثمرين المؤسسيين وإجمالي مبلغ الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب مصحوباً بالوثائق القانونية اللازمة للمستثمر المؤسسي. بينما ستتم عملية الاكتتاب للأفراد من خلال البنوك المستلمة التالية:

مجموعة سامبا المالية

سامبا sambabank

المركز الرئيس، ص.ب. ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية

مصرف الراجحي

Al Rajhi Bank مصرف الراجحي

المركز الرئيس، ص.ب. ٢٨، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية

البنك الأهلي التجاري

NCB الأهلي

المركز الرئيس، ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١، المملكة العربية السعودية

البنك العربي الوطني

البنك العربي الوطني arab national bank

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية

البنك السعودي البريطاني (ساب)

SABB ساب

المركز الرئيس، ص.ب. ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣، المملكة العربية السعودية

بنك الرياض

بنك الرياض riqad bank

المركز الرئيس، ص.ب. ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦، المملكة العربية السعودية

ويمكن للمكتتبين الأفراد المتقدمين بطلب الاكتتاب الحصول على نشرة الإصدار ونشرة الإصدار المختصرة وطلب الاكتتاب من البنوك المستلمة. وسيتم البدء باستلام طلبات الاكتتاب للأفراد في فروع البنوك المذكورة في المملكة من تاريخ ١٤٢٨/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١ م) إلى تاريخ ١٤٢٨/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/٨ م). وعند توقيع وتقديم طلب الاكتتاب، سيقوم مدير الاكتتاب أو البنك المستلم بختمه وتزويد المكتتب بصورة منه. وفي حال تبين أن المعلومات المقدمة في طلب الاكتتاب غير مكتملة أو غير صحيحة أو لم يتم ختمها بواسطة البنك المستلم، فإن طلب الاكتتاب سيعتبر لاغياً.

يجب على المكتتب أن يوضح في طلب الاكتتاب عدد الأسهم التي يرغب في الاكتتاب بها، ويكون المبلغ الإجمالي المطلوب من كل مكتتب هو حاصل ضرب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها بسعر السهم البالغ ٥٦ ريال سعودي للسهم. إن الحد الأدنى للاكتتاب هو (١٠) عشرة أسهم، ويكون الاكتتاب في الحد الأدنى ومضاعفاته. كما أن الحد الأقصى للاكتتاب هو (٥٠٠,٠٠٠) سهم لكل مكتتب فرد.

يجب أن يتم تقديم طلبات الاكتتاب وإجمالي مبلغ الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب مصحوباً بما يلي:

- أصل وصورة البطاقة الشخصية للمكتتب الفرد.
- أصل وصورة دفتر العائلة (لأفراد العائلة).
- أصل وصورة صك الوكالة الشرعية أو صك الوصاية أو صك الإعالة الشرعية.
- أصل وصورة صك الولاية (للأيتام).
- أصل وصورة صك الطلاق (لأبناء المرأة السعودية المطلقة من زوج غير سعودي)
- أصل وصورة شهادة الوفاة (لأبناء المرأة السعودية الأرملة من زوج غير سعودي)
- أصل وصورة شهادة الميلاد (لأبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة من زوج غير سعودي)

وفي حالة تقديم الطلب بالوكالة عن المكتتب للأولاد والأبوين فقط، يجب أن يكتب الوكيل اسمه ويوقع على طلب الاكتتاب وأن يرفق صورة وكالة سارية المفعول. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كتابة العدل للأشخاص المقيمين في المملكة، أو من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في بلد المكتتب للأشخاص المقيمين خارج المملكة. ويقوم الموظف المسؤول في البنك المستلم بمطابقة الصور مع الأصول وإعادة الأصول للمكتتب.

يُكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد للمكتتب الرئيس وأفراد العائلة المقيدين في دفتر العائلة إذا كان أفراد العائلة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتتب الرئيس بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي: (أ) يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتتب الرئيس والمكتتبين التابعين باسم المكتتب الرئيسي، (ب) تعاد جميع المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتتب الرئيس، (ج) يحصل المكتتب الرئيس على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتتب الرئيس وللمكتتبين التابعين. وفي حال رغبت الزوجة الاكتتاب باسمها لحسابها، فإنه يجب عليها تعبئة طلب اكتتاب مستقل، وسوف يتم حينها اعتماد طلب الاكتتاب المقدم منها وإضافة الأسهم المخصصة لحسابها وإلغاء اكتتاب الزوج باسمها.

يُستخدم طلب اكتتاب منفصل في حالة: (١) إذا رغب المكتتب الفرد في تسجيل الأسهم التي يتم تخصيصها باسم غير اسم المكتتب الرئيس، (٢) إذا اختلفت كمية الأسهم التي يرغب التابع في الاكتتاب بها عن المكتتب الرئيس، (٣) إذا رغبت الزوجة في أن تكتتب باسمها وأن تسجل الأسهم المخصصة لحسابها. وفي حال قام الزوج بالاكتتاب باسمها، فسوف يتم عندئذ اعتماد طلب الاكتتاب المقدم منها، وإضافة الأسهم المخصصة لحسابها وإلغاء اكتتاب الزوج باسمها.

ويقر كل مكتتب فرد بموافقه على الاكتتاب في الأسهم المحددة وامتلاك ذلك العدد منها في طلبات الاكتتاب المقدمة من المكتتب مقابل مبلغ يساوي عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها مضروباً بسعر الاكتتاب ٥٦ ريال سعودي لكل سهم. ويعتبر كل مكتتب قد امتلك ذلك العدد من الأسهم الذي تم تخصيصه له عند تحقق كل من الشروط التالية: (١) تقديم المكتتب لاستمارة طلب الاكتتاب إلى أي من البنوك المستلمة، (٢) دفع المكتتب القيمة الإجمالية للأسهم التي طلب الاكتتاب بها بالكامل للبنك المستلم، (٣) تقديم البنك المستلم إشعار التخصيص الذي يحدد عدد الأسهم التي خصصت للمساهم.

تُحدد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها لدى أحد فروع البنوك المستلمة بالخصم من حساب المكتتب لدى البنك المستلم الذي قدم له طلب الاكتتاب. وإذا لم يكن للمكتتب حساب لدى البنك المستلم فيجب عليه أن يفتح حساباً للقيام بتسجيل اكتتابه، وذلك حسب التعليمات الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي.

ويحق للشركة أن ترفض الطلب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط الاكتتاب وتعليماته، وسيقبل المكتتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم على الأسهم التي اكتتب بها.

التخصيص ورد فائض الاكتتاب

سيتم تخصيص أسهم الاكتتاب لمؤسسات حسب إرادة واختيار المساهمين البائعين حسب ما يرونه مناسباً لمصلحة الشركة.

وفيما يتعلق باكتتاب الأفراد ستقوم البنوك المشاركة بفتح حساب أمانة تتم تسميته "الاكتتاب العام في شركة دار الأركان للتطوير العقاري". ويجب على كل بنك مستلم أن يودع المبالغ التي قام بتحصيلها من المكتتبين الأفراد في حساب الأمانة المذكور.

إن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة ١٠ أسهم لكل مكتتب من الأفراد، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الاكتتاب المخصصة للأفراد، (إن وُجدت)، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب فرد إلى إجمالي الأسهم المخصصة للأفراد. ويحق لمدير سجل اكتتاب المؤسسات المكتتبه تخفيض عدد الأسهم المطروحة المخصصة للمؤسسات المكتتبه إلى ٢٩،٧٢٧،٠٠٠ تسعة وعشرون مليون وسبعمئة وسبعة وعشرون ألف سهم وتمثل ٥٠% من الأسهم المطروحة وذلك في حال تجاوز عدد المكتتبين ١٠،٧٨٣،٦٢٠ مليون وسبعمئة وثلاثة وثمانون ألف وستمئة وعشرون مكتتب أو في حالة أخرى بعد موافقة الهيئة. في حال تحقق ذلك سيرتفع عدد أسهم الاكتتاب المطروحة على المكتتبين بمقدار ١١،٨٩٠،٨٠٠ أحد عشر مليوناً وثمانمائة وتسعون ألف وثمانمائة سهم من الأسهم المطروحة ليبلغ مجموعها ٢٩،٧٢٧،٠٠٠ تسعة وعشرون مليون وسبعمئة وسبعة وعشرون ألف سهم. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد إجمالي الأسهم المخصصة لشريحة الأفراد مقسماً على الحد الأدنى لاكتتاب الأفراد، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص، وسيتم التخصيص بالتساوي على عدد المكتتبين.

وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وُجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو البنوك المستلمة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص ورد الفائض في موعد أقصاه ١٤٢٨/١٢/٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٣م).

سنرد المبالغ بالكامل بدون أي رسوم أو اقتطاع أي مبلغ، وذلك بقيدتها في حسابات المكتتبين لدى البنك المستلم. ويجب على المكتتبين الاتصال بفرع البنك المستلم الذي تم تقديم طلب الاكتتاب فيه للحصول على أية معلومات إضافية.

إقرارات

بموجب تعبئة وتقديم نموذج طلب الاكتتاب، فإن المكتتب:

- يقبل الاكتتاب بعدد الأسهم المحدد في طلب الاكتتاب.
- يقر بأنه اطلع على نشرة الإصدار وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- يقبل بالنظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في نشرة الإصدار.
- لا يتنازل عن حقه في مطالبة الشركة والرجوع إليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر جراء احتواء نشرة الإصدار على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية، أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حالة إضافتها في النشرة.
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي أحد من الأفراد المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الشركة، وللشركة الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
- يعلن قبوله الأسهم المخصصة بموجب طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط الاكتتاب وتعليماته الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار.
- يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه للبنك المستلم أو لمدير الاكتتاب أو المدير المساعد.

بنود متفرقة

تكون استمارة طلب الاكتتاب وكافة البنود والشروط والتعهدات ذات الصلة ملزمة ولمنفعة الأطراف في الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل منهم لصالحهم ومنفذي وصاياهم ومديري تركاتهم وورثتهم، ويشترط أنه فيما عدا ما جري النص عليه تحديداً في هذه النشرة لا يتم التنازل عن استمارة طلب الاكتتاب أو عن أية حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنها أو التفويض بها لأي من أطراف الاكتتاب دون موافقة كتابية مسبقة من الطرف الآخر فيما عدا ما هو مذكور على وجه التحديد بها.

سوق الأوراق المالية السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام "تداول" سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأسهم الإلكتروني (ESIS). وكان تداول الأسهم في المملكة قد بدأ بشكل إلكتروني كامل سنة ١٩٩٠م. وفي ٢١/١١/٢٠٠٧م (الموافق ١١/١١/١٤٢٨هـ) بلغت القيمة السوقية للأسهم المتداولة عبر تداول ١,٦٠٤ مليار ريال سعودي. وفي شهر أكتوبر من العام ٢٠٠٧م، تم تطبيق نظام تداول جديد لسوق الأسهم السعودية، ويشار إليها بـ "السوق". ويبلغ عدد الشركات المدرجة حالياً ويتم تداولها في السوق في النظام ١٠٧ شركة.

يتم تداول الأسهم في السوق من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها. ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة ١١ صباحاً وحتى ٣:٣٠ مساءً، ويمكن إدخال الأوامر أو تعديلها أو إلغاؤها اعتباراً من الساعة ١٠:٠٠ إلى ١١:٠٠ صباحاً. ويمكن إدخال الأوامر الجديدة والاستفسارات اعتباراً من الساعة ١٠:٠٠ صباحاً. ويبدأ النظام في مرحلة الافتتاح (الساعة ١١ صباحاً) بتحديد وعرض أسعار الافتتاح وتحديد الأوامر المستحقة للتنفيذ حسب القواعد المعتمدة لمطابقة الأوامر.

تنفذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، وتقبل الأوامر وتسجل في النظام للتنفيذ حسب مستوى السعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً (وهي أوامر أفضل سعر) ومن ثم الأوامر محددة السعر (الأوامر ذات السعر المحدد). وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر، يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال.

وتوزع السوق معلومات واسعة النطاق عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع السوق على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات السوق الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز.

تتم تسوية الصفقات أنياً في نفس اليوم، أي أن نقل ملكية الأسهم المتداولة يتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

يشترط على الشركة المصدرة للأسهم أن تفصح عبر السوق عن جميع القرارات والمعلومات المهمة بالنسبة للمستثمرين.

كما تتولى السوق مسؤولية مراقبة حركة التداول بصفقتها الآلية التي يعمل من خلالها السوق، وذلك بهدف ضمان عدالة التداول وانسياب عمليات التداول في الأسهم بطريقة منظمة.

تداول أسهم الشركة

يتوقع بدء التداول في أسهم الشركة في السوق بعد التخصيص النهائي لأسهم الشركة، وسيتم الإعلان في سوق الأسهم "تداول" بهذا الخصوص. وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط، ويمكن تغييرها أو تمديدتها بموافقة هيئة السوق المالية.

علاوة على ذلك، لا يجوز التداول في أسهم الطرح إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتننين في تداول وتسجيل الشركة في القائمة الرسمية وإدراج أسهمها في السوق السعودية. ويحظر تداول أسهم الاكتتاب قبل ذلك حظراً تاماً، ويتحمل المكتننون الذين يتعاملون في مثل تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

المستندات المتاحة للمعاينة

ستتوفر المستندات التالية للفحص في المركز الرئيسي للشركة من الساعة ٨,٣٠ صباحاً حتى الساعة ٤ مساءً قبل أسبوعين من فترة الاكتتاب وخلال فترة الاكتتاب:

- النظام الأساسي للشركة.
- موافقة هيئة السوق المالية لطرح الأسهم.
- ترخيص وزارة التجارة والصناعة بتحول الشركة لشركة مساهمة سعودية.
- القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦م المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م والقوائم المالية نصف السنوية المنتهية في ٣٠/٦/٢٠٠٧م.
- موافقة خطية من مكتب المحامي محمد بن عبدالمك آل الشيخ بالتعاون مع مكتب وايت أند كيس آل بي على ذكر اسمهم في النشرة كمستشارين قانونيين للاكتتاب.
- موافقة خطية من جودو للدراسات والاستشارات التسويقية على إيراد مقتطفات من تقريرهم في هذه النشرة.
- الدراسة التسويقية لمنتجات الشركة المعدة من قبل (جودو للدراسات والاستشارات التسويقية).
- تقارير مستشار المراجعة المالية المعد من قبل الجريد بالإشتراك مع برايس ووتر هاوس كوبرز.
- تقرير التقييم المعد من قبل المستشار المالي.
- العقود والإتفاقيات المشار إليها في هذه النشرة.
- سجل المساهمين.

تقرير مراجعي الحسابات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض – المملكة العربية السعودية

تقرير المراجعة والقوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ م

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض – المملكة العربية السعودية

الفهرس

القائمة	الصفحة	
-	١١١	تقرير المراجعة
أ	١١٢	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ م
ب	١١٣	قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ م
ج	١١٤	قائمة التغير في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ م
د	١١٥	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ م
-	١١٦-١٢٣	إيضاحات حول القوائم المالية



السادة المساهمين المحترمين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض - المملكة العربية السعودية

Offices

Amman

Cairo

Riyadh

Jeddah

Khartoum

Kuwait

Manama

Muscat

Najaf

Riyadh

Sharjah

Ajman

R.A.K

Fujaira

Doha

Manama

Muscat

Sana'a

Socatra

Taiz

Aden

Beirut

Nicosia

Tunis

Tripoli

Baghdad

Hammam

Amman

Babylon

الموضوع: تقرير المراجعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

نطاق المراجعة: لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة توصية بالأسهم كما هي عليه في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢٣) المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المعدة من قبل الشركة وفقاً للمادة (١٢٣) من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، فقد كانت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها واشتملت على فحص السجلات المحاسبية والإجراءات الأخرى التي رأيناها ضرورية لتكوين درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء الرأي على القوائم المالية .

رأي مطلق : وفي رأينا أن القوائم المالية المذكورة أعلاه ككل :

- تظهر بعدل المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة توصية بالأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ ونتائج أعمالها ، وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية ووفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها.

