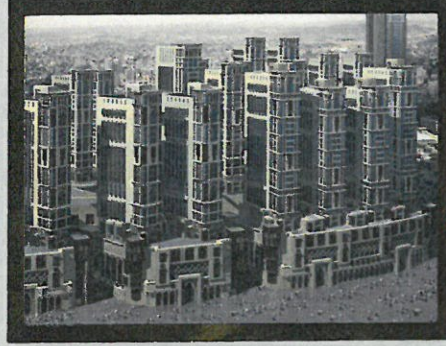


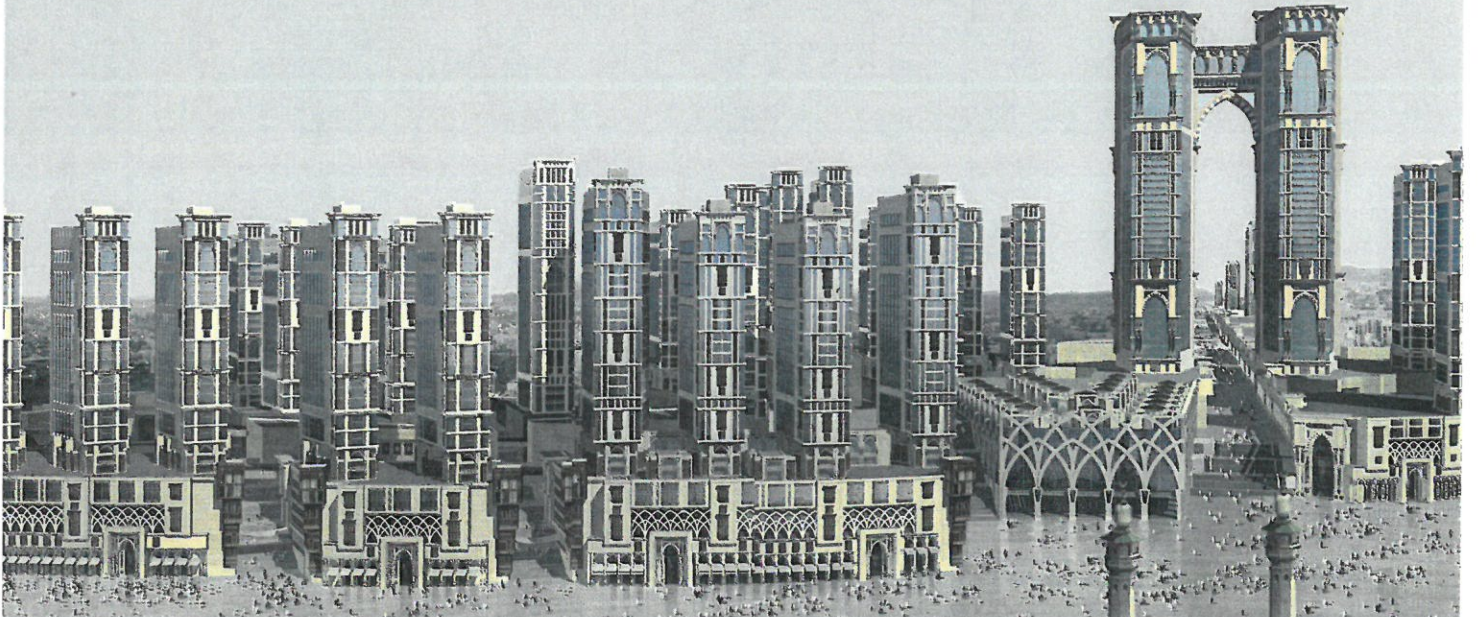
شركة جبل عمر للتطوير
شركة مساهمة سعودية



Jabal Omar Development Company
Saudi Stock Co.

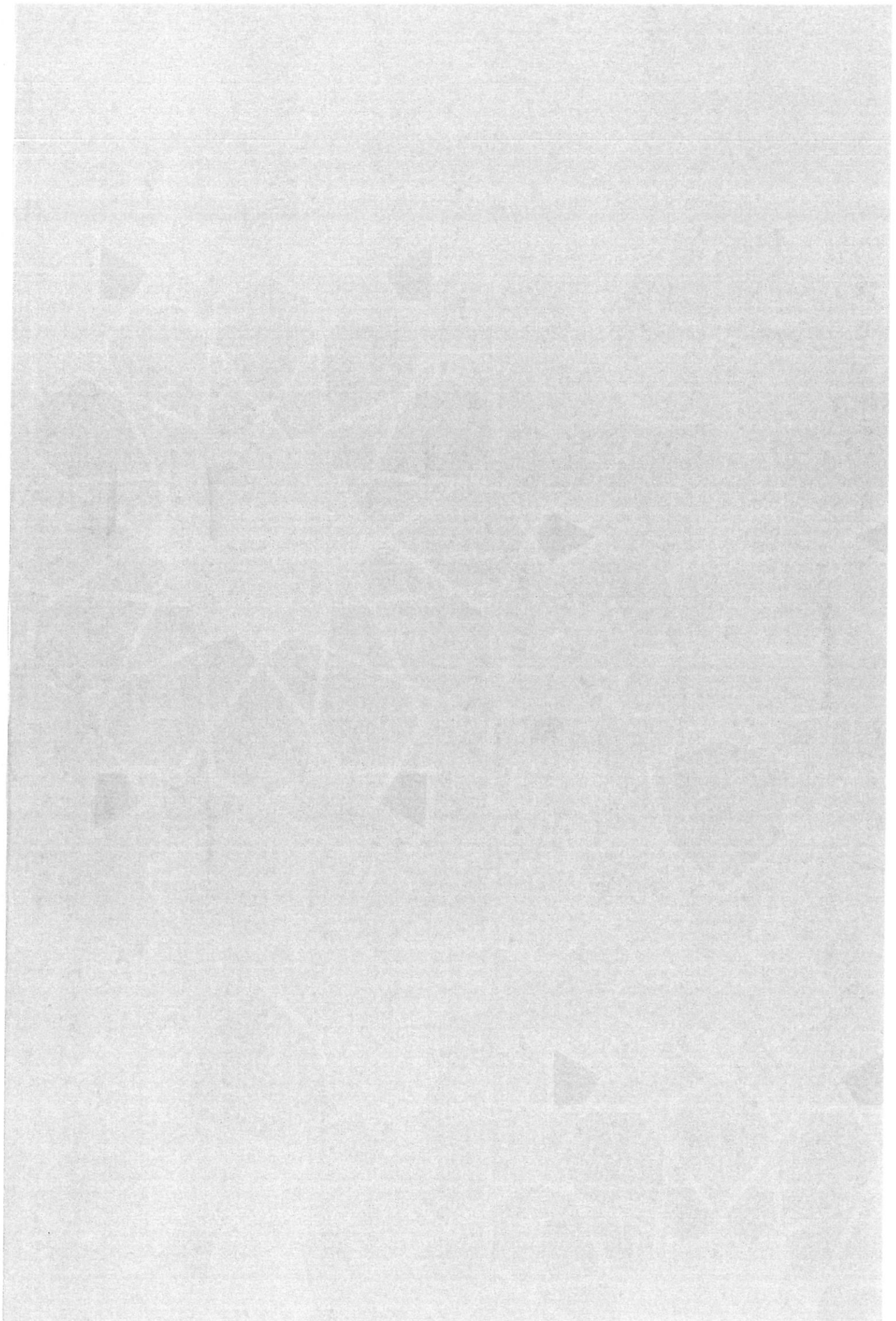


التقرير السنوي الثالث للشركة ١٤٣١ هـ
عن السنة المالية المنتهية في ٣٠/١٢/١٤٣١ هـ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

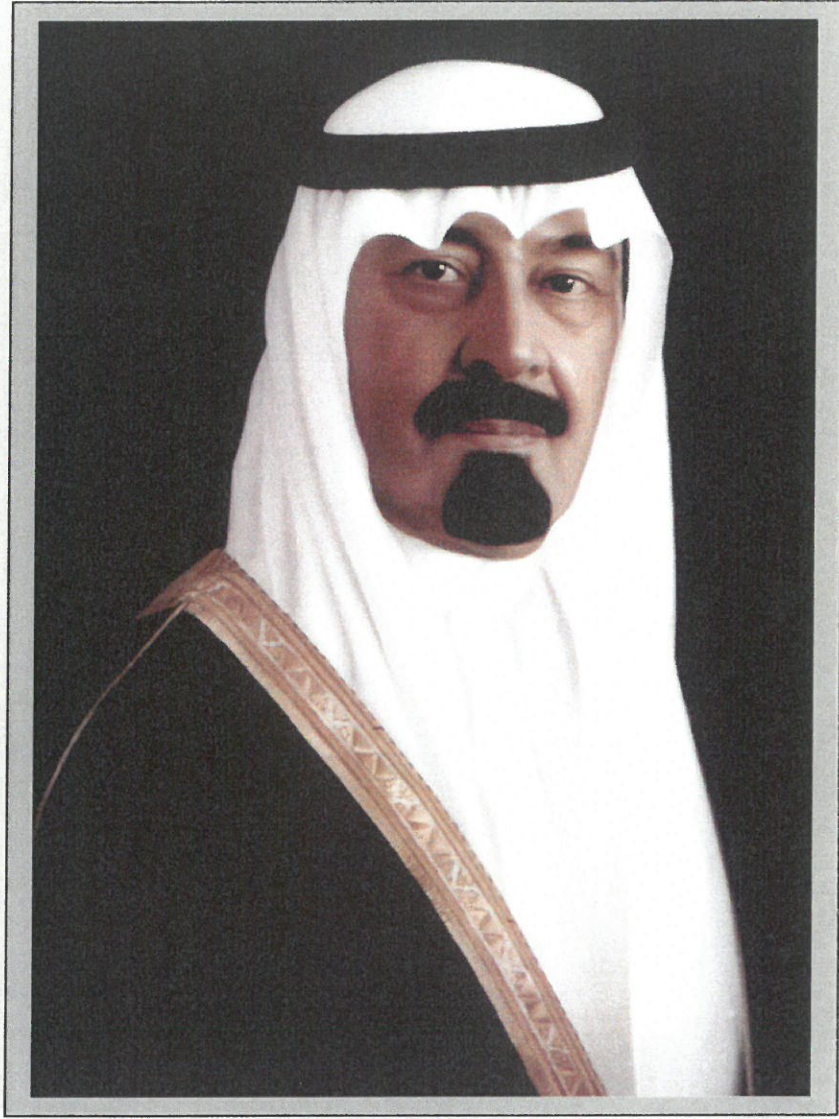
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

