

نشرة إصدار

أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية قدرها ٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

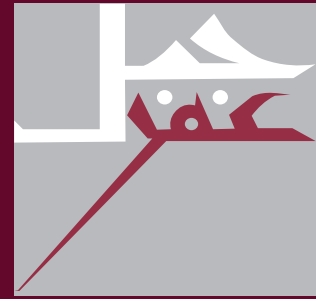
شركة جبل عمر للتطوير

شركة مساهمة سعودية مؤسّسة ومسجّلة في المملكة العربية السعودية (السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨)

طرح ٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بسعر طرح يبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية

وتتمثل زيادة في رأس مال الشركة مقدارها ٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتبلغ نسبة الزيادة ٣٨,٤٣٪ من رأس المال

فترة الاكتتاب من يوم الإثنين ١٤٣٢/٧/٤هـ (الموافق ٢٠١١/٦/٦م) إلى يوم الأربعاء ١٤٣٢/٧/١٣هـ (الموافق ٢٠١١/٦/١٥م)



شركة جبل عمر للتطوير (بشار إليها بـ "الشركة" أو "جبل عمر") هي شركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥هـ الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨ والسجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/٢٥هـ الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٥م. ويبلغ رأس مال الشركة ٦,٧٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسّمة إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل.

يتمثل اكتتاب أسهم حقوق الأولوية هذا في طرح ٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهماً جديداً ("أسهم حقوق الأولوية" أو "أسهم جديدة") بسعر طرح يبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد ("سعر الطرح") إلى حملة الأسهم والملاك المستحقين كما في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في ١٤٣٢/٧/٢٥هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨م ("تاريخ الأحقية") لزيادة أسهم رأس مال الشركة من ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً إلى ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهماً. وسيتم الإصدار بنسبة ١ سهم جديد لكل ٢,٦٠٢٣٣ سهم مملوكة للمساهمين والملاك المستحقين ("الاكتتاب في حقوق الأولوية" أو "الاكتتاب"). وسيُسمح لأصحاب حقوق الأولوية بالتقدم بطلب إضافي في حانة مستقلة من نفس طلب الاكتتاب للاكتتاب بأسهم إضافية إن وجدت (راجع "شروط وتعليمات الاكتتاب"). وسيكون الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية المطروحة لحمله الأسهم والملاك المستحقين (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المساهمين أو الملاك المستحقين" ومنفردين بـ "المساهم أو المالك المستحق") في سجلات الشركة في تاريخ الأحقية.

وسيتم تخصيص أسهم حقوق الأولوية على المساهمين والملاك المستحقين الذين طلبوا الاكتتاب بنسبة ما يمكنه من أسهم قائمة كما في تاريخ الأحقية. وسوف تُوزع أسهم حقوق الأولوية المتبقية والتي لم يكتتب فيها مساهمها كلياً أو جزئياً - إن وجدت - على المساهمين والملاك المستحقين الذين اكتتبوا بنسبة تزيد عن نسبة حقوق الأولوية الخاصة بهم حسب ما هو موضح في قسم "شروط وتعليمات الاكتتاب". أمّا بالنسبة لمتسحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم في محفظة واحدة ومن ثمّ تباع بسعر السوق ثمّ يُوزع الفائض عن سعر الطرح على حملة الأسهم في تاريخ الأحقية كلّ حسب الكسور التي يستحقها خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ إيداع الأسهم في المحافظ. أمّا بالنسبة للملاك المعيّنين الغائبين غير المستحقين والذين اكتتبوا شركة مكيّة للإنشاء والتعمير - شركة مساهمة سعودية - نيابة عنهم نقدًا عند تأسيس الشركة بسبب عدم استكمالهم للوائح الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات، والذين لم ولن يتكفوا من نقل ملكية عقاراتهم إلى الشركة حتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي ستوافق على زيادة رأس المال، فإنّه ستكون أولوية الاكتتاب في تلك الأسهم للمساهمين والملاك الآخرين المسجلين كما في تاريخ الأحقية والذين يكتتبون بأسهم إضافية حيث أنّ شركة مكيّة للإنشاء والتعمير لن تكتتب في تلك الأسهم إلا من خلال الأسهم الإضافية التي سكتتب بها زيادة عن أسهم أحيقتها. وبعد اكتمال عملية الاكتتاب سوف يُصعب رأس مال الشركة ٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وسيبلغ عدد أسهمها ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهماً. ستستخدم صافي متحصّلات الاكتتاب والبالغة ٢,٥٨٠ مليون ريال سعودي في (١) تنفيذ جزء من مشروع جبل عمر ضمن المرحلة الثانية يتمثل في إنشاء منشأة تجارية مشتركة (بوديوم) ضمن الموقع S٢ و S٤ على شارع إبراهيم الخليل من الجهة الجنوبية الغربية للحرم المكي الشريف والتي من المقرر إقامة فندقين عليها يتكون كل فندق من برجين يتم تمويل أحدهما وهو الفندق المكوّن من البرجين H١٢ و H١٢A ضمن الموقع S٢ من متحصّلات الاكتتاب وتبلغ تكلفة البرجين ضمن الموقع S٢ والمنشأة التجارية المشتركة (البوديوم) التي سيقام عليها البرجين H١٢C و H١٢B ضمن الموقع S٤ عن طريق المتحصّلات التي ستتحقّق من تأجير الفندق المقام في الموقع S٢ (فضلاً أنظر الرسم البياني للموقع S٢ و S٤ ضمن الملحق رقم ٤ ضمن النشرة). (٢) دعم من مساهمي الشركة بمبلغ ٨٦٢ مليون ريال سعودي لتنفيذ المرحلة الأولى للمشروع والبالغ إجمالي تكلفتها حوالي ٥,٢٠٠ مليون ريال سعودي والتي تضمّ أربعة منشآت تجارية وسعة أبراج فندقية وست وثمانون فيلا وشقة سكنية وتطلّ مباشرة على ساحات الحرم المكي الشريف من جهته الغربية وتقع إلى الشمال من الموقع S٢ و S٤. وسيتم تمويل الجزء الأكبر من تكاليف المرحلة الأولى عن طريق تمويل مُجمّع من عدّة بنوك محلية (فضلاً أنظر الرسم البياني لموقع المرحلة الأولى ضمن الملحق رقم ٥ ضمن هذه النشرة). إضافة إلى (٣) سداد الجسر التمويلي المنعوم من مصرف الراجحي بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي.

وقد أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد يوم الثلاثاء ١٤٣٠/١١/١هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/٢٠م بزيادة رأس مال الشركة بمقدار ١,٦٧٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (تمثّل ٢٥٪ من رأس المال الاسمي) بحقّ الأولوية على أنّ يتمّ تحديد علاوة الإصدار لاحقاً وذلك لتوفير جزء من التمويل اللازم لاستكمال تنفيذ مشروع تطوير جبل عمر. وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية وسوف تنحصر زيادة رأس المال على مساهمي الشركة بعد إقرار ذلك من الجمعية العامة غير العادية للمساهمين. وفي تاريخ ١٤٣١/٧/٢٤هـ الموافق ٢٠١٠/٧/٦م، وبالتوافق لتوصية مجلس الإدارة أعلاه، أعلنت الشركة أنّه وبعد دراسات مستفيضة مع المستشار المالي للشركة، فقد اتضحت أنّ المبلغ الذي تحتاجه الشركة هو ٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وأنّ الشركة ستقوم بالرفع للجهات المختصة بخصوص تلك الزيادة.

تبدأ فترة الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية يوم الإثنين ١٤٣٢/٧/٤هـ الموافق ٢٠١١/٦/٦م وتستمرّ لمدة (١٠) أيام حتى نهاية يوم الأربعاء ١٤٣٢/٧/١٣هـ الموافق ٢٠١١/٦/١٥م ("فترة الاكتتاب"). حيث يمكن للمساهمين والملاك المستحقين تقديم طلبات الاكتتاب في الأسهم الجديدة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المتكّتبين" ومنفردين بـ "المتكّتب") في أيّ فرع من فروع الجهات المستلمة خلال فترة الاكتتاب (كما هو معرّف في قسم "إشعار هام"). (يرجى مراجعة "شروط وتعليمات الاكتتاب"). سيتمّ تطبيق أيّة متعلقة بتعويض المساهمين والملاك الذين لا يُمارسون حقهم في الاكتتاب جزئياً أو كلياً بأسهم حقوق الأولوية كما هو موضح في القسم "شروط وتعليمات الاكتتاب".

سوف تتمّ إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المتكّتبين دون عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة. وسيتمّ الإعلان عن عملية التخصيص النهائية ورّد فائض الاكتتاب (إن وجد) في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤٣٢/٧/٦هـ الموافق ٢٠١١/٦/٢٨م. (يرجى مراجعة "شروط وتعليمات الاكتتاب - التخصيص ورّد الفائض").

إنّ جميع أسهم الشركة من فئة واحدة، ولا يعطى أيّ سهم لصاحبه حقوقاً تفضيلية. وستكون الأسهم الجديدة مدفوعة القيمة بالكامل ومساوية تماماً للأسهم القائمة. ويعطى كلّ سهم لحامله الحقّ في صوت واحد. ويحقّ لكلّ مساهم أو مالك يمتلك ما لا يقل عن (٢٠) سهماً ("المساهم") باستثناء المساهمين الغائبين الذين اكتتبوا شركة مكيّة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم - حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("الجمعية العامة") والتصويت فيها. وستستحقّ الأسهم الجديدة أيّة أرباح تلتها الشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ١٤٣٣/١٢/٣٠هـ وفي السنوات اللاحقة (يرجى مراجعة "سياسة توزيع الأرباح"). يتمّ حالياً تداول الأسهم القائمة للشركة في السوق المالية السعودية ("دول" أو "السوق"). وقد تقدّمت الشركة بطلب لهيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (والمشار إليها بـ "الهيئة") لتسجيل الأسهم الجديدة في القائمة الرسمية وتمتّ الموافقة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيِّدة التي طلبتها الهيئة. ومن المتوقَّع أنّ يبدأ تداول الأسهم الجديدة في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم الجديدة ورّد الفائض (يرجى مراجعة "تواريخ هامة للمكتّبتين"). وسوف يُسمح لمواطني المملكة العربية السعودية والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية بالتداول في الأسهم الجديدة بعد بداية تداول الأسهم في السوق.

ينبغي دراسة قسمي "إشعار هام" و"عوامل المخاطرة" الواردين في نشرة الإصدار هذه بعناية من قبل المساهمين والملاك المستحقين قبل اتخاذ أيّ قرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب بموجب هذه النشرة.

متعهدو التغطية المشاركون

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية الرئيس

الإيناء للاستثمار
alinma investment

شركة الإيناء للاستثمار
ALIBAD INVESTMENT CO.

الجزية كابيتال
ALRAJHI CAPITAL

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital

البنك السعودي للاستثمار
The Saudi Investment Bank

سامبا
samba

بنك الرياض
riyad bank

ساب
SABB

الاهلي
NCB

بنك الجزيرة
BANK ALJAZIRA

بنك الجزيرة
BANK ALJAZIRA

البنك العربي
anb

بنك الجزيرة
BANK ALIBAD

بنك الجزيرة
BANK ALIBAD

الجهات المستلمة

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تمّ تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (والمشار إليها بـ "الهيئة"). ويتحمّل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم على صفحة (ج) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقّة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحدّ المعقول، أنّه لا توجد أيّ وقائع أخرى يمكن أنّ يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أيّ فائدة واردة فيها مضلّة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أيّ مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أيّ تأكيدات تتعلق بدقّتها أو اكتمالها، وتُخلي نفسها صراحة من أيّ مسؤولية مهما كانت عن أيّ خسارة تنتج عمّا ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أيّ جزء منها.

إشهار هام

تقدّم نشرة الإصدار هذه ("النشرة") تفاصيل كاملة عن المعلومات المتعلقة بشركة جبل عمر للتطوير (الشركة) وبأسهم حقوق الأولوية المطروحة للاكتتاب. وعند تقديم طلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب، ستتمّ معاملة المستثمرين على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من المقر الرئيسي للشركة ومن مدير الاكتتاب ومتعهد التغطية الرئيس والجهات المستلمة أو عن طريق زيارة موقع الشركة الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa أو موقع المستشار المالي: www.alrajhi-capital.com أو موقع هيئة السوق المالية: www.cma.org.sa.

لقد قامت شركة جبل عمر للتطوير بتعيين شركة الراجحي المالية وشار إليها بـ "الراجحي المالية" أو "المستشار المالي" أو "مدير الاكتتاب" أو "متعهد التغطية الرئيس" كمستشار مالي ومديرا للاكتتاب ومتعهد تغطية رئيس فيما يتعلق بطرح أسهم حقوق الأولوية لزيادة رأس مال الشركة ("الاكتتاب")، (راجع قسم ١٣ «التعهد بتغطية الاكتتاب») للأسهم المطروحة للاكتتاب.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على تفاصيل تمّ تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة «ج» مجتمعين ومُنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء الدراسات المُمكنة وإلى الحدّ المعقول، أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه النشرة إلى جعل أيّ إفادة واردة فيها مُضلّة. إنّ الشركة قامت بالتحريات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها، وأنّ جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة عن السوق والقطاعات مأخوذ من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى المستشار المالي أو مستشاري الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم «هـ» أي سبب للاعتقاد بأنّ المعلومات الواردة عن السوق والقطاعات تعتبر غير دقيقة في جوهرها، إلّا أنّ المستشار المالي لم يتحقّق بصورة مستقلة من المعلومات المدرجة في هذه النشرة بشأن السوق والقطاعات. وعليه فإنّه لا يوجد أيّ بيان أو ضمان بصحة أو اكتمال هذه المعلومات.

إنّ المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها عُرضة للتغيير، وخاصّة أنّ الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم يمكن أن يتأثرا بصورة سلبية بأيّة تطورات مستقبلية مثل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب وغيرها من العوامل الخارجة عن إرادة الشركة. ولا يجب اعتبار أو تفسير أو الاعتماد على تحرير هذه النشرة ولا أية اتصالات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بالأسهم الجديدة للاكتتاب بأيّ شكل من الأشكال كوعد أو تعهد فيما يتعلق بالأرباح أو النتائج أو الأحداث المستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو مدراءها أو مستشارها المالي أو مدير الاكتتاب أو أيّ من مستشاريها للمشاركة في عملية الاكتتاب. وتعتبر المعلومات الموجودة في نشرة الإصدار هذه ذات طبيعة عامّة تمّ إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة. ويتحمل كل مستلم لنشرة الإصدار هذه، وقبل اتخاذ قرار بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملائمة هذا الاستثمار والمعلومات المدرجة بخصوصه في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

يقتصر الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية على المساهمين والملاك المستحقين المقيّدين في سجلات الشركة بتاريخ الحقيقة، كما يُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع الأسهم الجديدة في أيّ دولة أخرى. وتطلب الشركة ومدير الاكتتاب من مُتلقي هذه النشرة التعرف على أية قيود نظامية ومراعاة التقيد بها.

بيانات القطاع والسوق

تم الحصول على المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع من كل من شركة ديلويت آند توش وشركة جونز لانغ لاسال، ويُعتقد أن تقديرات وتحليلات هذه المصادر المذكورة موثوقة، غير أن الرّاجحي المالية لم تتمّ بالتحقق منها بشكل مستقل، وبالتالي ليس هنالك ضمان لدقتها أو اكتمالها.

وتجدر الإشارة إلى أن كلاً من شركة ديلويت آند توش وشركة جونز لانغ لاسال لا تملكان هما أو أيّاً من العاملين فيهما أو أقاربهم والأطراف ذوي العلاقة بهما أسهماً أو مصلحةً مهما كان نوعها في الشركة، كما أن شركتي ديلويت آند توش وجونز لانغ لاسال قد أعطتا موافقتهم الخطيّة على استعمال المعلومات الخاصّة بقطاع الفنادق والتطوير العقاري في مكّة المكرمة وحصص السوق والبيئة التنافسيّة وغيرها من بيانات القطاع والسوق الواردة ضمن هذه النشرة في القسم ٣ «دراسات السوق» وأنّه لم يتمّ سحب تلك الموافقة حتّى تاريخ إصدار هذه النشرة.

المعلومات المالية

لقد تمّت مراجعة البيانات المالية المراجعة للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدّة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ والمنتوية في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، البيانات المالية المراجعة للسنتين الماليّتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١هـ، والإيضاحات المرفقة بها والتي تمّ إدراجها في النشرة، وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتمّت مراجعة البيانات المالية للفترة المشار إليها أعلاه من قبل مكتب إرنست ويونغ، وتقوم الشركة بإصدار بياناتها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تمّ إعداد التوقعات التي تضمّنتها هذه النشرة على أساس افتراضات محدّدة ومعلنة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن تلك الافتراضات، وبالتالي فإنّه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلّق بدقّة أو اكتمال أيّ من هذه التوقعات أو الإفادات المستقبلية.

تحتوي هذه النشرة على إفادات مستقبلية يُمكن الاستدلال عليها بشكل عام من خلال احتوائها على كلمات ذات دلالة مستقبلية ومنها على سبيل المثال لا الحصر: "تخطّط" أو "تقدّر" أو "تعتقد" أو "تتوقع" أو "ربّما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المُتوقع" أو "سيكون" أو "يُحتمل" أو "تسعى" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحاليّة فيما يتعلّق بأحداث مستقبلية ولكنّها ليست ضماناً للأداء المستقبلي. كما أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر في الأداء الفعلي أو الانجازات أو النتائج التي تُحقّقها الشركة وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عمّا كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المستقبلية المذكورة. وقد تمّ استعراض بعض المخاطر أو العوامل التي يُمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في قسم آخر من هذه النشرة (راجع القسم ٢ "عوامل المخاطرة"). وفي حال تحقّق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المتوقعة أو ثبت عدم صحّة أو دقّة أيّ من الافتراضات التي تمّ الاعتماد عليها، فإنّ النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضّحة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد تسجيل وإدراج الأسهم، فإنّ الشركة تلتزم بتقديم نشرة إصدار تكميلية لهيئة السوق المالية إذا تبيّن للشركة في أيّ وقت بعد صدور موافقة الهيئة على نشرة الإصدار وقبل تسجيل أسهمها في القائمة الرسمية، وذلك عند: (١) حدوث أيّ تغيّر ملحوظ في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار أو أيّ مستند مطلوب بموجب قواعد التسجيل والإدراج أو (٢) ظهور أيّ مسائل إضافية مهمّة كان يتوجّب تضمينها في نشرة الإصدار، وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإنّ الشركة لا تعزم تحديث أو تعديل أيّة معلومات عن القطاع أو السوق أو إفادات التوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواءً نتيجة لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك، ونتيجة لهذه المخاطر وغيرها، ولحالات عدم اليقين والافتراضات، فإنّ الأحداث والظروف الخاصّة بالتوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة قد لا تحدث بالشكل الذي تتوقعه الشركة، أو قد لا تحدث إطلاقاً، وعليه يجب على المساهمين المستحقين أن يدرسوا جميع إفادات التوقعات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات، وأن لا يعتمدوا على هذه الإفادات بشكل أساسي.



دليل الشركة

مجلس الإدارة^١

الاسم	المنصب	مستقل	تنفيذي
عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	رئيس مجلس الإدارة	لا	نعم
عبد الغني محمود عبد الغني صباغ ^٢	عضو مجلس الإدارة المنتدب	لا	نعم
إبراهيم بن عبد الله السبيعي	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا
عبد الرحمن بن عبد العزيز محمد الحسين	عضو مجلس الإدارة	لا	لا
محي الدين صالح عبد الله كامل	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا
بكر بن حامد بن عبد الغفور مير ^٣	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا
أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	عضو مجلس الإدارة	لا	لا
زياد بسام محمد البسام	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا
منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا
طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	عضو مجلس الإدارة	لا	لا
أنس محمد صالح حمزة صيرفي	عضو مجلس الإدارة	لا	نعم

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب
(شاغر)	مدير عام الشركة
م. ممدوح بن قاري عبد الله طاشكندي	مستشار عام للشركة
يحي السراج	مستشار مالي
مصطفى السعد	مدير الإدارة المالية
د. سهل صدقة أحمد قزاز	مدير عام التطوير الإداري والنظم
م. سامح وجيه	مدير المشاريع
م. رشدي حازرين بن هارون	مدير إدارة العقود
(شاغر)	مدير إدارة المشاريع المساندة
إياد عثمان حمد	مدير تقنية المعلومات
ناصر طه يوسف	مدير إدارة الموارد البشرية
م. عبد الحكيم جودة إسماعيل	مدير إدارة الاستملاكات

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

١ قرر مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير في جلسته التاسعة والعشرون والمنعقدة مساء يوم السبت ١٤٣٢/٥/٥ هـ الموافق ٢٠١١/٤/٩ م تعيين عضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد الغني محمود صباغ عضواً منتدباً للشركة.

٢ أعلنت الشركة بتاريخ ١٤٣١/٨/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٠/٨/٣ م عن انضمام الدكتور / عبد الرحمن بن سعيد الحازمي، مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة مكة المكرمة، ممثلاً عن المجلس الأعلى للأوقاف كعضو في مجلس إدارة الشركة حتى انتهاء الدورة الحالية لمجلس الإدارة، خلفاً لفضيلة الدكتور / عبد الرحمن بن سليمان المطرودي، وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف والذي انتقل إلى رحمة الله تعالى وذلك اعتباراً من تاريخ ١٤٣١/٨/٢٢ هـ. وفي ١٤٣٢/١/٦ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/١٢ م، أعلنت الشركة عن انضمام سعادة المدير العام لفرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة مكة المكرمة المكلف الأستاذ / بكر بن حامد بن عبد الغفور مير ممثلاً للأوقاف في عضوية مجلس الإدارة لحين انتهاء الدورة الحالية، خلفاً لسعادة الدكتور / عبد الرحمن بن سعيد الحازمي والذي انتقل عمله إلى جهة أخرى خارج الفرع. وذلك بناءً على خطاب سعادة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف المكلف رقم ١٦٥/٤/٥ وتاريخ ١٤٣٢/١/٦ هـ.

عنوان الشركة



شركة جبل عمر للتطوير

مكة المكرمة - طريق جدة - مكة السريع بعد محطة البوابة

ص ب: ٥٦٩٦٨، الرمز البريدي: ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦-٢-٥٦٧-٢٢٢٢

فاكس: ٩٦٦-٢-٥٣٥-٨٠٢٠

الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

الممثل المعتمد

سكرتير مجلس إدارة الشركة

د.م. عبدالله محمد سراج الدين

المدير العام

شركة جبل عمر للتطوير

مكة المكرمة - طريق جدة - مكة السريع بعد محطة البوابة

ص ب: ٥٦٩٦٨، الرمز البريدي: ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦-٢-٥٦٧-٢٢٢٢

فاكس: ٩٦٦-٢-٥٣٥-٨٠٢٠

أحمد بن عبدالعزيز سليمان الحمدان

عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

شركة جبل عمر للتطوير

مكة المكرمة - طريق جدة - مكة السريع بعد محطة البوابة

ص ب: ٥٦٩٦٨، الرمز البريدي: ٢١٩٥٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦-٢-٥٦٧-٢٢٢٢

فاكس: ٩٦٦-٢-٥٣٥-٨٠٢٠

مُسجِّل الأسهم



السوق المالية السعودية (تداول)

أبراج التعاونية ٧٠٠ طريق الملك فهد

ص ب: ٦٠٦١٢٠، الرياض ١١٥٥٥، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦-١-٢١٨-٩٩٩٩

البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa

البنوك الرئيسية للشركة



بنك البلاد

مكة المكرمة - فرع العوالي

الإدارة العامة ص ب: ١٤٠، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦-٢-٥٥٧-٧٧٦٣

فاكس: ١٤٠

الموقع الإلكتروني: www.bankalbilad.com.sa



مصرف الراجحي

مكة المكرمة - فرع الشبكة - المنطقة الغربية

الإدارة العامة ص ب: ٢٨، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦-٢-٥٤٦-٢٥٥٣

فاكس: ٩٦٦-٢-٥٤٦-٢٥٥١

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa



الأطراف الرئيسية في الاكتتاب

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية الرئيس

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital



الراجحي المالية

الرياض، طريق الملك فهد

ص.ب: ٥٥٦١، الرياض ١١٤٣٢، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠-١٢٤-٥٨٥٨

فاكس: ٩٢٩٩-٢١١-١-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

متعهدو التغطية المشاركون

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL



الجزيرة كابيتال

جدة، طريق المدينة، مركز المساعدة التجاري

ص.ب: ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٦٦٩-٢-٦٦٩-٩٦٦+

فاكس: ٨٢٧٩-٢-٦٦١-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

شركة البلاد للاستثمار
ALBILAD INVESTMENT CO.



شركة البلاد للاستثمار

الرياض، طريق الملك عبد الله، حي الورود

ص.ب: ١٤٠، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٨٨٨-١-٢٠٣-٩٦٦+

فاكس: ٩٨٩٩-١-٢٠٣-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.albiladinvest.com

الإنماء للاستثمار
alinma investment



شركة الإنماء للاستثمار

الإدارة العامة، الرياض، طريق الملك فهد

ص.ب: ٦٦٣٣، الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩-١-٢١٨-٩٦٦+

فاكس: ٥٩٠٠-١-٢١٨-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

المستشارون القانونيون للاكتتاب

الغزواني للاستشارات القانونية
Al-Ghazwani Professional Association



الغزواني للاستشارات القانونية، بالتعاون مع هيربرت سميث إل إل بي

مركز جدة التجاري، شارع المعادي

ص.ب: ٧٣٤٦، جدة ٢١٤٦٢، المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٥٧٦-٢-٦٥٣-٩٦٦+

فاكس: ٢٦١٢-٢-٦٥٣-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.herbertsmyth.com

مراجع الحسابات



إرنست ويونغ

جدة، الدور الرابع، مركز النخيل

طريق المدينة، حي الحمراء

ص.ب: ١٩٩٤، جدة ٢١٤٤١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٠٤٠-٢-٦٦٧-٩٦٦+

فاكس: ٢١٢٩-٢-٦٦٧-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.ey.com/me

مُستشارو دراسات السوق

Deloitte.

ديلويت آند توش

شارع الشيخ زايد

ص.ب: ٤٢٥٤، دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +٩٧١-٤-٣٦٩-٨٩٩٩

فاكس: +٩٧١-٤-٤٢٢-٧٩٩٧

الموقع الإلكتروني: www.deloitte.com



شركة جونز لانغ لاسال

شارع الأحساء، مجمع الهوشان، البرج الغربي، الدور الثالث

ص.ب: ٩٦٢٩، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦-١-٤٧٢-٨٣٠٩

فاكس: +٩٦٦-١-٢١١-٩٢٩٩

الموقع الإلكتروني: www.joneslanglasalle-mena.com

المستشار الإعلان

Advert One

شركة الشواف العالمية

مركز الصفوة التجاري، السلمانية

ص ب ٤٣٣٠٧، الرياض ١١٥٦١، المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ (١) ٢٨٨ ٦٦٣٢

فاكس: +٩٦٦ (١) ٢٨٨ ٦٦٣١

الموقع الإلكتروني: www.advert1.com



تنويه: إن جميع الأطراف المذكورة أعلاه قد أعلنت موافقتها الكتابية على الإشارة إلى أسمائها وعلى إضافة شعاراتها وعلى نشر إعلاناتها ضمن هذه النشرة ولم يتم سحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.



الجهات المستلمة



بنك الجزيرة

شارع خالد بن الوليد

ص.ب: ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٧٠-٦٥١-٢-٩٦٦، فاكس: ٢٤٧٨-٦٥٣-٢-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.baj.com.sa



البنك الأهلي التجاري

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب: ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٣٣٣٣-٦٤٩-٢-٩٦٦، فاكس: ٧٤٢٦-٦٤٣-٢-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com



مجموعة سامبا المالية

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب: ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٧٧٠-٤٧٧-١-٩٦٦، فاكس: ٩٤٠٢-٤٧٩-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.samba.com.sa



مصرف الراجحي

شارع العليا العام

ص.ب: ٢٨، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٩٢٢-٤٦٢-١-٩٦٦، فاكس: ٤٣١١-٤٦٢-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa



بنك الرياض

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب: ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٦١٤، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٣٠٣٠-٤٠١-١-٩٦٦، فاكس: ٢٧٠٧-٤٠١-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com



البنك السعودي البريطاني (ساب)

شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي

ص.ب: ٩٠٨٤، الرياض ١١٤١٣، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٦٧٧-٤٠٥-١-٩٦٦، فاكس: ٠٦٦٠-٤٠٥-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.sabb.com



البنك السعودي الفرنسي

المركز الرئيسي: شارع المعذر

ص.ب: ٥٦٠٠٦، الرياض ١١٥٥٤، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٢٢-٤٠٤-١-٩٦٦، فاكس: ٢٣١١-٤٠٢-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa



البنك السعودي للاستثمار

شارع المعذر

ص.ب: ٣٥٣٣، الرياض ١١٤٣١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٠٠٠-٤٧٨-١-٩٦٦، فاكس: ٦٧٨١-٤٧٧-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.saib.com



البنك العربي الوطني

المركز الرئيسي

ص.ب: ٩٨٠٢، الرياض ١١٤٢٣، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٠٠٠-٤٠٢-١-٩٦٦، فاكس: ٧٧٤٧-٤٠٢-١-٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.anb.com.sa



بنك البلاد

طريق صلاح الدين، الملز

ص.ب: ١٤٠، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٦٦٣-٤٩٧-١-٩٦٦، فاكس: ٨٤٥٣-٤٩٧-١-٩٦٦

موقع إلكتروني: www.bankalbilad.com.sa

ملفص الاكتتاب

الشركة	شركة جبل عمر للتطوير (ويشار إليها بـ «الشركة»). وهي شركة مساهمة سعودية بسجل تجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٢٨ وتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨ هـ الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ م.
طبيعة الإصدار	إصدار أسهم حقوق أولوية
سعر أسهم حقوق الأولوية	١٠ ريال سعودي للسهم
القيمة الاسمية	١٠ ريال سعودي للسهم
مجموع الأسهم القائمة والمصدرة قبل الاكتتاب	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهم عادي
رأس مال الشركة الحالي	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مجموع أسهم حقوق الأولوية المطروحة للاكتتاب	٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي
مجموع الأسهم بعد الاكتتاب	٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم عادي
نسبة الزيادة	٣٨,٤٣٪ من رأس مال الشركة
رأس المال بعد الزيادة	٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
إجمالي حصة الإصدار	٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تكاليف الطرح	٧٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي حصة الإصدار بعد خصم تكاليف الطرح	٢,٥٠٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ الأحقية	نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية والتي وافقت على الزيادة المقترحة في رأس المال بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٥ هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨ م.
أحقية الإكتتاب في الأسهم الجديدة	سوف تكون أحقية الإكتتاب للمساهمين والملاك المستحقين والمقيدين جميعهم في سجلات الشركة في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٥ هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨ م. تم تقسيم المساهمين والملاك في شركة جبل عمر من حيث أحقيتهم في الإكتتاب في الأسهم الجديدة إلى قسمين رئيسيين لتوضيح من يستحق ومن لا يستحق الإكتتاب في أسهم حقوق أولوية زيادة رأس المال بحسب توفر الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكية العقارات وذلك كما يلي:
أولاً: مساهمون وملاك مستحقون:	
أ- مساهمون من ذوي المحافظ الاستثمارية وأسهمهم مودعة في محافظهم الاستثمارية ومتداولة:	
١- مساهمون نقديون: هم حملة الأسهم التي طرحت عند تأسيس الشركة من خلال الطرح العام الأولي والتي شكلت ٣٠٪ من رأس مال الشركة وتلك الأسهم مملوكة حالياً إما من قبل مساهمي الطرح العام الأولي أو ممن قام بشرائها من أولئك المساهمين من خلال "تداول" وهي مودعة ومتداولة حالياً في محافظ استثمارية لدى "تداول".	
٢- مساهمون عينيون مكمّلون: مساهمون نقلوا ملكية عقاراتهم بالكامل باسم الشركة وحصلوا مقابل تلك العقارات على أسهم في الشركة وتم إيداع أسهمهم في محافظهم الاستثمارية لدى "تداول".	
ب- ملاك مستحقون من غير ذوي المحافظ الاستثمارية وأسهمهم غير مودعة في محافظهم الاستثمارية الخاصة وغير متداولة:	
هم ملاك عينيون جزئيون تم إثبات ملكيتهم في الشركة مقابل حصصهم العينية والمثبتة بوثائق رسمية تثبت ملكيتهم ولكن لم يتم نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة حتى الآن وتم إصدار أسهم لهم أودعت ضمن "محفظة مؤسسي جبل عمر" لدى "تداول". سوف يتم نقل أسهمهم من "محفظة مؤسسي جبل عمر" وإيداعها في محافظهم الاستثمارية الخاصة لدى "تداول" حالما يتم نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة. سيكون من حق هذه الفئة - كما في تاريخ الأحقية - الاكتتاب كلياً أو جزئياً في أسهم الأحقية وذلك باستخدام المستندات الثبوتية التي تثبت ملكيتهم في الشركة وسينتم إيداع الأسهم الجديدة المكتسبة بها ضمن زيادة رأس المال في محافظهم الاستثمارية الخاصة لدى "تداول". وسيكون من حقهم التصرف في الأسهم الجديدة التي سيقومون بسداد قيمتها نقداً مع مراعاة القيود على الأسهم وبما يتماشى مع تعليمات هيئة السوق المالية وكذلك الحصول على أي تعويض نقدي، إن وُجد، بسبب عدم اكتتابهم في أسهم حقوق الأولوية.	

ثانياً: ملاك غير مُستحقّون من غير ذوي المحافظ الاستثمارية وأسهمهم غير مودعة في محافظهم الاستثمارية وغير متداولة:

هم ملاك عينيّون غائبون اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم - نقداً - عند تأسيس الشركة بسبب أنهم لم تتوفر لديهم الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات حتى تاريخ الأحقية، وتمّ إيداع أسهمهم ضمن "محفظة مؤسسي جبل عمر" لدى "تداول". سوف يتمّ نقل أسهمهم من "محفظة مؤسسي جبل عمر" وإيداعها في محافظهم الاستثمارية الخاصة حالما يتمّ نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة. لا يحقّ لأولئك الملاك العينيّين الغائبين غير المُستحقّين من الناحية القانونية الاكتتاب في الأسهم الجديدة وسيكون من حقّ جميع المساهمين والملاك الآخرين من غير أولئك الملاك العينيّين الغائبين - كما في تاريخ الأحقية - الاكتتاب في تلك الأسهم ضمن أسهم الزيادة التي يطلبون شراءها علماً بأن شركة مكة للإنشاء والتعمير لن تكتتب في تلك الأسهم.

عدم أحقية الاكتتاب للملاك العينيّين الغائبين

لم يتمكن الملاك العينيّون الغائبون من تقديم الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخ الأحقية، وبالتالي فإنهم لن يستحقوا الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية وذلك بحسب الرأي القانوني (راجع قسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب»)

المساهمون والملاك المستحقّون غير المشاركون في الاكتتاب

سيكون المساهمون والملاك المستحقّون الذين لا يشاركون في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية عرضةً لانخفاض النسبة والقيم الإجمالية للأسهم المملوكة لهم حالياً. ووفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية وتمشياً مع متطلباتها، فسيتمّ تعويض المساهمين والملاك المستحقّين الذين لا يشاركون في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية عن طريق منحهم مبلغاً، إن وُجد، يتمّ احتسابه حسب الآلية الموضّحة في القسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب».

بداية فترة الاكتتاب

تبدأ فترة الاكتتاب يوم الإثنين ١٤٣٢/٧/٤هـ الموافق ٢٠١١/٦/٦م

نهاية فترة الاكتتاب

تنتهي فترة الاكتتاب يوم الأربعاء ١٤٣٢/٧/١٣هـ الموافق ٢٠١١/٦/١٥م

استخدام متحصّلات الاكتتاب

سيبلغ إجمالي متحصّلات الشركة من الاكتتاب ٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وصافي المتحصّلات حوالي ٢,٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بعد خصم رسوم الاكتتاب والمصروفات الأخرى المتعلقة به والمقدّرة بحوالي ٧٦ مليون ريال سعودي. ستستخدم صافي متحصّلات الاكتتاب في:

- ١- تنفيذ جزء من مشروع جبل عمر ضمن المرحلة الثانية يتملّ في إنشاء منصّة تجارية مشتركة (بوديوم) ضمن الموقع S٢ و S٤ على شارع إبراهيم الخليل من الجهة الجنوبيّة الغربيّة للحرم المكي الشريف والتي من المقرّر إقامة فندقين عليها يتكوّن كلّ فندق من برجين يتمّ تمويل أحدهما وهو فندق مُكوّن من البرجين (H١٢ و H١٢A) ضمن الموقع S٣ من متحصّلات الاكتتاب وتبلغ تكلفة المنصّة التجارية المشتركة (البوديوم) والبرجين ١,٢٩٢ مليون ريال سعودي على أن يتمّ تأجيله بملحقاته من الخدمات والمداخل الرئيسة وصلات الاستقبال والغرف الفندقية والمطاعم والصالات والغرف تأجيلاً طويلاً الأجل لمُدّة ٢٠ عاماً.
- ٢- دعم من مساهمي الشركة بمبلغ ٨٦٢ مليون ريال سعودي لتنفيذ المرحلة الأولى للمشروع والبالغ إجمالي تكلفتها حوالي ٥,٢٠٠ مليون ريال سعودي والتي تضمّ أربعة منصّات تجارية وتسعة أبراج فندقية وست وثمانون فيلا وشقّة سكنيّة وتطلّ مباشرة على ساحات الحرم المكي الشريف من جهته الغربيّة وتقع إلى الشمال من الموقع S٢ و S٤ وسيتمّ تمويل الجزء الأكبر من تكاليف المرحلة الأولى عن طريق تمويل مُجمّع من عدّة بنوك محلية بمبلغ يصل إلى ٥ مليار ريال سعودي.
- ٣- سداد الجسر التمويلي الممنوح من مصرف الراجحي بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي.
- ٤- فيما يلي مُلخصاً لاستخدامات متحصّلات الاكتتاب:

استخدامات متحصّلات الاكتتاب

المكوّنات الرئيسة	التكلفة التقديرية (مليون ريال سعودي)
مباني وإنشاءات	٣٢٠
البنية التحتيّة	٢٥٢
منصّة تجارية مشتركة كاملة (بوديوم)	٥٠٠
أعمال التصاميم والأثاث ومصارييف عامّة أخرى	٢٢٠
إجمالي تكاليف إنشاء وتجهيز جزء من المرحلة الثانية	١,٢٩٢
الجزء من زيادة رأس المال الذي سيحوّل كدعم من المساهمين لتنفيذ المرحلة الأولى	٨٦٢
سداد الجسر التمويلي الممنوح من مصرف الراجحي	٣٥٠
رسوم الاكتتاب والمصروفات الأخرى المتعلقة به	٧٦
إجمالي استخدامات متحصّلات الاكتتاب	٢,٥٨٠
إجمالي متحصّلات الاكتتاب	٢,٥٨٠
إجمالي التمويل	٢,٥٨٠

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

الاكتتاب في أعداد إضافية من الأسهم

يحقّ للمساهمين والملاك المُستحقّين والمسجّلين في سجلات الشركة عند آخر إقفال للتداول قبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي تُوافق على زيادة رأس المال، طلب الاكتتاب في أعداد إضافية من الأسهم لشراء تلك الأسهم التي لم يُمارَس حق أولوية الاكتتاب فيها ويكون الاكتتاب بأحد الأسعار التالية فقط:

- ١- السعر الذي طُرِح به السهم الجديد للاكتتاب.
- ٢- السعر الذي طُرِح به السهم الجديد للاكتتاب مُضافاً إليه مبلغ يعادل ثلاثين بالمائة (٣٠٪) من الفرق بين سعر سهم الشركة في نهاية التداول الذي يسبق انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال وسعر السهم المُعدّل بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية، مضروباً في أحقية السهم لكل مساهم (٢,٦٠٢٣٣)، مُقرّبة إلى أقرب وحدة تُغيّر لسعر السهم.
- ٣- السعر الذي طُرِح به السهم الجديد للاكتتاب مُضافاً إليه مبلغ يعادل ستين بالمائة (٦٠٪) من الفرق بين سعر سهم الشركة في نهاية التداول الذي يسبق انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال وسعر السهم المُعدّل بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية، مضروباً في أحقية السهم لكل مساهم (٢,٦٠٢٣٣)، مُقرّبة إلى أقرب وحدة تُغيّر لسعر السهم.
- ٤- السعر الذي طُرِح به السهم الجديد للاكتتاب مُضافاً إليه مبلغ يعادل تسعين بالمائة (٩٠٪) من الفرق بين سعر سهم الشركة في نهاية التداول الذي يسبق عقد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال وسعر السهم المُعدّل بعد عقد الجمعية العامة غير العادية، مضروباً في أحقية السهم لكل مساهم (٢,٦٠٢٣٣)، مُقرّبة إلى أقرب وحدة تُغيّر لسعر السهم.

وستكون أسعار الاكتتاب في أعداد إضافية من الأسهم كما يلي: ١٠ ريال سعودي للسهم، ١١,٥٠ ريال سعودي للسهم، ١٢,٩٥ ريال سعودي للسهم، ١٤,٤٥ ريال سعودي للسهم مع مراعاة أنه لا يجوز للمساهم أو المالك المُستحق اختيار أكثر من سعر واحد فقط للأسهم الإضافية.

تخصيص الأسهم

سيُخصّص عدد (١) سهم كحدّ أدنى لكل (٢,٦٠٢٣٣) سهماً يملكها المكتتب من المساهمين والملاك المُستحقّين المقيدين في سجلات الشركة كما في تاريخ الأحقية، والذي قدّم طلباً لذلك وممّن أكمل إجراءات التقدّم للاكتتاب بشكل صحيح. وفي حال عدم الاكتتاب في كامل الأسهم الجديدة حسب المعادلة الموضّحة أعلاه، سيتمّ تخصيص الأسهم الإضافية للمساهمين والملاك المُستحقّين الذين اكتتبوا في أسهم زيادة عن الأسهم المستحقّة لهم بالسعر الأعلى ثمّ الأقلّ فالأقلّ من الأسعار الموضّحة في القسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب». وفي حال زادت طلبات الاكتتاب عند أيّ سعر من الأسعار الواردة أعلاه عن الأسهم المتاحة للبيع، سيتمّ التوزيع بين المكتتبين وفقاً لنسبة ما يملكونه من أسهم الشركة. ويشترى مُتعهد التغطية أيّة أسهم من الأسهم الجديدة لم يتمّ الاكتتاب بها خلال فترة الاكتتاب، إن وجدت. أمّا بالنسبة لمُستحقي كسور الأسهم، فسيتمّ جمع كسور الأسهم في محفظة واحدة ومن ثمّ تباع بسعر السوق ثمّ يُوزّع الفائض عن سعر الطرح على المساهمين والملاك المُستحقّين في تاريخ الأحقية كل حسب الكسور التي يستحقها خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ إيداع الأسهم في المحافظ (راجع القسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب»).

ردّ الفائض

سوف تتمّ إعادة فائض الاكتتاب (إن وُجد) إلى المكتتبين دون أيّة عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة وسوف يتمّ الإعلان عن عملية التخصيص وردّ الفائض في موعد أقصاه ١٤٣٢/٧/٢٦ الموافق ٢٠١١/٦/٢٨ م (راجع قسم «شروط وتعليمات الاكتتاب»).

دفع مبالغ التعويض

أولاً: مُساهمون وملاك سيستلمون مبلغ التعويض النقدي

- ١- مُساهمون نقديون
 - ٢- مُساهمون عينيون مُكتملون
 - ٣- ملاك عينيون جُزئيون
- سيتمّ دفع مبالغ التعويض النقدي، إن وجدت، لأولئك المساهمين والملاك الذين لا يشاركون كلياً أو جزئياً في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية في موعد أقصاه ١٤٣٢/٨/٢٦ هـ الموافق ٢٠١١/٧/٢٧ م وذلك عن طريق إيداع تلك المبالغ في حسابات المساهمين والملاك مباشرة (راجع قسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب»).

ثانياً: ملاك لن يستلموا مبلغ التعويض النقدي مباشرة

ملاك عينيون غائبون: سيتمّ إيداع مبالغ التعويض النقدي، إن وجدت، لأولئك الملاك غير المُستحقّين بسبب عدم أحقيتهم في المشاركة في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية في "حساب حفظ" خاص لدى أحد البنوك المحلية تحت إشراف الشركة. سيتمّ الصرف من مبالغ التعويض لكل مالك غائب يقوم بنقل ملكية عقاره باسم الشركة في المستقبل وتُقلّ أسهمه من "محفظة مؤسسي جبل عمر" وتودع في محفظته الاستثمارية الخاصة لدى "تداول". (راجع قسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب»).

شروط الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية

يقتصر طرح أسهم حقوق الأولوية على (١) المساهمين النقيدين و (٢) المساهمين العينيين المُكتملين - وكلا الفئتين من ذوي المحافظ الاستثمارية ولديهم أسهم مُودعة لدى «تداول» ومتداولة - ، وكذلك على (٣) الملاك العينيين الجزئيين والذين تمّ إيداع أسهمهم ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر» لدى «تداول»، والمقيدين جميعهم في سجلات الشركة في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٥هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨م. وتحتفظ الشركة بحقها في رفض أي نموذج اكتتاب في الأسهم المطروحة - كلياً أو جزئياً - ما لم يستوف النموذج كافة شروط الاكتتاب ومتطلباته. ولا يجوز تعديل أو سحب أي نموذج اكتتاب في الأسهم المطروحة بعد تقديمه. ويُشكل قبول النموذج من قبل الشركة اتفاقاً ملزماً بين المكتب والشركة (راجع قسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب»).

تداول الأسهم يبدأ تداول الأسهم المطروحة للاكتتاب على نظام «تداول» عند استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأسهم المطروحة وتخصيصها على المساهمين والملاك المستحقين.

أسهم التصويت للشركة فئة واحدة فقط من الأسهم وليس لأي مساهم أو مالك أية حقوق تصويت تفضيلية. ويحمل كل سهم من الأسهم المطروحة حق التصويت، ولكل مساهم أو مالك يملك (٢٠) عشرين سهماً على الأقل - باستثناء الملاك الغائبين الذين اكتتبت شركة مكّة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم نقداً عند تأسيس الشركة - الحق في حضور الجمعية العامة والتصويت فيها.

أرباح الأسهم ستستحق الأسهم المطروحة للاكتتاب أية أرباح تعلنها الشركة عن الفترة منذ بداية الاكتتاب وعن السنوات المالية التي تليها (راجع قسم ١٤ «سياسة توزيع الأرباح»).

عوامل المخاطرة هنالك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في الأسهم المطروحة. وقد تمت مناقشة عوامل المخاطرة هذه في قسم ٢ «عوامل المخاطرة» ويتوجب دراستها بعناية قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة.

القيود على الأسهم يخضع المساهمون المؤسسون لقيود عدم جواز التصرف في أسهمهم كالتالي:

- المؤسسون الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة، تبلغ فترة الحظر على تداول أسهمهم خمس سنوات من تاريخ بدء تداول الأسهم تماشياً مع تعليمات هيئة السوق المالية (بدأ تداول أسهم الشركة في تاريخ ١٤٢٨/١١/٢١هـ الموافق ٢٠٠٧/١٢/١م).
- المساهمون الذين يملكون أقل من ٥٪ من رأس مال الشركة، تبلغ فترة الحظر سنتين ماليتين لا تقل مدة كل منهما عن (١٢) إثني عشر شهراً من تاريخ تأسيس الشركة في ١٤٢٨/١٠/١٦هـ الموافق ٢٠٠٧/١٠/٢٨م، وبذلك فإن فترة الحظر قد انتهت بالنسبة لهذه الفئة من المساهمين.
- المؤسسون الذين يملكون (٥٠٠,٠٠٠) سهم فأقل، لا تنطبق عليهم فترات الحظر المشار إليها أعلاه. كما أنه لا يجوز للمساهمين الخاضعين لفترة الحظر على النحو المذكور أعلاه بيع أي من أسهمهم في الشركة إلا بعد موافقة هيئة السوق المالية على ذلك.

إن فترات الحظر أعلاه لا تنطبق على تنازل شركة مكّة للإنشاء والتعمير إلى كل من يستكمل وثائقه الشرعية والنظامية من أصحاب العقارات التي تمثل قيمة عقاراتهم الحصّة النقدية لشركة مكّة للإنشاء والتعمير وفي هذه الحالة يخضع صاحب العقار إلى فترة الحظر المنطبقة عليه طبقاً لقيمة عقاره.

وتسري هذه الأحكام على ما يكتتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء فترة الحظر وذلك بالنسبة إلى المدة المتبقية من هذه الفترة وذلك تماشياً مع تعليمات هيئة السوق المالية.

تواريخ مُهمّة للمكتتبين

تدلُّ التواريخ الواردة أدناه، والتي تردُّ كذلك في أماكن أخرى من هذه النشرة فيما يخصُّ التواريخ المهمّة للمكتتبين، على التوقيت لأحداث رئيسية معيّنة تتعلّق باكتتاب أسهم حقوق الأولوية، وقد تخضع للتغيير، وسوف يتمُّ الإعلان عن التواريخ والمواعيد الفعلية من خلال الصحف المطبوعة أو عبر موقع تداول الإلكتروني على الإنترنت (www.tadawul.com.sa).

الجدول الزمني المُتوقَّع للاكتتاب

الحدث	اليوم والتاريخ
انقضاء الجمعية العامة غير العادية وتحديد تاريخ الأحقية لتحديد المساهمين والمالكين المستحقين الذين يحقُّ لهم الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية	السبت ١٤٣٢/٦/٢٥ هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨ م
بداية فترة الاكتتاب	الاثنين ١٤٣٢/٧/٤ هـ الموافق ٢٠١١/٦/٦ م
نهاية فترة الاكتتاب	الأربعاء ١٤٣٢/٧/١٣ هـ الموافق ٢٠١١/٦/١٥ م
تخصيص أسهم زيادة رأس المال المطروحة للاكتتاب وإعادة المبالغ الفائضة (إن وجدت)	الثلاثاء ١٤٣٢/٧/٢٦ هـ الموافق ٢٠١١/٦/٢٨ م
ردُّ مبالغ كسور الأسهم الخاصة بإصدار أسهم حقوق الأولوية	سيتمُّ الإعلان عن التاريخ قريباً في الصحف المحلية وعبر موقع تداول الإلكتروني على الإنترنت (www.tadawul.com.sa)
توقُّع بدء تداول الأسهم المطروحة للاكتتاب	سوف يتمُّ تداول الأسهم المطروحة للاكتتاب حال الانتهاء من الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وذلك بعد فترة وجيزة من ردِّ الفائض وبالتسويق مع هيئة السوق المالية وتداول، وسوف يتمُّ الإعلان عنه لاحقاً.

سيكونُ التداول في الأسهم في السوق المالية السعودية «تداول» نافذاً فقط عن طريق القيد الدفترى الإلكتروني في سجلِّ الأسهم في تداول، ويتمُّ البيع والشراء للأسهم عن طريق أرقام مُتسلسلة يتمُّ تخصيصها في النظام الرقمي لتداول، ولن يكون أيُّ تداول للأسهم في «تداول» نافذاً عن طريق شهادات الأسهم، وقد يطلب المساهمون مع ذلك إصدار شهادات أسهم لهم كدليل على الملكية فقط، إلا أنَّ مثل هذه الشهادات للأسهم لا يُمكن استخدامها لأغراض التداول.

كيفية التقديم بطلب للاكتتاب:

سيتمُّ توفير نماذج طلبات الاكتتاب للمساهمين والملاك المستحقين لدى فروع الجهات المستلمة، ويُمكن الاكتتاب عن طريق حسابات المكتتبين المصرفية لدى أيٍّ من الجهات المستلمة أو الاكتتاب بشيك مصرفي مُصدَّق باسم (شركة جبل عمر للتطوير) مسحوب على أحد البنوك المحلية. ويجب تعبئة نماذج طلبات الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة في القسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب» بهذه النشرة ويجب على كلِّ مساهم أو مالك مُستحق أن يوافق على كلِّ الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب، وتحفظ الشركة بحقّها في رفض أيُّ طلب للاكتتاب في الأسهم الجديدة، كلياً أو جزئياً في حالة عدم استيفاء الطلب لأيٍّ من شروط أو متطلبات الاكتتاب، ولا يجوز التعديل في طلب الاكتتاب أو سحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب والجهات المستلمة، ويمثّل طلب الاكتتاب عند تقديمه عقداً مُلزماً بين الشركة والمساهم أو المالك المستحق (راجع القسم ١٩ «شروط وتعليمات الاكتتاب»).

ملفص للمعلومات الأساسية

يُعدُّ هذا الملخص نبذةً موجزةً عن المعلومات المدرجة في نشرة الإصدار ولا يشمل كافة المعلومات التي قد تهّم المكتتبين، ويجب على مُستلمي هذه النشرة قراءتها بأكملها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم، وقد تمَّ تعريف بعض المصطلحات المدرجة في هذه النشرة تحت القسم ١ «تعريفات واختصارات».

نبذة عن الشركة

شركة جبل عمر للتطوير «الشركة» هي شركة مساهمة سعودية بموجب سجلِّ تجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٥ هـ الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٥ م. يقع مقرُّ الشركة الرئيس في مكة المكرمة بالملكة العربية السعودية، ويبلغ رأس مالها ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقسَّم إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل.

هدف الشركة

يتمثل الهدف الرئيس للشركة في تطوير وتعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإداراتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح. إن الشركة لا زالت في مرحلة تطوير مشروعها الوحيد (جبل عمر) حيث قامت الشركة بأعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع وتقوم الشركة حالياً باستكمال تجهيز البنية التحتية والطرق والكباري والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والماء وبدأت في إنشاء عدد من مباني المشروع.

الإيرادات المتوقعة للشركة

تتألف الإيرادات المتوقعة للشركة مما يلي:

- العوائد المتحققة من تشغيل فنادق المشروع والتي سيتم تشغيلها من قبل شركات فندقية عالمية.
- العوائد المتحققة من التأجير الطويل الأجل لبعض الأبراج الفندقية في المشروع.
- العوائد المتحققة من تأجير الوحدات السكنية (الفلل) في المشروع تأجيراً طويل الأجل.
- العوائد المتحققة من تأجير المحلات والمعارض.

تُلخّص المناقشة التالية الأداء المتوقع لإيرادات الشركة بعد بدء عملياتها التشغيلية:

لا تزال الشركة في مرحلة تنفيذ مشروعها الوحيد (جبل عمر) والذي يبلغ إجمالي مسطحاته البنائية حوالي ٢ مليون متراً مربعاً ويقام على أرض مساحتها ٢٣٠,٠٠٠ متراً مربعاً. يُطل الجانب الشرقي للمشروع من جهة شارع إبراهيم الخليل على الحرم المكي مباشرة في حين تطل جهته الشمالية على شارع أم القرى مما يجعل من مشروع جبل عمر واحداً من أهم المشروعات التي تقام حالياً في المنطقة المركزية للحرم المكي الشريف. يشمل المشروع على (٣٦) برجاً فندقياً تضم فنادق فئة «٥» و «٤» و «٣» نجوم، محلات ومعارض، مصلّى إضافة إلى خدمات أخرى مُساندة.

إنّ الخطط الموضوعية من قبل إدارة الشركة تتبلور حول الإسراع في عملية تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية من المشروع الأمر الذي سيُمكّن الشركة من تمويل جزء من مشروعاتها المستقبلية ذاتياً إضافة إلى تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية عن طريق مصارف وجهات تمويلية أخرى.

الخطط المستقبلية

نظراً للحجم الكبير لمشروع جبل عمر والذي ستبلغ إجمالي مسطحاته البنائية حوالي ٢ مليون متراً مربعاً ويقام على أرض مساحتها ٢٣٠,٠٠٠ متراً مربعاً، فإنّ الهدف الأساسي الذي تُركّز عليه الشركة حالياً هو استكمال تنفيذ ذلك المشروع. ستقوم الشركة مستقبلاً بتطوير مشروعات أخرى وذلك وفقاً للأنشطة المرخص لها بها من قبل الجهات المعنية.

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

ملفص الأداء المالي

يجب قراءة ملفص القوائم المالية الوارد أدناه، بناءً على البيانات المالية المراجعة للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ والمنتهاية في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، والبيانات المالية المراجعة للسنتين الماليّتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٢٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٢١هـ وتقارير المراجعة المتعلقة بها، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة، والموضحة في الملاحق (١ و ٢ و ٣) من هذه النشرة.

إنّ المعلومات المالية الملخصة أدناه تاريخية ولا تُعدّ بالضرورة مؤشراً على أية نتائج مستقبلية:

ملفص الأداء المالي

السنة المالية المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٣٠هـ	السنة المالية المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٣٠هـ	الفترة المالية الطويلة الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ	(ريال سعودي)
١٠٨,٦٠٦,٢٠٤	٢٨,٦١٦,٩٤٥	٩٤٧,١٨٣,٤٤٤	موجودات متداولة
٧,٤٩٨,٨٦٩,٧٤٦	٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢	٥,٧٥٧,٠٩٤,٠١٠	موجودات غير متداولة
٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	إجمالي الموجودات
١,٠٠٥,٢٦٨,٠٤٩	٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	٤٢,٦٩٧,٣٣٥	مطلوبات متداولة
٧٧٤,٧٧٦	٣١٤,٤٦٣	١٣٣,٧٨٤	مطلوبات غير متداولة
٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	إجمالي حقوق المساهمين
٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين
(٣٧,٢٨٤,٣١٢)	(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)	(٢٤,٨١٩,٦٤١)	مصروفات عمومية وإدارية
-	-	(٧٢,٦٠٢,١٣٢)	مصروفات ما قبل التأسيس
٢٥٧,٤٠٥	٤,٩٦٨,١٢٧	٧٧,١٢٦,١٠١	إيرادات أخرى
-	-	(٨,٨٥٠,٠٣٠)	مصروفات أخرى
(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)	الخسارة قبل الزكاة
-	-	(٢٣,٤٠٧,٩٦٣)	الزكاة
(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	صافي الخسارة
٤٠٥,٥٣٢,٦٣٥	١٧٧,٣٤٥,١٧٥	(١٠٦,١٤٢,٦٤١)	صافي النقد من أنشطة ما قبل التشغيل
(٦٥٠,٣٤٦,٦٩٣)	(١,٠٩٥,٥٧٢,٦٩٤)	(١,٤٢٦,٦٧٩,٣١٣)	صافي النقد من عمليات الاستثمار
٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	-	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨	صافي النقد من عمليات التمويل

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة

ملاحظة: لم يتم احتساب هامش إجمالي وصافي الربح أو العائد على حقوق المساهمين أو معدل دوران إجمالي الموجودات بسبب عدم تحقيق الشركة لأية إيرادات أو أرباح أو تدفقات نقدية تشغيلية.



جدول المحتويات

٢	١	تعريفات واختصارات
٤	٢	عوامل المخاطرة
١٠	٣	دراسات السوق
١٠	١-٣	شركتي ديلايت آند توش وجونز لانغ لاسال
١٠	٢-٣	مُقدّمة
١٥	٣-٣	المنافسة والحصة السوقية
١٨	٤	الشركة
١٨	١-٤	لمحة عامة
١٩	٢-٤	إستراتيجية الشركة ومراحل تنفيذ المشروع ومصادر التمويل
٢١	٣-٤	الرسالة والرؤية
٢١	٤-٤	قيم الشركة
٢٢	٥-٤	الميزات التنافسية
٢٢	٦-٤	التطورات المهمة في تاريخ الشركة
٢٣	٧-٤	رأس المال
٢٣	٨-٤	التصنيف التفصيلي للمساهمين والملاك من ذوي الحصص العينية (العقارات)
٢٤	٩-٤	أنشطة الشركة
٢٤	١٠-٤	الإيرادات
٢٤	١١-٤	البحث والتطوير
٢٤	١٢-٤	إستراتيجيات المبيعات والتسويق
٢٥	١٣-٤	سياسة جودة الخدمات المقدمة
٢٥	١٤-٤	نُزلاء مشروع الشركة
٢٦	٥	الهيكل التنظيمي
٢٦	١-٥	الإدارة التنفيذية
٢٨	٢-٥	الهيكل التنظيمي للشركة
٢٨	٣-٥	الأقسام والإدارات الرئيسة
٣١	٤-٥	القوى العاملة
٣٢	٦	مجلس إدارة الشركة
٣٢	١-٦	أعضاء مجلس الإدارة
٣٤	٢-٦	مُكافآت مجلس الإدارة

٣٤	٣-٦	حوكمة الشركة
٣٥	٤-٦	لجان مجلس الإدارة
٣٧	٧	تقرير المحاسب القانوني
٣٨	٨	مناقشة الإدارة وتحليل الأوضاع المالية ونتائج العمليات
٣٨	١-٨	قائمة الدخل
٤١	٢-٨	قائمة المركز المالي
٤٣	٣-٨	تحليل التدفقات النقدية
٤٤	٤-٨	توجه أعمال الشركة
٤٤	٥-٨	الالتزامات المحتملة
٤٥	٩	رأس المال والمديونية
٤٥	١-٩	تطور رأس المال
٤٥	٢-٩	المديونية
٤٧	٣-٩	هيكل ملكية الشركة
٤٨	١٠	العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية
٤٩	١١	استخدام مُتَحَصَّلات الاكتتاب
٥٢	١٢	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة
٥٢	١-١٢	بيان عدم إفلاس أعضاء مجلس الإدارة والمصالح المباشرة وغير المباشرة لهم
٥٢	٢-١٢	العمولات أو الخصومات أو أتعاب الوساطة
٥٢	٣-١٢	التغييرات الجوهرية وعدم حدوث انقطاع في الأعمال
٥٢	٤-١٢	رأس المال العامل والمديونية والرهونات
٥٣	٥-١٢	إقرار عن المعلومات المالية
٥٣	٦-١٢	إقرارات أخرى
٥٤	١٣	التعهد بتغطية الاكتتاب
٥٥	١٤	سياسة توزيع الأرباح
٥٦	١٥	الدعاوى القضائية
٥٧	١٦	ملخص بأهم العقود وخطابات العزم
٦٦	١٧	وصف الأسهم
٦٩	١٨	ملخص النظام الأساسي
٧٤	١٩	شروط وتعليمات الاكتتاب
٧٤	١-١٩	الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية
٧٨	٢-١٩	التخصيص وردّ الفائض



٧٨	٣-١٩	إقرارات المكنتبين
٧٩	٤-١٩	السوق المالية السعودية (تداول)
٨٠	٢٠	المستندات المتاحة للفحص والمعاينة
٨١		الملحق (١) القوائم المالية المراجعة للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦ / ١٠ / ١٤٢٨ هـ وتنتهي في ٣٠ / ١٢ / ١٤٢٩ هـ
٩٨		الملحق (٢) القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣٠ / ١٢ / ١٤٣٠ هـ
١١٤		الملحق (٣) القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣٠ / ١٢ / ١٤٣١ هـ
١٣٠		الملحق (٤) مُخطّط المرحلة الثانية (الموقعين S٣ و S٤)
١٣٢		الملحق (٥) مُخطّط المرحلة الأولى N٢، N٣، S١، S٢
١٣٤		الملحق (٦) قائمة بمقاولي واستشاريي الشركة
١٣٦		الملحق (٧) صور حديثة للوضع الحالي للمشروع
١٣٩		الملحق (٨) صور المشروع بعد اكتماله

تعريفات واقتصارات

المصطلح	التعريف
الشركة	شركة جبل عمر للتطوير
الإدارة	إدارة شركة جبل عمر للتطوير
مجلس الإدارة	مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير
الجمعية العامة	الجمعية العامة لمساهمي شركة جبل عمر للتطوير
النظام الأساسي	النظام الأساسي لشركة جبل عمر للتطوير
المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو متعهد التغطية الرئيس	«شركة الراجحي المالية» أو «الراجحي المالية» المُعين من قبل الشركة كمستشار مالي ومديرًا للاكتتاب ومتعهداً رئيساً بالتغطية
مُتعهدو التغطية المشاركون	الجزيرة كابيتال وشركة البلاد للاستثمار وشركة الإنماء للاستثمار المُعيّنون من قبل الشركة كمُتعهدّي تغطية مشاركون
القوائم المالية المراجعة	القوائم المالية المراجعة للشركة للفترة المالية الطويلة الأولى المُمتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ وللسنتين الماليّتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١هـ والإيضاحات المتعلقة بها والتي تمّت مراجعتها من قبل إرنست ويونغ
أسهم حقوق الأولوية	٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً من أسهم الشركة
أقارب	الزوج والزوجة والأبناء القُصّر
الاكتتاب	طرح ٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم حقوق أولوية لصالح المساهمين والملاك المستحقين والمقيدين في سجلات الشركة أو في نظام «تداول» بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في تاريخ ٢٥/٦/١٤٣٢هـ الموافق ٢٨/٥/٢٠١١م، وتمثّل زيادة بنسبة ٤٣,٤٣٪ في رأس مال الشركة.
الجهات المستلمة	الجهات المستلمة لمتحصّلات الاكتتاب والوارد أسماؤها في الصفحة (ز) من هذه النشرة والتي تمّ تعيينها من قبل الشركة كجهات مُستلمة لمتحصّلات الاكتتاب
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية
تاريخ الأحقية	تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على زيادة رأس مال الشركة
أحقية السهم لكل مساهم	ناتج قسمة عدد الأسهم الحالية للشركة على عدد الأسهم الجديدة المُصدرة (سهم جديد لكل ٢,٦٠٢٢٣ سهم مملوك كما في تاريخ الأحقية)
الجريدة الرسمية	أُمّ القرى وهي الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية
المملكة	المملكة العربية السعودية
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية
ريال / ريال سعودي	العملة الرسمية بالمملكة العربية السعودية
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربية
سعر أسهم حقوق الأولوية / سعر الطرح	١٠ ريال سعودي لكلّ سهم من أسهم حقوق الأولوية
الشخص	الشخص الطبيعي
فترة الاكتتاب	تبدأ فترة الاكتتاب يوم الإثنين ٤/٧/١٤٣٢هـ الموافق ٦/٦/٢٠١١م وتستمر حتى آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو يوم الأربعاء ١٣/٧/١٤٣٢هـ الموافق ١٥/٦/٢٠١١م، لمدة ١٠ أيام
القائمة الرسمية	قائمة الأسهم التي تُديرها هيئة السوق المالية حسب قواعد التسجيل والإدراج
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة
شركة مكيّة للإنشاء والتعمير	شركة مساهمة سعودية وهي أحد المساهمين المؤسسين في شركة جبل عمر للتطوير ومن قام بتبني فكرة تطوير منطقة جبل عمر منذ ما يزيد عن ٢٣ عاماً
مُساهمون نقديّون	هم حملة الأسهم التي طُرحت عند تأسيس الشركة من خلال الطرح العام الأولي والتي شكّلت ٣٠٪ من رأس مال الشركة وتلك الأسهم مملوكة حالياً إمّا من قبل مساهمي الطرح العام الأولي أو ممّن قام بشرائها من أولئك المساهمين من خلال «تداول» وهي مُودعة ومتداولة حالياً في محافظ استثمارية خاصة لدى «تداول»

مُساهمون عينيون مُكتملون	مُساهمون نقلوا ملكية عقاراتهم بالكامل باسم الشركة وحصلوا مقابل تلك العقارات على أسهم في الشركة وتمَّ إيداع أسهمهم في محافظهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول»
مُلاك عينيون جُزئيون	مُلاك تمَّ إثبات ملكيتهم في الشركة مقابل حصصهم العينية والمثبتة بوثائق رسمية تثبت ملكيتهم ولكن لم يتمَّ نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة حتى الآن وتمَّ إصدار أسهم لهم أودعت ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر» لدى «تداول». سوف يتمَّ نقل أسهمهم من «محفظة مؤسسي جبل عمر» وإيداعها في محافظهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول» حالما يتمَّ نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة
الأسهم الجزئية	الأسهم التي تمَّ إصدارها للمُلاك العينيون الجزئيين وتمَّ إيداعها ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر»
مُلاك عينيون غائبون	مُلاك اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم - نقدًا - عند تأسيس الشركة بسبب أنهم لم تتوفر لديهم الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات عند تأسيس الشركة، وتمَّ إيداع أسهمهم ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر» لدى «تداول». سوف يتمَّ نقل أسهمهم من «محفظة مؤسسي جبل عمر» وإيداعها في محافظهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول» حالما يتمَّ نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة
الأسهم الغائبة	الأسهم التي اكتتبت فيها شركة مكة للإنشاء والتعمير - نقدًا - نيابة عن المُلاك العينيون الغائبين
مساهمون ومُلاك مستحقون	المساهمون والمُلاك الذين لهم الحق في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية وهم: أ- مُساهمون ■ المساهمون النقديون ■ المساهمون العينيون المُكتملون ب- مُلاك ■ المُلاك العينيون الجزئيون
مُلاك غير مستحقون	هم المُلاك العينيون الغائبون
محفظة مؤسسي جبل عمر	محفظة استثمارية تجميعية تمَّ فتحها لدى السوق المالية السعودية «تداول» عند تأسيس الشركة وتمثّل الغرض منها في حفظ أسهم كلا من: ١- المُلاك العينيون الجُزئيين (الأسهم الجزئية) ٢- المُلاك العينيون الغائبين (الأسهم الغائبة)
مبلغ التعويض	المبالغ التي يتمَّ دفعها للمساهم أو المالك المُستحق الذي لم يكتتب في كامل أو جزء من الأسهم التي يحقُّ له الاكتتاب بها (بعد خصم سعر الاكتتاب للسهم الذي سيؤول للشركة)
مستشارو الشركة	هم مستشارو الشركة فيما يتعلّق باكتتاب أسهم حقوق الأولوية الواردة أسماؤهم في الصفحة (هـ)
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المُعدّة من قبل الشركة والمتعلّقة بالاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية
نظام الشركات	هو نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٦/م) وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢هـ وما ورد عليه من تعديلات
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية
السوق المالية	سوق الأسهم السعودي
قواعد التسجيل والإدراج	قواعد التسجيل والإدراج الصادرة من هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب المادة (٦) من نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٧/٣١م)
الوزارة	وزارة التجارة والصناعة
السنة المالية الطويلة الأولى	السنة المالية الطويلة الأولى المُمتدة من ١٤٢٨/١٠/١٦هـ والمنتوية في ١٤٢٩/١٢/٣٠هـ
السنين الماليّتين	السنين الماليّتين الممتدتين من ١٤٣٠/١/١هـ وحتى ١٤٣٠/١٢/٣٠هـ، ومن ١٤٣١/١/١هـ وحتى ١٤٣١/١٢/٣٠هـ.
اتفاقية التّعهد بالتغطية	اتفاقية التّعهد بتغطية الاكتتاب المبرمة بين الشركة ومتعهدي التغطية
التمويل المُجمّع	التمويل المُجمّع الذي ستحصل عليه الشركة بمبلغ يصل إلى ٥ مليار ريال سعودي من عدّة مصارف محلية لاستكمال تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع والتي تتكوّن من أربعة منصّات تجارية وتُسهة أبراج فندقية وست وثمانون فيلا وشقة سكنية

١١ عوامل المخاطرة

ينطوي الاستثمار في الأسهم على درجة من المخاطرة، لذا يتعين على كل من يرغب الاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المُبيّنة أدناه، وقد يتأثر نشاط الشركة وفرصها ومركزها المالي ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية بشكل سلبي وجوهري في حال حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة الشركة («الإدارة») في الوقت الحالي أنها مهمة، أو أي مخاطر أخرى لم يتسنى للإدارة أن تحددها، أو التي تعتقد أنها غير جوهريّة، أو إذا أصبحت هذه الأخيرة مخاطر جوهريّة، وقد يؤدي حدوث إحدى أو بعض هذه المخاطر إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق وقد يخسر المستثمرون المُحتملون كامل أو جزء من استثماراتهم في أسهم الشركة.

