

F.S - BAMB - 5/10/2008



بيتنا

بيت المال

للإدخار والاستثمار للإسكان

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

٢٠٠٧



الإدارة العامة / جبل عمان - شارع البحري هاتف: ٤٦٤١٦٤٤ - فاكس: ٤٦٤٤٠٨٩ ص.ب: ٨١٦٦٦ عمان ١١١٨١ الأردن

e-mail: beitna@beitna.com website: www.beitna.com

(١)



حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



أعضاء مجلس الإدارة

- المهندس معاوية ظبيان الرئيس
- المهندس طلال العرموطي نائب رئيس مجلس الإدارة
- السيدة منى عصفور عضو
- الدكتور عبدالله العكايلة عضو
- الدكتور عبدالعزيز الخياط عضو
- المهندس سعد هایل السرور عضو
- المهندس يوسف حياصات عضو/المدير العام



كلمة رئيس مجلس الإدارة



بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات المساهمين الكرام ... السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يسعدني باسمي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة ، أن أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة ، وقد تحقق الكثير من الانجاز في مشروعكم الطموح " مدينة بيتنا " ، فقد طورت الشركة أعمالها وتم التوسع في ارض الموقع لمدينة بيتنا بحيث أصبح مجمل مساحة المدينة (١٧٠) دونماً وتم تطوير مخطط المدينة ويجري اعتماد أحكام تنظيمية له بالتنسيق مع أمانة عمان الكبرى ضمن منظور أن تكون وسط مدينة يشمل جميع الخدمات التي توفرها أوساط المدن .

وقد أنجزت الشركة مبنى الميجا مول المكون من اثني عشر طابقاً بارتفاع بلغ خمسة وسبعين متراً كمرحلة أولى من البرج الذي سيستعمل على مكاتب وفندق وشقق فندقية . وطورت شارع النور ليكون شارع مشاة تقدم فيه مختلف الخدمات لمرتاده في جو عائلي مناسب . وقد بدأت عمليات التأجير في مبنى الميجا مول وفي شارع النور واللذين أقيما على ما يقارب ٢٦ دونماً من أصل مساحة المدينة البالغة ١٧٠ دونماً كما أسلفت ، وتسير الشركة في خطى ثابتة بهدف تحقيق المزيد من الأرباح والنمو المستمر في حقوق المساهمين ، وبهدف تحقيق تنمية شمولية في جنوب شرق عمان

السيدات والسادة

تذكرون أنكم قد قررتم ، في اجتماع الهيئة العامة السابق والذي عقد في نيسان ٢٠٠٧ عام ، توزيع الأرباح بواقع ٤٪ أرباحاً نقدية و ٤٣٪ أسهماً مجانية ، وقد تم احتساب الأرباح المذكورة وفقاً للسياسة المحاسبية المعتمدة من قبل الشركة وهي منبثقة من معايير المحاسبة الدولية والمتضمنة نموذج القيمة العادلة للاستثمارات وبناءً على ذلك فقد قامت الهيئة العامة غير العادية برفع رأسمال الشركة إلى ٢٨,٦ مليون دينار ، وقد صادق معالي وزير الصناعة والتجارة على قراري الهيئة العامة العادية وغير العادية ، وسجلت زيادة رأس مال الشركة أصولياً لدى مراقب عام الشركات . إلا أن هيئة الأوراق المالية لم تسجل أسهم الزيادة هذه لإدراجها في السوق المالي ، وقد أصدرت تعليمات تطلب بموجبها اعتماد سياسة الكلفة في ما يتعلق بالاستثمارات العقارية بدلاً من سياسة القيمة العادلة مع ضرورة الإفصاح عن القيمة العادلة ، وامتنالاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فقد تم إعداد البيانات المالية المعروضة عليكم على أساس القيمة الدفترية (الكلفة) ونتج عن ذلك عكس الأرباح الناتجة عن القيمة العادلة . وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في البيانات المالية حيث بلغت (٤٢,١٤٥,٣٣٧) ديناراً أي بزيادة عن السنة السابقة بلغت ٢١٪.

السيدات والسادة

اسمحوا لي أن أكرر الترحيب بكم واشكر حضوركم وإن أتقدم باسمكم إلى زملائي في مجلس الإدارة وإلى إدارة الشركة وموظفيها والعاملين بها كافة بالتقدير والثناء على الجهود المخلصة التي قدموها وأثمرت انجاز هذه المشاريع الماثلة أمامكم والتي سيستمر العمل والانجاز بشكل دائم وفعال بإذن الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

معاوية ظبيان

رئيس مجلس الإدارة

أعمال الشركة خلال عام ٢٠٠٧ والتوقعات المستقبلية

الإنجازات

استمراراً لتنفيذ سياسات الشركة وخططها المستقبلية داخل مدينة عمان فقد استكملت الشركة إنجاز الطوابق الإثني عشر المكونة لمبنى المول ضمن أبراج بيتنا ، وقد باشرت الشركة بأعمال التشطيب كما حصلت على التراخيص النهائية من أمانة عمان الكبرى ، وقد باشرت بعمليات التأجير في المول . كما أعادت الشركة هيكلة وتأهيل شارع النور داخل مدينة بيتنا ليكون شارعاً للمشاة ولتقديم خدمات متنوعة لمرتاديه ، وباشرت بتأجير المحلات التجارية في الشارع والبالغة ٢٠٠ محل.

أما إنجازات الشركة خارج مدينة عمان فقد نفذت الشركة أعمال الطرق (فتح وتعبيد) لكامل مساحة المنطقة الحرة الخاصة التابعة للشركة في منطقة الكرامة / الحدود الأردنية / العراقية ، إضافة إلى حضر بنر المياه الذي أصبح عاملاً ، بالإضافة لإنجاز الأسوار لكامل المساحة وسيتم التعاقد مع المستثمرين الراغبين بالاستثمار بها لاستكمال مشاريعها بعد اتخاذ الترتيبات الإدارية اللازمة.

وفي مجال تنافسية الشركة فقد حافظت الشركة على مركزها المتقدم في سوق العقار الأردني . وهي تعتبر في المقدمة بين منافسيها من حيث حجم العمل ومن حيث تنوعه . كما برعت الشركة في اختيار مواقع مشاريعها حيث التركيز السكاني وحيث توفر الطلب وبذلك ساهمت في تلبية حاجة المجتمع المحلي . وتمارس الشركة عملها في عمان (مدينة بيتنا) حيث وفرت فرص عمل ساعدت في تشغيل الأيدي العاملة في الأعمال الإنشائية داخل المشروع وتوفير الوحدات التجارية في الوسط الجديد للعاصمة عمان . وفي الرويشد المنطقة الحرة الخاصة التابعة للشركة في منطقة الكرامة / الحدود الأردنية / العراقية حيث ستشكل مركزاً متطوراً لجذب الاستثمار في مختلف المجالات التجارية والصناعية في موقع استراتيجي متوسط في المنطقة الحرة.

التوقعات المستقبلية

يتوقع أن يتم إشغال النسبة الكبرى من المحلات التجارية في المول وشارع النور لمختلف الاستعمالات ليبدأ التشغيل خلال عامي ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ . وسيشمل ذلك تشغيل المنطقة الترويجية على سطح المول حول النهر المعلق ضمن تصميم فريد .

كما ينتظر أن يستكمل التخطيط النهائي لمدينة بيتنا ضمن الأحكام التنظيمية التي يتفق عليها مع أمانة عمان الكبرى خلال عام ٢٠٠٨ .



شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان

تأسست شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) في عمان بالمملكة الأردنية الهاشمية بصفة شركة مساهمة عامة. وسجلت في سجل الشركات لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (١٨٦) بتاريخ ٢١ / ٧ / ١٩٨٣ . وتعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية. بدأت برأسمال قدره (٢) مليون دينار واستمر بالنمو حتى بلغ ٢٠ مليون دينار عند نهاية العام ٢٠٠٧ .

بدأت نشاطها في مجال الاستثمار العقاري عام ١٩٨٤ حيث نفذت عدة مشاريع مثل الشقق السكنية ، وقطع الأراضي السكنية بعد أن وفرت لها الخدمات . كما أنها استثمرت في المجال السياحي كالفنادق والشقق الفندقية .

وعملت (إضافة لذلك) على تطوير سوق رأس المال وتعاملت بالمحافظ الاستثمارية العقارية حيث تم فتح المجال أمام توظيف مدخرات الجمهور في مشاريعها التي حققت وتحقق أعلى العوائد في المملكة .

وتعتبر (بيتنا) من كبريات الشركات الأردنية في مجال الاستثمار العقاري (التطوير والتأجير والتملك والمشاركة) ويعتبر مشروعها الريادي الطموح (مدينة بيتنا) الكائن في منطقة اليرموك بعمان أضخم مشروع من نوعه في المملكة وربما في المنطقة . خصوصاً بعد المراجعة الشاملة التي تمت للمخطط الهيكلي بحيث تم استيعاب المستجدات عند تطوير المدينة التي يتم تحويلها من تجمع صناعي حرفي إلى مركز مدينة متكامل يحتوي على مختلف الخدمات التجارية والصحية والتعليمية والسكنية والترفيهية التي تتطلبها المدن .

وبتوسط المدينة لدى اكتمالها " أبراج بيتنا " التي يصل ارتفاعها إلى أربعين طابقاً سيتم بناؤها على مراحل بوشر بالمرحلة الأولى منها وهي مبنى الميجا مول الذي تم انجازه والمؤلف من ١٢ طابقاً وبمساحة إجمالية تبلغ ٦٠ ألف متر مربع .

ويتم حالياً استكمال أعمال التشطيبات النهائية كما بدأ عمليات تأجير محلاته تمهيداً لتشغيله خلال هذا العام وسيعمل الميجا مول على ربط المبنى بالجبال المحيطة بواسطة ممرات علوية تحتوي على محلات تجارية وأماكن تسوق وتعمل على ربط جبل النصر، جبل التاج ، جبل الجوفة بعضها ببعض من خلال الميجا مول .

