

• ديلويت أند توش " الشرق الأوسط " - الأردن

صندوق بريد 248 عمان 11118

المملكة الأردنية الهاشمية

• محاسبون قانونيون

صندوق بريد 1140 عمان 11118

المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي بنك الإسكان للتجارة والتمويل

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

FS - THBK - ١٥/٣/٢٠٠٩

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لبنك الإسكان للتجارة والتمويل (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من الميزانية الموحدة كما في 31 كانون الأول / ديسمبر 2008 وقائمة الدخل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. تشمل هذه المسؤولية تصميم، تطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وتطبيق سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً 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 الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للبنك والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى البنك. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي الموحد لبنك الإسكان للتجارة والتمويل كما في 28 كانون الأول / ديسمبر 2008 وأداءه المالي الموحد، وتدقيقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

يحتفظ البنك بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية، وهي متفقة مع القوائم المالية المرفقة وتقرير مجلس الإدارة، ونوصي الهيئة العامة للمساهمين المصادقة عليها.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) - الأردن

إرنست ويونغ / الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

28 كانون الثاني / يناير 2009

31 كانون الاول ديسمبر 2007 دينار	31 كانون الاول ديسمبر 2008 دينار	ايضاحات	
--	--	---------	--

الموجودات:-			
1,113,230,435	994,243,497	4	نقد وأرصدة لدى بنوك مركزية
776,086,331	700,062,230	5	أرصدة لدى بنوك ومؤسسات مصرفية
33,465,029	20,416,501	6	ايداعات لدى بنوك ومؤسسات مصرفية
16,283,262	13,408,133	7	موجودات مالية للمتاجرة
1,936,250,617	2,341,696,067	8	إسهيلات ائتمانية مباشرة
610,542,971	613,297,108	9	موجودات مالية متوفرة للبيع
376,014,087	600,541,463	10	موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
20,590,622	-	11	استثمار في شركة خليفة
68,325,146	78,060,574	12	ممتلكات ومعدات
2,079,366	5,098,194	13	موجودات غير ملموسة
8,551,922	13,072,036	20	موجودات ضريبية مؤجلة
58,651,978	50,683,241	14	موجودات أخرى
5,020,071,766	5,430,579,044		مجموع الموجودات

المطلوبات وحقوق الملكية :-			
المطلوبات :-			
230,644,309	307,106,876	15	ودائع بنوك ومؤسسات مصرفية
3,500,562,100	3,764,520,478	16	ودائع عملاء
233,778,949	303,684,439	17	تأمينات نقدية
1,457,217	1,964,513	18	أموال مقترضة
13,570,787	15,988,411	19	مخصصات متنوعة
48,325,011	50,089,827	20	مخصص ضريبة الدخل
1,438,411	53,035	20	مطلوبات ضريبية مؤجلة
100,000,945	76,158,490	21	مطلوبات أخرى
4,129,777,729	4,519,566,069		مجموع المطلوبات

حقوق الملكية :-			
حقوق مساهمي البنك			
250,000,000	252,000,000	22	رأس المال المكتتب به والمدفوع
349,377,566	357,925,469	22	علاوة الإصدار
(19,504,151)	-	22	إسهم الخزينة
68,159,949	80,599,236	23	احتياطي قانوني
33,222,068	33,222,068	23	احتياطي اختياري
20,000,000	23,702,983	23	احتياطي مخاطر مصرفية عامة
4,232,617	1,057,229	24	فروقات ترجمة عملات أجنبية
1,237,686	(28,311,128)	25	التغير المتراكم في القيمة العادلة، صافي
143,753,000	148,467,277	26 و 27	أرباح مدورة
850,478,735	868,663,134		مجموع حقوق مساهمي البنك
39,815,302	42,349,841		حقوق الأقلية
890,294,037	911,012,975		مجموع حقوق الملكية
5,020,071,766	5,430,579,044		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 50 جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

