

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

الإرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
١٩٩٤ بريد صندوق
الدور الرابع - مركز التفلي
طريق المدينة - حي الحمراء
جدة ٢١٤٤١ - المملكة العربية السعودية
٩٦٦٢٦٦٧١٠٤٠ / +٩٦٦٢٦٦٥٢٠٧٦
فاكس: +٩٦٦٢٦٦٧٢١٢٩
www.ey.com/me
رقم الترخيص ٤٥

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

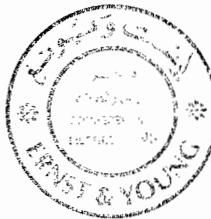
نطاق الفحص

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية المرفقة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية - شركة مساهمة سعودية - (الشركة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين الأولية لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وقائمة التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين لفترة التسعة أشهر 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 المعترف بها وإدراها والتي هدفها إبداء رأي حول القوائم المالية كل، 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 المعترف بها.

عن إرنست ويونغ



امارة

احمد ابراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

٢٨ شوال ١٤٣٠ هـ
١٧ أكتوبر ٢٠٠٩ م

جدة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية (غير المدققة)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

ال موجودات	إيصال	ريال سعودي بالآلاف	(غير مدققة) ريال سعودي	موحدة (الإيضاحان ٢ و ٨)
الموجودات المتداولة				
أرصدة لدى البنوك ونقد ذمم مدينة ومباغع مدفوعة مقدماً	٣	٩٥٠٥٠١	٩٥٧٠٠	٢٠٠٨
استثمارات عقارات للتطوير	٤	٣٣٣٤٤٥٣	١٧٦٧١٨	(غير مدققة)
إجمالي الموجودات المتداولة	٥	٥٦٨٩٦٤	٣٤٠٠٠٠	—
الموجودات غير المتداولة				
عقارات استثمارية	٦	٣٥٤٦٦٦	٣٧٦١٣٧٨	٢٠٠٩
ممتلكات ومعدات	٧	٣٩٨٦٦٧٩	٢٦٨٢٠٥٣	—
استثمارات أخرى	٨	٤٧٥٠	—	
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٧٥١٦٠٩٥	٦٤٤٣٤٣١	
إجمالي الموجودات		٩٣٦٩٠١٣	١٠١١٥٨٤٩	
المطلوبات وحقوق المساهمين				
المطلوبات المتداولة				
ذمم دائنة ومباغع مستحقة الدفع	٩	١٢٩٩١٠٦	٧٠٩١٢٧	٢٥٨٤١
فوائير مرحلية بالزيادة عن الأعمال المنجزة		—	١١١٢٩٧	
قرض قصير الأجل		١٢٩٩١٠٦	١٨٤٦٢٦٥	
إجمالي المطلوبات المتداولة				
المطلوبات غير المتداولة				
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢	٧٤٠٩	٣٢٨٢	٢٥٠٠٨
إيرادات مؤجلة	١١	٥٦٤٩٣	—	
مخصص طويل الأجل		٥٤٤٥٠		
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		١١٨٣٥٢	٢٨٢٩٠	
إجمالي المطلوبات		١٤١٧٤٥٨	٨٧٤٥٥٥	
حقوق المساهمين				
رأس المال				
خسائر متراكمة		٨٥٠٠٠٠٠	٨٥٠٠٠	(٢٥٨٩٥٦)
الحقوق العائدة للمساهمين في الشركة		٧٩٥١٥٥٥	٨٢٤١٠٤٤	٢٥٠
حقوق الأقلية		٧٩٥١٥٥٥	٨٢٤١٢٩٤	
إجمالي حقوق المساهمين		٩٣٦٩٠١٣	١٠١١٥٨٤٩	
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين				

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الأولية (غير المدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

