

Beit Al-Mal

Saving & Investment for Housing
PLC



بيت المال

للإدخار والاستثمار للإسكان
المساهمة العامة المحدودة

Date : _____

التاريخ : ٢٠١٧/٩/١٢

Ref : _____

الرقم : ٢ / ٨٤

للإيضاح

* بيرصة عمان

* السيد صالح

معالي رئيس هيئة الأوراق المالية الأكرم السيد ريان

٩/١٢

تحية وبعد ،،،

نرجو العلم أنه تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة في تمام الساعة العاشرة صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/٩/١٢ في ديوان الكليتي عماره رقم ٤ شارع خراسان/الترابيه قرب المدرسه المعدانيه- عمان ، وذلك لمناقشة جدول الأعمال حسب الدعوات المرفقة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام


المدير العام
يوسف حياصات

هيئة الأوراق المالية
الادارة الادارية / الديوان
١٢ ايلول ٢٠١٧
الرقم التسلسل ٢١٨٨٦
الجهة المختصة

- نسخة
- المدير العام
- رئيس مجلس الادارة

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم المركز :
رقم المساهمة :
عدد الأسهم :

بيت المال
للادخار والاستثمار للإسكان
المساهمة العامة المحدودة



الاسم :

صندوق البريد : الرمز البريدي :

العنوان :

المدينة :

تحية طيبة وبعد...

عملاً بأحكام المواد رقم (١٦٩)، (١٧١) من قانون الشركات الاردني رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته، يتشرف مجلس إدارة شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) بدعوتكم او من توكلون من المساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد بعد انتهاء جلسة ٢٠١٥م المقرر انعقادها صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٩ في ديوان الكيلاني عماره رقم ٤ شارع خراسان/الرابيه قرب المدرسه المعمدانية- عمان ، وذلك للنظر في الأمور التالية:-

جدول أعمال الهيئة العامة العادي :-

١. الاستماع إلى تقرير مجلس الإدارة عن السنة الماليه المنتهيه في ٢٠١٦/١٢/٣١م ونشاطات الشركة وخططها المستقبلية.
 ٢. الاستماع الى تقرير مدققي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١م .
 ٣. مناقشة وإقرار البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٦/١٢/٣١ .
 ٤. إخلاء طرف مجلس الإدارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية ٢٠١٦/١٢/٣١م.
 ٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة ٢٠١٧م.
 ٦. انتخاب مجلس اداره .
- في حالة تعذر حضوركم يرجى توكيل من ينوب عنكم من مساهمي الشركة لحضور الاجتماع أو أي اجتماع آخر يؤجل اليه ، وذلك بتعبئة قسيمة التوكيل المرفقه وتسجيلها لدى الاداره العامه في جبل عمان الدوار الثاني - شارع البحتري، قبل موعد الاجتماع بثلاثة أيام على الأقل من التاريخ المحدد لموعد الاجتماع ، سندا لأحكام المادة (١٧٩/أ) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الادارة

* مرفق قرص مدمج (CD) يتضمن التقرير السنوي والبيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات

قسمة توكيل

عدد الأسهم :

رقم المركز :

انا / نحن :

بصفتي مساهما في شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) فقد عينت السيد/السيدة

وكيلا عني وفوضته/ها لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد بعد انتهاء جلسة ٢٠١٥م المقرر انعقادها صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٩ في ديوان الكيلاني عماره رقم ٤ شارع خراسان/الرابيه قرب المدرسه المعمدانية- عمان ، والتصويت نيابة عني على جميع القرارات المتخذة في هذا الاجتماع او أي اجتماع اخر يؤجل اليه هذا الاجتماع.

الموكل

الشاهد

التاريخ



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

التقرير السنوي

لعام ٢٠١٦

(استناداً لأحكام المادة (٤) من تعليمات الإفصاح للشركات المصدرة)

المحتويات

- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٦ .
- البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ .
- تقرير مدققي الحسابات
- الإقرارات



بيت الحال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

١- كلمة رئيس مجلس الإدارة



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وأن أشكركم على حضوركم ومشاركتم اجتماع الهيئة العامة للشركة لهذا العام والذي نعرض فيه التقرير السنوي عن أعمال الشركة متضمنا بياناتها المالية وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ وذلك عملاً بأحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته .

السيدات والسادة ، ،

شهد عام ٢٠١٢ مجموعة تطورات على الشركة أثرت على أعمالها، فقد تم الحجز على عقارات الشركة من قبل هيئة مكافحة الفساد ، واستمر ذلك إلى عام ٢٠١٦ حيث تم إغلاق الملف و رفع الحجوزات المذكورة . وأثناء فترة الحجز المذكور فقد قامت جهات (هي بشكل رئيسي جهات حكومية) بالحجز على عقارات الشركة مقابل مطالبات لها . وقد كلفت الشركة محاميه ليتولى إجراءات قصر هذه الحجوزات على بعض عقارات الشركة ورفعها عن باقي العقارات لتتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها نحو شركة المول بتسجيل العقارات المشمولة بعقد التأجير التمويلي الموثق لدى دائرة الأراضي وتسجيل العقارات موضوع مخالفات تمت مع بعض عملاء الشركة وكذلك لاستئناف نشاطات الشركة وأعمالها كالمعتاد .

السيدات والسادة ، ،

اسمحوا لي أن أكرر الترحيب بكم والشكر على حضوركم اجتماعنا هذا ، وأن أتقدم باسمكم إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة وإلى إدارة الشركة وموظفيها والعاملين بها كافة بالتقدير والثناء على الجهود التي بذلوها في السعي لتجاوز الأزمة والظروف التي أحاطت بالشركة ، وفي سبيل استئناف الزخم الذي تعودناه عملاً وإنجازاً يعيد مسيرة تحقيق الأرباح والزيادة في حقوق المساهمين بإذن الله .

معاوية ظبيان

رئيس مجلس الإدارة



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

٢- تقرير مجلس الإدارة



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

- أولاً : وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية ، وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين في كل منها .
- أ- أنشطة الشركة الرئيسية :
- دعم وتنشيط الحركة الإسكانية والعمرانية وفقاً للأساليب والأسس الحديثة والمتطورة من أجل تغطية الاحتياجات العامة لهذه المشاريع .
 - امتلاك المشاريع العقارية والسكنية وإدارتها سواء كانت ملكاً للشركة أو للغير بما في ذلك امتلاك الأراضي وتطويرها وإفرازها وتحسينها بقصد إقامة المشاريع العقارية والإسكانية والعمرانية والزراعية وفقاً لأحكام قانون تصرف الأشخاص الاعتباريين بالأموال غير المنقولة .
 - بيع المساكن والعقارات وممتلكات أو جزء منها نقداً أو بالتقسيط أو باستثمارها وشراء الممتلكات أو بالأجر حسب الترتيب الذي تراه مناسباً ولا يشمل ذلك أعمال الوساطة العقارية .
 - إقامة المخازن والمستودعات المبردة وغير المبردة وإدارتها وتأجيرها والتصرف بها .
 - القيام بمختلف أنواع البناء لحسابها أو لحساب الغير في مختلف أوجه المشاريع بما في ذلك مشاريع الإسكان والجمعيات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية وغيرها وفي كل ما يتفرع عنها من مرافق وخدمات .
 - امتلاك واستثمار الآليات والمعدات والأجهزة على اختلاف أنواعها اللازمة لتطوير الأراضي والعقارات وتنفيذ مشاريع الشركة وتأجيرها .
 - إقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق والاستراحات والمنتزهات بعد حصولها على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

