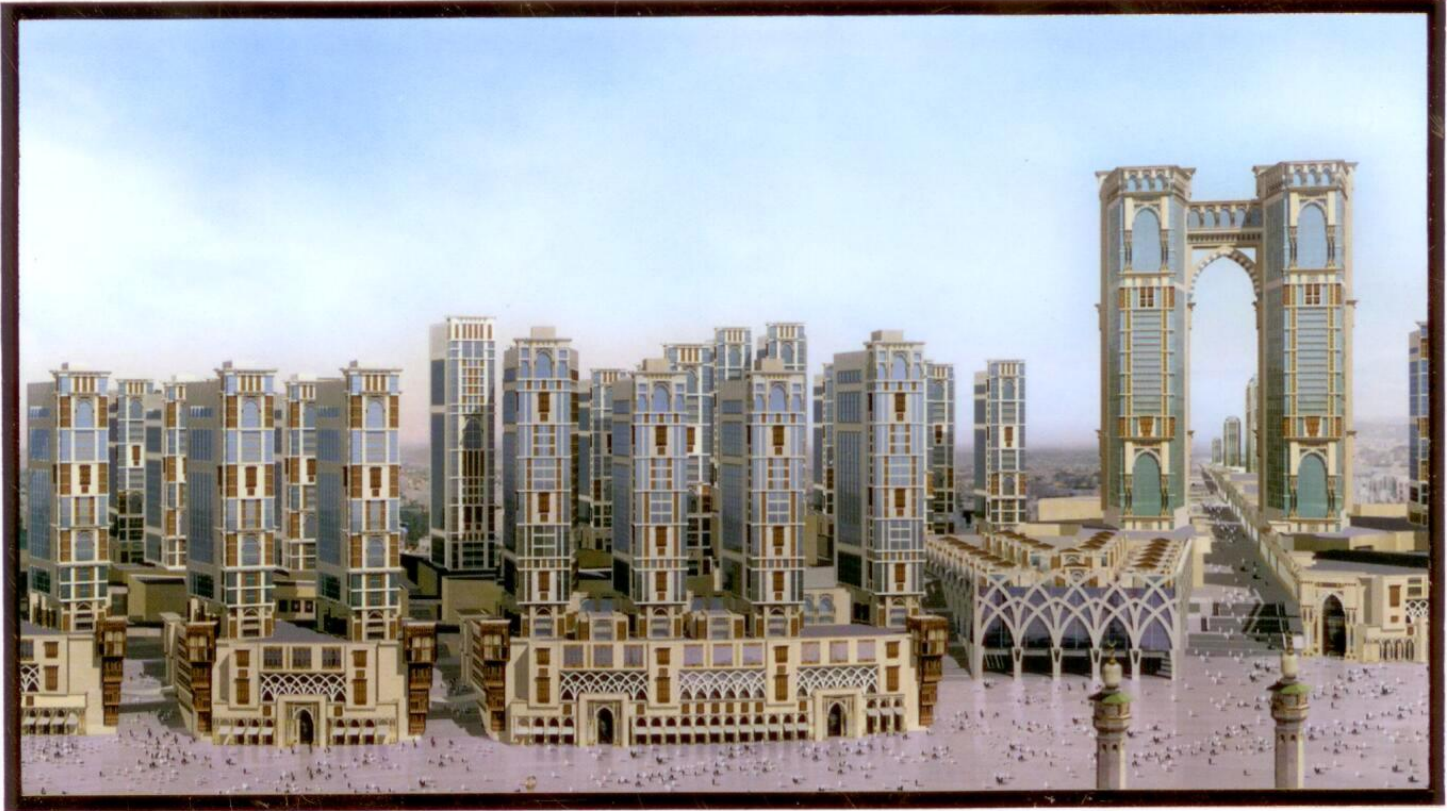




شركة جبل عمر للتطوير

شركة مساهمة سعودية



(التقرير السنوي الأول للشركة ١٤٢٩ هـ)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ رَبَّنَا إِنِّي أَسْكَنْتُ مِنْ ذُرِّيَّتِي بِوَادٍ غَيْرِ ذِي
زَرْعٍ عِنْدَ بَيْتِكَ الْمُحَرَّمِ رَبَّنَا لِيُقِيمُوا الصَّلَاةَ
فَاجْعَلْ أَفْئِدَةً مِنَ النَّاسِ تَهْوِي إِلَيْهِمْ وَارْزُقْهُمْ
مِنَ الثَّمَرَاتِ لَعَلَّهُمْ يَشْكُرُونَ ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ



خادم الحرمين الشريفين

الملك محمد بن عبد العزيز آل سعود



صاحب السمو الملكي
الأمير سلطان بن حمد آل نهيان

وليّ العهد ونائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع و الطيران و المفتش العام



صاحب السمو الملكي
لدهير نايف بن عبد العزيز
النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية



صاحب السمو الملكي

الأمير خالد الفيصل بن عبد العزيز

أمير منطقة مكة المكرمة

المحتويات

الصفحة

٣	..... مقدمة
٥	..... أعضاء مجلس الإدارة
٦	..... المرسوم الملكي الكريم المرخص بتأسيس الشركة
٧	..... قرار مجلس الوزراء بالترخيص بتأسيس الشركة
٨	..... القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة
٩	..... التسلسل التاريخي لتأسيس شركة جبل عمر للتطوير
٤١	..... المشروع قبل التطوير
٤٢	..... منطقة جبل عمر قبل إزالة العقارات
٤٦	..... منطقة جبل عمر بعد إزالة كامل العقارات بالمشروع .
٤٩	..... مشروع تطوير جبل عمر
٥٢	..... الأبراج السكنية والفندقية
٦٤	..... الأعمال الإنشائية الجارية بالمشروع
٦٥	..... الجزء الشمالي (شركة سعودي أوجيه المحدودة) .
٧٢	..... الجزء الجنوبي (مجموعة بن لادن السعودية)
٧٩	..... مشروع تطوير جبل عمر وتطبيقات المنشآت الذكية
٨١	..... ملحق متطلبات هيئة السوق المالية
٩١	..... القوائم المالية مع تقرير مراقبي الحسابات

مُقَدِّمَةٌ

تمشياً مع الرغبة الكريمة لقيادتنا الحكيمة 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 ، ويحدها من الجهة الشرقية شارع إبراهيم الخليل وساحة المسجد الحرام ومن الجهة الغربية دحلة الرشد ومن الجهة الشمالية شارع أم القرى ومن الجهة الجنوبية جبل عمر (٢) ودحلة الرشد ، ومساحة أرض المشروع ٢٣٠,٠٠٠ م^٢ فيما ستبلغ المسطحات البنائية مساحة وقدرها ١,٩٥٢,٠٠٠ متر مربع، وذلك منذ ما يقارب من ٢٠ عاماً، مر خلالها المشروع بمراحل عديدة من الدراسات الفنية والمالية والإدارية والمسابقات المعمارية وتم تطوير فكرة المشروع التخطيطية والتنظيمية بمساهمة كبرى بيوتات الخبرة والاستشارات العالمية، لتكون مثلاً يحتذى بمشيئة الله للارتقاء بعمران البلد الحرام وخدمة قاطني مكة المكرمة وقاصدي البيت الحرام وفق الإجراءات والمنهجية والمعايير المعدة من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة والمدينة المنورة والمشاعر المقدسة.

وفي ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ (٢٠٠٦/١٠/١٨ م) تكللت تلك الجهود بحمد الله وتوفيقه بصدور الأمر السامي الكريم رقم م/٦٣ 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)، حيث بلغ عدد المكتتبين أكثر من ٥ ملايين مساهم وعقدت الجمعية التأسيسية للشركة بتاريخ ١٤٢٨/٩/١٧ هـ (٢٠٠٧/٩/٢٩ م) وأسفرت عن انتخاب أول مجلس لإدارة الشركة لمدة خمس سنوات وتم البدء في تنفيذ المشروع اعتباراً من ١٤٢٩/١/١ هـ .

أعضاء مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من الأعضاء التالية أسماؤهم :-

١. الشيخ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه رئيس مجلس الإدارة
 ٢. الأستاذ إبراهيم بن عبد الله السبيعي عضواً
 ٣. الشيخ أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان عضواً
 ٤. المهندس أنس محمد صالح حمزة صيرفي عضواً
 ٥. الأستاذ زياد بسام محمد البسام عضواً
 ٦. الأستاذ طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه عضواً
 ٧. الأستاذ عبد الغني محمود عبد الغني صباغ عضواً
 ٨. الشيخ محمد بن إبراهيم العيسى عضواً
 ٩. الأستاذ محي الدين صالح عبد الله كامل عضواً
 ١٠. الأستاذ منصور بن عبد الله بن سعيد عضواً
 ١١. وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (جهة حكومية)
- ويمثلها فضيلة الدكتور عبد الرحمن سليمان المطرودي عضواً

بسم الله الرحمن الرحيم

المرسوم الملكي الكريم بالترخيص بتأسيس شركة جبل عمر

الرقم : م / ٦٣

لتاريخ : ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ

بعون الله تعالى
نحن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (الثانية والخمسين) المعدل من نظام الشركات ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ٢٢/٣/١٣٨٥ هـ .
وبعد الإطلاع على النظام المشار إليه وتعديلاته .
وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ ٢٣/٩/١٤٢٧ هـ .

رسمنا بما هو آت

أولاً : الموافقة على الترخيص بتأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة) طبقاً لنظامها الأساس المرفق .
ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه تنفيذ مرسومنا هذا .

عبد الله بن عبد العزيز

قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٣ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٣١٥٤٦/ب وتاريخ ١٤٢٧/٧/١٢ هـ المشتملة على خطاب معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٥٠٧/م و تاريخ ١٤٢٧/٧/٧ هـ في شأن طلب الموافقة على الترخيص بتأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة) .

وبعد الإطلاع على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦) وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢ هـ وتعديلاته .

وبعد الإطلاع على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ .

وبعد الإطلاع على مشروع النظام الأساس للشركة المذكورة .

وبعد الإطلاع على المحضرين رقم (٣٥٠) وتاريخ ١٤٢٧/٨/١٦ هـ ورقم (٣٥٩) وتاريخ ١٤٢٧/٨/٢٣ هـ المعدين في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء .

وبعد الإطلاع على خطاب هيئة الخبراء رقم (٣٤١٩) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١١ هـ

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٦١٠) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٤ هـ

يقرر

الموافقة على الترخيص بتأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة) طبقاً لنظامها الأساس المرافق .

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك . صيغته مرافقة لهذا .

رئيس مجلس الوزراء

قرار وزاري

رقم (٢٥٣ / ق) وتاريخ ١٦ / ١٠ / ١٤٢٨ هـ

إن وزير التجارة والصناعة .

بما له من صلاحيات .

وبعد الإطلاع على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦)
وتاريخ ٢٢ / ٣ / ١٣٨٥ هـ وتعديلاته .

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ ٢٣ / ٩ / ١٤٢٧ هـ القاضي
بالموافقة على الترخيص بتأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة عامة) ،
والمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦٣) وتاريخ ٢٥ / ٩ / ١٤٢٧ هـ الصادر بالمصادقة
على ذلك .

وعلى قرارات الجمعية التأسيسية للشركة المنعقدة في ١٧ / ٩ / ١٤٢٨ هـ .
وعلى عقد الشركة ونظامها الأساسي .
وعلى الطلب المقدم بإعلان تأسيس الشركة .

يقرر مايلي :

أولاً : الموافقة على إعلان تأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة عامة)
ثانياً : ينشر هذا القرار وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي في الجريدة الرسمية
على نفقة الشركة .

وزير التجارة والصناعة
هاشم بن عبد الله يماني

التسلسل التاريخي

لتأسيس

شركة جبل عمر للتطوير

إن مشروع تطوير منطقة جبل عمر مر بمراحل متعددة منذ عام ١٤٠٩ هـ ، وفيما يلي عرض بالتسلسل التاريخي للمشروع الذي يبين حجم الجهد والعمل الذي تم لتحقيق هذا الإنجاز وصولاً لمرحلة تأسيس شركة جبل عمر للتطوير والبدء في تنفيذ المشروع حتى ما وصل إليه الآن .

١- بتاريخ ٢٩/٦/١٤٠٩ هـ قام معالي أمين العاصمة المقدسة سابقاً بزيارة لمقر شركة مكة للإنشاء والتعمير ، واطلع على دراسات الشركة عن الشريحة الثانية (منطقة جبل عمر)

٢- بتاريخ ٢٦/٩/١٤٠٩ هـ تمت مقابلة خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبد العزيز (يرحمه الله) وبارك قيام شركة مكة للإنشاء والتعمير بالبدء في العمل بالشريحة الثانية (منطقة جبل عمر).

٣- بتاريخ ٢٩/٩/١٤٠٩ هـ أرسلت شركة مكة للإنشاء والتعمير خطاباً لمعالي أمين العاصمة المقدسة طلبت منه تعميم الجهات المختصة بتكليف لجنة تقدير العقارات الكائنة بموقع جبل عمر ومنع التصاريح بالمنطقة المذكورة وتكليف الجهاز الهندسي بأمانة العاصمة المقدسة بأعمال الرفع المساحي للعقارات والشوارع .

٤- قامت الأمانة بإعداد مناقصة الرفع المساحي لمنطقة مشروع جبل عمر

٥- بتاريخ ٢٠/٣/١٤١٠ هـ أعلنت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالصحف عن توجيه الدعوة للشركات المتخصصة في الرفع المساحي.

- ٦- بتاريخ ٣/٨/١٤١٠ هـ تعاقدت شركة مكة مع مكتب الرشيد لهندسة التربة لاعداد أعمال الرفع المساحي لمنطقة جبل عمر بالتنسيق مع الأمانة بقيمة إجمالية ١٠٠,٧٦٤,٣ ريال ومدة التنفيذ ٢٤ شهراً .
- ٧- بتاريخ ٢٣/٨/١٤١٠ هـ قامت شركة مكة بالبدء في شراء العقارات في جبل عمر ممن يرغب من الملاك في البيع .
- ٨- بتاريخ ٧/٢/١٤١٢ هـ تم إستلام أعمال الرفع المساحي لمنطقة الشريحة الثانية.
- ٩- بتاريخ ٣/٥/١٤١٣ هـ رأت شركة مكة أنه يمكن الإستفادة من الأرض المشتره بجبل عمر لإنشاء خزان المياه ، وذلك بإنشاء عمائر سكنية تكون قاعدتها خزان المياه.
- ١٠- بتاريخ ١٥/٧/١٤١٤ هـ وافقت أمانة العاصمة علي إنشاء خزان المياه في منطقة العزيزية ، وبذلك أصبحت الأرض المشتره لشركة مكة بمنطقة جبل عمر نواة للشريحة الثانية.
- ١١- بتاريخ ٢٩/٤/١٤١٦ هـ تم تكليف مكتب الدراسات التخطيطية والمعمارية بالقاهرة (د . عبد الباقي إبراهيم يرحمه الله) علي عمل دراسات ابتدائية لمشروع تطوير منطقة جبل عمر مع عمل مجسم بتكلفة إجمالية قدرها ٢١٠,٠٠٠ ريال .
- ١٢- بتاريخ ٢٧/٧/١٤١٧ هـ : رفعت شركة مكة خطاباً لصاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز - حفظه الله - بشأن وقف الكم الهائل من تصاريح البناء التي أعطيت دون أي حساب للخدمات وأن تحظي هذه

المنطقة الحساسة ، حول المسجد الحرام بالتخطيط الدقيق الذي يتناسب مع أهميتها.

