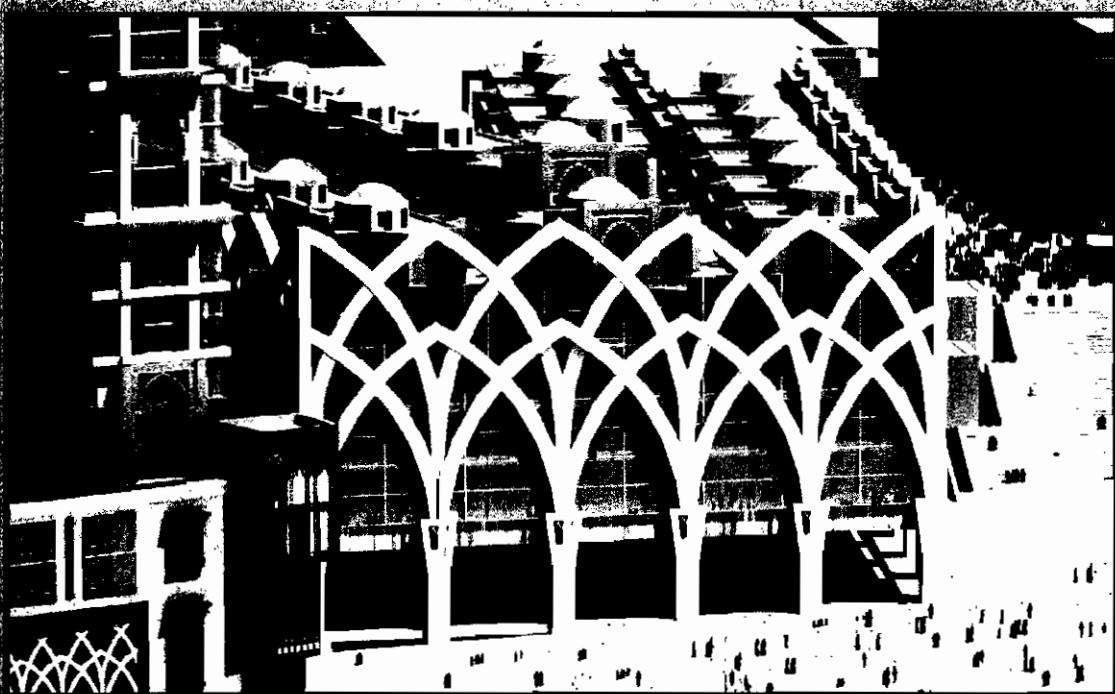




شَرِيكَةُ مَهَلْ كَبُورِ الْكَلَوْدَنِ

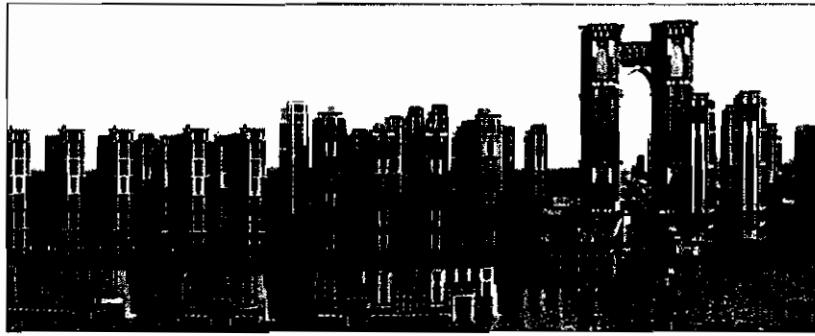
لِتَرْكَةِ سَانَدِ سَعْوَدِ

الْمَسْكَنُ الْمَسْكُونُ الْمَسْكُونُ



جبل

المحتويات



المحتويات

١	.....	المقدمة
٢	.....	النشاط الرئيسي للشركة
٤	.....	أعضاء مجلس الإدارة
٧	.....	مشروع جبل عمر
٢٢	.....	تشطيبات نموذج فيلا بالمشروع
٢٦	.....	محطة التبريد المركزية
٢٨	.....	الأعمال الحالية بالمشروع
٣٤	.....	إستراتيجية شركة جبل عمر
٣٨	.....	متطلبات هيئة السوق المالية
٥٢	.....	القوائم المالية



عنوان الشركة

شركة جبل عمر للتطوير

المقر الرئيسي : المملكة العربية السعودية : مكة المكرمة - طريق جدة - مكة السريع بعد محطة البوابة

ص.ب ٥٦٩٦٨ الرمز البريدي : ٢١٩٥٥

هاتف : ٩٦٦-٢-٥٦٧-٢٢٢٢ +٩٦٦-٢-٥٣٥-٨٠٢٠ فاكس

الموقع الإلكتروني : www.jabalomar.com.sa

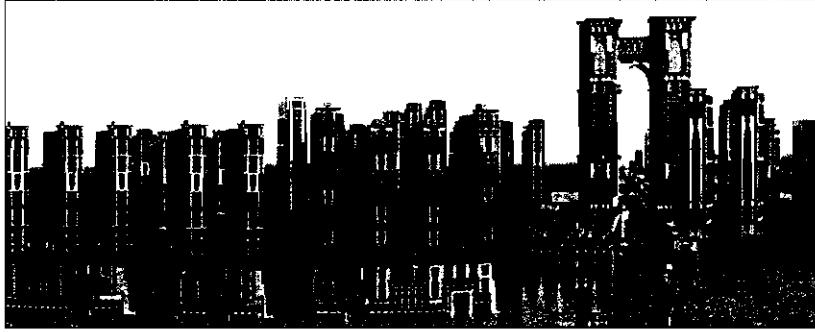
مُقدمة

تمشياً مع الرغبة الكريمة لقيادتنا الحكيمية للارتقاء بالمنطقة المركزية المحيطة بالمسجد الحرام كونها مقصد الجموع الغفيرة من الحجاج والمعتمرين والمقيمين والزوار ولشدة الحاجة إلى إيجاد مساكن وخدمات ملائمة وآمنة لتلك الأعداد المتزايدة من قاصدي بيت الله الحرام فقد انطلقت فكرة مشروع تطوير منطقة جبل عمر المطلة على ساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية ، وينحدر المشروع من الجهة الشرقية شارع إبراهيم الخليل وساحة المسجد الحرام ومن الجهة الغربية الحفائر ودحلة الرشد ومن الجهة الشمالية شارع أم القرى ومن الجهة الجنوبية جبل عمر (٢) ودحلة الرشد ، ومساحة أرض المشروع ٢٣٠٠٠٠ م٢ فيما تبلغ المسطحات البنائية مساحة وقدرها ١,٩٥٢,٠٠٠ متر مربع وقد بدأت فكرة المشروع منذ ما يقارب ٢٠ عاماً ، من خلالها المشروع بمراحل عديدة من الدراسات الفنية والمالية والمسابقات المعمارية وتم تطوير فكرة المشروع التخطيطية والتنظيمية بمساهمة كبرى مكاتب الخبرة والاستشارات العالمية، لتكون مثالاً يحتذى بهمشيئة الله للارتقاء بعمران البلد الحرام وخدمة قاطني مكة المكرمة وقادسي البيت الحرام وفق الإجراءات والمنهجية والمعايير المعدة من قبل هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة.

وفي ١٤٢٧/٩/٢٥ (٢٠٠٦/١٠/١٨ م) تكللت تلك الجهود بحمد الله وتوفيقه بصدور الأمر السامي الكريم رقم م/٦٣ وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ المبني على قرار مجلس الوزراء رقم ٢٣٩ وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ بالموافقة على الترخيص بتأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة) برأس مال ٦,٧ مليار ريال، تم طرح ٣٠ % من أسهمها للاكتتاب العام في ١٤٢٨/٥/٢٣ هـ (٢٠٠٧/٦/٩ م) ، وعقدت الجمعية التأسيسية للشركة بتاريخ ١٤٢٨/٩/١٧ (٢٠٠٧/٩/٢٩ م) وصدر قرار معايili وزير التجارة والصناعة بتأسيس الشركة برقم ٢٥٣/ق وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٦ هـ وتم البدء في تنفيذ المشروع اعتباراً من ١٤٢٩/١/١ هـ .



النشاط الرئيسي للشركة



النشاط الرئيسي للشركة كالتالي :

تطوير و تعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية.
امتلاك العقارات بالمنطقة و تطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها
وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً.
القيام بجميع الأعمال الازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم
والمسح الخاصة بها.

المراكز الرئيسي للشركة :

المراكز الرئيس للشركة : يقع في مدينة مكة المكرمة ويجوز ل مجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكييلات داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها .

المملكة العربية السعودية : مكة المكرمة

طريق جدة - مكة السريع بعد محطة البوابة

ص.ب ٥٦٩٦٨ الرمز البريدي : ٢١٩٥٥

هاتف : ٢٢٢٢-٤٦٦-٢٥٦٧-٨٠٢٠ +٩٦٦ . فاكس ٥٣٥-٢٥٦٧-٩٦٦

الموقع الإلكتروني : www.jabalomar.com.sa

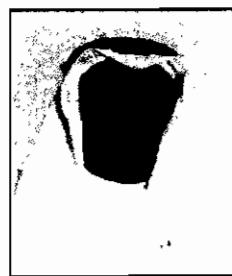


أعضاء مجلس الإدارة

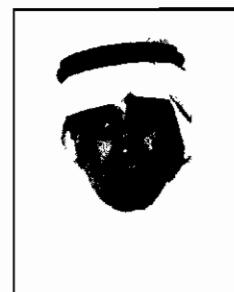




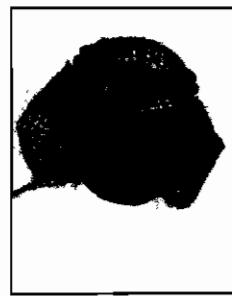
عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه
رئيس مجلس الإدارة



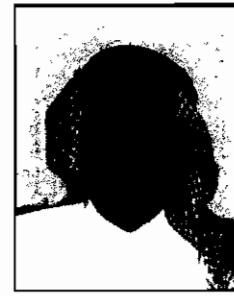
أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان
عضو مجلس الإدارة



عبد الغني محمود عبد الغني صباح
عضو مجلس الإدارة المنتدب



م/أنس محمد صالح جنزة صيرفي
عضو مجلس الإدارة



إبراهيم بن عبد الله السبيقي
عضو مجلس الإدارة



زياد بسام محمد البسام
عضو مجلس الإدارة



طارق بن عبد الرحمن فقيه
عضو مجلس الإدارة



منصور بن عبد الله بن سعيد
عضو مجلس الإدارة



محي الدين صالح عبد الله كامل
عضو مجلس الإدارة



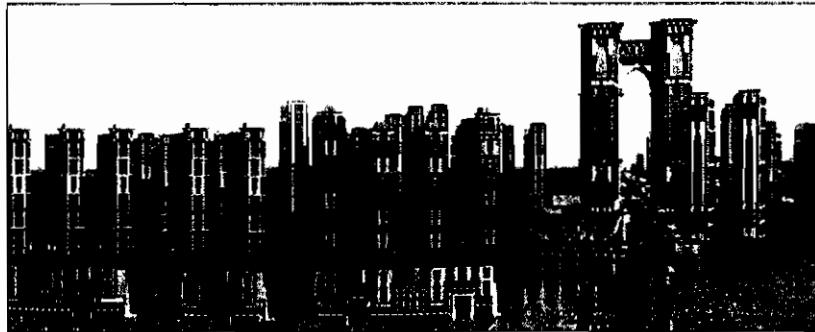
عبد الرحمن عبد العزيز محمد بن حسين
عضو مجلس الإدارة



بكر بن حامد بن عبد الغفور مير
عضو مجلس الإدارة



مشروع جبل عمر



فيما يلي أهم مكونات المشروع



- المساحة الإجمالية للأرض . ٢م ٢٣٠,٠٠٠ =
- الطاقة الاستيعابية ٣٦,٠٠٠ شخص =
- المساحات المستغلة لقطع الأراضي ٢م ١١٩,٥٠٠ = وتمثل ٥٢% من المساحة الإجمالية للأرض .
- المساحات المخصصة للشوارع والمرافق العامة والخدمات = ٢م ١١٠,٥٠٠ وتمثل ٤٨% من المساحة الإجمالية للأرض .

تفاصيل عن أهم مكونات المشروع :-



منظر لطريق الملك عبد العزيز للمشاة من جهة الساحة الغربية مع جزء من المصلى العام

- روعي في المخطط العام للمشروع استحداث طريق للمشاة بعرض (٤٠ م) وبطول حوالي (٣٠٠ م) يمتد من نهاية طريق الملك عبد العزيز ويخترق المشروع إلى الساحة الغربية للمسجد الحرام بسمى (طريق الملك عبد العزيز للمشاة) وذلك لتسهيل حركة المشاة القادمين من طريق الملك عبد العزيز وجميع الأحياء المجاورة بالجهة الغربية إلى المسجد الحرام . وتوجد بوائق على جانبي الطريق بعرض (٥ م) من كل جانب مع محلات تجارية وسوق مركزي ، ويتفرع من هذا الطريق شوارع جانبية تؤدي إلى داخل المشروع وإلى المصلى العام .
- سيتم تنفيذ نفق للسيارات بشارع إبراهيم الخليل لفصل حركة المشاة عن السيارات وبعرض ٢٥ م . مع إستغلال سطح الشارع الحالي كإمتداد للساحة الغربية للمسجد الحرام . وسيضيف هذا حوالي ٢٦,٠٠٠ م للساحة الغربية وتوسيعه حوالي أربعين ألف مصلي إضافي .
- سيوفر المشروع حوالي ثلاثة آلاف موقف سيارة .
- ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بتنفيذ جزء من الطريق الدائري الأول (من طريق أم القرى إلى شارع إبراهيم الخليل) بطول حوالي ٦٠٠ متر .