ب - تقع مكاتب الشركة الرئيسية في مدينة عمان (شارع البحري / جبل عمان) وللشركة فرع واحد في مبنى مكاتب الشركة الرئيسية ومكتب في مدينة بيتنا تتولى تسويق نشاطات الشركة ومنتجاتها ، وهي كما يلي:-

الرقم	اسم الفرع	عنوان الفرع / المكتب	عدد الموظفين
١	فرع المركز	جبل عمان / الدوار الثاني / شارع البحري	٥
٢	مكتب اليرموك	شارع اليرموك / داخل مدينة بيتنا / خلف المسجد	٢

بهدف خفض النفقات فقد تم خلال عام ٢٠١٢ نقل ١٨ فرعا للشركة كانت موزعة على مختلف أنحاء المملكة وهي (بيادر وادي السير ، صويلح ، سقف السيل ، الشميساني ، الوحدات ، الرصيفة ، الهاشمي الشمالي، حي نزال، إربد ، النزاهه، الكرك، عجلون، الزرقاء الجديد، المفرق، الزرقاء، مادبا، السلط، اليرموك/عمان) وتم دمج حساباتها مع فرع المركز. وتم الاحتفاظ بمكتب للشركة في مدينة بيتنا لمتابعة نشاطات الشركة هناك .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .

(٨١٣، ١٦٦، ١٦) ديناراً ستة عشر مليوناً ومائة وستة وستون الفا وثمانمائة وثلاثة عشر ديناراً .

ثانيا : وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

١ . شركة حراج اليرموك محدودة المسؤولية (منطقة حرة)

تاريخ التأسيس : ١٩٩٩/٥/٤ .

رأس المال : ٣٠،٠٠٠ دينار أردني .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

غايات الشركة :

١. بيع وشراء واستيراد وتصدير السيارات الجديدة والمستعملة بكافة أصنافها وأنواعها وموديلاتها.
٢. الحصول على القروض اللازمة لغايات أعمالها.
٣. استئجار وشراء الأراضي اللازمة لغايات عمل الشركة.
٢. شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
تاريخ التأسيس : ١٩٩٨/٩/٣٠ (بصفة شركة مساهمة محدودة المسؤولية)
رأس المال : ٣٠٠٠٠٠ دينار أردني
بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٠٥ وافق معالي وزير الصناعة والتجارة على تحويل صفة الشركة إلى شركة مساهمة عامه برأسمال وقدره ٢٢٥٠٠٠٠ دينار أردني.

غايات الشركة :

١. أن تمتلك وتحوز وتستثمر الأراضي والأبنية والمشاريع العقارية بالوسيلة والطريقة التي تراها مناسبة.
٢. أن تقوم ببيع وتأجير ما تملكه و/أو تمتلكه من عقارات بالشروط والطريقة التي تراها.
٣. أن تتعاقد مع الغير على شراء وبيع أي قسم أو جزء من العقارات المملوكة أو التعاقد على شراؤها بموجب أية عقود بما في ذلك عقود الوعد بالبيع.
٤. شراء وبيع وتأجير العقارات لصالحها أو لصالح الغير.
٥. الاقتراض في سبيل تسيير أعمالها.
٦. القيام بأعمال الوساطة من أجل تسويق العقارات والأراضي وقبول التوكيلات العقارية وكذلك منح مثل هذه التوكيلات.



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

٧. تقسيم العقارات والأراضي وتقديم الدراسات والاستشارات المتعلقة بالعقارات والأراضي وتقديم الخبرات الفنية المتصلة بذلك.

٨. المشاركة مع الغير في تنفيذ أي من غاياتها.

٣. شركة الشعب الأولى للسياحة والتكنولوجيا محدودة المسؤولية

تاريخ التأسيس : ١٩٩٦/٧/٢٠.

رأس المال : ٥,٠٠٠ دينار أردني.

غايات الشركة :

١. القيام بأعمال مكاتب السياحة والسفر ومنها تمثيل الشركات السياحية وشركات النقل البحري والبري

والجوي للأعمال السياحية وبيع وإصدار تذاكر السفر وتنظيم الرحلات السياحية داخل المملكة وخارجها.

٢. إعداد وتسويق الدراسات والتصاميم والأنظمة والمعلومات للبرمجيات التقنية المتعلقة

بالحاسوب والانترنت وتقديم خدمات الانترنت للمتعاملين داخليا وخارجيا وعقد دورات

علمية وعملية وفنية.

٤. شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (مناطق حرة خاصة ذات مسؤولية محدودة)

تاريخ التأسيس : ٢٠٠٤/١٢/١.

رأس المال : ١٠٠٠٠٠٠ دينار أردني.

غايات الشركة :

١. إنشاء المناطق الحرة الخاصة وإدارتها وتشغيلها والاستثمار فيها.

٢. تطوير الأراضي وتقسيمها وتنظيمها وإعمارها للاستعمالات المختلفة وتأجيرها وبيعها وفق أحكام

التشريعات النافذة.



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

- ٣ . إنشاء البنى التحتية اللازمة لمشاريعها بما في ذلك إنشاء الأبنية والطرق والمساحات والمستودعات ومستودعات التبريد والنقل وتوفير المياه والطاقة وجميع الخدمات الأخرى .
- ٤ . إنشاء الشركات والمشاركة فيها بما في ذلك تأسيس الشركات وتملكها وشراء حصص أو أسهم فيها .
- ٥ . إقامة المشاريع السياحية والسكنية والخدمات وتأجيرها وإدارتها واستثمارها .
- ٦ . المشاركة مع الغير في تحقيق وتنفيذ أي من غايات الشركة بالطريقة التي تقررها هيئة المديرين .



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بينتا م.ع.م

ثالثا : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم .
• نبذة تعريفية بأشخاص مجلس الإدارة :-

تاريخ الانضمام للمجلس	الخبرات العملية	تاريخ التخرج	الشهادة العلمية	تاريخ الميلاد	الاسم
1983	استثمارات متنوعة اعمال مقاولات	1978	بكالوريوس هندسة مدنية	1956	1 المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان / رئيس مجلس الإدارة
2013	أعمال استثمارية	1976	دكتوراه	1954	2 معالي الدكتور ابراهيم بدران
2013	أعمال مقاولات	1975	بكالوريوس هندسة مدنية	1952	3 المهندس طلال إبراهيم نزال العمروطي/ نائب رئيس مجلس الإدارة
2013	أستاذ جامعة/ وزير سابق/ نائب سابق	1982	دكتوراه إدارة عامة	1945	4 معالي الدكتور عبد الله علي عودة المكايله
2013	وزير سابق / مدير عام مؤسسة الإسكان سابقا / الاستشارات الهندسية	1971	بكالوريوس هندسة مدنية	1949	5 معالي المهندس يوسف عبدالله عبد حياصات /المدير العام
2013	مستشار فني	1971	بكالوريوس	1925	5 السيد عدنان توفيق علي كنعان



بيت المال
للإدخار والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

• نبذة تعريفية بأشخاص الإدارة العليا :-

الاسم	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
1	1949	بكالوريوس هندسة سنة 1971	-حاليا مدير عام الشركة - سابقاً نوزير سابق، مدير عام سابق مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري /استشارات هندسية

رابعا : أسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم
إذا كانت هذه الملكية تشكل ما نسبته 5% فأكثر مقارنة مع السنة السابقة .

