الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري م.ع.م
هاتف: ٥٦٠١٤١٧ (٩٦٢٦+)
فاكس: ٥٦٠١٥٤٢ (٩٦٢٦+)
صندوق بريد ٩٤٠٧٤٣
عمان ١١١٩٤ الأردن

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان
١٣ شباط ٢٠٢٠
الرقم المتسلسل ٦٥٥
الجهة المختصة

الرقم : ١- ١٣- ٣٣- ٣٧٠
التاريخ : 2020/2/13

السادة هيئة الاوراق المالية

To: Jordan Securities Commission

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في 2019/12/31 .

Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2019.

مرفق طيه التقرير السنوي للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري عن السنة المنتهية في 2019/12/31.

Attached the Annual Report of Jordan Mortgage Refinance company for the fiscal year ended 31/12/2019.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

Kindly accept our high appreciation and respect

عبد الرزاق طبيشات
المدير العـــــام

Abed Al-Razzak Tubaishat
General Manager

المرفقات :- نسختين من التقرير السنوي يحتوي على جميع البنود المطلوبة بموجب أحكام المادة (4) من تعليمات الإفصاح لسنة 2004 ،مرفق معه قرص مدمج يحتوي على مادة التقرير السنوي مخزنة على شكل ملف PDF .

Attachments: Two copies for the Annual Report contain all the required items by virtue of the provisions of Article (4) of the Instructions of Disclosure for the year 2004. Attach with it a compact disc containing the material of the Annual Report stored on a PDF file.

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية أسست بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (1) لسنة 1989 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (314)، بتاريخ 1996/6/5 برأسمال قدره (5) مليون دينار أردني، وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 1996/7/22.

مركز الشركة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

عنوان الشركة

15 شارع المهدي بن بركة/ الشميساني الغربي
صندوق بريد: 940743 عمان 11194 الأردن
هاتف: 5601417
فاكسميلي : 5601542

الموقع الإلكتروني عبر الإنترنت : www.jmrc.com.jo

البريد الإلكتروني عبر الإنترنت : jmrc@ jmrc.com.jo

حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم حفظه الله

صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني ولي العهد المعظم

مهمة الشركة

مساعدة المواطن الأردني لتملك الوحدة السكنية الملائمة من خلال توفير التمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والشركات المالية في المملكة لتمكينها من التوسع في منح القروض السكنية للمواطنين بشروط مناسبة وخاصة لأصحاب الدخول المتوسطة والمتدنية.

المحتويات	الصفحة
مجلس الإدارة	10
كلمة رئيس مجلس الإدارة	11
تقرير مجلس الإدارة	13
تأسيس الشركة	13
غايات الشركة	13
مصادر أموال الشركة	13
آلية عمل الشركة	13
مزايا الإقتراض من الشركة	14
مزايا الإستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة	14
إنجازات الشركة خلال عام 2019	15
التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2019	20
الخطة المستقبلية للشركة	22
بيانات ومعلومات الإفصاح	23
تقرير مجلس الإدارة حول الحاكمية المؤسسية لعام 2019	44
توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح	52
جدول أعمال الهيئة العامة السنوي	53
البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2019 مع تقرير مدقق الحسابات	55

مجلس إدارة الشركة

الرئيس

الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس — ممثلاً البنك المركزي الأردني

نائب الرئيس

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل — ممثلاً البنك الأردني الكويتي

الأعضاء

إسم الممثل الطبيعي	الجهة الإعتبارية التي يمثلها
المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
السيد زياد أنور عبد الرحمن عقروق	البنك العربي
السيد علي حسن علي الميمي	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	البنك الأهلي الأردني
السيدة رنا سامي جاد الله الصناع	بنك القاهرة عمان
السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	البنك التجاري الأردني
السيد جرير نائل جميل العجلوني	البنك الإستثماري
السيد باسل محمد علي الأعرج	بنك الإستثمار العربي الأردني

نائب المدير العام — السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات

المستشار القانوني — المحامي الأستاذ موسى فهد الأعرج

فاحصو الحسابات — السادة المهنيون العرب

كلمة رئيس مجلس الإدارة

د.عادل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أرحب بكم وأن أشكركم على حضوركم لإجتماع الهيئة العامة العادي السنوي الثالث والعشرون للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري التي نعتز بنجاحها في تحقيق أهدافها.

كما يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثالث والعشرون للشركة الذي يعرض أهم منجزاتها خلال عام 2019، ويبين مركزها المالي ونتائج أعمالها كما في نهاية عام 2019 من خلال ميزانيتها العمومية وحساباتها الختامية متضمناً تقرير مدقق الحسابات الخارجي حولها ، ويلقي الضوء بإيجاز على خطة عمل الشركة المستقبلية .

إن تأسيس الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري جاء بمبادرة من الحكومة وبدعم من البنك المركزي الأردني ، و يعبر أصدق تعبير عن تظافر جهود القطاعين العام والخاص لخدمة قطاع الإسكان الذي يعد واحداً من أبرز قطاعات الإقتصاد الوطني، من خلال مساهمات الحكومة والمؤسسات العامة مع القطاع الخاص في رأس مالها ، وعلاوة على ذلك فإن الشركة تشكل حلقة جديدة وهامة من حلقات ربط السوق النقدي بسوق رأس المال، حيث أن الهدف الرئيسي للشركة هو توفير التمويل -متوسط وطويل الأجل- للبنوك والشركات المالية التي تمنح قروضاً عقارية وسكنية ، وتقوم الشركة بتوفير الأموال اللازمة لنشاطها الإقراضي من مصادر أموال الشركة المختلفة والتي من أهمها حصيلة بيع إصداراتها من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي.

كما توفر آلية عمل الشركة المتمثلة بإعادة تمويل القروض العقارية والسكنية، فرصة للبنوك وللشركات المالية من زيادة مشاركتها في منح القروض وتحسين شروط الإقراض وزيادة آجال سدادها، وبالتالي توسيع قاعدة المواطنين المستفيدين من هذه القروض وتمكينهم من إمتلاك المسكن وخاصة أصحاب الدخول المتوسطة والمتدنية. بالإضافة إلى تمكين هذه البنوك والشركات من إدارة موجوداتها ومطلوباتها بكفاءة من خلال المواءمة بين آجال مصادر وإستخدامات أموالها.

حضرات السادة المساهمين المحترمين

حرصت الشركة على تركيز جهودها من خلال إتباع وسائل متعددة للتعريف بدورها وبآلية عملها وبميزات التعامل معها بهدف تشجيع البنوك والشركات المالية على التوسع في منح القروض العقارية والسكنية بشروط أفضل، وكذلك توسيع قاعدة المؤسسات التي تستثمر في أسناد القرض التي تصدر عن الشركة في سوق رأس المال المحلي. ولقد أثمرت

جهود الشركة خلال عام 2019 في منح قروض إعادة التمويل بمبلغ (222) مليون دينار – وهو يشكل أكبر رقم للقروض التي تم منحها من قبل الشركة خلال سنة منذ تأسيسها- ولآجال مختلفة تراوحت ما بين (1) – (5) سنوات ليصل إجمالي قيمة القروض التي مُنحت من قبل الشركة منذ بداية عملها إلى (1.689) مليار دينار. وقد بلغ الرصيد القائم لقروض إعادة التمويل بتاريخ 2019/12/31 (531.263) مليون دينار.

كما قامت الشركة خلال عام 2019 بإصدار ما قيمته (207) مليون دينار من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي لتصل قيمة أسناد القرض التي تم إصدارها منذ بداية عمل الشركة إلى (1.791) مليار دينار. وقد بلغ الرصيد القائم من إصدارات الشركة بتاريخ 2019/12/31 (510.500) مليون دينار.

إن قيمة هذه المبالغ التي مُنحت من قبل الشركة كقروض للبنوك ولشركات التأجير التمويلي إضافة إلى حجم إصداراتها من أسناد القرض تعزز دور الشركة في تحسين وتطوير سوق التمويل الإسكاني وسوق رأس المال في المملكة . وتسعى الشركة إلى تعميق نشاطها في السوق الثانوي للرهن العقاري من خلال زيادة حجم عملياتها في مجال إعادة تمويل القروض العقارية والسكنية وإلى تعزيز دورها في سوق رأس المال من خلال إصدار أسناد قرض لآجال مختلفة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

إن نجاح الشركة في تقديم خدماتها للبنوك وللشركات المالية وفي تحقيق أهدافها يعتمد بصورة رئيسية على تعاون البنوك والشركات المالية وتفهمها لدور الشركة ، وعلى الرعاية التي تحظى بها الشركة من قبل البنك المركزي وعلى الدعم الذي تتلقاه من الحكومة.

إسمحوا لي أن أتقدم بالنيابة عن أعضاء الهيئة العامة بوافر الشكر والتقدير إلى الحكومة وإلى البنك المركزي الأردني على دعمهم لمسيرة الشركة وأن أتقدم بجزيل الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة وأن أعبر بالأصالة عن نفسي وعن أعضاء مجلس الإدارة وعن أعضاء الهيئة العامة عن بالغ الشكر والتقدير لنائب مدير عام الشركة ولكافة العاملين فيها على الجهود التي يبذلونها في سبيل تحقيق نتائج وأهداف الشركة، داعياً الله العلي القدير أن يوفقنا جميعاً على حمل المسؤولية وأداء الأمانة وخدمة الوطن وأن يحفظ هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الدكتور عادل الشركس

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

تأسيس الشركة

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري هي شركة مساهمة عامة محدودة تأسست في منتصف عام 1996 في ضوء موافقة مجلس الوزراء على مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان والذي أوصى بضرورة إنشاء الشركة لغايات تفعيل وتطوير سوق التمويل الإسكاني في المملكة ، و تم إنشاء الشركة بالتعاون مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير وبدعم من البنك المركزي الأردني .

غايات الشركة

تتلخص الأهداف الرئيسية التي تسعى الشركة لتحقيقها بما يلي:-

- تطوير وتحسين سوق التمويل الإسكاني في المملكة من خلال قيام الشركة بتوفير التمويل -متوسط وطويل الأجل- للبنوك والمؤسسات والشركات المالية لزيادة مشاركتها في منح القروض الإسكانية ولتشجيع المنافسة بينها ليؤدي إلى تحسين شروط الإقراض وتخفيض كلفته على المواطن لمساعدته على إمتلاك المسكن الملائم .
- تشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال قيام الشركة بطرح أسناد قرض في سوق رأس المال المحلي مما يساهم في زيادة الأدوات الإستثمارية المتاحة في السوق .
- فتح نافذة إسلامية من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والمؤسسات الإسلامية التي ترغب في منح التمويل الإسكاني للمستفيدين في قطاع الإسكان.

مصادر أموال الشركة

- رأس المال المدفوع بالكامل والبالغ (5) مليون دينار أردني.
- حصيلة إصدارات الشركة من أسناد القرض. ويأتي سداد الشركة لإلتزامها من أسناد القرض في المرتبة الأولى من حيث أولوية السداد .
- قرض البنك المركزي البالغ رصيده في 2019/12/31 (18.111) مليون دينار أردني.

آلية عمل الشركة

توفر الشركة التمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك العاملة في المملكة من خلال إعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل البنوك للمواطنين . وقد حددت سياسة الإقراض المعتمدة لدى الشركة الأسس والمعايير التي يجب توفرها في المؤسسة المالية المقترضة وفي القرض السكني المقدم لإعادة التمويل .

ولضمان القرض الذي يحصل عليه البنك من الشركة يقوم البنك بتحويل سندات الرهونات العقارية من الدرجة الأولى والخاصة بالقروض السكنية الممنوحة من قبله لصالح الشركة لدى دوائر تسجيل الأراضي المختصة ، بحيث لا تقل قيمها المتبقية عن ما نسبته (120 ٪) من قيمة قرض الشركة الممنوح للبنك ، شريطة أن لا تكون القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك والمطلوب إعادة تمويلها من الشركة عليها أقساط مستحقة، مع إلتزام البنك بتحويل سندات رهن بديلة لسندات الرهن الخاصة بالقروض التي تظهر عليها علامات التعثر طيلة مدة عمر قرض الشركة للبنك .

كما سمحت الشركة بموجب سياسة الإقراض المعتمدة لديها أن يقدم البنك ضمانات مؤقتة لصالح الشركة لحين قيام

البنك بتحويل سندات الرهونات العقارية اللازمة للشركة، ومن أهم هذه الضمانات المؤقتة هي سندات الحكومة الأردنية أو السندات المكفولة من الحكومة الأردنية ، أذونات الخزينة، أسناد القرض الصادرة عن الشركة ، تفويض بالقيد على حساب المؤسسة المالية لدى البنك المركزي الأردني لصالح الشركة . ومن الجدير بالذكر أن الشركة تمنح قروض إعادة تمويل قروض سكنية على أساس قيام البنك بسداد أصل القرض على دفعة واحدة بتاريخ إستحقاقه، وسداد الفائدة في نهاية كل (6) أشهر ، وفي حالات خاصة يتم سداد أصل القرض وفوائده دورياً .

كما إعتمدت الشركة آلية لمنح شركات التأجير التمويلي المملوكة من قبل البنوك قروضاً لإعادة تمويل عقود التأجير التمويلي العقارية حيث بلغت قيمة القروض التي منحت لهذه الشركات خلال عام 2019 (30) مليون دينار.

إن قروض إعادة التمويل التي تمنحها الشركة للبنوك ولشركات التأجير التمويلي تمكن البنوك والشركات من زيادة مشاركتها في سوق التمويل العقاري ومن التخفيف من مخاطر عدم المواءمة بين مصادر وإستخدامات أموالها وتشجيع المنافسة فيما بينها مما ينعكس في مصلحة المواطن .

وتقوم الشركة بتوفير الأموال اللازمة لنشاطها الإقراضي من حصيلة بيع إصداراتها من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي بأحجام وبآجال تتوافق مع قروض إعادة التمويل ومع التدفقات النقدية للشركة وبأسعار فائدة ثابتة أو متغيرة لكل فترة فائدة خلال مدة السند -وحسب مقتضى الحال- سواءً بالمزاودة أو بتحديد مسبق لسعر الفائدة من خلال الإكتتاب الخاص أو الإكتتاب العام، كما ويمكن إطفاء الإصدارات بدفعة واحدة أو على دفعات تتزامن مع التدفقات النقدية للشركة، وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة من هيئة الأوراق المالية .هذا وتقوم الشركة بدور مدير الإصدار لأسناد القرض الصادرة عنها أو من خلال جهات متخصصة في إدارة الإصدارات .