مدينة بيتنا

تقع المدينة الذهبية (مدينة بيتنا) التي تعتبر الوسط التجاري الجديد لشرق العاصمة في موقع استراتيجي هام ومتوسط عند التقاء أهم شارعين رئيسيين في مدينة عمان وهما الطريق الدائري الأول وشارع الأردن وامتداده شارع الجسور العشرة الذي يستمر حتى يخترق الامتداد الجديد للعاصمة نحو الشرق وتنتشر المدينة الذهبية على مساحة

يبلغ مجموعها (١٧٠) دونماً في قلب مدينة عمان حيث تشكل وسطاً تجارياً جديداً للعاصمة عمان كما انها تشمل عناصر واستعمالات ومشاريع وأنشطة اقتصادية وتجارية متعددة ومتنوعة وكثيرة تلبى كافة الاحتياجات لجميع فئات المجتمع .

وقد استغل المصمم طبيعة الموقع في ايجاد بيئة عمرانية حضرية متناسقة ومتكاملة، حيث تمحورت الفكرة الأساسية للمشروع في وجود مبنى أبراج بيتنا بارتفاع يصل إلى ٤٠ طابقاً يشكل مبنى المول الرئيسي المكون من (١٢) طابقاً بارتفاع ٧٥ متراً جزءه السفلي مع امتداد ثلاثة أجنحة ، الأول : يربط المدينة الذهبية مع جبل



التاج ويسهل قدوم المستفيدين من جبل التاج للمدينة دون مركبات أو وسائل نقل وذلك عن طريق توفير مواقف سيارات للقادمين من جبل التاج والمناطق المحيطة به ثم تسهيل حركة القادمين الى المدينة بواسطة الجناح وسقف هذا الجناح عبارة عن ممر مشاة بعرض (٢٠) متراً يضم ممرات للمشاة ، واحواض زهور، ومظلات ومقاعد وأكشاك ، ونهراً معلقاً ومطاعم واستراحات.



والجناح الثاني يربط المدينة بجبل الجوفة حيث يسهل وصول القادمين من منطقة الجوفة وما حولها إلى المدينة الذهبية عن طريق ممر المشاة الذي يوفر الانتقال إلى كافة أسواق وأبنية المدينة ومشاريعها دون حاجة إلى سيارات وازدحامات مرورية حيث تم توفير مواقف للسيارات ضمن البناء الملاصق للجبل كما ان الجناح الثالث يربط مبنى المول مع جبل

النصر ، ويربط القادمين من منطقة القويسة والنصر والمثارة وشرق شارع اليرموك بالإضافة إلى القادمين ضمن قطار السكة الحديد من مدينة الزرقاء ومدينة المفرق أو من مطار الملكة علياء والمناطق التي قبلها حيث سيتم إنشاء محطة للركاب في نهاية الجناح الثالث وتم الاتفاق لهذا الغرض مع مؤسسة الخط الحديدي الحجازي الأردني وتم توقيع اتفاقية لإنشاء هذه المحطة .



مدينة بيتنا

كما ان الفكرة التصميمية للأبنية على ارض المدينة الذهبية انطلقت من ربط الأبنية العالية مع مبنى المول الرئيسي ومع باقي الأبنية والمشاريع والأسواق في المدينة وربطها مع المناطق المحيطة والمجاورة والتي تشمل الجبال والأحياء للوصول الى نسيج حضري متكامل ، مما سيعمل على رفع مستوى هذه المناطق



ويجعلها مركز جذب حضري تنموي ثقافي تجاري ترفيهي ، ومعلماً حضارياً متميزاً بيزيد العاصمة تألقاً وجمالاً بالإضافة إلى رفع مستوى هذه المنطقة من كافة النواحي العمرانية والاجتماعية والبيئية والجمالية والاستثمارية .

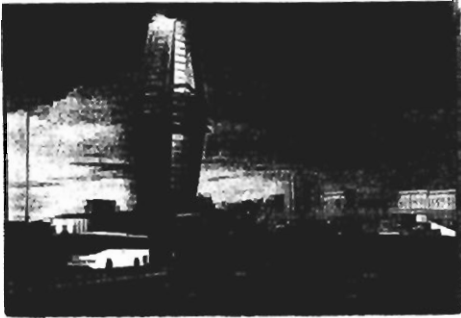
وتحتوي المدينة الذهبية على كافة المشاريع والأسواق ومراكز التسوق والخدمات والفنادق والمطاعم والمكاتب والشركات والمؤسسات والشقق والمخيلات والأسواق المتخصصة والمعارض والقاعات ودور السينما والمسارح والشوارع المخصصة للمشاة والحدائق والاستراحات ومدينة ألعاب وغير ذلك الكثير، ضمن صورة عمرانية متكاملة مترابطة توفر حركة مشاة سهلة وسريعة وممتعة إضافة إلى توفير مواقف السيارات القادمة من كافة المناطق وسيعمل وجود النهر المعلق والذي يتهدى فوق سطح مبنى المول وفوق أجنحة الربط بين المدينة وما حولها على توفير متعة لا حدود لها لكافة رواد هذه المدينة لأنه سيوفر لهم ما لا يمكن توقيره في أي مكان آخر.





مدينة بيتنا

وتشمل المدينة الذهبية على أربعة أبراج مرتفعة رئيسية على النحو التالي :



البرج الأول:

سيقام البرج الأول فوق جبل التاج وبارتفاع ٣٥ طابقاً، ويمساحة تبلغ ٨٨ ألف متر مربع، وسيخصص مكاتب تجارية وشقق سكنية ومواقف سيارات.

البرج الثاني :

سيقام البرج الثاني فوق مبنى الميجا مول ، ويتألف من ثلاثة مباني مرتفعة متدرجة بارتفاعات : ٢٤ طابقاً ، و ٢٨ طابقاً، ٢٥ طابقاً ، ويمساحة ١١٠ آلاف متر مربع، وستخصص مكاتب تجارية وفنادق .



البرج الثالث :

البرج الثالث يتألف من أربعين طابقاً ويمساحة إجمالية تبلغ ١٢٠ ألف متر مربع، سيتم تخصيصه مستشفى متخصص، ومستشفى تعليمي تابع لجامعة طبية، بالإضافة إلى طوابق سيتم تخصيصها لمواقف سيارات.



البرج الرابع:

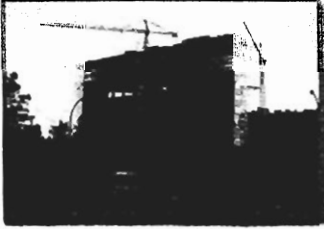
سيقام البرج الرابع عند الحدود الجنوبية للمدينة ، ويتألف من واحد وأربعين طابقاً، سيتم تخصيصه شقق سكنية وخدمات مختلفة لقاطني هذه الشقق.



مدينة بيتنا

مكونات مدينة بيتنا

تشمل مدينة بيتنا في مراحلها النهائية على : اسواق تجارية ضخمة ، مؤسسات تعليمية (جامعات ومعاهد) ، شقق فندقية ، مكاتب ، مستشفيات ، عيادات طبية ، مطاعم ، منتزهات ، وحدات سكنية متنوعة .



الميجا مول

تم الانتهاء من إنشاء مبنى المول ضمن " أبراج بيتنا " المدينة الذهبية التي سيصل ارتفاعها إلى ٤٠ طابقاً وبمساحة إجمالية تبلغ ١١٠ آلاف متر مربع وتبلغ مساحة " الميجا مول " الإجمالية ٦٠ ألف متر مربع .

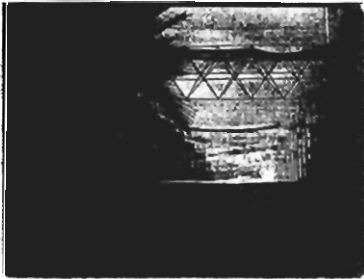
ويتمتع المبنى بتصميم معماري مميز حيث سيكون معلماً حضارياً يتوسط " مدينة

بيتنا " المدينة الذهبية التي تغطي بموقع فريد وسط العاصمة ، كما يتميز بوجود ثلاث ممرات علوية للمشاة ستعمل على ربط مناطق عمان بعضها البعض من خلال مبنى المول ، حيث سيتم إنشاء اجنحة تربط المول بجبل النصر ، حيث سيتم إنشاء محطة ركاب للسكة الحديد ، وجبل التاج ، وجبل الجوفة ، وتحتوي هذه الممرات على محلات تجارية مرتبطة عضوياً بالمول بحيث أن الداخل إلى هذا الممر سيكون في المول منذ دخوله ، ويتيح للمواطنين حرية التنقل سيراً على الاقدام بيسر وسهولة بين هذه المناطق ، وبذلك سيكون المول مركز جذب ونقطة التقاء لمناطق عمان .



شارع النور

قامت بيتنا وضمن خططها الشمولية لتطوير "مدينة بيتنا" المدينة الذهبية ولخلق وسط جديد للعاصمة عمان بإنشاء أول شارع مخصص للمشاة في عمان وذلك ضمن مدينة بيتنا ، يوفر الراحة والمتعة للمتسوقين بحيث يصبح هذا السوق وجهة مثالية للعائلات لقضاء أوقات ممتعة يجتمعون فيها بين التسوق والمتعة والترفيه .





مدينة بيتنا



يعتبر " شارع النور " في مدينة بيتنا أول وأهم شارع مخصص للمشاة ، سيخصص للمطاعم والمقاهي المميزة ، والمحلات التجارية الراقية التي يمكن أن توفر للعائلات متعة كبرى في التسوق وقضاء اوقات المرح خاصة أنه تم تخصيص مدرجات لاقامة الحفلات والنشاطات المختلفة ، وبشكل خاص الاحياء الصغار حيث سيجدون الفرق الفنية الخاصة لتعتهم .

يضم الشارع ١٢٠ محلاً تجارياً تم تخصيصها ضمن خطة مدروسة لتوفر اقصى درجات المتعة والراحة للعائلة الأردنية .