١٣- بتاريخ ٢٧/٧/١٤١٧ هـ قامت الشركة بالاتصال بأصحاب العقارات بمنطقة الشريحة الثانية (جبل عمر) للتفاهم معهم لبيان من يريد الدخول بعقاره كمساهم في شركة جبل عمر ومن يريد البيع .

١٤- بتاريخ ٢٤/١١/١٤١٧ هـ تم الإجتماع مع أصحاب عقارات منطقة جبل عمر وتشكيل لجنة تقدير العقارات بناء على ترشيح من ملاك العقارات .





١٥- بتاريخ ١٣/٦/١٤١٩ هـ تم مقابلة سمو وزير الداخلية ، وعرضت شركة مكة على سموه فيلماً عن الوضع الحالي لمنطقة جبل عمر وفيلماً يشرح الدراسة التي أعدها الشركة لتطوير المنطقة المركزية وشرحاً بالحاسب الآلي عن أهداف الشركة .

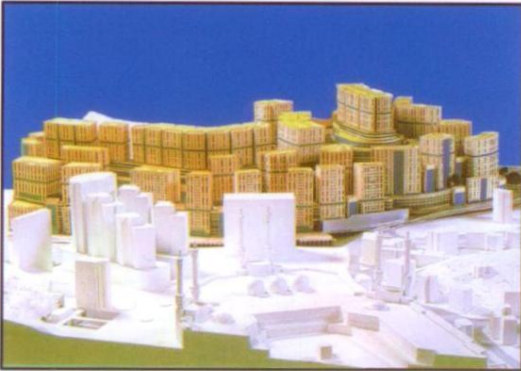
١٦- بتاريخ ٢٢/٧/١٤١٩ هـ : ناقش المجلس تحديث دراسة شركة مكة عن مشروع تطوير منطقة جبل عمر ، وعمل مجسم بعد طرح التصميم في مسابقة معمارية.

١٧- بتاريخ ٢٥/٢/١٤٢٠ هـ : صرح صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز وزير الداخلية ، بأن اللجنة الوزارية التي شكلها سموه قامت بدراسة مشروع جبل عمر ، ورفعت إلي المقام السامي مقترحاتها بتاريخ ١١/٧/١٤١٩ هـ.

١٨- بتاريخ ١/٦/١٤٢٠ هـ التعاقد مع شركة ميلانيوم لعمل مسابقة علي المستويين المحلي والدولي لعمل التصميمات والدراسات اللازمة لتطوير منطقة جبل عمر.

١٩- تم تأهيل عدد ٨ شركات عالمية وذلك من أصل عدد ٧٦ شركة عالمية ، وإشراك الجامعات السعودية الخمسة ، وهم :

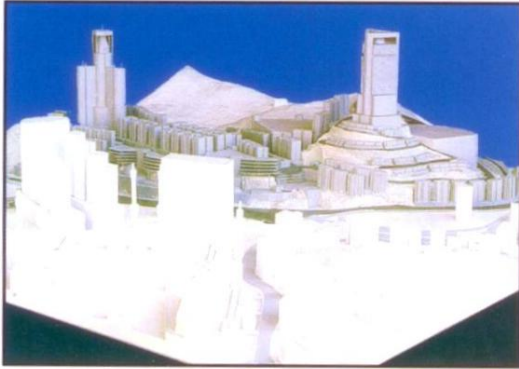
أولاً : أسماء الجامعات السعودية :



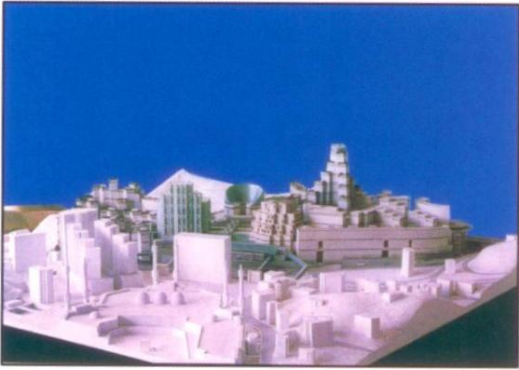
١ - جامعة أم القرى بمكة المكرمة.



٢ - جامعة الملك عبد العزيز بجدة.



٣ - جامعة الملك فهد للبترول
والمعادن بالظهران.



٤ - جامعة الملك سعود بالرياض.

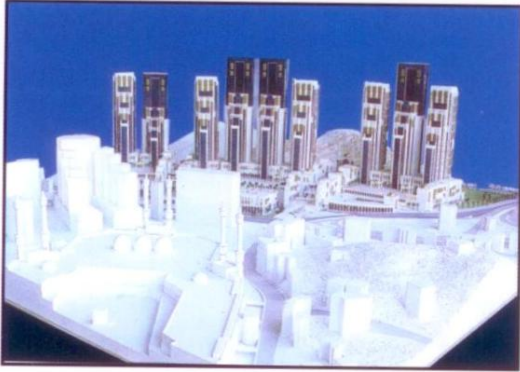


٥ - جامعة الملك فيصل بالإحساء.

ثانياً : أسماء الشركات العالمية :



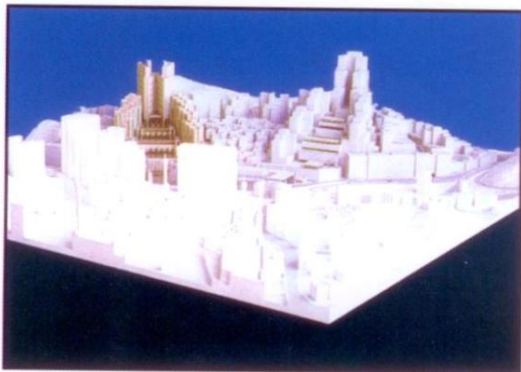
١ - آر بي آيه راسم بدران وشركاه
والعمارة والهندسة الحديثة
(سعودي / أردني).



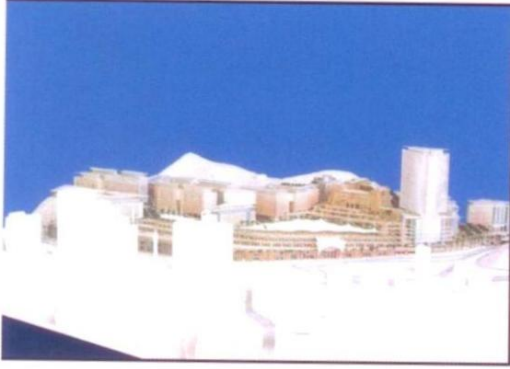
٢ - إيرجا جروب وبارسون العالمية
المحدودة ودار الرياض
للإستشارات الهندسية والعمارة
والتخطيط
(سعودي/لبناني/أمريكي).



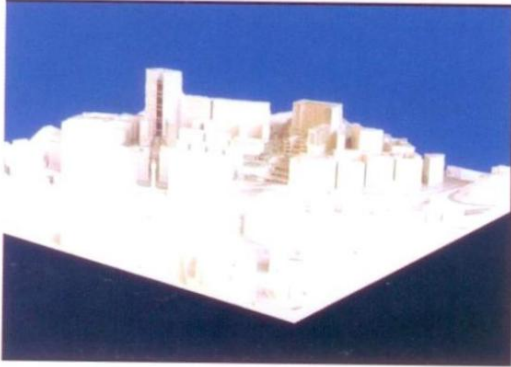
٣ - تي آر حمزة ويانج وسعودي
كونسلت (سعودي / ماليزي).



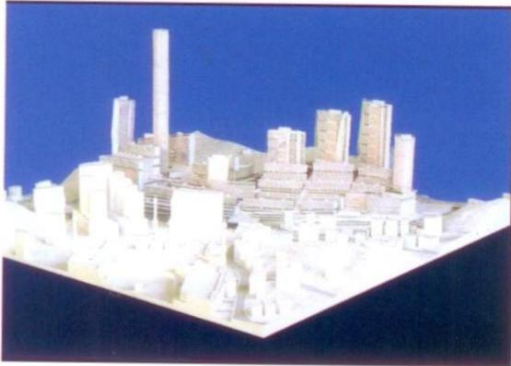
٤ - الديار السعودية للإستشارات
الهندسية وألبرت بيكيت
(سعودي/أمريكي).



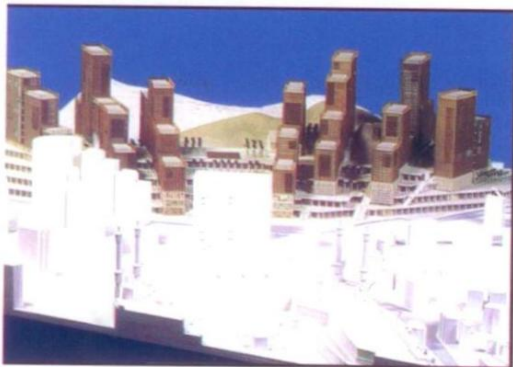
٥ - الرائد للإستشارات الهندسية
ولا سيكو (سعودي/لبناني).



٦ - عمرانية وشركائهم ، (بي بيأيديا)
بارسون برينكرهوف
سعودي / أمريكي.



٧ - دار الهندسة وأس أو أم
(سكيدمور أوينج ميريل)
لبناني / أمريكي.



٨ - نبيل غلام للعمارة والتخطيط
وريكاردو بوفيل (فرنسي /
أسباني).

- ٢٠- قامت شركة مكة بإنشاء معرض لعرض التصاميم و المجسمات بشارع الملك خالد بحي العزيزية بمكة المكرمة
- ٢١- بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٤ هـ إجتماع في مدينة لندن مع المكاتب الهندسة المؤهلة وممثلي الجامعات السعودية لدراسة محتويات المسابقة الهندسية وبرنامج التطوير ومتطلبات المالك بحضور ممثلين عن أمانة العاصمة المقدسة ، ووزارة المواصلات ومعهد خادم الحرمين الشريفين لأبحاث الحج.
- ٢٢- بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٤ هـ تم إستلام المجسمات من المتسابقين بمقياس (١ : ٥٠٠)
- ٢٣- بتاريخ ٤/٩/٢٠١٤ هـ تم إستلام الجسم الكبير بمقياس (١ : ٥٠٠) ويشمل مشروع جبل عمر والطريق الموازي لطريق أم القرى حتى محولّ الخط الدائري الثالث.
- ٢٤- بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٤ هـ قام خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز حفظه الله ، بزيارة المعرض يرافقه صاحب السمو الملكي الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز أمير منطقة مكة المكرمة رئيس الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة (يرحمه الله) .
- ٢٥- في تاريخ ٢٩-٣٠/١٢/٢٠١٤ هـ ، ١/١/٢٠٢٢ هـ اجتمعت اللجنة الاستشارية بمدينة جدة مع مندوبي المكاتب الاستشارية والجامعات لمناقشة التصاميم المقدمة منهم ولإعداد تقرير عن التصاميم قبل اجتماعات لجنة التحكيم.
- ٢٦- بتاريخ ١/٣/٢٠٢٢ هـ توجيه الدعوة لأعضاء لجنة التحكيم لاختيار التصميم الفائز .

٢٧- كان قرار لجنة التحكيم هو (أن المشروع المقدم من الفريق الأول لجامعة الملك عبد العزيز هو المشروع الفائز الذي استطاع أن يحقق معظم متطلبات المسابقة بشكل أفضل مقارنة بما قدم من بقية المتنافسين) والذي سيتم تطويره فيما بعد



جامعة الملك عبد العزيز (الفريق الأول)



٢٨- زيارة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز لمعرض مجسمات مشروع جبل عمر بتاريخ ١٤٢١/٩/٢٥هـ.

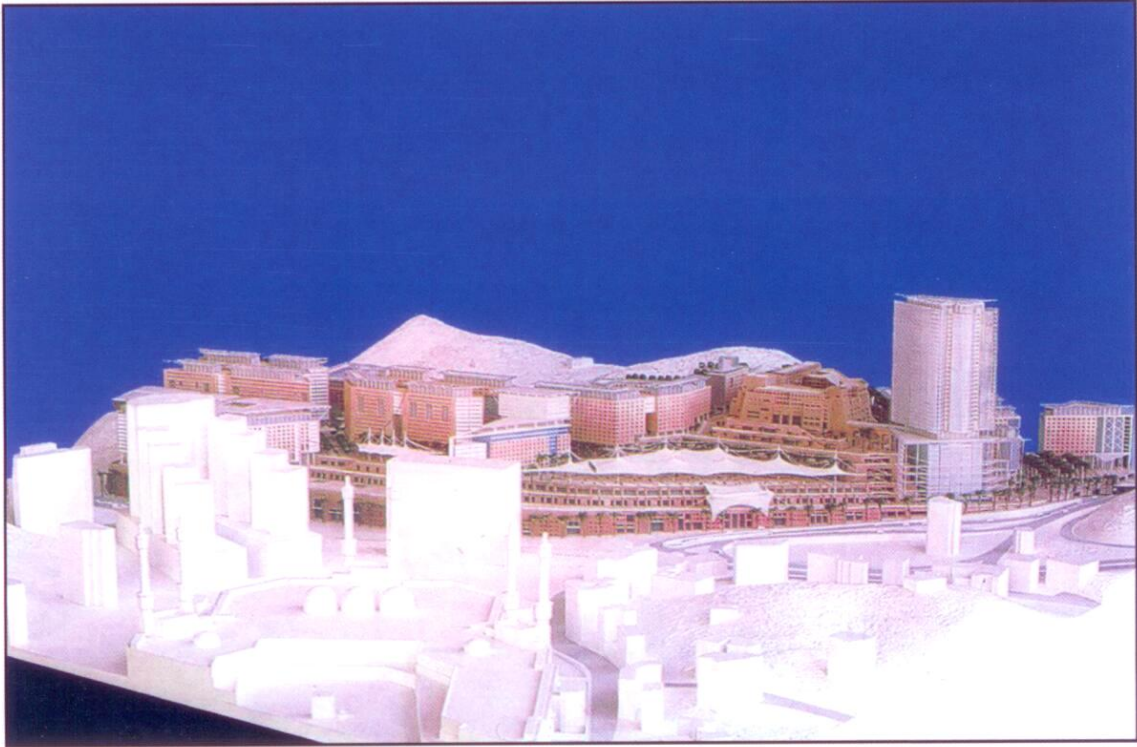


٢٩- وبتاريخ ١٤٢٢/٣/٢٥هـ تم توجيه الدعوة لصاحب السمو الملكي الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز (يرحمه الله)، لزيارة معرض الشركة وإعلان الفائز.

