

Beit Al-Mal

Saving & Investment for Housing
PLC



بيت المال

للإدخار والاستثمار للإسكان
المساهمة العامة المحدودة

Date : _____

Ref : _____

التاريخ : ٢٠١٧/٩/١٢

الرقم : ٢ / ٨٤

للمرسلين

* بيرصة عمان

* السيد صالح

معالي رئيس هيئة الأوراق المالية الأكرم السيد ريان

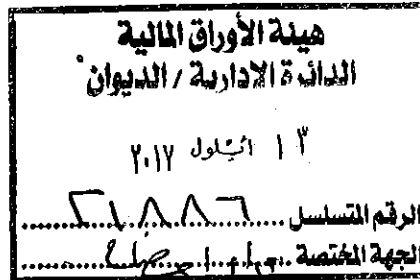
٩/١٢

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 المدرسة المعمدانية- عمان ، وذلك لمناقشة جدول الأعمال حسب الدعوات المرفقة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام
يوسف حياصات



- نسخة
- المدير العام
- رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم المركز :
رقم المساهمة :
عدد الأسهم :

بيت المال
للاذخار 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، يشرف مجلس إدارة شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) بدعوتكم او من توكلون من المساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد بعد انتهاء جلسة ٢٠١١م المقرر انعقادها في تمام الساعة العاشرة 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 ٢٠١٢/١٢/٣١م ونشاطات الشركة وخططها المستقبلية.
 ٢. الاستماع الى تقرير مدقي الحسابات عن السنة المالية المنتهية ٢٠١٢/١٢/٣١ م .
 ٣. مناقشة وإقرار البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٢/١٢/٣١ .
 ٤. إخلاء طرف مجلس الإدارة من مسؤوليه عن السنة المالية المنتهية ٢٠١٢/١٢/٣١م.
 ٥. انتخاب مدقي حسابات الشركة للسنة ٢٠١٣م.
- 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 مدقي الحسابات

قسيمة توكيل

عدد الأسهم :

رقم المركز :

انا / نحن :

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

وكيلا عني وفوضته/ها لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد بعد انتهاء جلسة ٢٠١١م المقرر انعقادها في تمام الساعة العاشرة 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 والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

التقرير السنوي

لعام ٢٠١٢

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

المحتويات

- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٢ .
- البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ .
- تقرير مدققي الحسابات
- الإقرارات



بيت المال
للإدخار والاستثمار 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 ومشاركاتكم اجتماع الهيئة العامة للشركة لهذا العام والذي نعرض فيه التقرير السنوي عن أعمال الشركة متضمنا بياناتها المالية وتقدير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ 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 ٢٠١٥ 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 محاميتها 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 مفاوضات 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 . والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

معاوية ظبيان

رئيس مجلس الإدارة



بيت المال
للإدخار والاستثمار 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 فرعاً للشركة كانت موزعة على مختلف أنحاء المملكة وهي (بيادر وادي السير ، صويلح ، سقف السيل ، الشمساني ، الوحدات ، الرصيفة ، الهاشمي الشمالي ، حي نزال ، إربد ، النزهة ، الكرك ، عجلون ، الزرقاء الجديدة ، 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 .

(١٦ ، ٤٢٩ ، ١٩٩) ديناراً ستة عشر مليوناً وأربعمئة و تسعة وعشرون ألفاً ومائة و تسعة وتسعون 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 : ٣٠٠٠٠ دينار أردني
بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٠٥ وافق معالي وزير الصناعة والتجارة على تحويل صفة الشركة إلى شركة مساهمة عامه برأسمال وقدره ٢,٢٥٠,٠٠٠ 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 والاستثمار 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 : ١٠٠٠٠٠ دينار أردني.

غايات الشركة :

١. إنشاء المناطق الحرة الخاصة وإدارتها وتشغيلها والاستثمار فيها.

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

التشريعات النافذة.



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتما 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 والاستثمار للإسكان بيتنا 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 :-

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

• حتى تاريخ ٢٠١٢/٨/٢ حيث قرر معالي وزير الصناعة والتجارة حل مجلس الادارة و تشكيل لجنة ادارة مؤقتة مكونه من الساده :
- غسان ضمهره/ دائرة مراقبة الشركات .
- المحامي الاستاذ طريف نبيل .
- السيد منجد عبيدات/ دائرة مراقبة الشركات .
- السيد محمد خير الكيلاني .
- السيد محمد ابو يوسف/ وزارة الصناعة والتجارة .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

• نبذة تعريفية بأشخاص الإدارة العليا :-

الاسم	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
1 المهندس يوسف عبد الله عبد حياصات	1949	بكالوريوس هندسة سنة 1971	- مدير عام الشركة - سابقاً: وزير سابق، مدير عام سابق مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري / استشارات هندسية
2 المهندس : كامل نعمان ابراهيم محارب	1946	بكالوريوس هندسة عمارة وتخطيط مدن	- مدير دائرة تطوير واستثمار الأراضي - سابقاً : أمين عام وزارة الشؤون البلدية ، مستشار في رئاسة الوزراء
4 السيد وليم جميل هويشل الهلسه**	1951	توجيهي سنة 1974	- مدير العلاقات العامة - سابقاً: أعلام وصحافة، مدير علاقات عامية - كرتير مجلس ادارة مؤسسة الإسكان، مقرر اللجنة الوطنية للمستوطنات البشرية
5 السيد : محمود كمال سليم قواي***	1962	دبلوم سنة 1983	- مدير مالي بالوكالة - سابقاً : رئيس قسم المحاسبة

• استقاله بتاريخ ٢٠١٢/٨/١

** اجازته بدون راتب بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥

*** انتهت خدماته بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٣ بسبب الوفاة.



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

رابعاً : أسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم إذا كانت هذه الملكية تشكل ما نسبته ٥٪ فأكثر مقارنة مع السنة السابقة .