النهر المعلق

بهدف خلق اماكن مميزة ، واتاحة المجال امام ابناء مدينة عمان لممارسة فرص ترفيهية جديدة وقضاء اوقات عائلية ترفل بالمحبة والدفاء والحنان ومشاركة جميع افراد الاسرة ، عملت " بيتنا " على تنفيذ النهر المعلق الذي تترقق مياهه على سطح مبنى الميجا مول والبالغة مساحته خمسة الاف متر مربع ليساهم في اضاءة مساعات عمان الجميلة وبتيح مزيدا من مساحات الفرح والسعادة لأبناء عمان الحبيبة . يسير " النهر المعلق " على ارتفاع خمسة وسبعين مترا بهدوء حالم تمخر فيه قوارب تحملك في نزهات رائعة .



يحيط بالنهر وبين نباتات الزينة وازهارها الجميلة والاشجار الطبيعية ، جلسات هادئة ، ومطاعم متنوعة ، ومقاهي متعددة ، تلبي كافة الاحتياجات والاذواق . يوفر هذا " النهر المعلق " الفعاليات المتنوعة حوله إطلالة فريدة رائعة على احياء وجبال العاصمة ضمن منظر بانورامي رائع ، على مدى بصري لا نهائي .



مدينة الكرامة الحرة الخاصة



مدينة الكرامة الحرة الخاصة .. مدينة حرة خاصة تديرها شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان . وتقع على مساحة خمسة ملايين متر مربع عند الحدود الأردنية العراقية وبجانب المركز الحدودي الجديد .

يأتي إنشاء هذه المدينة الحرة استجابة لتطورات الاقتصاد العالمي وتحرير السوق

والانفتاح الاقتصادي الذي يشهده الأردن والذي نتج عن تطوير التشريعات الاقتصادية والإدارية وخاصة المتعلقة بحماية الملكية الفكرية ومنع الاحتكار وتشجيع الاستثمار والتوسع في منح الإعفاءات والتسهيلات للاستثمارات الوطنية والعربية والعالمية .

كما يأتي إنشاء هذه المنطقة الحرة تلبية لرغبة المستثمرين الأردنيين والعرب والأجانب للاستثمار في مختلف الأنشطة الاقتصادية وخاصة خدمة تجارة الترانزيت والمبادلات التجارية الدولية والصناعات التصديرية والخدمات . وستتيح المدينة فرصاً استثمارية هائلة في مجالات الصناعة والتجارة والإسكان والتعليم والصحة والإعلام . حيث تم توفير البنية التحتية والخدمات المساندة لهذه الأنشطة الاقتصادية .

وترتبط هذه المنطقة الحرة بالمدن المحيطة بها والعاصمة عمان وكذلك بالدول المجاورة عبر شبكة طرق برية معبدة كما تم تخصيص أرض لإقامة مطار للنقل الجوي مجاور لهذه المنطقة مما يوفر سهولة وسرعة وصول المستثمرين والركاب والبضائع من كافة المناطق المحيطة .

الأنشطة الاقتصادية

تم تقسيم المدينة الحرة التي تبلغ مساحتها خمسة ملايين متر مربع إلى أربع مناطق رئيسية بحيث اشتملت على الأنشطة الاقتصادية التالية :

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| ١- صناعات | ٢- ساحات تخزين |
| ٣- مباني مستودعات | ٤- تجاري |
| ٥- مكاتب | ٦- مباني عالية ذات استعمالات متعددة |
| ٧- مناطق خضراء | ٨- مدينة إعلامية |
| ٩- مدينة جامعية | ١٠- مناطق سكنية |
| ١١- محطة محروقات وصيانة سيارات | ١٢- مستشفيات عامة وتخصصية |



مدينة الكرامة الحرة الخاصة

١ . المناطق الصناعية :

تبلغ مساحتها (١,٢٠٠,٠٠٠) متر مربع تم تخصيصها لإقامة الصناعات الثقيلة والمتوسطة والخفيفة والمناطق الحرفية بمساحات حسب احتياجات المستثمرين

٢ . ساحات التخزين :

تبلغ مساحة هذه المنطقة (١,١٢٥,٠٠٠) متر مربع . تم تخصيصها كمناطق تخزين للأليات والمعدات والأجهزة والبضائع المختلفة .

٣ . مستودعات :

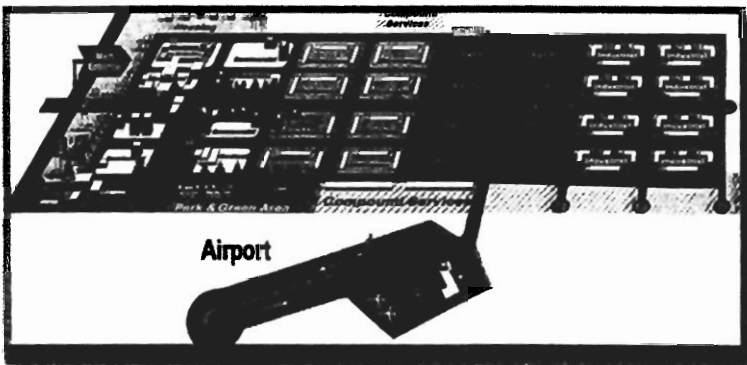
تبلغ مساحة هذه المنطقة (١,١٢٥,٠٠٠) متر مربع تم تخصيصها لإقامة منشآت التخزين بكافة أشكاله وأنواعه بما في ذلك التخزين المبرد .

٤ . المنطقة متعددة الاستعمالات

وتشمل هذه المنطقة على الاستعمالات التالية :

- أ - مدينة سكنية بمساحة ١,٢٩٠,٠٠٠ متر مربع
- ب - مدينة إعلامية بمساحة ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع
- ت - مدينة علاجية وطبية بمساحة ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع
- ث - مدينة جامعية بمساحة ١,٢٩٠,٠٠٠ متر مربع

إضافة إلى مناطق تجارية بمساحة تبلغ (٤٨٠,٠٠٠) متر مربع لإقامة مباني عالية ذات استعمالات متعددة (مولات ، فنادق ، مؤسسات ، شركات ، مكاتب) بمساحات متعددة حسب رغبة المستثمر بالإضافة إلى وجود محطة محروقات وصيانة السيارات لخدمة العاملين بالمنطقة الحرة وزوارها .





مدينة الكرامة الحرة الخاصة

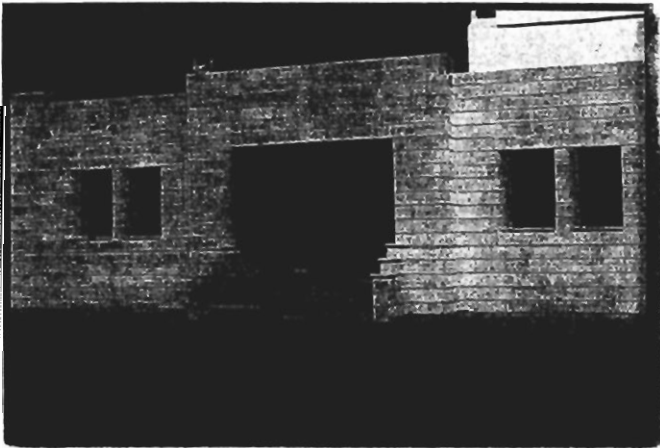
الخدمات والمرافق

تتوفر في المدينة الحرة الخدمات التالية :

- الكهرباء لمختلف الاستخدامات الصناعية والحرفية.
- المياه الحلوة النقية .
- شبكات الطرق الحديثة , الرئيسية والفرعية .
- شبكات الاتصال والهاتف والانترنت .
- تم زراعة مصدات رياح من الأشجار الحرجية الملائمة للبيئة وزراعة جوانب الطرق والممرات بأشجار الزينة .
- مساحات خضراء موزعة على أرجاء المدينة .

كما تحتوي هذه المدينة على :

- فنادق
- معارض دائمة ومؤقتة
- محطة وقود
- ورش صيانة ومعارض لقطع السيارات
- قاعات اجتماعات
- أسواق مركزية
- مطار خاص للرحلات الداخلية والخاصة



مدينة الكرامة الحرة الخاصة

الإعفاءات :

تتمتع المناطق الحرة العامة والخاصة في الأردن بالمزايا والإعفاءات التالية :

- ١- إعفاء الأرباح المتأتية من النشاط الاقتصادي من ضريبة الدخل للبضائع التي يتم تصديرها إلى خارج المملكة ، وكذلك تجارة الترانزيت ويستثنى من هذا الإعفاء الأرباح المتأتية من البيع أو التنازل عن البضائع داخل حدود المناطق الحرة أو إذا تم إدخالها إلى السوق المحلي .
- ٢- إعفاء رواتب وعلاوات الموظفين غير الأردنيين العاملين في المشاريع التي تقام في المنطقة الحرة من ضريبتى الدخل والخدمات الاجتماعية .
- ٣- إعفاء البضائع المستوردة للمنطقة الحرة أو المصدرة منها لغير السوق المحلي من رسوم الاستيراد والرسوم الجمركية وسائر الضرائب والرسوم المترتبة عليها باستثناء بدلات الخدمات والأجور .
- ٤- إعفاء الأبنية والانشاءات العقارية التي تقام في المنطقة الحرة من رسوم الترخيص ومن ضريبتى الأبنية والأراضي .
- ٥- السماح بتحويل رأس المال المستثمر في الحرة والأرباح الناشئة عنه إلى خارج المملكة وفقاً للأحكام المعمول بها .
- ٦- إعفاء منتجات المشاريع الصناعية في المناطق الحرة عند وضعها للاستهلاك في السوق المحلية من الرسوم الجمركية في حدود قيمة المواد والتكاليف والتنفقات المحلية الداخلة في صنعها .

(قانون مؤسسة المناطق الحرة رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٤ وتعديلاته)



فروع مستشفى

شهدت الفترة الماضية تنفيذ خطة التوسع التي نفذتها الشركة ضمن إستراتيجيتها الشمولية الهادفة إلى زيادة الانتشار والوصول إلى قطاعات أوسع من المواطنين .

