



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة - ٢٠٠٦م



السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أولاً: عرض عام

تقوم شركة إعمار المدينة الاقتصاديةً بالدور الريادي في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بالقرب من ساحل البحر الأحمر إلى الشمال من مدينة جدة. وتلعب الهيئة العامة للاستثمار، الجهة المسؤولة عن استقطاب الاستثمارات إلى المملكة العربية السعودية، دور المشرف الرئيسي على المشروع إلى جانب دورها في تسهيل أعمال تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

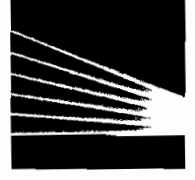
ويتمحور مشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية حول إقامة مدينة متعددة الأغراض تتألف من ٦ مناطق رئيسة هي: الميناء البحري والمنطقة الصناعية وحي الأعمال المركزي (بضم جزيرة مالية) والمنتجات والأحياء السكنية والمدينة التعليمية.

وينسجم مشروع "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية" ويتكامل مع الجهود المتواصلة للحكومة السعودية الهادفة إلى تعزيز التنمية الاقتصادية، واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية، وتوفير فرص عمل أمام الكوادر السعودية، وتعزيز حركة التجارة الخارجية، بما ينعكس بالفائدة الكبرى على مختلف القطاعات التجارية والصناعية في المملكة. ومن المتوقع أن يحتضن المشروع مليوني قاطن، وأن يوفر أكثر من مليون فرصة عمل عبر الشركات الصناعية والخدمات المتنوعة التي ستخضع من المدينة مقرأ لها.

وتجري حالياً العمليات الإنشائية في موقع المشروع الممتد على مساحة ١٦٨ مليون متر مربع على قدم وساق. ولقد ساهم التقدم الحاصل في تعزيز ثقة المستثمرين الذين يتطلعون إلى الاستثمار في مشاريع واعدة في المملكة العربية السعودية. وسوف ينفرد المشروع ببنية تحتية متطورة على الصعيد التقني تجعله أهم المدن الذكية المتطورة في العالم التي توفر بيئة آمنة ومثالية للنمو والازدهار.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة - ٢٠٠٦م



مدينة الملك عبدالله
الاقتصادية

وتبذل إعمار المدينة الاقتصادية جهوداً مكثفة لتشجيع ودعم رواد الأعمال في مختلف القطاعات الصناعية، وذلك من خلال تشييد مدينة متطورة من شأنها الارتقاء بالقطاع الصناعي في المملكة وفتح آفاق استثمارية جديدة. وقد سعت الشركة منذ تأسيسها في ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ إلى استقطاب الكوادر السعودية المؤهلة وقد بلغت نسبة السعوديون العاملين في الشركة أكثر من ٧٠% معظمهم في الوظائف القيادية الهامة.

ثانياً: لمحة عن أهم أحداث عام ٢٠٠٦م :

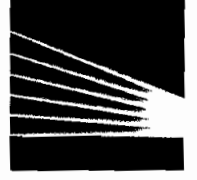
بعد اعتماد وتدشين خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز لمشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية لتشجيع دخول الاستثمارات إلى المملكة بوتيرة أسرع ، فقد بدأت أعمال وضع الأسس لتطوير هذه المدينة. وكان عام ٢٠٠٦م نقطة انطلاق لمشروع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية وتم تحقيق خطوات رئيسية خلاله. ونتوقع تحقيق انجازات اكبر وبصورة أسرع في سنة ٢٠٠٧م.

