



ASSEMBLY DECISION - THBK- 11/4/2005

بسم الله الرحمن الرحيم

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي

بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٢

بدأ اجتماع الهيئة العامة العادي لمساهمي بنك الاسكان في الساعه العاشرة من صباح يوم السبت الموافق ٢٠٠٥/٤/٢ حيث تحدث عطوفة مراقب الشركات الدكتور محمود عباينة بما يلي :-
يسعدني ويشرفني أن احضر اجتماع الهيئة العامة العادي لمساهمي بنك الاسكان ، هذا البنك الذي نعتز ونفتخر به ، بسبب النجاحات المضطردة التي حققها ، وما ساهم به في حركة الاعمار في هذا البلد ، وهو من المؤسسات الاردنية الرائدة . نشدُ على أيدي الادارة ونيابك لهم جهودهم ، ونشيد بما تم توفيره لدى المؤسسة من قواعد " الحوكمة الرشيدة " ، وتفاعل البنك مع متطلبات المرحلة من استخدامات للتكنولوجيا المصرفية المتقدمة .

باسمي واسم زملائي من مراقبة الشركات نتمنى لكم اجتماعات ناجحة ، ولشركتكم مزيداً من الانجاز والازدهار ، وما يحمل ذلك من مؤشرات ودلالات على العمل في اطار القوانين السائدة ، وحُجَّتنا في الحديث عن نجاح البنك هو هذه الارقام التي يظهرها التقرير السنوي، فلكم كل الشكر والتقدير .

وبعد هذه الكلمة "الجامعة" أعلن عطوفته أنه قد حضر الى الاجتماع (٦٧) مساهماً يحملون (٧٤٨٩٤٢٨٨) سهماً بالاصالة ، و (١٨١١٢٦٥٢) سهماً بالوكالة ، أي بمجموع مقداره (٩٣٠٠٦٩٤٠) سهماً - أصالة ووكالة - ، وبما نسبته (٩٣.٠١٪) من مجموع أسهم رأس المال .
كما أعلن أن عدد أعضاء مجلس الادارة الذين يحضرون الاجتماع اثنا عشر عضواً من أصل ثلاثة عشر عضواً ، وأنه قد حضر ممثلين عن مدققي حسابات البنك ، واستناداً لاحكام القانون فإن الاجتماع وما يصدر عنه من قرارات تُعتبر قانونية ، وطلب عطوفته من معالي رئيس مجلس الادارة تعيين كاتب الجلسة ومراقبين لجمع الاصوات وفرزها .

رحب معالي الدكتور ميشيل مارتو رئيس المجلس بعطوفة الدكتور محمود عباينة مراقب الشركات وزملائه من مراقبة الشركات، كما رحب بمندوبي الامن العام والبنك المركزي وممثلي مدققي حسابات البنك " ديلويت أند توش " و"إرنست اند يونغ" .

واستناداً لنص المادة (١٨١) من قانون الشركات عيّن رئيسُ الجلسة السيد محي الدين العلي كاتباً للجلسة كما عين السيدين الدكتور عبدالله المالكي ومحمد ملحم مراقِبَيْن لجمع الاصوات وفرزها .
ثم ألقى معالي رئيس الجلسة كلمةً حول أهم الانجازات في البنك ، حيث أورد فيها ما يلي :-

- الترحيب بالمساهمين .
 - ايجازاً عن بعض انجازات البنك الرقمية في البنود الرئيسية للميزانية كالدائع والقروض وحقوق الملكية .
 - مبلغ الارباح الصافية التي تحققت خلال عام ٢٠٠٤ مقارنة مع عام ٢٠٠٣ .
 - نسبة توزيع الارباح التي يوصي بها مجلس الاداره البالغه (٢٠٪) .
 - النتائج القياسية التي حققها البنك والثقة الغالية التي يتمتع بها من المستثمرين ، وأثر ذلك على سعر سهم البنك في البورصة ، والقيمة السوقية لرأس المال .
 - نتائج البنوك التابعة للبنك في الجزائر وسورية .
 - اشارة الى البشائر الواعدة للنتائج المتوقعة للعام ٢٠٠٥ .
- وتم بعد ذلك الانتقال الى جدول الاعمال وعلى النحو التالي :-
- اولاً- تلا كاتبُ الجلسة وقائع جلسة الهيئة العامة السابقة .

