



F.S - JMRC - 4/2/2010

الشركة الأردنية لإمادة 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

منوان الشركة : 15 شارع المهدي بن بركة/ الشميساني الغربي

صندوق بريد: 940743 عمان 11194 الأردن

هاتف: 5601417

فاكسميلي : 5601542

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

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

الشركة الأردنية للمحاسبة تمويل الرهن العقاري

حضرة صاحب الجلالة
الملك محمد الله الثاني بن الحسين المعظم

مهمة الشركة

تهدف الشركة إلى 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.

موظفو الشركة

المحتويات

الصفحة	
6	مجلس الإدارة
7	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس الإدارة
12-10	تأسيس الشركة وغاياتها ومصادر أموالها وآلية عملها
13	مزايا الاقتراض من الشركة
14	مزايا الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة
15	إنجازات الشركة خلال عام 2009
17-15	- في مجال الإقراض
21-18	- في مجال الاقتراض
22	نشاطات الشركة خلال عام 2009
22	- في مجال التسويق
23	- في مجال التدريب
24	- في مجال التعاون وتبادل الخبرات
27-25	التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2009
28	الهيكل التنظيمي
29	الجهاز الإداري
30	الخطة المستقبلية
48-31	بيانات ومعلومات الإفصاح الإضافية
49	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة
50	توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح
51	البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2009 مع تقرير فاحصي الحسابات

مجلس إدارة الشركة

الرئيس

ممثلاً عن البنك المركزي الأردني.

السيدة خلود محمد هاشم السقاف

نائب الرئيس

ممثلاً عن البنك الأردني الكويتي.

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل

الأعضاء

السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور	ممثلاً عن البنك المركزي الأردني
السيد زياد أسعد هلال غنما	ممثلاً عن البنك المركزي الأردني
المهندس صلاح إبراهيم محمد القضاة	ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري اعتباراً من 2009/10/28
المهندسة سناء حكمت مطيع مهيبار	ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري حتى 2009/10/27
السيدة رزان محمد ناصر الهنداوي	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي اعتباراً من 2009/3/15
السيد جمال خميس خميس عثور	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي حتى 2009/3/14
السيد محمد موسى :أود "محمد عيسى"	ممثلاً عن البنك العربي.
السيد عادل إبراهيم جبر اسعد	ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل
السيد زاهي جميل نجحي فاخوري	ممثلاً عن البنك الأهلي الأردني
السيدة رنا منامي جاد الله الصياح	ممثلاً عن بنك القاهرة - عمان
الآنسة غادة محمد فرجان حلوش	ممثلاً عن البنك التجاري الأردني

المدير العام

السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور

فأخصو الحسابات

السادة المهنيون العرب / أعضاء في جرائنت ثورنتون

المستشارون القانونيون

المحامي الأستاذ موسى فهد الأعرج

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثالث عشر للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة الذي يعرض أهم منجزاتها خلال عام 2009، ويبين مركزها المالي كما في نهاية عام 2009 من خلال ميزانيتها العمومية وحساباتها الختامية، ويلقي الضوء بإيجاز على خطة عملها المستقبلية .

إن تأسيس هذه الشركة جاء بمبادرة من الحكومة وبدعم من البنك المركزي الأردني و يعبر أصدق تعبير عن تضافر جهود القطاعين العام والخاص لخدمة قطاع الإسكان الذي يعد واحداً من أبرز قطاعات الاقتصاد الوطني، وعلاوة على ذلك فإن الشركة تشكل حلقة جديدة وهامة من حلقات ربط السوق النقدي بسوق رأس المال، حيث ان الهدف الرئيسي للشركة هو توفير التمويل -متوسط وطويل الأجل- للبنوك والمؤسسات والشركات المالية التي تمنح قروضاً سكنية من مصادر أموال الشركة المختلفة والتي من أهمها حصيلة بيع اصداراتها من اسناد القرض في سوق راس المال المحلي .

كما تمكن آلية عمل الشركة المتمثلة بإعادة تمويل القروض السكنية، فرصة للبنوك والمؤسسات والشركات المالية لزيادة مشاركتها في منح القروض السكنية وتحسين شروط الاقراض السكني وزيادة آجال سدادها، وبالتالي توسيع قاعدة الإقراض الإسكاني في المملكة. بالإضافة إلى تمكين هذه المؤسسات من إدارة موجوداتها ومطلوباتها بكفاءة من خلال المواعمة بين آجال مصادر واستخدامات أموالها .

حضرات السادة المساهمين الكرام

حرصت الشركة خلال عام 2009 على تركيز جهودها من خلال إتباع وسائل متعددة للتعريف بدورها وبآلية عملها وبمميزات التعامل معها بهدف تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على التوسع في منح القروض السكنية بشروط أفضل، وعلى طرح برامج قروض سكنية بأسعار فائدة ثابتة، وكذلك توسيع قاعدة المؤسسات التي تستثمر في أسناد القرض التي تصدر عن الشركة .

ولقد أثمرت جهود الشركة خلال عام 2009 في منح مبلغ (67.50) مليون دينار للبنوك ولآجال تراوحت ما بين (1) - (3) سنوات لإعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل البنوك لتصل

إجمالي قيمة القروض التي منحت من قبل الشركة منذ بداية عملها إلى (474.15) مليون دينار وقد بلغ رصيد قروض إعادة التمويل في نهاية عام 2009 (188.1) مليون دينار . كما قامت الشركة خلال عام 2009 بإصدار ما قيمته (68.75) مليون دينار من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي لتصل قيمة اسناد القرض التي تم إصدارها منذ بداية عمل الشركة إلى (555.20) مليون دينار. وقد بلغ الرصيد القائم من إصدارات الشركة بتاريخ 2009/12/31 (169.75) مليون دينار .