التاريخ : ٥ جمادى الآخرة ١٤٢٦هـ

الموافق: ١١ يوليو ٢٠٠٥م



التوقيع :

خالد علي إبراهيم عتين

المرخص له برقم (٣٧٣)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض – المملكة العربية السعودية
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤

قائمة " أ "	٢٠٠٣	٢٠٠٤	إيضاح	الأصول
	ريال سعودي	ريال سعودي		الأصول المتداولة
	٣٥,٩٣٤,١١١	٦٥,٥٣٦,٦٣٠	(٣)	النقد والنقد المماثل
	٣,٨٨٥,٣٨٩	٥,٠٩,٢٨٣,٦٤٢		ذمم مدينة
	٧٤٥,٤٤٦	٤٩,٤٠٠,٤٣٨	(٦)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
	-	١,٢٥٠,٣٦٠,٢٩١	(٤)	أراضي مطورة
	١,٤٠٢,٦١٣,٥٧٤	٣,٧٢٥,٣٥٩,٩٥٥	(٥)	مشاريع تحت التنفيذ
	-	٧٢,٢٩٥,٨٦٣	(٧)	استثمارات قصيرة الأجل
	١,٤٤٣,١٧٨,٥٢٠	٥,٦٧٢,٢٣٦,٨١٩		مجموع الأصول المتداولة
	-	٢٩٥,٢٥٧,٥٩٩	(٧)	الأصول غير المتداولة
	٧,٤٥١,١٣٨	٨٠,٣٥١,٨٩٨	(٨)	استثمارات طويلة الأجل
	-	٤,٧١١,١٨٠	(٩)	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة
	-	١١٤,٢٤١		صافي مصاريف مؤجلة
	٧,٤٥١,١٣٨	٣٨٠,٤٣٤,٩١٨		أصول غير ملموسة
	١,٤٥٠,٦٢٩,٦٥٨	٦,٠٥٢,٦٧١,٧٣٧		مجموع الأصول غير المتداولة
				مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق المساهمين
				الخصوم المتداولة
	٣,٢٢١,٢٧٧	٢٥,١٤٦,٣٨٠	(١٠)	أوراق دفع
	٤٤٩,٤١٠,٠٤٦	٤٢٩,٩٤٥,٩٠٨	(١١)	مساهمي المشاريع
	١١,٠٤٤,٠٩٢	٨١,٢١٠,٩٣٦	(١٢)	ذمم دائنة
	٢٥,٧٤٥,١٢٥	٥٧,٠٣٧,٩٥٨	(١٣)	مصروفات مستحقة وأخرى
	٤٨٩,٤٢٠,٥٤٠	٥٩٣,٣٤١,١٨٢		مجموع الخصوم المتداولة
	٥٤٣,٥١٢,٩٢٨	-		الخصوم غير المتداولة
	٦٩٦,١٩٠	٨١٣,٨٣٢	(١٤)	حسابات الشركاء
	٥٤٤,٢٠٩,١١٨	٨١٣,٨٣٢		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع الخصوم غير المتداولة
				حقوق المساهمين
	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال
	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	١٤٣,٨٧٩,٣٥٣	(١٦)	احتياطي نظامي
	-	١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	(١٧)	احتياطي عام
	-	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	(١٨)	أسهم خزينة
	٣١٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٩١,٩١٤,١٧٤		أرباح مبقاة
	٤١٧,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٥٨,٥١٦,٧٢٣		مجموع حقوق المساهمين – قائمة جـ
	١,٤٥٠,٦٢٩,٦٥٨	٦,٠٥٢,٦٧١,٧٣٧		مجموع الخصوم وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض – المملكة العربية السعودية
قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤

قائمة "ب"			
٢٠٠٣	٢٠٠٤	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		إيرادات العمليات
١,٣٢٣,٤٥١,٧٠٦	٢,٤٨٣,٥٦١,٤٦٩		تكلفة العمليات
(٧١٢,١٦٠,٠٠٨)	(١,٢٧٢,٥٣٩,٦٥٧)		إجمالي الدخل
٦١١,٢٩١,٦٩٨	١,٢١١,٠٢١,٨١٢	(١٩)	مصاريف الأعمال الرئيسية
(٨,٩٤٦,٩٥١)	(١٣,٠١٨,٨٤٨)	(٢٠)	مصاريف بيع وتوزيع
(١٣,٥٠١,٣٣١)	(١٦,٩٧٧,٥٧٦)	(٢١)	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٢,٣٣١,٠٦٧)	(٦٠,٨٩٦,٩٩١)		مصاريف المساهمين
(١,٦٢١,٧٩٣)	(١,٦٦٢,٤٤٢)		استهلاك الأصول الثابتة
-	(٧٨٦,٣٦٠)		إطفاء مصاريف إيرادية مؤجلة
٥٥٤,٨٩٠,٥٥٦	١,١١٧,٦٧٩,٥٩٥		صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
١١٥,٢٦٤	(٣٣,٣٦٠)		نتائج الأعمال الأخرى:
٥٥٥,٠٠٥,٨٢٠	١,١١٧,٦٤٦,٢٣٥		(مصاريف) / إيرادات أخرى
(٢٣,٧٠٣,٨٤٩)	(٢٨,٨٥٢,٧٠٨)	(٢٢)	صافي دخل السنة قبل الزكاة الشرعية
٥٣١,٣٠١,٩٧١	١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧		زكاة شرعية
			صافي دخل السنة - قائمة جـ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض – المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤

قائمة "ج"

المجموع	أرباح مبقاة	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	١٩٥٠٠٠٠٠٠٠٠	-	-	٣٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	حقوق المساهمين في ١ يناير ٢٠٠٣ - قائمة أ
(٤١٤,٣٠١,٩٧١)	(٤١٤,٣٠١,٩٧١)	-	-	-	-	توزيعات أرباح صافي دخل السنة ٢٠٠٣ - قائمة ب
٥٣١,٣٠١,٩٧١	٥٣١,٣٠١,٩٧١	-	-	-	-	
٤١٧,٠٠٠,٠٠٠	٣١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣ - قائمة أ
٥,٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٥,٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	إيداع رأس المال احتياطي عام
١,٠٠٤,١٠,٢٥,٦٤١	-	-	١,٠٠٤,١٠,٢٥,٦٤١	-	-	المحول للاحتياطي النظامي
-	(١٠٨,٨٧٩,٣٥٣)	-	-	١٠٨,٨٧٩,٣٥٣	-	أسهم خزينة
(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	-	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	-	-	-	صافي دخل السنة ٢٠٠٤ - قائمة ب
١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	-	-	-	-	
٥,٤٥٨,٥١٦,٧٢٣	١,٢٩١,٩١٤,١٧٤	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	١,٠٠٤,١٠,٢٥,٦٤١	١٤٣,٨٧٩,٣٥٣	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ - قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض - المملكة العربية السعودية
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤

قائمة " د "

٢٠٠٣	٢٠٠٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٣١,٣٠١,٩٧١	١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	صافي دخل السنة
		تعديلات لـ
١,٦٢١,٧٩٣	١,٦٦٢,٤٤٢	استهلاك أصول ثابتة
٣٥٧,٢١١	١١٧,٦٤٢	مكافأة نهاية الخدمة
-	٣٣,٣٦٠	خسائر بيع أصول
		التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية
١,٦٣٧,٠٠٥	(٥٠٥,٣٩٨,٢٥٣)	(الزيادة) النقص في الذمم المدينة
-	(١,٢٥٠,٣٦٠,٢٩١)	(الزيادة) في أراضي مطورة
(٥٢٣,٧١٥,٣٩٢)	(٢,٣٢٢,٧٤٦,٣٨١)	(الزيادة) في مشاريع تحت التنفيذ
(٧٩٣,٦٦٠)	(٤٨,٦٥٤,٩٩٢)	(الزيادة) في مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
-	(١٩,٤٦٤,١٣٨)	(النقص) مساهمي مشاريع
١٣٣,٩١٠,٣٣٣	٧٠,١٦٦,٨٤٤	الزيادة في ذمم دائنة
٩,٣٨٩,١٢٨	٣١,٢٩٢,٨٣٣	الزيادة في مصروفات مستحقة وأخرى
١٥٣,٧٠٨,٣٨٩	(٢,٩٥٤,٥٥٧,٤٠٧)	صافي النقد(المستخدم في)/ من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٨٥٨,٥٤٦)	(٧٤,٦٣٣,٣٥١)	شراء أصول ثابتة
-	(٤,٧١١,١٨٠)	مصاريف ايرانية مؤجلة
-	(١١٤,٢٤١)	أصول غير ملموسة
-	(٣٦٧,٥٥٣,٤٦٢)	استثمارات
-	٣٦,٧٨٩	المحصل من بيع أصول ثابتة
(٢,٨٥٨,٥٤٦)	(٤٤٦,٩٧٥,٤٤٥)	صافي النقد(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٣٥,٥٧٣)	٢١,٩٢٥,١٠٣	أوراق دفع
٢٥٣,٩٣٨,٤١٩	(٥٤٣,٥١٢,٩٢٨)	حسابات الشركاء
-	٥,٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
-	١,٠٠٤,٠٢٥,٦٤١	احتياطي عام
-	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	أسهم خزينة
(٤١٤,٣٠١,٩٧١)	-	توزيعات أرباح
(١٦٠,٤٩٩,١٢٥)	٣,٤٣١,١٣٥,٣٧١	صافي النقد من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٩,٦٤٩,٢٨٢)	٢٩,٦٠٢,٥١٩	الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المماثل
٤٥,٥٨٣,٣٩٣	٣٥,٩٣٤,١١١	النقد والنقد المماثل في بداية السنة
٣٥,٩٣٤,١١١	٦٥,٥٣٦,٦٣٠	النقد والنقد المماثل في نهاية السنة - قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة توصية بالأسهم
الرياض – المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية

١- التأسيس والنشاط:

تأسست شركة دار الأركان للتطوير العقاري لأصحابها يوسف الشلاش وشركاه – شركة توصية بالأسهم (يشار إليها فيما يلي "الشركة") بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ والصادر بمدينة الرياض والسجل التجاري الفرعي رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥/١ بتاريخ ١٤٢١/٨/٢٦ هـ والصادر بمدينة مكة المكرمة. تمارس الشركة نشاط شراء وتملك العقار والأراضي لحساب الشركة وإقامة المباني عليها من واستثمار هذه المباني بالبيع والإيجار لصالح الشركة والمقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الصحية والسباكة وأدوات الكهرباء والبويات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتقسيط. بناء على قرار الشركاء بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة توصية بالأسهم بتاريخ ١٤٢٤/١١/١١ هـ الموافق ٢٠٠٤/١/٣ م.

٢- السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي ملخصاً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية.

أ- العرف المحاسبي:

أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط.

ب- النقد و النقد المماثل:

لأهداف إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المماثل يتألف من النقد في الصندوق والحسابات الجارية غير مقيدة الاستخدام لدى البنوك.

ج- الذمم المدينة:

يتم إظهار الذمم المدينة في قائمة المركز المالي بصافي القيمة القابلة للتحقق بعد طرح مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجدت) والذي يتم مراجعة تقديره بناءً على دراسات للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة الذمم المدينة في نهاية السنة.

د- الاستثمارات:

تمثل هذه الاستثمارات استثمارات في مشاريع شركات أخرى مقابل الحصول على نسبة محددة من أرباح هذه المشاريع حسب العقود.

هـ- الأصول الثابتة:

تستخدم الشركة طريقة القسط الثابت في استهلاك أصولها الثابتة وفقاً لمعدلات الاستهلاك السنوية التالية:

مباني	٣%
سيارات ووسائل نقل	٢٥%
أثاث ومفروشات	٢٠-٢٥%
أجهزة كهربائية	٢٠-٢٥%
تحسينات على مباني مستأجرة	٥ - ٢٠%
بيوت جاهزة	٢٥%
عدد و أدوات	٢٠%
لوحات إعلانية	٢٠%

و- مصاريف مؤجلة:

يتم إطفاء المصاريف المؤجلة بطريقة القسط الثابت على مدى خمس سنوات.

ز- مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم قياس وإثبات مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي.

ح- مخصص الزكاة الشرعية:

يتم قياس والاعتراف بمخصص للزكاة الشرعية في قائمة الدخل ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة العربية السعودية، يسوى مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في قائمة المركز المالي وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج في الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

ط- تحقق لإيرادات:

تتحقق الإيرادات بشكل عام عند بيع المشروع والتنازل عن ملكيته والذي يتزامن مع إبرام عقود بيع.

ي- المصاريف الإدارية والعمومية والتسويقية:

يتم قياس وإثبات المصاريف الإدارية والعمومية ومصاريف البيع والتوزيع كمصاريف فترة وفقاً لأساس الاستحقاق وتحمل هذه المصاريف على الفترة المحاسبية التي حدثت فيها، تلك المصاريف التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية يتم توزيعها على تلك الفترات على أساس زمني وباستخدام تكلفتها التاريخية.

ك- المعاملات بالعملة الأجنبية:

يتم إثبات المعاملات المالية التي تتم بعملة أجنبية بالريال السعودي بسعر الصرف السائد في تاريخ إجراء هذه المعاملات، ويتم إثبات الأصول، والخصوم المسماة بالعملة الأجنبية في تاريخ القوائم المالية والأسعار السائدة بذلك التاريخ وتدرج فروقات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في أسعار الصرف ضمن قائمة الدخل لنفس السنة.

٣- النقد والنقد المماثل:

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠٠٣	٢٠٠٤
ريال سعودي	ريال سعودي
٧٨٧,٥٢٧	٢٩٧,٣٦١
٣٥,١٤٦,٥٨٤	٦٥,٢٣٩,٢٦٩
٣٥,٩٣٤,١١١	٦٥,٥٣٦,٦٣٠

نقد في الصناديق
حسابات جارية لدى بنوك محلية بالريال السعودي
المجموع - قائمة أ

٤- أراضي مطورة:

يمثل هذا البند قيمة أراضي مملوكة للشركة تم تطويرها بغرض البيع.

٥- مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٥١,٥٨٦,٧٥٥	١,٠٢٣,٢٧٨,٩٥٦
٩٥١,٠٢٦,٨١٩	٢,٧٠٢,٠٨٠,٩٩٩
١,٤٠٢,٦١٣,٥٧٤	٣,٧٢٥,٣٥٩,٩٥٥

فلل
أراضي
المجموع قائمة أ

٦ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٠٣٨,٧٦٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	٤٢٢,٤٩٩	اعتمادات و كفالات بنكية
-	٩,٠٤٤,٦٨٣	شيكات تحت التحصيل
٢٦٦,٥٥٢	٢,١٠٢,٩٨٥	سلف وعهد الموظفين
٤٧٨,٨٩٤	٣٦,٧٩١,٥٠٦	دفعات مقدمة لمقاولين
٧٤٥,٤٤٦	٤٩,٤٠٠,٤٣٨	المجموع - قائمة أ

٧ -

استثمارات:

تمثل هذه الاستثمارات قيام الشركة في المساهمة في تمويل مشاريع استثمارية في شركات أخرى بموجب عقود موثقة مقابل الحصول على حصة من الأرباح التي تحققها تلك الشركات من هذه المشاريع خلال فترات مالية تتراوح ما بين سنة "قصيرة الأجل" وستين "طويلة الأجل".

٨ - صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة:
إن تفاصيل تكلفة الأصول الثابتة والاستهلاك المتراكم عليها وصافي قيمتها الدفترية كالآتي:

صافي القيمة الدفترية		الاستهلاك المتراكم				التكلفة					
		كما في ٢٠٠٣	كما في ٢٠٠٤	إضافات	استيعادات	كما في ٢٠٠٣	كما في ٢٠٠٤	إضافات	استيعادات		
٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٤/١٢/٣١ م	٢٠٠٣/١٢/٣١ م	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٩,٦٥٠,٠٠٠	-	٣٥٠,٠٠٠	-	٣٥٠,٠٠٠	-	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	مباني
٨٥٧,٧٤٠	١,١١٧,١٢٣	١,١٩٥,٩٥٢	٢٦,٩١٦	٣٥٩,٣٥٣	٨٦٣,٥١٥	٢,٠٥٣,٦٩٢	٤٠,٠٤٠	١١٣,٠٩٤	١,٩٨٠,٦٣٨	١,٩٨٠,٦٣٨	سيارات ووسائل نقل
٢,٢٨٢,٢٢٣	١,٢٧٨,٧٩٤	٨٦٧,٢١١	-	٣٦٦,٤٣٤	٥٠٠,٧٧٧	٣,١٤٩,٤٣٤	-	١,٣٦٩,٨٦٣	١,٧٧٩,٥٧١	١,٧٧٩,٥٧١	أثاث ومفروشات
٢,٣٩٢,٩٣٤	١,٠٨٦,٩٠٨	٨٩٩,٠٦٢	-	٣٨١,٧٠٧	٥١٧,٣٥٥	٣,٢٩١,٩٩٦	-	١,٦٨٧,٧٣٣	١,٦٠٤,٢٦٣	١,٦٠٤,٢٦٣	أجهزة كهربائية
٤,٦٣٦,٧١٧	٣,٦٧٥,٩٨٤	٦٢٧,٠٢٨	-	٨٦,٥٧٨	٥٤٠,٤٥٠	٥,٢٦٣,٧٤٥	-	١,٠٤٧,٣١١	٤,٢١٦,٤٣٤	٤,٢١٦,٤٣٤	تحسينات على مباني مستأجرة
٣٨,١٠٧	٥٦,٩١٨	٣٧,١٣٧	-	١٨,٨١١	١٨,٣٢٦	٧٥,٢٤٤	-	-	٧٥,٢٤٤	٧٥,٢٤٤	بيوت جاهزة
٢٧٧,١١٧	١٣٤,٢٥٠	٥٤,٩٥٣	١٤,٦٢٥	٤٣,٤٧٣	٢٦,١٠٥	٣٣٢,٠٧٠	٧١,٦٥٠	٢٤٣,٣٦٥	١٦٠,٣٥٥	١٦٠,٣٥٥	عدد وأدوات
٢١٧,٠٦٠	١٠١,١٦١	٦٥,٩٥٥	-	٥٦,٠٨٦	٩,٨٦٩	٢٨٣,٠١٥	-	١٧١,٩٨٥	١١١,٠٣٠	١١١,٠٣٠	لوحات إعلانية
		٤,٠٩٧,٢٩٨	٤١,٥٤١	١,٦٦٢,٤٤٢	٢,٤٧٦,٣٩٧	٨٤,٤٤٩,١٩٦	١١١,٦٩٠	٧٤,٦٣٣,٣٥١	٩,٩٢٧,٥٣٥	٩,٩٢٧,٥٣٥	مجاميع التكلفة والاستهلاك المتراكم
٨٠,٣٥١,٨٩٨	٧,٤٥١,١٣٨										صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة - قائمة أ

-٩

صافي مصاريف مؤجلة:

ظهرت المصاريف المؤجلة بعد طرح الإطفاء المتراكم عليها على النحو التالي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٥,٤٩٧,٥٤٠	مصروفات مؤجلة
-	(٧٨٦,٣٦٠)	مجمع الإطفاء
-	٤,٧١١,١٨٠	صافي مصاريف مؤجلة - قائمة أ

-١٠

أوراق دفع:

يمثل هذا البند قيمة عقد مرابحة وكمبيالات لدى أحد البنوك المحلية.

