



2021 عام تحويل التحديات إلى فرص

التقرير السنوي لمجلس الإدارة
الخامس عشر لعام 2021



بسم الله الرحمن الرحيم

(رَبَّنَا إِنِّي أَسْكَنْتُ مِنْ ذُرِّيَّتِي بِوَادٍ غَيْرِ ذِي زَرْعٍ عِنْدَ بَيْتِكَ الْمُحَرَّمِ رَبَّنَا لِيُقِيمُوا الصَّلَاةَ
فَجَعَلْ أَمِئَّةً مِّنَ النَّاسِ تَهْوِي إِلَيْهِمْ وَارْزُقْهُمْ مِّنَ الثَّمَرَاتِ لَعَلَّهُمْ يَشْكُرُونَ)

المحتوى

01	في رحاب الحرم!	5
02	نبذة عن الشركة	7
03	التوجه الإستراتيجي	8
04	أبرز الإنجازات في 2021	9
05	كلمة رئيس مجلس الإدارة	11
06	كلمة الرئيس التنفيذي	13
07	أعضاء مجلس الإدارة	15
08	استعراض الأعمال	21
09	حوكمة الشركة	61

صاحب السمو الملكي
الأمير خالد الفيصل بن عبدالعزيز آل سعود
مستشار خادم الحرمين الشريفين أمير منطقة مكة المكرمة



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ملك المملكة العربية السعودية

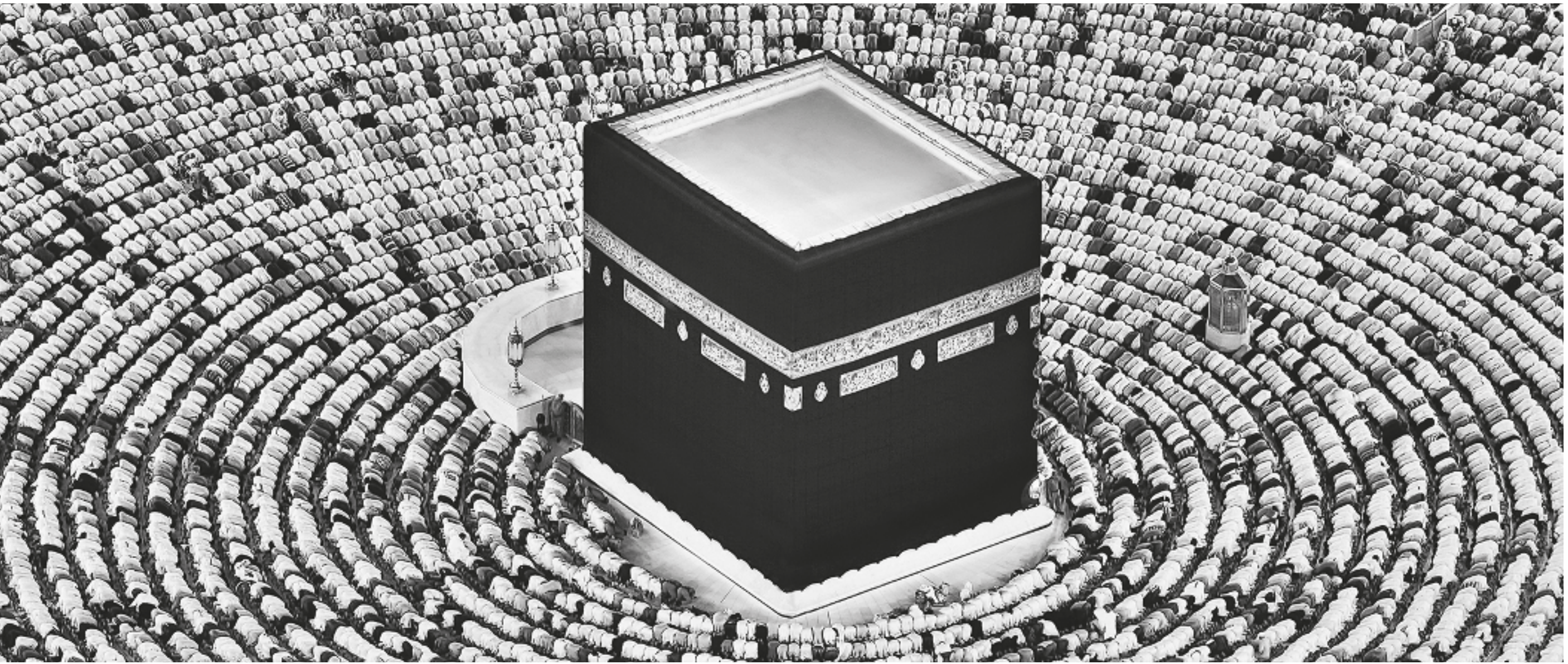


صاحب السمو الملكي
الأمير بدر بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود
نائب أمير منطقة مكة المكرمة



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع





في رحاب الحرم!

