

نشرة الإصدار

طرح ٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً جديداً تمثل ٢٠٪ من رأس مال الشركة وذلك من خلال طرحها للاكتتاب العام بسعر ١٠ ريال سعودي للسهم



إعمار المدينة الاقتصادية

شركة مساهمة سعودية (تحت التأسيس) بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٩ بتاريخ ١٥ ربيع الثاني ١٤٢٧هـ الموافق ١٣ مايو ٢٠٠٦م
فترة الاكتتاب من يوم السبت ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٢ يوليو ٢٠٠٦م) إلى يوم الأربعاء ٨ رجب ١٤٢٧هـ (الموافق ٢ أغسطس ٢٠٠٦م)

إعمار المدينة الاقتصادية (يشار إليها فيما بعد بـ "الشركة" أو "إعمار المدينة الاقتصادية")، هي شركة مساهمة سعودية تحت التأسيس بموجب قرار وزير التجارة والصناعة رقم ٦٠٩ بتاريخ ١٥ ربيع الثاني ١٤٢٧هـ (الموافق ١٣ مايو ٢٠٠٦م). ويبلغ رأس مال الشركة (٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية مليار وخمسمائة مليون ريال سعودي مقسم إلى (٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ثمانمائة وخمسون مليون سهم بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشر ريالات للسهم ("الأسهم") مدفوعة القيمة بالكامل، وبعد انتهاء الاكتتاب وانقضاء الجمعية العمومية التأسيسية، سوف يتم تقديم طلب إلى وزير التجارة والصناعة لإعلان تأسيس الشركة. وتعتبر الشركة مؤسسة من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيسها.

سيكون الطرح الأولي للاكتتاب العام في الشركة ("الاكتتاب") لعدد (٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وخمسة وخمسون مليون سهم ("أسهم الاكتتاب" وكل منها "سهم اكتتاب") وبقيمة اسمية للسهم قدرها (١٠) ريال سعودي، تمثل مجملها نسبة ٢٠٪ من رأس مال الشركة. ويقتصر الاكتتاب على الأشخاص السعوديين الطبيعيين (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المكتتبين" ويشار إليه منفرداً بـ "المكتتب")، وسيتم استخدام صافي متحصلات الاكتتاب بعد حسم مصروفات الاكتتاب من قبل الشركة لتمويل عملية التطوير العقارية ودفع المستحقات المتعلقة بالأرض.

قبل إتمام الاكتتاب العام اكتتب كل من المساهمين المؤسسين للشركة الواردة أسماؤهم في الصفحة (م) (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المساهمين المؤسسين") بما مجموعه (٥٩٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسمائة وخمسة وتسعين مليون سهم تمثل نسبة ٧٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة، وبالتالي سيحتفظون بحصة سيطرة فيها.

سيتم طرح أسهم الاكتتاب في يوم السبت ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٢ يوليو ٢٠٠٦م) ويستمر لفترة ١٠ أيام عمل شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو يوم الأربعاء ٨ رجب ١٤٢٧هـ (الموافق ٢ أغسطس ٢٠٠٦م) ("فترة الاكتتاب"). يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أي من فروع البنك السعودي البريطاني ("مدير الاكتتاب" كما هو معرف في قسم إشعار هام) أو أي من فروع البنوك المستلمة ("البنوك المستلمة") خلال فترة الاكتتاب.

يجب على كل مكتتب بأسهم الاكتتاب (يشار إليه بـ "المكتتب" ومجتمعين بـ "المكتتبين") الاكتتاب بـ (٥٠) خمسين سهماً كحد أدنى، كما أن الحد الأقصى لكل مكتتب هو (٢٥,٠٠٠) خمسة وعشرون ألف سهم. إن الحد الأدنى للتخصيص هو (٥٠) خمسون سهماً لكل مكتتب، وسيتم تخصيص ما يتبقى من الأسهم المطروحة للاكتتاب (إن وجدت) على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين (٥,١٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ومائة ألف مكتتب، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص بالتساوي على عدد المكتتبين. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو البنوك المستلمة، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص ورد الفائض في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤ رجب ١٤٢٧هـ (الموافق ٨ أغسطس ٢٠٠٦م). (راجع قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب - التخصيص ورد الفائض").