-١١

مساهمي المشاريع:

يمثل هذا البند قيمة المساهمات من المساهمين لغرض تطوير المشاريع.

-١٢

ذمم دائنة:

٢٠٠٣	٢٠٠٤	يتألف هذا البند مما يلي:
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٢٠٨,٦٣١	٢٦,٦٦٤,١٨٢	موردون
٨,٨٣٥,٤٦١	٥٤,٥٤٦,٧٥٤	مقاولون
١١,٠٤٤,٠٩٢	٨١,٢١٠,٩٣٦	المجموع - قائمة أ

-١٣

مصروفات مستحقة وأخرى:

٢٠٠٣	٢٠٠٤	يتألف هذا البند مما يلي:
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٣,٦٠٠,٢٣٦	مصاريف مستحقة
٢٣,٧٠٣,٨٤٩	٢٨,٨٥٢,٧٠٨	مخصص زكاة شرعية - إيضاح (٢٠)
٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٤٢,٨١٥	دفعات مقدمة من عملاء
١,٨٤١,٢٧٦	٤,٢٤٢,١٩٩	أرصدة دائنة أخرى
٢٥,٧٤٥,١٢٥	٥٧,٠٣٧,٩٥٨	المجموع - قائمة أ

١٤ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

إن الحركة على هذا البند خلال السنة كما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣٨,٩٧٩	٦٩٦,١٩٠	رصيد كما في ١ يناير
٣٩١,٤٠٧	٤٤٤,١٩٩	تكلفة الخدمة الجارية
(٣٤,١٩٦)	(٣٢٦,٥٥٧)	المسدد
٦٩٦,١٩٠	٨١٣,٨٣٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر - قائمة أ

١٥ - رأس المال:

حدد رأس مال الشركة ٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل سهم ٥٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية.

١٦ - الأرباح والاحتياطيات:

- توزع أرباح الشركة السنوية الصافية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف على النحو التالي:
- تجنب نسبة قدرها ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين الاحتياطي النظامي المنصوص عليه بالمادة (١٧٦) من نظام الشركات ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ نصف رأس المال.
 - يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل ٥% من رأس المال المدفوع.
 - يخصص بعد ما تقدم ١٥% من الأرباح الصافية لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح.

١٧ - احتياطي عام:

يمثل هذا البند الفرق بين القيمة البيعية للسهم (١٩٥) ريال سعودي والقيمة الاسمية (٥٠) ريال سعودي وقد تم تحويله إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة مجلس الإدارة.

١٨ - أسهم خزينة:

يمثل هذا البند عدد ١٢,٤٠١,٥٥١ سهم قيمة كل سهم ١٩٥ ريال سعودي وتم المحاسبة عليها حسب طريقة التكلفة.

١٩ - إجمالي الدخل:

إجمالي الدخل				
٢٠٠٣	٢٠٠٤	تكاليف العمليات	إيرادات العمليات	بيان
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٥٨,٩٦٢,٨١٧	٩٥٦,٨٤١,٣١٢	٨٠٢,٤٨٠,١٥٧	١,٧٥٩,٣٢١,٤٦٩	الأراضي
٥٢,٣٢٨,٨٨١	٢٥٤,١٨٠,٥٠٠	٤٧٠,٠٥٩,٥٠٠	٧٢٤,٢٤٠,٠٠٠	الفلل
		١,٢٧٢,٥٣٩,٦٥٧	٢,٤٨٣,٥٦١,٤٦٩	المجموع
٦١١,٢٩١,٦٩٨	١,٢١١,٠٢١,٨١٢			إجمالي الدخل - قائمة ب

٢٠ - مصاريف بيع وتوزيع:
يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٥٧١,٧٢٤	٣,١١٢,٥٠١
١,٣٢٤,٦٨٨	١,٣٦٥,٢٥٠
٤٤٣,٥٠٠	٤٩٢,٠٧١
٤,٦٠٧,٠٣٩	٨,٠٤٩,٠٢٦
٨,٩٤٦,٩٥١	١٣,٠١٨,٨٤٨

رواتب وأجور
حوافز ومكافآت
معارض وندوات
دعاية وإعلان
المجموع - قائمة ب

٢١ - مصاريف إدارية وعمومية:
يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٣	٢٠٠٤
ريال سعودي	ريال سعودي
٨,٤٧٠,٢٨١	١٠,٣٧٢,٩٤٥
٦٤٩,٧٠٧	٧٣٥,٧٩٦
٤٠٩,٣٢٥	٦٢٩,٢٦٤
٣٣٩,٢٤١	٧٠٦,٨١٢
٢٦٤,٣٣٩	٥٦٤,٥٤٣
٢٣٩,٧٣٦	٢٥٨,٦١١
٣٩١,٤٠٧	٤٤٤,١٩٩
١٩٥,٢٢٠	٢٤٤,٠١٤
٥٨٤,٧٤٨	٧٢٣,٨٩٢
٢١٥,٢٧٠	٢٨٤,٣٩٨
٢٥١,٩٣٨	٣٧٠,٥٢٧
٣٦٠,٣٥٢	٤٤٥,٤٧٠
٤٧٨,٤٢٦	٤٨٠,٩٠٨
٦٥١,٣٤١	٧١٦,١٩٧
١٣,٥٠١,٣٣١	١٦,٩٧٧,٥٧٦

رواتب وأجور وملحقاتها
حوافز ومكافآت
رسوم واشتراكات
قرطاسية ومطبوعات
تأمينات اجتماعية
صيانة وإصلاح
مكافأة نهاية الخدمة
محروقات
تأمين
استشارات فنية وتدريب
ضيافة ونظافة
تبرعات
مياه وكهرباء وهاتف
أخرى
المجموع - قائمة ب

٢٢ - الزكاة الشرعية:

أ- إن عناصر مكونات وعاء الزكاة الشرعية على النحو التالي:

٢٠٠٤	
ريال سعودي	
١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	الأموال الخاضعة للزكاة الشرعية
٦٩٦,١٩٠	رأس المال والاحتياطيات في بداية السنة
١٤,١١٧,٧٦٣,٨٧٧	مخصصات في بداية السنة
٣١٢,٠٠٠,٠٠٠	صافي دخل السنة المعدل
١,٥٣٥,٤٦٠,٠٦٧	أرباح مبقاة أول السنة
	مجموع الأموال الخاضعة للزكاة الشرعية
	الأموال واجبة الحسم
٨٠,٣٥١,٨٩٨	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة
٢٩٥,٢٥٧,٥٩٩	استثمارات طويلة الأجل
٤,٨٢٥,٤٢١	مصاريف مؤجلة وأموال غير ملموسة
٣٨٠,٤٣٤,٩١٨	مجموع الأموال واجبة الحسم
١,١٥٥,٠٢٥,١٤٩	وعاء الزكاة الشرعية
٢٨,٨٧٥,٦٢٩	زكاة شرعية للسنة الجارية
(٢٢,٩٢١)	فروقات احتساب
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	الزكاة الشرعية - قائمة ب

ب- إن الحركة على مخصص الزكاة الشرعية خلال السنة كما يلي:

٢٠٠٤	
ريال سعودي	
٢٣,٧٠٣,٨٤٩	رصيد المخصص في بداية السنة
(٢٣,٧٠٣,٨٤٩)	تسديدات خلال السنة
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	الزكاة الشرعية للسنة الجارية
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	مخصص الزكاة الشرعية - إيضاح (١٢)

٢٣ - عام:

أ - تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتلاءم مع تصنيف أرقام السنة الحالية.
ب- تم تقريب المبالغ الواردة في القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجعة والقوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

الفهرس

القائمة	الصفحة	
-	١٢٦	تقرير المراجعة
أ	١٢٧	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
ب	١٢٨	قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
ج	١٢٩	قائمة التغير في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
د	١٣٠	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
-	١٣٩-١٣١	إيضاحات حول القوائم المالية

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

الموضوع: تقرير المراجعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

نطاق المراجعة: لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية كما هي عليه في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢٤) المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المعدة من قبل الشركة وفقاً للمادة (١٢٣) من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، فقد كانت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها واشتملت على فحص السجلات المحاسبية والإجراءات الأخرى التي رأيناها ضرورية لتكوين درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء الرأي على القوائم المالية .

رأي مطلق : وفي رأينا أن القوائم المالية المذكورة أعلاه ككل :

- تظهر بعذر المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ ونتائج أعمالها ، وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية ووفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها.
- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

التاريخ : ٢٩ ربيع الثاني ١٤٢٧هـ

الموافق : ٢٧ مايو ٢٠٠٦م

التوقيع :

عبد القادر عبد الله الوهيب

المرخص له برقم (٤٨)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥

قائمة " ج "

٢٠٠٤	٢٠٠٥	إيضاح	الأصول
ريال سعودي ٦٥,٥٣٦,٦٣٠	ريال سعودي ٥٢٥,٦١٩,٢١٢	(٣)	النقد والنقد المماثل
٥٠٩,٢٨٣,٦٤٢	٤٣٧,٨٥١,٤٦٩	(٤)	صافي ذمم مدينة
٣,٧٢٥,٣٥٩,٩٥٥	٧,٥٩٢,٩١٠,٧٢٤	(٥)	مشاريع تحت التنفيذ
١,٢٥٠,٣٦٠,٢٩١	١,٧٩٥,٦٦٨,٢٧٤	(٦)	أراضي مطورة
٤٩,٤٠٠,٤٣٨	٧٨,٥٩١,١٦٧	(٧)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
٧٢,٢٩٥,٨٦٣	١٢١,٠٢٤,٩٦٥	(٨)	استثمارات قصيرة الأجل
٥,٦٧٢,٢٣٦,٨١٩	١٠,٥٥١,٦٦٥,٨١١		مجموع الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٢٩٥,٢٥٧,٥٩٩	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(٨)	استثمارات طويلة الأجل
٨٠,٣٥١,٨٩٨	١٣٣,٥٢٤,٦٣٧	(٩)	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة
٤,٧١١,١٨٠	٣,٦١١,٦٧٢	(١٠)	صافي مصاريف مؤجلة
١١٤,٢٤١	-		أصول غير ملموسة
٣٨٠,٤٣٤,٩١٨	٢٧٢,١٣٦,٣٠٩		مجموع الأصول غير المتداولة
٦,٠٥٢,٦٧١,٧٣٧	١٠,٨٢٣,٨٠٢,١٢٠		مجموع الأصول
			الخصوم وحقوق المساهمين
			الخصوم المتداولة
٢٥,١٤٦,٣٨٠	-		أوراق دفع
٤٢٩,٩٤٥,٩٠٨	٨٣,٨٢٦,٠٧١	(١١)	مساهمي المشاريع
٨١,٢١٠,٩٣٦	٩٤,٨٧١,٣٢٤	(١٢)	ذمم دائنة
٥٧,٠٣٧,٩٥٨	٢٢٥,٤٧٦,٩٨٥	(١٣)	مصروفات مستحقة وأخرى
٥٩٣,٣٤١,١٨٢	٤٠٤,١٧٤,٣٨٠		مجموع الخصوم المتداولة
			الخصوم غير المتداولة
٨١٣,٨٣٢	١,٩٠٢,٠٥٦	(١٤)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٨١٣,٨٣٢	١,٩٠٢,٠٥٦		مجموع الخصوم غير المتداولة
			حقوق المساهمين
٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال
١٤٣,٨٧٩,٣٥٣	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	(١٦)	احتياطي نظامي
١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	-	(١٧)	احتياطي عام
٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	-	(١٨)	اسهم خزينة
١,٢٩١,٩١٤,١٧٤	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١		أرباح مبقاة
٥,٤٥٨,٥١٦,٧٢٣	١٠,٤١٧,٧٢٥,٦٨٤		مجموع حقوق المساهمين - قائمة جـ
٦,٠٥٢,٦٧١,٧٣٧	١٠,٨٢٣,٨٠٢,١٢٠		مجموع الخصوم وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥

قائمة "ب"

٢٠٠٤	٢٠٠٥	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٤٨٣,٥٦١,٤٦٩	٤,١٩٦,٨١٧,٣٩٢	إيرادات العمليات
(١,٢٧٢,٥٣٩,٦٥٧)	(٢,١٦٧,١٧٣,٨٠٤)	تكلفة العمليات
١,٢١١,٠٢١,٨١٢	٢,٠٢٩,٦٤٣,٥٨٨	(١٩) إجمالي الدخل
		مصاريف الأعمال الرئيسية :
(١٣,٠١٨,٨٤٨)	(١٥,٢٠٥,٨٧٩)	(٢٠) مصاريف بيع وتوزيع
(١٦,٩٧٧,٥٧٦)	(٢٣,٦٢١,٦٤٤)	(٢١) مصاريف إدارية وعمومية
(٦٠,٨٩٦,٩٩١)	(١٢١,٥١٤,٢١٦)	حصة الغير في أرباح المساهمات
(١,٦٦٢,٤٤٢)	(١٣,٢٥٣,١٦١)	استهلاك الأصول الثابتة
(٧٨٦,٣٦٠)	(١,٠٩٩,٥٠٨)	إطفاء مصاريف إيراده مؤجلة
١,١١٧,٦٧٩,٥٩٥	١,٨٥٤,٩٤٩,١٨٠	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
		نتائج الأعمال الأخرى :
-	٦٤,٧٠٠,٠٦٨	أرباح استثمارات
(٣٣,٣٦٠)	٢,٠٩٠,٤٥١	إيرادات / (مصاريف) أخرى
١,١١٧,٦٤٦,٢٣٥	١,٩٢١,٧٣٩,٦٩٩	صافي دخل السنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
(٢٨,٨٥٢,٧٠٨)	(١٤٦,٢٦٧,٧٧٨)	(٢٢) مخصص الزكاة الشرعية
١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	صافي دخل السنة - قائمة جـ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥
قائمة "ج"

المجموع	أرباح مبقاة	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤١٧,٠٠٠,٠٠٠	٣١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٣
٥,٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٥,٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	إيداع راس المال
١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	-	-	١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	-	-	احتياطي عام
-	(١٠٨,٨٧٩,٣٥٣)	-	-	١٠٨,٨٧٩,٣٥٣	-	المحول للاحتياطي النظامي
(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	-	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	-	-	-	أسهم خزينة
١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	-	-	-	-	صافي دخل السنة ٢٠٠٤ - قائمة ب
٥,٤٥٨,٥١٦,٧٢٣	١,٢٩١,٩١٤,١٧٤	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	١٤٣,٨٧٩,٣٥٣	٥,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ - قائمة أ
١,٩٣٣,٣٣٣,٢٥٩	-	-	١,٩٣٣,٣٣٣,٢٥٩	-	-	علاوة إصدار لأسهم
-	-	-	(٢,٩٧٤,٣٥٨,٩٠٠)	٢,٩٧٤,٣٥٨,٩٠٠	-	تحويل الاحتياطي العام إلى احتياطي النظامي
١٢٤,٠١٥,٥١٠	-	-	-	١٢٤,٠١٥,٥١٠	-	أرباح بيع أسهم الخزينة
(١,٢٩١,٩١٤,١٧٤)	(١,٢٩١,٩١٤,١٧٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح
٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	-	٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	-	-	-	أسهم خزينة مباعة
١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	-	-	-	-	صافي دخل السنة - قائمة ب
١٠,٤١٧,٧٢٥,٦٨٤	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	-	-	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٥,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ - قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية الرياض – المملكة العربية السعودية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥

قائمة "د"		
٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٠٨٨,٧٩٣,٥٢٧	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	صافي دخل السنة
		تعديلات لـ
١,٦٦٢,٤٤٢	١٣,٢٥٣,١٦١	استهلاك أصول ثابتة
٧٨٦,٣٦٠	١,٠٩٩,٥٠٨	إطفاء مصاريف مؤجلة
٤٤٤,١٩٩	١,٢٥٧,٤٦٧	مكافأة نهاية الخدمة المحمل على المصارف
٣٣,٣٦٠	-	خسائر بيع أصول ثابتة
-	٣,٧٥٠,٤٢١	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
		التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية
(٥٠٥,٣٩٨,٢٥٣)	٦٧,٦٨١,٧٥٢	النقص / (الزيادة) في ذمم مدينة
(١,٢٥٠,٣٦٠,٢٩١)	(٥٤٥,٣٠٧,٩٨٣)	(الزيادة) في أراضي مطورة
(٢,٣٢٢,٧٤٦,٣٨١)	(٣,٨٦٧,٥٥٠,٧٦٩)	(الزيادة) في مشاريع تحت التنفيذ
(٤٨,٦٥٤,٩٩٢)	(٢٩,١٩٠,٧٢٩)	(الزيادة) في مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
(١٩,٤٦٤,١٣٨)	(٣٤٦,١١٩,٨٣٧)	(النقص) مساهمي مشاريع
٧٠,١٦٦,٨٤٤	١٣,٦٦٠,٣٨٨	الزيادة في ذمم دائنة
٣١,٢٩٢,٨٣٣	١٦٨,٤٣٩,٠٢٧	الزيادة في مصروفات مستحقة وأخرى
(٣٢٦,٥٥٧)	(١٦٩,٢٤٣)	المدفوع لقاء مكافأة نهاية الخدمة
(٢,٩٥٣,٧٧١,٠٤٧)	(٢,٧٤٣,٧٢٤,٩١٦)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧٤,٦٣٣,٣٥١)	(٦٦,٤٢٥,٩٠٠)	شراء أصول ثابتة
(٥,٤٩٧,٥٤٠)	-	مصاريف مؤجلة
(١١٤,٢٤١)	١١٤,٢٤١	أصول غير ملموسة
(٣٦٧,٥٥٣,٤٦٢)	١١١,٥٢٨,٤٩٧	استثمارات
٣٦,٧٨٩	-	المحصل من بيع أصول ثابتة
(٤٤٧,٧٦١,٨٠٥)	٤٥,٢١٦,٨٣٨	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢١,٩٢٥,١٠٣	(٢٥,١٤٦,٣٨٠)	أوراق دفع
(٥٤٣,٥١٢,٩٢٨)	-	حسابات الشركاء
٥,٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	رأس المال
-	٣,٠٩٨,٣٧٤,٤١٠	احتياطي نظامي
١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	(١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١)	احتياطي عام
(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	أسهم خزينة
-	(١,٢٩١,٩١٤,١٧٤)	توزيعات أرباح
٣,٤٣١,١٣٥,٣٧١	٣,١٥٨,٥٩٠,٦٦٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٢٩,٦٠٢,٥١٩	٤٦,٠٠٨٢,٥٨٢	الزيادة في النقد والنقد المماثل
٣٥,٩٣٤,١١١	٦٥,٥٣٦,٦٣٠	النقد والنقد المماثل في بداية السنة
٦٥,٥٣٦,٦٣٠	٥٢٥,٦١٩,٢١٢	النقد والنقد المماثل في نهاية السنة – قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية

- ١- **التأسيس والنشاط:**
تأسست شركة دار الأركان للتطوير العقاري – شركة مساهمة سعودية (يشار إليها فيما يلي "الشركة") بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ والصادر بمدينة الرياض. تمارس الشركة نشاط شراء وتملك العقار والأراضي لحساب الشركة وإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني للبيع والإيجار لصالح الشركة والمقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الصحية والسباكة وأدوات الكهرباء والبويات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتقسيم. تم تحويل الشركة من شركة توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢١ هـ الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٨ م.
- ٢- **السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:**
أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي ملخصاً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية.
- أ- **العرف المحاسبي:**
أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط.
- ب- **النقد والنقد المماثل:**
لأهداف إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المماثل يتألف من النقد في الصناديق والحسابات الجارية غير مقيدة الاستخدام لدى البنوك.
- ج- **الذمم المدينة:**
يتم إظهار الذمم المدينة في قائمة المركز المالي بصافي القيمة القابلة للتحقق بعد طرح مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجدت) والذي يتم مراجعة تقديره بناءً على دراسات للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة الذمم المدينة في نهاية السنة.
- د- **الاستثمارات:**
تمثل هذه الاستثمارات استثمارات في مشاريع شركات أخرى مقابل الحصول على نسبة محددة من أرباح هذه المشاريع حسب العقود.
- هـ- **الأصول الثابتة:**
تستخدم الشركة طريقة القسط الثابت في استهلاك أصولها الثابتة وفقاً لمعدلات الاستهلاك السنوية التالية:
- | | |
|---------|---------------------------|
| ٣% | مباني |
| ٢٥% | سيارات ووسائل نقل |
| ٢٠-٢٥% | أثاث ومفروشات |
| ٢٠-٢٥% | أجهزة كهربائية |
| ٥ - ٢٠% | تحسينات على مباني مستأجرة |
| ٢٥% | بيوت جاهزة |
| ٢٠% | عدد و أدوات |
| ٢٠% | لوحات إعلانية |
- و- **مصاريف مؤجلة:**
يتم إطفاء المصاريف المؤجلة بطريقة القسط الثابت على مدى خمس سنوات.

ز- مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم قياس وإثبات مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي.

ح- مخصص الزكاة الشرعية:

يتم قياس والاعتراف بمخصص للزكاة الشرعية في قائمة الدخل ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة العربية السعودية، يسوى مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في قائمة المركز المالي وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج في الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

ط- تتحقق لإيرادات:

تتحقق الإيرادات بشكل عام عند بيع المشروع والتنازل عن ملكيته والذي يتزامن مع إبرام عقود بيع.

ي- المصاريف الإدارية والعمومية والبيع والتوزيع:

يتم قياس وإثبات المصاريف الإدارية والعمومية ومصاريف البيع والتوزيع كمصاريف فترة وفقاً للأساس الاستحقاق وتحمل هذه المصاريف على الفترة المحاسبية التي حدثت فيها، تلك المصاريف التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية يتم توزيعها على تلك الفترات على أساس زمني وباستخدام تكلفتها التاريخية.

ك- المعاملات بالعملة الأجنبية:

يتم إثبات المعاملات المالية التي تتم بعملة أجنبية بالريال السعودي بسعر الصرف السائد في تاريخ إجراء هذه المعاملات، ويتم إثبات الأصول، والخصوم المسماة بالعملة الأجنبية في تاريخ القوائم المالية بالأسعار السائدة بذلك التاريخ وتدرج فروقات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في أسعار الصرف ضمن قائمة الدخل لنفس السنة.

٣- النقد والنقد المماثل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	نقد في الصناديق
٢٩٧,٣٦١	٣٢٦,٥١٦	
٦٥,٢٣٩,٢٦٩	٥٢٥,٢٩٢,٦٩٦	حسابات جارية لدى بنوك محلية بالريال السعودي
٦٥,٥٣٦,٦٣٠	٥٢٥,٦١٩,٢١٢	المجموع - قائمة أ

٤- صافي ذمم مدينة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	عملاء
٥٠٩,٢٨٣,٦٤٢	٤٤١,٦٠١,٨٩٠	
-	(٣,٧٥٠,٤٢١)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٥٠٩,٢٨٣,٦٤٢	٤٣٧,٨٥١,٤٦٩	صافي ذمم مدينة - قائمة أ

٥- مشاريع تحت التنفيذ:
يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	فلل
١,٠٢٣,٢٧٨,٩٥٦	٢,٢٩٠,٦٥٨,٩٥١	
٢,٧٠٢,٠٨٠,٩٩٩	٥,٣٠٢,٢٥١,٧٧٣	أراضي
٣,٧٢٥,٣٥٩,٩٥٥	٧,٥٩٢,٩١٠,٧٢٤	المجموع - قائمة أ

٦- أراضي مطورة:
يمثل هذا البند قيمة أراضي مملوكة للشركة تم تطويرها بغرض البيع.

٧- مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى:
يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٠٣٨,٧٦٥	١,٣٧٦,٥٨٢	تأمين خطابات ضمان - إيضاح ٢٣
٤٢٢,٤٩٩	٢٥٠,٠٠٠	شيكات تحت التحصيل
٩,٠٤٤,٦٨٣	-	سلف وعهد الموظفين
٢,١٠٢,٩٨٥	٣,٠٣١,٦١٣	دفعات مقدمة لمقاولين
٣٦,٧٩١,٥٠٦	٦٢,٤٤١,٤٩٨	ذمم متنوعة
-	١١,٤٩١,٤٧٤	المجموع - قائمة أ
٤٩,٤٠٠,٤٣٨	٧٨,٥٩١,١٦٧	

٨- استثمارات:
تمثل هذه الاستثمارات قيام الشركة في المساهمة في تمويل مشاريع استثمارية في شركات أخرى بموجب عقود موثقة مقابل الحصول على حصة من الأرباح التي تحققها تلك الشركات من هذه المشاريع خلال فترات مالية تتراوح ما بين سنة "قصيرة الأجل" وستين "طويلة الأجل".

٩- صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة:

إن تفاصيل التكلفة والاستهلاك المتراكم وصافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة على النحو التالي :

الإجمالي	لوحات إعلانية	عدد وأدوات	بيوت جاهزة	تحسينات على مباني مستأجرة	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	سيارات ووسائل نقل	مباني	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
									التكلفة
٨٤,٤٤٩,١٩٦	٢٨٣,٠١٥	٣٣٢,٠٧٠	٧٥,٢٤٤	٥,٢٦٣,٧٤٥	٣,٢٩١,٩٩٦	٣,١٤٩,٤٣٤	٢,٠٥٣,٦٩٢	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٢٠٠٥/١/١
٦٦,٤٢٥,٩٠٠	٤,٥٤٧,٩٨٥	٣,٧٥٠,٩٢٥	٧,٨٧٥,٤٨٩	٦,٤٥٠,٥٠٠	٦,٩٨٤,٥٧٨	٩,٥٤٧,٩٨١	٦,٢٦٧,٩٩٢	٢١,٠٠٠,٤٥٠	إضافات خلال السنة
١٥٠,٨٧٥,٠٩٦	٤,٨٣١,٠٠٠	٤,٠٨٢,٩٩٥	٧,٩٥٠,٧٣٣	١١,٧١٤,٢٤٥	١٠,٢٧٦,٥٧٤	١٢,٦٩٧,٤١٥	٨,٣٢١,٦٨٤	٩١,٠٠٠,٤٥٠	الرصيد في ٢٠٠٥/١٢/٣١
									يطرح : الإستهلاك المتراكم
٤,٠٩٧,٢٩٨	٦٥,٩٥٥	٥٤,٩٥٣	٣٧,١٣٧	٦٢٧,٠٢٨	٨٩٩,٠٦٢	٨٦٧,٢١١	١,١٩٥,٩٥٢	٣٥٠,٠٠٠	الرصيد في ٢٠٠٥/١/١
١٣,٢٥٣,١٦١	١,١٢٠,٢٥١	١,٢٩٨,٥٨٤	١,٢٥٤,٨٩٢	١,٤٥٢,١٤٥	١,٢٥٠,٦٥١	١,١٧٥,٤١٢	١,٠٢٠,٤٧٢	٤,٦٨٠,٧٥٤	استهلاك السنة
١٧,٣٥٠,٤٥٩	١,١٨٦,٢٠٦	١,٣٥٣,٥٣٧	١,٢٩٢,٠٢٩	٢,٠٧٩,١٧٣	٢,١٤٩,٧١٣	٢,٠٤٢,٦٢٣	٢,٢١٦,٤٢٤	٥,٠٣٠,٧٥٤	الرصيد في ٢٠٠٥/١٢/٣١
									صافي القيمة الدفترية
١٣٣,٥٢٤,٦٣٧	٣,٦٤٤,٧٩٤	٢,٧٢٩,٤٥٨	٦,٦٥٨,٧٠٤	٩,٦٣٥,٠٧٢	٨,١٢٦,٨٦١	١٠,٦٥٤,٧٩٢	٦,١٠٥,٢٦٠	٨٥,٩٦٩,٦٩٦	في ٢٠٠٥/١٢/٣١ - قائمة "أ"
									صافي القيمة الدفترية
٨٠,٣٥١,٨٩٨	٢١٧,٠٦٠	٢٧٧,١١٧	٣٨,١٠٧	٤,٦٣٦,٧١٧	٢,٣٩٢,٩٣٤	٢,٢٨٢,٢٢٣	٨٥٧,٧٤٠	٦٩,٦٥٠,٠٠٠	في ٢٠٠٤/١٢/٣١ - قائمة "أ"

١٠ - صافي مصاريف مؤجلة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	مصاريف مؤجلة
٥,٤٩٧,٥٤٠	٥,٤٩٧,٥٤٠	
(٧٨٦,٣٦٠)	(١,٨٨٥,٨٦٨)	مجمع الإطفاء
٤,٧١١,١٨٠	٣,٦١١,٦٧٢	صافي مصاريف مؤجلة - قائمة أ

١١ - مساهمي المشاريع:

يمثل هذا البند قيمة المساهمات من المساهمين لغرض تطوير المشاريع.

١٢ - ذمم دائنة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	موردون
٢٦,٦٦٤,١٨٢	٦,٠٦٥,٣٢٢	
٥٤,٥٤٦,٧٥٤	٨٨,٨٠٦,٠٠٢	مقاولون
٨١,٢١٠,٩٣٦	٩٤,٨٧١,٣٢٤	المجموع - قائمة أ

١٣ - مصروفات مستحقة وأخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	مصاريف مستحقة
٣,٦٠٠,٢٣٦	٣,٧٣٦,٦٤٦	
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	١٧٥,١٢٠,٤٨٦	مخصص زكاة شرعية - إيضاح (ج/٢٢)
٢٠,٣٤٢,٨١٥	٤٢,٢٩٨,١٧٥	دفعات مقدمة من عملاء
٤,٢٤٢,١٩٩	٤,٣٢١,٦٧٨	أرصدة دائنة أخرى
٥٧,٠٣٧,٩٥٨	٢٢٥,٤٧٦,٩٨٥	المجموع - قائمة أ

١٤ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة
٦٩٦,١٩٠	٨١٣,٨٣٢	
٤٤٤,١٩٩	١,٢٥٧,٤٦٧	المحمل على المصاريف
(٣٢٦,٥٥٧)	(١٦٩,٢٤٣)	المدفوع خلال السنة
٨١٣,٨٣٢	١,٩٠٢,٠٥٦	الرصيد في نهاية السنة - قائمة أ

١٥ - رأس المال: حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة ، قيمة كل سهم ٥٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية.

١٦ - الأرباح والاحتياطيات: توزع أرباح الشركة السنوية الصافية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف على النحو التالي:

- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.
- تجنب نسبة قدرها ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين الاحتياطي النظامي المنصوص عليه بالمادة (١٧٦) من نظام الشركات ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ نصف رأس المال.
- يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل ٥% من رأس المال المدفوع.
- يخصص بعد ما تقدم ١٥% من الأرباح الصافية لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح.

١٧ - احتياطي عام: تمثل الزيادة في الاحتياطي العام علاوة إصدار لأسهم عادية تم إصدارها خلال السنة وتم إقفال حساب الاحتياطي العام في حساب الاحتياطي النظامي.

١٨ - أسهم الخزينة: قامت الشركة ببيع عدد ١٢,٤٠١,٥٥١ سهم مرحلة من العام السابق بسعر ٢٠٥ ريال سعودي لكل سهم نتج عنها أرباح ١٢٤,٠١٥,٥١٠ ريال سعودي تم إضافتها على الاحتياطي النظامي.