فيما يلي عرض لهذه الأحداث الرئيسية لعام ٢٠٠٦م :

- * إنشاء شركة جديدة مسجلة في سوق المال - شركة إعمار المدينة الاقتصادية - لتطوير المدينة الاقتصادية في ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م.
- * اعتماد المخطط الرئيسي لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية من قبل الهيئة العامة للاستثمار في ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٦م.
- * توظيف وتدريب ما يزيد على ٦٠% من القوة العاملة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية مع جذب المواهب والخبرات من المستوى الرفيع.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة - ٢٠٠٦م



مدينة الملك عبدالله
الاقتصادية



* اكتمال إنشاء مركز العرض في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. وهو مرفق فاخر مجهز بأحدث أجهزة الاتصال لعرض فرص الاستثمار في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية والمتاحة للعملاء والمستثمرين.

* بدأت المفاوضات مع الشركات المحلية والدولية للاستثمار والمشاركة في تطوير وإدارة الجوانب الحيوية من المدينة مثل الميناء والمنطقة الصناعية وإمدادات المياه والطاقة.

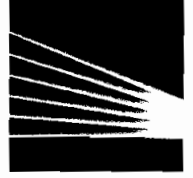
* تقديم الدراسة عن تأثير حركة المرور وتقييم التأثيرات البيئية على المخطط الرئيسي لمدينة الملك عبدالله في ١٧ ديسمبر ٢٠٠٦م.

* تمت ترسية تصميم أعمال ملعب الجولف. ومن المتوقع أن يتم إقامة اثنين من الحفر من أصل ثمانية عشر مع حلول الربع الأخير من سنة ٢٠٠٨م. يقوم التصميم على أساس إنشاء ملعب متميز داخل منطقة المنتجع.

* تمت ترسية عقود التصميم للمخطط الرئيسي لأعمال التصميم التفصيلية للبنية الأساسية للمرحلة الأولى من المنطقة السكنية (قرية البحر الأحمر) وخليج المنتجع والمنطقة الصناعية.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية
تقرير مجلس الإدارة - ٢٠٠٦م



مدينة الملك عبدالله
الاهلية

ثالثاً: المركز المالي

نظراً لحدثاً تأسيس الشركة لم تكن هناك عمليات بيع ضمن خطة العمل في عام ٢٠٠٦م.
ويبين الجدول أدناه الميزانية العمومية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م:

ريال سعودي
بالآلاف

٢٧٢ر١٩٣
٣٧٧٩ر٨٥٤
٤٥٨٤ر٨٥٠
(١٨٠ر٤٩٠)

٨٤٥٦ر٤٠٧

٨٤٥٦ر٢٨٥
١٢٢

٨٤٥٦ر٤٠٧

الموجودات الموظفة

ممتلكات ومعدات
عقارات استثمارية
الموجودات المتداولة
المطلوبات المتداولة

مجموع الموجودات الموظفة

الأموال الموظفة

حقوق المساهمين
مطلوبات غير متداولة

مجموع الأموال الموظفة

قائمة الدخل

للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

(٢٣ر٤٣٥)
٦٠ر٤٣٤
(٤٩ر٧٨٣)

(١٢ر٨٧٥)

مجموع المصاريف

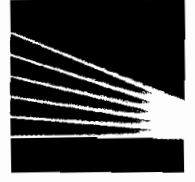
عمولة على الودائع

زيادة المصاريف عن الدخل خلال فترة ما قبل التأسيس

صافي الخسارة للفترة



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة - ٢٠٠٦م



مدينة الملك عبدالله
الاقتصادية

رابعاً: سياسة توزيع الأرباح

من أهداف وسياسة الشركة تحقيق عائد مجدي للمساهمين. ونظرا لحجم المشروع والجدول الزمني المتوقع لعملية تطوير وبناء مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ستحتاج شركة إعمار المدينة الاقتصادية إلى استثمارات كبيرة مما قد يحد من القدرة على توزيع أرباح للمساهمين في المدى القصير.

خامساً: الافتراضات

ليس لدى شركة إعمار المدينة الاقتصادية أي قروض قائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م.