سوف تكون أسهم الشركة من فئة واحدة تضم أسهم المساهمين المؤسسين وأسهم الاكتتاب، ولا يعطى أي مساهم حقوق تصويت تفضيلية، حيث يعطى كل سهم حاملة الحق في صوت واحد. ويحق لكل مساهم يمتلك (٢٠) عشرين سهماً على الأقل حضور اجتماعات الجمعية العمومية ("اجتماع الجمعية العمومية") والتصويت فيها. وستنقح الأسهم المطروحة للاكتتاب أية أرباح تعولها الشركة بعد بداية فترة الاكتتاب والسنوات المالية التي تليها. (راجع قسم "سياسة توزيع الأرباح").

ليس هناك سوق لأسهم الشركة سواء داخل المملكة العربية السعودية ("المملكة") أو أي مكان آخر قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب لهيئة السوق المالية بالمملكة ("الهيئة") لتسجيل الأسهم في القائمة الرسمية، وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وتم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة. وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية للقيام بعملية طرح الأسهم. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم وصدور القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة (راجع قسم "تواريخ مهمة للمستثمرين"). وسيسمح للأشخاص والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية والمقيمين في المملكة بالتداول في الأسهم بعد بداية تداول الأسهم في السوق.

يجب دراسة قسمي "إشعار هام" و "عوامل المخاطرة" الواردين في نشرة الإصدار هذه قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الاكتتاب بموجب هذه النشرة.

مدير الاكتتاب ومتعهد التغطية

SABB ساب

المستشار المالي

HSBC

البنوك المستلمة

البنك العربي الوطني
arab national bank

البنك السعودي للاستثمار
The Saudi Investment Bank

البنك السعودي الهولندي
Saudi Hollandi Bank

البنك الفرنسي السعودي
Banque Saudi Fransai

NCB الأهلي

ساب SABB

بنك الرياض
riyadh bank

بنك الراجحي
Al Rajhi Bank

سامبا sambabank

بنك الجزيرة
BANK ALJAZIRA

بنك البلاد
BANK ALBALAD

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ج) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة ١٤٢٧هـ (الموافق ١٠ يوليو ٢٠٠٦م)

(" " " ")
(www.sabb.com)

(www.cma.org.sa)

()

() ()

()

() :

+ :
www.eia.doe.gov :

+ :
www.economist.com :

-
+ :
www.itp.net :

+ :
www.recexpo.com :

()

“ ” “ ” “ ”

أعضاء مجلس الإدارة المرشحون

الاسم	الصفة
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

عنوان الشركة



:

:

-

-

+

:

+

:

مسجل الأسهم

TADAWUL تداول

-

المستشار المالي
HSBC 

+ - - - :
+ - - - :

المستشارون القانونيون للاكتتاب

BAKER & MCKENZIE

+ - - - :
+ - - - :

المستشارون القانونيون لمنعهد تغطية الاكتتاب

Linklaters

+ - - - :
+ - - - :

المحاسب القانوني



كي بي إم جي الفوزان وبنقا

كي بي إم جي الفوزان وبنقا

ص.ب. ٩٢٨٧٦

طريق الأحساء

الرياض ١١٦٦٣ - المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦-١-٢٩١-٤٣٥٠

فاكس: +٩٦٦-١-٢٩١-٤٣٥١

تنويه:

جميع الجهات المذكورة أعلاه أعطت موافقتها الكتابية على الإشارة إلى اسمها وعلى نشر إفادتها في هذه النشرة وفي هذا السياق ولم يتم سحب هذه الموافقة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقربائهم لا يملكون أسهما أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي تابع لها.

