

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م

## تقرير فحص إلى حضرات السادة المساهمين في شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) حول القوائم المالية الأولية الموجزة

### نطاق المراجعة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المرفقة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (الشركة) كما هي عليه في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م وقائمة الدخل الأولية لفترتي الثلاثة اشهر والاثنى عشر شهرا المنتهية في ذلك التاريخ وقائمتي التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين لفترة الاثنى عشر شهرا المنتهية في ذلك التاريخ التي أعدت من قبل الإدارة وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. تم فحصنا وفقاً لمعيار فحص المعلومات المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. يتكون الفحص بصفة أساسية من إجراءات تحليلية تطبق على البيانات المالية والاستفسار من موظفي الشركة حول الأمور المالية والمحاسبية. في الواقع أن الفحص أقل كثيراً في نطاقه من المراجعة التي تتم وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها والتي هدفها إبداء رأي حول القوائم المالية ككل. بناء عليه، فإننا لا نبدي مثل هذا الرأي.

### النتيجة

بناء على الفحص الذي قمنا به لا علم لنا بأي تعديلات جوهرية يجب القيام بها في القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لتتوافق مع معايير المحاسبة المتعارف عليها.

عن إرنست ويونغ



أحمد

أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني

ترخيص رقم ٣٥٦

٢٧ محرم ١٤٣١هـ

١٣ يناير ٢٠١٠م

جدة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية (غير المدققة)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م

٢٠٠٨ م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٩ م (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٢٢١٨٥٩٩	٨٦٣٨٢٩	٣	أرصدة لدى البنوك ونقد
٢٢٧٧٥٢	٤٠٠٣٦٢		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
٥٦٧٤٨	٥٠٨٨٨٠	٤	عقارات للتطوير
<u>٢٥٠٣٠٩٩</u>	<u>١٧٧٣٠٧١</u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٣٧٤٣١١٤	٣٤٢٦٨٦٧	٥	عقارات استثمارية
٣٢٨١٢٤٤	٣٨٨٧٩٥١	٦	ممتلكات ومعدات
—	٧٣٩٨٩	٧	دفعة مقدمة لاستثمار في شركة محاصة تحت التأسيس
٤٧٥٠	٤٧٥٠	٨	استثمارات أخرى
<u>٧٠٢٩١٠٨</u>	<u>٧٣٩٣٠٥٥٧</u>		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
—	١٣٨٥٠٧		<b>موجودات مجموعة الاستبعاد المصنفة على أنها محتفظ بها للاستبعاد</b>
<u>٩٥٣٢٢٠٧</u>	<u>٩٣٠٥١٣٥</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١٢٩٣٩١٢	١٢٩٧٠٥٥٤	٩	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٤٤٣٩	٨٠٣٣		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤٣٣٢٦	٥٧٩٧٨	٢	إيرادات مؤجلة
—	٥٤٤٥٠	١٠	مخصص طويل الأجل
<u>٤٧٧٦٥</u>	<u>١٢٠٤٦١</u>		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المرتبطة مباشرة بموجودات مجموعة الاستبعاد المصنفة على أنها محتفظ بها للاستبعاد</b>
—	٥٤٤٣		
<u>١٣٤١٦٧٧</u>	<u>١٤٢٣٤٥٨</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية (غير المدققة) (تتمة)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٢٠٠٨م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٩م (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	إيضاح	
٨٥٠٠٠٠٠٠ (٣٠٩٤٧٠)	٨٥٠٠٠٠٠٠ (٦١٨٣٢٣)	١٣	حقوق المساهمين رأس المال خسائر متراكمة
٨١٩٠٥٣٠	٧٨٨١٦٧٧		إجمالي حقوق المساهمين
٩٥٣٢٢٠٧	٩٣٠٥١٣٥		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الأولية (غير المدققة)

لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م (مدققة)	لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م (غير مدققة)	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م (غير مدققة)	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م (غير مدققة)	إيضاح	
١٠١,٥٦٧	٢٦٠,٥٣٢	٥٧,٨٠٥	٢٠,٥٤١	١١	الإيرادات
(٢٢١,٨٦١)	(١٩١,٠٥٠)	(٨٠,٧٧٨)	(٨,٦٩٤)	١١	تكلفة الإيرادات
(١٢٠,٢٩٤)	٦٩,٤٨٢	(٢٢,٩٧٣)	١١,٨٤٧	١١	الربح/(الخسارة) الإجمالي
(٨٩,٩٣٣)	(٣٩,١٣٢)	(١٣,٨٧١)	(٤,٢٢٥)		المصروفات
(١٨٨,٩٣١)	(٢٨١,٢٠٩)	(٢٩,٢٠٨)	(٧٨,٩١٥)		تسويق
—	(٥٤,٤٥٠)	—	—	١٠	عمومية وإدارية
(٢٧٨,٨٦٤)	(٣٧٤,٧٩١)	(٤٣,٠٧٩)	(٨٣,١٤٠)		مخصص خدمات الصيانة
(٣٩٩,١٥٨)	(٣٠٥,٣٠٩)	(٦٦,٠٥٢)	(٧١,٢٩٣)		إجمالي المصروفات
١٤٠,٦٤٢	١٢,٤٤٢	٣٣,٤٨٠	٩٧٧	٣	الخسارة من العمليات
—	١,٢٩٤	—	٤٣٨		عمولة محققة من استثمارات على أساس المربحة
(٢٥٨,٥١٦)	(٢٩١,٥٧٣)	(٣٢,٥٧٢)	(٦٩,٨٧٨)		إيرادات أخرى
(٣٣,٥٢٢)	(١٧,٢٨٠)	(١٧,٩٤٢)	—		الخسارة للفترة قبل الزكاة
(٢٩٢,٠٣٨)	(٣٠٨,٨٥٣)	(٥٠,٥١٤)	(٦٩,٨٧٨)		الزكاة
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	١٣	صافي الخسارة
(٠,٤٧)	(٠,٣٦)	(٠,٠٨)	(٠,٠٨)		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (بالآلاف)
(٠,٣٤)	(٠,٣٦)	(٠,٠٦)	(٠,٠٨)		الخسارة للسهم من العمليات (بالريال السعودي)
					الخسارة للسهم من صافي الخسارة (بالريال السعودي)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير المدققة)  
لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م

٢٠٠٨ م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٩ م (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	
(٢٥٨,٥١٦)	(٢٩١,٥٧٣)	الأنشطة التشغيلية
٢٤,٤٦١	٣٦,٩٩٩	الخسارة للفترة قبل الزكاة
٣,١٢٣	٣,٥٩٤	تعديلات:
(١٤٠,٦٤٢)	(١٢,٤٤٢)	استهلاك
—	٥٤,٤٥٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي
(٣٧١,٥٧٤)	(٢٠٨,٩٧٢)	عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس لمربحة
(٢٠٩,٩٥٦)	(١٧٢,٦١٠)	مخصص طويل الأجل
٤٠٦,٦٤٣	٢١٨,٤٤٨	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٠٠٧,٨٩٩	٢٢,٣٤٨	ذمم مدينة
٤٣,٣٢٦	١٤,٦٥٢	عقارات للتطوير
٨٧٦,٣٣٨	(١٢٦,١٣٤)	ذمم دائنة
(١٠,٦٢٠)	(٣٣,٤١٣)	إيرادات مؤجلة
٨٦٥,٧١٨	(١٥٩,٥٤٧)	النقد (المستخدم في)/ من العمليات
(٢٨٢٢,٧٧٨)	(١,١١٨,٤٤٣)	زكاة مدفوعة
٣,٤٠٠,٠٠٠	—	صافي النقد (المستخدم في)/ من الأنشطة التشغيلية
١٤٠,٦٤٢	١٢,٤٤٢	الأنشطة الاستثمارية
(٤,٧٥٠)	—	شراء ممتلكات ومعدات
—	(١٥,٢٣٣)	متحصلات من بيع استثمارات
—	(٧٣,٩٨٩)	عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المربحة
٧١٣,١١٤	(١,١٩٥,٢٢٣)	استثمارات أخرى
١٣٣,٠٤٤٧	—	التغير في صافي الموجودات المحتفظ بها للبيع المتصلة مباشرة بمجموعة
(١٣٣,٠٤٤٧)	—	الاستبعاد المصنفة على أنها محتفظ به للاستبعاد
—	—	دفعة مقدمة للاستثمار في شركة محاصة تحت التأسيس
—	—	صافي النقد (المستخدم في)/ من الأنشطة الاستثمارية
—	—	الأنشطة التمويلية
—	—	متحصلات من قرض قصير الأجل
—	—	سداد قرض قصير الأجل
—	—	صافي النقد من الأنشطة التمويلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير المدققة) (تتمة)  
لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٢٠٠٨م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٩م (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	إيضاح
١٥٧٨٨٣٢	(١٣٥٤٧٧٠)	(النقص)/ الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
٦٣٩٧٦٧	٢٢١٨٥٩٩	الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية الفترة
٢٢١٨٥٩٩	٨٦٣٨٢٩	٣ الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة
٣٢٦٩٤	٢١٨٤٤٧	٥٤ معلومات إضافية غير نقدية تحويل تكلفة الأرض من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير
٤١٢٧٣٥	٤٥٢١٣٣	تحويل التكلفة من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ إلى عقارات للتطوير
—	٩٧٨٠٠	تحويل تكلفة الأرض من عقارات استثمارية إلى موجودات مجموعة الاستبعاد المصنفة عادة أنها محتفظ بها للاستبعاد