٣٠- وقد تفضل سموه بزيارة معرض المجسمات وإعلان الفائز الأول ، وذلك يوم السبت ٢/٤/١٤٢٢ هـ ، وقام سموه بتوزيع الجوائز علي أعضاء لجنة التحكيم ، وأعضاء الفريق الأول بجامعة الملك عبد العزيز.

٣١- وتلى ذلك قيام شركة مكة بتشكيل لجنة لتطوير التصميم ، وقد قامت اللجنة بدراسة كل مشروع من المشاريع التي قدمت بالمسابقة الخاصة بتصميم مشروع جبل عمر وتحديد الإيجابيات فيه للاستفادة منها في تطوير المشروع الفائز وتم بالفعل دراستها وتعديلها حتى تم الوصول إلي التطوير النهائي للمشروع.

٣٢- قامت شركة لاسيكو بالبدء في تطوير التصميم .



٣٣- تم التعاقد مع شركة بكة أوف شور (شركة لبنانية) على تطوير التصميم وعمل مجسم ١ : ٢٠٠ .



٣٤- وقد قامت شركة مكة باجتماعات دورية للتنسيق مع الأمانة العامة للهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة فيما يتعلق بالتصميم والمخطط التنفيذي لمشروع تطوير جبل عمر ، وذلك علي ضوء اشتراطات وضوابط ومعايير تقويم المشروعات الاستثمارية بالمنطقة المركزية المعدة من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة.

٣٥- قامت الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة بإعداد إعلانات الرفع المساحي وإعلانات طلب الصكوك ، وطلبت من شركة مكة القيام بالإعلان ، وتم الإعلان في عشر صحف ، الإعلان الأول الرفع المساحي لمدة سبعة أيام

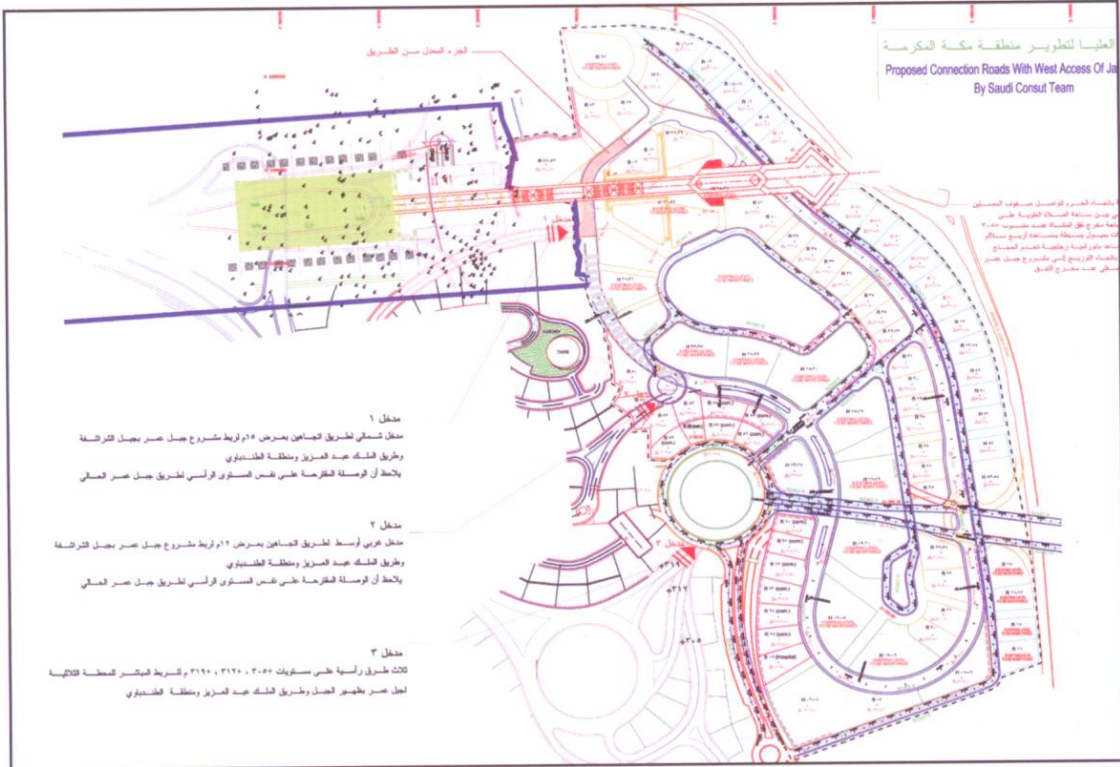
إعتباراً من يوم السبت ٢٦/١/١٤٢٤ هـ ، والإعلان الثاني طلب الصكوك لمدة عشرة أيام اعتباراً من يوم الاثنين ٢٨/١/١٤٢٤ هـ.

٣٦- وبتاريخ ٣٠/٤/١٤٢٤ هـ وبرقم ٣٤٥ هـ وصلنا خطاب من الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة بالموافقة علي المشروع الابتدائي لتطوير منطقة جبل عمر ، طبقاً لتوصيات إجتماع الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة السابع عشر المنعقد بتاريخ ٢٥/٤/١٤٢٤ هـ ، وتشمل مخططات المشروع الإبتدائي إنشاء مصلى عام بسعة ٦٥ ألف مصلي مساحة أرضه ٢م ١٤,٠٠٠ مساحته الإجمالية ٢م ٨٤,٠٠٠ (٦ أدوار) ، ومصليات بالأبراج بسعة ٨٥ ألف مصلى ومساحتهما الإجمالية ٢م ٦٣,٧٥٠ ، وكذلك عمل نفق للسيارات أسفل طريق إبراهيم الخليل الحالي بطول الواجهتين الشرقية والشمالية للمشروع ، بهدف فصل حركة المشاة عن السيارات وتوسعة الساحة الغربية للمسجد الحرام بعمل نفق للسيارات تحت الأرض وبذلك يصبح مشروع جبل عمر ملاصق للساحة .

٣٧- ولكن كان المشروع الإبتدائي تنقصه إطلال العمائر بالصف الثاني على المسجد الحرام وهناك عمائر كانت لا تتمتع بالإطلالة بالإضافة لعدم وجود إتصال بين مشروع جبل عمر وبين المناطق الخلفية

٣٨- وبناءً على ذلك رغبت الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة في تحسين الإتصال بين مشروع جبل عمر وبين المناطق والأحياء الخلفية في مناطق الحفاير وجبل الشراشف وذلك بإيجاد ثلاثة محاور رئيسية من الطرق لخلق الترابط العضوي بين مشروع جبل عمر وبين هذه الأحياء عند تطويرها مستقبلاً بالإضافة لتوفير ممرات مشاة لربط تلك الأحياء مع ساحات المسجد

الحرام ، فقد قامت شركة مكة بعمل مسابقة لتطوير المخطط العام للمشروع .



٣٩- وقد تم إختيار المخطط العام المعدل المعد من قبل مكتب أتيليرز ليون
ويعتبر التطوير الثالث للمشروع والذي حقق الميزات التالية :-



- ١- تحسين شبكة طرق السيارات وتوسعة الشوارع مع توفير مواقف جانبية للحافلات للتحميل والتزليل ، وإيجاد الرابط بين هذه الطرق وبين المناطق الخلفية المجاورة ، وكذلك ربطها بالطريق الدائري الأول وإمكانية الربط مستقبلاً مع مشروع جبل عمر (٢) .
- ٢- توفير ممرات عديدة للمشاة تغطي كامل أرجاء المشروع ، مع الفصل التام لها عن طرق السيارات .
- ٣- إستحداث طريق الملك عبد العزيز للمشاة بعرض (٣٠م) والذي يربط بين شارع الملك عبد العزيز (الطريق الموازي) وبين الساحة الغربية للمسجد الحرام .
- ٤- توزيع مباني المشروع بطريقة تحقق إطلالتها جميعاً على الحرم ، مع إيجاد الفراغات المناسبة بينها التي تتيح إطلاله أخري لجبل الشراشف والمواقع الخلفية الاخري وبذلك يعتبر هذا تطوير آخر للمشروع ، وعمل مبنيين كمعلم معماري على شكل بوابة مع بداية طريق الملك عبد العزيز للمشاة من جهة الحرم.
- ٥- عمل المصلي العام بمنطقة مميزة تقع مباشرة على الساحة الغربية ومساحة أرض المصلي ١٤,٠٠٠ م٢ وبارتفاع ستة أدوار ويستوعب حوالي خمسة وستون ألف مصلي . كما يمكن الوصول إليه من الجهات الأربع وتصميم مميز مع فراغات داخلية وتوفير جميع الخدمات به .
- ٦- زيادة المناطق التجارية وتوزيعها على أرجاء المشروع ومن ضمنها سوق تجاري مركزي .
- ٧- توفير مواقع للمرافق والخدمات الحكومية .
- ٨- توفير مواقع لمحطة الكهرباء الرئيسية ، وموقع آخر لمحطة التبريد المركزية .

٤٠- بتاريخ ١٧/٩/١٤٢٤ هـ نشرت الهيئة العليا بالصحف الأسس العامة لتطوير منطقة جبل عمر - المتضمنة بالبند ثانياً - أن يتم تأسيس شراكة بين ملاك منطقة جبل عمر في هيئة شركة مساهمة عامة تسمى شركة جبل عمر .

٤١- بتاريخ ٢٣/٢/١٤٢٥ هـ قامت شركة مكة بدعوة أصحاب العقارات بمنطقة جبل عمر لعقد الاجتماع الأول للمؤسسين لشركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة - تحت التأسيس) بمقر معرض وتصاميم مشروعات الشركة.

٤٢- وعلى ذلك قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالنيابة عن اللجنة التأسيسية لشركة جبل عمر للتطوير بحملة إعلانية في الصحف المحلية تم فيها توجيه الدعوة لأصحاب العقارات في منطقة جبل عمر للمساهمة أو البيع ، بالإضافة لتوجيه خطابات لأصحاب العقارات بالمنطقة بشرح فوائد المشروع ودعوتهم للمساهمة بالشركة بعقاراتهم أو بيع عقاراتهم على شركة مكة للإنشاء والتعمير (قامت شركة مكة بشراء كل ما يعرض عليها من عقارات بالمنطقة طبقاً لأسعار لجنة تقدير العقارات الرسمية) وكانت إجمالي العقارات المشتراه ٣٢٩ عقار إجمالي مساحه أرضها ٢٨,٠٢٢ م^٢ وإجمالي قيمتها ٧٥٣,٨١٨,٨٦٠ ريال .

٤٣- قامت شركة جبل عمر للتطوير (تحت التأسيس) برفع خطاب لصاحب السمو الملكي الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز أمير منطقة مكة المكرمة ورئيس الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة (يرحمه الله) برقم ٢٦٠ وتاريخ ١٩/٤/١٤٢٥ هـ ، للتفضل بتعميد الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة بالإعلان عن نزع الملكيات للعقارات الواقعة بالمشروع حسب

المخططات التي اعتمدها الهيئة ، وطلب إخلائها ، وقطع الخدمات عنها تمهيداً لهدمها بعد أن يتم تعويض أصحابها حسب التقديرات التي اعتمدها الهيئة ، والسماح للشركة بهدم العقارات.

٤٤ - بتاريخ ١٦/٥/١٤٢٥ هـ قامت شركة جبل عمر للتطوير (تحت التأسيس) بالتوقيع علي الخطاب المرفوع لمعالي وزير التجارة والصناعة بطلب العرض علي المقام السامي لاستصدار المرسوم الملكي للترخيص بتأسيس الشركة طبقاً لنص المادة ٥٢ من نظام الشركات ، وذلك مع بعض مؤسسي الشركة بموجب الخطاب رقم ٥٢٦ وتاريخ ١٦/٥/١٤٢٥ هـ بإسم شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة).

٤٥ - قامت شركة مكة بتأسيس مكتب مؤقت لشركة جبل عمر للتطوير بمعرض الشركة الكائن في شارع الملك خالد بحي العزيزية بمكة المكرمة لاستقبال المراجعين وأعلنت عنه في الصحف.

٤٦ - ونتيجة للجهود المتواصلة قامت الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة بالإعلان عن بدء المرحلة الأولى من هدم وإزالة العقارات ابتداءً من يوم السبت ٢٢/٥/١٤٢٥ هـ ، وذلك في جميع الصحف المحلية ، وأنه يحق لأصحاب العقارات المبينة في الإعلان المساهمة في شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة عامة تحت التأسيس) بالقيمة المقدرة من قبل لجنة تمشين العقارات الحكومية أو البيع ، عدا ذلك يمكنهم الحصول علي قيم عقاراتهم بعد نزعها للمصلحة العامة ، وذلك خلال شهر من تاريخ هذا الإعلان تمهيداً لفصل الخدمات عن جميع العقارات المبينة في الإعلان في نهاية المدة المحددة ، وأن عليهم مراجعة شركة جبل عمر للتطوير ، بمقرها بمعرض مجسمات الشركة بالعزيزية.

٤٧- قامت شركة جبل عمر للتطوير (تحت التأسيس) بالإعلان عن رغبتها تأهيل المقاولين المتخصصين في أعمال الهدم والإزالة ونقل الردميات ، وأن آخر موعد لتسليم بيانات التأهيل ١٤٢٥/٦/١٤هـ.

٤٨- وبتاريخ ١٤٢٥/٦/٢٤هـ نشرت الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة إعلاناً إلحاقياً للإعلان السابق الذي تم نشره بتاريخ ١٤٢٥/٥/٢٢هـ والخاص بالإعلان عن بدء المرحلة الأولى من هدم وإزالة العقارات ، ذكر فيه أنه سيتم البدء في فصل الخدمات عن العقارات إعتباراً من ١٤٢٥/٧/٧هـ.

٤٩- وقد بدأت المرحلة الأولى من أعمال الهدم والإزالة للعقارات في ١٤٢٥/٧/٢٠هـ والمرحلة الثانية في ١٤٢٦/١/١٥هـ ، وقد تم الإنتهاء من هدم وإزالة ١٠٠ ٪ من المباني بالجبل بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢٩هـ بتكلفة إجمالية قدرها حوالي ثلاثون مليون ريال ، وقد تم تسوير موقع المشروع بالكامل الذي يبلغ محيطه ٢,٥٠٠ متر طولي بسور شبك بهدف السلامة العامة والعمل على تنفيذ المشروع بدون عوائق.

٥٠- تم الاتفاق مع إحدى شركات الإدارة لإدارة المشروع والإشراف الفني ومراجعة التصاميم لأعمال البنية التحتية فقط للمشروع وهي شركة klcc الماليزية وكان عقدها بمبلغ ٥٥,٩٧٧,٧٩١ ريال وقد تم صرف مبلغ ٢٤,١٣٤,٦٨٠ ريال لها حتى إنتهاء عملها بالمشروع بتاريخ نهاية شهر شعبان ١٤٢٩ هـ الموافق نهاية شهر سبتمبر ٢٠٠٨ م .

