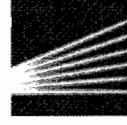




شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسرنا أن نضع بين أيدي مساهمي شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" التقرير السنوي الذي يستعرض أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام المالي ٢٠٠٧م.

أولاً: عرض عام:

تواصل شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" القيام بدورها الريادي في تطوير وتنفيذ "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية" على ساحل البحر الأحمر شمال مدينة جدة. وتقوم الهيئة العامة للاستثمار، الجهة المسؤولة عن استقطاب الاستثمارات إلى المملكة العربية السعودية، بدور المشرف الرئيسي على المشروع وتقديم جميع الخدمات الحكومية للمستثمرين "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية".

ويعتبر مشروع "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية" أحد أهم وأكبر المشاريع الاقتصادية على مستوى الشرق الأوسط ويتمحور حول إقامة مدينة متكاملة مساحتها ١٦٨ مليون متر مربع تتألف من ٦ مناطق رئيسية هي: الميناء البحري والمنطقة الصناعية وحي الأعمال المركزي والمنتجعات والأحياء السكنية والمدينة التعليمية.

وقد واصلت الشركة في العام ٢٠٠٧م تنفيذ استراتيجية بناء المشروع وفق الجدول الزمني المحدد وكان التركيز على تنفيذ البنية التحتية والخدمات العامة وجذب الاستثمارات للمرحلة الأولى من المشروع والتي تتضمن تطوير المراحل الأولى من المنطقة السكنية، والمنطقة الصناعية ومنطقة المنتجعات.

ثانياً: لمحة عن أهم الإنجازات في عام ٢٠٠٧م:

(أ) أعمال البناء:

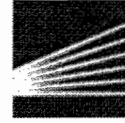
اعتمدت الشركة العديد من المشاريع مع شركات المقاولات والبدء في تنفيذ أعمال البناء لأجزاء محورية في المدينة خلال عام ٢٠٠٧م ، بلغ عددها ١٤ شركة و يعمل لديها ٥٠٠٠ عامل داخل المدينة. وأهمها الآتي :

○ المنطقة السكنية:

١. إنشاء ٣ أبراج سكنية مع "مجموعة بن لادن السعودية" بقيمة ٣٥٧ مليون ريال سعودي.
٢. إنشاء ٤ أبراج سكنية مع شركة "سعودي أوجيه" بقيمة ٤٩٤ مليون ريال سعودي.
٣. بناء فلل المنتجعات والبوابة الرئيسية للمدينة مع "المركز العالمي للتجارة والمقاولات" بقيمة ٥٢ مليون ريال سعودي.
٤. تنفيذ أعمال الحفر والإنشاءات للقنوات المائية مع شركة "هوتا السعودية" بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

○ مجمع الأعمال:

تنفيذ الأعمال الإنشائية في المرحلة الأولى من مجمع الأعمال الذي يتكون من خمسة مباني تتواجد فيه مكاتب الهيئة العامة للاستثمار في "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية" ومكاتب "شركة إعمار المدينة الاقتصادية"، مع شركة "فريسينه السعودية" وبتكلفة ٣٤٨ مليون ريال.

○ المنطقة الصناعية:

١. تنفيذ أعمال إنشاء مباني الإدارات والمرافق في المنطقة الصناعية بقيمة ١٠٦ مليون ريال سعودي مع "مؤسسة السعد".
٢. تنفيذ أعمال الردم والتسوية بقيمة ٧٩ مليون ريال سعودي مع "مجموعة بن لادن".

○ الطرق:

١. تنفيذ ٣ مداخل رئيسية للمدينة تربطها بالطريق السريع (جدة - المدينة المنورة) مع "مؤسسة مقبل الصاعدي" بتكلفة ١٢ مليون ريال.
٢. إنشاء الطريق الرئيسي بين البوابة الرئيسية وقرية "البيلسان" السكنية بطول ١٣ كم مع "مجموعة بن لادن السعودية" بقيمة ١٢٩ مليون ريال سعودي.
٣. البدء بتنفيذ الطريق الساحلي الممتد بطول ١٣ كيلومتر (من الشمال إلى الجنوب)، إضافة إلى أعمال البنية التحتية الضرورية، وبقيمة ٢٣٨ مليون ريال.

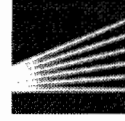
(ب) التصميم والتطوير:

تسعى شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" إلى تنفيذ مشروع "مدينة الملك عبدالله الاقتصادية" وفقاً لأعلى معايير التصميم والتطوير العمراني لتكون مدينة عصرية تساهم في تحقيق أهداف التنافسية العالمية للمملكة. وتستعين الشركة بأفضل المكاتب الهندسية المحلية والعالمية، ويعمل لدى الشركة نخبة من المهندسين المعماريين. وتم الانتهاء من أعمال التصميم للمشاريع التالية للبدء في طرحها للتنفيذ:

- أعمال التصميم لإنشاء أكثر من ٢٠٠٠ فيلا في منطقة المنتجعات
- التصميم لإنشاء ٢٤ برج سكني
- ملعباً عالمياً للجولف يتكون من ١٨ حفرة
- الفندق
- مركزين للتسوق



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

ج) التخطيط لتشغيل المدينة:

- سعيًا من الشركة لتشغيل "مدينة الملك عبدالله الاقتصادية" بأعلى المعايير العالمية تقوم الشركة بوضع الخطط التنفيذية وفقًا للدراسات وكان من أهمها في عام ٢٠٠٧م:
١. الإنتهاء من دراسة نظام تشغيل المدينة.
 ٢. الإنتهاء من تحديد أهم القطاعات الاقتصادية اللازم إستقطابها للمدينة.
 ٣. دراسة التأثيرات البيئية.
 ٤. دراسات حركة المرور.
 ٥. دراسة احتياجات تنفيذ مشروع المدينة الذكية.

د) التأجير والبيع:

المنطقة الصناعية

أطلقت شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" المرحلة الأولى من المنطقة الصناعية، الذي يعتبر أحد أهم المناطق في المشروع ليوفر بيئة عمل مثالية مجهزة بأحدث المرافق الصناعية واللوجستية المتطورة وبما يسهل للمشاريع الصناعية الحديثة إدارة عملياتها بكفاءة عالية.