سادساً: مجلس الإدارة

أ- تكوين مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة من تسعة أعضاء طبقاً للنظام الأساسي للشركة وهم الأستاذ/محمد علي العبار، الأستاذ/عبد الله صالح كامل، الأستاذ/أحمد سليمان باناجه، الأستاذ/محمد أحمد يوسف زينل علي رضا، ومعالى المهندس/خالد عبدالله ملحم، الأستاذ/محمد يوسف محمد ناغي، الأستاذ/أحمد جمال جاوه، الدكتور/عبدالرؤوف محمد مناع، المهندس/عبدالرحمن إبراهيم الرويتع.

ب- لجان مجلس الإدارة:

في إطار حوكمة الشركة فان مجلس الإدارة شكل ثلاثة لجان رئيسية لمساعدته على تصريف مهامه ومسؤولياته. وهذه اللجان هي: اللجنة التنفيذية، لجنة التدقيق، و لجنة المكافآت.

ج- اجتماعات مجلس الإدارة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م تم عقد اجتماع واحد لمجلس الإدارة (بعد التأسيس) حضره ثمانية من أعضاء مجلس الإدارة.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة - ٢٠٠٦م



مدينة الملك عبدالله
الاقتصادية

سابعاً: المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

بلغت المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة ٢٨١ر ٤ مليون ريال سعودي.

ثامناً: حوكمة الشركات

الشركة ملتزمة بتطبيق أنظمة حوكمة الشركات الصادر من هيئة السوق المالية ، وقد تم تطبيق أغلبها وتسعى الشركة لوضع السياسات والإجراءات المطلوبة لتطبيق ما تبقى من قواعد اللائحة بما يحقق مصلحة المساهمون والشركة.

تاسعاً: الشهادات

تشهد شركة إعمار المدينة الاقتصادية أن:

١. الشركة تحتفظ بدفاتر حساب صحيحة.

٢. أنظمة الرقابة الداخلية كانت قائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م.

٣. لا يوجد شكوك ذات أهمية فيما يتعلق بقدرة شركة إعمار المدينة الاقتصادية على الاستمرار في مزاولة عملها.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

مجلس الإدارة

٢٦ فبراير ٢٠٠٧م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

تقرير مراجعي الحسابات إلى الساهمين في شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

لقد راجعنا الميزانية العمومية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية (الشركة) - شركة مساهمة سعودية- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م وقوائم الدخل، والتدفقات النقدية، والتغيرات في حقوق المساهمين للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م المرفقة. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية مجلس إدارة الشركة وقد تم إعدادها من قبلهم وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشتمل إجراءات المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والافصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشتمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. نعتقد أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء الرأي حول القوائم المالية.

في رأينا، أن القوائم المالية ككل :

١ () تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية .

٢ () تتفق مع متطلبات نظام الشركات ومع عقد تأسيس الشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية .



عن إرنست ويونغ

د. عبد الله عبد الرحمن باعشن

ترخيص رقم ٦٦

٨ صفر ١٤٢٨هـ

٢٦ فبراير ٢٠٠٧م

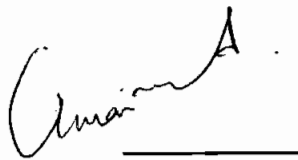
جدة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الميزانية العمومية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م

إيضاح
ريال سعودي
بآلاف

		الموجودات الموظفة
٢٧٢,١٩٣	٣	ممتلكات ومعدات
٣,٧٧٩,٨٥٤	٤	عقارات استثمارية
		الموجودات المتداولة
٥,٢٧٧	٥	عقارات للتطوير
٥,٣٧٠	٦	مدينون ومبالغ مدفوعة مقدماً
٤,٥٧٤,٢٠٣	٨	أرصدة لدى البنوك ونقدية
<u>٤,٥٨٤,٨٥٠</u>		
		المطلوبات المتداولة
١٨٠,٤٩٠	٩	دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع
<u>١٨٠,٤٩٠</u>		
٤٤٠,٤٣٦٠		صافي الموجودات المتداولة
<u>٨,٤٥٦,٤٠٧</u>		
		الأموال الموظفة
		حقوق المساهمين
٨,٥٠٠,٠٠٠	١١	رأس المال
(٤٣,٧١٥)		خسائر متراكمة
<u>٨,٤٥٦,٢٨٥</u>		
		المطلوبات غير المتداولة
١٢٢		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>٨,٤٥٦,٤٠٧</u>		



