

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

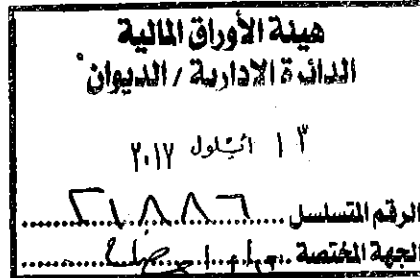
٩/١٢

تحية وبعد ،،،

نرجو العلم أنه تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادية 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 الادارة

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم المركز :
رقم المساهمة :
عدد الأسهم :

بيت المال
للدخار والاستثمار للإسكان
المساهمة العامة المحدودة



الاسم :

صندوق البريد : ٠ الرمز البريدي : ٠

العنوان :

المدينة : دبي

تحية طيبة وبعد...

عملاً بأحكام المواد رقم (١٦٩)، (١٧١) من قانون الشركات الاردني رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته، يتشرف مجلس إدارة شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا) بدعوتكم او من توكلون من المساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد بعد انتهاء جلسة ٢٠١٢م المقرر انعقادها صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٩ في ديوان الكيلاتي عماره رقم ٤ شارع خراسان/الرابيه قرب المدرسه المعمدانية- عمان ، وذلك للنظر في الأمور التالية:-

جدول أعمال الهيئة العامة العادي :-

١. تلاوه محضر اجتماع الهيئة العامة بتاريخ ٢٠١٣/٠٦/٢٥ م .
 ٢. الاستماع إلى تقرير مجلس الإدارة عن السنة الماليه المنتهيه في ٢٠١٣/١٢/٣١م ونشاطات الشركة وخططها المستقبلية.
 ٣. الاستماع الى تقرير مدققي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ م .
 ٤. مناقشة وإقرار البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٣/١٢/٣١ .
 ٥. إخلاء طرف مجلس الإدارة من المسؤولين عن السنة المالية المنتهية ٢٠١٣/١٢/٣١م.
 ٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة ٢٠١٤م.
- في حالة تعذر حضوركم يرجى توكيل من ينوب عنكم من مساهمي الشركة لحضور الاجتماع أو أي اجتماع آخر يؤجل اليه ، وذلك بتعبئة قسيمة التوكيل المرفقة 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 الماليه وتقرير مدققي الحسابات

قسيمة توكيل

عدد الأسهم :

رقم المركز :

انا / نحن :

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

وكيلا عني وفوضته/ها لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الذي سيعقد بعد انتهاء جلسة ٢٠١٢م المقرر انعقادها صباح يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٩ في ديوان الكيلاتي 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 ٢٠١٣

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

المحتويات

- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٣ .
- البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ .
- 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 ومشارككم اجتماع الهيئة العامة للشركة لهذا العام والذي نعرض فيه التقرير السنوي عن أعمال الشركة متضمنا بياناتها المالية وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ 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 محاميها ليتولى إجراءات قصر هذه الحجوزات على بعض عقارات الشركة ورفعها عن باقي العقارات لتتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها نحو شركة المول بتسجيل العقارات المشمولة بعقد التأجير التمويلي الموثق لدى دائرة الأراضي وتسجيل العقارات موضوع مخالفات تمت مع بعض عملاء الشركة وكذلك لاستئناف نشاطات الشركة وأعمالها كالمعتاد .

السيدات والسادة ، ،

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

معاوية ظبيان

رئيس مجلس الإدارة



بيت المال
للإدخار 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 ، الشميساني ، 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 ، ٤٠٨ ، ٧٢٠) ديناراً ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثمانية آلاف وسبعمئة وعشرون ديناراً .

ثانياً : وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

١ . شركة حراج اليرموك محدودة المسؤولية (منطقة حرة)

تاريخ التأسيس : ١٩٩٩/٥/٤ .

رأس المال : ٣٠،٠٠٠ دينار أردني .



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

غايات الشركة :

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

غايات الشركة :

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



بيت المال للإدخار 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 بيتنا م.ع.م

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



بيت المال للإدخار 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 أعمال 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 العكايله	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

• تم انتخاب مجلس الادارة في اجتماع الهيئة العامة بتاريخ ٢٥/٦/٢٠١٣ و بذلك انتهى عمل لجنة الادارة المشكلة من قبل معالي وزير الصناعة و التجارة و المكونه 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 و التجارة .