2007 دينار	2008 دينار	ايضاحات	
281,619,864	300,990,049	28	القوائم الدافئة
(106,915,355)	(102,124,095)	29	القوائم الباردة
174,704,509	198,865,954		صافي إيرادات الفوائد
24,312,080	29,386,244	30	صافي إيرادات العمولات
199,016,589	228,252,198		صافي إيرادات الفوائد والعمولات
7,320,625	11,039,146	31	ارباح عملات أجنبية
(1,548,098)	(223,814)	32	(خسائر) موجودات مالية للمتاجرة
8,928,026	(25,820,999)	33	(خسائر) ارباح موجودات مالية متوفرة للبيع
25,113,677	31,962,209	34	إيرادات أخرى
238,830,819	245,208,740		إجمالي الدخل
41,972,996	49,153,186	35	تفقات المؤامرين
8,876,132	9,422,875	12 و 13	استهلاك وإطفاءات
31,804,396	39,169,842	36	مصاريف أخرى
258,265	3,784,251	8	مخصص قديم التسهيلات الائتمانية المباشرة
1,995,478	1,656,828	19	مخصصات متنوعة
84,907,267	103,186,982		إجمالي المصروفات
153,923,552	142,021,758		الربح من التشغيل
607,654	-	11	حصة البنك من ارباح شركات حليفة
154,531,206	142,021,758		الربح قبل الضرائب
43,067,912	40,699,013	20	ضريبة الدخل
111,463,294	101,322,745		الربح للسنة
			ويعود الى:
107,771,689	95,950,612		مساهمي البنك
3,691,605	5,372,133		حقوق الاقلية
111,463,294	101,322,745		
0.435 دينار	0.383 دينار	37	الحصة الاساسية للسهم من ربح السنة العائد الى مساهمي البنك
0.432 دينار	0.383 دينار	37	الحصة المحفظة للسهم من ربح السنة العائد الى مساهمي البنك

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 50 جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

حقوق الملكية إجمالي	حقوق الاقضية	المجموع	أرباح مدوّرة	التغير في القيمة العادلة	فروقات ترجمة عملات أجنبية	الاحتياطات			الاحتياطات		رأس المال المكتتب به والمدفوع
						مخاطر مصرفية عامة	اختياري	قانوني	دينار	دينار	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
890,294,037	39,815,302	850,478,735	143,753,000	1,237,686	4,232,617	20,000,000	33,222,068	68,159,949	(19,504,151)	349,377,566	250,000,000
(4,096,661)	(921,273)	(3,175,388)	-	-	(3,175,388)	-	-	-	-	-	-
(29,548,814)	-	(29,548,814)	-	(29,548,814)	-	-	-	-	-	-	-
(94,993)	(928)	(94,065)	(94,065)	-	-	-	-	-	-	-	-
(33,740,468)	(922,201)	(32,818,267)	(94,065)	(29,548,814)	(3,175,388)	-	-	-	-	-	-
101,322,745	5,372,133	95,950,612	95,950,612	-	-	-	-	-	-	-	-
67,582,277	4,449,932	63,132,345	95,856,547	(29,548,814)	(3,175,388)	-	-	-	-	-	-
10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000	2,000,000
-	-	-	(16,142,270)	-	-	3,702,983	-	12,439,287	-	-	-
(76,915,393)	(1,915,393)	(75,000,000)	(75,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
20,052,054	-	20,052,054	-	-	-	-	-	-	19,504,151	547,903	-
911,012,975	42,349,841	868,663,134	148,467,277	(28,311,128)	1,057,229	23,702,983	33,222,068	80,599,236	-	357,925,469	252,000,000

- لا يمكن التصرف بمبلغ 41,383,164 دينار كما في 31 كانون الأول/ديسمبر 2008 والتي تمثل قيم موجودات ضريبية مؤجلة ورصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة السالب مقابل 28,056,073 دينار كما في 31 كانون الأول/ديسمبر 2007 وتمثل قيم موجودات ضريبية مؤجلة وكافة أسهم خزينة.

- إن احتياطي مخاطر مصرفية عامة احتياطي مقيد السحب ولا يمكن التصرف به إلا بموافقة البنك المركزي والسلطات الرقابية.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 50 جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

حقوق الملكية إجمالي	حقوق الاقليّة	المجموع	أرباح مدوّرة	التغير في القيمة العادلة	فروقات ترجمة عملات أجنبية	الاحتياطات			أسهم خزينة (أسهم)	علاوة الإصدار	رأس المال المكتسب به والمدفوع	الرصيد في بداية السنة
						مخاطر مصرفيّة عامة	اختياري	قانوني				
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
835,198,733	26,761,268	808,437,465	113,738,068	6,931,317	590,684	20,000,000	33,222,068	54,002,619	(19,424,857)	349,377,566	250,000,000	
5,234,778	1,721,379	3,513,399	-	-	3,513,399	-	-	-	-	-	-	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(5,693,631)	-	(5,693,631)	-	(5,693,631)	-	-	-	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة بعد الضريبة أخرى
832,403	(38,677)	871,080	742,546	-	128,534	-	-	-	-	-	-	
373,550	1,682,702	(1,309,152)	742,546	(5,693,631)	3,641,933	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات والمصاريف
111,463,294	3,691,605	107,771,689	107,771,689	-	-	-	-	-	-	-	-	تلكسة المثبتة مباشرة في حقوق الملكية ربح السنة
111,836,844	5,374,307	106,462,537	108,514,235	(5,693,631)	3,641,933	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات والمصاريف للسنة
8,627,468	8,627,468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الزيادة في رأس مال الشركات التابعة
-	-	-	(14,157,330)	-	-	-	-	14,157,330	-	-	-	المحول إلى من الاحتياطات
(65,289,714)	(947,741)	(64,341,973)	(64,341,973)	-	-	-	-	-	-	-	-	الأرباح الموزعة
(79,294)	-	(79,294)	-	-	-	-	-	-	(79,294)	-	-	أسهم خزينة (بالكلمة)
890,294,037	39,815,302	850,478,735	143,753,000	1,237,686	4,232,617	20,000,000	33,222,068	68,159,949	(19,504,151)	349,377,566	250,000,000	الرصيد في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 50 جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