وتم خلال أواخر العام الماضي افتتاح الفرع التاسع عشر في مدينة عجلون ، وينتشر الآن ١٨ فرعاً في المملكة منها عشرة فروع في العاصمة عمان هي :

٤٦١٦٥٧٤	: هاتف	- جبل عمان
٥٨١٨٧١٤	: هاتف	- البنيان
٥٣٤٢٦٧٩	: هاتف	- صويلح
٤٧٨٦٦٤٧	: هاتف	- اليرموك
٤٧٤١٣١٧	: هاتف	- الوحدات
٥٦٧٩٦٤٤	: هاتف	- الشميساني
٤٦٤٩٢٠٧	: هاتف	- سقف السيل
٥٠٦٠٠٢٠	: هاتف	- الهاشمي
٤٦١٧٥٧٩	: هاتف	- حي نزال
٤٦١٧٥٧٩	: هاتف	- النهضة

يضاف إلى ذلك تسعة فروع للشركة في مدن :

٠٥٣٩٩٦٨٠٠	: هاتف	- الزرقاء
٠٥٣٧٥١١١٠	: هاتف	- الرصيفة
٠٥٣٢٥٢٩٩٩	: هاتف	- مادبا
٠٥٣٥٥٠٢٥٠	: هاتف	- السلط
٠٢٧٢٥١٦١٦	: هاتف	- اربد
٥٣٥١٥٦٣	: هاتف	- البقعة
٠٢٦٢٣٦٧١٧	: هاتف	- المفرق
٠٣٢٣٤١٢١٤	: هاتف	- الكرك
٠٢٦٤٢٢٣٠١	: هاتف	- عجلون



شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان
(بييتنا)
(المساهمة العامة المحدودة)
عمان - الأردن
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل



رقم الصفحة

المحتويات

٤ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥	الميزانية العامة الموحدة
٦	بيان الدخل الموحد
٧	بيان التدفق النقدي الموحد
٨	بيان التغير في حقوق المساهمين الموحد
٢٣ - ٩	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



مرجعنا: ٢٠١٢/٢١٥

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي
شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيتنا)
المساهمة العامة المحدودة
عمان - الأردن

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيتنا) المساهمة العامة المحدودة والتي تشمل الميزانية العامة الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وبيان الدخل الموحد وبيان التغير في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفق النقدي الموحد للسنة المنتهية عندئذ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن الأعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتنفيذ والمحافظة على الرقابة الداخلية الخاصة بإعداد وعرض البيانات المالية الخالية من الأخطاء الجوهرية، سواء بسبب الاحتيال أو الخطأ، واختيار وتطبيق سياسات محاسبية مناسبة وعمل تقديرات محاسبية معقولة في ظل الظروف.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية بناء على تدقيقنا، وقد قمنا بإجراء التدقيق حسب معايير التدقيق الدولية، وهذه المعايير تتطلب أن نمثل لمطالبات أخلاقيات المهنة، وأن نخطط ونجري التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق أداء إجراءات للحصول على أدلة تدقيق بشأن المبالغ والافصاحات في البيانات المالية، وتعتمد الإجراءات المختارة على حكم المدقق، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء بسبب الاحتيال أو الخطأ، وعند إجراء هذه التقييمات للمخاطر فإن على المدقق اعتبار الرقابة الداخلية الخاصة بإعداد المنشأة وعرضها العادل للبيانات المالية من أجل تصميم إجراءات التدقيق المناسبة في ظل الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. يشمل التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييماً للعرض الشامل للبيانات المالية. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا الخاص بالتدقيق.

- تمت عملية سوء استخدام للنقد المتدفق في أحد فروع الشركة خلال السنة التي تخص التدقيق حيث لم نتم الشركة باستدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة من عملية سوء الاستخدام، راجع إيضاح رقم (٦).



- امتثالاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية الصادرة في شهر كانون الأول ٢٠٠٧ وتطبيق على البيانات المالية لسنة ٢٠٠٧ قامت الشركة بالتحول من سياسة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) المتعلق بالاستثمارات العقارية الى سياسة الكلفة، حيث تم عكس اثر هذا التحول من سنة ٢٠٠٦ ولم تتمكن من تحديد قيمة الاثر المتراكم الناتج عن تغيير السياسة المحاسبية المذكورة للسنوات ما قبل سنة ٢٠٠٦ وذلك تطبيقاً للمعيار الدولي رقم ٨، علماً بان فائض إعادة تقييم الاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ بلغ (١٥,٣٨٤,٢٤٧) دينار أردني وان المتبقي منه (١١,٩٦٠,٥٢٨) دينار أردني وان كل من الاستثمارات العقارية وحقوق الملكية ستخفض بمقدار هذه الفروقات.

الرأي

في رأينا - وباستثناء أي اثر مالي لما ذكر أعلاه - فان البيانات المالية تعرض بعدالة، في جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة بيت المال للاستثمار والاستثمار للإسكان (بيتنا) المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ونقترح على الهيئة العامة للمساهمين المصادقة على هذه البيانات المالية كما وردت من مجلس إدارة الشركة مع الأخذ بعين الاعتبار التحفظات أعلاه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية بصورة أصولية تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وأن البيانات المالية المرفقة متفقة معها.

خليف وسمان

عدنان خليف

إجازة رقم ٣٣٢

٣١ آب ٢٠٠٨

عمان - الأردن



شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيتا)
(المساهمة العامة المحدودة)
عمان - الأردن

الميزانية العامة الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٢٠٠٦ (معد بيته)	٢٠٠٧	إيضاح	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
٢٢٦,٤٤٤	٤٣٧,٥٧١	(٣)	الموجودات المتداولة -
١,١١١,٧٠٩	٢,٠٢٧٨,٥٤٨	(٤)	النقد وما في حكمه
١٢,٦٩٥,١٩١	-		الذمم المدينة - بالصافي
١٢٣,٢٩٥	١٣٢,٢٥٠	(٥)	المطلوب من أطراف ذات علاقة
٤١٧,٩٥٢	٢,٠٨٩,٧٧٧	(٦)	أقساط العقارات المباعة - بالصافي
			الحسابات المدينة المتنوعة
١٤,٥٧٤,٥٩١	٢٢,٩٣٨,١٤٦		مجموع الموجودات المتداولة
-	١,٣٩٩,٠٠٠	(٧)	إستثمارات معدة للبيع
٣٢٩,٠٠٠	٢,٠٧٩,٣٩	(٨)	الاستثمار في شركات خليفة
١,٢٧٢,٤١٣	١,٠٨١,١٥١	(٩)	الاستثمار بالمشراكة المتناقصة المنتهية بالتمليك
٤٣,٧٠١,٨٧١	٢٩,٩٧٧,٢١٣	(١٠)	الإستثمارات العقارية - بالصافي
٧٦,٠٩٤٦	٥٢٤,٠٢٧		إستثمارات في مشاريع جاهزة وتحت التنفيذ
١,٢٦٥,٧١١	١,٠٢٠,٠٨١	(١١) + (٩-٢)	ممتلكات ومعدات - بالصافي
٦١,٩٠٤,٥٣٢	٥٧,١٤٧,٥٥٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة -
١,٥٨٧,٠٤٩	١,٠٢٧,٧٧١	(١٢)	الذمم الدائنة
٢,٠٨٦,٣٠٩	١,٨٥٤,١٦٨	(١٣)	الحسابات الدائنة المتنوعة
٧٤٧,٨٠٨	٢٣٢,٩٥٨	(١٤)	المخصصات المختلفة
-	٨٣٤,٠٠٠	(١٥)	شهادات في محفظة إستثمار منفعة عقار - ما يستحق خلال عام
٤,٤٢١,١٦٦	٤,٤٤٩,٠٩٧		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة -
٣,٤٨٤,١١٣	٤,١٣٠,٠٥٦		الحسابات مشروطة التوظيف
٤٧٥,٥٦٠	٧٠١,٤٩٢		المساهمات مشروطة التوظيف
٨٠,٢٣,٤٠٠	٢,٩٧٣,١٠٠	(١٥)	شهادات في محفظة إستثمار منفعة عقار
١١,٩٨٣,٠٧٣	٧,٨٠٤,٦٤٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين -
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٦٠,٠٠٠	(١٨)	رأس المال المصرح
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	(١٨)	رأس المال المنفوع
(١,٨٢٩,١٤٧)	(٧٠٠)	(١٦)	أسهم خزينة
٣,١٠٢,٤٦٢	٣,٢٨٦,٥٢٦	(١٧)	الإحتياطي الإيجاري
٨٠٠,٠٠٠	-		أرباح نقدية مقترح توزيعها على المساهمين
٨,٦٠٠,٠٠٠	-	(١٨)	أسهم مجانية مقترح توزيعها على المساهمين
(٥٥٧,٧٦٩)	٩,٦٤٦,٩٥٨		الأرباح (الخسائر) المدورة
١٥,٣٨٤,٢٤٧	١١,٩٦٠,٥٢٨		الأرباح المدورة من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية
٤٥,٤٩٩,٧٩٣	٤٤,٨٩٣,٣١٢		مجموع حقوق المساهمين للعائد لمساهمي الشركة
٥٠٠	٥٠٠	(٢-٢)	حقوق الأقلية -
٤٥,٥٠٠,٢٩٣	٤٤,٨٩٣,٨١٢		مجموع حقوق المساهمين
٦١,٩٠٤,٥٣٢	٥٧,١٤٧,٥٥٧		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

* إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
بيانات مالية مدققة

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة



شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيتا)
(المساهمة العامة المحدودة)
عمان - الأردن