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	-حاليا مدير عام الشركة - سابقاً: وزير سابق، مدير عام سابق مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري، استشارات هندسية

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

الرقم المتسلسل	الاسم	عدد الأسهم المملوكة 2012/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2013/12/31
1-	المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان	4,824,657 سهم	4,824,657 سهم
2-	السيدة منى هشام بدر الدين ظبيان	1,900,378 سهم	1,900,378 سهم



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

خامسا : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية وحصتها من السوق المحلي ، وكذلك حصتها من الأسواق الخارجية إن أمكن

استمر تأثير الأوضاع الاقتصادية التي نتجت عن الأزمة العقارية العالمية ، وقد انعكس ذلك استمرارا في نقص السيولة بسبب الركود العقاري المصاحب للأزمة أدى إلى تباطؤ العمل 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 .

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

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

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

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

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

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



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

لمعايير الجودة الدولية .

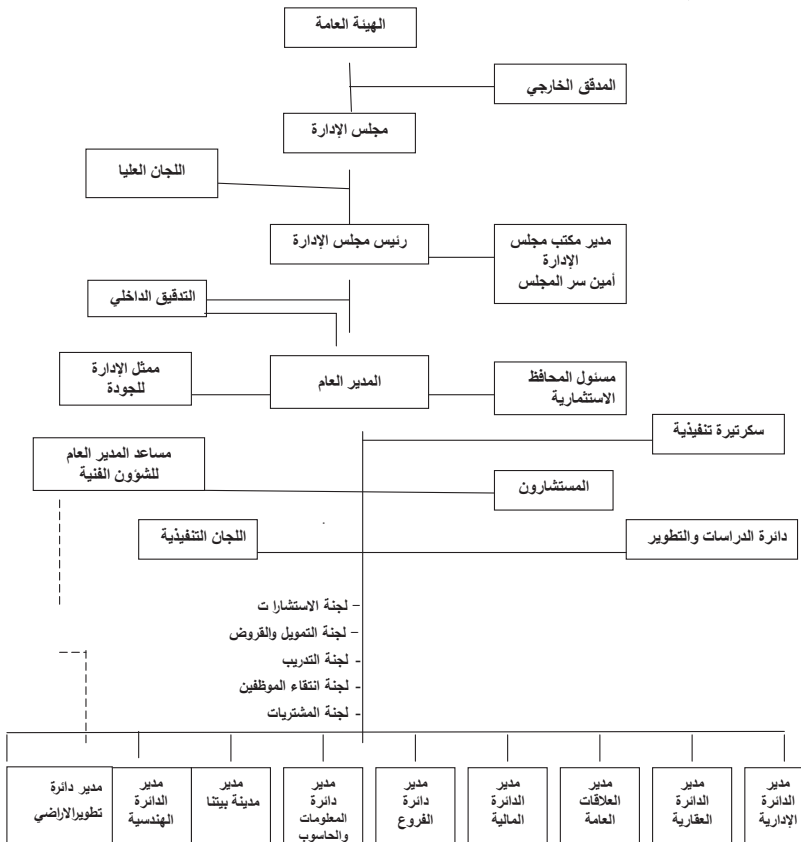
- ليس لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيره اثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو القدرة التنافسية .
- تلتزم الشركة بمعايير الجودة الدولية والشركة حاصلة على شهادة الأيزو (١٩٩٤/٩٠٠٠ ثم ٢٠٠٠/٩٠٠١) وذلك منذ عام ٢٠٠١ .



بيت المال للإدخار 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 بيتما م.ع.م

ب - عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم :-

الرقم	الفئة	عدد الموظفين
1-	بكالوريوس	6
2-	دبلوم ومعهد	7
3-	توجيهي	2
4-	دون التوجيهي	3
	المجموع الكلي لعدد الموظفين	18

ج -الدورات التدريبية التي تم تنفيذها في عام ٢٠١٣

لا يوجد دورات تدريبية خلال العام ٢٠١٣

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 بيتنا م.ع.م

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

في ظل التطورات التي شهدتها المملكة خلال عام ٢٠١٢ واستمرار انعكاس الازمة الاقتصادية العالمي على السوق الاردني وبشكل خاص قطاع العقار فقد رأى المجلس الاستمرار بتأجير المخازن والأراضي الموجودة لديها والتريث في استكمال الأعمال لمزيد من الدراسة .