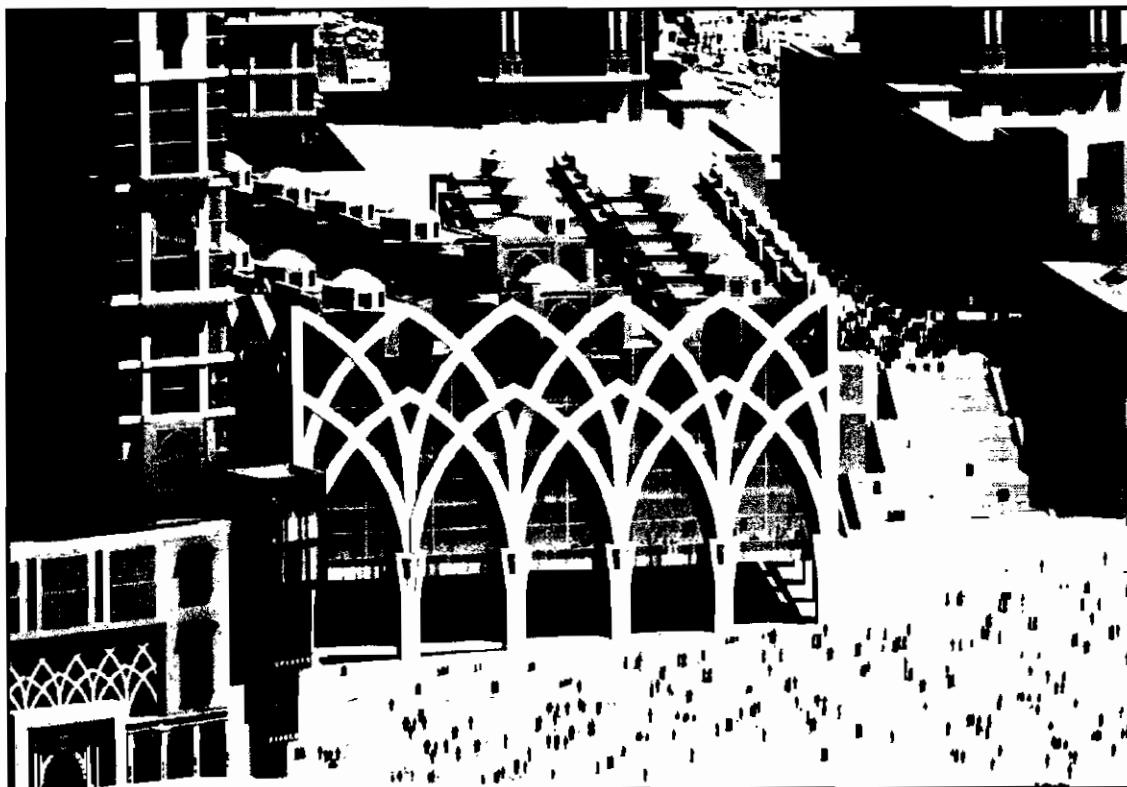
- يسعى المشروع إلى تحقيق الأصالة والمعاصرة في الحفاظ على طابع العمارة المكية والإسلامية، وقد جرى توزيع كتل الأبراج وتشكيلها في نسق موحد بحيث لا تخرج بعضها البعض وتتوفر لجميع الغرف أكبر قدر من الإطلالة المباشرة على المسجد الحرام .
- سيتمكن المشروع عند اكتماله بإذن الله تعالى من استيعاب ما يقارب ١٥٠,٠٠٠ مصلٍ يؤدون الصلاة مع المصلين بالمسجد الحرام، منهم ٦٥,٠٠٠ مصلٍ بالصلوة العامة و ٨٥,٠٠٠ مصلٍ بصلوات الأبراج والساحات المخصصة لذلك .
- تنفيذ شبكة طرق للسيارات والمشاة منفصلة عن بعضها البعض، ويؤمن المشروع كذلك كافة مرافق البنية التحتية والأماكن والساحات العامة والخدمات الالزمة للمشروع .
- سيتم تنفيذ محطة تحويل كهرباء بالموقع على حساب الشركة بقدرة ٢٤٠ ميغا فولت امبير شاملًا تمديد كواكب الضغط العالي من محطة الكهرباء الرئيسية بغرب مكة المكرمة إلى موقع المشروع بمسافة طولية ٩,٥ كم بإجمالي أطوال الكابلات ٨٧,٠٢٦ م . ط وستغطي هذه المحطة كامل احتياجات المشروع من الكهرباء . وبذلك لن يتربّ على مشروع جبل عمر أي عبء على خدمات الكهرباء المتوفرة في المنطقة المركزية بمكة المكرمة .
- سيتم تنفيذ محطة تبريد مركزية لتزويد كامل مكونات المشروع بالتكيف عن طريق المياه المبردة على حساب الشركة وذلك بدلاً عن استخدام وحدات تبريد منفصلة لكل مبني والتي تعمل بالفريون ، وما يتربّ على ذلك من آثار إيجابية على البيئة ومن ضمنها عدم رفع درجات الحرارة بالمناطق المحيطة بالمشروع .
- تنفيذ نظام مراقبة مركزي لإدارة الحشود مرتبط بمركز القيادة والتحكم التابع لإدارة الدفاع المدني للمحافظة على سلامة الحجاج والمعتمرين والزوار وخاصة بأيام الذروة بالمواسم القرinia من الساحات وطريق الملك عبد العزيز لل المشاة .
- تنفيذ نظام لتجفيف مياه الأمطار من أسطح المباني بالمشروع وإعادة حقنها ببطن الأرض بعد معالجتها للمحافظة على مستوى المياه الجوفية بالمنطقة طبقاً لمتطلبات الجهات المختصة .

المصلى العام ومصليات الأبراج

تم اختيار موقع المصلى العام على مساحة أرض تبلغ حوالي ١٥,٠٠٠ متر مربع في موقع مميز بالمشروع في نهاية طريق الملك عبد العزيز لل المشاة وفي مواجهة المسجد الحرام مباشرة ليطل من خلال واجهاته الرئيسية الثلاث على المسجد الحرام وساحاته.

سيوفر هذا المصلى جميع الخدمات والمرافق الأخرى من ميضاءات ودورات مياه لعموم المصليين .

يتكون المصلى العام من ٦ طوابق مغطاة ومكيفة بالكامل بمساحة تسع لأكثر من ٦٥,٠٠٠ مصل ويتصل المصلى بطريق الملك عبد العزيز من مستوى الطابق الثاني بينما يتصل بساحة المسجد الحرام الغربية على مستوى الطابق الأرضي .



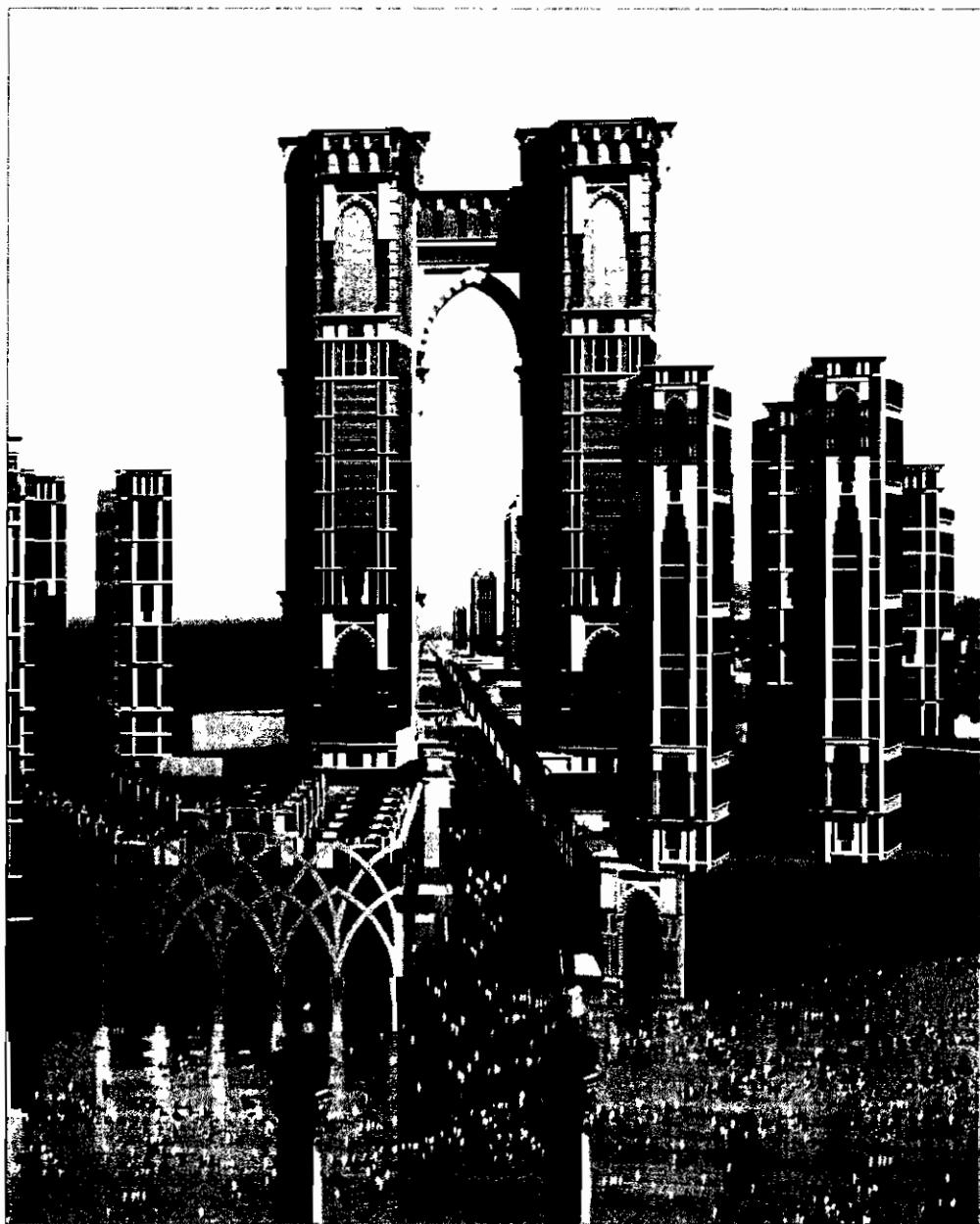
إطلالة المصلى العام على المسجد الحرام

وتصل الأدوار بعضها البعض بواسطة منظومة متكاملة من السلالم الثابتة والكهربائية المتحركة والمصاعد مما يسهل الحركة منه وإليه، مع توفير الاتصال البصري المباشر بالمسجد الحرام .إضافة إلى المصليات الموزعة في مباني المشروع الأخرى وتناسب لعدد ٨٥,٠٠٠ مصلٍ .



إطلالة المصلى العام على المسجد الحرام

الأبراج السكنية والفندقية



يضم المشروع ٣٨ برجاً تتفاوت ارتفاعاتها ما بين ٢٠ إلى ٤٠ طابقاً (بالنسبة للبرجين التوأمين) مع مراعاة التدرج في الارتفاعات كلما بُعدت المسافة من المسجد الحرام. وتتنوع استخداماتها بين السكني و الفندقي ، وهناك برجان متصلان في بداية طريق الملك عبد العزيز للمساحة المؤدي لساحة المسجد الحرام يكونان معلماً بارزاً للمشروع حيث تم تصميمهما على شكل برجين متماثلين متصلين بجسر علوي يحتوي على دور مصلي ودورين أحجحة فندقية . هذا ويحتوى المشروع على عدد (١١,٤٤٥) غرفه فندقية وسكنية بالإضافة إلى عدد ٤ فيلا ، متوسط مساحة الفيلا ١٧٥ م٢ .

فندق ومركز المؤتمرات



القاعة الرئيسية للمؤتمرات

يضم المشروع فندق للمؤتمرات، وهو عبارة عن برج فندقي، يتصل بقاعة ومركز رئيسي للمؤتمرات، يطل إطلالة مباشرة على المسجد الحرام، حيث تستوعب القاعة الرئيسية قرابة ٣,٠٠٠ شخص، بخلاف قاعات وصالات الاجتماعات الأخرى.



منظر عام للمشروع مع موقع مركز المؤتمرات

الأسواق التجارية



صورة لجزء من واجهات مبني مطل على شارع إبراهيم الخليل

ويضم منظومة متكاملة من الأسواق التجارية الحديثة، والتي من أهمها الأسواق المتعدة الأدوار المطلة على شارعى إبراهيم الخليل وأم القرى ، المطلة على ساحات الحرم. إضافة إلى سلسلة محلات على جانبي طريق الملك عبد العزيز للمشـاة والتي تنتهي بالسوق الكبير بالجزء الشمالي من المشروع ، وكذلك محلات التجارية الواقعة

على جوانب طرق المشـاة والساحات العامة وأسفل المبـان السكنية الداخلية . تبلغ إجمالي مساحة الأسواق التجارية ١٦٣,٥٠٠ متر مربع، وتشمل معارض ومحلات تجارية متفاوتة المساحات، لمحـلـات الأنشطة والتخصصـات، إضافة إلى توفير مساحات متعددة للمطاعـم والكافـيتـيرـيات والهاـيـرـ مـارـكـت والسوـبـرـ مـارـكـت ومساحات للترفـيه العـائـلي .



صورة لأحد الأسواق التجارية بالمشروع

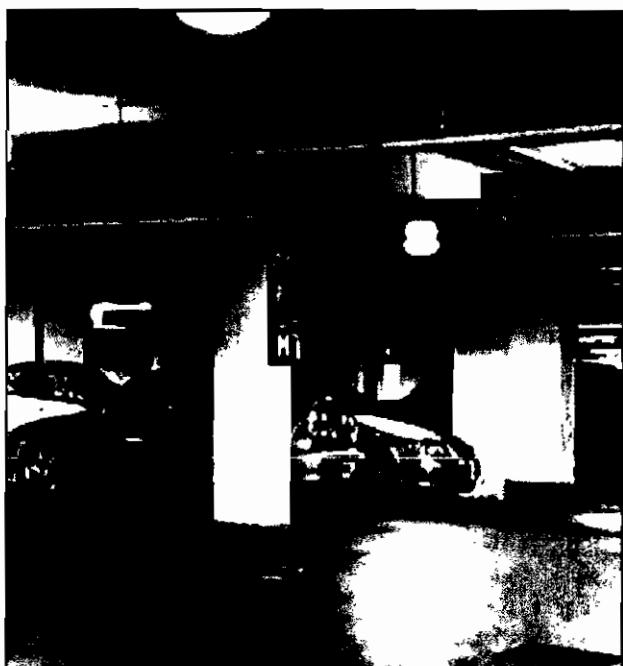


الدور السفلي للسوق التجاري (N3)



الدور الأرضي للسوق التجاري (N3)

الشوارع الداخلية ومواقف السيارات



مواقف السيارات

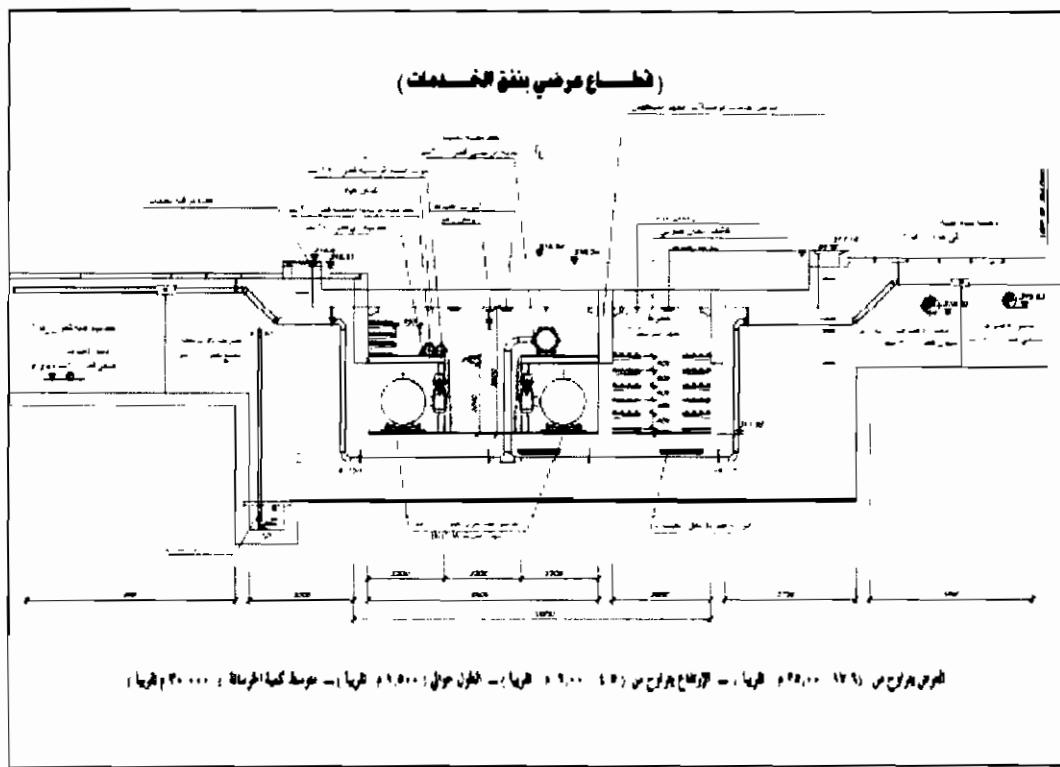
يشتمل المشروع على طريق دائري داخلي للسيارات بعرض (٣٠ م) في الاتجاهين لربط جميع أجزاء المشروع ، مع وجود مواقف جانبية للحافلات . كما توجد شوارع متفرعة من هذا الطريق الدائري لخدمة بعض الأبراج السكنية ، وكذلك لربط المناطق المجاورة من الناحية الغربية مستقبلاً عند تطويرها . ويتصل المشروع بكل من شارع أم القرى والطريق الدائري الأول وطريق الملك عبد العزيز وشارع دحلة الرشد ، إلى جانب إطلالته على شارع إبراهيم الخليل . كما روعي توفير مواقف

للسيارات بأعداد كافية في منصات البناء (البوديوم) لكل برج سكني أو فندقي لخدمة القاطنين والزوار . وتبلغ الأعداد الإجمالية لمواقف السيارات بالمشروع حوالي (٣،٠٠٠) موقف سيارة .