الرقم المتسلسل	الاسم	عدد الأسهم المملوكة 2015/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2016/12/31
-1	المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان	4.824.657 سهم	4.824.657 سهم
-2	السيدة منى هشام بدر الدين ظبيان	1.900.378 سهم	1.900.378 سهم



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

خامسا : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية وحصتها من السوق المحلي، وكذلك حصتها من الأسواق الخارجية إن أمكن استمر تأثير الأوضاع الاقتصادية التي نتجت عن الأزمة العقارية العالمية، وقد انعكس ذلك استمرارا في نقص السيولة بسبب الركود العقاري المصاحب للأزمة أدى إلى تباطؤ العمل بالشاريع . وللمحافظة على تقدم الشركة وعلى حصتها في السوق تعمل الشركة ضمن هذه الظروف على الاستمرار في مشاريعها والتي ابرزها مشروع مدينة بيتنا ومشروع المنطقة الحرة في الرويشد .

سادسا : درجة الاعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محليا وخارجيا) في حال كون ذلك يشكل (١٠٪) فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي .

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين بما يزيد عن ١٠٪ من إجمالي المشتريات

سابعا : وصف لأي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها مع الإشارة إلى الفترة التي يسرى عليها ذلك، ووصف لأي براءات اختراع أو حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة .

• لا تتمتع الشركة هي أو أي من منتجاتها بأي حماية أو امتيازات إلا ما أعطاه القانون للشركات المساهمة العامة .

• لم تحصل الشركة على أي براءات اختراع أو حقوق امتياز .

ثامنا : وصف لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، والإفصاح عن تطبيق الشركة



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

لمعايير الجودة الدولية .

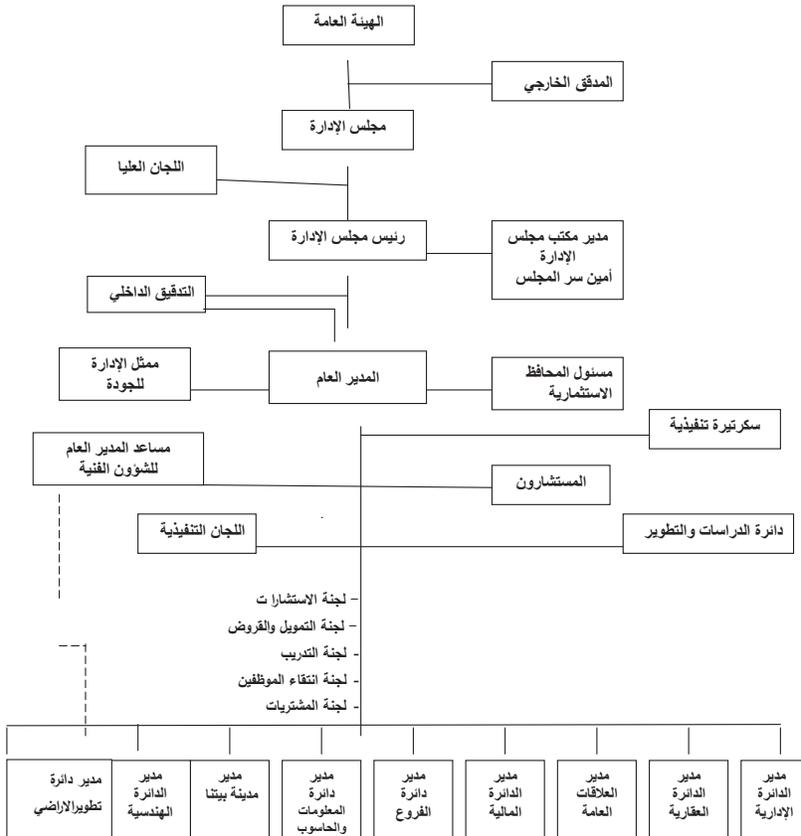
- ليس لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيره اثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو القدرة التنافسية .
- تلتزم الشركة بمعايير الجودة الدولية والشركة حاصلة على شهادة الأيزو (١٩٩٤/٩٠٠٠ ثم ٢٠٠٠/٩٠٠١) وذلك منذ عام ٢٠٠١ .



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

تاسعا : الهيكل التنظيمي للشركة المصدرة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة .

أ- الهيكل التنظيمي :





بيت المال
للإدخار والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

ب - عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم :-

الرقم	الفئة	عدد الموظفين
1-	بكالوريوس	5
2-	دبلوم ومعهد	5
3-	توجيهي	1
4-	دون التوجيهي	3
	المجموع الكلي لعدد الموظفين	14

ج - الدورات التدريبية التي تم تنفيذها في عام ٢٠١٦

لا يوجد دورات تدريبية خلال العام ٢٠١٦

عاشرا : وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة

- المخاطر في قطاع العقارات :

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية والسياسية المحلية والإقليمية . كما يتأثر بشكل خاص بتكاليف التمويل وبمعدلات النمو السكاني ومدى ثبات أو تغير التشريعات خاصة تلك المتعلقة بإدارة الأراضي والبيئة

- المخاطر الطبيعية :

وتتمثل في الزلازل وقد تم وضع واعتماد كودة خاصة للأبنية المقاومة للزلازل وتعتمد في جميع ما تقوم الشركة من بناءه .



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

حادي عشر : الإنجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ، ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية .

في ظل التطورات التي تشهدها المملكة واستمرار انعكاس الازمة الاقتصادية العالمي على السوق الاردني وبشكل خاص قطاع العقار فقد رأى المجلس الاستمرار بتأجير المخازن والأراضي الموجودة لديها والتريث في استكمال الأعمال لمزيد من الدراسة .

ثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

كانت جميع أعمال الشركة للسنة المالية من ضمن النشاط الرئيسي للشركة ومن ضمن غاياتها وبالتالي لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة ، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات أو منذ تأسيس الشركة أيهما أقل وتمثيلها بيانياً ما أمكن ذلك .

السنة	الأرباح (الخسائر)	الأرباح التقديمية الموزعة	صافي حقوق المساهمين	أسعار الأوراق المالية نهاية السنة
2004	6,698,292	480,000	17,031,051	3.64 توزيع 60% أسهم مجانية
2005	21,496,616	600,000	35,951,529	6.2 توزيع 56.25% أسهم مجانية
2006	16,941,839	800,000	52,665,775	2.72
2007	1,788,791	-	33,961,106 *	2.21
2008	(6,307,559)	-	27,653,968	0.67
2009	(6,820,135)	-	20,833,833	0.61
2010	(2,817,360)	-	17,269,140	**
2011	(2,356,488)	-	14,912,079	**
2012	(3,216,872)	-	11,569,707	**
2013	612,967	-	12,182,674	**
2014	(8,290)	-	12,173,884	**
2015	(20,832)	-	12,153,552	**
2016	(169,557)	-	11,983,481	**

* معاد بيانه

** موقوف عن التداول اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/٩/٦

ملاحظة : المبالغ بالدينار الأردني



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

رابع عشر: تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية .

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 2016/12/31	للسنة المنتهية في 2015/12/31
1 نسبة دوران السهم	*	*
2 مضاعف سعر السهم	*	*
3 العائد على الإستثمار	(0.41 %)	(0.05 %)
4 العائد إلى حقوق المساهمين	(1.40 %)	(0.17 %)
5 العائد إلى رأس المال المدفوع	(0.84 %)	(0.1 %)
6 العائد إلى المبيعات	(62 %)	(41 %)
7 نسبة الملكية	% 41	% 42
8 نسبة التداول	% 92	% 92

* السهم متوقف عن التداول من تاريخ ٢٠٠٩/٩/٦ .

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة، والخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل وتوقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة .

سيتم خلال العام القادم وعلى ضوء التطورات في الظروف الاقتصادية وانعكاسها على السوق، والتطورات على أوضاع الشركة العمل على برمجة أعمالها .