صِدْقَةُ اللَّهِ الْعَظِيمَةِ

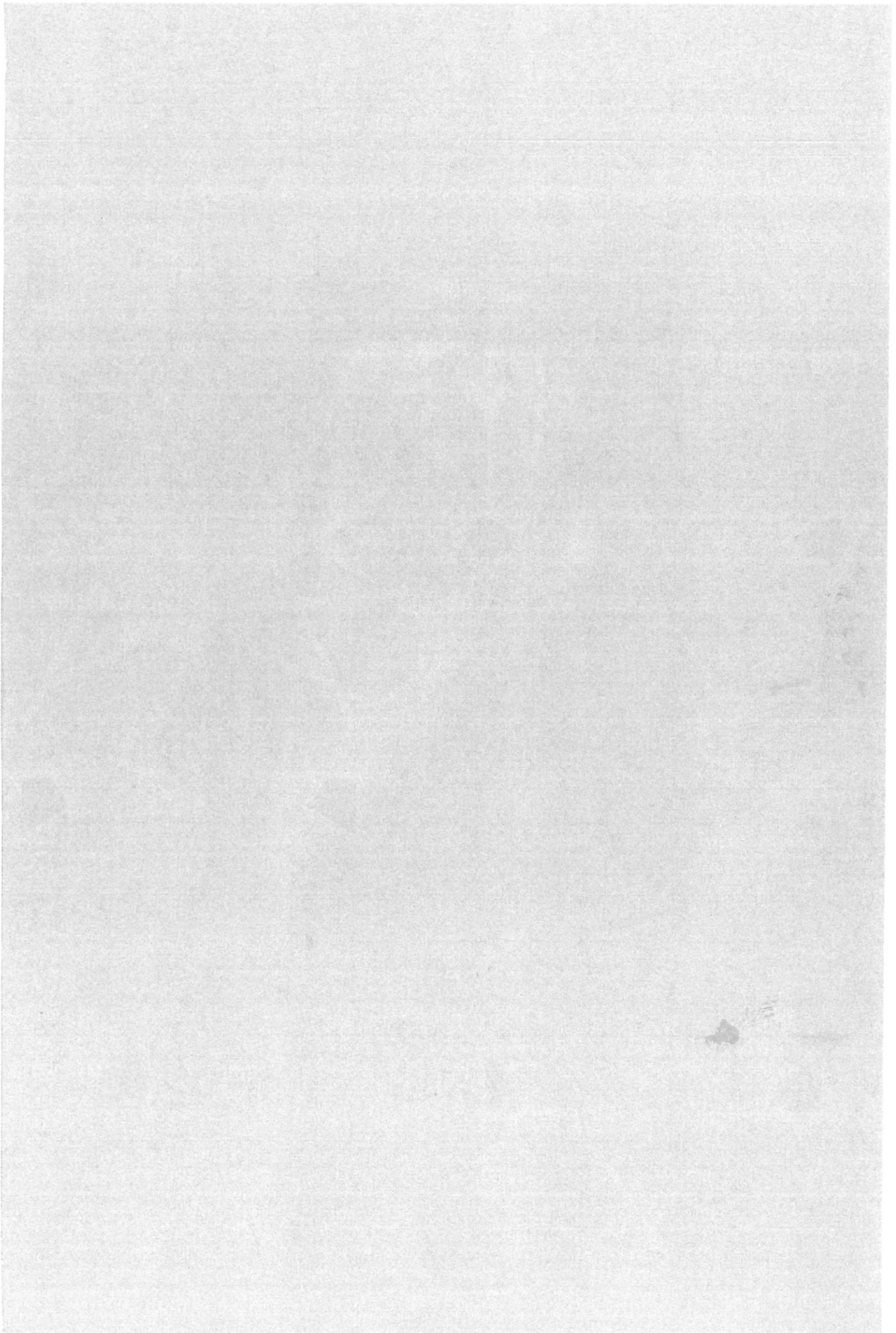


خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله

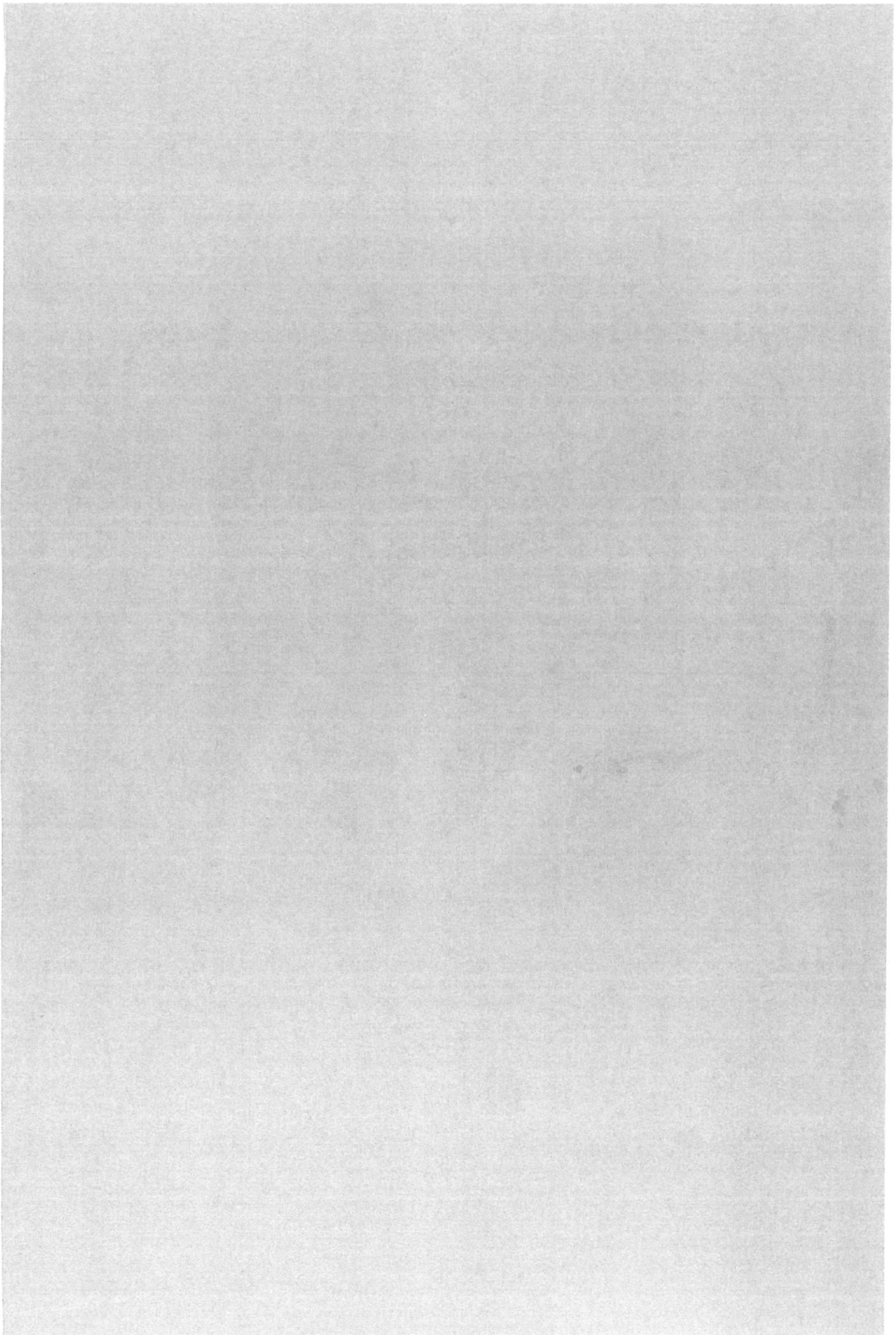


صاحب السمو الملكي
الأمير سلطان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع والطيران والمفتي العام





صاحب السمو الملكي
الدكتور نايف بن عبد العزيز آل سعود
النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء
وزير الداخلية





صاحب السمو الملكي
الأمير خالد الفيصل بن عبدالعزيز
أمير منطقة مكة المكرمة



شركة جبل عمر للتطوير

المحتويات

الصفحة	الموضوع
١٥	المقدمة
١٧	أعضاء مجلس الإدارة
٢١	مشروع تطوير جبل عمر
٣٥	إستراتيجية شركة جبل عمر للتطوير
٤١	متطلبات هيئة السوق المالية
٥٣	القوائم المالية كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ



عنوان الشركة

شركة جبل عمر للتطوير

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

ص ب : ٥٦٩٦٨ الرمز البريدي : ٢١٩٥٥

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

الموقع الالكتروني: www.jabalomar.com.sa

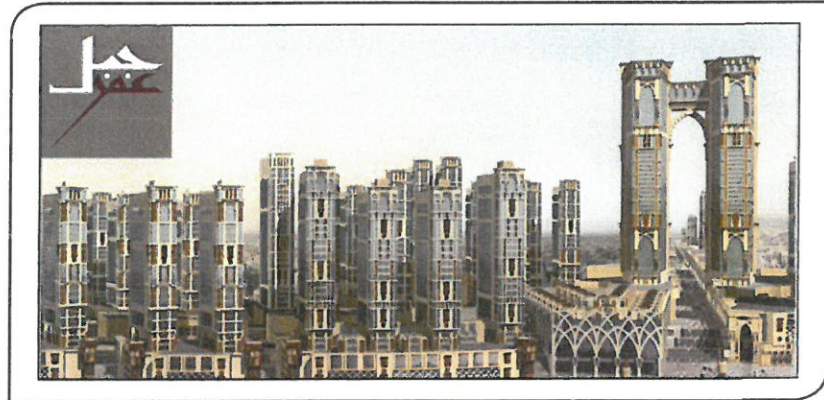


المقدمة

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 وأمنة لتلك الأعداد المتزايدة من قاصدي بيت الله الحرام فقد انطلقت فكرة مشروع تطوير منطقة جبل عمر المطلة على ساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية ، ويحد 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 ٢٣٠,٠٠٠ م^٢ فيما تبلغ المسطحات البنائية مساحة وقدرها ١,٩٥٢,٠٠٠ متر مربع وقد بدأت فكرة المشروع منذ ما يقارب ٢٠ عاماً ، مر خلالها المشروع بمراحل عديدة من الدراسات الفنية والمالية والمسابقات المعمارية وتم تطوير فكرة المشروع التخطيطية والتنظيمية بمساهمة كبرى مكاتب 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 هيئة تطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة.

وفي ١٤٢٧/٩/٢٥ هـ (٢٠٠٦/١٠/١٨ م) تكلفت 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 هـ (٢٠٠٧/٩/٢٩ م) وصدر قرار معالي وزير التجارة والصناعة بتأسيس الشركة برقم ٢٥٣/ق وتاريخ ١٤٢٨/١٠/١٦ هـ وتم البدء في تنفيذ المشروع اعتباراً من ١٤٢٩/١/١ هـ .

أعضاء مجلس الإدارة





عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه
رئيس مجلس الإدارة



أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان
عضو مجلس الإدارة



إبراهيم بن عبد الله السبيعي
عضو مجلس الإدارة



زياد بسام محمد البسام
عضو مجلس الإدارة



م/ أنس محمد صالح حمزة صيرفي
عضو مجلس الإدارة



عبد الفتي محمود عبد الفتي صباغ
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