تشمل هذه النشرة أيضاً إفادات مستقبلية تُغطّي المخاطرة وحالات عدم التيقن، ويُمكن أن تختلف النتائج الفعلية للشركة بشكل كبير عما ورد في النظرة المستقبلية، وذلك بسبب بعض عوامل المخاطرة التي رُبما تواجهها الشركة كما هو موضح أدناه.

١٢ المخاطر المتعلقة بالشركة

أ- القدرة على الاستدانة والحصول على التمويل مُستقبلاً لاستكمال تنفيذ مشروع جبل عمر

سيبلغ صافي متحصلات الاكتتاب حوالي ٢,٥٠٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ستُستخدم في تنفيذ أجزاء من مشروع جبل عمر. قامت الشركة في ١٤٣١/٢/١٨ الموافق ٢٠١٠/٢/٢م بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية (جسر تمويلي) بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مع مصرف الراجحي لتمويل جزء من مشروع جبل عمر، على أن يتمّ سداد ذلك الجسر التمويلي من متحصلات الاكتتاب في زيادة رأس المال أو من التمويل المُجمّع أيهما تحصل عليه الشركة أولاً. وقد قدّمت شركة مكّة للإنشاء والتعمير ضماناً بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مقابل ذلك الجسر التمويلي. قامت شركة جبل عمر بسحب حوالي ٣٤٢,٤ مليون ريال سعودي من ذلك الجسر التمويلي كما في ٢٥ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٢٩ يناير ٢٠١١م، وسيتمّ سحب المبلغ المتبقي والبالغ ٧,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة القادمة. وبحسب الاتفاقية، فإنّ سداد كل دفعة من دفعات التمويل تتمّ بعد (٦) أشهر من تاريخ سحبها.

وفي يوم السبت ١٤٣١/١٠/٢٣ الموافق ٢٠١٠/١٠/٢م، وقّعت خمسة بنوك سعودية مُجتمعة خطاب ترتيب لتقديم جسر تمويلي بقيمة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي، وتلك البنوك هي (١) مصرف الراجحي (٢) البنك الأهلي التجاري (٣) بنك الجزيرة (٤) البنك السعودي البريطاني (ساب) (٥) البنك السعودي الهولندي ويشمل هذا المبلغ الجسر التمويلي الممنوح سابقاً من مصرف الراجحي والبالغ قيمته ٣٥٠ مليون ريال سعودي والمُشار إليه أعلاه. سوف تُستخدم مُتحصلات الجسر التمويلي في استكمال بناء المرحلة الأولى من المشروع والتي تشمل أربعة منصات تجارية وتسعة أبراج فندقية وست وثمانون فيلا وشقة سكنية تُطلّ على شارع إبراهيم الخليل وشارع أم القرى ويُعتبر هذا الجسر التمويلي بمثابة الخطوة الأولى من ترتيب تمويل مُجمّع مُتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ويحدّ أعلى ٥ مليار ريال سعودي خلال الأشهر القادمة، وسيتمّ سداد الجسر التمويلي أعلاه من التمويل المُجمّع وقد شارفت الشركة على الانتهاء من تلبية متطلبات تلك البنوك لإنهاء صفقة التمويل المُجمّع. وقد تمّ يوم الاثنين ١٤٣٢/٥/١٤ الموافق ٢٠١١/٤/١٨م إتمام التوقيع على المستندات القانونية المتعلقة بالجسر التمويلي أعلاه مع الخمسة بنوك، علماً بأن:

١. مدّة القرض ستة أشهر من تاريخ استلامه

٢. تمّ منح القرض بضمان شركة مكّة للإنشاء والتعمير

٣. سيتمّ سداد القرض عن طريق القرض المُجمّع الذي يقدر بخمسة مليارات ريال

إنّ ذلك الجسر التمويلي كذلك مضمون بالكامل بكفالة من شركة مكّة للإنشاء والتعمير وقد وافقت الجمعية العامة العادية الثانية والعشرون لشركة مكّة للإنشاء والتعمير والتي عُقدت بتاريخ ١٤٣١/١١/١٠ الموافق ٢٠١٠/١٠/١٨م على قيام الشركة بضمان شركة جبل عمر للتطوير في الحصول على قرض بحدّ أقصى ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي ولمدّة ٢٤ شهراً.

تجدر الإشارة إلى أنّ الشركة من خلال مستشارها المالي (شركة الراجحي المالية) تلقت رغبة عدد من البنوك السعودية للمشاركة في التمويل المُجمّع وذلك بمبلغ تجاوز ٥ مليار ريال سعودي وستكون مدّة التمويل ١٠ سنوات تشمل ٣ سنوات مهلة للبناء.

حصلت الشركة في ١٤٣٢/٣/٢ الموافق ٢٠١١/٢/٥م على قرض بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي من البنك السعودي البريطاني (ساب) وستقوم الشركة بسداد هذا القرض من خلال التسهيلات المُتوقّعة الحصول عليها والتي سبق الإعلان عنها في موقع السوق المالية (تداول) بتاريخ ١٤٣١/١٠/٢٢ الموافق ٢٠١٠/١٠/٠٢م كما هو موضح أعلاه، وسيستخدم هذا المبلغ لغرض استكمال إنشاء أجزاء من المرحلة الأولى من المشروع.

ستحتاج الشركة مُستقبلاً لأموال إضافية لاستكمال تنفيذ باقي أجزاء المشروع والتي قد لا تتوفر لها، وإنّ توقّرت فربما يكون ذلك بشروط غير ملائمة. وحتى تتمكن الشركة من استكمال تنفيذ باقي أجزاء مشروع جبل عمر ومواصلة تحقيق أهدافها ونموّها وفقاً لخططها المرسومة، فإنّه يتعيّن عليها توفير التمويل المطلوب للمشروع من مصادر وجهات تمويلية عدّة، وتعتمد تلبية تلك الاحتياجات التمويلية على الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها وتدفقاتها النقدية المستقبلية وواقع الأسواق الائتمانية حينها، وعليه فإنّه ليس هناك أيّ ضمان أو تأكيد بأنّ الشركة سوف تستطيع الحصول على التمويل الإضافي في الوقت الذي يكون فيه مطلوباً وبالشروط المناسبة.

ب - عدم قدرة الشركة على تسديد الدين

إنَّ عدم توقُّر تدفُّق نقدي كافٍ خلال فترة التطوير قد يُؤدِّي إلى تأخير تسديد أقساط الديون وخاصَّة في حالة عدم تمكُّن الشركة من جدولة الأقساط أو تمديدتها لأمد مناسب. وفي حال لمْ تتمكَّن الشَّركة من جدولة القروض بشروط وأسعار مناسبة، فإنَّه قد يترتَّب على ذلك تأخُّر في إنجاز المشروع. بالإضافة إلى ذلك، فإنَّ الشركة قد تضطرُّ إلى اتخاذ بدائل جديدة مثل التصرُّف بمقار أو أكثر بشروط غير مناسبة أو بنموذج أعمال لا يعطي أفضل تدفُّق نقدي للمقار. وفي حال عدم تمكُّن الشركة من تسديد الأقساط أو في حال عدم التوصل إلى حلول مع الجهات المانحة، فإنَّه قد يتمُّ الحجز على العقار أو الحصول على تنازلات على الإيجارات وعقود التأجير أو أن يتمَّ تعيين حارس قضائيٍّ لذلك.

ج - ملكية العقار

تمثِّل المشاركة العينية جزءاً كبيراً من رأس مال الشركة وهي حصص مُلاك العقارات في منطقة جبل عمر والذين تمَّ تقييم عقاراتهم وبالتالي منحهم أسهماً موازية لقيم تلك العقارات وذلك حسب التقييم الذي تمَّ بمعرفة اللجنة الحكومية لتقويم العقارات (لجنة تُمين العقارات في مَكَّة المكرمة)، لا تزال هناك عدَّة عقارات لم يتمَّ بعد إفراجها أو نقل ملكيتها للشركة حتَّى الآن ولا يمكن للشركة ضمان أو تأكيد عدم وجود مشاكل مُستقبلية أو دعاوى تُقام ضدها بهذا الخصوص. وبحسب رأي المستشار القانوني، فإنَّ احتمالية حدوث هذا الأمر ضعيفة بسبب أنَّ جميع العقارات التي ساهم بها أصحابها عيناً قد تمَّ تقييمها من قبل لجنة حكومية مُتخصَّصة في التقييم والتُمين وقد أزيلت جميع تلك العقارات من موقع المشروع وتمَّ تنفيذ إنشاءات في مُعظم أجزاءه. كما أنَّه لا تُوجد حالياً على الشركة سوى مطالبتين من اثنين من المالكين فقط وبإجمالي مبلغ قدره ١٠,١١٥,٣١٠ ريال سعودي وهو مبلغ يُشكِّل نسبة ضئيلة للغاية من إجمالي قيمة أراضي المشروع والتي بلغت ٤,٧ مليار ريال عند تأسيس الشركة (راجع القسم ١٥)، كذلك فإنَّ المساهمين العينيين في الشركة قد وقَّعوا على النظام الأساسي للشركة وليس بإمكانهم الرجوع عن مساهماتهم. يُعتبر مشروع جبل عمر هو المشروع الوحيد للشركة حالياً، ومع ضآلة إمكانية حدوث أيَّة مُطالبات مُستقبلية، إلَّا أنَّ عمليات التطوير والتشغيل قد تتأثر سلباً في حال توقُّف الشركة عن استغلال وتطوير عقارات جبل عمر لوجود خلافات حول نقل ملكية العقار في المُستقبل.

د - تجديد عقود الإيجار وإعادة التأجير

قد تُؤجِّر الشركة جزءاً من العقارات سواءً السكنية أو التجارية لفترات قصيرة قد لا تزيد عن عام، فإذا ما قرَّر المستأجر عدم تجديد العقد يترتَّب على ذلك البحث عن مستأجرين آخرين وهو ما يجعل الشركة تخسر إيراد الإيجار خلال الفترة التي يكون فيها العقار شاغراً. أيضاً قد لا تتمكَّن الشركة من تأجير العقار مرَّة أخرى وإنَّ تمكَّنت من ذلك فقد لا تتمكَّن من إعادة تأجيره بنفس الشروط السابقة حيث ربَّما قد تضطرُّ إلى تخفيض قيمة الإيجار. قد تضطرُّ الشركة كذلك إلى تحمُّل مصاريف في حالة إعادة التأجير نتيجة اضطرابها إلى ترميم أو إعادة التصميم للموقع. في المقابل، وفي حال قامت الشركة بتأجير بعض العقارات لفترات طويلة وبسرعة ثابتة، فقد لا تستفيد الشركة من ارتفاع أسعار الإيجارات للعقارات المشابهة والقريبة في المُستقبل.

هـ - الاعتماد على الاستقرار المالي للمستأجرين

تعتمد الشركة تشغيل مُعظم أجزاء مشروعها كفنادق مع تأجير المساحات التجارية وبعض المباني تأجيراً طويلاً الأجل، سوف يعتمد التدفق النقدي للعقارات التي سوف يتمَّ تأجيرها على مدى الاستقرار المالي للمستأجرين ومدى التزامهم بالتسديد في الأوقات المحددة. إنَّ الاستقرار المالي والقدرة الائتمانية جزءٌ مهمٌّ في ضمان انسيابية التدفقات النقدية للشركة، لذا فإنَّ أيَّ تغيير سلبي للاستقرار المالي أو القدرة الائتمانية للمستأجرين قد تؤثر بشكل مباشر على التدفقات النقدية للمشروع. إنَّ ما يُخفِّف من أثر هذا العامل هو أنَّ الجزء الأكبر من التدفقات النقدية للمشروع ستتحقِّق عن طريق تأجير غرف الفنادق المملوكة للمشروع وهي عادة مبالغ صغيرة نسبياً يتمَّ تحصيلها نقداً من النزلاء قبل أو عند مغادرتهم للفندق وتحتصر المخاطر في الجزء الأصغر من التدفقات النقدية للمشروع والذي يضمُّ المساحات التجارية والمحلات والتي قد يتأخر بعض مُستأجريها في سداد مبالغ الإيجار المستحقَّة عليهم.

و - عدم توقيع عقود نهائية مع المقاولين الرئيسيين والمُزوِّدين الآخرين

بعد تأسيس الشركة، تمَّ توقيع خطابيٍّ عزم للبدء بتنفيذ المشروع كمرحلة واحدة مع المُقاولين الرئيسيين وهما مجموعة بن لادن السعودية (للجهة الجنوبية للمشروع) وشركة سعودي أوجيه (للجهة الشمالية للمشروع)، يعود السبب في عدم توقيع عقد نهائي بين الشركة والمقاولين عند بداية تكليف أولئك المقاولين بالتنفيذ إلى ضخامة حجم المشروع وتنوُّع مكوِّناته وتعقيده من ناحية الموقع وجغرافية المكان إذ يبلغ حجم المُسطَّحات البنائية للمشروع حوالي ٢ مليون متراً مربعاً، عليه فقد تمَّ اعتماد طريقة (عقود التصميم والإنشاء) والتي تُبنى على نموذج فيديك الهندسي FIDIC-International Federation of Consulting Engineers الفيدرالية الدولية للمهندسين المدنيين لعام ١٩٩٩م مع إدخال التعديلات المناسبة عليه وفقاً لخطاب العزم أو تلك التي يتفق عليها بين الطرفين.

انتهت مدَّة خطابي العزم الموقَّعان عند بداية المشروع بين الشركة وكلاً من مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة في ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م، وقد قرَّرت إدارة الشركة عدم تمديد خطابي العزم واستبدال كلا المُقاولين (شركة بن لادن وشركة سعودي أوجيه) نظراً لتغيير إستراتيجية الشركة لتقوم بتنفيذ المشروع على مراحل وليس كمرحلة واحدة كما كان مُخطَّطاً له عند بداية المشروع ولرغبة الشركة في الحصول على عروض أكثر ملائمة وبما يحقق مصالح مساهميها ويُعظِّم منافعتهم.

وقعت الشركة بتاريخ ١٤٣٢/٤/٣هـ الموافق ٢٠١١/٣/٨م اتفاقية تسوية ومخالصة نهائية مع شركة سعودي أوجيه تقضي بقيام شركة جبل عمر للتطوير بدفع مستحقات شركة سعودي أوجيه عن الأعمال التي قامت الشركة بتنفيذها في المشروع وقدرها ٥٨٨,٨٢٧,٨٩١ ريال سعودي منها مبلغ ٣٥٢,٤٢٧,٨٩١ ريال سعودي تمَّ الاستحقاق لها وتسجيلها ضمن البيانات المالية كالتزام على الشركة. في حين ستقوم الشركة بإثبات مبلغ المخالصة المتبقي وقدره ٢٣٦,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في القوائم المالية للشركة كالتزام عليها ضمن بند دائن ومبالغ مستحقة الدفع في مقابل قيام شركة سعودي أوجيه بتسليم منطقة عملها بمشروع جبل عمر (الجزء الشمالي) بالكامل لشركة جبل عمر للتطوير.

٣ يتمثِّل دور الفيدرالية أعلاه في تقديم الاستشارات الهندسية على الصعيد العالمي وتعزيز المصالح التجارية بين الشركات الموزَّدة للمواد من جهة وبين شركات المقاولات والهندسة من جهة أخرى. وقد نشرت الفيدرالية نماذج قياسية لوثائق العقود المتعلقة بالتوريد والأعمال الهندسية والتي تستخدم من قبل المهندسين الاستشاريين، كما نشرت العديد من النماذج القياسية المتناسبة للعقود الهندسية وعقود الإنشاءات وشمل ذلك الشروط الأساسية في العقود الخاصَّة بأعمال الهندسة المدنية والإنشاءات وشروط العقود للأعمال الكهربائية والميكانيكية وشروط عقود التصميم والبناء وتسليم المفتاح

تتفاوض الشركة حالياً مع مجموعة بن لادن السعودية على تسوية نهائية مماثلة وتُقدّر إدارة الشركة القيمة الإجمالية للالتزامات المحتملة التي ستشأ مقابل تلك التسوية مع المجموعة بـ ٣٩٦ مليون ريال سعودي (راجع القسم ١٦ «ملخص بأهم العقود وخطابات العزم»).

وفي تاريخ ١٤٣٢/١/٢١ الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٧م، وقّعت الشركة اتفاقية مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة كمقاول لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من مشروع تطوير جبل عمر المُطلّة على شارع إبراهيم الخليل من الغرب وعلى شارع أم القرى من الشمال وستكون مدة العقد ٢٤ شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع، وقد نصّت الاتفاقية على أنّ تكون مهمّة المقاول هو التصميم وبناء واختبار والانهاء من إنشاءات مباني المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر والتي تشمل (المنصة والبرج H٤، H٢) بالمنطقة N٢ و (المنصة والبرج H٥) بالمنطقة N٣ و (المنصة والأبراج H٦، H٧، H٨، H٩) بالمنطقة S١، و (المنصة والأبراج H١١، H١٠) بالمنطقة S٢ وتبلغ قيمة العقد ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

لم يتمّ حتّى تاريخ هذه النشرة التوقيع مع أيّ مقاول لتنفيذ المرحلة الثانية من المشروع وذلك إلى حين حصول الشركة على التمويل اللازم عن طريق زيادة رأس المال.

بالإضافة إلى خطابي العزم المُوقعين مع مقاوليها الرئيسيين والمنتبهين أعلاه، قامت الشركة كذلك بالدخول في عدّة خطابات عزم أخرى مع مُزوّدي خدمات (راجع القسم ١٦ «ملخص بأهم العقود وخطابات العزم»). إنّ عدم التوقيع على عقد نهائي مع أيّ طرف قد ينفي أيّ التزام قانوني من الجانبين بالإضافة إلى عدم وجود إطار قانوني يحكم العلاقة بين الطرفين ولا يكون هناك حقوق أو التزامات أو شروط جزائية مُلزّمة بين الطرفين وإمكانية أنّ يؤدي ذلك إلى خلافات مستقبلية لعدم وجود اتفاق مُلزم بين الطرفين، ستقوم الشركة بتوقيع عقود واتفاقيات مُستقبلاً وهو ما حصل بالفعل مع كلّ من شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة (مقاول إنشاءات المباني للمرحلة الأولى) وشركة الاتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي) والتي ستتولى الإشراف الفني على تنفيذ أعمال المرحلة الأولى.

ز- مخاطر اعتماد الشركة على أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

سيقع على عاتق المُؤاويلين الذين تمّ وسيتّم التعاقد معهم لتنفيذ مراحل المشروع المختلفة إدارة وتنفيذ والإشراف على جميع شؤون المواقع المخصّصة لكلّ منهم حتّى يتمّ الانتهاء من كلّ مرحلة وتسليمها للشركة وبعدها تبدأ العمليات التشغيلية الفعلية، ونتيجة لذلك، فإنّ الشكل النهائي للإدارة التنفيذية للشركة بجميع أقسامها لم يكتمل بعد ويقوم حالياً أعضاء مجلس الإدارة بتسيير شؤون الشركة فيما يتعلق بالمسائل الجوهرية والإستراتيجية في حين تقوم الإدارة التنفيذية بتسيير الشؤون اليومية للشركة. لدى مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية معرفة وخبرة كبيرتين بتفاصيل المشروع الوحيد للشركة (جبل عمر) ومراحلها العديدة منذ البداية والتي امتدّت لفترة تجاوزت الـ ٢٣ عاماً منذ بدئه واستفدت جهداً وعملاً ودؤبٍ وانتهت تلك الجهود بتأسيس الشركة كشركة مساهمة سعودية عن طريق طرح عام أولي في الفترة بين ١٤٢٨/٥/٢٣هـ إلى ١٤٢٨/٦/٣هـ. وعلى الرغم من أنّ فقد الشركة لبعض أو كلّ أعضاء هذا الفريق قد يؤثر سلباً على عملياتها وتمكّنها من استكمال مشروعاتها، إلّا أنّ ما يُخفّف من هذا الأمر وجود صفّ إداري مساند لا يقل خبرة عن الصفّ الأول بالإضافة إلى المستشارين الفنيين المتعاقدين مع الشركة. راجع الملحق (٦) والمتضمّن قائمة بأسماء مُقاولي واستشاريي الشركة.

إضافة إلى ذلك، فإنّ معظم أعضاء مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير هم أنفسهم الذين أسّسوا شركة مكّة للإنشاء والتعمير - والتي تملك فندق هيلتون مكّة والذي يقع إلى الجنوب من الحرم المكي الشريف - ويعدّ واحداً من أفضل فنادق فئة الخمسة نجوم حول الحرم المكي. تعمل الشركة في قطاع يتطلّب وجود خبرات وقدرات فنيّة وإداريّة عالية وسوف يعتمد نجاح الشركة وخطط نموّها مستقبلاً على مقدرة المسؤولين في الشركة على استقطاب والمحافظة على الأفراد من ذوي الخبرات والكفاءات العالية، وفي حال عدم تمكّنها من ذلك، فإنّ عملياتها وخططها المستقبلية قد تتأثر سلباً. ولكن وعلى الرغم من أنّ أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يمتلكون سنوات عديدة من الخبرة والدراية في القطاع الذي تعمل به الشركة، إلّا أنّ مثل هذه الخبرات لا تُعدّ كافية لضمان عدم تأثر الشركة بتغيرات البيئة الاقتصادية المُحمّلة في المستقبل.

ح- توطين الوظائف "السعودية"

ينبغي لأيّ منشأة سعودية الحصول على شهادة السعودية، وحتّى يُصرّح لها بتوظيف غير السعوديين ونقل كفاءاتهم، فإنّه يجب أنّ تكون نسبة ٣٠٪ على الأقل من العاملين بالشركة سعوديون وأنّ يكون لديها خطة للسعودة وتُقدّم تعهداً كتابياً برفع تلك النسبة، في حين أنّ الشركات أو المؤسسات التي تقل نسبة السعودة فيها عن ٣٠٪ لن تصدر لها شهادة سعودة ولن يُسمح لها بنقل كفاءة العاملين غير السعوديين إليها.

ووفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٤١٥/٤/٢١هـ، فإنّ إخفاق الشركة في تحقيق نسبة السعودة المنصوص عليها بالقرار سيتمّ معاقبته بكلّ أو بعض الجزاءات التالية:

- وقف الموافقة على طلبات الاستقدام
- وقف طلبات نقل كفاءة العاملين من غير السعوديين
- الاستبعاد من المناقصات الحكومية
- الحرمان من القروض الحكومية
- الحرمان من الدعم الذي قد تُقدّمه الحكومة السعودية للقطاع الخاص

بلغت نسبة السعودة في الشركة ٣٩٪ كما في ١٤٣١/١٠/٣٠هـ. إنّ انخفاض تلك النسبة عن الحد الأدنى المسموح به نظاماً قد يؤثر سلباً على عمليات الشركة وأدائها المالي.

ط- مخاطر توقّف العمل في المشروع

إنّ استمرار العمل في مشروع جبل عمر يعتمد بشكل كبير على توفر العمالة الماهرة اللازمة لاستكمال تنفيذه وفقاً للجداول الزمنية المحدّدة، إنّ عدم تمكّن مقاولي المشروع ومقاولي الباطن - الذين سيتمّ التعاقد معهم من قبل أولئك المقاولين - من توفير العمالة اللازمة لاستكمال العمل في المشروع لأيّ سبب قد يؤدي إلى تأخّر تنفيذه في الوقت المُحدّد ممّا سيكون له أثر سلبي على المشروع وتدفقاته النقدية.

ي- قوانين وأنظمة البيئة

يجب على الشركة أن تولي اهتماماً خاصاً للحفاظ على البيئة والسلامة وبالأخص أثناء عمليات القطع الصخري والإنشاءات وأن تسعى على الدوام لتطبيق أنظمة فعّالة لحماية البيئة في موقع المشروع والمواقع المجاورة له. إن أي فشل في مراقبة الأوضاع البيئية أو حدوث أي تغيير في القوانين والأنظمة بما فيها اعتماد معايير بيئية أكثر دقة وصرامة من قبل الجهات المختصة قد يؤدي إلى زيادة التكاليف التي تتكبدها الشركة والالتزامات المترتبة عليها، مما قد يكون له أثر سلبي على الشركة ونتائجها المالية.

ك- مخاطر توريد مواد البناء

يعتمد مقاولو الشركة بشكل كبير على مواد البناء الأساسية من إسمنت وحديد وتشطيبات وخلافه، وبعض تلك المواد يتم توفيره محلياً فيما يتم توفير الجزء المتبقي عن طريق الاستيراد من الخارج، عليه فإن أي شح أو نقص في المواد اللازمة لاستكمال أعمال الإنشاء أو أي ارتفاع ملحوظ في أسعارها سيكون له أثر سلبي على تكاليف تنفيذ المشروع وبالتالي النتائج المالية للشركة.

ل- مخاطر التأمين

تقع مسئولية تأمين موجودات الشركة في مواقع العمل على عاتق المقاولين الذين سيُنفذون مراحل المشروع المختلفة. تقوم الشركة بالتأمين على موجوداتها الخاصة الأخرى كالسيارات عن طريق الشركة مباشرة. وبالرغم من أن مقاولي المشروع سيبرمون العديد من اتفاقيات التأمين لحماية أعمالهم في الموقع من المخاطر المختلفة، فإنه ليس هنالك ضمان بأن تكون تغطية التأمين كافية عند وقوع أية أحداث تستدعي التعويض، وقد يؤثر ذلك سلباً على تقدم سير عمليات الإنشاء وبالتالي نتائج الشركة ووضعها المالي.

م- تقلبات أسعار الصرف

تقتصر مخاطر التقلب في أسعار الصرف على مقاولي الشركة والذين يقومون بشراء المواد الخام بعملات أخرى غير الريال السعودي. لقد تعاقدت الشركة مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة لتنفيذ إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من المشروع، وستعاقد مع مقاولين آخرين لتنفيذ المراحل الأخرى في المستقبل بحسب الخطط دون أي مسئولية على عاتقها لشراء مواد أو خلافة للمشروع.

ن- عدم موافقة أمانة مكة المكرمة على المخططات المقترحة من قبل الشركة

إن عدم تمكن الشركة من الحصول على موافقة أمانة مكة المكرمة على المخططات المقترحة من قبلها على بعض أجزاء المشروع قد يؤدي إلى تأخر تنفيذ المشروع وإمكانية زيادة التكاليف التي تتكبدها الشركة والالتزامات المترتبة عليها إضافة إلى تكلفة الفرصة البديلة مما قد يكون له أثر سلبي على الشركة ونتائجها المالية. لقد حصلت الشركة على موافقة الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة بتطوير كامل أرض مشروع جبل عمر وبمسطحات بنائية تبلغ حوالي ٢ مليون متراً مربعاً بحسب الموافقة الممنوحة من قبل الهيئة، وبصفة الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة هي جهة الاختصاص في هذا الشأن، فإنه من المستبعد أن لا تتمكن الشركة من الحصول على أي موافقات إضافية لازمة - إذا تطلب الأمر - من أمانة العاصمة المقدسة مستقبلاً.

II- المخاطر المتعلقة بالسوق

أ- المنافسة والطلب

تعمل الشركة في قطاع الفنادق والإسكان والتطوير العقاري في مكة المكرمة. وعلى الرغم من الموسمية التي تميز الطلب على ذلك القطاع في مكة المكرمة، إلا أنه يتميز بالاستقرار النسبي وبمعدلات إشغال وأسعار تأجير مرتفعة نسبياً كمؤشرات سنوية. يعود السبب في ذلك إلى محدودية المعروض حالياً من الغرف الفندقية الفاخرة وبالأخص في المناطق المجاورة للحرم المكي. مع ذلك، فإن هناك العديد من المشروعات التي هي قيد التنفيذ والتي ستضيف عدداً كبيراً من الغرف الفندقية الفاخرة إلى السوق في الأمدن المتوسط والطويل. إن زيادة المعروض من الغرف الفندقية عند استكمال تلك المشروعات في المستقبل قد يكون له أثر سلبي على إيرادات الشركة وبالتالي أداؤها ونتائجها المالية في المستقبل.

ب- انضمام المملكة العربية السعودية لمنظمة التجارة العالمية

انضمت المملكة العربية السعودية لعضوية منظمة التجارة العالمية في ١١ ديسمبر ٢٠٠٥م، ومن المحتمل أن تؤثر هذه العضوية على أوضاع السوق بالمملكة، وفي هذا الإطار عليها تحقيق درجة أعلى من تحرير الاقتصاد المحلي وتعديل بعض القوانين والأنظمة الموضوعية لحماية الأعمال المحلية، ونتيجة للاستجابة لمثل هذه التغيرات المستقبلية فيما يخص انضمام المملكة لمنظمة التجارة العالمية، فإن دخول شركات فنادق وإسكان وشركات تطوير عقاري للمنافسة في السوق السعودي وبالأخص مكة المكرمة قد ينعكس سلباً على حصة الشركة في السوق، أو ربما يخضع الشركة إلى مواصفات ومعايير جديدة، وبالتالي المزيد من التكاليف مما قد يؤدي إلى خفض ربحيتها. وعلى الرغم من ذلك، فإن دور شركات الفنادق العالمية يقتصر على إدارة وتشغيل الفنادق التي ستمتلكها الشركة ولدى شركة جبل عمر خيارات وبدائل عدة وبالتالي فمن غير المتوقع وجود أثر كبير لدخول تلك الشركات إلى سوق مكة المكرمة.

ج- المخاطر المتعلقة بتنظيم قطاعات الفنادق والإسكان والتطوير العقاري

■ مراقبة الجهات التنظيمية

هناك جهات حكومية عدة تقوم بتنظيم الأنشطة المتعلقة بقطاع الإقامة الفندقية عموماً في مكة المكرمة وبالأخص فيما يتعلق بتنظيم فترات الحج والعمرة إضافة إلى القيود التي يخضع لها قطاع التطوير العقاري. إن عدم مقدرة الشركة على تلبية تلك الشروط والمتطلبات قد يحد من قدرتها على تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية اللازمة لتمكينها من الاستمرار في تقديم خدماتها ومنتجاتها على الوجه المطلوب وما لذلك من أثر سلبي على نتائج أعمالها.

■ السياسة التسعيرية

يخضع نظام تسعير الغرف الفندقية والتي ستمثل عصب المشروع لمتطلبات وزارة التجارة والصناعة. إن قيام الجهات المنظمة بإجراء تعديلات ملزمة في الأسعار دون الرجوع للشركة قد يؤثر على إيرادات الشركة وبالتالي ربحيتها ومقدرتها على توزيع الأرباح على حملة أسهمها مستقبلاً.

د- مخاطر التغيرات الاقتصادية الكلية

بشكل عام، يعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والذي لا يزال يسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي رغم السياسات والجهود الحكومية المستمرة لتتبع مصادر الإيرادات العامة، وتتأثر أسعار النفط دائماً بالتغيرات الاقتصادية والسياسية العالمية، وعليه فإن أي تغير يحدث في أسعار النفط سيكون له أثره المباشر على خطط ونمو الاقتصاد السعودي بشكل عام.

على الرغم من ذلك، ومن خلال الدراسات والإحصاءات الخاصة بالطلب على السياحة الدينية في مكة المكرمة حيث سيتواجد المشروع الوحيد للشركة (جيل عمر)، فقد لوحظ بأن انخفاض أسعار النفط لعب دوراً إيجابياً من حيث أثره على الطلب وأدى إلى ارتفاع الطلب بسبب انخفاض أسعار تذاكر الطيران والذي يحصل كنتيجة مباشرة لانخفاض أسعار وقود الطائرات مما يؤدي إلى ارتفاع في أعداد الزوار للعمرة والحج.

المخاطر المتعلقة بالأسهم

أ- انخفاض النسبة المئوية لحصة المساهمين والملاك المستحقين الذين لا يستخدمون حق الأولوية في الأسهم القائمة

إن نسبة ملكية المساهمين والملاك في الأسهم الحالية للشركة وقيمة تلك الأسهم، فضلاً عن حقوقهم في التصويت، سوف تقل بعد انتهاء هذا الاكتتاب وذلك بقدر عدم ممارستهم لحقوق الأولوية الخاصة بهم.

ب- تذبذب سعر السهم

يمكن أن يكون سعر سهم الشركة في السوق غير مستقر وعرضة إلى حد كبير للتذبذب بسبب عدة عوامل تشمل على سبيل المثال لا الحصر أوضاع السوق فيما يخص أسهم الشركة وأي تغيرات تنظيمية قد تؤثر على عمليات الشركة وكذلك تراجع النتائج التشغيلية للشركة وقدرتها على تنفيذ خطط أعمالها والتطورات في أعمال منافسي الشركة ودخول منافسين جدد للقطاع الذي تعمل فيه الشركة والتوقعات المتعلقة بأعمال الشركة وغير ذلك. كما أنه لا يوجد أي ضمان بزيادة قيمة الأسهم التي ستطرح أو حتى الحفاظ على قيمتها من التراجع بمجرد إدراجها في سوق الأسهم.

ج- توزيع الأرباح

يعتمد توزيع الشركة لأرباح في المستقبل على عدة عوامل من بينها تحقيق الأرباح، ووضع الشركة المالي، وأوضاع السوق والمناخ الاقتصادي العام، وتحليل الفرص والاحتياجات الاستثمارية للشركة والمتطلبات النقدية والرأسمالية وفرص الأعمال والأثر على الموقف الزكوي للشركة، إضافة إلى بعض الاعتبارات القانونية والتنظيمية الأخرى. وبناءً على ذلك قد لا تقوم الشركة دائماً بتوزيع أرباح على مساهميها الأمر الذي يمكن أن يؤثر على القيمة السوقية لأسهم الشركة، وسوف يخضع أي قرار بدفع أية أرباح نقدية لتقديرات وتوصيات مجلس إدارة الشركة.

حالياً وخلال فترة تنفيذ المشروع، وبحسب ما نص عليه النظام الأساسي للشركة، ولتعويض أصحاب الحصص العينية (الأسهم التي منحت لملاك العقارات الكائنة في المشروع قبل إزالتها) عن دخل الإيجارات الذي كانت تحققه لهم عقاراتهم في السابق، فإن الشركة توزع مبلغاً ثابتاً على أصحاب الحصص العينية بشرط ألا تتجاوز حصة كل منهم ما يعادل نسبة (5%) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة خلال كل عام، وذلك لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسليم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيس الشركة. ويُسرد هذا المبلغ من الأرباح المستحقة لأصحاب الحصص العينية في حال تحققها. إن تلك المبالغ تدفع للمساهمين العينيين والذين لديهم صكوك ملكية مكتملة سواء أكانوا مساهمين عينيين مكمّلين نُقلت ملكية عقاراتهم باسم الشركة أو مساهمين عينيين جزئيين لا زالت صكوكهم تحت الإفراغ لدى كتابة العدل، عليه فإنه لم يتم سداد أو الاستحقاق لأية توزيعات أرباح لمن ليس لديهم صكوك ملكية مكتملة ويشمل ذلك الملاك العيّنون الغائبون الذين اكتسبوا شركة مكة للإشياء والتعمير نقداً نيابة عنهم عند تأسيس الشركة. وبحسب الاتفاق فيما بين أولئك المساهمين العيّنين والشركة، فإنه يُحظر على أولئك المساهمين والذين استلموا أرباحاً نقدية بيع أسهمهم إلا إذا قاموا بسداد جميع توزيعات الأرباح التي استلموها من الشركة في الماضي وبذلك يتمكن المشترون الجدد لتلك الأسهم من الحصول على توزيعات أرباحها في المستقبل. (لمزيد من التفاصيل الرجاء راجع القسم ١٨ «ملخص النظام الأساسي» فقرة توزيع الأرباح).

د- البيع والطرح المستقبلي للأسهم

إنَّ بيع كميات كبيرة من أسهم الشركة في سوق الأسهم بعد انتهاء الاكتتاب أو توقُّع حدوث عمليات البيع هذه، يُمكن أن يؤثّر سلباً على أسعار هذه الأسهم في السوق.

هـ- ربحية الأسهم

قد يتأثّر مستوى ربحية السهم الواحد بعد إصدار أسهم حقوق الأولوية وزيادة رأس مال الشركة حيث يعتمد احتساب ربحية السهم الواحد على عدد الأسهم المُصدرة وقد تؤدي زيادتها إلى انخفاض ربح السهم الواحد مُستقبلاً عند بدأ الشركة لأنشطتها التشغيلية، ولا تضمن الشركة أنه سيتمُّ دفع أرباح لحملة الأسهم في المستقبل كما لا تضمن ربحية سهم مُحدّدة لأسهم الشركة المصدرة بعد زيادة رأس المال.

٣ دراسات السوق

٣-١ شركتي ديلويت آند توش وجونز لانغ لاسال

قامت شركتي ديلويت آند توش وجونز لانغ لاسال بإعداد الدراسات السوقية التي تضمّنتها نشرة الإصدار. إن لدى الشركتين خبرة كبيرة في مجال إعداد الدراسات السوقية ولديهما فرق عمل متخصصة في تقديم هذا النوع من الخدمات الاستشارية كما يلي:

شركة ديلويت آند توش

على المستوى العالمي، تقدّم ديلويت خدمات تدقيق الحسابات والضرائب والاستشارات الإدارية والمشورة المالية إلى عملاء من القطاعين العام والخاص في مجموعة واسعة من المجالات الاقتصادية ولديها شبكة عالمية مترابطة من الشركات الأعضاء في أكثر من ١٤٠ دولة حول العالم ولديها مجموعة من الكفاءات ذات مستوى عالمي وخبرة محلية عميقة ويعمل لدى الشركة نحو ١٧٠ ألف موظف مهني. ديلويت آند توش (الشرق الأوسط) هي عضو في «ديلويت توش توهاماتسو المحدودة» وهي أول شركة خدمات مهنية تأسست في منطقة الشرق الأوسط منذ أكثر من ٨٥ عاماً وتقوم بتقديم خدمات تدقيق الحسابات والضرائب والاستشارات الإدارية والمشورة المالية بواسطة أكثر من ٢,٤٠٠ شريك ومدير وموظف يعملون من خلال ٢٦ مكتباً في ١٥ بلداً في المنطقة. أختيرت ديلويت آند توش (الشرق الأوسط) كأفضل رب عمل من قبل شركة هيويت العالمية للعام ٢٠٠٩م، وحازت على المركز الأول للاستشارات الضريبية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي حسب تصنيف مجلة «انترناشونال تاكس ريفيو» (ITR) للعام ٢٠١٠م كما نالت جائزة أفضل شركة استشارية للعام ٢٠١٠ خلال المنتدى السنوي للمنظمين في دول مجلس التعاون الخليجي (جوائز الامتثال الأولى لشركة «كومبلينت»).

شركة جونز لانغ لاسال

تعدّ شركة جونز لانغ لاسال واحدة من كبريات الشركات التي تقدّم خدمات الدراسات السوقية ودراسات التقييم في السوق العقاري وخدمات الضيافة. تعمل الشركة في أكثر من ٢٥ دولة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وقدّمت استشارات لعملاء بشأن مشاريع عقارات وفنادق وضيافة تزيد قيمتها عن ٢٠٠ مليار دولار أمريكي. لدى جونز لانغ لاسال خبرة رائدة في قطاعي العقارات والضيافة ويضمّ فريق عملها عدداً من أبرز الخبراء الذين شغلوا مناصب مرموقة مع بعض كبريات شركات تطوير العقارات والضيافة ومجموعات الشركات في الشرق الأوسط ودولياً. شركة جونز لانغ لاسال مدرجة في سوق نيويورك للأوراق المالية وهي شركة خدمات مالية ومهنية متخصصة في النشاط العقاري. تقدّم الشركة خدماتها في ٦٠ دولة ولأكثر من ٧٥٠ موقعاً حول العالم ولديها ١٨٠ مكتباً. تعدّ لاسال إنفستمنت منجمنت ذراع الشركة لأعمال إدارة الاستثمارات وواحدة من أكبر شركات إدارة أموال العقارات تنوعاً في العالم وتدير أصولاً تصل قيمتها إلى حوالي ٢٨ مليار دولار أمريكي.



شركة جونز لانغ لاسال

شارع الأحساء ، مجمع الهوشان، البرج الغربي، الدور الثالث

ص.ب: ٩٦٢٩ الرياض ١١٤٢٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٣٠٩ - ٤٧٢ - ١ - ٩٦٦

فاكس: ٩٢٩٩ - ٢١١ - ١ - ٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.joneslanglasalle-mena.com



ديلويت آند توش

شارع الشيخ زايد

ص.ب: ٤٢٥٤

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٨٩٩٩ - ٣٦٩ - ٤ - ٩٧١

فاكس: ٧٩٩٧ - ٤٢٢ - ٤ - ٩٧١

الموقع الإلكتروني: www.deloitte.com

تعتبر شركتي ديلويت آند توش وجونز لانغ لاسال المصدر الأساسي لكلّ معلومات وبيانات السوق المدرجة في هذه النشرة. وقد أعطت كلتا الشركتين موافقتهم الكتابية على نشر تقارير دراسات السوق في نشرة الإصدار هذه ولمّ تسحب تلك الموافقة لغاية تاريخ هذه النشرة، ولا يوجد للشركتين أو موظفيهما أو أيّ من أقاربهم أو التابعين لهم أية مساهمة أو مصلحة من أيّ نوع في الشركة.

٣-٢ مُقَدِّمَت

صدر نظام المناطق بالأمر الملكي رقم ٩٢/أ في ١٤/٢٧/١٤١٢ هـ والمُعدّل بالأمر الملكي رقم ٢١/أ في ٣٠/٣/١٤١٤ هـ الذي يُقسّم المملكة العربية السعودية إلى ١٣ منطقة إدارية يرأس كلّ منها أمير منطقة. يعتمد اقتصاد المملكة على النفط مع رقابة حكومية قوية على الأنشطة الاقتصادية الرئيسية، وتتمتع المملكة بأكبر مخزون احتياطي من النفط في العالم حيث تستحوذ المملكة على ٢٥٪ من احتياطياته المؤكدة، وهي أكبر مُصدّر للنفط وتلعب دوراً قيادياً في مُنظمة أوبك، ويستأثر قطاع النفط بالجزء الأكبر من إيرادات ميزانية الدولة وتسعى الدولة إلى تنويع صادراتها لتقلّل من اعتمادها على النفط.

نُبذة عن مشروع جبل عمر

يقع مشروع جبل عمر في الجزء الغربي للمنطقة المركزية من الحرم المكي الشريف وتبلغ إجمالي مساحاته البنائية حوالي ٢ مليون متراً مربعاً ويقام على أرض مساحتها ٢٣٠,٠٠٠ متراً مربعاً. يطل الجانب الشرقي للمشروع من جهة شارع إبراهيم الخليل على ساحات الحرم المكي الشريف مما يجعل من مشروع جبل عمر واحداً من أهم المشروعات التي تقام حالياً في المنطقة المركزية للحرم المكي الشريف.

يشتمل المشروع على (٣٦) برجاً فندقياً تضم فنادق فئة «٥» و «٤» و «٣» نجوم، محلات ومعارض، مصلًى إضافة إلى خدمات أخرى مساندة.

يوضح الجدول التالي مكونات مشروع جبل عمر:

النسبة لإجمالي المسطحات	إجمالي المسطحات البنائية (م ^٢)	
		١. المباني
		الأبراج
٤٢,٨ %	٨٤٤,٢٥٦	الفنادق
٥,٦ %	١١٠,٩٧١	خدمات
		منصات
٩,٩ %	١٩٥,٦٥٣	غرف فندقية ضمن المنصات
٨,٣ %	١٦٣,٢٦٦	محلات ومعارض
١,٤ %	٢٧,٦٣٧	مصلًى
٧,٤ %	١٤٥,٥١١	موقف سيارات
١٧,٧ %	٣٤٩,٥٩٠	خدمات
١,٠ %	١٩,٣٨٨	خدمات ومرافق حكومية
٩٤,٢ %	١,٨٥٦,٢٧٢	إجمالي المسطحات البنائية
		٢. خدمات عامة
٣,٩ %	٧٥,٩٣٦	مسجد مستقل
٠,٣ %	٥,٢٣٥	خدمات
١,٧ %	٣٣,٨٥١	خدمات حكومية
١٠٠,٠ %	١,٩٧١,٢٩٤	الإجمالي

المصدر: إدارة الشركة

يوضح الرسم البياني التالي موقع مشروع جبل عمر والمشروعات الرئيسة الأخرى المجاورة للحرم المكي:



لقد قامت شركة جبل عمر بإنجاز جزء كبير من أعمال البنى التحتية للمشروع واستكمال عدة طوابق لأبراج عديدة فيه وبالأخص الجهة المواجهة لساحات الحرم المكي من جهته الغربية.

لمحة عن قطاع السفر والسياحة

- يلعب قطاع السفر والسياحة دوراً متزايداً في اقتصاد المملكة العربية السعودية.
- تشير الدراسات بأن الطلب على قطاع السفر والسياحة سيتزايد بمعدل أعلى من معدل التضخم في المملكة وهو مؤشر إيجابي لأداء القطاع.
- يُشكل دخل السياحة الدينية نسبة كبيرة من إجمالي دخل السياحة في المملكة وتعتبر مكة المكرمة هي الوجهة الرئيسية لزوار المملكة العربية السعودية إضافة إلى المدينة المنورة بنسبة أقل.
- بحسب تقديرات شركة جونز لانغ لاسال ومعهد الحج والعمرة للعام ٢٠٠٩م، فإن عدد المعتمرين للعام ٢٠٠٩م بلغ ٥,٦ مليون زائر شكل مُعتمرو الداخل ما مجموعه ٢,٢ مليوناً بنسبة ٤٠٪ في حين شكل مُعتمرو الخارج ٣,٤ مليوناً بنسبة ٦٠٪. يُتوقع أن ينمو ذلك العدد بنسبة ٥٪ سنوياً للأعوام من ٢٠١٠م وحتى ٢٠١٢م وبنسبة ٦٪ للعامين اللاحقين ٢٠١٣م و ٢٠١٤م وبنسبة ٧٪ للأعوام من ٢٠١٥م وحتى ٢٠١٧م. عليه فإنه من المتوقع أن يرتفع عدد الزوار من ٥,٦ مليون للعام ٢٠٠٩م ويصل إلى حوالي ٩ ملايين زائر في العام ٢٠١٧م ويمثل المعتمرون من الداخل ما نسبته ٤٠٪ من إجمالي عدد الزوار خلال فترة التوقعات المستقبلية.
- بحسب تقديرات شركة جونز لانغ لاسال ومعهد الحج والعمرة للعام ٢٠٠٩م، فإن عدد الحجاج للعام ٢٠٠٩م بلغ ٢,٤ مليون حاج شكل حجاج الداخل ما مجموعه ٧٠٠ ألفاً بنسبة حوالي ٢٩٪ في حين شكل حجاج الخارج ١,٧ مليوناً بنسبة ٧١٪. يُتوقع أن ينمو ذلك العدد بنسبة ٢٪ سنوياً للأعوام من ٢٠١٠م وحتى ٢٠١٢م وبنسبة ٢,٥٪ للأعوام اللاحقة. عليه فإنه من المتوقع أن يرتفع عدد الحجاج من ٢,٤ مليوناً للعام ٢٠٠٩م ويصل إلى حوالي ٢,٨ مليوناً في العام ٢٠١٧م. يُمثل السعوديون نسبة قدرها ٢٩٪ من إجمالي عدد الحجاج خلال فترة التوقعات المستقبلية.

لمحة عن قطاعي الضيافة والعقار في المملكة العربية السعودية

- تجاوز عدد نزل فنادق المملكة العربية السعودية ١١ مليون نزيلاً خلال العام ٢٠٠٧م وشمل ذلك زوار الداخل والخارج.
- بين العامين ٢٠٠٤ و ٢٠٠٨م، بلغ متوسط معدل إشغال جميع الفنادق العاملة في المملكة العربية السعودية ٤٨٪ وبلغ في عام ٢٠٠٩م ٥٥٪.
- بلغ عدد الشقق الفندقية العاملة في المملكة العربية السعودية ١٥ مليون شقة عادة ما يرتهاها المواطنون السعوديون في عام ٢٠٠٧م.
- بين العامين ٢٠٠٤ و ٢٠٠٧م، بلغ متوسط معدل إشغال الشقق الفندقية العاملة في المملكة العربية السعودية ٥٠٪.
- تضم المملكة العربية السعودية أكبر مساحة متاحة كأسواق (مراكز تجارية) في منطقة الخليج حيث تجاوزت المساحة الإجمالية المتاحة للتأجير في مراكز التسوق في الخليج (٩) مليون متراً مربعاً في عام ٢٠٠٨م وهناك عدد كبير من المراكز التجارية التي لا تزال تحت الإنشاء.
- بلغت نسبة المواطنين الذين يرتادون مراكز التسوق ٧٣٪ في عام ٢٠٠٨م.
- يعتبر الطلب على الشقق السكنية هو المكون الرئيس للطلب على القطاع العقاري عموماً، ويُتوقع أن يبقى الحال كما هو عليه بسبب الزيادة السكانية المطردة في أعداد المواطنين من الشباب والذين سيحتاجون لعدد كبير من الوحدات الإضافية في السنوات القادمة.

لمحة عن قطاعي الضيافة والعقار في مكة المكرمة

الفنادق والشقق الفندقية

- يبلغ العدد الحالي للغرف الفندقية في مكة المكرمة ٣١,٠٠٠ غرفة في حين بلغ عدد الشقق الفندقية ١٥,٠٠٠ شقة. من ذلك العدد الإجمالي بلغت نسبة الغرف الفندقية فئة «٥» نجوم نحو ١٨٪ والشقق الفندقية فئة «٥» نجوم نحو ٦٪ فقط.
- خلال العام ٢٠٠٨م، بلغ متوسط نسبة إشغال الغرف الفندقية فئة «٥» نجوم في مكة المكرمة ٥٧٪ في حين بلغت نسبة إشغال الغرف الفندقية فئة «٥» نجوم القريبة من الحرم المكي ٦٧٪. يُلاحظ أنهما أعلى من المتوسط العام لنسب إشغال الفنادق والشقق في المملكة العربية السعودية.
- خلال السنوات القادمة من الآن وحتى العام ٢٠١٤م، يُتوقع أن يبلغ عدد الغرف الفندقية في مكة المكرمة ٦٠,٠٠٠ غرفة وأن تستقر متوسطات معدلات الإشغال عند ٥٦٪.
- خلال العام ٢٠٠٨م، بلغ متوسط نسبة إشغال الشقق الفندقية القريبة من الحرم المكي ٧٢٪.
- خلال السنوات القادمة من الآن وحتى العام ٢٠١٤م، يُتوقع أن يبلغ عدد الشقق الفندقية ٢١,٠٠٠ وأن تستقر معدلات الإشغال عند ٣٩٪.
- لكي تتمكن الغرف والشقق الفندقية في مكة المكرمة من الحفاظ على معدلات إشغالها وأسعارها الحالية، فإن زيادة كبيرة في أعداد زوارها من المواطنين والزوار الأجانب يجب أن تتحقق.
- بغض النظر عن التذبذب الكبير في إيرادات فنادق مكة المكرمة بسبب الموسمية الملحوظة لأدائها (فترتي الحج والعمرة)، فإن معدلات الإشغال والأسعار ومتوسط دخل الغرف قد ارتفعت بشكل ملحوظ خلال الأعوام من ٢٠٠٦م وحتى ٢٠٠٨م.
- خلال العام ٢٠٠٨م، بلغ متوسط الدخل اليومي للغرفة الفندقية فئة «٥» نجوم للفنادق المحيطة بالحرم ٧٥٠ ريال سعودي في حين حققت الغرف الفندقية البعيدة عن منطقة الحرم متوسط دخل يومي منخفض للغرفة بلغ ١٨٥ ريال سعودي.
- حققت الشقق الفندقية المحيطة بمنطقة الحرم بمكة المكرمة أسعاراً أقل بنسبة ١٠٪ من الأسعار التي حققتها فنادق فئة «٥» نجوم، إلا أن نسب إشغالها كانت أعلى بـ ٥٪ من نسب إشغال الغرف الفندقية مع معدل أسعار أقل للشقق الفندقية بـ ١٥٪.

يعطي الجدول التالي نبذة عن مساحات ووحدات المشروعات المستقبلية في المنطقة المركزية حول الحرم:

أبراج البيت	الشامية	درب الخليل	جبل خندمة	روابي أبراج البيت	الإجمالي
١١٦,٣٤١	١,٥٢٤,٦٧٢	١٧٧,٥٧٨	٣٧٨,١٨٤	٥٧٨,٠٢١	٢,٧٧٤,٧٩٦
١٥١	١٥١	١٨٢	١٥٧	١٥١	١٥٤
٧٧٠	١٠,٠٩١	٩٧٥	٢,٤٠٩	٣,٨٢٦	١٨,٠٧١

المصدر: ديلويت آند توش

المراكز التجارية

- بين العامين ٢٠٠٠ و ٢٠٠٨م، بلغ معدل النمو المتراكم للمعروض من المساحات المتاحة للتأجير في المراكز التجارية (الأسواق) في مكة المكرمة ١٩٪ وبلغت تلك المساحات ١٤٣,٠٠٠ متراً مربعاً.
- يوجد مركزان تجاريان رئيسان للتسوق في المنطقة المركزية المحيطة بالمسجد الحرام. يتراوح متوسط أسعار تأجير المراكز التجارية في مكة المكرمة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع ليصل إلى ٤٥,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع للمراكز التجارية المجاورة للحرم المكي. تراوحت نسبة الشاغل لبعض تلك المراكز من ٠٪ لتصل في بعض المراكز لـ ٥٠٪.
- يُعتبر التسوق أحد أهم مكونات دخل السياحة سواء أكان ذلك على مستوى السياح من المواطنين أو المقيمين أو الزوّار. وحتى تتمكن المراكز التجارية في مكة المكرمة من الحفاظ على معدلات إشغالها وأسعار تأجيرها الحالية، فإن زيادة كبيرة في أعداد زوّارها من المواطنين والأجانب يجب أن تتحقق.

الوحدات السكنية

يُعتبر عدد الوحدات السكنية في المناطق المحيطة بالحرم حالياً منخفضاً للغاية، إلا أنه يُتوقع أن يتجاوز ذلك العدد ٥,٠٠٠ وحدة سكنية في العام ٢٠٢٠م. تستهدف الوحدات السكنية الجديدة والتي تحيط بالحرم الأفراد من ميسوري الحال ومن ذوي الدخل المرتفعة نظراً للارتفاع الكبير في أسعار تأجيرها والذي يعد من بين الأعلى عالمياً وذلك مقارنة مع الوحدات السكنية التي تقع في مناطق بعيدة عن الحرم المكي.

المصدر: ديلويت آند توش

تقييم المشروع واعتبارات أخرى هامة - الأداء التشغيلي المتوقع للمشروع بافتراض اكتماله

- عند إعداد دراسة المشروع وتقييم مدى إمكانية نجاح المشروع، فإنه تم افتراض التالي:

 ١. الموقع المتميز للمشروع بجوار المسجد الحرام.
 ٢. شركات الفنادق العالمية والتي ستقوم على إدارة وتشغيل الغرف والشقق الفندقية للمشروع.
 ٣. أن مشروع جبل عمر سيكتمل قبل المشروعات العقارية التطويرية الكبرى في المنطقة وذلك فيما عدا مشروع أبراج البيت والذي انتهى بالفعل تقريباً مع الأخذ بعين الاعتبار أن حجم المشروع أصغر من مشروع جبل عمر.
 ٤. أن الحكومة قامت باعتماد تنفيذ مشروعات بُنى تحتية عدة منها على سبيل المثال سكة الحديد التي تربط مكة المكرمة بمدينة جدة.
 ٥. تحقق الرقم المتوقع لعدد زوّار مكة المكرمة.
 ٦. أن تتحقق التوقعات الإيجابية لمؤشرات الاقتصاد الكلي السعودي ومنها نمو في إجمالي الناتج المحلي والنمو السكاني.

المصدر: ديلويت آند توش

تحليل نقاط القوة - الضعف - الفرص - التهديدات

أولاً: الفنادق والشقق الفندقية

١- نقاط القوة

- الموقع المتميز للمشروع بجوار المسجد الحرام.
- تشغيل فنادق ووحدات المشروع من قبل شركات فنادق عالمية كبيرة ومعروفة، فقد قامت الشركة وفي مرحلة التخطيط والتأسيس بتعيين شركة استشارية Equinox (أكوينوكس) تمثلت مهمتها في التفاوض مع شركات الفنادق العالمية وتنسيق التصاميم بما يتواءم مع متطلبات تلك الشركات العالمية المشغلة، على سبيل المثال مجموعة هيلتون وستاروود.
- التصميم الفريد للمشروع والذي سيُتيح لكثير من غرفه ووحداته السكنية إطلالة على الحرم.
- التنوع الكبير لوحدة المشروع من حيث احتوائه على تشكيلة واسعة من الغرف والشقق الفندقية الفخمة حيث تتوفر في المشروع غرف فندقية فئات "٥" و "٤" و "٣" نجوم إضافة إلى شقق فندقية فئة "٥" نجوم وهذا سيمكّن المشروع من استهداف وتلبية متطلبات شرائح مختلفة وواسعة من العملاء.
- التنفيذ المُتّصّل للمشروع من حيث النوعية والجودة بسبب قيام الشركة بالتعاون مع مجموعة من أفضل شركات المقاولات.
- العدد الكبير من مواقف السيارات والتي ستمكّن نزلاء ومرتادي وحدات المشروع من الوصول إليه ببسر وسهولة.

٢- نقاط الضعف

- الموسمية الملحوظة لسوق مكة المكرمة وتركز الإيرادات في فترات مُحددة من السنة الهجرية وبالأخص شهري رمضان وذي الحجة. ساهم في تخفيف أثر موسمية سوق مكة قيام الحكومة السعودية بفتح منح تأشيرات زيارات العمرة على مدى ١٠ أشهر خلال العام تقريباً الأمر الذي أدى إلى استقرار نسبي في الطلب خلال معظم أشهر العام.
- العدد المحدود نسبياً من شركات الفندق العالمية والتي تقوم بإدارة الشقق الفندقية.

٣- الفرص

- توفير خدمات وغرف وشقق فندقية متميزة وفخمة لا تتوفر في السوق حالياً.
- سيكون المشروع من أول المشروعات الكبيرة والتي تضم عدداً كبيراً من الغرف الفندقية بجوار المسجد الحرام مما سيمكنه من تحقيق إيرادات كبيرة كونه سيحقق معدلات إشغال وأسعار تأجير مرتفعة نسبياً.
- النمو المستمر والمطرد في أعداد المسلمين حول العالم مما سيزيد من أعداد زوار مكة المكرمة مستقبلاً وبالتالي الطلب على الغرف والشقق الفندقية.
- الخطط الطموحة التي وضعتها الدولة للنهوض بقطاع السياحة عموماً.

٤- التهديدات

- عدم التمكن من جذب العدد المطلوب من الزوار للإقامة في غرف ووحدات المشروع.
- المنافسة المستقبلية المحتملة من قبل المشروعات الكبيرة الأخرى التي سيتم تنفيذها بجوار الحرم المكي.
- الفائض المحتمل في المعروض من الغرف الفندقية والذي قد يؤثر سلباً على معدلات الإشغال وأسعار التأجير.
- عدم تنفيذ المبادرات التطويرية التي أعلنت عنها الحكومة بالشكل المطلوب على سبيل المثال (سهولة منح تأشيرات الزيارة للمملكة وعدم ترخيص العدد الكافي من المشغلين السياحيين).
- المنافسة المحتملة فيما بين وحدات مشروع جبل عمر نفسها من غرف وشقق فندقية مما قد يؤثر سلباً على أداء وإيرادات المشروع.
- عادة ما يكون قطاع السياحة والفندقة شديد الحساسية تجاه المخاطر السياسية والمخاطر التي تتعلق بالصحة.

ثانياً: الوحدات السكنية (الفلل)

١- نقاط القوة

- الموقع المتميز للمشروع بجوار المسجد الحرام.
- أحد المشروعات السبعة الرئيسة بجوار المسجد الحرام.
- التنوع في مكونات المشروع المختلفة حيث يضم المشروع ١٦٧ فيلا وشقة سكنية تقع على أسطح البوديوم (المنصات) وقرية من مراكز التسوق.
- يتوقع أن يفتح المشروع قبل المشروعات الأخرى حول الحرم باستثناء أبراج البيت والتي تم تشغيلها فعلياً. إن ذلك سيمنح المشروع ميزة تنافسية إضافية.