سادس عشر : مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة، ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/ أو مستحقة له

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للعام ٢٠١٦ مبلغ ٢٥٠٠ دينار يضاف لها ضريبة المبيعات



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

سابع عشر : بيان بعدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم، والشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم ، كل ذلك مقارنة مع السنة السابقة
أ- الأسهم المملوكة من قبل ممثلي أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص والإدارة العليا :

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2016	عدد الأسهم 2015
1-	المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان	4,824,657	4,824,657
2-	معالي الدكتور عبد الله علي عوده العكايلة	12	12
3-	المهندس طلال إبراهيم نزال العرموطي	633,005	644,005
4-	معالي الدكتور إبراهيم بدران	-	-
6-	معالي المهندس يوسف عبد الله حياصات / المدير العام	389,728	389,728
7-	السيد عدنان توفيق علي كنعان	-	-

ب - الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل مجلس الاداره

رقم	رقم المركز	اسم عضو مجلس الاداره	عدد الاسهم	اسم ممثل العضو	الرقم الوطني
1	1168120485	شركة مجموعة المركز الاردني الدولي	500.000		9561018723
2	1200678226	شركة ظبيان اخوان	101.000	عبدالله علي عوده العكايلة	9451014569
3	1205411134	شركة الساحل الشرقي للوكالات التجارية	100.000	ابراهيم بدران	9231002739
4	1043957175	شركة العرموطي وشركاه	100.000	عدنان توفيق علي كنعان	9471014545
5	1881851535	شركة الوقية للاستثمار	500.000		9491004831



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

ج - الأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة العليا .

الرقم المتسلسل	أسماء المساهمين	عدد الأسهم لعام 2015	عدد الأسهم لعام 2016
1	تالا معاوية ظبيان	125,000	125,000
2	رانية محمد وجيه القلعي	12,525	12,525
3	ياسمين معاوية ظبيان	110,000	110,000
4	نور معاوية ظبيان	125,000	125,000
5	عبد الرحمن غسان عصفور	12,666	12,666
6	ياسمين غسان عصفور	12,666	12,666
7	غسان زهدي طاهر عصفور	174,987	174,987
8	زينة غسان زهدي عصفور	12,666	12,666
9	هيا غسان زهدي عصفور	16,961	16,961
10	إبراهيم طلال إبراهيم العرموطي	14,000	14,000
11	أمانى طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
12	آية طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
13	سارة طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
14	سناء حامد رسلان الكسيح زوجة طلال العرموطي	26,770	26,770
15	عنود طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
16	خالد هشام ظبيان	112,108	112,108
17	عزيزه هشام بدرالدين ظبيان	18,608	18,608
18	معن هشام ظبيان	100	100
19	عمر هشام معن ظبيان	10,000	10,000
20	عبدالله معن هشام ظبيان	10,108	10,108
	المجموع	798,165	798,165



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص

الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال السنة المالية بما في ذلك جميع المبالغ التي حصل عليها كل منهم كأجور وأتعاب ورواتب ومكافآت وغيرها، والمبالغ التي دفعت لكل منهم كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها .

أ- الرواتب والأجور والعلاوات والمكافآت لأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

المكافآت	الأتعاب	الرواتب والأجور	الاسم	الوصف
-	-	-	المهندس يوسف حياصات *	المدير العام
-	-	-	المجموع	

* بناء على طلب المدير العام فقد تم تعليق راتبه ابتداءً من ٢٠١٢/١/١ والى أن تحقق الشركة أرباحاً حيث تقيد رواتبه حينئذ عن فترة التعليق حسب الأصول .

ب- المزايا التي يتمتع به أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا لعام ٢٠١٦

سيارة	رئيس المجلس / المهندس معاوية ظبيان
سيارة	المدير العام / المهندس يوسف حياصات



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

جـ- سفر وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .

الاسم	الوصف	المبلغ	البيان
المهندس معاوية ظبيان	رئيس المجلس	-	-
المهندس طلال العرموطي	نائب رئيس المجلس	-	-
معالي الدكتور عبدالله العكايله	عضو	-	-
معالي الدكتور ابراهيم بدران	عضو	-	-
معالي المهندس يوسف حياصات	عضو / المدير العام	-	-
السيد عدنان توفيق علي كنعان	عضو	-	-

تاسع عشر : بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

لا توجد تبرعات ومنح خلال عام ٢٠١٦

عشرون : بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

لم تقم الشركة خلال السنة المالية بإبرام أي عقود مع أي من الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي من الموظفين أو أقاربهم .

حادي وعشرون : مساهمة الشركة في حماية البيئة و خدمة المجتمع المحلي

قامت الشركة باستصلاح ما يقارب (١٧٠) دونما من أراضي عمان الشرقية في منطقة السيرموك (شارع وادي الرمم سابقا) حيث حولت المنطقة إلى منطقة حيوية بإنشاء ما يقارب (١٠٠٠) وحدة تجارية الأمر الذي ساهم وبشكل كبير في رفع المستوى البيئي للموقع من حيث إنشاء البنية التحتية لخدمة المنطقة بكاملها وإخلاء الموقع من البراكيات والحيلولة دون بقاء الموقع مجمعا لتراكم الفضلات وغيرها بالإضافة إلى ما أضافته من الناحية الجمالية للموقع . كما ساهمت وبشكل كبير في توفير فرص العمل إثناء عمليات الإنشاء وتلبية حاجة المهن التي تم استيعابها في المحلات التجارية والمخازن .



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

٣- البيانات المالية
تقرير مدقي الحسابات



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان
« بيتنا » « مساهمة عامة محدودة »
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
القوائم المالية الموحدة
وتقرير المحاسب القانوني للسنة
المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦



بيت المال
للإدخار والإستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان
« بيتنا » مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الفهرس

صفحة

(١)

(١) تقرير المحاسب القانوني من صفحة ٣ - ٥

قائمة

أ

(٢) قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ .

ب

(٣) قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦

ج

(٣) قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦

د

(٤) قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦

(٥) الايضاحات من صفحة ١١ - ٢١ .



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي

شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان «بيتنا» المساهمة العامة المحدودة

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان «بيتنا» المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وباستثناء الآثار الممكنة لما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

- في أحد فروع الشركة تمت عملية سوء استخدام للنقد المتدفق خلال سنة ٢٠٠٧ بقيمة ١٩٥١٨٨٠ ينار حيث لم تقم الشركة باستدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة من عملية سوء الاستخدام. ما تزال قيد النظر لدى محكمة أمن الدولة.
- قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ بالتحول من سياسة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية حسب المعيار



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

الحاسبة الدولي رقم (٤٠) المتعلق بالاستثمارات العقارية إلى سياسة الكلفة حيث تم عكس أثر هذه التحول من ١ كانون الثاني ٢٠٠٥ ولم يتم عكس الأثر المالي للسنوات قبل ذلك .

• لم نتمكن من الحصول على تقييم الاستثمار في شركة حليفة وهي شركة المول للاستثمار وشركة أرض النمو مع الأخذ بعين الاعتبار لأي أثر على أمور أخرى وارادة ضمن الإيضاح رقم (٩) ضمن البيانات المالية والتحقق فيما اذا كان هناك تدني في القيمة العادلة للاستثمار البالغ ٤٦٤٢٤٩٩ دينار ولم تقدم إدارة الشركة دراسة حول القيمة العادلة الحالية أو الاستردادية للاستثمار في شركة المول للاستثمار سواء كان بالتدني أو ان كانت توازي قيمتها المدرجة في البيانات .

• هناك قضايا بين الشركة ودائرة ضريبة الدخل حول خضوع أرباح الشركة ومشاريعها للضرائب عن سنوات سابقة بقيمة ٦٤٥١٨٠٤ دينار ، ولم يتم تزويدنا بكتاب يؤيد تلك القضايا من محامي الشركة .