موحدة (الإيضاحان ٢ و ٨)	للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م	للفترة التسعة أشهر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م	للفترة التسعة أشهر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م	الإيرادات تكلفة الإيرادات
٤٣٧٦٢ (١٤١٠٨٣)	٢٣٩٩٩١ (١٩٥٣٦٨)	٤٣٧٦٢ (١٤١٠٨٣)	٧٣٧٨٤ (٤٦٢٥٣)	١٠
٩٧٣٢١	٤٤٦٢٣	٩٧٣٢١	٢٧٥٣١	١٠
٧٦٠٦٢ (١٥٩٧٢٣)	(٣٤٩٠٧) (١٨٩٢٨٢)	(٤٣٣٤٩) (٦٠٨٤٧)	(١٦٩٤٦) (٧٠١٤١)	تسويق عمومية وإدارية
-	(٥٤٤٥٠)	-	-	مخصص خدمات صيانة
(٢٣٥٧٨٥)	(٢٧٨٦٣٩)	(١٠٤١٩٦)	(٨٧٠٨٧)	إجمالي المصروفات
(٣٣٣١٠٦)	(٢٣٤٠١٦)	(٢٠١٥١٧)	(٥٩٥٥٦)	الخسارة من العمليات
١٠٧١٦٢	١١٤٦٥	٣٤٧٨٣	٩٣٥	٤٣ عولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المرابحة
-	٨٥٦	-	٨٥٦	٤٣ إيرادات أخرى
(٢٢٥٩٤٤)	(٢٢١٦٩٥)	(١٦٦٧٣٤)	(٥٧٧٦٥)	الخسارة للفترة قبل الزكاة
(١٥٥٨٠)	(١٧٢٨٠)	(١٥٠٥٣)	(٥٧٦٠)	الزكاة
(٢٤١٥٢٤)	(٢٣٨٩٧٥)	(١٨١٧٨٧)	(٦٣٥٢٥)	صافي الخسارة
٨٥٠٠٠	٨٥٠٠٠	٨٥٠٠٠	٨٥٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (بالآلاف)
٠٣٩٢	٠٢٧٥	٠٢٣٧	٠٢٣٧	الخسارة للسهم من العمليات (ريال سعودي)
٠٢٨٤	٠٢٨١	٠٢١٤	٠٢١٤	الخسارة للسهم من صافي الخسارة (ريال سعودي)

تشكل الإيضاحان المرفقة من ١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة إعمار الدينية الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير المدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

موحدة (الإيصالان ٢ و ٨) لفتره التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر م ٢٠٠٨ (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	لفتره التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر م ٢٠٠٩ (غير مدققة) ريال سعودي إيصال بالآلاف	الأنشطة التشغيلية الخسارة لفتره قبل الزكاة تعديلات : استهلاك مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المرابحة مخصص طويل الأجل
(٢٢٥٩٤٤)	(٢٢١٦٩٥)	
١٨٧٥٨	١٩٥٩٣	
١٩٦٦	٢٩٧٠	
(١٠٧١٦٢)	(١١٤٦٥)	
-	٥٤٤٥٠	
(٣١٢٣٨٢)	(١٥٦١٤٧)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية : ذمم مدينة
(١٥٨٦٧٧٢)	(١٠٥٧٠١)	عقارات للتطوير
١٥٨٦٤٢	٢٥٤٩٠٣	ذمم دائنة
٤٦٦٨٩٨	٢١٣٢٧	إيرادات مؤجلة
٢٥٠٠٨	١٣١٦٧	
١٧٩٤٩٤	٢٧٥٤٩	النقد من العمليات
(١٠٦٢١)	(٣٣٤١٣)	زكاة مدفوعة
١٦٨٨٧٣	(٥٨٦٤)	صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة التشغيلية
(١٩٣١٣٩٩)	(١٢٧٣٦٩٩)	الأنشطة الاستثمارية شراء ممتلكات ومعدات
١٠٧١٦٢	١١٤٦٥	عمولة محققة من ودائع بنكية واستثمارات على أساس المرابحة
(١٨٢٤٢٣٧)	(١٢٦٢٢٣٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
١١١٢٩٧	-	النشاط التمويلي متحصلات من قرض قصير الأجل
١١١٢٩٧	-	صافي النقد من النشاط التمويلي