مزايا الإقتراض من الشركة

- مواءمة آجال مصادر أموال البنك مع إستخداماتها وإدارة موجوداته ومطلوباته بكفاءة أكبر.
- تجنب مخاطر تقلبات سعر الفائدة (IRR) على القروض السكنية التي يمنحها البنك .
- زيادة المبالغ المخصصة من قبل البنك لمنح القروض السكنية، حيث يتم إستثناء القروض المعاد تمويلها من قبل الشركة من القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات وشرائها عند إحتساب النسبة التي حددها قانون البنوك التي تقضي بأن لا تزيد القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات أو شرائها عن 20 ٪ من إجمالي ودائع البنك بالدينار الأردني .
- تحسين نسبة كفاية رأس المال بإحتساب وزن مخاطر ترجيحي بواقع 20 ٪ على القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك وبما لا يتجاوز مبالغ قروض إعادة التمويل الممنوحة من قبل الشركة للبنك .

مزايا الإستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة

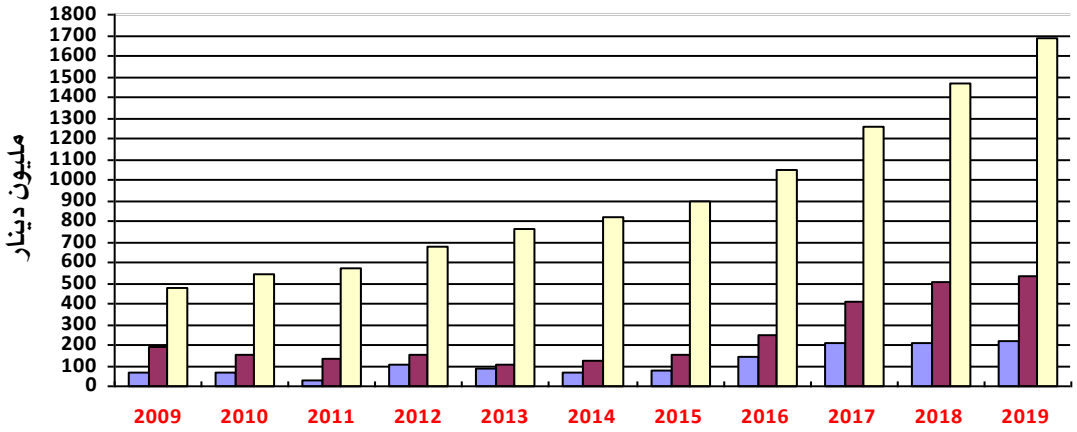
- تتميز أسناد القرض بدرجة مخاطر متدنية تعادل 20 ٪ لغايات إحتساب نسبة كفاية رأس المال لدى البنك .
- تحسين نسبة السيولة لدى البنك، حيث تعتبر قيمة أسناد القرض من ضمن الموجودات السائلة لغايات إحتساب نسبة السيولة القانونية بموجب تعليمات البنك المركزي الأردني .
- قابلية تداول أسناد القرض في سوق رأس المال من خلال مركز إيداع الأوراق المالية.

إنجازات الشركة خلال عام 2019

في مجال الإقراض

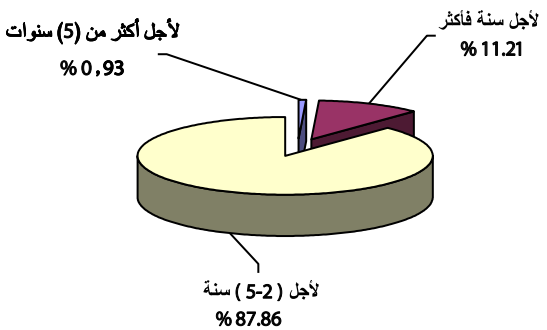
منحت الشركة خلال عام 2019 مبلغ (222) مليون دينار ، - وهو الأعلى الذي منح خلال سنة منذ تأسيس الشركة- للبنوك ولشركات التأجير التمويلي لإعادة تمويل قروض سكنية و عقارية ممنوحة من قبل هذه المؤسسات . حيث قامت بتوقيع (21) إتفاقية مع (13) مؤسسة مالية ليصبح عدد إتفاقيات قروض إعادة التمويل التي أبرمتها الشركة منذ تأسيسها ولغاية 2019/12/31 ما مجموعه (294) إتفاقية بمبلغ إجمالي قدره (1.689) مليار دينار، حيث زادت قيمة أرصدة القروض السكنية وعقود التأجير التمويلي العقارية التي تمت إعادة تمويلها من قبل الشركة عن (2) مليار دينار . وقد بلغت أرصدة قروض إعادة التمويل بتاريخ 2019/12/31 ما مقداره (531.263) مليون دينار، وهو الرصيد الأعلى منذ تأسيس الشركة.

يبين الرسم البياني التالي تطور قروض إعادة التمويل خلال الأعوام 2009 – 2019:-



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
قروض ممنوحة سنويا	67.5	65	33	103	83	64	77.5	146	214	207.5	222
رصيد قروض إعادة التمويل	188.13	150.13	132.005	148.542	108.288	127.534	148.780	248.025	407.771	506.517	531.263
قروض ممنوحة منذ التأسيس	474.14	539.14	572.14	675.146	758.146	822.146	899.646	1045.646	1259.646	1467.146	1689

يبين الرسم البياني التالي توزيع قروض إعادة التمويل القائمة كما في 2019/12/31 حسب مدة القرض:-

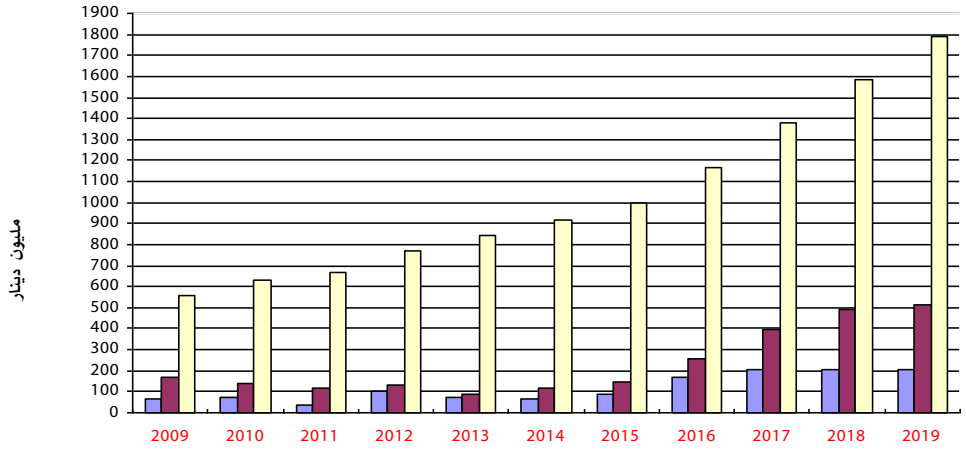


في مجال إصدار أسناد قرض

قامت الشركة خلال عام 2019 ببيع (19) إصداراً من أسناد قرض الشركة في سوق رأس المال المحلي بقيمة إسمية (207) مليون دينار، وبذلك إرتفع مجموع ما أصدرته الشركة منذ تأسيسها وحتى نهاية عام 2019 إلى (1.791) مليار دينار، لآجال (سنة فأكثر)،(2)،(3)،(5) سنوات. وقد تم تنفيذ عمليات إصدارات الشركة من أسناد القرض بأسلوب الإكتتاب الخاص. علماً بأن الرصيد القائم لأسناد قرض الشركة كما في 2019/12/31 بلغ (510.500) مليون دينار.

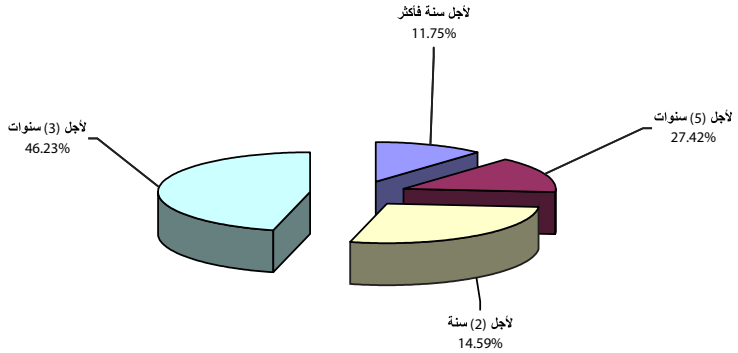
ومن الجدير بالذكر أن أسناد القرض الصادرة عن الشركة مضمونة بموجودات الشركة التي من ضمنها قروض إعادة التمويل الممنوحة للبنوك والمضمونة برهونات عقارية محولة أصولياً لأمر الشركة، ولا تقل القيمة المتبقية لهذه الضمانات عن (120 ٪) من أرصدة هذه القروض.

يبين الرسم البياني التالي نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض خلال الأعوام 2009 - 2019 :-



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
الأسناد المصدرة سنويا	68.75	73.750	38.00	101.200	76.500	69.000	87.500	166.000	209.000	207.500	207.000
رصيد الأسناد القائمة	169.750	140.750	121.00	129.200	89.500	115.000	147.000	256.500	396.500	490.500	510.500
حجم الأسناد منذ التأسيس	555.20	628.95	666.95	768.15	844.65	913.65	1001.15	1167.15	1376.15	1583.650	1790.650

يبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض القائمة كما في 2019/12/31 حسب مدة الإصدار:-



ويبين الجدول التالي إصدارات الشركة القائمة من أسناد القرض كما هي بتاريخ 2019/12/31 :-

لأجل (1) سنة فأكثر

رقم الإصدار	القيمة الإسمية	سعر الفائدة ٪	تاريخ الإصدار	تاريخ الإستحقاق	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي ٪
241	10,000,000	5.000	2018/12/16	2020/06/16	1,000	1,000	
247	5,000,000	4.500	2019/04/03	2020/10/03	1,000	1,000	
248	2,500,000	4.500	2019/05/05	2020/05/03	1,000	1,000	
249	5,000,000	4.500	2019/05/12	2020/05/12	1,000	1,000	
255	4,000,000	4.300	2019/08/25	2020/08/25	1,000	1,000	
258	5,000,000	3.750	2019/11/12	2020/11/12	1,000	1,000	
259	3,500,000	3.850	2019/12/18	2021/06/17	1,000	1,000	
260	25,000,000	3.750	2019/12/22	2021/06/22	1,000	1,000	
المجموع	60,000,000						٪ 11.75

لأجل (2) سنة

رقم الإصدار	القيمة الإسمية	سعر الفائدة ٪	تاريخ الإصدار	تاريخ الإستحقاق	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي ٪
217	5,000,000	4.500	2018/01/07	2020/01/07	1,000	1,000	
218	5,000,000	5.000	2018/01/15	2020/01/15	1,000	1,000	
219	5,000,000	4.900	2018/02/04	2020/02/04	1,000	1,000	
220	10,000,000	4.900	2018/02/18	2020/02/18	1,000	1,000	
224	1,000,000	4.750	2018/03/20	2020/03/20	1,000	1,000	
227	5,000,000	4.500	2018/05/06	2020/05/06	1,000	1,000	
231	15,000,000	4.500	2018/07/19	2020/07/19	1,000	1,000	
232	5,000,000	4.950	2018/07/19	2020/07/19	1,000	1,000	
233	5,000,000	4.600	2018/08/09	2020/08/09	1,000	1,000	
235	500,000	4.750	2018/09/02	2020/09/02	1,000	1,000	
236	1,000,000	4.750	2018/09/18	2020/09/18	1,000	1,000	
246	2,000,000	5.100	2019/02/26	2021/02/26	1,000	1,000	
253	5,000,000	4.750	2019/08/01	2021/08/01	1,000	1,000	
256	5,000,000	4.350	2019/09/15	2021/09/15	1,000	1,000	
257	5,000,000	4.400	2019/09/26	2021/09/26	1,000	1,000	
المجموع	74,500,000						٪14.59

لأجل (3) سنوات

رقم الإصدار	القيمة الإسمية	سعر الفائدة ٪	تاريخ الإصدار	تاريخ الإستحقاق	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي ٪
197	10,000,000	4.250	2017/01/26	2020/01/26	1,000	1,000	
198	10,000,000	3.850	2017/01/29	2020/01/29	1,000	1,000	
201	8,000,000	4.450	2017/03/05	2020/03/05	1,000	1,000	
203	20,000,000	4.750	2017/03/30	2020/03/30	1,000	1,000	
204	10,000,000	4.750	2017/03/30	2020/03/30	1,000	1,000	
206	5,000,000	4.850	2017/04/17	2020/04/17	1,000	1,000	
209	5,000,000	4.750	2017/05/28	2020/05/28	1,000	1,000	
212	10,000,000	5.150	2017/08/02	2020/08/02	1,000	1,000	
214	10,000,000	5.000	2017/08/30	2020/08/30	1,000	1,000	
222	8,000,000	5.200	2018/03/08	2021/03/08	1,000	1,000	
223	15,000,000	5.200	2018/03/19	2021/03/19	1,000	1,000	
225	15,000,000	5.000	2018/04/10	2021/04/10	1,000	1,000	
226	10,000,000	5.200	2018/04/15	2021/04/15	1,000	1,000	
229	5,000,000	4.700	2018/07/01	2021/07/01	1,000	1,000	
230	10,000,000	5.250	2018/07/04	2021/07/04	1,000	1,000	
234	10,000,000	5.350	2018/08/16	2021/08/16	1,000	1,000	
237	5,000,000	4.900	2018/09/24	2021/09/24	1,000	1,000	
238	10,000,000	5.600	2018/09/24	2021/09/24	1,000	1,000	
240	25,000,000	5.350	2018/12/06	2021/12/06	1,000	1,000	
242	5,000,000	5.000	2018/12/30	2021/12/30	1,000	1,000	
243	25,000,000	5.100	2019/01/31	2022/01/31	1,000	1,000	
250	5,000,000	5.100	2019/05/26	2022/05/26	1,000	1,000	
المجموع	236,000,000						٪ 46.23

لأجل (5) سنوات

رقم الإصدار	القيمة الإسمية	سعر الفائدة ٪	تاريخ الإصدار	تاريخ الإستحقاق	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي ٪
164	2,000,000	4.900	2015/03/29	2020/03/29	1,000	1,000	
173	8,000,000	4.000	2015/12/27	2020/12/27	1,000	1,000	
228	10,000,000	5.750	2018/06/10	2023/06/10	1,000	1,000	
239	10,000,000	6.000	2018/11/18	2023/11/18	1,000	1,000	
244	10,000,000	5.690	2019/02/05	2024/02/05	1,000	1,000	
245	10,000,000	5.690	2019/02/25	2024/02/25	1,000	1,000	
251	50,000,000	5.350	2019/05/29	2024/05/29	1,000	1,000	
252	5,000,000	5.500	2019/06/19	2024/06/19	1,000	1,000	
254	5,000,000	5.350	2019/08/21	2024/08/21	1,000	1,000	
261	30,000,000	4.750	2019/12/29	2024/12/29	1,000	1,000	
المجموع	140,000,000						٪ 27.42
الإجمالي	510,500,000						٪100.000

ولقد عكست أسعار الفائدة على أسناد القرض التي أصدرتها الشركة المستوى المتدني لمخاطر الإستثمار فيها.

التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2019

مقارنة البيانات المالية للشركة كما هي في نهاية عام 2019 مع البيانات المالية لعام 2018 :-

1- إرتفع رصيد قروض إعادة التمويل بمبلغ (24.746) مليون دينار، وبنسبة (4.9٪) ليصل إلى (530.996) مليون دينار مقارنة مع (506.250) مليون دينار في نهاية العام السابق.

	2019	2018
رصيد أول المدة	506,517,032	407,771,264
القروض الممنوحة	222,000,000	207,500,000
القروض المسددة	(197,254,232)	(108,754,232)
مخصص الخسائر الإئتمانية	(267,051)	(267,051)
رصيد نهاية المدة	530,995,749	506,249,981

2- إرتفع مجموع الموجودات بمبلغ (24.581) مليون دينار، وبنسبة (4.6٪) ليصل إلى (553.728) مليون دينار ، مقارنة مع (529.148) مليون دينار في نهاية العام السابق.

3- إرتفع رصيد أسناد القرض بمبلغ (20) مليون دينار ، وبنسبة (4.1٪) ليصل إلى (510.5) مليون دينار مقارنة مع (490.5) مليون دينار في نهاية العام السابق .

	2019	2018
رصيد أول المدة	490,500,000	396,500,000
أسناد القرض المصدرة	207,000,000	207,500,00
أسناد القرض المسددة	(187,000,000)	(113,500,000)
رصيد نهاية المدة	510,500,000	490,500,000

4- إرتفعت حقوق الملكية بمبلغ (2.222) مليون دينار، وبنسبة(15.5٪) لتصل إلى (16.574) مليون دينار مقارنة مع (14.352) مليون دينار في نهاية العام السابق.

5- إرتفع مجمل ربح العمليات بمبلغ (1.089) مليون دينار ، وبنسبة (19.6٪) ليصل إلى (6.635) مليون دينار مقارنة مع (5.546) مليون دينار في نهاية العام السابق .

	2019	2018
فوائد مقبوضة	31,891,893	25,213,200
فوائد مدفوعة	(25,256,979)	(19,666,870)
إجمالي الربح	6,634,914	5,546,330

6- إرتفع صافي ربح الفترة قبل الضريبة بمبلغ (1.043) مليون دينار ، وبنسبة (23.1٪) ليصل إلى (5.561) مليون دينار مقارنة مع (4.518) مليون دينار في نهاية العام السابق.

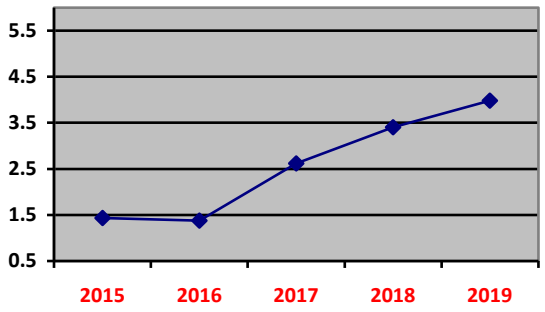
7- إرتفع صافي ربح الفترة بعد الضريبة بمبلغ (576) ألف دينار . وبنسبة (16.9٪) ليصل إلى(3.980) مليون دينار مقارنة مع (3.404) مليون دينار في نهاية العام السابق.

تطور أهم بنود البيانات المالية

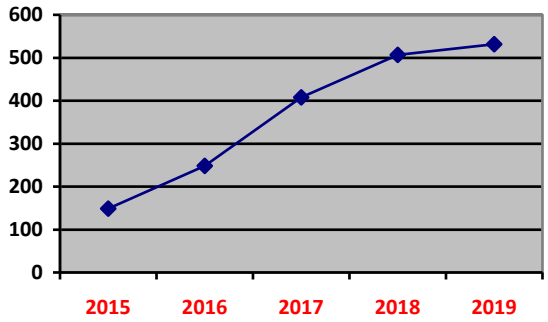
وفيما يلي أهم النسب المالية لعام 2019 مقارنة مع عام 2018:-

البيـــــان	2019	2018
العائد على حقوق المساهمين ٪	٪ 24.016	٪ 23.719
القيمة الدفترية للسهم (دينار)	3.315	2.870
حصة السهم من الأرباح (دينار)	0.796	0.680
نسبة المديونية ٪	٪ 97.007	٪ 97.287
قروض إعادة التمويل إلى إجمالي الموجودات ٪	٪ 95.895	٪ 95.673
الأموال المقترضة إلى حقوق الملكية (مرة)	31.89	35.38

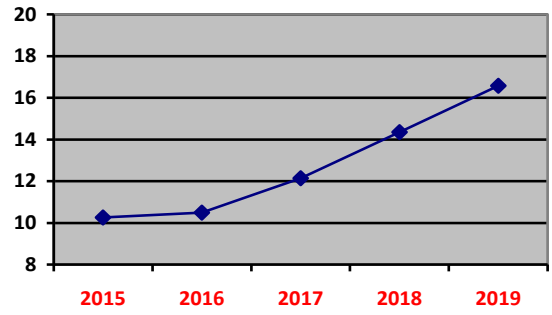
صافي الربح بعد الضريبة 2015 - 2019 (مليون دينار)



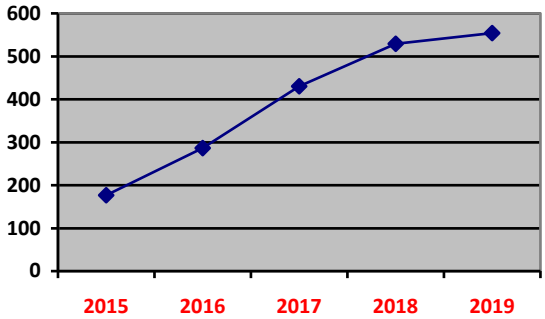
رصيد قروض إعادة التمويل 2015 - 2019 (مليون دينار)



حقوق الملكية 2015- 2019 (مليون دينار)



إجمالي الموجودات 2015 - 2019 (مليون دينار)



نسب الضمانات المتعلقة بقروض إعادة التمويل التي منحتها الشركة للبنوك في عام 2019 مقارنة مع عام 2018:-

البيـــان	2019	2018
قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة قروض إعادة التمويل.	٪ 178.90	٪ 162.55
القيمة التقديرية للعقارات المرهونة إلى أرصدة قروض إعادة التمويل.	٪ 241.77	٪ 221.02
إجمالي الضمانات إلى أرصدة قروض إعادة التمويل.	٪ 135.06	٪ 126.76

الخطة المستقبلية للشركة.

إستكمالاً لإنجازات الشركة خلال العام 2019 فإن الخطة المستقبلية التي تهدف الشركة لتحقيقها خلال عام 2020 والسنوات القادمة تتلخص بما يلي :-

أولاً : تعزيز دور الشركة في السوق الثانوي للرهن العقاري بما يتناسب مع التطورات التي يشهدها سوق التمويل العقاري.

ثانياً : تشجيع البنوك على منح القروض السكنية بأسعار فائدة ثابتة.

ثالثاً : زيادة حجم إصدارات الشركة من أسناد القرض لآجال تتلاءم مع نشاطات الشركة الإقراضية، بالإضافة إلى العمل على توسيع قاعدة المستثمرين في إصدارات الشركة .

تهدف الشركة خلال عام 2020 إلى منح قروض إعادة التمويل بما قيمته (197) مليون دينار وتوفير الأموال اللازمة لذلك من خلال طرح أسناد قرض في سوق رأس المال المحلي ، ومن المتوقع أن تحقق الشركة في عام 2020 نمواً في أرباحها مقارنة بما تحقق عام 2019.

بيانات ومعلومات الإفصاح

فيما يلي بيانات الإفصاح المطلوبة بموجب المادة (4) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن هيئة الأوراق المالية .

مادة :

4/أ كلمة رئيس مجلس الإدارة : وردت ضمن التقرير.

4ب/1 وصف الأنشطة الرئيسية :-

تقوم الشركة بشكل رئيسي بنشاط إعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل المؤسسات المالية وإصدار أسناد قرض في سوق رأس المال المحلي. وذلك من خلال مقرها الوحيد في عمان ولا يوجد للشركة أية فروع أخرى ويبلغ عدد موظفي الشركة (24) موظفاً.

و قد بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي في نهاية عام 2019 ما مقداره (222) مليون دينار، والذي يمثل قروض إعادة التمويل الممنوحة خلال عام 2019.

وعنوان الشركة كما يلي:-

مركز الشركة	عمان / المملكة الأردنية الهاشمية
عنوان الشركة	15 شارع المهدي بن بركة/ الشميساني الغربي
	صندوق بريد 940743 عمان 11194 الأردن
	هاتف 5601417
	فاكسميلي 5601542
الموقع الإلكتروني عبر الإنترنت	www.jmrc.com.jo
البريد الإلكتروني عبر الإنترنت	jmrc@ jmrc.com.jo

4ب/2 لا يوجد للشركة أية شركات تابعة أو أي فروع.

4ب/3 أ-أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :-

الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس

رئيس مجلس الإدارة

الجهة التي يمثلها	- البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2012/3/25
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في الإحصاء التطبيقي ، جامعة اليرموك 1988. - ماجستير في الإقتصاد المالي ، جامعة اليرموك 1990. - دكتوراه في الإقتصاد المالي ، جامعة نيو أورليانز – الولايات المتحدة الأمريكية 2002.
الوظيفة الحالية	- نائب محافظ البنك المركزي الأردني إعتباراً من 2012/4/1.
الخبرات العملية	- في شباط 1991 بدأ حياته العملية كباحث إقتصادي في دائرة الأبحاث في البنك المركزي الأردني. - أستاذ مساعد في قسم التمويل في جامعة ألفريد Alfred University في ولاية نيويورك، ومن ثم تمت ترقيته لأستاذ مشارك في نفس الجامعة في عام 2006. - في عام 2006 شغل منصب رئيس قسم الشؤون النقدية في دائرة الأبحاث في البنك المركزي الأردني. وفي عام 2009 تمت ترقيته نائباً لمدير دائرة الأبحاث ومن ثم مديراً تنفيذياً للدائرة في أواخر عام 2011. - قام بنشر العديد من الأبحاث العلمية في مجلات أكاديمية مرموقة منها: Journal of Business, Finance & Accounting", "Banking and Finance" Review", "Journal of Economics and Finance", "International Journal of Applied Business and Economics", International Journal of Economic Research - قام بتدريس العديد من مواد الإقتصاد و التمويل لطلبة الدكتوراه والماجستير والبكالوريوس في الجامعات الأردنية. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة مناجم الفوسفات. - نائب رئيس مجلس إدارة مؤسسة ضمان الودائع. - رئيس فريق قطاع الخدمات المالية وعضو اللجنة التنسيقية لرؤية الأردن ٢٠٢٥. - عضو في مجلس المدفوعات الوطني الأردني. - رئيس لجنة التسليف ونائب رئيس لجنة الإستثمار ونائب رئيس لجنة الموارد البشرية وعضو اللجنة التوجيهية لتقنية المعلومات في البنك المركزي الأردني.
مواليد عام	- 1966.

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل

نائب رئيس مجلس الإدارة

الجهة التي يمثلها	- البنك الأردني الكويتي (عضو مستقل) إعتباراً من 2000/3/8 - نائب رئيس مجلس الإدارة :- - للفترة من 2008/03/12 وحتى 2011/04/20 . - للفترة من 2011/06/07 وحتى 2012/03/24. - للفترة من 2018/10/31 وحتى تاريخه.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس إدارة أعمال- الجامعة الأردنية عام 1974 .
الوظيفة الحالية	- نائب المدير العام للمجموعة المصرفية / البنك الأردني الكويتي .
الخبرات العملية	- بنك الكويت الوطني - إدارة الإئتمان المحلي والتسويق 1974 – 1990 . - ويعمل في البنك الأردني الكويتي من عام 1991 حتى الآن . - عضو مجلس إدارة شركة ضمان القروض. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتأمين. - رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - رئيس لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1951.

المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين

الجهة التي يمثلها	- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2019/03/12.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس هندسة مدنية جامعة كاليفورنيا / الولايات المتحدة الأمريكية 1984 .
الوظيفة الحالية	- نائب المدير العام ومدير إدارة الإشراف – المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
الخبرات العملية	- مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بالوكالة حتى تاريخ 2019/9/8. - نائب رئيس مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري حتى تاريخ 2019/9/8. - عضو مجلس التنظيم الأعلى / وزارة البلديات. - عضو مجلس إدارة المؤسسة التعاونية. - عضو في لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1961.

السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان

الجهة التي تمثلها	- المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2019/01/16.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس الإدارة العامة والعلوم السياسية – الجامعة الأردنية .
الوظيفة الحالية	- مستشار المدير العام للتأمينات الإجتماعية – المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي.
الخبرات العملية	- إلتحقت السيدة لينا للعمل في المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي في عام 1988 ، حيث تنقلت بين دوائر ذات الطابع التأميني البحت ، والدوائر ذات الطابع الإداري لتتدرج في مواقع وظيفية مختلفة ، منها مساعداً لمدير إدارة الدراسات ، ومديراً لإدارة دعم القرار ، ومديراً لإدارة المخاطر ، ومديراً لمكتب المدير العام وأمين سر لمجلس إدارة المؤسسة ، ومديراً لإدارة الدراسات والأبحاث وعضواً في لجنة تسوية الحقوق. - مثلت المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي في شركة الأردن الدولية للتأمين منذ عام 2013 ولغاية 2019/1/16 وكانت عضواً في لجنة التدقيق وفي لجنة الحوافز والترشيحات. - عضو في لجنة الحوكمة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1967.

السيد زياد أنور عبدالرحمن عقروق

الجهة التي يمثلها	- البنك العربي (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2018/10/11.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس في العلوم مع مرتبة الشرف ، الهندسة المدنية/ جامعة ليدز – المملكة المتحدة عام 19881. - ماجستير في إدارة الأعمال، التمويل / جامعة سيراكيوز – نيويورك – الولايات المتحدة الأمريكية، عام 1988.
الوظيفة الحالية	- رئيس المخاطر لمجموعة البنك العربي .
الخبرات العملية	- المدير التنفيذي وعضو تنفيذي لمجلس إدارة بنك أوروبا العربي / المملكة المتحدة (2011-2018). - المدير التنفيذي - سيتي بنك / الكويت (2010-2011). - المدير التنفيذي - سيتي بنك / الأردن (2005-2010). - مدير المخاطر الإقليمي ، مسؤول الإئتمان الأول - سيتي بنك مصر والأردن ولبنان وليبيا (2003-2005). - مدير المخاطر لبنك هاندلوي (عضو سيتي جروب) / بولندا (2000-2003). - رئيس وحدة الخدمات المصرفية للشركات وتمويل الشركات وتمويل المشاريع ، نائب الرئيس - سيتي بنك (1995 – 2000). - مدير علاقة مصرفية – سيتي بنك / البحرين (1989-1994). - مهندس الدعم الفني والتسويق / السعودية (1984 1986-). - مهندس إدارة المشروع / الكويت (1981 – 1984). - رئيس مجلس إدارة شركة النسر العربي للتأمين ش.م.ع – الأردن اعتباراً من 2018/9. - عضو في مجلس إدارة البنك العربي الوطني ش.م.ع – السعودية اعتباراً من 2018/9. - عضو في مجلس إدارة بنك أوروبا العربي ش.م.ع – المملكة المتحدة 2011-2018. - عضو في مجلس إدارة جمعية المصرفيين العرب –المملكة المتحدة 2011-2018. - عضو في جمعية المصرفيين البريطانيين – المملكة المتحدة 2011-2018. - عضو في جمعية البنوك الأجنبية – المملكة المتحدة 2011-2018 - عضو في المجلس الأوروبي جامعة سيراكيوز – الولايات المتحدة الأمريكية إعتباراً من 2015. - عضو مجلس إدارة جمعية البنوك في الأردن – الأردن 2005-2010. - عضو مجلس إدارة إنجاز – الأردن 2005-2010. - عضو في لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - رئيس لجنة المشتريات الرئيسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1958.