ثانياً- اقترح السيد رئيس المجلس ضم بند تقرير مجلس الادارة عن العام المالي ٢٠٠٤ الى البند (د) من جدول الاعمال الخاص بمناقشة الميزانية ليم مناقشتها معاً وذلك بعد الاستماع الى تقرير مدقق حسابات البنك ، وقد ثنى على هذا الاقتراح مجموعة من المساهمين .

ثالثاً- تلا السيد عاصم حداد تقرير مدققي حسابات البنك "ديلويت اند توش و إرنست اند يونغ" عن عام ٢٠٠٤ .

رابعاً- ثم فُتِح باب المناقشة للبندين (ب) و (د) من جدول الاعمال وهي :-

* تقرير مجلس الادارة عن اعمال البنك خلال عام ٢٠٠٤ وخطة البنك المستقبلية للعام المالي ٢٠٠٥ .

* مناقشة البيانات المالية ، كما هو الوضع في ٢٠٠٤/١٢/٣١ والمصادقة عليهما بما في ذلك الموافقة على توصية مجلس الادارة بشأن توزيع الارباح .

وقد طلب معالي السيد رئيس الجلسة من الحضور أن يتقدموا بالاسئلة والملاحظات وتم فتح باب المناقشة على النحو التالي :-

تحدث المساهم عبد القادر ابو مزروع ، حيث شكر الادارة على الجهود المبذولة للوصول الى السعة الممتازة ، ثم توجه بسؤال حول " أسباب تراجع عدد الفرص التدريبية لدى البنك خلال عام ٢٠٠٤ مقارنة بالسنوات السابقة " ، كما تسأل عن أسباب تراجع رصيد علاوة الاصدار بمبالغ تم تحويلها



الى "احتياطي للتفرع الخارجي" وهل جاء ذلك لمواجهة خسائر في التفرع الخارجي أو تم صرفه على دراسات جدوى؟ علماً بأن هناك مبالغ في الأرباح المدورة، كان يمكن تغطية الخسائر منها، ثم سأل عن أسباب تدني أرباح شركة الاسكان للاستثمارات السياحية والفندقية، حيث أن "عائد الربح" متدني، وسأل لماذا هناك أرصدة مودعة لدى البنوك الأخرى بدون فائدة؟

وقد اجاب السيد الرئيس التنفيذي على هذه الاستئلة بما يلي :-

- تم مراجعة المهام لمختلف الادارات، وتم دراسة الاحتياجات التدريبية المطلوبة وتم تخصيص النورات التدريبية اللازمة (داخلية وخارجية)، وقد أخذت العملية التدريبية منهجية محددة من حيث الاهتمام "بالنوعية" وليس "الكمية".

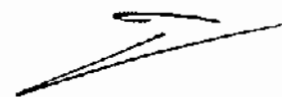
- العملية التدريبية متصله في البنك، ونقص العدد لم يكن لغايات التوفير في النفقات، وخلاصة القول، ايمان الادارة بالتدريب الذي يواجهه ويلبي الحاجة التدريبية الفعلية لدى الموظفين، اياً كان الثمن مع التركيز على النوعية.

- اما بالنسبة للسؤال الثاني الخاص بعلاوة الاصدار، فالمبالغ المحوكة تتعلق "بالتفرع الخارجي للبنك" وهي متطلبات البنك المركزي والسلطات النقدية في البلدان المضيغة والمبالغ المحوكة عبارة عن رؤوس اموال لدى الفروع الخارجية، علماً بأن مبلغ رأس المال له علاقة بعدد الفروع الخارجية، وقرار المجلس بتخصيص هذه المبالغ واقتطاعها من علاوة الاصدار هو اجراء قانوني.