وتم خلال عام ٢٠٠٧م تأجير مساحة قدرها ٨٠١,٩٩٢ متر مربع للعديد من المستثمرين الصناعيين الذين سيضخون إستثمارات متنوعة في المدينة بقرابة ٨٥٠ مليون ريال سعودي، وسيتم البدء في تسليم الأراضي للمستثمرين خلال الربع الأخير من ٢٠٠٨م.

منطقة الأحياء السكنية

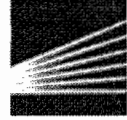
أطلقت شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" في شهر سبتمبر ٢٠٠٧م عمليات البيع في قرية "البيلسان" الواقعة ضمن المنطقة السكنية من "مدينة الملك عبدالله الاقتصادية"، أول المناطق التي يتم طرحها للبيع أمام المستثمرين في المشروع، وتحتضن القرية، التي تتكون من مجموعة من الأبراج السكنية، شققًا سكنية فاخرة بمقاسات متعددة، وتتوافر لسكانه مجموعة من المرافق الترفيهية والتجارية المتكاملة المنتشرة بين قنواته المائية، بالإضافة إلى المدارس والجوامع والمراكز الصحية والاجتماعية وخدمات الأمن والصيانة التي تعمل على مدار اليوم.

هـ) الماء والكهرباء:

تم خلال عام ٢٠٠٧م الإنتهاء من دراسات الجدوى ودراسات التشغيل وإعداد المواصفات ومستندات المناقصة للتفاوض مع الشركات المتخصصة لإنشاء محطة للطاقة في المشروع، وبناء المحطات الفرعية وخطوط النقل الكهربائي. كما جرى التفاوض مع الشركات المتخصصة لإنشاء محطة لتحلية المياه بطاقة ٧٠ ألف متر مكعب في اليوم باستخدام التناضح العكسي ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي باستخدام نظام الأغشية الحيوية العازلة للبكتيريا بطاقة إنتاجية تصل إلى ٣٠ ألف متر مكعب يوميًا. ووصلت المفاوضات مراحل متقدمة مع نهاية السنة المالية ٢٠٠٧م. كما تم الإنتهاء من اختيار المستثمر الذي سيقوم ببناء وتشغيل محطة التبريد المركزية، وتم وضع خطة



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبد الله الاقتصادية

لضمان توفير خدمات الكهرباء والماء والصرف الصحي وخدمات الاتصالات السريعة في المشروع مع نهاية العام ٢٠٠٨م.

و) المدارس والمرافق الصحية:

بادرت الشركة بإستقطاب العديد من مشغلي المدارس والمرافق الصحية واستطاعت مع نهاية عام ٢٠٠٧م حصر التفاوض مع الشركات الملائمة لتقديم الخدمات المرجوة بالتكلفة التي تضمن أفضل عائد للشركة. وتهدف الشركة إلى تأسيس نموذج تعليمي وصحي عالمي المستوى.

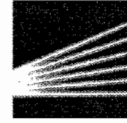
ز) برامج التعريف بالمدينة وإستقطاب الإستثمارات:

إستقبلت "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية" خلال عام ٢٠٠٧م العديد من الشخصيات الهامة والشركات العالمية، وفيما يلي نلخص أبرز هذه الزيارات:

- زيارة لكبار شركات المقاولين في 13 مارس.
- زيارة لوفد من المستثمرين الكويتيين في العقار في 20 أبريل.
- زيارة أعضاء مجلس الشورى في ٤ أبريل.
- زيارة وزير التجارة الفلبيني مع وفد تجاري في 21 أبريل.
- زيارة السفير الفرنسي مع وفد تجاري كبير في 25 أبريل.
- زيارة لوفد شركة دوتشيه بان الألمانية في 6 مايو وتوقيع مذكرة التفاهم مع الهيئة العامة للإستثمار.
- زيارة لوفد شركة كرايسلر في 13 مايو.
- زيارة لوفد كلية دار الحكمة في 16 مايو.
- زيارة الرئيس التنفيذي ووفد شركة جنرال إلكتريك في 31 مايو.
- زيارة لوفد من شركة كانو في يونيو.
- زيارة لوفد شركة فيليبس في 4 يونيو.
- زيارة صاحب السمو الملكي الأمير خالد الفيصل، أمير منطقة مكة المكرمة في 5 يونيو.
- زيارة وزير التجارة والصناعة السنغافوري برفقة السفير السنغافوري مع وفد تجاري لدى المملكة في 23 يونيو.
- زيارة لوفد شركة سانوي من اليابان في 8 يوليو.
- زيارة وفد مطوري المدن الصناعية في موقع المدينة في يوليو.
- زيارة لوفد شركة دوبال الإماراتية في 31 أكتوبر.
- زيارة القنصل السويسري مع وفد تجاري سعودي في 31 أكتوبر.
- زيارة لوفد شركة سيمنس يوم 25 أكتوبر.
- زيارة لوفد من شركة العليان للبتر وكيموايات مع مستثمرين نرويجيين في 1 نوفمبر.
- زيارة لرئيس حكومة كوينزلاند الأسترالية مع مستثمرين في 4 ديسمبر.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

ح) المعارض والمنتديات:

شاركت "إعمار المدينة الاقتصادية" خلال عام ٢٠٠٧م بالعديد من المعارض والمنتديات الاقتصادية الهامة على النحو التالي:

- معرض الظهران الخامس للعقار والإسكان
- منتدى جدة الاقتصادي
- منتدى الرياض الاقتصادي
- معرض سيتي سكيب بدبي
- منتدى المرأة - مركز السيدة خديجة بنت خويلد بالغرفة التجارية الصناعية بجدة

ط) الموارد البشرية:

استمرت الشركة في عام ٢٠٠٧م بتبني استراتيجيات النمو وتنفيذ خطط وسياسات ناشطة في مجال توظيف الوظائف بالكوادر المؤهلة وتدريب الكفاءات السعودية في جميع المجالات. وقد وصل عدد الموظفين إلى ١١٨ بنهاية عام ٢٠٠٧م. وحرصت الشركة على تطبيق العديد من برامج التدريب لرفع مستوى كفاءة الموظفين وتطوير قدراتهم في مختلف المجالات مما يساعد على زيادة الإنتاجية والإبداع.