مدير الاكتتاب ومتعهد التغطية

SABB  ساب

-
+ - - - :
+ - - - :

متعهدو التغطية من الباطن


بنك الرياض
riyad bank

-
+ - - - :
+ - - - :


NCB  الأهلي

-
+ - - - :
+ - - - :

البنوك المستلثة

البنك السعودي البريطاني ص.ب. ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣، المملكة العربية السعودية	
البنك الأهلي ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١، المملكة العربية السعودية	
بنك البلاد ص.ب. ١٤٠، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية	
بنك الجزيرة ص.ب. ٦٢٧٧، الرياض ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية	
بنك الرياض ص.ب. ٢٢٦١٦، الرياض ١١٤١٦، المملكة العربية السعودية	
البنك السعودي الفرنسي ص.ب. ٥٦٠٠٦، الرياض ١١٥٥٤، المملكة العربية السعودية	
البنك السعودي الهولندي ص.ب. ١٤٦٧، الرياض ١١٤٣١، المملكة العربية السعودية	
البنك السعودي للاستثمار ص.ب. ٣٥٣٣، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية	
البنك العربي الوطني ص.ب. ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية	
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار ص.ب. ٢٨، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية	
مجموعة سامبا المالية ص.ب. ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية	

.....

()

.....

, , ,
.....
.....

, ,
%
.....

%
.....

, , ,
.....
.....
.....
.....
.....

") :
("
.....

())
.....

()

(, ,)

") : " " "

()
.....

") : ()

.("

()

)

.(

).

.("

"

"

"

(" ")

()

.("

"

)

() ()

()

"

"



)) ((.....
) (

) (.....
(

) (..... ()
(

.....



() :

()

"

"

.(

"

)

." ")

." " " ")

.()

¹ المصدر: أي اف بي جروب
² المصدر: أي اف بي جروب وأي تي بي بزنس

() (, , ,) (, , ,)

(" ") . . .



(" ")

-

١-١-١ حدثاء عهد الشركة

٢-١-١ مخاطر الإنشاء والتطوير





٣-١-١ اتفاقيات التمويل

٤-١-١ تسديد الدين

٥-١-١ منح المدينة لقب منطقة الهيئة العامة للاستثمار الاقتصادية الخاصة

()

/

٦-١-١ الاعتماد على مصادر رأس مالية خارجية للنمو المستقبلي

٧-١-١ مستوى السيطرة في المشاريع المشتركة المحتملة

◀

◀

◀

٨-١-١ الاعتماد على الاستثمارات الحكومية والخاصة وعلى أطراف أخرى في البنية التحتية

١٢-١-١ الاعتماد على موظفين أساسيين

١٣-١-١ حماية البيئة والسلامة العامة

١٤-١-١ تطوير قطاع التمويل العقاري

١٥-١-١ الاعتماد على الاقتصاد السعودي المتنامي

١-٢-١ المنافسة

٢-٢-١ تدني السيولة النسبية في استثمارات العقارات

٣-٢-١ تدني أداء العقارات عما هو متوقع

")

٤-٢-١ الاعتماد على الاستقرار المالي للمستأجرين

٥-٢-١ تجديد عقود الإيجار / إعادة التأجير

١-٣-١ - عدم وجود سوق سابق للأسهم

٢-٣-١ - أرباح الأسهم

(")
٣-٣-١ - شركة إعمار للعقارات ش.م.ع - مؤسس مسيطر

%

٤-٣-١ - تذبذب سعر السهم

المبيعات والعروض المستقبلية ٥-٣-١

)

()

(

.(
% -

% -
%

شكل ٢-١: المؤشرات الاقتصادية العامة

()
(% , % ,) % ,
(% , % ,) % , (-)
% ()
% -
()
% , %

المصدر: إنفورميشن أدمستريشن



()

.) / ()
) ()
- /
: /
▲
▲
▲
▲
▲
▲
▲
▲

⁶ المصدر: آي اف بي جروب وآي تي بي بزنس



١-١-٣ الميناء

٢-١-٣ المنطقة الصناعية

المنتجع السياحي ٣-١-٣

الجزيرة المالية ٤-١-٣

المنطقة السكنية ٥-١-٣

المنطقة التعليمية ٦-١-٣



-

١-٢-٣ تطوير المناطق الست المتميزة

:

("TEU")

(TEU)

)

(

:

()

() ()

()

▲

▲

▲

▲

▲

▲

▲

▲

▲

▲

▲

:



شكل ٣-١: تقدير الإحصائيات الرئيسية

		(/)	
	%		
		/	
	%		

شكل ٣-٢: تقديرات الإحصائيات الرئيسية - تفاصيل

		/	
	%		
	%		
	%		
	%		
	%		
	%		
	%)
	%		(
	%		
	%		
	%	-	- /
	%	-	-
	%		

)

(

(TEU)
TEU

١-٥-٣ منح المدينة وضع منطقة الهيئة العامة للاستثمار الاقتصادية الخاصة

◀



٢-٥-٣ مشاركة إعمار

(" ")

٣-٥-٣ الموقع

٤-٥-٣ التماشي مع أهداف المملكة

-

()

)

:

(



(" " " ")

.()

(, , ,)

()

(, , ,)

()

شكل ٤-١: هيكل ملكية إعمار المدينة الاقتصادية

		%	
-		%	
-		%	
-		%	
-		%	
-		%	
		%	
-		%	
-		%	
		%	
		%	
-		%	
-		%	
-		%	
		%	
		%	
-		%	
		%	
-		%	
-		%	
-		%	

(%)	-	(%)	(% ,)
(%)	-	(%)	(% ,)
(%)	-	(%)	(% ,)
(%)	-	(%)	(% ,)
(%)	-	(%)	(% ,)
(%)	-	(%)	(% ,)
(%)	-	(%)	(% ,)

% ,
%

شكل ٤-٣: ملكية أسهم الشركة

ميدل إيست رويال كابيتال المحدودة، ميدل إيست هولدنجز المحدودة، ميدل إيست بارتنرس المحدودة وميدل إيست ستراتيجيك انفستمنتس المحدودة	١٤,٢٥٠,٠٠٠
جميع الشركات الغير ممثلة من قبل الأساتذة محمد العيار، أحمد جاوة، أحمد باناجه، محمد علي رضا، عبدالرحمن الرويتع أو خالد الملحم	-
ميدل إيست رويال كابيتال المحدودة، ميدل إيست هولدنجز المحدودة، ميدل إيست بارتنرس المحدودة وميدل إيست ستراتيجيك انفستمنتس المحدودة	-
ميدل إيست رويال كابيتال المحدودة، ميدل إيست هولدنجز المحدودة، ميدل إيست بارتنرس المحدودة وميدل إيست ستراتيجيك انفستمنتس المحدودة	-

^٧ ويشمل (١) في حال الملكية الشخصية، ملكية أعضاء مجلس الإدارة أو أي من أقاربهم لأسهم الشركة، و (٢) في حال الملكية لشركة، ملكية كيان قانوني لأسهم الشركة يسيطر عليه بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أي من أقاربهم. ويعني بـ 'السيطرة' في هذا السياق، القدرة على التأثير على أفعال وقرارات أي شخص آخر عن طريق (أ) ملكية ٣٠% أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، أو (ب) الحق في تعيين ٣٠% أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا.

ملكية أسهم الشركة (تكملة)

ميدل إيست رويال كابيتال المحدودة، ميدل إيست هولدنجز المحدودة، ميدل إيست بارتنرس المحدودة وميدل إيست ستراتيجيك انفستمننتس المحدودة	-
جميع الشركات الغير ممثلة من قبل الأساتذة محمد العيار، أحمد جاوة، أحمد باناجه، محمد علي رضا، عبدالرحمن الرويتع أو خالد الملحم	١٢,٠٠٠,٠٠٠
جميع الشركات الغير ممثلة من قبل الأساتذة محمد العيار، أحمد جاوة، أحمد باناجه، محمد علي رضا، عبدالرحمن الرويتع أو خالد الملحم	-
شركة إسداء الحديثة	١٢٥,٠٠٠
شركة إسداء الحديثة	-