إن قيمة هذه المبالغ التي منحت من قبل الشركة كقروض للبنوك خلال العام 2009 إضافة إلى حجم إصداراتها من اسناد القرض خلال نفس العام من شأنها أن 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 وإلى تعزيز دورها في سوق رأس المال من خلال إصدار أسناد قرض لأجال مختلفة.

حضرات السادة المصاحمين الكرام

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء الهيئة العامة وأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها ، أتقدم بوافر الشكر والتقدير إلى الحكومة وإلى البنك المركزي على دعمهم لمسيرة الشركة. ولا يفوتني أن أعبر عن بالغ الشكر والتقدير لمدير عام الشركة ولكافة العاملين فيها على الجهود التي يبذلونها في سبيل تحقيق نتائج وأهداف الشركة، داعيةً الله العليّ القدير أن يوفقنا جميعاً على حمل المسؤولية وأداء الأمانة وخدمة الوطن في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم .

والله ولي التوفيق

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

خلود الصفاف

رئيس مجلس الإدارة

صورة أعضاء مجلس إدارة الشركة

تقرير مجلس الإدارة

تأسيس الفرقة ونمايتها ومصادر أموالها وآلية عملها

تأسيس الفرقة

لمحة تاريخية:

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 حيث تم إنشاء الشركة بالتعاون مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير وبدعم من البنك المركزي الأردني .

نماذج الفرقة

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 التي تمنح قروضاً سكنية .
- تشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال طرح أسناد قرض في سوق رأس المال المحلي مما يساهم في زيادة الأدوات الاستثمارية المتاحة في السوق .
- فتح نافذة إسلامية من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والمؤسسات المالية التي تعمل وفق الشريعة الإسلامية.

مصادر أموال الشركة

- حصيلة إصدارات الشركة من أسناد القرض. ويأتي سداد الشركة لالتزامها من اسناد القرض في المرتبة الأولى من حيث أولوية السداد مقارنة مع قرض الحكومة .
- قرض من الحكومة بقيمة (13.5) مليون دينار أردني تقريباً (Subordinated Loan) لمدة (20) عام من أصل قرض حصلت عليه الحكومة من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالدولار الأمريكي. ويبلغ رصيد القرض كما في 2009/12/31 (7.69) مليون دينار أردني .
- رأس المال المدفوع بالكامل والبالغ (5) ملايين 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 بنسبه لا تزيد عن 83% من أرصدة القروض السكنية المقدمة للشركة لإعادة التمويل. 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 التزام 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 لحين تمكنه من تحويل سندات الرهونات العقارية اللازمة للشركة، ومن أهم هذه الضمانات المؤقتة سندات الحكومة الأردنية أو السندات المكفولة من الحكومة الأردنية، أذونات الخزينة،

اسناد القرض الصادرة عن الشركة. ومن الجدير بالذكر أن الشركة تمنح قروض إعادة تمويل قروض سكنية على أساس قيام البنك بسداد أصل القرض على دفعة واحدة بتاريخ استحقاقه، وسداد الفائدة في نهاية كل (6) أشهر وحتى نهاية مدته، وفي حالات خاصة يتم سداد أصل القرض وفوائده دورياً .

إن القروض التي تمنحها الشركة للبنوك لإعادة تمويل قروض سكنية تمكن هذه البنوك من زيادة مشاركتها في سوق التمويل الإسكاني ومن التخفيف من مخاطر عدم المواءمة بين مصادر واستخدامات أموالها وتشجيع المنافسة فيما بينها مما ينعكس في مصلحة المواطن .

وتقوم الشركة بتوفير الأموال اللازمة لنشاطها الإقراضي من حصة بيع إصداراتها من اسناد القرض في سوق رأس المال المحلي بأحجام تتوافق والتدفقات 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 الاكتتاب الخاص أو الاكتتاب 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 الاقتراض من الشركة

- موازنة آجال مصادر أموال البنك مع استخداماتها 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 تم استثناء القروض المعاد تمويلها من قبل الشركة من القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات وشراؤها عند احتساب النسبة التي حددها قانون البنوك التي تقضي بأن لا تزيد القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات أو شراؤها عن 20% من إجمالي ودائع البنك بالدينار الأردني .
- إعفاء البنك من احتساب احتياطي المخاطر المصرفية العامة للقروض السكنية المعاد تمويلها من الشركة .
- تحسين نسبة كفاية رأس المال باحتساب وزن مخاطر ترجيحي بواقع 20% على القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك وبما لا يتجاوز مبالغ قروض إعادة التمويل الممنوحة من قبل الشركة .

مزايا الاستثمار في اسناد القرض الصادرة عن الشركة

- إعفاء إيرادات الفوائد والأرباح الناشئة عن الاستثمار في اسناد القرض من الضرائب وفق النسب المحددة في قانون ضريبة الدخل النافذ .
- تميز اسناد القرض بدرجة مخاطر متدنية تعادل 20% لغايات احتساب نسبة كفاية رأس المال لدى البنك .
- إعطاء اسناد القرض أولوية في السداد على قرض الحكومة للشركة .
- تحسين نسبة السيولة لدى البنك حيث تعتبر قيمة اسناد القرض من ضمن الموجودات السائلة لغايات احتساب نسبة السيولة القانونية بموجب تعليمات البنك المركزي الأردني .
- قابلية تداول اسناد القرض في سوق رأس المال .