ثالثاً: نتائج الشركة:

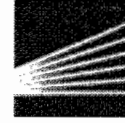
استمرت الشركة في إدارة مصاريفها لتحقيق برنامج بناء لمشروع "مدينة الملك عبدالله الاقتصادية" وأستطاعت خلال السنة المالية ٢٠٠٧م تحقيق أرباح غير تشغيلية ولا يوجد أرباح تشغيلية لأن الشركة لاتزال في عملية التطوير. وتقوم الشركة حالياً بتفعيل أعمال البيع والتأجير.

أ) قائمة الدخل المرحلية لفترة الاثنى عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	للفترة الاثنى عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	
٢٣,٤٣٥	١٦٩,٨٢٠	مصاريف تسويق، عمومية وإدارية
٦٠,٣٤٣	٢٠٦,٦٧٨	عمولة محققة من ودائع بنكية وإيداعات على أساس مريحة
٤٩,٧٨٣	-	المصاريف الزائدة عن الدخل أثناء فترة ما قبل التأسيس
-	(١٠,٥٧٥)	الزكاة الشرعية
(١٢,٨٧٥)	٢٦,٢٨٣	صافي الدخل (الخسارة)
(٠,٠١٥)	٠,٠٣١	الربح / (الخسارة) للسهم ريال سعودي



شركة إعمار المدينة الاقتصادية
تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

ب) الميزانية العمومية المرحلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

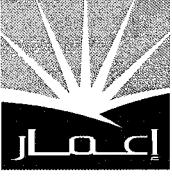
٢٠٠٦م ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٧م ريال سعودي بالآلاف	
٤,٥٨٤,٨٥٠	٦٧٥,٥٢٥	الموجودات المتداولة
٤,٠٥٢,٠٤٧	٨,٠٧١,٤٧٠	الموجودات الموظفة
٨,٦٣٦,٨٩٧	٨,٧٤٦,٩٩٥	إجمالي الموجودات
١٨٠,٤٩٠	٢٦٣,١١١	المطلوبات المتداولة
١٢٢	١,٣١٦	المطلوبات غير المتداولة
٨,٤٥٦,٢٨٥	٨,٤٨٢,٥٦٨	الأموال الموظفة
٨,٦٣٦,٨٩٧	٨,٧٤٦,٩٩٥	صافي حقوق المساهمين

ج) قائمة المدفوعات الحكومية لفترة الأثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

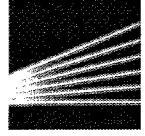
ريال سعودي بالآلاف	
٣١٨	ضريبة عقود العمل الأجنبية
١,٣٠٥	مدفوعات التأمينات الإجتماعية
٢٢٠	رسوم التأشيرات والخروج والعودة ورخص العمل

رابعاً: سياسة توزيع الأرباح:
من أهداف وسياسة الشركة تحقيق عائد مربح للمساهمين. ونظراً 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 على المدى القصير.

خامساً: الإقتراضات:
ليس لدى شركة إعمار المدينة الاقتصادية أي قروض قائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

سادساً: مجلس الإدارة:

أ- تكوين مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م
يتكون مجلس الإدارة من تسعة أعضاء طبقاً للنظام الأساسي للشركة وهم:

عضو مجلس الإدارة	مستقل/ غير مستقل	تنفيذي/ غير تنفيذي	الشركات السعودية المساهمة الأخرى التي يشارك في مجلس إدارتها
الأستاذ/ محمد بن علي العبار رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي	لا يوجد
الأستاذ/ عبدالله صالح كامل نائب رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي	بنك الجزيرة ، الشركة السعودية للأبحاث والتسويق ، شركة عسير
معالي المهندس/ خالد عبدالله الملحم عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي	شركة عسير - البنك السعودي البريطاني
الأستاذ/ محمد أحمد يوسف زينل علي رضا عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي	الشركة السعودية للخدمات الصناعية- شركة اللجين
الأستاذ/ محمد بن يوسف بن محمد ناغي عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي	لا يوجد
المهندس/ عبدالرحمن إبراهيم الرويتع عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي	شركة عسير- الشركة السعودية للأبحاث والتسويق -
الأستاذ/ أحمد بن جمال جاوة عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي	لا يوجد
الأستاذ/ أحمد سليمان باناجه عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي	البنك السعودي البريطاني
الدكتور/ عبدالرؤوف محمد عبدالله المناع عضو مجلس الإدارة - العضو المنتدب	مستقل	تنفيذي	لا يوجد

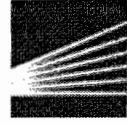
ب- اجتماعات مجلس الإدارة:

عقد مجلس الإدارة (اجتماعين) خلال العام المالي ٢٠٠٧م على النحو التالي:

التاريخ	سجل الحضور
الثلاثاء ١٤٢٨/٠٣/٠١ هـ الموافق ٢٠٠٧/٠٣/٢٠ م	- الأستاذ/محمد علي العبار - الأستاذ/عبد الله صالح كامل - معالي المهندس/خالد عبدالله الملحم - الأستاذ/محمد يوسف محمد ناغي - الأستاذ/أحمد جمال جاوه - المهندس/عبدالرحمن ابراهيم الرويتع - الأستاذ/محمد أحمد يوسف زينل علي رضا - الأستاذ/أحمد سليمان باناجه - الدكتور/ عبدالرؤوف محمد مناع



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

التاريخ	سجل الحضور
الثلاثاء ١٤٢٨/٠٤/٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٠٥/١٥ م	■ الأستاذ/محمد علي العبار ■ الأستاذ/عبد الله صالح كامل ■ الأستاذ/محمد يوسف محمد ناغي ■ الأستاذ/أحمد جمال جاوه ■ المهندس/عبدالرحمن ابراهيم الرويتع ■ الأستاذ/محمد أحمد يوسف زينل علي رضا ■ الأستاذ/أحمد سليمان باتاجه ■ الدكتور/ عبدالرؤوف محمد مناع

ج- لجان مجلس الإدارة:

في إطار حوكمة الشركة فإن مجلس الإدارة شكل ثلاث لجان رئيسية لمساعدته على أداء مهامه ومسؤولياته. وهذه اللجان هي: اللجنة التنفيذية ، ولجنة المراجعة، ولجنة المكافآت.