وأجاب السيد عاصم حداد بخصوص الارصدة المودعة لدى البنوك الاخرى، حيث بين أن الرصيد الذي يظهر في التقرير هو ليوم ٢٠٠٥/١٢/٣١ وهو ليس رصيد ثابت بل متغير بين فترة وأخرى وحسب استخدام البنك لأرصده لدى البنوك وهي مبالغ يودعها البنك لمواجهة التزاماته لدى هذه البنوك.

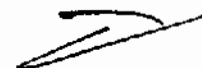
وأجاب السيد سمير ابو لغد حول السؤال عن تدني "العائد" على الاموال المستثمره بشركة الاسكان للاستثمارات السياحية والفندقية، حيث بين أن وضع السياحة في الاردن كان السبب بتدني العائد في الشركة، وما تحقق في عام ٢٠٠٤ أفضل كثيراً عما تحقق عام ٢٠٠٣ وأكد معالي رئيس الجلسة أن نتائج عام ٢٠٠٥ مبشرة.

ثم تحدث مساهم وبين أن هناك اشارة الى توسع البنك في الجزائر بفتح فروع هناك، أوصي كذلك بالتوسع في سورية من خلال فتح فروع فالسوق السوري سوق واعد. واجابه معالي رئيس الجلسة بأنه تم افتتاح فرع ثاني في مدينة دمشق، وخلال فترة قريبة جداً سوف يتم افتتاح فرع في حلب، وهكذا بالنسبة للمدن الرئيسية في سورية.



ثم تحدث السيد سعيد حمام بما يلي:-

- نشكر الادارة على الانجازات القيمة ، ونشكر كافة العاملين في البنك وأرجو من السيد رئيس المجلس صرف علاوة غلاء معيشة للموظفين ومنح مكافأة راتب السادس عشر ، ثم وجه الاسئلة التالية .
 - هناك اشارة الى مبالغ دفعت الى شركة اوكلت اليها " هيكله البنك " كم تبلغ المبالغ التي صرفت للشركة وأين مقر هذه الشركة .
 - علاوة الاصدار يتم توزيعها بتحويل مبالغ منها رؤوس اموال للصفة الغريبة ، هل سبب ذلك منح قروض تعثرت في فلسطين ، مما تطلب التغطية بالتحويل من علاوة الاصدار .
 - كم عدد الموظفين في الادارة العليا وكم الرواتب المدفوعة لهم .
 - كم رصيد الديون المشكوك في تحصيلها .
 - سعر سهم البنك اكثر من (١١) دينار والتوزيع المقترح بنسبة (٢٠٪) قليل .
 - رسوم الاشتراك في المؤسسات المصرفية كبير ، وماذا نستفيد من هذا الاشتراك .
 - جاء بند موجودات اخرى بمبلغ عشرة ملايين دينار (ما هذه الموجودات) وهل يجوز وضع بند بهذا المبلغ دون توضيح .
 - نفقات اجتماعات مجلس الادارة مبلغ كبير .
 - يجب ترشيد الانفاق وأين دور البنك المركزي .
- وقد اجاب السيد الرئيس التنفيذي بما يلي :-
- الشركة الاستشارية "الهيكله" شركة امريكية ولها مكاتب في لندن والبحرين والهيكله عمل متطور مطلوب ويهدف إلى زيادة الانتاجية والتأهيل وما تم دفعه للشركة "ضمن العقد" المتفق عليه، وهم في المراحل النهائية من مهمتهم ، والعمل المصرفي يقول بالحاجة الى إعادة الهيكله كل (٥) سنوات .
 - ونتج عن الهيكله تغيير الهيكل التنظيمي من Power Structure الى Performance Structure .
 - التحويل من علاوة الاصدار ليس لتغطية ديون مشكوك فيها ، حيث أن التسهيلات المتعثرة مغطاة بالكامل بمخصصات وانما لزيادة رأس المال استجابة لطلب السلطات النقدية .
 - تحقق لدى البنك انجاز كبير بتنزيل نسبة القروض غير العاملة ، ومدقي حسابات البنك ومدقي سلطة النقد يقومون بدورهم بالتحقق من هذا الموضوع .