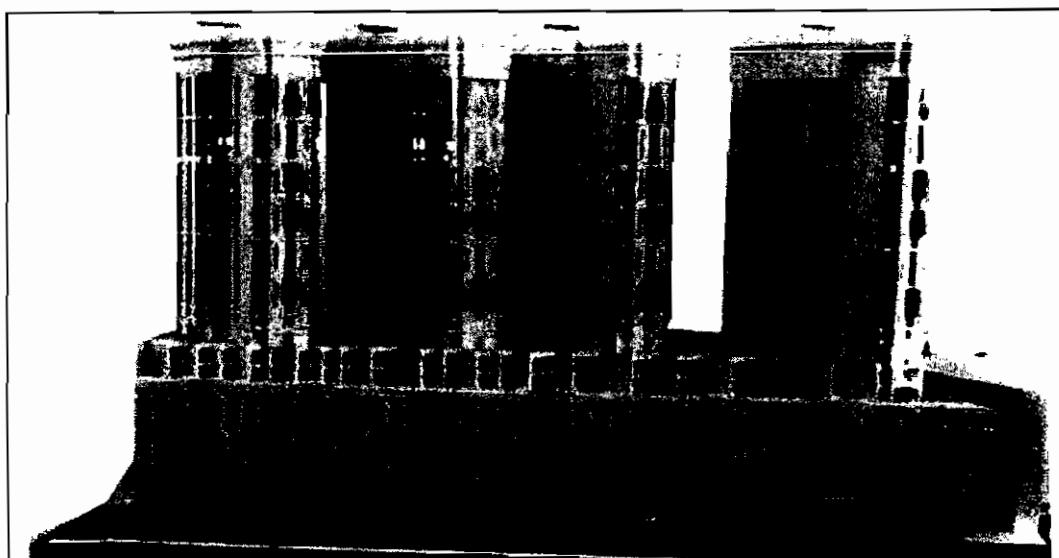


منظر لأحد الشوارع بالم مشروع

الخدمات والمراقبة العامة

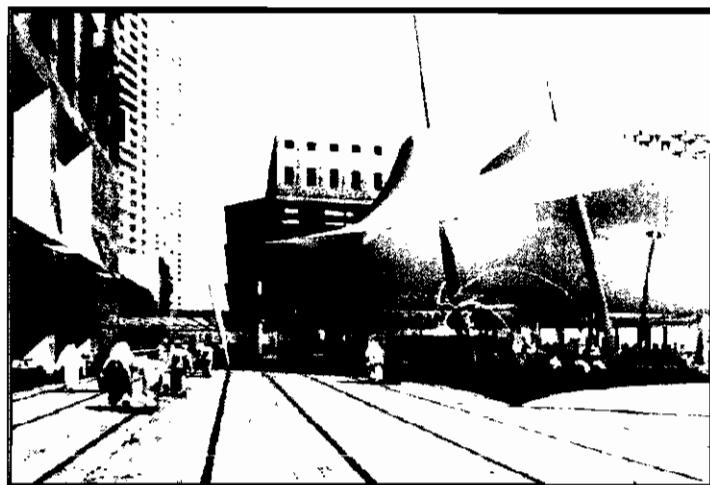


يشتمل المشروع على منظومة شبكات متكاملة لخدمات البنية التحتية من مياه وصرف صحي وكهرباء وهاتف وتصريف السيول ، ونظام لمعالجة وإعادة استخدام مياه المعاسل والميضاءات (المياه الرمادية) ونظام مركزي للتكييف بالمياه المبردة يتم تغذيتها داخل أنفاق خرسانية للخدمات أسفل الطرق الرئيسية للمشروع . كما سيتم تزويد جميع مباني المشروع بأنظمة مركبة للإنذار ومكافحة الحرائق ومناطق للإنذار ، مع عمل غرفة مراقبة مركبة للتحكم .



منظر لساحة المصلى العام

الساحات العامة وممرات وطرق المشاة



منظر لساحة المصلى العام

راعي المخطط العام للمشروع عدداً من النقاط فيما يتعلق بحركة قاطني المشروع ورواده من الممكن إيجازها فيما يلي :-

١- الفصل التام بين حركة المشاة والمركبات في جميع أجزاء المشروع .

٢- توفير عدد (٥) طرق إشعاعية للمشاة تفترق المشروع من الشرق إلى الغرب

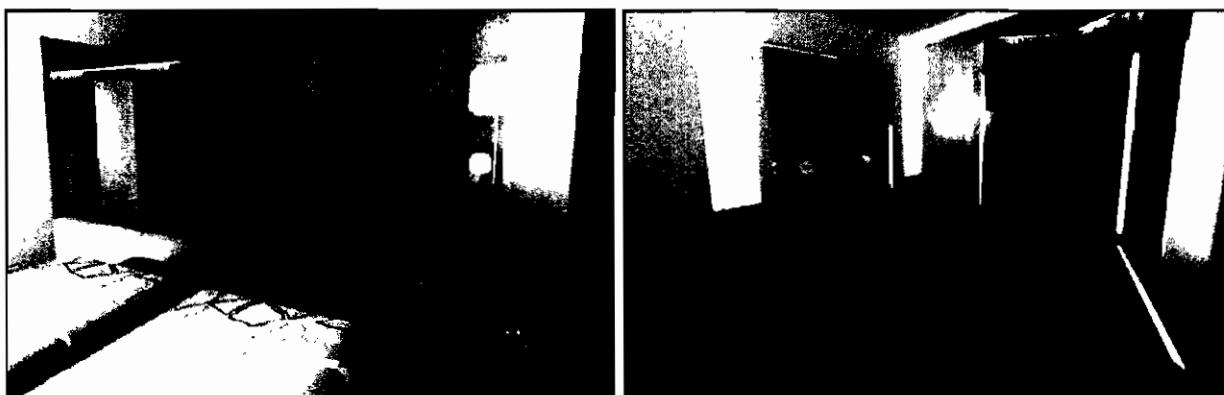
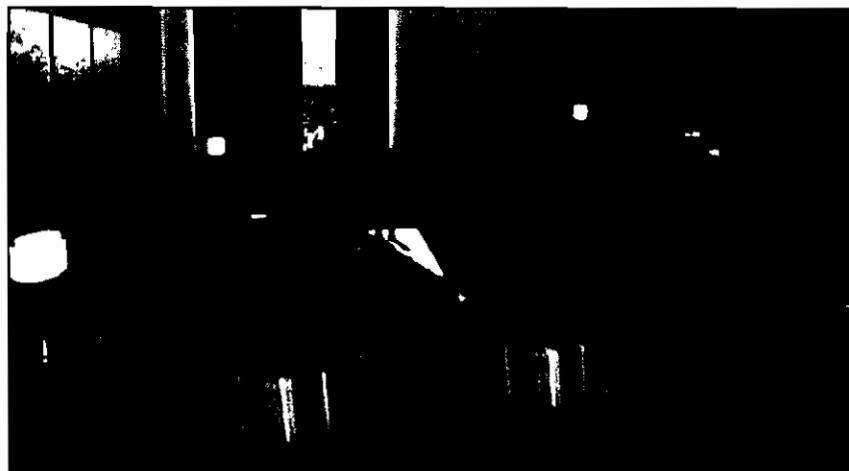
بعروض تتراوح من (١٢م إلى ١٤م) وجميعها بإتجاه الكعبة المشرفة وذلك لتوفير الوصول السريع والأمن للمشاة سواءً القاطنين بالمشروع او القادمين من الأحياء الواقعة غرب المشروع ودحلة الرشد إلى المسجد الحرام أو العكس . وهذه الطرق مجهزة بسلام كهربائية ، بالإضافة إلى مصاعد لكتاب السن وذوى الاحتياجات الخاصة . كما يوجد طريق محوري للمشاة يفترق المشروع من الجنوب للشمال لخدمة القادمين من الأحياء الجنوبية في طريقهم للمسجد الحرام أو العكس .

٣- توفير عدد من الساحات العامة في مواقع مختلفة بالمشروع ، من أهمها الساحة الواقعة جنوب المصلى العام (ساحة المصلى العام) والتي تبلغ مساحتها حوالي (٢٨,٠٠٠) ومتصلة مباشرة بالمصلى العام ، ومجهزة بالخدمات ونوافير المياه ، ويمكن استخدامها كمصلى مكشوف في أوقات الصلاة



أحد طرق المشاة بالمشروع

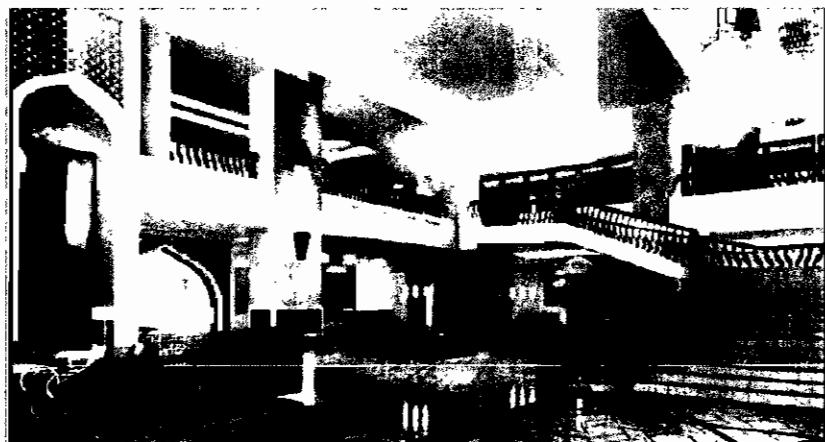
نماذج لغرف النوم بجناح فندقي بالمشروع مطل على المسجد الحرام



نماذج للأجنحة الفندقية بالمشروع مطلة على المسجد العرام



نماذج لصالات الاستقبال بعض الفنادق بالمشروع



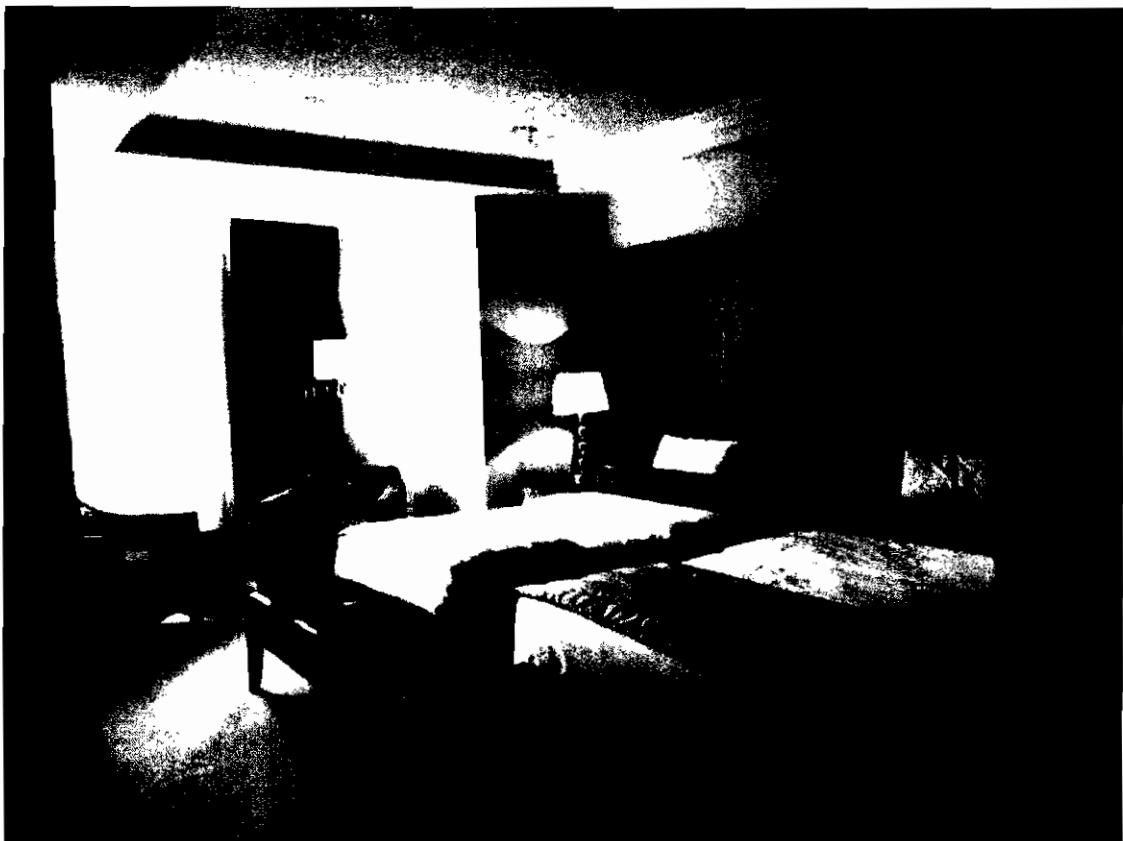


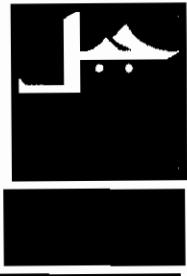
تشطيبات نموذج فيلا بالمشروع











محطة التبريد المركزية



إنشاء محطة التبريد المركزية بنظام الـ BOT :-

- تم التوجه لإنشاء محطة تبريد مركزية بـ الماء بدلاً عن استخدام شرات التكييف المنفصلة التي تعمل بالفريون لما يترتب على ذلك من فوائد مثل تخفيف استهلاك الطاقة الكهربائية بمقدار النصف تقريباً ، و توفير مساحات في المبني يمكن استغلالها في أنشطة سكنية أو تجارية بدلاً عن وضع الشرات فيها إلى جانب الفوائد البيئية مثل تخفيف درجات الحرارة المبنعة من شرات الفريون بالمقارنة مع المحطة بمقدار النصف تقريباً ، هذا إلى جانب إمكانية استخدام جزء من مياه الأحواض والأدشاش بعد معالجتها (الماء الرمادي) في محطة التبريد .
- كما أنه قد تم التوجه إلى تنفيذ محطة التبريد المركزية بنظام (BOT) وذلك لتحفيض العبء المالي على الشركة حيث أن تكلفة إنشاء المحطة في حدود ٥٠٠ مليون ريال ، إلى جانب تخفيف العبء الإداري والتشغيلى حيث أن تشغيل المحطة مستقبلاً يتطلب توأحد فريق فني متكملاً لأغراض التشغيل والصيانة أو التعاقد مع شركة متخصصة ، إلى جانب فريق إداري ومالي لمتابعة الأمور المالية والتحصيل ... إلخ .
- وبناءً عليه فقد تم الاتفاق مع مكتب متخصص (المجموعة الدولية للطاقة) وهو مكتب متخصص في أعمال تصاميم واستشارات محطات التكييف المركزية وله خبرة في هذا المجال في المملكة العربية السعودية منذ أكثر من ١٥ عاماً .
- وقد تم الاتفاق مع هذا المكتب على تنفيذ الآتي :
 - إعداد وثائق طرح مناقصة تنفيذ محطة التبريد بنظام الـ (BOT) .
 - متابعة طرح المناقصة والإجابة على استفسارات المتنافسين ودراسة العروض المقدمة والمشاركة في اختيار أفضل عرض مع فريق فني من شركة جبل عمر .
- قامت شركة جبل عمر بعمل مناقصة بين الشركات المتخصصة في إنشاء محطات التبريد المركزية بنظام البناء والتشغيل وإعادة الملكية (BOT) ، وستكون مدة الإمتياز لمدة (٢٥) عاماً تؤول بعدها المحطة لشركة جبل عمر ، وتقدمت كل من شركة التبريد السعودية وإنحاد شركتي (NTCC/CITY COOL) بعروضين متوافقين مع متطلبات شركة جبل عمر .
- وتم عمل ممارسة بين الشركتين لإختيار أفضلها من الناحية الفنية والمالية وتم إختيار شركة تبريد السعودية . وجاري حالياً تحهيز موقع تركيب محطة التكييف المركزي بالمنطقة (S7) بالمشروع .
- وتبليغ الطاقة الإنتاجية لمحطة التبريد (٥٥ ألف طن تبريد) .