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية (غيرا لمدققة)  
لفترة الاثني عشر شهرا المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

المجموع ريال سعودي بالآلاف	خسائر متراكمة ريال سعودي بالآلاف	رأس المال ريال سعودي بالآلاف	
٨١٩٠٥٣٠	(٣٠٩٤٧٠)	٨٥٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م (مدقق)
(٣٠٨٨٥٣)	(٣٠٨٨٥٣)	—	صافي خسارة السنة
<u>٧٨٨١٦٧٧</u>	<u>(٦١٨٣٢٣)</u>	<u>٨٥٠٠٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م (غير مدقق)
٨٤٨٢٥٦٨	(١٧٤٣٢)	٨٥٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧م (مدقق)
(٢٩٢٠٣٨)	(٢٩٢٠٣٨)	—	صافي الخسارة للفترة
<u>٨١٩٠٥٣٠</u>	<u>(٣٠٩٤٧٠)</u>	<u>٨٥٠٠٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م (مدقق)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزء من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

## ١ - النشاط

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (الشركة) مساهمة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م وسجلت في المملكة العربية السعودية بموجب 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 الخدمات الأساسية 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 ٣٩٤٪ لمساهمين سعوديين و ٣٠٦٪ لمساهمين خليجيين و ٣٠٪ لمساهمين عن طريق الاكتتاب العام.

## ٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المعلومات المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. تتفق السياسات المحاسبية المتبعة لإعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة لإعداد القوائم المالية السنوية.

لا تشمل القوائم المالية الأولية الموجزة على جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

### العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة.

### استعمال التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها استعمال تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الموجودات والمطلوبات المصرح عنها والافصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة كما في تاريخ القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصروفات المصرح عنها خلال فترة القوائم المالية.

### المتلكات والمعدات

تسجل المتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يحتسب استهلاك للأرض. تستهلك تكلفة المتلكات والمعدات ناقصاً قيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استعمالها بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات.

يتم إطفاء تحسينات العقارات المستأجرة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للتحسينات/ الموجودات أو مدة الإيجار أيهما أقصر.

تحمل مصروفات 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 الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المقتناة لأغراض الإيجار أو تنمية 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 الانتاجية التقديرية للموجودات.

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

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير فقط عندما يكون هناك تغييراً في الاستعمال مؤكداً 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 التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية لهذه الموجودات. في حالة تجاوز القيمة الدفترية لهذه الموجودات قيمتها القابلة للاسترداد عندئذ 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 بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

#### استثمارات أخرى

بعد التسجيل الأولي، تصنف الاستثمارات التي يتم شراؤها بغير نية الاحتفاظ بها حتى الاستحقاق وبغير نية المتاجرة على أنها متاحة للبيع وتدرج بالقيمة العادلة. يتم التصريح عن الأرباح والخسائر غير المحققة كعنصر مستقل من حقوق المساهمين إلى أن يتم إلغاء قيد الاستثمار أو يتحدد الاستثمار على أنه قد حدث انخفاض في قيمته. عند إلغاء قيد الاستثمار يدرج الربح المتراكم أو الخسارة التي سبق التصريح عنها في حقوق المساهمين في قائمة الدخل للفترة. يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حال وجود سوق حر. وفي حالة عدم وجود سوق نشط يتم تحديد القيمة العادلة عن طريق مؤشرات أخرى. وخلاف ذلك تعتبر التكلفة هي القيمة العادلة.