وتعقيباً على بند " موجودات أخرى " بين السيد عاصم حداد أن البيانات التفصيلية الملحقة بالميزانية جاءت حسب النماذج المعتمدة لدى البنك المركزي ، وأن النقص بعلاوة الاصدار منقلبه بين حسابين " علاوة الاصدار ورؤوس الاموال المطلوبة للفروع الخارجية " وأن البيانات الأخرى التي طلبها السيد سعيد حمام موجودة في الملحق الخاص ببيانات الافصاح .

وأضاف السيد سمير أبو لغد " أن بنك الاسكان كان أول بنك التزم بقرارات سلطة النقد في فلسطين " لزيادة رأس المال المطلوب هناك ، أما رواتب الادارة العليا فهي موجودة بدليل الافصاح .

ثم تحدث المساهم سمعان البوري واقتراح اغلاق المناقشة وتأييد نسبة التوزيع المقترحة ، حيث رفع مجموعة من المساهمين أيديهم بالموافقة على المصادقة على الميزانية وحساب الارباح والخسائر وعلى توصية الادارة بتوزيع ارباح بنسبة (٢٠٪) .

وعقب المساهم السيد حافظ التميمي أن رأسمال البنك (١٠٠) مليون دينار وحقوق الملكية (٢٩٨٤٣٦٤٠٣) مليون

دينار ، ما الذي يمنع رسلة هذه المبالغ ؟

وهناك ملاحظة على ضغط العمل الموجود بالفروع لماذا لا يتم دعم الفروع بالموظفين .

حيث بين الرئيس التنفيذي أن موضوع الرسلة غير مطروح وأن الضغط في الفروع معروف للادارة حيث يحصل بساعات ومناسبات معروفة .

ثم تحدث الدكتور عبدالله المالكي بما يلي :-

- مستوى التقرير السنوي جيد وقد سررت لذلك لكن هناك اخطاء لغوية ، أرجو الانتباه اليها .

- رصيد التسهيلات ارتفع ، وهذا الانجاز هو الذي مكّن البنك من كسر عنق الزجاجة .

- كان السوق راكداً ، وجاءت عملية التوسع بالاقتراض ومن هنا جاءت الزيادة بهذه الارصدة .

- اشكر مجلس الادارة على " حكمته " بهذا الموضوع والطريق ما زال طويلاً ، وبارك لكم هذا الانجاز .

- سعر السهم في السوق اكثر من (١١) دينار وهذا شيء يدعو للاعتزاز وانا اشارك في ذلك .

- ولكن هناك الوجه الآخر من حيث أن هناك مساهمين استراتيجيين ولا يرغبون بيع مساهماتهم وتحقيق أرباح منها ، ولكن ينتظرون عائد على استثماراتهم ، وهذا يلقي على الادارة مسؤولية توزيع مبالغ اكثر (وانا أشفق عليكم من هذه المسؤولية) .

- السؤال الاخير حول " الاحتياطات " ، كيف نتصرف بهذه المبالغ وليس من الحكمة أن نرسل Over Capitalize لان البنك ، ما هو التصور للتصرف بهذه المبالغ ، إما أن تعاد للمساهمين أو نفعل بها شيء آخر .

- ما مصير هذه الاموال .