١٩ - إجمالي الدخل:

إجمالي الدخل				
٢٠٠٤	٢٠٠٥	تكاليف العمليات	إيرادات العمليات	بيان
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٥٦,٨٤١,٣١٢	١,٥٥٩,١٩٥,٨٥٥	١,٦٣١,٥٨٩,٣٢٢	٣,١٩٠,٧٨٥,١٧٧	الأراضي
٢٥٤,١٨٠,٥٠٠	٤٧٠,٤٤٧,٧٣٣	٥٣٥,٥٨٤,٤٨٢	١,٠٠٦,٠٣٢,٢١٥	الفلل
		٢,١٦٧,١٧٣,٨٠٤	٤,١٩٦,٨١٧,٣٩٢	المجموع
١,٢١١,٠٢١,٨١٢	٢,٠٢٩,٦٤٣,٥٨٨			إجمالي الدخل - قائمة ب

٢٠ - مصاريف بيع وتوزيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١١٢,٥٠١	٣,٤٥٠,٥٤٨	رواتب وأجور
١,٣٦٥,٢٥٠	١,٥١٠,٢٥٤	حوافز ومكافآت
٤٩٢,٠٧١	٢,٥٦٢,٨٣٣	معارض وندوات
٨,٠٤٩,٠٢٦	٧,٥٥٠,٤٦٢	دعاية وإعلان
-	١٣١,٧٨٢	متنوعة
١٣,٠١٨,٨٤٨	١٥,٢٠٥,٨٧٩	المجموع - قائمة ب

٢١ - مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٣٧٢,٩٤٥	١١,٢٨٩,٦٥٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٧٣٥,٧٩٦	٩٥٠,٤٢٣	حوافز ومكافآت
٦٢٩,٢٦٤	٧٤٠,٢١٤	رسوم واشتراكات
٧٠٦,٨١٢	٨٥٠,١٤٨	قرطاسية ومطبوعات
٥٦٤,٥٤٣	٧٣٠,٤٠٥	تأمينات اجتماعية
٢٥٨,٦١١	٣٤٠,١٠٣	صيانة وإصلاح
٤٤٤,١٩٩	١,٢٥٧,٤٦٧	مكافأة نهاية الخدمة
٢٤٤,٠١٤	٤٥٠,٦٥٧	محروقات
٧٢٣,٨٩٢	٩٥٤,٨٧٥	تأمين
٢٨٤,٣٩٨	٥٥٠,٥٤٧	استشارات فنية وتدريب
-	٣,٧٥٠,٤٢١	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣٧٠,٥٢٧	٢٣٠,٢٥٧	ضيافة ونظافة
٤٨٠,٩٠٨	٦٥٠,٨٧٤	مياه وكهرباء وهاتف
١,١٦١,٦٦٧	٨٧٥,٥٩٥	متنوعة
١٦,٩٧٧,٥٧٦	٢٣,٦٢١,٦٤٤	المجموع - قائمة ب

٢٢ - الزكاة الشرعية:
أ- إن عناصر مكونات وعاء الزكاة الشرعية على النحو التالي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥٤٣,٨٧٩,٣٥٣	الأموال الخاضعة للزكاة الشرعية
-	١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة
٦٩٦,١٩٠	٢٩,٤٩٧,٢٩٧	احتياطي عام في بداية السنة
١,١١٧,٧٦٣,٨٧٧	١,٩٣٢,٣٥٨,٥١٧	مخصصات في بداية السنة
٣١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	صافي دخل السنة المعدل إيضاح ٢٢/ب
١,٥٣٥,٤٦٠,٠٦٧	٨,٥٤٦,٧٦٠,٨٠٨	أرباح ميقاتة في بداية السنة بعد التوزيعات
		مجموع الأموال الخاضعة للزكاة الشرعية
		الأموال واجبة الحسم
٨٠,٣٥١,٨٩٨	١٣٩,١٣٥,٥٦٧	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة
٢٩٥,٢٥٧,٥٩٩	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات طويلة الأجل
٤,٨٢٥,٤٢١	٣,٦١١,٦٧٢	مصاريف مؤجلة وأصول غير ملموسة
-	٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	أسهم خزينة
٣٨٠,٤٣٤,٩١٨	٢,٦٩٦,٠٤٩,٦٨٤	مجموع الأموال واجبة الحسم
١,١٥٥,٠٢٥,١٤٩	٥,٨٥٠,٧١١,١٢٤	وعاء الزكاة الشرعية
٢٨,٨٧٥,٦٢٩	١٤٦,٢٦٧,٧٧٨	الزكاة الشرعية للسنة الجارية
(٢٢,٩٢١)	-	فروقات احتساب
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	١٤٦,٢٦٧,٧٧٨	الزكاة الشرعية - قائمة ب
		ب- صافي دخل السنة المعدل :

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١١٧,٦٤٦,٢٣٥	١,٩٢١,٧٣٩,٦٩٩	صافي دخل السنة - قائمة ب
١١٧,٦٤٢	٥,٠٠٧,٨٨٨	المخصصات
-	٥,٦١٠,٩٣٠	فروقات استهلاك أصول
١,١١٧,٧٦٣,٨٧٧	١,٩٣٢,٣٥٨,٥١٧	صافي دخل السنة المعدل - إيضاح ٢٢/أ

ج- إن الحركة على مخصص الزكاة الشرعية خلال السنة كما يلي:

٢٠٠٤	٢٠٠٥	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣,٧٠٣,٨٤٩	٢٨,٨٥٢,٧٠٨	رصيد المخصص في بداية السنة
(٢٣,٧٠٣,٨٤٩)	-	تسديدات خلال السنة
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	١٤٦,٢٦٧,٧٧٨	الزكاة الشرعية للسنة الجارية
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	١٧٥,١٢٠,٤٨٦	مخصص الزكاة الشرعية - إيضاح (١٣)

٢٣ - الالتمامات الطارئة:

يوجد على الشركة بتاريخ القوائم المالية الالتمامات طارئة مقابل خطابات ضمان بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وقام البنك باحتجاز مبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كإميين - إيضاح ٧.

٢٤ - عام:

- أ- تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتلاءم مع تصنيف أرقام السنة الحالية.
ب- تم تقريب المبالغ الواردة في القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجعة والقوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

الفهرس

القائمة	الصفحة	
-	١٤٢	تقرير المراجعة
أ	١٤٣	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
ب	١٤٤	قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
ج	١٤٥	قائمة التدفق النقدي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
د	١٤٦	قائمة التغير في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦
-	١٥٤ – ١٤٧	إيضاحات حول القوائم المالية



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

الموضوع: تقرير المراجعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

نطاق المراجعة: لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية كما هي عليه في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ وقائمة الدخل وقائمة التدفق النقدي وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢٦) المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المعدة من قبل الشركة وفقاً للمادة (١٢٣) من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، وكانت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها واشتملت على فحص السجلات المحاسبية وللإجراءات الأخرى التي رأيناها ضرورية لتكوين درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء الرأي على القوائم المالية .

رأي مطلق : وفي رأينا أن القوائم المالية المذكورة أعلاه ككل :

- تظهر بعذر المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ ونتائج أعمالها ، وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية ووفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها والملائمة لظروف الشركة .
- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

التاريخ : ١٥ محرم ١٤٢٨هـ

الموافق : ٣ فبراير ٢٠٠٧م

التوقيع :



عبد القادر عبد الله الوهيب
المرخص له برقم (٤٨)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

قائمة " أ "					
٢٠٠٥	٢٠٠٦	ايضاح	الأصول		
ريال سعودي	ريال سعودي		الأصول المتداولة		
٥٢٥,٦١٩,٢١٢	١٨٣,٦٤٥,١٣٧	(٣)	النقد والنقد المماثل		
٤٣٧,٨٥١,٤٦٩	٤٨٠,٦٥٨,٧٢٦	(٤)	صافي ذمم مدينة		
١٢١,٠٢٤,٩٦٥	٧٧,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	استثمارات قصيرة الأجل		
٧,٥٩٢,٩١٠,٧٢٤	٧,٩٣٥,٨٦٧,٥٠٠	(٦)	مشاريع تحت التنفيذ		
١,٧٩٥,٦٦٨,٢٧٤	٢,٥٣٠,٧٨٣,٢٥٥	(٧)	أراضي مطورة		
٧٨,٥٩١,١٦٧	٢١٥,٥٢١,٣٦٥	(٨)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأخرى		
-	٢,٥٢٤,٨٢٤	(٩)	طرف ذو علاقة مدين		
١٠,٥٥١,٦٦٥,٨١١	١١,٤٢٦,٠٠٠,٨٠٧		مجموع الأصول المتداولة		
-	٩,٥٤٥,٤٠٠		الأصول غير المتداولة		
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٧,٥١٠,٠٠٠	(٥)	أراضي		
١٣٣,٥٢٤,٦٣٧	١٥٦,٠١٩,٧٣٢	(١٠)	استثمارات طويلة الأجل		
٣,٦١١,٦٧٢	٢,٥١٢,١٦٤	(١١)	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة		
٢٧٢,١٣٦,٣٠٩	٢٥٥,٥٨٧,٢٩٦		صافي مصاريف مؤجلة		
١٠,٨٢٣,٨٠٢,١٢٠	١١,٦٨١,٥٨٨,١٠٣		مجموع الأصول غير المتداولة		
-	٤١٤,٠٢٣,٦٦١	(١٢)	مجموع الأصول		
٨٣,٨٢٦,٠٧١	٣٤,٥٣٠,٠٩٢	(١٣)	الخصوم وحقوق المساهمين		
٩٤,٨٧١,٣٢٤	٤٥,١٧٩,٠٤٠	(١٤)	الخصوم المتداولة		
٢٢٥,٤٧٦,٩٨٥	٥٧٢,٠٩٧,٠٦٧	(١٥)	مرابحات إسلامية		
-	٩٢٩,٩٦٤	(١٦)	مساهمي المشاريع		
٤٠٤,١٧٤,٣٨٠	١,٠٦٦,٧٥٩,٨٢٤		ذمم دائنة		
١,٩٠٢,٠٥٦	٣,١٥٢,٤٧٨	(١٧)	مصرفات مستحقة وأخرى		
١,٩٠٢,٠٥٦	٣,١٥٢,٤٧٨		طرف ذو علاقة دائن		
٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٨)	مجموع الخصوم المتداولة		
٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	(١٩)	الخصوم غير المتداولة		
١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	١,٩٦٩,٤٢٢,٠٣٨		مخصص مكافأة نهاية الخدمة		
١٠,٤١٧,٧٢٥,٦٨٤	١٠,٦١١,٦٧٥,٨٠١		مجموع الخصوم غير المتداولة		
١٠,٨٢٣,٨٠٢,١٢٠	١١,٦٨١,٥٨٨,١٠٣		حقوق المساهمين		
			رأس المال		
			احتياطي نظامي		
			أرباح مبقاة		
			مجموع حقوق المساهمين - قائمة "د"		
			مجموع الخصوم وحقوق المساهمين		

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

قائمة "ب"		
٢٠٠٥	٢٠٠٦	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,١٩٦,٨١٧,٣٩٢	٤,٣٥٢,٥٨٧,٣٥٤	إيرادات العمليات
(٢,١٦٧,١٧٣,٨٠٤)	(٢,٢٢٩,٨٧٥,٦٩٧)	تكلفة العمليات
٢,٠٢٩,٦٤٣,٥٨٨	٢,١٢٢,٧١١,٦٥٧	(٢٠) إجمالي الدخل
(١٥,٢٠٥,٨٧٩)	(١٥,٦٥٨,٤٧٩)	مصاريف الأعمال الرئيسية:
(٢٣,٦٢١,٦٤٤)	(٢٤,٨٨٧,٥٤٢)	مصاريف بيع وتوزيع
(١٢١,٥١٤,٢١٦)	(١٣,٣٠٩,٩١٤)	مصاريف إدارية وعمومية
(١٣,٢٥٣,١٦١)	(١٧,٢٥٦,٠٣٥)	حصة الغير في أرباح المساهمات
(١,٠٩٩,٥٠٨)	(١,٠٩٩,٥٠٨)	استهلاك الأصول الثابتة
١,٨٥٤,٩٤٩,١٨٠	٢,٠٥٠,٥٠٠,١٧٩	إطفاء مصاريف مؤجلة
٦٦,٧٩٠,٥١٩	٣٣,٦٦٦,٩٢٣	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
١,٩٢١,٧٣٩,٦٩٩	٢,٠٨٤,١٦٧,١٠٢	نتائج الأعمال الأخرى:
(١٤٦,٢٦٧,٧٧٨)	(٢٧٠,٢١٦,٩٨٥)	صافي الإيرادات الأخرى
١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	١,٨١٣,٩٥٠,١١٧	(٢٣) صافي دخل السنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
		مخصص الزكاة الشرعية
		صافي دخل السنة – قائمة "د"

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة التدفق النقدي المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

قائمة "ج"		
٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	١,٨١٣,٩٥٠,١١٧	صافي دخل السنة
		تعديلات لـ
١٣,٢٥٣,١٦١	١٧,٢٥٦,٠٣٥	استهلاك أصول ثابتة
١,٠٩٩,٥٠٨	١,٠٩٩,٥٠٨	إطفاء مصاريف مؤجلة
١,٢٥٧,٤٦٧	١,٣٧٥,٠٤٠	مكافأة نهاية الخدمة المحمل على المصاريف
٣,٧٥٠,٤٢١	٣٥٠,٥٢١	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
		التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية
٦٧,٦٨١,٧٥٢	(٤٣,١٥٧,٧٧٨)	(الزيادة) / النقص في ذمم مدينة
(٥٤٥,٣٠٧,٩٨٣)	(٧٣٥,١١٤,٩٨١)	(الزيادة) في أراضي مطورة
(٣,٨٦٧,٥٥٠,٧٦٩)	(٣٤٢,٩٥٦,٧٧٦)	(الزيادة) في مشاريع تحت التنفيذ
(٢٩,١٩٠,٧٢٩)	(١٣٦,٩٣٠,١٩٨)	(الزيادة) في مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
-	(١,٥٩٤,٨٦٠)	صافي التعاملات مع أطراف ذات علاقة
(٣٤٦,١١٩,٨٣٧)	(٤٩,٢٩٥,٩٧٩)	(النقص) في مساهمي مشاريع
١٣,٦٦٠,٣٨٨	(٤٩,٦٩٢,٢٨٤)	(النقص) / الزيادة في ذمم دائنة
١٦٨,٤٣٩,٠٢٧	٣٤٦,٦٢٠,٠٨٢	الزيادة في مصروفات مستحقة وأخرى
(١٦٩,٢٤٣)	(١٢٤,٦١٨)	المدفوع لقاء مكافأة نهاية الخدمة
(٢,٧٤٣,٧٢٤,٩١٦)	٨٢١,٧٨٣,٨٢٩	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٩,٥٤٥,٤٠٠)	أراضي
(٦٦,٤٢٥,٩٠٠)	(٣٩,٧٥١,١٣٠)	شراء أصول ثابتة
١١٤,٢٤١	-	أصول غير ملموسة
١١١,٥٢٨,٤٩٧	٩١,٥١٤,٩٦٥	استثمارات
٤٥,٢١٦,٨٣٨	٤٢,٢١٨,٤٣٥	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٥,١٤٦,٣٨٠)	٤١٤,٠٢٣,٦٦١	مراجعات إسلامية وأوراق دفع
٣,٠٩٨,٣٧٤,٤١٠	-	احتياطي نظامي
(١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١)	-	احتياطي عام
٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	-	أسهم خزينة
(١,٢٩١,٩١٤,١٧٤)	(١,٦٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
٣,١٥٨,٥٩٠,٦٦٠	(١,٢٠٥,٩٧٦,٣٣٩)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التمويلية
٤٦٠,٠٨٢,٥٨٢	(٣٤١,٩٧٤,٠٧٥)	(النقص) / الزيادة في النقد والنقد المماثل
٦٥,٥٣٦,٦٣٠	٥٢٥,٦١٩,٢١٢	النقد والنقد المماثل في بداية السنة
٥٢٥,٦١٩,٢١٢	١٨٣,٦٤٥,١٣٧	النقد والنقد المماثل في نهاية السنة - قائمة "أ"

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

قائمة "د"

المجموع	أرباح مبقاة	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٤٥٨,٥١٦,٧٢٣	١,٢٩١,٩١٤,١٧٤	(٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥)	١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	١,٤٣,٨٧٩,٣٥٣	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ١ يناير ٢٠٠٥
١,٩٣٣,٣٣٣,٢٥٩	-	-	١,٩٣٣,٣٣٣,٢٥٩	-	-	علاوة إصدار لأسهم
-	-	-	(٢,٩٧٤,٣٥٨,٩٠٠)	٢,٩٧٤,٣٥٨,٩٠٠	-	تحويل الاحتياطي العام إلى احتياطي النظامي
١٢٤,٠١٥,٥١٠	-	-	-	١٢٤,٠١٥,٥١٠	-	أرباح بيع أسهم الخزينة
(١,٢٩١,٩١٤,١٧٤)	(١,٢٩١,٩١٤,١٧٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح
٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	-	٢,٤١٨,٣٠٢,٤٤٥	-	-	-	أسهم خزينة مبيعة
١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	-	-	-	-	صافي دخل السنة. قائمة ب
١٠,٤١٧,٧٢٥,٦٨٤	١,٧٧٥,٤٧١,٩٢١	-	-	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ قائمة "أ"
(١,٦٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٦٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات أرباح
١,٨١٣,٩٥٠,١١٧	١,٨١٣,٩٥٠,١١٧	-	-	-	-	صافي دخل السنة. قائمة "ب"
١٠,٦١١,٦٧٥,٨٠١	١,٩٦٩,٤٢٢,٠٣٨	-	-	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ قائمة "أ"

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية

- ١- **التأسيس والنشاط:**
تأسست شركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية (يشار إليها فيما يلي "الشركة") بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١ هـ والصادر بمدينة الرياض.
- تمارس الشركة نشاط شراء وتملك العقار والأراضي لحساب الشركة وإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع والإيجار لصالح الشركة والمقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الصحية والسباكة وأدوات الكهرباء والبويات ومواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتسيط.
- تم تحويل الشركة من شركة توصية بالأسهم إلى شركة مساهمة بتاريخ ٢١/٥/١٤٢٦ هـ الموافق ٢٨/٦/٢٠٠٥ م.