#### عقارات للتطوير

تصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء لغرض البيع كعقارات للتطوير. تدرج العقارات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تدرج العقارات التي يتم بيعها وهي في طور التطوير بالتكلفة زائداً الربح/ الخسارة العائدة لها ناقصاً الفواتير المحلية. تتضمن تكلفة العقارات المعدة للتطوير تكلفة الأرض والمصروفات الأخرى المتعلقة بها التي تتم رسالتها عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد العقارات لتصبح جاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف التي يتم إنفاقها لبيع العقار.

يعتبر العقار على أنه قد تم تنفيذه عند استكمال تنفيذ جميع الأنشطة بما في ذلك الخدمات الأساسية والمرافق لجميع المشروع. وفي تلك المرحلة فإن التكلفة والربح العائد للعقار والفواتير المحلية 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 الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ذمم مدينة

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

موجودات غير متداولة محتفظ لها للاستبعاد

يتم تحويل تكاليف الأرض والتطوير إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للاستبعاد عندما يكون متوقفاً أن يتم تسجيل القيمة الدفترية بصفة رئيسية من خلال استبعاد مثل هذه الموجودات بدلاً من الاستمرار في استعمالها. وحتى تكون هذه هي الحالة يجب أن يكون العقار متاحاً للاستبعاد الفوري في حالته الراهنة شرط توفر الشروط العادية لاستبعاد مثل هذا العقار وأن يكون احتمال الاستبعاد كبيراً.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية استردادها

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على احتمال حدوث انخفاض في قيمة أصل مالي معين. في حالة وجود مثل هذا الدليل فإن أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة تدرج في قائمة الدخل. يتحدد الانخفاض في القيمة على الوجه التالي:

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

ب) في حالة الموجودات المدرجة بالتكلفة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة طبقاً لسعر السوق الحالي لموجودات مالية مماثلة.

ج) في حالة الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة طبقاً لسعر 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 من قبل المورد أم لم يتم.

الإيرادات المؤجلة

تمثل الإيرادات المؤجلة المساهمات النقدية التي يتم الحصول عليها من العملاء فيما يتعلق بموجودات البنية التحتية والأرض والتي يتم تسجيلها كالالتزام لإتاحة حق الدخول إلى العقارات المباعة ونقل مخاطر ومنافع ملكية الأرض. ومن ثم يتم تخفيض الالتزام، الذي يقاس بالرجوع إلى المساهمات النقدية المستلمة، ويسجل كإيرادات على مدى العمر الإنتاجي لذلك الجزء المتعلق بموجودات البنية التحتية وعند تحويل مخاطر ومنافع الأرض المتعلقة بذلك الجزء العائد لتحويل الأرض.

المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال لنشوء تكاليف لسداد الالتزام 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 قائمة المركز المالي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تحقق الإيرادات

شريطة أن يكون هناك احتمال أن تعود المنافع الاقتصادية على الشركة ويكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف بصورة يعتمد عليها، إذا كان ذلك هو الحال، يتم إدراج الإيرادات في قائمة الدخل على النحو التالي:

#### بيع العقارات

يتم تسجيل الإيرادات من بيع قطع الأراضي على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل عند استيفاء جميع الشروط التالية:

أ) إتمام البيع وتوقيع العقد.

ب) أن يكون استثمار المشتري، حتى تاريخ القوائم المالية، كافياً لإثبات الالتزام بدفع مقابل العقار.

ج) ألا تكون الديون المستحقة للشركة خاضعة لأي رهن في المستقبل.

د) أن تكون الشركة قد قامت بتحويل المخاطر والمنافع العادية للملكية إلى المشتري في معاملة تكون في جوهرها بيعاً ولا تنطوي على استمرار أي علاقة فعلية بالعقار.