إنجازات الشركة خلال عام 2009

في مجال الإقراض

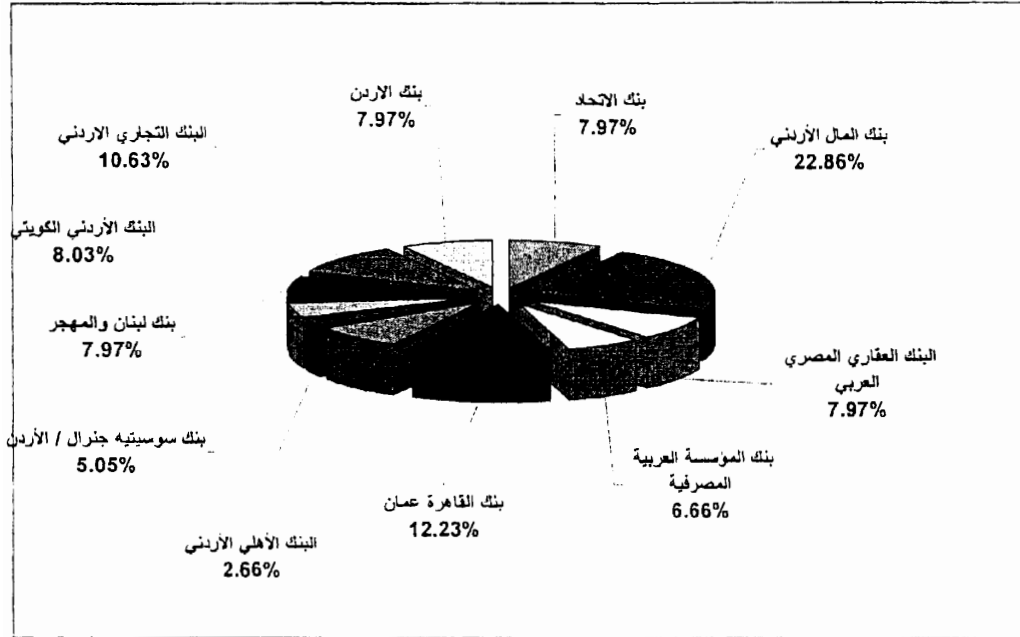
منحت الشركة خلال عام 2009 مبلغ (67.5) مليون دينار للبنوك لأجل تراوحت ما بين (1-3) سنوات لإعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل البنوك. حيث قامت بتوقيع (14) اتفاقية قرض مع (5) مؤسسات مالية ليصبح عدد اتفاقيات قروض إعادة التمويل التي أبرمتها الشركة منذ تأسيسها ولغاية 2009/12/31 ما مجموعه (130) اتفاقية بمبلغ إجمالي قدره (474.146) مليون دينار. وقد بلغت أرصدة قروض إعادة التمويل بتاريخ 2009/12/31 ما مقداره (188.138) مليون دينار، علماً بأن الضمانات المقدمة للشركة لهذه القروض تبلغ (241.757) مليون دينار .

ويبين الجدول التالي أرصدة قروض إعادة التمويل كما هي بتاريخ 2009/12/31:-

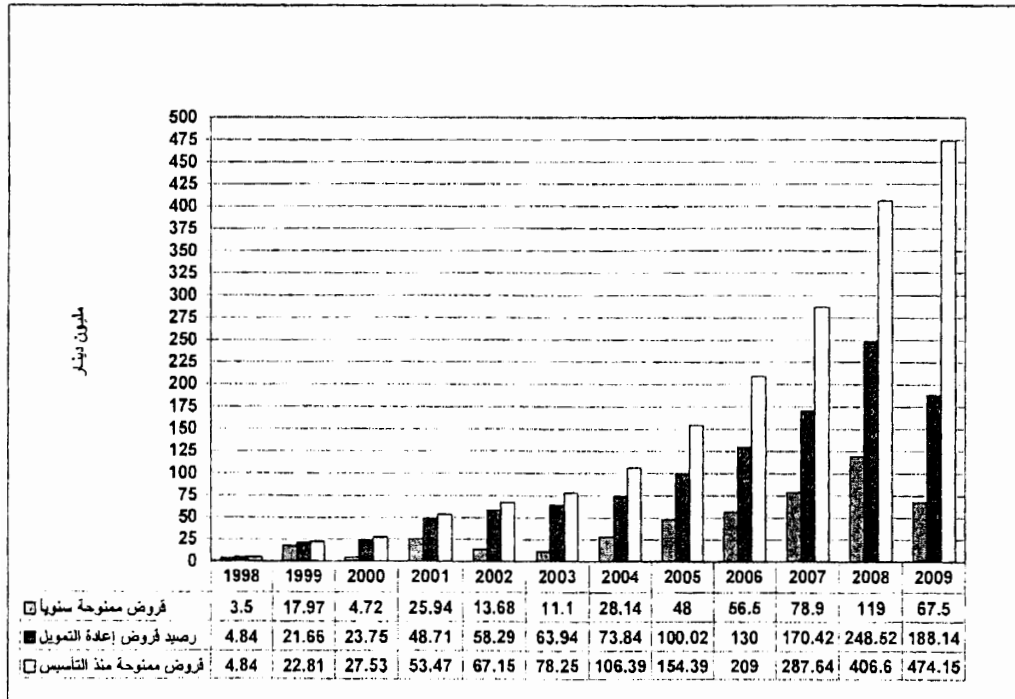
(مليون دينار)

البنك	عدد الاتفاقيات	الرصيد	الضمانات
بنك الاتحاد	2	15.00	20.10
بنك المال الأردني	7	43.00	53.00
البنك العقاري المصري العربي	4	15.00	20.40
بنك المؤسسة العربية المصرفية	4	12.50	16.50
بنك القاهرة عمان	3	23.00	28.10
البنك الأردني الكويتي	2	15.10	18.40
البنك الأهلي الأردني	1	5.00	6.20
بنك سوسيتيه جنرال / الأردن	4	9.50	11.50
بنك لبنان والمهجر	3	15.00	18.30
البنك التجاري الاردني	2	20.00	24.30
بنك الاردن	1	15.00	25.00
المجموع	33	188.1	241.8

