

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية المرحلية الموجزة (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

**تقرير فحص محدود إلى المساهمين
في شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
حول القوائم المالية المرحلية الموجزة**

لقد قمنا بفحص محدود للميزانية العمومية المرحلية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية (الشركة) - شركة مساهمة سعودية - كما في ٣١ مارس ٢٠٠٧م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين المرحلية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ المرفقة. إن هذه القوائم المالية من مسئولية إدارة الشركة وقد تم إعدادها من قبلهم وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. تم فحصنا المحدود وفقاً للمعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين حول المعلومات المالية المرحلية. يقتصر الفحص المحدود بصفة أساسية على الإجراءات التحليلية المطبقة على البيانات المالية والاستفسار من موظفي الشركة حول الأمور المالية والمحاسبية. في الواقع أن الفحص المحدود أقل في نطاقه من المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها والتي هدفها إبداء رأي حول القوائم المالية ككل. بالتالي، فإننا لا نبدي مثل هذا الرأي.

بناء على الفحص المحدود الذي قمنا به لا علم لنا بأي تعديلات جوهرية يجب القيام بها في القوائم المالية المرحلية الموجزة لتتوافق هذه القوائم مع معايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ



د. عبد الله عبد الرحمن باعشن

ترخيص رقم ٦٦

٢٧ ربيع الأول ١٤٢٨هـ

١٥ أبريل ٢٠٠٧م

جدة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الميزانية العمومية المرحلية (غير المدققة)

كما في ٣١ مارس ٢٠٠٧ م

إيضاح
ريال سعودي
بالآلاف

الموجودات الموظفة

٣	٣٣٧,٦٦٥	ممتلكات ومعدات
٤	٣,٧٧٩,٨٥٤	عقارات استثمارية

الموجودات المتداولة

٥	٩,٦٦٩	عقارات للتطوير
٦	٥,٨٥٢	مدينون ومبالغ مدفوعة مقدماً
٧	٤,٥٢٩,٤٢٦	أرصدة لدى البنوك ونقدية

٤,٥٤٤,٩٤٧

المطلوبات المتداولة

٨	٢١٠,٥٧٨	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
---	---------	----------------------------

٤,٣٣٤,٣٦٩

٨,٤٥١,٨٨٨

الأموال الموظفة

حقوق المساهمين

٩	٨,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال
	(٤٨,٣٧٤)	خسائر متراكمة

٨,٤٥١,٦٢٦

المطلوبات غير المتداولة

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٦٢

٨,٤٥١,٨٨٨



المدير المالي



الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل المرحلية (غير المدققة)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

ريال سعودي
بالآلاف
إيضاح

المصاريف

١٠	(١٣,٧٧٤)	تسويق
	(٢٤,١٩٠)	عمومية وإدارية
	<u>(٣٧,٩٦٤)</u>	إجمالي المصاريف
٧	٤٩,٣٠٥	عمولة محققة من ودائع بنكية
	<u>١١,٣٤١</u>	الدخل للفترة قبل الزكاة الشرعية
	(١٦,٠٠٠)	الزكاة الشرعية
	<u>(٤,٦٥٩)</u>	صافي الخسارة للفترة

٩	٨٥٠,٠٠٠	متوسط العدد المرجح للأسهم القائمة (بالآلاف)
	٠,٠١	الخسارة للسهم (ريال سعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية ٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية (غير المدققة)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

إيضاح
ريال سعودي
بالآلاف
٢٠٠٧م

الأنشطة التشغيلية

١١٣٤١	صافي الخسارة للفترة
	تعديلات:
١٧٧٦	استهلاك
١٤٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>١٣٢٥٧</u>	

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :

(٤٣٩٢)	عقارات للتطوير
(٤٨٢)	مدينون
١٤٠٨٨	دائنون
<u>٢٢٤٧١</u>	صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

(٦٧٢٤٨)	شراء ممتلكات ومعدات
<u>(٦٧٢٤٨)</u>	صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٤٤٧٧٧)	النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقدية
٤٥٧٤٢٠٣	الأرصدة لدى البنوك والنقدية في بداية الفترة
<u>٤٥٢٩٤٢٦</u>	الأرصدة لدى البنوك والنقدية في نهاية الفترة

٧

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية (غير المدققة)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧ م

المجموع ريال سعودي بالآلاف	خسائر متراكمة ريال سعودي بالآلاف	رأس المال ريال سعودي بالآلاف	
٨٤٥٦٢٨٥ (٤٦٥٩)	(٤٣٧١٥) (٤٦٥٩)	٨٥٠٠٠٠ —	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م صافي خسارة السنة
٨٤٥١٦٢٦	(٤٨٣٧٤)	٨٥٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٠٧ م

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١١ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

١ - النشاط

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (الشركة) شركة سعودية مساهمة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م وسجلت في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م. تزاوّل 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 ٣,٠٪ لمساهمين عن طريق الاكتتاب العام.