الرقم المتسلسل	الاسم	عدد الأسهم المملوكة 2011/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2012/12/31
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

خامساً : 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 استمراراً في نقص السيولة بسبب الركود العقاري المصاحب للأزمة أدى إلى تباطؤ العمل بالمشاريع . 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 .

سادساً : درجة الاعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً) 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



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

سابعاً : 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 .

ثامناً : 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 لمعايير الجودة الدولية .

- ليس لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيره اثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو القدرة التنافسية .

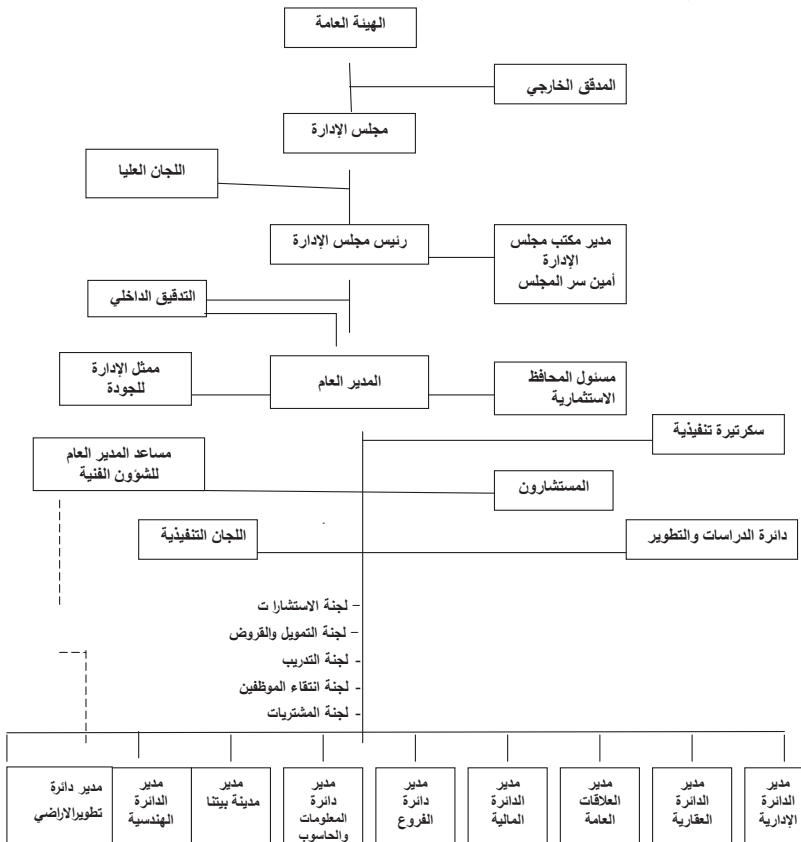
- تلتزم الشركة بمعايير الجودة الدولية والشركة حاصلة على شهادة الآيزو (١٩٩٤/٩٠٠٠ ثم ٢٠٠٠ / ٩٠٠١) وذلك منذ عام ٢٠٠١ .



بيت المال للإدخار والاستثمار 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	9
2-	دبلوم ومعهد	6
3-	توجيهي	5
4-	دون التوجيهي	5
	المجموع الكلي لعدد الموظفين	25

ج -الدورات التدريبية التي تم تنفيذها في عام ٢٠١٢:

لا يوجد دورات تدريبية خلال العام ٢٠١٢

عاشرا : وصف للمخاطر التي تتعرض الشركة لها

- 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 والاستثمار للإسكان بيتنام.ع.م

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

في ظل التطورات التي شهدتها المملكة خلال عام ٢٠١٢ واستمرار انعكاس الازمة الاقتصادية العالميّة 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 النقدية الموزعة	صافي حقوق المساهمين	أسعار الأوراق المالية نهاية السنة
2003	2,224,003	360,000	10,737,944	3.77 توزيع 200% أسهم مجانية
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)	-	14,912,579	**
2012	(3,216,872)	-	11,569,707	**

* معاد بيانه

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

ملاحظة : المبالغ بالدينار الأردني



بيت المال
للإدخار والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

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

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 2012/12/31	للسنة المنتهية في 2011/12/31
1 نسبة دوران السهم	*	*
2 مضاعف سعر السهم	*	*
3 العائد على الاستثمار	(%6.1)	(%4.6)
4 العائد إلى حقوق المساهمين	(%27.8)	(%17.0)
5 العائد إلى رأس المال المدفوع	(%16.1)	(%12.6)
6 العائد إلى المبيعات	(%61.2)	(%20.9)
7 نسبة الملكية	%28.2	%27
8 نسبة التداول	% 155	%13.2