• يوجد قضايا على الشركة كما وردنا من محامي الشركة بمبلغ ١٢٨٢٥٥٠ دينار .

• لم تقم الشركة بأخذ استهلاك للاستثمارات العقارية (شركة بيت المال) .

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق . إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة .

نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين «دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين» والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين «دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين» .

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا .

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. هذا ولم يتبين لنا إيه أمور تدقيق هامه ممكن الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسئولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. إننا نتوقع إن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهرية.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسئولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسئولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلا واقعا غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتمال م.ع.م

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن إحتيالاً وخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي



بيت المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص، والتي هي من ضمن أمور أخرى، نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٣١ تموز ٢٠١٧

عن / دار التدقيق

إبراهيم سليم ياسين

إجازة رقم (٢٥٥)



شركة بيت المال للاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2016

31 كانون الأول 2015	31 كانون الأول 2016	إيضاح
دينار	دينار	
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
234,762	220,034	5
524,027	533,193	6
15,804,538	15,633,620	7
581,398	681,782	8
4,642,499	4,642,499	9
1,321,900	1,321,900	10
23,109,124	23,033,028	
موجودات متداولة		
10,838,114	10,838,114	11
4,932,073	4,932,073	12
36,425	30,315	13
1,893,889	2,062,652	14
72,219	16,347	15
17,772,720	17,879,501	
40,881,844	40,912,529	
مجموع الموجودات		
حقوق المساهمين والمطلوبات		
حقوق المساهمين		
20,000,000	20,000,000	
3,318,731	3,318,731	
(279)	(279)	
(11,165,400)	(11,334,971)	
12,153,052	11,983,481	
500	494	
12,153,552	11,983,975	
حقوق المساهمين		
المطلوبات		
مطلوبات غير متداولة		
6,091,334	6,052,957	
3,473,381	3,523,539	
9,564,715	9,576,496	
مطلوبات متداولة		
6,176,350	6,176,350	16
3,067,153	3,054,353	17
1,254,185	1,254,185	18
2,483,496	2,470,281	19
6,182,393	6,386,089	20
19,163,577	19,352,058	
28,728,292	28,928,554	
40,881,844	40,912,529	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة بيت المال للاستثمار والإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار	دينار		
7,416	2,700		أرباح بيع استثمارات عقارية
101,722	107,788		إيرادات التمويل الممنوح
153,689	157,867		عوائد الاستثمار في العقار
142,405	3,333		إيرادات أخرى
405,232	271,688		إجمالي الدخل
(405,084)	(422,645)	21	مصاريف إدارية وعمومية
(20,980)	(18,620)		استهلاك عقاري (شركة نهر اليرموك م ع م)
(20,832)	(169,577)		ربح (خسارة) الفترة قبل ضريبة الدخل
-	-		ضريبة الدخل
(20,832)	(169,577)		ربح (خسارة) الفترة من أعمال مستمرة
			ربح (خسارة) الفترة وتعود إلى:
(20,831)	(169,571)		مساهمي الشركة
(1)	(6)		حقوق غير المسيطرين
(20,832)	(169,577)		
(20,832)	(169,577)		مجموع (الخسارة) الربح الشامل للفترة
دينار / سهم	دينار / سهم	22	حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة) للسنة - دينار/للسهم
(0.001)	(0.008)		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة بنيت المال للاسكان والاستثمار المساهمة العامة المحدودة "بنيتنا"
 قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
 للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

مجموع حقوق المساهمين	حقوق المساهمين غير المسيطرين	صهم الخزينة	الأرباح المدوّرة (الخسائر)	اجبايبي اجباري	رأس المال المدفوع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
2016					
الرصيد في أول كانون الثاني 2016	500	(279)	(11,165,400)	3,318,731	20,000,000
مجموع التغيرات الشاملة للسنة	(6)	-	(169,571)	-	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2016	494	(279)	(11,334,971)	3,318,731	20,000,000
2015					
الرصيد في أول كانون الثاني 2015	501	(279)	(11,144,569)	3,318,731	20,000,000
مجموع التغيرات الشاملة للسنة	(1)	-	(20,831)	-	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2015	500	(279)	(11,165,400)	3,318,731	20,000,000

تغير الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

2015	2016	
دينار	دينار	
(20,832)	(169,577)	الأنشطة التشغيلية ربح (خسارة) السنة
		تعديلات
38,528	14,728	استهلاكات ممتلكات ومعدات
20,980	18,620	استهلاكات استثمارات عقارية
		خسائر استثمارات في شركات تابعة
(49,088)	(168,763)	التغير في بنود رأس المال العامل
14,370	6,110	ذمم مدينة
21,199	0	أقساط عقارات مبيعة
6,087	203,696	أرصدة مدينة أخرى
26,729	(13,215)	ذمم دائنة
-	(2,800)	أرصدة دائنة أخرى
57,973	(110,401)	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
-	(9,166)	الأنشطة الاستثمارية
38,195	152,298	مشاريع قيد التنفيذ
(1,000)	-	استثمارات عقارية
(98,157)	(100,384)	استثمارات في شركات حليفة
(60,962)	42,748	استثمارات المشاركة المنتهية بالتمليك
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
12,485	(38,377)	الأنشطة التمويلية
53,631	50,158	مساهمات مشروطة التوظيف
(10,400)	-	حسابات مشروطة التوظيف
55,716	11,781	أمانات محفظة شهادات الاستثمار
		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
52,727	(55,872)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
19,492	72,219	النقد وما في حكمه كما في أول كانون الثاني
72,219	16,347	النقد وما في حكمه كما في 31 كانون الأول

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة بيت المال للاستثمار وللادخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

(1) معلومات عامة

تأسست شركة بيت المال للاستثمار وللادخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 21 تموز 1983 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة لدى مراقب عام الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (186). وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 16 تشرين الأول 1983 ، كما صويت الشركة أوضاعها وفقاً لإحكام قانون الشركات الأردني رقم (1) لعام 1989 بتاريخ 13 كانون الثاني 1990 .

يبلغ رأس مال الشركة المكتتب به 20,000,000 دينار أردني مقسم إلى 20,000,000 سهم.

من غايات الشركة القيام بالعمليات المالية والاستثمارية والإسكانية والعمرانية والتجارية لصالحها أو لصالح الغير يقع المركز الرئيسي للشركة في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية.

تم إقرار القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 31 تموز 2017.

(2) ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

1-2 أسس الإعداد وتوحيد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة لشركة بيت المال للاستثمار وللادخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

إن الدينار الأردني هو عملة عرض القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

إن إعداد القوائم المالية الموحدة بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية أساسية ومحددة، كما يتطلب من الإدارة إبداء الرأي في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الاجتهاد أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للقوائم المالية الموحدة في الإيضاح رقم (4).

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والمملوكة بالكامل والخاضعة لسيطرتها. ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين الشركة والشركات التابعة لها. تمثل حقوق غير مسيطرة ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق ملكية شركة نهر اليرموك م ع م . فيما يلي جدول يوضح الاستثمارات في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2016 :

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	نسبة ملكية بيتنا	طبيعة الشركة	الموقع	تاريخ التملك
شركة نهر اليرموك م ع م	2,250,000	99.98 %	عقارية	عمان	1998/9/3
شركة الشعب الأولى ذ م م	50,000	100 %	سياحة وسفر	عمان	1996/7/2
شركة الحدود للاستثمار *	50,000	100 %	سياحة وإسكان	الزرقاء	2004/12/1

* لم يتم توحيد البيانات المالية لشركة الحدود للاستثمار كونها تحت التصفية الإجبارية.