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

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



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

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

السنة	الأرباح (الخسائر)	الأرباح النقدية الموزعة	صافي حقوق المساهمين	أسعار الأوراق المالية نهاية السنة
2004	6,698,292	480,000	17,031,051	3.64 توزيع 60% أسهم مجانية
2005	21,496,616	600,000	35,951,529	6.2 توزيع 56,25% أسهم مجانية
2006	16,941,839	800,000	52,665,775	2.72
2007	1,788,791	-	33,961,106 *	2.21
2008	(6,307,559)	-	27,653,968	0.67
2009	(6,820,135)	-	20,833,833	0.61
2010	(2,817,360)	-	17,269,140	**
2011	(2,356,488)	-	14,912,579	**
2012	(3,216,872)	-	11,569,707	**
2013	612,967	-	12,182,674	**

* معاد بيانه

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

ملاحظة : البالغ 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 2013/12/31	للسنة المنتهية في 2012/12/31
1 نسبة دوران السهم	*	*
2 مضاعف سعر السهم	*	*
3 العائد على الاستثمار	1.5%	(6.1%)
4 العائد إلى حقوق المساهمين	5%	(27.8%)
5 العائد إلى رأس المال المدفوع	3%	(16.1%)
6 العائد إلى المبيعات	52.9%	(61.2%)
7 نسبة الملكية	42.6%	28.2%
8 نسبة التداول	91.9%	155%

* 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 ٢٠١٣ مبلغ ٢٠٠٠ دينار يضاف لها ضريبة المبيعات



بيئ المال للإدخار والإستثمار للإسكان بيئنا 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 2012	عدد الأسهم 2013
1-	المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان	4,824,657	4,824,657
2-	معالي الدكتور عبد الله علي عوده العكايلة	12	12
3-	المهندس طلال إبراهيم نزال العرموطي	633,005	644,005
4-	معالي الدكتور ابراهيم بدران	-	-
6-	معالي المهندس يوسف عبد الله حياصات / المدير العام	389,728	389,728
7-	السيد عدنان توفيق علي كنعان	-	-

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

رقم	رقم المركز	اسم عضو مجلس الاداره	عدد الاسهم	اسم ممثل العضو	الرقم الوطني
1	1168120485	شركة مجموعة المركز الاردني الدولي	500,000		9561018723
2	1200678226	شركة ظبيان اخوان	101,000	عبدالله علي عوده العكايلة	9451014569
3	1205411134	شركة الساحل الشرقي للوكالات التجارية	100,000	ابراهيم بدران	9231002739
4	1043957175	شركة العرموطي وشركاه	100,000	عدنان توفيق علي كنعان	9471014545
5	1881851535	شركة الوفية للاستثمار	500,000		9491004831



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 2012	عدد الأسهم لعام 2013
1	تالا معاوية ظبيان	125,000	125,000
2	رانية محمد وجيه القلعي	12,525	12,525
3	ياسمين معاوية ظبيان	110,000	110,000
4	نور معاوية ظبيان	125,000	125,000
5	عبد الرحمن غسان عصفور	12,666	12,666
6	ياسمين غسان عصفور	12,666	12,666
7	غسان زهدي طاهر عصفور	174,987	174,987
8	زينة غسان زهدي عصفور	12,666	12,666
9	هيا غسان زهدي عصفور	16,961	16,961
10	إبراهيم طلال إبراهيم العرموطي	14,000	14,000
11	أمانى طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
12	آية طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
13	سارة طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
14	سناء حامد رسلان الكسيح زوجة طلال العرموطي	26,770	26,770
15	عنود طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
16	خالد هشام ظبيان	112,108	112,108
17	عزيزه هشام بدرالدين ظبيان	18,608	18,608
18	معن هشام ظبيان	100	100
19	عمر هشام معن ظبيان	10,000	10,000
20	عبدالله معن هشام ظبيان	10,108	10,108
المجموع		798,165	798,165



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا م.ع.م

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

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

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

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

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

ب- المزايا التي يتمتع به أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا لعام ٢٠١٣

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



بيت المال
للإدخار والاستثمار للإسكان
بيتنا م.ع.م

جـ- سفر وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .

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

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

لا توجد تبرعات ومنح خلال عام ٢٠١٣

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 إنشاء 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 ٢٠١٣



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 ٢٠١٣ .

ب

(٣) قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣

ج

(٣) قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣

د

(٤) قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣

(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 ٢٠١٣ 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 ٢٠١٣ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.



بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان بيتنا 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 (١٩١٦٦٧٤٩) دينار أردني كما بلغت الخسائر المدورة (١١١٣٦٢٧٨) 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 والسنوات السابقة باجراء تقييم لعقاراتها ل يتم الافصاح عنها ضمن البيانات المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية بصورة اصولية تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وان البيانات المالية المرفقة متفقة معها .

شركة رياض الجبيني وشركاه

مهند جمال ابو فارس

محاسب قانوني مجاز رقم ٧٢٦

عمان في ٢ تشرين الثاني ٢٠١٥



شركة بيت المال الانخار والاستثمار لاسكان (بيتنا)

" مساهمة عامة محدودة "

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحده كما هي في 31 كانون أول 2013 قائمة أ

2012	2013	ايضاح	البير
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
15358	20295	(3)	نقد في الصندوق ولدى البنوك
2643834	2818742	(4)	ذمم مدينة بالصافي
69681	55491	(5)	اقساط العقارات المباعة - بالصافي
4947741	4953273	(6)	حسابات مدينة متنوعة
21769628	9779627	(13)	ذمم اطراف ذات علاقة(شركة المول للاستثمار)
29446242	17627428		مجموع الموجودات المتداولة
1321900	1321900	(7)	دفعات على حساب استثمارات معدة للبيع
4641499	4641499	(8)	استثمار في شركات حليفة
241962	361703	(9)	الاستثمار بالمشاركة المتنافسة المنتهية بالتملك
15905172	15884693	(10)	استثمارات عقارية - بالصافي
524027	524027		استثمارات في مشاريع جاهزة وتحت التنفيذ
452511	375301	(11)	ممتلكات ومعدات - بالصافي
23087071	23109123		مجموع الموجودات غير المتداولة
52533313	40736551		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
6967221	7139843	(12)	ذمم دائنة
1951247	1951247	(13)	مطلوب الى اطراف ذات علاقة(الادارة العليا)
2596018	2632125	(14)	حسابات دائنة متنوعة
1255384	1255384	(15)	مخصصات مختلفة
6191550	6188150		أمانات محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
18961420	19166749		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
3348679	3385640		حسابات مشروطة التوظيف
5917149	6001488		مساهمات مشروطة التوظيف
12736358	000	(18)	المستحق الى العملاء عن مشاريع تحت التنفيذ
22002186	9387128		مجموع المطلوبات الغير متداولة
			حقوق المساهمين
20000000	20000000	(19)	رأس المال المدفوع
(279)	(279)	(20)	اسهم خزينة
3257434	3318731	(21)	احتياطي اجباري
(11687948)	(11136278)		(خسائر مدورة)
11569207	12182174		مجموع حقوق العائد لمساهمي الشركة
500	500	(2-2)	حقوق غير مسيطرة
11569707	12182674		مجموع حقوق المساهمين
52533313	40736551		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين



شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان (بيتنا)

"مساهمة عامة محدودة"

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموجد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013