١- اللجنة التنفيذية:

تتكون اللجنة التنفيذية من خمسة أعضاء من مجلس الإدارة وفي نطاق المسؤوليات التنفيذية التي أوكلها المجلس لها ، فإن اللجنة التنفيذية مسؤولة عن الإشراف على تنفيذ الإستراتيجية الشاملة للشركة ، وعن وضع الميزانيات الخاصة بالشركة، كما أنها مسؤولة عن مراقبة الأداء العملي والمالي للشركة، وعن رفع التقارير إلى المجلس عن الأمور المالية والإستراتيجية وما يتصل بها. وقد عقدت اللجنة التنفيذية أربع اجتماعات في العام المالي ٢٠٠٧م.

ت- ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م:

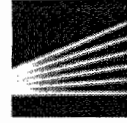
الاسم	المنصب
محمد علي العبار	رئيساً
عبدالله صالح كامل	عضواً
أحمد جمال جاوه	عضواً
عبدالرؤوف محمد مناع	عضواً
عبدالرحمن ابراهيم الرويتع	عضواً

٢- لجنة المراجعة:

تتكون لجنة المراجعة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين من مجلس الإدارة غير التنفيذيين وعضو ثالث من خارج مجلس الإدارة مختص في الشؤون المالية والمحاسبية، وتشمل مهام ومسؤوليات هذه اللجنة دراسة نظام الرقابة الداخلية والإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة من أجل التحقق من مدى فعاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها مجلس الإدارة. وكذلك دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها. كما تتضمن مسؤوليات اللجنة التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم والتأكد من استقلاليتهم ومتابعة أعمالهم مع دراسة ومراجعة خطة المراجعة مع



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

المحاسب القانوني، وكذلك دراسة ملاحظاته على القوائم المالية للشركة ومتابعة ماتم بشأنها مع دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية في شأنها. كما تقوم اللجنة بدراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها تقويم فاعلية تقدير الشركة للمخاطر المهمة والخطوات التي اتخذتها إدارة الشركة لمراقبة ومواجهة هذه المخاطر. وعقدت اللجنة ٤ اجتماعات لها خلال العام المالي ٢٠٠٧م .

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء لجنة المراجعة وهم:

الاسم	المنصب
أحمد سليمان باناجه	رئيساً
محمد يوسف ناغي	عضواً
فيصل السقاف	عضواً

٣- لجنة المكافآت:

تتكون لجنة المكافآت من ثلاثة أعضاء مستقلين من مجلس الإدارة استرشاداً بالبنود المنصوص عليها في لائحة حوكمة الشركات. ولم تعقد لجنة المكافآت أي اجتماع خلال عام ٢٠٠٧م.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	المنصب
أحمد جمال جاوه	عضواً
أحمد سليمان باناجه	عضواً
محمد يوسف زينل علي رضا	عضواً

سابعاً: المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

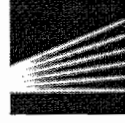
بلغت المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة (ثلاثة وثمانون مليون ومائتين وأربعة وستون ألف ريال سعودي) . ولا توجد عقود للشركة توجد بها مصلحة جوهرية لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو للرئيس التنفيذي أو للمدير المالي. كما أن الشركة قامت بدفع مبلغ (سبعة عشر مليون وستمئة وواحد وستين ألف ريال) كرواتب لكبار التنفيذيين بالشركة بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي.

ثامناً: الزكاة والمدفوعات النظامية:

تقوم الشركة بتسديد الزكاة بعد الإنتهاء من تسوية جميع المعلقات والإستفسارات من مصلحة الزكاة والدخل، كما تخضع الشركة لأنظمة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية ٢٠٠٧م



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

تاسعاً: المخاطر المستقبلية:

تسير أعمال تنفيذ مشروع " مدينة الملك عبدالله الاقتصادية" حسب البرنامج وهناك تحديات تتعامل معها الشركة قد يكون لها تأثير على برنامج التطوير وأهمها:

- توفير الكوادر البشرية المؤهلة لإدارة المشروع خلال الفترة الزمنية المحددة
- ارتفاع أسعار مواد البناء
- إمكانيات المقاولين لتنفيذ عملية الإنشاء وفق الجدول الزمني المطلوب

وتقوم الشركة بالتعامل مع رصد وتقويم هذه المخاطر والاستجابة لها.

عاشراً: حوكمة الشركات:

تحرص إدارة شركة إعمار، المدينة الاقتصادية على تطبيق مبادئ و قواعد الحوكمة الرشيدة و اختيار أفضل الممارسات بما يخدم مصالح مساهميها و يحمي حقوق ذوي العلاقة، و تعمل على إعداد لائحة حوكمة خاصة بها استرشاداً بلائحة حوكمة الشركات السعودية المساهمة التي صدرت في فبراير ٢٠٠٦م من هيئة السوق المالية السعودية. وقامت الشركة بإعداد وتطبيق أجزاء كثيرة من لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة، وتسعى إلى اتمام اللائحة بالكامل خلال عام ٢٠٠٨م .

أحد عشر: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

بلغ إجمالي البدلات والتعويضات المخصصة لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٠٧م نظير حضورهم اجتماعات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية ولجنة التدقيق اثنين مليون ومائة واثنين وأربعين ألف ريال سعودي.

اثنا عشر: الإقرارات:

تقر شركة إعمار المدينة الاقتصادية بأن:

١. الشركة تحتفظ بدفاتر حساب صحيحة.
٢. أنظمة الرقابة الداخلية كانت قائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م.
٣. لا يوجد شكوك ذات أهمية فيما يتعلق بقدرة شركة إعمار المدينة الاقتصادية على الاستمرار في مزاولة عملها.

مجلس إدارة شركة إعمار المدينة الاقتصادية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية
٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

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

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي لشركة إعمار المدينة الاقتصادية (الشركة) - شركة مساهمة سعودية - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م وقوائم الدخل، والتدفقات النقدية، والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ المرفقة. إن هذه القوائم المالية من مسئولية مجلس إدارة الشركة وقد تم إعدادها من قبلهم وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسئوليتنا 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. تشمل إجراءات المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والافصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشمل 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.

رأي غير متحفظ

في رأينا، أن القوائم المالية ككل :

١ (تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ 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.