جبل

الأعمال الحالية بالمشروع



أولاً : الوضع الحالي للإنشاءات بالمرحلة الأولى والمطلة على شارعي إبراهيم والخليل وأم القرى والتي تتكون من المناطق :

- | | |
|----|--|
| S1 | وتحتوي على البدويوم وأربعة أبراج فندقية . |
| S2 | وتحتوي على البدويوم وبرجين فندقيين . |
| N2 | وتحتوي على البدويوم وبرجين فندقيين . |
| N3 | وتحتوي على البدويوم وقاعة المؤتمرات وبرجين فندقيين . |

يتم تنفيذ هذه الإنشاءات من قبل المقاول شركة نسما وشركائهم بموجب العقد الموقع معهم. وقد باشر المقاول بتنفيذ هذه الأعمال فور تسلمه الواقع الأربع. وتجدر الإشارة إلى أنه قد ورد إلى الشركة توجيهه صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة ورئيس هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة بأن تكون أدوار الأبراج المطلة على شارعي إبراهيم والخليل وأم القرى عشرون دوراً فوق منصات البناء (البدويومات) وقد التزمت الشركة بهذا التوجيه الذي نتج عنه نقص في أعداد الغرف الفندقية . وقد قامت الشركة بتعويض أعداد هذا النقص باستحداث برج جديد بارتفاع عشرون دوراً على القطعة (N2) شمال المشروع وتمكنوا والله الحمد من تعويض أعداد الغرف الفندقية وكذلك المحافظة على المساحات البناءية الإجمالية للمشروع التي لم تتأثر هي أيضاً . كما جرى إعادة دراسة الجدوى الاقتصادية والعوائد المتوقعة للشركة من هذه المناطق فتبين أيضاً عدم تأثيرها والله الحمد .

ويقوم المقاول حالياً بتنفيذ الأعمال الإنسانية وأعمال التشطيبات وخاصة الأسواق التجارية وواجهات البدويوم وتوضيح الصور في هذا التقرير تقدم الأعمال بالمناطق المختلفة بهذه المرحلة .

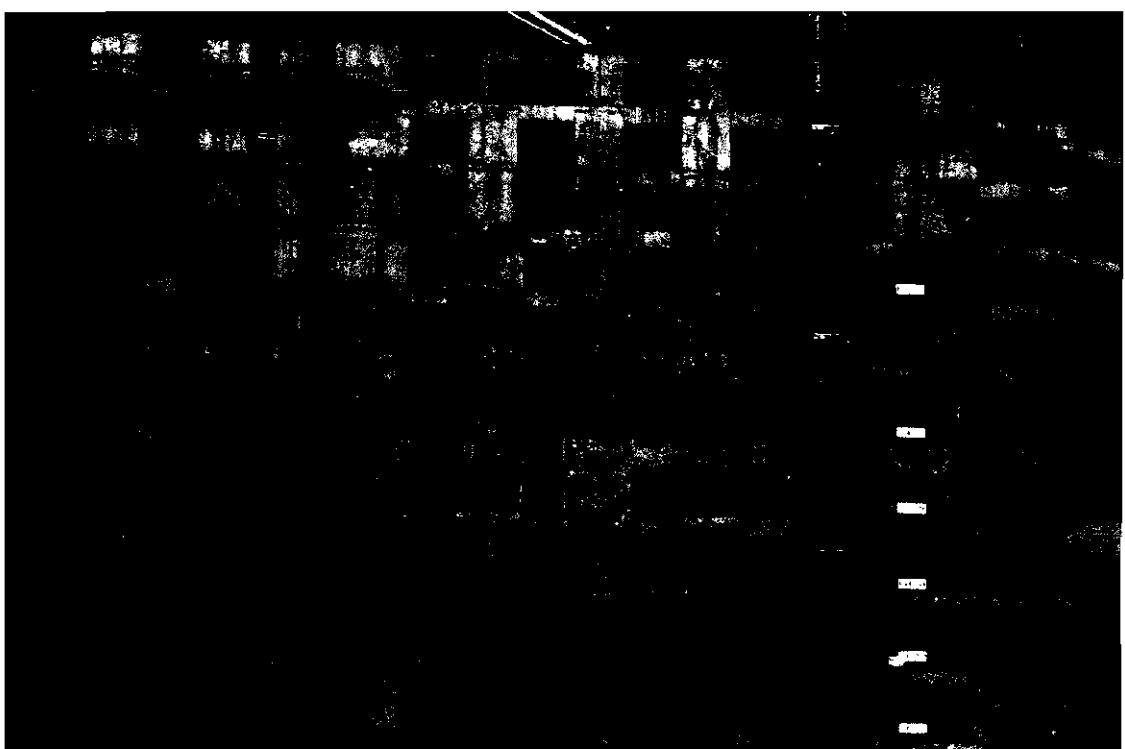
ثانياً : أعمال البنية التحتية :

بالتزامن مع أعمال إنشاء المشروع ، فقد بدأ العمل أيضاً في أعمال البنية التحتية وتنكون من :

- ١ - أنفاق خدمات خرسانية مسلحة أسفل الشوارع الرئيسية والفرعية بكامل المشروع ويتم تجديد جميع خطوط الخدمات بداخلها .
- ٢ - مرات المشاة .
- ٣ - الجسور والأنفاق عند تقاطعات طرق السيارات مع مرات المشاة .
- ٤ - نفق السيارات أسفل المصلى العام وطريق الملك عبد العزيز للمشاة والذي يوصل المنطقة الشمالية للمشروع بالمنطقة الجنوبية .
- ٥ - نفق الطريق الدائري الأول للسيارات الذي يخترق المشروع من الجهة الغربية إلى الجهة الشرقية إلى حدود شارع إبراهيم الخليل .
- ٦ - ساحة المصلى العام العلوية بمساحة حوالي ٨٠٠٠ م٢ .
- ٧ - أعمال السفلة والأرصفة والإنارة العامة للشوارع والمناطق العامة .
- ٨ - نظام مراقبة المرور والخشود .
- ٩ - نظام إدارة المباني والتحكم المركزي .
- ١٠ - المصاعد والسلام الكهربائية للمناطق العامة ومرات المشاة .
- ١١ - أعمال التشجير وتنسيق الموقع ونظام مكافحة الحرائق بالمناطق العامة .



المبنى (S1) المطل على شارع إبراهيم الخليل والذي سيشتمل على أربعة أبراج فندقية



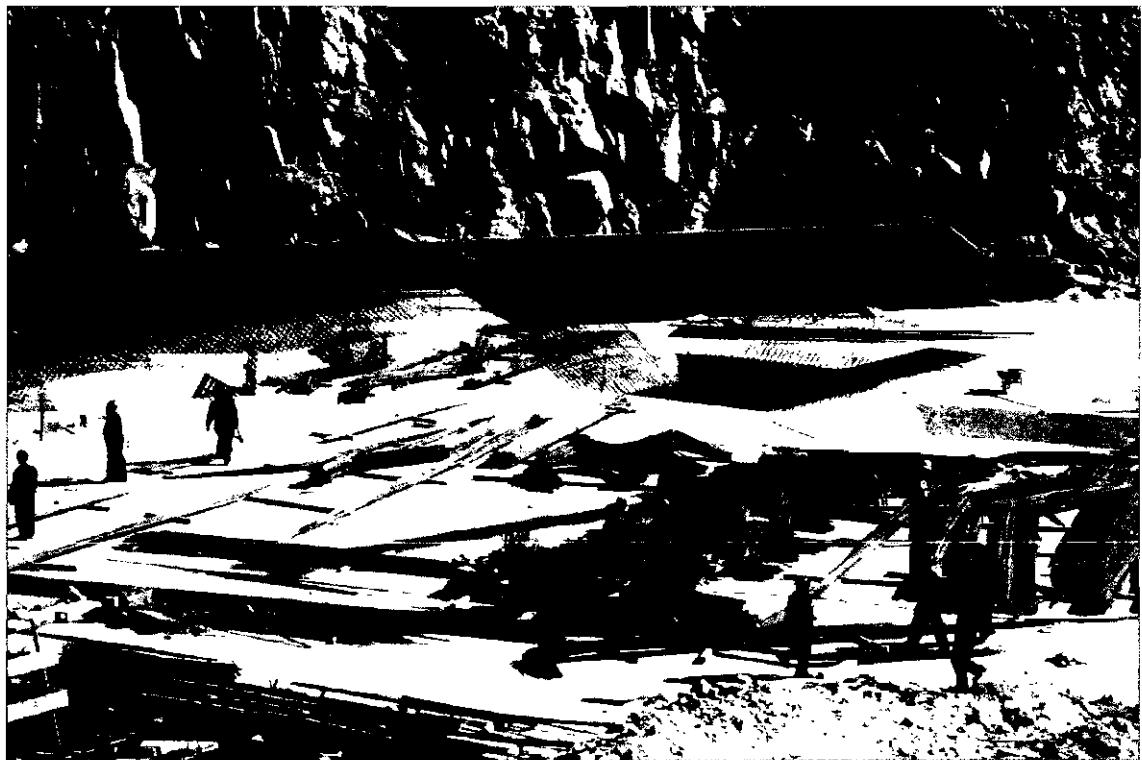
المبنى (N2) المطل على شارع أم القرى والذي سيشتمل على برجين فندقين



صورة من واجهة أخرى للمبني (N2) المطل على شارع أم القرى والذي سيشتمل على برجين فندقيين



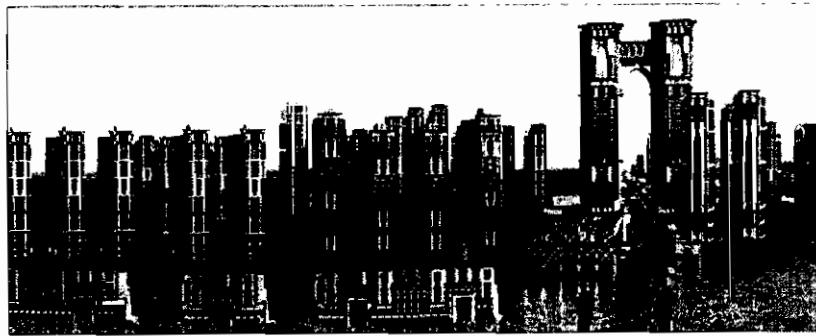
صورة من واجهة أخرى للمبني (S2) المطل على شارع إبراهيم الخليل والذي سيشتمل على برجين فندقيين



أعمال أساسات المبني (N3) المطل على شارع أم القرى والذي سيشتمل على برجين فندقيين



استراتيجية شركة جبل عمر



استراتيجية شركة جبل عمر

أولاً: استراتيجية التنفيذ وتوقيع العقد

- اعتمدت الإستراتيجية الأساسية لتنفيذ مشروع جبل عمر على تنفيذ كامل المشروع في مرحلة واحدة تبدأ في يناير ٢٠٠٨ وتنتهي في يناير ٢٠١١ م ويتم تنفيذ الأعمال بمعرفة إثنين من أكبر شركات المقاولات بالمملكة العربية السعودية وهما شركة سعودي أوجيه ومجموعة بن لادن السعودية. و عليه بدأ المشروع بناء على اتفاقية موقعة بين شركة جبل عمر للتطوير وكل من الشركتين المذكورتين لتنفيذ أعمال تصميم وتنفيذ المشروع خلال مدة ٣٦ شهرًا اعتباراً من ١٤٢٩/١/١ هـ .
- اجتاحت العالم أزمة اقتصادية في منتصف ٢٠٠٨ م وتسبيت في عدم توفر السيولة والتمويل للمشروع واستمرت خلال عامي ٢٠٠٩ م و ٢٠١٠ م .
- بناء على توصيات الاستشاري المالي لشركة جبل عمر للتطوير (شركة الراجحي المالية) فقد قامت شركة جبل عمر للتطوير بتعديل إستراتيجيتها في تنفيذ المشروع وذلك بتنفيذها على مراحل بغرض توفير التمويل الممكن دعمه بواسطة البنوك أو من مصادر أخرى كما تطلب ذلك أيضاً ضرورة قيام شركة جبل عمر للتطوير بزيادة رأس المال لتوفير الدعم المالي اللازم للتمويل خلال المراحل المختلفة .

ثانياً: مصادر التمويل (ما تم تحصيله والمتوقع تحصيله) :

٢,٠٠٠	مليون ريال الإكتتاب العام للشركة عند التأسيس
٥,٠٠٠	مليون ريال القرض المجمع من البنوك المحلية
٢,٥٨٠	مليون ريال زيادة رأس المال
٣,٠٠٠	مليون ريال قرض وزارة المالية
٣,٠٠٠	مليون ريال قرض صكوك
١,١٧٠	مليون ريال القرض المجمع رقم (٢) من البنوك المحلية
٧٥٠	مليون ريال تأجير الأسواق التجارية
١,٠٠٠	مليون ريال تأجير طويل الأجل للفلل والشقق السكنية

إجمالي (١٨,٥٠٠ مليون ريال)

ثالثاً: القيمة التقديرية للمشروع

تم تعين استشاري لتقدير التكلفة للمشروع (شركة كوردروي العالمية) الذي قام بتحديث التكلفة التقديرية للمشروع بناءً على ما تم تطويره من التصميم في إبريل ٢٠٠٩م ، حيث وصلت التكلفة إلى ١٨,٥ مليار ريال ماعدا قيمة الأرض التي تم تقاديرها بـ ٤,٧ مليار ريال حسب تقدير لجنة التقدير ، وتقدر في الوقت الحالي بحوالي ١٤,٦ مليار ريال وبذلك يقدر كامل قيمة المشروع بـ ٣٣,١ مليار ريال

رابعاً: الخطة المستقبلية والمراحل المقترحة لتنفيذ المشروع

تنفيذ المشروع على مراحل كالتالي :

- المرحلة الأولى : تتكون من ٤ منصات تجارية (بوديومات) ، وعدد (١٠) أبراج فندقية و٨٦ فيلا وشقة سكنية مسطحاتها البنائية حوالي ٤٧٣ ألف متر مسطح ومطلة على شارع إبراهيم الخليل ويتم تنفيذها حالياً ومن المتوقع إتماء هذه المرحلة خلال ١٢ شهراً .