٢- **السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:**

أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي ملخصاً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية.

أ- **العرف المحاسبي:**

أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط.

ب- **النقد والنقد المماثل:**

لأهداف إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المماثل يتألف من النقد في الصندوق والحسابات الجارية غير مقيدة الاستخدام لدى البنوك.

ج- **الذمم المدينة:**

يتم إظهار الذمم المدينة في قائمة المركز المالي بصافي القيمة القابلة للتحقق بعد طرح مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجدت) والذي يتم مراجعة تقديره بناءً على دراسات للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة الذمم المدينة في نهاية السنة.

د- **الاستثمارات:**

تمثل هذه الاستثمارات استثمارات في مشاريع شركات أخرى مقابل الحصول على نسبة محددة من أرباح هذه المشاريع حسب العقود.

هـ- الأصول الثابتة:

تستخدم الشركة طريقة القسط الثابت في استهلاك أصولها الثابتة وفقاً لمعدلات الاستهلاك السنوية التالية:

مباني	٣%
سيارات ووسائل نقل	٢٥%
أثاث ومفروشات	٢٠-٢٥%
أجهزة كهربائية	٢٠-٢٥%
تحسينات على مباني مستأجرة	٥ - ٢٠%
بيوت جاهزة	٢٥%
عدد و أدوات	٢٠%
لوحات إعلانية	٢٠%

و- مصاريف مؤجلة:

يتم إطفاء المصاريف المؤجلة بطريقة القسط الثابت على مدى خمس سنوات.

ز- مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم قياس وإثبات مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي.

ح- مخصص الزكاة الشرعية:

يتم قياس والاعتراف بمخصص الزكاة الشرعية في قائمة الدخل ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة العربية السعودية، يسوى مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في قائمة المركز المالي وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج في الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

ط- تحقق لإيرادات:

تتحقق الإيرادات بشكل عام عند بيع المشروع والتنازل عن ملكيته والذي يتزامن مع إبرام عقود بيع.

ي- المصاريف الإدارية والعمومية والبيع والتوزيع:

يتم قياس وإثبات المصاريف الإدارية والعمومية ومصاريف البيع والتوزيع كمصاريف فترة وفقاً لأساس الاستحقاق وتحمل هذه المصاريف على الفترة المحاسبية التي حدثت فيها، تلك المصاريف التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية يتم توزيعها على تلك الفترات على أساس زمني وباستخدام تكلفتها التاريخية.

ك- المعاملات بالعملة الأجنبية:

يتم إثبات المعاملات المالية التي تتم بعملة أجنبية بالريال السعودي بسعر الصرف السائد في تاريخ إجراء هذه المعاملات، ويتم إثبات الأصول، والخصوم المسماة بالعملة الأجنبية في تاريخ القوائم المالية بالأسعار السائدة بذلك التاريخ وتدرج فروقات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في أسعار الصرف ضمن قائمة الدخل لنفس السنة.

٣- النقد والنقد المماثل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٢٦،٥١٦	١٧٩،١٨٨
٥٢٥،٢٩٢،٦٩٦	١٨٣،٤٦٥،٩٤٩
٥٢٥،٦١٩،٢١٢	١٨٣،٦٤٥،١٣٧

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى بنوك محلية بالريال السعودي
المجموع قائمة (أ)

٤ - صافي ذمم مدينة:

٢٠٠٥	٢٠٠٦
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٤١,٦٠١,٨٩٠	٤٨٤,٧٥٩,٦٦٨
(٣,٧٥٠,٤٢١)	(٤,١٠٠,٩٤٢)
٤٣٧,٨٥١,٤٦٩	٤٨٠,٦٥٨,٧٢٦

يتألف هذا البند مما يلي:

عملاء
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
صافي ذمم مدينة - قائمة (أ)

٥ - استثمارات:

تمثل هذه الاستثمارات قيام الشركة في المساهمة في تمويل مشاريع إستثمارية في شركات أخرى بموجب عقود موثقة مقابل الحصول على حصة من الأرباح التي تحققها تلك الشركات من هذه المشاريع خلال فترات مالية تتراوح ما بين سنة "قصيرة الأجل" وستين "طويلة الأجل".

٦ - مشاريع تحت التنفيذ:

٢٠٠٥	٢٠٠٦
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٢٩٠,٦٥٨,٩٥١	٢,٤٤٥,٥٥٢,٣٨٠
٥,٣٠٢,٢٥١,٧٧٣	٥,٤٩٠,٣١٥,١٢٠
٧,٥٩٢,٩١٠,٧٢٤	٧,٩٣٥,٨٦٧,٥٠٠

يتألف هذا البند مما يلي:

فلل
أراضي
المجموع قائمة (أ)

٧ - أراضي مطورة:

يمثل هذا البند قيمة أراضي مملوكة للشركة تم تطويرها بغرض البيع.

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى:

٢٠٠٥	٢٠٠٦
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٣٧٦,٥٨٢	٢,٥٣٥,٢٤٩
٢٥٠,٠٠٠	٣٧٦,٢٩٢
-	٤,٧٠٣,٢٧٧
-	١٤,٥٧٦,٤٥٢
٣,٠٣١,٦١٣	٣,٣٩٥,٦٥٩
٦٢,٤٤١,٤٩٨	١٧٨,٦٠٠,٠٠٠
١١,٤٩١,٤٧٤	١١,٣٣٤,٤٣٦
٧٨,٥٩١,١٦٧	٢١٥,٥٢١,٣٦٥

يتألف هذا البند مما يلي:

مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمين خطابات بنكية - إيضاح (٢٤)
مصاريف مرابحات إسلامية
تأمينات مستردة
سلف وعهد الموظفين
دفعات مقدمة
ذمم متنوعة
المجموع قائمة (أ)

٩ - طرف ذو علاقة مدين:

يمثل هذا البند رصيد العلاقة التشغيلية مع شركة مملكة التقسيط كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م.

١٠ - صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة:

إن تفاصيل التكلفة والاستهلاك المتراكم وصافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة على النحو التالي:

الإجمالي	لوحات إعلانية	عدد وأدوات	بيوت جاهزة	تحسينات على مياني مستأجرة	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	سيارات ووسائل نقل	مياني	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
									التكلفة
١٥٠,٨٧٥,٠٩٦	٤,٨٣١,٠٠٠	٤,٠٨٢,٩٩٥	٧,٩٥٠,٧٣٣	١١,٧١٤,٢٤٥	١٠,٢٧٦,٥٧٤	١٢,٦٩٧,٤١٥	٨,٣٢١,٦٨٤	٩١,٠٠٠,٤٥٠	الرصيد في ٢٠٠٦/١/١
٣٩,٧٥١,١٣٠	٧٣٥,٦٤٨	١٨٧,٤٥٨	٦٦٨,٤٧٥	٤٢٠,٤١٥	٧٥,٥٩٧	٣,١٥٢,٤٣٧	٩١١,١٠٠	٣٣,٦٠٠,٠٠٠	إضافات خلال السنة
١٩٠,٦٢٦,٢٢٦	٥,٥٦٦,٦٤٨	٤,٢٧٠,٤٥٣	٨,٦١٩,٢٠٨	١٢,١٣٤,٦٦٠	١٠,٣٥٢,١٧١	١٥,٨٤٩,٨٥٢	٩,٢٣٢,٧٨٤	١٢٤,٦٠٠,٤٥٠	الرصيد في ٢٠٠٦/١٢/٣١
									يطرح: الاستهلاك المتراكم
١٧,٣٥٠,٤٥٩	١,١٨٦,٢٠٦	١,٣٥٣,٥٣٧	١,٢٩٢,٠٢٩	٢,٠٧٩,١٧٣	٢,١٤٩,٧١٣	٢,٠٤٢,٦٢٣	٢,٢١٦,٤٢٤	٥,٠٣٠,٧٥٤	الرصيد في ٢٠٠٦/١/١
١٧,٢٥٦,٠٣٥	١,٦٩٦,٤٠٢	٩٤٩,٦٧٨	٢,٢٦٥,٤٤٠	١,٩٤٨,٠٠٤	٢,٢٠٩,٠٢٠	٣,٢٦٨,٩٣٣	٢,٠٦٧,٠٦١	٢,٨٥١,٤٩٧	استهلاك السنة
٣٤,٦٠٦,٤٩٤	٢,٨٨٢,٦٠٨	٢,٣٠٣,٢١٥	٣,٥٥٧,٤٦٩	٤,٠٢٧,١٧٧	٤,٣٥٨,٧٣٣	٥,٣١١,٥٥٦	٤,٢٨٣,٤٨٥	٧,٨٨٢,٢٥١	الرصيد في ٢٠٠٦/١٢/٣١
									صافي القيمة الدفترية
١٥٦,٠١٩,٧٣٢	٢,٦٨٤,٠٤٠	١,٩٦٧,٢٣٨	٥,٠٦١,٧٣٩	٨,١٠٧,٤٨٣	٥,٩٩٣,٤٣٨	١٠,٥٣٨,٢٩٦	٤,٩٤٩,٢٩٩	١١٦,٧١٨,١٩٩	في ٢٠٠٦/١٢/٣١ - قائمة "أ"
									صافي القيمة الدفترية
١٣٣,٥٢٤,٦٣٧	٣,٦٤٤,٧٩٤	٢,٧٢٩,٤٥٨	٦,٦٥٨,٧٠٤	٩,٦٣٥,٠٧٢	٨,١٢٦,٨٦١	١٠,٦٥٤,٧٩٢	٦,١٠٥,٢٦٠	٨٥,٩٦٩,٦٩٦	في ٢٠٠٥/١٢/٣١ - قائمة "أ"

١١ - صافي مصاريف مؤجلة:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي:
٥,٤٩٧,٥٤٠	٥,٤٩٧,٥٤٠	مصرفات مؤجلة
(١,٨٨٥,٨٦٨)	(٢,٩٨٥,٣٧٦)	مجمع الإطفاء
٣,٦١١,٦٧٢	٢,٥١٢,١٦٤	صافي مصاريف مؤجلة - قائمة (أ)

١٢ - مرابحات إسلامية:

يمثل هذا البند قيمة مرابحات إسلامية من بنوك محلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م.

١٣ - مساهمي المشاريع:

يمثل هذا البند قيمة المساهمات من المساهمين لغرض تطوير المشاريع.

١٤ - ذمم دائنة:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي:
٨٨,٨٠٦,٠٠٢	٣٩,٢٢٠,٢٨١	مقاولون
٦,٠٦٥,٣٢٢	٥,٩٥٨,٧٥٩	موردون
٩٤,٨٧١,٣٢٤	٤٥,١٧٩,٠٤٠	المجموع - قائمة (أ)

١٥ - مصرفات مستحقة وأخرى:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي:
٣,٧٣٦,٦٤٦	٣,٤٩٤,٣٢٦	مصاريف مستحقة
-	١٤,٢٧٥,٥٥٧	مصاريف مرابحات
١٧٥,١٢٠,٤٨٦	٤٤٥,٣٣٧,٤٧١	مخصص زكاة شرعية - إيضاح (٢٣)
٤٢,٢٩٨,١٧٥	١٠٥,٧٠٥,٨٦٨	دفعات مقدمة من عملاء
٤,٣٢١,٦٧٨	٣,٢٨٣,٨٤٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٢٥,٤٧٦,٩٨٥	٥٧٢,٠٩٧,٠٦٧	المجموع - قائمة (أ)

١٦ - طرف ذو علاقة دائن:

يمثل هذا البند رصيد العلاقة التشغيلية مع شركة منازل للإنشاء والتعمير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م.

١٧ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	يتألف هذا البند مما يلي:
٨١٣,٨٣٢	١,٩٠٢,٠٥٦	الرصيد في بداية السنة
١,٢٥٧,٤٦٧	١,٣٧٥,٠٤٠	المحمل على المصاريف
(١٦٩,٢٤٣)	(١٢٤,٦١٨)	المدفوع خلال السنة
١,٩٠٢,٠٥٦	٣,١٥٢,٤٧٨	الرصيد في نهاية السنة - قائمة (أ)

١٨ - رأس المال:

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة قيمة كل

سهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية.

١٩ - الأرباح والاحتياطيات:

توزع أرباح الشركة السنوية الصافية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف على النحو التالي:

- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.
- تجنب نسبة قدرها ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين الاحتياطي النظامي المنصوص عليه بالمادة (١٧٦) من نظام الشركات ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ نصف رأس المال.
- يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل ٥% من رأس المال المدفوع.
- يخصص بعد ما تقدم ١٠% من الأرباح الصافية لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح، وقد تنازل أعضاء مجلس الإدارة عن المكافأة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ وهذا وقد صدر توجيه من مجلس الإدارة بالرفع للجمعية العمومية غير العادية لإقرار تعديل المادة ٢١ من النظام الأساسي بإلغاء المكافأة المقررة لأعضاء مجلس الإدارة.

٢٠ - إجمالي الدخل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	بيان
إجمالي الدخل	إجمالي الدخل	إيرادات العمليات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٥٥٩,١٩٥,٨٥٥	١,٥٧٣,٩٤١,٣٦٥	٣,٢٠١,٨٣٦,٠٣٠
٤٧٠,٤٤٧,٧٣٣	٥٤٨,٧٧٠,٢٩٢	١,١٥٠,٧٥١,٣٢٤
٢,٠٢٩,٦٤٣,٥٨٨	٢,١٢٢,٧١١,٦٥٧	٤,٣٥٢,٥٨٧,٣٥٤
		إجمالي الدخل - قائمة (ب)

٢١ - مصاريف بيع وتوزيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	بيان
ريال سعودي	ريال سعودي	رواتب وأجور
٣,٤٥٠,٥٤٨	٤,١٤٠,٩١٥	دعاية وإعلان وتسويق
٧,٥٥٠,٤٦٢	٧,٠٥٤,٥٦٩	معارض وندوات
٢,٥٦٢,٨٣٣	٢,٦٢٧,٦٠٠	حوافز ومكافآت
١,٥١٠,٢٥٤	١,٦٤٠,٨٩٧	متنوعة
١٣١,٧٨٢	١٩٤,٤٩٨	المجموع - قائمة (ب)
١٥,٢٠٥,٨٧٩	١٥,٦٥٨,٤٧٩	٢٢ - مصاريف إدارية وعمومية:

٢٢ - مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	بيان
ريال سعودي	ريال سعودي	رواتب وأجور وملحقاتها
١١,٢٨٩,٦٥٨	١٤,٠٧٣,١٥٧	مكافأة نهاية الخدمة
١,٢٥٧,٤٦٧	١,٣٧٥,٠٤٠	حوافز ومكافآت
٩٥٠,٤٢٣	١,٠٨٠,٢١٤	رسوم واشتراكات
٧٤٠,٢١٤	٨٣٧,٩٥٣	قرطاسيه ومطبوعات
٨٥٠,١٤٨	٨٦٥,٢١٤	تأمينات اجتماعية
٧٣٠,٤٠٥	٨٤٣,٦٦٧	صيانة وإصلاح
٣٤٠,١٠٣	٤٩٠,٢١٨	محرقات
٤٥٠,٦٥٧	٤٦٨,٨٣٨	تأمين
٩٥٤,٨٧٥	١,٠٨٨,٦٦٣	استشارات فنية وتدريب
٥٥٠,٥٤٧	١,٢٥٠,٤٣٨	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٣,٧٥٠,٤٢١	٣٥٠,٥٢١	ضيافة ونظافة
٢٣٠,٢٥٧	٣٢١,٨١١	مياه وكهرباء وهاتف
٦٥٠,٨٧٤	٨٦٢,٥٩٤	متنوعة
٨٧٥,٥٩٥	٩٧٩,٢١٤	المجموع - قائمة (ب)
٢٣,٦٢١,٦٤٤	٢٤,٨٨٧,٥٤٢	