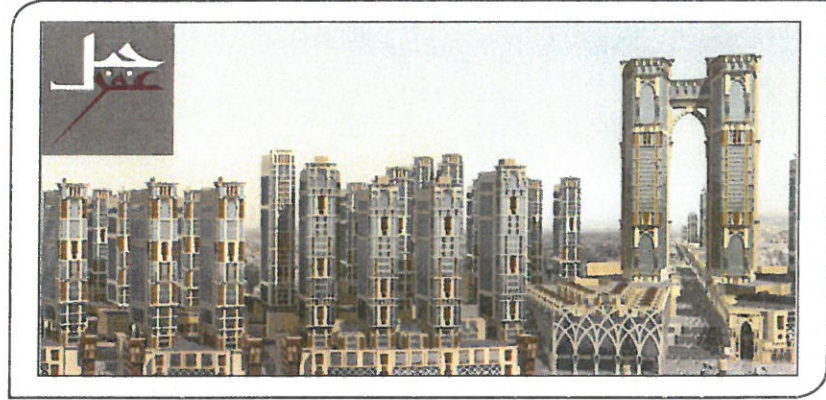


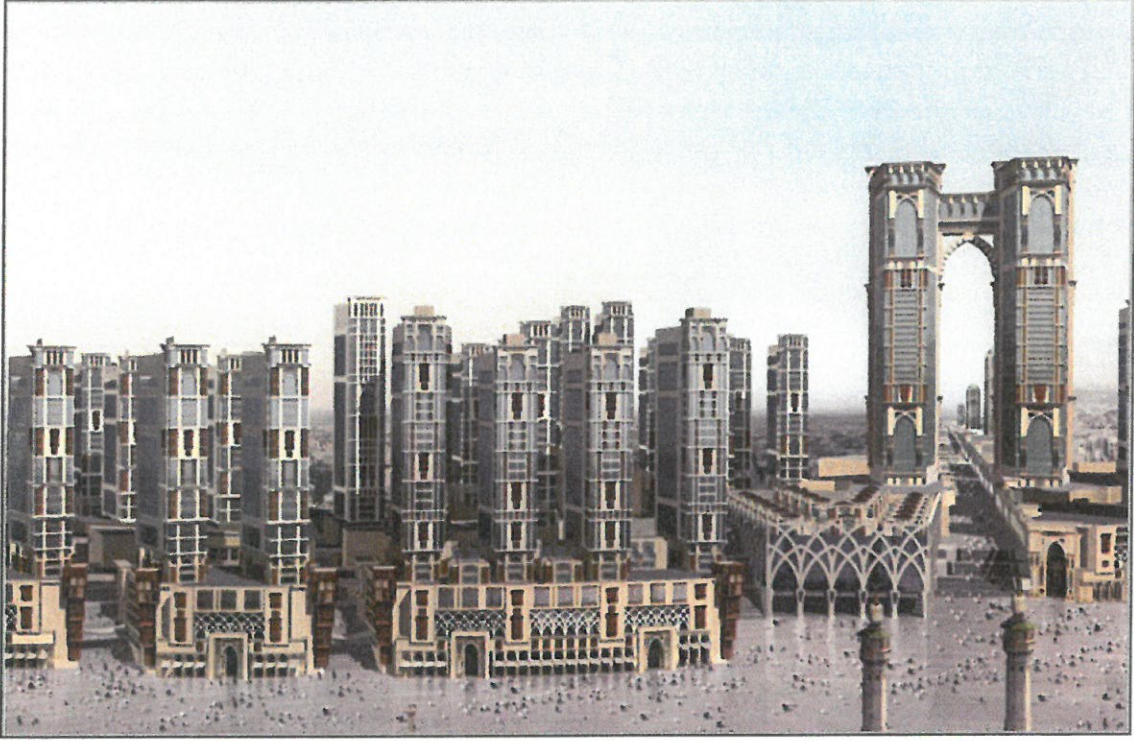
عبد الرحمن عبد العزيز محمد بن حسين
عضو مجلس الإدارة



بكر بن حامد بن عبد الغفور مير
عضو مجلس الإدارة

مشروع جبل عمر





فيما يلي أهم مكونات المشروع

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



تفاصيل عن أهم مكونات المشروع :

- روعي في المخطط العام للمشروع استحداث طريق للمشاة بعرض (٤٠ م) وبطول حوالي (٣٠٠ م) يمتد من نهاية مشروع طريق الملك عبد العزيز ويخترق مشروع جبل عمر إلى الساحة الغربية للمسجد الحرام بمسمى (طريق الملك عبد العزيز للمشاة) وذلك لتسهيل حركة المشاة القادمين من طريق الملك عبد العزيز وجميع الأحياء المجاورة بالجهة الغربية إلى المسجد الحرام . وتوجد بوائك 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 ويعرض ٢٥ م . مع إستغلال سطح الشارع الحالي كإمتداد للساحة الغربية للمسجد الحرام . وسيضيف هذا حوالي ٣٦,٠٠٠ م٢ للساحة الغربية وتستوعب حوالي أربعين ألف مصلي إضافي .

- سيوفر المشروع حوالي ثلاثة آلاف موقف سيارة .
- ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بتنفيذ جزء من الطريق الدائري الأول على حسابها (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 تحجب بعضها البعض وتوفر لجميع الغرف أكبر قدر من الإطلالة المباشرة على المسجد الحرام .
- سيتمكن المشروع عند اكتماله بإذن الله تعالى من استيعاب ما يقارب ١٥٠،٠٠٠ مصل يؤديون الصلاة مع المصلين بالمسجد الحرام، منهم ٦٥،٠٠٠ مصلي بالمصلى العام ٨٥،٠٠٠ مصلي بمصليات الأبراج و الساحات المخصصة لذلك .
- تنفيذ شبكتي طرق للسيارات والمشاة منفصلة عن بعضها البعض، ويؤمن المشروع كذلك كافة مرافق البنية التحتية و الساحات العامة والخدمات اللازمة للمشروع.
- سيتم تنفيذ محطة تحويل كهرباء بالموقع على حساب الشركة بقدره ٢٤٠ ميغافولت أمبير شاملاً تمديد كوابل الضغط العالي من محطة الكهرباء الرئيسية بغرب مكة المكرمة إلى موقع المشروع بمسافة طولية تصل إلى ١٠ كم بإجمالي أطوال الكابلات ٩٠،٠٠٠ م. وستغطي هذه المحطة كامل احتياجات المشروع من الكهرباء . وبذلك لن ينتج عن مشروع جبل عمر أي عبء على خدمات الكهرباء المتوفرة في المنطقة المركزية بمكة المكرمة .
- سيتم تنفيذ محطة تبريد مركزية لتزويد كامل مكونات المشروع بالتكييف عن طريق المياه المبردة على حساب الشركة وذلك بدلاً عن استخدام وحدات تبريد منفصلة لكل مبني والتي تعمل بالفريون ، وما يترتب على ذلك من آثار إيجابية على البيئة ومن ضمنها عدم زيادة درجات الحرارة بالمناطق المحيطة بالمشروع .
- تنفيذ نظام مراقبة مركزي لإدارة الحشود مرتبط بمركز القيادة و التحكم التابع لإدارة الدفاع المدني للمحافظة على سلامة الحجاج والمعتمرين والزوار وخاصة بأيام الذروة بالمواسم بالمناطق القريبة من الساحات وطريق الملك عبد العزيز للمشاة .
- تنفيذ نظام لتجميع مياه الأمطار من أسطح المباني بالمشروع وإعادة حقنها بباطن الأرض بعد معالجتها للمحافظة على مستوى المياه الجوفية بالمنطقة طبقاً لمتطلبات الجهات المختصة .



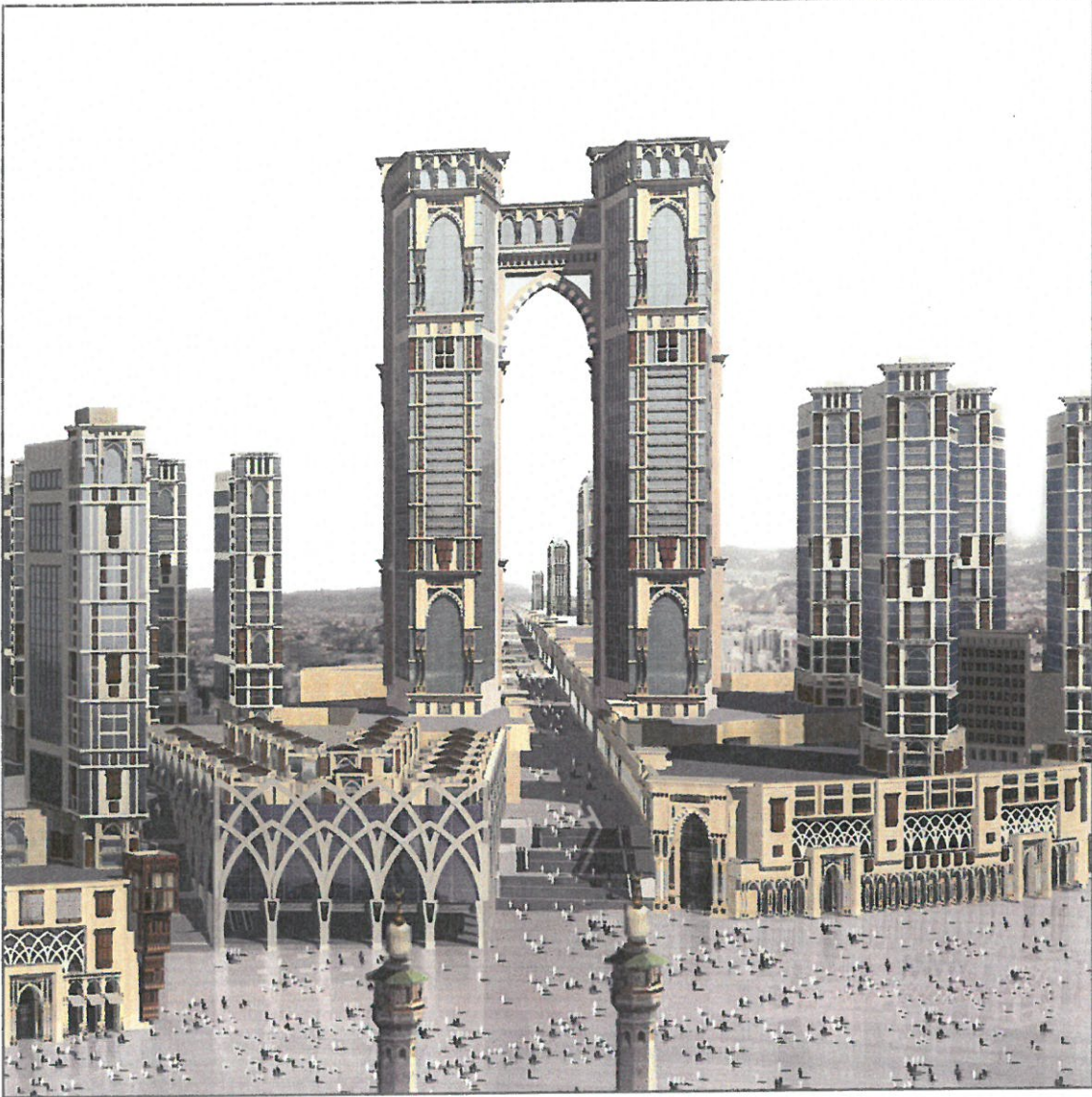
المصلي العام + المصليات

تم إختيار موقع المصلي العام على مساحة أرض تبلغ حوالي ١٥،٠٠٠ متر مربع في موقع مميز بالمشروع في نهاية طريق الملك عبد العزيز للمشاة وفي مواجهة المسجد الحرام مباشرة ليطل من خلال واجهاته الرئيسية الثلاث على المسجد الحرام وساحاته.

يتكون المصلي العام من ٦ طوابق مغطاة ومكيفة بالكامل بمساحة تتسع لأكثر من ٦٥،٠٠٠ مصلي ويتصل المصلي بطريق الملك عبد العزيز من مستوى الطابق الثاني بينما يتصل بساحة المسجد الحرام الغربية على مستوى الطابق الأرضي . وتتصل الأدوار ببعضها 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 والساحات الأخرى وتتسع لعدد ٨٥،٠٠٠ مصلي .





الأبراج السكنية والفندقية

يضم المشروع ٣٦ برجاً تتفاوت ارتفاعاتها ما بين ٢٠ إلى ٤٨ طابقاً (بالنسبة للبرجين التوأمين) مع مراعاة التدرج في الارتفاعات كلما بعدت المسافة من المسجد الحرام. وتتنوع استخداماتها بين السكني والفندقي ، وهناك برجان متصلان في بداية طريق الملك عبد العزيز للمشاة المؤدي لساحة المسجد الحرام يكونان معلماً بارزاً للمشروع حيث تم تصميمهما على شكل برجين متماثلين متصلين بجسر علوي يحتوي على دور مصلي ودورين أجنحة فندقية . هذا ويحتوي المشروع على حوالي (١٢,٠٠٠) غرفة فندقية وسكنية .



القاعة الرئيسية للمؤتمرات

فندق ومركز المؤتمرات

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 وصلات الاجتماعات الأخرى.