وعقب على ذلك عضو مجلس الادارة السيد عبدالله السعودي بما يلي :-

- مجموع حقوق المساهمين هو رأس المال وعلاوة الاصدار والاحتياطيات .
- ليس من شك انه عند تصفح رقم حقوق الملكية يبدو للوهلة الاولى أنه " رقم كبير " .
- وعملية بناء هذه الحقوق لتصل هذه الارقام "من البداية " كانت بهدف أن يكون هذا البنك ليس بنك محلي وانما بنك اقليمي .
- وعند التركيز على استراتيجية عمل مستقبلية نجد أننا بحاجة الى هذا الرقم ، أي عندما نصبح "بنك اقليمي" ، وهذا يتطلب قاعدة رأسمال قوية .
- أصبحت فعلاً قاعدة رأس المال قوية ، وما يهمنا الآن أن نتقل الى حالة "البنك الاقليمي" ولا يكفي أن نبقى " بنك محلي " وسوف يتم ذلك في الوقت المناسب .
- علينا أن نحافظ بقاعدة رأسمال قوية حتى نتمكن من تحقيق ما نريد في الوقت المناسب وهذا الموضوع "على خطة مستقبل عمل البنك " .

السيد الرئيس التنفيذي: - اضافة لما تفضل به الاخ عبدالله السعودي ، هناك فرص نسعى لاستغلالها " محلياً " في هذه المرحلة ، مثل تأسيس شركة Leasing وهي قيد التأسيس .

- علينا أن نتوسع داخلياً واقليمياً ومع التقدير لرأي الدكتور عبد الله

We are not over capitalize

وبعد هذه المناقشات تم التأكيد ثانية على موافقة الهيئة العامة بالمصادقة على الميزانية وحساب الارباح والخسائر ونسبة توزيع الارباح .

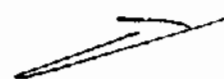
انتخاب مدقي حسابات البنك :

رشح السيد محمد ملحم كل من " إرنست اند يونغ " و " ديلويت اند توش " كمدققين لحسابات البنك عن عام ٢٠٠٥ وتمت التثنية على الترشيح .
ولما لم يكن هناك مرشحون آخرون اعتبر هؤلاء فائزون بالتزكية، وتمت الموافقة على تفويض مجلس الادارة بتحديد اتعابهم .

انتخاب أعضاء مجلس الادارة وفقاً لاحكام القانون :

تم ترشيح القائمة التالية لعضوية مجلس الادارة لبورة جديدة تبدأ من تاريخ ٢٠٠٥/٤/٢ وهم :-

- معالي الدكتور ميشيل مارتو
- السيد عبدالله السعودي
- السيد عمار بن فاروق بن مصطفى زهران



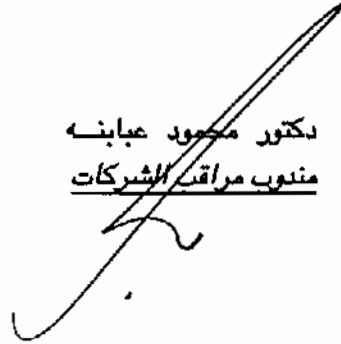
- الشركة القابضة للاستثمارات الرأسمالية
- المجموعة الاستثمارية العقارية / الكويتية (عضوان)
- المصرف العربي الليبي الخارجي (عضوان)
- المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضوان)
- وزارة المالية والاقتصاد والتجارة - حكومة قطر (عضوان)
- وزارة المالية - سلطنة عمان .

وقد ثنى مجموعة من المساهمين على هذا الترشيح ، ولما لم يكن هناك مرشحون آخرون أعلن معالي رئيس الجلسة أن هؤلاء فائزون بالتركية وهنأهم على ذلك .

وحيث لم يبق بنود أخرى على جدول الاعمال أعلن معالي رئيس الجلسة نهاية الجلسة وشكر المساهمين على حضورهم .



دكتور ميشيل مارتو
رئيس الجلسة



دكتور محمود عباينه
مندوب مراقب الشركات



دكتور الخطين العلي
كاتب الجلسة

٢٠٠٥/٤/٢ ر.ش