٥١- تم الانتهاء من أعمال التصميم لمخططات القطوعات الصخرية والجدران الساندة وتم التعاقد مع أحد الشركات المحلية المتخصصة لتنفيذها ، وتم البدء في أعمال القطوعات الصخرية وأعمال التسوية وعمل الجدران الساندة إعتباراً من ١/٨/١٤٢٦هـ.

٥٢- تم التعاقد مع أحد المكاتب الهندسية المتخصصة لعمل تصاميم أعمال البنية التحتية المتبقية (الطرق ، الجسور ، العبارات ، أنفاق الخدمات ، أنفاق السيارات والمشاة ، تمديدات المياه والكهرباء والصرف الصحي ، والهاتف ، شبكة تصريف السيول) وعند الإنتهاء من تلك التصاميم سيتم - بمشيئة الله - البدء في تنفيذها طبقاً للجدول الزمني لتنفيذ المشروع.

٥٣- تم عمل دراسة لحركة النقل والمرور للمشاة والمركبات لمشروع تطوير جبل عمر ، وإحتوت الدراسة على تأثير المشروع على متطلبات النقل في وقت ذروة الإشغال المتوقعة للمشروع . ويتضمن أيضاً تحليل متطلبات البنية التحتية لخدمات السيارات ، والمشاة والنقل المشترك والمواقف.

٥٤- وبناء على الخطاب المرسل من وزارة التجارة والصناعة لهيئة السوق المالية رأت أن تكون نسبة الإكتتاب العام ٣٠ ٪ من رأس مال شركة جبل عمر للتطوير طبقاً للوائح الهيئة ، وتم إعداد عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على هذا الأساس ، وأرسل للإدارة العامة للشركات بتاريخ ٤/١١/١٤٢٦هـ.

٥٥ - بتاريخ ٧/١/٢٧هـ أصدر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز حفظه الله ، أمراً برقم ١٧٤/م ب بالموافقة على تأسيس شركة جبل عمر ، موجه 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 المال للإكتتاب العام وأن يتم الإستعجال بخطوات التسجيل ، وإكمال ما يلزم.

٥٦ - وعلى ذلك تم تحديد هيكل رأس مال شركة جبل عمر للتطوير كما يلي :

النسبة من رأس المال	كلي	جزئي	بيان
			أولاً : الحصة العينية
		٧٥٤,١٨٩,٥١٠	١- شركة مكة للإنشاء والتعمير
	٤,١١٨,٤٣٥,١٤٠	٣,٣٦٤,٢٤٥,٦٣٠	٢- ملاك آخرون
			ثانياً : الحصة النقدية
			باسم شركة مكة للإنشاء والتعمير تعادل أسهماً عينية لصالح ملاك عقارات أبدوا الرغبة بالمساهمة وقائمين بإستكمال وثائقهم الشرعية والنظامية وسيتم تحويل تلك الحصة النقدية تدريجياً إلى حصص عينية لصالح ملاك العقارات الذين يقومون بإستكمال وثائقهم مستقبلاً أولاً بأول
	٥٨١,٥٦٤,٨٦٠	٥٨١,٥٦٤,٨٦٠	
%٧٠	٤,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠		إجمالي الحصص العينية
%٣٠	٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠	ثالثاً : الإكتتاب العام
%١٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠		إجمالي رأس المال

٥٧- انتهت الإدارة العامة للشركات بوزارة التجارة والصناعة من مراجعة عقد تأسيس شركة جبل عمر للتطوير ، وأحالته بموجب خطابها رقم ٢٢٢/٢٠٥/٢٢٤ وتاريخ ٢٧/١/١٤٢٧ هـ إلى مدير عام فرع الوزارة بمكة المكرمة لإحالة أصحاب الشأن لفضيلة كاتب العدل لإثباته لديه ، ومن ثم موافاة الوزارة بعقد التأسيس بعد الإثبات لاستكمال باقي الإجراءات لتسجيل شركة جبل عمر للتطوير وفقاً للنظام والتعليمات أي بعد حوالي سنة وثمانية شهور من إرسال خطاب الشركة لمعالي وزير التجارة والصناعة بتاريخ ١٦ / ٥ / ١٤٢٥ هـ .

٥٨- بتاريخ ٢١/٢/١٤٢٧ هـ وبرقم ١٤٠٩/٦٢٢ أرسل مدير عام فرع وزارة التجارة بمكة المكرمة عقد التأسيس لفضيلة رئيس كتابة عدل الثانية بمكة المكرمة المتضمن أنه تم دراسة عقد التأسيس والموافقة على نصوصه من قبل الإدارة العامة للشركات بالوزارة وفقاً لأحكام النظام ، والطلب من فضيلته التوجيه بإثبات العقود المرفقة وتزويد كل شريك بنسخة أصلية مثبتة من العقد للعمل بموجبها.

٥٩- وبتاريخ ٤/٧/١٤٢٧ هـ انتهت كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة من توثيق عقد التأسيس ، ورفعته لفرع وزارة التجارة والصناعة بمكة المكرمة ، التي رفعته لمدير عام الشركات بوزارة التجارة والصناعة بالرياض بتاريخ ٥/٧/١٤٢٧ هـ.

٦٠- قام معالي وزير التجارة والصناعة بالرفع للمقام السامي بطلب صدور المرسوم الملكي الكريم بتأسيس الشركة.

٦١- وبتاريخ ٢٥/٩/١٤٢٧ هـ أصدر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز 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 ونشراً مع النظام الأساسي للشركة بجريدة أم القرى (الجريدة الرسمية) السنة ٨٣ العدد ٤١٢٣ الصادرة يوم الجمعة ٢٦/١٠/١٤٢٧ هـ الموافق ١٧/١١/٢٠٠٦ م.

٦٢- وفور نشر القرار تم التقدم هيئة السوق المالية لتسجيل شركة جبل عمر للتطوير في القائمة الرسمية طبقاً للمادة التاسعة عشرة من لائحة التسجيل والإدراج ، وتم موافقهم بكافة متطلبات التسجيل والإدراج المنصوص عليها في لائحة التسجيل والإدراج الصادرة من هيئة السوق المالية.

٦٣- تم التعاقد مع بنك البلاد كمستشار مالي ومدير الاكتاب ومتعهد التغطية.

٦٤- تم التعاقد مع المحاسب القانوني إرنست ويونغ كمحاسب قانوني للإكتاب.

٦٥- تم التعاقد مع مكتب المستشارون القانونيون ، بالاشتراك مع بيكر أند ماكزي ليميتد كمستشار قانوني للاكتاب.

٦٦- وقد بدأ الإكتاب العام إعتباراً من ٢٣/٥/١٤٢٨ هـ لمدة عشرة أيام ، وقد بلغت نسبة تغطية الإكتاب ٣٠٩ ٪ من المبلغ المطروح للإكتاب العام وقدره ٢٠١٤ مليون ريال ، وبلغ عدد المكتتبين أكثر من خمسة ملايين مواطن.

٦٧- وقد بلغت مصروفات التأسيس طوال ثمانية عشر عاماً مبلغ ٧٥,٥٦١,٠٤١ ريال.

٦٨- تم إستخراج تصريح البناء برقم ٨٠٩/هـ وتاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٨ هـ بإجمالي مسطحات بنائية ١,٩٥٢,٠٠٠ متر مربع لكامل المشروع.

ولعدم اكتمال النصاب النظامي لم تنعقد الجمعية التأسيسية في اجتماعها الأول بتاريخ ١٦/٨/١٤٢٨ هـ ، بسبب طلب مفاجيء من مندوبي الإدارة العامة للشركات المكلف بأن من يسمح لهم بالتصويت هم من إدرجوا في عقد التأسيس وتم الشرح لهم بأن منهم من باع وحل محله مشتري جديد ومنهم من توفاه الله وحل محله ورثته ومنهم من وزع حصته على ما يملكه من شركات وحلت محله في عقد التأسيس إلا إنهم أصروا على موقفهم ورفضت شركة جبل عمر هذا الطلب أولاً حفاظاً على حقوق مؤسسي شركة جبل عمر وثانياً إن طلبهم يوم إنعقاد الجمعية بعد حوالي ثلاثة سنوات وثلاثة شهور من إرسال عقد التأسيس لوزارة التجارة والصناعة برفق خطاب الشركة رقم ٥٢٦ وتاريخ ١٦ / ٥ / ١٤٢٥ هـ بالإضافة إلى طلبهم عدم تصويت شركة مكة بحصتها النقدية في رأس المال وإضطرت شركة جبل عمر إلى نشر بيان بالصحف المحلية يوم السبت الموافق ١٩ / ٨ / ١٤٢٨ هـ الموافق ١ / ٩ / ٢٠٠٧ م توضح فيه أسباب إلغاء اجتماع الجمعية التأسيسية لشركة جبل عمر للتطوير الأول حرصاً على مصلحة ملاك عقارات جبل عمر المشترين والمؤسسين موضحة :

- ١- إن نسبة الحضور في الجمعية التأسيسية لشركة جبل عمر بلغت ١٧% فقط وبذلك لم يكتمل النصاب القانوني لعقد الجمعية .
- ٢- إن وزارة التجارة أصرت على عدم قبول تصويت أصحاب العقارات الذين اشتروا من المؤسسين السابقين .
- ٣- إن وزارة التجارة أصرت على حضور المؤسسين الذين باعوا عقاراتهم وذلك في قرار مفاجئ قبل إنعقاد الجمعية بثلاث ساعات .

٤- إن المؤسسين الذين باعوا عقاراتهم استغربوا طلب حضورهم لإجتماع يخص عقارات لا يملكونها .

٥- إن المؤسسين المالكين للعقارات التي إشتروها بصكوك شرعية مفرغة لدي كتابة العدل منعوا من الإدلاء بأصواتهم مع إن الشرع والنظام يؤيدهم في ذلك .

٦- إن وزارة التجارة رفضت قبول التصويت للمساهمة النقدية التي أودعتها شركة مكة نيابة عن الملاك الذين لم يستكملوا أوراقهم الثبوتية حفاظاً على مصالحهم في المساهمة وبذلك لم يكتمل النصاب النظامي .

واشار الإعلان إلي أن شركة جبل عمر للتطوير تؤكد للمساهمين الكرام - إنطلاقاً من الثقة المطلقة التي أولوها للقائمين على الشركة - أن إلغاء إنعقاد الجمعية التأسيسية لشركة جبل عمر للتطوير لعدم إكمال النصاب ، جاء نتيجة لقرار وزارة التجارة بعدم قبول تصويت بعض المؤسسين الذين حضروا الجلسة مساء يوم الأربعاء الماضي ١٦ / ٨ / ١٤٢٨ هـ بدعوي عدم تضمينهم بعقد التأسيس ، حيث أصرت وزارة التجارة على موقفها بعدم إعتداد المبيعات الشرعية التي تمت لدي كتابة عدل مكة المكرمة بعد تاريخ عقد التأسيس المؤرخ في ٢٧ / ١٠ / ١٤٢٦ هـ ، إضافة إلى موقفها برفض إعطاء حق التصويت للمساهمة النقدية بمبلغ ٥٨١ مليون ريال التي أودعتها شركة مكة للإنشاء والتعمير في البنوك لإتاحة الفرصة أمام ملاك العقارات الذين لم تكتمل أوراقهم الثبوتية ليحلوا محل شركة مكة ويستفيدوا من المساهمة في شركة جبل عمر أسوة بالملاك الآخريين .

وقد أعربت شركة جبل عمر للتطوير عن أسفها الشديد لهذا الموقف الذي ألحق الضرر بمصالح الشركة نتيجة التأخير في إكمال الخطوات النظامية لإشهار الشركة رسمياً والذي سوف يتم الإحتكام فيه إلى الشرع لضمان حقوقها ومصالحها .. ونود التذكير بأن ماأعترضت عليه وزارة التجارة بالنسبة للمساهمين المشترين لعقارات من المؤسسين قد جري عليه العمل سابقاً بموافقة وزارة التجارة نفسها كما هو الحال عند تأسيس شركة مكة للإنشاء والتعمير قبل خمسة عشر عاماً مضت .

وإن شركة جبل عمر للتطوير وإزاء إلغاء إنعقاد الجمعية التأسيسية الأولى للشركة لعدم إكمال النصاب قامت بدعوة وزارة التجارة لمراجعة موقفها الذي تسبب في عدم إكمال النصاب ، وذلك حتي يتسني للشركة عقد جمعيتها التأسيسية في أقرب وقت ممكن حفاظاً على مصالح أكثر من خمسة ملايين مساهم في هذه الشركة العملاقة .

وبعد أخذ ورد مع وزارة التجارة والصناعة وافقوا أخيراً على أن يقوم بالتصويت من أدرج في عقد التأسيس يوم إنعقاد الجمعية وتم توقيع إتفاق على ذلك بالإضافة لموافقة شركة مكة للإنشاء على عدم التصويت بحصتها النقدية .

٧٠- وعلى ذلك فقد انعقدت الجمعية التأسيسية والله الحمد في اجتماعها الثاني بتاريخ ١٧/٩/١٤٢٨ هـ ، وقد بلغت نسبة النصاب ٥٦,٤١ ٪ من مجموع رأس المال ، وقد اتخذت الجمعية التأسيسية القرارات التالية :

١- التحقق من الإكتتاب بكامل رأس المال ومن الوفاء به وإعتماد المساهمة العينية.

- ٢- الموافقة على النص النهائي للنظام الأساسي لشركة جبل عمر للتطوير.
- أ - تعديل المادة العاشرة من النظام الأساسي ، بخصوص فترات الحظر على أسهم المؤسسين طبقاً لتعليمات هيئة السوق المالية.
- ب - تعديل المادة الرابعة عشرة من النظام الأساسي ، وذلك بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من ١٥ عضواً ليصبح ١١ عضواً.
- ٣- الموافقة على تقرير المؤسسين عن الأعمال والنفقات التي اقتضاها تأسيس شركة جبل عمر للتطوير.
- ٤- تعيين أول مراقب حسابات شركة جبل عمر للتطوير ، لمراجعة حسابات الشركة للسنة المالية الأولى وتحديد أتعابه.
- ٥- تعيين مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير لمدة خمس سنوات.
- ٧١- وبتاريخ ١٩/٩/٢٠١٤ هـ تقدم أعضاء مجلس الإدارة بالنيابة عن مؤسسي شركة جبل عمر للتطوير بطلب لمعالي وزير التجارة والصناعة بإعلان تأسيس الشركة طبقاً للمادة ٦٣ من نظام الشركات.
- ٧٢- وبتاريخ ١٦/١٠/٢٠١٤ هـ صدر قرار معالي وزير التجارة والصناعة رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة عامة).
- ٧٣- وبتاريخ ٢/١١/٢٠١٤ هـ ، تقدم رئيس مجلس الإدارة بطلب لمعالي وزير التجارة والصناعة للموافقة على قيد الشركة في سجل الشركات.
- ٧٤- وبتاريخ ١٠/١١/٢٠١٤ هـ تم نشر القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة التي أقرته الجمعية التأسيسية لشركة جبل عمر للتطوير 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.