شركة بيت المال للائحة والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

2-2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها حتى الآن
تم نشر بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتفسيرات غير الملزمة للفترة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016 ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة. تقوم الشركة بتقييم أثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة أدناه على نتائج الشركة وقوائمها المالية.

- معيار التقارير المالية الدولي رقم 9 – (الأدوات المالية): يتناول المعيار تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات المالية ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط. في حزيران 2014، أجرى مجلس معايير المحاسبة الدولية مزيداً من التغييرات على قواعد التصنيف والقياس وقدم أيضاً نموذجاً جديداً للانخفاض في القيمة بهذه التعديلات هذا وقد اكتمل الآن معيار الأدوات المالية الجديد حيث يجب أن يطبق للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني 2018.
- معيار التقارير المالية الدولي رقم 15 "الإيراد من العقود مع العملاء": أصدر مجلس المحاسبة الدولية معياراً جديداً للاعتراف بالإيراد. هذا وسوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 18 والذي يغطي عقود السلع والخدمات ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 والذي يغطي عقود البناء. بناءً على المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة للعميل - وبالتالي فإن فكرة السيطرة تحل محل فكرة المخاطر والعائد. يسمح المعيار بالتطبيق المبكر، يطبق إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2018.

لا توجد معايير أخرى غير نافذة يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المنشأة في فترات التقارير الحالية أو المستقبلية، وعلى المعاملات المستقبلية المتوقعة.

3-2 ترجمة العملات الأجنبية

يتم تقييم البنود الظاهرة في القوائم المالية الموحدة باستخدام عملة البنية الاقتصادية الرئيسية التي تمارس الشركة نشاطاتها من خلالها ("العملة التشغيلية"). إن عملة عرض هذه القوائم المالية هي الدينار الأردني والذي يُعتبر العملة التشغيلية وعملة عرض القوائم المالية الموحدة للشركة.
يتم ترجمة العمليات بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية بالأسعار السائدة بتاريخ العملية. يتم تسجيل أرباح وخسائر ترجمة العمليات بالعملات الأجنبية الناتجة عن تسوية العمليات، وعن ترجمة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في نهاية السنة حسب أسعار صرف بالأسعار السائدة بتاريخ المركز المالي الموحد في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن بند إيرادات أخرى.

4-2 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والآلات والمعدات بسعر الكلفة التاريخية بعد تنزيل الاستهلاكات. تشمل الكلفة التاريخية المصاريف المتعلقة باقتناء هذه الممتلكات والآلات والمعدات.
يتم تضمين التكاليف اللاحقة لقيمة الموجودات أو احتسابها على أنها موجودات منفصلة بطريقة مناسبة، عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة من تلك الموجودات ويكون من الممكن قياس كلفة تلك الموجودات بطريقة موثوق بها. يتم شطب القيمة النظرية للبيد المستبدل. يتم تسجيل جميع مصاريف التصليحات والصيانة الأخرى عند تكديدها في قائمة الدخل.

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت لتوزيع الكلفة على العمر الإنتاجي للممتلكات والآلات والمعدات ولا يتم استهلاك الأرض. ويتم مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للموجودات، وتعديلها إن لزم، عند نهاية كل سنة مالية.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والآلات والمعدات عن صافي قيمتها النظرية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني في قائمة الدخل (إيضاح (7-2)).
تحدد الإرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات بالاستناد إلى الفرق بين القيمة النظرية وعائداتها ويتم تسجيلها في قائمة الدخل.



شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

- 5-2 مشاريع تحت التنفيذ
تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمصاريف المباشرة.
- 6-2 الاستثمارات العقارية
تعتبر الشركة حليفة عندما تمارس الشركة (بيتنا) تأثيراً ملموساً على القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها. ويتم معالجة الاستثمار في الشركة الحليفة حسب طريقة حقوق الملكية.
- 7-2 الاستثمارات في شركات حليفة
تعتبر الشركة حليفة عندما تمارس الشركة (بيتنا) تأثيراً ملموساً على القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها. ويتم معالجة الاستثمار في الشركة الحليفة حسب طريقة حقوق الملكية.
- 8-2 التدني في قيمة الموجودات غير المالية
يتم مراجعة الموجودات غير المالية لكي يتم تحديد خسارة التدني في قيمتها عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة التدني في القيمة بمقدار المبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات عن القيمة الممكن استردادها. والقيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة للموجودات بعد تنزيل تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام أيهما أعلى.
- 9-2 الموجودات المالية
هي موجودات مالية (خلافاً للمشتقات المالية) يتم تصنيفها ضمن الموجودات غير المتداولة إلا إذا كان لإدارة الشركة النية لبيع هذه الاستثمارات خلال 12 شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي. ويتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة عند الشراء مضافاً إليها مصاريف الاقتناء. ويعاد تقييمها في تاريخ القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة في نفس الفترة. تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.
- 10-2 ذمم مدينة
تمثل الذمم المدينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل بيع / خدمات مالية ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. ويتم تصنيف الذمم التجارية المدينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة القبض خلال سنة واحدة أو أقل وموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة القبض خلال أكثر من سنة.
- 11-2 التدني في قيمة الموجودات المالية
تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية الموحدة لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افرادياً أو الإجمالي وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.
يتم تكوين مخصص التدني للذمم المدينة التجارية عندما يتوفر الإثبات بأن الشركة لن تتمكن من تحصيل جميع المبالغ المستحقة وفقاً لشرط الدين الأصلية، إن مواجهة المدين لمصاعب مالية هامة أو وجود احتمالية للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية للمدين والتخلف أو التأخير في الدفع هي مؤشرات على وجود تدني في الذمم المدينة.
تمثل قيمة المخصص الفرق ما بين القيمة الدفترية للموجودات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصصة بسعر الفائدة السوقية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات باستخدام حساب مخصص. ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل. يتم شطب الذمم التجارية المدينة غير القابلة للتحصيل في حساب مخصص تدني الذمم التجارية. وفي حال تحصيل الذمم التي تم شطبها سابقاً يتم تسجيلها ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل.



شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

12-2 النقد وما في حكمه
يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك بتاريخ استحقاق ثلاثة أشهر.

11-2 ذمم دائنة
تتمثل الذمم الدائنة بالمبالغ المالية المستحقة على الشركة مقابل الخدمات المقدمة من الموردين ضمن نشاط الشركة الاعتيادي. يتم تصنيف الذمم التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل و كمطلوبات غير متداولة إذا كانت مستحقة الدفع خلال فترة أكثر من سنة.

12-2 مخصصات
يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة على أن يكون من المحتمل حصول تدفقات نقدية لتسديد هذا الالتزام، وأنه بالإمكان تقدير قيمتها بصورة موثوق بها.

13-2 الاحتياطي الإجمالي
يمثل مبلغ الاحتياطي الإجمالي ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10٪ خلال السنوات السابقة والسنة الحالية بموجب المادة رقم (186) من قانون الشركات الأردني وهو غير قابل للتوزيع على الشركاء.

14-2 الاعتراف بالإيرادات
تمثل الإيرادات القيمة العادلة للمبلغ النقدي المستلم أو المدين (للعقارات المؤجرة / الخدمات المالية) ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. تظهر الإيرادات صافية من الضرائب المضافة والمرتجعات والخصومات الممنوحة. تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات عندما يتم قياس الإيرادات بشكل موثوق به ويكون من المرجح تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ، ويتم الاعتراف بالإيراد عند نقل المنافع وانتقال المخاطر الملكية للمستأجر / المستثمر.