-

-

" "

(- -)

)

/

/

(" ")

()



-

:

.%

-

(CTC)

(Global Leaders for Tomorrow)

(ALUPCO)

(AMI)

(BMW)

(HYUNDI & KIA Motors)

(International Fast Ferries Egypt)

(fast food)

()

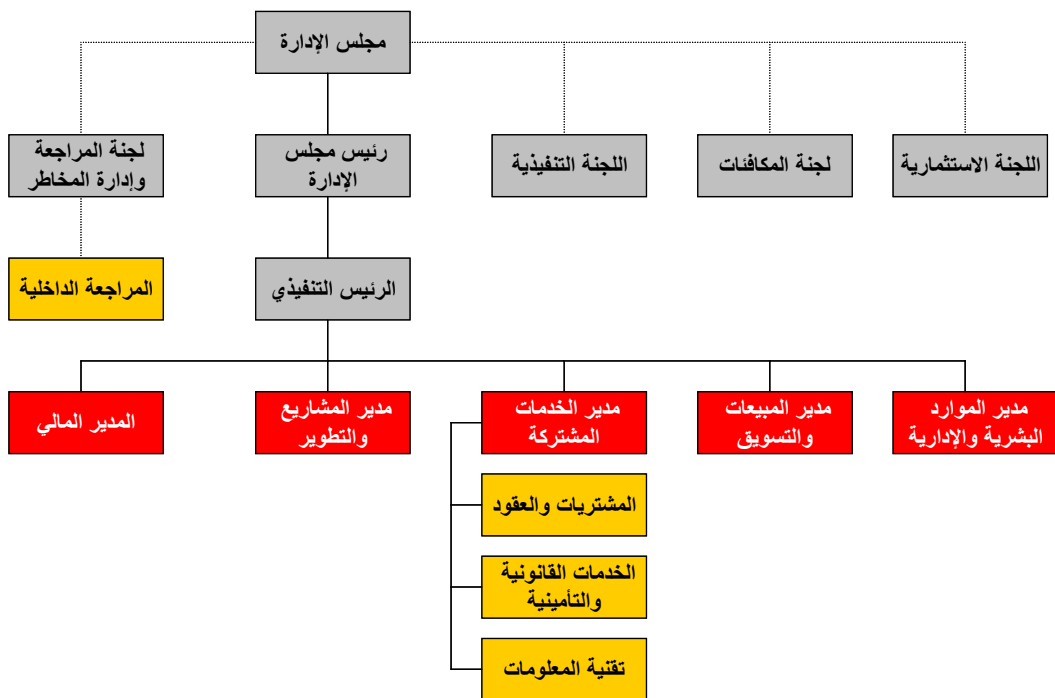
(())

()

()

()

شكل ٥-١: الهيكل الإداري المتوقع للشركة



-

:

▲
▲
▲

-

(" ") . . .

.(" ")

: " " (" ")

()

()

()

()

:

(KAEC) " " ()

()

()

)

.(

()

-

/ . . .
/ . . .

)

)

(

(

(

)

()

.%

١-٤-٧ اتفاقية تأجير مركز المبيعات - الرياض

()

()

// (//) // (//)

()

١-٦-٧ الصيغة النموذجية لاتفاقية الاستشارة

)

(" ")

.(

)

(

.(

)

:

()

٢-٦-٧ الاتفاقيات الاستشارية الأخرى

.....
:

)

"

"

("

(" ")

" "

(" ")

" "

" " (" ")

()

١-٧-٧ عقد أعمال الطرق المؤقتة

٢-٧-٧ اتفاقية تصميم وإنشاء مركز المبيعات وأعمال طرق المؤدية إلى المدينة

٣-٧-٧ اتفاقية تطوير قناة بحرية ترويحية

٤-٧-٧ اتفاقية توريد معدات التحلية

()
()

٥-٧-٧ صيغة الاتفاقية مع المقاولين

.")