منظور عام للمشروع مع موقع مركز المؤتمرات



صورة توضح الأسواق التجارية

الأسواق التجارية

ويضم منظومة متكاملة من الأسواق التجارية الحديثة، والتي من أهمها الأسواق المتعددة الأدوار المطلة على شارعى إبراهيم الخليل وأم القري ، المطلة على ساحات الحرم. إضافة إلى سلسلة المحلات على جانبي طريق الملك عبد العزيز للمشاة والتي تنتهي بالسوق الكبير بالجزء الشمالي من المشروع ، وكذلك المحلات التجارية الواقعة على جوانب طرق المشاة والساحات العامة وأسفل المباني السكنية الداخلية. وتبلغ إجمالي مساحة الأسواق التجارية ١٦٣،٥٠٠ متر مربع، وتشمل معارض ومحلات تجارية متفاوتة المساحات، لمختلف الأنشطة والتخصصات، إضافة إلى توفير مساحات متعددة للمطاعم والكافيتريات والهايبر ماركت والسوبر ماركت ومساحات للترفيه العائلي .





منظر لأحد شوارع المشروع الداخلية

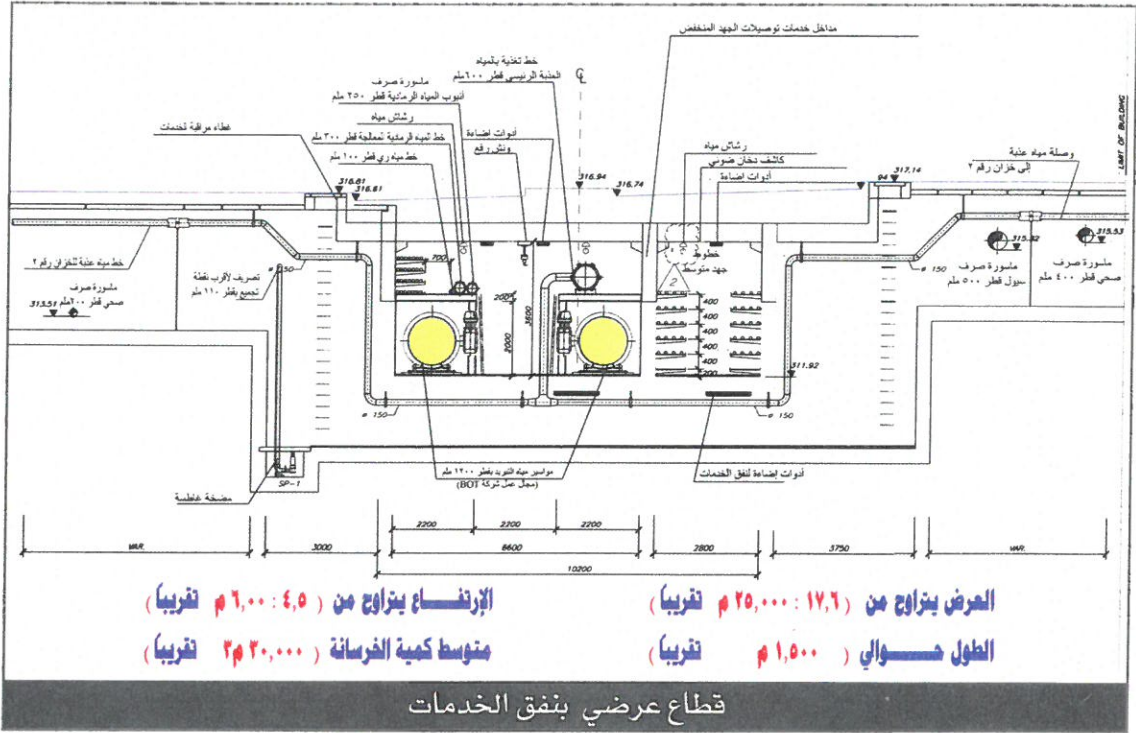
الشوارع الداخلية ومواقف السيارات

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 القري 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 او فندقي لخدمة القاطنين والزوار . وتبلغ الأعداد الإجمالية لمواقف السيارات بالمشروع حوالي (٢,٠٠٠) موقف سيارة .



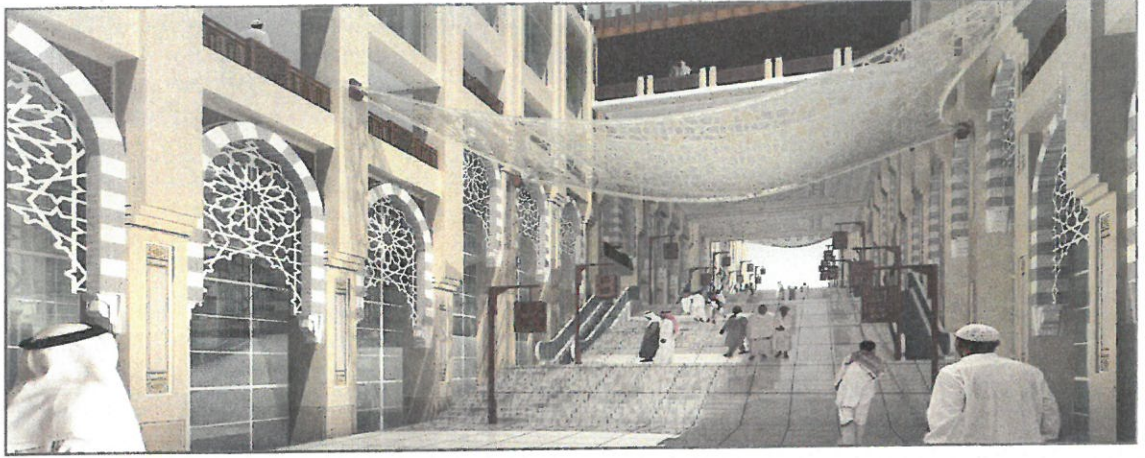
مواقف السيارات





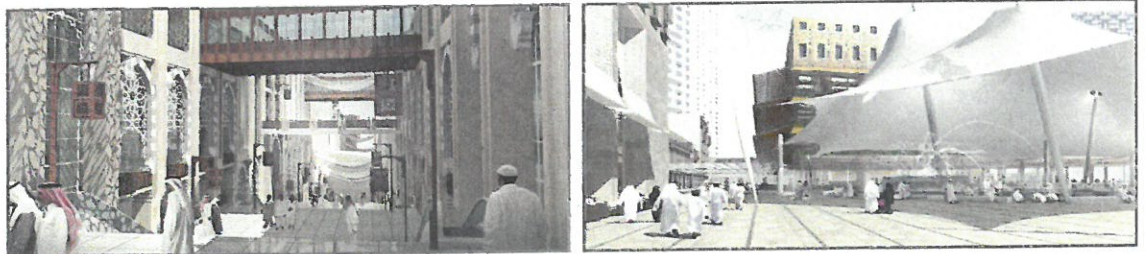
الخدمات والمرافق العامة

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

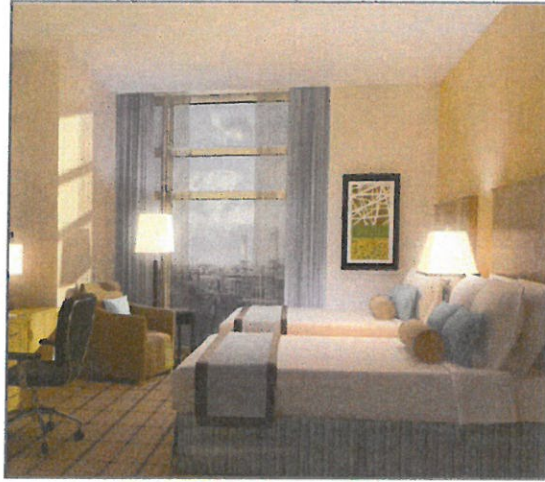


الساحات العامة وممرات وطرق المشاة

- راعى المخطط العام للمشروع عدداً من النقاط فيما يتعلق بحركة قاطنى المشروع ورواده من الممكن إيجازها فيما يلي :-
- ١- الفصل التام بين حركة المشاة والمركبات فى جميع أجزاء المشروع .
 - ٢- توفير عدد (٥) طرق إشعاعية للمشاة تخترق المشروع من الشرق إلى الغرب بعروض تتراوح من (١٢م إلى ١٤م) وجميعها بإتجاه الكعبة المشرفة وذلك لتوفير الوصول السريع والأمن للمشاة سواءاً القاطنين بالمشروع او القادمين من الأحياء الواقعة غرب المشروع ودحلة الرشد إلى المسجد الحرام أو العكس . وهذه الطرق مجهزة بسلاالم كهربائية ، بالإضافة إلى مصاعد لكبار السن وذوى الاحتياجات الخاصة . كما يوجد طريق محوري للمشاة يخترق المشروع من الجنوب للشمال لخدمة القادمين من الأحياء الجنوبية فى طريقهم للمسجد الحرام أو العكس .
 - ٣- توفير عدد من الساحات العامة فى مواقع مختلفة بالمشروع ، من أهمها الساحة الواقعة جنوب المصلي العام (ساحة المصلي العام) والتي تبلغ مساحتها حوالي (٢م٨،٠٠٠) ومتصلة مباشرة بالمصلي العام ، ومجهزة بالخدمات ونوافير المياه ، ويمكن استخدامها كمصلي مكشوف فى أوقات الصلاة



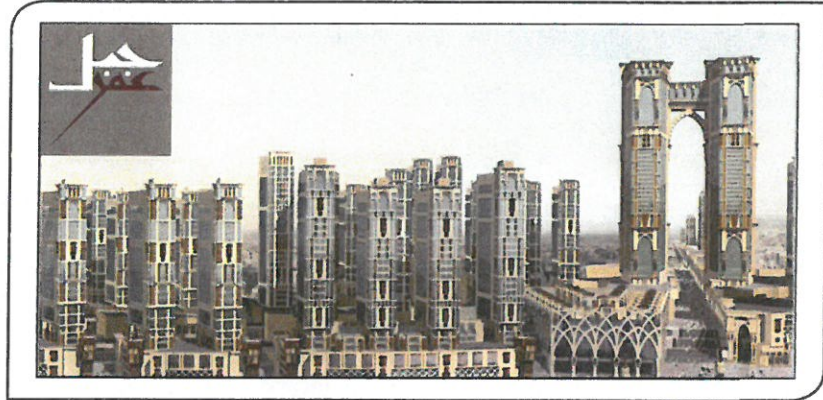
نماذج لغرف النوم بجناح فندقي بالمشروع مطل على ساحة المسجد الحرام



نماذج لصالون بجناح فندقي بالمشروع مطل على ساحة المسجد الحرام



إستراتيجية شركة جبل عمر



أعلنت شركة جبل عمر للتطوير عن إستراتيجية التنفيذ و توقيع العقد بمشروعها بمكة المكرمة وهي كالتالي :

أولاً: إستراتيجية التنفيذ و توقيع العقد

- اعتمدت الإستراتيجية الأساسية لتنفيذ مشروع جبل عمر على تنفيذ كامل المشروع في مرحلة واحدة تبدأ في يناير ٢٠٠٨ وتنتهي في يناير ٢٠١١ بمعرفة إثنين من أكبر شركات المقاولات بالمملكة العربية السعودية وهما شركة سعودي أوجيه ومجموعة بن لادن السعودية. و عليه بدأ المشروع بناءً على اتفاقية موقعة بين شركة جبل عمر للتطوير و كل من مجموعة بن لادن السعودية وشركة سعودي أوجيه لتنفيذ أعمال تصميم وتنفيذ المشروع خلال مدة ٣٦ شهراً إعتباراً من ١/١/١٤٢٩ هـ .
- اجتاحت العالم أزمة اقتصادية في منتصف ٢٠٠٨م وتسببت في عدم توفر السيولة والتمويل للمشروع واستمرت خلال عامي ٢٠٠٩م و٢٠١٠م.
- بناءً على توصيات الاستشاري المالي لشركة جبل عمر للتطوير (شركة الراجحي المالية) فقد قامت شركة جبل عمر للتطوير بتغيير استراتيجياتها في تنفيذ المشروع وذلك بتنفيذه على مراحل بغرض توفير التمويل الممكن دعمه بواسطة البنوك 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) :

٥,٠٠٠	مليون ريال تمويل القرض المجمع من البنوك المحلية
٢,٥٨٠	مليون ريال زيادة رأس المال المطلوبة
٢,٠٠٠	مليون ريال صكوك
٢,٠٠٠	مليون ريال الاكتتاب العام للشركة عند التأسيس
٧٥٠	مليون ريال تأجير طويل الأمد لبرجين فندقيين
٧٥٠	مليون ريال تأجير الأسواق التجارية
١,٠٠٠	مليون ريال تأجير طويل الأمد للفلل والشقق السكنية
٢,٠٠٠	مليون ريال امتيازات تنفيذ بعض أجزاء المشروع بنظام الـ BOT
بإجمالي (١٧,٠٨٠ مليون ريال)	

ثالثاً : مراحل تطوير مشروع جبل عمر :

لقد مر المشروع بعدة مراحل للتطوير وذلك بالتنسيق مع هيئة تطوير مكة المكرمة ، ففي عام ٢٠٠٧م كان عدد الأبراج المقترح هو ٣٩ برجاً وتم حذف برجين من أبراج المشروع لوقوعهم خارج حدود ملكية مشروع جبل عمر وأصبح عدد الأبراج ٣٧ برجاً وذلك خلال منتصف عام ٢٠٠٨م ثم انتهت عملية التطوير بالوصول إلى عدد ٣٦ برجاً وذلك بعد مراجعة التطوير والمساحات البنائية المسموح بها مع الرخصة المعتمدة من هيئة تطوير مكة المكرمة .