٧٥- وبتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨ هـ تم قيد شركة جبل عمر للتطوير في سجل
الشركات بوزارة التجارة والصناعة برقم (٤٠٣١٠٥١٨٣٨).

٧٦- وبتاريخ ١٦/١١/١٤٢٨ هـ أدرجت هيئة السوق المالية سهم شركة جبل
عمر للتطوير ضمن قطاع الخدمات بالرمز (٤٢٥٠).

٧٧- وبتاريخ ٢١/١١/١٤٢٨ هـ تم بدء تداول سهم شركة جبل عمر للتطوير
بالسوق المالية السعودية (تداول).

٧٨- وبتاريخ ٣/١/١٤٢٩ هـ ، تم تسجيل شركة جبل عمر للتطوير في الغرفة
التجارية الصناعية بمكة المكرمة بالدرجة الممتازة برقم (٢٧٦٤٨).

٧٩- وفي اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠/١١/١٤٢٨ هـ تم إقرار التعاقد مع
مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه المحدودة لتنفيذ المشروع
مناصفة بينهما .

٨٠- وقد بدأ تنفيذ المشروع في ١/١/١٤٢٩ هـ والحمد لله .

وإن شركة جبل عمر للتطوير تتقدم لشركة مكة للإنشاء والتعمير بالشكر
والتقدير على كل الجهود التي بذلتها خلال عشرون عاماً حتى تم تأسيس شركة
جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية).

وفيما يلي أهم ملامح ومكونات المشروع :-

- المساحة الإجمالية للأرض = ٢٣٠,٠٠٠ م^٢ ،
بطاقة استيعابية = ٤٥,٠٠٠ شخص
- المساحات المستغلة لقطع الأراضي = ١٢٥,٠٠٠ م^٢ وتمثل ٥٤% من
المساحة الإجمالية للأرض .
- المساحات المخصصة للمرافق العامة والخدمات = ١٠٥,٠٠٠ م^٢ وتمثل
٤٦% من المساحة الإجمالية للأرض .

وتفصيلها كالتالي :-

- ١- مساحات متروكة لصالح توسعة شارع إبراهيم الخليل وشارع ام القري
وشارع دحلة الرشد = ٨,٠٠٠ م^٢ .
 - ٢- المساحة المتروكة لصالح تنفيذ طريق الملك عبد العزيز للمشاة (الفلق)
= ٩,٠٠٠ م^٢ .
 - ٣- مساحات مخصصة للدوائر الحكومية (مستشفى + مدرسة + الشرطة +
الدفاع المدني + البلدية) = ٥,٠٠٠ م^٢ .
 - ٤- مساحة المصلى = ١٥,٠٠٠ م^٢ .
 - ٥- مساحة الشوارع الداخلية وممرات المشاة = ٦٨,٠٠٠ م^٢ .
- سيتم تنفيذ نفق للسيارات بشارع إبراهيم الخليل لفصل حركة المشاة عن
السيارات ويعرض ٢٥ م^٢ . مع إستغلال سطح الشارع الحالي كأمتداد
للساحة الغربية للمسجد الحرام . وسيضيف هذا حوالي ٣٦,٠٠٠ م^٢
للساحة . وتستوعب حوالي أربعين ألف مصلي إضافي .

- سيوفر المشروع حوالي تسعة آلاف موقف سيارة متاحة للمصلين والزوار والمعتمرين .

- ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بتنفيذ جزء من الطريق الدائري الأول على حسابها وسيكلف حوالي أربعمائة مليون ريال (من طريق أم القري إلى شارع إبراهيم الخليل) بطول حوالي ٦٠٠ متر ، ومكون من ثلاث مسارات بكل اتجاه .

وبالله التوفيق

المشروع قبل التطوير



منطقة جبل عمر قبل التطوير

(كان عدد العقارات بها ١٢٢٥ عقار)

**نماذج للبنية العمرانية بمنطقة
جبل عمر قبل إزالة العقارات**



نموذج للدرج بين الأزقة والشوارع





نموذج للبنية العمرانية التي كانت بموقع المشروع





نموذج للبنية العمرانية التي كانت بموقع المشروع



**منطقة جبل عمر
بعد إزالة كامل العقارات
بمنطقة المشروع**



منطقة المشروع بعد إزالة العقارات





منطقة المشروع بعد إزالة العقارات



مشروع تطوير جبل عمر

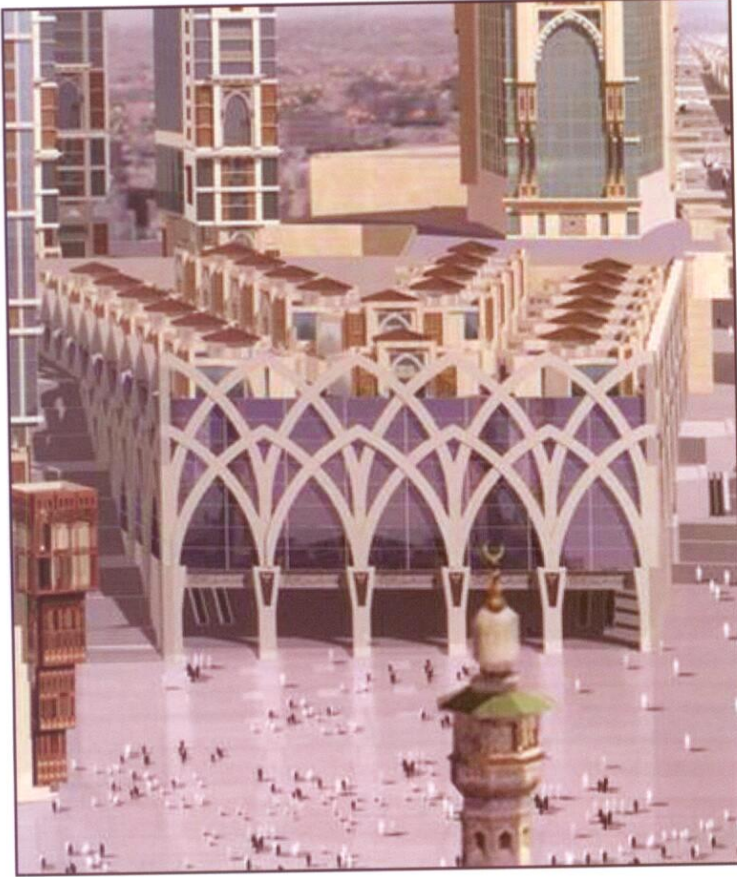
المخطط العام

يسعى المشروع إلى تحقيق الأصالة والمعاصرة في الحفاظ على طابع العمارة المكية والإسلامية، وقد جرى توزيع كتل الأبراج وتشكيلها في نسق موحد بحيث لا تحجب بعضها البعض وتوفر لجميع الغرف أكبر قدر من الإطلالة المباشرة على المسجد الحرام.



وسيمكن المشروع عند اكتماله عام ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م بإذن الله تعالى من استيعاب ما يقارب ٤٥,٠٠٠ ساكن وأكثر من ١٥٠,٠٠٠ مصلى يؤدون الصلاة مع المصلين بالمسجد الحرام، منهم ٦٥,٠٠٠ مصلي بالمصلى العام، ٨٥٠٠٠ مصلي بمصليات الأبراج ويؤمن المشروع كذلك أكثر من ٩٠٠٠ موقف سيارة وأسواق تجارية بمساحة ١٨٧,٠٠٠ م^٢ بالإضافة إلى شبكة طرق للسيارات والمشاة المنفصلة عن بعضها البعض، ويؤمن المشروع كافة مرافق البنية التحتية والأماكن والساحات العامة والخدمات المتصلة بهذا المشروع.

المصلى العام (مصليات الأبراج)



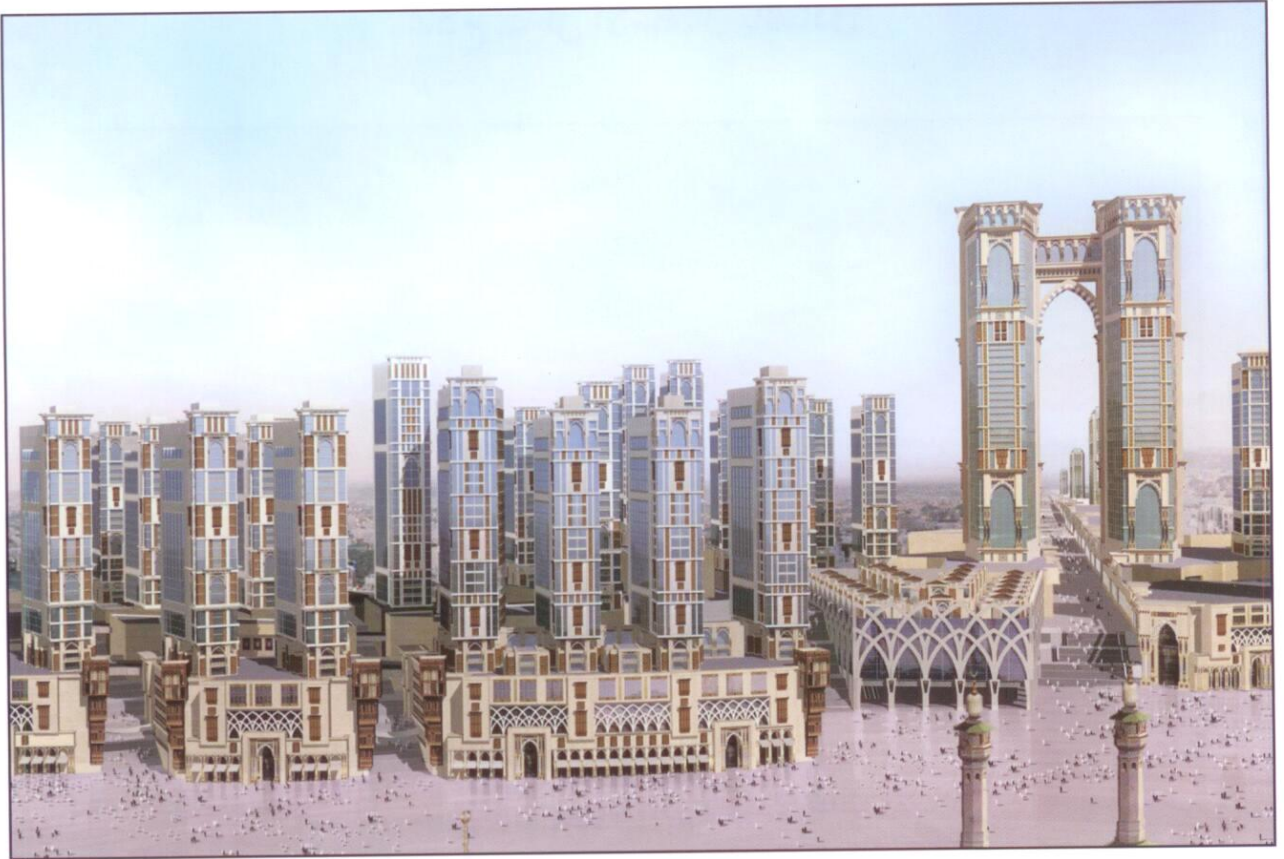
اختير موقع المصلى العام بمساحة أرض تبلغ ١٥,٠٠٠ متر مربع في موقع مميز بالمشروع في نهاية طريق الملك عبد العزيز وفي مواجهة المسجد الحرام مباشرة ليطل من خلال واجهاته الرئيسية الثلاث على المسجد الحرام وساحاته. سيوفر المصلى جميع الخدمات والمرافق الأخرى من ميضعات ودورات مياه لعموم المصلين .

يتكون المصلى العام من ٦ طوابق مغطاة ومكيفة بالكامل بمساحة تتسع 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 . وتتصل الأدوار بعضها البعض بواسطة منظومة متكاملة من السلم الثابتة والكهربائية المتحركة والمصاعد مما يسهل الحركة منه وإليه والاتصال البصري المباشر بالمسجد الحرام . إضافة إلى المصليات الموجودة في الأبراج وتتسع لعدد ٨٥,٠٠٠ مصلي وتبلغ مساحتها الإجمالية ٦٣,٧٥٠ متراً مربعاً شاملة الخدمات والممرات .

الأبراج السكنية والفندقية

الأبراج السكنية والفندقية

يضم المشروع ٣٨ برجاً تتفاوت ارتفاعاتها ما بين ٢٠ إلى ٤٨ طابقاً مع مراعاة التدرج في الارتفاعات كلما بعدت المسافة من المسجد الحرام. وتتنوع استخداماتها بين السكن الدائم و الفندقي وهناك برجين متصلين في بداية طريق الملك عبد العزيز للمشاة المؤدي لساحة المسجد الحرام بحيث يكونا بمثابة معلم بارز للمشروع حيث تم تصميمهما على شكل برجين متماثلين متصلين بجسر علوي يحتوي على دور مصلي ودورين أجنحة فندقية .