البيان	ايضاح	دينار أردني	2013	دينار أردني	2012
إيرادات بيع مخازن وارااضي		000	1489672		
إيرادات التمويل الممنوح		122693	120188		
عوائد الاستثمار في العقارات		296333	250710		
إيرادات اخرى		2325	454016		
عوائد استثمارية من شركة المول للاستثمار		000	2949138		
إيرادات المشاريع (المول)		736358	000		
ينزل :-					
كلفة المخازن والاراضي		000	(1030680)		
عوائد استثمارية مدفوعة		000	(1263750)		
عوائد حملة شهادات المشاركة في استثمار منفعة عقار		000	(63833)		
(خسائر) اخرى		000	(145013)		
مجمّل الربح		1157709	2760448		
مصاريف ادارية وعمومية	(22)	(523762)	(5956340)		
استهلاك استثمارات عقارية		(20980)	(20980)		
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها		000	000		
ربح (خسارة) السنة		612967	(3216872)		
		=====	=====		
حصة السهم الاساسية من الربح / الخسارة		031	%(16)		
المعدل المرجح لعدد الاسهم		20000000	20000000		

الايضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ،،،



شركة بيت المال للدخار والاستثمار للاسكان

بيت

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013 - قائمة ج

البيان	رأس المال المدفوع	أسهم خزينة	احتياطي اجباري	ارباح وخسائر مدورة	حقوق غير مسيطرة	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد في 1 كانون ثاني 2013	20000000	-279	3257434	-11687948	500	11569707
ربح السنة			612967	612967		612967
المحول للاحتياطي الاجباري			61297	-61297		0
المجموع	20000000	-279	3318731	-11136278	500	12182674



شركة بيت المال للإدخار والاستثمار للإسكان (بتنا)

" مساهمة عامة محدودة "

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013 قائمة د

2013 دينار أردني	2012 دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية		
551670	(3216872)	ربح السنة بعد الاحتياطي
77210	87274	يضاف بنود غير نقدية
20980	20980	استهلاك ممتلكات ومعدات
649860	(3108618)	استهلاك استثمارات عقارية
		تدفقات نقدية قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
(الزيادة) النقص في موجودات متداولة		
(174908)	(2416953)	ذمم مدينة
14190	(2200)	أقساط العقارات المباعة
(5532)	(2915100)	حسابات مدينة متنوعة
11990001	(21769628)	ذمم أطراف ذات علاقة مدينة
		الزيادة (النقص) في مطلوبات متداولة
000	(5216713)	مطلوب الى اطراف ذات علاقة
172622	6130178	ذمم دائنة
36107	177609	حسابات دائنة متنوعة
000	559450	مخصصات مختلفة
12682340	(28561975)	التدفق النقدي (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من أنشطة استثمارية		
(119741)	486473	الاستثمارات بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك
000	(185300)	دفعات على حساب استثمارات
(501)	244288	استثمارات عقارية
000	28460118	استثمار في شركة حليفة
000	(1861)	صافي التغير في بند ممتلكات ومعدات
000	11844	استثمار في مشاريع جاهزة
(120242)	29015562	التدفق النقدي الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
61297	000	الزيادة في الاحتياطي الاجباري
(3400)	(543200)	شهادات في محفظة استثمار منفعة عقار
36961	221193	حسابات مشروطة التوظيف
84339	(27493)	مساهمات مشروطة التوظيف
000	(126000)	النقص في أرباح غير محققة
(12736358)	000	النقص المستحق للعملاء عن مشاريع تحت التنفيذ
(12557161)	(475500)	التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التمويلية
4937	(21913)	(النقص) في رصيد النقد وما في حكمه
15358	37271	نقد وما في حكمه بداية السنة
20295	15358	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 2013

(1) 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 وفقا لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 1989 بتاريخ 13 كانون الثاني 1990 ، ومن غاياتها الرئيسية القيام بحسابها أو لحساب الغير بالعمليات المالية والاستثمارية والإسكانية والعمرانية والتجارية وفقا للشريعة الإسلامية السمحاء 0

* تم اعتماد البيانات المالية من قبل مجلس ادارة الشركة بتاريخ 31 اذار 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 الاولى ذ.م.م	50000	100%	سياحة وسفر	عمان	1996/7/2
الحدود للاستثمار وتطوير الاراضى	50000	100%	سياحة واسكان	الزرقاء	2004/12/1
نهر اليرموك	2250000	99.98%	عقارية	عمان	1998/9/3

* ان السياسات المحاسبية التى تطبقها الشركات التابعة متماثلة مع السياسات المحاسبية التى تطبقها الشركة وفي حال عدم تطابقها فيتتم 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 الاول 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 :-