-المرحلة الثانية : تتكون من منصة تجارية واحدة وعدد ٤ أبراج فندقية مطلة على شارع إبراهيم الخليل (يتم تمويلها بزيادة رأس المال) و٧٢ فيلا ومن المتوقع إتماء هذه المرحلة خلال ٢٤ شهراً من تاريخ اعتماد تسليم المقاول .

-المرحلة الثالثة: تتكون من منصتين تجاريتين وعدد (٤) أبراج فندقية من ضمنها البرجين التوأمين المطلين على طريق الملك عبد العزيز ، وكذلك السوق التجاري الرئيسي ومن المتوقع الإنتهاء من هذه المرحلة خلال (٣٠) شهراً من تاريخ تسليم الموقع للمقاول ، ويتم تمويلها عن طريق قرض وزارة المالية .

- باقي المشروع : سيتم تنفيذ باقي مناطق المشروع على مراحلين .

خامساً : الاتفاق مع البنوك الممولة

تم الاتفاق بين شركة جبل عمر للتطوير وجموعة من البنوك المحلية (٧ بنوك) لتمويل المرحلة الأولى من المشروع والمشاركة إليها أعلاه وذلك بقيمة ٥ مليار ريال سعودي و تم توقيع الاتفاقية الأولية بذلك .

سادساً: الآثار الإيجابية أو السلبية :

بالرغم من أن زيادة مدة تنفيذ الأعمال تؤثر سلباً على المشروع وذلك لعدم الإمكانيّة من تشغيله في الفترة المحددة ، وبالتالي عدم الحصول على العائد المتوقع في الوقت المحدد ، إلا إنّ الآثر الإيجابي في ذلك هو إمكانية تنفيذ المشروع بأسعار مناسبة بدلاً من الأسعار التي كان يطالب بها المقاولان السابقان .

كما أن البنوك تصر على تنفيذ المشروع بنظام عقود السعر المقطوع والذي يبين بصورة واضحة وجلية مقدار الكلفة ومقدار العائد الذي يوفر لها إستعادة ماتم إقراضه .

والجدير بالذكر أن هذه التطورات والإجراءات السابق شرحها لن تؤثر على حقوق المساهمين سلباً بل هي لحفظ حقوقهم .

توقيع عقد تنفيذ المرحلة الأولى مع شركة نسما وشركاه المحدودة .

تم توقيع عقد تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع مع شركة نسما وشركائهم المحدودة بقيمة ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال (فقط ثلاثة مليار وأربعين مليون وسبعين مليوناً واربعين ألف ريال) لتنفيذ أعمال المرحلة الأولى والتي تتضمن تنفيذ عدد (٤) منصات ، و (١٠) أبراج فندقية والمطلة على شارع إبراهيم الخليل ، و مدة العقد ٢٤ شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع .

هيئة السوق المالية
Capital Market Authority



متطلبات هيئة السوق المالية

طبقاً لما ورد بال المادة (٢٧) من قواعد التسجيل والإدراج
وال المادة (٩) من لائحة حوكمة الشركات .



متطلبات هيئة السوق المالية

طبقاً لما ورد بالمادة (٢٧) من قواعد التسجيل والإدراج والمادة (٩) من لائحة حوكمة الشركات .

١- توجهات مجلس الإدارة والإستراتيجية الرئيسية لدعم الشركة والنمو بها :

أ- يعمل مجلس الإدارة الآن على إنجاز مشروع تطوير جبل عمر ويعتبر هذا المشروع من أكبر المشاريع بالمنطقة المركزية و تبلغ مساحة أرضه ٢٣٠٠٠٠ م٢ وتبلغ المساحات البنائية ١,٩٥٢,٠٠٠ م٢ وهو مشروع واعد بكل المقاييس بإذن الله .

ب- أما الأعمال المستقبلية للشركة فهناك منطقة يلزم تطويرها عمرانياً تقع جنوب مشروع تطوير جبل عمر وتعتبر جزءاً لا يتجزأ من جبل عمر وستحاول الشركة بإذن الله بعد إنجازها للمشروع الأول أن تعمل على تطوير هذه المنطقة لتدر دخلاً إضافياً لشركة جبل عمر للتطوير

٢- لائحة الحوكمة :

بشكل عام فإن معظم متطلبات لائحة الحوكمة الصادرة من هيئة السوق المالية مطبقة بالفعل في الشركة ، وبعد أن انتهت الشركة مؤخراً من دراسة متطلبات هذه اللائحة فإنها تعكف حالياً على دراسة العروض التي تحصلت عليها من بعض الجهات الإستشارية المتخصصة بغرض إستكمال ما لم يطبق منها ووضع نظام شامل للائحة الحوكمة في الشركة .

٣- تأكيدات واقرارات :

تؤكد إدارة الشركة بأنه تم إعداد سجلات الحسابات بشكل صحيح ، ويوجد لدى الشركة إدارة للمراجعة الداخلية والتي ترفع تقاريرها إلى لجنة المراجعة ، وأن لجنة المراجعة حرست على التأكد من أن نظام الرقابة الداخلية في الشركة أعد على أسس سليمة ويتم تنفيذه بفاعلية ، ويقر مجلس الإدارة بصحة إجراءات الرقابة الداخلية ، كما أنه لا يوجد أي شك بشأن قدرة الشركة على موافصلة نشاطها إنشاء الله تعالى ، إضافة إلى أنه لا يوجد أية عقود أبرمتها الشركة مع الغير ويوجد بها مصلحة جوهرية لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو رئيس مجلس إدارتها أو مديرها المالي أو لأي شخص ذو علاقة بأي منهم ماعدا ما أفصحت عنه ، كما أنه لا يوجد أي عقوبة أو جزاء أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية ، وقد حصلت الشركة على شهادة مقيدة من مصلحة الزكاة والدخل يسري مفعولها حتى تاريخ ٤/٢٩/١٤٣٣ هـ .

٥- المخاطر المتوقعة

توجد مخاطر بسيطة محتملة تواجه الشركة في المستقبل البعيد بعد تشغيل المشروع حيث أنه من المحتمل أن يتأثر المشروع بإنخفاض نسبة الإشغال بعد إستكمال إنشاء المشاريع الجديدة بالمنطقة وهذا إحتمال ضعيف لتميز موقع مشروع جبل عمر وقربه من المسجد الحرام ، وستقوم على تشغيله كبرى شركات الفنادق العالمية بالإضافة إلى ما هو ملاحظ من زيادة أعداد الزائرين والمعتمرين وحجاج بيت الله الحرام عاماً بعد عام .

٦- سياسة توزيع الأرباح :

طبقاً للمادة الحادية والأربعين من نظام الشركة (توزيع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد حضم جميع المصاروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً على الوجه الآتي) :

- ١ - يجنب (١٠%) من الأرباح الصافية لتكون احتياطياً نظامياً ، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال .
- ٢ - يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين تعادل (٥%) من رأس المال المدفوع .
- ٣ - يخصص بعد ما تقدم في الفقرتين (٢، ١) من هذه المادة مكافأة لا تزيد عن (١٠%) بمجلس الإدارة وفقاً للمادة (الثامنة عشر) من هذا النظام ويوزع الباقي على المساهمين بوصفة حصة إضافية في الأرباح مع مراعاة ما يصدر في هذا الخصوص من قرارات وتعليمات .

٧- القروض :-

١ - أبرمت الشركة في ١٨ صفر ١٤٣١ هـ (الموافق ٢ فبراير ٢٠١٠ م) اتفاقية تسهيلات إئتمانية مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار "مصرف الراجحي" لمدة ستة شهور وبحد ائتماني لا يتجاوز ٣٥٠ مليون ريال سعودي ، وقد قامت الشركة بسداده كما هو موضع بالفترة التالية .

٢ - كما تم توقيع اتفاقية جسر تمويلي بتاريخ ٢٠١٠ / ١٠ / ٢ بمقدار ١,٣٥٠ مليون ريال وقد قامت الشركة بسداد القرض المستحق لشركة الراجحي (٣٥٠ مليون ريال) من هذا القرض كما قامت باستغلال جزء آخر كما هو موضع بالقوائم المالية . وتبقى مبلغ ٢٥٠ مليون ريال من هذا القرض لم يتم استغلاله . وسيتم سداده من قرض مجمع تصل قيمته إلى

خمسة مليارات ريال وينجز ترتيبه حالياً مع المستشار المالي للشركة (شركة الراجحي المالية) علماً بأن مدة القرض المجمع ستكون عشر سنوات تشمل ثلاث سنوات مهلة للبناء . أما بالنسبة لأثر الجسر التمويلي على ميزانية الشركة فلن يكون له اثر سلبي على ميزانية الشركة حيث أن نسبة الديون إلى رأس المال تعتبر مقبولة بجميع المعايير وفي الواقع له اثر ايجابي حيث أن الشركة ستضيف أصول على قوائمها ذات عائد ربحي ، وبما ان موقع المشروع الإستراتيجي ملاصق لساحات الحرم المكي الشريف فسيضمن بإذن الله عائداً جيداً يتكفل بسداد القرض حسب الخطة الموضوعة له بكل يسر وسهولة .

٣ - كما حصلت الشركة في ٢٤ ربيع الثاني ١٤٣٢ هـ الموافق (٢٠١١/٣/٢٩ م) على قرض قصير الأجل بمبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي من أحد المساهمين المؤسسين . وكان هذا القرض بضمانت شخصي من رئيس مجلس الإدارة ، وقد تم أيضاً سداده .

٧. تعريفات (المصدر هيئة السوق المالية) :-

العضو المستقل :

عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالاستقلالية التامة ، وما ينافي الاستقلالية على سبيل المثال لا الحصر أي من الآتي :-

١. أن يملك حصة سيطرة في الشركة أو في شركة من مجموعتها .
٢. أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها .
٣. أن تكون له صلة القرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها .
٤. أن تكون له صلة القرابة من الدرجة الأولى مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها .
٥. أن يكون عضواً في مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها .

أصدر مجلس هيئة السوق المالية قراراً بتعديل تعريف العضو المستقل ، على أن يتم تطبيقه عند تعيين أي عضو مجلس الإدارة ابتداء من ١٤٣٢/١/٢٦ هـ . على أن تنتهي الشركة انتهت تاريخ ١٤٣١/١٢/٣١ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٠٧ .

٦. أن يكون موظفاً خلال العامين الماضيين لدى أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من بجموعها كالمحاسبين القانونيين وكتار الموردين ، أو أن يكون مالكاً لحصة سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين .

العضو غير التنفيذي :

عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة ، أو لا يتقاضى راتباً شهرياً أو سنوياً منها .

٨- تكوين مجلس الإدارة وتصنيف أعضائه (الترتيب طبقاً للنحوذ الأبجدية) :

م	الاسم	المنصب	مستقل	تنفيذي
١	عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل	تنفيذي
٢	إبراهيم بن عبد الله السبيع	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
٣	أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
٤	أنس صالح حمزة صيرفي	عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	تنفيذي
٥	بكر بن حامد بن عبد الغفور مير	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
٦	زياد بسام محمد البسام	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
٧	طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي
٨	عبد الرحمن بن عبد العزيز محمد الحسين	عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	غير تنفيذي
٩	عبد الغني محمود عبد الغني صباح	عضو مجلس الإدارة	غير مستقل	تنفيذي
١٠	محى الدين صالح عبد الله كامل	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
١١	منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي

٩- أسماء الشركات المساهمة التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها (الترتيب طبقاً للعرف الأبجدي):

اسم الشركة	اسم العضو	م
شركة مكة للإنشاء والتعمير	عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	١
شركة مكة - بنك البلاد - الأسمدة العربية	إبراهيم بن عبد الله السبيعبي	٢
شركة مكة للإنشاء والتعمير	أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	٣
لا يوجد	أنس صالح حمزة صيرفي	٤
لا يوجد	بكر بن حامد بن عبد الغفور مير	٥
شركة بروج	زياد بسام محمد البسام	٦
لا يوجد	طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	٧
دار الأركان	عبد الرحمن بن عبد العزيز محمد الحسين	٨
لا يوجد	عبد الغني محمود عبد الغني صباح	٩
شركة إخوان	محي الدين صالح عبد الله كامل	١٠
شركة مكة للإنشاء والتعمير	منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	١١

١٠- بيان ملكية أعضاء مجلس الإدارة في رأس مال الشركة (الوقف في ٢٩/١٢/١٤٣٢هـ)
(الترتيب طبقاً للعرف الأبجدية) :-

رقم	اسم العضو	تأمين الصنوية	ملكية الزوجات والأولاد	عدد الأسهم في ٢٩/١٢/١٤٣٢هـ	حصة الملك	التغير في قيمة الملك	نسبة ممتلكة من رأس المال (%)
١	الشيخ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	١,٠٠٠	لا يوجد	٥,٤٧٢,٥٧٦	٢,٣٧٨,١٧٦	+٢٠,٥٨٨٨	%٠,٥٨٨٨
٢	الأستاذ إبراهيم بن عبد الله السبعي	١,٠٠٠	لا يوجد	٧٣٧,١٤٣	٢٧٦,٨٦٩	-%٠,٧٩٣	
٣	الأستاذ أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	١,٠٠٠	لا يوجد	١٧٤,٤٦٦	٤٨,٤٣١	-%٠,١٨٨	
٤	المهندس أنس محمد صالح حمزة صريفي	١,٠٠٠	لا يوجد	١٢٧,٠٩٢	٣٥,٢٨٠	-%٠,١٣٧	
٥	وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف ويعملها الأستاذ بكر بن حامد بن عبد الغفور مير	٠	لا يوجد	٤٤,٠٤٢,٤٧٢	١٢,٥٥٨,١٥٤	-%٤,٧٣٨٨	
٦	الأستاذ زياد بسام محمد البام	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٣٨٤	٣٨٤,٠٠٠	-%٠,٠٠١	
٧	الأستاذ طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	١,٠٠٠	لا يوجد	١٦,٦٢٩	لم يشمل تغير	-%٠,٠٠١٨	
٨	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويعملها الأستاذ عبد الرحمن عبد العزيز محمد بن حسين	١,٠٠٠	٤٠	٩١,١١٥,٦٠٠	٢٨,٦٧٥,٤٠٠	-%٩,٨٠٣٧	
٩	الأستاذ عبد الغني محمود عبد الغني صاغ	١,٠٠٠	لا يوجد	٢٩٦,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	-%١,٣١٨	
١٠	الأستاذ عبي الدين صالح عبد الله كامل	١,٠٠٠	لا يوجد	١,٣٨٤	٣٨٤	-%٠,٠٠٠١	
١١	الأستاذ منصور بن عبد الله بن سعيد	١,٠٠٠	٥,٤٢١	٢,٠٦٩,٧٧٧	١,١٠٨,٥١٥	-%١,٢٢٢٧	

• توضيح لملكية التأمينات الاجتماعية :-

ملكية التأمينات الاجتماعية حق ١٣/١١٣ هـ عدد الأسهم ٩١,١١٥,٦٠٠ سهماً أي نسبة ما تملكه الآن % ٩.٨ .