السيد علي حسن علي الميمي

الجهة التي يمثلها	- بنك الإسكان للتجارة والتمويل (عضو غير مستقل) إعتباراً من تاريخ 2019/05/29.
المؤهلات العلمية	- بكالوريس محاسبة عام 2000. - Certified Internal Auditor (CIA) الصادرة عن معهد المدققين الداخليين (IIA). - Certification in Control Self - Assessment (CCSA) الصادرة عن معهد المدققين الداخليين (IIA). - Certification in Risk Management Assurance (CRMA) الصادرة عن معهد المدققين الداخليين (IIA).
الوظيفة الحالية	- المدقق العام / بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
الخبرات العملية	- انضم السيد علي الميمي إلى إسرة بنك الإسكان للتجارة والتمويل منذ ما يزيد عن ١٨ عاماً ، حيث تدرج بكافة مراتب التدقيق الداخلي واكتسب خلال هذه الفترة الخبرات العلمية والعملية التي أهلته لإدارة عمليات وأنشطة التدقيق الداخلي ، ولدى السيد علي عدد من العضويات في العديد من المعاهد والجمعيات المهنية أهمها :- - The Institute of internal Auditor (IIA). - The Associaion of Certified Fraud Examiners (ACFE). - عضو في لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - عضو في لجنة المشتريات الرئيسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1979.

السيد نبال عبد القادر نايف فريحات

الجهة التي يمثلها	- البنك الأهلي الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 2014/1/1.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية / جامعة اليرموك عام 1998. - ماجستير تمويل / الأكاديمية العربية المصرفية عام 2003. - دكتوراه في الإقتصاد والمصارف الإسلامية عام 2015.
الوظيفة الحالية	- مدير عام شركة الأهلي للتأجير التمويلي.
الخبرات العملية	- عمل في البنك الأهلي منذ عام 2004 حيث شغل وظائف قيادية متعددة . - عمل في بنك الإنماء الصناعي 2003 - 2004. - عمل في بنك الأردن والخليج عام 2000 – 2003. - عضو مجلس إدارة شركة الأهلي للتأجير التمويلي. - رئيس الجمعية الأردنية لشركات التأجير التمويلي. - عضو في لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة .
مواليد عام	- 1976.

السيدة رنا سامي جاد الله الصناع

الجهة التي تمثلها	- بنك القاهرة - عمان (عضو مستقل) إعتباراً من 10/ 9 /2008.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس محاسبة / فرعي إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1988. - ماجستير مالية / الجامعة الأردنية عام 1990.
الوظيفة الحالية	- رئيس مجموعة خدمات الإئتمان / بنك القاهرة - عمان .
الخبرات العملية	- البنك المركزي الأردني / دائرة مراقبة البنوك 1988 – 1995. - نائب رئيس هيئة مديري شركة تملك للتأجير التمويلي. - عضو مجلس إدارة المؤسسة الأردنية لتطوير المشاريع الإقتصادية - رئيس لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1966.

السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك

الجهة التي يمثلها	- البنك التجاري الأردني (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2019/06/10 .
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس محاسبة جامعة والش – الولايات المتحدة الأمريكية 1990. - محاسب قانوني (CPA) عام 1991.
الوظيفة الحالية	- مساعد المدير العام / المالية لدى البنك التجاري الأردني منذ عام 2015.
الخبرات العملية	- مساعد المدير العام / المالية لدى بنك الإتحاد (الأردن) 2009-2015. - مساعد المدير العام / المالية لدى بنك الجزيرة (المملكة العربية السعودية) 2003-2009. - مدير أول إستشارات مالية لدى شركة آرثر أندرسن (المملكة العربية السعودية) 1993-2003. - محاسب لدى شركة شريدر بورتير الهندسية (أمريكا) عام 1992. - عضو في العديد من لجان البنك التجاري الأردني. - عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1967.

السيد جرير نائل جميل العجلوني

الجهة التي يمثلها	- البنك الإستثماري (عضو مستقل) إعتباراً من 2018/2/15.
المؤهلات العلمية	- بكالوريس في الإقتصاد / جامعة العلوم التطبيقية – الأردن 2002. - ماجستير في الإقتصاد المالي / جامعة ليستر – المملكة المتحدة.
الوظيفة الحالية	- مدير دائرة الخزينة – البنك الإستثماري.
الخبرات العملية	- مدير تنفيذي دائرة الخزينة – البنك الإستثماري 2013 . - مدير تنفيذي إدارة الموجودات والمطلوبات مجموعة الخزينة والإستثمار – البنك الإستثماري 2012 - 2013. - مدير سيولة إدارة الموجودات والمطلوبات دائرة الأسواق العالمية – بنك ستاندرد تشارترد 2007 - 2012 . - محلل أبحاث بنك ستاندر دتشارترد – الأردن 2006 - 2007. - عضو هيئة المديرين – شركة الموارد للوساطة المالية . - عضو في لجنة الحوكمة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - عضو في لجنة المشتريات الرئيسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1980 .

السيد باسل محمد علي الأعرج

الجهة التي يمثلها	- بنك الإستثمار العربي الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 2017/2/27.
المؤهلات العلمية	- ماجستير الإدارة العامة / Harvard University – الولايات المتحده الأمريكية . - ماجستير إدارة الأعمال / Lancaster University – بريطانيا . - ماجستير العلوم المالية والمصرفية / الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية – الأردن. - الدبلوم العالي في التمويل والتجارة الخارجية – بريطانيا. - London Institute of Banking & Finanace. - خبير معتمد في التجارة الدولية والتمويل (CITF) – بريطانيا . - London Institute of Banking & Finanace. - خبير معتمد في الإعتمادات المستندية (CDCS) – بريطانيا. - London Institute of Banking & Finanace.
الوظيفة الحالية	- مساعد مدير عام بنك الإستثمار العربي الأردني منذ عام 2012.
الخبرات العملية	- مدير تنفيذي – إدارة العمليات لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل. - مدير تنفيذي – إدارة العمليات ومن ثم مدير تنفيذي لتطوير الأعمال المصرفية لدى بنك الإتحاد . - نائب الرئيس – مجموعة الخدمات المالية العالمية والتمويل التجاري لدى ستي بنك. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الجنوب للإلكترونيات. - عضو في لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - رئيس لجنة الحوكمة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1970.

4 ب/3 ب أسماء ورتب اشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم.

السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات / المدير العام إعتباراً من 2020/1/1.

المؤهلات العلمية	- بكالوريوس إقتصاد - جامعة اليرموك عام 1999.
الخبرات العملية	- يعمل في الشركة منذ عام 2000 حيث شغل وظائف قيادية متعددة. - نائب المدير العام حتى تاريخ 2019/12/31. ● مدير دائرة إعادة التمويل . ● رئيس قسم الإئتمان. - عضو لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - أمين سر لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - رئيس لجنة إدارة الموجودات و المطلوبات في الشركة .
مواليد عام	- 1976.

السيد صايل محمد عبد العزيز العقاربة / مدير الدائرة المالية

المؤهلات العلمية	- بكالوريوس علوم إدارية ومالية تخصص محاسبة / جامعة فيلادلفيا عام 2000.
الخبرات العملية	- يعمل في الشركة منذ عام 1999 حيث شغل وظائف قيادية متعددة :- ● رئيس قسم الشؤون المالية . ● مدقق داخلي وضابط إمتثال رئيسي. - محاسب رئيسي- الشركة الأردنية لصناعات البحر الميت 1995 – 1999. - أمين سر لجنة الحوكمة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - عضو لجنة إدارة الموجودات و المطلوبات في الشركة .
مواليد عام	- 1974 .

السيد مروان عاطف سليم العمر / مدير الدائرة القانونية

المؤهلات العلمية	- بكالوريوس حقوق/ جامعة بيروت العربية / فرع الإسكندرية عام 1991. - دبلوم عالي حقوق/ جامعة عمان العربية للدراسات العليا عام 2004. - ماجستير حقوق/ جامعة عمان العربية للدراسات العليا عام 2005.
الخبرات العملية	- يعمل في الشركة منذ عام 1997 حيث شغل سابقاً رئيس قسم الشؤون القانونية . - أمين سر مجلس الإدارة في الشركة. - إجازة محاماة بتاريخ 1994/5/8.
مواليد عام	- 1968 .

السيد جواد كمال عبد الرزاق قطيشات / مدير الدائرة الإدارية

المؤهلات العلمية	- بكالوريوس قانون - الجامعة الأردنية عام 1993.
الخبرات العملية	- يعمل في الشركة منذ عام 1997 حيث شغل سابقاً رئيس قسم الشؤون الإدارية. - أمين سر لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - إجازة محاماة بتاريخ 1995/7/13 .
مواليد عام	- 1970 .

4 ب/4 أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة مقارنة مع السنة السابقة .

قائمة المساهمون	2019		2018	
	عدد الأسهم	النسبة ٪	عدد الأسهم	النسبة ٪
البنك المركزي الأردني	900,000	18	900,000	18
المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي	500,000	10	500,000	10
المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	500,000	10	500,000	10
بنك الإسكان للتجارة والتمويل	500,000	10	500,000	10
البنك العربي	500,000	10	500,000	10
الشركة الأردنية لضمان القروض	300,000	6	300,000	6
البنك التجاري الأردني	250,000	5	250,000	5
البنك الأهلي الأردني	245,000	4.9	245,000	4.9
بنك القاهرة / عمان	245,000	4.9	245,000	4.9

4 ب/5 لا توجد أية شركات منافسة للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية .

4 ب/6 لا تعتمد الشركة على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10 ٪ فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

4 ب/7 لا يوجد أي حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها، ولا يوجد أية براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها إلا أنه يتم من قبل الحكومة إعفاء معاملات تحويل الدين من الرسوم.

4 ب/8 لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية. و لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

4 ب/9 بيانات الموظفين والتدريب والهيكل التنظيمي

بلغ عدد العاملين في الشركة في نهاية عام 2019 (24) موظفاً، علماً بأنه يتم تعيين الموظفين بناءً على حاجة الشركة، ويتم تحديد درجات ورواتب الموظفين حسب مؤهلاتهم العلمية والعملية وفق جدول الدرجات والوظائف والرواتب المعتمد وفق أحكام نظام موظفي الشركة النافذ. علماً بأنه تم خلال عام 2019 تعيين موظف واحد.

الموظفون حسب فئات مؤهلاتهم:-

المؤهل العلمي	العدد
ماجستير	2
بكالوريوس	16
ثانوية عامة	3
دون الثانوية	3
المجموع	24

برامج التدريب والتأهيل لموظفي الشركة

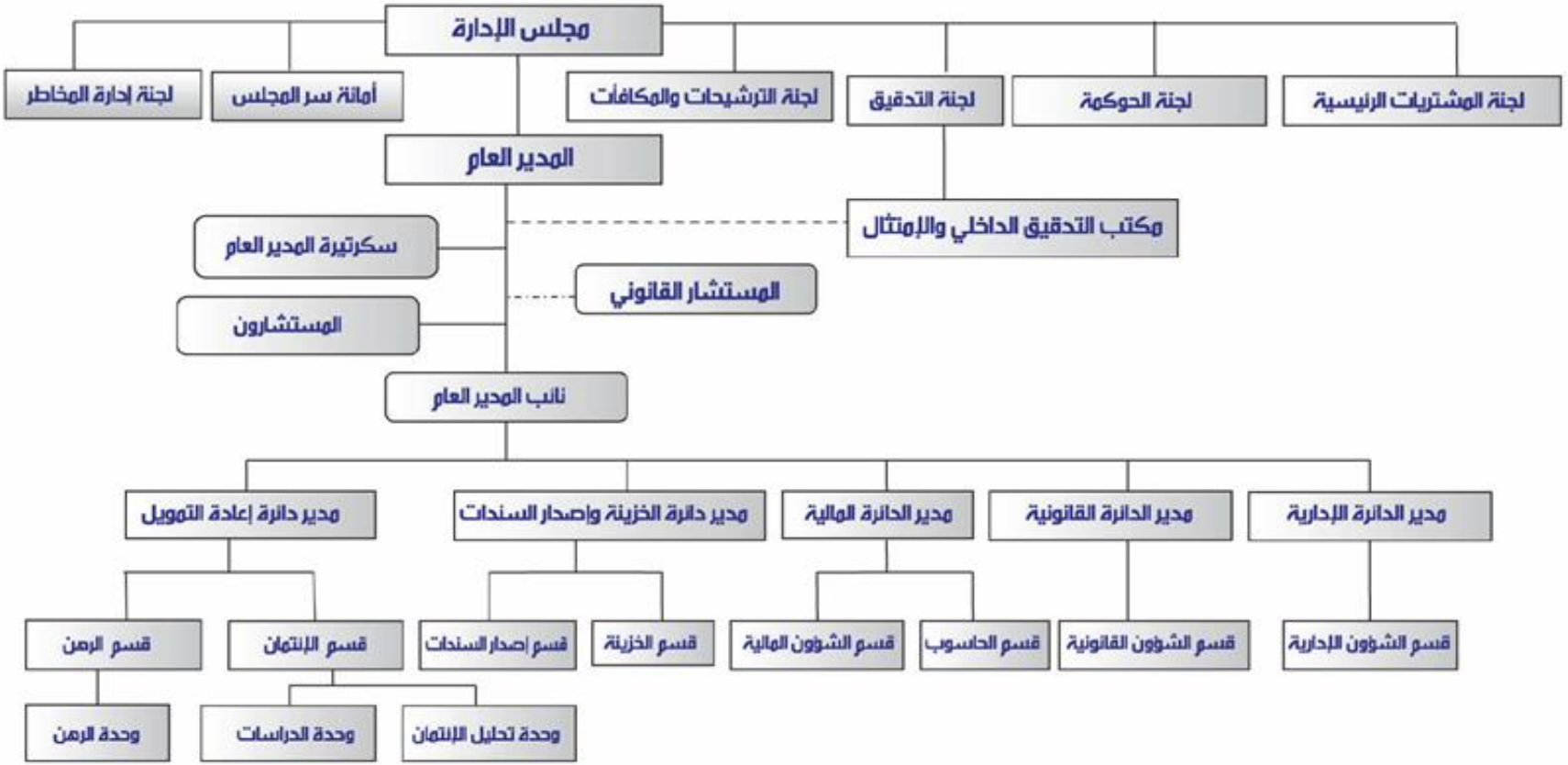
شارك نائب المدير العام السيد عبدالرزاق طبيشات في مؤتمر التمويل الإسكاني لعام 2019 الذي عقد في مدينة الرياض – المملكة العربية السعودية خلال الفترة من 2019/3/5 ولغاية 2019/3/7.

تسعى الشركة إلى زيادة كفاءات الموظفين لديها وذلك عن طريق توفير التدريب اللازم لهم من خلال الإلتحاق بالدورات التدريبية المتخصصة. حيث بلغ عدد الدورات التي شارك بها موظفو الشركة (7) دورات وبلغ عدد المشاركين فيها (9) مشاركين.

وفيما يلي بيان بالدورات التي شارك بها موظفو الشركة خلال عام 2019 :-

الدورة	عدد الدورات	المعهد	عدد المشاركين
مدقق داخلي معتمد (CIA)	1	مركز تدريب صرح/ الجمان	1
التطبيقات العملية لمعيار الإبلاغ المالي رقم 9 (IFRS9)	1	معهد الدراسات المصرفية	1
ورشة عمل بأهمية المشتقات المالية كأداة هامة للتحوط في إدارة المحافظ الإستثمارية	1	هيئة الأوراق المالية	2
Advanced Excel 2016	1	معهد الدراسات المصرفية	1
الرهونات العقارية	1	معهد الدراسات المصرفية	1
تدريب مدربي مواضيع تحليل الشركات الصغيرة والمتوسطة SMEs (TOT)	1	معهد الدراسات المصرفية	1
البرنامج التدريبي للجهات الخاضعة لرقابة الهيئة على نظام الإفصاح الإلكتروني بلغة XBRL	1	هيئة الأوراق المالية	2

الهيكل التنظيمي



4 ب/10 وصف المخاطر التي من الممكن أن تتعرض لها الشركة:

- مخاطر تقلبات أسعار العملة.

إن جميع موجودات ومطلوبات الشركة بالدينار الأردني و لا تتحمل الشركة أية مخاطر لتقلبات أسعار العملة.

- مخاطر تقلبات أسعار الفائدة.

إن الأدوات المالية خاضعة لمخاطر تقلبات أسعار الفوائد وعدم التوافق في آجال الموجودات والمطلوبات. وتقوم لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في الشركة بإدارة مثل هذه المخاطر من خلال العمل على مواءمة آجال إستحقاق الموجودات والمطلوبات والقيام بمراجعة مستمرة لأسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات.

- مخاطر الإئتمان.

تمنح الشركة قروض إعادة التمويل للمؤسسات المالية حسب الشروط والمعايير وضمن السقوف الإئتمانية المحددة في سياسة الإقراض المعتمدة وبضمانات مقبولة وكافية. كما تحتفظ الشركة بأرصدة ودائعها لدى المؤسسات المصرفية ذات الملاءة الجيدة.

4 ب/11 الإنجازات خلال عام 2019 : وردت ضمن التقرير.

4 ب/12 لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة كما لا يوجد أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2019.

4 ب/13 السلسلة الزمنية للأرباح المتحققة والموزعة وصافي حقوق المساهمين :-

السنة	صافي حقوق المساهمين	صافي الربح قبل الضريبة	الأرباح الموزعة		سعر السهم دينار
			أسهم	نقدية (دينار)	
2012	8,993,949	1,162,593	-	600,000	1.01
2013	9,452,354	1,411,625	-	700,000	1.01
2014	9,728,800	1,308,256	-	600,000	1.31
2015	10,260,362	1,432,750	-	750,000	1.31
2016	10,491,322	1,375,375	-	650,000	1.31
2017	12,136,642	3,407,181	-	950,000	3.00
2018	14,351,866	4,517,695	-	1,750,000	3.00
2019	16,573,952	5,560,908	-	2,250,000	3.00

4 ب/14 تحليل المركز المالي : ورد ضمن التقرير.

4 ب/15 الخطة المستقبلية : وردت ضمن التقرير.

4 ب/16 أتعاب مدققي الحسابات : بلغت أتعاب مدققي الحسابات السادة المهنيون العرب لقاء القيام بتدقيق حسابات الشركة عن عام 2019 ما مقداره (11,600) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

4 ب/17 الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :-

- عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :-

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	2019	2018
البنك المركزي الأردني يمثله الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	900,000	900,000
البنك الأردني الكويتي يمثله السيد توفيق عبدالقادر محمد مكحل	نائب الرئيس	الأردنية	210,000	210,000
المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري يمثله المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	عضو	الأردنية	500,000	500,000
المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي تمثله السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	عضو	الأردنية	500,000	500,000
البنك العربي يمثلة السيد زياد أنور عبدالرحمن عقروق	عضو	الأردنية	500,000	500,000
بنك الإسكان للتجارة والتمويل يمثله السيد علي حسن علي الميمي	عضو	الأردنية	500,000	500,000
البنك الأهلي الأردني يمثله السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو	الأردنية	245,000	245,000
بنك القاهرة عمان تمثله السيدة رنا سامي جادالله الصناع	عضو	الأردنية	245,000	245,000
البنك التجاري الأردني يمثله السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	عضو	الأردنية	250,000	250,000
البنك الإستثماري يمثله السيد جرير نائل جميل العجلوني	عضو	الأردنية	150,000	150,000
بنك الإستثمار العربي الأردني يمثله السيد باسل محمد علي الأعرج	عضو	الأردنية	149,000	149,000
المجموع			4,149,000	4,149,000

- عدد أسناد القرض المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:-

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	2019	2018
البنك المركزي الأردني يمثله الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس	رئيس المجلس	الأردنية	-	-
البنك الأردني الكويتي يمثله السيد توفيق عبدالقادر محمد مكحل	نائب الرئيس	الأردنية	-	-
المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري يمثله المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	عضو	الأردنية	-	-
المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي تمثله السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	عضو	الأردنية	121,000,000	101,000,000
البنك العربي يمثلة السيد زياد أنور عبدالرحمن عقروق	عضو	الأردنية	5,000,000	-
بنك الإسكان للتجارة والتمويل يمثله السيد علي حسن علي الميمي	عضو	الأردنية	116,000,000	91,000,000
البنك الأهلي الأردني يمثله السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو	الأردنية	110,000,000	95,000,000
بنك القاهرة عمان تمثله السيدة رنا سامي جادالله الصناع	عضو	الأردنية	54,000,000	54,000,000
البنك التجاري الأردني يمثله السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	عضو	الأردنية	-	-
البنك الإستثماري يمثله السيد جرير نائل جميل العجلوني	عضو	الأردنية	34,500,000	19,500,000
بنك الإستثمار العربي الأردني يمثله السيد باسل محمد علي الأعرج	عضو	الأردنية	2,000,000	2,000,000
المجموع			442,500,000	362,500,000

إن ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الإعتباريين في مجلس إدارة الشركة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم لا يمتلكون أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة بصفتهم الشخصية منذ التأسيس. كما لا توجد أية أوراق مالية مصدرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة الإعتباريين وممثليهم وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم .

4 ب/18أ المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة .

الأعضاء الحاليين :-

إسم الممثل الطبيعي	المنصب	مكافأة العضوية*	بدل تنقلات	بدل سفر	الإجمالي
الدكتور عادل أحمد اسماعيل الشركس	رئيس المجلس	5,000	11,400		16,400
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	نائب الرئيس	5,000	11,400		16,400
المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	عضو	-	8,550		8,550
السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان		-	11,400		11,400
السيد زياد انور عبد الرحمن عقروق	عضو	1,667	11,400		13,067
السيد علي حسن علي الميمي	عضو	-	6,650		6,650
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو	5,000	11,400		16,400
السيدة رنا سامي جاد الله الصناع	عضو	5,000	11,400		16,400
السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	عضو	-	6,365		6,365
السيد جرير نائل جميل العجلوني	عضو	4,167	11,400		15,567
السيد باسل محمد علي الأعرج	عضو	5,000	11,400		16,400
المجموع		30,834	112,765		143,599

الأعضاء المنتهية فترة تمثيلهم :-

إسم الممثل الطبيعي	المنصب	مكافأة العضوية*	بدل تنقلات	بدل سفر	الإجمالي
السيدة خلود محمد هاشم السقاف	نائب الرئيس	3,333	-		3,333
المهندسة مي خليل محمد عصفور	عضو	1,667	2,850		4,517
المهندس فارس محمد سالم الجنيدي	عضو	3,333	-		3,333
السيد موسى أحمد كريم الطراونة	عضو	5,000	-		5,000
السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	عضو	5,000	4,750		9,750
الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	عضو	5,000	5,035		10,035
السيد منتصر عزت أحمد ابو دواس	عضو	833	-		833
المجموع		24,166	12,635		36,801
الإجمالي		55,000	125,400		180,400

* تمثل مكأفاة أعضاء مجلس الإدارة الظاهرة أعلاه قيمة المكافآت عن عام 2018 والمصروفة في عام 2019.

- لم يتم خلال عام 2019 صرف أية مبالغ كنفقات سفر لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

4 ب/18ب المزايا والمكافآت التي يتمتع بها الأشخاص في الإدارة العليا.

الإسم	المنصب	الرواتب السنوية	المكافآت	بدل لجان	بدل سفر	الإجمالي
عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات	نائب المدير العام	71,775	19,465	1,800	1,200	94,240
صايل محمد عبد العزيز العقاربة	مدير الدائرة المالية	48,881	11,731	1,800		62,412
مروان عاطف سليم العمر	مدير الدائرة القانونية	43,760	10,390	3,600		57,750
جواد كمال عبد الرزاق قطيشات	مدير الدائرة الإدارية	43,665	10,222	1,800		55,687
المجموع		208,081	51,808	9,000	1,200	270,089

بتاريخ 2019/11/20 قرر مجلس الإدارة تعيين السيد عبد الرزاق طبيشات مديراً عاماً للشركة إعتباراً من تاريخ 2020/1/1 .

4 ب/19 التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :-

قامت الشركة بالتبرع خلال السنة المالية 2019 لمؤسسة الحسين للسرطان بمبلغ (10,000) دينار .

4 ب/20 العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة:-

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

4 ب/21 مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :-

لا يوجد للشركة أي دور أو مساهمة مباشرة في حماية البيئة. تتم مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي من خلال قيامها بمنح قروض إعادة تمويل قروض سكنية متوسطة وطويلة الأجل للبنوك التي تمنح قروض سكنية بهدف توسيع قاعدة التمويل الإسكاني وتحسين فرص الحصول على قروض سكنية من قبل المواطنين مما يساهم في تلبية الإحتياجات السكنية للمواطنين وخاصة لذوي الدخول المتوسطة والمتدنية.

قامت الشركة خلال عام 2019 - إيماناً منها بضرورة دعم إبداعات الشباب الأردني في كافة الميادين وخاصة في مجال المغامرة، وانطلاقاً من أهمية تشجيعهم على متابعة تحقيق أحلامهم - بشراء (30) نسخة من كتاب «إيفرست» للمغامر الأردني مصطفى سلامة .

كما ساهمت الشركة خلال عام 2019 بمبلغ (8,650) دينار في نفقات معهد الدراسات المصرفية.

4 ج البيانات المالية : وردت ضمن التقرير .

4 د تقرير مدققي الحسابات : وردت ضمن التقرير .

4 هـ الإقرارات المطلوبة :

4 هـ /1 يقر مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية 2020 .

4 هـ /2 يقر مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وأنه يتوفر في الشركة نظام رقابة فعال .

توفيق عبد القادر محمد مكحل
نائب رئيس مجلس الإدارة

د.عادل أحمد إسماعيل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

علي حسن علي الهيمي
عضو

زياد أنور عبدالرحمن عقروق
عضو

نبال عبد القادر نايف فريحات
عضو

رنا سامي جاد الله الصناع
عضو

باسل محمد علي الأعرج
عضو

عبدالله محفوظ ثيودور كشك
عضو

لينا عمر إبراهيم كريشان
عضو

حسان مصباح عبد العفو عابدين
عضو

جرير نائل جميل العجلوني
عضو

4 هـ /3 نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة عن عام 2019.

صايل محمد عبدالعزيز العقارية
مدير الدائرة المالية

عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات
نائب المدير العام

د. عادل أحمد إسماعيل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري لعام 2019

أولاً : المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام وتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة وقواعد حوكمة الشركات في الشركة :-

لدى الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري مجموعة منتظمة من العلاقات مع مجلس الإدارة والمساهمين وجميع الأطراف الأخرى ذات الصلة ، وتتناول هذه العلاقات الإطار العام لإستراتيجية الشركة والوسائل اللازمة لتنفيذ أهدافها، ويضمن الإطار العام للحوكمة المؤسسية المعاملة العادلة القائمة على المساواة بين جميع المساهمين، كما يعترف بجميع حقوق المساهمين التي حددها القانون ، ويؤكد على تزويدهم بجميع المعلومات المهمة حول نشاط الشركة ، وإلتزام أعضاء مجلس الإدارة بمسؤوليتهم نحو الشركة والمساهمين.

وفي هذا الصدد قامت الشركة بما يلي :-

1. إعداد دليل الحوكمة في الشركة وتقوم لجنة الحوكمة المنبثقة عن مجلس الإدارة سنوياً بمراجعة دليل الحوكمة للشركة وإجراءات العمل لتقييم مدى الإلتزام بتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة والتوصية للمجلس بالخصوص.
2. توفير المعلومات الإفصاحية للمساهمين والمستثمرين بصورة دقيقة وواضحة وغير مضللة وفي الأوقات المحددة، وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة مما يمكنهم من إتخاذ قراراتهم.
3. إستخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات .

إضافة إلى ذلك اعتمد مجلس الإدارة نظام داخلي خاص تتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته، كم إعتمدت الشركة نموذج تقييم يتناول أسئلة توضح مدى إلتزام الشركة بتطبيق تعليمات الحوكمة.

ثانياً : تشكيل مجلس الإدارة:-

يتألف مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري من أحد عشر عضواً ، تقوم حكومة المملكة الأردنية الهاشمية/ البنك المركزي بتعيين عضو واحد منهم في مجلس إدارة الشركة وتقوم المؤسسات العامة الرسمية بتعيين عضوين منهم في مجلس الإدارة بنسبة مساهمتها في رأس مال الشركة ويتم إنتخاب الأعضاء الباقين من قبل الهيئة العامة للمساهمين .