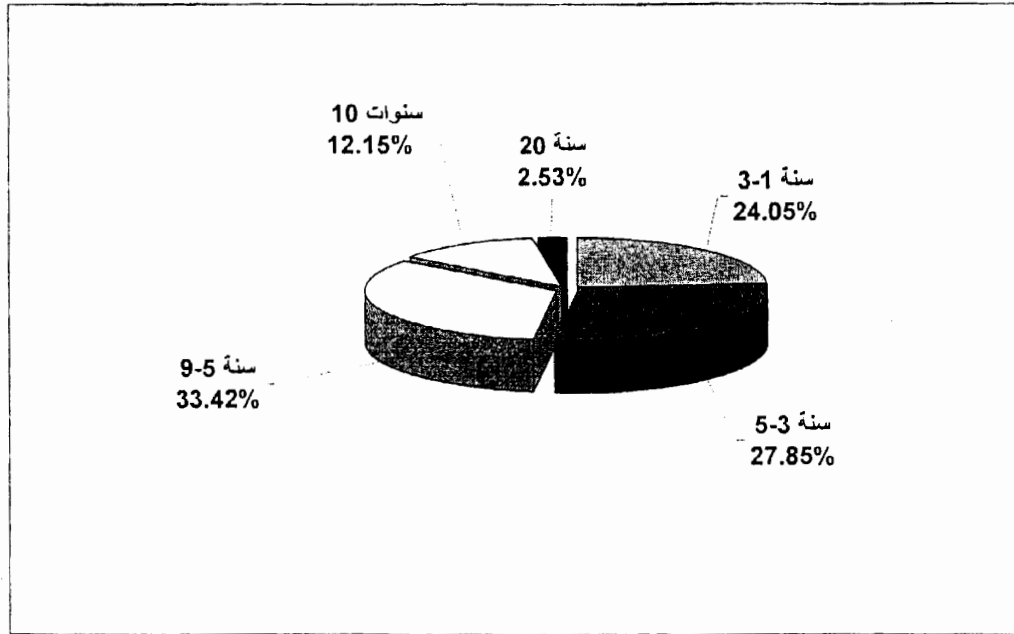
يبين الرسم البياني التالي توزيع أرصدة قروض إعادة التمويل ، كما في 2009/12/31 :-



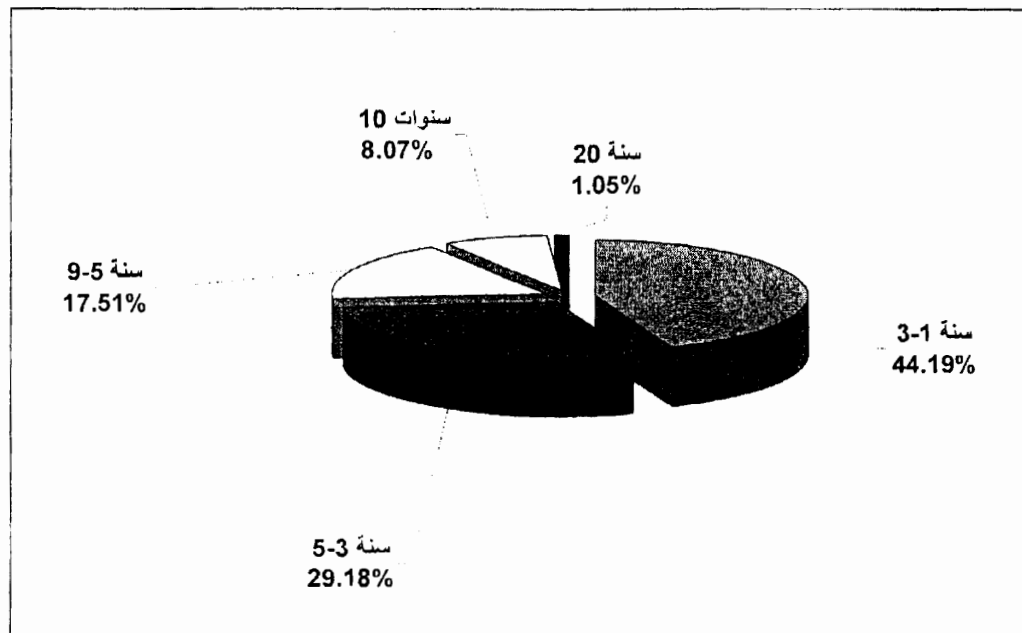
يبين الرسم البياني التالي تطور قروض إعادة التمويل من 1998 - 2009 :-



يبين الرسم البياني التالي توزيع قروض إعادة التمويل القائمة حسب مدة القرض كما في
-:2009/12/31



الرسم البياني التالي يبين توزيع قروض إعادة التمويل الممنوحة منذ التأسيس حسب مدة القرض :-



في مجال الاقتراض

قامت الشركة خلال عام 2009 بإصدار أسناد قرض بقيمة اسمية (68.750) مليون دينار. وبذلك ارتفع حجم أسناد القرض التي أصدرتها الشركة منذ تأسيسها وحتى نهاية عام 2009 إلى (555.2) مليون دينار لأجل (سنة فأقل)، (2)، (3)، (5) سنوات. وقد تم تنفيذ عمليات إصدارات الشركة من أسناد القرض بأسلوب الاكتتاب الخاص أو العام. علماً بأن الرصيد القائم لأسناد قرض الشركة كما في 2009/12/31 بلغ (169.750) 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.