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية (غير المدققة) (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

موحدة (الإيضاخان ٢ و٨) لفترة التسعة أشهر ال المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ (غير مدققة) ريال سعودي بالآلاف	النقد في الأرصدة لدى البنوك والبنوك الأرصدة لدى البنوك والنقود في بداية الفترة الأرصدة لدى البنوك والنقود في نهاية الفترة معلومات إضافية غير نقدية: تحويل تكلفة الأرض من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير تحويل التكلفة من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ إلى عقارات للتطوير إصدار رأس المال لمساهم أهلية
(٥٤٤٠٦٧)	(١٢٦٨٠٩٨)	النقد في الأرصدة لدى البنوك والبنوك
٦٣٩٧٦٧	٢٢١٨٥٩٩	الأرصدة لدى البنوك والنقود في بداية الفترة
<u>٩٥٧٠٠</u>	<u>٩٥٠٥٠١</u>	<u>الأرصدة لدى البنوك والنقود في نهاية الفترة</u>
<u>١٤٤٣٠</u>	<u>٢١٨٤٤٨</u>	٦ و ٥ تحويل تكلفة الأرض من عقارات استثمارية إلى عقارات للتطوير
<u>١٢٦٢٥٠</u>	<u>٥٤٨٦٧١</u>	٧ و ٥ تحويل التكلفة من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ إلى عقارات للتطوير
<u>٢٥٠</u>	<u>—</u>	٨ إصدار رأس المال لمساهم أهلية

تشكل الإيضاختات المرفقة من ١١ إلى ١٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية (غير المدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩

العائدة لحقوق المساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق المساهمين	حقوق الأقلية	المجموع	رأس المال	خسائر متراكمة		
ريال سعودي بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	ريال سعودي بالآلاف	
٨١٩٥٣٠	—	٨١٩٥٣٠	(٣٠٩٤٧٠)	٨٥٠٠٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٩ م (مدقق)
(٢٣٨٩٧٥)	—	(٢٣٨٩٧٥)	(٢٣٨٩٧٥)	—		صافي خسارة الفترة
٧٩٥١٥٥٥	—	٧٩٥١٥٥٥	(٥٤٨٤٤٥)	٨٥٠٠٠٠٠		الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م (غير مدقق)
٨٤٨٢٥٦٨	—	٨٤٨٢٥٦٨	(١٧٤٣٢)	٨٥٠٠٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٨ م (مدقق)
(٢٤١٥٤٤)	—	(٢٤١٥٤٤)	(٢٤١٥٤٤)	—		صافي خسارة الفترة
٢٥٠	٢٥٠	—	—	—		إصدار رأس المال
٨٢٤١٢٩٤	٢٥٠	٨٢٤١٠٤٤	(٢٥٨٩٥٦)	٨٥٠٠٠٠٠		الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م (غير مدقق)
						(موحد - الإيضاحان ٢ و ٨)

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة.

١ - النشاط

تأسست شركة إعمار المدينة الاقتصادية - شركة سعودية مساهمة - (الشركة) بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧ هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦ م وسجلت في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧ هـ الموافق ٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م. تزاول الشركة أعمالها في مجال تطوير العقارات في المناطق الاقتصادية وغيرها، وأنشطة التطوير الأخرى بما في ذلك البنية التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية/ تأجير الأرضي وتطوير المباني والوحدات السكنية والإنشاء الآخرين وتطوير المناطق الاقتصادية، والنّشاط الرئيسي للشركة هو تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

الشركة مملوكة بنسبة ٤٣٪ لمساهمين سعوديين و ٣٠٪ لمساهمين خليجيين و ٣٪ لمساهمين عن طريق الاكتتاب العام.

٢ - أساس العرض والسياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة السعودي حول المعلومات المالية الأولية الصادر عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. تتفق السياسات المحاسبية المتّبعة لدى الشركة لإعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة لإعداد القوائم المالية السنوية.