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

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة، والخطوة 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 ٢٠١٢ مبلغ ٢٠٠٠ 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 2011	عدد الأسهم 2012
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-	السيدة منى هشام بدر الدين ظبيان	1,900,378	1,900,378
6-	معالي المهندس يوسف عبد الله حياصات / المدير العام	389,728	389,728

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 الانني الدولي	500.000	معاوية هشام بدرالدين ظبيان	9561018723
2	1200678226	شركة ظبيان اخوان	101.000	عبدالله علي عوده العكايلة	9451014569
3	1205411134	شركة الساحل الشرقي للوكالات التجارية	100.000	عبد العزيز عزت مصطفى الخياط*	9231002739
4	1043957175	شركة العرموطي وشركاه	100.000	سعد هائل السرور**	9471014545
5	1881851535	شركة الوقية للاستثمار	500.000	يوسف عبدالله عبد حياصات	9491004831

* انتهت عضوية سماحة الدكتور عبدالعزيز عزت مصطفى الخياط بسبب الوفاة بتاريخ ٢٠١١/١١/٢٢

** انتهت عضوية معالي المهندس سعد هائل السرور بانضمامه الى حكومة دولة السيد سمير الرفاعي الثانية بتاريخ ٢٠١٠/١١/٢٤



بيت المال
للإدخار والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

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

الرقم المتسلسل	أسماء المساهمين	عدد الأسهم لعام 2011	عدد الأسهم لعام 2012
1	تالا معاوية ظبيان	125,000	125,000
2	رائية 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	أماني 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 والاستثمار للإسكان بيتما 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:

الوصف	الاسم	الرواتب والأجور	الأتعاب	المكافآت
المدير العام	المهندس يوسف حياصات *	-	-	-
مدير تطوير واستثمار الأراضي	المهندس كامل نعمان محارب	10,444	-	-
مدير الدائرة المالية	السيد محمود قواي	6,430	-	-
مدير العلاقات العامة	السيد وليم هلسة	9,425	-	-
المجموع		297,241	-	-

* بناء على طلب المدير العام فقد تم تعليق راتبه ابتداءً من ٢٠١٢/١/١ وإلى 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 ٢٠١٢

المدير العام / المهندس يوسف حياصات	سيارة
------------------------------------	-------



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

ج- سفر وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .

الاسم	الوصف	المبلغ	البيان
المهندس معاوية ظبيان	رئيس المجلس	-	-
المهندس طلال العرموطي	نائب رئيس المجلس	-	-
الدكتور عياد الله العكايله	عضو	-	-
السيدة منى ظبيان	عضو	-	-
المهندس يوسف حياصات	عضو / المدير العام	-	-

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

لا توجد تبرعات ومنح خلال عام ٢٠١٢

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 السرموك (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 أثناء عمليات الإنشاء وتلبية حاجة المهن التي تم استيعابها في المحلات التجارية والمخازن .



بيت المال
للإدخار والاستثمار 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 ٢٠١٢



بيت المال
للإدخار والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

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

الفهرس

صفحة

(١)

(١) تقرير المحاسب القانوني من صفحة ٣ - ٥

قائمة

أ

(٢) قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ .

ب

(٣) قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢

ج

(٣) قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢

د

(٤) قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢

(٥) الايضاحات من صفحة ١١ - ٢١ .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

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

تحية واحتراما وبعد ، ، ،
مقدمة

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة بيت المال للإدخار والاستثمار (بيتنا) - (مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .
مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم استنادا إلى تدقيقنا وقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

يتضمن التدقيق القيام بأجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة . ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ، ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية .

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق .

اساس الرأي المتحفظ

١. في أحد فروع الشركة تمت عملية سوء استخدام للنقد المتدفق خلال سنة ٢٠٠٧ بقيمة

١٩٥١٨٨٠ دينار حيث لم تقم الشركة باستدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة من عملية

سوء الاستخدام . ما تزال قيد النظر لدى محكمة أمن الدولة

٢. قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ بالتحول من سياسة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية حسب

معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) المتعلق بالاستثمارات العقارية الى سياسة الكلفة حيث تم عكس

اثر هذه التحول من ١ كانون الثاني ٢٠٠٥ ولم يتم عكس الاثر المالي للسنوات قبل ذلك .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

٣. لم تتمكن من الحصول على تقييم الاستثمار في شركة حليفة وهي شركة المول للاستثمار مع الأخذ بعين الاعتبار لاي اثر على امور اخرى واردة ضمن الايضاح رقم (٨) ضمن البيانات المالية والتحقق فيما اذا كان هناك تدني في القيمة العادلة للاستثمار البالغ ٤٤٩١٤٩٩ مليون دينار تقريبا ولم تقدم ادارة الشركة دراسة حول القيمة العادلة الحالية أو الاستردادية للاستثمار في شركة المول للاستثمار سواء كان بالتدني أو ان كانت توازي قيمتها المدرجة في البيانات .

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

٥- يوجد قضايا على الشركة كما ورد من محامي الشركة بمبلغ ١٢٨٢٥٥٠ دينار .