نماذج لمناطق الاستقبال بالفنادق





نماذج لمناطق الاستقبال بالفنادق





نماذج لغرف الفندق المطلة على ساحة المسجد الحرام بالفنادق





نماذج لصالون بجناح فندق مطل على ساحة المسجد الحرام



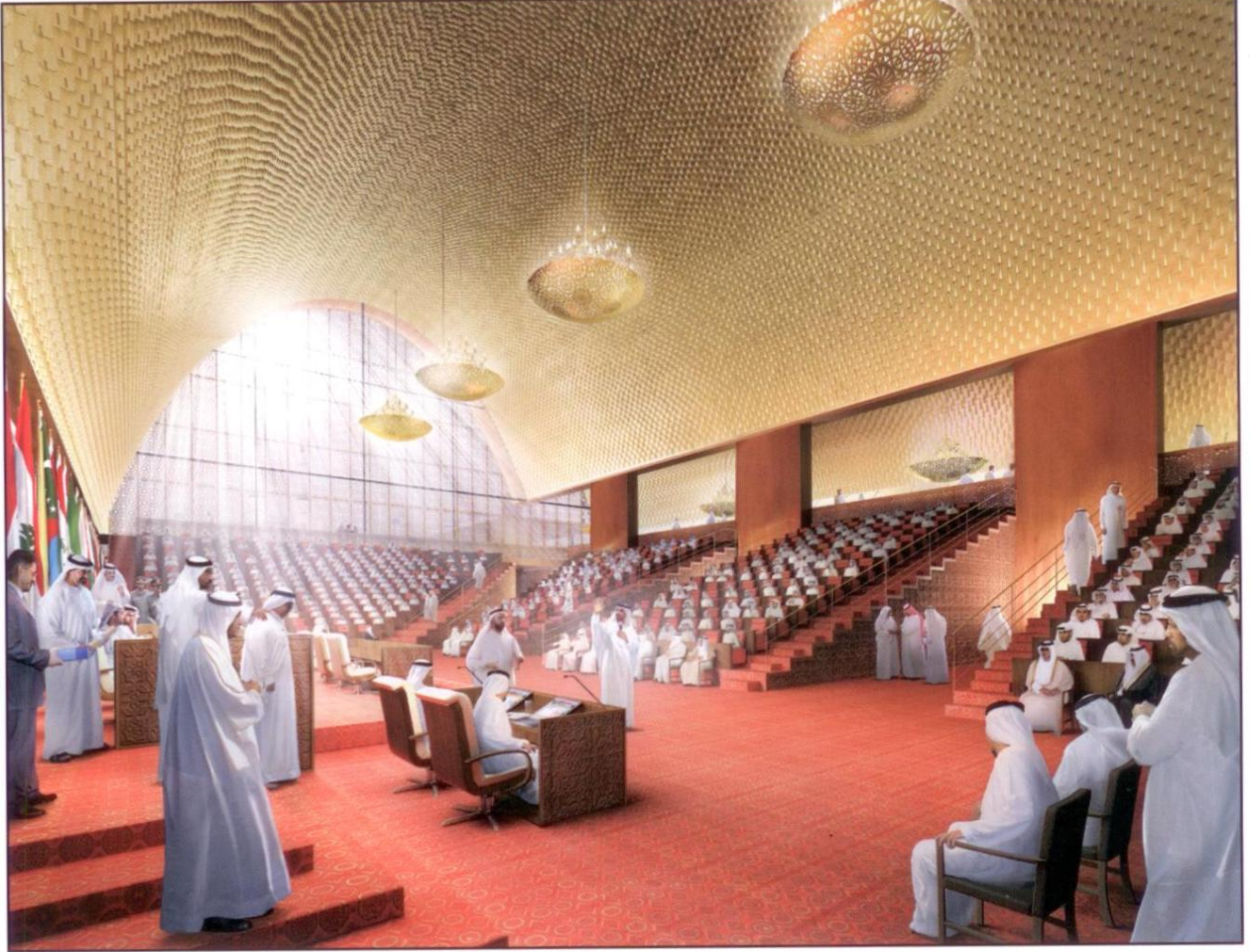
نماذج لأحد مطاعم الفنادق

البرج التوأم



وقد تم اختيار موقع البرج الذي تم تصميمه على شكل برجين متماثلين متصلين بجسر علوي ويعمل كبوابة للمنطقة المركزية من الناحية الغربية للحرم

فندق ومركز المؤتمرات:



يضم المشروع فندق للمؤتمرات، وهو عبارة عن برج فندقي، يتصل بقاعة ومركز للمؤتمرات، يطل إطلالة مباشرة على المسجد الحرام، حيث تستوعب القاعة الرئيسية قرابة ٣٠٠٠ شخص، بخلاف قاعات الاجتماعات والعروض الأخرى.

الأسواق التجارية:

ويضم منظومة متكاملة من الأسواق التجارية الحديثة، وستكون بمحاذاة شارع إبراهيم الخليل، المطلة على ساحات الحرم. إضافة إلى سلسلة المحلات على جانبي طريق الملك عبد العزيز والتي تنتهي بالسوق الكبير أسفل البرج الفندقية الرئيسي .



نماذج للسوق التجاري المركزي

تبلغ إجمالي المساحة التأجيرية للأسواق التجارية ١٨٧,٠٠٠ متر مربع، وتشمل عدد ٢,٤٠٠ معرض متفاوتة المساحات، لمختلف الأنشطة والتخصصات، إضافة إلى توفير ساحات متعددة للمطاعم والكافيتريات مساحته ٢٠,٢٥١ م^٢ والهايبر ماركت والسوبر ماركت مساحته ١٣,١٦٥ م^٢ ومساحات للترفيه العائلي مساحتها ١٢,٤٠٢ م^٢، وفقا لأحدث التقنيات بخلاف الممرات داخل الأسواق .

الطرق والممرات والساحات العامة:



لربط أجزاء المشروع المختلفة فسيتم تنفيذ طريق دائري للسيارات في قلب المشروع لخدمة الأبراج الداخلية وربطها جميعاً بالطرق الرئيسية المؤدية للمشروع، مما سيعمل على تخفيف الضغط على حركة المرور الخارجية، ودمج المشروع مع المحيط الخارجي .

كما روعي الفصل التام بين حركة السيارات وحركة المشاة مع الأخذ في الاعتبار متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة. أيضاً تم استحداث طريق الملك عبد العزيز للمشاة، بعرض ٣٥ متر والذي يصل نهاية طريق الملك عبد العزيز مع ساحات المسجد الحرام.

مواقف السيارات:



تمت الاستفادة من فرق المنسوب الذي تشكله طبوغرافية الجبل الطبيعية في استحداث عدد من أدوار التسوية كمواقف سيارات أسفل قاعدة الأبراج السكنية والفندقية. وتبلغ إجمالي مساحة مواقف السيارات ٣٤٨,٠٠٠ متر مربع موزعة على كافة أجزاء المشروع، وتتسع لقرابة ٩,٠٠٠ موقف سيارة.

الخدمات والمرافق العامة :



يشتمل المشروع على منظومة شبكات متكاملة لخدمات البنية التحتية من مياه وكهرباء وهاتف وتصريف السيول و مياه ري معالجه و مكافحة الحرائق وأنظمة التكييف والتبريد المركزية و صرف صحي، يتم تمديدها داخل أنفاق خرسانية للخدمات أسفل الطرق الرئيسية للمشروع . كما تم تزويد المشروع بالسلام الكهربائية لتسهيل الحركة، إضافة إلى تأمين مصاعد مخصصة لكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة في كافة طرق المشاة الإشعاعية الخمسة التي تربط ما بين ساحة المسجد الحرام والأجزاء الخلفية من المشروع .

الأعمال الإنشائية الجارية بالمشروع

مشروع تطوير جبل عمر
تقدم الأعمال بالجزء الشمالي
شركة سعودي أوجيه المحدودة



خزان المياه الرئيسي أسفل البرجان (H1B - H1C)





الجدران الخارجية لأدوار الخزان و المواقع للبرجين (H4 - H3)



أعمال الخرسانة لخزان المياه الرئيسي بالمشروع



أعمال التفجير و الترحيل في إمتداد المنطقة N1 وتسليح أساسات البرج – H1B



أعمال صب الخرسانة بالمنطقة الشمالية من المشروع



الأعمال الخرسانية على شارع أم القرى (البرجان H3 - H4)



أعمال الحديد و الصب للدور الثاني (البرجان H3 - H4) المطلة على شارع أم القرى



أعمال الأساسات للبرج SR2 بوسط المشروع

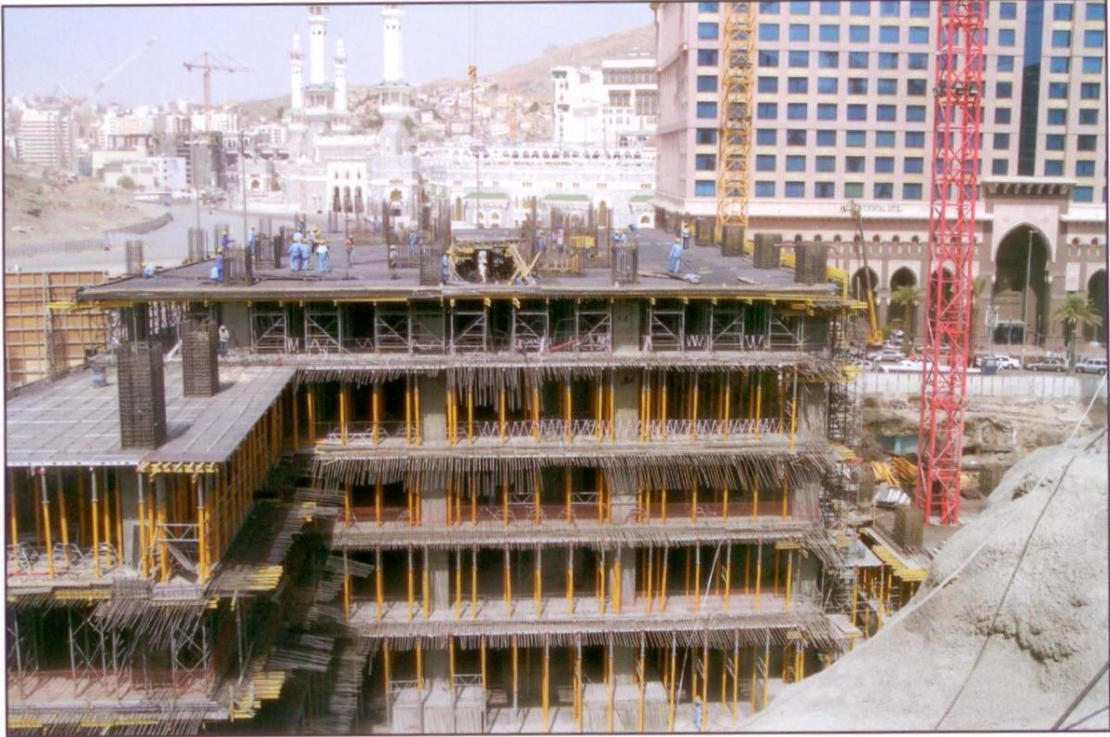


أعمال القطع الصخري (الأبراج SR1 - SR4 - H14A - H14B)



الأعمال الخرسانية (البرجان H3 _ H4)
(يلاحظ فرق المنسوب مع شارع أم القرى العلوي)

مشروع تطوير جبل عمر
تقدم الأعمال بالجزء الجنوبي
مجموعة بن لادن السعودية



الأدوار السفلية لقاعدة البناء (S1) على شارع إبراهيم خليل



قاعدة البناء لأحد الأبراج على شارع إبراهيم خليل



قاعدة البناء للأبراج (H6 - H7 - H8 - H9) على شارع إبراهيم الخليل



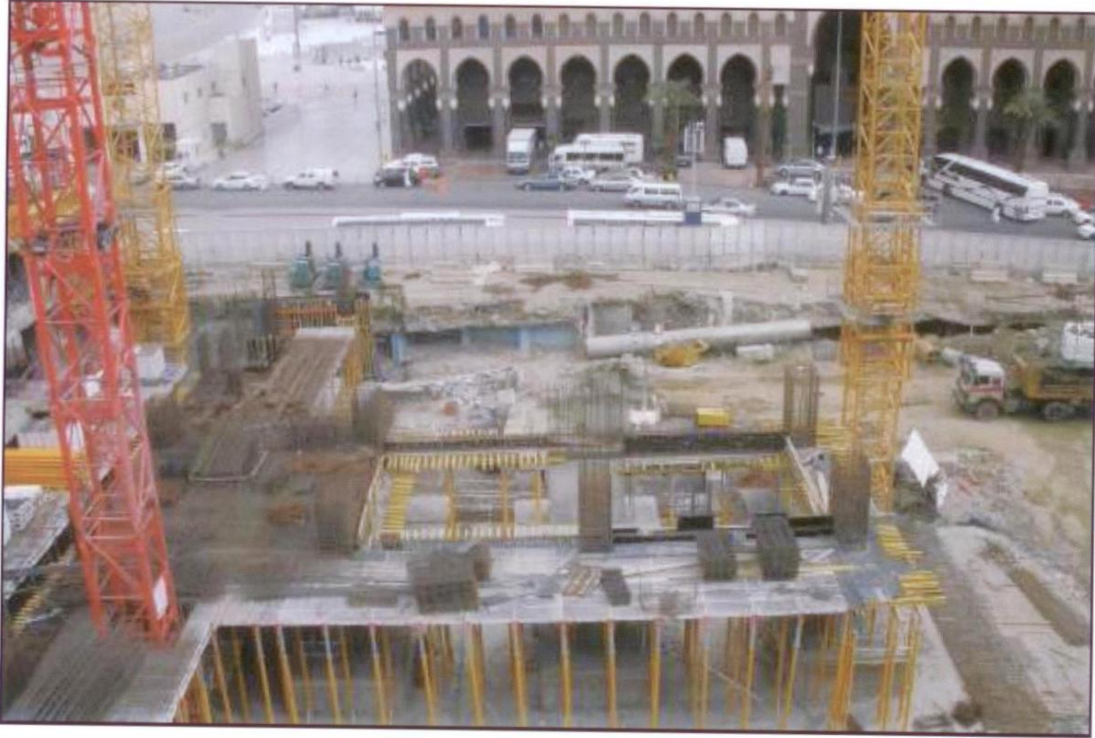
أعمال الأساسات للأبراج (SR7A - SR7B - SR3) بالمنطقة الواقعة بوسط المشروع



أعمال الأساسات للأبراج (PR1A _ PR1B _ PR1C) من جهة دحلة الرشد



أعمال الخوازيق الخرسانية للبرجين (H10 _ H11) على شارع إبراهيم الخليل



الأعمال الجارية بالبرج (H7)



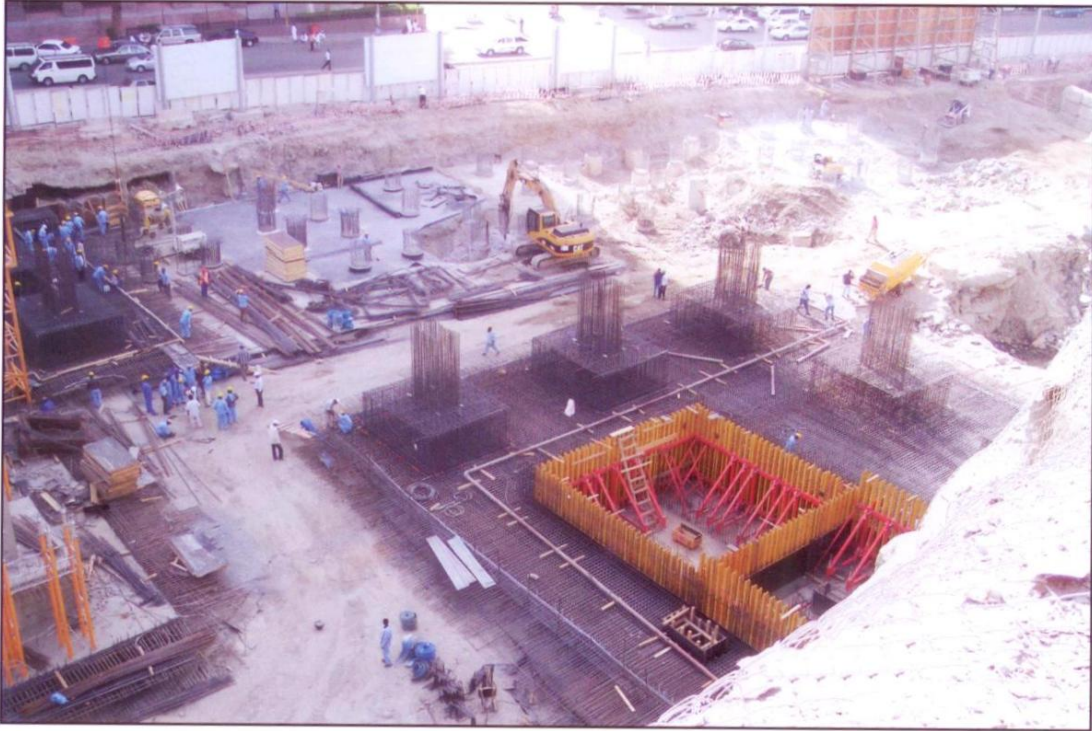
الأعمال الجارية بالبرج (H6)