• توضيح :-

• وقف الأغوات من المؤسسين ويبلغ قيمة مساهمته ١٤١,١٤٩,٤٨٠ ريال تعادل ١٤,١١٤,٩٤٨ سهم وهو تحت إشراف وزارة الشئون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بموجب قرار خادم الحرمين الشرifين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود رئيس مجلس الوزراء رقم ٩١٣٥ م ب وتاريخ ٢٠/٧/١٤٢٦هـ .

• بعض حصص الأعضاء زادت أو نقصت بعد رفع حظر تداول أسهم المؤسسين الذين يملكون أقل من %٥ من رأس المال طبقاً لخطاب معالي رئيس هيئة السوق المالية رقم ٩٢/٥ وتاريخ ١٤٣١/١٧ هـ .

١١- لجنة المراجعة :-

قامت الشركة بتعيين لجنة مراجعة مكونة من (٣) أعضاء طبقاً للمادة (الرابعة عشر) من لائحة حوكمة الشركات وهم على النحو التالي :-

تشمل مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها ما يلي:

١. الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة؛ من أجل التتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددتها لها مجلس الإدارة.
٢. دراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه.
٣. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها.
٤. التوصية بمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم.
٥. متابعة أعمال المحاسبين القانونيين ، واعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة.
٦. دراسة خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملحوظاتها عليها.
٧. دراسة ملحوظات المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم في شأنها.
٨. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية في شأنها.
٩. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية بمجلس الإدارة في شأنها.

١٢. لجنة الترشيحات والمكافآت :

وافق أعضاء مجلس الإدارة في جلسة اجتماع مجلس الإدارة السابع والعشرين المنعقد بتاريخ ١٤٣٢/١/٢١ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٧ م يأتماع الحاضرين على تعيين أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة طبقاً للمادة (الخامسة عشر) من لائحة حوكمة الشركات وهم على النحو التالي :-

تشمل مهام لجنة الترشيحات والمكافآت ومسؤولياتها ما يلي :

١. التوصية ب مجلس الإدارة بالترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالشرف والأمانة.
٢. المراجعة السنوية ل الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة ، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال مجلس الادارة.
٣. مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
٤. تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة ، اقتراح 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، ويراعى عند وضع تلك السياسات استخدام معايير ترتبط بالأداء.

١٣. التعويضات والمكافآت :-

البيان	مكافآت جلسات مجلس الإدارة	الرواتب والتعويضات والمكافآت التي صرفت لكتلار التنفيذيين
الرواتب والتعويضات	-	٣,٦٥٥,٠٠٠
البدلات	١٠٥,٠٠٠	١,٢٨٩,٨٩٧
المكافآت الدورية والسنوية	-	٦٠,٠٠٠
الخطط التحفيزية	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-

١٤- جداول أصول وخصوم الشركة وتتابع أعمالها لسنوات متالية :-

- أ - أهم بنود قائمة المركز المالي (الأصول والخصوم وحقوق المساهمين) بالريال:-

بيان		الموارد المتداولة		الموجودات غير المتداولة		المطلوبات وحقوق المساهمين	
١٤٢٩/١٢/٢٠	١٤٣٠/١٢/٢٠	١٤٣١/١٢/٢٠	١٤٣٢/١٢/٢٠	١٤٣٨,٥٥٣,٩٩٨	١٢١,٠١٧,٧٥٨	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	المطلوبات المتداولة
١٤٦٩,٢٤٠	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	١٠١,٠٠٢,٢٩٥	٧,٦٠٣,٩٠٩	٤,١٨٦,١٦٥,٤٧٠	٣,١٠٠,٩٥٢,٢٥٠	٤,٣٥٢,٥٤,٩٦٥	تقد ونافي حكمه
٩٤٧,١٨٣,٤٤٤	٢٨,٦١٦,٩٤٥	١٠٨,٦٠٦,٢٠٤		١,٣٨٩,٥٧١,٧٥٦	٢٤٠,٩٩٥,٩٣٥	٨,٧٧٧,٥٣٨,٨٦٢	مليون آخر و مدفعه مقدما
٤,١٨٩,٤٧٣,٣٤٣	٤,١٨٨,١٣١,٩٩٠			٤,١٨٦,١٦٥,٤٧٠	٤,٣٥٢,٥٤,٩٦٥	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مجموع الموجودات المتداولة
١,٤٢٩,٣٠٤,٨٧٤	٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦			٣,١٠٠,٩٥٢,٢٥٠	٢٤٠,٩٩٥,٩٣٥	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	الموجودات غير المتداولة
١٢٨,٣١٥,٧٩٣	١٧٨,٣٢٠,٣٩٦			٢١١,٧٥١,٠٢٦	٨,٧٧٧,٥٣٨,٨٦٢	٤,٣٥٢,٥٤,٩٦٥	المطلوبات والآثاث والمعدات
٥,٧٥٧,٩٤٠,١٠	٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢			٧,٤٩٨,٨٦٩,٧٤٦		٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	عمال رأس مالية تحت التنفيذ
٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧			٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠		٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	نفقات مقمة إلى المؤسسين (إيجارات)
٤٢,٦٩٧,٢٣٥	٢٤٠,٦١٢,٧٤٢			٦٨٦,٩٣٨,٣٨١	٣٥٦,٣١٩,٦٣٧	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مجموع الموجودات غير المتداولة
١٣٣,٧٨٤	٣١٤,٤٦٣			٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	٧٤٠,٦٩٧,١٤٧	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مجموع المطلوبات
٤٢,٨٣١,١١٩	٤٦٠,٩٢٧,٢٠٠			٧٧٤,٧٧٦	١,٢٧٥,٨٤٩	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	المطلوبات وحقوق المساهمين
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ (٥٢,٥٥٣,٦٦٥)	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠ (٧٥,٥٣٩,٩٦٨)			١,٠٠٦,٠٤٢,٨٢٥	١,٠٩٨,٢٩٢,٦٣٢	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	المطلوبات المتداولة
٦,٦٦١,٤٤٧,٢٢٥	٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٢٢			٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥	٩,٦٨,٨١٧,٩٨٦	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	دانلون ومبان مستحقة الدفع
٦,٧٠٤,٢٧٧,٤٥٤	٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧			٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠	١٠,١٦٧,١١٠,٦١٩	٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	تمويل قصير الأجل
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	المطلوبات غير المتداولة
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	حقوق المساهمين
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	رأس المال
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	خسائر مذكرة
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مصاريف الاكتتاب
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مجموع حقوق المساهمين
						٤,١٨٤,٤٨٧,٩٦٢	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

ب - قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٢٩ ذوالحججة ١٤٣٢ هـ

البيان	للسنة المنتهية في ١٤٣٢/١٢/٢٩	للسنة المنتهية في ١٤٣١/١٢/٢٩	للسنة المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٢٩	للسنة المنتهية في ١٤٢٩/١٢/٢٩
المصاريف العمومية + التسويقية	(٣٧,٤٤٦,٥٧٦)	(٣٧,٢٨٤,٣١٢)	(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)	(٢٤,٨١٩,٣٤١)
مصاريف ما قبل التأسيس	.	.	.	(٧٢,٦٠٢,١٣٢)
إيرادات أخرى (آخرى + رأسمالية)	١,٧١١,٣٨٣	٢٥٧,٤٠٥	٤,٩٦٨,١٢٧	٧٧,١٢٦,١٠١
مصاريف أخرى	.	.	.	(٨,٨٥٠,٠٣٠)
الربح / الخسارة قبل الزكاة الشرعية	(٣٥,٧٣٥,١٩٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٩,١٤٥,٧٠٢)
الزكاة الشرعية	(١,٠٢٣,٧٢١)	.	.	(٢٣,٤٠٧,٩٦٣)
صافي الربح / (- الخسارة)	(٣٦,٧٥٨,٩١٤)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٥٢,٥٥٣,٦٦٥)
متوسط عدد الأسهم القائمة	٧٩٠,١٩٦,٦١٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠
الربح / الخسارة للسهم بالريال السعودي	(٠,٠٤٧)	(٠,٠٥٥)	(٠,٠٣٤)	(٠,٠٧٨)

١٥- عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية (من ١٤٣٢/١٢/٢٩ حتى ١٤٣٢/١٢/٢٩) ويوضح العدول التالي عدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو:-

١٦ - العقود التي تكون الشركة طرفاً فيها وتوجد أو كانت توجد فيها مصلحة جوهرية لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو لاي شخص ذي علاقة بأي منهم :

العقود التي تتطلب الإفصاح :-

مكتب أبنية للاستشارات الهندسية مهندس / أنس صالح صيرفي

أتعاب عن أعمال عقد تصاميم هندسية رقم (١) ١,٢٠٠,٠٠٠ روپا

أتعاب عن أعمال عقد تصاميم هندسية رقم (٢) ١,٨٠٠,٠٠٠ روپال

^٣ أتعاب عن أعمال تطوير المخطّطات بالمشروع (٦،٠٠٠،٠٠)، يال

١٧- بيان لأي ترتيبات أو إتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض :-

(أ) أثبتت مكاتب الشركة على أرض مستأجرة بدون قيمة تقع في طريق مكة جدة السريع بجوار محطة البوابة وهذه الأرض تعود ملكيتها لرئيس مجلس الإدارة .

(ب) تقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافآت مقابل حضور اجتماعات مجلس الإدارة حددت من قبل الجمعية العامة العادية للشركة إجمالياً ٥٠٠٠٠ ريال حتى ١٤٣٢/١٢/٢٩ .

(ج) بلغ إجمالي المرتبات والتعويضات لكتاب التنفيذيين خلال السنة المالية المنتهية في ١٤٣٢/١٢/٢٩ مبلغ ٣٦٥٥,٠٠٠ ريال .

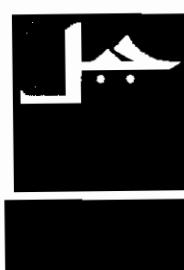
١٨- بيان بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة لسداد أي زكاة أو ضرائب أو رسوم أو مستحقات أخرى ، مع وصف موجز لها وبيان أسبابها :-

٢٩٨,٤٠٠	سداد تصريح تركيب ٥٢ لوحه إعلانية بالموقع لأمانة العاصمة المقدسة
١٠٧,٩٢٤	رسوم (الجوازات - الخارجية - الغرفة التجارية - مكتب العمل)
٨٣٤,٥٤٥	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية .

لم يتم احتساب زكاة عن سنة ١٤٣٢ هـ لوجود وعاء زكوي سالب

١٩- الأحكام الغير مطبقة من لائحة حوكمة الشركات :-

رقم المادة	متطلبات المادة	أسباب عدم التطبيق
٦/ب	التصويت التراكمي عند التصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة .	جاري دراسته
١٠/ح	وضع نظام حوكمة بالشركة .	بشكل عام فإن معظم متطلبات لائحة الحوكمة الصادرة من هيئة السوق المالية مطبقة بالفعل بالشركة وقد انتهت الشركة مؤخراً من عمل لائحة حوكمة الشركة وسيتم استدراج عروض من بعض الجهات الاستشارية المتخصصة بغرض استكمال وضع حوكمة الشركة في صيفها النهائي .
١٠/د	وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعصوبية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ أقرت الجمعية العامة الأرباح المقترن توزيعها وتاريخ التوزيع	موضحة في نظام الشركة
٧/ب		المشروع تحت الإنشاء



القوائم المالية كما في ٢٩ ذوالحججة ١٤٣٢ هـ



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية
كما في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

الإنستيرون

محاسبون قانونيون
مندوبي بريد ١٩٩٤
الدور الثالث عشر - برج طريق الملك
طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)
حي الشاطئ - جدة ٢٣٤٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٢ ٢٢١ ٨٤٠٠
فاكس: +٩٦٦ ٢ ٢٢١ ٨٥٧٥
www.ey.com/me
رقم الترخيص: ٤٥

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 ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ وقوائم الدخل والتتفقات 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 المعترف 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. تشتمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشتمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العام للقوائم المالية. نعتقد أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكناً من إبداء الرأي حول القوائم المالية.

رأى مطلق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل :

١. تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ ونتائج أعمالها وتتفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المعترف عليها في المملكة العربية السعودية.
٢. تتفق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

عن إنستيرون



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

٢٢ صفر ١٤٣٣ هـ
١٦ يناير ٢٠١٢ م

جدة

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ ريال سعودي	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ ايضاح ريال سعودي	
الموجودات		
١٠١٠٠٢٢٩٥ ٧٦٠٣٩٠٩	٩٩٨٥٥٣٢٦٨١ ١٢١٠١٧٧٥٨	٣ ٤
١٠٨٦٠٢٠٤	١٣٨٩٥٧١٧٥٦	
مجموع الموجودات المتداولة		
٤٢٦٥٤٧٠ ٣١٠٠٩٥٣٢٥٠ ٢١١٧٥١٠٢٦	٩٦٣٤٨٤١٨٤ ٩٦٥٣٥٤٣٥٢٠٥٤٩ ٩٣٥٩٩٥٢٤٠	٥ ٦ ٧
٧٤٩٨٦٩٧٤٦	٨٦٣٥٣٨٧٧٧٨	
٧٦٠٧٤٧٥٩٥٠	١٠٦١١٠١٦٧	
مجموع الموجودات غير المتداولة		
٦٨٦٩٣٨٣٨١ ٣١٨٣٢٩٦٦٨	٦٣٧٣١٩٣٥٦ ٦٩٧١٤٧٧٤٠	٩ ١٠
١٠٠٥٢٦٨٠٤٩	١٧٨٤٠٩٧٠١٦	
مجموع الموجودات		
المطلوبات وحقوق المساهمين		
٧٧٤٧٧٦	١٤٩٢٧٥١	
١٠٠٦٨٢٥	١٣٣٢٩٢٩٠٩٠	
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠٠٠ (١١٢٥٦٨٧٥)	٩٠٠٠٢٩٤٩٠٠٠٠ (١٤١٨٢٠١٤)	١١
٦١٢٥١٤٣٣١٢٥	٩٠٦٨٨١٧٩٨٦	
٧٦٠٧٤٧٥٩٥٠	١٠٦١١٠١٦٧	
المطلوبات غير المتداولة مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
مجموع المطلوبات		
حقوق المساهمين		
رأس المال خسائر مرحلة		
مجموع حقوق المساهمين		
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		

مختار عبد العزيز الحمدان
السكرتير العام

محمد عبد العزيز محمود حسين
عضو مجلس الإدارة المنتدب

المدير المالي
عبد العزيز محمود حسين

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية.

قائمة الدخل
للسنة المنتهية في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

٣٠ ذو الحجة	٢٩ ذو الحجة		
١٤٣١ هـ	١٤٣٢ هـ		
ريال سعودي	إيضاح ريال سعودي		
(٣٧٢٨٤٣١٢) (٣٧٤٤٦٥٧٦)	١٣		مصاريف عمومية وإدارية
٢٥٧٤٠٥	١٤		إيرادات أخرى
(٣٧٠٢٦٩٠٧)			الخسارة قبل الزكاة
-	١٥		الزكاة
(٣٧٠٢٦٩٠٧)			صافي الخسارة
٦٧١٤٠٠٠	٧٩٠١٩٦٦١٠		متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠٠٥٥)	(٠٠٤٧)		خسارة السهم - بالريال السعودي

عن مجلس الإدارة المفوض
المدير المالي
عبد الفتاح محمود حبتيان
أحمد عبد العزيز الحمدان

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية.