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

الرأي

فيما عدا ما ورد في أساس الرأي المتحفظ أعلاه و الفقرة التوكيدية أدناه برأينا أن القوائم المالية تعطي صورة عادلة عن الوضع المالي لشركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) - «مساهمة عامة محدودة» كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.



بيئنا المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيئنا م.ع.م

فقرة توكيدية :-

١- مع عدم اعتبار ذلك تحفظا وكما يرد في الايضاح رقم (٢٥) حول البيانات المالية فقد بلغت التزامات الشركة المتداولة (١٨٩٦١٤٢٠) دينار أردني كما بلغت خسائر الشركة (٣٢١٦٨٧٢) دينار أردني.

٢- مع عدم اعتبار ذلك تحفظا وكما يرد في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية فقد بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية سنة ٢٠٠٨ مبلغ (٤٧٨١٠٢٥٠) دينار اردني حيث لم تقم الشركة خلال السنة الحالية والسنة السابقة باجراء تقييم لعقاراتها ل يتم الافصاح عنها ضمن البيانات المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى
تحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية بصورة اصولية تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وان البيانات المالية المرفقة متفقة معها .
** ميزانية عام ٢٠١١ دقت من قبل زميل آخر .

شركة رياض الجيني وشركاه

مهند جمال ابو فارس

محاسب قانوني مجاز رقم ٧٢٦

عمان في ٣١ آب ٢٠١٥



شركة بيت المال الانخار والاستثمار للاسكان (بيتنا)

" مساهمة عامة محدودة "

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحده كما هي في 31 كانون أول 2012 قائمة أ

2011 دينار أردني	2012 دينار أردني	ايضاح	البير
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
37271	15358	(3)	نقد في الصندوق ولدى البنوك
226881	2643834	(4)	ذمم مدينة بالصافي
67481	69681	(5)	اقتساط العقارات المباعة - بالصافي
2032641	4947741	(6)	حسابات مدينة متنوعة
000	21769628	(13)	ذمم اطراف ذات علاقة(شركة المول للاستثمار)
2364274	29446242		مجموع الموجودات المتداولة
1136600	1321900	(7)	دفعات على حساب استثمارات معدة للبيع
33101617	4641499	(8)	استثمار في شركات حليفة
728435	241962	(9)	الاستثمار بالمشاركة المتنافسة المنتهية بالتملك
16170440	15905172	(10)	استثمارات عقارية - بالصافي
535871	524027		استثمارات في مشاريع جاهزة وتحت التنفيذ
537924	452511	(11)	ممتلكات ومعدات - بالصافي
52210887	23087071		مجموع الموجودات غير المتداولة
54575161	52533313		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
837043	6967221	(12)	ذمم دائنة
7167960	1951247	(13)	مطلوب الى اطراف ذات علاقة(الادارة العليا)
2418409	2596018	(14)	حسابات دائنة متنوعة
695934	1255384	(15)	مخصصات مختلفة
6734750	6191550		أمانات محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
17854096	18961420		مجموع المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة			
3127486	3348679		حسابات مشروطة التوظيف
5944642	5917149		مساهمات مشروطة التوظيف
12736358	12736358	(18)	المستحق الى العملاء عن مشاريع تحت التنفيذ
21808486	22002186		مجموع المطلوبات الغير متداولة
حقوق المساهمين			
20000000	20000000	(19)	رأس المال المدفوع
(279)	(279)	(20)	اسهم خزينة
3257434	3257434	(21)	احتياطي اجباري
(8471076)	(11687948)		(خسائر مدورة)
126000	000		ارباح مدورة غير محققة من عمليات استحواذ على اسهم في شركة حليفة
14912079	11569207		مجموع حقوق العائد لمساهمي الشركة
500	500	(2-2)	حقوق غير مبطنة
14912579	11569707		مجموع حقوق المساهمين
54575161	52533313		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين



شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا)

" مساهمة عامة محدودة "

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2012 قائمة ب

2011	2012	إيضاح	البيان
دينار أردني	دينار أردني		
120000	1489672		إيرادات بيع مخازن وأراضي
123567	120188		إيرادات التمويل الممنوح
266479	250710		عوائد الاستثمار في العقارات
456412	454016		إيرادات أخرى
000	2949138		عوائد استثمارية من شركة المول للاستثمار
			ينزل :-
(34664)	(1030680)		كلفة المخازن والأراضي
(127524)	000		عوائد حسابات مشروطة التوظيف والمدخرين
(1011000)	(1263750)		عوائد استثمارية مدفوعة
(375133)	(63833)		عوائد حملة شهادات المشاركة في استثمار منفعة عقار
(113033)	(145013)		(خسائر) أخرى
(694896)	2760448		مجموع الربح (الخسارة)
(1407744)	(5956340)	(22)	مصاريف إدارية وعمومية
(123048)	(20980)		استهلاك استثمارات عقارية
(130800)	000		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(2356488)	(3216872)		(خسارة) السنة
=====	=====		
_____(12)%	_____(16)%		حصة السهم الاساسية من الخسارة دينار أردني
20000000	20000000		المعدل المرجح لعدد الاسهم

الإيضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ،،،



شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان
بينتا

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2012 - قائمة ج

البيان	رأس المال المدفوع	أسهم خزينة	احتياطي إجباري	أرباح وخسائر مدورة	أرباح مدورة غير متحققة مبطنة	حقوق غير	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد في 1 كانون ثاني 2012	20000000	-279	3257434	-8471076	126000	500	14912579
أرباح استحواذ غير متحققة					-126000		-126000
خسارة السنة				-3216872			-3216872
المجموع	20000000	-279	3257434	-11687948	0	500	11569707



شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا)

" مساهمة عامة محدودة "

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2012 قائمة د

2011 دينار أردني	2012 دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
(2356488)	(3216872)	(خسارة) السنة
118996	87274	يضاف بنود غير نقدية
123048	20980	استهلاك ممتلكات ومعدات
38229	000	استهلاك استثمارات عقارية
(130800)	000	حصة الشركة بخسائر الشركات الحليفة
(40407)	000	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها والمخصصات المختلفة
(2247422)	(3108618)	خسائر أخرى
(82439)	(2416953)	تدفقات نقدية قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
44975	(2200)	(الزيادة) النقص في موجودات متداولة
(11595)	(2915100)	ذمم مدينة
000	(21769628)	أقساط العقارات المباعة
		حسابات مدينة متنوعة
		ذمم أطراف ذات علاقة
1053282	(5216713)	الزيادة (النقص) في مطلوبات متداولة
317979	6130178	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
59198	177609	ذمم دائنة
35166	559450	حسابات دائنة متنوعة
(830856)	(28561975)	مخصصات مختلفة
(27438)	486473	التدفق النقدي (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
000	(185300)	التدفقات النقدية من أنشطة استثمارية
75024	244288	الاستثمارات بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك
000	28460118	دفعات على حساب استثمارات
4420	(1861)	استثمارات عقارية
000	11844	استثمار في شركة حليفة
52006	29015562	صافي التغير في بند ممتلكات ومعدات
(51600)	(543200)	استثمار في مشاريع جاهزة
5874	221193	التدفق النقدي الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
835334	(27493)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
000	(126000)	شهادات في محفظة استثمار منقعة عقار
789608	(475500)	حسابات مشروطة التوظيف
10758	(21913)	مساهمات مشروطة التوظيف
26513	37271	النقص في أرباح غير محققة
37271	15358	التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التمويلية
=====	=====	(النقص) في رصيد النقد وما في حكمه
		نقد وما في حكمه بداية السنة
		نقد وما في حكمه نهاية السنة



شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا)

"مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2012

(I) إيضاح عام :-

(1-1) تأسيس الشركة :-

تأسست شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 21 تموز 1983 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (186)، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 16 تشرين الأول 1983- هذا وقد صوبت الشركة أوضاعها وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 1989 بتاريخ 13 كانون الثاني 1990، ومن غايتها الرئيسية القيام بحسابها أو لحساب الغير بالعمليات المالية والاستثمارية والإسكانية والعمرانية والتجارية وفقاً للشرعية الإسلامية السمحاء 0

* تم اعتماد البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 31 آذار 2011 وتحتاج الى مصادقة الهيئة العامة للمساهمين عليها 0

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	نسبة ملكية بيتنا	طبيعة عمل الشركة	مكان الشركة	تاريخ التملك
الشعب الأولى ذ.م.م	50000	100%	سياحة وسفر	عمان	1996/7/2
الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي	50000	100%	سياحة وإسكان	الزرقاء	2004/12/1
نهر اليرموك	2250000	99.98%	عقارية	عمان	1998/9/3

* ان السياسات المحاسبية التي تطبقها الشركات التابعة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تطبقها الشركة وفي حال عدم تطابقها فيتم تعديل البيانات المالية لغايات التوحيد لتتطابق والسياسة المحاسبية لشركة الام 0

* لم يتم توحيد حسابات شركة الحدود للاستثمار كونها تحت التصفية الاجبارية 0

* تمثل الحقوق غير المسيطر عليها ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق ملكية شركة (نهر اليرموك) كما في 31 كانون الأول 2011 0

2-2 التغيرات الحاصلة على السياسات المحاسبية :-

ان السياسة المحاسبية للسنة الحالية متماثلة مع السياسات المحاسبية للسنة السابقة 0



2-3 النقد وما في حكمه :-

- * لا غراض اعداد بيان التدقيق النقدي يقصد في النقد وما في حكمه 0
- * النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات المالية ذات السيولة المالية العالية والقابلة للتحويل الى مبالغ محددة القيمة وباستحقاقات لا تتجاوز ثلاثة اشهر بدون أو تتعرض لمخاطر التغير في التغير 0
- * تستخدم الشركة الطريقة غير المباشرة في اعداد بيان التدفق النقدي 0

2-4 الاستثمارات المعدة للبيع :-

- * يتم تسجيل الاستثمارات المالية المعدة للبيع بالقيمة العادلة مضافا اليها (مصاريف الاقتناء) عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقا بالقيمة العادلة حيث يظهر التغير في القيمة العادلة والتي يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين 0
- * تظهر الاستثمارات المعدة للبيع والتي لا يوجد اسواق نشطة لاسهمها ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل 0
- * عند بيع الموجودات المالية المتوفرة للبيع أو جزء منها يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة في قائمة الدخل الشامل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقا في حقوق المساهمين والتي تخص هذه الموجودات
- لا يمكن استرجاع خسائر التدني في أسهم الشركات 0