(3) إدارة المخاطر المالية

1-3 عوامل المخاطر المالية
تعرض الشركة لمخاطر مالية مختلفة نتيجة لنشاطاتها، وتتضمن هذه المخاطر تأثير التقلبات في السوق (مخاطر تحويل العملات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الإجمالية للشركة على تخفيض التأثير السلبي المحتمل على النتائج المالية للشركة إلى الحد الأدنى.

أ. مخاطر السوق
إن جميع تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني مما يخفف من احتمال وجود مخاطر التغيير في أسعار العملات الأجنبية. كما لا تتضمن تعاملات الشركة عناصر تخضع لمخاطر التغيير في أسعار الفائدة.

ب. مخاطر الائتمان
لا تتوقع إدارة الشركة أية خسائر جوهرية نتيجة عدم الالتزام من الزبائن والمؤسسات المالية.

ج. مخاطر السيولة
إن سياسة الشركة في تقليل مخاطر السيولة تتمثل بتوفير السيولة النقدية لتلبية احتياجات الشركة حيث بلغت نسبة السيولة 93 % لكل من الأعوام 2016 و 2015.



شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

(4) التقديرات والاجتهادات المحاسبية ذات الأهمية

تجري الشركة تقييماً مستمراً للتقديرات والاجتهادات المحاسبية التي تستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المرتقبة التي يعتقد أنها معقولة استناداً إلى الظروف الراهنة.

تقوم الشركة بإعداد تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية الناتجة بطبيعتها نادراً ما تساوي النتائج الفعلية ذات الصلة. تتمثل التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر كبيرة وتسبب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة فيما يلي:

أ. **مخصص تدني الذمم المدينة والاستثمارات المشكوك في تحصيلها**
تقوم الشركة بتكوين مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة عند عدم إمكانية تحصيل كامل أو جزء من مبالغ هذه الذمم. يتم مقارنة القيم القابلة للاسترداد من الذمم التجارية المدينة مع القيمة الدفترية لهذه الذمم، وذلك لتحديد قيمة المخصص. إن هذه الاحتسابات تتطلب استخدام تقديرات.

ب. **القيمة العادلة للموجودات المالية**
تقوم الشركة بتقييم القيمة العادلة للموجودات المالية عند عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط عن طريق واحدة من الطرق التالية:

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

ج. **ضريبة الدخل**
تخضع الشركة لضريبة الدخل وبالتالي فإن ذلك يتطلب اجتهادات كبيرة في تحديد مخصص ضريبة الدخل. تقوم الشركة بإثبات مطلوبات ضريبة الدخل بناءً على توقعاتها حول ما إذا كان سينتج عن التدقيق الضريبي أية ضريبة إضافية. إذا كان التقدير النهائي للضريبة مختلفاً عن ما تم تسجيله فإن الفروقات ستؤثر على ضريبة الدخل الحالية في الفترة التي يتبين فيها وجود تلك الفروقات.

شركة بيت المال للإعمار والاستثمار لإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول، 2016

(5) مستلكات ومعدات

المجموع دينار	أنظمة وبرامج وأجهزة كومبيوتر دينار	آلات ومعدات وسيارات دينار	أثاث وديكور وأجهزة مكتبية وقاصصات دينار	مباني دينار	أراضي دينار
1,544,004	224,289	486,028	447,993	344,875	40,819
-	-	-	-	-	-
1,544,004	224,289	486,028	447,993	344,875	40,819
رصيد نهاية السنة					
2016					
الثقة					
رصيد بداية السنة	224,014	486,007	438,955	160,266	-
إضافات	117	-	1,599	13,012	-
رصيد نهاية السنة	224,131	486,007	440,554	173,278	-
صافي القيمة الدفترية 2016	158	21	7,439	171,597	40,819
220,034					
234,762	275	21	9,038	184,609	40,819
صافي القيمة الدفترية 2015					
الاستهلاك المتراكم					
رصيد بداية السنة					
إضافات					
رصيد نهاية السنة					
صافي القيمة الدفترية 2016					
2015					
صافي القيمة الدفترية 2015					



شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

<u>مشاريع قيد التنفيذ (6)</u>	
2015	2016
دينار	دينار
524,027	524,027
-	9,166
<u>524,027</u>	<u>533,193</u>

كما في أول كانون الثاني
إضافات خلال العام

كما في 31 كانون الأول

<u>استثمارات عقارية (7)</u>	
2015	2016
دينار	دينار
2,293,121	2,160,787
9,407,577	9,368,993
4,103,840	4,103,840
<u>15,804,538</u>	<u>15,633,620</u>

عقارات معدة للاستثمار (بالصافي)
أراضي معدة للاستثمار والتطوير
استثمارات في أسطح معدة للاستثمار والتطوير

- توقفت الشركة عن احتساب الاستهلاك على العقارات المعدة للاستثمار بنسبة 2% سنويا منذ عام 2012 . إن الاستهلاك المتحقق للسنوات منذ 2012 وحتى 31 كانون الأول 2016 يبلغ 272,538 دينار.
- بلغت القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية 113,995,510 دينار وذلك من واقع تقرير مقدر عقاري مرخص، تقاصيلها كما يلي:

<u>القيمة العادلة - دينار</u>	<u>الاستثمار العقاري</u>
30,915,150	عقارات
40,826,767	أراضي
42,253,593	أسطح
<u>113,995,510</u>	الأجمالي

<u>استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك (8)</u>	
2015	2016
دينار	دينار
1,012,471	1,075,231
576,516	614,140
1,588,987	1,689,371
(1,007,589)	(1,007,589)
<u>581,398</u>	<u>681,782</u>

استثمارات بالمشاركة
استثمارات البيع بالتقسيم
مخصص مخاطر الاستثمار

إن جميع الاستثمارات العقارية بالمشاركة غير متنازل عنها من قبل الشركة لصالح المنتفعين مما يخفض من مخاطر الاستثمار بخصوص مثل هذه المبالغ. إن الحد الأقصى للتعرض إلى مخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات الاستثمار.



شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

<u>(9) استثمارات في شركات حليفة</u>	
2015	2016
دينار	دينار
4,492,499	4,492,499
150,000	150,000
<u>4,642,499</u>	<u>4,642,499</u>

أسهم شركة المول المساهمة الخاصة
أسهم شركة أرض النمو للتطوير والاستثمار العقاري م ع م

لم يتم اتباع طريقة حقوق الملكية في معالجة الاستثمار في أسهم شركة المول وأسهم شركة أرض النمو، ولم يتم التحقق فيما إذا كان هناك تدني في القيمة العادلة للاستثمار.

(10) دفعات على حساب استثمارات
يمثل هذا البند والبالغ قيمته 1,321,900 دينار تكلفة استثمار (بشكل مباشر وغير مباشر عن طريق الشركات التابعة) في الشركة الحديثة لمراكز التسوق المساهمة الخاصة، حيث أن هذه الأسهم غير مدرجة في السوق المالي ولم يتم تسجيلها باسم الشركة بعد، منذ العام 2008.

<u>(11) ذمم جهات ذات علاقة (مدينة)</u>	
2015	2016
دينار	دينار
9,789,627	9,789,627
1,000,000	1,000,000
48,486	48,486
1	1
<u>10,838,114</u>	<u>10,838,114</u>

شركة المول المساهمة الخاصة
شركة الحروف للاستثمارات التجارية *
الشركة الحديثة لمراكز التسوق
شركة الحدود لاستثمار وتطوير الأراضي **

* قامت الشركة بالتنازل عن أسهم في شركة المول المساهمة الخاصة لصالح شركة الحروف للاستثمارات التجارية، ولم تقم شركة الحروف بتسديد قيمة هذه الأسهم حتى تاريخه.
** إن شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (مناطق حرة خاصة) ذم م خاضعة للتصفية الإجبارية حسب قرار محكمة بداية عمان بتاريخ 2012/2/29 في الدعوى رقم 2012/585 المقامة من قبل مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، ولم يتم أي إجراء حتى تاريخه.