رابعاً : القيمة التقديرية للمشروع

تم تعيين استشاري لتقدير التكلفة للمشروع (شركة كوردروي العالمية) والذي 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 تقدر بـ ٤،٧ مليار ريال حسب تقدير لجنة التقدير ، وتقدر في الوقت الحالي بحوالي ١٤،٦ مليار ريال وبذلك يقدر كامل قيمة المشروع بـ ٢٣،١ مليار ريال

خامساً : تقدم الأعمال في المشروع :

البيان	قطع صخري	خرسانة
شركة سعودي أوجيه	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠
شركة بن لادن السعودية	١,٨٥٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠
الإجمالي	٣م ٤,٨٥٠,٠٠٠	٣م ٤٦٠,٠٠٠

سادساً : أسباب تأخير تنفيذ المشروع :

لقد كانت خسارة عظيمة ومؤلمة جداً في تأخر المقاولين في التنفيذ وعدم التزامهم بالمدة التي تم الإتفاق عليها في خطاب العزم وقد أبدوا مبررات لم نقتنع بها ، ولكي نتلافى خسارة أكبر وجدنا إن الحل الأقل خسارة هو إنهاء العقود معهم واستئناف العمل من جديد بمقاولين آخرين وقد تم الاتفاق مع شركة نسمة بالنسبة للمرحلة الأولى بنظام المقطوعية بأسعار تقل عن الأسعار التي تقدم بها كل من المقاولين السابقين بما يعادل ٣٧٪.

سابعاً : الخطة المستقبلية والمراحل المقترحة لتنفيذ المشروع:

تنفيذ المشروع على مراحل كالتالي :

المرحلة الأولى : تتكون من ٤ منصات تجارية ٩ أبراج فندقية و٨٦ فيلا وشقة سكنية و تبلغ مسطحاتها البنائية حوالي ٤٧٣ ألف متر مسطح ، وسيتم تنفيذها بنظام المقطوعية ، ومن المتوقع إنهاء هذه المرحلة خلال ٢٤ شهراً من تاريخ تسليم الموقع .

المرحلة الثانية : تتكون من منصة تجارية واحدة وعدد ٤ أبراج فندقية (اثنان منها يتم تمويلها بزيادة رأس المال واثنان بواسطة التأجير) و٧٢ فيلا ومن المتوقع إنهاء هذه المرحلة خلال ٢٤ شهراً من تاريخ اعتماد زيادة رأس المال .

بأقي المشروع : سيتم تنفيذ باقي مناطق المشروع على نظام المقطوعية .

ثامناً : الاتفاق مع البنوك الممولة :

تم الاتفاق بين شركة جبل عمر للتطوير ومجموعة من البنوك المحلية (٧ بنوك) لتمويل المرحلة الأولى من المشروع والمشار إليها عاليه وذلك بقيمة ٥ مليار ريال سعودي و تم توقيع الاتفاقية الأولية بذلك . و جاري العمل على توفير التمويل للمراحل الأخرى

تاسعاً : العوائق التي تواجه المشروع:

طول فترة الإجراءات المطلوبة لإنهاء الحصول على التمويل اللازم لإتمام المراحل الأخرى من المشروع.

عاشراً : الآثار الإيجابية أو السلبية :

بالرغم من أن زيادة مدة تنفيذ الأعمال تؤثر سلباً على المشروع وذلك لعدم إمكانية من تشغيله في الفترة المحددة وبالتالي عدم الحصول على العائد المتوقع في الوقت المحدد الا ان الأثر الإيجابي في ذلك هو إمكانية تنفيذ المشروع بأسعار مناسبة بدلا من الأسعار التي كانت كل من مجموعة بن لادن السعودية و شركة سعودي أوجية يطالبون بها .

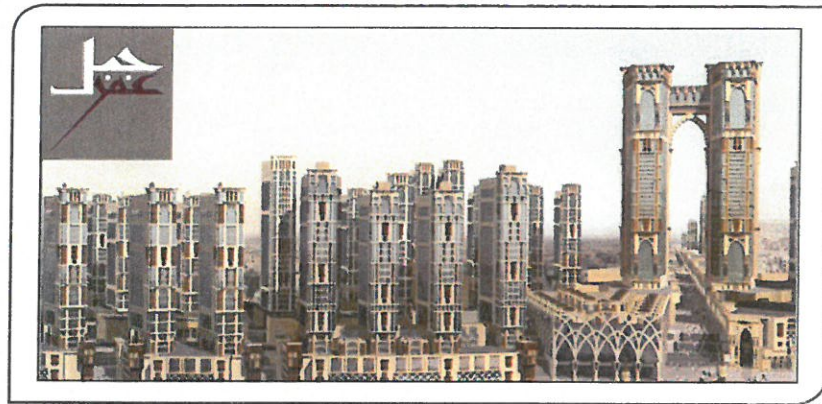
كما أن البنوك تصر على تنفيذ المشروع بنظام عقود السعر المقطوع والذي يبين بصورة واضحة وجلية مقدار الكلفة ومقدار العائد الذي يوفر لها إستعادة ما تم إقراضه .

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

توقيع عقد تنفيذ المرحلة الاولى مع شركة نسما وشركاهم المحدودة

تم توقيع عقد تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع مع شركة نسما وشركاهم المحدودة بقيمة ٣,٤٠٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال (فقط ثلاثة مليار و أربعمئة و سبعة ملايين و أربعمئة ألف ريال) لتنفيذ أعمال المرحلة الأولى والتي تتضمن N3 , N2 , S2 , S1 من مشروع تطوير جبل عمر المطلة على شارع إبراهيم الخليل وستكون مدة العقد ٢٤ شهراً ابتداءً من تاريخ تسليم الموقع .

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 وتبلغ مساحة أرضه ٢٣٠,٠٠٠ م^٢ وتبلغ المساحات البنائية ١,٩٥٢,٠٠٠ م^٢ وهو مشروع واعد بكل المقاييس بإذن الله .
- ب - أما الأعمال المستقبلية للشركة فهناك منطقة يلزم تطويرها عمرانياً تقع جنوب مشروع تطوير جبل عمر وتعتبر جزء 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 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 نشاطاتها بإذن الله .

٤. 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 احتمال ضعيف لقرب مشروع جبل عمر من المسجد الحرام، وستقوم على تشغيله كبري شركات الفنادق العالمية بالإضافة إلى زيادة أعداد الزائرين والمعتمرين وحجاج بيت الله الحرام عام بعد عام

٥- سياسة توزيع الأرباح :

طبقاً للمادة الحادية والأربعين من نظام الشركة (توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات 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 التجنب 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 (١،٢) من هذه المادة مكافأة لا تزيد عن (١٠٪) لمجلس الإدارة وفقاً للمادة (الثامنة عشر) من هذا النظام ويوزع الباقي على المساهمين بوصفه حصة إضافية في الأرباح مع مراعاة ما يصدر في هذا الخصوص من قرارات وتعليمات .

٦- القروض :-

- ١- أبرمت الشركة في ١٨ صفر ١٤٣١ هـ (الموافق ٢ فبراير ٢٠١٠ م) اتفاقية تسهيلات إتمانية مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار "مصرف الراجحي" لمدة ستة شهور ويحد ائتماني لا يتجاوز ٣٥٠ مليون ريال سعودي .
- ٢- تم توقيع اتفاقية الجسر التمويلي بتاريخ ٢/ أكتوبر/ ٢٠١٠م وسيتم سداده من قرض مجمع تصل قيمه إلى خمسة مليار ريال ويجري ترتيبه حالياً مع المستشار المالي للشركة (شركة الراجحي المالية) وسيتم الانتهاء منه قبل شهر ديسمبر ٢٠١٠م علماً بأن مدة القرض المجمع ستكون عشر سنوات تشمل ثلاثة سنوات مهلة للبناء أما بالنسبة لأثره على ميزانية الشركة فإن القرض بقيمة ١٣٥٠ مليون ريال ليس 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 سيضمن بإذن الله عائداً جيداً يتكفل بسداد القرض حسب الخطة الموضوعه له بكل يسر وسهوله

٧- تعريفات (المصدر هيئة السوق المالية) :-

العضو المستقل :

عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالاستقلالية التامة ، ومما يناه في الاستقلالية على سبيل المثال لا الحصر أي من الآتي :-
أن يملك حصة سيطرة في الشركة أو في شركة من مجموعتها .
أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها .
أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها .
أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في أي شركة من مجموعاتها .
أن يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها .
أن يكون موظفاً خلال العامين الماضيين لدي أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من مجموعاتها كالمحاسبين القانونيين وكبار الموردين ، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدي 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 .