٢- نقاط الضعف

- بغرض التعجيل في عملية تحقيق تدفقات نقدية جيدة في البداية وذلك لدعم المكونات والقطاعات الأخرى للمشروع، فقد تم تخصيص جميع الفلل والوحدات السكنية في المشروع والبالغ عددها ١٦٧ وحدة إضافة إلى مكونات أخرى مختارة في المشروع لبيع حق المنفعة عن طريق التأجير طويل الأجل، في حين أن معظم باقي مكونات المشروع الأخرى سيتم تشغيلها، وعلى الرغم من أن ذلك سيؤدي إلى تعظيم التدفقات النقدية في بداية عمر المشروع، إلا أنه من ناحية أخرى سيؤدي إلى تخفيض التدفقات النقدية التي سيحققها المشروع مستقبلاً ذلك أن الدخل الدوري الذي ستحققه شركة جبل عمر بعد تأجير تلك الوحدات لأمد طويل وعند تشغيلها نيابة عن ملاكها من قبل الشركة سيتمثل في رسوم إدارة لتلك الوحدات السكنية بالتنسيق مع شركات الفندق العالمية.
- تسمح الأنظمة للمواطنين والأشخاص الاعتباريين السعوديين فقط تملك العقارات في مكة المكرمة.

٣- الفرص

- إن النقص المتوقع في المعروض من الوحدات السكنية في منطقة الحرم بسبب أعمال الهدم والتوسعات الجديدة قد يؤدي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية للمشروع وبالتالي تمكين الشركة من بيع وحداتها السكنية بأسعار أعلى.
- تاريخياً، بلغت نسبة الشاغر من الوحدات السكنية في مكة المكرمة فقط ١، ٤٪ مما يشير إلى ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية فيها.
- تاريخياً، ومقارنة بباقي مناطق المملكة، حققت الوحدات السكنية في مكة المكرمة أعلى زيادة سنوية مطردة في أسعارها وبالتالي عوائدها.
- إن التركيبة السكانية للمملكة عموماً والتي يغلب عليها جيل الشباب وقلة المساحات المتاحة للتأجير سيوفر طلباً إضافياً على الوحدات السكنية في مكة المكرمة.

٤- التهديدات

- المنافسة المستقبلية المحتملة من قبل المشروعات الكبيرة الأخرى التي سيتم تنفيذها بجوار الحرم المكي والتي قد توفر وحدات سكنية أكثر تنوعاً ومتعددة الاستخدامات قد تؤثر سلباً على أسعار بيع وحدات مشروع جبل عمر.
- على الرغم من الموقع المتميز للمشروع بجوار المسجد الحرام، إلا أن ذلك قد يفرض قيوداً على المشروع مثل عدم السماح لمستثمرين غير سعوديين من شراء وحدات في المشروع.
- استمرار الأزمة المالية العالمية والتباطؤ المتوقع في أداء اقتصادات الدول.

٣- المنافسة والميزة السوقية

يمكن تقسيم المشروعات القائمة والمنافسة لمشروع جبل عمر كما يلي:

مشروعات تشكل منافساً رئيساً لمشروع جبل عمر، تشمل تلك المشروعات الفنادق المجاورة للحرم المكي ويوضحها الجدول التالي:

بعض الفنادق الممتازة القريبة من الحرم المكي

الفندق	الموقع	الوصف	السكن
هليتون وأبراج شركة مكة	إطلاله مباشرة على الحرم المكي والكعبة	من المشاريع الكبيرة في مكة والمطلّة على الحرم	٥٩٩ غرفة وجناح
إنتركونتيننتال دار التوحيد	إطلاله مباشرة على الحرم المكي والكعبة	موقع الفندق الفريد والمطل على الحرم المكي يسمح لضيوفه برؤية الحرم مباشرة	٦٠٠ غرفة وجناح
مريديان مكة	١٠٠ متر من الحرم المكي	يوفر الفندق أجواء البناء العربي القديم في ردهة الفندق	٢٥٥ غرفة وجناح
أبراج زمزم	إطلاله مباشرة على الحرم المكي والكعبة	برج زمزم هو أحد أبراج مجمع أبراج البيت الخمسة وتطل على الحرم وقريبة من باب الملك عبدالعزيز	٤٢١ غرفة وجناح

المصدر: ديلويت آند توش

يُعتبر جبل عمر واحداً من أهم سبعة مشروعات تقام بجوار الحرم المكي والمشروعات الستة الأخرى هي:

أولاً: مشروعات في مراحلها النهائية

- أبراج البيت
- جبل الكعبة

ثانياً: مشروعات في مرحلة الدراسات الأولية

- الشامية
- درب الخليل
- جبل خندمة
- روايي أبراج البيت

تنقسم المرحلة الثانية إلى منطقتين هما S٣ و S٤ وتضم المرحلة منصة تجارية مشتركة يُقام عليها أربعة أبراج فندقية. سيُضم الموقع S٣ البرجين الفندقيين H١٢ و H١٢A في حين سيضم الموقع S٤ ضمن نفس المرحلة البرجين الفندقيين H١٢B و H١٢C وستحتوي المرحلة الثانية بعد اكتمالها على ٥٩٢ غرفة وجناحاً (٥٤٩ غرفة فندقية و ٤٤ جناحاً) إضافة إلى ٧٢ فيلا وشقة سكنية.

ستضم المرحلة الأولى للمشروع تسعة أبراج فندقية تقام على أربعة منصات تجارية وتحتوي على ٢,٩١٤ غرفة وجناحاً (٢,٢٥٦ غرفة فندقية و ٦٥٨ جناحاً) إضافة إلى ٨٦ فيلا وشقة سكنية.

وعند استكمال مشروع جبل عمر بشكل نهائي، فإنه سيضم ١١,٤٥٧ غرفة وجناحاً (٩,٨٣١ غرفة فندقية و١,٦٢٦ جناحاً) تتوزع على ستة وثلاثين برجاً فندقياً، إضافة إلى ١٦٧ فيلا وشقة سكنية وتُنفذ على أرض مساحتها ٢٢٠,٠٠٠ متراً مربعاً ويبلغ إجمالي مسطحاته البنائية حوالي ٢ مليون متراً مربعاً. وفيما يلي مقارنة بعدد الغرف ومتوسط مساحة الغرف لبعض الفنادق الممتازة القريبة من الحرم المكي:

معلومات عن بعض الفنادق الممتازة القريبة من الحرم المكي

الفندق	إجمالي عدد الغرف	الغرف القياسية والدلوكس (نسبة إلى إجمالي الغرف)	الأجنحة (نسبة إلى إجمالي الغرف)	معدل مساحة الغرف القياسية والدلوكس	معدل مساحة الأجنحة	المتوسط المرجح مساحة الغرف
هليتون وأبراج شركة مكة للإنشاء والتعمير	٥٩٩	٥٤٣ (٩١٪)	٥٦ (٩٪)	٢٨ م	١٢٨ م	٣٧ م
إنتركونتيننتال دار التوحيد	٦٠٠	٤٥٧ (٧٦٪)	١٤٣ (٢٤٪)	٤٠ م	١٤٨ م	٦٥ م
مريديان مكة	٢٥٥	٢٢١ (٨٧٪)	٣٤ (١٣٪)	٢٥ م	٧٠ م	٣٢ م
أبراج زمزم	٤٣١	٣٢٨ (٧٦٪)	١٠٣ (٢٤٪)	٣٣ م	٥٥ م - ٧٦ م	٤١ م
معدل	٤٧٢	٥٥١ (٨١٪)	١٣٧ (٢٠٪)	٣١ م	١٠٢ م	٤٥ م

المصدر: ديلويت آند توش

جبل عمر (المرحلة الثانية)	٥٩٣	٥٤٩ (٩٣٪)	٤٤ (٧٪)	غير متوفر	غير متوفر	٧٣,٧ م
S٣	٦٧٢	٥٢٨ (٧٩٪)	١٤٤ (٢١٪)			
جبل عمر (المرحلة الأولى)	٢,٩١٤	٢,٢٥٦ (٧٧٪)	٦٥٨ (٢٣٪)	غير متوفر	غير متوفر	٧٣,٧ م
جبل عمر (المشروع بالكامل)	١١,٤٥٧	٩,٨٣١ (٨٦٪)	١,٦٢٦ (١٤٪)	غير متوفر	غير متوفر	٧٣,٧ م

المصدر: إدارة الشركة

مشروعات تُشكّل منافساً ثانوياً لمشروع جبل عمر، تشمل تلك المشروعات الفنادق البعيدة عن الحرم المكي ويوضحها الجدول التالي:

بعض الفنادق الثانوية البعيدة عن الحرم المكي

الفندق	الموقع	الوصف	السكن
إنتركونتيننتال مكة	طريق جدة القديم	فندق ٥ نجوم وبه مطعمين ويبعد ١٠ دقائق من الحرم المكي	١٦٦ غرفة وجناح
ميركور أم القرى	شارع الحرم قرب جسر الحجون	فندق ٤ نجوم وبه مطعمين ومواقف وخدمات الغرف	٣٩٥ غرفة وجناح
رامادا شبكية مكة	١٩٠ م من الحرم المكي	فندق ٤ نجوم وبه مطعم وغرف ديلوكس مفروشة وخدمات الغرف	١٤٢ غرفة وجناح
جراند كورال مكة	أم القرى	يوجد به ٤ مطاعم وخدمات الغرف	٢٠٠ غرف وجناح

المصدر: ديلويت آند توش



معلومات عن بعض الفنادق الثانوية البعيدة عن الحرم المكي

الفندق	عدد الغرف	الغرف القياسية والديلوكس (نسبة إلى إجمالي الغرف)	الأجنحة (نسبة إلى إجمالي الغرف)	معدل مساحة الغرف القياسية و الديلوكس	معدل مساحة الأجنحة	المتوسط المرجح مساحة الغرف
إنتركونتننتال مكة	١٦٦	١٤١ (٨٩٪)	٢٥ (١١٪)	٢٩ م ^٢	٥١ - ١٣٩ م ^٢	٣٦ م ^٢
ميركور أم القرى	٣٩٥	٣٠٧ (٧٨٪)	٨٨ (٢٢٪)	١٥ م ^٢	٥٩ م ^٢	٢٥ م ^٢
رامادا شبيكة مكة	١٤٢	١٤٢ (١٠٠٪)	-	١٦ م ^٢	-	١٦ م ^٢
جراند كورال مكة	٢٠٠	١٦٠ (٨٧٪)	٤٠ (٢٠٪)	٢٥ م ^٢	٤٠ م ^٢	٢٧ م ^٢
معدل	٢٢٦	١٨٧ (٨٣٪)	٣٩ (١٧٪)	٢١ م^٢	٦٥ م^٢	٢٨ م^٢

المصدر: ديوليت آند توش

جبل عمر (المرحلة الثانية)	٥٩٣	٥٤٩ (٩٣٪)	٤٤ (٧٪)	غير متوفر	غير متوفر	٧٣,٧ م ^٢
S٣	٦٧٢	٥٢٨ (٧٩٪)	١٤٤ (٢١٪)			
جبل عمر (المرحلة الأولى)	٢,٩١٤	٢,٢٥٦ (٧٧٪)	٦٥٨ (٢٣٪)	غير متوفر	غير متوفر	٧٣,٧ م ^٢
جبل عمر (المشروع بالكامل)	١١,٤٥٧	٩,٨٣١ (٨٦٪)	١,٦٢٦ (١٤٪)	غير متوفر	غير متوفر	٧٣,٧ م ^٢

المصدر: إدارة الشركة

٤ الشركة

٤-١ لائحة عامة

شركة جبل عمر للتطوير هي شركة مساهمة سعودية بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨ هـ الموافق ٢٥/١١/٢٠٠٧ م. يقع مقر الشركة الرئيس في مكة المكرمة بالمملكة العربية السعودية ويبلغ رأس مالها ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقسَّم إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

بدأت فكرة إنشاء شركة جبل عمر للتطوير قبل أكثر من ٢٣ عاماً حيث بدأت شركة مكة للإنشاء والتعمير في التفكير في تطوير منطقة جبل عمر منذ عام ١٤٠٨ هـ نظراً لكونها منطقة عشوائية غير مخططة وتفتقد الكثير من الخدمات الضرورية على الرغم من كونها منطقة مجاورة للمسجد الحرام وضمن المنطقة المركزية. عُرضت الأفكار الخاصة بتطوير هذه المنطقة الحيوية بتاريخ ١٠/٢/١٤١٦ هـ على مقام خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبدالعزيز - رحمه الله - وقد بارك رحمه الله قيام الشركة بتطوير هذه المنطقة العشوائية.

حدّد رأس مال الشركة بمبلغ (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ستة مليارات وسبعمائة وأربعة عشر مليون ريال مُقسَّم إلى (٦٧١,٤٠٠,٠٠٠) ستمائة وواحد وسبعون مليوناً وأربعمائة ألف سهم متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات، وجميعها أسهم عينية ونقدية عادية كما يلي:

أولاً: اكتتب المؤسسون في (٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠) أربعمائة وسبعون مليون سهماً على النحو التالي:

١. (٤١١,٨٤٣,٥١٤) أربعمائة وأحد عشر مليوناً وثمانمائة وثلاثة وأربعون ألف وخمسمائة وأربعة عشر سهماً عينية قيمتها (٤,١١٨,٤٣٥,١٤٠) أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليوناً وأربعمائة وخمسة وثلاثون ألفاً ومائة وأربعون ريال (أي ما نسبته ٨٧,٦٢٪ من اكتتاب المؤسسين و ٦١,٣٤٪ من إجمالي رأس مال الشركة) مقابل أراض وعقارات تمّ تقويمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات الموقّعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة برقم (١١٠٢/هـ) وتاريخ ٢٧/١٢/١٤٢٥ هـ.

٢. (٥٨,١٥٦,٤٨٦) ثمانية وخمسون مليوناً ومائة وستة وخمسون ألفاً وأربعمائة وستة وثمانون سهماً نقدياً قيمتها (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) خمسمائة وواحد وثمانون مليوناً وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وثمانمائة وستون ريال (أي ما نسبته ١٢,٣٧٪ من اكتتاب المؤسسين و ٨,٦٦٪ من إجمالي رأس مال الشركة) باسم شركة مكة للإنشاء والتعمير، ويمثل هذا المبلغ مساهمة ملاك عقارات في الموقع تمّ تقويمها طبقاً لتقدير اللجنة المشار إليها في الفقرة (١) أعلاه، وسوف تُسجّل هذه الأسهم بأسمائهم بعد استكمال وثائقهم الشرعية والنظامية بحيث لا يتجاوز استكمال تلك الوثائق مدة ثلاث سنوات، ويلتزم مجلس إدارة الشركة بعرض المتبقي من الأسهم النقدية المشار إليها على الجمعية العامة العادية لشركة جبل عمر للتطوير وتوصياته في شأنها، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة والأنظمة ذات العلاقة. وتلتزم شركة مكة للإنشاء والتعمير بما تقرّه الجمعية العامة العادية للشركة حيال المتبقي من الأسهم النقدية (راجع القسم ١٨ «ملخص النظام الأساسي»).

ثانياً: باقي أسهم رأس المال النقدية (٢٠١,٤٠٠,٠٠٠) مائتان وواحد مليوناً وأربعمائة ألف سهم قيمتها (٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠) ملياران وأربعة عشر مليون ريال (أي ما نسبته ٣٠٪ من رأس مال الشركة)، دفع المكتتبون قيمة تلك الأسهم كاملة نقداً وتمّ إيداع حصيلة الاكتتاب باسم الشركة لدى أحد البنوك المعيّنة لهذا الغرض. وقد اقتصر الاكتتاب وتملك الأسهم على الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين السعوديين فقط خلال الطرح العام الأولي لأسهم الشركة للفترة من يوم السبت ٢٣/٥/١٤٢٨ هـ الموافق ٩/٦/٢٠٠٧ م إلى يوم الاثنين ٢٨/٦/١٤٢٨ هـ الموافق ١٨/٦/٢٠٠٧ م.

المصدر: النظام الأساسي لشركة جبل عمر للتطوير

نسب ملكية المساهمين الذين يملكون ٥٪ فأكثر كما في ٢١/٢/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٥/١/٢٠١١ م

المساهمون الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة		
الاسم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
مؤسسو جبل عمر (صكوك أراضي لم تُقرغ بعد)	٢٢٠,٩١٠,٦٠٠	٣٢,٩٪
شركة مكة للإنشاء والتعمير*	٦١,٧٦٨,٨٠٠	٩,٢٪
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٦٣,٧٨٣,٠٠٠	٩,٥٪
الإجمالي	٣٤٦,٤٦٢,٤٠٠	٥١,٦٪

المصدر: السوق المالية السعودية «تداول»

* بالإضافة إلى الأسهم التي تملكها شركة مكة للإنشاء والتعمير والمشار إليها أعلاه، تملك الشركة كذلك عقاراً لم يتم إفراغه بعد لشركة جبل عمر ويساوي عدداً من الأسهم مقداره ١٣,٧١٧,٩٥٠ سهماً (٢,٠٠٤٪ من رأس مال شركة جبل عمر للتطوير)

٤ عُقدت الجمعية العامة غير العادية الثانية للشركة يوم الاثنين ١١/١١/١٤٣١ هـ الموافق ٢٥/١٠/٢٠١٠ م وصوّتت بالتمديد لملاك العقارات في الموقع والذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية والذين اكتتبت نيابة عنهم شركة مكة للإنشاء والتعمير بعضة نقدية وذلك لمدة سنة إضافية أخرى لحين تسوية أوضاعهم. وبحسب تقرير المستشار القانوني، فإن فترة الثلاث سنوات المشار إليها أعلاه بدأت من تاريخ انعقاد الجمعية التأسيسية للشركة في ١٧/٩/١٤٢٨ هـ وانتهت في ١٦/٩/١٤٣١ هـ.

ينقسم مُؤسسو شركة جبل عمر للتطوير من ذوي الحصص العينية (صكوك لم تفرغ بعد) كما يلي:

كما في ٢١/٢/١٤٣٢هـ الموافق ٢٥/١/٢٠١١م

الاسم	عدد الأسهم	نسبة الملكية من إجمالي رأس المال
مُساهمون لم يُقدّموا صكوك ملكيتهم بعد للشركة (ضمن فئة الملاك العينيّين الجزئيين)	١١٩,٨٩٨,٦٢١	١٧,٨٥٨ %
مُلاك لا تزال صكوكهم تحت الإفراغ لدى كتابة العدل (ضمن فئة الملاك العينيّين الجزئيين)	٤٢,٤٥٣,٩٠٨	٦,٣٢٣ %
مُلاك أفرغت صكوكهم وتحت التنفيذ لدى «تداول» لاستبدالها بأسهم (ضمن فئة الملاك العينيّين الجزئيين)	١٨,٣٠٦,٢٨٧	٢,٧٢٦ %
مُلاك غائبون لم يستكملوا الوثائق الشرعيّة والنظاميّة التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات واكتتبت نيابة عنهم نقداً شركة مكة للإنشاء والتعمير (ضمن فئة الملاك العينيّين الغائبين)	٤٠,٢٥١,٧٨٤	٥,٩٩٥ %
الإجمالي	٢٢٠,٩١٠,٦٠٠	٣٢,٩٠٢ %

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

أكبر المساهمين في شركة مكة للإنشاء والتعمير وحصصهم المباشرة و غير المباشرة في شركة جبل عمر للتطوير كما في ٢٣/٣/١٤٣٢هـ الموافق ٢٦/٢/٢٠١١م

المساهمين	الحصة المباشرة في رأس مال شركة مكة للإنشاء والتعمير	الحصة غير المباشرة في رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق حصة شركة مكة للإنشاء والتعمير والتي لم تُفرغ بعد (حصة شركة مكة للإنشاء والتعمير في رأس مال شركة جبل عمر للتطوير والتي لم تُفرغ بعد ٢,٠٤ %)	حصة غير مباشرة في رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق حصة شركة مكة للإنشاء والتعمير والتي لم تُفرغ بعد (حصة شركة مكة للإنشاء والتعمير في رأس مال شركة جبل عمر للتطوير والتي لم تُفرغ بعد ٢,٠٤ %)	الحصة المباشرة وغير المباشرة للمساهمين
مجموعة بن لادن السعودية المحدودة	١٠,٩ %	١,٠٠ %	٠,٢٢ %	١,٢٢ %
مُحمّد صالح حمزة صيرفي	٨,٦ %	٠,٧٩ %	٠,١٧ %	٠,٩٦ %

٤- إستراتيجية الشركة ومراحل تنفيذ المشروع ومصادر التمويل

١- عند تأسيس الشركة، اعتمدت إستراتيجيتها على تنفيذ مشروع جبل عمر بشكل كامل وضمن مرحلة واحدة تبدأ من يناير ٢٠٠٨م وتنتهي في يناير ٢٠١١م، وتمّ تكليف المُقاولين الرئيسيين (مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة)، عليه بدأ تنفيذ المشروع بناءً على خطائبي عزم وقُعا بين الشركة والمقاولين وذلك لتنفيذ أعمال تصميم وتنفيذ المشروع خلال مُدة تبلغ ٣٦ شهراً اعتباراً من ١/١/١٤٢٩هـ انتهت مُدة خطابي العزم المُوقَّعان عند بداية المشروع بين الشركة وكلاً من مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة في ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م، وقد قرّرت إدارة الشركة عدم تمديد خطابي العزم واستبدال كلا المُقاولين (شركة بن لادن وشركة سعودي أوجيه) نظراً لتغيير إستراتيجية الشركة لتقوم بتنفيذ المشروع على مراحل وليس كمرحلة واحدة كما كان مخطّطاً له عند بداية المشروع وكذلك لرغبة الشركة في الحصول على عروض أكثر ملائمة وبما يحقّق مصالح مساهميها ويُعظّم منافعهم. وقعت الشركة بتاريخ ٢/٤/١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١١/٣/٨م اتفاقية تسوية ومخالصة نهائية مع شركة سعودي أوجيه تقضي بقيام شركة جبل عمر للتطوير بدفع مستحقات شركة سعودي أوجيه عن الأعمال التي قاموا بتنفيذها في المشروع وقدرها ٨٨٨,٨٢٧,٨٩١ ريال سعودي منها مبلغ ٤٢٧,٨٩١,٣٥٢ ريال سعودي تمّ الاستحقاق له وتسجيله ضمن البيانات المالية كالتزام على الشركة، في حين ستقوم الشركة بإثبات مبلغ المخالصة المتبقي وقدره ٤٠٠,٠٠٠,٢٣٦ ريال سعودي في القوائم المالية للشركة كالتزام عليها ضمن بند دائنون ومبالغ مستحقة الدفع، في مقابل قيام شركة سعودي أوجيه بتسليم منطقة عملها بمشروع جبل عمر (الجزء الشمالي) بالكامل لشركة جبل عمر للتطوير. تتفاوض الشركة حالياً مع مجموعة بن لادن السعودية على تسوية نهائية مماثلة وتقدّر إدارة الشركة القيمة الإجمالية للالتزامات المحتملة التي ستشأ مقابل تلك التسوية مع المجموعة بـ ٣٩٦ مليون ريال سعودي (راجع القسم ١٦ مُلخصاً بأهمّ العقود وخطابات العزم).

٢- مرّ مشروع تطوير جبل عمر بمراحل عدّة وبالتنسيق مع الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة، ففي العام ٢٠٠٧م (عند بداية المشروع) كان عدد الأبراج المقترح (٣٩) برجاً، تمّ بعد ذلك حذف برجين بسبب وقوعهما خارج حدود ملكية مشروع جبل عمر وأصبح عدد الأبراج (٢٧) برجاً وذلك خلال منتصف عام ٢٠٠٨م، ثمّ انتهت عملية التطوير بالوصول إلى (٢٦) برجاً وذلك بعد مراجعة التطوير والمساحات البنائية المسموح بها مع الرخصة المُعتمدة من الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة.

٣- في منتصف عام ٢٠٠٨م، وبسبب الأزمة الاقتصادية العالمية، واجهت الشركة صعوبة في توفير التمويل اللازم للمشروع واستمرّ الأمر للعامين ٢٠٠٩م و ٢٠١٠م.

٤- بعد ذلك، وأخذاً في الاعتبار المستجدات أعلاه، فقد قرّرت الشركة تغيير إستراتيجيتها في تنفيذ المشروع على مرحلة واحدة على أن يُنفذ على عدّة مراحل بهدف توفير التمويل المطلوب للمشروع والمُمكن دعمه من قبل المصارف المُموّلة وقنوات التمويل الأخرى المتاحة.

٥- عليه تمّ تقسيم المشروع إلى مرحلتين أوّليتين تتبعمهما مراحل لاحقة كما يلي:

الشرح	المرحلة الأولى	المرحلة الثانية
الحدود	تُطلُّ من جهتها الشرقية على شارع إبراهيم الخليل وتقع إلى الغرب من ساحات الحرم المكي الشريف وتطل على شارع أم القرى من جهتها الشمالية	تقع إلى الجنوب من المرحلة الأولى أعلاه وملاصقة لها وتُطلُّ من جهتها الشرقية على شارع إبراهيم الخليل
المُنشآت + الغرف والأجنحة الفندقية + الشقق السكنية	تضمّ: (٤) منصات تجارية (٩) أبراج فندقية تضمّ: - ٢,٢٥٦ غرفة فندقية - ٦٥٨ جناحاً - (٨٦) فيلا وشقة سكنية	تضمّ: منصة تجارية مشتركة (٤) أبراج فندقية تضمّ: - ٥٤٩ غرفة فندقية - ٤٤ جناحاً - (٧٢) فيلا وشقة سكنية
منطقة المشروع	- منطقة N٢ وتضم المنصة والبرجين H٤. H٣ - منطقة N٣ وتضم المنصة والبرج H٥ - منطقة S١ وتضم المنصة والأبراج H٩. H٨. H٧ H٦ - منطقة S٢ وتضم المنصة والبرجين H١١ و H١٠	ينقسم الموقع إلى جزئين: S٣ والذي يضمّ فندقاً مكوناً من البرجين (H١٢A و H١٢) S٤ والذي يضمّ فندقاً مكوناً من البرجين (H١٢C و H١٢B)
التكلفة الإجمالية	- تبلغ التكلفة الإجمالية للمرحلة الأولى حوالي ١,٢٢٢,٥ مليون ريال سعودي - بلغ إجمالي قيمة ما تمّ تنفيذه على المرحلة الأولى ١,٢٣٩ مليون ريال سعودي	تشمل المرحلة الثانية إنشاء أربعة أبراج تقام جميعها على منصة تجارية مشتركة وتبلغ تكلفتها الإجمالية ١,٩٢٠ مليون ريال سعودي تشمل تكاليف الإنشاء والتأثيث وتوزّع كما يلي: - تبلغ تكلفة الموقع S٣ والذي يضمّ فندقاً مكوناً من البرجين (H١٢A و H١٢B) ٧٩٢ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة الموقع S٤ والذي يضمّ فندقاً مكوناً من البرجين (H١٢C و H١٢B) ٦٢٨ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة المنصة التجارية المشتركة (البوديوم) والتي سيقام عليها الأبراج الأربعة ٥٠٠ مليون ريال سعودي - بلغ إجمالي قيمة ما تمّ تنفيذه على المرحلة الثانية ٢٩١ مليون ريال سعودي
التمويل	- سيتمّ تمويلها عن طريق ترتيب تمويل مُجمّع من عدّة مصارف محلية بمبلغ يصل إلى ٥ مليار ريال سعودي (يُتوقع أن يتمّ توقيع الاتفاقية خلال الأشهر القليلة القادمة) - سیدعم مساهمو الشركة المرحلة الأولى بمبلغ ٨٦٢ مليون ريال سعودي من مُتَحَصّلات الاكتتاب في زيادة رأس المال	- سيتمّ تمويل الفندق الذي يضمّ البرجين (H١٢A و H١٢) ضمن الموقع S٣ والمنصة التجارية المشتركة (البوديوم) عن طريق مُتَحَصّلات الاكتتاب في زيادة رأس المال وذلك بمبلغ إجمالي قدره ١,٢٩٢ مليون ريال سعودي (٧٩٢ مليون ريال للبرجين و ٥٠٠ مليون ريال للمنصة التجارية) على أن يتمّ تأجير الفندق بملحقاته من الخدمات والمداخل الرئيسية وصالات الاستقبال والغرف الفندقية والمطاعم والصالات والغرف تأجيراً طويل الأجل لمدة ٢٠ عاماً - سيتمّ تمويل الفندق الذي يضمّ البرجين الآخرين (H١٢B و H١٢C) ضمن الموقع S٤ عن طريق المتحصّلات التي ستتحقق من تأجير الفندق المقام في الموقع S٣ والمشار إليه أعلاه
المقاول	- وقّعت الشركة اتفاقية مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة كمقاول لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني لهذه المرحلة بقيمة ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال في ٢١/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٠ م. - تمّ تنفيذ جزء من البنية التحتية والمنصّات من هذه المرحلة من قِبَل المُقاولين السابقين (مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة) وذلك كجزء من إستراتيجية المرحلة الواحدة التي كانت تتبعمها الشركة في السابق والموضّحة أعلاه	- ستبدأ الشركة بالتفاوض مع المقاول لتنفيذ برج الموقع S٣ مع المنصة التجارية المشتركة (البوديوم) من المرحلة الثانية حالما يتوفّر مبلغ زيادة رأس المال - ستبدأ الشركة بالتفاوض مع المقاول لتنفيذ برج الموقع S٤ من المرحلة الثانية حالما تتوفّر دفعات التأجير الطويل الأجل والتي ستتحقق من الموقع S٣
المُدّة المتوقعة للتنفيذ	يُتوقع أن تنتهي المرحلة الأولى خلال ٢٤ شهراً من تاريخ تسليم الموقع	- يُتوقع أن ينتهي الموقع S٣ من المرحلة الثانية خلال ٢٤ شهراً من تاريخ توفّر مبلغ زيادة رأس المال. - مدة التنفيذ للموقع S٤ تعتمد على الاتفاقية التي سوف توقع مع مقاول بناء الموقع

٦- باقي مراحل المشروع:

- أ. سيتم تنفيذ باقي المشروع على مراحل وبنظام المقطوعية (عقود إنشاء ذات أسعار مُحددة).
- ب. ستستخدم الشركة عدة آليات لتوفير التمويل اللازم لتنفيذ باقي مراحل المشروع منها:
 ١. التأجير طويل الأجل: ستقوم الشركة بتأجير بعض مكونات مشروعها تأجيراً طويلاً للأجل بهدف توفير التمويل اللازم لتنفيذ بعض أجزاء المشروع.
 ٢. التمويل عن طريق إصدار صكوك: تتفاوض الشركة حالياً لترتيب إصدار صكوك بقيمة ٣ مليار ريال وذلك للاستخدام في الأغراض العامة للشركة.
 ٣. تنفيذ بعض أجزاء المشروع بنظام BOT (إنشاء - تشغيل - استعادة).
 ٤. تأجير الأسواق التجارية.

٣-٤ الرسالة والرؤية

رسالة الشركة :

تقديم أعلى مستويات الإبداع العمراني المتميز لضيوف الرحمن وقاطني مكة المكرمة، مساهمة في تطوير منطقة جبل عمر بإخلاص وشفافية وتعاون من خلال العمل الجماعي للكوادر المتخصصة التي يتم تمهيتها باستمرار وباستخدام كافة الوسائل المتطورة إدارياً وتقنياً لتحقيق رضا العملاء .

رؤية الشركة :

أن تكون شركة متميزة في مجال التطوير العمراني لمنطقة جبل عمر في مكة المكرمة تحقق خدمات تفوق توقعات المستفيدين والمساهمين بكوادر متخصصة يتم تمهيتها باستمرار مع الالتزام الكامل بدورها في تنمية المجتمع.

٤-٤ قيم الشركة

خدمة ضيوفها :

عند اكتمال مشروع الشركة وبدء عملياتها التشغيلية، ستقوم الشركة على تقديم أفضل خدمة ممكنة لنزلاء ورواد فنادقها وشققها الفندقية. لدى إدارة الشركة سواء على مستوى مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية خبرة في تشغيل مشروعات أخرى متميزة في مكة المكرمة مما سيمكنها من إدارة أنشطتها وخدماتها بتميز وحرفية.

رضاء النزلاء :

ستعمل الشركة على تحقيق رغبات نزلائها وذلك من خلال الاتفاق مع مشغلين عالميين لإدارة فنادق وشقق مشروعها. بذلك ستتمكن الشركة من التعرف بشكل مباشر على رغبات ومتطلبات واحتياجات نزلاء مشروعها وستلتزم بتقديم خدمات فندقية ذات جودة عالية كفيلة بتلبية احتياجاتهم وتحقيق رغباتهم وكسب ولائهم.

خدمة المجتمع :

تؤمن الشركة بمسؤوليتها تجاه المجتمع الذي تعمل فيه، لذا ستلتزم بأن تساهم بشكل فاعل في خدمته. ستعمل الشركة على تدريب عمالة سعودية وخلق ١٥,٠٠٠ فرصة عمل وظيفية في المستقبل.

كفاءة الأداء :

تدرك الشركة أهمية تحسين كفاءة الأداء للتمكن من تحقيق أهدافها بأقل تكلفة ممكنة، لذا ستعمل الشركة على تطبيق أعلى المعايير في تطوير مشروعاتها الفندقية والعقارية. ستسعى الشركة لتخفيف الازدحام من خلال بناء مصلٍ كبير يستوعب ٦٥,٠٠٠ مصلٍ يمكنهم الصلاة بالتواصل مع الحرم المكي الشريف. إضافة إلى ذلك قامت الشركة بفصل المشاة عن السيارات بإدخال شارع إبراهيم الخليل تحت الأرض مما سيحد من الازدحام والتلوث.

تطوير أداء العاملين :

لا تزال الشركة في مرحلة استكمال إنشاء مشروعها الوحيد (جبل عمر) ، وبالتالي فإن جميع المناصب والوظائف التي تتعلق بالتشغيل لا تزال شاغرة لحين بدء النشاط التشغيلي للشركة. ومع ذلك، فإن خطط الشركة سوف تركز على تطوير أداء موظفيها ومنسوبيها من العاملين بغرض تحقيق أهداف الشركة بكفاءة وفعالية.

التحسين المستمر لجودة خدماتها :

تؤمن الشركة بمسؤوليتها تجاه نزلائها وتجاه المجتمع الذي تعمل فيه، لذا ستعمل على تطبيق أفضل المعايير لضمان تحسين خدماتها.

العمل بروح الفريق الواحد:

تُدرِك الشركة أهمية العمل الجماعي لنموّها ونجاحها في تحقيق أهدافها، لذا ستعمل الشركة على تشجيع العمل الجماعي لتطوير الأداء بشكل مستمر.

خدمة المساهمين:

تؤمن الشركة بمسؤوليتها تجاه مساهميها وتُقدّر ثقتهم بها، لذا ستعمل على توفير العوائد المناسبة لاستثمارهم في الشركة.

D-٤ الميزات التنافسية

- الموقع المتميّز لمشروع الشركة في أقدس بقاع الأرض (مكة المكرمة) إلى الغرب من الحرم المكي الشريف والمساحة الكبيرة لأرض المشروع والتي تبلغ ٢٢٠,٠٠٠ متراً مربعاً والمساحات البنائية الكبيرة والتي تبلغ حوالي ٢ مليون متراً مربعاً.
- الطلب المتنامي المُتَوَقَّع على مشروعات الشركة من غرف وشقق فندقية ووحدات سكنية بسبب الطبيعة الدينية للسياحة في مكة المكرمة بسبب موسم الحج وفتح باب منح تأشيرات زيارات العمرة على مدى عشرة أشهر من العام تقريباً.
- أعضاء مجلس إدارة ومدراء تنفيذيون متميزون وذوو خبرة طويلة في كافة قطاعات الأعمال ومعظمهم لديه خبرة ودراية كبيرة في مجال الفنادق والتطوير العقاري. معظم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية كان لهم دور في تأسيس شركة مكة للإنشاء والتعمير والتي تملك فندق هيلتون مكة - الواقع إلى الجنوب من الحرم المكي الشريف مباشرة - وبالتالي فإن لديهم من الفهم العميق للسوق والخبرات ما سيُمكنهم بإذن الله تعالى من النهوض بشركة جبل عمر للتطوير وتحقيق نتائج متميزة مستقبلاً.
- مُقاولون على مستوى عالٍ من الخبرة والدراية والمعرفة مثل شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة.

٦-٤ التطورات المُهمّة في تاريخ الشركة

منذ ما يزيد عن ٢٣ عاماً وفي العام ١٤٠٨ هـ، تبنّت شركة مكة للإنشاء والتعمير - شركة مساهمة سعودية - مشروع جبل عمر حيث بدأ الاهتمام وعمل الدراسات اللازمة للتطوير وتجهيز المُجسّمات والتصاميم الأولى ومن ثمّ دعوة حضرة صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة والحصول على موافقة خادم الحرمين الشريفين ووليّ العهد في العام ١٤٢٤ هـ وبعد ذلك مرّ المشروع بالمرحل الرئيسة التالية:

١. بتاريخ ١٧/٩/١٤٢٤ هـ: نشرت الهيئة العليا بالصحف الأسس العامة لتطوير منطقة جبل عمر على أن يتم تأسيس شراكة بين مُلاك منطقة جبل عمر في هيئة شركة مساهمة عامة تُسمّى شركة جبل عمر.
٢. بتاريخ ٢٣/١/١٤٢٥ هـ: أرسلت شركة مكة للإنشاء والتعمير برقية لصاحب السمو الملكي الأمير عبد المجيد بن عبدالعزيز أمير منطقة مكة المكرمة رئيس الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة (يرحمه الله) بشأن طلب قيام الشركة بتكوين المجلس التأسيسي لشركة جبل عمر من مُلاك العقارات بصفتها أكبر مالك في الجبل وصاحبة الفكرة الأساسية وبصفتها أمضت ١٤ عاماً في الدراسات وأنفقت عشرات الملايين من الريالات في تلك الدراسات.
٣. بتاريخ ٢٣/٢/١٤٢٥ هـ: قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بدعوة أصحاب العقارات بمنطقة جبل عمر لعقد الاجتماع الأول للمؤسسين لشركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة تحت التأسيس) بمقرّ معرض وتصاميم مشروعات شركة مكة للإنشاء والتعمير.
٤. وعلى ذلك قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عن اللجنة التأسيسية لشركة جبل عمر للتطوير بحملة إعلانية في الصحف المحلية ثمّ فيها توجيه الدعوة لأصحاب العقارات في منطقة جبل عمر للمساهمة أو البيع، بالإضافة لتوجيه خطابات لأصحاب العقارات بالمنطقة بشرح فوائد المشروع، ودعوتهم للمساهمة في الشركة بعقاراتهم أو بيع عقاراتهم على شركة مكة للإنشاء والتعمير (قامت شركة مكة بشراء كلّ ما يُعرض عليها من عقارات بالمنطقة طبقاً لأسعار لجنة تقدير العقار الرسمية والتي شكّلتها الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة).
٥. وقد وقّع صاحب السمو الملكي الأمير عبد المجيد بن عبدالعزيز أمير منطقة مكة المكرمة ورئيس الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة (يرحمه الله) على الخطاب باعتماد نزع ملكيات العقارات الواقعة بالشوارع حسب المخططات التي اعتمدها هيئة تطوير مكة المكرمة.
٦. بتاريخ ٧/١/١٤٢٧ هـ: أصدر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز حفظه الله، أمراً برقم ١٧٤/م ب بالموافقة على تأسيس شركة جبل عمر مُوجّه لمعالي رئيس هيئة السوق المالية، ونسخة منه لصاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة ورئيس الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة، ونسخة لمعالي وزير التجارة والصناعة، ونسخة لمعالي وزير المالية، بالموافقة على طرح نسبة ٣٠ ٪ من رأس مال الشركة للاكتتاب العام وأن يتم الاستعجال بخطوات التسجيل واستكمال ما يلزم.
٧. بتاريخ ٤/٧/١٤٢٧ هـ: انتهت كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة من توثيق عقد التأسيس ورفعته لرفع وزارة التجارة والصناعة بمكة المكرمة التي رفعته لمدير عام الشركات بوزارة التجارة والصناعة بالرياض بتاريخ ٥/٧/١٤٢٧ هـ.
٨. بتاريخ ٢٥/٩/١٤٢٧ هـ: أصدر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز حفظه الله، الأمر السامي الكريم رقم م/٦٣ بالموافقة على الترخيص بتأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة) المبني على قرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٩ وتاريخ ٢٣/٩/١٤٢٧ هـ ونشر مع النظام الأساسي للشركة بجريدة أمّ القرى (الجريدة الرسمية) السنة ٨٣ العدد ٤١٢٣ الصادرة يوم الجمعة ٢٦/١٠/١٤٢٧ هـ الموافق ١٧/١١/٢٠٢٠ م.
٩. بتاريخ ٤/٢٢/١٤٢٨ هـ: صدرت موافقة مجلس هيئة السوق المالية على طرح أسهم ٣٠ ٪ من أسهم الشركة للاكتتاب العام.

١٠. وقد بدء الاكتتاب العام اعتباراً من ١٤٢٨/٥/٢٣ هـ لمدة ١٠ أيام، وقد بلغت نسبة تغطية الاكتتاب ٣٠٩٪ من المبلغ المطروح للاكتتاب العام وقدره ٢,٠١٤ مليون ريال سعودي، وتجاوز عدد المكتتبين الـ ٥ ملايين مواطن.

١١. بتاريخ ١٧/٩/١٤٢٨ هـ: انعقدت الجمعية التأسيسية في اجتماعها الثاني، وقد بلغت نسبة النصاب ٥٦,٤١٪ من مجموع رأس المال، وقد اتخذت الجمعية التأسيسية القرارات التالية:

- (١) التحقق من الاكتتاب بكامل رأس المال ومن الوفاء به واعتماد المساهمة العينية.
- (٢) الموافقة على النص النهائي للنظام الأساسي للشركة.
- (٣) أ - تعديل المادة العاشرة من النظام الأساسي، بخصوص فترات الحظر على أسهم المؤسسين طبقاً لتعليمات هيئة السوق المالية.
ب - تعديل المادة ١٤ من النظام الأساسي، وذلك بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من ١٥ عضواً ليصبح ١١ عضواً.
- (٤) الموافقة على تقرير المؤسسين عن الأعمال والنفقات التي تطلبها عملية تأسيس الشركة.
- (٥) تعيين أول مراقب حسابات للشركة، لمراجعة حسابات الشركة للسنة المالية الأولى وتحديد أتعابه.
- (٦) تعيين مجلس إدارة الشركة لمدة خمس سنوات.

١٢. بتاريخ ١٦/١٠/١٤٢٨ هـ: صدر قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة عامة).

١٣. بتاريخ ١٠/١١/١٤٢٨ هـ: تمّ نشر القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة التي أقرتها الجمعية التأسيسية للشركة وكذلك حصص التأسيس العينية والنقدية التي أقرتها الجمعية التأسيسية للشركة بالجريدة الرسمية (أم القرى) بملحق (العدد رقم ٤١٧٥) الصادر يوم الثلاثاء ١٠/١١/١٤٢٨ هـ الموافق ٢٠/١١/٢٠٠٧ م.

١٤. بتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨ هـ: تمّ قيد الشركة في سجل الشركات بوزارة التجارة والصناعة برقم (٤٠٣١٠٥١٨٣٨).

١٥. بتاريخ ١٦/١١/١٤٢٨ هـ: تمّ إدراج سهم الشركة في السوق المالية السعودية (تداول) ضمن قطاع الخدمات بالرمز (٤٢٥٠).

١٦. بتاريخ ٢١/١١/١٤٢٨ هـ: تمّ بدء تداول سهم الشركة بالسوق المالية السعودية (تداول).

١٧. بتاريخ ٣/١/١٤٢٩ هـ: تمّ تسجيل الشركة في الغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة بالدرجة الممتازة برقم (٢٧٦٤٨).

١٨. بعد ذلك باشرت الشركة الاتفاق مع المَؤاولين لبدء الأعمال الإنشائية بالمشروع والتي وصلت إلى ما وصلت عليه الآن.

U-٤ رأس المال

يبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقسّم إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

٨-٤ التصنيف التفصيلي للمساهمين و الملاك من ذوي الحصص العينية (العقارات)

ينقسم مساهمو جبل عمر من ذوي الحصص العينية (العقارات) إلى ثلاثة أصناف رئيسة كما يلي:

١. **مُساهمون عينيون مُكملون:** مساهمون قدّموا وثائق ملكيتهم مقابل حصصهم العينية إلى الشركة وتمّ نقل ملكية عقاراتهم بالكامل لها وحصلوا مقابل ذلك على أسهم في الشركة وتمّ إيداع أسهمهم في محافظتهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول». وهم مُساهمون مُستحقّون لديهم أسهم مُودعة في محافظتهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول» ومتداولة.

٢. **مُلاك عينيون جُزئيون:**

أ. **مُلاك أُفرغت صكوكهم وتحت التنفيذ لدى تداول:** مُلاك قدّموا وثائق ملكيتهم مقابل حصصهم العينية للشركة وانتهت إجراءات نقل ملكية عقاراتهم وحالياً في مرحلة نقل أسهمهم من «محفظة مؤسسي جبل» لإيداعها في محافظتهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول» وهم مُلاك عينيون جُزئيون مُستحقّون.

ب. **مُلاك لا تزال صكوكهم تحت الإفراج:** مُلاك قدّموا وثائق ملكيتهم مقابل حصصهم العينية إلى الشركة ولا يزالون في مرحلة استكمال إجراءات نقل ملكية عقاراتهم لدى كاتب العدل ولا يمكن تقدير المدة الزمنية لإنهاء تلك الإجراءات وهم مُلاك عينيون جُزئيون مُستحقّون وأسهمهم مُودعة ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر».

ج. **مُلاك لم يُقدّموا صكوكهم:** مُلاك قدّموا وثائقهم الشرعية والنظامية للشركة عند التأسيس وتمّ اعتمادهم كمؤسسين لشركة جبل عمر للتطوير ولم يسلموا صكوك ملكيتهم للشركة وهم مُلاك عينيون جُزئيون مُستحقّون وأسهمهم مُودعة ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر».

٣. **مُلاك غائبون:** ملاك لم يُقدّموا وثائقهم الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لعقاراتهم في المشروع عند التأسيس واكتتبت - نقداً - نيابة عنهم شركة مكة للإنشاء والتعمير إلى أن يتم تقديم الوثائق اللازمة لإثبات ملكياتهم ونقلها إلى شركة جبل عمر للتطوير وذلك خلال ٣ سنوات من تاريخ انعقاد الجمعية التأسيسية للشركة والذي تمّ في ١٧/٩/١٤٢٨هـ وانتهت تلك المدة في ١٦/٩/١٤٣١هـ وهم مُلاك غائبون غير مُستحقّون وأسهمهم مُودعة ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر». عادة ما تستغرق تلك العملية وقتاً طويلاً بسبب الإجراءات الطويلة التي تتطلبها عملية استكمال الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكية العقارات لدى كاتب العدل. تمكّن حوالي ٣١٪ من أولئك المساهمين من تقديم وثائقهم الشرعية والنظامية للشركة حتى تاريخ ٢١/٢/١٤٣٢هـ الموافق ١١/١/٢٠١١م في حين لا تزال الـ ٦٩٪ المتبقية تسعى لاستكمال الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكية العقارات لدى كاتب العدل (راجع القسم ٤-١ لمعرفة عدد وملكية المساهمين)

بخلاف المساهمين العينيين المكتملين رقم (١) أعلاه والذين يُعتبرون مساهمين مُسجلين ولديهم أسهم مُودعة لدى «تداول»، يُصنّف المساهمون العينيون في الرقم (٢) أعلاه بأنهم مُلاك عينيون جُزئيون، في حين يُصنّف المساهمون العينيون في الرقم (٣) بأنهم مُلاك عينيون غائبون وهم من قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بسداد قيمة أسهمهم نيابة عنهم نقداً عند تأسيس الشركة. يُظهر نظام «تداول» المساهمين العينيين رقم (٢) و (٣) أعلاه ضمن محفظة استثمارية تجميعية تمّ فتحها لدى السوق المالية السعودية «تداول» عند تأسيس الشركة تحت مسمى «محفظة مؤسسي جبل عمر» (لمزيد من التفاصيل، راجع القسم ٤-١).

٩-٤ أنشطة الشركة

يتمثل الهدف الرئيس للشركة في تطوير وتعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحات المسجد الحرام من ناحيته الغربية وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح. لا زالت الشركة في مرحلة تطوير مشروعها الوحيد (جبل عمر) حيث قامت الشركة بأعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع وتقوم الشركة حالياً باستكمال تجهيز البنية التحتية والطرق والكباري والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والماء وبدأت في إنشاء مباني المشروع والذي يُطلّ الجانب الشرقي منه من جهة شارع إبراهيم الخليل على ساحات الحرم المكي مباشرة في حين تُطلّ جهته الشمالية على شارع أم القرى ممّا يجعل منه واحداً من أهم المشروعات التي تُقام حالياً في المنطقة المركزية المحيطة بالحرم المكي الشريف. يشمل المشروع على (٣٦) برجاً فندقياً معظمها فنادق فئة «٥» و «٤» و «٣» نجوم، محلات ومعارض، مُصلى إضافة إلى خدمات أخرى مساندة.

إن مشروع الشركة الوحيد حالياً هو جبل عمر وليس لدى الشركة أية مشروعات أو فروع أو أنشطة تجارية خارج المملكة.

١٠-٤ الإيرادات

ستتكوّن إيرادات الشركة - عند استكمال مشروعها - ممّا يلي:

- العوائد المُتحققة من تشغيل فنادق المشروع والتي سيتمّ تشغيلها من قبل شركات فندقية عالمية.
- العوائد المُتحققة من التأجير الطويل الأجل لبعض الأبراج الفندقية في المشروع.
- العوائد المُتحققة من تأجير الوحدات السكنية (الفلل) في المشروع تأجيراً طويلاً الأجل.
- العوائد المُتحققة من تأجير المحلات والمعارض.

١١-٤ البحث والتطوير

تأسست شركة جبل عمر بهدف أساسي تمثّل في تطوير منطقة جبل عمر، وبسبب كبر حجم المشروع وتعقيده، فإنّه ليس لدى الشركة حالياً قسم للأبحاث والتطوير وإنما اكتفت بالدراسات العديدة التي أعدتها لمشروعها الوحيد حالياً (جبل عمر).

١٢-٤ إستراتيجيات المبيعات والتسويق

استناداً إلى الخبرة الكبيرة التي يتمتع بها رئيس مجلس إدارة الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومديرها العام ومستشاريها في تشغيل مشروعات مماثلة وفهمهم العميق لقطاع الفنادق والتطوير العقاري في مكة المكرمة، فإنّ الشركة ستعتمد على إستراتيجيات فاعلة تمكّنها من تحقيق أفضل العوائد لمساهميها بعد اكتمال مشروعها وبدء العمليات التشغيلية للشركة.

٥ عُقدت الجمعية العامة غير العادية الثانية للشركة يوم الاثنين ١٧/١١/١٤٣١هـ الموافق ٢٥/١٠/٢٠١٠م وتمّ فيها التصويت على التمديد لمُلاك العقارات في الموقع والذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية والذين اكتتبت نيابة عنهم شركة مكة للإنشاء والتعمير بحصة نقدية وذلك لمدة سنة إضافية أخرى لحين تسوية أوضاعهم وعند انتهاء مدة السنة الإضافية، تُعقد جمعية عامة عادية للظفر في اقتراح مجلس الإدارة بشأن وضع هؤلاء المُلاك والتصويت مع الإجراء المقترح. وبحسب تقرير المستشار القانوني، فإن فترة الثلاث سنوات المشار إليها أعلاه بدأت من تاريخ انعقاد الجمعية التأسيسية للشركة في ١٧/٩/١٤٢٨هـ وانتهت في ١٦/٩/١٤٣١هـ.

ستشمل أهداف الشركة ما يلي:

الريادة في السوق:

ستكون شركة جبل عمر عند استكمال تنفيذ مشروع جبل عمر واحدة من أكبر شركات الضيافة والفندقة والتطوير العقاري العاملة في المملكة العربية السعودية وفي مكة المكرمة على وجه الخصوص بسبب العدد الكبير من الغرف والشقق الفندقية التي ستمتلكها وتقوم بتشغيلها والتي تبلغ ١١,٤٥٧ غرفة فندقية وجناحاً. ستسعى الشركة جاهدةً للمحافظة على مركزها وتنافسيّتها من خلال التركيز على الجودة والمحافظة على مستوى الخدمات المُقدّمة.

التحسين المستمر لخدماتها:

- تقييم وتحليل نقاط القوّة والضعف للشركة وتحديد طرق للاهتمام بالنواحي المؤدية للتحسّن.
- المراقبة والتقييم المستمر للعمليات الداخلية لتحسين أداء وتنسيق المبيعات والتسويق.
- المحافظة على بيئة العمل التي تُشجّع الإبداع والتنوّع والابتكار والعمل الجماعي والمسؤوليّة والتعليم المستمر وروح الإلحاحيّة والحماس والثقة والاحتفاء بالإنجاز والمستويات الأخلاقية العليا.
- تحسين الموارد الماليّة والبشريّة لتخفيض التكلفة التشغيليّة وتحسين المساهمة التسويقية.

رضاء النزلاء:

سيتمّ الاهتمام برضاء النزلاء والذين هم عماد المشروع والمصدر الرئيس لإيرادات الشركة عبر تشغيل غرف وشقق المشروع بواسطة شركات فندقية عالمية متميّزة ستقوم على تطبيق برامج وأساليب تشمل:

- تعزيز رضاء النزلاء.
- تحسين جودة الخدمات المقدّمة.
- تلقّي الشكاوى والتحقّق من أسبابها ومعالجتها.
- متابعة رضاء النزلاء والتأكّد من استمراريتها.

١٣-٤ سياسة جودة الخدمات المقدّمة

ستلتزم الشركة بنظام متكامل لجودة خدماتها الفندقية المقدّمة لنزلاء وزوّاد مشروعها ممّا سيحسّن من أدائها في السوق، يشمل ذلك ما يلي:

تعيين شركات فندقية عالمية لإدارة المشروع:

لدى إدارة الشركة خبرة ودراية كبيرة وعلاقات متميّزة مع شركات فندقية عالمية متميّزة. قامت الشركة في مراحل التخطيط والتأسيس بتعيين شركة استشارية مُخصّصة في قطاع الفندقية Equinox (أكوينوكس) تمثّلت مهمّتها في التفاوض مع شركات الفندقية العالمية وتنسيق التصميم بما يتواءم مع متطلبات تلك الشركات العالمية المُشغّلة على سبيل المثال مجموعتي هيلتون وستاروود. سيتمّ الاتفاق مع تلك الشركات على تشغيل الغرف والشقق الفندقية للمشروع ممّا سيضمن مستوى عالٍ من جودة الخدمات المقدّمة.

التركيز على خدمة النزلاء:

ستضع الشركة وبالتنسيق مع شركات الفندقية العالمية التي ستقوم بتشغيل المشروع منهجية بحيث يتمّ تحديد متطلبات النزلاء واستقصاء درجة الرضا لديهم، وستقوم الشركة بتلقّي الشكاوى والتحقّق من أسبابها ومعالجتها والرّد عليها بهدف التحسين المستمر لرضاء النزلاء.

التحسين المُستمر لجودة الخدمة:

ستعمل الشركة بشكلٍ مستمر وبالتنسيق مع شركات الفندقية العالمية التي ستقوم بتشغيل المشروع على وضع خطة لتحسين أدائها وخدماتها.

١٤-٤ نزلاء مشروع الشركة

ستستقبل الشركة زوّارها من الحجاج والمعتمرين من جميع أنحاء العالم ممّا سيُشكّل تحدياً لتلبية طلبات ورغبات أولئك النزلاء. إنّ الفهم العميق لدى رئيس مجلس الإدارة وبقية الأعضاء والإدارة التنفيذية لسوق الضيافة والتطوير العقاري في مكة المكرمة وكون معظم أعضاء مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير هم أنفسهم الذين أسسوا شركة مكة للإنشاء والتعمير والتي تملك فندق هيلتون مكة والذي يقع إلى الجنوب من الحرم المكي الشريف ويعدّ واحداً من أفضل فنادق فئة الخمسة نجوم حول الحرم المكي، كلّ ذلك سيُمكن شركة جبل عمر من إدارة مشروعها بكفاءة عالية بإذن الله تعالى.

D الهيكل التنظيمي

I-D الإدارة التنفيذية

على الرغم من الفترة القصيرة نسبياً منذ تأسيس شركة جبل عمر للتطوير، وبالرغم من أن مشروعها الوحيد (جبل عمر) لا يزال تحت التنفيذ ولم يبدأ مرحلة التشغيل، إلا أن الشركة قد وضعت الهيكل التنظيمي والإداري المناسب، ويتم شغل الوظائف في الهيكل المعتمد بشكل تدريجي وبما يتناسب مع احتياجات الشركة ولا يكبدتها تكاليف مرتفعة في البداية. إضافة إلى ذلك، فإن تنفيذ المشروع يتم من قبل المُقاولين المُنفذين والذين يقع على عاتقهم إدارة كافة شؤون المشروع في المراحل والمواقع المُخصصة لهم.

لا يزال منصب المدير العام شاغراً بتاريخ هذه النشرة بعد أن انتهت مدة إعاره المدير العام السابق للشركة الدكتور/ عبدالله محمد يار سراج الدين المعار من قبل جامعة الملك عبدالعزيز بجدة بتاريخ ١٤٣٢/٦/١هـ وجاري البحث عن مدير عام جديد للشركة. ستشمل مهام المدير العام المتابعة والإشراف على الأعمال اليومية للشركة وتنسيقها مع أعضاء مجلس الإدارة الذين يجتمعون بشكل دوري لمتابعة مراحل تطور المشروع. إضافة إلى منصب المدير العام، تم تعيين مستشار مالي للشركة هو يحي السراج وهو مصرفي متمرس ويقوم بتقديم المشورة للشركة في المسائل التي تتعلق بتوفير التمويل اللازم لاستكمال تنفيذ مشروع جبل عمر. كذلك تم الاحتفاظ بمدير عام سابق للشركة هو المهندس ممدوح طاشكندي كمستشار عام للشركة. تم كذلك تعيين مدير عام للشؤون المالية هو مصطفى السعد لمتابعة والإشراف على الأمور المالية اليومية للشركة.

لا يملك أي من أعضاء الإدارة التنفيذية أية أسهم في الشركة.

في ما يلي موجزاً للسير الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

م. / ممدوح بن قاري عبدالله طاشكندي: شغل المهندس ممدوح منصب المدير العام للشركة منذ العام ١٤٢٩هـ وحتى ١٤٣١/٦/١هـ واستمر كمستشار عام للشركة وهو سعودي الجنسية من مواليد مكة المكرمة ويبلغ من العمر ٥٨ عاماً ولديه ٣٤ سنة من الخبرات المختلفة. حصل المهندس ممدوح على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة البترول والمعادن عام ١٣٩٧هـ. بدأ عمله في أمانة العاصمة المقدسة في مكة المكرمة في العام ١٣٩٨هـ واستمر فيها حتى العام ١٤٢٣هـ وذلك في إدارة المشاريع والمساحة وإدارة الأراضي والممتلكات ومندوب الأمانة بلجنة تطوير الساحات والخدمات المحيطة بالحرم المكي الشريف. انتقل بعد ذلك للعمل لدى شركة مكة للإنشاء والتعمير منذ العام ١٤٢٣هـ وحتى العام ١٤٢٩هـ كمدير للاستثمارات ومدير عام واستشاري غير متفرغ لشركة جبل عمر للتطوير.

يحيى السراج: يعمل يحي السراج مستشاراً مالياً للشركة منذ شهر مارس من عام ٢٠٠٩م وهو سعودي الجنسية من مواليد مدينة عمان بالأردن ويبلغ من العمر ٥٦ عاماً. حصل يحي على درجة البكالوريوس في الإدارة من كلية هيريتيج بولاية واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٨٤هـ. عمل لدى العديد من البنوك المحلية وتدرج فيها في مناصب إدارية عليا وهي مجموعة سامبا المالية للفترة من ١٩٨٤م وحتى ١٩٨٧م، البنك السعودي الهولندي للفترة من ١٩٨٧م وحتى ١٩٩٣م، ثم عاد للعمل لدى مجموعة سامبا المالية للفترة من ١٩٩٣م وحتى ٢٠٠٠م ثم في بنك فيصل الإسلامي لعام ٢٠٠١م كرئيس لمصرفية الشركات. انتقل للعمل لدى مجموعة فتيه للفترة من عام ٢٠٠١م وحتى ٢٠٠٣م ثم انتقل للعمل لدى البنك الأهلي التجاري للفترة من عام ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٩م وأصبح كبير مصرفيي الشركات. يمثل دور يحي بشكل رئيس في المساعدة في توفير التمويل اللازم لاستكمال تنفيذ مشروع جبل عمر وبناء الإدارة المالية للشركة.

د. / سهل صدقة أحمد قرّاز: يشغل الدكتور سهل منصب مدير عام التطوير الإداري والنظم في الشركة منذ شهر جماد الأول ١٤٣١هـ وهو سعودي الجنسية من مواليد مكة المكرمة ويبلغ من العمر ٥١ عاماً. حصل الدكتور سهل على درجة الدكتوراه والماجستير في علوم وتقنية الغذاء من جامعة واشنطن في سياتل بالولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٢م. بدأ حياته العملية في مختبرات الجودة والنوعية بجدة كأخصائي مختبرات بإدارة حماية المستهلك لدى وزارة التجارة للفترة من ١٩٨٢م وحتى ١٩٨٥م، ثم أبعث لتحضير الماجستير والدكتوراه للفترة من ١٩٨٥م وحتى ١٩٩٢م. عمل بعد ذلك لدى مجموعة صافولا كمساعد مدير عام التطوير والأبحاث منذ العام ١٩٩٢م، ثم نائباً للرئيس التنفيذي لمجموعة أمات الدواجن ومجموعة البحري منذ العام ٢٠٠٠م وأصبح عضواً منتدباً للمجموعة في عام ٢٠٠٢م. عمل كمدير لمركز جدة لتنمية المنشآت الصغيرة لدى الغرفة التجارية الصناعية بجدة للفترة من ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٦م، ثم مديراً عاماً تنفيذياً للتطوير الإداري والموارد البشرية لدى شركة كنان الدولية للتطوير العقاري - والتي كانت تحت إدارة مجموعة صافولا سابقاً - للفترة من ٢٠٠٦م وحتى ٢٠١٠م عندما انتقل للعمل لدى شركة جبل عمر للتطوير.

م. سامح وجيه: يشغل م. سامح منصب مدير المشاريع في الشركة منذ ١٤٣١/٩/١هـ وهو مصري الجنسية من مواليد القاهرة ويبلغ من العمر ٤٦ عاماً. حصل م. سامح على درجة البكالوريوس في الهندسة من جامعة المنصورة بجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٦م. لدى المهندس سامح خبرة تتجاوز الـ ٢٤ عاماً في إدارة وتنفيذ المشروعات العملاقة. عمل بعد تخرجه لسنتين في مصر كمهندس من قبل المالك وكماقاول من الباطن، ثم انتقل إلى المملكة العربية السعودية وعمل فيها لمدة ٤ سنوات في مجال المقاولات وذلك في مكة المكرمة والمدينة المنورة، ثم انتقل إلى دولة قطر وعمل فيها لمدة ٤ سنوات كمدير تنفيذي لشركة مقاولات من التصنيف المتوسط. مع نهايات العام ٢٠٠٧م انتقل إلى مجال استشارات إدارة المشروعات. عمل خلال الـ ٨ سنوات الماضية مع أكبر الكيانات الاستشارية في مجال إدارة المشروعات مثل شركة هيل العالمية وفلور دانيال العالمية وتيرنير العالمية لإدارة المشروعات وذلك في مصر والمملكة وقطر والإمارات. عمل كمدير لمشروع جبل عمر منذ بداية العام ٢٠٠٩م من خلال مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية، ومنه انتقل للعمل لدى شركة جبل عمر كاستمرار لدوره كمدير للمشاريع.

م. رشدي حازرين بن هارون: يشغل م. رشدي مدير إدارة العقود منذ عام ٢٠٠٩م وهو ماليزي الجنسية من مواليد ماليزيا ويبلغ من العمر ٤٣ عاماً. حصل رشدي على بكالوريوس في العلوم مع مرتبة الشرف من جامعة سالفورد ببريطانيا في عام ١٩٩٢م وعلى شهادة الماجستير في العلوم من جامعة تكنولوجي مارا بماليزيا في عام ٢٠٠٤م. كما حصل على شهادة إدارة المشاريع (PMP) في عام ٢٠٠٥م. بدأ حياته العملية في العمل في عدة شركات بريطانية وماليزية في المسح الكمي بين عامي ١٩٩٠م و١٩٩٦م، ومن ثم عمل كمدير مشروع في عدة شركات ماليزية من عام ١٩٩٦م إلى عام ٢٠٠٦م، وفي عام ٢٠٠٦م انتقل للعمل مع شركة KLCC Projek Sdn. Bhd. (مدير إدارة

مشروع جبل عمر سابقاً) في مكتب عمليات الشركة في جبل عمر إلى عام ٢٠٠٨م، ثم انتقل لإدارة مشروع آخر في ماليزيا، وفي عام ٢٠٠٩م انتقل للعمل في شركة جبل عمر كمدير إدارة العقود.

مُصطفى السعد: يشغل مُصطفى السعد منصب مدير عام الشؤون المالية منذ شهر رمضان ١٤٣٠هـ وهو أردني الجنسية من مواليد مدينة عمان بالأردن ويبلغ من العمر ٤٤ عاماً. حصل مصطفى على درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة ميسور في الهند ولديه خبرة ١٧ عاماً. عمل في الشركة العربية للمستلزمات الطبية والغذائية المساهمة بالأردن كرئيس قسم التكاليف للفترة من ١٩٩٣ م وحتى ١٩٩٧ م، انتقل بعدها للعمل لدى الشركة الوطنية للدواجن في كل من المملكة العربية السعودية والأردن للفترة من ١٩٩٨ م وحتى ٢٠٠٦ م ثم بالشركة الأردنية للتعمير المساهمة القابضة بالأردن كمدير مالي للفترة من ٢٠٠٦م وحتى ٢٠٠٩م.

إياد عثمان: يشغل إياد عثمان منصب مدير إدارة تقنية المعلومات في الشركة منذ ١٤٢٦/٩/١٤هـ عندما كانت شركة مكة للإنشاء والتعمير تشرف على مشروع جبل عمر قبل تأسيس شركة جبل عمر للتطوير وهو فلسطيني الجنسية من مواليد مدينة جدة ويبلغ من العمر ٤٠ عاماً. حصل إياد على درجة البكالوريوس من جامعة الملك عبدالعزيز بكالوريوس كلية العلوم / تخصص حاسب آلي في عام ١٩٩٣م ولديه خبرة ١٧ عاماً. عمل إياد في شركة شريك العقارية في إدارة تقنية المعلومات لمدة ٣ سنوات، ثم عمل في مجموعة باجري العالمية لمدة عامين، ثم مدير التحليل والنظم في شركة حمزة للبرمجيات لمدة عامين، ثم انتقل للعمل في مشروع تطوير جبل خذمة ما بين عامي ٢٠٠٢م و ٢٠٠٥م كمدير إدارة تقنية المعلومات، ثم انتقل للعمل لدى شركة جبل عمر للتطوير كمدير إدارة تقنية المعلومات.

ناصر طه يوسف: يشغل ناصر طه منصب مدير إدارة الموارد البشرية منذ ١٤٢٩/٩/٥هـ وهو مصري الجنسية من مواليد جمهورية مصر العربية ويبلغ من العمر ٥٦ عاماً. حصل ناصر على درجة البكالوريوس في إدارة الموارد البشرية من جامعة الملك عبدالعزيز بجدة (كلية الاقتصاد والإدارة) في العام ١٤٠٠هـ. قبل ذلك شغل ناصر منصب نائب مدير عام شؤون الموظفين في مزارع فقيه للفترة من عام ١٣٩٧هـ وحتى ١٤٢٩هـ.

عبدالحكيم جودة إسماعيل: يشغل عبدالحكيم جودة مدير إدارة الإستثمارات منذ ١٤٣٠/١/١هـ وهو مصري الجنسية من مواليد جمهورية مصر العربية ويبلغ من العمر ٦٥ عاماً. حصل عبدالحكيم على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة عين شمس بمصر في العام ١٩٦٨م. عمل في بداية حياته العملية لمدة ٦ سنوات كمهندس إنشائي بالإدارة العامة للتصميمات بوزارة الأوقاف بجمهورية مصر العربية. انتقل بعد ذلك للعمل كمتعاقد مع وزارة الشؤون البلدية والقروية بأمانة العاصمة المقدسة لمدة ٣١ عاماً حيث كُلف بالعمل على الإشراف على تنفيذ مشاريع الأمانة والإشراف على نزع الملكيات وتطبيق الصكوك ومراجعة وتدقيق الشروط والمواصفات الخاصة بجميع مشاريع الأمانة، ثم انتقل بعد ذلك للعمل لدى شركة مكة للإنشاء والتعمير لمدة ٣ أعوام وكُلف بمراجعة وتدقيق العقارات الواقعة ضمن مشروع جبل عمر وتحديد القيمة العينية لكل عقار قبل أن ينتقل للعمل لدى شركة جبل عمر في إدارة الإستثمارات.

١-٤-٥ ملخص عقود فدهات كبار التنفيذيين

يوضح الجدول التالي تفاصيل عقود الموظفين التنفيذيين في الشركة والذين يبلغ إجمالي قيمة عقودهم السنوية ٥,٧٢٤,٥٧٦ ريال سعودي:

ملخص عقود الموظفين التنفيذيين			
الإسم	مدة العقد	المنصب	تاريخ العقد
م. ممدوح بن قاري طاشكندي	غير محدد المدة	مستشار عام للشركة	١٤٢٩/١١/١هـ
يحي السراج	سنتين	مستشار مالي	١٤٣٠/٢/١٥هـ
مصطفى السعد	غير محدد المدة	مدير عام الشؤون المالية	١٤٣٠/٩/١٧هـ
د. سهل صدقة أحمد قزاز	ثلاثة سنوات	مدير عام التطوير الإداري والنظم	١٤٣١/٥/١٧هـ
م. سامح وجيه	سنة	مدير إدارة المشاريع	١٤٣١/١٠/١هـ
م. رشدي حازرين بن هارون	سنة ويجدد تلقائياً	مدير إدارة العقود	١٤٣٠/٧/٢٨هـ
إياد عثمان	غير محدد المدة	مدير إدارة تقنية المعلومات	١٤٢٦/٩/١٤هـ
ناصر طه يوسف	غير محدد المدة	مدير إدارة الموارد البشرية	١٤٢٩/٩/٥هـ
م/عبدالحكيم جودة	غير محدد المدة	مدير إدارة الاستثمارات	١٤٣٠/١/١هـ

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

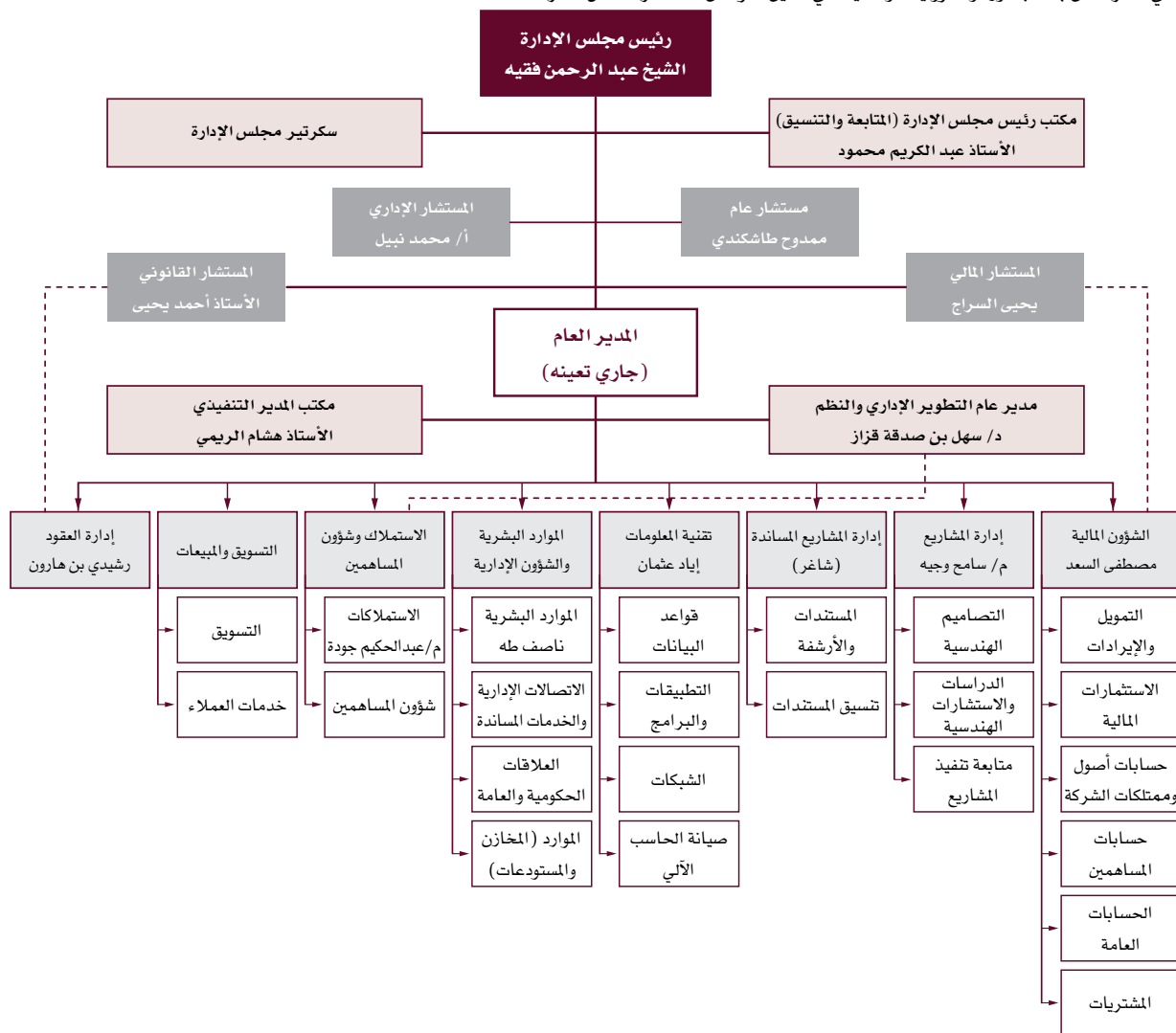
يُوضَّح الجدول التالي مبالغ الرواتب والتعويضات والبدلات والمكافآت التي صُرفت لكبار التنفيذيين خلال الثلاث سنوات السابقة:

الفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من	السنة المالية المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٣٠ هـ	السنة المالية المنتهية في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ
٣,٧٤٣,٠٠٠ ريال سعودي	١,٥٣٣,٢٤٩ ريال سعودي	٢,٩١٦,٧٤٧ ريال سعودي

تقتصر المناصب التنفيذية في الشركة حاليًا على التنفيذيين أعلاه وذلك بسبب عدم بدء الشركة نشاطها التشغيلي والذي سيتمثل في تشغيل وحداتها الفندقية والسكنية وكذلك المساحات التجارية.

١٠-٢ الهيكل التنظيمي للشركة

يُوضَّح الرسم البياني التالي الهيكل التنظيمي للشركة والمُعتمد من قبل مجلس الإدارة خلال الربع الرابع من عام ١٤٣١ هـ. يوضَّح الهيكل كيفية الترابط التنظيمي بين إداري وموظفي الشركة كل بحسب دوره ومسؤولياته وأهميته في تفعيل التواصل المُستمر لأعمال الشركة:



المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

١٠-٣ الأقسام والإدارات الرئيسية

بالنظر إلى أنَّ الشركة لا تزال في مرحلة استكمال مشروعها الوحيد (جبل عمر) ولم تبدأ نشاطها التشغيلي، فإنَّ بعض الإدارات لم يتمَّ تفعيلها بشكل كامل بعد وبالأخص الإدارات ذات الصلة بالمبيعات والتسويق والتشغيل. وعلى أية حال، فإنَّ مهمَّة تسويق منتجات الشركة من غرف وشقق فندقية ووحدات سكنية ستقع على عاتق شركات الفندقية العالمية التي ستقوم بتشغيل الفنادق والشقق المملوكة للشركة أو التي يُسلَّمها مُشتروها أو مُستأجروها لشركة جبل عمر للإشراف على تشغيلها مُقابل عمولة مُحدَّدة يتمُّ الاتفاق عليها. أمَّا بالنسبة للأقسام الأخرى الظاهرة في الهيكل التنظيمي أعلاه، يتعيَّن على كلِّ قسم تنفيذ الواجبات والمهام التي تقع تحت مسؤوليته لتفعيل الأداء الكلي للشركة وتحقيق رؤية ورسالة وأهداف وإستراتيجيات الشركة على المديين القصير والطويل.

د-٣-١ الشؤون المالية

- إدارة وتنفيذ العمليات المالية والمحاسبية بالشركة وإعداد القوائم المالية بحسب المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- وضع السياسات المالية والضوابط الرقابية الداخلية والإجراءات الملائمة والتأكد من تطبيقها للمحافظة على موجودات الشركة من المخاطر الداخلية أو الخارجية.
- إدارة تمويل الشركة بما يتناسب مع احتياجات الشركة وأهدافها وإدارة سياسات الائتمان ورأس المال العامل بشكل فعال من أجل تحقيق الاستخدام الأمثل للموارد المالية المتاحة.
- دراسة التكاليف ومراقبة المصروفات ووضع الميزانيات الفعلية التي تساعد على السيطرة على مصروفات الشركة في مرحلة البناء الحالية وتحقيق الشركة نمواً مطّرداً في إيراداتها مستقبلاً.
- وضع الموازنات وتخطيط التدفقات النقدية.

د-٣-٢ إدارة المشاريع

- متابعة تنفيذ أعمال المشروع.
- التنسيق مع شركة إدارة المشروع ومع شركة الإشراف الفني على التنفيذ فيما يخص المشروع من الناحية الفنية والجداول الزمنية للتنفيذ.
- متابعة أعمال التصميم الهندسي مع المكاتب الهندسية.
- متابعة التقارير اليومية والشهرية للمشروع.
- المشاركة في الاجتماعات التنسيقية الدورية مع المقاولين وشركة إدارة المشروع والشركة المشرفة.
- متابعة التنسيق مع الجهات الحكومية المشرفة (أمانة العاصمة المقدسة وهيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة).

د-٣-٣ تقنية المعلومات

- إنشاء ومتابعة وتحديث البنية التحتية لنظم المعلومات حسب حاجات الشركة وللتوافق مع متطلبات العمل.
- تصميم وتطوير التطبيقات لتلاءم حاجات العمل وترتقي بطريقة تنفيذ العمليات في كافة قطاعات وأقسام الشركة.
- تقديم الحلول المعلوماتية الأمنية لتضمن سرية ودقة المعلومات طول الوقت متى ما تم الاحتياج إليها.
- تدريب العاملين على الأنظمة للاستفادة من قدرة النظام على إدارة أعمال الشركة بصورة تلقائية.
- التعاون مع أقسام الشركة الأخرى لتحديد احتياجات العمل من برامج ومعدات وشبكات حاسوبية.
- تقديم الدعم لتركيب وإعداد البرمجيات والأجهزة لجميع أقسام الشركة.
- التحقق من مدى مصداقية البرمجيات والمعدات للمتطلبات والمعايير العالمية المعتمدة المعمول بها في الشركة.

د-٣-٤ الموارد البشرية والشؤون الإدارية

- مشاركة الإدارة العليا في تطوير الهيكل التنظيمي للشركة.
- المساهمة في توفير الموارد البشرية المؤهلة للشركة واختيار وتعيين وتحفيز ودعم العاملين فيها.
- حفظ سجلات الموظفين والبيانات المتعلقة بهم ومعالجة الأجور والحوافز والبدلات.
- مشاركة الإدارة القانونية في إعداد اللوائح والسياسات والإجراءات الداخلية ذات العلاقة وتقليل مشاكل العمل وحل النزاعات عند حدوثها.
- إعداد برامج التدريب المتنوعة وتنظيمها لتطوير قدرة ومهارة العاملين في الشركة.
- الالتزام ببرنامج السعودية بحسب القوانين والأنظمة.
- ترسيخ رؤية ورسالة وأهداف وإستراتيجيات الشركة لكافة العاملين فيها.
- تأمين خدمات مميزة للإدارات والعاملين في الشركة بما يكفل حسن أداء الإدارات لمهامها والمحافظة على أصول الشركة وحسن استخدامها.
- إدارة عملية تسديد فواتير الخدمات الأساسية (الكهرباء، الماء، الهاتف.... الخ) بالتعاون مع إدارة الشؤون المالية وحفظ جميع الوثائق الخاصة بها.
- الاستجابة لطلبات الصيانة من قبل الموظفين داخل مرافق الشركة وتقديم أفضل مسانده لطلاب خدمة الصيانة.

D-3-D الاستثمارات

أولاً : مهام الإجراءات الفنية والشرعية بتجهيز المساهمة:

- فحص ومراجعة وتدقيق صكوك العقارات (أمولاك خاصة - أوقاف عامة - أوقاف خاصة - مملوكة بنظام الحكر حسب نوع الملكية) والتأكد من وقوعها ضمن المشروع.
- مطابقة الحدود والذرع الوارد بهذه الصكوك مع الرفع المساحي المعد لهذه العقارات من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة وتحديث الكروكي المساحي بموجب الأنظمة والتعليمات الخاصة بصكوك الملكية.
- تحديد قيمة العقار (أرضاً وبناءاً) بموجب التقديرات الفردية المحددة من قبل اللجنة الحكومية المشكلة لهذا الغرض وبالتالي تحديد عدد الأسهم المساوية لقيمة العقار والتي سيتم المساهمة العينية بها بالشركة.
- إعداد وتحديث قاعدة بيانات شاملة لجميع المساهمين تحتوي على كافة البيانات الهامة والفردية (الفنية - الشخصية) لكل مساهم واللازمة للتعامل بها مع الجهات الحكومية.

ثانياً : مهام تكميلية للإجراءات الفنية والشرعية لتجهيز المساهمة:

- في حالة ما إذا كان العقار مملوكاً بنظام الوقف (خاص - عام) أو بنظام الحكر، فيتم إعداد خطاب إلى المحكمة العامة بطلب الإذن بالمساهمة بقيمة العقار في الشركة، وفي حالة التملك بنظام الحكر فيتم طلب قسمة قيمة العقار من المحكمة العامة بين مالك الأنقاض (المستحكر) ومالك الأرض (المُحَكَّر) وتحديد عدد الأسهم التي سيتم المساهمة بها لكل منهم.
 - في حالة وجود قاصر أو وصية، يتم الكتابة إلى المحكمة العامة بطلب صدور إذن شرعي بالمساهمة بحصة (القاصر - الوصية).
- ثالثاً : المهام الفنية المطلوبة لاستكمال الصكوك (ملكية - وقفية - حكر) وتشمل الآتي:

- عدم وجود ذرع بالصك.
- تداخل بعض الملكيات مع البعض ووجود دعاوى مقامة بين بعض الملاك.
- نزاع ملكية جزء من العقار من قبل الجهات الحكومية أو بيع جزء من العقار ولم يتم إضافة الذرع للجزء الباقي وفي هذه الحالة يتم إعداد المستندات الفنية والنظامية والشرعية إلى الجهات الحكومية المتمثلة في (المحكمة العامة - كتابة العدل - أمانة العاصمة المقدسة - الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة) لمعالجة تلك الحالات كلاً على حدة.
- إعداد الإفادة عن الحالات التي ترد من (المحكمة العامة - أمانة العاصمة - كتابة العدل - الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة) عن الأملاك الواقعة ضمن نطاق المشروع مُدعّم بالمستندات اللازمة والصور الفوتوغرافية.

رابعاً : الملفات الخاصة بالمساهمين:

- يتم إعداد ملف خاص لكل مساهم (أفراد - شركات - أوقاف عامة - أوقاف خاصة) يشتمل على الأوراق الثبوتية والشرعية والشخصية وموضح به القيمة العينية المساهم بها وعدد الأسهم المقابلة لقيمة المساهمة سواء كان لعقار أو أكثر أو جزء من عقار.

خامساً : مهام الإجراءات الفنية والشرعية لإفراغ الصكوك:

- يتم إعداد وتجهيز ملف إفراغ لكل صك على حدة بعد استكمال الإجراءات الشرعية بالنسبة للملكيات الخاصة موضح به قيمة العقار والمستحقين في هذا العقار ويتم إعداد خطاب إلى فضيلة رئيس كتابة العدل الثانية لإفراغ الملكية لصالح شركة جبل عمر للتطوير.
- في حالة ما إذا كانت الملكية بنظام الوقف (خاص - عام) أو مملوكة بنظام الحكر يتم إعداد ملف يشمل المستندات الثبوتية الشرعية والفنية والكتابة إلى فضيلة رئيس المحكمة العامة لإفراغ الصك لصالح الشركة بموجب (الحصة - الحصص) المستحقة من الصك.

D-3-6 شؤون المساهمين

- استقبال المساهمين والرّد على استفساراتهم وإنهاء متطلباتهم.
- أرشفة كاملة لسجلات المؤسسين العينيّين.
- متابعة تغيير وتحديث الحصص العينية للمؤسسين.
- تكثيف الاتصالات على المؤسسين بطلب أصول صكوك تملك عقاراتهم لتتمكن الشركة من إفراغها وإيداع ما يقابلها من أسهم في محافظتهم الاستثمارية.
- تجهيز وتصدير خطابات الإفراغات لكتابة العدل وإلى المحكمة بعد استلامها من الاستملاكات.
- استلام أصول الصكوك من المؤسسين وأرشفتها وتجهيزها للإفراغ ومتابعة إفراغ الصكوك المُسلمة للوكيل والتي لم تُفرغ بعد.
- استلام الصكوك من الوكيل الشرعي بعد الإفراغ.
- طلب أرقام المحافظ الاستثمارية من المؤسسين والتي سيتم إيداع أسهمهم بها.
- تجهيز دفع المؤسسين الذين تم إفراغ عقاراتهم لإيداعها بمحافظهم الاستثمارية.

- مُراجعة وتدقيق سجلّ الإيداعات الجاهزة للمؤسسين وإرسالها إلى الأقسام المختصة للتحقق من حصص المؤسسين ومديونياتهم.
- عمل كشوفات الإيداع النهائية والخطابات لإرسالها إلى السوق المالية "تداول" بعد استكمال جميع بيانات المؤسس.
- إبلاغ السادة المؤسسين بإيداع الأسهم المخصصة لهم بعد إيداعها.
- القيام بإدراج إعلانات الشركة في السوق المالية وإعلانات الميزانيات والأرباح.
- متابعة وإنهاء متطلبات هيئة السوق المالية والسوق المالية "تداول" من بيانات إفصاح وبيانات مساهمين وغيرها.
- القيام بجميع الأعمال المختصة بشؤون المساهمين.

D-3 الشؤون القانونية

هناك مُستشار قانوني للشركة يقوم بمراجعة كافة الوثائق والتعاملات للشركة مثل العقود والاتفاقيات التي تبرمها الشركة مع المقاولين والمنفذين لمشروعاتها والتأكد من توافقها مع الأنظمة السارية والتنبيه للمخاطر المحتملة إضافة إلى تقديم الدعم والإسناد القانوني لمجلس إدارة الشركة والإدارة العليا والإدارات المختلفة وذلك من خلال تقديم الرأي القانوني والمشورة الكافية لاتخاذ القرارات المتعلقة بأعمال الشركة وتعاملاتها مع الجهات الأخرى.

D-4 القوى العاملة

يُوضّح الجدول التالي أعداد الموظفين في شركة جبل عمر للتطوير بحسب الإدارات الرئيسة في الشركة كما في ٣٠/١٠/١٤٣١هـ وذلك حسب الهيكل التنظيمي للشركة:

البيان	١٤٢٩/١٢/٣٠هـ			١٤٣٠/١٢/٣٠هـ			١٤٣١/١٠/٣٠هـ		
	سعودي	غير سعودي	المجموع	سعودي	غير سعودي	المجموع	سعودي	غير سعودي	المجموع
١ المدير العام والمستشار	١	-	١	١	-	١	٢	-	٢
٢ الشؤون الفنية	٢	١	٣	٢	٧	٩	٢	٨	١٠
٣ الشؤون الإدارية والموظفين	-	١	١	-	١	١	١	١	٢
٤ الإدارة المالية	١	٢	٣	١	٤	٥	١	٦	٧
٥ شؤون المساهمين والاستثمارات	٥	-	٥	٤	-	٤	٥	٣	٨
٦ العلاقات العامة	١	-	١	٢	١	٣	٣	١	٤
٧ تقنية المعلومات	-	١	١	١	٢	٣	١	١	٢
٨ السكرتارية	-	١	١	-	٢	٢	١	٦	٧
٩ المستشار المالي	-	-	٠	١	-	١	١	-	١
١٠ المستشار القانوني	-	-	٠	-	-	٠	-	١	١
١١ التسويق وخدمة العملاء	-	-	٠	-	١	١	١	١	٢
المجموع	١٠	٦	١٦	١٢	١٨	٣٠	١٨	٢٨	٤٦
النسبة المئوية	٦٢,٥٠%	٣٧,٥٠%	١٠٠%	٤٠%	٦٠%	١٠٠%	٣٩%	٦١%	١٠٠%

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

D-4-1 التدريب والتعليم

تسعى الشركة لتعيين الموظفين الأكفاء والعمل على تطوير قدراتهم لما فيه مصلحة العمل والشركة.

D-4-2 سياسة السعودية

تلتزم الشركة بالمتطلبات النظامية لنسبة السعودة فيما يتعلق بالتوظيف والتي يجب أن لا تقلّ عن ٣٠٪ حيث بلغت نسبة السعودة في الشركة ٣٩٪ كما في ٣٠/١٠/١٤٣١هـ، وعلى الرغم من ذلك وكما يُلاحظ من الجدول أعلاه، فقد انخفضت نسبة السعودة من ٦٢,٥٠٪ بنهاية العام ١٤٢٩هـ لتصل إلى حوالي ٤٠٪ بنهاية العام ١٤٣٠هـ و٣٩٪ كما في ٣٠/١٠/١٤٣١هـ. يعود السبب في ذلك بشكل رئيس إلى أنّ عدد الموظفين كان منخفضاً بشكل ملحوظ بسبب العمر القصير للشركة آنذاك وبلغ ١٦ موظفاً بنهاية العام ١٤٢٩هـ، ثم ارتفع العدد إلى ٣٠ موظفاً بنهاية العام ١٤٣٠هـ ليصل إلى ٤٦ موظفاً كما في ٣٠/١٠/١٤٣١هـ، وقد كانت الزيادة في أعداد الموظفين في عِدّة إدارات وبالأخص الشؤون الفنية، الإدارة المالية، شؤون المساهمين والاستثمارات والسكرتارية وشكّل غير السعوديون نسبة كبيرة من تلك الزيادة. تُدرّك الشركة أنّ توظيف وتدريب وتأهيل وتطوير الكوادر السعودية يُعدّ الاستثمار الأهمّ في هذا المجال وله المردود الإيجابي على الشركة والوطن. وعلى الرغم من أنّ المشروع الوحيد للشركة (جبل عمر) لم يبدأ نشاطه التشغيلي بعد، إلّا أنّ الشركة تعي تماماً بأنّه يجب عليها الإسهام في تحقيق أهداف الخطة الوطنية للسعودية بخلق فرص تأهيل وتدريب وتشغيل للمواطن تتيح له فرصة المشاركة الفعّالة بتنمية وتطوير أعمال الشركة. إنّ طبيعة عمل الشركة في قطاع الفنادق والإسكان والتطوير العقاري في مكّة المكرمة وبالتالي اعتماد الشركة وبشكل كبير على معارف وخبرات العاملين لديها سيُحسّن عليها إعداد كوادر وطنية قادرة على تسيير شؤون الشركة في المستقبل وذلك بالتنسيق مع الشركات المشغّلة العالمية لفنّادقها.

٦ مجلس إدارة الشركة

٦-١ أعضاء مجلس الإدارة

يتكوّن مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير من (١١) عضواً ويرأس المجلس الشيخ/ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه. تتلخّص واجبات ومسؤوليات المجلس في إدارة الشركة والإشراف على سياساتها واستثماراتها واعتماد توجهاتها الإستراتيجية وأهدافها الرئيسة ومتابعة أنظمة وآليات الرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ويُعتبر المجلس وكيلاً عن الشركة والمساهمين في تنفيذ ذلك.

يتولّى إدارة الشركة مجلس الإدارة لمدة لا تزيد عن (٣) سنوات، ويتمّ التصويت على جميع المرشّحين من جميع أعضاء الجمعية العامة العادية.

يوضّح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وحصة كل منهم في أسهم الشركة كما في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٨ م:

أعضاء مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير

الاسم	المنصب	مستقل	تنفيذي	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة عن طريق شركة مكة للإنشاء والتعمير	الإجمالي
عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	رئيس مجلس الإدارة	لا	نعم	٣,٠٩٤,٤٠٠	٠,٤٦٠٩٪	٠,٣٠٦٩٪	٠,٧٦٧٨٪
عبد الغني محمود عبد الغني صباغ ^٦	عضو مجلس الإدارة المنتدب	لا	نعم	٥٦,٠٠٠	٠,٠٠٨٣٪	-	٠,٠٠٨٣٪
إبراهيم بن عبد الله السبيعي	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا	٤٦٠,٢٧٤	٠,٠٦٨٦٪	٠,٠٠٠٤٪	٠,٠٦٨٦٪
عبد الرحمن عبد العزيز محمد الحسين ×	عضو مجلس الإدارة	لا	لا	-	-	-	-
محي الدين صالح عبد الله كامل	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا	١,٠٠٠	٠,٠٠٠١٪	-	٠,٠٠٠١٪
بكر بن حامد بن عبد الغفور مير ××	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا	-	-	-	-
أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	عضو مجلس الإدارة	لا	لا	١٢٦,٠٣٥	٠,٠١٨٧٧٪	٠,٠٠٠١٪	٠,٠١٨٨٧٪
زيد بسام محمد البسام	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا	١,٠٠٠	٠,٠٠٠١٪	-	٠,٠٠٠١٪
منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	عضو مجلس الإدارة	نعم	لا	٩٦١,٢٦٢	٠,٠١٤٣٢٪	٠,٠٠٠١٪	٠,٠١٤٣٣٪
طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	عضو مجلس الإدارة	لا	لا	١٦,٦٢٩	٠,٠٠٢٥٪	-	٠,٠٠٢٥٪
أنس محمد صالح حمزة صيرفي	عضو مجلس الإدارة	لا	نعم	٩١,٨١٢	٠,٠١٣٧٪	-	٠,٠١٣٧٪

× يُمثّل الأستاذ عبد الرحمن عبد العزيز محمد الحسين المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتي تملك ٦٢,٤٤٠,٢٠٠ سهماً في الشركة وتمثّل نسبة ٩,٣٪ من أسهم الشركة.

×× يُمثّل الأستاذ بكر بن حامد بن عبد الغفور مير وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد والتي تملك ٣١,٤٨٤,٣١٨ سهماً في الشركة وتمثّل نسبة ٦,٨٩٪ من أسهم الشركة.

المصدر: السوق المالية السعودية "تداول" - إدارة شركة جبل عمر للتطوير

وفي ما يلي موجزاً للسيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه: رئيس مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٨٨ عاماً، مارس الاستيراد وتجارة المواد الغذائية مع والده - يرحمه الله - في بداية حياته العملية والتي تمتدّ في تجارة السمن النباتي والصباغ والقصب والحريز. أسّس مزارع دواجن «فقيه» والتي تُعدّ واحدة من أكبر المؤسسات الفردية لإنتاج الدواجن والبيض والأعلاف على مستوى العالم، وهو أوّل من أدخل صناعة الدواجن على المستوى الحديث بالملكة العربية السعودية عام ١٣٨٣ هـ. يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لشركة مكة للإنشاء والتعمير، مؤسّس ورئيس مؤسسة مزارع فقيه للدواجن، مؤسّس ورئيس سلسلة مطاعم الطازج، مؤسّس ورئيس مجلس إدارة فقيه للأبحاث والتطوير، مؤسّس ورئيس مجموعة فقيه للمشاريع السياحية، مؤسّس مركز آسيا لغسيل الكلى، مؤسّس مدارس عبد الرحمن فقيه النموذجية بمكة المكرمة، عضو مجلس الأمناء في مؤسسة الملك عبد العزيز ورجاله لرعاية الموهوبين، عضو مؤسّس ونائب رئيس مجلس الإدارة في مركز الملك عبد الله للتنمية البشرية، رئيس مجلس أوقاف مكة المكرمة، رئيس مجلس المديرين بشركة عجائب البحار، رئيس مجلس المديرين لشركة عصر البذور لإنتاج الأعلاف إضافة إلى عضوية مجلس إدارة جريدة الندوة السعودية.

٦ قرر مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير في جلسته التاسعة والعشرون والمنعقدة مساء يوم السبت ١٤٣٢/٥/٥ هـ الموافق ٢٠١١/٤/٩ م تعيين عضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد الغني محمود صباغ عضواً منتدباً للشركة
٧ أعلنت الشركة بتاريخ ١٤٣١/٨/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٠/٨/٢٢ م عن انضمام الدكتور / عبد الرحمن بن سعيد الحازمي، مدير عام فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة مكة المكرمة، ممثلاً عن المجلس الأعلى للأوقاف كعضو في مجلس إدارة الشركة حتّى انتهاء الدورة الحالية لمجلس الإدارة، خلفاً لفضيلة الدكتور / عبد الرحمن بن سليمان المطرودي، وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف والذي انتقل إلى رحمة الله تعالى وذلك اعتباراً من تاريخ ١٤٣١/٨/٢٢ هـ. وفي ١٤٣٢/١/٦ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/١٢ م، أعلنت الشركة عن انضمام سعادة المدير العام لفرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بمنطقة مكة المكرمة المكلف الأستاذ / بكر بن حامد بن عبد الغفور مير ممثلاً للأوقاف في عضوية مجلس الإدارة لحين انتهاء الدورة الحالية، خلفاً لسعادة الدكتور/عبد الرحمن بن سعيد الحازمي الذي انتقل عمله إلى جهة أخرى خارج الفرع، وذلك بناءً على خطاب سعادة وكيل الوزارة لشؤون الأوقاف المكلف رقم ١٦٥/٤/٥ وتاريخ ١٤٣٢/١٠/٦ هـ.

عبد الغني محمود عبد الغني صباغ: عضو مجلس الإدارة المنتدب، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٦٤ عاماً، حاصل على بكالوريوس إتصالات إعلامية من كلية ووتر بلوس أنجيليس بالولايات المتحدة الأمريكية. شغل منصب عضو مجلس إدارة في عدد من الشركات وعضو الغرفة التجارية الصناعية بجدة ورئيس مجلس إدارة شركة شبرا للفنادق بمكة المكرمة.

إبراهيم بن عبدالله السبيعي: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٦٨ عاماً، حاصل على الشهادة الثانوية العامة من مدرسة الفلاح بجدة كما حصل على العديد من الدورات البنكية في كل من البحرين والمملكة المتحدة وقد انضم إلى الشركة في عام ٢٠٠٧ م. يُعد واحداً من رجال الأعمال البارزين وهو عضو مجلس إدارة في كل من شركة محمد وعبد الله السبيعي، شركة الإسمنت العربية، بنك البلاد إضافة إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. له العديد من المشاركات في مشاريع عقارية واستثمارية وهو عضو مجلس إدارة في شركة جبل عمر للتطوير منذ إنشائها.

محيي الدين صالح عبدالله كامل: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٣١ عاماً، حاصل على درجة البكالوريوس في الإقتصاد من جامعة سان فرانسيسكو عام ٢٠٠٢م وقد انضم للشركة في عام ٢٠٠٧م، وهو عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية بجدة ومساعد الرئيس التنفيذي لشركة دلة البركة القابضة ورئيس مجلس المديرين المكلف لشركة الربيع السعودية لأغذية المحدودة. كما أنه عضو مجلس إدارة في العديد من الشركات منها شركة دلة للاستثمارات العقارية في مصر، إدارة شبكة راديو وتلفزيون العرب، الشركة العربية للاستثمار العقاري والسياحي، الشركة العربية للتوزيع الرقمي بالإضافة إلى منصب نائب الرئيس التنفيذي للشركة الإعلامية العربية.

عبدالرحمن بن عبدالعزيز محمد الحسين: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٥٥ عاماً، حاصل على بكالوريوس في العلوم الاجتماعية وقد انضم إلى عضوية مجلس إدارة الشركة في العام ٢٠٠٩م. لديه أكثر من ٣٦ عاماً من الخبرة في مجال دراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية وتقييم الأراضي والمشاريع الاستثمارية من خلال عمله في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في الإدارة العامة للاستثمار العقاري. شارك في العديد من اللجان وبالشركات العقارية التي تساهم بها المؤسسة وشارك في العديد من الندوات والمؤتمرات المتخصصة في مجال الاستثمار والإدارة.

بكر بن حامد بن عبد الغفور مير: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٤٩ عاماً، حاصل على شهادة بكالوريوس في القضاء من جامعة أم القرى في عام ١٤٠٤هـ. عمل كمحامي بوزارة الحج بمدينة جدة فرع الأوقاف من عام ١٤٠٥هـ وحتى عام ١٤٢٢هـ ثم عمل مديراً عاماً لفرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمكة المكرمة من عام ١٤٢٢هـ وحتى عام ١٤٣١هـ ثم مدير عام وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بمنطقة مكة المكرمة منذ ١/١/١٤٣٢هـ وحتى تاريخه.

أحمد بن عبدالعزيز سليمان الحمدان: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٧٠ عاماً، حاصل على بكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من جامعة الملك عبد العزيز بجدة عام ١٣٨٤هـ وقد انضم إلى مجلس إدارة الشركة في عام ٢٠٠٧م. لديه أكثر من ٤٨ عاماً من الخبرة في مجال المالية والاستشارات حيث شغل عدة مناصب في وزارة المالية وهو عضو في العديد من اللجان والهيئات. يشغل حالياً منصب عضو مجلس إدارة شركة مكة للإنشاء والتعمير والشركة المتحدة للتأمين التعاوني ويعمل حالياً كمستشار مالي وإداري في مكتبه «الحمدان للاستشارات المالية والإدارية».

زياد بسام محمد البسام: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٤٦ عاماً، حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك عبد العزيز بجدة، وقد تقلد منصب نائب رئيس إدارة الغرفة التجارية الصناعية بجدة وعضو مجلس منطقة مكة المكرمة، وهو عضو في مجلس إدارة شركة بروج للتأمين التعاوني ويعمل حالياً في مجموعة البسام بجدة.

منصور بن عبدالله سليمان بن سعيد: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٥٣ عاماً، حاصل على بكالوريوس المحاسبة من جامعة الملك عبد العزيز بجدة وقد انضم إلى عضوية مجلس الإدارة في عام ٢٠٠٧م. شغل منصب المدير العام بشركة مكة للإنشاء والتعمير ومنصب المشرف العام لمجموعة بن لادن السعودية في مكة المكرمة الخاصة بأعمال توسعة المسجد الحرام وتطوير المنطقة المحيطة بالحرم. يشغل حالياً منصب عضو مجلس إدارة شركة مكة للإنشاء والتعمير وهو أيضاً صاحب مؤسسة منصور بن سعيد للمقاولات.

طارق عبدالرحمن عبدالقادر فقيه: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٤٩ عاماً، حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك عبد العزيز بجدة وقد انضم لعضوية مجلس الإدارة في عام ٢٠٠٧م وهو المشرف على تطوير جبل خندمة بمكة المكرمة والذي يقع إلى الشرق من المسجد الحرام. هو كذلك مدير عام محلات الطراز ومشرف على إنشاء المحلات داخل المملكة وخارجها وإدارتها وتشغيلها.

أنس محمد صالح حمزة صيرفي: عضو مجلس الإدارة، سعودي الجنسية يبلغ من العمر ٥٢ عاماً، حاصل على بكالوريوس في العمارة من جامعة الملك عبد العزيز بجدة في عام ١٤٠٦هـ وقد انضم لعضوية مجلس الإدارة في عام ٢٠٠٧م وهو مؤسس ورئيس مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية ونائب رئيس مجلس الإدارة والمدير التنفيذي لشركة الصالحات القابضة (إحدى شركات مجموعة صالح حمزة صيرفي للتجارة والأعمال) وعضو للجنة التأسيسية لبنك البلاد وعضو في عدة هيئات ومجالس.

سكرتير مجلس الإدارة

سيشغل المدير العام الذي سيتم تعيينه منصب سكرتير مجلس الإدارة.

١٢-٦ مكافآت مجلس الإدارة

خلال السنة المالية المنتهية في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ، وبناءً على موافقة الجمعية العامة العادية الثانية والتي عُقدت بتاريخ ١٤٣١/٧/٤ هـ الموافق ٢٠١٠/٦/١٦ م، تمَّ صرف جميع المكافآت المستحقة لأعضاء مجلس الإدارة عن الفترة منذ القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة في ١٤٢٨/١٠/١٦ هـ وحتى تاريخ انعقاد الجمعية المشار إليها أعلاه وتمَّ سداد مبلغ إجمالي قدره ٤٢٠,٠٠٠ ريال سعودي دفعة واحدة عن حضور الجلسات بواقع (ثلاثة آلاف ريال سعودي) لكلِّ عضو عن الجلسة الواحدة طبقاً لقرار معالي وزير التجارة رقم ١٠٧١ وتاريخ ١٤١٣/١٢/٢ هـ. تتوزَّع تلك المكافآت على الفترة منذ تأسيس الشركة وحتى نهاية العام ١٤٣١ هـ كما يلي:

الفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٤٢٨/١٠/١٦ هـ وحتى ١٤٢٩/١٢/٣٠ هـ	السنة المالية المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٣٠ هـ	السنة المالية المنتهية في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ
٢٢٢,٠٠٠ ريال سعودي	١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	٧٨,٠٠٠ ريال سعودي

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

١٣-٦ حوكمة الشركة

تدير شركة جبل عمر للتطوير أعمالها في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة وقوانين لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وتلتزم الشركة بجميع المواد الإلزامية من حوكمة الشركات ويشمل ذلك المادة (٩) والفقرتين (ج) و (هـ) من المادة (١٢) والمادة (١٤) من تلك اللائحة كمواضع إلزامية للشركات المدرجة في سوق المال، وذلك لضمان الحماية اللازمة لحقوق حملة الأسهم وأصحاب المصالح المختلفة ولتعزيز قيمة حقوق المساهمين على المدى الطويل، وهي تحرص على الالتزام التام بمقاييس ومعايير الحوكمة، وعلى المراجعة المستمرة لأنظمتها الداخلية لإدارة الشركة كشركة مساهمة مدرجة في السوق المالية.

وافقت الجمعية العامة العادية الثانية والتي عُقدت بتاريخ ١٤٣١/٧/٤ هـ الموافق ٢٠١٠/٦/١٦ م على الأعمال والعقود التي تمَّت بين شركة جبل عمر للتطوير ومكتب الأبنية للاستشارات الهندسية والذي يملكه عضو مجلس الإدارة المهندس/ أنس محمد صالح صيرفي طبقاً للمادة (٦٩) من نظام الشركات. تمَّ التعاقد مع مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية خلال الفترة المنتهية في ١٤٢٩/١٢/٣٠ هـ حيث أنَّ العرض المقدم من مكتب الأبنية والبالغ قيمته ٢٧,٥ مليون ريال سعودي كان أقلَّ العروض المطروحة على الشركة آنذاك، وقد تمَّ دفع حوالي مبلغ ٢٣ مليون ريال حتى تاريخه لمكتب الأبنية للاستشارات الهندسية.

اجتمع مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير في جلسته التاسعة عشر مساءً يوم الأربعاء ١٤٣١/٠٦/١٢ هـ الموافق ٢٠١٠/٠٥/٢٦ م وقرَّر أنَّه وبناءً على طلب البنوك المشاركة في التمويل المُجمَّع المُقرَّر للمرحلة الأولى بمبلغ يصل إلى ٥ مليارات ريال سعودي والذي يقوم به المستشار المالي (الراجحي المالية) وهو أنَّ تكون شركة إدارة المشروع شركة إدارة عالمية معروفة، فقد قرَّر المجلس تعيين «شركة ديوي العالمية للاستشارات الهندسية» وهي شركة ألمانية للقيام بأعمال إدارة المشروع بدلاً من مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية، مع استمرار المهندس / أنس محمد صالح صيرفي عضو مجلس الإدارة مُنسقاً لأعمال التصميم الداخلي للفنادق بالمشروع وذلك اعتباراً من ١٤٣١/٠٧/٠١ هـ.

بعد مراجعة البنوك المشاركة في التمويل التجميعي المُقرَّر لقطاع المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بخصوص القرار عاليه، فقد أفادت البنوك بوجود تعارض في المصالح في حال إسناد أعمال إدارة المشروع إلى استشاري أعمال الإشراف على التنفيذ وهو شركة ديوي العالمية، وعليه فقد قامت الشركة وبعد التنسيق مع البنوك الممولة بإسناد أعمال إدارة المشروع إلى شركة هيل العالمية وذلك اعتباراً من تاريخ خطاب التعيين الصادر بتاريخ ١٤٣١/٩/٦ هـ الموافق ٢٠١٠/٨/١٦ م لمدة ثلاث سنوات على أن تبدأ مباشرة الأعمال خلال ١٤ يوم من خطاب التعيين وعليه وبتاريخ ١٤٣١/٩/١٣ هـ الموافق ٢٠١٠/٨/٢٣ م، أعلنت الشركة عن تعيين شركة هيل العالمية للقيام بأعمال إدارة المشروع وذلك بعد الرجوع إلى قرار مجلس إدارة الشركة بتعيين شركة ديوي العالمية للاستشارات الهندسية للقيام بإعمال إدارة المشروع بدلاً من مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية في جلستها التاسعة عشرة والمشار إليها أعلاه.

وفي يوم الأحد ١٤٣٢/٢/١٢ هـ الموافق ٢٠١١/١/١٦ م، أعلنت الشركة توقيعها اتفاقية مع شركة الإتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي) لتقوم بالإشراف الفني على تنفيذ أعمال المرحلة الأولى بمشروعها بمكة المكرمة بعقد قيمته (٨٥,٦٣٢,٠٠٠ ريال) ومدة تبلغ سنتين اعتباراً من تاريخ توقيع العقد وذلك بدلاً من الاستشاري السابق للمشروع شركة ديوي العالمية، ويعتبر هذا الاستشاري مسئولاً عن الإشراف عن أعمال المفاوض شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة والذي تمَّ التعاقد معه لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من المشروع حيث أعلنت الشركة يوم ١٤٣٢/١/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٨ م عن توقيع عقد بقيمة ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من مشروع تطوير جبل عمر المطلة على شارع إبراهيم الخليل وستكون مدة العقد ٢٤ شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع وذلك استناداً على إستراتيجية المشروع المعلنة على موقع السوق المالية السعودية «تداول» يوم ١٤٣٢/١/٢ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٨ م.

وفيما عدا عقد مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية المذكور سالفاً والمملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة، يُقرَّر أعضاء مجلس الإدارة، بالتَّام بأحكام المادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات والمادة (٦٩) من نظام الشركات اللتان تنصَّان على أنه «لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتمَّ لحساب الشركة إلاَّ بترخيص من الجمعية العامة العادية يُجَدَّد كلَّ سنة، وعلى عضو مجلس الإدارة أن يُبلِّغ المجلس بما له من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتمَّ لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع، ولا يجوز للعضو ذو المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن، ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات».

كما يُقرَّر المجلس بالالتزام بالمادة (٧٠) من نظام الشركات التي تنصُّ على أنه «لا يجوز لعضو مجلس الإدارة، بغير ترخيص من الجمعية العامة العادية يُجَدَّد كلَّ سنة، أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجرَّع في أحد فروع النشاط الذي تزاوله وإلاَّ كان للشركة أن تطالبه بالتعويض أو أن تعتبر العمليات التي باشرها لحسابه الخاص قد أُجريت لحسابها»، وكما تنصُّ المادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات على أنه لا يجوز للشركة أن تُقدِّم قروضاً نقدية من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة.

٤-٦ لجان مجلس الإدارة

يُوجد لدى الشركة لجنة مراجعة ولجنة مكافآت وترشيحات

١-٤-٦ لجنة المراجعة

قامت الشركة بتعيين لجنة مراجعة مكوّنة من ثلاثة أعضاء مستقلّين وغير تنفيذيّين وسكرتير. يجب ألا تتجاوز مُدّة عضو اللجنة مُدّة عضويته في مجلس الإدارة.

يُوضّح الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة ومناصبهم وعدد الأسهم التي يملكونها ونسب ملكيّتهم في الشركة كما في ٣٠/١٢/١٤٣١هـ الموافق ٦/١٢/٢٠١٠م:

الاسم	المنصب	عدد الأسهم	نسبة الملكية
إبراهيم بن عبد الله السبيعي	رئيس اللجنة - عضو مجلس الإدارة	٤٦٠,٢٧٤	٠,٠٦٨٦٪
عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	عضو اللجنة - عضو مجلس الإدارة المنتدب	٥٦,٠٠٠	٠,٠٠٨٣٪
زياد بسّام محمّد البسّام	عضو اللجنة - عضو مجلس الإدارة	١,٠٠٠	٠,٠٠٠١٪

المصدر: السوق المالية السعودية «تداول» / إدارة شركة جبل عمر للتطوير

وردت السير الذاتية لكل من إبراهيم بن عبد الله السبيعي وعبد الغني محمود عبد الغني صباغ وزياد بسّام محمّد البسّام ضمن أعضاء مجلس الإدارة.

مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها:

ترتبط مُدّة هذه اللجنة بمُدّة استمرارية أعضائها في مجلس الإدارة وتنتهي بانتهائها. تعقد اللجنة اجتماعاتها كلّ سنة تقريباً حيث أنّه تمّ عقد اجتماعين حتّى تاريخ هذه النشرة، وتتمثل مهامها الرئسية بحسب لائحة حوكمة الشركات فيما يلي:

١. دراسة مدى كفاية وفعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة واستخلاص أيّ توصيات لتحسينها ورفعها لمجلس إدارة الشركة.
٢. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم.
٣. دراسة خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملحوظاتها عليها.
٤. دراسة ملحوظات المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تمّ في شأنها.
٥. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية وإبداء الرّأي والتوصية في شأنها.
٦. الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة ودراسة تقاريرها ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
٧. متابعة أعمال المحاسبين القانونيين واعتماد أيّ عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلّفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة.
٨. متابعة أيّ تغيير في السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرّأي والتوصية بشأنها.

١-٤-٦ لجنة المكافآت والترشيحات

قرّر مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣٢/١/٢١هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٠م اختيار لجنة المكافآت والترشيحات، وقد وافقت الجمعية العامة العادية الثالثة والتي عقدت يوم الأربعاء ١٤٣٢/٥/٢٣هـ الموافق ٢٧/٥/٢٠١١م على قواعد اختيار أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ومُدّة عضويتهم وأسلوب عمل اللجنة.

يُوضّح الجدول التالي أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات ومناصبهم وعدد الأسهم التي يملكونها ونسب ملكيّتهم في الشركة كما في ٣٠/١٢/١٤٣١هـ الموافق ٦/١٢/٢٠١٠م

الاسم	المنصب	عدد الأسهم	نسبة الملكية
أحمد بن عبدالعزيز سليمان الحمدان	رئيس اللجنة - عضو مجلس الإدارة	١٢٦,٠٣٥	٠,٠١٨٨٪
عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	عضو اللجنة - عضو مجلس الإدارة المنتدب	٥٦,٠٠٠	٠,٠٠٨٣٪
زياد بسّام محمّد البسّام	عضو اللجنة - عضو مجلس الإدارة	١,٠٠٠	٠,٠٠٠١٪

المصدر: السوق المالية السعودية «تداول» / إدارة شركة جبل عمر للتطوير

مهام لجنة المكافآت والترشيحات ومسؤولياتها :

سوف تُعقد لجنة المكافآت والترشيحات اجتماعاتها مرتين على الأقل في السنة، وتتمثل مهامها الرئيسية بحسب لائحة حوكمة الشركات فيما يلي:

١. التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بما يُخلُّ بالشرف والأمانة.
٢. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يُخصصه العضو لأعمال مجلس الإدارة.
٣. مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يُمكن إجراؤها.
٤. تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
٥. التأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
٦. وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، ويُراعى عند وضع تلك السياسات استخدام معايير ترتبط بالأداء.
٧. الإشراف على خطط مكافآت وحوافز الشركة والإجراءات والممارسات المنظمة لها، بما في ذلك خطط مكافآت الإدارة التنفيذية والمكافآت التشجيعية، وإعداد تقرير سنوي يوضح ما تناقضته الإدارة التنفيذية خلال العام وتضمن ذلك في التقرير السنوي الذي يتم نشره في الصحف المحلية بما يتفق مع القوانين واللوائح المعمول بها.

U تقرير الماسب القانوني

لقد تمّت مراجعة البيانات الماليّة المراجعة للفترة المائيّة الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ والمنتوية في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، البيانات الماليّة المراجعة للسنتين الماليّتين المنتويتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١هـ، والإيضاحات المرفقة بها والتي تمّ إدراجها في النشرة وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتمّت مراجعة البيانات الماليّة للفترة المشار إليها أعلاه من قبل مكتب إرنست ويونغ، وتقوم الشركة بإصدار بياناتها الماليّة بالريال السعودي. أنظر الملاحق (١ و ٢ و ٣).

إنّ التقارير المعدّة من قبل مكتب إرنست ويونغ والمرفقة بنشرة الإصدار هذه تتعلّق بالمعلومات الماليّة التاريخيّة للشركة فقط. وتجدر الإشارة إلى أنّ مكتب إرنست ويونغ لم يقيم بفحص أو جمع المعلومات الماليّة المتوقّعة وتقييمها، وبناءً عليه، لم يُبدِ المكتب الرّأي أو أي نوع من التأكيد فيما يتعلّق بالمعلومات المشار إليها، كما أنّ تقاريره المرفقة بنشرة الإصدار هذه تتعلّق بالمعلومات الماليّة التاريخيّة للشركة ولا تتعلّق بالبيانات الماليّة المتوقّعة وتقييم الشركة ويجب ألا تُقرأ على أنّها تُحقّق هذا الغرض. هذا ولا يملك مكتب إرنست ويونغ أسهماً أو مصلحةً مهما كان نوعها في الشركة، وقد أعطى موافقته الخطيّة على نشر اسمه وشعاره وتقاريره في نشرة الإصدار هذه، كما أعطى الموافقة الخطيّة على استخراج المعلومات الماليّة التاريخيّة من تلك التقارير واستخدامها في هذه النشرة.

٨ مناقشة الإدارة وتعليق الأوضاع الماليّة ونتائج العمليات

إنَّ مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي ونتائج عمليات الشركة مبنيّ على - ويجب أن يُقرأ مع - القوائم الماليّة المراجعة للفترة الماليّة الطويلة الأولى الممتدّة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، السنتين الماليّتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١هـ، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والتي تمّ اعتمادها من قبل الإدارة. لقد تمّت مراجعة القوائم الماليّة المُشار إليها أعلاه من قبل إرنست ويونغ.

تشمل مناقشة الإدارة وتحليلها للمركز المالي ونتائج العمليات بيانات ذات طبيعة مستقبلية تحتوي على مخاطر وتصورات غير مؤكّدة، وقد تختلف النتائج الفعلية بشكل جوهريّ عن هذه البيانات بسبب عدّة عوامل قد تمّ تناولها في القسم ٢ "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة.

إقرار من مجلس الإدارة

يُقرّ مجلس إدارة الشركة بأنّ المعلومات الماليّة قد استخرجت من القوائم الماليّة المراجعة للشركة للفترة الماليّة الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، السنتين الماليّتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١هـ، دون إجراء أيّ تعديل جوهريّ عليها، وأنّ القوائم الماليّة قد تمّ إعدادها ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

خلفية عن الشركة

تأسّست شركة جبل عمر للتطوير كشركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣ وتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٥/١٠/١٤٢٨هـ الموافق ٢٨/١٠/٢٠٠٧م، وتُمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٨٣٨٠٣٠٥ بتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨هـ الموافق ٢٥/١١/٢٠٠٧م.

يتمثّل الهدف الرئيس للشركة في تطوير وتعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربيّة وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإداراتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح. إنّ الشركة لا زالت في مرحلة تطوير مشروعها الوحيد (جبل عمر) حيث قامت الشركة بأعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع وتقوم الشركة حالياً باستكمال تجهيز البنية التحتية والطرق والكباري والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والماء وبدأت في إنشاء مباني المشروع.

وفيما يلي تقدّم تحليلاً للأداء المالي للشركة.

٨-١ قائمة الدخل

قائمة الدخل (ريال سعودي)

الفترة الماليّة الطويلة الأولى الممتدّة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ	السنة الماليّة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ	السنة الماليّة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣١هـ
مصاريف عموميّة وإداريّة	(٢٤,٨١٩,٦٤١)	(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)
مصاريف ما قبل التأسيس	(٧٢,٦٠٢,١٣٢)	-
إيرادات أخرى	٧٧,١٢٦,١٠١	٤,٩٦٨,١٢٧
مصاريف أخرى	(٨,٨٥٠,٠٣٠)	-
الخسارة قبل الزكاة الشرعية	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)
الزكاة	(٢٣,٤٠٧,٩٦٣)	-
صافي الخسارة	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)
عدد الأسهم القائمة	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠
خسارة السهم - ريال سعودي	(٠,٠٧٨)	(٠,٠٣٤)
	(٠,٠٥٥)	

المصدر: القوائم الماليّة المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير

لم تُحقّق الشركة أيّة إيرادات تشغيليّة مُنذ تأسيسها، فبعد تأسيس الشركة، تمّ توقيع خطابي عزم للبدء بتنفيذ المشروع كمرحلة واحدة مع المُقاولين الرئيسيين وهما مجموعة بن لادن السعودية (للجهة الجنوبيّة للمشروع) وشركة سعودي أوجيه (للجهة الشماليّة للمشروع) وقد انتهت مدّة خطابيّ العزم المُوقَّعان عند بداية المشروع بين الشركة وكلاً من مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة في ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م، وقد قرّرت إدارة الشركة عدم تمديد خطابي العزم واستبدال كلا المُقاولين (شركة بن لادن وشركة سعودي أوجيه) نظراً لتغيير إستراتيجية الشركة لتقوم بتنفيذ المشروع على مراحل وليس كمرحلة واحدة كما كان مُخطّطاً له عند بداية المشروع ولرغبة الشركة في الحصول على عروض أكثر ملائمة وبما يُحقّق مصالح مساهميها ويُعظّم منافعهم، وقد وقعت الشركة تسوية نهائية مع شركة سعودي أوجيه والشركة الآن في مرحلة التفاوض مع مجموعة بن لادن السعودية على تسوية نهائية مماثلة. (راجع القسم ١٦ "تفاصيل العقود وخطابات العزم").

وفي تاريخ ٢١/١/١٤٣٢هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٠م، وقَّعت شركة جبل عمر اتفاقية مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة كمقاول لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني المرحلة الأولى من مشروع تطوير جبل عمر المُطلَّة على شارع إبراهيم الخليل وستكون مُدة العقد ٢٤ شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع، وقد نصَّت الاتفاقية على أنَّ تكون مُهمَّة المقاول هو التصميم وبناء واختبار والانتها من إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من مشروع جبل عمر والتي تشمل (المنصَّة والبرج H٤، H٢) بالمنطقة N٢ و (المنصَّة والبرج H٥) بالمنطقة N٣ و (المنصَّة والأبراج H٩، H٨، H٧، H٦) بالمنطقة S١، و (المنصَّة والأبراج H١٠، H١١) بالمنطقة S٢. تبلغ قيمة العقد ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

تمكَّنت الشركة من تحقيق عوائد استثمارات بالمراجحة بمبلغ ٧٢ مليون ريال سعودي للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ مقارنة مع مبلغ ٥ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ. يعود الفرق في العوائد والبالغ حوالي ٦٧ مليون ريال سعودي بين الفترة المالية الطويلة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ والسنة المالية اللاحقة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ إلى ارتفاع متوسط أرصدة النقدية المتاحة للاستثمار بالمراجحة للفترة المالية الطويلة الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ مقارنة مع متوسط رصيد النقدية خلال العام ١٤٣٠هـ وذلك بسبب استخدام معظم النقدية المتاحة للشركة في سداد المبالغ المستحقة لمقاوليها مقابل تنفيذ إنشاءات مشروع جبل عمر خلال العام ١٤٣٠هـ. بلغت الإيرادات الأخرى للسنة المالية المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣١هـ ٢٥٧,٤٠٥ ريال سعودي وتمثَّلت تلك الإيرادات بشكل رئيس في الدخل الذي تحقَّق من بيع دفاتر المناقصات الخاصة بإعلان الشركة في ١٧/٦/١٤٣١هـ الموافق ٣١/٥/٢٠١٠م ورغبتها في تأجير أحد فنادقها فئة خمس نجوم والمُكوَّن من البرجين (H١٢ و H١٢A) ضمن الموقع S٣ تأجيراً طويلاً لأجل مُدَّة ٢٠ عاماً بهدف التعجيل ببدء تحقيق المشروع لتدفقات نقدية وذلك طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها الفنية الخاصة بذلك.

تشمل مصاريف ما قبل التأسيس والتي تمَّ إطفائها بالكامل في قائمة دخل الفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ جميع المصروفات المرتبطة بتأسيس الشركة واقتناء وإصدار وبيع حصص رأس مال الشركة بالإضافة إلى المصاريف الأخرى المُتكبَّدة في فترة ما قبل تأسيس الشركة وهي تتكوَّن في معظمها ممَّا يلي:

- رواتب وأجور = ٢١ مليون ريال سعودي
 - تكاليف الاكتتاب العام الأولي = ١٥ مليون ريال سعودي
 - دعاية وإعلان = ١٣,٥ مليون ريال سعودي
 - أتعاب استشارية = ٩ مليون ريال سعودي
 - تطوير جبل عمر = ٥ مليون ريال سعودي
- المصروفات العمومية والإدارية هي في معظمها رواتب وأجور، أتعاب استشارات وتمويل إضافة إلى مصروفات دعاية وإعلان.

لَم يتمَّ احتساب زكاة عن السنتين الماليتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١هـ بسبب وجود وعاء زكوي سالب ونتيجة لخسائر الشركة، في حين تمَّ احتساب مبلغ زكاة قدره ٢٣,٤ مليون ريال سعودي للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ بسبب وجود فائض في رأس مال الشركة والبالغ ٦,٧١٤ مليون ريال سعودي مقابل رصيد الموجودات الثابتة للشركة والبالغ ٥,٧٥٧ ممَّا أدَّى إلى وجود وعاء زكوي بلغ حوالي ١ مليار ريال سعودي.

تأسَّست شركة جبل عمر للتطوير كشركة مساهمة عامَّة برأسمال قدره ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كَوَّن الجزء العيني والمتمثَّل في قيمة أراضي وعقارات ما مجموعه ١,٤٣٥,٤٢٥,١١٨ ريال سعودي وما نسبته حوالي ٢١,٣٪. في حين قامت شركة مَكَّة للإنشاء والتعمير بسداد مبلغ ٨٦٠,٥٦٤,٥٨١ ريال سعودي وما نسبته ٨,٧٪ نقداً مقابل قيمة أراضٍ لمساهمين غائبين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية والتي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات، في حين تمَّ توفير الجزء النقدي المُكْمَل لرأس المال والبالغ ٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وما نسبته ٣٠٪ من رأس المال من خلال طرح عامٍّ أوَّلِي تمَّ في الفترة ما بين يوم السبت ٢٣/٥/١٤٢٨هـ الموافق ٩/٦/٢٠٠٧م إلى يوم الاثنين ٣/٦/١٤٢٨هـ الموافق ١٨/٦/٢٠٠٧م وبلغت نسبة تغطية الاكتتاب ٣٠,٩٪ آنذاك، أي أنَّ مجموع المبالغ النقدية التي حصلت عليها الشركة عند التأسيس بلغت ٨٦٠,٥٦٤,٥٩٥,٢ ريال سعودي.

تمكَّنت الشركة كذلك من تحقيق إيرادات أخرى بحوالي ٨٢,٤ مليون ريال سعودي مُنذ تأسيسها وحتى نهاية السنة المالية ١٤٣١هـ ونتجت تلك الإيرادات الأخرى في معظمها من استثمارات مرابحة للفائض من رأسمالها في بداية عمر الشركة.

مُتَحَصَّلات الاكتتاب العام الأولي

لَم يتمَّ اعتماد موازنة مُحدَّدة لاستخدام مُتَحَصَّلات الاكتتاب العام الأولي، وفيما يلي تفاصيل استخدامات الجزء الأكبر من المبالغ النقدية المُوضَّحة أعلاه والتي تمثَّل مُتَحَصَّلات الطرح العام الأولي والتي بلغت ٢,٠١٤ مليون ريال سعودي الجزء الأكبر منها، يليها المبلغ النقدي الذي سدَّته شركة مَكَّة للإنشاء والتعمير نيابة عن المساهمين الغائبين والبالغ ٨٦٠,٥٨١ مليون ريال سعودي وهو جزء من رأس المال المدفوع للشركة وذلك كما في ٣٠/٦/١٤٣١هـ:

- مباني وإنشاءات = ١,٩١٠ مليون ريال سعودي تنوَّع كما يلي:
 - أعمال تصميم = ١٧٣ مليون ريال سعودي
 - صبَّ الأساسات = ٦٧ مليون ريال سعودي
 - أعمال خرسانة = ٥٧٩ مليون ريال سعودي
 - تجهيزات أولية لتهيئة الموقع للأعمال الأساسية = ٤٣١ مليون ريال سعودي
 - أعمال البنى التحتية وإزالة الصخور = ٣٨٩ مليون ريال سعودي

- نماذج الغرف الفندقية المُعدة لشركات الفنادق العالمية التي ستشغلها = ١ مليون ريال سعودي
- مواد أولية = ٣٧ مليون ريال سعودي
- دفعات خاصة لمقاولي المشروع مقابل أعمال خاصة = ٧٦ مليون ريال سعودي
- هامش الربح للمقاولين = ١٥٧ مليون ريال سعودي
- أعمال استشارات هندسية وتصاميم = ١٧٢ مليون ريال سعودي
- أنعاب استشارات مهنية = ٩٤ مليون ريال سعودي
- تسوية موقع المشروع والقطع الصخري = ٥٨ مليون ريال سعودي
- مصاريف إدارة وإشراف = ٤٤ مليون ريال سعودي
- إزالة مُخلفات المشروع = ٣٢ مليون ريال سعودي
- مصاريف أخرى = ٤٠ مليون ريال سعودي

بلغ مجموع المبالغ أعلاه ٣٥٠، ٢ مليون ريال سعودي، يُضاف لها مبلغ ٢٢٧ مليون ريال سعودي يُمثل دفعات مُقدمة لمقاولين ومُوردين لقاء تطوير وتجهيز موقع مشروع جبل عمر والتي يتمّ رسملتها على المشروع في الفترات اللاحقة، وبالتالي فإنّ مجموع ما تمّ إنفاقه والالتزام به على المشروع هو مبلغ ٥٧٧، ٢ مليون ريال سعودي أيّ أنّ معظم المبالغ التي استلمتها الشركة قد تمّ إنفاقها على مشروع جبل عمر وذلك من خلال الاتفاق مع عدّة أطراف إمّا عن طريق توقيع عقود أو خطابات عزم (نوايا) وقد شمل ذلك بشكل رئيس مُقاولي المشروع (مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة) والذين انتهى خطابي العزم الخاص بهما في ٤ صفر ١٤٢٢ هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١ م، إضافة إلى توقيع العديد من عقود وخطابات عزم الخدمات وشمل ذلك خدمات هندسية، تسويقية، مهنية واستشارية. راجع القسم (١٦) من هذه النشرة والذي يوضّح أهمّ تلك العقود وخطابات العزم (النوايا).

المصدر: تقرير العناية المهنية المالي المُعد بواسطة شركة كي بي إم جي

كذلك أظهرت القوائم المالية للشركة كما في ١٤٢١/١٢/٣٠ هـ رصيد الممتلكات والأثاث والمعدّات بالتكلفة بمبلغ ١٩٤، ٤ مليون ريال سعودي شكّلت قيمة الأرض منها ١٧٩، ٤ مليون ريال سعودي في حين بلغت قيمة الموجودات الأخرى ١٥ مليون ريال سعودي وهي مبالغ تمّ إنفاقها من النقدية المتوفّرة لدى الشركة.

تأخّر المقاولين في التنفيذ حسب الجدول المُقدّم منهم عند توقيع الاتفاقية، وكانت تبريرات المقاولين (والتي جاري دراستها من قبل استشاريي جبل عمر) كما تمّ إعلانه من قبل الشركة بتاريخ ١٤٢٢/١/٢ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٨ م كالتالي:

- الطبيعة الصخرية الصعبة لأرض المشروع بمنطقة جبل عمر.
- موقع المشروع بالمنطقة المركزية المجاورة للحرم وعدم إمكانية التفجير في كافّة الأوقات.
- محدودية الكمية المنصرفة من المتعجرات والتي كانت أقلّ من تقديرات المقاولين لتنفيذ أعمال القطع الصخري ممّا أدّى إلى التأخّر في تنفيذ أعمال القطع الصخري وبالتالي أدّى إلى تأخّر تنفيذ باقي أعمال المشروع.
- عدم السماح بتنفيذ أعمال صبّ الخرسانة في كافّة الأوقات لطبيعة موقع المشروع بالقرب من الحرم المكي الشريف.
- الأزمة الاقتصادية العالمية خلال عام ٢٠٠٨ والتي مازال تأثيرها مستمراً.



٢-٨ قائمة المركز المالي

قائمة المركز المالي (ريال سعودي)

كما في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ	كما في ١٤٣٠/١٢/٣٠ هـ	كما في ١٤٢٩/١٢/٣٠ هـ	الموجودات
			الموجودات المتداولة
١٠١,٠٠٢,٢٩٥	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	النقدية والبنود شبه النقدية
٧,٦٠٣,٩٠٩	١,١٣٠,٢٦٠	١,٤٦٩,٢٤٠	المدينون والمصاريف المدفوعة مقدّما
١٠٨,٦٠٦,٢٠٤	٢٨,٦١٦,٩٤٥	٩٤٧,١٨٣,٤٤٤	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٤,١٨٦,١٦٥,٤٧٠	٤,١٨٨,١٣١,٩٩٠	٤,١٨٩,٤٧٣,٣٤٣	الممتلكات والأثاث والمعدات
٣,١٠٠,٩٥٣,٢٥٠	٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦	١,٤٢٩,٣٠٤,٨٧٤	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٢١١,٧٥١,٠٢٦	١٧٨,٣٢٠,٣٩٦	١٣٨,٣١٥,٧٩٣	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدّمة
٧,٤٩٨,٨٦٩,٧٤٦	٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢	٥,٧٥٧,٠٩٤,٠١٠	مجموع الموجودات غير المتداولة
٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٦٨٦,٩٢٨,٣٨١	٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	٤٢,٦٩٧,٣٣٥	دائنون ومبالغ مستحقة الدّفع
٣١٨,٣٢٩,٦٦٨			تمويل قصير الأجل
			المطلوبات غير المتداولة
٧٧٤,٧٧٦	٣١٤,٤٦٣	١٣٣,٧٨٤	مُخصّص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٠٠٦,٠٤٢,٨٢٥	٢٤٠,٩٢٧,٢٠٥	٤٢,٨٣١,١١٩	مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
(١١٢,٥٦٦,٨٧٥)	(٧٥,٥٣٩,٩٦٨)	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	خسائر مرّحلة
٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	مجموع حقوق المساهمين
٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المصدر: القوائم المالية المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير

تُظهر القوائم المالية كما في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ صافي القيمة الدفترية للممتلكات والأثاث والمعدّات (التكلفة مطروحاً منها مُجمّع الاستهلاك) بمبلغ ١,٨٦,٤ مليون ريال سعودي شكّلت قيمة أرض المشروع منها ١٧٩,٤ مليون ريال سعودي أي ما نسبته ٩,٨٪. مثّلت الممتلكات والأثاث والمعدّات ما نسبته ٥,٥٪ من إجمالي قيمة موجودات الشركة والبالغة ٧,٦٠٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ.

بحسب البيانات المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ، فقد بلغت قيمة الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ ١٠١,٣ مليون ريال سعودي أي ما نسبته حوالي ٤,١٪ من إجمالي قيمة موجودات الشركة. تشمل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كما في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ ما يلي:

- أعمال بناء وتشبيد = ٢,٣٢٣ مليون ريال سعودي
- استشارات هندسية وتصاميم ومُجسّمات = ١٨٥ مليون ريال سعودي
- تسوية الأرض والقطع الصخري = ٥٨ مليون ريال سعودي
- أعمال هدم وترحيل المخلفات = ٣١ مليون ريال سعودي
- تكاليف إدارة والإشراف على المشروع = ٤٨ مليون ريال سعودي
- أتعاب مهنية وخدمات استشارات مالية = ١١٤ مليون ريال سعودي
- تكاليف أخرى = ٦١ مليون ريال سعودي
- دفعات مقدّمة للموردين والمقاولين = ٢٧١ مليون ريال سعودي

وبالتالي فإنّ هذين البندين (الممتلكات والأثاث والمعدات إضافة إلى الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ) يُشكّلان ما مجموعه ٩٦٪ من إجمالي موجودات الشركة والتي تضمّنتها ميزانيتها العموميّة كما في ١٤٣١/١٢/٢٠هـ.

يتكوّن مبلغ الـ ٦٨٧ مليون ريال سعودي والظاهر ضمن رصيد دائنون ومبالغ مستحقّة الدفع كما في ١٤٣١/١٢/٢٠هـ بشكل أساسي من رصيد تأمين مُسترد ومبالغ مُستحقّة لشركة مَكّة للإنشاء والتعمير بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، رصيد ضمان حسن التنفيذ لمقاولي المشروع بمبلغ ١٠١ مليون ريال سعودي إضافة إلى رصيد المصاريف المُستحقّة ودائنون آخرون بمبلغ ٤٧٩ مليون ريال سعودي والذي يتضمن المبلغ المستحق لشركة سعودي أوجيه والخاص بالمستخلصات التي لم تدفع بعد بقيمة ٤, ٣٥٢ مليون ريال سعودي بلغ ذلك الرصيد ٢٤١ مليون ريال سعودي كما في ١٤٣٠/١٢/٢٠هـ ويتمثّل بشكل أساسي في معظمه من رصيد المستخلصات المُستحقّة لمقاولين بمبلغ ١٨٥ مليون ريال سعودي إضافة إلى رصيد ضمان حسن التنفيذ لمقاولي المشروع بمبلغ ٤٩ مليون ريال سعودي.

قامت الشركة في ١٤٣١/٢/١٨هـ الموافق ٢٠١٠/٢/٢م بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية (جسر تمويلي) بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مع مصرف الراجحي لتمويل مشروعها على أن يتمّ سداد هذا الجسر من مُتخصّلات الاكتتاب في زيادة رأس المال أو من التمويل المُجمّع الذي ستحصل عليه الشركة من عدّة مصارف محلية أيّهما تحصل عليه الشركة أولاً. وقد قدّمت شركة مَكّة للإنشاء والتعمير ضماناً بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مُقابل ذلك الجسر التمويلي. قامت شركة جبل عمر بسحب حوالي ٤, ٣٤٢ مليون ريال سعودي من ذلك الجسر التمويلي كما في ٢٥ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٢٩ يناير ٢٠١١م، وسيتمّ سحب المبلغ المتبقي والبالغ ٦, ٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة القادمة. وبحسب الاتفاقية، فإنّ سداد كلّ دفعة من دفعات التمويل تتمّ بعد ٦ أشهر من تاريخ سحبها.

وفي يوم السبت ١٤٣١/١٠/٢٣هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/٢م، وقّعت خمسة بنوك سعوديّة مُجمّعة خطاب ترتيب لتقديم جسر تمويلي بقيمة ١, ٣٥٠ مليون ريال سعودي، وتلك البنوك هي (١) مصرف الراجحي (٢) البنك الأهلي التجاري (٣) بنك الجزيرة (٤) البنك السعودي البريطاني (ساب) (٥) البنك السعودي الهولندي. يتضمّن الجسر التمويلي والبالغ ١, ٣٥٠ مليون ريال سعودي الجسر التمويلي الممنوح سابقاً من مصرف الراجحي والبالغ قيمته ٣٥٠ مليون ريال سعودي والمُشار إليه أعلاه. سوف تُستخدم مُتخصّلات الجسر التمويلي في تسريع استكمال بناء المرحلة الأولى من المشروع والتي تشمل (٤) منصّات تجاريّة تحتوي على (٩) أبراج فندقية و (٨٦) فيلا وشقّة سكنيّة مُطلّة على شارع إبراهيم الخليل وشارع أم القرى ويُعتبر هذا الجسر التمويلي الأخير بمثابة الخطوة الأولى من ترتيب تمويل مُجمّع مُتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية قد تصل قيمته إلى ٥ مليار ريال سعودي خلال الأشهر القادمة، وسيتمّ سداد هذا الجسر من التمويل المُجمّع وقد شارفت الشركة على الانتهاء من تلبية متطلبات تلك البنوك لإنهاء صفقة التمويل المُجمّع.

وقد تمّ يوم الاثنين ١٤٣٢/٥/١٤هـ الموافق ٢٠١١/٤/١٨م إتمام التوقيع على المستندات القانونيّة المتعلقة بالجسر التمويلي أعلاه مع الخمسة بنوك، علماً بأنّ:

١- مدّة القرض ستة أشهر من تاريخ استلامه

٢- تمّ منح القرض بضمان شركة مَكّة للإنشاء والتعمير

٣- سيتمّ سداد القرض عن طريق القرض المُجمّع الذي يقدر بخمسة مليارات ريال

إنّ هذا الجسر التمويلي كذلك مضمون بكفالة من شركة مَكّة للإنشاء والتعمير وقد وافقت الجمعية العامّة العاديّة الثانية والعشرون لشركة مَكّة للإنشاء والتعمير والتي عُقدت بتاريخ ١٤٣١/١١/١٠هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/١٨م على قيام الشركة بضمان شركة جبل عمر للتطوير في الحصول على قرض بحدّ أقصى ١, ٥٠٠ مليون ريال سعودي ولمدّة ٢٤ شهراً.

تجدر الإشارة إلى أنّ الشركة من خلال مستشارها المالي (شركة الراجحي الماليّة) تلقّت رغبة عددٍ من البنوك السعودية للمشاركة في التمويل المُجمّع وذلك بمبالغ تجاوزت ٥ مليار ريال سعودي وستكون مدّة التمويل ١٠ سنوات تشمل ٣ سنوات مُهلة للبناء.

حصلت الشركة في ١٤٣٢/٣/٢هـ الموافق ٢٠١١/٢/٥م على قرض بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي من البنك السعودي البريطاني (ساب) وستقوم الشركة بسداد هذا القرض من خلال التسهيلات المُتوقّعة الحصول عليها قريباً والتي سبق الإعلان عنها في موقع السوق الماليّة (تداول) بتاريخ ١٤٣١/١٠/٢٣هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/٠٢م كما هو موضّح أعلاه، وسيستخدم هذا المبلغ لغرض استكمال إنشاء جزء من المرحلة الأولى من المشروع.



٣-٨ تحليل التدفقات النقدية

قائمة التدفقات النقدية

السنة المالية المنتهية في ١٤٣١/١٢/٣٠هـ	السنة المالية المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٣٠هـ	الفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وتنتهي في ١٢/٣٠/١٤٢٩هـ	(ريال سعودي)
أنشطة ما قبل التشغيل			
(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	(٢٢,٩٨٦,٢٠٣)	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)	إجمالي خسارة السنة / الفترة قبل الزكاة
تعديلات للبنود التالية:			
٤٦٠,٣١٣	١٨٠,٦٧٩	٢٠١,٠٢٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٢٦٩,٦٦٤	١,٨٩٦,٤١٢	٤,٠٢٧,١٩٨	استهلاك الممتلكات والأثاث والمعدات
(٢٢,٤٢٥)	-	-	أرباح من بيع ممتلكات وأثاث ومعدات
(٣٤,٣١٩,٣٥٥)	(٢٠,٩٠٩,٢١٢)	(٢٤,٩١٧,٤٧٥)	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات			
(٦,٤٧٣,٦٤٩)	٣٣٨,٩٨٠	(١,٤٦٩,٢٤٠)	مدينون
٤٤٦,٣٢٥,٦٣٩	٢٢١,٣١٥,٨٧٠	(٧٩,٦٨٨,٦٨١)	دائنون
٤٠٥,٥٣٢,٦٣٥	٢٠٠,٧٤٥,٦٣٨	(١٠٦,٠٧٥,٣٩٦)	النقد من / (المستخدم في) أنشطة ما قبل التشغيل
-	-	(٦٧,٢٤٥)	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
-	(٢٣,٤٠٠,٤٦٣)	-	زكاة مدفوعة
٤٠٥,٥٣٢,٦٣٥	١٧٧,٣٤٥,١٧٥	(١٠٦,١٤٢,٦٤١)	صافي النقد من/ (المستخدم في) أنشطة ما قبل التشغيل
الأنشطة الاستثمارية			
(٣٤٨,٦٨٨)	(٥٥٥,٠٥٩)	(١٤,٢٣٦,٠٥٧)	شراء ممتلكات وأثاث ومعدات
٦٧,٩٦٩	-	-	مُتحَصِّلات من استبعاد ممتلكات وأثاث ومعدات
(٦١٦,٦٣٥,٣٤٤)	(١,٠٥٥,٠١٣,٠٣٢)	(١,٣٧٣,١٠٥,٥١٦)	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
(٣٣,٤٣٠,٦٣٠)	(٤٠,٠٠٤,٦٠٣)	(٣٩,٣٣٧,٧٤٠)	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدّمة
(٦٥٠,٣٤٦,٦٩٣)	(١,٠٩٥,٥٧٢,٦٩٤)	(١,٤٢٦,٦٧٩,٣١٣)	النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	-	-	تمويل قصير الأجل
-	-	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨	رأس المال
٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	-	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨	النقد من الأنشطة التمويلية
٧٣,٥١٥,٦١٠	(٩١٨,٢٢٧,٥١٩)	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	(النقص) / الزيادة في النقدية والبنود شبه النقدية
٢٧,٤٨٦,٦٨٥	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	-	النقدية و البنود شبه النقدية في بداية السنة / الفترة
١٠١,٠٠٢,٢٩٥	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	النقدية و البنود شبه النقدية في نهاية السنة / الفترة
المعاملات الرئيسية غير النقدية			
-	-	٤,١٧٩,٣٦٤,٤٨٤	قيمة أسهم عينية لقاء أراضي
-	-	٥٦,١٩٩,٣٥٨	قيمة أسهم عينية لقاء تكاليف تطوير الأراضي ومصاريح
-	-	٩٨,٩٧٨,٠٥٣	دفعات مُقدّمة للمؤسسين

كما يظهر من قائمة التدفقات النقدية أعلاه، فإنه ليس لدى الشركة أية تدفقات نقدية من أنشطة تشغيلية لأنها لم تستكمل أي جزء من مشروع جبل عمر بشكل كامل يُمكنها من تحقيق تدفقات نقدية تشغيلية، عليه فإن المبالغ الرئيسة التي تُظهرها قائمة التدفقات النقدية تتمثل في ضخ الجزء النقدي من رأس المال (عن طريق طرح العام الأولي، إضافة إلى قيمة أسهم نقدية مصدرة ومودعة من قبل شركة مكة للإنشاء والتعمير لقاء عقارات لم يُقْمَ ملاكها باستكمال وثائقهم الشرعية والنظامية وسيتم التنازل عن تلك الأسهم أولاً بأول عند استكمال وثائقهم الشرعية والنظامية) وقد ظهر ذلك الرصيد ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية.

البند الرئيس الآخر والظاهر ضمن الأنشطة الاستثمارية يتمثل في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ وهي تمثل المستكمل من إنشاءات مشروع جبل عمر. (فضلاً الرجوع لمناقشة الإدارة لبند أعمال رأسمالية تحت التنفيذ في قائمة المركز المالي في ٨-٢ أعلاه).

المصدر: القوائم المالية المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير

٤-٨ توثيق أعمال الشركة

لم تبدأ الشركة عملياتها التشغيلية الفعلية حتى تاريخ إعداد هذه النشرة وهي بصدد استكمال مشروعها الوحيد (جبل عمر). إن الخطط الموضوعية من قبل إدارة الشركة تتبلور حول الإسراع في عملية تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية من المشروع الأمر الذي سيمكّن الشركة من تحقيق أرباح وتمويل جزء من مشروعاتها المستقبلية ذاتياً إضافة إلى تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية عن طريق مصارف وجهات تمويلية أخرى وهو ما تسعى الشركة له حالياً.

قامت الشركة بتوقيع عقود وخطابات عزم مع أطراف عديدة وقد شمل ذلك بشكل رئيس مُقاولي المشروع (مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة) واللذين انتهى خطابي العزم الخاص بهما في ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م، إضافة إلى توقيع العديد من عقود وخطابات عزم الخدمات وشمل ذلك خدمات هندسية، تسويقية، مهنية واستشارية وخدمات أخرى. راجع القسم (١٦) من هذه النشرة والذي يوضح أهم تلك العقود وخطابات العزم.

٥-٨ الالتزامات المُتمتلة

فيما عدا:

١. التزام شركة جبل عمر للتطوير بسداد المبلغ النقدي الذي ساهمت به شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عن المساهمين الغائبين الذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية وذلك حسب الاتفاق مع وزارة التجارة والصناعة في المحضر الموقع معهم بتاريخ ١٤٢٨/٨/٢٨هـ (ضمن المستندات المتاحة للفحص والمعاينة)، فعند استكمال الوثائق الشرعية والنظامية لأية صكوك من قبل أصحابها وتقديمها لشركة جبل عمر للتطوير، تقوم شركة جبل عمر بسداد قيمة تلك الصكوك لشركة مكة للإنشاء والتعمير أو الاستحقاق لها وتتم تلك العملية بشكل مُتدرّج إذ انخفض الرصيد من ٦, ٥٨١ مليون ريال سعودي عند تأسيس الشركة لبلغ ٥, ٤٠٢ مليون ريال كما في ٢٠١١/٢/٢٥هـ الموافق ٢٠١١/١/٢٥م.

٢. المبالغ التي سيتوجب على الشركة سدادها كنتيجة للتسوية النهائية المحتملة مع مجموعة بن لادن السعودية بمبلغ ٣٩٦ مليون ريال سعودي.

٣. المبلغ الذي توزّعه الشركة على المساهمين العيّنين الذين لديهم صكوك ملكية مُكمّلة والذين كانوا يُؤجرون عقاراتهم قبل نقل ملكيتها للشركة وتدرّ عليهم إيرادات يوازي ما كانت تدرّه عليهم عقاراتهم من إيرادات بشرط ألا تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥٪) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام وذلك لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسلم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة بإعلان تأسيس الشركة. يُقدّر المبلغ الإجمالي المتبقي والذي تتوقع سداها لأولئك المساهمين المؤسسين العيّنين بـ ٧٠ مليون ريال سعودي بواقع ٣٥ مليون ريال سعودي لكل عام من العامين ١٤٣٢هـ و ١٤٣٣هـ.

فإنه ليس لدى الشركة أية التزامات بنكية مُحتملة أو خطابات ضمان أو اعتماد كما في تاريخ إعداد هذه النشرة.

٩ رأس المال والمديونية

٩-١ تطور رأس المال

وفقاً للبيانات المالية المراجعة للشركة للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨ هـ وتنتهي في ١٢/٣٠/١٤٢٩ هـ، السنتين الماليتين المنتهيتين في ١٢/٣٠/١٤٣٠ هـ و ١٢/٣٠/١٤٣١ هـ، فإنَّ رأسمال الشركة يجب أن يُقرأ مرتبطاً بالحسابات المراجعة كما يلي:

رسملة الشركة			
(ريال سعودي)	كما في ١٢/٣٠/١٤٢٩ هـ	كما في ١٢/٣٠/١٤٣٠ هـ	كما في ١٢/٣٠/١٤٣١ هـ
ديون قصيرة الأجل	لا يوجد	لا يوجد	١٧٠,٤٨٥,٠٩٨
إجمالي الدين	لا يوجد	لا يوجد	١٧٠,٤٨٥,٠٩٨
حقوق المساهمين			
رأس المال	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	(٧٥,٥٣٩,٩٦٨)	(١١٢,٥٦٦,٨٧٥)
إجمالي حقوق المساهمين	٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥
الرسملة	٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير

تأسست شركة جبل عمر للتطوير كشركة مساهمة سعودية برأسمال قدره ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقسَّم إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم، وتؤكد الشركة أنَّ رأسمالها غير مشمول بحق خيار.

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

٩-٢ المديونية

قامت الشركة في ١٨/٢/١٤٢١ هـ الموافق ٢٠١٠/٢/٢٠ م بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية (جسر تمويلي) بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مع مصرف الراجحي لتمويل مشروع جبل عمر، على أن يتم سداد هذا الجسر من متحصلات الاكتتاب في زيادة رأس المال أو من التمويل المُجمَّع الذي ستحصل عليه الشركة من عدة مصارف محلية أيهما تحصل عليه الشركة أولاً. وقد قدِّمت شركة مكة للإنشاء والتعمير ضماناً بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مقابل ذلك الجسر التمويلي. سحبت الشركة حوالي ٤,٢٤٢ مليون ريال سعودي من ذلك الجسر التمويلي كما في ٢٥ صفر ١٤٢٢ هـ الموافق ٢٩ يناير ٢٠١١ م، وسيتم سحب المبلغ المتبقي والبالغ ٧,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة القادمة. وبحسب الاتفاقية، فإنَّ سداد كل دفعة من دفعات التمويل تتم بعد ٦ أشهر من تاريخ سحبها.

وفي يوم السبت ٢٣/١٠/١٤٢١ هـ الموافق ٢/١٠/٢٠١٠ م وقَّعت خمسة بنوك سعودية مُجتمعها خطاب ترتيب لتقديم جسر تمويلي بقيمة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي، وتلك البنوك هي (١) مصرف الراجحي (٢) البنك الأهلي التجاري (٣) بنك الجزيرة (٤) البنك السعودي البريطاني (ساب) (٥) البنك السعودي الهولندي. يتضمن ذلك المبلغ الجسر التمويلي الممنوح سابقاً من مصرف الراجحي والبالغ قيمته ٣٥٠ مليون ريال سعودي والمشار إليه أعلاه. سوف تُستخدم متحصلات الجسر التمويلي في تسريع استكمال بناء المرحلة الأولى من المشروع والتي تشمل (٤) منشآت تجارية تحتوي على (٩) أبراج فندقية و (٨٦) فيلا وشقة سكنية مُطلّة على شارع إبراهيم الخليل وشارع أم القرى ويُعتبر هذا الجسر التمويلي الأخير بمثابة الخطوة الأولى من ترتيب تمويل مُجمَّع متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية قد تصل قيمته إلى ٥ مليار ريال سعودي خلال الأشهر القادمة، وسيتمَّ سداد هذا الجسر من التمويل المُجمَّع. وقد شارفت الشركة على الانتهاء من تلبية متطلبات تلك البنوك لإنهاء صفقة التمويل المُجمَّع. وقد تمَّ يوم الاثنين ١٤/٥/١٤٣٢ هـ الموافق ١٨/٤/٢٠١١ م إتمام التوقيع على المستندات القانونية المتعلقة بالجسر التمويلي أعلاه مع الخمسة بنوك، علماً بأنَّ:

١- مدة القرض ستة أشهر من تاريخ استلامه

٢- تمَّ منح القرض بضمان شركة مكة للإنشاء والتعمير

٣- سيتمَّ سداد القرض عن طريق القرض المُجمَّع الذي يقدر بخمسة مليارات ريال

إنَّ هذا الجسر التمويلي كذلك مضمون بكفالة من شركة مكة للإنشاء والتعمير وقد وافقت الجمعية العامة العادية الثانية والعشرون لشركة مكة للإنشاء والتعمير والتي عُقدت بتاريخ ١٠/١١/١٤٣١ هـ الموافق ١٨/١٠/٢٠١٠ م على قيام الشركة بضمان شركة جبل عمر للتطوير في الحصول على قرض بحدِّ أقصى ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي ولمدة ٢٤ شهراً.

تجدر الإشارة إلى أنَّ الشركة من خلال مستشارها المالي (شركة الراجحي المالية) تلقَّت رغبة عددٍ من البنوك السعودية للمشاركة في التمويل المُجمَّع وذلك بمبالغ تجاوزت ٥ مليار ريال سعودي وستكون مدة التمويل ١٠ سنوات تشمل ٣ سنوات مهلة للبناء.

حصلت الشركة في ٢٠١١/٢/٢٤هـ الموافق ٢٠١١/٢/٥م على قرض بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي من البنك السعودي البريطاني (ساب) وستقوم الشركة بسداد هذا القرض من خلال التسهيلات المُتَوَقَّع الحصول عليها قريباً والتي سبق الإعلان عنها في موقع السوق المالية (تداول) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢١هـ الموافق ٢٠١٢/١٠/٢٠م كما هو موضح أعلاه، وسيستخدم هذا المبلغ لغرض استكمال إنشاء جزء من المرحلة الأولى من المشروع.

فيما يلي جدولاً يوضح القروض الحالية والمستقبلية المُتَوَقَّع:

التمويل	البنك المانح	تاريخ التوقيع	جدول الصراف والسداد	المشروط والأحكام	اشرطاطات أساسية	الضمانات المقدَّمة
جسر تونلي بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي	مصرف الراجحي	٢٠١٢/٢/٢٨هـ الموافق ٢٠١٠/٢/٢٩م	- تمَّ سحب ٢٤٢,٤ مليون ريال سعودي حتى ٢٥ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٢٩ يناير ٢٠١١م - يُدفَّع بحسب الشهادات المقدَّمة من مراقب المشروع - سوف يتم ضمَّ هذا الجسر التونلي إلى الجسر التونلي المُقدَّم من عدة مصارف محلية والبالغ إجمالي قيمته ١,٢٥٠ مليون ريال ويُتَوَقَّع منحه خلال مُدة قصيرة	- ألا تتجاوز نسبة التمويل إلى القيمة السوقية للمشروع ٥٠٪ - عدم إلغاء طلب زيادة رأس المال حيث أنَّ سداد مبلغ الجسر التونلي يتم من مُتَحَصِّلات زيادة رأس المال أو من التمويل - المُجمَعُ أيُّهما تحصل عليه الشركة أولاً	استكمال زيادة رأس المال خلال فترة ١٢ شهراً من تاريخ منح التمويل	- ضمان مُقدَّم من شركة مكة للإسشاء والتعمير بـ ٢٥٠ مليون ريال - حجز جميع حسابات الشركة في المصرف - حجز صكوك الشركة وبوالص التأمين - الرهن السليبي على موجودات المشروع
جسر تونلي من عدَّة بنوك محلية بمبلغ ١,٢٥٠ مليون ريال سعودي يُتَوَقَّع أن تحصل الشركة عليه خلال الفترة القصيرة القادمة	- مصرف الراجحي - البنك الأهلي التجاري - بنك الجزيرة - البنك السعودي الهولندي - البنك السعودي البريطاني (ساب)	تمَّ إتمام التوقيع على المستندات القانونية المتعلقة بالجسر التونلي في ١٤/٥/٢٠١٢هـ الموافق ٢٠١١/٤/١٨م	- لم يتمَّ سحب أيَّة مبالغ منه - يُدفَّع بحسب الشهادات المقدَّمة من مراقب المشروع - يُدفَّع للشركة على فترة ستَّة أشهر - يتمَّ سداد الجسر التونلي الممنوح من مصرف الراجحي أعلاه بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال والذي سيُسبَّد من مُتَحَصِّلات زيادة رأس المال أو من التمويل المُجمَّع أيُّهما تحصل عليه الشركة أولاً	- ألا تتجاوز نسبة التمويل إلى القيمة السوقية للمشروع ٥٠٪ - عدم إلغاء طلب زيادة رأس المال	- يتمَّ منح هذا الجسر التونلي بحسب ما طلبه الشركة من الشروط الخمسة الأساسية للموافقة على التمويل المُجمَّع وتلك الشروط الخمسة كالتالي: ١. استكمال الدراسات الخاصَّة بالمواقع التجارية للمشروع (المحلَّات التجارية) ٢. استكمال الدراسات الخاصَّة بالفتاقد ٣. تجهيز تقرير مرافق المشروع ٤. الاتفاق على الشرُوط الأساسيَّة للعاقدة مع مقاول التنفيذ ٥. استكمال تجهيز التوثيق الماليَّة المستقبلية للمشروع - يُنمَّح مبلغ التمويل كما يلي: ١. ٦٠٠ مليون ريال عند توقيع اتفاقية التمويل ٢. ٨٥٠ مليون ريال إذا حقَّقت الشركة شرطين من الشرُوط الخمسة أعلاه ٣. ١,١٠٠ مليون ريال إذا حقَّقت الشركة أربعة من الشرُوط الخمسة أعلاه ٤. ١,٢٥٠ مليون ريال إذا حقَّقت الشركة كامل الشرُوط الخمسة أعلاه	- ضمان مُقدَّم من شركة مكة للإسشاء والتعمير بـ ٢٥٠ مليون ريال - حجز جميع حسابات الشركة في المصرف - حجز صكوك الشركة وبوالص التأمين - الرهن السليبي على موجودات المشروع



٣-٩ هيكل ملكية الشركة

يُوضَّح الجدول التالي هيكل ملكية شركة جبل عمر للتطوير كما في ١٤٣٢/٣/٢٧ هـ الموافق ٢٠١١/٣/٢ م للمساهمين الذين يملكون ٥٪ فأكثر:

المساهمون الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة

الاسم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
مُؤَسَّسو جبل عمر (صكوك أراضي لم تُفرغ بعد)	٢٢٠,٩١٠,٦٠٠	٣٢,٩٪
شركة مكة للإنشاء والتعمير	٦١,٧٦٨,٨٠٠	٩,٢٪
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٦٣,٧٨٣,٠٠٠	٩,٥٪
الإجمالي	٣٤٦,٦٤٢,٤٠٠	٥١,٦٪

المصدر: السوق المالية السعودية "تداول"

١. العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية

لا يوجد لدى الشركة أية علامات تجارية أو حقوق ملكية فكرية مسجلة في المملكة العربية السعودية أو في الخارج.

١١ استخدام مُتخصّصات الاكتتاب

تأسّست شركة جبل عمر للتطوير كشركة مساهمة عامّة برأسمال قدره ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كَوْن الجزء العيني والمتمثّل في قيمة أراضي وعقارات تمّ نقل ملكيتها للشركة ما مجموعه ١٤٠,٤٣٥,١١٨ ريال سعودي وما نسبته حوالي ٣,٦١٪. في حين قامت شركة مكّة للإنشاء والتعمير بسداد مبلغ ٨٦٠,٥٦٤,٥٨١ ريال سعودي وما نسبته ٨,٧٪ نقداً مقابل قيمة أراضٍ لمساهمين غائبين لم يستكملوا وثائقهم الشرعيّة والنظاميّة والتي تثبت ملكيّتهم لتلك العقارات، في حين تمّ توفير الجزء النقدي المُكمل لرأس المال والبالغ ٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وما نسبته ٣٠٪ من رأس المال من خلال طرح عامٍّ أوّلي في الفترة بين ٢٣/٥/١٤٢٨هـ إلى ٢/٦/١٤٢٨هـ وبلغت نسبة تغطية الاكتتاب ٣٠٩٪ آنذاك، أي أنّ مجموع المبالغ التقديّة التي حصلت عليها الشركة عند التأسيس بلغت ٨٦٠,٥٦٤,٥٩٥,٠٩٥ ريال سعودي.

تمكّنت الشركة كذلك من تحقيق إيرادات أخرى بحوالي ٨٢,٤ مليون ريال سعودي منذ تأسيسها وحتى نهاية السنة الماليّة ١٤٣١هـ ونتجت تلك الإيرادات الأخرى في معظمها من استثمارات مربحة للفائض من رأسمالها في بداية عمر الشركة.

سيبلغ إجمالي مُتخصّصات الشركة من الزيادة الحالية لرأس المال ٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وصافي المتخصّصات حوالي ٢,٥٠٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بعد خصم رسوم الاكتتاب والمصروفات الأخرى المتعلّقة به والبالغة حوالي ٧٦ مليون ريال سعودي. ستُستخدم صافي متخصّصات الاكتتاب في (١) دعم من المساهمين لتنفيذ أجزاء من المرحلة الأولى بمبلغ ٨٦٢ مليون ريال (٢) تنفيذ جزء من المرحلة الثانية في الموقع S٣ بمبلغ ١,٢٩٢ ريال، إضافة إلى (٣) سداد الجسر التمويلي الممنوح من مصرف الراجحي بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال وذلك كما يلي:

الشرح	المرحلة الأولى	المرحلة الثانية
الحدود	تُطلّ من جهتها الشرقيّة على شارع إبراهيم الخليل وتقع إلى الغرب من ساحات الحرم المكي الشريف وتطل على شارع أم القرى من جهتها الشماليّة	تقع إلى الجنوب من المرحلة الأولى أعلاه وملاصقة لها وتطلّ من جهتها الشرقيّة على شارع إبراهيم الخليل
المُنشآت	تضمّ:	تضمّ:
+ الغرف	(٤) منصّات تجاريّة	منصّة تجاريّة مشتركة
والأجنحة	(٩) أبراج فندقية تضمّ:	(٤) أبراج فندقية تضمّ:
الفندقية +	٢,٢٥٦ غرفة فندقية	٥٤٩ غرفة فندقية
الشقق السكنيّة	٦٥٨ جناحاً	٤٤ جناحاً
	(٨٦) فيلا وشقّة سكنيّة	(٧٢) فيلا وشقّة سكنيّة
منطقة المشروع	- منطقة N٢ وتضم المنصّة والبرجين (H٣ و H٤) - منطقة N٣ وتضم المنصّة والبرج (H٥) - منطقة S١ وتضم المنصّة والأبراج (H٦ و H٧ و H٨ و H٩) - منطقة S٢ وتضم المنصّة والبرجين (H١٠ و H١١)	ينقسم الموقع إلى جزئين: S٣ والذي يضمّ فندقاً مكوّناً من البرجين (H١٢ و H١٢A) S٤ والذي يضمّ فندقاً مكوّناً من البرجين (H١٢B و H١٢C)
التمويل	- سيتمّ تمويلها عن طريق ترتيب تمويل مُجمّع من عدّة مصارف محلّيّة بمبلغ يصل إلى ٥ مليار ريال سعودي (يُتوقّع أنّ يتمّ توقيع الاتفاقية خلال الأشهر القليلة القادمة). - سيدعم مساهمو الشركة تلك المرحلة بمبلغ ٨٦٢ مليون ريال سعودي من متخصّصات الاكتتاب في زيادة رأس المال	- سيتمّ تمويل الفندق الذي يضمّ البرجين (H١٢ و H١٢A) ضمن الموقع S٣ والمنصّة التجارية المشتركة (البوديوم) عن طريق مُتخصّصات الاكتتاب في زيادة رأس المال وذلك بمبلغ إجمالي قدره ١,٢٩٢ مليون ريال سعودي (٧٩٢ مليون ريال للبرجين و ٥٠٠ مليون ريال للمنصّة التجارية) على أنّ يتمّ تأجيرهم بملحقاته من الخدمات والمداخل الرئيسة وصلات الاستقبال والغرف الفندقية والمطاعم والصالات والغرف تأجيراً طويلاً لأجل مُدّة ٢٠ عاماً - سيتمّ تمويل الفندق الذي يضمّ البرجين الآخرين (H١٢B و H١٢C) ضمن الموقع S٤ عن طريق المتخصّصات التي ستتحقق من تأجير الفندق المقام في الموقع S٣ والمشار إليه أعلاه
المقاول	وقّعت الشركة اتفاقية مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة كمقاول لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني لهذه المرحلة بقيمة ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في ٢١/١/١٤٣٢هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٠م. تمّ تنفيذ جزء من البنية التحتية والمنصّات من هذه المرحلة من قِبَل المُقاولين السابقين (مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة) وذلك كجزء من إستراتيجية المرحلة الواحدة التي كانت تتبعها الشركة في السابق والموضّحة أعلاه	- ستبدأ الشركة بالتفاوض مع المقاول لتنفيذ برجي الموقع S٣ مع المنصّة التجارية المشتركة (البوديوم) من المرحلة الثانية حالما يتوفّر مبلغ زيادة رأس المال. - ستبدأ الشركة بالتفاوض مع المقاول لتنفيذ برجي الموقع S٤ من المرحلة الثانية حالما تتوفّر دفعات التأجير الطويل الأجل والتي ستتحقق من الموقع S٣.

المدة المتوقعة للتنفيذ		يُتوقع أن تنتهي المرحلة الأولى خلال ٢٤ شهراً من تاريخ تسليم الموقع		يُتوقع أن ينتهي الموقع S٣ من المرحلة الثانية خلال ٢٤ شهراً من تاريخ توفر مبلغ زيادة رأس المال	
التكلفة الإجمالية ومكونات المرحلة	المكونات	مليون ريال سعودي	المكونات	مليون ريال سعودي	
	مباني وإنشاءات	١,٧٤٢	مباني وإنشاءات	٦٩٣	
	منصّات (بوديومات)	١,٢٧٩	البنية التحتية	٢٦٩	
	البنية التحتية	٨٥١	منصّة تجارية مشتركة كاملة (بوديوم)	٤٩٩	
	أعمال التصاميم والأثاث ومصروفات عامة أخرى	١,٢٥٠	أعمال التصاميم والأثاث ومصاريف عامة أخرى	٤٥٩	
	الإجمالي	٥,١٢٢	الإجمالي	١,٩٢٠	
■ بلغ إجمالي قيمة ما تمّ تنفيذه على المرحلة الأولى ١,٢٣٩ مليون ريال سعودي		■ بلغ إجمالي قيمة ما تمّ تنفيذه على المرحلة الثانية ٢٩١ مليون ريال سعودي			
التكلفة الجزئية ومكونات المرحلة التي ستنفذ من متحصلات الاكتتاب	المكونات	مليون ريال سعودي	المكونات	مليون ريال سعودي	
	مباني وإنشاءات	٣٣٩	مباني وإنشاءات	٣٢٠	
	منصّات (بوديومات)	٢٦٥	البنية التحتية	٢٥٢	
	البنية التحتية	١٢٨	منصّة تجارية مشتركة كاملة (بوديوم)	٥٠٠	
	أعمال التصاميم والأثاث ومصروفات عامة أخرى	١٣٠	أعمال التصاميم والأثاث ومصاريف عامة أخرى	٢٢٠	
	الإجمالي	٨٦٢	الإجمالي	١,٢٩٢	
التكلفة الإجمالية	تبلغ التكلفة الإجمالية للمرحلة الأولى حوالي ٥,١٢٢ مليون ريال سعودي وتتكون من أربعة منصّات تجارية وتسعة أبراج فندقية وستة وثمانون فيلا وشقة سكنية وتوزّع كما يلي: - تبلغ تكلفة الموقع N٢ والذي يضمّ منصّة والبرجين (H٣ و H٤) ٥٣٧ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة الموقع N٣ والذي يضمّ منصّة والبرج (H٥) ٤٩٩ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة الموقع S١ والذي يضمّ منصّة والأبراج (H٦ و H٧ و H٨ و H٩) ١,٢٢٨ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة الموقع S٢ والذي يضمّ منصّة والبرجين (H١٠ و H١١) ٦٥٨ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة البنية التحتية ٨٥١ مليون ريال سعودي - تبلغ تكلفة أعمال التصاميم والأثاث ومصروفات عامة أخرى ١,٢٤٩ مليون ريال سعودي				

سيُستخدم المتبقي من متحصلات الطرح في سداد الجسر التمويلي الممنوح من مصرف الراجحي بقيمة ٣٥٠ مليون ريال حيث أنّه وبحسب الاتفاقية بين المصرف والشركة فإن هذا الجسر التمويلي يتوجب سداده من متحصلات الاكتتاب في زيادة رأس المال أو من التمويل المُجمّع أيهما تحصل عليه الشركة أولاً.

سيتمّ إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة اسمية إجمالية تبلغ ٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، حيث ستتمّ زيادة رأس مال الشركة من ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، أيّ بزيادة تبلغ ٣٨,٤٣٪.



فيما يلي مُلخصاً لاستخدامات مُتَحَصَّلات الطرح ، إضافة إلى تكاليف الطرح:

استخدامات متحصّلات الاكتتاب	
المكونات الرئيسية	التكلفة التقديرية (مليون ريال سعودي)
مباني وإنشاءات	٣٢٠
البنية التحتية	٢٥٢
منصة تجارية مشتركة كاملة	٥٠٠
أعمال التصاميم والأثاث ومصاريف عامة أخرى	٢٢٠
إجمالي تكاليف إنشاء و تجهيز جزء من المرحلة الثانية	١,٢٩٢
الجزء من زيادة رأس المال الذي سيحوّل كدعم من المساهمين لتنفيذ المرحلة الأولى	٨٦٢
سداد الجسر التمويلي الممنوح من مصرف الراجحي	٣٥٠
رسوم الاكتتاب والمصروفات الأخرى المتعلقة به	٧٦
إجمالي استخدامات متحصّلات الاكتتاب	٢,٥٨٠
إجمالي مُتَحَصَّلات الاكتتاب	٢,٥٨٠
إجمالي التمويل المطلوب	٢,٥٨٠

المصدر: إدارة شركة جبل عمر للتطوير

يجب على الشركة أن تقدّم لهيئة السوق المالية وبشكل ربع سنوي تقريراً مرحلياً بتفاصيل استخدامات مُتَحَصَّلات الاكتتاب ، كما يجب عليها أيضاً أن تعلن للجمهور عن تطورات استخدام مُتَحَصَّلات الاكتتاب

١٢ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

١٢-١ بيان عدم إخلاس أعضاء مجلس الإدارة والمصالح المباشرة وغير المباشرة لهم

يُعلن أعضاء مجلس الإدارة ومدير عام الإدارة المالية والسكرتير وأعضاء الإدارة العليا في تاريخ هذه النشرة الآتي:

- يُقرُّ أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين سرّ المصدر المُحدّدين في نشرة الإصدار بأنّهم لم يُشهرُوا إفلاسهم في أيّ وقت من الأوقات ولم يخضعُوا لإجراءات إفلاس.
- عدا عن ملكيّة أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة الموضّحة في القسم «٦-١»، لا تُوجد مصالح مباشرة أو غير مباشرة لأيّ عضوٍ من أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين السرّ أو أيّ من أقاربهم أو تابعيهم في أسهم المصدر أو أدوات الدين الخاصّة به.

١٢-٢ العقوبات أو الفصومات أو أتعاب الوساطة

باستثناء ما هو مُشار إليه في الفقرة ١٢-٦ أدناه، لا تُوجد أيّة عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أيّ عوض غير نقدّي منحتّها الشركة أو أيّ عضوٍ في مجموعتها خلال السنتين السابقتين مباشرة لتاريخ تقديم طلب زيادة رأس المال، تتعلّق بإصدار أو بيع أيّ أوراق مالية، لأيّ من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة المقترحين، أو كبار التنفيذيين، أو القائمين بالترويج أو الخبراء.

١٢-٣ التغييرات الجوهرية وعدم حدوث انقطاع في الأعمال

- يُقرُّ مجلس إدارة الشركة بأنّه لا يوجد تغيير سلبيّ جوهريّ في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال الفترة المالية الطويلة الأولى المُمتدّة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٢٠/١٢/١٤٢٩هـ والسنتين الماليّتين المنتهيتين في ٢٠/١٢/١٤٢٠هـ و ٢٠/١٢/١٤٢١هـ والسابقة لزيادة رأس المال الحاليّة، بالإضافة إلى الفترة منذ نهاية الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني وحتى تاريخ اعتماد نشرة الإصدار.
- يُقرُّ مجلس إدارة الشركة أنّه لا تُوجد نيّة لإجراء أيّ تغيير جوهريّ على طبيعة نشاط الشركة.
- يُؤكّد مجلس إدارة الشركة أنّ أعمال وأنشطة الشركة والتي شملت حتّى الآن تنفيذ أجزاء من مشروع جبل عمر حيث أنّ الشركة لم تبدأ أنشطتها التشغيليّة بعد لحين استكمال أجزاء من المشروع لم تتعرّض لأيّ انقطاع يُمكن أنّ يؤثّر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً على الوضع المالي خلال الأشهر الـ ١٢ الأخيرة التي سبقت مباشرة تاريخ هذه النشرة.

١٢-٤ رأس المال العامل والمديونيّة والإرهونات

- يظهر رأس المال العامل للشركة بالسالب كما في ٢٠/١٢/١٤٢١هـ بمبلغ ٨٩٧ مليون ريال سعودي. يعود السبب في ذلك إلى ارتفاع أرصدة الدائنين والمبالغ الأخرى مستحقة الدفع إضافة إلى التمويل قصير الأجل والتي تظهر ضمن رصيد المطلوبات المتداولة للشركة، في حين أنّ رصيد النقد في البنوك كما في ٢٠/١٢/١٤٢١هـ هو حوالي ١٠١ ملايين ريال سعودي. ستعمل الشركة باستمرار على توفير المبالغ النقدية التي تحتاجها لاستكمال مشروعها وفي نفس الوقت سداد مُستحقّات مقاوليها ومورديها في الوقت المُحدّد، وتلبية احتياجات النقدية قامت الشركة بما يلي:
- ١. قامت الشركة في ١٨/٢/١٤٢١هـ الموافق ٢/٢/٢٠١٠م بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية (جسر تمويلي) بمبلغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي مع مصرف الراجحي (راجع الفقرة ٨-٢ والتي تشرح مناقشة الإدارة لقائمة المركز المالي).
- ٢. وفي يوم السبت ٢٣/١٠/١٤٢١هـ الموافق ٢/١٠/٢٠١٠م، قامت الشركة بتوقيع التزام خمسة بنوكٍ سعوديّة مجتمعين لتقديم جسر تمويلي بقيمة ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي وقد تمّ إتمام التوقيع على المستندات القانونيّة المتعلّقة بالجسر التمويلي مع الخمسة بنوك أعلاه يوم الاثنين ١٤/٥/١٤٢٢هـ الموافق ١٨/٤/٢٠١١م ويُعتبر هذا الجسر التمويلي بمثابة الخطوة الأولى من ترتيب تمويل مُجمّع مُتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية قد تصل قيمته إلى ٥ مليار ريال سعودي خلال الأشهر القادمة، وسيتمّ سداد هذا الجسر من التمويل المُجمّع (راجع الفقرة ٨-٢ والتي تشرح مناقشة الإدارة لقائمة المركز المالي).
- ٣. حصلت الشركة في ٢/٣/١٤٢٢هـ الموافق ٥/٢/٢٠١١م على قرض بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي من البنك السعودي البريطاني (ساب) وستقوم الشركة بسداد هذا القرض من خلال التسهيلات المُتوقّعة الحصول عليها والتي سبق الإعلان عنها في موقع السوق المالية (تداول) بتاريخ ٢٣/١٠/١٤٢١هـ الموافق ٢٠/١٠/٢٠١٠م كما هو موضح أعلاه، وسيستخدم هذا المبلغ لغرض استكمال إنشاء أجزاء من المرحلة الأولى من المشروع.
- ٤. كذلك أوصى مجلس إدارة الشركة بزيادة رأسمالها بمبلغ ٥٨٠,٢ مليون ريال سعودي لتواصل استكمال تنفيذ مشروع جبل عمر.
- وفيما عدا ذلك، يُؤكّد أعضاء مجلس الإدارة بأنّه لا تُوجد للشركة أيّ أدوات دين أو قروض مضمونة أو غير مضمونة حتّى تاريخ إعداد هذه النشرة، ويُقرّون كذلك بأنّه لا توجد على الشركة أيّ رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكاتها.
- عليه فإنّه وبعد توفّر متخصّصات الاكتتاب من زيادة رأس المال وكذلك الحصول على التمويل البنكي بحسب ما هو مقرّر، فإنّه سيكون لدى الشركة رأس مال عامل كاف لفترة الـ ١٢ شهراً القادمة.

١١-٥ إقرار عن المعلومات المالية

يُقرّ مجلس إدارة الشركة بأنّ المعلومات المالية قد استخرجت من القوائم المالية المراجعة للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨ هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٩ هـ، السنتين الماليّتين المنتهيتين في ٣٠/١٢/١٤٣٠ هـ و ٣٠/١٢/١٤٣١ هـ، بما في ذلك الإيضاحات المُرفقة بها، والتي تمّ اعتمادها من قبل الإدارة. لقد تمّت مراجعة القوائم المالية المشار إليها أعلاه من قبل إرنست ويونغ وتمّ إعدادها ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

١١-٦ إقرارات أخرى

إضافة للإقرارات أعلاه، يُقرّ أعضاء مجلس الإدارة أيضاً بأنّه:

- لا توجد أيّ صلاحية تُعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حقّ التصويت على عقد أو اقتراح تكون له فيه مصلحة جوهرية.
- لا توجد أيّ صلاحية تُعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حقّ التصويت على مكافآت تُمنح لهم.
- لا توجد أيّ صلاحيات تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو لكبار التنفيذيين حقّ الاقتراض من الشركة.
- وافقت الجمعية العامة العادية والتي عُقدت بتاريخ ٤/٧/١٤٣١ هـ الموافق ١٦/٦/٢٠١٠ م على الأعمال والعقود التي تمّت بين شركة جبل عمر للتطوير ومكتب الأبنية للاستشارات الهندسيّة والذي يملكه عضو مجلس الإدارة المهندس/ أنس محمّد صالح صيرفي طبقاً للمادة (٦٩) من نظام الشركات. تمّ التعاقد مع مكتب الأبنية للاستشارات الهندسيّة خلال الفترة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٢٩ هـ حيث أنّ العرض المقدّم من مكتب الأبنية والبالغ قيمته ٢٧,٥ مليون ريال سعودي كان أقلّ العروض المطروحة على الشركة آنذاك (فضلاً راجع "تعاملات أطراف ذات علاقة" ضمن القسم ١٦ "ملخص بأهم العقود وخطابات العزم" للمزيد من التفاصيل) وفيما عدا العقد المذكور سالفاً، يُقرّ أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام التام بأحكام المادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات والمادة (٦٩) من نظام الشركات اللتان تنصّان على أنّه «لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أيّة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتمّ لحساب الشركة إلاّ بترخيص من الجمعية العامة العادية يُجدّد كلّ سنة، وعلى عضو مجلس الإدارة أن يُبلغ المجلس بما له من مصلحة شخصيّة في الأعمال والعقود التي تتمّ لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع، ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن، ويبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصيّة فيها، ويُرفّق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات».
- كما يُقرّ المجلس بالالتزام بالمادة (٧٠) من نظام الشركات التي تنصّ على أنّه «لا يجوز لعضو مجلس الإدارة، بغير ترخيص من الجمعية العامة العادية يُجدّد كلّ سنة، أن يشترك في أيّ عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتّجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله وإلاّ كان للشركة أن تطالبه بالتعويض أو أن تعتبر العمليات التي باشرها لحسابه الخاص قد أُجريت لحسابها، وكما تنصّ المادة (١٨) من لائحة حوكمة الشركات على أنّه لا يجوز للشركة أن تُقدّم قروضاً نقدية من أيّ نوع لأعضاء مجلس الإدارة.

٣٣ التمهّد بتغطية الاكتتاب

متعهد التغطية الرئيس

الراجحي المالية
Al Rajhi Capital



الراجحي المالية
الرياض، طريق الملك فهد
ص.ب: ٥٥٦١، الرياض ١١٤٣٢، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٢١١-٩٤٥٣
فاكس: +٩٦٦-١-٢١١-٩٢٩٩
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

متعهدو التغطية المشاركون

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL



الجزيرة كابيتال
جدة، طريق المدينة، مركز المساعدة التجاري
ص.ب: ٦٢٧٧، جدة ٢١٤٤٢، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-٢-٦٦٩-٢٦٦٩
فاكس: +٩٦٦-٢-٦٦١-٨٢٧٩
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

شركة البلاد للاستثمار
ALBILAD INVESTMENT CO.



شركة البلاد للاستثمار
الرياض، طريق الملك عبد الله، حي الورود
ص.ب: ١٤٠، الرياض ١١٤١١، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٢٠٣-٩٨٨٨
فاكس: +٩٦٦-١-٢٠٣-٩٨٩٩
الموقع الإلكتروني: www.albiladinvest.com

الإنماء للاستثمار
alinma investment



شركة الإنماء للاستثمار
الإدارة العامة، الرياض، طريق الملك فهد
ص.ب: ٦٦٣٣، الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١-٢١٨-٥٩٩٩
فاكس: +٩٦٦-١-٢١٨-٥٩٠٠
الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

عدد أسهم حقوق الأولوية: ٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهماً

سعر الطرح: ١٠ ريال سعودي

ملخص ترتيبات التمهّد بتغطية الاكتتاب

بموجب الشروط والتعليمات الواردة في اتفاقية التمهّد بتغطية الاكتتاب بين شركة جبل عمر للتطوير ومتعهدي تغطية الاكتتاب:

تتعهّد شركة جبل عمر للتطوير لمتعهدي تغطية الاكتتاب بأن يتمّ بيع الأسهم المطروحة للاكتتاب عقب نهاية فترة الاكتتاب للمساهمين والملاك المستحقين أو لمتعهدي تغطية الاكتتاب أنفسهم في حالة وجود أيّ أسهم جديدة لم يتمّ الاكتتاب بها أو تخصيصها للمساهمين والملاك المستحقين.

يتعهّد متعهدو تغطية الاكتتاب للشركة بأن يكتتبوا بالأسهم التي لم يتمّ الاكتتاب بها من إجمالي عدد الأسهم المطروحة في تاريخ التخصيص، وذلك بسعر الاكتتاب.

الرسوم والمصروفات

تدفع شركة جبل عمر للتطوير لمتعهدي تغطية الاكتتاب رسوم تغطية على أساس إجمالي العوائد من طرح الاكتتاب، والتي سيتمّ دفعها لمتعهدي التغطية وفقاً لحصص تغطية الاكتتاب المتفق عليها. كما ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بدفع الرسوم والتكاليف والمصروفات المتعلقة بطرح الاكتتاب إلى متعهدي تغطية الاكتتاب.

١٤ سياسة توزيع الأرباح

حالياً وخلال فترة تنفيذ مشروع جبل عمر، يُوزع مبلغ ثابت على أصحاب الحصص العينية العقارية - والذين كانوا يُجرون عقاراتهم قبل نقل ملكيتها للشركة وتدرّ عليهم إيرادات يوازي ما كانت تدرّ عليهم عقاراتهم من إيرادات بشرط ألا تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥٪) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام وذلك كتعويض من الشركة عن خسارتهم لإيرادات عقاراتهم والتي تمت إزالتها لتنفيذ المشروع، وذلك لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسلم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة بإعلان تأسيس الشركة، ويسترد هذا المبلغ من الأرباح المستحقة لأصحاب الحصص العينية في حال تحققها. أمّا في حالة عدم تحقق أرباح فتطبق أحكام المادة (١٠٦) من نظام الشركات والتي تنص على أنه يجوز أن يُخصّص في نظام الشركة على توزيع مبلغ ثابت على المساهمين لا يتجاوز ٥٪ من رأس المال وذلك لمدة لا تزيد على (٥) سنوات من تاريخ تأسيس الشركة وفي حالة عدم وجود أرباح صافية تكفي لدفع المبلغ المذكور، يُعتبر ما قبضه المساهمون من مصروفات تأسيس الشركة ويُخصم من أول أرباح بالطريقة التي يُعيّنها نظام الشركة. وبحسب الاتفاق فيما بين أولئك المساهمين العيّنين والشركة، فإنّه يُحظر على أولئك المساهمين والذين استلموا أرباحاً نقدية بيع أسهمهم إلا إذا قاموا بسداد جميع توزيعات الأرباح التي استلموها من الشركة في الماضي وبذلك يتمكن المشترون الجدد لتلك الأسهم من الحصول على توزيعات أرباحها في المستقبل.

بلغ إجمالي قيمة المبالغ المُسددة من قبل الشركة للمساهمين المؤسسين العيّنين منذ بدأ تسلم الشركة لتلك العقارات من أصحابها وهدمها في العام ١٤٢٦هـ وحتى نهاية العام المالي ١٤٣١هـ ما مجموعه ٢٦,٧٥١,٢١١ ريال سعودي، كما تقدّر الشركة المبلغ الإجمالي المتبقي والذي تتوقع سداده لأولئك المساهمين المؤسسين العيّنين بـ ٧٠ مليون ريال سعودي بواقع ٣٥ مليون ريال سعودي لكل عام من العامين ١٤٢٢هـ و ١٤٢٣هـ. إن تلك المبالغ تُدفع للمساهمين العيّنين الذين لديهم صكوك ملكية مُكتملة سواء أكانوا مساهمين عيّنين مكتملين نُقلت ملكية عقاراتهم باسم الشركة أو مساهمين عيّنين جزئيين لا زالت صكوكهم تحت الإفراغ لدى كتابة العدل، عليه فإنّه لم يتمّ سداد أو الاستحقاق لأيّة توزيعات أرباح لمن ليس لديهم صكوك ملكية مُكتملة ويشمل ذلك الملاك العيّنين الفاعلون الذين اكتسبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نقداً نيابة عنهم عند تأسيس الشركة. فور انتهاء تنفيذ مشروع جبل عمر وبدء العمليات التشغيلية بالشركة، تعزم الشركة تبني سياسة توزيع أرباح بصفة مُستمرة لرفع قيمة استثمار المساهمين في الشركة وذلك بما يتناسب مع أرباح الشركة ووضعها المالي وأوضاع السوق والمناخ الاقتصادي العام وغيرها من العوامل بما في ذلك تحليل الفرص الاستثمارية ومتطلبات إعادة الاستثمار، والاحتياجات من النقد ورأس المال، وتوقعات الأعمال، وكذلك الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى وسيتمّ توزيع أرباح الأسهم بالريال السعودي. وعلى الرغم من رغبة شركة جبل عمر للتطوير في توزيع أرباح الأسهم لمساهميها سنوياً، إلا أنّ الشركة لا تقدّم أيّ تأكيد أنّه سيتمّ فعلياً دفع أيّ أرباح سنوية على الأسهم، كما لا تقدّم تأكيداً حول المبلغ الذي سيتمّ دفعه في أيّ سنة معيّنة.

تُوزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العامة والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة الشرعية على الوجه التالي:

١. يُجنّب ١٠٪ من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التخصيص متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
٢. يُوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل (٥٪) من رأس المال المدفوع.
٣. يُخصّص بعد ما تقدّم في الفقرتين (١ و ٢) من هذه المادة مكافأة لا تزيد عن (١٠٪) لمجلس الإدارة و يُوزع الباقي على المساهمين بوصفه حصة إضافية في الأرباح.

سياسة توزيع الأرباح في السنوات الماضية :

فيما عدا المبالغ التي سدّتها الشركة لأصحاب الحصص العينية العقارية توازي ما كانت تدرّ عليهم عقاراتهم من إيرادات وبشرط ألا تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥٪) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام والتي تمّ توضيحها في الفقرتين (أ) و (ب) أعلاه، لم تُقم الشركة بتوزيع أية أرباح منذ تأسيسها بسبب عدم وجود أية أرباح من أنشطة تشغيلية.

١٥ الدعاوى القضائية

١٥-١ الغرام الفعليّ بشركة جدوى للاستثمار:

وقعت شركة جبل عمر اتفاقية مع شركة جدوى للاستثمار بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢ هـ الموافق ٢٠٠٨/٧/٥ م وذلك بغرض تقديم استشارات مالية خاصة بترتيب تمويل مبلغ ١٢,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وفي تاريخ ١٤٣٠/٥/٤ هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/٢٩ م، أعلنت شركة جبل عمر أنها قد أنهت التعاقد مع شركة جدوى للاستثمار اعتباراً من ١٤٣٠/٥/٢ هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/٢٧ م لعدم تمكن شركة جدوى من تأمين التمويل في المواعيد التي التزمت بها.

أقامت شركة جبل عمر دعوى ضد شركة جدوى للاستثمار في ديوان المظالم في منطقة مكة المكرمة وأقامت شركة جدوى أيضاً دعوى ضد شركة جبل عمر وصدر في هاتين الدعوتين حكماً بعدم الاختصاص، تقدّمت شركة جبل عمر بدعوى ضد شركة جدوى لدى لجنة الأوراق المالية وتقدّمت أيضاً شركة جدوى بدعوى قضائية لدى نفس اللجنة، وتطالب شركة جبل عمر شركة جدوى بإعادة أتعاب مجموعها ٣ مليون ريال كانت شركة جدوى قد استلمتها كجزء من اتفاقية توفير التمويل، كما تطالب شركة جبل عمر كذلك بالتعويض عن الأضرار ذات الصلة والبالغة ٢٠ مليون ريال نتيجة إخفاق جدوى في تأمين التمويل المتفق عليه وباعتبار العقد في حكم المنتهي، ولم يصدر أي حكم حتى تاريخه.

١٥-٢ قضايا مُقامة ضدّ شركة جبل عمر للتطوير:

هناك قضايا مرفوعة ضدّ الشركة من اثنين من المساهمين (مُلاك الأراضي) كما يلي:

١. رفع أحد المساهمين قضية يُطالب فيها بإعادة تقدير قيمة عقاره المُثبتة في عقد التأسيس والبالغة ٨,٢٧٩,٠٧٠ ريال سعودي.
 ٢. رفع مُساهم آخر قضيتين يُطالب في الأولى بإعادة تقدير قيمة عقاره بسبب عدم قبوله لتقدير اللجنة المختصة والمُثبتة في عقد التأسيس بمبلغ ١,٣٢١,٢٤٠ ريال سعودي ويطلب في الثانية بتعويض عن الأضرار التي لحقت بمنزله بالجهة المجاورة للمشروع نظراً لإدعائه بتضرره من عدم تأجير المنزل للحجاج لمدة ثلاثة أعوام بسبب التفجيرات الخاصة بالقطع الصخري بالمشروع ويطلب بمبلغ ٥٠٥,٠٠٠ ريال كتعويض.
- حضر محامي الشركة عدّة جلسات وقد طلب ناظر القضية في الجلسة الأخيرة من المدّعيان أن يقوموا بتحرير دعواهما لأنها غير واضحة وتتعارض الطلبات بين استعادة العقارات وإعادة التقدير ووعد المدّعيان بتقديم ذلك في الجلسة القادمة.
- وفيما عدا القضايا المذكورة أعلاه، يُؤكّد مجلس إدارة الشركة بأنّ الشركة ليست طرفاً في أيّ دعوى قضائية أو مطالبة أو تحكيم أو إجراءات إدارية مجتمعة أو منفردة قائمة أو مُهدّد بإقامتها من شأنها أن تؤثر جوهرياً على أعمال الشركة أو وضعها المالي.
- لقد تمّ تقييم جميع العقارات التي ساهم بها أصحابها عيناً من قبل اللجنة الحكومية لتقدير العقارات الموقّعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة برقم (١١٠٢/هـ) وتاريخ ١٤٢٥/١٢/٢٧ هـ وقد أزيلت جميع تلك العقارات من موقع المشروع وتمّ تنفيذ إنشاءات في معظم أجزائه، كما أنّ المساهمين العيّنين في الشركة قد وقّعوا على النظام الأساسي للشركة وليس بإمكانهم الرجوع عن مساهماتهم.

الرأي القانوني حول أحقية اكتتاب الملاك العيّنين من غير المكتملين

وضّح تقرير المستشار القانوني للاكتتاب (يمكن للمستثمر الاطلاع على التقرير ضمن المستندات المتاحة للفحص والمعاينة) أحقية الاكتتاب للملاك العيّنين في أسهم حقوق الأولوية كما يلي:

أولاً: الملاك العيّنيون الجزئيون

اعتبر التقرير الملاك العيّنيون الجزئيون هم مساهمون في رأس مال شركة جبل عمر للتطوير ولكنهم لم يتمكنوا بعد من نقل ملكية عقاراتهم إلى الشركة بسبب مسائل فنية تعترض صُكوك ملكياتهم لتلك العقارات ويحمل أولئك الملاك أسهماً جزئية ويتمتعون بحقوق والتزامات أيّ مساهم عيني مُكتمل ويحقّ لهم ممارسة حقوقهم في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية بصفتهم المالكين المسجلين للأسهم الجزئية.

ثانياً: الملاك العيّنيون الغائبون

اعتبر التقرير بأنه لا يحقّ للملاك العيّنين الغائبين الذين لا يحملون صُكوك الملكية التي تثبت حقهم في تلك العقارات - والذين اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم نقداً عند تأسيس الشركة - الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية.

١٦ ملخص بأهم العقود وخطابات العزم

يُمكن تصنيف العقود وخطابات العزم التي أبرمتها الشركة إلى قسمين (١) خطابات عزم مُقاولين و (٢) عقود/ خطابات عزم خدمات.

أولاً: خطابات عزم وعقود مع المقاولين

عند بداية المشروع، تمّ تقسيم أنشطة تطوير منطقة جبل عمر بين اثنين من المقاولين الرئيسيين هما (١) مجموعة بن لادن السعودية (SBG) و (٢) شركة سعودي أوجيه المحدودة (SOL) وذلك لتنفيذ المشروع كمرحلة واحدة. قامت شركة سعودي أوجيه المحدودة باستخدام اثنين من المقاولين من الباطن هما: شركة إيه بي بي للمقاولات المحدودة (ABB) وشركة مقاولات المشروعات الكهربائية المدنية (سبكو) (CEPCO) لتنفيذ مجموعة مُعيّنة من الأعمال التي تدرج في إطار أنشطة العمل المُسندة إلى شركة سعودي أوجيه المحدودة.

لقد انتهت مُدة خطابي العزم الموقَّعان بين الشركة وكلاً من مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة في ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م، وقد قرّرت إدارة الشركة عدم تمديد الخطابين واستبدال المقاولين (شركة بن لادن وشركة سعودي أوجيه) نظراً لتغيير إستراتيجية الشركة لتقوم بتنفيذ المشروع على مراحل وليس كمرحلة واحدة كما كان في الماضي.

وقعت الشركة بتاريخ ٣/٤/١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١١/٣/٨م اتفاقية تسوية ومخالصة نهائية مع شركة سعودي أوجيه تقضي بقيام شركة جبل عمر للتطوير بدفع مستحقات شركة سعودي أوجيه عن الأعمال التي قاموا بتنفيذها في المشروع وقدرها ٨٨٨,٨٢٧,٨٩١ ريال سعودي منها مبلغ ٣٥٢,٤٢٧,٨٩١ ريال سعودي تمّ الاستحقاق له وتسجيله ضمن البيانات المالية كالتزام على الشركة، في حين ستقوم الشركة بإثبات مبلغ المخالصة المتبقي وقدره ٢٣٦,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كالتزام على الشركة ضمن بند دائنون ومبالغ مستحقة الدفع، في مقابل قيام شركة سعودي أوجيه بتسليم منطقة عملها بمشروع جبل عمر (الجزء الشمالي) بالكامل لشركة جبل عمر للتطوير.

تتفاوض الشركة حالياً مع مجموعة بن لادن السعودية على تسوية نهائية مماثلة وتُقدّر إدارة الشركة القيمة الإجمالية للالتزامات المحتملة التي ستشأ مقابل تلك التسوية مع المجموعة بـ ٣٩٦ مليون ريال سعودي

في تاريخ ٢١/١/١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٧م، وقّعت شركة جبل عمر اتفاقية مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة كمقاول لتنفيذ أعمال إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من مشروع تطوير جبل عمر المُطلّة على شارع إبراهيم الخليل، وفي يوم الأحد ١٤٣٢/٢/١٢هـ الموافق ٢٠١١/١/١٦م، أعلنت الشركة توقيعها اتفاقية مع شركة الإتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي) لتقوم بالإشراف الفني على تنفيذ أعمال المرحلة الأولى بمشروعها بمكة المكرمة وذلك بدلاً من الاستشاري السابق للمشروع شركة ديوي العالمية، وستكون الشركة مسؤولة عن الإشراف عن أعمال المقاول شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة والمشار إليها أعلاه وذلك استناداً على إستراتيجية المشروع المعلنّة على موقع السوق المالية السعودية «تداول» يوم ١٤٣٢/١/٢هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٨م.

وفيما يلي نبذة مختصرة عن أهم العقود

١ - شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة

وقّعت شركة جبل عمر للتطوير اتفاقية مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة بتاريخ ٢١/١/١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٧م كمقاول لتنفيذ إنشاءات المباني للمرحلة الأولى من المشروع كما يلي:

- مُدة العقد (٢٤) شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع
- نصّت الاتفاقية على أن تكون مُهمّة المقاول هو التصميم وبناء واختبار والانتها من المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر والتي تشمل (المنصّة والأبراج H٤، H٢) بالمنطقة N٢ و (المنصّة والبرج H٥) بالمنطقة N٣ و (المنصّة والأبراج H٨، H٧، H٦) بالمنطقة S١، و (المنصّة والأبراج H١٠، H١١) بالمنطقة S٢.
- تبلغ قيمة العقد ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

٢ - مجموعة بن لادن السعودية (انتهى خطاب العزم بتاريخ ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م ولم تقم الشركة بتجديده)

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في خطاب عزم بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠٥هـ الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٥م مع مجموعة بن لادن السعودية لتصميم وبناء الجزء الجنوبي من مشروع جبل عمر.

- مُدة العقد (٤٨) شهراً (٣٦) شهراً لتنفيذ أعمال البناء و (١٢) شهراً لاستكمال بناء نفق إبراهيم الخليل.
 - لم يُنصّ في هذا الخطاب على أية آليات لإنهاء أو تجديد العقد.
 - لا توجد أحكام للتنازل أو الإحالة، ولكنه يجوز لمجموعة بن لادن السعودية التعاقد من الباطن لتنفيذ أيّ من الأعمال المُتعاقد عليها.
- ملاحظة: انتهت مُدة خطاب العزم الموقَّع مع مجموعة بن لادن السعودية في ٤ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١م، وقد قرّرت إدارة الشركة عدم تمديد الخطاب واستبدال المقاول نظراً لتغيير إستراتيجية الشركة لتقوم بتنفيذ المشروع على مراحل وليس كمرحلة واحدة كما كان في الماضي.

٣- شركة سعودي أوجيه المحدودة (انتهى خطاب العزم بتاريخ ٤ صفر ١٤٣٢ هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١ م ولم تقم الشركة بتجديده)

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في خطاب عزم بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠٥ هـ الموافق ٢٠٠٧/١٢/١٥ م مع شركة سعودي أوجيه المحدودة لتصميم وبناء الجزء الشمالي من مشروع جبل عمر.

- مدّة العقد ٣٦ شهراً لتنفيذ أعمال البناء.
 - لم يُنصّ في هذا الخطاب على أية آليات لإنهاء أو تجديد العقد.
 - لا توجد أحكام للتنازل أو الإحالة، ولكنه يجوز لشركة سعودي أوجيه المحدودة التعاقد من الباطن لتنفيذ أي من الأعمال المتعاقد عليها.
- ملاحظة: انتهت مدّة خطاب العزم الموقع مع شركة سعودي أوجيه المحدودة في ٤ صفر ١٤٣٢ هـ الموافق ٨ يناير ٢٠١١ م، وقد قرّرت إدارة الشركة عدم تمديد الخطاب واستبدال المقاول نظراً لتغيير إستراتيجية الشركة لتقوم بتنفيذ المشروع على مراحل وليس كمرحلة واحدة كما كان في الماضي.

٤- شركة ايه بي بي للمقاولات المحدودة

- دخلت شركة سعودي أوجيه المحدودة في اتفاقية تعاقد من الباطن بتاريخ ٢٥/٤/٢٠٠٩ م مع شركة ايه بي بي للمقاولات المحدودة (ABB) لأداء أعمال مُعيّنة (بما في ذلك إدارة المشروع، التصميم والتصنيع، الهندسة، الاختبار والتخزين والتركيب، التكامل إضافة إلى التجهيز للخدمة والتسليم) فيما يتعلّق بمحطة فرعية للكهرباء.
- لم يُحدّد أجل للعقد.
 - لشركة سعودي أوجيه المحدودة الحق في تعليق العمل في أي وقت، كما يجوز لها إنهاء العقد في أي وقت تراه ملائماً^٨.

٥- شركة مقاولات المشروعات الكهربائية المدنية CEPCO

- دخلت شركة سعودي أوجيه المحدودة في اتفاقية تعاقد من الباطن بتاريخ ٥/٤/٢٠٠٩ م مع شركة مقاولات المشروعات الكهربائية المدنية CEPCO لأداء الأعمال المطلوبة لتنفيذ عقد لتمديد كابلات الطاقة والألياف البصرية.
- مدّة التنفيذ ٢٠ شهراً لاستيفاء متطلبات شهادة الإنجاز الفني، و ٢٢ شهراً لشهادة الاستلام الابتدائي و ٢٥ شهراً لشهادة الاستلام النهائي.
 - لم يُنصّ في هذه الاتفاقية على أية آليات لإنهائها أو تجديدها^٩.

ثانياً: عقود / خطابات عزم خدمات

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في عددٍ من العقود وخطابات العزم لتنفيذ مختلف الخدمات فيما يتعلّق بمشروع تطوير جبل عمر. فيما يلي ملخصاً لتلك العقود وخطابات العزم:

١- كورديروي الدولية المحدودة Corderoy

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في خطاب عزم بتاريخ ٣/١٢/٢٠٠٨ م مع شركة كورديروي العالمية المحدودة (Corderoy) وذلك لمدة ٣ سنوات بمبلغ ٤٢,٩٥٦,٦٠٠ ريال يعتمد على الأعداد الفعلية للموظفين تمّ بمقتضاه تعيين كورديروي لتقدير تكاليف مشروع تطوير جبل عمر. وكانت مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة أيضاً أطرافاً في هذا العقد.

- يشمل نطاق الأعمال المنطقة الشمالية التي تضمّ منصات لعدد ١٦ برجاً وعدد (١) مُصلّى وما يرتبط بها من أعمال البنية التحتية، والمنطقة الجنوبية التي تضمّ منصات لعدد ٢٤ برجاً، نفق الطريق الدائري الأول ونفق إبراهيم الخليل وما يرتبط به من أعمال البنية التحتية. ملاحظة: (يبلغ العدد الحالي للأبراج ٣٦ برجاً فندقياً)
- تطبق خدمات تقدير التكلفة على عناصر التصميم والبناء لتطوير مشروع جبل عمر، بما في ذلك تحديد تكلفة التصميم، والدفعات المرحلية (المستخلصات) وغيرها من المستحقات أو المطالبات ذات الصلة بالتصميم وكذلك المشاركة النشطة في أنشطة هندسة القيمة التي بدأت في تنفيذها شركة جبل عمر، ومقاولو التصميم والبناء أو أي طرف ثالث آخر.
- يتضمن نطاق الخدمات ما يلي:

١. إعداد تقديرات تكلفة أعمال البناء بالاستناد إلى خطة رئيسة (Master Plan) ووضع ميزانية تقديرية شاملة لتكاليف الإنشاء.
٢. تقديم المشورة بشأن تكلفة التخطيط وإدارة ميزانية المشروع.
٣. إعداد تقديرات مفصلة حول توافر التصميم التخطيطي الذي ينبغي تنقيحه تدريجياً مع تطور أعمال التصميم.
٤. فحص عروض الأسعار المُقدّمة من مقاولي الباطن والموردين إلى المقاول حول التغييرات والأسعار الجديدة غير المدرجة في جداول الكميات المُسوّدة.
٥. المشاركة في أنشطة هندسة القيمة للتحقق من فعالية التكلفة.
٦. مراجعة الأسعار من قبل استشاريين مُختصين يتمّ تكليفهم بأداء هذه الخدمات من قبل المقاول حيث يقصد من هذه الخدمات أن تُشكّل جزءاً من تكلفة المشروع.
٧. القيام، حسب الحاجة، بتحديث بيانات جداول الكميات ووثائق المناقصة الأخرى التي سبق إعدادها بخصوص أعمال البنية التحتية والمباني، والتحقّق من جداول الكميات غير المُسوّدة، وأسعار الوحدات، وجداول الأسعار، وأعمال التهيئة لأية أجزاء أخرى غير مجهزة أو غير مكتملة استعداداً لتسجيرها من جانب المقاول.

٨ لن تنشأ أية التزامات على شركة جبل عمر بسبب عدم استمرارية الشركة بالعمل في الموقع ذلك أنّ الاتفاقية وقعت بين مقاول الباطن وشركة سعودي أوجيه مباشرة.

٩ لن تنشأ أية التزامات على شركة جبل عمر بسبب عدم استمرارية الشركة بالعمل في الموقع ذلك أنّ الاتفاقية وقعت بين مقاول الباطن وشركة سعودي أوجيه مباشرة.

٨. إجراء تقييم من قبل المقاول لأسعار الوحدات، جدول الأسعار، جدول الكميات، أعمال التهيئة، وثائق بدء العمل، تفاصيل أسعار الوحدات، التكاليف غير المباشرة، تفاصيل بنود السعر المقطوع وما شابه ذلك للتأكد من صحة وقبول بيانات العرض المقدم من المقاول.
٩. تقديم عرض مستقل لأسعار الوحدات، جدول الأسعار والتفاصيل ذات الصلة والنسخ الاحتياطية حسب الاقتضاء لتكون مرجعاً لصاحب العمل والمقاول، بالاستناد إلى أسعار السوق السائدة في مكة المكرمة.
١٠. التصرف على أساس الاتفاقية التي تم التوصل لها بين صاحب العمل والمقاول حول جميع الأمور المتعلقة بالتكاليف والأسعار الخاصة بالمشروع، أو في حال عدم وجود اتفاق من هذا القبيل، البت بشأن جميع المسائل المتعلقة بتكلفة المشروع لتحديد أسعار الوحدات، وجدول الأسعار، والسعر المقدّر للعقد، والتغييرات.
١١. مراجعة التسويات الخاصة بالتغييرات في التكلفة عند حدوث تقلبات في عناصر التكلفة الرئيسية.
١٢. تقييم التغييرات التي تطرأ على العقد وتقديم المشورة بشأن قيمة هذه التغييرات.
١٣. مساعدة المهندس في تحديد الكميات الفعلية وقيمة العمل الذي قام به المقاول لكل شهادة سداد مؤقتة (مستخلص).
١٤. تقديم المساعدة اللازمة للمهندس في إعادة قياس الأعمال وذلك بهدف التوصل إلى السعر النهائي للعقد.
١٥. التصرف بصفة هيئة تحكيم مستقلة بشأن المسائل المتعلقة بالتكلفة والتسعير والهامش التي قد تصبح موضوع خلاف بين المقاول وصاحب العمل.
١٦. توفير فريق من المختصين في تقدير التكاليف بما في ذلك أفراد مسلمون ليتمكنوا من الدخول للموقع في مكة المكرمة.

- تتوافق مدة العقد مع الجدول الزمني الشامل لمشروع تطوير جبل عمر.
- يجوز لشركة جبل عمر للتطوير إنهاء العقد وذلك بتوجيه إشعار قبل ١٤ يوماً كما وأنه لا يجوز التنازل عن العقد أو إحالته دون موافقة خطية مسبقة على ذلك من شركة جبل عمر للتطوير.

٢ - مجموعة إكيونوكس للضيافة

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في خطاب عزم بتاريخ ٢٧/١/٢٠٠٩م مع مجموعة إكيونوكس للضيافة لتقديم الخدمات الاستشارية لمشروع تطوير جبل عمر ودورها هو التفاوض مع شركات الفنادق العالمية وتنسيق التصاميم بما يتواءم مع متطلبات تلك الشركات العالمية المشغلة.

- حُدّدت مدة العقد بـ (٢٤) شهراً كحد أقصى.
- يجوز لشركة جبل عمر للتطوير إنهاء العقد بتوجيه إشعار قبل ٦٠ يوماً. كما يجوز أن تقوم إكيونوكس بإنهاء العقد في حال عدم التزام شركة جبل عمر للتطوير بأي من أحكام العقد.
- لا يجوز لشركة إكيونوكس الدخول في أي مشروع آخر في المملكة العربية السعودية.
- عند الانتهاء من مدة العقد، يتم تمديد العقد تلقائياً لمدة ٣ أشهر في حالة عدم الانتهاء من توقيع العقود مع الشركات المشغلة للفنادق، وينتهي العقد في حالة رغب أحد الطرفين في إنهائه أو في حالة توقيع عقد جديد.
- تبلغ قيمة العقد ١٢ مليون ريال سعودي وتم دفع مبلغ ٥, ٤ مليون حتى تاريخه.

٣ - سوكوتيك الدولية SOCOTEC

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في خطاب عزم بتاريخ ٢٠/٥/٢٠٠٨م مع شركة سوكوتيك الدولية (SOCOTEC) لتقديم خدمات استشارية للمراجعة التقنية وانتهت مدة الاتفاقية وتم تمديدتها إلى ٢٨/٢/٢٠١١م لتقديم الخدمات الاستشارية لمشروع تطوير جبل عمر بمبلغ إجمالي ٥٦٢, ٤٧٩, ٤ ريال سعودي.

- تم تكليف سوكوتيك بالمراجعة التقنية لمشروع جبل عمر وأن يكون ذلك بالتنسيق مع شركة جبل عمر للتطوير والمهندس ومقاول التصميم والبناء إضافة إلى مقدّر التكاليف وغيرهم من الاستشاريين الذين تعيّنهم شركة جبل عمر للتطوير ممّا سيطلب إنشاء مكتب اتصال مُجهّز حسب الأصول بأفراد عاملين في المملكة طوال فترة التصميم. وستُعطى الخدمات المُقدّمة كامل نطاق أنشطة الأعمال الهندسية والمدنية والإنشائية والميكانيكية والكهربائية.
- خلال مرحلة التصميم، ستكون سوكوتيك SOCOTEC مسؤولة عما يلي:
 ١. مُراجعة المفهوم / التصميم الأولي الذي يتم إعداده من جانب أي من المصممين (المُعيّنين من قبل شركة جبل عمر للتطوير ومقاول التصميم والبناء) لضمان الالتزام بالمعايير المُحدّدة وبأصول ممارسة المهنة.
 ٢. مُراجعة واعتماد حسابات المخططات والتصاميم التي أعدها المقاول في المرحلة الملائمة للعطاءات المُقدّمة من قبل المصممين.
 ٣. مُراجعة واعتماد التصاميم والمخططات والمواصفات وغيرها من الوثائق التقنية التي يُعدها المقاول في مرحلة التنفيذ.
 ٤. التأكد بأن التصميم الأولي المُعتمد من قبل شركة جبل عمر للتطوير يتم الالتزام به في كامل عملية وضع التصاميم.
 ٥. مُراجعة جميع المخططات والمواصفات والوثائق الأخرى ذات العلاقة بالسلسلة وإلى مستوى من التفصيل بحيث يكون بالإمكان بناء هذا المشروع على أساس المسار السريع.
 ٦. القيام بأي واجبات أخرى ضمن حدود إمكانيات سوكوتيك فيما يتعلّق بتنفيذ وإنجاز المشروع وفقاً لتعليمات شركة جبل عمر للتطوير.
- أثناء مرحلة التنفيذ، وفي حال وجود تغييرات أو تحسينات في التصميم الجديد، فإنه يجب على سوكوتيك مراجعة مخططات التصميم والمواصفات وجميع الوثائق ذات الصلة وذلك عند الاقتضاء ويطلب من شركة جبل عمر للتطوير، ويجب أن يتم التعويض عن تلك الخدمات وفقاً لذلك.

■ تمّ تحديد تاريخ إنجاز العقد في ١٤/٤/٢٠١٠م.

■ يجوز لشركة جبل عمر للتطوير إنهاء أو تعليق العقد في أيّ وقت وذلك بتوجيه إشعار خطّي قبل ٣ أشهر.

٤- شركة ديوي الاستشارية الدولية المحدودة Diwi (تمّ إنهاء الاتفاقية وتعيين شركة الاتحاد الهندسي (خطيب وعلمي) بدلاً من ديوي)

أبرمت شركة جبل عمر للتطوير خطاب عزم لتوفير خدمات الإشراف لمشروع تطوير جبل عمر بتاريخ ٢١/٧/٢٠٠٨م مع شركة ديوي الاستشارية الدولية المحدودة DIWI وذلك بمبلغ ١٨٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

إنّ نطاق الخدمات المحدّدة في هذه الاتفاقية يتكوّن من (١) خطاب عزم (٢) العرض المقترح من قبل ديوي برفقة الخطاب المؤرخ في ٢٥/٤/٢٠٠٨م (٣) طلب شركة جبل عمر للتطوير تقديم العرض بموجب الخطاب رقم ٢٩/٢٢١ وتاريخ ٢٩/٢٢/١٤٢٩هـ والملحق رقم ٢٩/٢٥٦ وتاريخ ١٤٢٩/٤/٦هـ و (٤) توفير نظام أكونيكس «Aconex» أو ما يعادله من أنظمة إدارة الوثائق ومراقبة الموقع المعتمدة للاستخدام غير المحدود من جميع الشركات ذات الصلة بمشروع جبل عمر، إنّ خطاب العزم يتضمّن وصفاً مفصلاً لنطاق العمل على النحو المبين أدناه.

■ تمّ تعيين ديوي مُستشار إشراف لغرض تقديم خدمات الاستشارات المهنية فيما يتعلّق بمشروع جبل عمر. ويشتمل نطاق الأعمال على المنطقة الشمالية التي تضمّ ٨ منصّة من منصات الأبراج وعدد واحد مصلّى وأعمال البنية التحتية المرتبطة بها، والمنطقة الجنوبية التي تضمّ ١١ منصّة من منصات الأبراج، ونفق الطريق الدائري الأوّل ونفق إبراهيم الخليل وأعمال البنية التحتية المرتبطة بها والأعمال المتنوعة الأخرى المقرّرة تنفيذها في المستقبل.

■ ديوي هي المسؤولة عن الإشراف العام في الموقع بما في ذلك جميع أنشطة الإشراف على أعمال البناء وإدارة العقد من حيث الإشراف، واختبار وفحص المواد والمصنّعة، وقياس العمل المنجز وإصدار شهادات للمقاول فيما يتعلّق بتفويض السلطة من قبل شركة جبل عمر للتطوير. ومن المتوقّع من ديوي أن تُسّق أنشطة عملها مع شركة جبل عمر للتطوير، وفريق إدارة المشروع، ومقاول التصميم والبناء ومقدّر التكاليف وغيرهم من الخبراء الاستشاريين المعيّنين من قبل شركة جبل عمر للتطوير خلال مُدّة تنفيذ هذا المشروع.

■ لدى ديوي العديد من الالتزامات المحدّدة بموجب نطاق العمل المسند إليها، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

١. فحص واختبار جميع المواد والمصنّعة لضمان أن تكون الأعمال المنجزة مطابقة للمواصفات وإصدار إشعارات للمقاول بشأن أيّ عيوب أو نواقص.
٢. مساعدة شركة جبل عمر للتطوير في الاتصال مع جميع السلطات والهيئات الحكومية المسؤولة عن قطاع الخدمات.
٣. تيسير تنسيق الأنشطة مع المقاولين الآخرين أو الهيئات التشريعية في المنطقة.
٤. الاحتفاظ في الموقع بسجلّ يوضّح تقدّم سير العمل واستخدام اليد العاملة والمعدّات والمواد.
٥. توفير المعلومات والدعم اللازم لمساعدة شركة جبل عمر للتطوير في تقييم وتسوية المطالبات المُقدّمة من المقاول.
٦. إصدار شهادات الإنجاز وشهادات التسليم وشهادات الاستلام النهائية.
٧. المساعدة في إنفاذ خطط المراقبة للمشروع في مجالات الصحة والسلامة والأمن والبيئة بما في ذلك حفظ سجلات إحصاءات السلامة الرئيسية والتوصية باتخاذ الإجراءات المناسبة لمعالجة أيّ أمور من هذا القبيل.
٨. ضمان قيام المقاول بتنفيذ الخطة المعتمدة لمراقبة الجودة في المشروع من خلال تنفيذ عمليات التفتيش المُقرّرة وغير المُقرّرة.
٩. تقييم المطالبات المُقدّمة بخصوص التقدّم في سير العمل والتحقّق من صحّة مصوغاتها.
١٠. إدارة سجلّات الموقع.
١١. مساعدة شركة جبل عمر للتطوير ومدير المشروع في تحديد إستراتيجية البناء المنفّذة.
١٢. التفتيش على عملية التصنيع من جانب المقاول خارج الموقع.
١٣. حضور الاجتماعات المختلفة (الاجتماعات المتعلقة بالتقدّم في سير العمل).

■ وقد أُستبعد صراحة من نطاق العمل أيّة التزامات تتعلّق بالتصميم والإنتاج ووثائق التصميم الإضافية المطلوبة للأعمال، وأيّة ملاحظات حول التصميم أو الوثائق الفنية المُقدّمة من قبل المصممين أو خبراء استشاريين آخرين.

■ تقرر أن تبدأ ديوي العمل خلال ٦ أسابيع من تاريخ التوقيع على خطاب العزم المبرم بتاريخ ٧/٧/٢٠٠٨م ولمدّة ٣٦ شهراً.

■ يجوز لأيّ من الطرفين إنهاء العقد من خلال توجيه إشعار خطّي بذلك قبل ٥٦ يوماً.

■ لا يُسمح بإحالة أو تغيير العقد بدون موافقة مُتبادلة على ذلك بين الطرفين.

ملاحظة: بعد مراجعة البنوك المشاركة في التمويل التجميعي المُقرّر لقطاع المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بخصوص القرار عاليه، فقد أفادت البنوك بوجود تعارض في المصالح في حال إسناد أعمال إدارة المشروع إلى استشاري أعمال الإشراف على التنفيذ وهو شركة ديوي العالمية، وعليه فقد قامت الشركة وبعد التنسيق مع البنوك المُمولة بإسناد أعمال إدارة المشروع إلى شركة هيل العالمية وذلك اعتباراً من تاريخ خطاب التعيين الصادر بتاريخ ١٤٢١/٩/٦هـ الموافق ١٦/٨/٢٠١٠م لمُدّة ثلاث سنوات على أن تبدأ مباشرة الأعمال خلال ١٤ يوم من خطاب التعيين وعليه وبتاريخ ١٢/٩/١٤٢١هـ الموافق ٢٣/٨/٢٠١٠م أعلنت الشركة عن تعيين شركة هيل العالمية للقيام بأعمال إدارة المشروع وذلك بعد الرجوع إلى قرار مجلس إدارة الشركة بتعيين شركة ديوي العالمية للاستشارات الهندسية للقيام بأعمال إدارة المشروع بدلاً من مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية في جلستها التاسعة عشرة والمشار إليها أعلاه.

ملاحظة: في يوم الأحد ١٤٣٢/٢/١٢ الموافق ٢٠١١/١/١٦م، أعلنت الشركة توقيعها اتفاقية مع شركة الاتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي) لتقوم بالإشراف الفني على تنفيذ أعمال المرحلة الأولى للمشروع وذلك بدلاً من الاستشاري السابق للمشروع شركة ديوي العالمية وذلك بسبب المشاكل المالية التي تعاني منها شركة ديوي العالمية.

■ تم دفع مبلغ ٩٠ مليون ريال لديوي ويوجد لها مستحقات بمبلغ ١٥ مليون ريال وقد أعلنت الشركة إفلاسها مؤخراً.

٥- شركة الاتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي)

وقعت شركة جبل عمر للتطوير اتفاقية مع شركة الاتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي) بتاريخ ١٤٣٢/٢/١٢ الموافق ٢٠١١/١/١٦م لتقوم بالإشراف الفني على تنفيذ أعمال المرحلة الأولى للمشروع كما يلي:

- مدة العقد (٢٤) شهراً ابتداءً من تاريخ توقيع العقد.
- نصت الاتفاقية على أن تكون الشركة مسؤولة عن الإشراف على أعمال المقاول شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة والمشار إليها أعلام.
- تبلغ قيمة العقد ٨٥,٦٣٢,٠٠٠ ريال سعودي.

٦- شركة هيل الدولية المتحدة Hill International (Middle East) Limited

أبرمت شركة جبل عمر للتطوير اتفاقية لتوفير الاستشارات في إدارة المشروع وتم توقيع خطاب التعيين (العقد) بتاريخ ١٤٣١/٩/٦ الموافق ٢٠١٠/٨/١٦م مع شركة هيل الدولية المتحدة (فرع الشرق الأوسط) Hill International (Middle East) Limited.

إن نطاق الخدمات المحددة في هذه الاتفاقية يشمل تقديم الخدمات التالية:

- خدمات استشارية في المجالات الهندسية والتوريدات والإنشاءات ولما بعد مرحلة البناء.
- إدارة و الإشراف على التصميم والإنشاءات في الموقع لتنفيذ المشروع حسب ما هو مخطط له وضمن الميزانية المقدرة وبالجودة المطلوبة.
- إعداد وتطوير و مراقبة خطط إدارة وتنفيذ المشروع.
- إعداد وتطوير ومراقبة جميع إجراءات مراقبة المشروع.
- مدة العقد ٣٦ شهراً
- قيمة العقد ٦٩,٨١٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٧- ديفيس لانغدون إس. إيه. إل Davis Langdon SAL

أبرمت شركة جبل عمر للتطوير بالاشتراك مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار اتفاقية خدمات استشارية بتاريخ ٢٠١٠/٣/٣١م لتقديم خدمات المراقبة على أعمال المقاولات عن طريق شركة ديفيس لانغدون، مراجعون "DLA".

- الهدف من تلك الاتفاقية هو مراجعة ومراقبة مختلف أوجه أداء المقاول.
- يتكوّن نطاق الخدمات لهذه الاتفاقية من (١) مراجعة وثائق المشروع فيما يتعلق بتقييم طلبات الصرف التالية لصدور شهادات الموافقة ذات العلاقة (٢) تقديم تقرير حول جميع طلبات الصرف خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ تلك الطلبات ولغاية تقريرين اثنين في الشهر بحيث تشمل ما يلي (أ) صحة الفواتير (ب) تقييم جودة أعمال البناء (ج) إبداء الرأي في عملية مراقبة التقدم في سير العمل استناداً إلى الأطر الزمنية المحددة للمقاولين لاستكمال بناء الأبراج (٣) لإصدار شهادة مصادقة وفقاً للنتائج التي تمّ التوصل إليها في (٢) أعلاه (٤) القيام خلال ٦٠ يوماً (أو أقصر من ذلك حسب ما توجّه به الجهة المقرضة) بمراجعة الفواتير التي تصل قيمتها إلى ٥٠ مليون ريال سعودي بموجب اتفاقية الجسر التمويلي.
- يستحق دفع رسوم المراجعة بموجب هذه الاتفاقية خلال ٣٠ يوماً من تاريخ استلام الفاتورة، وتحسب على أساس أن ساعات العمل هي بواقع ٤٠ ساعة في الأسبوع، بمعدل سعر ساعة كما يلي (١) ٢٥٠ دولاراً أمريكياً للمدير (٢) ١٥٠ دولاراً أمريكياً لكبير مراقبي الجودة (٣) ١٢٥ دولاراً أمريكياً لمراقب الجودة (٤) ١٢٥ دولاراً أمريكياً لمهندس التخطيط (٥) ٨٠ دولاراً أمريكياً لمساعد مراقب الجودة.
- تحدّد ديفيس لانغدون مسؤوليتها عن التعويض بمبلغ مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) جنيه إسترليني ولمدة سنتين اعتباراً من تاريخ انتهاء مدة هذه الاتفاقية.
- يحقّ لشركة جبل عمر للتطوير تعليق أو إنهاء الاتفاقية في أي وقت وذلك بتوجيه إشعار بالإنهاء مدته ثلاثون (٣٠) يوماً. وفي حال تعليق العمل بالاتفاقية، فإنه يتعيّن على شركة جبل عمر للتطوير توجيه إشعار بوجوب استئناف العمل بموجب العقد خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من انقضاء ستة أشهر من التعليق، وإلا فإن الاتفاقية سوف تُعتبر في حكم المنتهية تلقائياً.

٨- شركة سقيفة الصفا المحدودة

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في اتفاقيتين مع شركة سقيفة الصفا المحدودة وذلك كما يلي:

١. بتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٥ الموافق ٢٠٠٩/٨/١٦م لتوفير خدمات الاستشارات والإدارة.
- يتألف نطاق الخدمات من تقديم المشورة وإعداد جميع الوثائق الضرورية فيما يتعلق بالمجالات التالية (١) تحديد المساحات المتاحة للإيجار وتقديم المشورة بشأن مدة

الإيجار (٢) وضع الإرشادات حول الحد الأدنى من المعايير الواجب توفرها في العملاء المُستهدفين والتعرّف على العملاء المُحتملين وفقاً لذلك (٣) توحيد عقود الإيجار لجزء من أو لجميع الأبراج سواءً سكنية أو تجارية من حيث قيمة العقد، العطاءات المالية، والجوانب القانونية والجوانب الأخرى ذات الصلة (٤) وضع المعايير والطرق التي يتعين على العملاء المحتملين بها تقديم عطاءاتهم (٥) اقتراح صيغة مُوحدة لعقود التأجير طويلة الأجل (٦) تقديم المُقترحات لشركة جبل عمر للتطوير حول الالتزامات التعاقدية المترتبة على عقود الإيجار طويلة الأجل (٧) وضع الطرق الصحيحة لتقييم عروض الأسعار وآلية لمواصلة الوفاء بالالتزامات التعاقدية (٨) إعداد مظاريف مختومة تحتوي على عطاءات الإيجار عن طريق المزاد لكافة الفنادق، الأبراج السكنية والمراكز التجارية بحيث يُقدّم كلُّ عطاءٍ في ظرف منفصل.

- يجب على مُقدّم الخدمة عدم التعاقد من الباطن على أي من الالتزامات المذكورة أعلاه دون الحصول على موافقة خطية بذلك من قبل شركة جبل عمر للتطوير.
- تبلغ مُدة العقد ٣ شهور.

■ تبلغ القيمة التعاقدية ٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

■ يخضع مُزوّد الخدمة لفترة سلطة تقديرية مُدتها خمس سنوات بعد انتهاء العقد.

٢. بتاريخ ٢٥/٠٨/١٤٣٠ هـ الموافق ١٦/٨/٢٠٠٩ م لتقديم خدمات الاستشارات والإدارة:

■ الغرض من هذا العقد هو إدارة عملية تأجير البرجين الفندقيين رقم (H١٢ و H١٢A) الكائنين في الموقع S٢ الذي يُطلّ على طريق إبراهيم الخليل. يتضمّن نطاق الخدمات (١) إطلاق حملة تسويق للمشروع على المُستويين المحلي والعالمي (٢) إعداد قائمة بالمستثمرين المحتملين قبل مرحلة تقديم العطاءات للمشروع (٣) دعوة المستثمرين الذين سبق تأهيلهم (٤) تحديد مهلة للمستثمرين لتقديم مُقترحاتهم في مظاريف مختومة (٥) معالجة الاستفسارات الواردة من المستثمرين المشاركين في المشروع والتسيق مع شركة جبل عمر للتطوير للرد على تلك الاستفسارات (٦) تلقي عروض كاملة من المستثمرين المشاركين في مظاريف مختومة وبرفقها شيكات مصرفية بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي تُحرّر باسم شركة جبل عمر للتطوير مقابل تسليم كل مستثمر من المستثمرين إيصلاً بذلك، ومن ثم تقديم جميع الوثائق التي تمّ جمعها لشركة جبل عمر للتطوير و (٧) وضع جدول مواعيد لجميع المستثمرين لاختيار أفضل مُقدّم عطاء.

- يتمّ تقسيم قيمة العقد على النحو التالي (١) ١٦٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقابل رسوم التسويق (٢) ٠,٥ ٪ من إجمالي قيمة الإيجار رسوم وساطة، منها مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال يُخصّص للتعويض عن الأجر والنفقات الأخرى بحيث يتمّ خصمه عند إنهاء العقد وذلك من رسوم التسويق (٣) مبلغ إضافي قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال يُدفع كل شهر.
- حُدّت مُدة العقد بسنة (٦) أشهر ميلادية.

٩- مالمينيوم للفنادق والمنتجعات Millennium Hotels & Resorts

وقّعت الشركة مع مالمينيوم للفنادق والمنتجعات على "خطاب عزم" بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٩ م لتقديم خدمات إدارة الفنادق والخدمات الفنية.

- يتلخّص موضوع خطاب العزم في وضع شروط أساسية لاتفاقية إدارة فنادق وخدمات فنية مُقترحة.
- يشمل نطاق الخدمات الفنادق التالية (١) (كوبثورن، للمبنى الواقع في PR١ (أ) و (ب) و (ج)) بعدد ٨٣٤ مُفتاح، (٢) مالمينيوم، للمبنى رقم (SR٩ و SR١٠) بعدد ٧٦٦ مُفتاح.
- المُدة المنصوص عليها في خطاب العزم هي ١٥ عاماً مع إمكانية التجديد لفترتين مُدة كل منهما ٥ سنوات.
- يبلغ الرسم الإجمالي لاتفاقية الخدمات الفنية ("TSA") ٤٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي.
- سيتمّ تخصيص مزيد من الرسوم السنوية المنصوص عليها بنسب مئوية متنوعة استناداً إلى إجمالي الإيرادات من الفنادق.

١٠- بيست وسترن انترناشيونال المحدودة Best Western International Limited

وقّعت الشركة مع شركة بيست وسترن انترناشيونال المحدودة على "خطاب عزم" بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٠٩ م لتقديم خدمات إدارة الفنادق والخدمات الفنية.

- يتلخّص موضوع خطاب العزم في وضع شروط أساسية مُقترحة لاتفاقية إدارة فنادق واتفاقية خدمات فنية.
- يشمل نطاق الخدمات الفنادق التالية (١) بيست وسترن، المبنى رقم (SR٥) بعدد ٣٠٥ مُفتاح، و (٢) بيست وسترن بريميمير، المبنى رقم (SR٦) بعدد ٣٢٦ مُفتاح.
- الرسم الشامل لاتفاقية الخدمات الفنية ("TSA") يبلغ ٤٥٠,٠٠٠ دولاراً أمريكياً.
- سيتمّ تخصيص مزيد من الرسوم السنوية المنصوص عليها بنسب مئوية متنوعة استناداً إلى إجمالي الإيرادات من الفنادق.
- المُدة المنصوص عليها في خطاب العزم هي ٢٠ عاماً قابلة للتجديد على فترتين اثنتين مُدة كل منهما ٥ سنوات.

١١- مجموعة فنادق ريزيدور (RHG) - فندق راديسون بلو

وقّعت الشركة مع مجموعة فنادق ريزيدور على "خطاب عزم" ("LOI") بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٠٩ م لإدارة الفنادق وتقديم المساعدة الفنية اللازمة.

- يتلخّص موضوع خطاب إبداء الاهتمام في تحديد الشروط التجارية والأحكام الخاصة باتفاقية مُقترحة لإدارة الفنادق المُصنّفة ذات العلامة التجارية.
- يشمل نطاق الخدمات على الإدارة والخدمة الفنية المُصنّفة لخدمة الفنادق ذات العلامة التجارية راديسون بلو، المبنى رقم بعدد ٣٢٧ مُفتاح.
- يبلغ مُجمل رسم الخدمات الفنية ("TSA") ٢٠٠,٠٠٠ دولاراً أمريكياً، يُدفع على أقساط.
- الفترة المُحددة لهذا الخطاب هي ٢٠ عاماً مع خيار التمديد لفترتين اثنتين مُدة كل منهما ٥ سنوات.
- سيتمّ تخصيص مزيد من الرسوم السنوية المنصوص عليها بنسب مئوية متنوعة استناداً إلى إجمالي الإيرادات من الفنادق.

١٢ - هيلتون العالمية Hilton International

وقّعت الشركة مع هيلتون العالمية على "خطاب تفاهم" (LOU) بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩م لتقديم خدمات إدارة الفنادق.

- يتلخّص موضوع خطاب التفاهم في تحديد الشروط والأحكام لكل اتفاقية ترغب الدخول فيها.
- مدّة خطاب التفاهم ٣ أشهر أو عند الدخول في اتفاقيات الإدارة المتعلقة بجميع الفنادق المقترحة.
- يشمل نطاق الخدمات الفنادق التالية (١) كونراد، المباني ذات الأرقام (H١٠ و H١١) بعدد ٥٤٠ مفتاحاً (٢) هيلتون- فندق مؤتمرات، المبنى رقم (H٥) بعدد ٤٣٥ مفتاحاً (٣) هيلتون - أجنحة، المباني ذات الأرقام (H٦ و H٧) بعدد ٥٢٨ مفتاحاً (٤) هيلتون البرج رقم ١، مبنى رقم (H١ - a) بعدد ١١٢٢ مفتاحاً (٥) هيلتون البرج رقم ٢، مبنى رقم (H٢) بعدد ١١٢٢ مفتاحاً (٦) دبل تري من هيلتون، المباني ذات الأرقام (H١-b و H١-c) بعدد ٧٤٤ مفتاحاً.
- رسم خدمات تطوير عامّة بمبلغ إجمالي وقدره ١,٠٠٠,٠٠٠ دولاراً أمريكياً.
- رسوم سنوية أخرى سيتمّ تخصيصها وفق نسب مئوية مُقرّرة استناداً إلى إجمالي إيرادات الفنادق.

١٣ - أكور للضيافة (الإمارات العربيّة المتّحدة) Accor Hospitality

وقّعت الشركة مع أكور للضيافة على "خطاب عزم" (LOI) لإدارة الفنادق والمساعدة الفنية بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٠٩م.

- يتلخّص موضوع خطاب العزم في تشغيل أربعة عقارات مملوكة لشركة جبل عمر للتطوير في مكّة المكرمة تحت العلامات التجارية سوفيتيل (Sofitel)، بولمان (Pullman)، نوفيتيل (Novotel)، وآيبس (Ibis).
- يُعتمد أن يتبع خطاب العزم اتفاقية إدارة وعقد مُساعدة فنيّة.
- رسوم سنوية أخرى سيتمّ تخصيصها وفق نسب مئوية مُقرّرة استناداً إلى إجمالي إيرادات الفنادق.

١٤ - ماريوت Marriott

وقّعت الشركة مع ماريوت على "خطاب عزم" بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٠م لتقديم خدمات إدارة الفنادق.

- يتلخّص موضوع خطاب العزم هذا في تقديم الأحكام الرئيسة لبناء الفنادق والإدارة وتقديم الخدمات الفنيّة وسلسلة الخدمات الأخرى.
- يشمل نطاق العمل على الفنادق التالية (١) جي ديليو ماريوت بعدد ٦٥١ مفتاحاً (٢) فندق ماريوت بعدد ٤٣٦ مفتاحاً و (٣) كورت يارد بإدارة فندق ماريوت بعدد ٥٠٦ مفتاحاً.
- رسم اتفاقية الخدمات الفنيّة ("TSA") سيكون بمبلغ ٧٥٠,٠٠٠ دولاراً أمريكياً.
- رسوم سنوية أخرى سيتمّ تخصيصها وفق نسب مئوية مُقرّرة استناداً إلى إجمالي إيرادات الفنادق.

١٥ - مجموعة فنادق إنتركونتيننتال ("IHG")

أصدرت مجموعة إنتركونتيننتال "خطاب عزم" بتاريخ ١٢/١/٢٠١٠م لإدارة الفنادق وتقديم الخدمات الفنيّة وسلسلة من الخدمات.

- يتلخّص موضوع خطاب العزم في وضع الأحكام التجارية الرئيسة لاتفاقية إدارة الفنادق والخدمات الفنيّة.
- يشمل نطاق إدارة الفنادق والخدمات الفنادق التالية فقط (١) كراون بلازا، المبنى رقم (SR٤) بعدد ٣٥٠ مفتاحاً و (٢) هوليدي إن، المبنى رقم (H١٤A) بعدد ٤٠٠ مفتاحاً.
- الرسم الشامل لاتفاقية الخدمات الفنيّة ("TSA") يكون بمبلغ ٤٥٠,٠٠٠ دولاراً أمريكياً.
- رسوم سنوية أخرى سيتمّ تخصيصها وفق نسب مئوية مُقرّرة استناداً إلى إجمالي إيرادات الفنادق.

١٦ - مجموعة فنادق إنتركونتيننتال ("IHG") - هوليدي إن مكّة المكرمة (H١٤A)

دخلت الشركة مع مجموعة فنادق هوليدي إن في اتفاقية خدمات فنيّة "TSA" بتاريخ ٤/٤/٢٠١٠م مع فندق هوليدي إن تشمل عقود الإدارة.

- يتلخّص موضوع اتفاقية الخدمات الفنيّة في تزويد شركة جبل عمر للتطوير بالخدمات والعلامات التجارية بالتعاون مع فريق العاملين في الفنادق والاستشاريين والمقاولين، بخصوص المبنى رقم (H١٤A) بعدد ٤٠٠ مفتاحاً.
- يشمل نطاق الخدمات ما يلي (١) وضع إرشادات تصميم العلامة التجارية وتزويد شركة جبل عمر للتطوير بمعايير العلامات التجارية ومعايير المنتجات ذات الصلة بالعلامة التجارية بحيث تقوم مجموعة فنادق إنتركونتيننتال في وقت لاحق بوضع العلامة التجارية على تلك الفنادق بمجرد الموافقة عليها وفقاً لتقرير الممتلكات.
- يكون لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال الحقّ الحصري في الموافقة أو عدم الموافقة على المشروع من حيث حمل الفنادق للعلامة التجارية لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال لأيّ سبب من الأسباب.
- بالاستناد إلى خطاب العزم الذي تتضمنه اتفاقية الخدمات الفنيّة وكذلك اتفاقية إدارة الفنادق («HMA»)، فإنّه يجوز إنهاء اتفاقية الخدمات الفنيّة في حال إخفاق الأطراف في إبرام وتسليم اتفاقية إدارة الفنادق خلال ٩٠ يوماً من تاريخ اتفاقية الخدمات الفنيّة هذه، مع إمكانية تمديد هذه الفترة بالاتفاق المشترك فترتين إضافيتين مدّة كلّ منهما ٤٥ يوماً.

١٧ - مجموعة فنادق إنتركونتيننتال («مجموعة فنادق إنتركونتيننتال») -- فندق كراون بلازا مكة المكرمة (SR٤)

دخلت شركة جبل عمر للتطوير مع مجموعة فنادق إنتركونتيننتال في اتفاقية خدمات فنية "TSA" بتاريخ ٢٠١٠/٤/٤م لتقديم الخدمات الفنية لفنادق كراون بلازا تشمل عقود الإدارة.

- يتلخص موضوع اتفاقية الخدمات الفنية في تزويد شركة جبل عمر للتطوير بالخدمات الفنية والعلامات التجارية بالتعاون مع فريق العاملين في الفندق والاستشاريين والمقاولين، بخصوص مبنى كراون بلازا رقم (SR٤) بعدد ٣٥٠ مفتاحاً.
- يشمل نطاق الخدمات وضع إرشادات تصميم العلامة التجارية وتزويد شركة جبل عمر للتطوير بمعايير العلامات التجارية ومعايير المنتجات ذات الصلة بالعلامة التجارية، بحيث تقوم مجموعة فنادق إنتركونتيننتال في وقت لاحق بوضع العلامة التجارية على تلك الفنادق بمجرد الموافقة عليها وفقاً لتقرير الممتلكات.
- يكون لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال الحق الحصري في الموافقة أو عدم الموافقة على المشروع من حيث حمل الفنادق للعلامة التجارية لمجموعة فنادق إنتركونتيننتال لأي سبب من الأسباب.
- بالاستناد إلى خطاب العزم الذي تتضمنه اتفاقية الخدمات الفنية وكذلك اتفاقية إدارة الفنادق (HMA)، فإنه يجوز إنهاء اتفاقية الخدمات الفنية هذه في حال إخفاق الأطراف في إبرام وتسليم اتفاقية إدارة الفنادق خلال ٩٠ يوماً من تاريخ اتفاقية الخدمات الفنية هذه، مع إمكانية تمديد هذه الفترة بالاتفاق لمشاركتين إضافيتين مدة كل منهما ٤٥ يوماً.

١٨ - الأبنية للاستشارات الهندسية :

أبرمت شركة جبل عمر للتطوير عقداً لتوفير خدمات الدعم الفني لمشروع تطوير جبل عمر وفقاً لخطاب القبول المؤرخ في ٢٠٠٨/٧/١٠م وذلك مع مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية.

- تبدأ أبنية في تنفيذ العمل اعتباراً من تاريخ خطاب القبول ومدة العقد ٣ سنوات، بما يتفق مع المدة المقررة للمشروع.
- يكون لشركة جبل عمر للتطوير الحق في إنهاء العقد في حال قررت أنه لم يعد هناك حاجة لذلك، ويجوز لشركة جبل عمر للتطوير أيضاً تعديل العقد حسب الحاجة، وفق تقديرها وبما يتلاءم مع أهداف المشروع.
- لا يجوز إحالة أو تغيير العقد بدون الاتفاق المشترك بين الطرفين.

ملاحظة: اجتمع مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير في جلسته التاسعة عشر مساءً يوم الأربعاء ١٤٣١/٠٦/١٢ الموافق ٢٠١٠/٠٥/٢٦م وقرّر أنه وبناءً على طلب البنوك المشاركة في التمويل المُقرّر للمرحلة الأولى بمبلغ يصل إلى ٥ مليارات ريال سعودي والذي يقوم به المستشار المالي (الراجحي المالية) وهو أن تكون شركة إدارة المشروع شركة إدارة عالمية معروفة، فقد قرّر المجلس تعيين «شركة ديوي العالمية للاستشارات الهندسية» وهي شركة ألمانية للقيام بأعمال إدارة المشروع بدلاً من مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية (تمّ إسناد أعمال إدارة المشروع إلى شركة هيل لاحقاً)، مع استمرار المهندس / أنس محمد صالح صيرفي عضو مجلس الإدارة مُنسقاً لأعمال التصميم الداخلي للفنادق بالمشروع وذلك اعتباراً من ١٤٣١/٠٧/٠١هـ كجزء من العقد الذي تمّ توقيعه مع مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية.

وافقت الجمعية العامة العادية والتي عُقدت بتاريخ ١٤٣١/٧/٤هـ الموافق ٢٠١٠/٦/١٦م على الأعمال والعقود التي تمّت بين شركة جبل عمر للتطوير ومكتب الأبنية للاستشارات الهندسية والذي يملكه عضو مجلس الإدارة المهندس / أنس محمد صالح صيرفي طبقاً للمادة (٦٩) من نظام الشركات. تمّ التعاقد مع مكتب الأبنية للاستشارات الهندسية خلال الفترة المنتهية في ١٤٢٩/١٢/٣٠هـ حيث أنّ العرض المقدم من مكتب الأبنية والبالغ قيمته ٢٧،٥ مليون ريال سعودي كان أقلّ العروض المطروحة على الشركة آنذاك.

اتفاقيات التأمين

تقع مسؤولية تأمين موجودات الشركة في مواقع العمل على عاتق مقاولي المشروع كلاً حسب المواقع المخصصة له، في حين تقوم الشركة بالتأمين على موجوداتها الخاصة الأخرى كالسيارات عن طريق الشركة مباشرة.

عقود خدمات أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام

يوجد عقد عمل بين المدير العام للشركة وبين الشركة، وبشكل عام تتضمن عقود موظفي الشركة والمدير العام الالتزامات والحقوق التعاقدية شاملة تفاصيل الأجر الشهري، بدل السكن، بدل الانتداب، التأمين والإجازات السنوية.

العقارات المستأجرة من قبل الشركة

دخلت شركة جبل عمر للتطوير في عقد تأجير عقاري مع مؤسسة صالح الثنيان بتاريخ ١٤٣١/٠٣/١٤ الموافق ٢٨ فبراير ٢٠١٠م لمبنى مُكوّن من (٩) طوابق ويقع في منطقة الحفاير وهو مُلائق لموقع المشروع من أقصى جهته الغربية على شارع أم القرى. يضمّ المبنى مكاتب لشركة جبل عمر في دور واحد وذلك للإشراف على تنفيذ المشروع ومراقبته، بينما تستغلّ شركة الاتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي) الطوابق الثمانية الأخرى منذ تاريخ توقيع اتفاقيتها مع شركة جبل عمر لتولي الإشراف الفني على تنفيذ أعمال المرحلة الأولى للمشروع في ١٤٣٢/٢/١٢ الموافق ٢٠١١/١/١٦م وحتى تاريخه. كان الاستشاري السابق للمشروع - شركة ديوي العالمية - يستغلّ تلك الأدوار الثمانية في السابق قبل أن يتمّ إنهاء عقده واستبداله بشركة خطيب وعلمي كما هو موضح أعلاه، وتقوم شركة جبل عمر بسداد كامل مبلغ الإيجار. حدّدت مدة العقد الإيجاري بستين هجريّتين تبدأ في ١٤٣١/٠٣/٢١هـ وتنتهيان في ١٤٣٣/٠٣/٢٠هـ، تُجدّد المدة تلقائياً لمُدّة مُماثلة ما لم يُوجّه أحد الطرفين إشعاراً خطياً للطرف الآخر بعدم رغبته في التجديد وذلك قبل (٣) أشهر من تاريخ انتهاء العقد. تبلغ القيمة الإجمالية لعقد الإيجار ٣،٢٠٠،٠٠٠ ريال سعودي بواقع ١،٦٠٠،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً بالإضافة إلى

وديعة تأمين مُستردة بمبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي. في حال قيام شركة جبل عمر للتطوير بإنهاء العقد من طرف واحد، فإنه يجب دفع كامل قيمة الإيجار. أمّا في حالة الإنهاء الإلزامي للعقد، فإنه يتعيّن على شركة جبل عمر للتطوير دفع مقابل شغل المباني حتّى تاريخ الإنهاء، بالإضافة إلى رسوم تعويض بمبلغ وقدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. يحكّم القانون السعودي عقد الإيجار المذكور، ويتم حلّ النزاعات عن طريق الجهات القضائية في المملكة العربية السعودية.

تعاملات الأطراف ذات العلاقة

وافقت الجمعية العامة العادية والتي عُقدت بتاريخ ١٤٣١/٧/٤ هـ الموافق ٢٠١٠/٦/١٦ م على الأعمال والعقود التي تمّت بين شركة جبل عمر للتطوير ومكتب الأبنية للاستشارات الهندسيّة والذي يملكه عضو مجلس الإدارة المهندس/ أنس محمّد صالح صيرفي طبقاً للمادة (٦٩) من نظام الشركات. تمّ التعاقد مع مكتب الأبنية للاستشارات الهندسيّة خلال الفترة المنتهية في ١٤٢٩/١٢/٣٠ هـ حيث أنّ العرض المقدّم من مكتب الأبنية والبالغ قيمته ٢٧,٥ مليون ريال سعودي كان أقلّ العروض المطروحة على الشركة آنذاك. وفي تاريخ ١٤٣١/٩/١٣ هـ الموافق ٢٠١٠/٨/٢٣ م، أعلنت الشركة عن تعيين شركة هيل العالمية للقيام بأعمال إدارة المشروع وذلك بعد الرجوع إلى قرار مجلس إدارة الشركة بتعيين شركة ديوي العالمية للاستشارات الهندسيّة للقيام بأعمال إدارة المشروع بدلاً من مكتب الأبنية للاستشارات الهندسيّة وذلك في جلستها التاسعة عشر مساءً يوم الأربعاء الموافق ١٤٣١/٠٦/١٢ هـ والمعلن عنه في ١٤٣١/٦/١٥ هـ وبعد مراجعة مجلس البنوك المشاركة في التمويل التجميحي المقرّر لقطاع المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بخصوص القرار عاليه، فقد أفادت البنوك بوجود تعارض في المصالح في حال إسناد أعمال إدارة المشروع إلى استشاري أعمال الإشراف على التنفيذ شركة ديوي العالمية وعليه فقد قامت شركة جبل عمر للتطوير وبعد التنسيق مع مجلس البنوك الممّولة بإسناد أعمال إدارة المشروع إلى شركة هيل العالمية وذلك اعتباراً من تاريخ خطاب التعيين الصادر بتاريخ ١٤٣١/٩/٦ هـ لمدة ثلاث سنوات على أن تبدأ مباشرة الأعمال خلال ١٤ يوماً من خطاب التعيين. وباستثناء هذا التعامل المذكور أعلاه، يؤكّد أعضاء مجلس الإدارة بأنّ الشركة لا ترتبط بأيّة عقود أو ترتيبات مع أعضاء مجلس الإدارة، أو المدير العام، أو الإدارة العليا أو أيّ من أقاربهم فيما يتعلق بأعمال الشركة. هذا، ويؤكّد أعضاء مجلس الإدارة التزام الشركة بأحكام المادتين ٦٩ و٧٠ من نظام الشركات والمادة ١٨ من لائحة حوكمة الشركات (فضلاً أنظر قسم «إقرارات أعضاء مجلس الإدارة»).

١٧ وصف الأسهم

رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة منذ تأسيسها ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقسَّم إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً متساوية القيمة وتبلغ قيمة كلَّ سهم عشرة (١٠) ريال سعودي وجميعها أسهم عادية صدرت مقابل (أ) أصول عينية و (ب) قيمة نقدية.

اكتتب المؤسسون في عددٍ من أسهم الشركة تبلغ ٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً على النحو التالي:

١. (٤١١,٨٤٣,٥١٤) سهماً عينياً قيمتها (٤,١١٨,٤٣٥,١٤٠) ريال سعودي مقابل أراضٍ وعقارات تمَّ تقويمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات الموقَّعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة برقم (١١٠٢/هـ) وتاريخ ١٤٢٥/١٢/٢٧هـ.

٢. (٥٨,١٥٦,٤٨٦) سهماً نقدياً قيمتها (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) ريال سعودي (قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بسداد ذلك المبلغ نقداً نيابةً عن أصحاب عقارات لم يقوموا باستكمال الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات ويعتبر هذا المبلغ جزءاً من رأس مال شركة جبل عمر المدفوع، (يمكن الرجوع لخطاب مراجع حسابات الشركة ضمن المستندات المتاحة للفحص والمعاينة)، ويتناقض هذا الرصيد كلاً ما اكتملت الإجراءات القانونية لأصحاب تلك الصكوك). يُمثِّل هذا مساهمة مُلاك عقارات في الموقع تمَّ تقويمها طبقاً لتقدير اللجنة المشكلة المشار إليها في الفقرة السابقة، وسوف تُسجَّل هذه الأسهم بأسمائهم بعد استكمال وثائقهم الشرعية والنظامية بحيث لا يتجاوز استكمال تلك الوثائق مدَّة ٣ سنوات، ويلتزم مجلس إدارة الشركة بعرض المتبقي من الأسهم النقدية المشار إليها على الجمعية العامة العادية للشركة وتوصياتها في شأنها، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة والأنظمة ذات العلاقة^١.

٣. باقي أسهم رأس المال والبالغ عددها ٢٠١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً نقدياً قيمتها (٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تمَّ طرحها للاكتتاب العام في الفترة ما بين ١٤٢٨/٥/٢٣هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/٩م إلى ١٤٢٨/٦/٣هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/١٨م وتمَّت تغطيتها بالكامل.

كلَّ أسهم الشركة هي أسهم عادية ولا يجوز أن تصدر الأسهم بأقلَّ من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يُضاف فرق القيمة إلى الاحتياطي النظامي ولو بلغ حدَّه الأقصى، والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المُختصة بالسهم، ويكون هؤلاء الأشخاص مسئولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

زيادة رأس المال

يجوز للجمعية العامة غير العادية، بعد التَّثبت من الجدوى الاقتصادية وبعد موافقة الجهات المختصة، أن تُقرَّر زيادة رأس مال الشركة مرةً أو عدَّة مرَّات بإصدار أسهم جديدة بالقيمة الاسمية نفسها للأسهم الأصلية، بشرط أن يكون رأس المال الأصلي قد دُفِعَ بأكمله، وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات ونظام الهيئة. ويبيِّن القرار طريقة زيادة رأس المال، ويكون للمساهمين الأصليين يوم إغلاق الجمعية أولوية الاكتتاب في الأسهم الجديدة النقدية. وإذا لم تتمَّ تغطية الاكتتاب في الأسهم المطروحة كلياً من قبل المساهمين المقَّدين في تاريخ الأحقية، ستوزَّع الأسهم المتبقية على المساهمين المقَّدين في تاريخ الأحقية والذين طلبوا شراء عدد أكثر من نصيبهم وفق مبدأ النسبة والتناسب.

تخفيض رأس المال

يجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية، بناءً على أسباب مقبولة وبعد موافقة وزير التجارة والصناعة وهيئة السوق المالية، تخفيض رأس مال الشركة إذا ما زاد عن حاجتها أو إذا منيت الشركة بخسائر، ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير مراجعي الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وأثر التخفيض في هذه الالتزامات وبمراعاة ما يقضي به نظام الشركات وبيِّن القرار طريقة هذا التخفيض. وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية تُوزَّع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيس للشركة، فإذا اعترض أحد الدائنين وقَّدم إلى الشركة مُستداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تُؤدِّي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تُقدِّم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان أجلاً.

حقوق المساهمين

يُعطى كلَّ سهم حامله حقاً متساوياً في أصول الشركة وأرباحها، إضافة إلى حقّه في الحضور والتصويت خلال الجمعيات العامة إذا كان يملك ما لا يقل عن (٢٠) سهماً (فيما عدا المساهمين الذين اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم).

الجمعيات العامة للمساهمين

الجمعية العامة المُكوَّنة تكويناً صحيحاً تمثِّل جميع المساهمين وتُعقد في المدينة التي يقع بها المركز الرئيس للشركة.

١٠ ملاحظة: عُقدت الجمعية العامة غير العادية الثانية للشركة يوم الاثنين ١٤٣١/١١/١٧هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/٢٥م وتمَّ التصويت على التمديد لمُلاك العقارات في الموقع والذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية والذين اكتتبت نيابة عنهم شركة مكة للإنشاء والتعمير بحصة نقدية وذلك لمدَّة سنَّة إضافية أخرى لحين تسوية أوضاعهم. وبحسب تقرير المستشار القانوني، فإنَّ فترة الثلاث سنوات المشار إليها أعلاه بدأت من تاريخ انعقاد الجمعية التأسيسية للشركة في ١٤٢٨/٩/١٧هـ وانتهت في ١٤٣١/٩/١٦هـ.

تكون الجمعيات العامة للمساهمين إما عادية أو غير عادية، فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة (٦) التالية لانتهاج السنة المالية للشركة كما يجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك. تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً، ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية الأخيرة.

ولا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل. فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يُعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق وتعلن الدعوة بالطريقة المنصوص عليها أعلاه ويُعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم المُمثلة فيه. ولا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يُعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عددٌ من المساهمين يمثل ٢٥٪ من رأس المال على الأقل.

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة، أو العضو المنتدب أو من ينوب عنه في حالة غيابه، ويُعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع وجامعاً للأصوات ويُحرر باجتماع الجمعية مَحضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين أو المُمثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصل أو الوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفها وخالصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتُدوّن المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يُوقعه رئيس الجمعية وسكرتيرها وجامع الأصوات.

النشر

تنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في الجريدة الرسمية وصحيفة يومية تُوزع في المدينة التي يوجد فيها مركز الشركة الرئيس قبل الموعد المُحدد لانعقاد بخمسة وعشرين (٢٥) يوماً على الأقل. وتشمل الدعوة على جدول الأعمال وترسل نسخة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الجهات المختصة خلال المدة المُحددة للنشر.

الدعوة للانعقاد

تتعقد الجمعيات العامة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إذا طلب ذلك مراقب الحسابات، أو عدد من المساهمين يمثلون ٥٪ على الأقل من رأس مال الشركة.

حقوق التصويت

لكل مساهم يحوز عشرين (٢٠) سهماً على الأقل (فيما عدا المساهمين الذين اكتسبت شركة مكنة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم نقداً) حق حضور الجمعية العامة، بالأصل أو النيابة، وللمساهمين أن يؤكّل عنه كتابة مساهماً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة في حضور الجمعية العامة. وتحسب الأصوات في الجمعيات العامة العادية وغير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم مُمثل في الاجتماع.

تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم المُمثلة في الاجتماع. كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم المُمثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بجل الشركة قبل انقضاء المدة المُحددة في نظامها الأساسي أو باندماج الشركة أو دمجها في شركة أو مؤسسة أخرى، فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ٧٥٪ من الأسهم المُمثلة في الاجتماع.

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعيات العامة وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات، ويُجيب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يُعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع أحتمل إلى الجمعية ويكون قرار الجمعية في هذا الشأن نافذاً.

مدة الشركة

مدة الشركة (٩٩) سنة هجرية تبدأ من تاريخ صدور قرار معالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيسها، ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

حقوق توزيع الأرباح

توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العامة والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة الشرعية على الوجه التالي:

١. يُجَنَّب ١٠٪ من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التخصيص متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
٢. يُوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل (٥٪) من رأس المال المدفوع.
٣. يُخصَّص بعد ما تقدّم في الفقرتين (١ و ٢) من هذه المادة مكافأة لا تزيد عن (١٠٪) لمجلس الإدارة و يُوزع الباقي على المساهمين بوصفه حصّة إضافية في الأرباح.

يُوزَع مبلغ ثابت على أصحاب الحصص العينية العقارية - والذين كانوا يُؤجرون عقاراتهم قبل نقل ملكيتها للشركة وتدر عليهم إيرادات - يوازي ما كانت تُدره عليهم عقاراتهم من إيرادات بشرط ألا تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥٪) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كل عام، وذلك لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسلم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة بإعلان تأسيس الشركة، ويُسترد هذا المبلغ من الأرباح المستحقة لأصحاب الحصص العينية في حال تحققها. أمّا في حالة عدم تحقق أرباح فتطبق أحكام المادة (١٠٦) من نظام الشركات والتي تنص على أنه يجوز أن يُخصّ في نظام الشركة على توزيع مبلغ ثابت على المساهمين لا يجاوز ٥٪ من رأس المال وذلك لمدة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ تأسيس الشركة. وفي حالة عدم وجود أرباح صافية تكفي لدفع المبلغ المذكور يعتبر ما قبضه المساهمون من مصروفات تأسيس الشركة ويخصم من أول أرباح بالطريقة التي يعينها نظام الشركة. بلغ إجمالي قيمة المبالغ المُسددة من قبل الشركة للمساهمين المؤسسين منذ بدأ تسلم الشركة لتلك العقارات من أصحابها وهدمها في العام ١٤٢٦هـ وحتى نهاية العام المالي ١٤٣١هـ ٢٦,٠٧٥,٢١١ ريال سعودي، كما تُقدّر الشركة المبلغ الإجمالي المتبقي والذي تتوقع سداؤه لأولئك المساهمين المؤسسين العيّنين بـ ٧٠ مليون ريال سعودي بواقع ٣٥ مليون ريال سعودي لكل عام من العامين ١٤٣٢هـ و ١٤٣٣هـ. إن تلك المبالغ تُدفع للمساهمين العيّنين الذين لديهم صكوك ملكية مُكتملة سواء أكانوا مساهمين عيّنيين مكتملين نُقلت ملكية عقاراتهم باسم الشركة أو مساهمين عيّنيين جزئيين لا زالت صكوكهم تحت الإفراغ لدى كتابة العدل، عليه فإنه لم يتمّ سداد أو الاستحقاق لأية توزيعات أرباح لمن ليس لديهم صكوك ملكية مكتملة ويشمل ذلك الملاك العيّنيون الغائبون الذين اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نقداً نيابة عنهم عند تأسيس الشركة. وبحسب الاتفاق فيما بين أولئك المساهمين العيّنين والشركة، فإنه يُحظر على أولئك المساهمين والذين استلموا أرباحاً نقدية بيع أسهمهم إلا إذا قاموا بسداد جميع توزيعات الأرباح التي استلموها من الشركة في الماضي وبذلك يتمكن المشترون الجدد لتلك الأسهم من الحصول على توزيعات أرباحها في المستقبل.

حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء مدة الشركة أو في حالة حلّها قبل الأجل المُحدّد، تُقرّر الجمعية العامة غير العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعيين مصف أو أكثر، وتُحدّد صلاحياتهم وأتعابهم، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتمّ تعيين المصفي، وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفيين.

١٨ ملّفص النظام الأساسي

في ما يلي ملّخصاً للنظام الأساسي للشركة، بالإضافة للحقوق الواردة في النظام الأساسي للشركة، فإنّ للمساهمين حقوقاً وعليهم التزامات بمُوجب نظام الشركات:

إسم الشركة

شركة جبل عمر للتطوير

أغراض الشركة

تتمثّل أغراض الشركة في مزاولة الأنشطة التالية:

- تطوير وتعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية.
- امتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً.
- القيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح الخاصّة بها.

مُدّة الشركة

مُدّة الشركة (٩٩) سنة هجرية تبدأ من تاريخ صدور قرار وزير التجارة والصناعة المُعلن بتأسيسها ويجوز دائماً إطالة مُدّة الشركة بقرار تُصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء مُدّة الشركة بسنة واحدة على الأقل.

رأس المال

حدّد رأس مال الشركة بمبلغ ٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مُقسّم إلى ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسميّة لكلّ منها (١٠) ريال سعودي وجميعها أسهم عينيّة ونقدية عادية.

أولاً: اكتتب المؤسسون في عدد من أسهم الشركة تبلغ ٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً على النحو التالي:

١. (٤١١,٨٤٣,٥١٤) سهماً عينيّاً قيمتها (٤,١١٨,٤٣٥,١٤٠) ريال سعودي مقابل أراض وعقارات تمّ تقويمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات المُوقّعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة برقم (١١٠٢/هـ) وتاريخ ١٢/٢٧/١٤٢٥هـ.

٢. (٥٨,١٥٦,٤٨٦) سهماً نقديّاً قيمتها (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) ريال سعودي (قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بسداد ذلك المبلغ نقداً نيابة عن أصحاب عقارات لم يقوموا باستكمال الوثائق الشرعيّة والنظاميّة التي تثبت ملكيّتهم لتلك العقارات ويتناقص هذا الرصيد كلّما اكتملت الإجراءات القانونيّة لأصحاب تلك الصكوك ويعتبر هذا المبلغ جزءاً من رأس مال شركة جبل عمر المدفوع). (يمكن الرجوع لخطاب مراجع حسابات الشركة ضمن المستندات المتاحة للفحص والمعاينة). يُمثّل هذا مساهمة ملاك عقارات في الموقع تمّ تقويمها طبقاً لتقدير اللجنة المشكلة المشار إليها في الفقرة السابقة، وسوف تسجل هذه الأسهم بأسمائهم بعد استكمال وثائقهم الشرعيّة والنظاميّة بحيث لا يتجاوز استكمال تلك الوثائق مُدّة (٣) سنوات، ويلتزم مجلس إدارة الشركة بعرض المتبقي من الأسهم النقديّة المشار إليها على الجمعية العامة العادية للشركة وتوصياتها في شأنها، بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة والأنظمة ذات العلاقة).

ووفقاً لتقرير العناية المهنيّة المالي الذي أعدته شركة كي بي إم جي، فقد إنخفض الرصيد أعلاه من ٥٨١,٦ مليون ريال سعودي عند تأسيس الشركة إلى ٤٠٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ١٤٣١/٦/٣هـ أي بانخفاض قدره حوالي ١٧٦ مليون ريال سعودي وما نسبته حوالي ٣٠٪، حيث استكمل بعض ملاك العقارات وثائقهم الشرعيّة والنظاميّة وتمّ تحويل حصصهم النقديّة المدفوعة من قبل شركة مكة للإنشاء والتعمير إلى حصص عينيّة خلال الفترة الماضية. وتقوم شركة جبل عمر بسداد الفرق أولاً بأول إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير، وتلتزم شركة مكة للإنشاء والتعمير بما تقرّه الجمعية العامة لشركة جبل عمر حيالها. بلغ ذلك الرصيد ٤٠٢,٥ مليون ريال كما في ١٤٣٢/٢/٢١هـ الموافق ٢٠١١/١/٢٥م.

ثانياً: باقي أسهم رأس المال والبالغ عددها ٢٠١,٤٠٠,٠٠٠ سهماً نقديّاً قيمتها (٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تمّ طرحها للاكتتاب العام في الفترة بين ١٤٢٨/٥/٢٣هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/٩م إلى ١٤٢٨/٦/٣هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/١٨م وتمّت تغطيتها بالكامل.

الأسهم

كلّ أسهم الشركة هي أسهم عادية ولا يجوز أن تصدر الأسهم بأقلّ من قيمتها الاسميّة وإنّما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يُضاف فرق القيمة إلى الاحتياطي النظامي ولو بلغ حدّه الأقصى، والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المُختصّة بالسهم، ويكون هؤلاء الأشخاص مسئولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكيّة السهم.

١١ عُقدت الجمعية العامة غير العادية الثانية للشركة يوم الاثنين ١٤٣١/١١/١٧هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/٢٥م وصوّتت بالتبديد لمُلاك العقارات في الموقع والذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعيّة والنظاميّة والذين اكتتب نيابة عنهم شركة مكة للإنشاء والتعمير بعضيّة نقدية وذلك لمُدّة سنة إضافية أخرى لحين تسوية أوضاعهم. وبحسب تقرير المستشار القانوني، فإنّ فترة الثلاث سنوات المشار إليها أعلاه بدأت من تاريخ انعقاد الجمعية التأسيسية للشركة في ١٤٢٨/٩/١٧هـ وانتهت في ١٤٣١/٩/١٦هـ.

تداول الأسهم

الأسهم قابلة للتداول بعد موافقة هيئة السوق المالية على إدراجها في سوق الأسهم مع مراعاة ما يلي:

١. المؤسسون الذين يملكون ٥% أو أكثر من رأس مال الشركة فتبلغ فترة الحظر على تداول أسهمهم خمس سنوات من تاريخ بدء تداول الأسهم.
 ٢. أمّا المؤسسون الذين يملكون من ٥٠٠,٠٠١ سهم إلى أقل من ٥% من رأس مال الشركة فستكون فترة الحظر على تداول أسهمهم سنتين ماليّتين لا تقلّ كلّ منهما عن اثني عشر شهراً من تاريخ تأسيس الشركة.
 ٣. وأمّا المؤسسون الذين يملكون ٥٠٠,٠٠٠ سهم فأقلّ فلا تنطبق عليهم فترات الحظر المذكورة سابقاً.
 ٤. ولا تنطبق فترات الحظر المذكورة عاليه على تنازل شركة مكّة للإنشاء والتعمير إلى كلّ من يستكمل وثائقه الشرعيّة والنظاميّة من أصحاب العقارات التي تمثّل قيمة عقاراتهم الحصّة النقدية لشركة مكّة للإنشاء والتعمير وقيمتها ٨٦٠,٥٦٤,٥٨١ ريال سعودي طبقاً للفقرة ٢ من البند الأول من المادة الثامنة من النظام الأساسي للشركة وفي هذه الحالة يخضع صاحب العقار إلى فترة الحظر المنطبقة عليه طبقاً لقيمة عقاره.
 ٥. تسري هذه الأحكام على ما يكتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء فترة الحظر، وذلك بالنسبة إلى المدة المتبقية من هذه الفترة، وذلك تمثيلاً مع تعليمات هيئة السوق المالية.
- يراعى في تداول الأسهم المملوكة للأوقاف أو الأربطة جميع القواعد والتعليمات الشرعيّة السارية فيما يتعلق بالتصرّف في الملكيات العقاريّة الموقوفة ويؤشّر على الأسهم المُمثّلة لها بذلك.

زيادة رأس المال

يجوز للجمعية العامّة غير العاديّة وبعد التّثبت من الجدوى الاقتصادية، وبعد موافقة الجهات المُختصّة، أن تُقرّر زيادة رأس مال الشركة مرّة أو عدّة مرّات بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسميّة للأسهم الأصليّة بشرط أن يكون رأس المال قد دُفع كاملاً وأنّ يراعى ما يقضي به نظام الشركات. ويُعيّن القرار طريقة زيادة رأس المال، ويكون للمساهمين الأصليين أولويّة الاكتتاب في الأسهم الجديدة النقديّة، ويعلن هؤلاء بأوليّتهم - بالنشر في جريدة يوميّة أو بإبلاغهم بوساطة البريد المُسجّل - وعن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب، ويبيدي كلّ مساهم رغبته في استعمال حصّة في الأولويّة خلال (١٥) يوماً من تاريخ النشر المشار إليه، وتوزّع تلك الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذين طلبوا الاكتتاب بنسبة ما يملكونه من أسهم أصليّة بشرط ألاّ يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزّع الباقي من الأسهم الجديدة على المساهمين الأصليين الذين طلبوا أكثر من نصيبهم بنسبة ما يملكونه من أسهم أصليّة على ألاّ يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة.

تخفيض رأس المال

يجوز بقرار من الجمعية العامّة غير العاديّة بناءً على أسباب مقبولة، وبعد موافقة وزارة التجارة والصناعة والجهات المختصّة، تخفيض رأس مال الشركة إذا ما زاد على حاجتها أو إذا منيت بخسائر. ولا يصدر القرار إلّا بعد تلاوة تقرير مراقب الحسابات عن الأسباب المُوجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وأثر التخفيض في هذه الالتزامات، وبمراجعة ما يقضي به نظام الشركات، وبيّن القرار طريقة التخفيض. وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستّين (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يوميّة تُوزّع في المدينة التي يقع فيها المركز الرئيس للشركة. فإذا اعترض أحد الدائنين وقُدّم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور وجب على الشركة أن تؤدّي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدّم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

تكوين مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من أحد عشر (١١) عضواً تُعيّنهم الجمعية العامّة العاديّة لمُدّة لا تزيد على (٣) سنوات وتكون مكافأاتهم وصلاحياتهم بحسب ما هو منصوص عليه في هذا النظام.

أسهم الضمان

يجب أن يكون عضو مجلس الإدارة مالِكاً لعدد من أسهم الشركة لا تقلّ قيمتها الاسميّة عن ١٠,٠٠٠ ريال سعودي وتودّع هذه الأسهم خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ تعيين العضو في أحد البنوك التي يُعيّنها وزير التجارة والصناعة لهذا الغرض، وتُخصّص هذه الأسهم لضمان مسؤوليّة أعضاء مجلس الإدارة وتطلّ غير قابلة للتداول إلى أن تنقضي المُدّة المُحدّدة لسماع دعوى المسؤوليّة المنصوص عليها في المادة السادسة والسبعين (٧٦) من نظام الشركات أو إلى أن يُفصل في الدعوى المذكورة إن وُجدت.

شُغور العضوية

تنتهي عضويّة المجلس بانتهاء مدّته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة. وإن شُغر مركز أحد أعضاء المجلس جاز للمجلس أن يُعيّن مؤقتاً عضواً في المركز الشاغر على أن يُعرض هذا التعيين على الجمعية العامّة العاديّة في أوّل اجتماع لها ويُكمل العضو الجديد مُدّة سلفه، وإذا قلّ عدد أعضاء مجلس الإدارة عن النصاب اللازم لصحة اجتماعاته وجبت دعوة الجمعية العامّة العاديّة في أقرب وقت مُمكن لتعيين العدد اللازم من الأعضاء، ويجوز لمجلس الإدارة اعتبار عضو المجلس مُستقياً إذا تغيب دون سبب مقبول عن حضور ستّة اجتماعات متوالية للمجلس.

صلاحيات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة:

أ- يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها والتصرف في أصولها وممتلكاتها وعقاراتها، وله الحق في الشراء و قبول ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراغ وقبض الثمن وتسليم المئتمن، على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره للتصرف في أصول الشركة وممتلكاتها وعقاراتها ومراعاة الشروط التالية:

١. أن يُحدد المجلس في قرار البيع الأسباب الداعية إليه.
 ٢. أن يكون البيع مُقارِباً لثمن المثل.
 ٣. أن يكون البيع حاضراً إلا في حالات الضرورة، وبضمانات كافية.
 ٤. ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض نشاطات الشركة أو تحميلها التزامات أخرى، كما يجوز لمجلس الإدارة عقد القروض مع صناديق ومؤسّسات التمويل الحكومي مهما بلغت مدّتها، والقروض التجارية التي لا تُجاوز آجالها نهاية مدّة الشركة، مع مراعاة الشروط التالية لعقد القروض التي تتجاوز آجالها ثلاث سنوات:
١. ألا تزيد قيمة القروض التي يجوز للمجلس عقدها خلال السنة الماليّة للشركة عن (١٠٠٪) من رأس مال الشركة.
- ملاحظة (١):** وافقت الجمعية العامة غير العادية الأولى لمساهمي الشركة والمنعقدة يوم الأربعاء ١٤٣٠/٦/٢٤هـ الموافق ٢٠٠٩/٦/١٧م على تعديل البند (١) من الفقرة (٤) من المادة السابعة عشر (أ) من النظام الأساسي للشركة لتصبح على النحو التالي (ألا تزيد قيمة القروض التي يجوز للمجلس عقدها خلال السنة الماليّة للشركة عن (١٠٠٪) من رأس مال الشركة) حيث كانت تلك النسبة ٥٠٪ في السابق.
- ملاحظة (٢):** عُقدت الجمعية العامة غير العادية الثانية للشركة يوم الاثنين ١٤٣١/١١/١٧هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/٢٥م، وذلك لتعديل البند (١) من الفقرة (٤) من المادة السابعة عشرة (أ) من النظام الأساسي للشركة والتي تنص على (ألا تزيد قيمة القروض التي يجوز للمجلس عقدها خلال السنة الماليّة للشركة عن ١٠٠٪ من رأس مال الشركة) لتصبح بعد التعديل (ألا تزيد قيمة القروض التي يجوز للمجلس عقدها خلال السنة الماليّة للشركة عن ٢٠٠٪ من رأس مال الشركة).
٢. أن يُحدد مجلس الإدارة في قراره أوجه استخدام القرض وكيفية سداها.
 ٣. أن يُراعى في شروط القرض والضمانات المُقدّمة له عدم الإضرار بالشركة ومساهميها والضمانات العامة للدائنين، كما يكون لمجلس الإدارة حقّ الصلح والتنازل والتعاقد والالتزام والارتباط باسم الشركة ونياية عنها، وله أيضاً القيام بجميع الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أغراض الشركة.
- ب- يجوز للشركة بقرار من مجلس الإدارة - وفيما لا يخالف أحكام هذا النظام إصدار السندات (صكوك) بالصيغ الشرعية (وافقت الجمعية العامة غير العادية الأولى لمساهمي الشركة والمنعقدة يوم الأربعاء ١٤٣٠/٦/٢٤هـ الموافق ٢٠٠٩/٦/١٧م على إضافة مادة للنظام الأساسي للشركة وفقاً للتالي (يجوز للشركة بقرار من مجلس الإدارة - وفيما لا يخالف أحكام هذا النظام إصدار السندات (صكوك) بالصيغ الشرعية).
- ج- يكون لمجلس إدارة الشركة - وفي الحالات التي يُقدّرها - حقّ إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم طبقاً لما يُحقّق مصلحتها، على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره مراعاة الشروط التالية:

١. أن يكون الإبراء بعد مُضي سنة كاملة على نشوء الدين كحدّ أدنى.
٢. أن يكون الإبراء لمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي كحدّ أقصى لكل عام للمدين الواحد.
٣. الإبراء حقّ للمجلس لا يجوز التفويض فيه.

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع الصلاحيات في إدارة الشركة وتصريف أمورها، ويجوز لمجلس الإدارة الاقتراض من الصناديق ومؤسّسات التمويل الحكومي أو البنوك لأجل تزيد عن ثلاث سنوات ورهن بعض أصول الشركة ضماناً لتلك القروض أو بيع عقاراتها أو إبراء مدينيها من إلتزاماتهم، وله ضمن هذه الصلاحيات أن يُفوّض واحداً أو أكثر من أعضائه أو غيرهم لمباشرة هذه الصلاحيات.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

تتكوّن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من النسبة المنصوص عليها في المادة الثامنة عشرة (١٨) من النظام الأساسي والتي لا تزيد عن ١٠٪ من صافي الأرباح، وفي حدود ما نصّ عليه نظام الشركات، أو ما نصّ عليه في أنظمة وقرارات أو تعليمات أخرى مُكمّلة له، فضلاً عن بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة تُحدّده الجمعية العامة العادية طبقاً لأحكام المادة ٧٤ من نظام الشركات.

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

يُعيّن مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً، ويجوز له أن يُعيّن من بين أعضائه عضواً منتدباً، ولا يجوز أن يجمع عضو واحد بين مركز رئيس المجلس ومركز العضو المنتدب. يُعيّن مجلس الإدارة سكرتيراً من بين أعضائه أو من غيرهم. لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره أصالة (٨) أعضاء على الأقل.

الجمعية العامة للمساهمين

تُعقد الجمعيات العامة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة. تشر الدعوة للجمعية قبل الميعاد المُحدّد بـ ٢٥ يوماً على الأقل.

لا يكون اجتماع الجمعية العامة صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ٥٠٪ من رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول تُوجّه الدعوة لاجتماع ثان خلال الـ ٣٠ يوماً التالية للاجتماع السابق، ويعدّ الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثّلة فيه.

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساسي باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً. وفيما عدا ذلك تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة.

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ٥٠٪ من رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول تُوجّه الدعوة للاجتماع ثان خلال الـ ٣٠ يوماً التالية للاجتماع السابق، ويُعدّ الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد مساهمين يُمثّل ٢٥٪ من رأس المال على الأقل.

تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فيها.

تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع إلا إذا كان القرار متعلقاً بأحد الأمور التالية:

أ. زيادة رأس المال أو تخفيضه.

ب. إطالة مُدّة الشركة.

ج. حلّها قبل المُدّة المُحدّدة في نظامها الأساسي أو باندماجها في شركة أو في مؤسسة أخرى.

وفي أيّ من هذه الحالات، لا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ٧٥٪ من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

يرأس اجتماع الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو من يتوب عنه في حال غيابه. ويُعيّن الرئيس سكرتيراً وجامعاً للأصوات للاجتماع. ويُحرّر باجتماع الجمعية محضر يتضمن أسماء المساهمين الحاضرين، أو الممثلين، وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالوكالة، وعدد الأصوات المقررة لها، والقرارات التي اتخذت، وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها، وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع، وتُدوّن المحاضر بصفة مُنظمة عقب كل اجتماع وتُحفظ في سجل خاص يُوقّعه رئيس الجمعية وسكرتيرها وجامع الأصوات.

حقوق المساهمين

يعطي كلّ سهم حامله الحقوق التالية (في جميع الحالات، في حدود ما ينصّ عليه نظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة):

أ. استلام نصيبه من الأرباح المستحقّة لأشهمه (أي الأرباح التي يعلن توزيعها).

ب. في حالة تصفية الشركة، استلام الحصة التي تستحق له على أساس نسبيّ من فائض التصفية والاحتياطيات (بعد سداد التزامات الشركة).

ج. حضور اجتماعات الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة والمشاركة والتصويت فيها، على أن يكون مالكو لـ ٢٠ سهماً على الأقل، علماً بأنّ كلّ سهم يمنح حامله صوتاً واحداً.

السنة المالية

تُعدّ الشركة قوائمها المالية وفقاً للتقويم الهجري. تبدأ السنة المالية للشركة من أول محرّم وتنتهي في نهاية ذو الحجة من كلّ سنة.

توزيع الأرباح

توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العموميّة والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة الشرعية على الوجه التالي:

١. يُجنّب ١٠٪ من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التخصيص متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.

٢. يُوزّع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل (٥٪) من رأس المال المدفوع.

٣. يُخصّص بعد ما تقدّم في الفقرتين (١ و ٢) من هذه المادّة مكافأة لا تزيد عن (١٠٪) لمجلس الإدارة و يُوزّع الباقي على المساهمين بوصفه حصة إضافية في الأرباح مع مراعاة ما يصدر في هذا الخصوص من قرارات أو تعليمات.

يُوزّع مبلغ ثابت على أصحاب الحصص العينية العقارية يوازي ما كانت تدّرّ عليهم عقاراتهم من إيرادات بشرط ألاّ تتجاوز حصة كل منهم في ذلك المبلغ ما يعادل نسبة (٥٪) من قيمة حصصهم العينية في رأس مال الشركة عن كلّ عام، وذلك لمدّة لا تتجاوز ٥ سنوات من تاريخ تسلم العقار منهم بعد صدور قرار معالي وزير التجارة بإعلان تأسيس الشركة، ويُستردّ هذا المبلغ من الأرباح المستحقّة لأصحاب الحصص العينية في حال تحقّقها. أما في حالة عدم تحقّق أرباح فتطبق أحكام المادّة (١٠٦) من نظام الشركات والتي تنصّ على أنّه يجوز أن يُبصّ في نظام الشركة على توزيع مبلغ ثابت على المساهمين لا يتجاوز ٥٪ من رأس المال وذلك لمدّة لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ تأسيس الشركة. وفي حالة عدم وجود أرباح صافية تكفي لدفع المبلغ المذكور يعتبر ما قبضه المساهمون من مصروفات تأسيس الشركة ويُخصم من أول أرباح بالطريقة التي يبيّنها نظام الشركة.

وبحسب الاتفاق فيما بين أولئك المساهمين العينيين والشركة، فإنّه يُحظر على أولئك المساهمين والذين استلموا أرباحاً نقدية بيع أسهمهم إلا إذا قاموا بسداد جميع توزيعات الأرباح التي استلموها من الشركة في الماضي وبذلك يتمكّن المشترون الجدد لتلك الأسهم من الحصول على توزيعات أرباحها في المستقبل. إنّ تلك المبالغ تدفع فقط للمساهمين الذين لديهم صكوك ملكية مكتملة، عليه فإنّه لم يتمّ سداد أو الاستحقاق لأيّة توزيعات أرباح لمن ليس لديهم صكوك ملكية مكتملة ويشمل ذلك الملاك العينيّون الغائبون الذين اكتسبوا شركة مكنة للإنشاء والتعمير نقداً نيابة عنهم عند تأسيس الشركة.

حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء مُدَّة الشركة أو حلها قبل الأجل المُحدَّد، تقرر الجمعية العامة غير العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة طريقة التصفية وتعيين مصف أو أكثر، وتُحدَّد صلاحياتهم وأتاعبهم، وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفي، وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

المنازعات

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به، بشرط أن يكون حق الشركة في رفعها ما زال قائماً. ويجب على المساهم أن يخطر الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

١٩ شروط وتعليمات الاكتتاب

يجب على جميع المساهمين والملاك المستحقين قراءة تعليمات الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وتعليمات الاكتتاب المذكورة.

إن التوقيع على طلب الاكتتاب وتقديمه للجهات المستلمة يمثل اتفاقية ملزمة بين الشركة والمساهمين أو المالك المستحق. ويمكن للمساهمين والملاك المستحقين الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب من الجهات المستلمة التالية:

الجهات المستلمة



١٩١ الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية

بموجب نشرة الإصدار هذه سيتم طرح ٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠ سهمًا للاكتتاب في أسهم حقوق أولوية يكون حق شرائها للمساهمين والملاك المستحقين كما في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي عقدت يوم السبت في تاريخ ١٤٢٢/٦/٢٥ هـ الموافق ٢٠٢١/٥/٢٨ م. ("تاريخ الأحقية").

وضّح تقرير المستشار القانوني للاكتتاب (يمكن للمستثمر الاطلاع على التقرير ضمن المستندات المتاحة للفحص والمعاينة) أحقية الاكتتاب للملاك العينييين في أسهم حقوق الأولوية كما يلي:

أولاً: الملاك العينييون الجزئيون

اعتبر التقرير الملاك العينييون الجزئيون هم مساهمون في رأس مال شركة جبل عمر للتطوير ولكنهم لم يتمكنوا بعد من نقل ملكية عقاراتهم إلى الشركة بسبب مسائل فنية تعترض صكوك ملكياتهم لتلك العقارات ويحمل أولئك الملاك أسهمًا جزئية ويتمتعون بحقوق والتزامات أي مساهم عيني مكتمل ويحق لهم ممارسة حقوقهم في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية بصفتهم المالكين المسجلين للأسهم الجزئية ولهم الحق بالتصرف في أسهم الزيادة تلك بالبيع أو غيره، وفي حال اختيار أولئك الملاك عدم ممارسة حق الأولوية الخاص بهم وذلك بعدم المشاركة في الاكتتاب في تلك الأسهم كلياً أو جزئياً، فسيكون لهم الحق في الحصول على مبلغ التعويض النقدي، إن وجد، والذي سيتحقق من بيع تلك الأسهم غير المكتتب بها للمساهمين والملاك الآخرين المستحقين والذين اكتتبوا في تلك الأسهم.

ثانياً: الملاك العينييون الغائبون

اعتبر التقرير بأنه لا يحق للملاك العينييين الغائبين الذين لا يحملون صكوك الملكية التي تثبت حقهم في تلك العقارات - والذين اكتتبوا شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم نقداً عند تأسيس الشركة - الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية، ويستحق الملاك العينييين الغائبين مبلغ التعويض، إن وجد، عند تقديمهم إثبات ملكية العقار ونقله باسم الشركة وتحويل تلك الأسهم الغائبة إلى الملاك الغائبين.

يقصر طرح أسهم حقوق الأولوية على المساهمين والملاك المستحقين والذين يشملون ما يلي:

أ- مساهمون من ذوي المحافظ الاستثمارية وأسهمهم مودعة في محافظهم الاستثمارية الخاصة ومتداولة :

١. مساهمون نقديون: هم حملة الأسهم التي طرحت عند تأسيس الشركة من خلال الطرح العام الأولي والتي شكلت ٣٠٪ من رأس مال الشركة وتلك الأسهم مملوكة حالياً إما من قبل مساهمي الطرح العام الأولي أو ممن قام بشرائها من أولئك المساهمين من خلال «تداول» وهي مودعة ومتداولة حالياً في محافظ استثمارية خاصة لدى «تداول».

٢. مساهمون عينيون مكتملون: مساهمون نقلوا ملكية عقاراتهم بالكامل باسم الشركة وحصلوا مقابل تلك العقارات على أسهم في الشركة وتم إيداع أسهمهم في محافظهم الاستثمارية الخاصة لدى «تداول».

ب- ملاك مستحقون من غير ذوي المحافظ الاستثمارية وأسهمهم غير مودعة في محافظهم الاستثمارية الخاصة وغير متداولة :

هم ملاك عينيون جزئيون تم إثبات ملكيتهم في الشركة مقابل حصصهم العينية والمثبتة بوثائق رسمية تثبت ملكيتهم ولكن لم يتم نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة حتى الآن وتم إصدار أسهم لهم أودعت ضمن «محفظه مؤسسي جبل عمر» لدى «تداول». سوف يتم نقل أسهمهم من «محفظه مؤسسي جبل عمر» وإيداعها في محافظهم الاستثمارية الخاصة حالما يتم نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة. سيكون من حق هذه الفئة - كما في تاريخ الأحقية - الاكتتاب كلياً أو جزئياً في أسهم الأحقية.

أولئك المساهمون والملاك هم مُقيّدون في سجلات الشركة في نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٥ هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨ م. وتحفظ الشركة بحقّها في رفض أي نموذج اكتتاب في الأسهم المطروحة - كلياً أو جزئياً - ما لم يستوف النموذج كافة شروط الاكتتاب ومتطلباته. ولا يجوز تعديل أو سحب أي نموذج اكتتاب في الأسهم المطروحة بعد تقديمه. ويُشكّل قبول النموذج من قبل الشركة اتفاقاً ملزماً بين المكتتب والشركة.

أمّا بالنسبة للملاك العيّنين الغائبين من غير ذوي المحافظ الاستثمارية والذين أسهمهم غير مودعة في محافظهم الاستثمارية الخاصة وغير متداولة وهم من اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير نيابة عنهم - نقداً - عند تأسيس الشركة بسبب أنه لم تتوفر لديهم الوثائق الشرعية والنظامية التي تثبت ملكيتهم لتلك العقارات عند تأسيس الشركة، وتمّ إيداع أسهمهم ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر» لدى «تداول» وسوف يتمّ نقلها من «محفظة مؤسسي جبل عمر» وإيداعها في محافظهم الاستثمارية الخاصة حالما يتمّ نقل ملكية عقاراتهم باسم الشركة، فإنّه لا يحقّ لأولئك الملاك العيّنين الغائبين غير المستحقّين الاكتتاب في الأسهم الجديدة وسيكون من حقّ جميع المساهمين الآخرين من غير أولئك الملاك العيّنين الغائبين - كما في تاريخ الأحقية - الاكتتاب في تلك الأسهم ضمن أسهم الزيادة التي يطلبون شراءها علماً بأنّ شركة مكة للإنشاء والتعمير لن تكتتب في تلك الأسهم.

لقد تقدّمت الشركة بطلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل الأسهم الجديدة للشركة في القائمة الرسمية، وسيتمّ تقديم طلب إلى السوق المالية السعودية لتداول الأسهم المطروحة للاكتتاب بعد اكتمال الاكتتاب.

يبدأ استلام طلبات الاكتتاب للمساهمين المستحقّين من ذوي المحافظ الاستثمارية والذين لديهم أسهم مودعة لدى «تداول» ومتداولة في أي فرع من فروع الجهات المستلمة المذكورة أعلاه في المملكة من تاريخ ١٤٣٢/٧/٤ هـ الموافق ٢٠١١/٦/٦ م وحتى تاريخ ١٤٣٢/٧/١٣ هـ الموافق ٢٠١١/٦/١٥ م. وعند توقيع وتقديم طلب الاكتتاب، ستقوم الجهة المستلمة بختمه وتزويد المساهم / المالك المستحقّ بصورة منه. وفي حالة تبين أنّ المعلومات المقدّمة في طلب الاكتتاب غير مكتملة أو غير صحيحة أو لم يتمّ ختمها بواسطة الجهة المستلمة، فإنّ طلب الاكتتاب سيُعتبر لاغياً.

بالنسبة للمساهمين المستحقّين من ذوي المحافظ الاستثمارية والذين لديهم أسهم مودعة لدى «تداول» ومتداولة والذين لا يكتتبون في أسهم حقوق الأولوية كلياً أو جزئياً، فلن يحصلوا على أية مزايا أو امتيازات مقابل حقوقهم في الاكتتاب، ما عدا حصولهم على تعويض مقابل عدم اشتراكهم كلياً أو جزئياً في الاكتتاب في الأسهم المستحقّة لهم شريطة وجود تعويض وذلك حسب ما هو موضح تفصيلاً في الفقرة التالية، ولكنهم يحتفظون بنفس عدد الأسهم الذي يملكونه من الأسهم قبل زيادة رأس المال. وإذا اختار المساهمون المستحقّون عدم ممارسة حقّ الأولوية الخاص بهم وعدم الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية المستحقّة لهم، فإنّ من البديهي أنّ تخفض نسبة ملكيتهم في أسهم الشركة وانخفاض القيمة الإجمالية للأسهم المملوكة لهم حالياً.

أمّا بالنسبة للملاك العيّنين الجزئيين المستحقّين من غير ذوي المحافظ الاستثمارية والذين تمّ إيداع أسهمهم ضمن «محفظة مؤسسي جبل عمر» لدى «تداول» والذين لا يكتتبون في أسهم حقوق الأولوية كلياً أو جزئياً، فلن يحصلوا على أية مزايا أو امتيازات مقابل حقوقهم في الاكتتاب - ما عدا حصولهم على تعويض، إن وُجد، مقابل عدم اشتراكهم كلياً أو جزئياً في الاكتتاب في الأسهم المستحقّة لهم شريطة وجود تعويض وذلك حسب ما هو موضح تفصيلاً في الفقرة التالية، ولكنهم يحتفظون بنفس عدد الأسهم الذي يملكونه من الأسهم قبل زيادة رأس المال. وإذا اختار أولئك الملاك العيّنين الجزئيين المستحقّين عدم ممارسة حقّ الأولوية الخاص بهم وعدم الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية المستحقّة لهم، فإنّ من البديهي أنّ تخفض نسبة ملكيتهم في أسهم الشركة وانخفاض القيمة الإجمالية للأسهم المملوكة لهم حالياً.

أمّا بالنسبة للملاك العيّنين الغائبين والذين لن يكون من حقهم الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية، فسيكون لهم الحق في الحصول على تعويض من «حساب الحفظ» الذي سيتمّ تخصيصه لحفظ مبالغ التعويض، إن وجدت، التي ستدفع لهم بعد قيامهم بنقل ملكية عقاراتهم للشركة مستقبلاً - مقابل عدم أحقيتهم في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية شريطة وجود تعويض وذلك حسب ما هو موضح تفصيلاً في الفقرة التالية، ولكنهم يحتفظون بنفس عدد الأسهم المودعة لهم ضمن محفظة مؤسسي جبل عمر قبل زيادة رأس المال.

يجب أن يوافق المساهم و المالك المستحق على شروط وأحكام الاكتتاب وأن يُعبيء جميع بنود طلب الاكتتاب. وفي حالة عدم استيفاء الطلب لأيّ من شروط وأحكام الاكتتاب، فإنّ من حقّ الشركة رفض ذلك الطلب كلياً أو جزئياً. كذلك يتعيّن على مُقدّم طلب الاكتتاب أن يقبل أيّ عدد يتمّ تخصيصه له من أسهم حقوق الأولوية. وسيعتبر أيّ طلب اكتتاب يحتوي على معلومات غير كاملة أو غير صحيحة أو غير مختوم من قبل مدير الاكتتاب لاغياً. ولا يجوز تعديل طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تسليمه، ويُعتبر بعد قبوله من قبل الشركة عقداً ملزماً بين المكتتب والشركة.

المساهمون / المالكون المستحقّون الذين لا يشاركون في الاكتتاب في الأسهم الجديدة :

سيكون المساهمون والمالكون المستحقّون الذين لا يشاركون في الاكتتاب في الأسهم الجديدة عرضة لانخفاض نسبة ملكيتهم في الشركة إضافة إلى انخفاض قيمة الأسهم المملوكة لهم حالياً، ووفقاً لتعليمات هيئة السوق المالية وتمشياً مع متطلباتها، فإنّه من الممكن أن يحصل المساهمون والملاك المستحقّون الذين لا يشاركون في الاكتتاب كلياً أو جزئياً على تعويض، إن وُجد، يتمّ احتسابه كما هو موضح أدناه، علماً بأنهم سيحتفظون بالأسهم المملوكة لهم قبل الاكتتاب. وفي حال كون أعلى سعر طلب للاكتتاب في الأسهم الإضافية مائلاً لسعر الاكتتاب للسهم، فلن يحصل المساهمون والملاك المستحقّون الذين لم يشاركوا في الاكتتاب على أيّ تعويض نتيجة عدم اشتراكهم في الاكتتاب في الأسهم الجديدة.

سيتم احتساب مبلغ التعويض (إن وجد) للمساهمين والملاك المستحقين الذين لم يشاركوا في الاكتتاب في الأسهم الجديدة كلياً أو جزئياً وفقاً للتالي:

١ - متحصلات الاكتتاب في الأسهم الإضافية

الأسهم الجديدة التي لا يتم الاكتتاب فيها من قبل المساهمين والملاك المستحقين عند إغلاق آخر تداول لأسهم الشركة قبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٣٢/٦/٢٥ هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨ م ("الأسهم الإضافية") سيتم تخصيصها للمساهمين والملاك المستحقين الذين طلبوا الاكتتاب بعدد من الأسهم يفوق الأسهم المستحقة لهم، شريطة أن يكونوا قد قاموا بالاكتتاب في جميع الأسهم المستحقة لهم، وذلك بحسب سعر الطلب الذي وضعوه في طلب الاكتتاب، وسيكون الأولوية في التخصيص للمساهمين والملاك المستحقين الذين طلبوا الاكتتاب في الأسهم الإضافية بالسعر الأعلى ثم الأقل فالأقل من الأسعار الموضحة في هذا القسم من النشرة. وفي حال زادت طلبات الاكتتاب عند أي سعر من الأسعار الواردة أعلاه عن الأسهم المتاحة للبيع، سيتم التخصيص بين المكتتبين وفقاً لنسبة ما يملكونه من الشركة. ويشتري متعهدو التغطية أية أسهم من الأسهم الجديدة لم يتم الاكتتاب بها خلال فترة الاكتتاب، إن وجدت. أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم في محفظة واحدة ومن ثم تباع بسعر السوق ثم يوزع الفائض عن سعر الطرح على حملة الأسهم في تاريخ الأحقية كل حسب الكسور التي يستحقها. وتعتبر المبالغ التي تم الحصول عليها من الاكتتاب في هذه الأسهم (بعد خصم سعر الاكتتاب للسهم الذي سيؤول للشركة) هي المبالغ التي سيتم توزيعها على المساهمين الذين لم يشاركوا في الاكتتاب ("مبلغ التعويض").

٢ - مبلغ التعويض

سيتم تحديد التعويض المستحق لكل سهم عن طريق قسمة مبلغ التعويض، إن وجد، (بعد خصم سعر الاكتتاب للأسهم الذي سيؤول للشركة) على إجمالي عدد الأسهم التي لم يكتب بها من قبل المساهمين والملاك المستحقين وبذلك يتم تحديد التعويض المستحق لكل سهم وسيتم دفعه للمساهمين والمالك المستحق الذي لم يكتب في كامل أو جزء من الأسهم التي يحق له الاكتتاب بها كما يلي:

١. **مُساهمون نقديون:** سيتم دفع مبالغ التعويض لأولئك المساهمين والذين لا يشاركون كلياً أو جزئياً في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية، إن وجدت، في موعد أقصاه ١٤٣٢/٨/٢٦ هـ الموافق ٢٠١١/٧/٢٧ م.
٢. **مُساهمون عينيون ممتلكون:** سيتم دفع مبالغ التعويض لأولئك المساهمين والذين لا يشاركون كلياً أو جزئياً في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية، إن وجدت، في موعد أقصاه ١٤٣٢/٨/٢٦ هـ الموافق ٢٠١١/٧/٢٧ م.
٣. **مُلاك عينيون جزئيون:** سيتم دفع مبالغ التعويض لأولئك المساهمين والذين لا يشاركون كلياً أو جزئياً في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية، إن وجدت، في موعد أقصاه ١٤٣٢/٨/٢٦ هـ الموافق ٢٠١١/٧/٢٧ م.
٤. **مُلاك عينيون غائبون:** سيتم إيداع مبالغ التعويض للمُلاك العينيين الغائبين غير المستحقين بسبب عدم أحقيتهم في المشاركة في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية، إن وجدت، في حساب «حفظ» خاص لدى أحد البنوك المحلية تحت إشراف الشركة. سيتم الصرف من مبالغ التعويض لكل مالك غائب يقوم بنقل ملكية عقاره باسم الشركة في المستقبل وتُقل أسهمه من «محفظة مؤسسي جبل عمر» وتودع في محفظته الاستثمارية الخاصة.

تعبئة طلب الاكتتاب في الأسهم الجديدة:

على المساهمين والمالك المستحق تحديد عدد الأسهم التي يرغب في الاكتتاب بها في طلب اكتتاب مرفقاً به كامل مبلغ الاكتتاب المستحق. بحسب عدد الأسهم التي يحق للمساهمين والمالك المستحق الاكتتاب بها بقسمة عدد الأسهم التي يملكها في تاريخ الأحقية على أحقية السهم لكل مساهم والبالغة ٦٠٢٣٣، ٢.

الاكتتاب في أعداد إضافية من الأسهم:

يحق للمساهمين والملاك المُسجلين في سجلات الشركة عند آخر إقفال للتداول قبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي توافق على زيادة رأس المال، طلب الاكتتاب في أعداد إضافية من الأسهم لتغطية تلك التي لم يُمارَس حق أولوية الاكتتاب فيها. ويكون الاكتتاب بأحد الأسعار الصحيحة التالية فقط:

١. السعر الذي طُرح فيه السهم الجديد للاكتتاب.
٢. السعر الذي طُرح فيه السهم الجديد للاكتتاب مُضافاً إليه مبلغ يعادل ثلاثين بالمائة (٣٠٪) من الفرق بين سعر سهم الشركة في نهاية التداول الذي يسبق عقد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال وسعر السهم المعدل بعد عقد الجمعية العامة غير العادية مضروباً في أحقية السهم لكل مساهم (٦٠٢٣٣، ٢)، مُقربة إلى أقرب وحدة تغير لسعر السهم.
٣. السعر الذي طُرح فيه السهم الجديد للاكتتاب مُضافاً إليه مبلغ يعادل ستين بالمائة (٦٠٪) من الفرق بين سعر سهم الشركة في نهاية التداول الذي يسبق عقد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال وسعر السهم المعدل بعد عقد الجمعية العامة غير العادية، مضروباً في أحقية السهم لكل مساهم (٦٠٢٣٣، ٢)، مُقربة إلى أقرب وحدة تغير لسعر السهم.
٤. السعر الذي طُرح فيه السهم الجديد للاكتتاب مُضافاً إليه مبلغ يعادل تسعين بالمائة (٩٠٪) من الفرق بين سعر سهم الشركة في نهاية التداول الذي يسبق عقد الجمعية العامة غير العادية التي وافقت على زيادة رأس المال وسعر السهم المعدل بعد عقد الجمعية العامة غير العادية، مضروباً في أحقية السهم لكل مساهم (٦٠٢٣٣، ٢)، مُقربة إلى أقرب وحدة تغير لسعر السهم.

وستكون أسعار الاكتتاب في أعداد إضافية من الأسهم كالتالي ١٠ ريال سعودي للسهم، ١١,٥٠ ريال سعودي للسهم، ١٢,٩٥ ريال سعودي للسهم، ١٤,٤٥ ريال سعودي للسهم، مع مراعاة أنه لا يجوز للمساهم / المالك المستحق اختيار أكثر من سعر واحد للأسهم الإضافية.

أية أسهم جديدة تبقى بعد ما ذكر أعلاه بعد نهاية فترة الاكتتاب سيتم الاكتتاب بها من قبل متعهدي التغطية بحسب سعر الاكتتاب للسهم.

الاكتتاب في كامل الأسهم المستحقة للمساهم و المالك المستحق :

على المساهم والمالك المستحق الذي يرغب في استخدام كامل حقه والاكتتاب في جميع أسهم حقوق الأولوية التي يحق له الاكتتاب بها أن يقوم بتعبئة نموذج طلب اكتتاب ويقدمه مرفقاً بكامل مبلغ الاكتتاب المستحق والمستندات المطلوبة إلى أحد فروع الجهات المستلمة أثناء فترة الاكتتاب.

يُحسب عدد الأسهم التي يحق للمساهم / المالك المستحق الاكتتاب بها بقسمة عدد الأسهم القائمة التي يملكها في تاريخ الأحقية على أحقية السهم لكل مساهم والبالغة ٢,٦٠٢٣٣، علماً بأنه لا يجوز الاكتتاب في عدد كسري من الأسهم، بل يدور الرقم بشطب الجزء الكسري منه حيثما يلزم الأمر. أمّا مبلغ الاكتتاب الذي يتعين على المكتتب دفعه فيحسب بضرب ١٠ ريال سعودي في عدد الأسهم المستحقة.

عدم الاكتتاب كلياً في الأسهم الجديدة من قبل المساهم / المالك المستحق :

إذا لم يرغب أي مساهم أو مالك مستحق في الاكتتاب في الأسهم الجديدة التي يحق له الاكتتاب بها، فلا يتوجب عليه فعل أي شيء. وسيتمّ اعتباره من المساهمين أو المالكين غير المشاركين في الاكتتاب وسيكون له الحق في الحصول على مبلغ التعويض، إن وُجد، كما هو موضح أعلاه ويكون للمساهمين والمالك المستحقين الآخرين الحق في الاكتتاب في الأسهم المستحقة له.

الاكتتاب الجزئي :

إذا أراد المساهم أو المالك المستحق الاكتتاب في جزء من الأسهم التي يحق له الاكتتاب بها وليس كلها، وجب عليه تقديم طلب مرفقاً به مبلغ الاكتتاب والوثائق المطلوبة أثناء فترة الاكتتاب، وبالنسبة لطريقة احتساب حقوق الأولوية ومبلغ الاكتتاب فهي موضحة أعلاه. وسيتمّ اعتبار المساهم أو المالك المستحق في الحالة المذكورة أعلاه مساهماً غير مشارك بالنسبة للأسهم المستحقة له والتي لم يُقْمَ بالاكتتاب فيها وسيكون له الحق في الحصول على مبلغ التعويض، إن وُجد.

الوثائق المطلوب تقديمها مع طلبات الاكتتاب :

يجب تقديم طلب الاكتتاب مشفوعاً بالمستندات التالية، حسبما ينطبق الحال، وتقوم الجهة المستلمة بمطابقة الصورة مع الأصل وإعادة الأصل للمكتتب:

- أصل وصورة البطاقة الشخصية (للمكتتب الفرد).
- أصل وصورة دفتر العائلة (لأفراد الأسرة).
- أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (في حالة توكيل شخص آخر بالاكتتاب).
- أصل وصورة صك الولاية (للأيتام) (للمكتتب الفرد).
- أصل وصورة السجل التجاري بالنسبة للشخصية الاعتبارية.
- أصل وصورة صك الوقف وهوية الناظر المخول بإدارة الوقف.

يجب دفع مبلغ الاكتتاب كاملاً عند تقديم طلب الاكتتاب لدى أي فرع من فروع الجهات المستلمة من خلال تفويض الجهة المستلمة بخضم المبلغ المطلوب من حساب المكتتب لدى الجهة المستلمة، أو عن طريق شيك مصرفي مُصدّق مسحوب على أحد البنوك المحلية ومُسجّل باسم شركة جبل عمر للتطوير.

يقتصر التوكيل بين أفراد الأسرة من الدرجة الأولى (الأبناء والأبوين) وفي حالة تقديم الطلب نيابة عن شخص آخر، يجب أن يكتب الوكيل اسمه ويُوقع على طلب الاكتتاب وأن يُرفق أصل وصورة وكالة شرعية سارية المفعول صادرة من كتابة العدل (بالنسبة للسعوديين المقيمين في المملكة العربية السعودية) أو مُصدّقة من السفارة أو القنصلية السعودية في بلد المكتتب (بالنسبة للسعوديين المقيمين خارج المملكة العربية السعودية).

تقديم طلب الاكتتاب

تبدأ الجهات المستلمة باستلام طلبات الاكتتاب في فروعها بالمملكة العربية السعودية اعتباراً من تاريخ ١٤٣٢/٧/٤ هـ الموافق ٢٠١١/٦/٦ م حتى نهاية يوم ١٤٣٢/٧/١٣ هـ الموافق ٢٠١١/٦/١٥ م، ويمكن تقديم طلب الاكتتاب أثناء فترة الاكتتاب إما من خلال أحد فروع الجهات المستلمة أو قسم الخدمات المصرفية الهاتفية أو جهاز الصراف الآلي أو عن طريق أي من الخدمات الإلكترونية المتوفرة لدى الجهات المستلمة التي تُوفّر تلك الخدمات، علماً بأن نموذج طلب الاكتتاب يحتوي على مزيد من التعليمات التي يجب إتباعها بدقة.

عند تعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتوقيعه وتسليمه، تقوم الجهة المستلمة بختمه وإعطاء نسخة منه للمكتتب.

ويوافق المساهم والمالك المستحق على الاكتتاب في عدد الأسهم المُحدّد في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدّمه وشرائها بمبلغ يعادل:

١. النسبة للأسهم المستحقّة: مبلغ يُعادل عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب بها مضروباً في سعر الاكتتاب للسهم البالغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.
٢. النسبة للأسهم الإضافيّة التي يرغب الاكتتاب بها: مبلغ يعادل عدد الأسهم الإضافيّة المطلوبة مضروباً في أحد الأسعار الموضّحة تحت بند "الاكتتاب في أعداد إضافيّة من الأسهم" وفي نموذج الاكتتاب.

ويعتبر المكتتب من المساهمين والملاك المستحقين قد اشترى عدد الأسهم المخصّص له عند تحقق الشروط التالية:

- تسليم المساهم والمالك المستحق نموذج طلب اكتتاب لدى أحد فروع الجهات المستلمة.
 - تسديد كامل مبلغ الاكتتاب (كما هو مُحدّد أعلاه) من قبل المساهم والمالك المستحق المكتتب من خلال الجهة المستلمة.
 - استلام المساهم والمالك المستحق المكتتب من الجهة المستلمة إشعار تخصيص يُحدّد عدد الأسهم التي تمّ تخصيصها له.
- لن يتمّ تخصيص أسهم للمساهمين والمالكين المستحقّين يتجاوز عدد الأسهم التي طلبوا الاكتتاب بها.

١٩-١ التخصيص وردّ الفائض

ستقوم الجهات المشاركة بفتح حساب حفظ يُسمّى «حساب شركة جبل عمر للتطوير للاكتتاب في أسهم حقوق الأوليّة».

يتمّ تخصيص أسهم حقوق الأوليّة على المساهمين والملاك المستحقّين الذين طلبوا الاكتتاب بنسبة ما يملكونه من أسهم قائمة في تاريخ الأحقيّة.

سيُخصّص عدد (١) سهم كحدّ أدنى لكل (٢,٦٠٢٣٣) سهم من الأسهم المملوكة من قبل المساهمين والملاك المستحقّين في تاريخ الأحقيّة والذين يُقدّمون طلباً لذلك وممن يكملون إجراءات التقدّم للاكتتاب بشكل صحيح. وفي حال عدم الاكتتاب في كامل الأسهم الجديدة حسب المعادلة الموضّحة أعلاه، سيتمّ تخصيص الأسهم الإضافيّة للمساهمين والملاك المستحقّين الذين اكتتبوا في أسهم زيادة عن الأسهم المستحقّة لهم بالسعر الأعلى ثمّ الأقلّ فالأقلّ من الأسعار الموضّحة في هذا القسم من النشرة. وفي حال زادت طلبات الاكتتاب عند أيّ سعر من الأسعار الواردة أعلاه عن الأسهم المتاحة للبيع، سيتمّ التوزيع بين المكتتبين وفقاً لنسبة ما يملكونه من الشركة. ويشتري متعهدو التغطية أيّة أسهم من الأسهم الجديدة لم يتمّ الاكتتاب بها خلال فترة الاكتتاب، إن وُجدت. أمّا بالنسبة لمستحقّي كسور الأسهم، فسيتمّ جمع كسور الأسهم في محفظة واحدة ومن ثمّ تُباع بسعر السوق ثمّ يُوزّع الفائض عن سعر الطرح على حملة الأسهم في تاريخ الأحقيّة كلّ حسب الكسور التي يستحقّها.

ويُتوقع الإعلان النهائي عن العدد النهائي للأسهم التي تمّ تخصيصها لكلّ مساهم ومالك مُستحق وإعادة فائض الاكتتاب (إن وُجد) لهؤلاء الأشخاص دون أيّ عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة. وسوف يتمّ الإعلان عن عمليّة التخصيص وردّ الفائض في موعد أقصاه ١٤٢٢/٧/٢٦ هـ الموافق ٢٠١١/٦/٢٨ م.

ستردّ المبالغ بالكامل بدون أيّ رسوم أو اقتطاع أيّ مبلغ، وذلك بقيدتها في حسابات المكتتبين لدى الجهة المستلمة. ويجب على المساهمين والملاك المستحقّين الاتصال بفرع الجهة المستلمة التي تمّ تقديم طلب الاكتتاب فيها للحصول على أيّة معلومات إضافيّة.

١٩-٣ إقرارات المكتتبين

بتعبئة وتقديم نموذج طلب الاكتتاب فإنّ المكتتب يُقرّ بما يلي:

- الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضّحة في طلب الاكتتاب.
- أنّه قد اطلع على نشرة الإصدار وعلى كافّة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في نشرة الإصدار وبناءً على ذلك تمّ اكتتابه في الأسهم المذكورة.
- عدم التنازل عن حقّه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكلّ ضرر ينجم بشكل مباشر من جراء احتواء نشرة الإصدار على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال إضافتها في النشرة.
- أنّه لم يسبق له التقدّم للاكتتاب في أسهم هذا الإصدار وللشركة الحقّ في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
- قبوله الأسهم المخصّصة بموجب طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار.
- ضمان عدم إلغاء أو تعديل الطلب بعد تقديمه للجهة المستلمة.

٤-١٩ السوق المالية السعودية [تداول]

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني ESIS، وبدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام ١٩٨٩م. وكما في ١٤٢٢/٦/٢٥هـ الموافق ٢٠١١/٥/٢٨م، فقد بلغت القيمة السوقية للأسهم المصدرة في السوق "تداول" حوالي ١,٣٤٣ مليار ريال سعودي وبلغ عدد الشركات المساهمة المدرجة في النظام في تاريخه ١٤٦ شركة.

يتم التعامل بالأسهم عبر نظام "تداول" من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وإنهاء بتسويتها. ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة ١١ صباحاً وحتى الساعة ٣:٣٠ عصراً، من يوم السبت حتى يوم الأربعاء من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيُسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ١١ صباحاً، ويمكن عمل قيود واستفسارات جديدة ابتداءً من الساعة ١٠ صباحاً لجلسة الافتتاح (التي تبدأ الساعة ١١ صباحاً) وتتغير هذه الأوقات خلال شهر رمضان وتعلن من قبل إدارة تداول.

يعمل نظام تداول على مطابقة الأوامر حسب السعر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تُنفذ أوامر السوق أولاً ومن ثم الأوامر المحددة للسعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر، يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال. ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات تداول الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل "رويترز". تتم تسوية الصفقات آنياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الأسهم تتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

يجب على الشركة الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات المهمة بالنسبة للمستثمرين عبر نظام "تداول". ويتولى نظام تداول مسؤولية مراقبة السوق، بصفته الآلية التي يعمل من خلالها السوق، بهدف ضمان عدالة التداول وانسياب عمليات التداول في الأسهم.

٢. المستندات المتأتمة للضمص والمعاينة

المُستندات التالية مُتاحة للمعاينة قبل ١٤ يوم عمل من تاريخ بداية الاككتاب وخلال فترة الاككتاب بمركز شركة جبل عمر للتطوير الواقع على طريق جدّة - مكة السريع، بعد محطّة البوابة، المملكة العربية السعودية، وذلك يومياً من السبت إلى الأربعاء من كلّ أسبوع من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الرابعة مساءً، ويوم الخميس من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الثانية ظهراً.

١. النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس.
٢. مُوافقة هيئة السوق الماليّة على نشرة الإصدار الخاصّة بإصدار أسهم حقوق أولويّة.
٣. مُوافقة كتابيّة من كلّ من المستشار المالي، المستشار القانوني، المحاسب القانوني، مستشارو الدراسات السوقية ومتعهدو التغطية على الإشارة إلى أسمائهم وعلى إضافة شعاراتهم وعلى نشر إفاداتهم ضمن نشرة إصدار أسهم حقوق الأولويّة وتقرير العناية المهنيّة المالي
٤. توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة.
٥. القوائم الماليّة المراجعة للفترة الماليّة الطويلة الأولى المُمتدة من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ.
٦. القوائم الماليّة المراجعة للسنة الماليّة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣٠هـ.
٧. القوائم الماليّة المراجعة للسنة الماليّة المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣١هـ.
٨. شهادة السّجل التجاري المُصدّقة.
٩. مُوافقة الجمعيّة العامّة غير العاديّة للشركة على قرار زيادة رأس المال.
١٠. تقرير دراسة السوق المُعدّ من قبل شركة ديلويت آند توش.
١١. تقرير دراسة السوق المُعدّ من قبل شركة جونز لانغ لاسال.
١٢. الاتفاقيّات والعقود الموضّحة بقسم ”ملخص بأهمّ العقود“ من هذه النشرة.
١٣. الاتفاقيّات والعقود الموقّعة مع أعضاء مجلس الإدارة.
١٤. خطاب طلب استثناء من أيّ من متطلبات وفقاً للقواعد والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق الماليّة.
١٥. محضر اجتماع بين مدير عام الإدارة العامّة للشركات المكلف في وزارة التجارة والصناعة ورئيس اللجنة التأسيسية لشركة جبل عمر للتطوير والموقع معهم بتاريخ ٢٨/٨/١٤٢٨هـ.
١٦. صورة من تقرير المحاسب القانوني إرنست ويونغ حول العلاقة بين كلّ من شركة جبل عمر للتطوير وشركة مكة للإنشاء والتعمير.
١٧. الرأي القانوني حول أحقيّة المساهمين الجزئيّين والغائبين في الاكتاب في أسهم حقوق الأولويّة.



الملحق (١)

القوائم المالية المراجعة للفترة المالية الطويلة الأولى الممتدة
من ١٤٢٨/١٠/١٦ هـ وتنتهي في ١٤٢٩/١٢/٣٠ هـ

شركة جبل عمر للتطوير [شركة مساهمة سعودية]

القوائم المالية

كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

مع تقرير مراقبي الحسابات

﴿ اَرْفَسْتَ وَيُونُغْ ﴾

ميدان جون القادسيون
 شارع محمد توفيق
 الدور الرابع - مركز القادسيون
 سوق المدينة - حي القادسيون
 هاتف : ٠١١١١١١١١ - شبكة المدينة السعودية
 هاتف : ٠١١١١١١١١١١١ / ٠١١١١١١١١١١١
 فاكس : ٠١١١١١١١١١١١١
 www.ty.com.jo
 طرأ ١٤٠٠

تقرير مراجعي الحسابات إلى المساهمين في
شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا الميزانية العمومية لشركة جبل عمر للتطوير - (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ وقوائم الدخل والتكاليف والتقدير في حقوق المساهمين للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وقد تم إعدادها من قبلهم وفقاً للنص المادة ١٢٢ من نظام الشركات، وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إيداع رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً إلى أصل المراجعة التي قمنا بها. لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. تتطلب هذه المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، للمزيدة للمبالغ والإكصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات لأهمها لمطابقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العمل للقوائم المالية. نعتقد أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إيداع الرأي حول القوائم المالية.

رای غیر متحفظ

أي رأينا، أن التوائم المالية ككل :

تُظهر معدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

٢. تتفق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإصدار وعرض القوائم المالية،

ارٹھمست ویونف

[Handwritten signature]

عبد الحميد محمد سعود بشناق
محاسب قانوني - ترخيص رقم ١٥٥



٢١ صفر ١٤٣٠ هـ

16 فبراير 2009م

جدة ، المملكة العربية السعودية

- 1 -

F49 عبد العزيز بن محمد العباسي
F49 السيد ابراهيم جبار

١٢٩١
١٢٩٢

[illegible]

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

الميزانية العمومية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ
ريال سعودي

إيضاح

الموجودات		
الموجودات المتداولة		
النقدية والبنود شبه النقدية	٤	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤
المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً	٥	١,٤٦٩,٢٤٠
مجموع الموجودات المتداولة		٩٤٧,١٨٣,٤٤٤
الموجودات غير المتداولة		
الممتلكات والأثاث والمعدات	٦	٤,١٨٩,٤٧٣,٣٤٣
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	٧	١,٤٢٩,٣٠٤,٨٧٤
مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة	٨	١٣٨,٣١٥,٧٩٣
مجموع الموجودات غير المتداولة		٥,٧٥٧,٠٩٤,٠١٠
مجموع الموجودات		٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات المتداولة		
دائنون ومبالغ مستحقة الدفع	١٠	٤٢,٦٩٧,٣٣٥
المطلوبات غير المتداولة		
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		١٣٣,٧٨٤
مجموع المطلوبات		٤٢,٨٣١,١١٩
حقوق المساهمين		
رأس المال	١١	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠
خسائر مرحلة		(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)
مجموع حقوق المساهمين		٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية



شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ ريال سعودي	إيضاح	
(٢٤,٨١٩,٦٤١)	١٢	مصاريف عمومية وإدارية
(٧٢,٦٠٢,١٢٢)	١٣	مصاريف ما قبل التأسيس
٧٧,١٢٦,١٠١	١٤	إيرادات أخرى
(٨,٨٥٠,٠٣٠)		مصاريف أخرى
(٢٩,١٤٥,٧٠٢)		الخسارة قبل الزكاة
(٢٣,٤٠٧,٩٦٣)	١٥	الزكاة
(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)		صافي الخسارة
٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	١١	متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠,٠٨)		خسارة السهم - بالريال السعودي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ
إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

أنشطة ما قبل التشغيل	
خسارة الفترة قبل الزكاة	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)
تعديلات للبنود التالية :	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢٠١,٠٢٩
استهلاك الأصول الثابتة	٤,٠٢٧,١٩٨
التغيرات في الموجودات والمطلوبات :	(٢٤,٩١٧,٤٧٥)
مدينون	(١,٤٦٩,٢٤٠)
دائنون	(٧٩,٦٨٨,٦٨١)
النقد المستخدم في أنشطة ما قبل التشغيل	(١٠٦,٠٧٥,٣٩٦)
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة	(٦٧,٢٤٥)
صافي النقد المستخدم في أنشطة ما قبل التشغيل	(١٠٦,١٤٢,٦٤١)
الأنشطة الاستثمارية	
شراء ممتلكات وأثاث ومعدات	(١٤,٢٣٦,٠٥٧)
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	(١,٣٧٣,١٠٥,٥١٦)
مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة	(٣٩,٣٣٧,٧٤٠)
النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,٤٢٦,٦٧٩,٣١٣)
الأنشطة التمويلية	
رأس المال	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨
النقد من الأنشطة التمويلية	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨
الزيادة في النقدية والبنود شبه النقدية	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤
النقدية والبنود شبه النقدية في بداية الفترة	-
النقدية والبنود شبه النقدية في نهاية الفترة	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤
المعاملات الرئيسية غير النقدية:	
قيمة أسهم عينية لقاء أراضي	٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤
قيمة أسهم عينية لقاء تكاليف تطوير الأراضي ومصاريف خلال فترة تأسيس الشركة	٥٦,١٩٩,٣٥٨
دفعات مقدمة لمؤسسين	٩٨,٩٧٨,٠٥٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية



شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

المجموع ريال سعودي	خسائر مرحلة ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	—	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر
(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	—	صافي الخسارة
٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

١ - أنشطة الشركة

شركة جبل عمر للتطوير («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية، تمت الموافقة على الترخيص بتأسيسها بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٢ بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م) ٠ إن الشركة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م) ٠ الشركة مملوكة بنسبة ١٧,٧٪ لشركة مكة للإنشاء والتعمير («المساهم الرئيسي») و ٥٢,٣٪ لمساهمين مؤسسين آخرين و ٣٠٪ مساهمة عامة.

إن أهداف الشركة هي تطوير وتعمير منطقة جبل عمر وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح ٠ إن الشركة لا زالت في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي (جبل عمر) حيث قامت الشركة بأعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع وتقوم الشركة حالياً بتجهيز البنية التحتية والطرق والكباري والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والماء.

٢ - أسس العرض

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، إن السنة المالية الأولى تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة وتنتهي في نهاية ذو الحجة من السنة التالية والذي يوافق نهاية ذو الحجة ١٤٢٩هـ.

تغطي القوائم المالية الفترة من تاريخ إعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ونظراً لأن هذه هي القوائم المالية الأولى التي تقوم الشركة بإعدادها فلم يتم عرض أرقام مقارنة.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة :

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ٠

النقدية والبنود شبه النقدية

تتكون النقدية والبنود شبه النقدية من أرصدة لدى البنوك ونقدية في الصندوق واستثمارات بالمراجحة مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل ٠

تسجل استثمارات المراجحة التي تصل مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل طبقاً للتكلفة ويتم تسجيل الدخل المحتسب تحت بند إيرادات مستحقة إلى حين تحققه ٠ يحسب الدخل من استثمارات بالمراجحة على أساس التحقق الزمني على مدى الفترة من تاريخ صرف المبالغ إلى تاريخ سدادها ٠

ممتلكات وأثاث ومعدات / الاستهلاك

لا يحسب استهلاك على الأراضي المملوكة ٠ يستهلك الفرق بين تكلفة الممتلكات والأثاث والمعدات وقيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة ٠

تحمل مصاريف الإصلاحات والصيانة على قائمة الدخل، أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسميتها ٠

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ والتي تتمثل في تشييد مشروع الشركة بالتكلفة - تتضمن التكلفة الاستشارات وأعمال الهدم وتسوية الأرض والقطع الصخري والإشراف والتكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بالأعمال الإنشائية.

الذمم الدائنة والمستحقات

تدرج المطلوبات عن المبالغ المطلوب سدادها في المستقبل مقابل البضاعة أو الخدمات التي يتم الحصول عليها سواء تم تقديم فاتورة بها من المورد أو لم يتم.

المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ من حدث سابق، وتكون تكلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بصورة يعتمد عليها.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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 قائمة المركز المالي. تدرج جميع الفروق في قائمة الدخل.

الزكاة

تحتسب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويحمل المخصص على قائمة الدخل.

المصاريف

نظراً لأن الشركة لا زالت في مرحلة ما قبل التشغيل حيث لم يتم الانتهاء بعد من إنجاز مشروع جبل عمر، فإن جميع المصاريف غير المرتبطة بالأعمال الإنشائية التي يتم إنفاقها تعتبر مصاريف عمومية وإدارية وتبويب كذلك.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

٤ - النقدية والبند شبه النقدية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

ريال سعودي

٨٧٤,٦٨٢,٦٠٥	استثمارات بالمrabحة
٧١,٠٣١,٥٩٩	حسابات جارية
٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	

تحتفظ الاستثمارات بالمrabحة لدى بنوك داخل المملكة.

٥ - المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

ريال سعودي

٣٦٥,٦٦٦	إيرادات مستحقة
١٠٣,٥٧٤	مدينون آخرون
١,٠٠٠,٠٠٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٤٦٩,٢٤٠	

٦ - ممتلكات وأثاث ومعدات

يقدر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي:

١٤٢٩ هـ

٨ سنوات	مباني على أرض مستأجرة
١٠ سنوات	أثاث وتجهيزات
٧,٦ سنوات	آلات ومعدات
٤ سنوات	سيارات
٦ سنوات	معدات مكتبية
٤ سنوات	أجهزة حاسب آلي

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

٦ - ممتلكات وأثاث ومعدات (تتمة)

المجموع ريال سعودي	أعمال تحت التشييد ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	معدات مكتبية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	آلات ومعدات ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	مباني على أرض مستأجرة ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١	٢,٣٩٠,٦٨٢	٢,٣٢١,٤٧٠	١٨٩,٦٦٦	١,٠٧١,١٠٥	٣,١١٦,٤٢٧	١,٣١٨,٠٩٨	٣,٩٢٨,٦٠٩	٤,١١٩,٣٦٤,٤٨٤
٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١	٢,٣٩٠,٦٨٢	٢,٣٢١,٤٧٠	١٨٩,٦٦٦	١,٠٧١,١٠٥	٣,١١٦,٤٢٧	١,٣١٨,٠٩٨	٣,٩٢٨,٦٠٩	٤,١١٩,٣٦٤,٤٨٤
في نهاية الفترة								
الاستهلاك :								
-	-	-	-	-	-	-	-	-
في بداية الفترة								
٤,٠٣٧,١٩٨	-	٧٠٦,٦١٨	٥٤,٨٨٥	٢٤٠,٢٥٧	٦٨١,٣٤٦	٢٠٢,٥٨٣	٢,١٤١,٥٠٩	-
المحمل للفترة								
٤,٠٣٧,١٩٨	-	٧٠٦,٦١٨	٥٤,٨٨٥	٢٤٠,٢٥٧	٦٨١,٣٤٦	٢٠٢,٥٨٣	٢,١٤١,٥٠٩	-
في نهاية الفترة								
صافي القيمة الدفترية :								
٤,١٨٩,٤٧٣,٣٤٣	٢,٣٩٠,٦٨٢	١,٦١٤,٨٥٢	١٣٤,٧٨١	٨٣٠,٨٤٨	٢,٤٣٥,٠٨١	١,٠١٥,٥١٥	١,٧٨٧,١٠٠	٤,١١٩,٣٦٤,٤٨٤
في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ								

أ) تمثل الأراضي قيمة الأراضي التي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين لقاء الأسهم المصدرة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١١) وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة وجاري حالياً بدء إجراءات نقل وإفراغ صكوك ملكية هذه الأراضي من المساهمين المؤسسين إلى الشركة.

ب) إن مبنى الشركة مقام على أرض مملوكة لرئيس مجلس الإدارة حيث فتح حق استخدام هذه الأرض للشركة بدون مقابل لعين الانتهاء من المباني والمكاتب الرئيسية للشركة.

ج) تمثل الأعمال تحت التنفيذ التكليف التي تكديتها الشركة لإنشاء مقر جديد لها ومن المتوقع الانتهاء من الإنشاء خلال عام ١٤٣٠ هـ.

د) إن استهلاك الممتلكات والأثاث والمعدات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ يتضمن استهلاك مقدار ٣٥٧,١٣٢ ريال سعودي وذلك عن الفترة السابقة لتأسيس الشركة (انظر إيضاح ١٣).

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

٧ - أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يمثل هذا البند تكاليف تطوير الأراضي الخاصة بمشروع جبل عمر ويتكون مما يلي :

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

ريال سعودي

٢٨٧,٥٦١,٧٨٣	أعمال بناء وتشبيد
١٠٩,٧٤٨,٧٠٢	استشارات هندسية وتصاميم مجسمات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٨,٣٥٧,١٦٤	تسوية الأرض والقطع الصخري
٣٠,٩٤٩,٩٨٧	أعمال هدم وترحيل المخلفات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٢٥,٩٦٢,٢٥٧	تكاليف إدارة والإشراف على المشروع (انظر إيضاح (ب) أدناه)
١٨,٣٦٣,٩٤٢	أتعاب مهنية واستشارية مالية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
١٦,٧٨٣,٠٣٥	أخرى (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٤٧,٦٢٦,٨٧٠	مجموع الأعمال المنفذة
٨٨١,٦٧٨,٠٠٤	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين (انظر الإيضاح (د) أدناه)
١,٤٢٩,٣٠٤,٨٧٤	

أ) تشمل المبالغ أعلاه على مبلغ وقدره ٤١,٢ مليون ريال سعودي دفعه المساهم الرئيسي مقابل إصدار أسهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١١-أ).

ب) يشمل الرصيد أعلاه على مبلغ وقدره ٢,٣ مليون ريال سعودي تمثل أتعاب خدمات مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات إدارة الإنشاء بالمشروع.

ج) يشمل الرصيد أعلاه على مبلغ وقدره ١,٧ مليون ريال سعودي يمثل أتعاب خدمات استشارية مقدمة من مساهم مؤسس ومكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس.

د) تمثل الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين المبالغ المدفوعة لهم لقاء تطوير وتجهيز موقع مشروع جبل عمر. حيث قامت الشركة خلال الفترة بإبرام عقدين بقيمة إجمالية قدرها ١١,١٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك للقيام بأعمال التصميم وأعمال البناء للقسم الجنوبي والقسم الشمالي من مشروع جبل عمر، بمدة تتراوح ما بين ٣٦ إلى ٤٨ شهراً. وهذه القيمة استرشادية تخضع للنقص أو الزيادة حسب كمية الأعمال المنفذة فعلياً على الطبيعة، علماً بأنها شاملة هامش ربح المقاولين وقدره ١٠٪ من تكلفة الأعمال.

٨ - مطلوب من بعض المؤسسين-دفعات مقدمة

يمثل هذا البند المبالغ المدفوعة لبعض مالكي الأراضي لقاء الإيرادات المفقودة نتيجة توقف نشاطهم وأعمالهم. سيتم استرداد هذه المبالغ من حصتهم من توزيعات الأرباح وفقاً للنظام الأساسي للشركة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

٩ - معاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدها

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

مبالغ مستحقة من جهات ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	قيمة المعاملة ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	الرصيد ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي
الجهة ذات العلاقة			
شركة منتسبة	مقابل سداد إيجار محلات في موقع جبل عمر	٥٨٤,٠٠٠	—
مبالغ مستحقة لجهات ذات العلاقة			
المساهمين الرئيسيين	مقابل مبالغ مدفوعة للموردين والمقاولين نيابة عن الشركة	١٧٧,٦٦١,٦٣٢	٤٠١,٩٥١
	دفعات مقدمة لمؤسسين	٩٨,٩٧٨,٠٥٣	—
	نفقات ائتمان	١٣,٤٦٦,٨٠٠	—
			٤٠١,٩٥١
كبار الموظفين	تعويضات	٢,٩١٦,٧٣٧	
مساهمين مؤسسين	خدمات استشارية خلال فترة الائتمان	١,٤٥٠,٠٠٠	
شركة منتسبة	إنشاء مقر للشركة	١,٥٨٤,١٣٢	—
مساهمين مؤسسين	مقابل تقديم خدمات استشارية	٢٨٤,٥٨٥	—
مساهمين مؤسسين وعضو مجلس إدارة	مقابل تقديم خدمات استشارية وإدارة الإنشاء بالمشروع	٣,٧٨٩,٠٠٤	١,٦٣٩,٠٠٤

١٠ - دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	
٤٠١,٩٥١	مبالغ مستحقة الدفع إلى المساهمين الرئيسيين (انظر الإيضاح (أ) أدناه وإيضاح ٩)
١,٦٣٩,٠٠٤	مبالغ مستحقة الدفع لمساهمين مؤسسين (انظر الإيضاح (ب) أدناه وإيضاح ٩)
٢٣,٤٠٧,٩٦٣	زكاة مستحقة الدفع (انظر إيضاح ١٥)
١١,٥١٩,٦٧٥	ضمان حسن تنفيذ
٥,٧٢٨,٧٤٢	دائنون آخرون
٤٢,٦٩٧,٣٣٥	

أ) يمثل هذا البند المبلغ المتبقي للمساهمين الرئيسيين عن أتعاب تطوير ومصاريف أخرى تم دفعها نيابة عن الشركة خلال فترة التأسيس.

ب) قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ بالتعاقد مع مكتب مملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة لإدارة الإنشاء بالمشروع حيث أن العرض المقدم من هذا المكتب والمبلغ ٢٧,٥٠٠ مليون ريال سعودي هو أقل العروض المطروحة على الشركة. ويمثل هذا البند المبلغ المتبقي للمكتب عن أتعاب الخدمات التي تم تقديمها للشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

١١ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٦٧١٤٠٠٠٠٠٠ سهم قيمة كل سهم منها ١٠ ريال سعودي كما يلي:-

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

ريال سعودي

٤,٢٦٥,٤٣٥,٠٥٠	قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى (انظر (أ) أدناه)
٤٣٤,٥٦٤,٩٥٠	قيمة أسهم نقدية مصدرة (انظر (ب) أدناه)
٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	قيمة أسهم اكتتاب عام
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	

أ () تشمل قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى على قيمة أسهم عينة لقاء أراضي مقدارها ١٧٩ , ٤ مليون ريال سعودي كما تشمل على قيمة أسهم عينة لقاء تكاليف متكبده بواسطة المساهم الرئيسي لقاء تطوير الأراضي وتكاليف المعاملات ومصارييف أخرى تكبدها المساهم الرئيسي نيابة عن الشركة خلال فترة تأسيس الشركة وتم اعتماد هذه التكاليف من قبل الجمعية التأسيسية للشركة .

ب () وفقاً للمادة الثامنة - فقرة ٢ من النظام الأساسي للشركة فإن الأسهم النقدية المصدرة تمثل الأرصدة النقدية المودعة من قبل المساهم الرئيسي لقاء عقارات لم يتم ملاكها باستكمال وثائقهم الشرعية والنظامية وسيتم التنازل عن الأسهم أولاً بأول عند استكمال وثائقهم الشرعية .

١٢ - مصاريف عمومية وإدارية

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ

إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

ريال سعودي

٤,٢٢٠,٧٩١	رواتب وأجور
٩,٠٢٦,١٢٤	دعاية وإعلان
٥,٩١١,٦٣١	أتعاب استشارية
١,٨٩٤,٨٤١	استهلاك
٧٢٤,٨٦٧	الجمعية العمومية
٣,٠٤١,٣٨٧	أخرى
٢٤,٨١٩,٦٤١	

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

١٣ - مصاريف ما قبل التأسيس

يمثل هذا البند جميع المصاريف المرتبطة بتأسيس الشركة واقتناء وإصدار وبيع حصص رأسمال الشركة بالإضافة إلى المصاريف الأخرى المتكبدة في فترة ما قبل تأسيس الشركة وتتكون مما يلي :

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ

إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

ريال سعودي

٢٠,٩٧٧,٣٨٦	رواتب وأجور
١٤,٩١٦,٨٠٠	نفقات اكتتاب
١٣,٥٢٩,٢٨٢	دعاية وإعلان
٩,١٩٢,٥٩٠	أتعاب استشارية
٤,٧٤١,٣٧٨	تطوير جبل عمر
١,٢٤٠,١٦٤	ضيافة واستقبال
٢,١٣٢,٣٥٧	استهلاك
٥٤٥,٣١٩	صيانة
٥٩٤,٨٩٩	أمن
٤٤٢,٨١٨	مياه وكهرباء
١٢٢,٧٦٤	هاتف وبريد
٤,١٦٦,٣٧٥	أخرى
٧٢,٦٠٢,١٣٢	

١٤ - إيرادات أخرى

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ

إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

ريال سعودي

٧٢,٤٣٢,٦١٧	عوائد استثمارات بالمراجحة
٣,٦٧٦,٠٠٠	إيجارات (انظر أدناه)
١,٠١٧,٤٨٤	أخرى (انظر أدناه)
٧٧,١٢٦,١٠١	

يمثل هذا المبلغ إيرادات تحصلت عليها الشركة في فترة ما قبل التأسيس .

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

١٥. الزكاة

المحمل للفترة

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ

إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

ريال سعودي

المحمل على الفترة	٢٣,٤٠٧,٩٦٣
يستند احتساب المحصل إلى ما يلي :	
حقوق المساهمين	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات أخرى	٧,٥٤٠,٩٥٥
القيمة الدفترية للموجودات غير المتدولة	(٥,٧٥٩,٨٣٨,٩٧٨)
	٩٦١,٧٠١,٩٧٧
خسارة الفترة الخاضعة للزكاة	(٢٥,٣٨٣,٤٥٠)
الوعاء الزكوي	٩٣٦,٣١٨,٥٢٧

تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة رئيسية إلى بعض التعديلات تمثيلاً مع الأنظمة المالية ذات الصلة.

حركة المحصل خلال الفترة

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ	
ريال سعودي	
في بداية الفترة	-
المخصص خلال الفترة	٢٣,٤٠٧,٩٦٣
في نهاية الفترة	٢٣,٤٠٧,٩٦٣

الوضع الزكوي

قامت الشركة بفتح ملف لدى مصلحة الزكاة والدخل وحصلت على شهادة تسجيل لدى المصلحة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

١٦ - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

لم يتم اقتراح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ.

١٧ - إدارة المخاطر

مخاطر أسعار العوائد

تتمثل مخاطر أسعار العوائد في احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار العوائد على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن الشركة معرضة لمخاطر أسعار العوائد على موجوداتها التي تدفع عليها أسعار عوائد بما في ذلك الودائع البنكية.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مواجهة منشأة ما صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة الالتزامات المتصلة بالمطلوبات المالية.

تعمل الشركة على الحد من مخاطر السيولة التي تتعرض لها عن طريق التأكد من وجود مصادر تمويل كافية عند الحاجة إليها حيث قامت الشركة خلال الفترة بتوقيع اتفاقية مع جهة استشارية لتوفير التمويل اللازم لتنفيذ مشروع الشركة.

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الشركة معرضة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية خلال دورة أعمالها العادية. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات جوهريّة خلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال الفترة.

١٨ - 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 النقدية والبنود شبه النقدية كذلك مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً، وتتكون مطلوباتها المالية من دائنون ومبالغ مستحقة الدفع. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن القيمة الدفترية.

١٩ - ارتباطات والتزامات طارئة

أبرمت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ مجموعة من العقود لمشروع جبل عمر مقدارها ١١,٥٦٠ مليون ريال سعودي وبلغت التكاليف التي تم إنفاقها على المشروع حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ مبلغ ١,٢٧٧ مليون ريال سعودي.

الملحق (٢)

القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية

في ١٤٣٠/١٢/٣٠ هـ



شركة جبل عمر للتطوير [شركة مساهمة سعودية]

القوائم المالية

كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ

مع تقرير مراقبي الحسابات

إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
٢٢٩٥
الدور الرابع - جوكو النخيل
طريق المدينة - حي الميراث
جدة - ٢٢٤٢٦ - المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٢ ٢٢٦ ٢٢٩٥
فاكس: +٩٦٦ ٢ ٢٢٦ ٢٢٩٥
www.ernstyoung.com
رعد الزهراني ٥٢

تقرير مراجعي الحسابات إلى المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا الميزانية العمومية المرفقة لشركة جبل عمر للتطوير - (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية بذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية 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. لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. تتطلب هذه المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العام للقوائم المالية. نعتقد أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة يمكننا من إبداء الرأي حول القوائم المالية.

رأي مطلق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل :

١. تظهر بعزل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

٢. تتفق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني

ترخيص رقم ٣٥٦

٢١ محرم ١٤٣١هـ

٦ يناير ٢٠١٠م

جدة

محاسبون قانونيون
٢٢٩٥

الدور الرابع - جوكو النخيل
طريق المدينة - حي الميراث

جدة - ٢٢٤٢٦ - المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٢ ٢٢٦ ٢٢٩٥

رعد الزهراني ٥٢



شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

الميزانية العمومية

كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
الموجودات المتداولة			
٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	٤	النقدية والبنود شبه النقدية
١,٤٦٩,٢٤٠	١,١٣٠,٢٦٠	٥	المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً
٩٤٧,١٨٣,٤٤٤	٢٨,٦١٦,٩٤٥		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
٤,١٨٩,٤٧٣,٣٤٣	٤,١٨٨,١٣١,٩٩٠	٦	الممتلكات والأثاث والمعدات
١,٤٢٩,٣٠٤,٨٧٤	٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦	٧	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
١٣٨,٣١٥,٧٩٣	١٧٨,٣٢٠,٣٩٦	٨	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
٥,٧٥٧,٠٩٤,٠١٠	٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
٤٢,٦٩٧,٣٣٥	٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	١٠	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
١٣٣,٧٨٤	٣١٤,٤٦٣		المطلوبات غير المتداولة
٤٢,٨٣١,١١٩	٢٤٠,٩٢٧,٢٠٥		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	١١	رأس المال
(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	(٧٥,٥٣٩,٩٦٨)		خسائر مرحلة
٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢		مجموع حقوق المساهمين
٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	إيضاح	للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي
(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)	(٢٤,٨١٩,٦٤١)	١٢	مصاريف عمومية وإدارية
-	(٧٢,٦٠٢,١٣٢)	١٣	مصاريف ما قبل التأسيس
٤,٩٦٨,١٢٧	٧٧,١٢٦,١٠١	١٤	إيرادات أخرى
-	(٨,٨٥٠,٠٣٠)		مصاريف أخرى
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)		الخسارة قبل الزكاة
-	(٢٣,٤٠٧,٩٦٣)	١٥	الزكاة
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)		إجمالي الخسارة
٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	١١	متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠,٠٣٤)	(٠,٠٧٨)		خسارة السهم - بالريال السعودي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية



شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي
أنشطة ما قبل التشغيل		
خسارة السنة / الفترة قبل الزكاة	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)
تعديلات للبنود التالية :		
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٨٠,٦٧٩	٢٠١,٠٢٩
استهلاك الممتلكات والأثاث والمعدات	١,٨٩٦,٤١٢	٤,٠٢٧,١٩٨
	(٢٠,٩٠٩,٢١٢)	(٢٤,٩١٧,٤٧٥)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات :		
مدينون	٣٣٨,٩٨٠	(١,٤٦٩,٢٤٠)
دائنون	٢٢١,٣١٥,٨٧٠	(٧٩,٦٨٨,٦٨١)
النقد من / (المستخدم في) أنشطة ما قبل التشغيل	٢٠٠,٧٤٥,٦٣٨	(١٠٦,٠٧٥,٣٩٦)
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة	—	(٦٧,٢٤٥)
زكاة مدفوعة	(٢٣,٤٠٠,٤٦٣)	—
صافي النقد من / (المستخدم في) أنشطة ما قبل التشغيل	١٧٧,٣٤٥,١٧٥	(١٠٦,١٤٢,٦٤١)
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات وأثاث ومعدات	(٥٥٥,٠٥٩)	(١٤,٢٣٦,٠٥٧)
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	(١,٠٥٥,٠١٣,٠٣٢)	(١,٣٧٣,١٠٥,٥١٦)
مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة	(٤٠,٠٠٤,٦٠٣)	(٣٩,٣٢٧,٧٤٠)
النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,٠٩٥,٥٧٢,٦٩٤)	(١,٤٢٦,٦٧٩,٣١٣)
الأنشطة التمويلية		
رأس المال	—	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨
النقد من الأنشطة التمويلية	—	٢,٤٧٨,٥٣٦,١٥٨
(النقص)/الزيادة في النقدية والبنود شبه النقدية	(٩١٨,٢٢٧,٥١٩)	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤
النقدية والبنود شبه النقدية في بداية السنة / الفترة	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	—
النقدية والبنود شبه النقدية في نهاية السنة / الفترة	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	٩٤٥,٧١٤,٢٠٤
المعاملات الرئيسية غير النقدية :		
قيمة أسهم عينية لقاء أراضي	—	٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤
قيمة أسهم عينية لقاء تكاليف تطوير الأراضي	—	٥٦,١٩٩,٣٥٨
ومصاريف خلال فترة تأسيس الشركة	—	٩٨,٩٧٨,٠٥٣
دفعات مقدمة للمؤسسين	—	—

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

المجموع ريال سعودي	خسائر مرحلة ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	—	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر
(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	—	خسارة الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ
٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	—	خسارة السنة
٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	(٧٥,٥٣٩,٩٦٨)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

١. أنشطة الشركة

شركة جبل عمر للتطوير («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية، تمت الموافقة على الترخيص بتأسيسها بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ. وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م). إن الشركة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م) الشركة مملوكة بنسبة ١٧,٧٪ لشركة مكة للإنشاء والتعمير («المساهم الرئيسي») و ٥٢,٣٪ لمساهمين مؤسسين آخرين و ٣٠٪ مساهمة عامة.

إن أهداف الشركة هي تطوير وتعمير منطقة جبل عمر وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح.

لا زالت الشركة حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي («جبل عمر») حيث قامت الشركة بأعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع كما قامت الشركة بالبدء بتجهيز البنية التحتية والطرق والكباري والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والماء وكذلك البدء في إنشاء المباني. وأستمرت أعمال الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ.

٢. أسس العرض

وفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، إن السنة المالية الأولى للشركة تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة وتنتهي في نهاية ذو الحجة من السنة التالية والذي وافق نهاية ذو الحجة ١٤٢٩هـ. لذلك فإن هذه القوائم المالية تغطي السنة من ١ محرم ١٤٣٠هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ، كما أن أرقام المقارنة تغطي الفترة من تاريخ إعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة :

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

النقدية والبنود شبه النقدية

تتكون النقدية والبنود شبه النقدية من أرصدة لدى البنوك ونقدية في الصندوق واستثمارات المراجعة التي مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

تسجل استثمارات المراجعة التي تصل مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل طبقاً للتكلفة ويتم تسجيل الدخل المحتسب تحت بند إيرادات مستحقة حين تحققه. يحتسب الدخل من استثمارات بالمراجعة على أساس التحقق الزمني على مدى الفترة من تاريخ صرف المبالغ إلى تاريخ سدادها.

ممتلكات وأثاث ومعدات / الاستهلاك

تسجل الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة لا يحتسب استهلاك على الأراضي المملوكة. يستهلك الفرق بين تكلفة الممتلكات والأثاث والمعدات وقيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة.

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والأثاث والمعدات لمعرفة الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. في حالة وجود أي مؤشر على ذلك وعندما تزيد القيمة الدفترية على القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها باعتبارها القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستعمال أيهما أعلى.

تحمل مصاريف الإصلاحات والصيانة على قائمة الدخل، أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسملتها.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ والتي تتمثل في تشييد مشروع الشركة بالتكلفة. تتضمن التكلفة الاستشارات وأعمال الهدم وتسوية الأرض والقطع الصخري والإشراف والأعمال الإنشائية والتكاليف الأخرى المرتبطة بها.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الذمم الدائنة والمستحقات

تدرج المطلوبات عن المبالغ المطلوب سدادها في المستقبل مقابل البضاعة أو الخدمات التي يتم الحصول عليها سواء تم تقديم فاتورة بها من المورد أو لم يتم.

المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ من حدث سابق، وتكون تكلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بصورة يعتمد عليها.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

العملات الأجنبية

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

الزكاة

تحتسب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ، ويحمل المخصص على قائمة الدخل.

المصاريف

نظراً لأن الشركة لا زالت في مرحلة ما قبل التشغيل حيث لم يتم الانتهاء بعد من إنجاز مشروع جبل عمر، فإن جميع المصاريف غير المرتبطة بالأعمال الإنشائية التي يتم إنفاقها تعتبر مصاريف عمومية وإدارية وتبويب كذلك.

٤. النقدية والبند شبه النقدية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٨٧٤,٦٨٢,٦٠٥	—	استثمارات مرابحة
٧١,٠٣١,٥٩٩	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	حسابات جارية
٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	

يحتفظ باستثمارات المرابحة لدى بنوك داخل المملكة.

٥. المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٣٦٥,٦٦٦	—	إيرادات مستحقة
١٠٣,٥٧٤	٥٨١,٧٦٤	مدينون آخرون
١,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٨,٤٩٦	مصرفات مدفوعة مقدماً
١,٤٦٩,٢٤٠	١,١٣٠,٢٦٠	

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

٦ - ممتلكات وأثاث ومعدات

يقدر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي:

مباني على أرض مستأجرة	٨ سنوات
أثاث وتجهيزات	١٠ سنوات
آلات ومعدات	٦, ٧ سنوات
سيارات	٤ سنوات
معدات مكتبية	٦ سنوات
أجهزة حاسب آلي	٤ سنوات

المجموع ١٤٢٩هـ ريال سعودي	المجموع ١٤٣٠هـ ريال سعودي	أعمال تحت التنفيذ ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	معدات مكتبية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	آلات ومعدات ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	مباني على أراضي مستأجرة ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
التكلفة :									
٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١	٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١	٢,٣٩٠,٦٨٢	٢,٣٢١,٤٧٠	١٨٩,٦٦٦	١,٠٧١,١٠٥	٣,١١٦,٤٢٧	١,٢١٨,٠٩٨	٣,٩٢٨,٦٠٩	٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤
٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١	٥٥٥,٠٥٩	٥٠,٠٠١	٢٨٨,٣٥٦	١,٧٦٠	١٦٨,٩٠٠	—	٤٦,٠٤٢	—	—
—	—	(٢,٤٤٠,٦٨٣)	—	—	—	—	١٦٥,٠٨٩	٢,٢٧٥,٥٩٤	—
٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١	٤,١٩٤,٠٥٥,٦٠٠	—	٢,٦٠٩,٨٢٦	١٩١,٤٢٦	١,٢٤٠,٠٠٥	٣,١١٦,٤٢٧	١,٤٢٩,٢٢٩	٦,٢٠٤,٢٠٣	٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤
الاستهلاك :									
—	٤,٠٢٧,١٩٨	—	٧٠٦,٦١٨	٥٤,٨٨٥	٢٤٠,٢٥٧	٦٨١,٣٤٦	٢٠٢,٥٨٣	٢,١٤١,٥٠٩	—
٤,٠٢٧,١٩٨	١,٨٩٦,٤١٢	—	٦٢٤,٥٨٦	٢٣,٩٨٢	٢٧١,٦٤٧	٢٨٩,٥٥٥	١٢٢,١٩١	٤٥٤,٤٥١	—
٤,٠٢٧,١٩٨	٥,٩٢٣,٦١٠	—	١,٣٣١,٢٠٤	٧٨,٨٦٧	٥١١,٩٠٤	١,٠٧٩,٩٠١	٣٣٤,٧٧٤	٢,٥٩٥,٩٦٠	—
صافي القيمة									
الدفترية :									
٤,٨٨١,١٣١,٩٩٠	—	١,٢٧٨,٦٢٢	١١٢,٥٥٩	٧٢٨,١٠١	٢,٠٤٥,٥٢٦	١,٠٩٤,٤٥٥	٣,٦٠٨,٢٤٣	٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤	في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ
٤,١٨٩,٤٧٣,٣٤٣	٢,٣٩٠,٦٨٢	١,٦١٤,٨٥٢	١٣٤,٧٨١	٨٣٠,٨٤٨	٢,٤٣٥,٠٨١	١,٠١٥,٥١٥	١,٧٨٧,١٠٠	٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤	في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ

أ (تمثل الأراضي قيمة الأراضي التي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين لقاء الأسهم المصدرة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١١) وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة وجاري حالياً بدء إجراءات نقل وإفراغ صكوك ملكية هذه الأراضي من المساهمين المؤسسين إلى الشركة.

ب (تمثل المباني على أراضي مستأجرة قيمه مقر الشركة السابق والمقام على أرض مملوكة لرئيس مجلس الإدارة حيث منح حق استخدام هذه الأرض للشركة بدون مقابل لحين الانتهاء من المباني والمكاتب الرئيسية للشركة، وكذلك قيمة المقر الجديد للشركة والمقام على أرض مملوكة أيضاً لرئيس مجلس الإدارة والذي منح حق استخدام هذه الأرض للشركة بدون مقابل لمدة ١٠ سنوات.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

٧. أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يمثل هذا البند تكاليف تطوير الأراضي وأعمال البناء بمشروع جبل عمر ويتكون مما يلي :

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٢٨٧,٥٦١,٧٨٣	١,٣٢٢,٠٤٣,٧٤٨	أعمال بناء وتشبيد
١٠٩,٧٤٨,٧٠٢	١٤٤,٨٣٢,٩٨٥	استشارات هندسية وتصاميم مجسمات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٨,٣٥٧,١٦٤	٥٨,٣٥٧,١٦٤	تسوية الأرض والقطع الصخري
٣٠,٩٤٩,٩٨٧	٣١,٣٨٩,٢٢٦	أعمال هدم وترحيل المخلفات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٢٥,٩٦٢,٢٥٧	٣٧,١٩٣,٧٢٧	تكاليف إدارة والإشراف على المشروع (انظر إيضاح (ب) أدناه)
١٨,٢٦٣,٩٤٢	٦١,٣٩٩,٨٤٥	أتعاب مهنية وخدمات استشارية مالية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
١٦,٧٨٣,٠٣٥	٢٣,٥٣٠,٧٦٩	أخرى (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٤٧,٦٢٦,٨٧٠	١,٦٧٨,٧٤٧,٤٦٤	مجموع الأعمال المنفذة
٨٨١,٦٧٨,٠٠٤	٨٠٥,٥٧٠,٤٤٢	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين (انظر الإيضاح (د) أدناه)
١,٤٢٩,٣٠٤,٨٧٤	٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦	

أ) تشمل المبالغ أعلاه على مبلغ وقدره ٤١,٢ مليون ريال سعودي دفعه المساهم الرئيسي مقابل إصدار أسهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١١ - أ) .

ب) يشمل الرصيد أعلاه على مبلغ وقدره ١٢,٥ مليون ريال سعودي تمثل أتعاب خدمات مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات إدارة الإنشاء بالمشروع.

ج) يشمل الرصيد أعلاه على مبلغ وقدره ١,٧ مليون ريال سعودي يمثل أتعاب خدمات استشارية مقدمة من مساهم مؤسس ومكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس.

د) تمثل الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين المبالغ المدفوعة لهم لقاء تطوير وتجهيز موقع مشروع جبل عمر. حيث قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٢٩ ربيع الأول ١٤٢٩هـ بإبرام عقدين بقيمة إجمالية قدرها ١١,١٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك للقيام بأعمال التصميم وأعمال البناء للقسم الجنوبي والقسم الشمالي من مشروع جبل عمر خلال مدة تتراوح ما بين ٣٦ إلى ٤٨ شهراً. إن هذه القيمة استرشادية تخضع للنقص أو الزيادة حسب كمية الأعمال المنفذة فعلياً على الطبيعة، علماً بأنها شاملة هامش ربح المقاولين وقدره ١٠٪ من تكلفة الأعمال.

٨. مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة

يمثل هذا البند المبالغ المدفوعة لبعض مالكي الأراضي لقاء الإيرادات المفقودة نتيجة توقف نشاطهم وأعمالهم. سيتم استرداد هذه المبالغ من حصتهم من توزيعات الأرباح وفقاً للنظام الأساسي للشركة.



شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

٩- معاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدها

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

الرصيد		قيمة المعاملة		طبيعة المعاملة	مبالغ مستحقة من جهات ذات العلاقة
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ	للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ	للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		الجهة ذات العلاقة
-	-	٥٨٤,٠٠٠	-	مقابل إيجار محلات في موقع جبل عمر	شركة منتسبة
مبالغ مستحقة لجهات ذات العلاقة					
		١٧٧,٦٣٤,٦١٧	(٣٤,٣٩٠)	مقابل مبالغ مدفوعة للموردين والمقاولين نيابة عن الشركة	المساهمين الرئيسيين
		٩٨,٩٧٨,٠٥٣	-	دفعات مقدمة لمؤسسين	
		١٣,٤٦٦,٨٠٠	-	نفقات اكتاب	
٤٠١,٩٥١	٣٦٧,٥٦١				
-	-	٢,٩١٦,٧٣٧	١,٥٣٣,٢٤٩	تعويضات	كبار الموظفين
-	-	١,٤٥٠,٠٠٠	-	خدمات استشارية خلال فترة الاكتتاب	مساهم مؤسس
-	-	١,٥٨٤,١٣٢	-	إنشاء مقر للشركة	شركة متسببه
-	-	٢٨٤,٥٨٥	-	مقابل تقديم خدمات استشارية	مساهم مؤسس
١,٦٣٩,٠٠٤	-	٣,٧٨٩,٠٠٤	١٠,١٨٦,٩٠٠	مقابل تقديم خدمات استشارية وإدارة الإنشاء بالمشروع	مساهم مؤسس وعضو مجلس إدارة

١٠- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ	مبالغ مستحقة الدفع إلى المساهمين الرئيسيين (أ) أدناه وإيضاح (٩)
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠١,٩٥١	٣٦٧,٥٦١	مبالغ مستحقة الدفع لمؤسس (ب) أدناه وإيضاح (٩)
١,٦٣٩,٠٠٤	-	زكاة مستحقة الدفع (أنظر إيضاح ١٥)
٢٣,٤٠٧,٩٦٣	٧,٥٠٠	ضمان حسن تنفيذ
١١,٥١٩,٦٧٥	٤٨,٨٠٢,٣٨٦	ضريبة مستحقة الدفع
٥,٥٠٠,٠٠٠	٧,٠٢٦,١٨٤	مصاريف مستحقة ودائنون آخرون
٢٢٨,٧٤٢	١٨٤,٤٠٩,١١١	
٤٢,٦٩٧,٣٣٥	٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	

(أ) يمثل هذا البند المبلغ المتبقي للمساهمين الرئيسيين عن أتعاب تطوير ومصاريف أخرى تم دفعها نيابة عن الشركة.

(ب) قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ بالتعاقد مع مكتب مملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة لإدارة الإنشاء بالمشروع حيث أن العرض المقدم من هذا المكتب والبالغ ٢٧,٥٠٠ مليون ريال سعودي هو أقل العروض المطروحة على الشركة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

١١- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم منها ١٠ ريال سعودي كما يلي:-

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٤,٢٦٥,٤٣٥,٠٥٠	٤,٢٦٥,٤٣٥,٠٥٠	قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى (انظر (أ) أدناه)
٤٣٤,٥٦٤,٩٥٠	٤٣٤,٥٦٤,٩٥٠	قيمة أسهم نقدية مصدرة (انظر (ب) أدناه)
٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	قيمة أسهم اكتتاب عام
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	

(أ) تشمل قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى على قيمة أسهم عينة لقاء أراضي مقدارها ٤,١٧٩ مليون ريال سعودي (٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ: ٤,١٧٩ مليون ريال سعودي) كما تشمل على قيمة أسهم عينة لقاء تكاليف متكبدته بواسطة المساهم الرئيسي لقاء تطوير الأراضي وتكاليف المعاملات ومصاريف أخرى تكبدها المساهم الرئيسي نيابة عن الشركة خلال فترة تأسيس الشركة وتم اعتماد هذه التكاليف من قبل الجمعية التأسيسية للشركة.

(ب) وفقاً للمادة الثامنة - فقرة ٢ من النظام الأساسي للشركة فإن الأسهم النقدية المصدرة تمثل الأرصدة النقدية المودعة من قبل المساهم الرئيسي لقاء عقارات لم يقيم ملاكها باستكمال وثائقهم الشرعية والنظامية وسيتم التنازل عن الأسهم أولاً بأول عند استكمال وثائقهم الشرعية.

١٢- مصاريف عمومية وإدارية

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٤,٢٢٠,٧٩١	٦,١٥٩,٥٧٧	رواتب وأجور
٩,٠٢٦,١٢٤	١٠,٥٥٩,٥١٢	دعاية وإعلان
٥,٩١١,٦٣١	٥,١٨٠,١٩٧	أتعاب استشارية وتمويلية
١,٨٩٤,٨٤١	١,٨٩٦,٤١٢	استهلاك
٧٢٤,٨٦٧	٦٨٢,٣٥٤	الجمعية العمومية
٣,٠٤١,٣٨٧	٣,٤٧٦,٣٧٨	أخرى
٢٤,٨١٩,٦٤١	٢٧,٩٥٤,٤٣٠	

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

١٣ - مصاريف ما قبل التأسيس

يمثل هذا البند جميع المصاريف المرتبطة بتأسيس الشركة واقتناء وإصدار وبيع حصص رأسمال الشركة بالإضافة إلى المصاريف الأخرى المتكبدة في فترة ما قبل تأسيس الشركة (أي الفترة ما قبل ١٦ شوال ١٤٢٨هـ) وتتكون مما يلي :

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٢٠,٩٧٧,٣٨٦		رواتب وأجور
١٤,٩١٦,٨٠٠	-	نفقات اكتاب
١٣,٥٢٩,٢٨٢	-	دعاية وإعلان
٩,١٩٢,٥٩٠	-	أتعاب استشارية
٤,٧٤١,٣٧٨	-	تطوير جبل عمر
١,٢٤٠,١٦٤	-	ضيافة واستقبال
٢,١٣٢,٣٥٧	-	استهلاك
٥٤٥,٣١٩	-	صيانة
٥٩٤,٨٩٩	-	أمن
٤٤٢,٨١٨	-	مياه وكهرباء
١٢٢,٧٦٤	-	هاتف وبريد
٤,١٦٦,٣٧٥	-	أخرى
٧٢,٦٠٢,١٣٢	-	

١٤ - إيرادات أخرى

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	للسنة المنتهية في في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٧٢,٤٣٢,٦١٧	٤,٩٦٨,١٢٧	عوائد استثمارات بالمرايحة
٣,٦٧٦,٠٠٠	-	إيجارات (انظر أدناه)
١,٠١٧,٤٨٤	-	أخرى (انظر أدناه)
٧٧,١٢٦,١٠١	٤,٩٦٨,١٢٧	

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

١٥. الزكاة

المحمل للسنة / للفترة

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	المحمل للسنة / للفترة
٢٣,٤٠٧,٩٦٣	-	
يستند احتساب المخصص إلى ما يلي:		
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين
٧,٥٤٠,٩٥٥	٧,٥٢٧,٥٢٩	تعديلات أخرى
(٥,٧٥٩,٨٣٨,٩٧٨)	(٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢)	القيمة الدفترية للموجودات غير المتدولة
٩٦١,٧٠١,٩٧٧	(١٢٩,٢٤٢,٧٦٣)	
(٢٥,٣٨٣,٤٥٠)	(٧٤,٧٧٥,٧٨٩)	خسارة السنة / الفترة الخاضعة للزكاة
٩٣٦,٣١٨,٥٢٧	(٢٠٤,٠١٨,٥٥٢)	الوعاء الزكوي

لم يتم احتساب زكاة عن سنة ١٤٣٠هـ لوجود وعاء زكوي سالب ونتيجة أعمال السنة خسارة.

تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة رئيسية إلى بعض التعديلات تمشيًا مع الأنظمة المالية ذات الصلة.

حركة المخصص خلال السنة / الفترة

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	
-	٢٣,٤٠٧,٩٦٣	في بداية السنة / الفترة
٢٣,٤٠٧,٩٦٣	-	المخصص خلال السنة / الفترة
-	(٢٣,٤٠٠,٤٦٣)	المدفوع خلال السنة / الفترة
٢٣,٤٠٧,٩٦٣	٧,٥٠٠	في نهاية السنة / الفترة

الوضع الزكوي

قدمت الشركة الإقرار الزكوي عن الفترة المالية الأولى والتي تبدأ من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ، ولم تنته المصلحة بعد من إجراء الربط الزكوي.

١٦ - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

لم يتم اقتراح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ وكذلك خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

١٧ - إدارة المخاطر

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مواجهة منشأة ما صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة الالتزامات المتصلة بالمطلوبات المالية.

تعمل الشركة على الحد من مخاطر السيولة التي تتعرض لها عن طريق التأكد من وجود مصادر تمويل كافية عند الحاجة إليها حيث قامت الشركة خلال السنة بتوقيع اتفاقية مع جهة استشارية لتوفير التمويل اللازم لتنفيذ مشروع الشركة.

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الشركة معرضة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية خلال دورة أعمالها العادية. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات جوهريّة خلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة. وحيث أن سعر الريال السعودي مثبت تجاه الدولار الأمريكي فإن المعاملات بالدولار الأمريكي غير معرضة لتقلبات أسعار الصرف.

١٨ - القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن به مبادلة أصل أو سداد التزام بين طرفين بمعرفتهما وملتء إرادتهما في معاملة تتم على أسس تجارية. تتكون الموجودات المالية للشركة من النقدية والبنود شبه النقدية كذلك مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً، وتتكون مطلوباتها المالية من دائنون ومبالغ مستحقة الدفع. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن القيمة الدفترية.

١٩ - ارتباطات والتزامات طارئة

إن القيمة الإجمالية للعقود المبرمة مع الشركة لمشروع جبل عمر كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ مقدارها ١١,٧٧٧ مليون ريال سعودي (٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ: ١١,٥٦٠ مليون ريال سعودي) وبلغت التكاليف التي تم سدادها على المشروع خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ مبلغ ٦٩٥ مليون ريال سعودي (٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ: ١,٢٧٧ مليون ريال سعودي).

الملحق (٣)

القوائم المالية

في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ



شركة جبل عمر للتطوير [شركة مساهمة سعودية]

القوائم المالية

كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

مع تقرير مراقبي الحسابات

www.ck12.org
 CK-12
 The Open Source Textbook
 Copyright © 2009 CK-12
 All rights reserved.
 CK-12 is a registered trademark of CK-12, Inc.
 All other trademarks are the property of their respective owners.

نطاق المراجعة

لقد راجعنا الميزانية العمومية المرفقة لشركة جبل عمر للتطوير - (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢١هـ، وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية بذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وقد تم إعدادها من قبلهم وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات، وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. تتطلب هذه المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، الموزدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرية الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العام للقوائم المالية. نعتقد أن مرافقتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء الرأي حول القوائم المالية.

رای مطلبی

في رأينا، أن القوائم المالية لكل :

١. تظهر بعزل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز العالي للشركة كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ. ونتائج أعمالها وتطبيقاتها القابلة للسنه المنتهية في ذلك التاريخ وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

٤. تتفق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن ابراهيم ويونغ



امریکی

أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

٢٢ صفر ١٤٣٢ هـ
٢٧ يناير ٢٠١١ م

2.2

عضو مجلس الإدارة

أحمد عبد العزيز الحمدان

مدير عام الشركة

د. عبد الله محمد سراج الدين



شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

الميزانية العمومية

كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
الموجودات المتداولة			
٢٧,٤٨٦,٦٨٥	١٠١,٠٠٢,٢٩٥		الأرصدة لدى البنوك
١,١٣٠,٢٦٠	٧,٦٠٣,٩٠٩	٣	المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً
٢٨,٦١٦,٩٤٥	١٠٨,٦٠٦,٢٠٤		مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة			
٤,١٨٨,١٣١,٩٩٠	٤,١٨٦,١٦٥,٤٧٠	٤	الممتلكات والأثاث والمعدات
٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦	٣,١٠٠,٩٥٣,٢٥٠	٥	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
١٧٨,٣٢٠,٣٩٦	٢١١,٧٥١,٠٢٦	٦	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢	٧,٤٩٨,٨٦٩,٧٤٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	٦٨٦,٩٣٨,٢٨١	٨	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
-	٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	٩	تمويل قصير الأجل
٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	١,٠٠٥,٢٦٨,٠٤٩		المطلوبات غير المتداولة
٣١٤,٤٦٣	٧٧٤,٧٧٦		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٠,٩٢٧,٢٠٥	١,٠٠٦,٠٤٢,٨٢٥		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
(٧٥,٥٣٩,٩٦٨)	(١١٢,٥٦٦,٨٧٥)		خسائر مرحلة
٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥		مجموع حقوق المساهمين
٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	إيضاح	
(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)	(٣٧,٢٨٤,٣١٢)	١٢	مصاريف عمومية وإدارية
٤,٩٦٨,١٢٧	٢٥٧,٤٠٥		إيرادات أخرى
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)		الخسارة قبل الزكاة
-	-	١٤	الزكاة
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)		صافي الخسارة
٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠		متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠,٠٣٤)	(٠,٠٥٥)		خسارة السهم - بالريال السعودي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
		أنشطة ما قبل التشغيل
(٢٢,٩٨٦,٢٠٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	خسارة السنة قبل الزكاة
		تعديلات للبنود التالية :
١٨٠,٦٧٩	٤٦٠,٣١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٨٩٦,٤١٢	٢,٢٦٩,٦٦٤	استهلاك الممتلكات والأثاث والمعدات
—	(٢٢,٤٢٥)	أرباح من بيع ممتلكات وأثاث ومعدات
(٢٠,٩٠٩,٢١٢)	(٣٤,٣١٩,٣٥٥)	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات :
٣٣٨,٩٨٠	(٦,٤٧٣,٦٤٩)	مدينون
٢٢١,٣١٥,٨٧٠	٤٤٦,٣٢٥,٦٣٩	دائنون
٢٠٠,٧٤٥,٦٣٨	٤٠٥,٥٣٢,٦٣٥	صافي النقد من أنشطة ما قبل التشغيل
(٢٣,٤٠٠,٤٦٣)	—	زكاة مدفوعة
١٧٧,٣٤٥,١٧٥	٤٠٥,٥٣٢,٦٣٥	صافي النقد من أنشطة ما قبل التشغيل
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٥٥,٠٥٩)	(٣٤٨,٦٨٨)	شراء ممتلكات وأثاث ومعدات
—	٦٧,٩٦٩	متحصلات بيع ممتلكات وأثاث ومعدات
(١,٠٥٥,٠١٣,٠٣٢)	(٦١٦,٦٣٥,٣٤٤)	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
(٤٠,٠٠٤,٦٠٣)	(٣٣,٤٣٠,٦٣٠)	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
(١,٠٩٥,٥٧٢,٦٩٤)	(٦٥٠,٣٤٦,٦٩٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
—	٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	تمويل قصير الأجل
—	٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	النقد من الأنشطة التمويلية
(٩١٨,٢٢٧,٥١٩)	٧٣,٥١٥,٦١٠	الزيادة/ (النقص) في الأرصدة لدى البنوك
٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	الأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
٢٧,٤٨٦,٦٨٥	١٠١,٠٠٢,٢٩٥	الأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ على ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

المجموع ريال سعودي	خسائر مرحلة ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦,٦٦١,٤٤٦,٣٣٥	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	—	صافي خسارة السنة
٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	(٧٥,٥٣٩,٩٦٨)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ
(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	—	صافي خسارة السنة
٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥	(١١٢,٥٦٦,٨٧٥)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٩ جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

١. أنشطة الشركة

شركة جبل عمر للتطوير («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية، تمت الموافقة على الترخيص بتأسيسها بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣ بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ. وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م) ٠ إن الشركة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م) ٠ الشركة مملوكة بنسبة ١١,٢٪ لشركة مكة للإنشاء والتعمير («شركة مكة») (انظر إيضاح ١٠) وبنسبة ٨٨,٨٪ مساهمة عامة ومساهمين آخرين.

إن أهداف الشركة هي تطوير وتعمير منطقة جبل عمر وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح ٠

لا زالت الشركة حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي («جبل عمر»)، حيث قامت الشركة بأعمال الهدم وترحيل المخلفات وتسوية السطح والقطع الصخري للمشروع كما قامت الشركة بالبداية بتجهيز البنية التحتية والطرق والكباري والأنفاق وممرات المشاة وأعمال الكهرباء والماء وكذلك البدء في إنشاء المباني ٠ واستمرت أعمال الإنشاء خلال السنة.

٢. السياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

استعمال التقديرات

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

ممتلكات وأثاث ومعدات / الاستهلاك

تسجل الممتلكات والأثاث والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة ٠ لا يحتسب استهلاك على الأراضي المملوكة ٠ يستهلك الفرق بين تكلفة الممتلكات والأثاث والمعدات وقيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة ٠

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والأثاث والمعدات لمعرفة الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية ٠ في حالة وجود أي مؤشر على ذلك وعندما تزيد القيمة الدفترية على القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها باعتبارها القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستعمال أيهما أعلى.

تحمل مصاريف الإصلاحات والصيانة على قائمة الدخل، أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسملتها.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ والتي تتمثل في تشييد مشروع الشركة بالتكلفة ٠ تتضمن التكلفة الاستشارات وأعمال الهدم وتسوية الأرض والقطع الصخري والإشراف والأعمال الإنشائية والتكاليف الأخرى المرتبطة بها.

الذمم الدائنة والمستحقات

تدرج المطلوبات عن المبالغ المطلوب سدادها في المستقبل مقابل البضاعة أو الخدمات التي يتم الحصول عليها سواء تم تقديم فاتورة بها من المورد أو لم يتم.

المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ من حدث سابق، وتكون تكلفة تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بصورة يعتمد عليها.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٢. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

العملات الأجنبية

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

الزكاة

تحتسب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ، ويحمل المخصص على قائمة الدخل.

المصاريف

نظراً لأن الشركة لا زالت في مرحلة ما قبل التشغيل حيث لم يتم الانتهاء بعد من إنجاز مشروع جبل عمر، فإن جميع المصاريف غير المرتبطة بالأعمال الإنشائية التي يتم إنفاقها تعتبر مصاريف عمومية وإدارية وتبويب كذلك.

٣. المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٥٨١,٧٦٤	١,٥٦٨,٥٤٩	مدينون آخرون
٥٤٨,٤٩٦	٦,٠٣٥,٣٦٠	مصرفات مدفوعة مقدماً
١,١٣٠,٢٦٠	٧,٦٠٣,٩٠٩	

٤. ممتلكات وأثاث ومعدات

يقدر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي:

٨ سنوات	مباني على أرض مستأجرة
١٠ سنوات	أثاث وتجهيزات
٧, ٦ سنوات	آلات ومعدات
٤ سنوات	سيارات
٦ سنوات	معدات مكتبية
٤ سنوات	أجهزة حاسب آلي

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٤ - ممتلكات وأثاث ومعدات (تتمة)

أراضي ريال سعودي	مباني على أرض مستأجرة ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	آلات ومعدات ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	معدات مكتبية ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	المجموع ١٤٣١هـ ريال سعودي	المجموع ١٤٣٠هـ ريال سعودي
التكلفة :								
٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤	٦,٢٠٤,٢٠٣	١,٤٢٩,٢٢٩	٣,١١٦,٤٢٧	١,٢٤٠,٠٠٥	١٩١,٤٢٦	٢,٦٠٩,٨٢٦	٤,١٩٤,٠٥٥,٦٠٠	٤,١٩٣,٥٠٠,٥٤١
-	-	٢٠,٣٧١	-	-	٨٨٠	٣٢٧,٤٢٧	٣٤٨,٦٨٨	٥٥٥,٠٥٩
-	(٦,١٦٩)	-	-	(٧٠,٠٠٠)	-	-	(٧٦,١٦٩)	-
٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤	٦,١٩٨,٠٣٤	١,٤٤٩,٦٠٠	٣,١١٦,٤٢٧	١,١٧٠,٠٠٥	١٩٢,٣٠٦	٢,٩٣٧,٢٦٣	٤,١٩٤,٣٢٨,١١٩	٤,١٩٤,٠٥٥,٦٠٠
الاستهلاك :								
-	٢,٥٩٥,٩٦٠	٣٣٤,٧٧٤	١,٠٧٠,٩٠١	٥١١,٩٠٤	٧٨,٨٦٧	١,٣٣١,٢٠٤	٥,٩٢٣,٦١٠	٤,٠٢٧,١٩٨
-	٧٣٨,١٢٨	١٧٢,٢٣٥	٣٨٩,٥٥٥	٢٧٨,٢٦٢	٢٢,٨٩٥	٦٦٨,٥٨٩	٢,٣٦٩,٦٦٤	١,٨٩٦,٤١٢
-	-	-	-	(٣٠,٦٢٥)	-	-	(٣٠,٦٢٥)	-
-	٣,٣٣٤,٠٨٨	٥٠٧,٠٠٩	١,٤٦٠,٤٥٦	٧٥٩,٥٤١	١٠١,٧٦٢	١,٩٩٩,٧٩٣	٨,١٦٢,٦٤٩	٥,٩٢٣,٦١٠
صافي القيمة الدفترية :								
٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤	٢,٨٦٣,٩٤٦	٩٤٢,٥٩١	١,٦٥٥,٩٧١	٤١٠,٤٦٤	٩٠,٥٤٤	٩٣٧,٤٧٠	٤,١٨٦,١٦٥,٤٧٠	-
٤,١٧٩,٢٦٤,٤٨٤	٣,٦٠٨,٢٤٣	١,٠٩٤,٤٥٥	٢,٠٤٥,٥٢٦	٧٢٨,١٠١	١١٢,٥٥٩	١,٢٧٨,٦٢٢	-	٤,١٨٨,١٣١,٩٩٠

أ) تمثل الأراضي قيمة الأراضي التي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين لقاء الأسهم المصدرة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١٠) وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة تم إنهاء إجراءات نقل وإفراغ صكوك ملكية معظم هذه الأراضي من المساهمين المؤسسين إلى الشركة وتقوم الشركة حالياً باستكمال إجراءات نقل ملكية باقي الأراضي إلى الشركة.

ب) تمثل المباني على أراضي مستأجرة قيمه مقر الشركة السابق والمقام على أرض مملوكة لرئيس مجلس الإدارة حيث منح حق استخدام هذه الأرض للشركة بدون مقابل لحين الانتهاء من المباني والمكاتب الرئيسية للشركة، وكذلك قيمة المقر الجديد للشركة والمقام على أرض مملوكة أيضاً لرئيس مجلس الإدارة والذي منح حق استخدام هذه الأرض للشركة بدون مقابل.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٥. أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يمثل هذا البند تكاليف تطوير الأراضي وأعمال البناء بمشروع جبل عمر ويتكون مما يلي :

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
١,٣٢٢,٠٤٣,٧٤٨	٢,٣٢٢,٦٤٧,٣٦٤	أعمال بناء وتشديد
١٤٤,٨٣٢,٩٨٥	١٨٥,١١٦,٣٩١	استشارات هندسية وتصاميم مجسمات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٨,٣٥٧,١٦٤	٥٨,٣٥٧,١٦٤	تسوية الأرض والقطع الصخري
٣١,٢٨٩,٢٢٦	٣١,٤٧٣,١٧٦	أعمال هدم وترحيل المخلفات
٣٧,١٩٣,٧٢٧	٤٧,٦٦٢,٨٩٣	تكاليف إدارة والإشراف على المشروع (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٦١,٣٩٩,٨٤٥	١١٣,٥٥٩,٢٥٩	أتعاب مهنية وخدمات استشارية مالية
٢٣,٥٣٠,٧٦٩	٦١,٣٨٤,٩٠٠	أخرى
١,٦٧٨,٧٤٧,٤٦٤	٢,٨٣٠,٢٠١,١٤٧	مجموع الأعمال المنفذة
٨٠٥,٥٧٠,٤٤٢	٢٧٠,٧٥٢,١٠٣	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦	٣,١٠٠,٩٥٣,٢٥٠	

(أ) يشمل الرصيد أعلاه مبلغ وقدره ٤٥١,٩١٤ ريال سعودي تمثل أتعاب استشارية مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات استشارية بالمشروع خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ.

(ب) يشمل الرصيد أعلاه على مبلغ وقدره ٢٢,٩ مليون ريال سعودي تمثل أتعاب خدمات مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات إدارة الإنشاء بالمشروع حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ : مبلغ ١٢,٥ مليون ريال سعودي).

(ج) تمثل الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين المبالغ المدفوعة لهم لقاء تطوير وتجهيز موقع مشروع جبل عمر. حيث قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٢٩ ربيع الأول ١٤٢٩هـ بإبرام اتفاقيتي عزم بقيمة إجمالية قدرها ١١,١٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك للقيام بأعمال التصميم وأعمال البناء للقسم الجنوبي والقسم الشمالي من مشروع جبل عمر، بمدة تتراوح ما بين ٣٦ إلى ٤٨ شهراً. وهذه القيمة استرشادية تخضع للنقص أو الزيادة حسب كمية الأعمال المنفذة فعلياً على الطبيعة، علماً بأنها غير شاملة هامش ربح المقاولين وقدره ١٠٪ من تكلفة الأعمال.

٦. مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة

يمثل هذا البند المبالغ المدفوعة لبعض مالكي الأراضي لقاء الإيرادات المفقودة نتيجة توقف نشاطهم وأعمالهم. سيتم استرداد هذه المبالغ من حصتهم من توزيعات الأرباح وفقاً للنظام الأساسي للشركة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٧- معاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدها

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

الرصيد	قيمة المعاملة				
٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	طبيعة المعاملة	مبالغ مستحقة لجهات ذات العلاقة
٣٦٧,٥٦١	٣٩٩,٥٨٥	٣٤,٣٩٠	٣٢,٠٢٤	مقابل مبالغ مدفوعة للموردين والمقاولين نيابة عن الشركة	شركة مكة
-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تأمين مسترد	
٣٦٧,٥٦١	١٠٠,٣٩٩,٥٨٥				
-	٤٥١,٩١٤	١٠,١٨٦,٩٠٠	١٠,٩٠٠,٥٨٠	مقابل تقديم خدمات استشارية وإدارة الإنشاء بالمشروع	مساهم مؤسس وعضو مجلس إدارة
-	-	١,٥٣٣,٢٤٩	٣,٧٤٣,٧٠٠	تعويضات	كبار الموظفين
-	-	-	٤٢٠,٠٠٠	مكافأة حضور جلسات	أعضاء مجلس الإدارة
-	١,٠٣٣,٢٣٤	-	١,٠٣٣,٢٣٤	مصاريف مدفوعة نيابة عن الشركة	شركة منتسبة
-	٢٦٣,٢٣١	-	٢٦٣,٢٣١	مقابل تقديم خدمات فندقية	جهة منتسبة

٨- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٣٦٧,٥٦١	٣٩٩,٥٨٥	مبالغ مستحقة الدفع إلى شركة مكة (انظر الإيضاح (أ) أدناه وإيضاح ٧)
-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	تأمين مسترد إلى شركة مكة (انظر الإيضاح (ب) أدناه وإيضاح ٧)
-	٤٥١,٩١٤	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم مؤسس (انظر الإيضاح (ج) أدناه وإيضاح ٧)
-	١,٢٩٦,٦٦٥	مبالغ مستحقة الدفع لشركة وجهة منتسبة
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	زكاة مستحقة الدفع (انظر إيضاح ١٤)
٤٨,٨٠٢,٣٨٦	١٠١,٠٦١,٤٩٠	ضمان حسن تنفيذ
٧,٠٣٦,١٨٤	٥,٠٧٩,٤١٥	ضريبة مستحقة الدفع
١٨٤,٤٠٩,١١١	٤٧٨,٦٤١,٨١٢	مصاريف مستحقة ودائنون آخرون
٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	٦٨٦,٩٣٨,٣٨١	

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٨- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع (تتمة)

أ) يمثل هذا المبلغ الرصيد المتبقي لشركة مكة عن أتعاب تطوير ومصاريف أخرى تم دفعها نيابة عن الشركة.

ب) يمثل هذا المبلغ تأمين مسترد دفع من شركة مكة كتأمين دخول في مزاد عام للمستثمرين.

ج) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ تعاقدت الشركة مع مكتب مملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة لإدارة الإنشاء بالمشروع حيث أن العرض المقدم من هذا المكتب والبالغ ٢٧,٥٠٠ مليون ريال سعودي هو أقل العروض المطروحة على الشركة. ويمثل هذا البند المبلغ المتبقي للمكتب عن أتعاب الخدمات التي تم تقديمها للشركة خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ.

٩- تمويل قصير الأجل

أبرمت الشركة في ١٨ صفر ١٤٣١هـ (الموافق ٢ فبراير ٢٠١٠م) اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار («مصرف الراجحي») لمدة ستة شهور وبعد ائتماني لا يتجاوز ٣٥٠ مليون ريال سعودي.

إن هذا التمويل مضمون بكفالة شخصية من شركة مكة.

بلغ الرصيد المستخدم من هذه التسهيلات حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ مبلغ ٣١٨,٢ مليون ريال سعودي.

١٠- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٦٧١,٤٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم منها ١٠ ريال سعودي كما يلي:-

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٤,٢٦٥,٤٣٥,٠٥٠	٤,٢٦٥,٤٣٥,٠٥٠	قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى
٤٣٤,٥٦٤,٩٥٠	٤٣٤,٥٦٤,٩٥٠	قيمة أسهم نقدية مصدرة (انظر أدناه)
٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	قيمة أسهم اكتتاب عام
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	

وفقاً للمادة الثامنة - فقرة ٢ من النظام الأساسي للشركة فإن الأسهم النقدية المصدرة تمثل الأرصدة النقدية المودعة من قبل شركة مكة لقاء عقارات لم يتم ملاكها باستكمال وثائقهم الشرعية والنظامية وسيتم التنازل عن الأسهم أولاً بأول عند استكمال وثائقهم الشرعية.

١١- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ وبناء على موافقة الجمعية العمومية الثانية والتي انعقدت في ٤ رجب ١٤٣١هـ تم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن حضور الجلسات بمبلغ قدره ٤٢٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ٣ آلاف ريال سعودي لكل عضو عن الجلسة الواحدة عن الفترة من تاريخ القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة في ١٦ شوال ١٤٢٨هـ حتى ٨ رجب ١٤٣١هـ.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

١٢ - مصاريف عمومية وإدارية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٧,٤٧٥,٥٢٠	١٥,١٨٠,١٤٥	رواتب وأجور
١٠,٥٥٩,٥١٢	١٠,٤٦٧,٣٤٠	دعاية وإعلان
٥٥٩,٥٤٠	٥٠٦,٧٤٦	ضيافة واستقبال
١,٧٩٨,٣٩٢	١,٦٨٥,٥٩٣	استهلاك
١,٨٩٦,٤١٢	٢,٣٦٩,٦٦٤	أتعاب استشارية
٦٨٢,٣٥٤	٧٠٨,١٠٢	الجمعية العمومية
-	٤,٥٢٤,٠٠٠	تبرعات وأعمال خيرية
٣,٣٨١,٩٠٥	-	أتعاب تمويلية
٢٣٠,٦٤١	١٦٦,٠٤٦	صيانة
١٤٩,٨٠٠	١١٣,٦٥٠	أمن وحراسة
١٩٣,٩٦٨	١٩٨,٠٢٥	كهرباء وماء
١,٠٣٦,٤٨٦	١,٤٦٥,٠٠١	أخرى
٢٧,٩٥٤,٤٣٠	٣٧,٢٨٤,٣١٢	

١٣ - إيرادات أخرى

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٤,٩٦٨,١٢٧	-	عوائد استثمارات بالمراجحة
-	٢٥٧,٤٠٥	أخرى
٤,٩٦٨,١٢٧	٢٥٧,٤٠٥	

١٤ - الزكاة

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
-	-	المحمل للسنة

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

١٤ - الزكاة (تتمة)

يستند احتساب المخصص إلى ما يلي :

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	حقوق المساهمين
٧,٥٢٧,٥٢٩	٥,٩٨٤,٨٧٨	تعديلات أخرى
(٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢)	(٧,٢٥٢,٨٦٩,٧٤٦)	القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة
(١٢٩,٢٤٢,٧٦٣)	(٦٠٨,٤٢٤,٨٣٦)	
(٧٤,٧٧٥,٧٨٩)	(٣٦,٥٦٦,٥٩٤)	خسارة السنة الخاضعة للزكاة
(٢٠٤,٠١٨,٥٥٢)	(٦٤٤,٩٩١,٤٣٠)	الوعاء الزكوي

لم يتم احتساب زكاة عن سنة ١٤٣١هـ لوجود وعاء زكوي سالب ونتيجة أعمال السنة خسارة.

تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة رئيسية إلى بعض التعديلات متشياً مع الأنظمة المالية ذات الصلة.

حركة المخصص خلال السنة

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٢٣,٤٠٧,٩٦٣	٧,٥٠٠	في بداية السنة
—	—	المخصص خلال السنة
(٢٣,٤٠٠,٤٦٣)	—	المدفوع خلال السنة
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	في نهاية السنة

الوضع الزكوي

أنهت الشركة وضعها الزكوي مع مصلحة الزكاة والدخل حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ.

١٥ - إدارة المخاطر

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مواجهة منشأة ما صعوبة في الحصول على الأموال لمقابلة الالتزامات المتصلة بالمطلوبات المالية.

تعمل الشركة على الحد من مخاطر السيولة التي تتعرض لها عن طريق التأكد من وجود مصادر تمويل كافية عند الحاجة إليها حيث قامت الشركة خلال السنة بتوقيع اتفاقية مع جهة استشارية لتوفير التمويل اللازم لتنفيذ مشروع الشركة.

شركة جبل عمر للتطوير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

١٥ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الشركة معرضة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية خلال دورة أعمالها العادية. لم تقم الشركة بإجراء أي معاملات جوهريّة خلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة. وحيث أن سعر الريال السعودي مثبت تجاه الدولار الأمريكي فإن المعاملات بالدولار الأمريكي غير معرضة لتقلبات أسعار الصرف.

١٦ - القيم العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن به مبادلة أصل أو سداد التزام بين طرفين بمعرفتهما وملاء إرادتهما في معاملة تتم على أسس تجارية. تتكون الموجودات المالية للشركة من النقدية والبنود شبه النقدية كذلك مدينون ومصاريف مدفوعة مقدماً، وتتكون مطلوباتها المالية من دائنون ومبالغ مستحقة الدفع. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن القيمة الدفترية.

١٧ - ارتباطات والتزامات طارئة

إن القيمة الإجمالية للعقود المبرمة مع الشركة لمشروع جبل عمر كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ مقدارها ١٢ر٢٥٤ مليون ريال سعودي (٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ: ١١,٧٧٧ مليون ريال سعودي) وبلغت التكاليف التي تم إنفاقها على المشروع حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ بمبلغ ٢,٨٣٠ مليون ريال سعودي (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ: ١,٦٧٩ مليون ريال سعودي). هذا بالإضافة إلى الارتباطات المشار إليها في إيضاح ١٩.

١٨ - الأنشطة التمويلية

كما هو مبين في إيضاح ٩، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع مصرف الراجحي كما تقوم الشركة أيضاً باستكمال إجراءات الحصول على تمويل آخر بمبلغ ٥ مليار ريال سعودي، ويتوقع مجلس الإدارة أن يتوفر التمويل في سنة ١٤٣٢هـ حيث سيتم استعماله في استكمال تنفيذ مشروع الشركة الرئيسي («جبل عمر»).

١٩ - حدث لاحق

وقعت إدارة الشركة في ٢١ محرم ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٧ ديسمبر ٢٠١٠م) عقد مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة لاستكمال تنفيذ أعمال المرحلة الأولى من مشروع تطوير جبل عمر بمبلغ ٤,٣ مليار ريال سعودي.

٢٠ - أرقام المقارنة

أعيد تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتتوافق مع العرض في السنة الحالية.

الملحق (٤)

مُخطَّط المرحلة الثانية (الموقعين S٣ و S٤)



الملحق (٥)

مُخطَّط المرحلة الأولى N٢، N٣، S١، S٢



الملحق (٦)

قائمة بمقاولي واستشاريي الشركة

- مقاول إنشاءات المباني المرحلة الأولى: شركة نسما وشركاهم المحدودة
- استشاري إدارة المشروع: الأبنية للاستشارات الهندسية
- استشاري إدارة المشروع: شركة هيل العالمية Hill International Limited
- استشاري المخطط العام: Ateliers Lion
- استشاري البنية التحتية: Ingherop
- استشاري مراجعة التصاميم الفنية: Socotec
- استشاري الإشراف على التنفيذ: شركة الإتحاد الهندسي السعودية (خطيب وعلمي)
- المصممين: Per Kings, HBA, RTKL
- المشغلين المحتملين للفنادق: هيلتون - شيراتون - جراند حياة - فورسيزون - إنتركونتيننتال - ماريوت - موفينبيك
- استشاري مراجعة التكلفة: Cordroy
- استشاري الدراسات الاقتصادية: Development Consultant
- مستشار إدارة وتسويق الفنادق: Equinox
- استشارات عقارية: شركة سقيفة الصفا لتطوير وإدارة العقار

الملحق (٧)

صور حديثة للوضع الحالي للمشروع







الملحق (٨)

صور المشروع بعد اكتماله