()

()

()

()

()

()

()

()

%

()

()

٦-٧-٧ اتفاقية المقاول من الباطن

(" ")

(" ")

///

/// ///

///

(%)

)

.("

"

-

-

-

.(") "

-

-

-

()
/

.() ()

' ' /

 ' ' /
=====

 ' ' ' ' (,)

 ' ' /

 ' ' ' ' /

 ' ' ' ' /

 ' ' ' ' /

 ' ' ' ' /
=====

()

 ' ' /

 ' ' /

 ' ' ' ' /

 ' ' ' ' /

 ' ' ' ' /
=====

()

-

.()

() (, ,) (, ,)
() (, ,) (, ,)

()

(EMRILL)

%

(Carillion)

www.emaar.com

()

()

() (%)

() (%)

()

()

: ()

:

:

:

()

: ()

()

: :()

() , , ,
) , , , ()
() , , , ()

: :()

, , , , ,
(, , ,)

: :()

: : ()

: : ()

: ()

: ()

: ()

: ()

:

:
(...)
(...)

()
(...)
/

(...)
(...)

:

/ .
/ .
/ .
/ .
/ .
/ .
/ .
/ .

()

()

(/)

/

/

(/)

)

(
(
(
(

)

(

:()

/ . . .

()

:(-)

:

.
. .
. .
. .
. .

()

:()

:(-)

(%)

(%)

(%)

()

(")

%

١-٢-١٥ عرض البيع والتعهد بتغطية الاكتتاب

)

:

(

()

(

(

٢-٢-١٥ أسس إنهاء اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب

:

(

:

◀

◀

◀

◀

◀

()

◀

(

:

▶

▶

▶

٣-٢-١٥ الرسوم والمصاريف

(%)

:

()

)

(

(,) ()

()

:

()

()

•

•

•

•

•

-

-

-

-

.()

•

•

•

()

•

•

)

.(

•

() :

()

()

•

•

-

"

"

()

(,)

()

()

(, ,)

()

()

-

:



-

()

() :

" "

" "

-

-

:

▲
▲
▲
▲
▲
▲
▲
▲
▲

-

تقرير الفحص الخاص

إلى مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة تحت التأسيس)

)

(") (. () ()

:

()

()

 ' '

 ' '
=====

(,)

 ' ' '

 ' ' '

()

 ' ' '
 ' '

 ' ' '

 ' ' '
=====

()

 ' '

 ' '

 ' ' '

 ' ' '

 ' ' '

() ()

()

()

١. التنظيم والنشاط

(" ")

//

(" ")

:

-
-
-
-
-
-

")

."

٢. السياسات المحاسبية الهامة

(

(

()

()

(

(

(

٣. استخدام التوقعات والتقديرات في إعداد قائمة المركز المالي المستقبلية

() ()

٤. الممتلكات المطورة

٥. إرتباطات رأسمالية والتزامات محتملة ومشروعات تحت التنفيذ

٦. مصاريف ما قبل بدء النشاط (بالصافي)

' '
' '
' '
' '

(' ')

:

()

()

٧. الأصول الثابتة

٨. مبالغ مستحقة للمساهمين المؤسسين

٩. رأس المال المدفوع (بعد اكتمال الاكتتاب العام)

-

∴
/ / ∴

()

/

∴

-

∴

(" ") ()

∴

∴

∴

▪

▪

∴

▪

%)

(

▪

▪

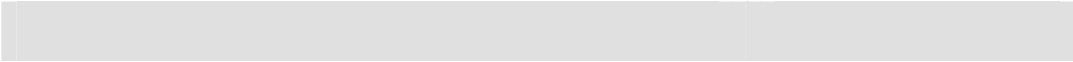
▪

▪

▪

()

▪



.....

..... %

(%) (, ,)

(%) (, ,)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



.()
.() ()
.()

.

.(" ")
(())

.

// /
.()

.