أصدر مجلس هيئة السوق المالية قراراً بتعديل تعريف العضو المستقل ، على أن يتم تطبيقه عند تعيين أي عضو مجلس الإدارة

ابتداءً من ٢٠١١/١/١ م الموافق ١٤٣٢/١/٢٦ هـ علماً بأن السنة المالية للشركة انتهت بتاريخ ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ الموافق ٢٠١١/١/٤ م

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

م	إسم العضو	عضو مجلس الإدارة	مستقل	تنفيذي
١	عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل	تنفيذي
٢	إبراهيم بن عبد الله السبيعي	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
٣	أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	عضو مجلس الإدارة	غير 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 بسّام محمد البسّام	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 صباغ	عضو مجلس الإدارة	مستقل	غير تنفيذي
١٠	محي 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 للحروف الأبجدية) :

م	إسم العضو	إسم الشركة
١	عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٢	إبراهيم بن عبد الله السبيعي	شركة مكة ، بنك البلاد ، الأسمت العربية.
٣	أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	شركة مكة للإنشاء والتعمير
٤	أنس صالح حمزة صيرفي	لا يوجد
٥	بكر بن حامد بن عبد الغفور مير	لا يوجد
٦	زياد بسام محمد البسام	شركة بروج
٧	طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	لا يوجد
٨	عبد الرحمن بن عبد العزيز محمد الحسين	لا يوجد
٩	عبد الفني محمود عبد الفني صبّاغ	لا يوجد
١٠	محي الدين صالح عبد الله كامل	شركة إخوان
١١	منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	شركة مكة للإنشاء والتعمير

١٠- بيان ملكية أعضاء مجلس الإدارة في رأس مال الشركة (الموقف في ٣٠/١٢/١٤٣١هـ) (الترتيب طبقاً للحروف الأبجدية) :

م	إسم العضو	تأمين العضوية	في عدد الأسهم ٣٠/١٢/١٤٣١	التغير في قيمة حصة التملك	نسبة ما يمتلكه من رأس المال (%)
١	عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	١,٠٠٠	٣,٠٩٤,٤٠٠	٩٦١,٢٦٢	٪٠,٤٦٠٩
٢	إبراهيم بن عبد الله السبيعي	١,٠٠٠	٤٦٠,٢٧٤	لم يشمل تغيير	٪٠,٠٦٨٦
٣	أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	١,٠٠٠	١٢٦,٠٣٥	لم يشمل تغيير	٪٠,٠١٨٨
٤	أنس صالح حمزة صيرفي	١,٠٠٠	٩١,٨١٢	لم يشمل تغيير	٪٠,٠١٣٧
٥	وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف ويمثلها / بكر بن حامد بن عبد الغفور مير	-	١٧,٣٦٩,٣٧٠	لم يشمل تغيير	٪٢,٥٨
			١٤,١١٤,٩٤٨		٪٢,١٠
٦	زياد بسام محمد البسام	١,٠٠٠	١,٠٠٠	لم يشمل تغيير	٪٠,٠٠٠١
٧	طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	١,٠٠٠	١٦,٦٢٩	لم يشمل تغيير	٪٠,٠٠٢٥
٨	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويمثلها الأستاذ/عبد الرحمن عبد العزيز محمد بن حسين	١,٠٠٠	٦٢,٤٤٠,٢٠٠	٩,٨٧٨,٦٩٢	٪٩,٣
٩	عبد الغني محمود عبد الغني صباغ	١,٠٠٠	٥٦,٠٠٠	٥,٠٠٠	٪٠,٠٠٨٣
١٠	محي الدين صالح عبد الله كامل	١,٠٠٠	١,٠٠٠	لم يشمل تغيير	٪٠,٠٠٠١
١١	منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	١,٠٠٠	٩٦١,٢٦٢	لم يشمل تغيير	٪٠,١٤٣٢

توضيح ملكية التأمينات الاجتماعية :-

ملكية التأمينات الاجتماعية حتى ٢/١٤٣٢هـ عدد الأسهم ٦٣,٧٨٣,٠٠٠ أي نسبة ما تملكه الآن ٩,٥ ٪ .

توضيح

- وقف الأغوات من المؤسسين وبلغ قيمة مساهمته ١٤١,١٤٩,٤٨٠ ريال تعادل ١٤,١١٤,٩٤٨ سهم وهو تحت إشراف وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بموجب قرار خادم الحرمين الشريفين 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 ١٧/١/١٤٣١هـ .

١١- لجنة المراجعة :-

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

- الأستاذ / إبراهيم بن عبد الله السبيعي رئيساً
- الأستاذ / عبد الغني محمود صباغ عضواً
- الأستاذ / زياد بسام البسام عضواً

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 بإجماع الحاضرين على تعيين أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة طبقاً للمادة (الخامسة عشر) من لائحة حوكمة الشركات وهم على النحو التالي :

- الأستاذ / أحمد بن عبد العزيز الحمدان رئيساً
- الأستاذ / عبد الغني محمود صباغ عضواً
- الأستاذ / زياد بسام البسام عضواً

١٣- التعويضات والمكافآت :-

م	البيان	مكافآت جلسات مجلس الإدارة	الرواتب والتعويضات والبدلات والمكافآت التي صرفت لكبار التنفيذيين
١	الرواتب والتعويضات	-	٢,٥٧٠,٦٦٧
٢	البدلات	٤٢٠,٠٠٠	١,١٧٣,٠٢٣
٣	المكافآت الدورية والسنوية	-	-
٤	الخطط التحفيزية	-	-
٥	أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-

١٤ - جداول أصول وخصوم الشركة ونتائج أعمالها للسنوات المالية :-

١٤ / ١ - جدول أصول وخصوم الشركة ونتائج أعمالها :-

أهم بنود قائمة المركز المالي (الأصول والخصوم وحقوق المساهمين) بالألف ريال:-

٣٠ ذوالحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذوالحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢٧٤٨٦٦٨٥	١٠١٠٠٢٢٩٥		الأرصدة لدى البنوك
١١٣٠٢٦٠	٧٦٠٢٩٠٩	٣	المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً
٢٨٦١٦٩٤٥	١٠٨٦٠٦٢٠٤		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٤١٨٨١٣١٩٩٠	٤١٨٦١٦٥٧٠	٤	المتكاثات والأثاث والمعدات
٢٤٨٤٣١٧٩٠٦	٣١٠٠٩٥٣٢٥٠	٥	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
١٧٨٣٢٠٣٩٦	٢١١٧٥١٠٢٦	٦	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
٦٢٨٥٠٧٧٠٢٩٢	٧٤٩٩٨٨٦٩٧٤٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦٢٨٧٩٣٨٧٢٣٧	٧٦٠٧٤٧٥٩٥٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٢٤٠٦١٢٧٤٢	٦٨٦٩٢٨٢٨١	٨	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
-	٣١٨٣٢٩٦٦٨	٩	تمويل قصير الأجل
٢٤٠٦١٢٧٤٢	١٠٠٥٢٦٨٠٤٩		المطلوبات غير المتداولة
٣١٤٤٦٣	٧٧٤٧٧٦		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٠٩٢٧٢٠٥	١٠٠٦٠٤٢٨٢٥		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	١٠	رأس المال
٧٥٥٣٩٩٦٨	١١٢٥٦٦٨٧٥		خسائر مرحلة
٦٦٣٨٩٦٠٣٢	٦٦٠١٤٣٣١٢٥		مجموع حقوق المساهمين
٦٢٨٧٩٣٨٧٢٣٧	٧٦٠٧٤٧٥٩٥٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية

٢/١٤ - قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣٠ ذوالحجة ١٤٣١ هـ

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

٣٠ ذوالحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذوالحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	إيضاح	
(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)	(٢٧,٢٨٤,٣١٢)	١٢	مصاريف عمودية وإدارية
٤,٩٦٨,١٢٧	٢٥٧,٤٠٥		إيرادات أخرى
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٧,٠٢٦,٩٠٧)		الخسارة قبل الزكاة
-	-	١٤	الزكاة
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٢٧,٠٢٦,٩٠٧)		صافي الخسارة
٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠		متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠,٠٣٤)	(٠,٠٥٥)		خسارة السهم - بالريال السعودي

١٥ - عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال السنة المالية (من ١٤٣١/١/٥١) -
 حتى ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ) ويوضح الجدول التالي عدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو

م	إسم العضو	عدد الاجتماعات التي حضرها
١	عبد الرحمن بن عبد القادر فقيه	٤
٢	إبراهيم بن عبد الله السبيعي	٤
٣	أحمد بن عبد العزيز سليمان الحمدان	٤
٤	أنس صالح حمزة صيرفي	٣
٥	بكر بن حامد بن عبد الغفور مير	٠
٦	زياد بسّام محمّد البسّام	٤
٧	طارق عبد الرحمن عبد القادر فقيه	٤
٨	عبد الرحمن بن عبد العزيز محمد الحسين	٤
٩	عبد الفني محمود عبد الفني صبّاغ	٤
١٠	محي الدين صالح عبد الله كامل	١
١١	منصور بن عبد الله سليمان بن سعيد	٤

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 لأي شخص ذي علاقة
 بأي منهم :

العقود التي تتطلب الإفصاح :-

مكتب أبنية للاستشارات الهندسية

أتعاب عن أعمال تصاميم عقد رقم (٢) ١٠,٩٠٠,٥٨٠ ريال

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

- (أ) أنشئت 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 والتي عقدت يوم ١٤٣١/٦/٢٦ هـ أجماليتها ٤٢٠,٠٠٠ ريال حتى ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ .
- (ج) بلغ إجمالي المرتبات والتعويضات لكبار التنفيذيين خلال السنة المالية المنتهية في ١٤٣٠/١٢/٣٠ هـ مبلغ ٣,٧٤٣,٧٠٠ ريال .

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

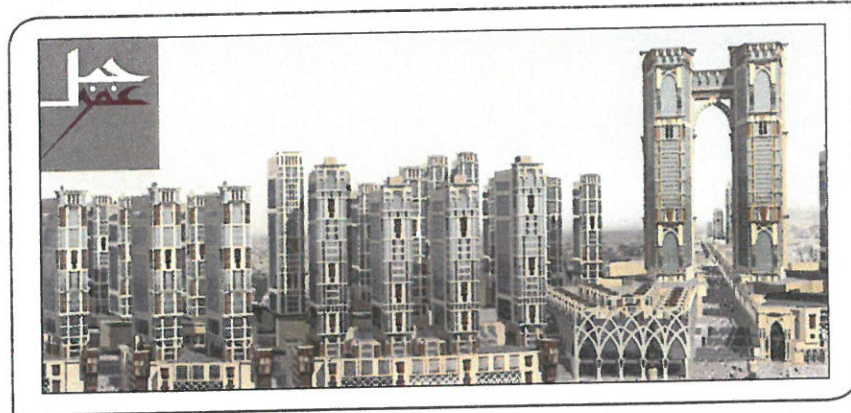
سداد تصريح تركيب ٦١ لوحة إعلانية بموقع المشروع لأمانة العاصمة المقدسة	٣٦٣,٦٠٠
رسوم (الجوازات - الخارجية - الغرفة التجارية - مكتب العمل)	٧٨,٣٩٩
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية .	٤٤٦,٣٩٥

لم يتم احتساب زكاة عن سنة ١٤٣١ هـ لوجود وعاء زكوي سالب

١٩ - الأحكام الغير مطبقة من لائحة حوكمة الشركات :-

رقم المادة	متطلبات المادة	أسباب عدم التطبيق
ب / ٦	التصويت التراكمي عند التصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة	جاري دراسته
ح / ١٠	وضع نظام حوكمة بالشركة	تم أخذ معظم متطلبات نظام الحوكمة في الاعتبار ، وجاري دراسة باقي متطلبات النظام
د / ١٠	وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ	جاري إعدادها

القوائم المالية كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ



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

نطاق المراجعة

لقد راجعنا الميزانية العمومية المرفقة لشركة جبل عمر للتطوير - (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية بذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وقد تم إعدادها من قبلهم وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات، وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. تتطلب هذه المعايير أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقدير 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 مطلق

في رأينا، أن القوائم المالية ككل :

١. تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

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



عن إرنست ويونغ

أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

٢٣ صفر ١٤٣٢ هـ
٢٧ يناير ٢٠١١ م

جدة

الميزانية العمومية كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
٢٧,٤٨٦,٦٨٥	١٠,١٠٠,٢٩٥		الأرصدة لدى البنوك
١,١٣,٢٦٠	٧,٦٠٣,٩٠٩	٣	المديون والمصاريف المدفوعة مقدماً
٢٨,٦١٦,٩٤٥	١٠,٨٦٤,٢٠٤		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٤,١٨٨,١٣١,٩٩٠	٤,١٨٦,١٦٥,٤٧٠	٤	الممتلكات والأثاث والمعدات
٢,٤٨٤,٣١٧,٩٠٦	٣,١٠٠,٩٥٣,٢٥٠	٥	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
١٧٨,٣٢٠,٣٩٦	٢١١,٧٥١,٠٢٦	٦	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
٦,٨٥٠,٧٧٠,٢٩٢	٧,٤٩٨,٨٦٩,٧٤٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	٦٨٦,٩٢٨,٢٨١	٨	دائنون ومبالغ مستحقة الدفع
-	٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	٩	تمويل قصير الأجل
٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	١,٠٠٥,٢٦٨,٠٤٩		المطلوبات غير المتداولة
٣١٤,٤٦٣	٧٧٤,٧٧٦		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٠,٩٢٧,٢٠٥	١,٠٠٦,٠٤٢,٨٢٥		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
(٧٥,٥٢٩,٩٦٨)	(١١٢,٥٦٦,٨٧٥)		خسائر مرحلة
٦,٦٣٨,٤٦٠,٠٣٢	٦,٦٠١,٤٣٣,١٢٥		مجموع حقوق المساهمين
٦,٨٧٩,٣٨٧,٢٣٧	٧,٦٠٧,٤٧٥,٩٥٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية

قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	إيضاح	
(٢٧,٩٥٤,٤٣٠)	(٣٧,٢٨٤,٣١٢)	١٢	مصاريف عمودية وإدارية
٤,٩٦٨,١٢٧	٢٥٧,٤٠٥		إيرادات أخرى
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)		الخسارة قبل الزكاة
-	-	١٤	الزكاة
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)		صافي الخسارة
٦٧١,٤٠٠,٠٠٠	٦٧١,٤٠٠,٠٠٠		متوسط عدد الأسهم القائمة
(٠,٣٤)	(٠,٥٥)		خسارة السهم - بالريال السعودي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	
أنشطة ما قبل التشغيل		
(٢٢,٩٨٦,٣٠٣)	(٣٧,٠٢٦,٩٠٧)	خسارة السنة قبل الزكاة
		تعديلات للبنود التالية :
١٨٠,٦٧٩	٤٦٠,٣١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٨٩٦,٤١٢	٢,٢٦٩,٦٦٤	استهلاك الممتلكات والأثاث والمعدات
-	(٢٢,٤٢٥)	أرباح من بيع ممتلكات وأثاث ومعدات
(٢٠,٩٠٩,٢١٢)	(٣٤,٣١٩,٣٥٥)	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات :		
٣٣٨,٩٨٠	(٦,٤٧٣,٦٤٩)	مدينون
٢٢١,٣١٥,٨٧٠	٤٤٦,٣٢٥,٦٣٩	دائنون
٢٠,٧٤٥,٦٣٨	٤٠,٥٣٢,٦٣٥	صافي النقد من أنشطة ما قبل التشغيل
(٢٣,٤٠٠,٤٦٣)	-	زكاة مدفوعة
١٧٧,٣٤٥,١٧٥	٤٠,٥٣٢,٦٣٥	صافي النقد من أنشطة ما قبل التشغيل
الأنشطة الاستثمارية		
(٥٥٥,٠٥٩)	(٣٤٨,٦٨٨)	شراء ممتلكات وأثاث ومعدات
-	٦٧,٩٦٩	متحصلات بيع ممتلكات وأثاث ومعدات
(١,٠٥٥,٠١٣,٠٣٢)	(٦١٦,٦٣٥,٣٤٤)	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
(٤٠,٠٠٤,٦٠٣)	(٣٣,٤٣٠,٦٣٠)	مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة
(١,٠٩٥,٥٧٢,٦٩٤)	(٦٥٠,٣٤٦,٦٩٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
-	٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	تمويل قصير الأجل
-	٣١٨,٣٢٩,٦٦٨	النقد من الأنشطة التمويلية
(٩١٨,٢٢٧,٥١٩)	٧٣,٥١٥,٦١٠	الزيادة / (النقص) في الأرصدة لدى البنوك
٩٤٥,٧١٤,٢٠٤	٢٧,٤٨٦,٦٨٥	الأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
٢٧,٤٨٦,٦٨٥	١٠١,٠٠٢,٢٩٥	الأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

المجموع ريال سعودي	خسائر مرحلة ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦٦٦١٤٤٦٣٣٥	(٥٢٥٥٣٦٦٥)	٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ
(٢٢٩٨٦٣٠٣)	(٢٢٩٨٦٣٠٣)	-	صافي خسارة السنة
٦٦٣٨٤٦٠٣٢	(٧٥٥٣٩٦٦٨)	٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ
(٣٧٠٢٦٩٠٧)	(٣٧٠٢٦٩٠٧)	-	صافي خسارة السنة
٦٦٠١٤٣٣١٢٥	(١١٢٥٦٦٨٧٥)	٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

١ - أنشطة الشركة

شركة جبل عمر للتطوير («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية، تمت الموافقة على الترخيص بتأسيسها بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣ بتاريخ ٢٥ رمضان 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 ٤٠٣١٠٥١٨٢٨ بتاريخ ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨ هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ م). الشركة مملوكة بنسبة ٢, ١١٪ لشركة مكة للإنشاء والتعمير («شركة مكة») (انظر إيضاح ١٠) وبنسبة ٨, ٨٨٪ مساهمة عامة ومساهمين آخرين.

إن أهداف الشركة هي تطوير وتعمير منطقة جبل عمر وامتلاك العقارات بالمنطقة وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح. لا زالت الشركة حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ 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 المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وفيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

استعمال التقديرات

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

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

ممتلكات وأثاث ومعدات / الاستهلاك

تسجل الممتلكات والأثاث والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يحسب استهلاك على الأراضي المملوكة. يستهلك الفرق بين تكلفة الممتلكات والأثاث والمعدات وقيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة. تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والأثاث والمعدات لمعرفة الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. في حالة وجود أي مؤشر على ذلك وعندما تزيد القيمة الدفترية على القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها باعتبارها القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستعمال أيهما أعلى. تحمل مصاريف الإصلاحات والصيانة على قائمة الدخل، أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسملتها.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

الذمم الدائنة والمستحقات

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

المخصصات

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

العملات الأجنبية

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

الزكاة

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

المصاريف

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

٣ - المدينون والمصاريف المدفوعة مقدماً

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	
٥٨١,٧٦٤	١,٥٦٨,٥٤٩	مدينون آخرون
٥٤٨,٤٩٦	٦,٠٣٥,٣٦٠	مصرفوات مدفوعة مقدماً
١,١٣٠,٢٦٠	٧,٦٠٣,٩٠٩	

٤ - ممتلكات وأثاث ومعدات

يقدر العمر الإنتاجي للموجودات لغرض احتساب الاستهلاك على النحو التالي:

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

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

المجموع ١٤٣٠هـ ريال سعودي	المجموع ١٤٣١هـ ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	معدات مكتبية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	آلات ومعدات ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	مباني على أراضي مستأجرة ريال سعودي	أراضي ريال سعودي
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	----------------------	---------------------------	-----------------------------	--	---------------------

٤١٩٣٥٠٠٠٠٠٥٤١	٤١٩٤٠٥٥٦٠٠	٢٦٠٩٨٣٦	١٩١٤٣٦	١٣٤٠٠٠٥	٢١١٦٤٢٧	١٤٢٩٠٢٣٩	٦٣٠٤٢٠٣	٤١٧٨٣٦٤٤٨٤
٥٥٥٠٥٩	٢٤٨٦٦٨٨	٢٧٧٤٣٧	٨٨٠	-	-	٢٠٠٣٧١	-	-
-	(٧٦٠١٦٩)	-	-	(٧٠٠٠٠)	-	-	(٦٠١٦٩)	-

التكلفة :
في بداية السنة
الإضافات
استيعادات

٤١٩٤٠٥٥٦٠٠	٤١٩٤٠٥٥٦٠٠	٢٦٠٩٨٣٦	١٩١٤٣٦	١٣٤٠٠٠٥	٢١١٦٤٢٧	١٤٢٩٠٢٣٩	٦٣٠٤٢٠٣	٤١٧٨٣٦٤٤٨٤
------------	------------	---------	--------	---------	---------	----------	---------	------------

في نهاية السنة

٤١٩٣٧١٩٨	٥٩٢٣٦١٠	١٣٣١٢٠٤	٧٨٩٦٧	٥١١٩٠٤	١٠٧٠٩٠١	٣٤٤٧٧٤	٢٥٩٥٠٩٦٠	-
١٣٨٩٦٤١٢	٢٣٦٩٦٦٤	٦٦٨٥٥٩	٢٣٨٩٥	٢٧٨٦٣٢	٢٨٩٠٥٥٥	١٧٢٢٣٥	٧٣٨١٢٨	-
-	(٣٠٠٦٢٥)	-	-	(٣٠٠٦٢٥)	-	-	-	-

الاستهلاك :
في بداية السنة
الحمل للسنة
استيعادات السنة

٥٩٢٣٦١٠	٨٧١٢٢٤٩	١٣٣١٢٠٤	١٠٧٠٩٠١	٧٥٩٥٤١	١٤٢٦٠٤٥٦	٥٠٧٠٠٠٩	٢٣٣٤٠٠٨٨	-
---------	---------	---------	---------	--------	----------	---------	----------	---

في نهاية السنة

٤١٩٣٧١٩٨	٤١٩٣٧١٩٨	١٣٣١٢٠٤	٧٨٩٦٧	٥١١٩٠٤	١٠٧٠٩٠١	٣٤٤٧٧٤	٢٥٩٥٠٩٦٠	-
١٣٨٩٦٤١٢	٢٣٦٩٦٦٤	٦٦٨٥٥٩	٢٣٨٩٥	٢٧٨٦٣٢	٢٨٩٠٥٥٥	١٧٢٢٣٥	٧٣٨١٢٨	-
-	(٣٠٠٦٢٥)	-	-	(٣٠٠٦٢٥)	-	-	-	-

صافي القيمة الاقترية :
في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ
في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ

أ) تمثل الأراضي قيمة الأراضي التي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين لقاء الأسهم المصدره بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم (إيضاح ١٠) وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة، تم إنهاء إجراءات نقل وإفراغ صكوك ملكية معظم هذه الأراضي من المساهمين المؤسسين إلى الشركة وتقوم الشركة حالياً باستكمال إجراءات نقل ملكية باقي الأراضي إلى الشركة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

٥. أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٤٣٠٢٢٢٢٢	٢٣٣٢٢٦٤٧٣٦٤	أعمال بناء وتشبيد
١٤٤٠٨٣٣٠٩٨٥	١٨٥١١٦٠٣٩١	استشارات هندسية وتصاميم مجسمات (انظر إيضاح (أ) أدناه)
٥٨٣٥٧٠١٦٤	٥٨٣٥٧٠١٦٤	تسوية الأرض والقطع الصخري
٣١٣٨٩٠٢٢٦	٣١٤٧٣٠١٧٦	أعمال هدم وترحيل المخلفات
٣٧١٩٣٠٧٢٧	٤٧٦٦٢٠٨٩٣	تكاليف إدارة والإشراف على المشروع (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٦١٣٩٩٠٨٤٥	١١٣٠٥٥٩٠٢٥٩	أتعاب مهنية وخدمات استشارية مالية
٢٣٠٥٣٠٧٦٩	٦١٣٨٤٠٩٠٠	أخرى
١٠٦٧٨٠٧٤٧٠٤٦٤	٢٠٨٣٠٢٠١٤٧	مجموع الأعمال المنفذة
٨٠٥٠٥٧٠٤٤٢	٢٧٠٠٧٥٢٠١٠٣	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
٢٠٤٨٤٠٣١٧٠٩٠٦	٣١٠٠٩٥٣٠٢٥٠	

- أ- يشمل الرصيد أعلاه مبلغ وقدره ٤٥١٩١٤ ريال سعودي تمثل أتعاب استشارية مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات استشارية بالمشروع خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ.
- ب- يشمل الرصيد أعلاه على مبلغ وقدره ٢٢٠٩ مليون ريال سعودي تمثل أتعاب خدمات مقدمة من مكتب مملوك لعضو مجلس إدارة ومساهم مؤسس مقابل خدمات إدارة الإنشاء بالمشروع حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ : مبلغ ١٢٠٥ مليون ريال سعودي).
- ج- تمثل الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين المبالغ المدفوعة لهم لقاء تطوير وتجهيز موقع مشروع جبل عمر. حيث قامت الشركة خلال الفترة المنتهية في ٢٩ ربيع الأول ١٤٢٩ هـ بإبرام اتفاقيتي عزم 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 غير شاملة هامش ربح المقاولين وقدره ١٠٪ من تكلفة الأعمال.