2-5 الاستثمارات في الشركات الحليفة :-

- * ان الشركة الحليفة هي الشركة التي تمارس بها الشركة تأثيرا ملموسا على القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها 0
- * يتم معالجة الاستثمار في الشركة الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية كما يتم استبعاد حصة الشركة من أرباح خسائر الشركة الحليفة بنسبة ملكيتها في حال وجود تعاملات هامة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية

2-6 الاستثمارات العقارية :-

- * تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كما هي في 31 كانون الاول 2004 (وهي تمثل التكلفة التي اعتمدتها الشركة) ويتم استهلاك هذه الاستثمارات (عدا الأرض والاسطح) على مدى العمر الانتاجي المقدر لها ونسبة 2% سنويا ، وعندما تنخفض القيمة القابلة للاسترداد ولاي من الاستثمارات العقارية عن صافي القيمة الدفترية لها لا بد من تخفيض قيمة الاصل الى القيمة القابلة للاسترداد ويسجل الفرق كخسارة تدني في قائمة الدخل الشامل 0



8-2 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 الانتاجي المتوقع لكل منها وفيما يلي النسب المئوية التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات بها 0

الاصـل	نسبة الاستهلاك %
المباني	2
الاثاث والمفروشات والديكور	9
الالات والمعدات	10
الاجهزة المكتبية واجهزة الكمبيوتر	12
السيارات	15
الاصول الاخرى	20

- * عندما تنخفض القيمة القابلة للاسترداد ولاي من الممتلكات والمعدات عن صافي القيمة الدفترية لها لا بد من تخفيض قيمة الاصل الى القيمة القابلة للاسترداد ويسجل الفرق كخسارة تدني في قائمة الدخل الشامل 0

- * تقوم الشركة بمراجعة العمر الانتاجي المقدر للممتلكات والمعدات وطريقة الاستهلاك للتحقق من كونها تعكس نمط المنافع الاقتصادية المستغلة منها وفي حال وجود اختلاف يتم معالجته كتغير في التقديرات (في سنة التغير والسنوات اللاحقة) 0

9-2 مخصص تدني الذمم والاستثمارات المشكوك في تحصيلها :-

- يتم اعداد مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يتوقع عدم امكانية تحصيل كامل اوجزاء من مبلغ هذه الذمم ويتم احتساب المخصص بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد لهـذا الائتمان 0

2-10 العملات الاجنبية :-

- * يتم تسجيل المعاملات الحاصلة خلال السنة بالعملة الاجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات 0
- * يتم تحويل الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الاجنبية في حال وجودها بمتوسط أسعار صرف العملة الاجنبية والمعلنة من البنك المركزي الاردني في تاريخ البيانات المالية 0
- * يتم قيد الارباح والخسائر الناتجة عن عملية التحويل للعملة الاجنبية في قائمة الدخل الشامل 0



نقد في الصندوق ولدى البنوك ويتألف هذا البند مما يلي :-

3

2011	2012	البين
دينار أردني	دينار أردني	
19662	6183	الصندوق
17609	9175	أرصدة لدى البنوك
37271	15358	المجموع
=====	=====	

ذمم مدينة - بالصافي :-

4

2011	2012	البين
دينار أردني	دينار أردني	
1274353	3694729	ذمم عامة
803835	807242	ذمم إيجارات
74816	74816	ذمم استثمارات
495776	495776	ذمم استثمارات تحت التصفية
2452	2582	ذمم موردين
99593	92633	ذمم متعهدين
2750825	5167778	
(2523944)	(2523944)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
226881	2643834	
=====	=====	

ان الحركة الحاصلة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كانت كما يلي :-

2011	2012	البين
دينار أردني	دينار أردني	
2490544	2523944	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها في بداية السنة
33400	000	المضاف خلال السنة
2523944	2523944	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها في نهاية السنة
=====	=====	

اقساط العقارات المبيعة - بالصافي :-

(5)

2011	2012	البين
دينار أردني	دينار أردني	
524159	526359	اقساط العقارات المبيعة
(456678)	(456678)	مخصص اقساط العقارات المبيعة المشكوك في تحصيلها
67481	69681	المجموع
=====	=====	

ان قيمة مخصص اقساط العقارات المبيعة كافية ولا تحتوي على فروقات جوهرية تتطلب تعديل قيمة المخصص 0



(6) حسابات مدينة متنوعة :-

2011 دينار أردني	2012 دينار اردني	البيان
30056	30056	تأمينات مستردة
40283	000	نم الموظفين
10422	000	حسابات نظامية
1951880	1951880	معلقات فرع البيادر (*)
000	16667	مصاريف مدفوعة مقدما
000	2949138	عوائد شهادات اسهم مول موزعة غير مقيوضة
2032641	4947741	المجموع
=====	=====	