أعمال الأساسات بوسط المشروع (الأبراج SR3 - SR7A - SR7B)



أعمال الأساسات (للبرج SR7A)



أعمال الأساسات و الخوازيق (للبرج H8) على شارع إبراهيم الخليل



الأعمال الجارية (بالبرج H6) على شارع إبراهيم الخليل

ويعد مشروع تطوير منطقة جبل عمر - ثاني أكبر المشاريع
العمرانية في مكة المكرمة بعد عمارة المسجد الحرام وقد روعي في
تصميمه الحرص على إدخال تطبيقات المنشآت الذكية من خلال تزويد
المشروع بما يلي :

- ١) نظام مركزي للتحكم الآلي بالحركة المرورية والإشارات الضوئية واللوحات الإرشادية ، ومواقف المركبات ... إلخ .
- ٢) نظام الأمن والسلامة باستخدام كاميرات الفيديو (CCTV) .
- ٣) محطة معالجة لإعادة استخدام مياه الميضات والاستحمام (Grey Water) في صناديق الطرد (السيفونات) .
- ٤) محطة مركزية لتكييف كامل المشروع باستخدام المياه المبردة (Chilled Water)
- ٥) تجهيز المشروع بوسائل الاتصالات الحديثة باستخدام تقنيات الألياف الضوئية (Fiber-Optics) لتقديم خدمات الاتصالات الصوتية والاجتماعات المرئية وخدمات الإنترنت ..
- ٦) تجهيز المشروع بوسائل تقنين استخدامات الطاقة ، بما يعمل على توفير في معدلات الاستهلاك المطلوبة .
- ٧) تجهيز المصلى العام بوسائل النقل والبث السمعية والبصرية ، وشاشات العرض مباشرة من المسجد الحرام .

٨) تصميم مركز للمؤتمرات مطل على المسجد الحرام يضم قاعة اجتماعات رئيسية تتسع لـ (٣٠٠٠) شخص ، مجهزة بأحدث وسائل الاتصالات السمعية والبصرية وقنوات الربط والبث الفضائية .

وحرصاً من إدارة الشركة للارتقاء والتميز والريادة في مجال ترشيد الطاقة والتنمية البيئية المستدامة ، فقد تم تسجيل المشروع للحصول على شهادة المجلس الأمريكي للمباني الخضراء من خلال تطبيق أحدث معايير تصاميم التقنية العالمية وبما يتناسب مع الحفاظ على البيئة ومواردها الطبيعية ، وذلك ضمن الفئة الفضية لعدد من المناطق والأبراج الفندقية بالمشروع والذي يهدف إلى تحسين المناخ الداخلي للمبني والتقليل من الآثار البيئية السلبية للمشروع وترشيد إستهلاك الطاقة وزيادة كفاءة التصميم والحد من الإنبعاثات الحرارية وتعتبر الشهادة قيمة مضافة للمشروع وسينعكس ذلك إيجاباً على تشغيل المشروع وتسويقية .

**متطلبات هيئة السوق المالية
طبقاً لقواعد التسجيل و الإدراج**

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 بعد المسجد الحرام تبلغ مساحة أرضه ٢٣٠,٠٠٠ م^٢ وتبلغ المساحات البنائية بعد إنجاز المشروع ٢ مليون م^٢ وهو مشروع واعد بكل المقاييس وقد أثبتت دراسة الجدوي الاقتصادية للمشروع أن معدل العائد الداخلي في حدود ٢٧% وإن الشركة تتوقع أن العائد سيكون أكثر من ذلك بإذن الله .

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

٢. لائحة الحوكمة :-

بشكل عام فإن متطلبات لائحة الحوكمة الصادرة من هيئة السوق المالية تم أخذها في الاعتبار ، كما تقوم الشركة بدراسة باقي متطلبات هذه اللائحة

٣. تأكيدات وإقرارات :-

يؤكد مجلس الإدارة بأن الشركة قامت بإعداد سجلات الحسابات بالشكل الصحيح وأنه لدي الشركة إدارة للمراجعة الداخلية ترفع تقاريرها للجنة المراجعة التي حرصت على التأكد من أن نظام الرقابة الداخلية قد أعد على أسس سليمة وينفذ بفعالية كما يؤكد المجلس قدرة الشركة على مواصلة نشاطها بإذن الله ، وأنه لا توجد مخاطر تواجه الشركة بإذن الله نظراً لموقع المشروع الفريد أمام المسجد الحرام .

٤. تعريفات (المصدر هيئة السوق المالية) :-

العضو المستقل :-

عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالاستقلالية التامة ، ومما 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 قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها .
- ٤- أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في أي شركة من مجموعاتها .
- ٥- أن يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها .
- ٦- أن يكون موظفاً خلال العامين الماضيين لدى أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من مجموعاتها كالمحاسبين القانونيين وكبار الموردين ، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين .

العضو غير التنفيذي :

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

٥. تكوين مجلس الإدارة وتصنيف أعضائه :-

رقم	إسم العضو	صفة العضوية
١	الشيخ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	غير مستقل / تنفيذي
٢	الأستاذ إبراهيم بن عبد الله السبيعي	مستقل / غير تنفيذي
٣	الشيخ أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	غير مستقل / تنفيذي
٤	المهندس أنس محمد صالح حمزة صيرفي	غير مستقل / تنفيذي
٥	الأستاذ زياد بسام محمد البسام	مستقل / غير تنفيذي
٦	الأستاذ طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	غير مستقل / غير تنفيذي
٧	الأستاذ عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	مستقل / غير تنفيذي
٨	الشيخ محمد بن إبراهيم العيسى	مستقل / غير تنفيذي
٩	الأستاذ محي الدين صالح عبد الله كامل	مستقل / غير تنفيذي
١٠	الأستاذ منصور بن عبد الله بن سعيد	مستقل / غير تنفيذي
١١	وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (جهة حكومية) ويمثلها فضيلة الدكتور عبد الرحمن سليمان المطرودي	مستقل / غير تنفيذي

٦. أسماء الشركات المساهمة التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في
مجالس إدارتها :-

م	إسم العضو	إسم الشركة
١	الشيخ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٢	الأستاذ إبراهيم بن عبد الله السبيعي	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٣	الشيخ أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٤	المهندس أنس محمد صالح حمزة صيرفي	لا يوجد
٥	الأستاذ زياد بسام محمد البسام	لا يوجد
٦	الأستاذ طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	لا يوجد
٧	الأستاذ عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	لا يوجد
٨	الشيخ محمد بن إبراهيم العيسى	شركة مكة - مصرف الراجحي - السعودية للفنادق
٩	الأستاذ محي الدين صالح عبد الله كامل	لا يوجد
١٠	الأستاذ منصور بن عبد الله بن سعيد	شركة مكة للإنشاء والتعمير
١١	وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (جهة حكومية) ويمثلها فضيلة الدكتور عبد الرحمن سليمان المطرودي	شركة مكة للإنشاء والتعمير

٧. بيان حصص التأسيس التي يملكها أعضاء مجلس الإدارة في رأس مال الشركة

وجاري إفراغ الحصص العينية التي تمثلها وبعد ذلك سيتم الكتابة لتداول

لإدراج أسهمهم في محافظهم الاستثمارية :-

م	إسم العضو	عدد الأسهم	نسبة التملك
١	الشيخ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	٢,١٢٣,٤٠٠	٠,٣١٦٣
٢	الأستاذ إبراهيم بن عبد الله السبيعي	٤٥٩,٢٧٤	٠,٠٦٨٤
٣	الشيخ أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	١٢٥,٠٣٥	٠,٠١٨٦
٤	المهندس أنس محمد صالح حمزة صيرفي	٩٠,٦١٣	٠,٠١٣٥
٥	الأستاذ زياد بسام محمد البسام	١١٣,٦٩٩	٠,٠١٦٩
٦	الأستاذ طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	١٥,٦٢٩	٠,٠٠٢٣
٧	الأستاذ عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	٦٢,٥١٧	٠,٠٠٩٣
٨	الشيخ محمد بن إبراهيم العيسى	٥٧,٥٤٠	٠,٠٠٨٦
٩	الأستاذ محي الدين صالح عبد الله كامل	١,٠٠٠	٠,٠٠٠١
١٠	الأستاذ منصور بن عبد الله بن سعيد	٩٦٠,٢٦٦	٠,٠١٤٣٠
١١	وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (جهة حكومية) ويمثلها فضيلة الدكتور عبد الرحمن سليمان المطرودي	١٧,٣٦٩,٣٧٠	٢,٥٨٧٠

٨. اختصاصات ومهام لجنة المراجعة :-

- التوصية بإختيار مراجع الحسابات الخارجي .
- التحقق من استقلالية المراجعين الداخليين ودراسة خطة عمل المراجعة الداخلية في الشركة .
- التحقق من كفاية تصميم الأنشطة الرقابية في الشركة وفاعلية تصميمها بطريقة مناسبة .
- تقييم فعالية تقدير الشركة للمخاطر المحتملة وكيفية مراقبة ومواجهة هذه المخاطر .
- دراسة السياسة المحاسبية للشركة .
- وجاري تشكيل لجنة مراجعة للشركة لتقوم بالاختصاصات المذكورة أعلاه .

١/٩ - عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية
الكاملة الأولى (من ١٦/١٠/١٤٢٨هـ حتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ)
ويوضح الجدول التالي عدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو :-

عدد الاجتماعات التي حضرها	إسم العضو	م
٧	الشيخ عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	١
٧	الأستاذ إبراهيم بن عبد الله السبيعي	٢
٧	الشيخ أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	٣
٧	المهندس أنس محمد صالح حمزة صيرفي	٤
٧	الأستاذ زياد بسام محمد البسام	٥
٧	الأستاذ طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	٦
٧	الأستاذ عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	٧
٧	الشيخ محمد بن إبراهيم العيسى	٨
٧	الأستاذ محي الدين صالح عبد الله كامل	٩
٧	الأستاذ منصور بن عبد الله بن سعيد	١٠
٤	وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد (جهة حكومية) ويمثلها فضيلة الدكتور عبد الرحمن سليمان المطرودي	١١

٢/٩ - العقود التي تكون الشركة طرفاً فيها وتوجد أو كانت توجد فيها مصلحة جوهرية لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم :

العقود التي تتطلب الإفصاح :-

١- عقد شركة أبنية للاستشارات الهندسية

٢- عقد مجموعة الطازج

٣- فرقة الإنشاءات بمزارع فقيه

٤- الأستاذ أحمد عبد العزيز الحمدان

٣/٩ - بيان لأي ترتيبات أو إتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض :-

(أ) إنشئت مكاتب الشركة التي تقع في شارع الملك خالد بالعزيرية بمكة المكرمة على أرض يملكها رئيس مجلس الإدارة بلا مقابل .

(ب) لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية بدلات مقابل حضور اجتماعات مجلس الإدارة ، إلا بعد أن تحدد من قبل الجمعية العامة العادية للشركة والتي ستعقد إن شاء الله يوم ١٧/٦/١٤٣٠هـ .

(ج) بلغ إجمالي المرتبات والتعويضات لكبار التنفيذيين خلال السنة المالية المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ مبلغ ٢,٩١٦,٧٣٧ ريال .

٤/٩ - بيان بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة لسداد أي زكاة أو ضرائب أو رسوم أو مستحقات أخرى ، مع وصف موجز لها وبيان أسبابها :-
يستحق لمصلحة الزكاة والدخل قيمة صافي الزكاة الشرعية المستحقة عن العام المالي الحالي ١٤٢٩ هـ - مبلغ وقدره ٩٦٣,٤٠٧,٢٣ ريال

٥/٩ - 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 خاص بالشركة	تم أخذ معظم متطلبات نظام الحوكمة في الاعتبار ، وجاري دراسة باقي متطلبات النظام .
١٠/د	وضع سياسات ومعايير واجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ	جاري إعدادها
١٥/ب	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - قواعد إختيار أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ومدة عضويتهم وأسلوب عمل اللجنة .	في الجمعية العامة العادية الأولى للشركة التي ستعقد في ١٧/٦/١٤٣٠هـ

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية
كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

مع تقرير مراقبي الحسابات

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 والتدفقات النقدية والتغيرات 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 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، 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 تمكننا من إبداء الرأي حول القوائم المالية.

رأي غير متحفظ

في رأينا، أن القوائم المالية ككل :

١. تظهر بعدل، 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 بإعداد وعرض القوائم المالية.