في الرحاب الطاهرة بالقرب من البيت العتيق، وفي منطقة تهفو إليها القلوب، وتشتاق إليها النفوس، شُيّد مشروع جبل عمر بتصميم فريد بطراز معماري إسلامي ثري وخدمات متكاملة تتناسب مع قدسية المكان، لتمنح ضيوف الرحمن تجربة نوعية تحفها الراحة والسكينة والهدوء. كما يشكّل المشروع عصباً رئيساً لخطة تطويرية شاملة تشهدها مكة المكرمة، ليرسم ملامحها وتصبح مدينة عصريّة ونموذجاً مشرقاً وملهماً لهدن العالم الإسلامي، مُبتكراً بذلك تناغماً فريداً بين الأصالة والحداثة. ويعتبر مشروع جبل عمر متعدد الاستخدامات لها يحتويه من مجموعة من الفنادق العالمية والوحدات السكنية الفاخرة والأسواق التجارية والمتاحف العصرية.

نبذة عن الشركة

شركة جبل عمر للتطوير هي شركة سعودية مساهمة، تم تأسيسها بموجب المرسوم الملكي، رقم م/63 وتاريخ 1427/9/25هـ الموافق 2006/10/18م. وبلغ رأس مال الشركة عند التأسيس 6,714,000,000 ريال سعودي، و في عام 2011م تمت زيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق الأولوية بقيمة 2,580,000,000 ريال سعودي ليصبح رأس مال الشركة 9,294,000,000 ريال سعودي.

تعد شركة جبل عمر للتطوير إحدى أكبر شركات التطوير العقاري في الشرق الأوسط ومن أكبر الشركات المدرجة في سوق الأسهم السعودي. ويعتبر مشروع جبل عمر أحد أهم مشاريع التطوير العقاري متعدد الاستخدامات، ويقع على بُعد خطوات من المسجد الحرام.

التوجه الإستراتيجي

تستمر شركة جبل عمر في تنفيذ خطة التحول الاستراتيجي لتحقيق أهدافها الاستراتيجية والتي تتمحور حول:

إكمال تنفيذ المراحل القائمة من المشروع

إعادة هيكلة الإلتزامات المالية للشركة

حوكمة الشركة والسياسات والإجراءات

ترشيد المصاريف العمومية والإدارية

أبرز الإنجازات في 2021

شهدت شركة جبل عمر للتطوير خلال عام 2021 تحولات مالية وتشغيلية وتنظيمية كبيرة بهدف تحقيق الاستدامة المالية ورفع المرونة والكفاءة التشغيلية من خلال اتباع نهج استباقي ومحدد لتحقيق أولوياتها الإستراتيجية لعام 2021 ومن أبرز الانجازات ما يلي:

1

البدء في تنفيذ خطة التحول الاستراتيجي التي تهدف إلى تعزيز الاستقرار المالي للشركة وتسريع وتيرة إنجاز مراحل المشروع القائمة، والوصول لحلول مالية مستدامة تساعدها في تحقيق أهدافها وتطلعات مساهميها. و تتمحور الخطة حول ثلاث ركائز إستراتيجية، أولاً إعادة الهيكلة المالية، ثانياً تحقيق وفورات في التكلفة وتحسين الأداء التشغيلي والمؤسسي، ثالثاً تسريع وتيرة تنفيذ المراحل الثانية والثالثة والرابعة في المشروع.

2

إعادة جدولة الديون بقيمة تتجاوز 15 مليار ريال عبر 9 مبادرات خلال 9 أشهر.

4

حصلت شركة جبل عمر للتطوير على موافقة من وزارة المالية لإعادة هيكلة قروضها البالغة قيمتها 3 مليارات ريال.

6

وقعت شركة جبل عمر للتطوير اتفاقية تسهيلات انتهائية مع بنك البلاد بقيمة مليار ريال بهدف تعزيز هيكل رأس المال وتحسين هيكل القروض وخفض تكاليف التمويل ونسبة الفائدة على القروض.

8

قدمت شركة جبل عمر للتطوير عرضاً غير ملزم لهدير صندوق الإنهاء مكة العقاري بشأن تسوية شاملة فيها يتصل بأصول الصندوق والحقوق والالتزامات المرتبطة بها، وجاري العمل على استكمال الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة.