هـ) أن تتوفر سهولة قياس واحتساب قيمة العمل الذي سيتم تنفيذه أو أن يكون غير ذي أهمية بالنسبة لإجمالي قيمة العقد.

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

أ) أن يكون استثمار المشتري حتى تاريخ القوائم المالية كافياً (٢٠٪ فما فوق) لإثبات الالتزام بالدفع مقابل العقار.

ب) أن يكون الإنشاء قد تجاوز المرحلة الأولية، أي أن تكون الأعمال الهندسية والتصاميم قد تم الانتهاء منها وتم إبرام عقد الإنشاء وتسهيل الموقع ووضع أساسات المبنى.

ج) أن يكون المشتري ملتزماً، أي أن لا يكون باستطاعة المشتري طلب رد المبلغ إلا في حالة عدم تسليم الوحدة. تعتقد الإدارة أن احتمال عدم قدرة الشركة على تسليم الوحدة هو احتمال بعيد.

د) أن يكون بالإمكان تقدير إجمالي المتحصلات من المبيعات وكذلك التكاليف بصورة معقولة.

#### تأجير العقارات الاستثمارية

يتم احتساب الدخل من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقود التأجير الساري مفعولها.

#### الخدمات

ترجى الإيرادات من تقديم الخدمات عندما يتم تقدير نتيجة المعاملة بصورة يعتمد عليها بالرجوع إلى مرحلة تنفيذ المعاملة في تاريخ قائمة المركز المالي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تكاليف الإيرادات

تتضمن تكلفة الإيرادات تكلفة الأرض وتكاليف التطوير، تتضمن تكاليف التطوير تكلفة الإنشاء، تستند تكلفة الإيرادات إلى الحصة التقديرية من تكلفة التطوير المنفقة حتى تاريخه إلى إجمالي تكاليف التطوير التقديرية لكل مشروع.

العمولة على الودائع البنكية والدخل من الاستثمارات على أساس المربحة  
تدرج العمولة من الودائع البنكية ومن استثمارات المربحة على أساس الاستحقاق.

#### المصرفات

مصرفات التسويق هي تلك المصرفات التي تتعلق تحديداً بأنشطة التسويق التي تقوم بها الشركة، تصنف جميع المصرفات الأخرى كمصرفات عمومية وإدارية.

#### عقود الإيجار التشغيلي

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

#### الزكاة

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

#### العملات الأجنبية

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

#### تكاليف الاقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض، العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل ما، حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً استكمال تنفيذ تلك الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل.

#### المطلوبات الطارئة

لا تدرج المطلوبات الطارئة في القوائم المالية الأولية الموجزة، ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن خروج موارد تمثل منافع اقتصادية احتمال بعيد، ولا يتم إدراج أصل طارئ في القوائم المالية الأولية الموجزة ولكن يتم الإفصاح عنه عند احتمال الحصول على منافع اقتصادية منه.

#### معلومات عن قطاعات الأعمال

نظراً لأن جميع أنشطة الشركة تتعلق بتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية لذا لم يتم استخدام معلومات مستقلة عن القطاعات في عملية المحاسبة الداخلية لدى الشركة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٣ - أرصدة لدى البنوك ونقد

٢٠٠٨م (مدققة) ريال سعودي بالآلاف	٢٠٠٩م (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	
١٧٢٨٦	٥١٦٨	أرصدة لدى البنوك ونقد
٢٢٠١٣١٣	٨٥٨٦٦١	ودائع قصيرة الأجل
<u>٢٢١٨٥٩٩</u>	<u>٨٦٣٨٢٩</u>	

تمثل الودائع القصيرة الأجل مبالغ مودعة لدى البنوك في ودائع إسلامية مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

٤ - 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 عند إتمام التنفيذ والتكاليف المنفقة حتى تاريخه إضافة إلى الربح/الخسارة العائدين لها من العقارات المباعة ناقصاً الفواتير المرحلية المقدمة فيما يتعلق ببيع العقارات المعدة للتطوير. تسجل الفواتير المرحلية الزائدة عن قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخه في المطلوبات المتداولة.