إرنست ويونغ

سامي فرح

ترخيص رقم ١٦٨

١٨ صفر ١٤٢٩هـ

٢٥ فبراير ٢٠٠٨م

جـ ٢١٤٤١

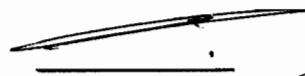


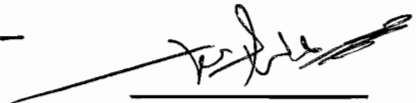
شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م

٢٠٠٦ م (ألف ريال)	٢٠٠٧ م (ألف ريال)	إيضاح	
			الموجودات الموظفة
٢٧٢١٩٣	٨٩٥٢٦٢	٣	ممتلكات ومعدات
٣٧٧٩٨٥٤	٣٧٧٥٨٠٨	٤	عقارات استثمارية
—	٣٤٠٠٠٠٠	٥	استثمارات طويلة الأجل
			الموجودات المتداولة
٥٢٧٧	١٧٩٦٢	٦	عقارات للتطوير
٥٣٧٠	١٧٧٩٦	٧	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٤٥٧٤٢٠٣	٦٣٩٧٦٧	٩	أرصدة لدى البنوك ونقدية
٤٥٨٤٨٥٠	٦٧٥٥٢٥		
			المطلوبات المتداولة
١٨٠٤٩٠	٢٦٣١١١	١٠	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع
١٨٠٤٩٠	٢٦٣١١١		
٤٤٠٤٣٦٠	٤١٢٤١٤		صافي الموجودات المتداولة
٨٤٥٦٤٠٧	٨٤٨٣٨٨٤		
			الأموال الموظفة
			حقوق المساهمين
٨٥٠٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠٠	١٢	رأس المال
(٤٣٧١٥)	(١٧٤٣٢)		خسائر متراكمة
٨٤٥٦٢٨٥	٨٤٨٢٥٦٨		
			المطلوبات غير المتداولة
١٢٢	١٣١٦		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٨٤٥٦٤٠٧	٨٤٨٣٨٨٤		

١٠. 
المدير المالي


الرئيس التنفيذي

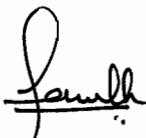

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية .

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

للسنة المنتهية في		للفترة من ٢٦	
٣١ ديسمبر		سبتمبر ٢٠٠٦م	
٢٠٠٧م		إلى ٣١ ديسمبر	
٢٠٠٦م		٢٠٠٦م	
(ألف ريال)		(ألف ريال)	
إيضاح			
المصاريف			
١٤	(٤١١١)	(٩١٥١)	تسويق
١٥	(١٢٨٧٠٩)	(١٤٢٨٤)	عمومية وإدارية
	(١٦٩٨٢٠)	(٢٣٤٣٥)	إجمالي المصاريف
٩ و ٥	٢٠٦٦٧٨	٦٠٣٤٣	عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المربحة
١٦	—	(٤٩٧٨٣)	المصاريف الزائدة عن الدخل أثناء فترة ما قبل التأسيس
	٣٦٨٥٨	(١٢٨٧٥)	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة / الفترة قبل الزكاة الشرعية
١١	(١٠٥٧٥)	—	الزكاة الشرعية
	٢٦٢٨٣	(١٢٨٧٥)	صافي الدخل / (الخسارة) للسنة / الفترة
١٢	٨٥٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠	متوسط العدد المرجح للأسهم القائمة (بالآلاف)
	٠٠٣١	(٠٠١٥)	الربح / (الخسارة) للسهم (ريال سعودي)

١١. 





شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

للفترة من ٢٦
سبتمبر ٢٠٠٦م
إلى ٣١ ديسمبر
٢٠٠٦م
(ألف ريال)

للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر
٢٠٠٧م
(ألف ريال)

إيضاح

الأنشطة التشغيلية

صافي الدخل / (الخسارة) للسنة / الفترة	٣٦٨٥٨	(١٢٨٧٥)
تعديلات:		
استهلاك	١٢٧٤٧	٢٣٦٢
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩٤	١٢٢
مبلغ تبرعات خيرية	-	٧٢٠٢٣
عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المربحة	(٢٠٦٦٧٨)	(٦٠٣٤٣)
	(١٥٥٨٧٩)	١٢٨٩

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :

عقارات للتطوير	(١٠٤٨١)	(٥٢٧٧)
ذمم مدينة	(١٢٤٢٦)	(٥٣٧٠)
ذمم دائنة	٧٢٠٤٦	١٠٨٤٦٧
صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التشغيلية	(١٠٦٧٤٠)	٩٩١٠٩

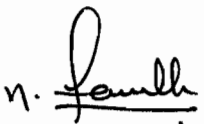
الأنشطة الاستثمارية

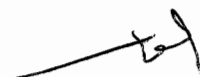
شراء ممتلكات ومعدات	(٦٣٤٣٧٤)	(٢٧٤٥٥٥)
شراء عقارات استثمارية	-	(٢٠٧٩٨٥٤)
استثمار غير متداول	(٣٤٠٠٠٠)	-
عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المربحة	٢٠٦٦٧٨	٦٠٣٤٣
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(٣٨٢٧٦٩٦)	(٢٩٤٠٦٦)

الأنشطة التمويلية

إصدار رأس المال	-	٦٨٠٠٠٠٠
تكاليف المعاملات	-	(٣٠٨٤٠)
صافي النقدية من الأنشطة التمويلية	-	٦٧٦٩١٦٠
(النقص) / الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقدية	(٣٩٣٤٣٦)	٤٥٧٤٢٠٣
الأرصدة لدى البنوك والنقدية في بداية السنة / الفترة	٤٥٧٤٢٠٣	-
الأرصدة لدى البنوك والنقدية في نهاية السنة / الفترة	٦٣٩٧٦٧	٤٥٧٤٢٠٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية .

١٠. 



شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

للفترة من ٢٦	للسنة المنتهية في
سبتمبر ٢٠٠٦م	٣١ ديسمبر
إلى ٣١ ديسمبر	٢٠٠٧م
٢٠٠٦م	(ألف ريال)
(ألف ريال)	

إيضاح

بيانات إضافية غير نقدية

—	٢٢٠٤	تحويل تكلفة أرض من عقار استثماري إلى عقار للتطوير
—	١٨٤٢	تحويل تكلفة أرض من عقار استثماري إلى ممتلكات ومعدات
١٧٠٠,٠٠٠	—	إصدار رأس المال كمقابل لشراء عقار استثماري
	٤	

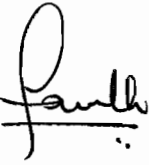
١١. Paulh

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

المجموع (ألف ريال)	خسائر متراكمة (ألف ريال)	رأس المال (ألف ريال)	
٨٥٠٠٠٠٠	—	٨٥٠٠٠٠٠	إصدار رأس المال (إيضاح ١٢)
(٣٠٨٤٠)	(٣٠٨٤٠)	—	تكاليف المعاملات
(١٢٨٧٥)	(١٢٨٧٥)	—	صافي الخسارة للفترة
٨٤٥٦٢٨٥	(٤٣٧١٥)	٨٥٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م
٢٦٢٨٣	٢٦٢٨٣	—	صافي الدخل للسنة
٨٤٨٢٥٦٨	(١٧٤٣٢)	٨٥٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

n. 





شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر 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. 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 الرئيس للشركة هو تطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

الشركة مملوكة بنسبة ٣٩٪ لمساهمين سعوديين و ٣٠٪ لمساهمين خليجيين و ٣٠٪ لمساهمين عن طريق الاكتتاب العام.

تغطي أرقام المقارنة الفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م باعتبارها الفترة المحاسبية الأولى للشركة.

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

تقوم الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات.

لا يحتسب استهلاك للأرض. يتم إطفاء تحسينات العقارات المستأجرة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية 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 (تتمة)

٣١ ديسمبر 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 الإنتاجية التقديرية للموجودات.

تتم مراجعة العمر الإنتاجي 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.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تتم مراجعة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه الموجودات. 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 المتوقع نشوئها من استمرار استعمال أصل ما أو من بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

استثمارات غير متداولة

تدرج الاستثمارات غير المتداولة المحتفظ بها على أساس المربحة طبقاً للتكلفة المطفأة.

عقارات للتطوير

تبويب العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها 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.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الذمم المدينة

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا هناك دليل موضوعي على إمكانية حدوث انخفاض في قيمة أصل مالي. في حالة وجود مثل هذا الدليل يتم إدراج أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل. يتم تحديد الانخفاض في القيمة على النحو التالي :

أ) في حالة الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة سبق إدراجها في قائمة الدخل.

ب) في حالة الموجودات المدرجة بالتكلفة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب معدل العائد السائد في السوق لأصل مالي مماثل.

ج) في حالة الموجودات المسجلة بالتكلفة المغطاة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب سعر الفائدة الأصلي المطبق.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

تدرج المطلوبات المتعلقة بالمبالغ المطلوب سدادها في المستقبل مقابل البضاعة أو الخدمات التي يتم الحصول عليها سواء تم تقديم فاتورة بها 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيرادات

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الدخل على النحو التالي شريطة أن يكون من المحتمل تدفق المزايا الاقتصادية إلى الشركة ويكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف - إن وجدت - بطريقة يعتمد عليها:

بيع العقارات

يتم إدراج إيرادات بيع الشقق السكنية على أساس النسبة المئوية للانجاز وعند تحقيق الشروط التالية:

أ) عندما يكون استثمار المشتري، حتى تاريخ القوائم المالية، كافياً (أي ٢٠٪ فما فوق) لإظهار الالتزام بدفع ثمن العقار.

ب) تجاوز الإنشاء المرحلة الأولية. أي استكمال الأعمال الهندسية وأعمال التصميم وتنفيذ عقد الإنشاء وتنظيف الموقع واستكمال قواعد البناء.

ج) أن يكون المشتري ملتزماً. أي لا يكون بإمكان المشتري أن يطلب استرداد المبلغ إلا في حالة عدم تسلمه الوحدة السكنية. تعتقد الإدارة بأن احتمال عدم قدرة الشركة على تسليم الوحدة السكنية هو أمر بعيد.

د) أن يكون بالإمكان تقدير مجموع متحصلات المبيعات والتكاليف بصورة معقولة.

تأجير العقارات الاستثمارية

يتم احتساب الدخل من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود التأجير.

العمولة على الودائع البنكية والدخل من الاستثمارات على أساس المربحة

يدرج دخل العمولة من الودائع البنكية والدخل من استثمارات المربحة على أساس الاستحقاق.

المصاريف

مصاريف التسويق هي تلك المصاريف التي تتعلق تحديداً بأنشطة التسويق التي تقوم بها الشركة. تبوب 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

يقدّر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي :

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

شركة أعمال المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

٣ - المتكاثرات والمعدات

٢٠٠٦م المجموع (ألف ريال)	٢٠٠٧م المجموع (ألف ريال)	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (ألف ريال)	سيارات (ألف ريال)	معدات مكتبية (ألف ريال)	أثاث وتجهيزات (ألف ريال)	تحسينات العقارات المتأجرة (ألف ريال)	مباني (ألف ريال)	أرض مملوكة (ألف ريال)	التكلفة :
—	٢٧٤,٥٥٥	٢٥٨,٨٣٥	٢٧٥	٢,٢٧٣	٢,٥١٣	١٠,٥١٣	—	١٤٦	في بداية السنة/ الفترة
٢٧٤,٥٥٥	٦٨٠,٣٦١	٦٦٤,٤٢٤	٤٠٥	٧,٥٠٢	٣,٦٣٠	٢,٥٥٠	١,٨٥٠	—	الإضافات
—	—	(٢٠٩,٥٧٥)	—	—	—	—	٢٠٩,٥٧٥	—	التحويلات الواردة/ (الصادرة)
—	١,٨٤٢	—	—	—	—	—	—	١,٨٤٢	المحول من عقارات استثمارية
—	(٤٥,٩٨٧)	(٤٥,٩٨٧)	—	—	—	—	—	—	المحول إلى عقارات للتنمية
٢٧٤,٥٥٥	٩١٠,٧٧١	٦٦٧,٦٩٧	٦٨٠	٩,٧٧٥	٦,١٤٣	١٣,٠٦٣	٢١١,٤٢٥	١,٩٨٨	في نهاية السنة/ الفترة
—	٢,٣٦٢	—	٦	٢٠٩	٣٨١	١,٧٦٦	—	—	الاستهلاك :
٢,٣٦٢	١٢,٧٤٧	—	١٦١	١,٩٧٨	١,١٥٨	٥,٩٢٦	٣,٥٢٤	—	في بداية السنة/ الفترة
٢,٣٦٢	١٥,١٠٩	—	١٦٧	٢,١٨٧	١,٥٣٩	٧,٦٩٢	٣,٥٢٤	—	المحمل للسنة/ الفترة
									في نهاية السنة/ الفترة
									صافي القيمة الدفترية
	٨٩٥,٦٦٢	٦٦٧,٦٩٧	٥١٣	٧,٥٨٨	٤,٦٠٤	٥,٣٧١	٢٠٧,٩٠١	١,٩٨٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م
٢٧٢,١٩٣	٢٥٨,٨٣٥	٢٦٩	٢٦٩	٢,٠٦٤	٢,١٣٢	٨,٧٤٧	—	١٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م