لا تتضمّن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والافتراضات المطلوبة للقوائم المالية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية. قد لا تكون نتائج أعمال الشركة التي تم عرضها في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة مؤشراً عادلاً لنتائج أعمال السنة كاملة.

تمثل أرقام المقارنة لسنة ٢٠٠٨م القوائم المالية الأولية الموجزة غير المدققة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية وذلك نظراً لأن سيطرة الشركة على الشركة التابعة بدأت في ٣٠ يونيو ٢٠٠٨م (انظر إيضاح ٨).

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتّبعة:

العرف المحاسبي

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

استعمال التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً للمبادئ المحاسبية المعترف عليها استعمال تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الموجودات والمطلوبات المصرح عنها والافتراض عن الموجودات والمطلوبات الطارئة كما في تاريخ القوائم المالية ومبان الإيرادات والمصروفات المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت لها القوائم المالية.

الممتلكات والمعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوصاً منها الاستهلاك المترافق وأي انخفاض في القيمة. لا يحتسب استهلاك للأرض. يستهلك الفرق بين تكلفة الممتلكات والمعدات وقيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها، بطريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجية المتوقعة.

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

تحمل مصروفات الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل عمرها بصورة جوهرية فتتم رسمتها.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

٢ - أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المقتناة لأغراض الإيجار أو تنمية رأس المال، إضافة إلى تلك المقتناة لاستعمالات مستقبلية غير محددة، كعقارات استثمارية. تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الإستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة ناتجة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات.

تم مراجعة العمر الإنتاجي والاستهلاك على أساس دوري للتأكد من أن طريقة وفتره 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 مؤكداً من واقع بدء أعمال التطوير بغض النظر. تتم مثل هذه التحويلات طبقاً لقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

يتم فحص الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لمعرفة الانخفاض 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. 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 أساس تجارية في حين أن القيمة قيد الاستعمال هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية التقديرية المستقبلية المتوقعة نشوانها من استمرار استعمال أصل ما أو من بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

استثمارات

تدرج الاستثمارات التي تتم على أساس المراقبة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات أخرى

بعد التسجيل الأولي، يعاد قياس الاستثمارات التي يتم شراؤها بغير نية الاحتفاظ بها حتى الاستحقاق أو لأغراض التجارية على أنها متاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم التصریح 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 أو حدوث انخفاض في قيمته يتم تسجيل الأرباح المبقاة أو الخسائر المدورة التي سبق التصریح عنها في حقوق المساهمين في قائمة الدخل. يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حال وجود سوق حرة، 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 اقتناصها 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 زائداً الربح/ الخسارة العائد لها ناقصاً الفواتير المرحلية. تتضمن تكلفة العقارات المعدة للتطوير تكلفة الأرض والمصروفات الأخرى المتعلقة بها التي تتم رسملتها عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد العقارات لتصبح جاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر البيع التقديرية ناقصاً التكاليف التي يتم إنفاقها في سياق بيع العقار.

يعتبر العقار على أنه قد تم تنفيذه عندما يتم تنفيذ جميع الأنشطة المتعلقة به 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 الإداره بمراجعة القيم الدفترية للعقارات المعدة للتطوير على أساس سنوي.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

٢- أسس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الذمم

تدرج الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم المخصص مقابل أي مبالغ غير قابلة للتحصيل. يتم تجنب مخصص تدريسي مقابل الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ، تشطب الديون المعودة حال تكبدها.

انخفاض 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 موجود مالي محدد. في حالة وجود مثل هذا الدليل فإن أي انخفاض في القيمة ناتج عن الخسارة يدرج في قائمة الدخل. يتحدد الانخفاض في القيمة على النحو 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 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 بـالمبالغ 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 والتي يتم تسجيلها كالالتزام لإعطاء حق الدخول إلى العقارات المباعة. بعد ذلك يتم تخفيض الالتزام، الذي يقاس بالرجوع إلى المساهمات النقدية المستلمة، ويسجل كإيرادات على مدى العمر الإنتاجي لموجودات البنية التحتية.