المدير المالي



الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

٢٠٠٦م
ريال سعودي
بالآلاف

إيضاح

المصاريف

١٣	(٩١٥١)	تسويق
١٤	(١٤٢٨٤)	عمومية وإدارية
	<u>(٢٣٤٣٥)</u>	إجمالي المصاريف
٨	٦٠٣٤٣	عمولة محققة من ودائع بنكية
١٥	(٤٩٧٨٣)	المصاريف الزائدة عن الدخل أثناء فترة ما قبل التأسيس
	<u>(١٢٨٧٥)</u>	صافي الخسارة للفترة
١١	٨٥٠٠٠٠	متوسط العدد المرجح للأسهم القائمة (بالآلاف)
	٠٠١٥	الخسارة للسهم (ريال سعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية
للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

إيضاح	ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٦م
الأنشطة التشغيلية		
صافي الخسارة للفترة	(١٢,٨٧٥)	
تعديلات:		
استهلاك	٢,٣٦٢	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٢٢	
مبلغ تبرعات خيرية	٧٢,٠٢٣	٩ و ١٥
	<u>٦١,٦٣٢</u>	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
عقارات للتطوير	(٥,٢٧٧)	
مدينون	(٥,٣٧٠)	
دائنون	١٠٨,٤٦٧	
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	<u>١٥٩,٤٥٢</u>	
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(٢٧,٤٥٥)	
شراء عقارات استثمارية	(٢,٠٧٩,٨٥٤)	
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	<u>(٢,٣٥٤,٤٠٩)</u>	
الأنشطة التمويلية		
إصدار رأس المال	٦,٨٠٠,٠٠٠	
تكاليف المعاملات	(٣٠,٨٤٠)	
صافي النقدية من الأنشطة التمويلية	<u>٦,٧٦٩,١٦٠</u>	
الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقدية	٤,٥٧٤,٢٠٣	
الأرصدة لدى البنوك والنقدية في بداية الفترة	—	
الأرصدة لدى البنوك والنقدية في نهاية الفترة	<u>٤,٥٧٤,٢٠٣</u>	٨
بيانات إضافية غير نقدية		
إصدار رأس المال كمقابل لشراء عقار استثماري	١,٧٠٠,٠٠٠	٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

المجموع ريال سعودي بالآلاف	خسائر متراكمة ريال سعودي بالآلاف	رأس المال ريال سعودي بالآلاف	
٨٥٠٠ر٠٠٠	—	٨٥٠٠ر٠٠٠	إصدار رأس المال (إيضاح ١١)
(٣٠ر٨٤٠)	(٣٠ر٨٤٠)	—	تكاليف المعاملات (إيضاح ٢)
(١٢ر٨٧٥)	(١٢ر٨٧٥)	—	صافي الخسارة للفترة
<u>٨٤٥٦ر٢٨٥</u>	<u>(٤٣ر٧١٥)</u>	<u>٨٥٠٠ر٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً من هذه القوائم المالية .

١ - النشاط

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (الشركة) شركة سعودية مساهمة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦ م وسجلت في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م. تزاول الشركة أعمالها في مجال تطوير العقارات في المناطق الاقتصادية وغيرها، وأنشطة التطوير الأخرى بما في ذلك البنى التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / تأجير الأراضي وتطوير المباني والوحدات السكنية وإنشاء وتطوير المناطق الاقتصادية للآخرين. والنشاط الرئيسي للشركة هو تطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

الشركة مملوكة بنسبة ٣٩,٤٪ لمساهمين سعوديين و ٣٠,٦٪ لمساهمين خليجيين و ٣٠٪ لمساهمين عن طريق الاكتتاب العام. حيث أن هذه أول قوائم مالية للشركة فلم يتم عرض أرقام مقارنة.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة :

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

الممتلكات والمعدات / الاستهلاك

لا يحتسب استهلاك للأرض. يستهلك الفرق بين تكلفة السيارات والأثاث والمعدات وقيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها، بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة .

يتم إطفاء تحسينات العقارات المستأجرة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية للتحسينات / الموجودات أو مدة عقد الإيجار أيهما أقصر. تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسملتها.

العقارات الاستثمارية

تبوب العقارات المقتناة لأغراض الإيجار أو زيادة رأس المال إضافة إلى تلك المقتناة لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحمل الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية التقديرية للموجودات.

تتم مراجعة العمر الاقتصادي والاستهلاك على أساس دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متفقان مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير فقط عندما يكون هناك تغير في الاستعمال مؤكد من واقع بدء أعمال التطوير بغرض البيع. تتم مثل هذه التحويلات طبقاً للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

يتم فحص العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية. في حالة تجاوز القيمة الدفترية لهذه الموجودات قيمتها القابلة للاسترداد تدرج خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل. القيمة القابلة للاسترداد هي صافي سعر بيع الأصل أو القيمة التي هي قيد الاستعمال أيهما أعلى. صافي سعر البيع هو المبلغ الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل في معاملة تتم على أسس تجارية في حين أن القيمة قيد الاستعمال هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية التقديرية المستقبلية المتوقعة نشوئها من استمرار استعمال أصل ما أو من بيعه في نهاية عمره الاقتصادي.

عقارات للتطوير

تبوب العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشائها أو هي في طور الإنشاء لغرض البيع كعقارات للتطوير. تدرج العقارات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل. تدرج العقارات التي يتم بيعها وهي في طور التطوير بالتكلفة زائدة الربح/ الخسارة العائدة لها ناقصا الفواتير المرحلية. تتضمن تكلفة العقارات المعدة للتطوير تكلفة الأرض والمصاريف الأخرى المتعلقة بها التي تتم رسملتها عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد العقارات لتصبح جاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع التقديري ناقصا التكاليف التي سيتم إنفاقها في سياق بيع العقار.

يعتبر العقار على أنه قد تم تنفيذه عندما يتم تنفيذ جميع الأنشطة بما في ذلك البنية التحتية والمرافق لجميع المشروع. وفي تلك المرحلة فإن التكلفة والربح العائد للعقار والفواتير المرحلية يتم استبعادها من العقارات المعدة للتطوير.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات المعدة للتطوير على أساس سنوي.

الدينون

تدرج الحسابات المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم المخصص مقابل أي مبالغ غير قابلة للتحصيل. يتم تجنيب مخصص تقديري مقابل الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. تشطب الديون المدومة حال تكبدها.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

تدرج المطلوبات المتعلقة بالمبالغ المطلوب سدادها في المستقبل مقابل البضاعة أو الخدمات التي يتم الحصول عليها سواء تم تقديم فاتورة من قبل المورد أم لم يتم.

المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ من حدث سابق وتكون تكاليف سداد الالتزام محتملة ويمكن قياسها بصورة يعتمد عليها.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب الشركة المبالغ الواجبة الدفع بمقتضى نظام العمل والعمال السعودي لتعويض الموظفين عن فترات خدماتهم المتجمعة كما في تاريخ الميزانية العمومية .

العمولة على الودائع البنكية

تدرج العمولة على الودائع البنكية على أساس الاستحقاق .

المصاريف

مصاريف التسويق هي تلك المصاريف التي تتعلق تحديداً بأنشطة التسويق التي تقوم بها الشركة . تبويب جميع المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية .

عقود الإيجار التشغيلي

تدرج مبالغ دفعات عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار .

الزكاة الشرعية

يجنب مخصص للزكاة الشرعية وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ، ويحمل الالتزام على قائمة الدخل .

تكاليف المعاملات

تكاليف المعاملات هي التكاليف الإضافية العائدة مباشرة لاقتناء وإصدار أو بيع أسهم رأس المال . تحتسب تكاليف المعاملات لمعاملات الأسهم كخصم من حقوق الملكية .

العملات الأجنبية

تسجل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال السعودي طبقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملة . يعاد تحويل الموجودات المالية والمطلوبات المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية العمومية . تدرج كافة الفروقات في قائمة الدخل .

٣ - الممتلكات والمعدات

يقدر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي :

تحسينات العقارات المستأجرة	٢ (سنتان)
أثاث وتجهيزات	٤ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات
سيارات	٤ سنوات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

٣ - الممتلكات والمعدات

التكلفة :	أرض مملوكة ريال سعودي بالآلاف	تحسينات العقارات المستأجرة ريال سعودي بالآلاف	أثاث وتجهيزات ريال سعودي بالآلاف	معدات مكتبية ريال سعودي بالآلاف	سيارات ريال سعودي بالآلاف	أعمال تحت التنفيذ ريال سعودي بالآلاف	رأس مالية ٢٠٠٦م المجموع ريال سعودي بالآلاف
-----------	-------------------------------------	--	--	---------------------------------------	---------------------------------	---	--

الإضافات خلال الفترة والرصيد في نهاية الفترة	١٤٦	١٠٥١٣	٢٥١٣	٢٢٧٣	٢٧٥	٢٥٨٨٣٥	٢٧٤,٥٥٥
---	-----	-------	------	------	-----	--------	---------

الاستهلاك :

المحمل للفترة والرصيد نهاية الفترة	—	١٧٦٦	٣٨١	٢٠٩	٦	—	٢٣٦٢
صافي القيمة الدفترية : في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م	١٤٦	٨٧٧٤٧	٢١٣٢	٢٠٦٤	٢٦٩	٢٥٨٨٣٥	٢٧٢,١٩٣

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بصورة رئيسية تكاليف إنشاء تتعلق بمركز المبيعات والبنية التحتية في موقع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م

٤- عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متر مربع تقريباً بالقرب من المدينة الصناعية في رابع شمال جدة مخصصة للمخطط التطويري الرئيسي لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأرض أرض أخرى مساحتها ٣٧ مليون متر مربع تقريباً قدمها مساهم كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١٧٧ مليون ريال سعودي لقاء أسهم في الشركة بمبلغ ١٧٧ مليون ريال سعودي (إيضاح ٧).

إن جميع هذه الأرض مخصصة لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ولكن التوزيع المحدد للأرض التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع، والتي قد تكون للبيع أو للإيجار، ضمن التطوير لم يتقرر بعد. لذا، فقد تم تبويب الأرض كعقار استثماري. لم يحتسب استهلاك خلال الفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م نظراً لأن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة. لا يمكن تحديد القيمة العادلة للأرض بصورة يعتمد عليها نظراً للطابع الخاص للمشروع ككل من حيث حجمه ومكانه ولعدم توفر معاملات سوقية مماثلة.

صك الملكية لجزء من الأرض مساحتها ٦٣٣ مليون متر مربع تقريباً بتكلفة ٣٠٠ مليون ريال سعودي مسجل باسم أحد المساهمين بالنيابة عن الشركة، علماً بأن إجراءات نقل ملكية الأرض إلى الشركة هي قيد التنفيذ من الجهات المختصة.

٥- عقارات للتطوير

تمثل العقارات المعدة للتطوير التكاليف التي تم إنفاقها على المشاريع تحت التنفيذ في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية والتي توجد نية لبيعها بعد التنفيذ.