* تمت عملية سوء استخدام للنقد المتدفق في احد فروع الشركة خلال سنة 2007 وقامت الشركة بالتدقيق المهني وحصر المبلغ المتعلق بسوء الاستخدام من قبل خبراء حيث تم تقديره بمبلغ 430000 دينار كمطالبات مؤكدة ومبلغ 470000 دينار أردني كمطالبات محتملة ، وتقدمت الشركة بشكوى للجهات المختصة التي تتابع القضية الان لتحصيل المبالغ المذكورة وقامت الشركة بسداد مبلغ 1951880 دينار أردني بالمطالبات المذكورة لصالح المستثمرين 0 والقضية مسجلة لدى محكمة أمن الدولة 0 حيث قامت الشركة بتحصيل مبلغ 100000 دينار أردني تقريبا خلال سنة 2008 ولم يتم أخذ مخصص مشكوك فيها 0

(7) دفعات على حساب استثمارات معدة للبيع :-

يتمثل هذا البند بتكلفة استثمار بشكل مباشر وغير مباشر عن طريق الشركات التابعة في الشركة الحديثة لمراكز التسوق حيث أن هذه الاسهم غير مدرجة في السوق المالي ولم يتم تسديد قيمتها بعد 0

دينار أردني	الاستثمارات في شركات حليفة :-	(8)
4491499	استثمار في شركة المول للاستثمار	
150000	استثمار في شركة أرض النمو	
4641499	المجموع	



2011	2012	البير
دينار أردني	دينار أردني	
1298191	778381	استثمار بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك
437833	471170	استثمار البيع بالتقسيط
1736024	1249551	مخصص مخاطر الاستثمار
(1007589)	(1007589)	
728435	241962	
=====	=====	

ان جميع الاستثمارات العقارية التي تخص المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك هي غير متنازل عنها لصالح المتنفعين مما يخفض من مخاطر الاستثمار بخصوص مثل هذه الذمم 0

ان الحركة الحاصلة على تفاصيل مخصص مخاطر الاستثمار المشكوك في تحصيلها كانت كما يلي:-

2011	2012	البير
دينار أردني	دينار أردني	
930789	1007589	مخصص مخاطر الاستثمار بداية السنة
76800	000	المضاف خلال السنة
1007589	1007589	مخصص مخاطر الاستثمار نهاية السنة
=====	=====	

(10) استثمارات عقارية – بالصافي :-

2011	2012	البير
دينار أردني	دينار أردني	
2598899	2356060	استثمارات في العقارات المؤجرة والمعدة (نقص المخصص)
9467701	9445271	استثمارات في أراضي معدة للتطوير
4103840	4103841	استثمارات في أسطح معدة للتطوير
16170440	15905172	
=====	=====	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مبلغ (47810250) دينار أردني كما في 31 كانون الاول 2008 ولم تقم الشركة بإجراء التقييم للسنة الحالية والسنة السابقة وكما ورد في البيانات المالية السابقة ، كما أشار المدقق السابق في ميزانية عام 2011 0

11 ممتلكات ومعدات - بالصافي :-

الرصيد في 2012 / 1 / 1	40819	344875	110738	15155	115679	315891	203788	139499	16188	49092	192280	1544004
الرصيد في 2012 / 12 / 31	40819	344875	110738	15155	115679	315891	203788	139499	16188	49092	192280	1544004
مخصص الاستهلاك												
الرصيد في 2012 / 1 / 1	0	121229	89607	5576	99175	191356	136231	118626	16182	48182	178055	1004219
استهلاك السنة		6506	4948	379	4161	30107	25268	8375	0	819	6711	87274
رصيد المخصص في 2012 / 12 / 31		127735	94555	5955	103336	221463	161499	127001	16182	49001	184766	1091493
صافي القيمة الدفعية	40819	217140	16183	9200	12343	94428	42289	12498	6	91	7514	452511
كما في 2012 / 12 / 31												



2011	2012	ذمم دائنة :-	(12)
دينار أردني	دينار اردني	اليبر	
752552	1902982	ذمم دائنة	
84491	000	ذمم استثمارات تحت التصفية	
000	4650405	دائرة ضريبة المبيعات والدخل	
000	413834	صندوق دعم البحث العلمي	
837043	6967221	المجموع	
=====	=====		

(13) اطراف ذات علاقة رصيد مدين ودائن :-

- * يمثل الرصيد الظاهر في هذا البند ذمة المول المدينة بقيمة 21769628 دينار 0
- * تتمثل الاطراف ذات العلاقة الدائنة خلال العام بكل من أعضاء مجلس الادارة واشخاص الادارة التنفيذية العليا رصيد دائن بقيمة 1951247 دينار 0

2011	2012	حسابات دائنة متنوعة :-	(14)
دينار أردني	دينار اردني	اليبر	
586039	580190	أمانات الضمان الاجتماعي	
140408	151411	أمانات ضريبة الدخل	
246398	248797	أمانات مساهمين/توزيع ارباح	
84160	87352	أمانات الضريبة على العوائد	
90986	196902	أمانات أخرى	
297605	297652	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	
356402	356449	مخصص رسوم الجامعات الاردنية	
50905	50951	مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني	
16000	23663	مصاريف مستحقة	
375292	355511	ايرادات مقبوضة مقدما	
6458	000	أمانات كنسور ردييات أسهم	
32038	32038	أمانات عقود الاستثمار	
35892	176167	دفعات مقدمة من العملاء	
99826	38935	ذمم الموظفين	
2418409	2596018	المجموع	
=====	=====		