10

تتمثل أبرز نتائج إصدار الصك الموحد على كامل مساحة جبل عمر في التوصل لصفقات بيع أراضي بغرض تنفيذ خطط إعادة هيكلة الالتزامات المالية واستكمال بناء المراحل القائمة.

12

تواصلت أعمال البناء في مراحل المشروع بشكل متسارع حيث تم إنجاز 80.95% من أعمال البناء للمرحلة الثانية، والتي نتج عنها تسليم عدد 96 شقة فندقية ومركز تجاري بمساحة تأجيرية بلغت 8 آلاف متر مربع، في حين بلغت نسبة الإنجاز في المرحلة الثالثة 88% والمرحلة الرابعة 63.3%.

3

وقعت شركة جبل عمر للتطوير اتفاقية لإعادة هيكلة شروط التمويل الإسلامي المقدم من بنك ساب وبنك سامبا (البنك الأهلي السعودي حالياً) وإعادة إتاحة مبلغ 1.2 مليار ريال من حد التمويل المسموح به.

5

تحسين التدفقات النقدية وتعزيز هيكل رأس المال مع تخفيض الخسائر.

7

تحسن الكفاءات التشغيلية وتحديد الحجم المناسب للقوى العاملة لدى الشركة من 484 إلى 147 (انخفاض بنسبة حوالي 69%).

9

أبرمت الشركة اتفاقية إصدار ضمان مع وزارة المالية لإصدار ضمان لصالح البنك السعودي الفرنسي لمنح شركة جبل عمر للتطوير تسهيلات بقيمة مليار وستمائة مليون ريال سعودي.

11

نجاح شركة جبل عمر للتطوير في بيع قطعة أرض ثانية تبلغ مساحتها 2600 متر مربع في مشروعا الواقع بمدينة مكة المكرمة مقابل 517 مليون ريال سعودي حيث انعكس الأثر المالي في النتائج السنوية لعام 2021م.



ارتفاع إيرادات المراكز التجارية
بنسبة

44%

مقارنة بالعام السابق



ارتفاع إيرادات الفنادق
بنسبة

48%

مقارنة بالعام السابق



ارتفاع نسبة السيولة
السريعة

347%



انخفاض نسبة الدين إلى
حقوق الملكية

27%

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة مساهمي شركة جبل عمر
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي الخامس عشر لشركة جبل عمر للتطوير والذي يتناول بين طياته أبرز الإنجازات وتطور الأعمال في الشركة ومؤشراتها المالية لعام 2021م، والذي مضينا فيه بخطى وثقة نحو تحقيق تطلعاتنا مقتربين بشكل كبير ومستدام من بلوغ أهدافنا الاستراتيجية بالمساهمة بتطوير أطر مدينة على بقاع الأرض.

غمرت مظاهر البهجة والتفاؤل أجواء المشاعر المقدسة بعودة استقبال المصلين والمعتمرين بالطاقة الاستيعابية الكاملة خلال عام 2021م، ما كان له بالغ الأثر في تأكيد ريادة حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز – حفظه الله – وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان – رعاه الله - في التصدي لجائحة كورونا وبعث روح الطمأنينة والأمل في أفئدة ملايين المسلمين حول العالم.

ولله الحمد والمنة، فقد تمكنت شركة جبل عمر بإدارة تداعيات جائحة كورونا وتحدياتها عبر تنفيذ عدد من المبادرات والبرامج الإستراتيجية التي ساهمت في تحقيق أفضل النتائج ضمن تلك المعطيات.

و تواصل الشركة نهجها في التخطيط والإدارة للوفاء بالالتزامات القائمة مع الاستثمار في توفير التمويل المطلوب لاستكمال الأعمال الإنشائية وإنجاز المرحلة الثانية والثالثة والرابعة في المشروع.

نفخر اليوم بوقوفنا أمام صرح متهاusk يصبو إلى الريادة والتنافسية في نهج أعماله وتحقيق أسـمى الأهداف بخـدمة ضيوف الرحمن ولعب دور بارز في تنفيذ أحد أهم المشاريع التنموية لمستهدفات رؤية المملكة 2030 في قطاع الحج والعمرة.