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

ويبين الجدول التالي إصدارات الشركة القائمة من أسناد القرض كما هي بتاريخ 2009/12/31

لأجل (1) سنة

رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
88	4,000,000	6.225	2009/01/25	2010/01/25	1,000	1,000	
89	9,750,000	5.803	2009/02/25	2010/02/25	1,000	1,000	
90	3,000,000	5.850	2009/02/26	2010/02/25	1,000	1,000	
91	8,000,000	4.000	2009/04/27	2010/04/27	1,000	1,000	
92	5,000,000	4.130	2009/05/10	2010/05/10	1,000	1,000	
94	10,000,000	4.341	2009/06/29	2010/06/29	1,000	1,000	
96	3,000,000	4.489	2009/9/13	2010/9/13	1,000	1,000	
97	5,000,000	4.394	2009/10/19	2010/10/19	1,000	1,000	
المجموع	47,750,000						28.13

لأجل (2) سنة

رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
95	4,000,000	4.875	2009/7/6	2011/7/6	1,000	1,000	
المجموع	4,000,000						2.36

لأجل (3) سنوات

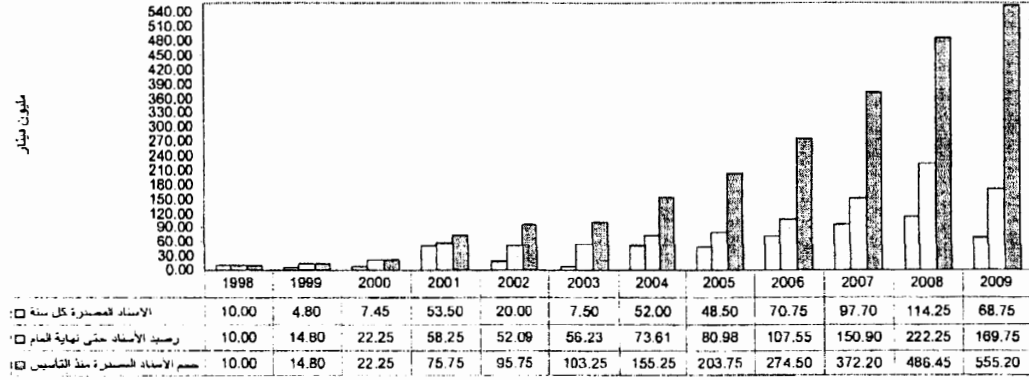
رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
54	10,000,000	7.700	2007/06/20	2010/06/20	1,000	1,000	
71	10,000,000	7.300	2008/02/07	2011/02/07	1,000	1,000	
87	15,000,000	2.830	2008/12/30	2011/12/30	1,000	1,000	
93	17,000,000	5.500	2009/06/22	2012/06/22	1,000	1,000	
المجموع	52,000,000						30.63

لأجل (5) سنوات

رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
18	5,000,000	7.010	2005/04/05	2010/04/05	1,000	1,004	
32	15,000,000	9.070	2005/11/10	2010/11/10	1,000	1,000	
40	5,000,000	7.550	2006/05/31	2011/05/31	1,000	1,000	
51	5,000,000	8.000	2007/05/27	2012/05/27	1,000	1,000	
52	4,000,000	8.000	2007/05/27	2012/05/27	1,000	1,000	
58	3,000,000	4.675	2007/06/28	2012/06/28	1,000	1,000	
59	10,000,000	8.000	2007/06/28	2012/06/28	1,000	1,000	
60	5,000,000	8.000	2007/07/30	2012/07/30	1,000	1,000	
65	4,000,000	7.900	2007/10/21	2012/10/21	1,000	1,000	
67	5,000,000	8.000	2007/12/05	2012/12/05	1,000	1,000	
77	5,000,000	8.300	2008/06/23	2013/06/23	1,000	1,000	
المجموع :	66,000,000						38.88
الإجمالي :	169,750,000						100

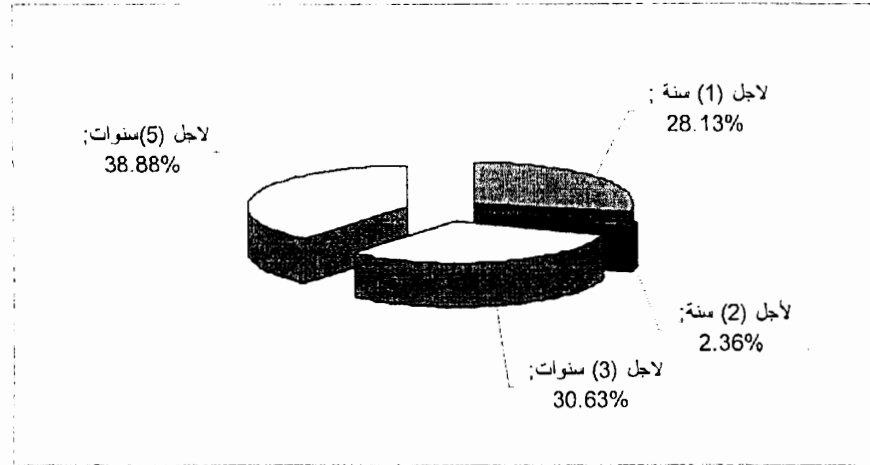
* تم إظهار القيمة السوقية للسندات التي لم يجر عليها تداول بالقيمة الاسمية.

ويبين الرسم البياني التالي نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض خلال الأعوام 1998-2009

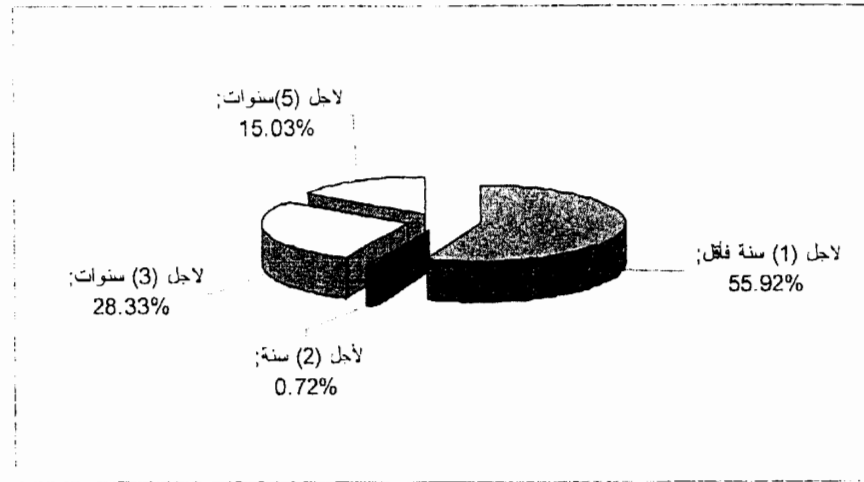


ويبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض القائمة كما في 2009/12/31