- لاغراض 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 وبعاد 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 اعتمدها الشركة) ويتم استهلاك هذه الاستثمارات (عدا الارض والاسطح) على مدى العمر الانتاجي المقدر لها وينسبة 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 الارض 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

النسبة المئوية للاستهلاك %	الاصل
2	المباني
9	الاثاث والمفروشات والديكور
10	الالات والمعدات
12	الاجهزة المكتبية واجهزة الكمبيوتر
15	السيارات
20	الاصول الاخرى

- * 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 المقدّر 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 اوجزء من مبلغ هذه الذمم ويتم احتساب المخصص بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد لهذا الائتمان 0

2-10 العملات الاجنبية :-

- * يتم تسجيل المعاملات الحاصلة خلال السنة بالعمله الاجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات 0

- * يتم تحويل الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعمله الاجنبية في حال وجودها بمتوسط أسعار صرف العملة الاجنبية والمعلنه 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

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
6183	12800	الصندوق
9175	7495	أرصدة لدى البنوك
15358	20295	المجموع
=====	=====	

لم يتم تزويدنا بمحضر جرد الصندوق ومطابقة أرصدة البنوك

*

ذمم مدينة - بالصافي :-

4

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
3694729	3773830	ذمم عامة
807242	903049	ذمم ايجارات
74816	74816	ذمم استثمارات
495776	495776	ذمم استثمارات تحت التصفية
2582	2582	ذمم موردين
92633	92633	ذمم متعهدين
5167778	5342686	
(2523944)	(2523944)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
2643834	2818742	
=====	=====	

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

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
2523944	2523944	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها في بداية السنة
000	000	المضاف خلال السنة
2523944	2523944	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها في نهاية السنة
=====	=====	

لم يتم أخذ مخصص ديون مشكوك في تحصيلها عن السنة الحالية والسنة السابقة 0

*

اقساط العقارات المباعة - بالصافي :-

(5)

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
526359	512169	اقساط العقارات المباعة
(456678)	(456678)	مخصص اقساط العقارات المباعة المشكوك في تحصيلها
69681	55491	المجموع
=====	=====	

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



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

(6) حسابات مدينة متنوعة :-

2012 دينار أردني	2013 دينار أردني	البيع
30056	31056	تأمينات مستردة
1951880	1951880	معلقات فرع البيادر (*)
16667	21199	مصاريف مدفوعة مقدما
2949138	2949138	عوائد شهادات اسهم مول موزعة غير مقبوضة
4947741	4953273	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
كطالبات 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 ديون مشكوك في تحصيلها 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

(8) الاستثمارات في شركات حليقة :-

2012 دينار أردني	2013 دينار أردني	الاستثمارات في شركات حليقة :-
4491499	4491499	استثمار في شركة المول للاستثمار
150000	150000	استثمار في شركة أرض النمو
4641499	4641499	المجموع
=====	=====	



9) الاستثمار بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك :-

البيرو	2013 دينار أردني	2012 دينار أردني
استثمار بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك	863733	778381
استثمار البيع بالتقسيط	505559	471170
مخصص مخاطر الاستثمار	1369292 (1007589)	1249551 (1007589)
	361703	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:-

البيرو	2013 دينار أردني	2012 دينار أردني
مخصص مخاطر الاستثمار بداية السنة	1007589	1007589
المضاف خلال السنة	000	000
مخصص مخاطر الاستثمار نهاية السنة	1007589	1007589

10) استثمارات عقارية - بالصافي :-

البيرو	2013 دينار أردني	2012 دينار أردني
استثمارات في العقارات المؤجرة والمعدة (ناقص المخصص)	2335080	2356060
استثمارات في أراضي معدة للتطوير	9445772	9445271
استثمارات في اسطح معدة للتطوير	4103841	4103841
	15884693	15905172