٢٣ - الزكاة الشرعية:

أ - إن عناصر مكونات وعاء الزكاة الشرعية على النحو التالي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٥٤٣,٨٧٩,٣٥٣	٨,٦٤٢,٢٥٣,٧٦٣	الأموال الخاضعة للزكاة الشرعية
١,٠٤١,٠٢٥,٦٤١	-	رأس المال والاحتياطي النظامي في بداية السنة
٢٩,٤٩٧,٢٩٧	١٨٠,٦٤٨,٣٤٥	احتياطي عام في بداية السنة
١,٩٣٢,٣٥٨,٥١٧	٢,٠٩١,٩٨٢,٢٥٥	مخصصات في بداية السنة بعد طرح المدفوع خلال السنة
-	١٥٥,٤٧١,٩٢١	صافي دخل السنة المعدل إيضاح (٢٣/ب)
٨,٥٤٦,٧٦٠,٨٠٨	١١,٠٧٠,٣٥٦,٢٨٤	أرباح مبقاة في بداية السنة بعد التوزيعات
٢,٦٩٦,٠٤٩,٦٨٤	٢٦١,٦٧٦,٨٨٨	مجموع الأموال الخاضعة للزكاة الشرعية
٥,٨٥٠,٧١١,١٢٤	١٠,٨٠٨,٦٧٩,٣٩٦	الأموال واجبة الحسم
١٤٦,٢٦٧,٧٧٨	٢٧٠,٢١٦,٩٨٥	مجموع المخصوم من وعاء الزكاة
		وعاء الزكاة الشرعية
		مخصص الزكاة الشرعية - قائمة (ب)

ب - صافي دخل السنة المعدل:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٩٢١,٧٣٩,٦٩٩	٢,٠٨٤,١٦٧,١٠٢	صافي دخل السنة - قائمة (ب)
٥,٠٠٧,٨٨٨	١,٧٢٥,٥٦١	المخصصات
٥,٦١٠,٩٣٠	٦,٠٨٩,٥٩٢	فروقات استهلاك أصول
١,٩٣٢,٣٥٨,٥١٧	٢,٠٩١,٩٨٢,٢٥٥	صافي دخل السنة المعدل - إيضاح (٢٣/أ)

ج - إن الحركة على مخصص الزكاة الشرعية خلال السنة كما يلي:

٢٠٠٥	٢٠٠٦	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٨,٨٥٢,٧٠٨	١٧٥,١٢٠,٤٨٦	رصيد المخصص في بداية السنة
١٤٦,٢٦٧,٧٧٨	٢٧٠,٢١٦,٩٨٥	الزكاة الشرعية للسنة الجارية
١٧٥,١٢٠,٤٨٦	٤٤٥,٣٣٧,٤٧١	مخصص الزكاة الشرعية - إيضاح (١٥)

٢٤ - الالتزامات الطارئة:

يوجد على الشركة بتاريخ القوائم المالية التزامات طارئة مقابل خطابات ضمان بمبلغ ١,٥٠٥,١٦٨ ريال سعودي وقام البنك باحتجاز مبلغ ٣٧٦,٢٩٢ ريال سعودي كتأمين - إيضاح رقم (٨).

٢٥ - الأدوات المالية:

تتضمن الأصول والخصوم المالية للشركة من أرصدة النقد والبنوك، استثمارات قصيرة وطويلة الأجل، الذمم المدينة، المرابحات الإسلامية، الذمم الدائنة، مساهمي المشاريع والالتزامات المستحقة، إن السياسات المحاسبية للأصول والخصوم المالية معبر عنها في إيضاح رقم (٢).

- مخاطر العملة:

مخاطرة العملة هي عبارة عن مخاطرة تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية باستمرار.

- مخاطر معدل الفائدة:

مخاطر معدل الفائدة هي عبارة عن مخاطرة تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة في السوق، إن استثمارات الشركة قصيرة وطويلة الأجل غير مرتبطة بمعدلات فائدة.

- مخاطرة الائتمان:

مخاطرة الائتمان هي عبارة عن مخاطرة أن يخفق أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

الأصول المالية والتي قد تعرض الشركة إلى تركيز مخاطرة الائتمان تتألف بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والذمم المدينة، والنقد لدى البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة طيبة، إن مخاطرة الائتمان على الذمم المدينة هي محدودة وتدير الشركة مخاطرة الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة وفقاً لسياسات وإجراءات الشركة المحددة.

- مخاطرة السيولة:

مخاطرة السيولة ويشار إليها أيضاً بمخاطرة التمويل، وهي عبارة عن مخاطرة أن تتعرض المنشأة إلى صعوبات في الحصول على الأموال اللازمة لمقابلة الالتزامات، وقد تنتج مخاطرة السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بسعر يقارب قيمته العادلة. إن متطلبات السيولة تتم مراقبتها يومياً وتضمن الإدارة وجود أموال كافية لمقابلة الالتزامات المستقبلية.

- القيمة العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن أن تتم به مبادلة أصل أو تسديد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في هذه العملية على أساس تجاري بحت، لذلك من الممكن أن تنتج فروقات بين القيمة الدفترية بطريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

ترى الإدارة أنها لا تتعرض لأي مخاطر هامة كما هو موضح أعلاه.

٢٦ - عام:

- أ - تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتلاءم مع تصنيف أرقام السنة الحالية.
- ب - تم تقريب المبالغ الواردة في القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجعة الخاص
والقوائم المالية للفترة
من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

شركة دار الاركاز للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

الفهرس

القائمة	الصفحة	
-	١٥٧	تقرير المراجعة الخاص
أ	١٥٨	قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧
ب	١٥٩	قائمة الدخل للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧
ج	١٦٠	قائمة التدفق النقدي للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧
د	١٦١	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧
-	١٦٨-١٦٢	إيضاحات حول القوائم المالية

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

الموضوع: تقرير المراجعة الخاص

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

نطاق المراجعة: لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية كما هي عليه في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ وقائمة الدخل وقائمة التدفق النقدي وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ ، والإيضاحات من رقم (١) إلى رقم (٢٥) المعتبرة جزءاً من هذه القوائم المعدة من قبل الشركة وفقاً للمادة (١٢٣) من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها ، وكانت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها واشتملت على فحص السجلات المحاسبية وللإجراءات الأخرى التي رأيناها ضرورية لتكوين درجة معقولة من القناعة تمكننا من إيداء الرأي على القوائم المالية .

رأي مطلق : وفي رأينا أن القوائم المالية المذكورة أعلاه ككل :

- تظهر بعدل المركز المالي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ ونتائج أعمالها ، وتدققاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ ، في ضوء العرض والإفصاح للمعلومات التي تحتوي عليها القوائم المالية ووفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها والملائمة لظروف الشركة .
- تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.
- تم إعداد هذا التقرير لأغراض الإدارة لتقديمه إلى هيئة سوق المال.

التاريخ : ١٨ رمضان ١٤٢٨هـ

الموافق : ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٧م

التوقيع :



(Signature)

عبد القادر عبد الله الوهيب

المرخص له برقم (٤٨)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

قائمة " أ "

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	إيضاح	الأصول
ريال سعودي	ريال سعودي		الأصول المتداولة
٧٥٠,٥٤٨,٥٤٢	٩٠١,٨٦١,٧٤٣	(٣)	النقد والنقد المماثل
٣٨٠,٦٥٨,٧٤٥	٦٤٥,٧٩٣,٥١٢	(٤)	صافي ذمم مدينة
١٢١,٠٢٤,٩٦٥	٧٧,٠٠٠,٠٠٠	(٥)	استثمارات قصيرة الأجل
٨,٢٦١,٧٠١,٥٣٥	٩,٥٣٥,٥٧١,٤١٩	(٦)	مشاريع تحت التنفيذ
١,٦٦٠,٩٥٤,٢١٥	٢,٩٧١,٧٥٦,٧٢٩	(٧)	مشاريع مطورة
١٩٤,٦٥٨,٩٨٤	٩٨٦,٢٢١,٤٤٠	(٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
٢,٥٢٤,٨٢٤	٢,٤١٦,٧٦٢	(٩)	طرف ذو علاقة مدين
١١,٣٧٢,٠٧١,٨١٠	١٥,١٢٠,٦٢١,٦٠٥		مجموع الأصول المتداولة
-	٩,٥٤٥,٤٠٠		الأصول غير المتداولة
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٥١٠,٠٠٠	(٥)	أراضي
١٢٦,٥٢٥,٢٥٧	١٤٨,٦١٣,٣٩٥	(١٠)	استثمارات طويلة الأجل
٢,٩٧٠,٢٩٢	٥٣,٥٠٠,٧٩٠	(١١)	صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة
٢٦٤,٤٩٥,٥٤٩	٢٤٩,١٦٩,٥٨٥		صافي مصاريف مؤجلة
١١,٦٣٦,٥٦٧,٣٥٩	١٥,٣٦٩,٧٩١,١٩٠		مجموع الأصول غير المتداولة
			مجموع الأصول
			الخصوم وحقوق المساهمين
			الخصوم المتداولة
١٣٤,٧٠٠,٠٠٠	٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٢)	مرايحات إسلامية
٤١,٠٣٦,٨١٧	٩,٩٦٤,٣٩٢	(١٣)	مساهمي المشاريع
٦٥,٦٥٤,٨٥٢	٦٧,٧٦٤,٠٩٧	(١٤)	ذمم دائنة
١٨٩,٢٢٥,٦٥٨	٦٥٨,٣٥٢,٩٧٦	(١٥)	مصروفات مستحقة وأخرى
-	١,٧٢٣,٩٣٢	(١٦)	طرف ذو علاقة دائن
٤٣٠,٦١٧,٣٢٧	١,٦٠٧,٨٠٥,٣٩٧		مجموع الخصوم المتداولة
-	٢,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	الخصوم غير المتداولة
٢,٢٥٠,٤٦٨	٣,٨٩٨,٧٩٠	(١٨)	صكوك إسلامية
٢,٢٥٠,٤٦٨	٢,٢٥٣,٨٩٨,٧٩٠		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			مجموع الخصوم غير المتداولة
			حقوق المساهمين
٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٩)	رأس المال
٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	(٢٠)	احتياطي نظامي
٢,٥٦١,٤٤٥,٨٠١	٢,٨٦٥,٨٣٣,٢٤٠		أرباح مبقاة
١١,٢٠٣,٦٩٩,٥٦٤	١١,٥٠٨,٠٨٧,٠٠٣		مجموع حقوق المساهمين - قائمة د
١١,٦٣٦,٥٦٧,٣٥٩	١٥,٣٦٩,٧٩١,١٩٠		مجموع الخصوم وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة الدخل للفترة
من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

قائمة "ب"

للفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٦	للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧	إيضاح
ريال سعودي ١,٧٣٤,١٤٦,٧٣٨	ريال سعودي ١,٩٥٤,٧٥٣,٨٧١	إيرادات العمليات
(٩٠٤,٧٩٨,٧٦٢)	(٩٤١,٧٤٦,٢٩٧)	تكلفة العمليات
٨٢٩,٣٤٧,٩٧٦	١,٠١٣,٠٠٧,٥٧٤	إجمالي الربح (٢١)
(٩,٥٤٨,٦٥٨)	(١٠,٧٢٣,٧١٥)	مصاريف الأعمال الرئيسية : مصاريف بيع وتوزيع (٢٢)
(١١,٢٤٤,٩٠٧)	(١٢,٨١٥,٥٥٢)	مصاريف إدارية وعمومية (٢٣)
(١٥,٥٣٠,٤٢٨)	(٦,٦٣٢,٧٣٨)	حصة الغير في أرباح المساهمات
(٦,٩٩٩,٣٨٠)	(٧,٧٣٩,٨٩٨)	استهلاك الأصول الثابتة
(٦٤١,٣٨٠)	(٦,٧٥١,٤٦٨)	إطفاء مصاريف مؤجلة
٧٨٥,٣٨٣,٢٢٣	٩٦٨,٣٤٤,٢٠٣	صافي دخل الفترة من الأعمال الرئيسية
-	(٣٤,٩١٠,٧٥٤)	نتائج الأعمال الأخرى : مصاريف مرابحات إسلامية
-	(٥٢,٧٣٦,٨٧٥)	مصاريف صكوك إسلامية
٥٩٠,٦٥٧	١٨,٣٥١,٤٧٢	الإيرادات الأخرى
٧٨٥,٩٧٣,٨٨٠	٨٩٩,٠٤٨,٠٤٦	صافي دخل الفترة قبل ضريبة الاستقطاع
-	(٢,٦٣٦,٨٤٤)	ضريبة استقطاع
٧٨٥,٩٧٣,٨٨٠	٨٩٦,٤١١,٢٠٢	صافي دخل الفترة - قائمة د

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

قائمة التدفق النقدي
للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

قائمة "ج"

للفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٦	للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧٨٥,٩٧٣,٨٨٠	٨٩٦,٤١١,٢٠٢	صافي دخل الفترة
		تعديلات لـ
٦,٩٩٩,٣٨٠	٧,٧٣٩,٨٩٨	استهلاك أصول ثابتة
٦٤١,٣٨٠	٦,٧٥١,٤٦٨	إطفاء مصاريف مؤجلة
٣٤٨,٤١٢	٧٤٦,٣١٢	المحمل على المصاريف من مكافأة نهاية الخدمة
-	١٢٦,٤١٥	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
		التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية
٥٧,١٩٢,٧٢٤	(١٦٥,٢٦١,٢٠١)	(الزيادة) / النقص في صافي الذمم مدينة
١٣٤,٧١٤,٠٥٩	(٤٤٠,٩٧٣,٤٧٤)	(الزيادة) / النقص في مشاريع مطورة
(٦٦٨,٧٩٠,٨١١)	(١,٥٩٩,٧٠٣,٩١٩)	(الزيادة) في مشاريع تحت التنفيذ
(١١٦,٠٦٧,٨١٧)	(٧٧٠,٧٠٠,٠٧٥)	(الزيادة) في مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى
(٢,٥٢٤,٨٢٤)	١٠٨,٠٦٢	النقص / (الزيادة) في أطراف ذات علاقة مدينة
(٤٢,٧٨٩,٢٥٤)	(٢٤,٥٦٥,٧٠٠)	(النقص) في مساهمي مشاريع
(٢٩,٢١٦,٤٧٢)	٢٢,٥٨٥,٠٥٧	الزيادة / (النقص) في ذمم دائنة
(٣٦,٢٥١,٣٢٧)	٨٦,٢٥٥,٩٠٩	الزيادة / (النقص) في مصروفات مستحقة وأخرى
-	٧٩٣,٩٦٨	الزيادة في أطراف ذات علاقة دائنة
٩٠,٢٢٩,٣٣٠	(١,٩٧٩,٦٨٦,٠٧٨)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٣٣٣,٥٦١)	شراء أصول ثابتة
-	(٥٧,٧٤٠,٠٩٤)	مصاريف مؤجلة
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات
-	(٨,٠٧٣,٦٥٥)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٣٤,٧٠٠,٠٠٠	٤٥٥,٩٧٦,٣٣٩	مراجعات إسلامية
-	٢,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إسلامية
١٣٤,٧٠٠,٠٠٠	٢,٧٠٥,٩٧٦,٣٣٩	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٢٢٤,٩٢٩,٣٣٠	٧١٨,٢١٦,٦٠٦	الزيادة في النقد والنقد المماثل
٥٢٥,٦١٩,٢١٢	١٨٣,٦٤٥,١٣٧	النقد والنقد المماثل في بداية الفترة
٧٥٠,٥٤٨,٥٤٢	٩٠١,٨٦١,٧٤٣	النقد والنقد المماثل في نهاية الفترة – قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض - المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧

قائمة "د"

المجموع	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٦١١,٦٧٥,٨٠١	١,٩٦٩,٤٢٢,٠٣٨	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ١ يناير ٢٠٠٧
٨٩٦,٤١١,٢٠٢	٨٩٦,٤١١,٢٠٢	-	-	صافي دخل الفترة - قائمة ب
١١,٥٠٨,٠٨٧,٠٠٣	٢,٨٦٥,٨٣٣,٢٤٠	٣,٢٤٢,٢٥٣,٧٦٣	٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع حقوق المساهمين في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ - قائمة أ

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٥) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
شركة مساهمة سعودية
الرياض – المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية

١- **التأسيس والنشاط :**
تأسست شركة دار الأركان للتطوير العقاري – شركة مساهمة سعودية (يشار إليها فيما يلي "الشركة") بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١هـ والصادر بمدينة الرياض.
تمارس الشركة نشاط شراء وتملك العقار والأراضي لحساب الشركة وإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع والإيجار لصالح الشركة والمقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم) وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الصحية والسباكة وأدوات الكهرباء والبويات والمواد البناء والأدوات المكتبية والسيارات بالنقد والتسيط. إن القوائم المالية المرفقة تتضمن أصول وخصوم ونتائج أعمال السجل التجاري المذكور أعلاه فقط .