المخصصات

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب الشركة المبالغ الواجبة الدفع بمقتضى نظام العمل والععمال السعودي لتعويض الموظفين عن فترات خدماتهم المتجمعة كما في تاريخ قائمة المركز المالي.

تحقق الإيرادات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)

٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

٢ - أساس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بيع العقارات

يتم تسجيل الإيرادات من بيع الأراضي على أساس طريقة 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) لا تكون الديون المستحقة للشركة خاضعة لأي رهن في المستقبل.

د) أن تكون الشركة قد قامت بتحويل المخاطر والمنافع العادلة 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 لاجمالي قيمة العقد.

يتم إدراج إيرادات بيع الشقق السكنية على أساس نسبة الانجاز وعند استيفاء جميع الشروط التالية:

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

ب) أن يكون الإنشاء قد تجاوز المرحلة الأولية، أي أن تكون الأعمال الهندسية وال تصاميم 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 المתחصلات من المبيعات والتكاليف بصورة معقولة.

تأجير العقارات الاستثمارية

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

تكلفة 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.

إيرادات من الودائع البنكية والاستثمارات على أساس المربحة
تدرج الإيرادات من الودائع البنكية ومن استثمارات المربحة على أساس الاستحقاق.

المصروفات

مصروفات التسويق هي تلك المصروفات التي تتعلق تحديداً بأنشطة التسويق التي تقوم بها الشركة. تصنف جميع المصروفات الأخرى كمصروفات 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 الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)

٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

٢ - أنس العرض والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

يجبن مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة 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

تم رسملة تكاليف الاقترض، العائد مباشرة إلى إنشاء أصل، حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ تلك الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل.

الالتزامات الطارئة

لا يتم تسجيل أي التزامات طارئة في القوائم المالية الأولية الموجزة. ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال وجود تدفقات موارد للخارج تمثل المنافع الاقتصادية بعيداً. لا يتم إدراج الأصل الطارئ في القوائم المالية الأولية الموجزة ولكن يحتمل الإفصاح عنها في حالة أصبحت المنافع الاقتصادية واردة.

معلومات عن قطاعات الأعمال

نظراً لأن جميع أنشطة الشركة تتعلق بتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، لم يتم استعمال معلومات مستقلة عن القطاعات في نظام عملية المحاسبة الداخلية للشركة.

٣ - أرصدة لدى البنوك ونقد

موحدة (الإيضاحان ٢ و ٨)	٢٠٠٨ (غير مدققة)	٢٠٠٩ (غير مدققة)	أرصدة لدى البنوك ونقد ودائع قصيرة الأجل
ريال سعودي بالآلاف	٧٦٢٢٢	٤٢٥٣٦٧	
	١٩٤٧٨	٥٢٥١٣٤	
			٩٥٧٠٠
		٩٥٥٠١	

تمثل الودائع قصيرة الأجل مبالغ مودعة لدى بنوك كودائع إسلامية مدة استحقاقها الأصلية ٣ أشهر أو أقل.

٤ - استثمارات

ت تكون الاستثمارات من استثمارات لدى أحد البنوك على أساس المراقبة متوفقة مع الضوابط الشرعية وتتجاوز مدة استحقاقها الأصلية سنة واحدة. لكن الإدارة قررت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ م تسبييل هذه الاستثمارات.

٥ - عقارات التطوير

تمثل العقارات المعدة للتطوير التكاليف التي تم إنفاقها حتى تاريخه على المشاريع تحت التنفيذ في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية والتي توجد نية لبيعها بعد التنفيذ والتكاليف المنفقة حتى تاريخه على العقارات المباعة إضافة إلى الربح/ الخسارة العائدتين لها ناقصاً الفواتير المرحلية المقدمة فيما يتعلق ببيع العقارات المعدة للتطوير.