وفيما يلي أسماء أعضاء مجلس الإدارة الإعتباريين وممثليهم الحاليين في مجلس إدارة الشركة :-

إسم عضو مجلس الإدارة الإعتباري	إسم الممثل	الوصف	
البنك المركزي الأردني	الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس	غير مستقل	رئيس المجلس
المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	غير مستقل	عضو
المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي	السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	غير مستقل	عضو
البنك العربي	السيد زياد أنور عبد الرحمن عقروق	غير مستقل	عضو
بنك الإسكان للتجارة والتمويل	السيد علي حسن علي الميمي	غير مستقل	عضو
البنك التجاري الأردني	السيد عبالله محفوظ ثيودور كشك	غير مستقل	عضو
بنك القاهرة عمان	السيدة رنا سامي جاد الله الصناع	مستقل	عضو
البنك الأردني الكويتي	السيد توفيق عبدالقادر محمد مكحل	مستقل	نائب الرئيس
البنك الأهلي الأردني	السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	مستقل	عضو
البنك الإستثماري	السيد جرير نائل جميل العجلوني	مستقل	عضو
بنك الإستثمار العربي الأردني	السيد باسل محمد علي الأعرج	مستقل	عضو

- علماً بأن جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين .
- لم يستقيل أي من أعضاء مجلس الإدارة الإعتباريين خلال عام 2019 .

قام بعض أعضاء المجلس الإعتباريين باستبدال ممثليهم على النحو التالي:-

- قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بتسمية المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين إعتباراً من 2019/3/12 بدلاً من المهندسة مي خليل محمد عصفور.
- قامت المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي بتسمية السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان إعتباراً من 2019/1/16 بدلاً من السيد موسى أحمد كريم الطراونة.
- قام بنك الإسكان للتجارة والتمويل بتسمية السيد علي حسن علي الميمي إعتباراً من 2019/5/29 بدلاً من السيد عادل إبراهيم جبر أسعد.
- قام البنك التجاري الأردني بتسمية السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك إعتباراً من 2019/6/10 بدلاً من الآنسه غادة محمد فرحان حلوش.

ثالثاً : المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:-

الإسم	المنصب
السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات	المدير العام *
السيد صايل محمد عبد العزيز العقاربة	مدير الدائرة المالية
السيد مروان عاطف سليم العمر	مدير الدائرة القانونية / أمين سر مجلس الإدارة
السيد جواد كمال عبد الرزاق قطيشات	مدير الدائرة الإدارية

* بتاريخ 2019/11/20 قرر مجلس الإدارة تعيين السيد عبد الرزاق طبيشات مديراً عاماً للشركة إعتباراً من تاريخ 2020/1/1 .

رابعاً : عضويات مجالس الإدارة في الشركات المساهمة العامة:-

إسم عضو مجلس الإدارة الطبيعي	عضويات مجالس الإدارة في الشركات المساهمة العامة	الوصف
الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس	شركات الفوسفات الأردنية.	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد توفيق عبدالقادر محمد مكحل	الشركة الأردنية لضمان القروض.	عضو مجلس الإدارة
السيد زياد أنور عبد الرحمن عقروق	شركة النسر العربي للتأمين.	رئيس مجلس الإدارة
السيد باسل محمد علي الأعرج	شركة الجنوب للإلكترونيات	نائب رئيس مجلس الإدارة

علماً بأن باقي أعضاء مجلس الإدارة لا يوجد لديهم عضويات في مجلس إدارة الشركات المساهمة العامة .

خامساً : ضابط الإرتباط في الشركة:-

قامت الشركة بتعيين السيد صايل العقاربة مدير الدائرة المالية / أمين سر لجنة الحوكمة كضابط إرتباط لدى الهيئة .

سادساً : لجان المجلس:-

بهدف تنظيم أعمال المجلس وزيادة كفاءته وفعاليته قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان الدائمة المنبثقة عن مجلس الإدارة إستناداً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (6) من تعليمات حوكمة الشركات لعام 2017.

كما قام المجلس بإعتماد إجراءات العمل الخطية للجان الدائمة التي تنظم عملها وتحدد إلتزاماتها إستناداً لأحكام الفقرة (ج) من المادة (6) من تعليمات حوكمة الشركات لعام 2017.

- لجنة الحوكمة:-

تتولى اللجنة الإشراف على ممارسات الحوكمة الخاصة في الشركة، والتأكد من إلتزام الشركة بالتشريعات المتعلقة بالحوكمة. ومراجعة دليل الحوكمة الخاص بالشركة بشكل سنوي وتقييم مدى الإلتزام بتطبيقه ودراسة ملاحظات الهيئة بخصوص تطبيق الحوكمة في الشركة ومتابعة ما تم بشأنها ، وإعداد تقرير الحوكمة السنوي وتقديمه لمجلس الإدارة.

- أعضاء اللجنة الحاليين :-

الإسم	المنصب	الجهة التي يمثلها	الوصف
السيد باسل محمد علي الأعرج	رئيس اللجنة	بنك الإستثمار العربي الأردني	مستقل
السيد جرير نائل جميل العجلوني	عضو	البنك الإستثماري	مستقل
السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	عضو	المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي	غير مستقل

- إجتماعات اللجنة :-

بلغ عدد إجتماعات لجنة الحوكمة خلال السنة (2) إجتماع وهي على النحو التالي:-

الإسم	المنصب	عدد مرات الحضور
السيد باسل محمد علي الأعرج	رئيس اللجنة إعتباراً من 2019/7/28	1
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	رئيس اللجنة لغاية 2019/7/27	1
السيد جرير نائل جميل العجلوني	عضو	2
السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	عضو إعتباراً من 2019/2/6	1
السيد موسى أحمد كريم الطراونة	عضو لغاية 2019/01/15	1

- لجنة الترشيحات والمكافآت:-

تتولى اللجنة بشكل رئيسي التأكد من إستقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر وإعلام الهيئة في حال إنتفاء صفة الإستقلالية عن أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة.و مراجعة الأنظمة والأسس الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة بشكل مستمر وتحديد إحتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية والموظفين وأسس إختيارهم ، وإجراء تقييم سنوي لأداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه.

- أعضاء اللجنة الحاليين:-

الإسم	المنصب	الجهة التي يمثلها	الوصف
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	رئيس اللجنة	البنك الأردني الكويتي	مستقل
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو	البنك الأهلي الأردني	مستقل
السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	عضو	البنك التجاري الأردني	غير مستقل

- إجتماعات اللجنة:-

بلغ عدد إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة (2) إجتماع وهي على النحو التالي:-

الإسم	المنصب	عدد مرات الحضور
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	رئيس اللجنة	2
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو إعتباراً من تاريخ 2019/7/28	1
السيد باسل محمد علي الأعرج	عضو لغاية تاريخ 2019/7/27	1
السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	عضو إعتباراً من تاريخ 2019/7/28	1
الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	عضو لغاية 2019/6/9	1

- لجنة التدقيق:-

تتولى اللجنة بشكل رئيسي المراجعة والمصادقة على خطة التدقيق الداخلي التي تشمل نطاق التدقيق، والإطلاع على تقارير التدقيق الداخلي وتقارير وملاحظات المدقق الخارجي والتأكد من قيام الإدارة التنفيذية للشركة بإتخاذ الإجراءات التصويبية ، كما تقوم اللجنة بمراجعة البيانات المالية السنوية والمرحلية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة .

- أعضاء لجنة التدقيق ومؤهلاتهم وخبراتهم:-

السيدة رنا سامي جاد الله الصناع - رئيسة اللجنة

الجهة التي تمثلها	- بنك القاهرة - عمان (عضو مستقل) إعتباراً من 10/ 9 /2008.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس محاسبة / فرع إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1988. - ماجستير مالية / الجامعة الأردنية عام 1990.
الوظيفة الحالية	- رئيس مجموعة خدمات الإئتمان / بنك القاهرة - عمان .
الخبرات العملية	- البنك المركزي الأردني / دائرة مراقبة البنوك 1988 – 1995. - نائب رئيس هيئة مديري شركة تملك للتأجير التمويلي. - عضو مجلس إدارة المؤسسة الأردنية لتطوير المشاريع الإقتصادية
مواليد عام	- 1966.

السيد نبال عبد القادر نايف فريحات

الجهة التي يمثلها	- البنك الأهلي الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 2014/1/1.
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية / جامعة اليرموك عام 1998. - ماجستير تمويل / الأكاديمية العربية المصرفية عام 2003. - دكتوراة في الإقتصاد والمصارف الإسلامية عام 2015.
الوظيفة الحالية	مدير عام شركة الأهلي للتأجير التمويلي.
الخبرات العملية	- عمل في البنك الأهلي منذ عام 2004 حيث شغل وظائف قيادية متعددة . - عمل في بنك الإنماء الصناعي 2003 - 2004. - عمل في بنك الأردن والخليج عام 2000 – 2003. - عضو مجلس إدارة شركة الأهلي للتأجير التمويلي. - رئيس الجمعية الأردنية لشركات التأجير التمويلي. - عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة .
مواليد عام	- 1976 .

السيد باسل محمد علي الأعرج

الجهة التي يمثلها	- بنك الإستثمار العربي الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 2017/02/27.
المؤهلات العلمية	- ماجستير الإدارة العامة / Harvard University– الولايات المتحده الأمريكية. - ماجستير إدارة الأعمال / Lancaster University– بريطانيا . - ماجستير العلوم المالية والمصرفية / الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية — الأردن. - الدبلوم العالي في التمويل والتجارة الخارجية - بريطانيا. - London Institute of Banking & Finanace. - خبير معتمد في التجارة الدولية والتمويل (CITF) – بريطانيا . - London Institute of Banking & Finanace. - خبير معتمد في الإعتمادات المستندية (CDCS) – بريطانيا. - London Institute of Banking & Finanace.
الوظيفة الحالية	- مساعد مدير عام بنك الإستثمار العربي الأردني منذ عام 2012 .
الخبرات العملية	- مدير تنفيذي - إدارة العمليات لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل. - مدير تنفيذي - إدارة العمليات ومن ثم مدير تنفيذي لتطوير الأعمال المصرفية لدى بنك الإتحاد . - نائب الرئيس - مجموعة الخدمات المالية العالمية والتمويل التجاري لدى ستي بنك. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الجنوب للإلكترونيات. - رئيس لجنة الحوكمة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام	- 1970.

إجتماعات اللجنة :-

بلغت إجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (5) إجتماعات وهي على النحو التالي:-

الإسم	المنصب	عدد مرات الحضور
السيدة رنا سامي جادالله الصناع	رئيس اللجنة	5
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو	5
السيد باسل محمد علي الأعرج	عضو	5

قامت اللجنة بالإجتماع بمدقق الحسابات الخارجي للشركة مرة واحدة خلال عام 2019 دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية للشركة للإطلاع ومناقشة كل ما يتعلق بملاحظاته ومقترحاته حول أعمال الشركة ونتائجها المالية ومدى إستجابة إدارة الشركة لأية ملاحظات أو مقترحات إن وجدت.

كما قامت اللجنة وفقاً لنص الفقرة (3/أ) من المادة (15) من تعليمات حوكمة الشركات بالتوصية لمجلس الإدارة بالتعاقد مع مدققي حسابات الشركة لتقديم خدمات فنية IT Assessment .

كما قامت اللجنة بالإجتماع مع المدقق الداخلي وضابط الإمتثال في الشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية للشركة لبحث كل ما يتعلق بملاحظاته ومقترحاته حول أعمال التدقيق ومدى إستجابة إدارة الشركة لها. والإطلاع على خطة عمل المدقق الداخلي، وتقييمه لإجراءات الرقابة والتدقيق الداخلي في الشركة، حيث أكد المدقق الداخلي بأن الشركة متقيدة بالقوانين والأنظمة والتعليمات وقرارات مجلس الإدارة ولا يوجد أية ملاحظات بالخصوص. و أكد على عدم وجود أية ملاحظات أخرى غير واردة في تقاريره حول أعمال التدقيق ولا يوجد ما يؤثر على إستقلاليته في أدائه لعمله.

- لجنة إدارة المخاطر:-

تتولى اللجنة وضع سياسة لإدارة المخاطر لدى الشركة ومراجعتها بشكل سنوي ومتابعة وتقييم مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ، كما تقوم اللجنة بدراسة أية أنظمة مقترحة أو اية تعديلات على أنظمة الشركة القائمة والتوصية للمجلس بشأنها ودراسة أية سياسات مقترحة أو أية تعديلات على سياسة إدارة الموجودات والمطلوبات.

- أعضاء اللجنة الحاليين:-

الإسم	المنصب	الجهة التي يمثلها	الوصف
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	رئيس اللجنة	البنك الأردني الكويتي	مستقل
السيد زياد انور عبد الرحمن عقروق	عضو	البنك العربي	غير مستقل
السيد علي حسن علي الميمي	عضو	بنك الإسكان للتجارة والتمويل	غير مستقل
المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	عضو	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	غير مستقل

وتضم اللجنة في عضويتها من الإدارة التنفيذية للشركة نائب المدير العام السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات عضواً .

- إجتماعات اللجنة:-

بلغ عدد إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال السنة (2) إجتماع وهي على النحو التالي:-

الإسم	المنصب	عدد مرات الحضور
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	رئيس اللجنة	2
السيد زياد انور عبد الرحمن عقروق	عضو	2
السيد علي حسن علي الميمي	عضو إعتباراً من تاريخ 2019/07/28	1
السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	عضو لغاية تاريخ 2019/05/28	1
المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	عضو إعتباراً من تاريخ 2019/04/21	2
المهندسة مي خليل محمد عصفور	عضو لغاية تاريخ 2019/03/11	-
السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات	عضو	2

سابعاً : إجتماعات مجلس الإدارة:-

بلغت إجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة (6) إجتماعات وهي على النحو التالي:-

إسم الممثل الطبيعي	المنصب	عدد مرات الحضور	عدد مرات الغياب	ملاحظات
الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس	رئيس المجلس	6	-	
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	نائب الرئيس	6	-	
المهندس حسان مصباح عبد العفو عابدين	عضو	4	1	اعتباراً من 2019/03/12
المهندسة مي خليل محمد عصفور	عضو	1	-	لغاية 2019/03/11
السيدة لينا عمر إبراهيم كريشان	عضو	6	-	
السيد زياد أنور عبد الرحمن عقروق	عضو	6	-	
السيد علي حسن علي الميمي	عضو	3	-	اعتباراً من 2019/05/29
السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	عضو	3	-	لغاية 2019/05/28
السيد نبال عبد القادر نايف فريحات	عضو	5	1	
السيدة رنا سامي جاد الله الصناع	عضو	4	2	
السيد عبدالله محفوظ ثيودور كشك	عضو	3	-	اعتباراً من 2019/06/10
الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	عضو	2	1	لغاية 2019/06/09
السيد جرير نائل جميل العجلوني	عضو	6	-	
السيد باسل محمد علي الأعرج	عضو	6	-	

رئيس مجلس الإدارة

الدكتور عادل الشركس

توصية مجلس الإدارة للهيئة العامة

يوصي مجلس الإدارة للهيئة العامة بتوزيع صافي الربح البالغ (5,615,908) دينار على النحو التالي :

	(المبلغ) دينار
إحتياطي إجباري	561,591
إحتياطي إختياري	-
إحتياطي خاص	264,365
مخصص ضريبة الدخل	1,580,545
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	55,000
توزيعات أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 45 ٪	2,250,000

تدوير الأرباح المتبقية للسنة القادمة.

Agenda of the Ordinary General Assembly Meeting

1- Reciting and approving the minutes of the previous ordinary meeting of the General Assembly which was held on 18/3/2019.

2- Approving the report of the Board of Directors on the activities of the Company during the year 2019, along with its future plans.

3- Reciting and approving Report of the Company's auditors on its financial statements for the year ended 31/12/2019.

4- Approving the financial statements for the year ended 31/12/2019 and discharging the Board's members from their liabilities in respect of the financial year ended 31/12/2019.

5- Specifying the profits that the Board of Directors proposes to distribute and specifying the reserves and allocations which the Law and the Company's Memorandum of Association stipulate its deduction.

6- Electing the members of the Board of Directors in accordance with the rules for electing Board members.

7- Electing the Company's auditors for the next fiscal year, and deciding on their remunerations or authorizing the Board of Directors to determine such remunerations.

8- Any other matters which the General Assembly proposes to include in the agenda, and are within the work scope of the General Assembly in its ordinary meeting, provided that such a proposal is approved by shareholders representing not less than 10% of the shares represented in the meeting.

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي

1- تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي السابق والمنعقد بتاريخ 2019/3/18 والمصادقة عليه.

2- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والخطة المستقبلية للشركة والمصادقة عليه.

3- تلاوة تقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليه.

4- البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31 والمصادقة عليها وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة من المسؤولية عن تصرفاتهم خلال السنة المنتهية في 2019/12/31.

5- تحديد نسبة الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها على المساهمين وتحديد الإحتياطيات والمخصصات التي نص على إقتطاعها القانون ونظام الشركة.

6- إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لقواعد إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة المقررة.

7- إنتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.

8- أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول الأعمال ويدخل في نطاق أعمال الإجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقترن إدراج هذا الإقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10٪ من الأسهم الممثلة في الإجتماع.

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية
31 كانون الأول 2019

الفهرس

	صفحة
- تقرير مدقق الحسابات المستقل	57
- قائمة المركز المالي	59
- قائمة الدخل	60
- قائمة الدخل الشامل	61
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية	62
- قائمة التدفقات النقدية	63
- ايضاحات حول القوائم المالية	64

المهنيون العرب
أعضاء في مجموعة جنيف الدولية
صندوق بريد: ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون: ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢) +
فاكس: ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢) +
البريد الإلكتروني: arabprof@apcjordan.com

Arab Professionals
The Home of Excellence

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

الـــــرأي

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2019 وكلاً من قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي **للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة** كما في 31 كانون الأول 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الاخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلتزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وبإعتقادنا ان أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأيا منفصلا حول هذه الأمور. وفيما يلي بيان بأهم أمور التدقيق الرئيسية لنا:

(1) مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام 2019 موجودات مالية يبلغ رصيدها (540,437,425) دينار. وحيث أن إحتساب مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات المالية يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذا المخصص يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب المخصص والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالاضافة إلى الإستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الموجودات المالية ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. أن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة الى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية

إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف الى إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواءً كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية ، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح في القوائم المالية، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواءً كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريرًا يتضمن رأينا حول القوائم المالية، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضمانة لإكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الإقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

نعتمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواءً كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزويرأو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلا حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستنادا الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بإلتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المهنيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (481)

عمان في 9 شباط 2020

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2019	2018
الموجودات			
النقد وما في حكمه	3	5,113,300	6,322,860
ودائع لأجل لدى البنوك	4	2,495,389	2,497,239
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	5	530,995,749	506,249,981
قروض إسكان الموظفين	6	554,175	594,717
فوائد مستحقة وغير مقبوضة		7,721,827	6,648,067
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	7	5,997,627	5,997,627
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	8	372,488	380,765
أرصدة مدينة أخرى	9	21,962	20,587
الممتلكات والمعدات	10	455,865	435,832
مجموع الموجودات		553,728,382	529,147,675
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
اسناد قرض	11	510,500,000	490,500,000
قرض البنك المركزي	12	18,111,232	17,228,789
فوائد مستحقة الدفع		6,615,956	5,593,800
أرصدة دائنة أخرى	13	1,927,242	1,473,220
مجموع المطلوبات		537,154,430	514,795,809
حقوق الملكية	14		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		5,000,000	5,000,000
احتياطي إجباري		3,217,815	2,656,224
احتياطي إختياري		1,949,774	1,949,774
احتياطي خاص		1,768,775	1,504,410
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية		(396,405)	(388,128)
أرباح مرحلة		5,033,993	3,629,586
مجموع حقوق الملكية		16,573,952	14,351,866
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		553,728,382	529,147,675

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها»

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2019	2018
فوائد مقبوضة	15	31,891,893	25,213,200
فوائد مدفوعة	16	(25,256,979)	(19,666,870)
مجمل ربح العمليات		6,634,914	5,546,330
مصاريف إدارية	17	(985,670)	(887,968)
استهلاكات	10	(31,486)	(28,791)
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة		(1,850)	(56,932)
إيرادات أخرى		-	56
رسوم ومصاريف أخرى	18	(55,000)	(55,000)
ربح السنة قبل الضريبة		5,560,908	4,517,695
ضريبة دخل والمساهمة الوطنية للسنة	22	(1,580,545)	(1,113,506)
ربح السنة		3,980,363	3,404,189
حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة	19	0.796	0.681

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها»

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

	2019	2018
ربح السنة	3,980,363	3,404,189
بنود الدخل الشامل الأخرى		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل	(8,277)	(16,555)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	3,972,086	3,387,634

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها»

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

	رأس المال المدفوع	احتياطيات إجباري	احتياطيات اختياري	احتياطيات خاص	التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح * مرحلة	المجموع
الرصيد كما في 2019/1/1	5,000,000	2,656,224	1,949,774	1,504,410	(388,128)	3,629,586	14,351,866
أرباح موزعة	-	-	-	-	-	(1,750,000)	(1,750,000)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(8,277)	3,980,363	3,972,086
أحتياطيات	-	561,591	-	264,365	-	(825,956)	-
الرصيد كما في 2019/12/31	5,000,000	3,217,815	1,949,774	1,768,775	(396,405)	5,033,993	16,573,952
الرصيد كما في 2018/1/1	5,000,000	2,198,954	1,949,774	1,253,500	(371,573)	2,105,980	12,136,635
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	-	-	-	-	-	(222,403)	(222,403)
الرصيد المعدّل كما في 2018/1/1	5,000,000	2,198,954	1,949,774	1,253,500	(371,573)	1,883,577	11,914,232
أرباح موزعة	-	-	-	-	-	(950,000)	(950,000)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(16,555)	3,404,189	3,387,634
أحتياطيات	-	457,270	-	250,910	-	(708,180)	-
الرصيد كما في 2018/12/31	5,000,000	2,656,224	1,949,774	1,504,410	(388,128)	3,629,586	14,351,866

* وفقاً للتعليمات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية، تستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح، ما يعادل الرصيد السالب (المدين) لحساب التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل.

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها»

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

	2019	2018
الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة قبل الضريبة	5,560,908	4,517,695
استهلاكات	31,486	28,791
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	1,850	56,932
قرض البنك المركزي	882,443	863,949
التغير في رأس المال العامل		
ودائع لأجل لدى البنوك	-	2,500,000
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	(1,073,760)	(1,614,737)
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	(24,745,768)	(98,745,768)
قروض إسكان الموظفين	40,542	(32,364)
أرصدة مدينة أخرى	(1,375)	(126)
فوائد مستحقة الدفع	1,022,156	1,169,959
اسناد قرض	20,000,000	94,000,000
ضريبة الدخل المدفوعة	(1,209,520)	(844,777)
أرصدة دائنة أخرى	82,997	66,090
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	591,959	1,965,644
الأنشطة الإستثمارية		
الممتلكات والمعدات	(51,519)	(7,716)
الأنشطة التمويلية		
أرباح موزعة	(1,750,000)	(950,000)
التغير في النقد وما في حكمه	(1,209,560)	1,007,928
النقد وما في حكمه في بداية السنة	6,324,003	5,316,075
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	5,114,443	6,324,003

«إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (27) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها»

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول القوائم المالية

31 كانون الأول 2019

(بالدينار الأردني)

---

1. عـــــام

تأسست **الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري** بتاريخ **1996/6/5** وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (**314**) ، وحصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ **22** تموز **1996**، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الاردنية الهاشمية، وعنوانها شارع المهدي بن بركة ص.ب. **940743**، عمان **11194**.

من أهم غايات الشركة تطوير و تحسين سوق التمويل الإسكاني وذلك من خلال تمكين البنوك المرخصة والشركات والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض الإسكانية من خلال قيام الشركة بمنح قروض إعادة تمويل متوسطة وطويلة الأجل، وتشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال طرح سندات القرض متوسطة وطويلة الأجل.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسة المنعقدة بتاريخ 9 شباط 2020 ، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

ان الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، بإستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2019، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)	مفهوم الأعمال (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2020
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2021

استخدام التقديرات

إن اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد القوائم المالية:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني -ان وجدت- في قائمة الدخل.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العمليه إستخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند إحتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

المبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات المبالغ مستحقة الدفع عند استلام السلعة او الخدمة من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة

العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات او جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة الى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم اثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل.

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

يتضمن هذا البند الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف الى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.

يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ علاوة أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم قيد التدني في قيمة هذه الموجودات والذي يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي في قائمة الدخل.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة باحتساب التدني في قيمة الموجودات المالية وفقا لنموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يتضمن ثلاث مراحل للإعتراف بالإنخفاض في قيمة الإئتمان والتي تعتمد على التغيرات في جودة إئتمان الموجودات المالية منذ الإعتراف الأولي بها وتنتقل الموجودات بين هذه المراحل وفقاً للتغيرات في الجودة الإئتمانية وذلك كما يلي:

المرحلة الأولى: تتضمن هذه المرحلة الموجودات المالية عند بداية الإعتراف بها والتي لم تتعرض لزيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ بداية الإعتراف الأولي بها أو أنها ذات مخاطر إئتمانية منخفضة، حيث يتم الاعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات لفترة (12) شهر والتي تنتج من احداث عدم الإنتظام المحتملة في غضون (12) شهر، وفي هذه المرحلة يتم الاستمرار بإحتساب الفائدة / العائد على إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين دون خصم قيمة مخصص التدني.

المرحلة الثانية: تتضمن هذه المرحلة الموجودات المالية التي تعرضت لزيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان بعد بداية الاعتراف الاولي ولا يوجد دليل موضوعي على إنخفاض قيمتها، حيث يتم الإعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات لكامل عمر أداة الدين والتي تنتج من احداث عدم الإنتظام المحتملة على مدار العمر للأداة المالية، وفي هذه المرحلة يتم الاستمرار بإحتساب الفائدة / العائد على إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية دون خصم قيمة مخصص التدني.

المرحلة الثالثة: تتضمن هذه المرحلة الموجودات المالية التي تعرضت لزيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان بعد بداية الاعتراف الاولي و يوجد دليل موضوعي على إنخفاض قيمتها، يتم الاعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات لكامل عمر الأصل والتي تنتج من احداث عدم الإنتظام المحتملة على مدار العمر للأداة المالية، وفي هذه المرحلة يتم إحتساب الفائدة / العائد على صافي القيمة الدفترية للأداة المالية بعد خصم قيمة مخصص التدني.

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة.

تاريخ الإعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

مباني	2 - 20 ٪
معدات وأجهزة وأثاث	15 - 25 ٪
وسائط نقل	20 ٪
أجهزة الحاسب الآلي	30 ٪

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقا، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتبارا من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

القرض واسناد القرض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض واسناد القرض في قائمة الدخل خلال السنة التي استحقت بها.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة. وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءاً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

مكافأة نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات القانونية والتعاقدية بنهاية الخدمة للموظفين.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة التنزيل لأغراض ضريبية.

3. النقد وما في حكمه

	2019	2018
حسابات جارية لدى البنوك	3,209,322	697,924
ودائع تستحق خلال (3) أشهر	1,905,121	5,626,079
	5,114,443	6,324,003
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(1,143)	(1,143)
	5,113,300	6,322,860

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

	2019	2018
رصيد أول المدة	1,143	-
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	-	967
مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة	-	176
	1,143	1,143

تكتسب الودائع فائدة بنسبة (4.785 – 5 ٪ سنوياً).

4. ودائع لأجل لدى البنوك

	2019	2018
ودائع تستحق بعد (3) أشهر وقبل (6) أشهر	2,500,000	2,500,000
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(4,611)	(2,761)
	2,495,389	2,497,239

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

	2019	2018
رصيد أول المدة	2,761	-
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	-	12,231
مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة	1,850	2,761
المبلغ المسترد نتيجة تغير الأرصدة وسعر الفائدة	-	(12,231)
	4,611	2,761

تكتسب الودائع لأجل فائدة بنسبة (6.40 ٪ سنوياً).

5. قروض إعادة تمويل الرهن العقاري

يمثل هذا البند القروض الممنوحة من الشركة للبنوك المحلية وشركات التأجير التمويلية العقارية لغرض إعادة تمويل القروض السكنية.

	2019	2018
رصيد قروض إعادة التمويل أول المدة	506,517,032	407,771,264
القروض الممنوحة	222,000,000	207,500,000
القروض المسددة	(197,254,232)	(108,754,232)
	531,262,800	506,517,032
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(267,051)	(267,051)
	530,995,749	506,249,981

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

	2019	2018
رصيد أول المدة	267,051	-
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	-	201,165
مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة	-	65,886
	267,051	267,051

وتستحق هذه القروض خلال السنوات التالية :

السنة	دينار أردني
2020	192,254,232
2021	168,754,232
2022	30,254,232
2023	20,000,104
2024	120,000,000
	531,262,800

تكتسب هذه القروض فائدة بنسب تتراوح بين (4.75٪) و (7٪) سنوياً.

6. قروض إسكان الموظفين

	2019	2018
رصيد بداية السنة	600,724	568,360
القروض الممنوحة	-	71,582
القروض المسددة	(40,542)	(39,218)
	560,182	600,724
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(6,007)	(6,007)
	554,175	594,717

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

	2019	2018
رصيد أول المدة	6,007	-
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	-	5,684
مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة	-	323
	6,007	6,007

7. موجودات مالية بالكلفة المطفأة

	سعر الفائدة	2019	2018
سندات سلطة المياه مكفولة من الحكومة الأردنية إصدار 69 إستحقاق بتاريخ 2026/11/10	٪ 6.484	5,000,000	5,000,000
سندات البنك الأهلي إستحقاق بتاريخ 2023/10/12	٪ 7.5	1,000,000	1,000,000
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة		(2,373)	(2,373)
		5,997,627	5,997,627

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

	2019	2018
رصيد أول المدة	2,373	-
أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	-	2,356
مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة	-	17
	2,373	2,373

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يمثل هذا البند القيمة العادلة لإستثمارالشركة بما نسبته (2.85٪) من رأسمال الشركة الأردنية لضمان القروض المساهمة العامة، والمدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية.

9. أرصدة مدينة أخرى

	2019	2018
مصاريف مدفوعة مقدماً	20,314	18,939
تأمينات مستردة	1,648	1,648
	21,962	20,587

10. الممتلكات والمعدات

	اراضي	مباني	معدات واجهزة واثاث	وسائط نقل	أجهزة الحاسب الآلي	المجموع
الكلفة :						
الرصيد كما في 2019/1/1	176,400	410,608	112,887	59,700	89,702	849,297
اضافات	-	-	-	18,000	33,519	51,519
الرصيد كما في 2019/12/31	176,400	410,608	112,887	77,700	123,221	900,816
الاستهلاك المتراكم :						
الرصيد كما في 2019/1/1	-	189,676	102,112	39,339	82,338	413,465
استهلاك السنة	-	9,371	3,760	13,780	4,575	31,486
الرصيد كما في 2019/12/31	-	199,047	105,872	53,119	86,913	444,951
صافي القيمة الدفترية كما في 2019/12/31	176,400	211,561	7,015	24,581	36,308	455,865
الكلفة :						
الرصيد كما في 2018/1/1	176,400	410,608	112,507	59,700	82,598	841,813
اضافات	-	-	380	-	7,336	7,716
إستبعادات	-	-	-	-	(232)	(232)
الرصيد كما في 2018/12/31	176,400	410,608	112,887	59,700	89,702	849,297
الاستهلاك المتراكم :						
الرصيد كما في 2018/1/1	-	180,248	98,173	29,159	77,326	384,906
استهلاك السنة	-	9,428	3,939	10,180	5,244	28,791
إستبعادات	-	-	-	-	(232)	(232)
الرصيد كما في 2018/12/31	-	189,676	102,112	39,339	82,338	413,465
صافي القيمة الدفترية كما في 2018/12/31	176,400	220,932	10,775	20,361	7,364	435,832

11. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسناد القرض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين (3.75٪) و(6٪) .

	2019	2018
أسناد القرض أول المدة	490,500,000	396,500,000
أسناد القروض المصدرة	207,000,000	207,500,000
أسناد القروض المسددة	(187,000,000)	(113,500,000)
	510,500,000	490,500,000

وتستحق السداد على النحو التالي:

السنة	دينار أردني
2020	187,000,000
2021	163,500,000
2022	30,000,000
2023	20,000,000
2024	110,000,000
	510,500,000

12. قرض البنك المركزي

يمثل هذا البند القيمة الحالية لسند الدين المحرر لأمر البنك المركزي الأردني بقيمة (40,275,412) دينار والذي يستحق السداد دفعة واحدة بتاريخ 2035/6/7. تستحق فائدة سنوية على سند الدين بمعدل 5.122 ٪ تضاف على رصيد القرض بشكل سنوي وتسدد دفعة واحدة مع أصل القرض.

13. أرصدة دائنة أخرى

	2019	2018
مخصص ضريبة الدخل (ايضاح 22)	1,240,602	869,577
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	488,270	424,973
مخصص معالجات طبية	130,475	111,724
مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	55,000	55,000
مصاريف مستحقة	7,396	6,441
مخصص إجازات موظفين	5,194	5,194
متفرقة	305	311
	1,927,242	1,473,220

14. حقوق الملكية

رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (5) مليون دينار أردني مقسم الى (5) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2019 و 2018.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10 ٪ خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي إختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20 ٪ خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي خاص

أعد هذا الاحتياطي لأغراض مواجهة مخاطر سعر الفائدة الناتج عن إعادة استثمار قرض البنك المركزي، حيث يتم اقتطاع ما نسبته 20 ٪ من أرباح الشركة إعتباراً من عام 2012 وحتى نهاية عام 2015 أو مبلغ (203,500) دينار (الذي يمثل صافي عائد الاستثمار) أيهما أقل لحساب الاحتياطي الخاص بدلاً من اقتطاعه لحساب الاحتياطي الاختياري.

بتاريخ 2016/12/15 قرر مجلس الإدارة الإستمرار بتحويل الأرباح الناجمة عن إستثمار رصيد القرض أو 20 ٪ من الأرباح السنوية قبل الضريبة للشركة في نهاية كل عام أيهما أقل لحساب الإحتياطي الخاص إعتباراً من 2016/12/31.

أرباح موزعة

- سيتقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2020 بتوزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بنسبة 45 ٪ من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد في عام 2019 على توزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بواقع 35 ٪ من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.

15. فوائد مقبوضة

	2019	2018
فوائد قروض إعادة التمويل	30,904,873	24,214,432
فوائد ودائع	541,557	555,462
فوائد سندات الخزينة	324,200	324,200
فوائد إسناد قرض البنك الأهلي	75,699	71,671
عمولة تنفيذ قروض إعادة التمويل	32,600	33,750
فوائد قروض إسكان الموظفين	12,964	13,685
	31,891,893	25,213,200

16. فوائد مدفوعة

	2019	2018
اسناد قرض	24,301,012	18,765,399
قرض البنك المركزي	908,200	863,949
متفرقة	47,767	37,522
	25,256,979	19,666,870

17. مصاريف إدارية

	2019	2018
رواتب وعلاوات وملحقاتها	453,266	410,695
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	61,642	57,622
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	125,400	118,910
مكافآت الموظفين	96,734	77,686
مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة	63,297	54,227
تأمين صحي وحياة وحوادث	44,829	44,259
مساهمة الشركة في صندوق الادخار	33,449	30,619
أتعاب مهنية	24,880	17,050
مصاريف المبنى	14,096	13,182
تبرعات	10,000	7,500
صيانة	9,568	9,015
تدريب موظفين	9,609	9,946
ماء وكهرباء	8,014	7,289
سيارات	7,055	5,431
رسوم واشتراكات	5,508	5,336
قرطاسية ومطبوعات	4,814	4,988
ضيافة	4,773	4,370
برق وبريد وهاتف	2,377	2,505
مصاريف سفر وإقامة	2,048	1,185
إعلانات وتسويق	1,785	2,656
الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات	600	600
متفرقة	1,926	2,897
	985,670	887,968

18. رسوم ومصاريف أخرى

	2019	2018
مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	55,000	55,000

19. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

	2019	2018
ربح السنة	3,980,363	3,404,189
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	5,000,000	5,000,000
	0,796	0,681

20. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي 2019 و 2018 ما قيمته (268,889) دينار و(237,426) دينار على التوالي.

21. التحليل القطاعي

تقوم الشركة بإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل البنوك، إضافة إلى إعادة تمويل عقود التأجير التمويلي العقارية الممنوحة من قبل شركات التأجير التمويلي المملوكة من قبل البنوك داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

22. الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

	2019	2018
الرصيد بداية السنة	869,577	600,848
ضريبة دخل السنة	1,580,545	1,113,506
ضريبة الدخل المدفوعة	(1,209,520)	(844,777)
الرصيد نهاية السنة (إيضاح 13)	1,240,602	869,577

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

	2019	2018
ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة	1,354,753	1,113,506
ضريبة المساهمة الوطنية	225,792	-
	1,580,545	1,113,506

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

	2019	2018
الربح المحاسبي	5,560,908	4,517,695
ايرادات غير خاضعة للضريبة	(23,249)	(31,246)
مصاريف غير مقبولة ضريبياً	107,147	153,159
الربح الضريبي	5,644,806	4,639,608
نسبة الضريبة القانونية (مضافاً إليها المساهمة الوطنية)	٪28	٪24
نسبة الضريبة الفعلية (مضافاً إليها المساهمة الوطنية)	٪28.4	٪24.6

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2018، بإستثناء عام 2016 حيث لم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2019 وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

23. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها:

2019	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
النقد وما في حكمه	5,113,300	-	5,113,300
ودائع لأجل لدى البنوك	2,495,389	-	2,495,389
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	191,965,995	339,029,754	530,995,749
قروض إسكان الموظفين	35,513	518,662	554,175
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	7,721,827	-	7,721,827
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	-	5,997,627	5,997,627
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	372,488	372,488
أرصدة مدينة أخرى	21,962	-	21,962
ممتلكات ومعدات	-	455,865	455,865
مجموع الموجودات	207,353,986	346,374,396	553,728,382
المطلوبات			
اسناد قرض	187,000,000	323,500,000	510,500,000
قرض البنك المركزي	-	18,111,232	18,111,232
فوائد مستحقة الدفع	6,615,956	-	6,615,956
أرصدة دائنة أخرى	1,927,242	-	1,927,242
مجموع المطلوبات	195,543,198	341,611,232	537,154,430

2018	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
النقد وما في حكمه	6,322,860	-	6,322,860
ودائع لأجل لدى البنوك	2,497,239	-	2,497,239
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	197,254,232	308,995,749	506,249,981
قروض إسكان الموظفين	39,218	555,499	594,717
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	6,648,067	-	6,648,067
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	-	5,997,627	5,997,627
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	380,765	380,765
أرصدة مدينة أخرى	20,587	-	20,587
ممتلكات ومعدات	-	435,832	435,832
مجموع الموجودات	212,782,203	316,365,472	529,147,675
المطلوبات			
اسناد قرض	187,000,000	303,500,000	490,500,000
قرض البنك المركزي	-	17,228,789	17,228,789
فوائد مستحقة الدفع	5,593,800	-	5,593,800
أرصدة دائنة أخرى	1,473,220	-	1,473,220
مجموع المطلوبات	194,067,020	320,728,789	514,795,809

24. فجوة إعادة تسعير الفائدة

تتبع الشركة سياسة التوافق في مبالغ الموجودات والمطلوبات وملائمة الاستحقاقات لتقليل الفجوات من خلال تقسيم الموجودات والمطلوبات لفئات الآجال الزمنية المتعددة أو استحقاقات إعادة مراجعة أسعار الفائدة أيهما أقل لتقليل المخاطر في أسعار الفائدة ودراسة الفجوات في أسعار الفائدة المرتبطة بها.

يتم التصنيف على أساس فترات إعادة تسعير الفائدة أو الاستحقاق أيهما أقرب.

إن فجوة إعادة تسعير الفائدة هي كما يلي:

2019	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	5,113,258	-	42	5,113,300
ودائع لأجل لدى البنوك	2,495,389	-	-	2,495,389
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	191,965,995	339,029,754	-	530,995,749
قروض إسكان الموظفين	35,080	519,095	-	554,175
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	-	-	7,721,827	7,721,827
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	-	5,997,627	-	5,997,627
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	-	372,488	372,488
أرصدة مدينة أخرى	-	-	21,962	21,962
ممتلكات ومعدات	-	-	455,865	455,865
مجموع الموجودات	199,609,722	345,546,476	8,572,184	553,728,382
المطلوبات				
اسناد قرض	187,000,000	323,500,000	-	510,500,000
قرض البنك المركزي	-	18,111,232	-	18,111,232
فوائد مستحقة الدفع	-	-	6,615,956	6,615,956
أرصدة دائنة أخرى	-	-	1,927,242	1,927,242
مجموع المطلوبات	187,000,000	341,611,232	8,543,198	537,154,430
فجوة إعادة تسعير الفائدة	12,609,722	3,935,244	28,986	16,573,952

2018	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	6,322,860	-	-	6,322,860
ودائع لأجل لدى البنوك	2,497,239	-	-	2,497,239
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	197,254,232	308,995,749	-	506,249,981
قروض إسكان الموظفين	39,218	555,499	-	594,717
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	-	-	6,648,067	6,648,067
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	-	5,997,627	-	5,997,627
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	-	380,765	380,765
أرصدة مدينة أخرى	-	-	20,587	20,587
ممتلكات ومعدات	-	-	435,832	435,832
مجموع الموجودات	206,113,549	315,548,875	7,485,251	529,147,675
المطلوبات				
اسناد قرض	187,000,000	303,500,000	-	490,500,000
قرض البنك المركزي	-	17,228,789	-	17,228,789
فوائد مستحقة الدفع	-	-	5,593,800	5,593,800
أرصدة دائنة أخرى	-	-	1,473,220	1,473,220
مجموع المطلوبات	187,000,000	320,728,789	7,067,020	514,795,809
فجوة إعادة تسعير الفائدة	19,113,549	(5,179,914)	418,231	14,351,866

25. القيمة العادلة للإدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والقروض الممنوحة للمؤسسات المالية لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها وقروض اسكان الموظفين والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية اسناد القرض الصادر عن الشركة وقرض البنك المركزي.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

2019	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	372,488	-	-	372,488

2018	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	380,765	-	-	380,765

26. إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والقروض التي تمنحها الشركة للمؤسسات المالية لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية من خلال استخدام معايير للإقراض ووضع حدود ائتمانية، علماً بان الشركة لاتتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (75) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض اعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام 2019، مقابل (70) مليون دينار كما في نهاية عام 2018.

مخاطر أسعار الفائدة

إن الأدوات المالية خاضعة لمخاطر تقلبات أسعار الفوائد وعدم التوافق في آجال الموجودات والمطلوبات. وتقوم لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في الشركة بإدارة مثل هذه المخاطر من خلال العمل على موائمة آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات والقيام بمراجعة مستمرة لأسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات ومواءمة آجالها، ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدي كما بتاريخ القوائم المالية:

2019	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
اسناد قرض	187,000,000	163,500,000	160,000,000	510,500,000
قرض البنك المركزي	-	-	18,111,232	18,111,232
فوائد مستحقة الدفع	6,615,956	-	-	6,615,956
أرصدة دائنة اخرى	1,927,242	-	-	1,927,242
	195,543,198	163,500,000	178,111,232	537,154,430

2018	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
اسناد قرض	187,000,000	165,500,000	138,000,000	490,500,000
قرض البنك المركزي	-	-	17,228,789	17,228,789
فوائد مستحقة الدفع	5,593,800	-	-	5,593,800
أرصدة دائنة اخرى	1,473,220	-	-	1,473,220
	194,067,020	165,500,000	155,228,789	514,795,809

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق الاستثمار في محافظ استثمارية مضمونة رأس المال ولدى مؤسسات مالية تتمتع بملاءه مالية عالية وبما لا يزيد عن 20 ٪ من حقوق الملكية لدى الشركة وفقاً لسياسة استثمار معتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 ٪ فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة (37,249) دينار لعام 2019، مقابل (38,077) دينار لعام 2018.

27. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بإلتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.