٢- **السياسات المحاسبية الهامة المتبعة :**
أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي ملخصاً بأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية .

أ- **العرف المحاسبي :**
أعدت القوائم المالية المرفقة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط .

ب- **النقد والنقد المماثل :**
لأهداف إعداد قائمة التدفقات النقدية ، فإن بند النقد والنقد المماثل يتألف من النقد في الصندوق والحسابات الجارية غير مقيدة الاستخدام لدى البنوك وودائع إسلامية تقل فترة إستحقاقها عن ثلاثة أشهر (إن وجدت).

ج- **الذمم المدينة :**
يتم إظهار الذمم المدينة بقائمة المركز المالي بصافي القيمة القابلة للتحقق بعد طرح مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجدت) والذي يتم مراجعة تقديره بناءً على دراسات للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة الذمم المدينة في نهاية الفترة .

د- **الاستثمارات :**
تمثل هذه الإستثمارات إستثمارات في مشاريع شركات أخرى مقابل الحصول على نسبة محددة من أرباح هذه المشاريع حسب العقود.

هـ- **الأصول الثابتة :**
يتم إظهار الأصول الثابتة في قائمة المركز المالي المرفقة بالصافي بعد طرح الإستهلاك المتراكم عليها حتى تاريخ قائمة المركز المالي المرفقة . يحتسب الإستهلاك على الأصول الثابتة وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإقتصادية المقدرة وذلك بإستخدام نسب الإستهلاك السنوية التالية :

مباني	٣%
سيارات ووسائل نقل	٢٥%
أثاث ومفروشات	٢٠-٢٥%
أجهزة كهربائية	٢٠-٢٥%
تحسينات على مباني مستأجرة	٥ - ٢٠%
بيوت جاهزة	٢٥%
عدد وأدوات	٢٠%
لوحات إعلانية	٢٠%

و- **مصاريف مؤجلة :**
يتم إطفاء المصاريف المؤجلة بطريقة القسط الثابت على مدى خمس سنوات .

ز- **مخصص مكافأة نهاية الخدمة :**
يتم قياس وإثبات مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي .

ح- مخصص الزكاة الشرعية :

يتم قياس والإعتراف بمخصص الزكاة الشرعية في قائمة الدخل ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة في المملكة العربية السعودية ، يسوى مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في قائمة المركز المالي وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج في الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

ط- تتحقق لإيرادات :

تتحقق الإيرادات بشكل عام عند بيع المشروع والتنازل عن ملكيته والذي يتزامن مع إبرام عقود بيع .

ي- المصاريف الإدارية والعمومية والبيع والتوزيع :

يتم قياس وإثبات المصاريف الإدارية والعمومية ومصاريف البيع والتوزيع كمصاريف فترة وفقاً لأساس الاستحقاق وتحمل هذه المصاريف على الفترة المحاسبية التي حدثت فيها ، والمصاريف التي تستفيد منها أكثر من فترة محاسبية يتم توزيعها على تلك الفترات على أساس زمني وباستخدام تكلفتها التاريخية .

ك- المعاملات بالعملة الأجنبية :

يتم إثبات المعاملات المالية التي تتم بعملة أجنبية بالريال السعودي بسعر الصرف السائد في تاريخ إجراء هذه المعاملات، يتم إثبات الأصول والخصوم المسماة بالعملة الأجنبية في تاريخ القوائم المالية بالأسعار السائدة بذلك التاريخ وتدرج فروقات الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في أسعار الصرف ضمن قائمة الدخل لنفس الفترة .

٣- النقد والنقد المماثل :

يتألف هذا البند مما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	نقد في الصناديق
٥٦٠,٥٢٣	٤٨٥,٦٣٢	حسابات جارية لدى بنوك محلية بالريال السعودي
٧٤٩,٩٨٨,٠١٩	٩٠١,٣٧٦,١١١	المجموع - قائمة أ
٧٥٠,٥٤٨,٥٤٢	٩٠١,٨٦١,٧٤٣	

٤- صافي ذمم مدينة :

يتألف هذا البند مما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	عملاء
٣٨٤,٤٠٩,١٦٦	٦٥٠,٠٢٠,٨٦٩	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣,٧٥٠,٤٢١)	(٤,٢٢٧,٣٥٧)	صافي ذمم مدينة - قائمة أ
٣٨٠,٦٥٨,٧٤٥	٦٤٥,٧٩٣,٥١٢	

٥- استثمارات :

تمثل هذه الإستثمارات قيام الشركة في المساهمة في تمويل مشاريع إستثمارية في شركات أخرى بموجب عقود موقفة مقابل الحصول على حصة من الأرباح التي تحققها تلك الشركات من هذه المشاريع خلال فترات مالية تتراوح ما بين سنة "قصيرة الأجل" وستين "طويلة الأجل".

٦- مشاريع تحت التنفيذ :		
يتألف هذا البند مما يلي :		
٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	فلل
٢,٤٥٩,٤٤٥,٨٤٨	٣,١١٤,٢٣٢,٤٢٤	
٥,٨٠٢,٢٥٥,٦٨٧	٦,٤٢١,٣٣٨,٩٩٥	أراضي
٨,٢٦١,٧٠١,٥٣٥	٩,٥٣٥,٥٧١,٤١٩	المجموع - قائمة أ

٧- مشاريع مطورة :
يمثل هذا البند قيمة مشاريع مملوكة للشركة تم تطويرها بغرض البيع .

٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأخرى :		
يتألف هذا البند مما يلي :		
٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٥٥١,٦٢١	١,٨٦٥,٩٢٣	تأمينات مستردة
١٤,٣٨٠,٢٩٠	-	تأمين خطابات بنكية
٤٥٨,٥٤١	-	سلف وعهد الموظفين
٢,٦٥٧,٩٨٤	٢,٦٢١,٨٧٢	دفعات مقدمة لمقاولين
١٦٨,٧٥٦,١٩٧	٦٣٠,٤٠٨,٣٨٥	دفعات مقدمة لشراء أراضي
-	٣٤٢,٥٦٩,٣٦٤	ذمم متنوعة
٦,٨٥٤,٣٥١	٨,٧٥٥,٨٩٦	المجموع - قائمة أ
١٩٤,٦٥٨,٩٨٤	٩٨٦,٢٢١,٤٤٠	

٩- طرف ذو علاقة مدين :
يمثل هذا البند رصيد العلاقة التشغيلية مع شركة مملكة التقسيط كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧ م .

١٠ - صافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة :

إن تفاصيل التكلفة والإستهلاك المتراكم وصافي القيمة الدفترية للأصول الثابتة على النحو التالي :

الإجمالي	لوحات إعلانية	عدد وأدوات	بيوت جاهزة	تحسينات على مباني مستأجرة	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	سيارات ووسائل نقل	مباني	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
									التكلفة
١٩٠,٦٢٦,٢٢٦	٥,٥٦٦,٦٤٨	٤,٢٧٠,٤٥٣	٨,٦١٩,٢٠٨	١٢,١٣٤,٦٦٠	١٠,٣٥٢,١٧١	١٥,٨٤٩,٨٥٢	٩,٢٣٢,٧٨٤	١٢٤,٦٠٠,٤٥٠	الرصيد في ٢٠٠٧/١/١
٣٣٣,٥٦١	-	-	-	٣٣٣,٥٦١	-	-	-	-	إضافات خلال الفترة
١٩٠,٩٥٩,٧٨٧	٥,٥٦٦,٦٤٨	٤,٢٧٠,٤٥٣	٨,٦١٩,٢٠٨	١٢,٤٦٨,٢٢١	١٠,٣٥٢,١٧١	١٥,٨٤٩,٨٥٢	٩,٢٣٢,٧٨٤	١٢٤,٦٠٠,٤٥٠	الرصيد في ٢٠٠٧/٦/٣٠
									يطرح : الإستهلاك المتراكم
٣٤,٦٠٦,٤٩٤	٢,٨٨٢,٦٠٨	٢,٣٠٣,٢١٥	٣,٥٥٧,٤٦٩	٤,٠٢٧,١٧٧	٤,٣٥٨,٧٣٣	٥,٣١١,٥٥٦	٤,٢٨٣,٤٨٥	٧,٨٨٢,٢٥١	الرصيد في ٢٠٠٧/١/١
٧,٧٣٩,٨٩٨	٦٦٨,٩٧٩	٣٥٧,٨٥١	١,٠١٨,٢٩٢	٥١٩,٠٣٤	٨٧٤,٧٩٢	١,٣٥٨,٤١١	٩١١,٥٢٤	٢,٠٣١,٠١٥	إستهلاك الفترة
٤٢,٣٤٦,٣٩٢	٣,٥٥١,٥٨٧	٢,٦٦١,٠٦٦	٤,٥٧٥,٧٦١	٤,٥٤٦,٢١١	٥,٢٣٣,٥٢٥	٦,٦٦٩,٩٦٧	٥,١٩٥,٠٠٩	٩,٩١٣,٢٦٦	الرصيد في ٢٠٠٧/٦/٣٠
									صافي القيمة الدفترية
١٤٨,٦١٣,٣٩٥	٢,٠١٥,٠٦١	١,٦٠٩,٣٨٧	٤,٠٤٣,٤٤٧	٧,٩٢٢,٠١٠	٥,١١٨,٦٤٦	٩,١٧٩,٨٨٥	٤,٠٣٧,٧٧٥	١١٤,٦٨٧,١٨٤	في ٢٠٠٧/٦/٣٠ - قائمة "أ"

١١- صافي مصاريف مؤجلة :

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	يتألف هذا البند مما يلي
ريال سعودي	ريال سعودي	مصرفات مؤجلة في بداية الفترة
٥,٤٩٧,٥٤٠	٥,٤٩٧,٥٤٠	إضافات خلال الفترة
-	٥٧,٧٤٠,٠٩٤	مجمع الإطفاء
(٢,٥٢٧,٢٤٨)	(٩,٧٣٦,٨٤٤)	صافي مصاريف مؤجلة - قائمة أ
٢,٩٧٠,٢٩٢	٥٣,٥٠٠,٧٩٠	

١٢- مرابحات إسلامية :

يمثل هذا البند قيمة مرابحات إسلامية من بنوك محلية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧.

١٣- مساهمي المشاريع :

يمثل هذا البند قيمة المساهمات من المساهمين لغرض تطوير المشاريع.

١٤- ذمم دائنة :

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	يتألف هذا البند مما يلي
ريال سعودي	ريال سعودي	مقاولون
٦٠,٥٨٤,١٢٤	٦٤,٧٥٨,٤٧٣	موردون
٥,٠٧٠,٧٢٨	٣,٠٠٥,٦٢٤	المجموع - قائمة أ
٦٥,٦٥٤,٨٥٢	٦٧,٧٦٤,٠٩٧	

١٥- مصرفات مستحقة وأخرى :

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	يتألف هذا البند مما يلي
ريال سعودي	ريال سعودي	مصاريف مستحقة
٢,٩٨٥,٤٥٨	٢,٦٢٥,٤٣٣	مصاريف صكوك إسلامية
-	١٠,٥٩٤,٣٧٥	مصاريف مرابحات
-	١٤,٥٤٥,٧١٦	ضريبة استقطاع مستحقة
-	٢,٦٣٦,٨٤٤	مخصص زكاة شرعية
١٧٥,١٢٠,٤٨٦	٤٤٥,٣٣٧,٤٧١	دفعات مقدمة من عملاء
٥,٤٣٤,٣٠٠	١٧٦,٢٩٧,٤٤٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٦٨٥,٤١٤	٦,٣١٥,٦٩٧	المجموع - قائمة أ
١٨٩,٢٢٥,٦٥٨	٦٥٨,٣٥٢,٩٧٦	

١٦- طرف ذو علاقة دائن :

يمثل هذا البند رصيد العلاقة التشغيلية مع شركة منازل للإنشاء والتعمير كما في ٣٠ يونيو ٢٠٠٧م.

١٧- صكوك إسلامية :

يمثل هذا البند والبالغ ٢,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) قيمة صكوك إسلامية مصدرة عن طريق شركة دار إنترناشونال للصكوك في شهر مارس ٢٠٠٧م مع حق الانتفاع لشركة دار الأركان للتطوير العقاري ، وسيتم سداد العوائد على هذه الصكوك لحاملها على دفعات ربع سنوية تبدأ من يونيو ٢٠٠٧م أما أصل المبلغ (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) فسيتم سداده في موعد الإستحقاق في شهر مارس ٢٠١٠م.

١٨ - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :

٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٣٠ يونيو ٢٠٠٧	يتألف هذا البند مما يلي
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية الفترة
١,٩٠٢,٠٥٦	٣,١٥٢,٤٧٨	تكلفة الخدمة الجارية
٣٤٨,٤١٢	٧٤٦,٣١٢	الرصيد في نهاية الفترة - قائمة أ
٢,٢٥٠,٤٦٨	٣,٨٩٨,٧٩٠	

١٩ - رأس المال :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية.

٢٠ - الأرباح والإحتياطيات :

- توزع أرباح الشركة السنوية الصافية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف على النحو التالي:
- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.
- تجنب نسبة قدرها ١٠% من الأرباح الصافية لتكوين الاحتياطي النظامي المنصوص عليه بالمادة (١٧٦) من نظام الشركات ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ نصف رأس المال .
- يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل ٥% من رأس المال المدفوع .
- يخصص بعد ما تقدم ١٠% من الأرباح الصافية لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح .

٢١ - إجمالي الربح :

بيان	للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧	للفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٦
إيرادات العمليات	١,٢٠٧,٢٠١,٧٩٠	٥٠٩,٢٦٩,٤١٦
تكاليف العمليات	(٥٨٥,١٥٤,٣٦١)	٦٢٢,٠٤٧,٤٢٩
إجمالي الربح	٦٢٢,٠٤٧,٤٢٩	٣٢٠,٠٧٨,٥٦٠
إجمالي الربح	٦٢٢,٠٤٧,٤٢٩	٣٢٠,٠٧٨,٥٦٠
إجمالي الربح - قائمة ب	١,٩٥٤,٧٥٣,٨٧١	٨٢٩,٣٤٧,٩٧٦
	١,٠١٣,٠٠٧,٥٧٤	

٢٢ - مصاريف بيع وتوزيع :
يتألف هذا البند مما يلي :

للفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٦	للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٢٤٥,٠٥٧	٢,٣٤٧,٦٨٦	رواتب وأجور
٣,٩٧٣,٢٦٨	٤,٣٥٧,١٤٧	دعاية وإعلان
-	٥٨٦,٢١٤	إستشارات تسويقية
١,٧٨١,٤٥٣	١,٨١٠,٢٧٣	معارض وندوات
١,٢٥٥,٢٣٢	١,٢٩٩,٦٤٢	حوافز ومكافآت
٢٩٣,٦٤٨	٣٢٢,٧٥٣	متنوعة
٩,٥٤٨,٦٥٨	١٠,٧٢٣,٧١٥	المجموع - قائمة ب

٢٣ - مصاريف إدارية وعمومية :
يتألف هذا البند مما يلي :

للفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٦	للفترة من ١ يناير ٢٠٠٧ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٧	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٠٢١,٣٣٩	٧,٦١٧,٢٧٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٤٨,٤١٢	٧٤٦,٣١٢	مكافأة نهاية الخدمة
٥٠٣,٩٣١	٥٧٧,٩٢٣	حوافز ومكافآت
٣٩٦,١٩٥	٤٠٥,٢٤٥	رسوم وإشتراكات
٤٢٥,٦٠٤	٥٣٢,٧١٤	قرطاسية ومطبوعات
١٦٥,٨٨٨	٢٣٣,٧١٣	صيانة واصلاح
٣٣٤,٧٤٣	٤٣٨,٦٢٧	تأمينات اجتماعية
١٩٥,٥٤٥	١٩٧,٦٢٣	محرقات
٣٤٤,٧٢٢	٣٥٢,٦٤١	تأمين
٢٧٥,٤٨٣	٤٨٥,٩١٢	استشارات فنية وتدريب
-	١٢٦,٤١٥	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٢٠,٦٦٤	١٨٦,٩١٢	ضيافة ونظافة
٢٩٨,٥٢٢	٤٨٢,٣١٤	مياه وكهرباء وهاتف
٨١٣,٨٥٩	٤٣١,٩٢٥	متنوعة
١١,٢٤٤,٩٠٧	١٢,٨١٥,٥٥٢	المجموع - قائمة ب

٢٤ - النتائج الأولية :

نتائج العمليات للفترة المعدة عنها هذه القوائم المالية قد لا تكون مؤشرا دقيقا لنتائج العمليات عن السنة ككل.

٢٥ - عام :

تم تقريب المبالغ الواردة في القوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي .