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

٣٠ ذو الحجة
١٤٣١
ريال سعودي

٢٩ ذو الحجة
١٤٣٢
ريال سعودي

(٣٧٠٢٦٩٠٧)	(٣٥٧٣٥١٩٣)
٤٦٠٣١٣	٥٤٢٩٤٢
٢٢٦٩٦٦٤	٢١٦٦٨٢٦
(٢٢٤٢٥)	-
<u>(٣٤٣١٩٣٥٥)</u>	<u>(٣٣٠٢٥٤٢٥)</u>
٤٤٦٣٢٥٦٣٩	(١١٣٤١٣٨٤٩)
<u>٤٠٥٥٣٢٦٣٥</u>	<u>(٣٣٠٦١٨٧٤٤)</u>
	(٤٧٧٠٥٨٠١٨)
-	(٤١٨٦٩)
-	(١٠٢٣٧٧٢١)
<u>٤٠٥٥٣٢٦٣٥</u>	<u>(٤٧٨١٢٣٦٠٨)</u>
(٣٤٨٦٨٨)	(٤٨٩٣١٩)
٦٧٩٩٦٩	-
(٦١٦٦٣٤٤)	(١٠١٢٥١١٧١٥)
(٣٣٤٣٠٦٣٠)	(٢٩٢٤٤٩٠٩)
<u>(٦٥٠٣٤٦٦٩٣)</u>	<u>(١٢٨٠٨٣٥٩٤٣)</u>
-	٢٥٨٠٠٠٠٠
-	(٧٥٨٥٦٢٢٥)
<u>٣١٨٣٢٩٦٦٨</u>	<u>٤٢٢٣٦٧٤٧٩</u>
<u>٣١٨٣٢٩٦٦٨</u>	<u>٢٩٩٢٦٥١١٢٥٤</u>
٧٣٥١٥٦١٠	١٦٧٥٥١١٧٠٣
٢٧٤٨٦٦٨٥	١٠١٠٢٢٩٥
<u>١٠١٠٢٢٩٥</u>	<u>١٢٦٨٥٥٣٩٩٨</u>

أنشطة ما قبل التشغيل

خسارة السنة قبل الزراعة
تعديلات للبنود التالية:
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
استهلاك الممتلكات والأثاث والمعدات
أرباح من بيع ممتلكات وأثاث ومعدات

التغيرات في الموجودات والمطلوبات:

مدينون
دائنوون

النقد (المستخدم في) / من أنشطة ما قبل التشغيل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
زكاة مدفوعة

صافي النقد (المستخدم في) / من أنشطة ما قبل التشغيل

الأنشطة الاستثمارية
شراء ممتلكات وأثاث ومعدات
تحصيلات بيع ممتلكات وأثاث ومعدات
أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية
زيادة رأس المال
تكليف المعاملات
تمويل قصير الأجل - صافي

صافي النقد من الأنشطة التمويلية

الزيادة في النقدية وما في حكمها

النقدية وما في حكمها في بداية السنة

النقدية وما في حكمها في نهاية السنة

المدير المالي

محظى عبد السعد

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية.

- عبد الغني محمود حبيب

عملي مجلس إدارة المفترض

أحمد عبد العزيز الحمدان

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

المجموع	خسائر مرحلة	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٣٨٤٦٠٠٣٢	(٧٥٣٩٩٦٨)	٦٧١٤٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ
(٣٧٠٢٦٩٠٧)	(٣٧٠٢٦٩٠٧)	—	صافي خسارة السنة
٦٤٣٢١٢٥	(١١٢٨٧٥)	٦٧١٤٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ
٢٥٨٠٠٠٠٠	—	٢٥٨٠٠٠٠٠	زيادة رأس المال
(٧٥٢٢٥)	(٧٥٨٥٦٢٢٥)	—	تكاليف المعاملات
(٣٦٧٥٨٩١٤)	(٣٦٧٥٨٩١٤)	—	صافي خسارة السنة
٩٢٩٤٠٠٠٠٠	(٢٢٥١٨٢٠١٤)	٩٢٩٤٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

مكتوب مجلس الإدارة المنصب
وزير المالية
أحمد عبد العزيز المهدان
عبد الفتاح محمود هباع
محمد فهد السعد

شكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية
٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

١ - أنشطة الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية، تمت الموافقة على الترخيص بتأسيسها بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣٢ بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق باإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م) . إن الشركة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٥١٨٣٨ بتاريخ ١٥ ذي القعده ١٤٢٨هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م) . الشركة مملوكة بنسبة ١١% لشركة مكة للإنشاء والتعمير ("شركة مكة") (تشمل ١٥% تمثل قيمة عقارات جاري العمل على نقل ملكيتها إلى الشركة)، وبنسبة ٨٨,٦% مساهمة عامة ومساهمين آخرين (انظر إيضاح ١١) .

إن أهداف الشركة هي تطوير وتحديث 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 ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢هـ، 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، واستمرت أعمال الإنشاء خلال السنة.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

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

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

استعمال التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية المعترف عليها استعمال تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة كما في تاريخ القوائم المالية ومبالغ الإيرادات والمصروفات المصرح عنها خلال السنة التي أعدت لها القوائم المالية.

النقدية وما في حكمها

ت تكون النقدية وما في حكمها من أرصدة لدى البنوك ونقدية في الصندوق واستثمارات بالمرابحة مدة استحقاقها ثلاثة أشهر أو أقل.

تسجل استثمارات المرابحة طبقاً للتكلفة ويتم تسجيل الدخل المحاسب تحت بند إيرادات مستحقة إلى حين تتحققه. يحتسب الدخل من استثمارات المرابحة على أساس التحقق الزمني على مدى الفترة من تاريخ صرف المبالغ إلى تاريخ سدادها.

ممتلكات وأثاث ومعدات / الاستهلاك

تسجل الممتلكات والأثاث والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأى 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 عمرها الإنتاجية المتوقعة.

تم 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 مخصوصاً 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
عنه مجلس الإدارة المنصب

تطيل أحصانها بصورة جوهرية فتتم رسمتها.

الجهة من حيث مراجعة

٢ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ والتي تمثل في تشييد مشروع الشركة بالتكلفة، تتضمن التكاليف الاستشارات وأعمال الهدم وتسويه الأرض والقطع الصخري والإشراف والأعمال الإنسانية والتكاليف الأخرى المرتبطة بها.

الدّم الدائنّة 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

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

تكاليف المعاملات

تكاليف المعاملات هي التكاليف العائدة مباشرة لإصدار حصص في رأس المال. تظهر تكاليف المعاملات الخاصة بمعاملات حصص رأس المال كخصم من حقوق المساهمين.

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

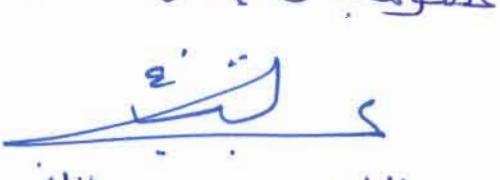
تحسب الزكاة وفقاً لأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الدخل.

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 الإنسانية التي يتم إنفاقها تعتبر مصاريف عمومية وإدارية وتتوجب كذلك.

عُضُوُّ مَجْلِسِ الإِدَارَةِ الْمُؤْخَرُ

أحمد عبد العزيز الحمدان

عُضُوُّ مَجْلِسِ الإِدَارَةِ الْمُنْتَدِبُ

عبد الفتاح محمود شبانى

الْمُؤْرِيُّ الْمَالِيُّ

مُصطفى بن جعفر السعد

٣ - النقدية وما في حكمها

٣٠ ذو الحجة	٢٩ ذو الحجة	
١٤٣١ هـ	١٤٣٢ هـ	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠١٠٢٢٩٥ ر	٦٧٥٢٧٢٠٧ ر	أرصدة لدى البنوك
-	١٢٠١٠٢٦٧٩١ ر	استثمارات مرابحة سلعية
<u>١٠١٠٢٢٩٥</u>	<u>١٢٦٨٥٥٣٩٩٨</u>	

٤ - المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً

٣٠ ذو الحجة	٢٩ ذو الحجة	
١٤٣١ هـ	١٤٣٢ هـ	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١١٨٢٢٤٠٩١ ر	تأمين إعتمادات مستندية (إيضاح ١٨)
١٥٦٨٥٤٩ ر	١٤٦٠٣٣٠ ر	مدينون آخرون
٦٣٥٣٦٠ ر	١٣٣٣٣٣٧ ر	مصروفات مدفوعة مقدماً
<u>٧٦٠٣٩٠٩</u>	<u>١٢١٠١٧٧٥٨</u>	

٥ - 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	٦٧ سنوات
سيارات	٤ سنوات
معدات مكتبية	٦ سنوات
أجهزة حاسوب آلي	٤ سنوات

عضو مجلس الإدارة المفوض
أحمد عبد العزيز الحمدان

عضو مجلس الإدارة المنتدب
عبد الفتاح محمود حبيب

المدير المالي
محمد السعد

٥ - ممتلكات وأثاث ومعدات (تتمة)

المجموع	٣٠ نوٰ الحجه
٢٩ ذو الحجه	١٤٣١ هـ
٢٩	ريال سعودي
اجهزه	معدات مكتبيه

٢٠٣

في بداية السنة الإضافات للسنة استبعادات السنة

الطبعة الأولى

۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰
۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰
۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰
۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰
۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰	۱۳۰۶۷۰۹۵۰

صفافي القديمة الدفترية :

۱۴۰۷/۰۶/۲۵ عرضه شد

١٤٣١ هـ
الحجۃ ذو ۰٣ في

تمثل الأراضي قيمة الأراضي التي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين لقاء الأسهم المقيدة بمقدارها ١٠ ريال سعودي للسهم وقد تم إعداد واعتماد الشركية للأراضي من قبل الهيئة العليا للتطوير منطقة مكة المكرمة. تم إنهاء إجراءات نقل وإفراج صكوك الملكية هذه إلى المساهمين المؤسسين إلى الشركة عند استكمال إجراءات نقل الملكية باقي الأراضي إلى الشركة (إضافة ١) .

(ب) تمثل المدابي على أراضي مستأجرة قيمه مقر الشركة الساقية والمقام على أرض مجلس الإداره حيث منح حق استخدام هذه الأرض لرئيس مجلس الإداره حيث منح حق استخدام هذه الأرض الشركه بدون مقابل لحين الانتهاء من المبني والمكاتب الرئيسية للشركة، وكذلك قيمة المقر الجديد للاداره على أرض مجلس الإداره حيث منح حق استخدام هذه الأرض الشركه بدون مقابل.

يب) يهدى المباني على ا
الانتهاء من المباني و
الشركة بدون مقابل .

أحمد عبد العزيز العبدان

٦ - أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢	ريال سعودي	
٢٣٣٢ ر ٦٤٧٣٦٤	٣٢١٧ ر ٦١٤٩٠١		أعمال بناء وتشييد
١٨٥١١٦٣٩١	٢١٠٨٨٤٠٤١		استشارات هندسية وتصاميم مجسمات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٨٣٥٧١٦٤	٧١٤٦٩٢٢٦		تسوية الأرض والقطع الصخري
٣١٤٧٣١٧٦	٣١٤٧٩٦٧٢		أعمال هدم وترحيل المخلفات
٤٧٦٦٢٨٩٣	٦٥١٤٥٧٩٠		تكاليف إدارة والإشراف على المشروع (انظر إيضاح (ب) أدناه)
١١٣٥٥٩٢٥٩	١٥١٣٧٧٨٦٧		أتعاب مهنية وخدمات استشارية مالية
٦١٣٨٤٩٠٠	١٦٧١٠٥٣١٩		أخرى
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
٢٨٣٠ ر ٢٠١٤٧	٣٩١٥ ر ٠٧٦٨١٦		مجموع الأعمال المنفذة
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
٢٧٠ ر ٧٥٢١٠٣	٤٣٦ ر ٩٧٨١٤٩		دفعات مقدمة للموردين والمقاولين (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
٣١٠٠ ر ٩٥٣٢٥٠	٤٣٥٢ ر ٠٥٤٩٦٥		
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(أ) يتضمن الرصيد أعلاه مبلغ ٩٦٦٠ ر ٠٦١٩ ريال سعودي تمثل أتعاب استشارات هندسية وتصاميم مجسمات مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات استشارية بالمشروع حتى ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢هـ (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ: مبلغ ٩١٤٠ ر ١٤٣٢ ريال سعودي).

(ب) يتضمن الرصيد أعلاه مبلغ ٢٣ مليون ريال سعودي تمثل أتعاب خدمات مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات إدارة الإنشاء بالمشروع حتى ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢هـ (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ: مبلغ ٩٢٢ ر ٩٥٣٢٥٠ مليون ريال سعودي).

(ج) تمثل الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين المبالغ المدفوعة لهم بموجب العقود الموقعة معهم من أجل تطوير وتجهيز موقع مشروع جبل عمر.

٧ - 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.

عنهوم مجلس الإدارة المنتدب
أحمد عبد العزيز الحمدان

عبد الغني محمود حسين

المدير المالي
مصلطفوا حمود السعد

٨- معاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدتها

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 لجهات ذات العلاقة	شركة مكة
٣٩٩٥٨٥ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ ريال سعودي	٣٩٩٥٨٥ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ ريال سعودي	مقابل مبالغ مدفوعة للموردين والمقاولين نيابة عن الشركة
١٠٠٠٠٠٠٠٠	—	٣٢٠٢٤	(١٠٠٠٠٠٠٠٠)	تأمين مسترد
<u>١٠٠٩٥٨٥</u>	<u>٣٩٩٥٨٥</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
٤٥١٩١٤	٦١٠٠٠٠	١٠٩٠٥٨٠	٨٦٠٩٧٤٦	مساهم مؤسس وعضو مجلس إدارة
<u>٤٥١٩١٤</u>	<u>٦١٠٠٠٠</u>	<u>—</u>	<u>٣١٠٠٠٠</u>	<u>الإنشاء بالمشروع</u>
<u>—</u>	<u>٣٧٤٣٧٠٠</u>	<u>٦٧٠٢٣٠٧</u>	<u>٦٧٠٢٣٠٧</u>	<u>كبار الموظفين</u>
١١٣٣٤	٧٤٨١٩٥	١٠٣٣٤	٢٨٥١٣٩	شركة منتبة
<u>١١٣٣٤</u>	<u>٧٤٨١٩٥</u>	<u>١٠٣٣٤</u>	<u>٢٨٥١٣٩</u>	<u>تصارييف مدفوعة نيابة عن الشركة</u>
٢٦٣٣١	١٤٠٩٩٢	٢٦٣٣١	(١٢٢٣٣٩)	جهة منتبة
<u>٢٦٣٣١</u>	<u>١٤٠٩٩٢</u>	<u>٢٦٣٣١</u>	<u>(١٢٢٣٣٩)</u>	<u>مقابل تقديم خدمات فندقية</u>
<u>—</u>	<u>٤٢٠٠٠٠</u>	<u>١٠٥٠٠٠</u>	<u>١٠٥٠٠٠</u>	<u>اعضاء مجلس إدارة</u>
<u>—</u>	<u>—</u>	<u>٦٠٠٠٠٠٠</u>	<u>٦٠٠٠٠٠٠</u>	<u>مساهم مؤسس</u>
<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(٦٠٠٠٠٠٠)</u>	<u>(٦٠٠٠٠٠٠)</u>	<u>قرض قصير الأجل</u>
<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>٦٠٠٠٠٠٠</u>	<u>تسديد القرض</u>

٩- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ ريال سعودي	مبالغ مستحقة الدفع إلى شركة مكة (انظر الإيضاح (أ) أدناه وإيضاح ٨) تامين مسترد إلى شركة مكة (انظر الإيضاح (ب) أدناه وإيضاح ٨) مبالغ مستحقة الدفع لمساهم مؤسس (انظر الإيضاح (ج) أدناه وإيضاح ٨) مبالغ مستحقة الدفع لشركة وجهة منتبة (إيضاح ٨) زكاة مستحقة الدفع (إيضاح ١٥) ضمان حسن تنفيذ ضريبة مستحقة الدفع مصاريف مستحقة دادنون آخرون
٣٩٩٥٨٥	٣٩٩٥٨٥	٣٩٩٥٨٥
١٠٠٠٠٠٠٠	—	١٠٠٠٠٠٠٠
٤٥١٩١٤	٦١٠٠٠٠	٦١٠٠٠٠
١٢٦٦٥	٨٨٩١٨٧	٨٨٩١٨٧
٧٥٠٠	٧٥٠٠	٧٥٠٠
١٠١٤٩٠	١٦٧٧١٦٥٥	١٦٧٧١٦٥٥
٥٠٧٩٤١٥	٥١٢٣٣٤٦	٥١٢٣٣٤٦
٤٧٨٦٤١٨١٢	٣٣٢٥١٨٣٦٤	٣٣٢٥١٨٣٦٤
٦٨٦٩٣٨٣٨١	٣٥٦٣١٩٦٣٧	٣٥٦٣١٩٦٣٧

مصلفى محمد السعد عبد العزيز محمود ذيبان

٩- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع (تتمة)

- أ) يمثل هذا المبلغ الرصيد المتبقى 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 وتم تسديده خلال السنة الحالية.

ج) يمثل هذا المبلغ رصيد مستحق لمكتب مملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة مقابل إعلانات وخدمات استشارية متعلقة بالمشروع.

١٠ - تمويل قصير الأجل

خلال السنة المنتهية في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ، أبرمت الشركة اتفاقية مرابحات إسلامية مجمعة قصيرة الأجل مع شركة إتش اس بي سي العربية السعودية المحدودة (ساب للأوراق المالية سابقاً) بحد ائتماني لا يتجاوز ٩٩٣ مليون ريال سعودي، وقد بلغ الرصيد المستخدم من الحد الائتماني حتى ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ مبلغ ١٤٧٠٦٩٧ ريل سعودي، يستحق في ٦ صفر ١٤٣٣ هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١١م)، إن هذه المرابحات الإسلامية مضمونة بحسب الأمر وبشكلة من شركة مكة.

كما حصلت الشركة في ٢٤ ربيع الثاني ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٩ مارس ٢٠١١م) على قرض قصير الأجل بـ٦٠ مليون ريال سعودي من أحد المساهمين المؤسسين . إن هذا القرض بضمان شخصي من رئيس مجلس الإدارة وقد تم تسديده بالكامل خلال السنة الحالية (إيضاح ٨) .

خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات إئتمانية مع شركة الراجحي المصرية للإستثمار (مصرف الراجحي) لمدة ستة شهور وبحد إئتماني لا يتجاوز ٣٥٠ مليون ريال سعودي . وقد بلغ الرصيد المستخدم من هذه التسهيلات حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ مبلغ ٣١٨٣ مليون ريال سعودي . إن هذا التمويل مضمون بكفالة شخصية من المساهم الرئيسي . وقد تم تسوية هذه التسهيلات بالكامل خلال جمادى الأول ١٤٣٢هـ .

١١ - رأس المال

٢٩ ذو الحجة	٥٠٤٣٥ ر.س	٤٣٤٥٦٤٩٥٠	٤٣٤٥٦٤٩٥٠
ريال سعودي	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س
٢٠١٤٣١	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س
٣٠ ذو الحجة	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س
ريال سعودي	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س	٥٠٤٣٥ ر.س

قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى
قيمة أسهم نقية مصدرة (انظر أدناه)
قيمة أسهم اكتتاب عام

وفقاً للمادة الثامنة - فقرة ٢ من النظام الأساسي للشركة فإن الأسهم النقدية المصدرة تمثل الأرصدة النقدية المودعة من قبل شركة مكة لقاء عقارات لم يقم ملوكها باستكمال وثائقهم الشرعية والظامانية وسيتم التنازل عن الأسهم أو لا بأول عند استكمال وثائقهم الشرعية، المدير المالي عضو مجلس الإدارة المنتدب عنهم يليه المعاون

١١ - رأس المال (النهاية)

وافقت هيئة السوق المالية بتاريخ ٢١ جمادى الثاني ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٥ إبريل ٢٠١١) على زيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم أولوية بقيمة ٢٥٨٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي بسعر طرح ١٠ ريال للسهم بدون علاوة إصدار ليكون عدد أسهم الشركة بعد الزيادة ٩٢٩٤٠٠٠٠ سهم ويكون رأس مال الشركة بعد الزيادة ٩٢٩٤٠٠٠٠ ريال سعودي. إنعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٥ جمادى الثاني ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٨ مايو ٢٠١١) ووافقت على هذه الزيادة . انتهت فترة الإكتتاب بتاريخ ١٣ رجب ١٤٣٢هـ (الموافق ١٥ يونيو ٢٠١١م) وتم تغطية الإكتتاب بنسبة ١٠٠٪.

١٢ - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

خلال السنة المنتهية في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢هـ وبناء على موافقة الجمعية العمومية الثانية والتي انعقدت في ٤ رجب ١٤٣١هـ تم تسجيل مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن حضور الجلسات بمبلغ وقدره ١٠٥ ألف ريال سعودي (السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ: ٤٢٠ ألف ريال سعودي) ي الواقع ٣ آلاف ريال سعودي لكل عضو عن حضور الجلسة الواحدة بما يتماشى مع قرار وزير التجارة رقم ١٠٧١ في ٢ ذو القعدة ١٤١٣هـ (الموافق ٢٣ أبريل ١٩٩٣م) .

١٣ - مصاريف عمومية وإدارية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢	رواتب وأجور
ريال سعودي	ريال سعودي	دعاية وإعلان
١٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٤١٠٤١٠٧٧٧١٠٤١	ضيافة واستقبال
١٠٤٦٧٣٤٠	٥٠٨١٠٢٨٠	أتعاب استشارية
٥٠٦٧٤٦	١٢٤٠٦٣	استهلاك
١٦٨٥٥٩٣	٢٢٦٩٧١١١	الجمعية العمومية
٢٢٦٩٦٦٤	٢٢٦١٦٦٨٢٦	tributes وأعمال خيرية
٧٠٨١٠٢	٣٩٤٢٢٦	صيانة
٤٥٢٤٠٠٠	-	أمن وحراسة
١٦٦٠٤٦	١٤٤٣٩١	كهرباء وماء
١١٣٦٥٠	١٠٨٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاحي ٨ و ١٢)
١٩٨٠٢٥	١١١١٦٨	أخرى
٤٢٠٠٠٠	١٠٥٠٠٠	
١٠٤٥٠٠١	١٠١٤٤٧٠	
٣٧٢٨٤٣١٢	٣٧٤٤٦٥٧٦	

١٤ - إيرادات أخرى

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢	عواند استثمارات مراقبة سلعية أخرى
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٦٩٠٣٨٣	
٢٥٧٤٠٥	٢١٠٠٠	
٢٥٧٤٠٥	١٧١١٣٨٣	
جنة مجلس إدارة المفتوحة	جنة مجلس إدارة المستثمر	المدير المالي
أحمد عبد العزيز الحمدان	عبد الغفيق محمود هبتاع	عاصف فتحي السعد

إيضاحات حول القوائم المالية
٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

١٥ - الزكاة

المبلغ المحمول للسنة

يتكون المبلغ المحمول للسنة مما يلي:

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ	مخصص السنة الحالية فروق زكاة عن سنوات سابقة
ريال سعودي	ريال سعودي	المبلغ المحمول للسنة
-	-	-
	١٠٢٣ر٧٢١	
-	١٠٢٣ر٧٢١	

يستند احتساب المخصص إلى ما يلي :

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ	حقوق المساهمين تعديلات أخرى القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٢٨٤٦٠ر٣٢	٦٢٥١٤٣٣ر١٢٥	
٥٩٨٤٨٧٨	٧٣٤٠٦٢١	
(٧٤٦٧٤٢ر٢٥٢)	(٨٦٣٨٥٣٨ر٧٧٧)	
(٦٠٨٤٤٢ر٨٣٦)	(٢١٦٨٧٦٥ر١١٧)	خسارة السنة الخاضعة للزكاة
(٣٦٥٥٦٦ر٥٩٤)	(٣٥٢٣٤ر١٢٠)	
(٦٤٤٢٣٧ر٩٩٩)	(٢٢٣٧ر٢٠٣٩٩٩)	الوعاء الزكوي

لم يتم احتساب زكاة عن سنة ١٤٣٢ هـ لوجود وعاء زكوي سالب ونتيجة أعمال السنة خسارة.
تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة رئيسية إلى بعض التعديلات تمشياً مع الأنظمة المالية ذات الصلة.

حركة المخصص خلال السنة

٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ	٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ	في بداية السنة المخصص خلال السنة المدفوع خلال السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٥٠٠	٧٥٠٠	
-	١٠٢٣ر٧٢١	
-	(١٠٢٣ر٧٢١)	
	٧٥٠٠	

٤٠٠ مكتوم مجلس الإدارة المفووح
أحمد عبد العزيز الحمدان
عبد الغفار محمود هبة الله
محظوظ عبد السعد

١٥ - الزكاة (تتمة)

الوضع الظاهري

خلال السنة المنتهية في ٢٩ ذي الحجة ١٤٣٢هـ استلمت الشركة من مصلحة الزكاة والدخل، الربط الزكوي للفترة من ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ إلى ١٥ شوال ١٤٢٨هـ والربط الزكوي لعامي ١٤٢٨هـ / ١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ والذي يتضمن التزام زكوة إضافي مقداره ٣٠ مليون ريال سعودي. تم تقديم اعتراض من قبل الشركة على هذا الربط خلال المدة القانونية، وتعتقد الإدارة أن نتيجة الاعتراض سوف تكون في صالح الشركة. تم تسديد مبلغ ٧٢١٢٢١ روبل سعودي خلال السنة مقابل فروقات زكوية غير معترض عليها، وسيتم إثبات أية فروقات زكوة إضافية، إن وجدت، في السنة التي سيتم فيها إصدار الربط الزكوي النهائي.

قدمت الشركة الإقرار الزكوي لسنة ١٤٣١هـ ولم يتم إصدار الربط الزكوي من قبل مصلحة الزكاة والدخل حتى تاريخ إصدار القوانين المالية.

١٦ - ادارة المخاطر

مخطوطات السهلة

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 التأكيد من وجود مصادر تمويل كافية عند الحاجة إليها حيث قامت الشركة 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 جوهرية خلاف الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة. وحيث أن سعر الريال السعودي مثبت تجاه الدولار الأمريكي فإن المعاملات بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملات جوهرية.

١٧ - القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن به مبادلة أصل أو سداد التزام بين طرفين بمعرفتهما وملء إرادتهما في معاملة تتم على أساس تجارية. تكون الموجودات المالية للشركة من النقديّة وما في حكمها والمدينون، وت تكون مطلوباتها المالية من داننون ومتى المبلغ مستحقة الدفع وتمويل قصير الأجل. لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

١٨ - ارتباطات والتزامات طارئة

أ) بلغت القيمة الإجمالية للعقود التي أبرمتها الشركة بخصوص مشروع جبل عمر كما في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ مبلغ ٨٥٨٨ مليون ريال سعودي (٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ: ١٢٥٤ مليون ريال سعودي) وبلغت التكاليف التي تم إنفاقها على المشروع حتى ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ مبلغ ٣٩١٥ مليون ريال سعودي (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ: مبلغ ٢٨٣٠ مليون ريال سعودي).

ب) خلال السنة المنتهية في ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢هـ قامت الشركة بفتح اعتمادات مقابل أعمال مقاولات وتوريد

عوادي لدى البنوك المحلية. إن هذه الاعتمادات مغطاة
عهدي مجلس إدارة المتدب **عهدي مجلس الإدارة المؤمن**

١٥- عبد العزيز محمود مبتاع - أحد أبناء العزيز المهدان

مخطوطات السور

إيضاحات حول القوائم المالية
٢٩ ذو الحجة ١٤٣٢ هـ

١٩ - الأنشطة التمويلية

كما هو مبين في إيضاح ١٠، أبرمت الشركة اتفاقية مرابحات إسلامية مجمعة قصيرة الأجل مع شركة اتش اس بي سي العربية السعودية المحدودة (ساب للأوراق المالية سابقاً) وذلك لحين إستكمال الإجراءات للحصول على تمويل مجمع طويل الأجل بمبلغ ٥ مليار ريال سعودي، ويتوقع مجلس الإدارة أن يتتوفر التمويل خلال السنة القادمة، حيث سيتم استعماله في إستكمال تنفيذ مشروع الشركة الرئيسي ("جبل عمر") .

كما هو مبين في إيضاح ١١، قامت الشركة خلال السنة بإستكمال إجراءات الإكتتاب في زيادة رأس المال.

٢٠ - حدث لاحق

وقعت إدارة الشركة في ١٨ محرم ١٤٣٣ هـ (الموافق ١١ ديسمبر ٢٠١١م) اتفاقية قرض تمويل مع وزارة المالية قامت بموجبها الوزارة بتوفير قرض تجاري بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي، تخصص لإستكمال تنفيذ مشروع الشركة الرئيسي ("جبل عمر") . ويسدد القرض على ستة أقساط سنوية ميلادية متساوية بتداء من ١ يناير ٢٠١٤م (الموافق ٢٩ صفر ١٤٣٥ هـ) يدفع على مبلغ القرض عمولات مصرافية سنوية تساوي معدل الفائدة السائد بين البنوك السعودية (سايبور) لمدة ٣٦٠ يوماً زائد واحد في المئة . وقد قدمت الشركة ضمانات عبارة عن رهن مجموعة أراضي في مشروع الشركة مساحتها الإجمالية ٤٩٤٣٠ متر مربع . وقامت الشركة بإستلام كامل قيمة القرض .

٢١ - أرقام المقارنة

أعيد تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتوافق مع العرض في السنة الحالية .

عن مجلس الإدارة المنتدب
عبدالغفار محمود حبيب
أحمد عبد العزيز الحمدان
محمطفواح حيدر السعد
المدير المالي

الأخوة الأفاضل / مساهموا شركة جبل عمر للتطوير

ختاماً ... ونحن على أبواب مرحلة جديدة جاري فيها
إستكمال تنفيذ المشروع .. نتوجه بالحمد والشكر للمولى عز
وجل - على جليل نعمائة وعطاية ثم بالشكر والعرفان بالجميل
لولي الأمر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز ،
ولصاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز ولي العهد
نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية ، ولصاحب السمو
الملكي الأمير خالد الفيصل بن عبد العزيز - أمير منطقة مكة
المكرمة - حفظهم الله ، ولعالی أمن العاصمه المقدسه ،
فبمساندهم المخلصه ستكون إنشاء الله - شركة جبل عمر
للتطوير من الشركات التي يحتذى بها في تطوير المناطق حول
المسجد الحرام .

وبالله التوفيق .

مجلس الإدارة