تتضمن العقارات للتطوير أيضاً قطع أراضي بمبلغ ٢١٨ر٤ مليون ريال سعودي (٢٠٠٨م: مبلغ لا شيء ريال سعودي) والتي حددت الإدارة أنه سيتم بيعها بوضعها الراهن. بناء عليه فقد أعيد تصنيف هذه الأراضي من عقار استثماري إلى عقار للتطوير.

٥ - عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متر مربع تقريباً بالقرب من المدينة الصناعية في رابع شمال جدة مخصصة للمخطط الإرشادي لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأرض، أرضاً 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.

إن إجمالي مساحة الأرض البالغ ١٦٨ مليون متر مربع مخصص لمخطط 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 تصنيف 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 ومكانه ولعدم توفر معاملات مماثلة له في السوق.

٦ - المتلكات والمعدات

تتضمن المتلكات والمعدات أعمالاً رأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ ٣٤٥٥ر٩٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م: بمبلغ ٣٠٥٩ر٨٥ مليون ريال سعودي) تمثل بصورة رئيسية تكاليف متعلقة بإنشاء البنية التحتية ومشاريع أخرى في موقع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

٧ - دفعة مقدمة للاستثمار في شركة محاصة تحت التأسيس

توصلت الشركة خلال فترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م إلى مذكرة تفاهم مع منشأة عقارية سعودية لتأسيس شركة محاصة ستقوم بتطوير وتشغيل وصيانة بعض الفلل السكنية في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. تمثل الدفعة المقدمة للاستثمار في شركة محاصة تحت التأسيس كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م مبلغاً دفعته الشركة إلى شركة محاصة تحت التأسيس لإنشاء بعض الفلل السكنية. لا تزال الإجراءات النظامية لتأسيس شركة المحاصة قيد التنفيذ.

٨ - استثمارات أخرى

قامت الشركة، خلال فترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م، بتأسيس منشأة وهي شركة كادر للمدن الاقتصادية، شركة ذات مسئولية محدودة، (كادر)، تزاوّل أعمالها في مجال إدارة الموارد البشرية وتأسست في المملكة العربية السعودية. تمتلك شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة بنسبة ٩٥٪ في كادر. تم تأسيس كادر في ٦ جمادى الأولى ١٤٢٩هـ الموافق ١١ مايو ٢٠٠٨م.

أبرمت كادر في ١٦ نوفمبر ٢٠٠٨م، اتفاقية إدارة مع الهيئة العامة للاستثمار. وبموجب أحكام الاتفاقية ستقوم الهيئة العامة للاستثمار بإدارة وتشغيل كادر والرقابة عليها وقد ضمنت الهيئة العامة للاستثمار الأولي في الشركة. إضافة لذلك وحسب الاتفاقية سيكون للهيئة صلاحيات وسلطات ومسئولية كاملة في تولي كافة الأمور اللازمة لإدارة العمل. بناءً عليه، ونظراً لأن الشركة لن تشارك في إدارة كادر ولم يعد لها سيطرة على كادر فقد تم تصنيف الاستثمار على أنه متاح للبيع والإفصاح عنه كاستثمارات أخرى وتسجيله بالتكلفة والتي تعتبر القيمة العادلة.

٩ - ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع

تتضمن الذمم الدائنة مبلغ ٧٣٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م: مبلغ ٧٧١ مليون ريال سعودي) تم التبرع به لأعمال خيرية. قرر مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٠٦م التبرع بهذا المبلغ المحقق من مساهمة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل الطرح الأولي للاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة لدى أحد البنوك قبل أن يتم إيداع المبالغ كوديعة إسلامية. تمت إضافة العمولة المحققة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به للأعمال الخيرية.

يتضمن بند الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع أيضاً مبلغ ٤٦٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م مبلغ ٢٣٥ مليون ريال سعودي) ومبالغ محتجزة مستحقة الدفع للمقاولين قدرها ١٨٣ر٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م: مبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي) وتكاليف مستحقة عن عقد مشروع بمبلغ ٣٣٩ر٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م: مبلغ ٦٠٨ر٧ مليون ريال سعودي) وخسائر متوقعة من عقود قدرها ٥٦ر٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م: مبلغ ٩٣ر٨ مليون ريال سعودي).