2007 دينار	2008 دينار	إيضاحات
154,531,206	142,021,758	التدفق النقدي من عمليات التشغيل :- الربح قبل الضرائب
		تعديل الأثر لبيئود غير نقدية :-
8,876,132	9,422,875	الاستهلاك والإطفاء
258,265	3,784,251	مخصص من الخصم السهلات الإستمائية المباشرة
(607,654)	-	حصول الأرباح من أرباح شركات حابطة
1,706,069	998,596	خسائر وجودات مالية للمناجزة غير متحققة
6,269,531	25,848,374	تأثيرات من مبيعات مالية متوفرة للبيع
(4,190,387)	(8,372,054)	تأثيرات من أسعار الصرف على النقد وما في حكمه
3,168,516	2,708,223	مخصصات مؤرخة بنهاية الخدمة
-	(3,862,633)	أرباح بيع الذبذبة الحابطة
3,107,950	(9,381,942)	إطفاء مخصصات وخسائر الأضرار
2,023,499	3,447,962	أخرى
175,143,127	166,615,410	التدفق النقدي من عمليات التشغيل قبل التغيير في الموجودات والمطلوبات
		التغيير في الموجودات والمطلوبات
6,700,000	149,500,000	التغير في الإذاعات لدى البنك المركزي (التي تزيد استحقاقاتها عن 3 شهور)
11,463,989	13,048,528	التغير في الإذاعات لدى بنوك ومؤسسات مصرفية (التي تزيد استحقاقاتها عن 3 شهور)
(346,747,234)	(409,398,110)	الزيادة في تسهيلات الإستمائية مباشرة
(1,082,579)	1,876,533	التغير في الزيادة في موجودات مالية للمناجزة
3,839,798	8,081,563	التغير في موجودات الأخرى
(24,862,557)	(9,058,769)	(التغير في ودائع بنوك ومؤسسات مصرفية (تستحق خلال مدة تزيد عن 3 أشهر)
667,832,225	263,958,378	الزيادة في ودائع العملاء
68,049,853	69,905,490	الزيادة في تاسيقات نقدية
38,671,249	(20,413,337)	(التغير في الزيادة في مطلوبات أخرى
(5,095,082)	(1,946,770)	(التغير في المحصنات المتنوعة
593,912,789	232,168,916	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل قبل ضريبة الدخل المدفوعة
(33,154,998)	(43,454,311)	ضريبة الدخل المدفوعة
560,757,791	188,714,605	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل
		التدفق النقدي من عمليات الاستثمار :-
(316,927,910)	(197,323,439)	(إشراء) موجودات مالية متوفرة للبيع
252,029,399	86,328,894	بيع موجودات مالية متوفرة للبيع
(168,190,333)	(341,592,000)	(إشراء) موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
117,491,165	182,037,661	التحصيل من استحقاق موجودات مالية محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق
-	16,870,692	بيع وتحويل استثمار في شركة حابطة
(20,932,707)	(19,226,470)	أثر من ممتلكات ومعدات
195,481	189,730	بيع ممتلكات ومعدات
(1,815,682)	(4,970,664)	(إشراء) موجودات غير ملموسة
(138,150,587)	(277,685,596)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) عمليات الاستثمار
		التدفق النقدي من عمليات التمويل :-
-	10,000,000	الزيادة في رأس المال وعلاوة الأصدار
(79,294)	20,052,054	بيع (إشراء) أسهم الخزينة
(1,578,129)	507,296	الائتمال المقترض
(64,102,663)	(74,979,806)	أرباح مدفوعة للمساهمين
10,388,667	(2,837,594)	حقوق الأفضية
(55,371,419)	(47,258,050)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) عمليات التمويل
367,235,785	(136,229,041)	صافي (التغير) الزيادة في النقد وما في حكمه
4,190,387	8,372,054	تأثير تغير أسعار الصرف على النقد وما في حكمه
3,641,933	(3,175,388)	فروقات ترجمة العملات الأجنبية
1,139,742,226	1,514,810,331	النقد وما في حكمه في بداية السنة
1,514,810,331	1,383,777,956	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 50 جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.