حيث أن هذه أول قوائم مالية مرحلية موجزة للشركة فلم يتم عرض أرقام مقارنة لأن الشركة لم تكن قائمة في الفترة المقابلة من السنة السابقة.

٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة

تقوم الشركة بإعداد هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة السعودية المتعلقة بالمعلومات المالية المرحلية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، تتفق السياسات المحاسبية المتبعة لدى الشركة لإعداد هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة مع تلك المستخدمة لإعداد القوائم المالية السنوية.

لا تحتوي القوائم المالية المرحلية الموجزة على جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للقوائم المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. إضافة لذلك، فإن النتائج التي تم عرضها في هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة قد لا تشكل مؤشراً عادلاً على نتائج السنة كاملة.

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية

تبويب 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.

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

تبويب 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 ناقصاً 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 ناقصاً 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 .

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 .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧ م

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

تتضمن الممتلكات والمعدات أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٣٢٣,٣٧٠ ريال سعودي تمثل بصورة رئيسية تكاليف إنشاء تتعلق بمركز المبيعات والبنية التحتية في موقع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية .

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 .

إن جميع هذه الأرض مخصصة لتطوير مدينة الملك عبدالله 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 فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧ 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 ٦٣ 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 .

٥ - عقارات للتطوير

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

٦ - 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 ٢٠٠٧م مدين / (دائن) ريال سعودي بالآلاف
مساهمون	مصاريف معاد تحميلها من قبل الشركة خدمات مقدمة للشركة شراء سيارات	١٧٦٦ ١٢٩٠٧ ٤٠٥	١٩٠٨ (٥٣١٧٧) —
جهات منتسبة	مبالغ مدفوعة بالنيابة عن الشركة خدمات مقدمة للشركة	— ٣٢٨٥	(٩٥٨٣) (١٩٥٦٠)
مدراء تنفيذيون	مكافأة	٤٥٠	(١٠٩٠)

نشأ المبلغ المستحق من المساهمين خلال دورة الأعمال العادية .

٧ - أرصدة لدى البنوك ونقدية

٢٠٠٧م
ريال سعودي
بالآلاف

٧١٠٣٨
٤٩٥٨٣٨٨
٤٥٢٩٤٢٦

أرصدة لدى البنوك ونقدية
وديعة قصيرة الأجل

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

٨ - دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٢٠٠٦م
ريال سعودي
بالآلاف

٩٠٩٤
٧٢٠٢٣
٢٩١٤٣
٥٣١٧٧
١٥٣٦٢
١٦٠٠٠
١٥٧٧٩
٢١٠٥٧٨

دائنون تجاريون
تبرعات خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
مبالغ مستحقة لجهة منتسبة (إيضاح ٦)
مبلغ مستحق لمساهم (إيضاح ٦)
مبالغ مستحقة الدفع
زكاة شرعية مستحقة الدفع
دائنون آخرون

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (غير المدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م

٨ - دائنون ومبالغ مستحقة الدفع (تتمة)

قرر مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٠٦م التبرع بهذا المبلغ المحقق من مساهمة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل طرح الأولي للاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة لدى البنك قبل أن يتم إيداع المبالغ بموجب برنامج وديعة الأمانة.

٩ - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٨٥٠ مليون سهم قيمة كل سهم منها ١٠ ريال سعودي.

١٠ - مصاريف تسويق

تتعلق مصاريف التسويق بتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. لم يتم تحقيق دخل من هذا التطوير خلال الفترة.

١١ - ارتباطات

كان لدى الشركة الارتباطات التالية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م :

- مصاريف رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٦٤ مليون ريال سعودي.
- التزامات الإيجار التشغيلي المستحقة كما في ٣١ مارس ٢٠٠٧م وهي كالتالي :

٢٠٠٧م
ريال سعودي
بالآلاف

٢٠٧٠
٣٣٣

٢٤٠٣
=====

خلال سنة واحدة
خلال سنة إلى ٥ سنوات

- ارتباطات متعلقة بالعقارات المعدة للتطوير التي هي تحت التنفيذ بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي.
- ارتباطات أخرى بمبلغ ٢٢٩٦ مليون ريال سعودي.