إرنست ويونغ

عبد الحميد محمد سعيد بشناق
محاسب قانوني - ترخيص رقم ١٥٥



٢١ صفر ١٤٣٠هـ

١٦ فبراير ٢٠٠٩م

جدة، المملكة العربية السعودية

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الميزانية العمومية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
٩٤٥٧١٤٢٠٤	٤	الموجودات المتداولة
١٤٦٩٢٤٠	٥	النقدية والبنود شبه النقدية المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً
٩٤٧١٨٣٤٤٤		مجموع الموجودات المتداولة
٤١٨٩٤٧٣٣٤٣	٦	الموجودات غير المتداولة
١٤٢٩٣٠٤٨٧٤	٧	الممتلكات والأثاث والمعدات
١٣٨٣١٥٧٩٣	٨	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
٥٧٥٧٠٩٤٠١٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦٧٠٤٢٧٧٤٥٤		مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق المساهمين
٤٢٦٩٧٣٣٥	١٠	المطلوبات المتداولة دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
١٣٣٧٨٤		المطلوبات غير المتداولة مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤٢٨٣١١١٩		مجموع المطلوبات
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	١١	حقوق المساهمين
(٥٢٥٥٣٦٦٥)		رأس المال خسائر مرحلة
٦٦٦١٤٤٦٣٣٥		مجموع حقوق المساهمين
٦٧٠٤٢٧٧٤٥٤		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل

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

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ	إيضاح	ريال سعودي
(٢٤٨١٩٦٤١)	١٢	مصاريف عمومية وإدارية
(٧٢٦٠٢١٣٢)	١٣	مصاريف ما قبل التأسيس
٧٧١٢٦١٠١	١٤	إيرادات أخرى
(٨٨٥٠٠٣٠)		مصاريف أخرى
(٢٩١٤٥٧٠٢)		الخسارة قبل الزكاة
(٢٣٤٠٧٩٦٣)	١٥	الزكاة
(٥٢٥٥٣٦٦٥)		صافي الخسارة
٦٧١٤٠٠٠٠٠	١١	متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠٠٨)		خسارة السهم - بالريال السعودي

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية

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

الفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩هـ ريال سعودي	
(٢٩٠١٤٥٧٠٢)	أنشطة ما قبل التشغيل
٢٠١٠٢٩	خسارة الفترة قبل الزكاة
٤٠٢٧١٩٨	تعديلات للبنود التالية :
(٢٤٩١٧٤٧٥)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٤٦٩٢٤٠)	استهلاك الأصول الثابتة
(٧٩٦٨٨٦٨١)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات :
(١٠٦٠٧٥٣٩٦)	مدنيون
(٦٧٢٤٥)	داننون
(١٠٦١٤٢٦٤١)	النقد المستخدم في أنشطة ما قبل التشغيل
(١٤٢٣٦٠٥٧)	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(١٣٧٣١٠٥٥١٦)	صافي النقد المستخدم في أنشطة ما قبل التشغيل
(٣٩٣٣٧٧٤٠)	الأنشطة الاستثمارية
(١٤٢٦٦٧٩٣١٣)	شراء ممتلكات وأثاث ومعدات
٢٤٧٨٥٣٦١٥٨	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٢٤٧٨٥٣٦١٥٨	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
٩٤٥٧١٤٢٠٤	النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
—	الأنشطة التمويلية
٩٤٥٧١٤٢٠٤	رأس المال
٤١٧٩٢٦٤٨٤	النقد من الأنشطة التمويلية
٥٦١٩٩٣٥٨	الزيادة في النقدية والبنود شبه النقدية
٩٨٩٧٨٠٥٣	النقدية والبنود شبه النقدية في بداية الفترة
	النقدية والبنود شبه النقدية في نهاية الفترة
	المعاملات الرئيسية غير النقدية:
	قيمة أسهم عينية لقاء أراضي
	قيمة أسهم عينية لقاء تكاليف تطوير الأراضي ومصاريف خلال فترة تأسيس الشركة
	دفعات مقدمة لمؤسسين

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للفترة من ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

المجموع ريال سعودي	خسائر مرحلة ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠٠	—	٦٧١٤٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المصدر
(٥٢٠٥٣٦٦٥)	(٥٢٠٥٣٦٦٥)	—	صافي الخسارة
<u>٦٦٦١٤٤٦٣٣٥</u>	<u>(٥٢٠٥٣٦٦٥)</u>	<u>٦٧١٤٠٠٠٠٠٠٠</u>	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

١ - أنشطة الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية، تمت الموافقة على الترخيص بتأسيسها بموجب المرسوم الملكي الكريمة رقم م/٦٣ بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٢٧ هـ. وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧ م). إن الشركة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ م). الشركة مملوكة بنسبة ١٧٪ لشركة مكة للإنشاء والتعمير ("المساهم الرئيسي") و ٣٠٪ 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. 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 ١٤٢٩ هـ.

تغطي القوائم المالية الفترة من تاريخ إعلان تأسيس الشركة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ. 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.

النقدية والبنود شبه النقدية

تتكون النقدية والبنود شبه النقدية من أرصدة لدى البنوك ونقدية في الصناديق واستثمارات بالمراوحة مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

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

ممتلكات وأثاث ومعدات/الاستهلاك

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.

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

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 والبنود شبه النقدية

٣٠ ذو الحجة
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

٨٧٤ر٦٨٢ر٦٠٥
٧١ر٠٣١ر٥٩٩

٩٤٥ر٧١٤ر٢٠٤

استثمارات بالمرابحة
حسابات جارية

تحتفظ الاستثمارات بالمرابحة لدى بنوك داخل المملكة .

٥ - المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً

٣٠ ذو الحجة
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

٣٦٥ر٦٦٦
١٠٣ر٥٧٤
١ر٠٠٠ر٠٠٠

١٤٦٩ر٢٤٠

إيرادات مستحقة
مدينون آخرون
مصروفات مدفوعة مقدماً

٦ - ممتلكات وأثاث ومعدات

يقدر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي:

١٤٢٩ هـ

٨ سنوات
١٠ سنوات
٧ر٦ سنوات
٤ سنوات
٦ سنوات
٤ سنوات

مباني على أرض مستأجرة
أثاث وتجهيزات
آلات ومعدات
سيارات
معدات مكتبية
أجهزة حاسب آلي

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

٢ - ممتلكات وأثاث ومعدات (تتمة)

المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أجهزة حاسب آلي	معدات مكتبية	سيارات	آلات ومعدات	أثاث وتجهيزات	مباني على أرض مستأجرة	أراض مسورة	التكلفة :
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	

٤٠١٩٣٥٠٠	٢٣٩٠٦٨٢	٢٣٢١٤٧٠	١٨٩٦٦٦	١٠٧٧٠٥	٣١١٦٤٢٧	١٢١٨٠٩٨	٣٩٧٨٦٠٩	٤٠١٧٩٢٤٤	في بداية الفترة الإضافات
٤٠١٩٣٥٠٠	٢٣٩٠٦٨٢	٢٣٢١٤٧٠	١٨٩٦٦٦	١٠٧٧١٠٥	٣١١٦٤٢٧	١٢١٨٠٩٨	٣٩٧٨٦٠٩	٤٠١٧٩٢٤٤	في نهاية الفترة

الاستهلاك :

٤٠٢٧١٩٨	—	٧٠٦٦١٨	٥٤٨٨٥	٢٤٠٦٥٧	٦٨١٣٤٦	٢٠٢٥٨٣	٢١٤١٥٠٩	—	في بداية الفترة المحل للفترة
٤٠٢٧١٩٨	—	٧٠٦٦١٨	٥٤٨٨٥	٢٤٠٦٥٧	٦٨١٣٤٦	٢٠٢٥٨٣	٢١٤١٥٠٩	—	في نهاية الفترة

صافي القيمة الدفترية :

٤٠١٨٩٣٣٤٣	٢٣٩٠٦٨٢	١٦١٤٨٥٢	١٣٤٧٨١	٨٣٠٨٤٨	٢٤٣٥٨٨١	١٠١٥٥١٥	١٧٨٧١٠٠	٤٠١٧٩٢٤٤	في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ
-----------	---------	---------	--------	--------	---------	---------	---------	----------	------------------------

(أ) تمثل الأراضي قيمة الأراضي التي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين لقاء الأسهم المصدره بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١) وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة وجاري حالياً بدء إجراءات نقل وأوراق صكوك ملكية هذه الأراضي من المساهمين المؤسسين إلى الشركة.

(ب) إن مبنى الشركة مقام على أرض مملوكة لرئيس مجلس الإدارة حيث منح حق استخدام هذه الأرض للشركة بدون مقابل لحين الانتهاء من المباني والمكاتب الرئسية للشركة.

(ج) تمثل الأعمال تحت التنفيذ التكاليف التي تكبدها 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 مقداره ٣٥٧٠٣٢٢ 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 ١٤٢٩ هـ

٧ - أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

٣٠ ذو الحجة
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

٢٨٧٥٦١٧٨٣
١٠٩٧٤٨٧٠٢
٥٨٣٥٧١٦٤
٣٠٩٤٩٩٨٧
٢٥٩٦٢٢٥٧
١٨٢٦٣٩٤٢
١٦٧٨٣٠٣٥

أعمال بناء وتشيد
استشارات هندسية وتصاميم مجسمات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
تسوية الأرض والقطع الصخري
أعمال هدم وترحيل المخلفات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
تكاليف إدارة والإشراف على المشروع (انظر إيضاح (ب) أدناه)
أتعاب مهنية واستشارات مالية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
أخرى (انظر إيضاح (أ) أدناه)

٥٤٧٦٢٦٨٧٠

مجموع الأعمال المنفذة

٨٨١٦٧٨٠٠٤

دفعات مقدمة للموردين والمقاولين (انظر الإيضاح (د) أدناه)

١٤٢٩٣٠٤٨٧٤

- أ) تشمل المبالغ أعلاه على مبلغ وقدره ٤١٢ 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 ٢٣ 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 ١٧ 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 ١١٠٠ 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 ١٤٢٩ هـ

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:

الرصيد ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ ريال سعودي	قيمة المعاملة ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ ريال سعودي	طبيعة المعاملة	مبالغ مستحقة من جهات ذات العلاقة	الجهة ذات العلاقة
—	٥٨٤ر٠٠٠	مقابل سداد إيجار محلات في موقع جبل عمر	شركة منتسبة	
			مبالغ مستحقة لجهات ذات العلاقة	
		مقابل مبالغ مدفوعة للموردين والمقاولين نيابة عن الشركة	المساهم الرئيسي	
٤٠١ر٩٥١	١٧٧ر٦٦١ر٦٣٢			
—	٩٨ر٩٧٨ر٠٥٣	دفعات مقدمة لمؤسسين		
—	١٣ر٤٦٦ر٨٠٠	نفقات اكتتاب		
<u>٤٠١ر٩٥١</u>				
—	٢ر٩١٦ر٧٣٧	تعويضات	كبار الموظفين	
—	١ر٤٥٠ر٠٠٠	خدمات استشارية خلال فترة الاكتتاب	مساهم مؤسس	
—	١ر٥٨٤ر١٣٢	إنشاء مقر للشركة	شركة منتسبة	
—	٢٨٤ر٥٨٥	مقابل تقديم خدمات استشارية	مساهم مؤسس	
<u>١ر٦٣٩ر٠٠٤</u>	<u>٣ر٧٨٩ر٠٠٤</u>	مقابل تقديم خدمات استشارية وإدارة الإنشاء بالمشروع	مساهم مؤسس وعضو مجلس إدارة	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

١٠ - دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٣٠ ذو الحجة
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

٤٠١٩٥١	مبالغ مستحقة الدفع إلى المساهم الرئيسي (انظر الإيضاح (أ) أدناه وإيضاح ٩)
١٦٣٩٠٠٤	مبالغ مستحقة الدفع لمساهم مؤسس (انظر الإيضاح (ب) أدناه وإيضاح ٩)
٢٣٣٤٠٧٩٦٣	زكاة مستحقة الدفع (انظر إيضاح ١٥)
١١٥١٩٦٧٥	ضمان حسن تنفيذ
٥٧٢٨٧٤٢	دائنون آخرون

٤٢٦٩٧٣٣٥

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

ب) قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ بالتعاقد مع مكتب مملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة لإدارة الإنشاء بالمشروع حيث أن العرض المقدم من هذا المكتب والبالغ ٢٧٥٠٠ 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 ١٤٢٩ هـ.

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
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

٤٢٦٥٤٣٥٠٠٠	قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى (انظر (أ) أدناه)
٤٣٤٥٦٤٩٥٠	قيمة أسهم نقدية مصدرها (انظر (ب) أدناه)
٢٠١٤٠٠٠٠٠٠	قيمة أسهم اكتتاب عام
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	

أ) تشمل قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى على قيمة أسهم عينة لقاء أراضي مقدارها ٤١٧٩ مليون ريال سعودي كما تشمل على قيمة أسهم عينة لقاء تكاليف متكبدتها 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 المصدرها 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.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

١٢ - مصاريف عمومية وإدارية

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

٤٢٢٠٧٩١
٩٠٢٦١٢٤
٥٩١١٦٣١
١٨٩٤٨٤١
٧٢٤٨٦٧
٣٠٤١٣٨٧

٢٤٨١٩٦٤١

رواتب وأجور
دعاية وإعلان
أتعاب استشارية
استهلاك
الجمعية العمومية
أخرى

١٣ - مصاريف ما قبل التأسيس

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

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

٢٠٩٧٧٣٨٦
١٤٩١٦٨٠٠
١٣٥٢٩٢٨٢
٩١٩٢٥٩٠
٤٧٤١٣٧٨
١٢٤٠١٦٤
٢١٣٢٣٥٧
٥٤٥٣١٩
٥٩٤٨٩٩
٤٤٢٨١٨
١٢٢٧٦٤
٤١٦٦٣٧٥

٧٢٦٠٢١٣٢

رواتب وأجور
نفقات ائتمان
دعاية وإعلان
أتعاب استشارية
تطوير جبل عمر
ضيافة واستقبال
استهلاك
صيانة
أمن
مياه وكهرباء
هاتف وبريد
أخرى

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

١٤ - إيرادات أخرى

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

٧٢٤٣٢٦١٧
٣٦٧٦٠٠٠
١٠١٧٤٨٤

٧٧١٢٦١٠١

عوائد استثمارات بالمرابحة
إيجارات (انظر أدناه)
أخرى (انظر أدناه)

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

١٥ - الزكاة

المحمل للفترة

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

٢٣٤٠٧٩٦٣

المحمل على الفترة

يستند احتساب المخصص إلى ما يلي :

٣٠ ذو الحجة
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

٦٧١٤٠٠٠٠٠٠
٧٥٤٠٩٥٥
(٥٧٥٩٨٣٨٩٧٨)

٩٦١٧٠١٩٧٧
(٢٥٣٨٣٤٥٠)

٩٣٦٣١٨٥٢٧

حقوق المساهمين
تعديلات أخرى
القيمة الدفترية للموجودات غير المتدولة

خسارة الفترة الخاضعة للزكاة

الوعاء الزكوي

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية
٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ

١٥ - الزكاة (تتمة)

حركة المخصص خلال الفترة

٣٠ ذو الحجة
١٤٢٩ هـ
ريال سعودي

—
٢٣ر٤٠٧ر٩٦٣

٢٣ر٤٠٧ر٩٦٣

في بداية الفترة
المخصص خلال الفترة

في نهاية الفترة

الوضع الزكوي

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

١٦ - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

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

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 جوهرياً 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 ١٤٢٩ هـ مجموعة من العقود لمشروع جبل عمر مقدارها ١١٥٦٠ مليون ريال سعودي وبلغت التكاليف التي تم إنفاقها على المشروع حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ مبلغ ١٢٧٧ مليون ريال سعودي.

الأخوة الأفاضل / مساهموا شركة جبل عمر للتطوير

ختاماً ... ونحن على أبواب مرحلة جديدة جاري فيها تنفيذ المشروع .. نتوجه بالحمد والشكر للمولي عز وجل - على جليل نعمائه وعطائه ثم بالشكر والعرفان بالجميل لولي الأمر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز ، ولصاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع والطيران والمفتش العام ، ولصاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية ولصاحب السمو الملكي الأمير خالد الفيصل بن عبد العزيز- أمير منطقة مكة المكرمة - حفظهم الله ؛ ولمعالي أمين العاصمة المقدسة ، فبمساندتهم المخلصة ستكون إنشاء الله ؛ شركة جبل عمر للتطوير من الشركات التي يحتذي بها في تطوير المناطق حول المسجد الحرام .

وبالله التوفيق .

مجلس الإدارة

مطابع سحر - جدة

هاتف : ٦٤٤٥٢١١ - فاكس : ٦٤٤٥٢١١