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

11 ممتلكات ومعدات - بالصافي:-

التكلفة	أراضي دينار أردني	مباني دينار أردني	اثاث ومفروشات دينار أردني	قصاصات حديدية دينار أردني	ديكورات الاثاث دينار أردني	أجهزة مكتبية دينار أردني	أجهزة مكتبية دينار أردني	سيارات مكتبية دينار أردني	اصول مكتبية دينار أردني	اخرى مكتبية دينار أردني	المجموع
الرصيد في 31 / 1 / 2013	40819	344875	110738	15155	115679	315891	203788	139499	16188	49092	1544004 0
الرصيد في 31 / 12 / 2013	40819	344875	110738	15155	115679	315891	203788	139499	16188	49092	1544004
مخصص الاستهلاك											
الرصيد في 31 / 1 / 2013	0	127735	94555	5955	103336	221463	161499	127001	16182	49001	1091493
استهلاك السنة	0	6506	8520	758	4114	30121	15736	5749		5706	77210
رصيد المخصص في 31 / 12 / 2013	0	134241	103075	6713	107450	251584	177235	132750	16182	49001	1168703
صافي القيمة الدفترية	40819	210634	7663	8442	8229	64307	26553	6749	6	91	375301
كما في 31 / 12 / 2013											

المجموع

(13

يمثل الرصيد الظاهر في هذا البند ذمة المول المدينة بقيمة 9779627 دينار 0

تتمثل الاطراف ذات العلاقة الدائنة خلال العام بكل من أعضاء مجلس الادارة واشخاص الادارة التنفيذية العليا رصيد دائن بقيمة 1951247 دينار 0

(14

أمانات الضمان الاجتماعي
أمانات ضريبة الدخل
أمانات مساهمين/توزيع أرباح
أمانات الضريبة على العوائد
أمانات أخرى
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
مخصص رسوم الجامعات الأردنية
مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني
مصاريف مستحقة
إيرادات مقبوضة مقدما
أمانات عقود الاستثمار
دفعتات مقدمة من العملاء
ذمم الموظفين
المجموع

(15

مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
مخصص قضايا
مخصص الاجازات
مخصص اضافية
مخصص شركات تابعة تحت التصفية

المجموع



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

(19) رأس المال

(20) أسهم الخزينة

(21) احتیاطی اجباری

31



مصاريف الادرية وعمومية (22)

2012	2013	البيانات
دينار أردني	دينار أردني	
247888	141137	رواتب واجور
21372	11281	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
29002	18716	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
108907	4892	مكافأة موظفين
102209	71512	أتعاب واستشارات ودراسات
100000	100000	ايجارات
6172	973	اعلانات ودعاية
32296	18820	رسوم حكومية وقضائية
8845	1350	بريد وهاتف
500	8991	تأمين
8982	7734	مصاريف سيارات
4110	6120	حراسة
18082	10647	صيانة ونظافة
14907	16643	كهرباء ومياه ومحروقات
2834	355	ضيافة
687	000	سفر
5637	2243	قرطاسية ومطبوعات
7022	18771	انتقال داخلي
87274	77210	استهلاكات وتدني
000	9	أخرى
600	000	دورات
1441	1771	نثرية
4650405	164	ضريبة دخل سنوات سابقة
413834	000	دعم البحث العلمي والتعليم سنوات سابقة
83334	000	ايجار سنوات سابقة
000	232	رسوم واشتراكات
000	1700	مسققات
000	2491	عمولات تحصيل
5956340	523762	المجموع
=====	=====	



(23) حصة السهم الأساسية من الخسارة

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
(3216872)	612967	ربح السنة
20000000	20000000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم خلال السنة
%(16)	031	حصة السهم الأساسية من الخسارة /متوسط عدد الاسهم
=====	=====	

(*) استثمارية الشركة

بلغت التزامات الشركة المتداولة مبلغ (19166749) دينار أردني كما بلغت الخسائر المدورة مبلغ (11136278) دينار أردني مما يتطلب قيام ادارة الشركة باجراءات لضمان استمراريتها 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 وارادة للشركة 0



هـ- الإقـرارـات

إقـرار

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير للسنة المنتهية في 2013/12/31

رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	عن/ المدير المالي
المهندس معاوية ظبيان	المهندس يوسف حياصات	أمجد 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 الادارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو
المهندس معاوية ظبيان	المهندس طلال العرموطي	السيد عدنان كتعان

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 الادارة	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو
المهندس معاوية ظبيان	المهندس طلال العرموطي	السيد عدنان كتعان