١٠ - مخصص طويل الأجل

تعافت الشركة مع عملائها من السكان على تقديم صيانة للعقارات وخدمات صيانة للمدينة. من المحتمل أن تكون تكاليف تقديم هذه الخدمات إلى العملاء من السكان، على مدى الأعمار المتوقعة للوحدات السكنية، أعلى بمبلغ من المقدر أن يكون في حدود ٥٤٥ مليون ريال سعودي من الأتعاب أو المصروفات التي سيكون باستطاعة الشركة تحميليها على عملائها السكان. بناءً عليه فقد تم تكوين مخصص مقابل التكاليف الزائدة. ونظراً لأن من المحتمل أن يتم انفاق التكاليف الزائدة التقديرية اعتباراً من سنة ٢٠١١م فقد تم خصم هذه التكاليف التقديرية باستعمال معدلات خصم ملائمة وتم تصنيفها كمطلوبات طويلة الأجل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م

#### ١١ - الإيرادات وتكلفة الإيرادات

قامت الشركة خلال فترة الإثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م بمراجعة الربحية التقديرية لبعض مشاريعها بناءً على التقديرات المعدلة للتكاليف عند إتمام تنفيذ المشاريع، وقد نتج عن هذا التغيير في التقديرات انخفاض في الإيرادات وانخفاض في تكلفة الإيرادات بمبلغ ٧٣ مليون ريال سعودي تقريباً ومبلغ ١٨ مليون ريال سعودي تقريباً، على التوالي، وبالتالي زيادة في الربح الإجمالي للفترة بمبلغ ١٠٧ مليون ريال سعودي تقريباً. تتضمن تكلفة الإيرادات لفترة الإثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ م خسائر متوقعة بمبلغ ٩٣٨ مليون ريال سعودي.

#### ١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

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

٢٠٠٨ م		٢٠٠٩ م			
الرصيد	الرصيد	الرصيد	الرصيد	الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة
المستحق القبض/	المدين/الدائن	المدين/الدائن	المدين/الدائن		
المستحق الدفع	المدين/الدائن	المدين/الدائن	المدين/الدائن		
(مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف		
				جهات منتسبة	مبالغ مدفوعة ومصروفات
				انفقتها جهات منتسبة نيابة	عن الشركة
(٢٣٦٩)	٦٩٨٦	١٣٢٦	٤٧٨٣		خدمات مقدمة للشركة
-	٣٠٣٣	٢١٧٤	٤٥٢٧		أتعاب إدارة
(٣٠٠٠)	١٢٠٠٠	-	-		
-	٢٠٨٤٩	-	١٦٦٢٥	كبار موظفي الإدارة	مكافأة

#### ١٣ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٨٥٠ مليون سهم قيمة كل سهم منها ١٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ م: ٨٥٠ مليون حصة).

تم احتساب الخسارة للسهم من خسارة العمليات بقسمة الخسارة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة.

تم احتساب الخسارة للسهم من صافي الخسارة بقسمة صافي الخسارة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال الفترة.

لا ينطبق احتساب الأرباح المحفظة للسهم على الشركة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)  
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م

#### ١٤ - التزامات وارتباطات طارئة

قدمت الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م، ضماناً في حدود لاشي ريال سعودي (٢٠٠٨م: ٤٨٤ مليون ريال سعودي)، (٢٠٠٨م: مبلغ ٤٨٤ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بتسهيلات ائتمانية لتوريد منتجات بترولية إلى موقع مشروع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

حصلت الشركة على خطاب تسهيلات ائتمانية برصيد قائم قدره لاشي ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م (٢٠٠٨م: مبلغ ٤٦٩٧ مليون ريال سعودي) لصالح مورد معدات يقوم بتنفيذ عقد في موقع مشروع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

كان لدى الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م، ارتباطات قدرها ٢٦٦٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م: ٤٩٢٦ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية وتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

تعاقبت الشركة مع عملائها الصناعيين لتقديم خدمات إدارة عقارات وصيانة للمدينة. قد تكون تكاليف تقديم هذه الخدمات إلى العملاء الصناعيين أعلى من الأتعاب أو المصروفات التي قد يكون باستطاعة الشركة تحميلها على عملائها الصناعيين. من غير الممكن أن يتم تحديد التأثير المالي لذلك، إن وجد، في الوقت الحاضر لأن من غير الممكن عملياً تقدير التكلفة في الوقت الحاضر.