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

٦ - مطلوب من بعض المؤسسين - دفعات مقدمة

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

٧ - معاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدها

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

الرصيد		قيمة المعاملة		طبيعة المعاملة	مبالغ مستحقة لجهات ذات العلاقة
٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ		
٣٦٧٥٦١	٣٩٩٥٨٥	٣٤٣٩٠	٣٢٠٢٤	مقابل مبالغ مدفوعة للموردين والمقاولين نيابة عن الشركة تأمين مسترد	شركة مكة
-	١٠٠٠٠٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠٠٠٠٠		
٣٦٧٥٦١	١٠٠٠٣٩٩٥٨٥				
-	٤٥١٩١٤	١٠١٨٦٩٠٠	١٠٩٠٠٥٨٠	مقابل تقديم خدمات استشارية وإدارة الإنشاء بالمشروع	مساهم مؤسس وعضو مجلس إدارة
-	-	١٥٢٣٢٤٩	٣٧٤٣٧٠٠	تعويضات	كبار الموظفين
-	-	-	٤٢٠٠٠٠	مكافأة حضور جلسات	أعضاء مجلس الإدارة
-	١٠٣٣٣٣٤	-	١٠٣٣٣٣٤	مصاريف مدفوعة نيابة عن الشركة	شركة منتسبة
-	٢٦٣٣٣١	-	٢٦٣٣٣١	مقابل تقديم خدمات فندقية	جهة منتسبة

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

٨- دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٦٧,٥٦١	٣٩٩,٥٨٥
-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
-	٤٥١,٩١٤
-	١,٢٩٦,٦٦٥
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠
٤٨٨,٠٢٣,٨٦	١,٠١٠,٦١٤,٩٠
٧,٠٢٦,١٨٤	٥,٠٧٩,٤١٥
١٨٤,٤٠٩,١١١	٤٧٨,٦٤١,٨١٢
٢٤٠,٦١٢,٧٤٢	٦٨٦,٩٣٨,٣٨١

مبالغ مستحقة الدفع إلى شركة مكة (انظر الإيضاح (أ) أدناه وإيضاح (٧)
 تأمين مسترد إلى شركة مكة (انظر الإيضاح (ب) أدناه وإيضاح (٧)
 مبالغ مستحقة الدفع لمساهم مؤسس (انظر الإيضاح (ج) أدناه وإيضاح (٧)
 مبالغ مستحقة الدفع لشركة وجهة منتسبة
 زكاة مستحقة الدفع (انظر إيضاح ١٤)
 ضمان حسن تنفيذ
 ضريبة مستحقة الدفع
 مصاريف مستحقة ودائنون آخرون

- أ- يمثل هذا المبلغ الرصيد المتبقي لشركة مكة عن أتعاب تطوير ومصاريف أخرى تم دفعها نيابة عن الشركة.
 ب- يمثل هذا المبلغ تأمين مسترد دفع من شركة مكة كتأمين دخول في مزاد عام للمستثمرين.
 ج- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٢٩ هـ تعافت الشركة مع مكتب مملوك لأحد أعضاء مجلس الإدارة لإدارة الإنشاء بالمشروع حيث أن العرض المقدم من هذا المكتب والبالغ ٢٧,٥٠٠ مليون ريال سعودي هو أقل العروض المطروحة على الشركة. ويمثل هذا البند المبلغ المتبقي للمكتب عن أتعاب الخدمات التي تم تقديمها للشركة خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ.

٩- تمويل قصير الأجل

أبرمت الشركة في ١٨ صفر ١٤٣١ هـ (الموافق ٢ فبراير ٢٠١٠ م) اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار («مصرف الراجحي») لمدة ستة شهور وبعد ائتماني لا يتجاوز ٣٥٠ مليون ريال سعودي.
 إن هذا التمويل مضمون بكفالة شخصية من شركة مكة.
 بلغ الرصيد المستخدم من هذه التسهيلات حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ مبلغ ٣١٨,٣ مليون ريال سعودي.

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

١٠ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من ٦٧١٤٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي كل سهم منها ١٠ ريال سعودي كما يلي:

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٤٢٦٥٤٣٥٠٠٠	٤٢٦٥٤٣٥٠٠٠	قيمة أسهم عينة لقاء أراضي وتكاليف أخرى
٤٣٤٠٥٦٤٩٥٠	٤٣٤٠٥٦٤٩٥٠	قيمة أسهم نقدية مصدرة (انظر أدناه)
٢٠١٤٠٠٠٠٠٠	٢٠١٤٠٠٠٠٠٠	قيمة أسهم اكتتاب عام
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	٦٧١٤٠٠٠٠٠٠	

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

١١ - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ وبناء على موافقة الجمعية العمومية الثانية والتي انعقدت في ٤ رجب ١٤٣١هـ تم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن حضور الجلسات بمبلغ وقدره ٤٢٠٠٠٠٠ ريال سعودي بواقع ٣ آلاف ريال سعودي لكل عضو عن الجلسة الواحدة عن الفترة من تاريخ القرار الوزاري بإعلان تأسيس الشركة في ١٦ شوال ١٤٢٨هـ حتى ٨ رجب ١٤٣١هـ.

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

١٢ - مصاريف عمومية وإدارية

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	
٧٤٧٥٠٥٢٠	١٥١٨٠١٤٥	رواتب وأجور
١٠٥٥٩٥١٢	١٠٤٦٧٣٤٠	دعاية وإعلان
٥٥٩٥٤٠	٥٠٦٧٤٦	ضيافة واستقبال
١٧٩٨٢٩٢	١٦٨٥٥٩٣	أتعاب استشارية
١٨٩٦٤١٢	٢٢٦٩٦٦٤	استهلاك
٦٨٢٣٥٤	٧٠٨١٠٢	الجمعية العمومية
-	٤٥٢٤٠٠٠	تبرعات وأعمال خيرية
٣٢٨١٩٠٥	-	أتعاب تمويلية
٢٣٠٦٤١	١٦٦٠٤٦	صيانة
١٤٩٨٠٠	١١٣٦٥٠	أمن وحراسة
١٩٣٩٦٨	١٩٨٠٢٥	كهرباء وماء
١٠٢٦٤٨٦	١٤٦٥٠٠١	أخرى
٢٧٩٥٤٤٣٠	٣٧٢٨٤٣١٢	

١٣ - إيرادات أخرى

٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ ريال سعودي	٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ ريال سعودي	
٤٩٦٨١٢٧	-	عوائد استثمارات بالمربحة
-	٢٥٧٤٠٥	أخرى
٤٩٦٨١٢٧	٢٥٧٤٠٥	

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذوالحجة ١٤٣١هـ
١٤- الزكاة

٣٠ ذوالحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذوالحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
-	-	المحمل للسنة

يستند احتساب المخصص إلى ما يلي :

٣٠ ذوالحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذوالحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٦٧١٤٠٠٠٠٠٠٠	٦٦٣٨٤٦٠٠٣٢	حقوق المساهمين
٧٥٢٧٥٢٩	٥٩٨٤٨٧٨	تعديلات أخرى
(٦٨٥٠٠٧٧٠٢٩٢)	(٧٢٥٢٨٦٩٧٤٦)	القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة
(١٢٩٢٤٢٧٦٣)	(٦٠٨٤٢٤٨٣٦)	خسارة السنة الخاضعة للزكاة
(٧٤٧٧٥٧٨٩)	(٣٦٥٦٦٥٩٤)	
(٢٠٤٠١٨٥٥٢)	(٦٤٤٩٩١٤٣٠)	الوعاء الزكوي

لم يتم احتساب زكاة عن سنة ١٤٣١هـ لوجود وعاء زكوي سالب ونتيجة أعمال السنة خسارة.
تعود الفروقات بين النتائج المالية والزكوية بصورة رئيسية إلى بعض التعديلات تمثيلاً مع الأنظمة المالية ذات الصلة.

حركة المخصص خلال السنة

٣٠ ذوالحجة ١٤٣٠هـ ريال سعودي	٣٠ ذوالحجة ١٤٣١هـ ريال سعودي	
٢٣٤٠٧٩٦٣	٧٥٠٠	في بداية السنة
-	-	المخصص خلال السنة
(٢٣٤٠٠٤٦٣)	-	المدفوع خلال السنة
٧٥٠٠	٧٥٠٠	في نهاية السنة

الوضع الزكوي

أنهت الشركة وضعها الزكوي مع مصلحة الزكاة والدخل حتى ٣٠ ذوالحجة ١٤٢٩هـ.

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ

١٥ - إدارة المخاطر

مخاطر السيولة

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

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

مخاطر العملات

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

١٦ - القيم العادلة للأدوات المالية

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

١٧ - ارتباطات والتزامات طارئة

إن القيمة الإجمالية للعقود المبرمة مع الشركة لمشروع جبل عمر كما في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ مقدارها ١٢٢٥٤ مليون ريال سعودي (٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ: ١١٧٧٧ مليون ريال سعودي) وبلغت التكاليف التي تم إنفاقها على المشروع حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١ هـ بمبلغ ٢٨٣٠ مليون ريال سعودي (حتى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠ هـ: ١٦٧٩ مليون ريال سعودي). هذا بالإضافة إلى الارتباطات المشار إليها في إيضاح ١٩.

إيضاحات حول القوائم المالية ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ

١٨- الأنشطة التمويلية

كما هو مبين في إيضاح ٩، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع مصرف الراجحي كما تقوم الشركة أيضا باستكمال إجراءات الحصول على تمويل آخر بمبلغ ٥ مليار ريال سعودي، ويتوقع مجلس الإدارة أن يتوفر التمويل في سنة ١٤٣٢هـ حيث سيتم استعماله في استكمال تنفيذ مشروع الشركة الرئيسي («جبل عمر»).

١٩- حدث لاحق

وقعت إدارة الشركة في ٢١ محرم ١٤٣٢هـ (الموافق ٢٧ ديسمبر ٢٠١٠م) عقد مع شركة نسما وشركاهم للمقاولات المحدودة لاستكمال تنفيذ أعمال المرحلة الأولى من مشروع تطوير جبل عمر بمبلغ ٣،٤ مليار ريال سعودي.

٢٠- أرقام مقارنة

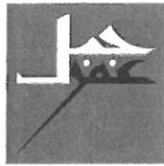
أعيد تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتتوافق مع العرض في السنة الحالية.

الأخوة الأفاضل / مساهموا شركة جبل عمر للتطوير

ختاماً ... ونحن على أبواب مرحلة جديدة جاري فيها إستكمال تنفيذ المشروع .. نتوجه بالحمد والشكر للمولي عز وجل - على جليل نعمائة وعطائة 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 ووزير 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 ، ولعالي أمين العاصمة المقدسة ، فبمساندهم المخلصة ستكون إنشاء الله - شركة جبل عمر للتطوير من الشركات التي يحتذي بها في تطوير المناطق حول المسجد الحرام .

وبالله التوفيق .

مجلس الإدارة



عنوان الشركة

شركة جبل عمر للتطوير

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

ص ب : ٥٦٩٦٨ الرمز البريدي : ٢١٩٥٥

هاتف : ٢٢٢٢٢-٥٦٧-٢-٩٦٦+ . فاكس : ٨٠٢٠-٥٢٥-٢-٩٦٦+

الموقع الالكتروني : www.jabalomar.com.sa

طبع بمطابع سحر

شركة جبل عمر للتطوير
شركة مساهمة سعودية



Jabal Omar Development Company
Saudi Stock Co.