حسب مدة الإصدار :-



ويبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض منذ التأسيس وحتى تاريخ 2009/12/31 حسب مدة الإصدار:-



نشاطات الفرقة خلال عام 2009

في مجال التسويق

قامت الشركة بنشاطات تسويقية مكثفة خلال عام 2009، ولقد أثمرت هذه النشاطات التسويقية في زيادة حجم قروض إعادة التمويل الممنوحة للبنوك وفي زيادة عدد البنوك التي وقعت الشركة اتفاقيات معها لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها والتي ساهمت إلى حد كبير في زيادة مشاركة البنوك في منح التمويل الإسكاني وفي تحسين شروطه، إضافة إلى حجم أسناد القرض التي أصدرتها الشركة بأسواق رأس المال.

وفيما يلي أهم خصائص برامج القروض السكنية المتوفرة لدى البنوك المحلية:-

- غايات منح القرض : إنشاء أو شراء أو صيانة أو توسعة مسكن.
- سعر الفائدة : تتراوح ما بين 8 % - 9 % سنوياً.
- العمولة : تتراوح ما بين 0 % - 1 % سنوياً .
- مدة القرض (السداد) : تصل إلى (30) عام .
- نسبة التمويل : تصل إلى 100 % من القيمة التقديرية للعقار .

كان للمنافسة بين البنوك على هذا النوع من التمويل الأثر في منح المقترضين بعض المزايا الإضافية منها على سبيل المثال لا الحصر:-

- تحمل البنك لرسوم الرهن.
- تحمل البنك لمصاريف التأمين على العقار وعلى حياة المقترض.
- تحمل البنك مصاريف تقدير العقار.
- الإعفاء من عمولة منح بطاقة انتماء.

في مجال التدريب

تسعى الشركة إلى زيادة كفاءات الموظفين لديها وذلك عن طريق توفير التدريب اللازم لهم من خلال الالتحاق بالدورات التدريبية المتخصصة، وفق خطة تدريبية يتم اعتمادها في بداية العام. حيث بلغ عدد الدورات التي شارك بها موظفو الشركة (8) دورات وبلغ عدد المشاركين (9) مشاركاً.

وفيما يلي بيان بالدورات التي شارك بها موظفو الشركة خلال عام 2009:-

الطوره	عدد الدورات	المعهد	عدد المشاركين
الدبلوم المهني المتخصص في التحليل المالي	1	معهد الدراسات المصرفية	2
دورة اللغة الإنجليزية	1	المركز الأمريكي للغات	1
التداول بأدوات السوق النقدي / مختبر غرفة التداول	1	معهد الدراسات المصرفية	1
الدورة الشاملة في استخدام الحاسوب	1	معهد الدراسات المصرفية	1
تحليل القوائم المالية باستخدام الحاسوب	1	معهد الدراسات المصرفية	1
إعداد الموازنات التقديرية في البنوك والمؤسسات المالية	1	معهد الدراسات المصرفية	1
التحليل المالي لغايات إقراضية	1	معهد الدراسات المصرفية	1
تحليل القوائم المالية	1	معهد الدراسات المصرفية	1

في مجال التعاون وتبادل الخبرات

نهجت الشركة منذ تأسيسها على تطوير أساليب عملها والبحث عن كل ما يثرى عمل الشركة من توفير لوسائل الإطلاع على السياسات المتبعة لدى المؤسسات المالية الفاعلة في المملكة وخارجها من خلال المشاركة بالدورات التدريبية و ورشات العمل الفنية التي تساهم في تبادل الأفكار والآراء.

وقد شاركت الشركة ممثلة بمديرها العام السيد إبراهيم الظاهر بمؤتمرات دولية و ورشات عمل داخل وخارج الأردن تم خلالها تقديم أوراق عمل عن سوق التمويل الإسكاني في الأردن ودور الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري كان منها:-

- المؤتمر الدولي للتمويل والتنمية الذي عقد في الجمهورية العربية السورية/ حلب خلال الفترة من 24-25/1/2009.
- والمؤتمر العربي للتخطيط المالي الشخصي والذي عقد في عمان خلال شهر تشرين الأول 2009 والذي شارك فيه أيضاً بعض من موظفي الشركة.

كما شارك وبدعوة من مؤسسة التمويل الدولية "IFC" وبالتعاون مع البنك المركزي الأردني في العاصمة الأردنية (إربان) خلال شهر نيسان 2009 بورشة عمل تم فيها استعراض تجربة الشركة الأردنية وآليات عملها، حيث شاركت دول عديدة فيها منها روسيا وماليزيا.

كما شارك بمؤتمر آفاق الأردن الاقتصادي الذي عقد في مدينة عمان خلال شهر آذار 2009. وكذلك في المؤتمر الاستثماري العربي البيئي في ظل نظام اقتصادي عالمي مستجد والذي عقد في مدينة بيروت - الجمهورية اللبنانية خلال شهر تشرين الثاني 2009 بدعوة من إتحاد المصارف العربية.

هذا وقد استقبلت الشركة وفوداً من عدة دول مهمة بالإطلاع على تجربة الشركة فقد زار الشركة وفد من جمهورية السودان الشقيقة برئاسة معالي الدكتور غلام الدين عثمان آدم وزير الدولة الأمين العام / الصندوق القومي للإسكان والتعمير والمهندس الخلواتي النور مدير عام شركة بند الهندسية والسيدة منى حسن المستشارة في سفارة جمهورية السودان، وكذلك تم استقبال مدير عام شركة إعادة تمويل الرهن العقاري في فلسطين و وفداً من الجمهورية العراقية.