الفواتير المرحلية الزائدة عن قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخه تسجل في المطلوبات المتداولة.

تتضمن العقارات المعدة للتطوير أيضاً قطع أراضي بمبلغ ٢٥٣ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م) بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي) حددتها الإدارة على أنها ستبع في حالتها الراهنة. بناء عليه، فقد تمت إعادة تصنيف قطع الأرضي هذه من عقارات استثمارية إلى عقارات التطوير.

٦ - عقارات استثمارية

ت تكون 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 ٧١ مليار ريال سعودي لقاء أسهم في الشركة بمبلغ ٧١ مليار ريال سعودي.

تم تخصيص ارض مجموع مساحتها ١٦٨ مليون متر مربع لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ولكن التوزيع المحدد للأرض التي سيتم استخدامها لختلف المشاريع، والتي قد تكون للبيع أو للإيجار ضمن المخطط، لم ينترر بعد. لذا، فقد تم تصنيف الأرض كعقارات استثماري. لم يحتسب استهلاك 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.

٧ - الممتلكات والمعدات

تتضمن الممتلكات والمعدات أعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٣٧٣٢ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م) بمبلغ ٤٥٩ مليون ريال سعودي) تمثل بصورة رئيسية تكاليف إنشاء تتعلق بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في موقع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

٨ - استثمارات أخرى

قامت الشركة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨، بتأسيس منشأة وهي شركة كادر للمدن الاقتصادية، شركة ذات مسؤولية محدودة، (كادر)، تزاول أعمالها في مجال إدارة الموارد البشرية وهي مسجلة في المملكة العربية السعودية. تمتلك الشركة حصة بنسبة ٩٥٪ في كادر. تم تأسيس كادر في ٦ جمادى الأولى ١٤٢٩هـ الموافق ١١ مايو ٢٠٠٨. بناء عليه فقد تم توحيد القوائم المالية الأولية الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ وقد تضمنت موجودات ومطلوبات الشركة التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨، ونظراً لأن الشركة التابعة لم تكن قد بدأت أعمالها بعد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ لذا لم يتم تسجيل إيرادات ومصروفات فيما يتعلق بالشركة التابعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

٨ - استثمارات أخرى (تتمة)

أبرمت كادر في ١٦ نوفمبر ٢٠٠٨، اتفاقية إدارة مع الهيئة العامة للاستثمار، وبموجب أحكام الاتفاقية ستقوم الهيئة العامة للاستثمار بادارة وتشغيل كادر والسيطرة عليها وقد ضمنت الهيئة الاستثمار الأولى للشركة. إضافة لذلك وحسب الاتفاقية سيكون للهيئة صلاحيات وسلطات ومسؤولية كاملة في تولي كافة الأمور الالزمه لإدارة العمل، بناء 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 وتم تسجيله بالتكلفة والتي تعتبر القيمة العادلة.

٩ - ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع

تتضمن الذمم الدائنة مبلغ ٧٨ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ مبلغ ٧٦٣٠ 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 للأكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة لدى بنك قبل أن يتم إيداع المبالغ بموجب الوديعة الإسلامية. وقد تمت إضافة العمولة المحققة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به للأغراض الخيرية.

يتضمن بند الذمم الدائنة والبالغ المستحقة الدفع أيضاً مبالغ محتجزة مستحقة الدفع للمقاولين مقدارها ١٧٤٢ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ مبلغ ٧٧٨ مليون ريال سعودي)، وتکاليف مستحقة عن عقد مشروع بمبلغ ١١٣٩٢ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ مبلغ ١٢٢١ مليون ريال سعودي)، وخسائر متوقعة من العقود قدرها ٦٠٦ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ مبلغ ٨٨٣ مليون ريال سعودي).