تشمل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بصورة رئيسية تكاليف إنشاء تتعلق بالبنية التحتية ومشروعات أخرى 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 رابغ شمال جدة مخصصة للمخطط الإرشادي الرئيس لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية. تشمل هذه الأرض أرضاً أخرى مساحتها ٣٧ مليون متر مربع تقريباً قدمها مساهم كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١٧ مليار ريال سعودي لقاء أسهم في الشركة بمبلغ ١٧ مليار ريال سعودي (إيضاح ٨).

إن جميع هذه الأرض مساحتها ١٦٨ مليون متر مربع مخصصة لتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ولكن التوزيع المحدد للأرض التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع، والتي قد تكون للبيع أو للإيجار، ضمن المخطط لم يتقرر بعد. لذا، فقد تم تبويب الأرض كعقار استثماري. لم يحتسب استهلاك 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 وموقعه ولعدم توفر معاملات سوقية مماثلة.

تم الحصول على موافقة وزارة العدل لنقل ملكية قطعة أرض مساحتها ٦٣ مليون متر مربع تقريباً بتكلفة ٣٠٠ مليون ريال سعودي باسم الشركة والتي هي حالياً مسجلة باسم أحد المساهمين، علماً بأن بقية الإجراءات الخاصة بنقل الملكية هي قيد التنفيذ.

٥ - استثمار طويل الأجل

يتكون الاستثمار طويل الأجل من استثمارات مرابحة لدى أحد البنوك متوافقة مع الضوابط الشرعية، يستحق بعد فترة تتجاوز سنة واحدة.

٦ - عقارات للتطوير

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

٢٠٠٦ م (ألف ريال)	٢٠٠٧ م (ألف ريال)	
٥٢٧٧	٤٨١٩٠	التكلفة المنفقة حتى تاريخه
—	(٣٠٢٢٨)	يخصم : دفعات مقدمة
<u>٥٢٧٧</u>	<u>١٧٩٦٢</u>	

تمثل الدفعات المقدمة المبالغ المستلمة من العملاء (أقل ٢٠٪ من قيمة العقد) عند توقيع عقود البيع الخاصة بالعقارات المعدة للتطوير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

٧ - ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

٢٠٠٦م (ألف ريال)	٢٠٠٧م (ألف ريال)	
١٩٧٠	-	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين
١٠٤	١٠	تأمينات نقدية
٢٩٩٧	٥٩٥٠	مبالغ مدفوعة مقدماً
-	٩١٨٦	دخل مستحق القبض من ودائع بنكية واستثمار على أساس المربحة
٢٩٩	٢٦٥٠	ذمم مدينة أخرى
<u>٥٣٧٠</u>	<u>١٧٧٩٦</u>	

٨ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

٢٠٠٦م الرصيد مدين/دائن (ألف ريال)	٢٠٠٧م الرصيد مدين/دائن (ألف ريال)	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
-	-	شراء أرض (إيضاح ٤) مقدمة	مساهمون
١٧٠٠٠٠٠	-	كرأس مال عيني	
١٧٨٠٠٠٠	-	شراء أرض (إيضاح ٤)	
(٩٥٨٣)	١٣٨٢	مبالغ مدفوعة بالنيابة عن الشركة	جهات منتسبة
-	(١٢٠٠٠)	أتعاب إدارية	
-	-	مبالغ مدفوعة بالنيابة عن الشركة لشراء أرض	
٣٠٠٠٠٠	-	خدمات مقدمة للشركة	
٦٠٩٦	٤٢٦٤٤		
-	١٧٦٥٥	مكافأة	كبار موظفي الإدارة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م

٩ - أرصدة لدى البنوك ونقد

٢٠٠٦م (ألف ريال)	٢٠٠٧م (ألف ريال)	
١٠١١٢٠	١٥٩٢١	أرصدة لدى البنوك ونقدية
٤٤٧٣٠٨٣	٦٢٣٨٤٦	وديعة قصيرة الأجل
<u>٤٥٧٤٢٠٣</u>	<u>٦٣٩٧٦٧</u>	

تمثل الودائع قصيرة الأجل أموالاً مودعة لدى البنوك بموجب برنامج ودائع إسلامية ومدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

١٠ - ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع

٢٠٠٦م (ألف ريال)	٢٠٠٧م (ألف ريال)	
٦٩٢٨٣	٦٧٣٨٧	ذمم دائنة تجارية
٧٢٠٢٣	٧٤٢٦٥	تبرعات خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
١٥٦٧٩	١٠٦١٨	مبالغ مستحقة لجهات منتسبة (إيضاح ٨)
—	٤٣٨٢	دفعات مقدمة من العملاء
—	١٠٥٧٥	زكاة شرعية مستحقة الدفع (إيضاح ١١)
١٥٥٨٩	٣٥٨٧	ذمم دائنة أخرى
٧٩١٦	٩٢٢٩٧	مبالغ مستحقة الدفع
<u>١٨٠٤٩٠</u>	<u>٢٦٣١١١</u>	

قرر مجلس الإدارة في سنة ٢٠٠٦م التبرع بهذا المبلغ المحقق من المبلغ المقدم من قبل المساهمين المؤسسين لرأس المال (قبل طرح الأولي في الاكتتاب العام) الذي وضع كودائع ثابتة تم الاحتفاظ بها لدى بنك قبل إيداع الأموال بموجب برنامج وديعة الأمانة الإسلامية. تم إيداع مبلغ ٧٢٠٢٣ ألف ريال سعودي المتبرع به في برنامج وديعة أمانة إسلامية خلال سنة ٢٠٠٧م. أضيفت العمولة المحققة من هذه الوديعة إلى المبلغ المقدم كتبرع خيري.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م