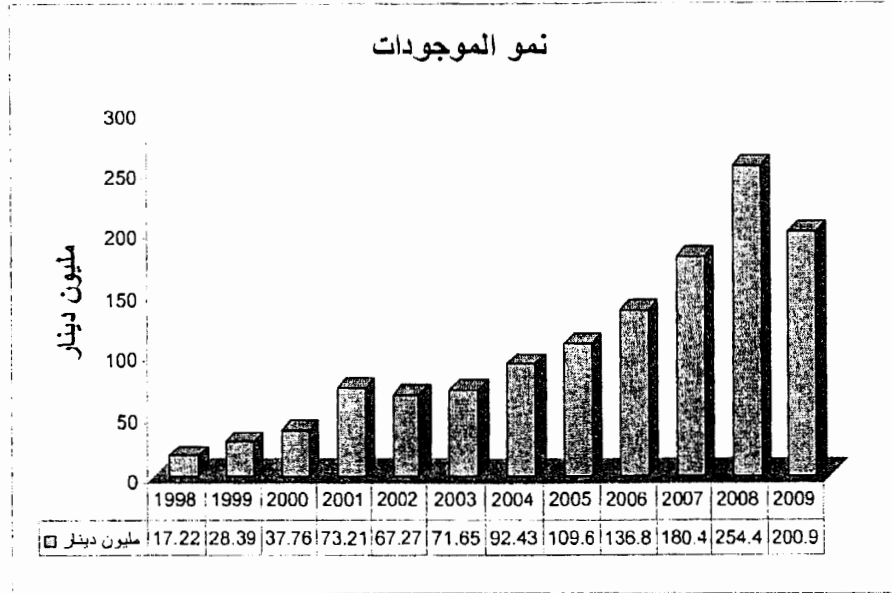
التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2009

وبمقارنة البيانات المالية للشركة كما في نهاية عام 2009 مع ما كانت عليه في نهاية عام 2008 نلاحظ ما يلي:-

- (1) ارتفع رصيد النقد لدى البنوك بمبلغ (7.6) مليون دينار وبنسبة 377.6% ليصل إلى (9.6) مليون دينار مقارنة مع (2) مليون دينار في نهاية العام السابق وهذا الارتفاع ناتج بشكل رئيسي عن الفرق بين قروض إعادة التمويل الممنوحة للبنوك والمسدد منها وبين إصدارات الشركة من الاسناد وتسديد المستحق منها.
- (2) انخفض رصيد قروض إعادة التمويل بمبلغ (60.4) مليون دينار وبنسبة 24.3% ليصل إلى (188.1) مليون دينار مقارنة مع (248.5) مليون دينار في نهاية العام السابق. ومما يجدر ذكره أن مجموع قروض إعادة التمويل التي تم منحها خلال العام بلغت (67.5) مليون دينار في حين بلغت القروض التي تم تسديدها للشركة خلال العام (127.9) مليون دينار.
- (3) انخفض مجموع الموجودات بمبلغ (53.5) مليون دينار وبنسبة 21% ليصل إلى (200.9) مليون دينار مقارنة مع (254.4) مليون دينار في نهاية العام السابق.
- (4) انخفض رصيد أسناد القرض بمبلغ (52.5) مليون دينار وبنسبة 23.6% ليصل إلى (169.8) مليون دينار مقارنة مع (223.3) مليون دينار في نهاية العام السابق. ومما يجدر ذكره أن قيمة الاسناد المصدرة خلال العام بلغت (68.8) مليون دينار في حين بلغت الاسناد المسددة خلال العام (121.3) مليون دينار.
- (5) ارتفع مجموع حقوق المساهمين بمبلغ (862.1) ألف دينار وبنسبة 11.2% ليصل إلى (8.53) مليون دينار مقارنة مع (7.67) مليون دينار في نهاية العام السابق.
- (6) ارتفع مجمل ربح العمليات بمبلغ (371.2) ألف دينار وبنسبة 15.5% ليصل إلى (2.8) مليون دينار مقارنة مع (2.4) مليون دينار في نهاية العام السابق.
- (7) ارتفعت المصاريف الإدارية والعمومية بمبلغ (50.6) ألف دينار وبنسبة 7% لتصل إلى (744.6) ألف دينار مقارنة مع (724) ألف دينار في نهاية العام السابق.

8) نتيجة لذلك ارتفع صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات بمبلغ (136.2) ألف دينار وبنسبة 7.4% ليصل إلى (1.97) مليون دينار مقارنة مع (1.84) مليون دينار في نهاية العام السابق.