١٠- تكلفة الإيرادات

قامت الشركة خلال الأشهر الثلاثة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ بمراجعة الربحية التقديرية لمشاريعها بناء على التقديرات المعدلة للتکاليف عند إتمام تنفيذ المشاريع. وقد نتج عن هذا التغير في التقديرات زيادة في الإيرادات وانخفاض في تكلفة الإيرادات بمبلغ ٨ مليون ريال سعودي تقريباً ومبلغ ٥ مليون ريال سعودي تقريباً، على التوالي، وبالتالي زيادة في الربح الإجمالي للفترة بمبلغ ١٣ مليون ريال سعودي تقريباً. تتضمن تكلفة الإيرادات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م الخسائر المتوقعة من المشاريع ومقدارها ٨٨٣ مليون ريال سعودي.

١١ - مخصص طويل الأجل

تعاقدت الشركة مع عمالها من السكان على تقديم صيانة للعقارات وخدمات صيانة للمدينة. من المحتمل أن تكون تکاليف تقديم هذه الخدمات إلى العملاء من السكان، على مدى الأعوام المتوقعة للوحدات السكنية، أعلى بمبلغ يقدر أن يكون في حدود ٥٤٠ مليون ريال سعودي من الأتعاب أو المصاريف التي ستقوم الشركة بتحميلها على عمالها السكان، بناء عليه فقد تم تكوين مخصص مقابل التکاليف الزائدة، ونظراً لأن من المحتمل أن يتم انفاق التکاليف الزائدة التقديرية اعتباراً من سنة ٢٠١١ فقد تم خصم هذه التکاليف التقديرية باستعمال معدلات خصم ملائمة وتم تصنيفها كالالتزام طويل الأجل.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩

١٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصادتها

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العاملة	٢٠٠٩	٢٠٠٨	
		الرصيد المدين/	مبلغ العاملة	الدائن/
جهات منتبة	مبالغ مدفوعة ومصروفات منفقة من قبل جهات منتبة بالنيابة عن الشركة	-	٦٦١٣	(٢٣١)
خدمات مقدمة للشركة	أتعاب إدارة	٤٤٠٤	-	-
أتعاب إدارة	مبالغ ومقابل دفعتها أو تكبدها الشركة بالنيابة عن جهات منتبة	-	٣٠٠٠	٣٠٠٠
مكافأة	كبار موظفي الإدارة	٧٧٨٣	١٥١٥٤	١٧٧٤٩
		١٤٤٢	٣١٢	(١٣٢٦)
		٤٤٢٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠
		٤٠٤٢	-	-
		-	-	(٢٣١)

يتم تحويل مكافأة مجلس الإدارة والتي تحتسب وفقاً لل المادة ٣٧ - ٤ من عقد تأسيس الشركة ومكافأة لجنة المراجعة، إن وجدت، على المصروفات وتضاف إلى المصروفات العمومية والإدارية، وقد بلغت مبلغ ٢٢ مليون ريال سعودي لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م مبلغ ٤٤٢٠ مليون ريال سعودي).

١٣ - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٨٥٠ مليون سهم قيمة كل سهم منها ١٠ ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م عدد ٨٥٠ مليون سهم).

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

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

لا ينطبق احتساب الأرباح المخفضة للسهم على الشركة.

١٤ - التزامات وارتباطات طارئة

كان لدى الشركة، كما في ٣٠ سبتمبر، ارتباطات بمبلغ ٢٩٤٠ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨ م: مبلغ ٥٩٣ مليون ريال سعودي تتعلق بمصروفات مالية مستقبلية لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) (تتمة)

٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ م

١٤ - التزامات وارتباطات طارئة (تتمة)

تعاقدت الشركة مع عملائها الصناعيين على تقديم خدمات إدارة عقارات وصيانة للمدينة. إن تكلفة تقديم هذه الخدمات إلى العملاء الصناعيين قد تكون أعلى من الأتعاب التي قد يكون بإمكان الشركة تحميلها على عملائها الصناعيين. لا يمكن تحديد الأثر المالي لتلك الزيادة في الوقت الحالي، إن وجدت، نظراً لعدم إمكانية تدبير التكلفة.