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٢٠٠٦ (معد بيانه) دينار أردني	٢٠٠٧ دينار أردني	إيضاح
١٨,٦٧٦,٧٩٣	٢,٣٣١,٥٩٨	إيرادات مشاريع
-	٢٢,٠١٠,١٣٩	إيرادات بيع مخازن وشقق
٤٥,٠٨٩٥	١,٠٠٥,١٩٣	إيرادات بيع أراضي
١٤٦,٩٧١	١٣٤,٩٦٥	إيرادات التمويل الممنوح
٢٥١,١٠٢	٢١٦,٩١٥	عوائد الاستثمار في العقارات
(١٦٨,١٨٢)	(١٥٩,٩٣٠)	يُنزَل:
(١,٧٨٣,٢٠٧)	(٢,٦٠٤,٩٧٣)	عوائد حصص مشروع التوظيف
(٢٢٣,٧٥٤)	(٣٩٢,٦٦٢)	عوائد استثمارية
(٥٠٠,٧٣٣)	(٥٢,٠٦٢)	عوائد حملة شهادات المشاركة في استثمار منفعة عقار (خسائر) أخرى
١٦,٨٤٩,٨٨٥	٢٢,٠٢٠,٦٢٤	أرباح التشغيل
(٣,٠٤٣,٥٣٩)	(٥١٢,٦٧٠)	كلفة المشاريع
-	(١٥,١١١,١٤٤)	كلفة المخازن والشقق المباعة
(٣٧٥,٩٠٤)	(٥٤٢,٦٩٣)	كلفة الأراضي المباعة
(٢١,٤٨٢)	(٤٩٦,٠٢٠)	حصة الشركة في (خسائر) شركات تابعة
(٢,٥٤٨,٥٣٦)	(٣,٢٦٩,٨٨٢)	(١٩) المصاريف الإدارية والعمومية
(٩٢,٥٩١)	(٩٢,٥٩١)	استهلاك استثمارات عقارية
(١١٧,٣٤٨)	(٢٠٩,٥٨٤)	(٢٠) مصاريف بيعية وتسويقية
٢٠,١١٢	٥٤,٦٠٠	تخفيض مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣٣٩,١٥٨)	(٥١,٨٤٩)	(٢١) مصاريف ورسوم أخرى
١٠,٣٣١,٤٣٩	١,٧٨٨,٧٩١	ربح السنة
% ٥٢	% ٩	(٢٢) حصة السهم الأساسية من الربح / دينار أردني

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة
بيانات مالية مدققة

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

لأن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة،
بيانات مالية مدققة



شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيوتا)
(المساهمة العامة المحدودة)
عمان - الأردن

بيان التدفق النقدي الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٢٠٠٦ (معد بيانه) دينار أردني	٢٠٠٧ دينار أردني	
١٠,٣٣١,٤٣٩	١٠,٧٨٨,٧٩١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧٤,٠٨٧	١١٣,٢٥٥	ربح السنة
٩٢,٥٩١	٩٢,٥٩١	يضاف بنود غير نقدية
٢٦,٠٥٢	١٦,٣٤٧	استهلاك ممتلكات ومعدات
٥٠,٠٣٧	١٩٢,٥٤٥	استهلاك استثمارات عقارية
(٢٠,١١٢)	(٥٤,٦٠٠)	استهلاك موجودات فني الكارلتون
-	٤٨,٢٧٦	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٠,٥٥٤,٠٩٤	٢,١٩٧,٢٠٥	(وفر) أقساط المقاربات المباعة مشكوك في تحصيلها
		(وفر) استثمار المشاركة المتناقصة مشكوك في تحصيلها
		التدفقات النقدية قبل للتغيرات في بنود رأس المال العامل
(٥٠,٤٧٣٥)	(١٩,٣٥٩,٣٨٤)	(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
(٨,٦٧٠,٨١٥)	١٢,٦٩٥,١٩١	الذمم المدينة
٧٧,٨١٧	٤٥,٦٤٥	المطلوب من اطراف ذات علاقة
٦٠,٥٥١	(١,٦٧١,٨٢٥)	أقساط المقاربات المباعة
٧,٦٠٠	-	الحسابات المدينة المتنوعة
		استثمارات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢,١١٥,٨٧٧)	-	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
(١٠,٧٨٨,٧٤٨)	(٥٥٩,٢٧٨)	مطلوب إلى اطراف ذات علاقة
٨٠,٣٣٤	(٢٣٢,١٤١)	الذمم الدائنة
-	(١٤,٨٥٠)	الحسابات الدائنة المتنوعة
(١,٥٨٩,٧٧٩)	(٦,٨٩٩,٤٣٧)	المخصصات المختلفة
		النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
-	(١,٢٧٧,٩٣٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٣,٠٠٠)	-	استثمارات معدة للبيع
٤٩,٠٠٢	١٤٢,٩٨٦	الاستثمار في الشركات الحليفة
(٢,٣٥٩,٨٤٨)	١٠,٢٠٨,٣٤٨	الاستثمارات بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك
-	٢٣٦,٩١٩	استثمارات عقارية
(٨٠,٢٣٥٧)	(١٧٩,٥١٨)	استثمارات في مشاريع جاهزة وتحت التنفيذ
١٨١,٢٣٨	٢٩٥,٥٤٦	شراء ممتلكات ومعدات
(٣,١٦١,٩٦٥)	٩,٤٢٦,٣٤٢	بيع ممتلكات ومعدات
		النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
٧,٩١٠,٧٠٠	(٤,٢١٦,١٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١,٣٥٣,٤٧٣)	٦٤٥,٩٤٣	شهادات في محفظة استثمار منفعة عقار
١٠,٢٠٨,٣٦	٢٢٥,٩٣٢	حسابات مشروطة للتوظيف
(١,٨٢٩,١٤٧)	١,٨٢٨,٤٤٧	مساهمات مشروطة للتوظيف
(٦٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)	أسهم خزينة
٤,٢٣٠,٩١٦	(٢,٣١٥,٧٧٨)	أرباح موزعة على المساهمين
(٥٢,٠٨٢٨)	٢١١,١٢٧	النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التمويلية
٧٤٧,٢٧٢	٢٢٦,٤٤٤	الزيادة (النقص) في رصيد النقد وما في حكمه
٢٢٦,٤٤٤	٤٣٧,٥٧١	النقد وما في حكمه، بداية السنة
		النقد وما في حكمه، نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيتنا)
(المساهمة العامة المحدودة)
عمان - الأردن

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(١) ع

- تأسست شركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان (بيتنا) كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢١ تموز ١٩٨٣ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (١٨٦)، وقد حصلت الشركة على حق المشروع بالعمل بتاريخ ١٦ تشرين الأول ١٩٨٣، هذا وقد صوبت الشركة أوضاعها وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم (١) لسنة ١٩٨٩ بتاريخ ١٣ كانون الثاني ١٩٩٠، ومن غاياتها الرئيسية القيام بحسابها أو لحساب الغير بالعمليات المالية الإئتمانية والاستثمارية والأسكانية والعمرانية والتجارية وفقاً للشريعة الإسلامية المسحاء، وقد تمت الموافقة من الجهات المعنية بتاريخ ١٢ كانون الثاني ١٩٩١ على اعتبار الشركة مؤسسة اقراض متخصصة.
- تم اعتماد البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ آب ٢٠٠٨ وتحتاج إلى مصادقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

(٢) السياسات المحاسبية الهامة

٢-١ أسس إعداد البيانات المالية -

- تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وتفسيرات التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقانون والتعليمات المحلية النافذة، ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.
- إن الدينار الأردني هو عملة عرض البيانات المالية وهي تمثل العملة الرئيسية للشركة.
- تم تقريب الأرقام في البيانات المالية إلى أقرب دينار أردني.

٢-٢ أسس توحيد البيانات المالية -

- تشمل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة بيت المال للإيجار والاستثمار للإسكان والشركات التابعة لها والتي تخضع لسيطرة عليها بواسطة قدرة الشركة بالتحكم في السياسات المالية والتشغيلية لهذه الشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات في مابين الشركة وشركاتها التابعة.
- إن البيانات المالية للشركات التابعة تم إعدادها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وفيما يلي جدول يوضح الاستثمارات في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	نسبة ملكية بيتنا	طبيعة عمل الشركة	مكان الشركة	تاريخ لتمامك
الشعب الأولي ذ.م.م.	٥٠,٠٠٠	٪ ١٠٠	مباعدة وسفر	عمان	١٩٩٦ / ٧ / ٢
حراج البرموك ذ.م.م.	٣٠,٠٠٠	٪ ١٠٠	تخزين البضائع	عمان	١٩٩٩ / ٥ / ٥
الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي ذ.م.م.	٥٠,٠٠٠	٪ ١٠٠	مباعدة وإسكان	الزرقاء	٢٠٠٤ / ١٢ / ١
نهر البرموك م.م.	٢,٢٥٠,٠٠٠	٪ ٩٩,٩٨	عقارية	عمان	١٩٩٨ / ٩ / ٣

- إن السياسات المحاسبية التي تطبقها الشركات التابعة متماثلة مع السياسة المحاسبية التي تطبقها الشركة.
- تمثل حقوق الأقلية ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق ملكية شركة (نهر البرموك) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.



٢-٢) التغيرات الحاصلة على السياسات المحاسبية -

■ إن السياسة المحاسبية للسنة الحالية متماثلة مع السياسات المحاسبية للسنوات السابقة باستثناء ما يلي:
قامت الشركة وامتنالا لتعليمات هيئة الأوراق المالية بالتحول من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج الكلفة فيما يخص الاستثمارات العقارية (معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠)) حيث تم تعديل رصيد الأرباح المدورة للفترة من ١ كانون الثاني ٢٠٠٦ وفيما يلي الأثر المالي لذلك التعديل لأرقام سنة المقارنة:

البيان	سنة ٢٠٠٦ زيادة / (نقص)
الموجودات:	القيمة:
الاستثمارات العقارية	(٢١,٩٠٢,٠٥٥) دينار
مجمع اهتلاك استثمارات عقارية	٥٥٥,٥٨٢
قائمة الدخل	
ربح السنة	(٦,٦١٠,٤٠٥) دينار
حقوق الملكية	
الأرباح المدورة من التشغيل	(٥٥٥,٥٨٢) دينار

■ نتج عن هذا التغير في السياسة المحاسبية الأثر التالي في حصة السهم من الأرباح لعام ٢٠٠٦:

- حصة السهم من الأرباح قبل التعديل في السياسة المحاسبية ٨٥ %
- حصة السهم من الأرباح بعد التعديل في السياسة المحاسبية ٥٢ %
- أثر التغير في السياسة المحاسبية على حصة السهم من الأرباح ٣٤ %

٤-٢) قامت الشركة خلال السنة الحالية بتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ٧ الجديد الواجب التطبيق من ٢٠٠٧/١/١ ويتطلب هذا المعيار إضاحات إضافية حول الأدوات المالية ومخاطر هذه الأدوات حيث لم ينتج عن هذا التطبيق أي تعديل للقيم في أصول وخصوم ودخل الشركة.