١١ - الزكاة الشرعية

المبلغ المحمل للسنة

يتكون مبلغ الزكاة الشرعية مما يلي :

٢٠٠٧ م
(ألف ريال)

١٠٥٧٥

مخصص السنة

يستند مخصص السنة الحالية إلى ما يلي :

٢٠٠٧ م
(ألف ريال)

٨٤٧١٤٥٦

(٨٠٧٦٦٦٥)

حقوق الملكية والمخصصات
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل (بعد خصم التمويل المتعلق بها)

٣٩٤٧٩١

٢٨١٩٧

الربح التقديري الخاضع للزكاة الشرعية

٤٢٢٩٨٨

الوعاء الزكوي

تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية إلى بعض التعديلات وفقاً للأنظمة المالية ذات الصلة. نظراً لأنه لم يحل الحول على الشركة منذ إنشائها في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م فلم يكن هناك زكاة شرعية مستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م، بالتالي، لم يتم تجنب مخصص في القوائم المالية مقابل الزكاة الشرعية.

١٢ - رأس المال

فيما يلي رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل :

٢٠٠٦ م		٢٠٠٧ م	
ريال سعودي بالآلاف	عدد الأسهم بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	عدد الأسهم بالآلاف
٦٨٠٠٠٠٠٠	٦٨٠٠٠٠٠٠٠	٦٨٠٠٠٠٠٠	٦٨٠٠٠٠٠٠٠
١٧٠٠٠٠٠٠	١٧٠٠٠٠٠٠٠	١٧٠٠٠٠٠٠	١٧٠٠٠٠٠٠٠
٨٥٠٠٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠٠٠٠

المصدر نقداً
المصدر كمقابل عيني (إيضاح ٤)

١٣ - الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخلها السنوي بعد خصم الخسائر المتراكمة في كل سنة لتكوين احتياطي نظامي حتى بناء احتياطي يساوي نصف رأس المال. علماً بأن الاحتياطي غير قابل للتوزيع. نظراً لأنه كان لدى الشركة خسائر متراكمة فلم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي النظامي.

١٤ - مصاريف التسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م (ألف ريال)	للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م (ألف ريال)	
٢٨٠٥	٣٩٥٤	نماذج المشروع
٢٨٠١٠	٣٥٤٢	إعلان
١٠٢٩٦	١٦٥٥	أخرى
<u>٤١١١١</u>	<u>٩١٥١</u>	

١٥ - المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ م (ألف ريال)	للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ م (ألف ريال)	
٥٢٨٥٨	٣٢٠٢	تكاليف موظفين
٤٣٧٦٣	٤١٥٣	أتعاب مهنية
١٢٧٤٧	١١٩٤	استهلاك
١٠٩٣٣	٩٥٣	إدارة واتصالات المرفق
٩٨٧٣	٥٥٦٣	أخرى
(١٤٦٥)	(٧٨١)	معاد تحميله على جهة منتسبة
<u>١٢٨٧٠٩</u>	<u>١٤٢٨٤</u>	

١٦ - زيادة المصاريف عن الدخل خلال فترة ما قبل التأسيس

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

للفترة من ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ (ألف ريال)	
٧٢,٠٢٣	فوائد محققة من ودائع بنكية
٣٩,٤٤٩	عمولة محققة من ودائع بنكية (إيضاح ٩)
١١١,٤٧٢	مصاريف تسويق
(٦١,٠٨٩)	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٨,١٤٣)	مبلغ تبرع خيرى (إيضاح ١٠)
(٧٢,٠٢٣)	
(٤٩,٧٨٣)	زيادة المصاريف عن الدخل

١٧ - إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير تذبذب أسعار الفائدة على الربحية في المستقبل أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن الشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على ودائعها البنكية .

يبين الجدول التالي الحساسية على قائمة دخل الشركة بسبب التغيرات المحتملة المعقولة في أسعار العمولة مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. تعني حساسية الدخل تأثير التغيرات الافتراضية في أسعار العمولة على دخل الشركة لسنة واحدة بناء على موجودات محتفظ بها في ٣١ ديسمبر تدفع عليها عمولة متغيرة .

٢٠٠٧ م		٢٠٠٦ م	
الزيادة / (النقص)	التأثير على الدخل	الزيادة / (النقص)	التأثير على الدخل
في النقاط الأساس	(ألف ريال)	في النقاط الأساس	(ألف ريال)
(١٠)	(٥٠٨)	١٠	٤٣٥١
ريال سعودي			

١٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م هناك مطلوبات مالية بمبلغ ٤٥٩٠ مليون ريال سعودي (٢٠٠٦م: ٣١ مليون ريال سعودي) مستحقة خلال ٣ أشهر ومبلغ ٤٦٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٠٦م: ١٨٥٠ مليون ريال سعودي) مستحقة خلال ٣ أشهر إلى ١٢ شهراً من نهاية السنة / الفترة.

مخاطر العملات

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

مخاطر الائتمان

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من الموجودات المالية للشركة فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ناشئ من تغير الجهة التي يتم التعامل معها حيث يعادل أقصى تعرض القيمة الدفترية لهذه الأدوات .

١٨ - ارتباطات

كان لدى الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م ارتباطات بمبلغ ٢٠٤٦ مليون ريال سعودي متعلقة بمصاريف رأسمالية مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبدالله (٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م: ٢٣٤٠ مليون ريال سعودي).

تعهد عملاء الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م بتقديم مبلغ ٣٥٩٠٧ مليون ريال سعودي إلى الشركة فيما يتعلق بشراء شقق واستئجار قطع صناعية من الشركة (٣١ ديسمبر ٢٠٠٦م: لا شيء ريال سعودي).

١٩ - القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة أصل أو سداد التزام به بين طرفين بمعرفتهما وملتء إرادتهما في معاملة تتم على أسس تجارية. تتكون الموجودات المالية للشركة من الأرصدة لدى البنوك والنقدية والاستثمارات طويلة الأجل والذمم المدينة وتتكون مطلوباتها المالية من ذمم دائنة. لا تختلف القيم العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية .

٢٠ - أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض أرقام الفترة السابقة لتتوافق مع العرض في السنة الحالية .