وبينما يحدونا الكثير لإنجازه في المرحلة المقبلة، فإنه ولله الحمد تم تحقيق نسب إنجاز جيدة حتى اليوم في مشروع جبل عمر، و نسارع

الخطى لمواصلة العمل على قدم وساق وبشكل كبير للمساهمة في تطوير قطاع الضيافة بمكة المكرمة بصفته مكوناً رئيسياً لاستيعاب الزيادة المتوقعة من الحجاج والمعتمرين إلى 30 مليون زائر وتطوير المناطق المركزية المطلة على الحرم المكي الشريف، مع تقديم أفضل الخدمات التي ترتقي بقدرسية المكان والمكانة وفق أعلى المعايير العالمية لتمكين ضيوف الرحمن من أداء فرائضهم بكل يسر وسهولة وإثراء رحلتهم الدينية وتجربتهم الثقافية. وهذا من شأنه أن يتيح العديد من الفرص الاستثمارية الواعدة لبناء الفنادق العالمية والوحدات السكنية والأسواق التجارية وتطوير مختلف المرافق والخدمات التي تلبي احتياجات الزوار والمقيمين وترتقي بالخدمات المقدمة في المنطقة. وسوف يسهم مشروع "جبل عمر" في تحويل مكة المكرمة إلى واجهة مشرقة وحضارية للمملكة بالشراكة والتعاون مع مختلف الجهات الحكومية المعنية وشركات القطاع الخاص.

وفي الختام، نتوجه بالامتنان والشكر لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وولي عهده الأمين نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع الأمير محمد بن سلمان آل سعود ومستشار خادم الحرمين الشريفين أمير منطقة مكة المكرمة الأمير خالد الفيصل على الدعم اللامحدود الذي يوليانه لخدمة ضيوف الرحمن. وكذلك الشكر موصول لشركائنا في النجاح والتمثلة في الهيئة الملكية بمنطقة مكة المكرمة و وزارة الحج والعمرة على تنظيم ورعاية زوار بيت الله الحرام ووزارة الصحة على المتابعة المستمرة ووزارة المالية على كل الدعم والثقة والاهتمام الذي تحظى به شركة جبل عمر.

كما أود أن أتوجه بالشكر إلى مساهمي شركة جبل عمر للتطوير على ثقتهم المستمرة بشركتهم ومستقبلها الواعد بإذن الله. وأشكر كذلك جميع منسوبي الشركة على جهودهم المتواصلة في سبيل تحقيق رؤية الشركة وتفانيهم لخدمة ضيوف الرحمن.

والله ولي التوفيق.



الأستاذ
سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

غمرت مظاهر البهجة والتفاؤل أجواء المشاعر المقدسة بعودة استقبال المصلين والمعتمرين بالطاقة الاستيعابية الكاملة خلال عام 2021م، ما كان له بالغ الأثر في تأكيد ريادة حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز – حفظه الله – وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان – رعاه الله - في التصدي لجائحة كورونا وبعث روح الطمأنينة والأمل في أفئدة ملايين المسلمين حول العالم.

كلمة الرئيس التنفيذي

السادة مساهمي شركة جبل عمر السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

مع بداية العام 2021، أكدنا العزم على مواصلة مسيرة البناء والنمو لنرتقي بالشركة إلى تطلعات جديدة من التحسّن والتطوّر انطلاقاً من أولوياتنا الاستراتيجية الرئيسية. وإني في هذه اللحظة الاستثنائية، يملؤني الفخر والاعتزاز، بل ويسعدني القول بأننا أحرزنا تقدماً كبيراً خلال العام المنصرم، وهو ما انعكس جلياً على أداء الشركة عبر كافة قطاعاتها وأنشطتها، وما نحن اليوم نمضي قدماً نحو عام آخر برؤية ملؤها التفاؤل والثقة بقدرتنا على مواصلة الإنجاز وترجمة أهدافنا وطموحاتنا.

تحديات وفرص!

يشكل جزء كبير من نجاح استراتيجية "جبل عمر للتطوير" بتحويل التحديات الراهنة إلى فرص ومكاسب وهو النهج الذي سلكناه في مواجهه واحدة من أكبر الأزمات الصحية في تاريخ البشرية المعاصر عندها عصفت بقطاع الحج والعمرة وهو ما يعد عصب أعمالنا في مكة المكرمة. ورغم ذلك جاءت التداعيات بدرجات متفاوتة خلال العام 2021 خاصة وأن حكومة خادم الحرمين الشريفين أيدها الله كانت حريصة على تنفيذ عدة مبادرات شاملة أسهمت في معالجة تأثيرات هذه الجائحة. وقد بذلت الحكومة السعودية ما في وسعها وأنجزت مهمتها بنجاح منقطع النظير شهد له العالم أجمع، مما مكن قطاع الأعمال والشركات التي تعتمد أغلب أنشطتها على الحج والعمرة، كحالاتنا، لمواصلة رسالتها في خدمة ضيوف الرحمن. ورغم أن أعداد الزوّار كانت أكبر مقارنةً بالعام 2020، غير أنها لا تزال أقل بكثير قياساً بالمستويات المحققة خلال فترة ما قبل الجائحة. ونحن متفائلون جداً بما هو قادم، و نتوقع أن يساهم تخفيف القيود المفروضة على السفر بالتزامن مع فتح وتشغيل المشاعر المقدسة بكامل طاقتها في تنشيط هذا القطاع وعودة طلّاع الحجاج والمعتمرين خلال العام الحالي وما بعده.

ورغم وجود تلك التحديات، إلا أن شركة جبل عمر استطاعت أن تحقق تحوّلًا نوعياً على صعيد تطوير أدائها وباتت تحظى بمكانة أكثر استقراراً من الناحية المالية والتشغيلية والمؤسسية، ولم يكن ليتحقق ذلك لولا فضل الله ثم على اعتمادنا على منهجية مرنة وفعالة في ترجمة أولوياتنا الاستراتيجية الرئيسية والتي تتمحور حول تحسين هيكل رأس المال، من أجل تحقيق نمو مجزٍ ومستدام، وتحسين مستوى عملياتنا وأنشطتنا وترشيد التكاليف، بهدف رفع كفاءة الشركة كي تتمتع بمستويات مرونة أكبر في مواجهة ظروف السوق المتغيرة، وتسريع وتيرة تنفيذ المشاريع القائمة، لتحقيق قيمة

الأستاذ

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي



يسعدني الإعراب عن خالص امتناني لفريق العمل الذي كان لجهوده الكبيرة وتفانيه دور كبير في المساهمة على تنفيذ خطة التحول الطموحة للشركة وسنواصل معاً تحقيق ما نصبو إليه، والشكر موصول أيضاً لكافة الجهات الحكومية المعنية، ومنها: وزارة المالية، والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، والشركاء من بنوك، وموردين ومقاولين، على دورهم الذي ساهم بشكل رئيسي في رحلة تحول الشركة

مضافة والمساهمة في ترجمة طموحات رؤية المملكة 2030. و يعدها اكتسبت الشركة مرونة أكبر جراء القرارات المالية الفاعلة والمستدامة التي اتخذتها، فإننا نهضي قدماً نحو العام الجاري بخطى وثبات وبإمكانيات طموحة تتيح لنا الاستفادة من تعافي قطاعي الحج والعمرة خلال فترة ما بعد كوفيد-19، وكذلك التعديلات التنظيمية التي أقرتها المملكة والتي ستدفع عجلة النمو في القطاع العقاري بمكة المكرمة. وبهدف المحافظة على استثمارات مساهميننا وتمييزها، ستركز أولوياتنا خلال العام الحالي 2022م على ما يلي:

1. استكمال المرحلة الثانية والثالثة والرابعة من مشروع جبل عمر وفق الجداول الزمنية المحددة وطبقاً لأعلى المعايير العالمية.
2. مواصلة العمل على برنامج تحسين هيكل رأس المال من خلال تنفيذ المبادرات والبرامج وفق الخطة الموضوعية.
3. رفع كفاءة النموذج التشغيلي والإنفاق الفعال إلى الحد الأقصى من خلال اعتماد التقنية لتعزيز الأداء.
4. رفع إيرادات الأصول التشغيلية إلى الحد الأعلى.
5. تحويل جزء محدود من الأصول إلى سيولة نقدية من خلال الدخول مع المطورين في شراكة لتقديم منتجات عقارية مبتكرة.

وأخيراً وليس آخراً، يسعدني الإعراب عن خالص امتناني لفريق العمل الذي كان لجهوده الكبيرة وتفانيه دور كبير في المساهمة على تنفيذ خطة التحول الطموحة للشركة وسنواصل معاً تحقيق ما نصبو إليه، والشكر موصول أيضاً لكافة الجهات الحكومية المعنية، ومنها: وزارة المالية، والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، والشركاء من بنوك، وموردين ومقاولين، على دورهم الذي ساهم بشكل رئيسي في رحلة تحول الشركة.

وكذلك لا يسعني إلا أن أتوجه بجزيل الشكر للمساهمين على ثقتهم الراسخة في شركة جبل عمر للتطوير. وبينما نهضي سوياً في رحلتنا خلال هذه المرحلة الجوهرية من مسيرة نمو الشركة، فإننا نثق في دوركم البناء في وضع الشركة على طريق النمو المستدام، لتحقيق أهدافها وأهداف رؤية 2030، وجعل مدينة مكة المكرمة واحدة من أفضل الوجهات الجاذبة للاستثمار في جميع أنحاء العالم. والله ولي التوفيق



جبل عمر
Jabal Omar

يتبع...