(15) مخصصات مختلفة :-

2011	2012	اليبر	
دينار أردني	دينار اردني	اليبر	
95806	97359	مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة	
162386	162386	مخصص قضائيا	
2000	2000	مخصص الاجازات	
435742	435742	مخصص اضافية	
000	557897	مخصص شركات تابعة تحت التصفية	
695934	1255384	المجموع	
=====	=====		



1255384

(17) **شهادات في محفظة استثمار منفعة عقار**

قامت الشركة بإصدار شهادات مشاركة في محفظة استثمار منفعة عقار لفئات استحقاق متنوعه في العقار القائم على الارض رقم (1178) من حوض رقم (34) ام تينة الشمالي من أراضي عمان والمخصص للايجار وتتضمن المحفظة تتألف شركة بيت المال عن منفعة العقار المذكور وللمدة المحددة لفئات المختلفة وذلك طبقا للمدة المذكورة لكل فئة لهذا الاستثمار وقد استفتت جميع هذه الشهادات كما أشار المدقق السابق في ميزانية عمل 2011

(18) المستحق (الى) العملاء عن مشاريع تحت التنفيذ

2011	2012	
دينار أردني	دينار اردني	البـيـان
11873807	11873807	تكاليف العقود تحت الانشاء المتكبدة لتاريخه
35389835	35389835	الارباح المعترف بها -متراكم لتاريخه
(60000000)	(60000000)	اجمالي المطالبات المرسله عن العقد
(12736358)	(12736358)	المستحق (الى) العملاء عن مشاريع تحت التنفيذ

(19) رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المكتتب به (20000000) دينار (عشرون مليون دينار أردني) مقسم الى (20000000) سهم 0

(20) أسهم الخزينة

يمثل هذه البند استثمارات الشركات التابعة في اسهم شركة بيت المال بالكلفة وقد ظهر لغايات توحيد البيانات المالية فقط حيث ان هذه الاسهم لا تشارك في التصويت على قرارات الهيئة العامة للشركة



(21) احتياطي اجباري

تتكون المبالغ المتجمعة في هذا الحساب مما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة والمصاريف والرسوم الاخرى بنسبة 10% خلال الفترة والفترات اللاحقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات ان هذا المبلغ غير قابل للتوزيع على المساهمين ولا يجوز وقف التحويل من ارباح الشركة الى هذا الحساب قبل أن يصل رصيد هذا الحساب الى 25% من رأس مال الشركة المصرح به كما يجوز استمرار الاقتطاع وذلك بموافقة الهيئة العامة للشركة الى أن يبلغ مقدار الاحتياطي والاجباري الى ما يعادل قيمة رأس المال المصرح به 0

(22) مصاريف ادرية وعمومية

2011	2012	البيان
دينار أردني	دينار اردني	
460395	247888	رواتب واجور
33819	21372	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
39512	29002	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
97431	108907	مكافأة موظفين
408099	102209	أتعاب واستشارات ودراسات
56258	100000	ايجارات
728	6172	اعلانات ودعاية
28725	32296	رسوم حكومية وقضائية
25918	8845	بريد وهاتف
000	500	تأمين
14862	8982	مصاريف سيارات
5894	4110	حراسة
33971	18082	صيانة ونظافة
23742	14907	كهرباء ومياه ومحروقات
50	2834	ضياقة
14400	687	سفر
3875	5637	قرطاسية ومطبوعات
1735	000	مصاريف ادارة مبنى الميجا مول
3405	7022	انتقال داخلي
118996	87274	استهلاكات وتذني
35929	000	اخرى
000	600	دورات
000	1441	نثرية
000	4650405	ضريبة دخل سنوات سابقة
000	413834	دعم البحث العلمي والتعليم سنوات سابقة
000	83334	ايجار سنوات سابقة
1407744	5956340	المجموع
=====	=====	



(23) حصة السهم الاساسية من الخسارة

2011	2012	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
(2356488)	(3216872)	(خسارة) السنة
20000000	20000000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم خلال السنة
%(12)	%(16)	حصة السهم الاساسية من الخسارة /متوسط عدد الاسهم

(*) استمرارية الشركة

بلغت التزامات الشركة المتداولة مبلغ (18961420) دينار أردني كما بلغت خسائر الشركة مبلغ (3216872) دينار أردني مما يتطلب قيام ادارة الشركة باجراءات لضمـان استمراريـتها وتنوي ادارة الشركة لتخفيض مثل تلك المخاطر بالسعي الى الحصول على قرض طويل الاجل وعلى تشغيل مشروعاتها من مثل ذلك التمويل وذلك لتوفير تدفقات نقدية واردة للشركة 0

(*) ارقام المقارنه :-

تم تعديل ارقام المقارنه لتتلائم مع تبويب السنة الحالية 0



٥- الإقـرارـات

إقـرار

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير للسنة المنتهية في 2012/12/31

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

إقـرار

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

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

إقـرار

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

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