٥-٢) النقد وما في حكمه -

لأغراض إعداد بيان التدفق النقدي يقصد في النقد وما في حكمه:

- النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات المالية ذات السيولة المالية العالية والقليلة للتحويل إلى مبالغ محددة القيمة وباستحقاقات لا تتجاوز ثلاثة أشهر بدون أن تتعرض لمخاطر التغير في القيمة.
- تستخدم الشركة الطريقة غير المباشرة في إعداد بيان التدفق النقدي.

٦-٢) الاستثمارات المعدة للبيع -

- يتم تسجيل الاستثمارات المالية المعدة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها (مصاريف الاقتناء) عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة حيث يظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين.
- تظهر الاستثمارات المعدة للبيع والتي لا يوجد أسواق نشطة لأسهمها ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق بالكلفة ويتم تسجيل أي تنقي في قيمتها في بيان الدخل.
- عند بيع الموجودات المالية المتوفرة للبيع أو جزء منها يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل بما في ذلك المبالغ المقيمة سابقاً في حقوق المساهمين والتي تخص هذه الموجودات.
- لا يمكن استرجاع خسائر التنقي في أسهم الشركات.



٧-٢) الاستثمارات في الشركات الحليفة -

- إن الشركة الحليفة هي الشركة التي تمارس بها الشركة تأثيراً ملموساً على القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها.
- يتم معالجة الاستثمار في الشركة الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

٨-٢) الاستثمارات العقارية -

- تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ (وهي تمثل التكلفة التي اعتمدها الشركة) ويتم استهلاك هذه الاستثمارات (عدا الأرض والاسطح) على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها وبنسبة ٢ % سنوياً ، عندما تنخفض القيمة القابلة للاسترداد ولأي من الاستثمارات العقارية عن صافي القيمة الدفترية لها لا بد من تخفيض قيمة الأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد ويسجل الفرق كخسارة تدني في بيان الدخل.
- تقوم الشركة بالإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن البيانات المالية.

٩-٢) ممتلكات ومعدات -

- تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاكها باستثناء الأرض عندما تكون جاهزة للاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المتوقع لكل منها وفيما يلي النسب المئوية التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات بها:

الأصل	نسبة الاستهلاك %
المباني	٢
الأثاث والمفروشات والديكور	٩
الآلات والمعدات	١٠
الأجهزة المكتبية وأجهزة الكمبيوتر	١٢
السيارات	١٥
الأصول الأخرى	٢٠

- عندما تنخفض القيمة القابلة للاسترداد ولأي من الممتلكات والمعدات عن صافي القيمة الدفترية لها لا بد من تخفيض قيمة الأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد ويسجل الفرق كخسارة تدني في بيان الدخل.
- تقوم الشركة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر للممتلكات والمعدات وطريقة الاستهلاك للتحقق من كونها تعكس نمط المنافع الاقتصادية المستغلة منها وفي حال وجود اختلاف يتم معالجته كتقدير في التقديرات (في سنة التقدير والمسنودات اللاحقة).

١٠-٢) المخصصات -

- يتم الاعتراف بمخصص عندما يكون على الشركة في تاريخ البيانات المالية الموحدة التزام قانوني أو استثنائي ويكون ناتج عن أحداث سابقة ومن الممكن قياسه بشكل يعتمد عليه.

١١-٢) مخصص الديون المشكوك في تحصيلها -

- يتم إعداد مخصص للديون المشكوك في تحصيلها للذمم المدينة بطبيعة الحركة عندما يتوقع عدم إمكانية تحصيل كامل أو جزء من مبلغ هذه الذمم ويتم احتساب المخصص بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد لهذه الذمم.



٢-١٢) العملات الأجنبية -

- يتم تسجيل المعاملات الحاصلة خلال السنة بالعملية الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات.
- يتم تحويل الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملية الأجنبية في حال وجودها بمتوسط أسعار صرف العملة الأجنبية والمعلنة من البنك المركزي الأردني في تاريخ البيانات المالية.
- يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن عملية التحويل للعملية الأجنبية في بيان الدخل.

٢-١٣) تحقق الإيراد -

٢-١٣-١) عوائد الاستثمارات العقارية -

- تتحقق العوائد من الاستثمارات العقارية الموجهة عند نقل المنافع والمخاطر الى المستأجر وعلى مدى عمر عقد الإيجار بشكل يعكس نمط المنافع المتدفقة.
- يتحقق الإيراد من مبيعات الشقق والمخازن عند تسليم المشتري العقار أو نقل الملكية أيهما سبق.

٢-١٣-٢) إيرادات المشاريع -

- يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف عقود المشاريع عندما تستطيع الشركة تقدير نتائج المشروع بشكل موثوق وتستخدم الشركة طريقة نسبة الإنجاز لغايات احتساب إيراد المشاريع ونفايات احتساب هذه النسبة تستخدم الشركة طريقة نسبة التكاليف المتكبدة للعمل المنجز حتى تاريخ البيانات المالية إلى التكاليف الكلية المقدرة لإنجاز العقد في تاريخ تلك البيانات.
- يتم الاعتراف بالمطلوبات والحوافز إلى المدى الذي من المحتمل الموافقة عليها من قبل العميل.
- عندما لا تستطيع الشركة تقدير نتائج عقود المشاريع بصورة موثوقة يتم الاعتراف بإيراد إلى الحد الذي تم عنده تكبد تكاليف من المحتمل استردادها.
- في حالة توقع الشركة أن مجموع تكاليف عقد المشروع سوف يزيد عن مجموع إيراداته يتم قيد الخسائر المتوقعة مباشرة في بيان الدخل.

٢-١٤) مصاريف الإيجار التشغيلي -

- يتم تصنيف عقود الإيجار والتي تعود لجميع منافع ومخاطر المأجور للمؤجر كعقود إيجار تشغيلي. يتم قيد قيمة دفعات الإيجار التشغيلي كمصروف خلال فترة الإيجار وباستخدام طريقة القسط الثابت بحيث يعكس المبلغ المدفوع نمط المنافع المتحققة على مدى عمر عقد الإيجار.



٣) النقد وما في حكمه

٢٠٠٦	٢٠٠٧
دينار أردني	دينار أردني
٢٠٦,٠٥٥	٩٣,٣٢٥
٨٠٦	٢٤٩,٦٤٠
١٩,٥٨٣	٩٤,٦٠٦
٢٢٦,٤٤٤	٤٣٧,٥٧١

نقد في الصندوق
شيكات في الصندوق
أرصدة لدى البنوك

٤) الزمم المدينة - بالصافي

٢٠٠٦	٢٠٠٧
دينار أردني	دينار أردني
-	١٩,٢٥٣,٨٤٤
١,١٧٢,٣٧٨	١,٢٠٢,٧٢٤
٦٠٧,٩٣٨	٦٦٨,٩٥٢
٦٨,٨١٨	٣٢٧,٩٧٨
٤٩٢,٦٦٨	٤٩٦,٤٥٢
٦٢,٢١٥	١٥,٤٩٦
٣١١,٥٤٢	١٠٩,٤٩٧
٢,٧١٥,٥٥٩	٢٢,٠٧٤,٩٤٣
(١,٦٠٣,٨٥٠)	(١,٧٩٦,٣٩٥)
١,١١١,٧٠٩	٢٠,٢٧٨,٥٤٨

ذمم شركة المول للاستثمار (*)
ذمم عامة
ذمم إيجارات
ذمم إستثمارات
ذمم إستثمارات تحت التصفية
ذمم موردين
ذمم متعهدين

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (**)

(*) قامت الشركة بعد إتفاقية وعد بالبيع مع شركة المول للاستثمار المساهمة الخاصة بتم من خلالها إنشاء مبنى الميجا مول مقابل مبلغ (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني وكذلك اتفاقية وعد بالبيع لمجموعة أبنية أخرى مقابل مبلغ (١٦,٨٥٠,٠٠٠) دينار أردني وجميع هذه الابنية في مدينة بيتنا على القطعة رقم (١١٧٨) حوض ٣٤ ام تينة الشمالي من أراضي عمان.

(**) إن الحركة الحاصلة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كانت كما يلي:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧
دينار أردني	دينار أردني
١,٥٥٣,٨١٣	١,٦٠٣,٨٥٠
٥٠,٠٣٧	١٩٢,٥٤٥
١,٦٠٣,٨٥٠	١,٧٩٦,٣٩٥

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بداية السنة
المضاف خلال السنة
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها نهاية السنة

تبلغ نسبة المخصص للديون المشكوك في تحصيلها لمتل هذه الذمم (٨,١٪ و ٥٩,١٪) للسنوات ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ على التوالي من إجمالي الذمم المذكورة وترى إدارة الشركة إن مثل هذا المخصص كاف لمواجهة المخاطر المحتمل حصولها لمتل هذه الذمم.



(٥) أقساط العقارات المبيعة - بالعملة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٥١,٣٧٠	٦٠٥,٧٢٥	أقساط العقارات المبيعة
(٥٢٨,٠٧٥)	(٤٧٣,٤٧٥)	مخصص أقساط العقارات المبيعة المشكوك في تحصيلها (*)
١٢٣,٢٩٥	١٣٢,٢٥٠	

- تحتفظ الشركة برهونات عقارية تخص أقساط العقارات المبيعة تبلغ قيمتها (١٨,٨٧٠) دينار أردني، إن أقساط العقارات المبيعة والتي يوجد عقود بيع بشأنها والتي لم يتم أخذ أي رهونات عقارية لقاتلها لا يتم تسجيلها باسم المنتفعين من هذه العقارات مما يخفض من مخاطر الائتمان بشأن مثل هذه الاقساط.

- ترى إدارة الشركة إن جميع الاقساط والتي لم يؤخذ مخصص بشأنها هي نتم احتمالية تحصيلها جيدة.