٦- مدينون ومبالغ مدفوعة مقدماً

٢٠٠٦ م	
ريال سعودي	
بالآلاف	
١٩٧٠	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين
١٠٤	ودائع
٢٩٩٧	مبالغ مدفوعة مقدماً
١٣٩	مبلغ مستحق من مساهم (انظر الإيضاح أدناه)
١٦٠	مدينون آخرون
<u>٣٧٠</u>	

نشأ هذا الرصيد خلال دورة الأعمال العادية (انظر إيضاح ٧)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م

٧ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها في نهاية السنة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة ريال سعودي بالآلاف	الرصيد ٢٠٠٦ م مدین / (دائن) ريال سعودي بالآلاف
مساهمون	مصاريف معاد تحميلها من قبل الشركة شراء أرض (إيضاح ٤) (مقدمة كرأس مال عيني) شراء أرض خدمات مقدمة للشركة شراء سيارات	٧٨١ ١٧٠٠٠٠٠ ١٧٨٠٠٠٠ ٢١٦٥١٤ ٢٧٥	١٣٩ — — (٤٠٢٦٩) —
جهات منتسبة	مبالغ مدفوعة بالنيابة عن الشركة	٢٥١٥١٣	(٩٥٨٣)
مدراء تنفيذيون	مبالغ مدفوعة بالنيابة عن الشركة لشراء أرض خدمات مقدمة للشركة	٣٠٠٠٠٠ ٣٠٨٣٢	— (١٧٧٩٥)
	مكافأة	١٧٩٤	(٣٠٠)

٨ - أرصدة لدى البنوك ونقدية

رصيد ٢٠٠٦ م ريال سعودي بالآلاف	أرصدة لدى البنوك ونقدية وديعة قصيرة الأجل
١٠١١٢٠ ٤٤٧٣٠٨٣	
<u>٤٥٧٤٢٠٣</u>	

تمثل الودائع قصيرة الأجل أموال مودعة لدى البنك بموجب برنامج وديعة الأمانة ومدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

٩ - دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

رصيد ٢٠٠٦ م ريال سعودي بالآلاف	دائنون تجاريون تبرعات خيرية (انظر الإيضاح أدناه) مبالغ مستحقة لجهة منتسبة (إيضاح ٧) مبلغ مستحق لمساهمين (إيضاح ٧) دائنون آخرون مبالغ مستحقة الدفع
١٧٣١٥ ٧٢٠٢٣ ٢٧٣٧٨ ٤٠٢٦٩ ١٥٥٨٩ ٧٩١٦	
<u>١٨٠٤٩٠</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

٩- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع (تتمة)

قرر مجلس الإدارة التبرع بهذا المبلغ المحقق من حصة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل الطرح الأولي في الاكتتاب العام) الذي وضع كودائع ثابتة تم الاحتفاظ بها لدى بنك قبل إيداع الأموال بموجب برنامج وديعة الأمانة.

١٠ - الزكاة الشرعية

نظراً لأن الشركة لم تكمل مدة حول كامل منذ إنشائها فلا تستحق زكاة شرعية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م. بالتالي لم يتم تجنيب مخصص للزكاة في هذه القوائم المالية.

١١ - رأس المال

فيما يلي رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل :

٢٠٠٦م		
عدد الأسهم بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	
٦٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المصدر نقداً
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	المصدر كمقابل عيني (إيضاح ٤)
<u>٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	

١٢ - الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخلها السنوي لتكوين احتياطي نظامي يساوي نصف رأس المال. علماً بأن الاحتياطي غير قابل للتوزيع. نظراً لأن الشركة تكبدت صافي خسارة للفترة فلم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي النظامي.