<u>(12) أرصدة مدينة أخرى</u>	
2015	2016
دينار	دينار
2,949,138	2,949,138
1,951,880	1,951,880
31,055	31,055
<u>4,932,073</u>	<u>4,932,073</u>

عوائد استثمارات *
مدفوعات معلقة **
تأمينات مستردة

* يمثل مبلغ 2,949,138 دينار عوائد استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة مستحق للشركة منذ عام 2012 ولم يسدد لتاريخه.

** يمثل مبلغ 1,951,880 دينار القيمة التي سددتها الشركة لتغطية مطالبات المستثمرين نتيجة سوء استخدام للنقد المتدفق في فرع الشركة / ببادر وادي السير عام 2007. تم تسجيل قضية لدى محكمة أمن الدولة في حينه وما تزال قيد النظر، ولم يتم استرداد مخصص لتغطية الخسارة المحتملة التي قد تنجم عن هذه القضية.



شركة بيت المال للاعمار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

(13) أقساط عقارات مياعة (بالصافي)

2015	2016	
دينار	دينار	أقساط العقارات المياعة
493,103	486,993	مخصص إقساط عقارات مياعة مشكوك في تحصيلها
(456,678)	(456,678)	
<u>36,425</u>	<u>30,315</u>	

(14) ذمم مدينة (بالصافي)

2015	2016	
دينار	دينار	ذمم مدينة عامة
2,609,923	2,566,918	ذمم موظفين
59,664	61,752	ذمم عقارية
1,551,138	1,749,609	ذمم أخرى
211,410	222,619	مجموع الذمم
4,432,135	4,600,898	مخصص تدني الذمم المدينة
(2,538,246)	(2,538,246)	
<u>1,893,889</u>	<u>2,062,652</u>	

إن القيمة العادلة للذمم المدينة تعادل القيمة الدفترية لتلك الذمم كما في 31 كانون الأول 2016. إن الحد الأقصى للتعرض إلى مخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات الذمم المدينة.

(15) النقد وما في حكمه

2015	2016	
دينار	دينار	نقد في الصندوق
62,609	8,918	نقد لدى البنوك
9,610	7,429	
<u>72,219</u>	<u>16,347</u>	

(16) محفظة شهادات الاستثمار مستحقة

قامت الشركة بإصدار شهادات مشاركة في محفظة استثمار منفعة عقار في العقار المخصص للإيجار والقائم على الأرض رقم (1178) / أم تينة الشمالي من أراضي عمان . وقد استحققت جميع هذه الشهادات خلال عام 2010 . ويمثل الرصيد البالغ 6,176,350 دينار قيمة هذه الشهادات المستحقة التي لم تسدد بعد.



شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

(17) مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة

2015	2016
دينار	دينار
1,115,906	1,115,906
1,853,047	1,853,047
98,200	96,200
3,067,153	3,065,153

شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي ذ م م
نم رئيس مجلس الإدارة - المهندس معاوية هشام ظبيان
مكافآت مستحقة لمجلس الإدارة

(18) مخصصات مختلفة

2015	2016
دينار	دينار
96,162	96,162
162,386	162,386
437,741	437,741
557,896	557,896
1,254,185	1,254,185

مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
مخصص قضايا
مخصصات إضافية
مخصص شركات تابعة تحت التصفية *

*يمثل مبلغ 557,896 دينار قيمة استثمار الشركة السالب في الشركات التابعة وتحت التصفية (شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي وشركة فندق الكارلتون). بلغت خسائر شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي المتراكمة 535,327 دينار من واقع سجلاتها. إن شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (مناطق حرة خاصة) ذ م م خاضعة للتصفية الإجبارية حسب قرار محكمة بداية عمان بتاريخ 2012/2/29 في الدعوى رقم 2012/585 المقامة من قبل مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، ولم يتم أي إجراء حتى تاريخه.

(19) أرصدة دائنة أخرى

2015	2016
دينار	دينار
616,469	636,417
150,939	124,898
248,557	248,557
87,350	87,350
136,879	103,762
297,652	297,652
356,449	356,449
50,952	50,952
8,866	6,000
206,459	203,716
322,924	354,528
2,483,496	2,470,281

أمانات الضمان الاجتماعي
أمانات ضريبة الدخل
أمانات مساهمين
أمانات الضريبة على العوائد
أمانات أخرى
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
مخصص رسوم الجامعات الأردنية
مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني
مصاريف مستحقة
إيرادات مقبوضة مقدما
دفعات مقدمة من العملاء



شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

		<u>(20) ذمم دائنة</u>
2015	2016	
دينار	دينار	
895,368	1,099,064	ذمم دائنة عامة
99,553	99,553	ذمم موظفين
123,233	123,233	ذمم عقارية
5,064,239	5,064,239	دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
<u>6,182,393</u>	<u>6,386,089</u>	

		<u>(21) مصاريف إدارية وعمومية</u>
2015	2016	
دينار	دينار	
105,046	187,111	رواتب وأجور
14,518	12,979	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
20,317	19,246	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
665	600	مكافآت الموظفين
132,071	32,650	أتعاب واستشارات
16,667	-	إيجارات
85	12	إعلانات ودعاية
35,520	43,280	رسوم حكومية وقضائية
420	1,572	بريد وهاتف
4,533	12,962	تأمين
4,783	5,155	مصاريف سيارات
1,660	1,890	حراسة
6,244	61,918	صيانة ونظافة
10,251	13,836	كهرباء ومياه ومحروقات
858	810	ضيافة
405	809	قرطاسيه ومطبوعات
4,660	5,127	انتقال داخلي
38,529	14,728	استهلاك
1,545	603	متفرقة
4,460	3,457	مسقفات
1,847	3,900	عمولات تحصيل
<u>405,084</u>	<u>422,645</u>	



شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة "بيتنا"
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2016

(22) حصة السهم من ربح (خسارة) الفترة

إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

2015	2016	
دينار	دينار	
(20,832)	(169,577)	ربح (خسارة) السنة
20,000,000	20,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(0.003)	(0.008)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة (دينار/سهم)

(23) الأرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لعام 2015 لتتناسب مع تصنيف أرقام العام الحالي 2016. هذا التصنيف لم يؤثر على نتائج الأعمال أو حقوق المساهمين والمطلوبات.



٥- الإقرارات



إقرار

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير للسنة المنتهية في 2016/12/31

رئيس مجلس الإدارة المهندس معاوية ظبيان	المدير العام المهندس يوسف حياصات	عن/ المدير المالي أمجد جروان
---	-------------------------------------	---------------------------------

إقرار

يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

عضو الدكتور ابراهيم بدران	عضو الدكتور عبد الله العكايلة	عضو/المدير العام المهندس يوسف حياصات
رئيس مجلس الإدارة المهندس معاوية ظبيان	نائب رئيس مجلس الإدارة المهندس طلال العرموطي	عضو السيد عدنان كنعان

إقرار

يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية :

عضو الدكتور ابراهيم بدران	عضو الدكتور عبد الله العكايلة	عضو/المدير العام المهندس يوسف حياصات
رئيس مجلس الإدارة المهندس معاوية ظبيان	نائب رئيس مجلس الإدارة المهندس طلال العرموطي	عضو السيد عدنان كنعان