- يتم احتساب المخصص للاقساط المشكوك في تحصيلها بناء على عدد الاقساط الغير مسددة وتصنف الى مستحقات رديئة ومستحقات جيدة وتقوم الشركة باعتبار عدم تسديد ٨ أقساط من الاقساط المستحقة باعتبارها مستحقات رديئة ويؤخذ مخصص لقاء المستحقات المذكورة بنسبة ١٠٠ ٪ وفي حال كانت عدد الاقساط المستحقة اقل من ٨ أقساط تعتبر أقساط جيدة ويؤخذ مخصص لقاء مثل هذه الاقساط بنسبة ٢ ٪.

- في حال استرداد جزء من هذه المخصصات يتم تحويله إلى بيان الدخل.

(*) إن الحركة على تفاصيل مخصص أقساط العقارات المبيعة المشكوك في تحصيلها كانت كما يلي:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٤٨,١٨٧	٥٢٨,٠٧٥	مخصص أقساط العقارات المبيعة المشكوك في تحصيلها بداية السنة
(٢٠,١١٢)	(٥٤,٦٠٠)	المحول إلى بيان الدخل
٥٢٨,٠٧٥	٤٧٣,٤٧٥	مخصص أقساط العقارات المبيعة المشكوك في تحصيلها نهاية السنة

تبلغ نسبة مخصص أقساط العقارات المبيعة المشكوك في تحصيلها لمثل هذه النعم (٧٨ ٪ و ٨١ ٪) للسنوات ٢٠٠٧ و ٢٠٠٦ على التوالي من إجمالي الاقساط المذكورة وترى إدارة الشركة إن مثل هذا المخصص كاف لمواجهة المخاطر المحتملة حصولها لمثل هذه الاقساط.

(٦) الحسابات المدينة المتنوعة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٨,٢٥٠	٢٩,٥٤٦	تأمينات مستردة
٤٧,٣٧٣	٥٢,٩٧٧	مصاريف مدفوعة مقدما
٣٢,٢٩٠	٩,٧٩٢	أرصدة مدينة أخرى
٢٢٢,٢٦٨	١٥٢,٤٧٩	نعم الموظفين
٦٩,٥٠٠	٦٥,١٧٣	نعم أعضاء مجلس الإدارة
١٨,٢٧١	-	صندوق دعم التعليم المهني والتفني
-	١,٧٧٩,٨١٠	مطلقات فرع البيلار (*)
٤١٧,٩٥٢	٢,٠٨٩,٧٧٧	

(*) تمت عملية سوء استخدام للنقد المتفق في أحد فروع الشركة خلال السنة الحالية، وقامت الشركة بالتفريق المهني وحصر المبلغ المتعلق بسوء الاستخدام من قبل خبراء حيث تم تقديره بمبلغ ١,٤٣٠,٠٠٠ دينار أردني كمطلقات مؤكدة ومبلغ ٤٧٠,٠٠٠ دينار أردني كمطلقات محتملة، وتقدمت الشركة بشكوى للجهات المختصة التي تتابع القضية الآن لتحصيل المبلغ المذكورة وقامت الشركة بمداد مبلغ ١,٧٧٩,٨١٠ دينار أردني بالمطلقات المذكورة لصالح المستثمرين.

حيث قامت الشركة بتحصيل مبلغ ١٠٠,٠٠٠ دينار تقريباً خلال سنة ٢٠٠٨ وحسب كتاب المستشار القانوني للشركة فقد حصلت الشركة على ضمانات ما بين الحجز على اموال المشتكى عليهم والحصول على توكيلات غير قليلة للعزل بممتلكاتهم ولزم بحسب الكتاب قيمة هذه الضمانات.



(٧) استثمارات معدة للبيع

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١,٣٩٩,٠٠٠	شركة المول للاستثمار المساهمة الخاصة
-	١,٣٩٩,٠٠٠	

يتمثل هذا البند بتكلفة استثمار ١,٣٩٩,٠٠٠ سهم في شركة المول للاستثمار المساهمة بشكل مباشر وغير مباشر عن طريق الشركات التابعة حيث أن هذه الاسهم غير مدرجة في السوق المالي.

(٨) الاستثمار في شركات حليفة

إن الشركات الحليفة لشركة بيت المال للأدخار والاستثمار للسكان كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ هي كما يلي:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	الدولة	نسبة الملكية	طبيعة نشاط الشركة	اسم الشركة
دينار أردني	دينار أردني				
٢٣٠,٠٠٠	٢٠٧,٩٣٩	الأردن	٤٦ %	عقارات	شركة أرض النمو
٩٩,٠٠٠	-	الأردن	-	تجاري، عقاري	شركة المول للاستثمار *

* كان يتم اعتبار شركة المول للاستثمار خلال السنة السابقة كشركة حليفة وقيم الاستثمار فيها بالكلفة حيث كانت شركة بيت المال تؤثر تأثيراً ملموساً على القرارات المالية والتشغيلية لشركة المول واعتباراً من السنة الحالية توقف التأثير الملموس بخصوص هذه الاستثمارات حيث صنف كاستثمارات معدة للبيع.

حساب الاستثمار في شركات حليفة:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٢٩,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	صافي الاستثمار
-	(٢٢٠,٦٦١)	حصة الشركة في (خسائر) شركات حليفة
٣٢٩,٠٠٠	٢٠٧,٩٣٩	رصيد حساب الاستثمار في شركات حليفة في نهاية السنة

حصة الشركة في موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٣٠,٠٠٠	٢١٤,٢٤٩	مجموع الموجودات
-	٦,٣١٠	مجموع المطلوبات

حصة الشركة في إيرادات وأرباح (خسائر) الشركات الحليفة:-

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢,٩٠١	مجموع الأرباح
-	(٢٢٠,٦٦١)	مجموع الأرباح (الخسائر)



(١٦) أسهم الخزينة

يمثل هذا البند استثمارات الشركات التابعة في أسهم شركة بيت المال بالكلفة وقد ظهر لغايات توحيد البيانات المالية فقط حيث أن هذه الأسهم لا تشارك في التصويت على قرارات الهيئة العامة للشركة.

(١٧) الاحتياطي الإجمالي

تتكون المبالغ المتجمعة في هذا الحساب مما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة والمصاريف وقرصم الأخرى بنمسية ١٠ ٪ خلال السنة والسنوات السابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات إن هذا المبلغ غير قابل للتوزيع على المساهمين ولا يجوز وقف التحويل من أرباح الشركة السنوية إلى هذا الحساب قبل أن يصل رصيد هذا الحساب إلى ٢٥ ٪ من رأس مال الشركة المصرح به كما يجوز استمرار الاقتطاع وذلك بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ مقدار الاحتياطي الإجمالي إلى ما يعادل قيمة رأس المال المصرح به.

(١٨) أسهم مجانية مقترحة توزيعها على المساهمين

تم بموجب اجتماع الهيئة العامة العادية والمنعقدة بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠٠٧ الموافقة على زيادة رأس المال من ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني إلى ٢٨,٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني وذلك عن طريق رسملة مبلغ ٨,٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني من الأرباح المدورة وتوزيعها كأسهم مجانية على المساهمين وقد استكملت الإجراءات القانونية لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٥ أيار ٢٠٠٧ وتم إصدار شهادة بقيمة رأس مال الشركة الجديد والبالغ ٢٨,٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني ولم تصدر موافقة هيئة الأوراق المالية بخصوص إدراج هذه الأسهم في بورصة عمان حتى تاريخ إعداد البيانات المالية حيث قرر مجلس إدارة الشركة إعادة الاسم المجانية المقترحة توزيعها إلى الأرباح المدورة ويحتاج هذا القرار لموافقة الهيئة العامة.

(١٩) المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٢٥,٩١٤	٨٢٨,٩٢٣	رواتب وأجور
٧٤,٤٧٠	٨٦,٢٠٦	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٥٨,٤٠٣	٦٤,٣٠٢	مساهمة الشركة في صندوق الإنخار
٤٠٩,٧١٠	٥٦٦,٤١٤	مكافأة موظفين
٢١٢,٨٧٨	٣٣٨,٠٢٤	أتعاب واستشارات ودراسات
٨٧,٠٢٢	١٩٢,٥٤٥	ديون مشتركة في تحصيلها
٢٥٣,٢٧٠	١٦٨,٥١٠	إيجارات
٥٨,٦٢٥	١٤٣,٣٦٠	إعلانات ودعاية
٦٦,٣٩٠	١٠٧,٥١٧	رسوم حكومية وقضائية
٨١,٦٥٨	١٠٥,٧٩٣	بريد وهاتف
٨٣,٥٧٢	٩٦,٤٧٣	تأمين
٥٦,١٦٧	٧٢,٨٩٥	مصاريف سيارات
٥٠,٢١٩	٥٨,٥٠١	حراسة
٣٢,٣٤٥	٤٧,١٤٦	صيانة ونظافة
٧٤,٠٨٧	٤٤,٧٩١	كهرباء ومياه ومحرقات
٣٨٠,٩٢	٤٠,٨٠٧	ضيافة وترغاة وهبات
٣٥,٨٣٢	٣٣,٤٥٣	سفر وانتقال
٢٠,٣١٣	٣١,٩٣٥	عطلات ومطبوعات
-	١٠٩,٥٢٥	مصاريف إدارة مبنى الميجا مول
٢٠,٥٥٩	٢١,٧٣٤	انتقال داخلي
٥,٢٢٣	٨,٣١٤	ندوات ومؤتمرات
٤٠,٠٥	٣,٧٢٠	رسوم واشترارات
٨,٤٧٧	٨٨٤	مصاريف بنكية
٨٢,٧٨٧	٨٥,٤٣٣	إستهلاكات
٨,٥١٨	١٢,٦٧٧	أخرى
٢,٥٤٨,٥٣٦	٣,٢٦٩,٨٨٢	



(١٢) الذمم الدائنة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٢٠٩,٥٣٧	٩٢٩,٧٩٣	ذمم دائنة
٢٨٤,٤٥٠	١٣,٤٨٧	ذمم متعينين
٩٣,٠٦٢	٨٤,٤٩١	ذمم استثمارات تحت التصفية
<u>١,٥٨٧,٠٤٩</u>	<u>١,٠٢٧,٧٧١</u>	