١٣ - مصاريف التسويق

الفترة من ٢٦ سبتمبر
٢٠٠٦م إلى ٣١
ديسمبر ٢٠٠٦م
ريال سعودي
بالآلاف

٣,٥٤٢	إعلان
٣,٩٥٤	نماذج المشروع
٩,٦٥٥	أخرى
<u>٩,١٥١</u>	

تتعلق المصاريف أعلاه بتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. لم يتم تحقيق أي دخل من هذا التطوير خلال الفترة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

١٤ - المصاريف العمومية والإدارية

الفترة من ٢٦ سبتمبر
٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر
٢٠٠٦م
ريال سعودي
بالآلاف

٤١٥٣	تكاليف قانونية ومهنية
٣٢٠٢	تكاليف موظفين
١١٩٤	استهلاك
١٠٥١	إيجار
٥٨٨	سفر
٤٨٧٧	أخرى
(٧٨١)	معاد تحميله على مساهم (إيضاح ٧)

١٤٢٨٤

تتضمن المصاريف أعلاه مبلغ ١٧١ ألف ريال سعودي مصاريف مباشرة تتعلق بتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. لم يتم تحقيق دخل من هذا التطوير خلال الفترة.

١٥ - زيادة المصاريف عن الدخل خلال فترة ما قبل التأسيس

فيما يلي الفوائد والعمولات المحققة من الودائع البنكية والمصاريف المنفقة خلال فترة ما قبل التأسيس للفترة حتى ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م المتعلقة بالأنشطة التي تم القيام بها من قبل المساهمين المؤسسين بالنيابة عن الشركة :

٢٠٠٦م
ريال سعودي
بالآلاف

٧٢٠٢٣	فوائد محققة من ودائع بنكية
٣٩٤٤٩	عمولة محققة من ودائع بنكية (إيضاح ٨)

١١١٤٧٢

(٦١٠٨٩)

(٢٨١٤٣)

(٧٢٠٢٣)

(٤٩٧٨٣)

مصاريف تسويق
مصاريف عمومية وإدارية
مبلغ تبرع خيرى (إيضاح ٩)

زيادة المصاريف عن الدخل

١٦- إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير تذبذب أسعار الفائدة على الربحية في المستقبل . إن الشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على ودائعها البنكية قصيرة الأجل.

تعمل الإدارة على الحد من مخاطر أسعار الفائدة عن طريق مراقبة تذبذب أسعار الفائدة في العملات المسجلة بها الودائع.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مواجهة الشركة صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة التزاماتها المتصلة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها . تتم مراقبة احتياجات السيولة على أساس منتظم وتعمل الإدارة على التأكد من توفر أموال كافية لمقابلة أي التزامات حال نشوئها.

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب تذبذب أسعار صرف العملات الأجنبية . الشركة معرضة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية خلال دورة أعمالها العادية . لم تقم الشركة بأي معاملات هامة بعملات غير الريال السعودي ودرهم الإمارات العربية المتحدة والدولار الأمريكي خلال الفترة، ونظراً لأن سعر صرف هذه العملات تجاه بعضها الآخر ثابت فلم تكن الشركة عرضة لمخاطر عملة هامة .

١٧- ارتباطات

أ (كان لدى الشركة الارتباطات التالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م :

- مصاريف رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٢٣ر٤ مليون ريال سعودي .
- كانت التزامات الإيجار التشغيلي المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م كالتالي :

٢٠٠٦م
ريال سعودي
بالآلاف

٢٠٧٠
٨٥٠

٢٠٩٢٠
=====

خلال سنة واحدة
خلال سنة إلى ٥ سنوات

- ارتباطات متعلقة بالعقارات المعدة للتطوير التي هي تحت التنفيذ بمبلغ ٤٨ مليون ريال سعودي .
- ارتباطات أخرى بمبلغ ٢٦٢ مليون ريال سعودي .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

١٨- القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة أصل أو سداد التزام به بين طرفين بمعرفتهما وملء إرادتهما في معاملة تتم على أسس تجارية. • تتكون الموجودات المالية للشركة من الأرصدة لدى البنوك والنقدية والمدينين وتتكون مطلوباتها المالية من الدائنين •

لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.