(١٣) الحسابات الدائنة المتنوعة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٤٢,٠٩١	٢٩٣,٦٣٠	أمانات الضمان الإجتماعي
٣٧,١٣٩	٩,٦٣٤	أمانات ضريبة الدخل
١٩٥,٩٦٣	٢٦٤,٨٤٧	أمانات مساهمين/ توزيع أرباح
١,١٤٤	١,١٤٤	أمانات مساهمين / رديات أسهم
٣,٩٣٦	٣,٩٣٦	أمانات مساهمين / مزايا علي
٩,٨٨٦	٤,٧٠٠	أمانات حملة شهادة منفعة عقار
٦,١٨١	٤,٧٩٠	أمانات الضريبة على العوائد
٢٩,٠٩٧	٣٦,٩٢٦	أمانات أخرى
٣٠٢,٨٩٣	٣١٢,٤٣٦	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
٣٣٩,٠٠٣	٣٥٦,٤٠٢	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
٩٥,٠٨٨	٧٢,٧٣٥	مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني
٧٠,٠٠٠	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٧٠٠	١٦,٠٠٠	مصاريف مستحقة
٣٨,٠٤٥١	٣٥٢,٦٤١	إيرادات مقبوضة مقدما
٣,٥٩٨	٦,٤٥٨	أمانات كسور رديات أسهم
٣٣,٠٣٣	٣٢,٤٥٨	أمانات عقود الاستثمار
٣٢١,١٠٦	٨٥,٤٣١	دفعات مقدمة من العملاء
<u>٢,٠٨٦,٣٠٩</u>	<u>١,٨٥٤,١٦٨</u>	

(١٤) المخصصات المختلفة

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٧,٩٩٧	١٦٧,٩٩٧	مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
١٢٧,٢٢٠	١٢٧,٢٢٠	مخصص قضايا
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	مخصص الإجازات
٤٣٥,٧٤١	٤٣٥,٧٤١	مخصصات إضافية
١٤,٨٥٠	-	مخصصات مشاريع تحت التنفيذ
<u>٧٤٧,٨٠٨</u>	<u>٧٣٢,٩٥٨</u>	

(١٥) شهادات في محفظة استثمار منفعة عقار

قامت الشركة بإصدار شهادات مشاركة في محفظة استثمار منفعة عقار لفئات إستحقاق متنوعة في العقار القائم على الأرض رقم (١١٧٨) من حوض رقم (٣٤) أم تينة الشمالي من أراضي عمان والمخصص للإيجار وتتضمن المحفظة تنازل شركة بيت المال عن منفعة العقار المذكور وللمدة المحددة للفئات المختلفة وذلك طيلة المدة المذكورة لكل فئة لهذا الإستثمار المتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.



(٢٤) إدارة رأس المال

- تهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى تحقيق عائد جيد للمساهمين بواسطة تسعير كل من الاستثمارات العقارية والمشاريع بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر التي تتعرض لها الشركة كما تهدف عند إدارة رأس المال إلى الاستمرار بالعمل كمنشأة مستمرة.
- تحتوي تركيبة بنود رأس المال على كل من رأس المال المصدر العائد للمساهمين بالإضافة إلى الاحتياطي الإجمالي والأرباح المدورة العائدة إلى حقوق مساهمي الشركة.
- قد تقوم إدارة الشركة بإجراء تعديلات على هيكل رأس المال لمواجهة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة وذلك في ضوء الظروف الاقتصادية والمخاطر التي قد تتعرض لها أصول الشركة ونتيجة لذلك فقد تعدل الشركة المبالغ المنفوعة كنزيعات على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو شراء أسهمها من السوق المالي للمحافظة على بقاء هيكل رأس المال بشكل مناسب .

(٢٥) استخدام التقديرات

- يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق المياسات المحاسبية من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على قيم كل من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والالتزامات المحتملة والمخصصات كما يتطلب من الإدارة إعداد اجتهادات لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وظروف تلك التقديرات في المستقبل.
- إن هذه التقديرات معتمدة على عدة فرضيات وعوامل لها درجات متفاوتة من التقدير وحالات عدم التيقن وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل وفي أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

(٢٦) ضريبة دخل الشركة

- هناك قضية بين الشركة ودائرة ضريبة الدخل حول خضوع أرباح الشركة ومشاريعها للضرائب للسنوات (٩١ - ٩٤) بمبلغ ٣,٠٤٦,٨٠٥ دينار أردني، ولا زالت القضية منظورة أمام محكمة استئناف ضريبة الدخل وبناء على رأي المستشار القانوني للشركة فإن وضع الشركة جيد لكسب القضية، أما بالنسبة للسنوات (١٩٩٥-٢٠٠٠) لا تزال في مرحلة إجراء الخبرة، والسنوات (٢٠٠١، ٢٠٠٢، ٢٠٠٣، ٢٠٠٤، ٢٠٠٥) تم تنقيحها من قبل دائرة ضريبة الدخل ولا تزال في مرحلة الاعتراض وسنة ٢٠٠٦ فإنه لم يتم تنقيحها من قبل دائرة ضريبة الدخل وبإ رأي المستشار الضريبي للشركة فإن مخصص ضريبة الدخل المحتسب كاف لتغطية أي التزامات ضريبية محتملة.



٢٠ مصاريف بيعية وتسويقية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٦١,٦٧١	٧١,٤٧٨	رواتب واجور
٥,٩٤٨	٥,٩٠١	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٤,٣٣٣	٤,٣٧١	مساهمة الشركة في صندوق الإخثار
٢١,٣٦١	٤٣,٨٧١	مكافأة موظفين
٦,٤٨٢	٤٨,٤٠٣	رسوم حكومية وقضائية
-	٢٠,٣٣٨	أتعاب وإستشارات ودراسات
٥,٠٦٩	٥,٥٠٩	انتقال داخلي
٤,٤٣٩	٣,٩٢٨	ضيافة
٢,٥٥٠	١,٨٠٢	صيانة ونظافة
١,٣٨١	١,٥٨١	مصاريف سيارات
١,٠٩٨	٥٨٧	كهرباء ومياه ومحروقات
٥٥٤	٣٠٠	قرطاسية ومطبوعات
٧٥	١٢٦	بريد وهاتف وتلكس
٢,٣٨٧	١,٣٨٩	أخرى
١١٧,٣٤٨	٢٠٩,٥٨٤	

٢١ مصاريف ورسم أخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٠,٤٥٣٥	١٧,٣٩٩	رسوم الجامعات الأردنية
١٠,٤٥٣٥	١٧,٣٩٩	رسوم البحث العلمي
٣٥,٠٠٠	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٩٥,٠٨٨	١٧,٠٥١	رسوم صندوق دعم التعليم المهني والتقني
٣٣٩,١٥٨	٥١,٨٤٩	

٢٢ حصة السهم الأساسية من الربح

٢٠٠٦ (معاد بيلته)	٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١٠,٣٣١,٤٣٩	١٠,٧٨٨,٧٩١	ربح السنة
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم خلال السنة
% ٥٢	% ٩	حصة السهم الاساسية من الربح (الربح / متوسط عدد الاسهم المرجح)

٢٣ اطراف ذات علاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٠٧ بكل من اعضاء مجلس الادارة واشخاص الادارة التنفيذية العليا والشركات الزميلة والشركات التابعة ويتم تحديد العلاقة على اعتبار جوهر العلاقة مع هذه الشركات .
تقاضى أشخاص الادارة التنفيذية العليا مبلغ (٧٩٣,٣٧٠) دينار اردني خلال عام ٢٠٠٧ مقابل مبلغ (٤٨٣,٩٠٣) دينار اردني خلال عام ٢٠٠٦.



٢٧ القيمة العادلة للأدوات المالية

■ تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقد والبنوك المدينة والأرصدة ذات الطبيعة النقدية في بند المدينون والأطراف ذات العلاقة والتمويلات الممنوحة والتمويل بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك والاستثمارات المعدة للبيع والدائنون والحسابات والمساهمات المشروطة للتوظيف والشهادات في محفظة استثمار في منفعة عقار. إن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

٢٨ الأدوات المالية والمخاطر المتوقعة بها

٢٨-١ مخاطر السوق -

تتكون مخاطر السوق من كل من مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الصرف للعملة الأجنبية ومخاطر التغير في أسعار الأسهم، إن المنشأة لا تخضع لمخاطر جوهرية بخصوص مثل هذه المخاطر وذلك للأسباب التالية:

■ إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني مما يخفض من احتمال وجود مخاطر التغير في أسعار العملة الأجنبية.

■ لا يوجد ضمن البيانات المالية أي عناصر تخضع لمخاطر التغير في أسعار الفائدة.

■ لا يوجد للشركة استثمارات أسهم مدرجة في السوق المالي.

٢٨-٢ مخاطر السيولة -

تتشأ مخاطر السيولة من عدم قدرة الشركة على تسديد التزاماتها المالية في تواريخ استحقاقها وفيما يلي توزيع استحقاقات الالتزامات المالية (غير مخصصة) للشركة:

البيان	أقل من سنة	أكثر من سنة	بدون تاريخ استحقاق	المجموع
الذمم الدائنة	-	-	١,٠٢٧,٧٧١	١,٠٢٧,٧٧١
الحسابات الدائنة المتنوعة	١,٨٥٤,١٦٨	-	-	١,٨٥٤,١٦٨
المخصصات المختلفة	-	-	٧٣٢,٩٥٨	٧٣٢,٩٥٨
حسابات مشروطة للتوظيف	-	-	٤,١٣٠,٠٥٦	٤,١٣٠,٠٥٦
مساهمات مشروطة للتوظيف	-	-	٧٠١,٤٩٢	٧٠١,٤٩٢
شهادة في محفظة استثمار منفعة عقار	٨٣٤,٢٠٠	٢,٩٧٣,١٠٠	-	٣,٨٠٧,٣٠٠
المجموع	٢,٦٨٨,٣٦٨	٢,٩٧٣,١٠٠	٦,٥٩٢,٢٧٧	١٢,٢٥٣,٧٤٥