ويبين الرسم البياني التالي تطور أرباح الشركة خلال الأعوام 1998-2009:-



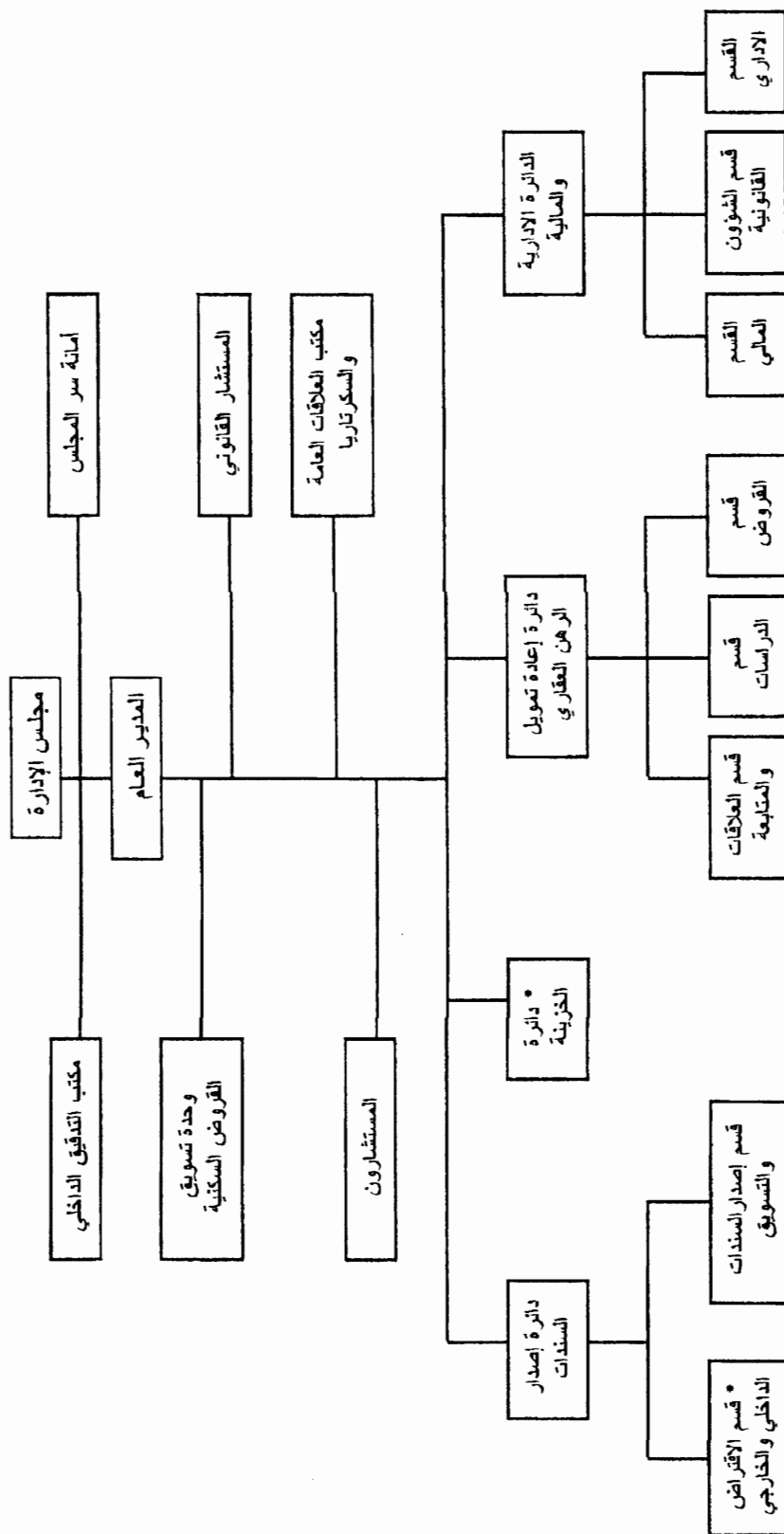
وفيما يلي أهم النسب المالية لعام 2009 مقارنة مع عام 2008:-

البيان	عام 2009 %	عام 2008 %
حصة السهم من صافي الربح	29.3	25.7
النقد لدى البنوك إلى إجمالي الموجودات	4.8	0.8
قروض إعادة التمويل إلى إجمالي الموجودات	93.6	97.7
العائد على حقوق المساهمين	20.7	18.1
الأموال المفترضة إلى حقوق الملكية / مرة	22.6	32.2

نسب الضمانات المتعلقة بنشاطات الشركة لعام 2009 مقارنة مع عام 2008

البيان	عام 2009 %	عام 2008 %
قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة قروض إعادة التمويل	174.2	158
القيمة التقديرية للعقارات المرهونة إلى أرصدة قروض إعادة التمويل	249.4	222
أرصدة القروض السكنية المعاد تمويلها والضمانات الأخرى إلى أرصدة قروض إعادة التمويل	128.5	127
أرصدة قروض إعادة التمويل إلى أرصدة اسناد القرض الصادرة	110.8	112
قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة اسناد القرض الصادرة	193.1	176

المخطط التنظيمي



• شاغر

البيانات الإدارية للشركة

بلغ عدد العاملين في الشركة في نهاية عام 2009 بمن فيهم المدير العام (30) موظفاً ومستخدماً، علماً بأنه يتم تعيين الموظفين بناءً على حاجة الشركة ويتم تحديد درجات ورواتب الموظفين حسب مؤهلاتهم العلمية والعملية وفق جدول الرواتب المعتمد وفق أحكام نظام موظفي الشركة النافذ. علماً بأنه تم خلال عام 2009 تعيين أربعة موظفين واستقالة موظف واحد.

وفيما يلي جدول يبين توزيع موظفي الشركة حسب مؤهلاتهم العلمية :-

المؤهل العلمي	العدد
ماجستير	2
دبلوم عالي	1
بكالوريوس	17
ثانوية عامة	4
دون الثانوية	6
المجموع	30

وفيما يلي قائمة بأسماء الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ورتبهم الوظيفية ومؤهلاتهم العلمية:-

الاسم	الوظيفة	المؤهل العلمي
السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور	المدير العام / عضو مجلس إدارة	دبلوم عالي / تربية 1977 بكالوريوس إدارة أعمال 1974
السيد سعد عبد الرزاق عبد الله البشتاوي	مدير دائرة إصدار السندات ومكلف بأعمال مدير دائرة إعادة تمويل الرهن العقاري	بكالوريوس إدارة أعمال عام 1972
السيد "محمد رسول" محمد لطفي بايزيدي	رئيس القسم المالي	بكالوريوس في التجارة / شعبة المحاسبة عام 1972
السيد زهير علي سالم القضاة	رئيس القسم الإداري	بكالوريوس إدارة أعمال عام 1990
السيد منصور خليل عفيف النابلسي	رئيس قسم القروض بدائرة إعادة تمويل الرهن العقاري	بكالوريوس اقتصاد عام 1993

• ملاحظة:- إن الموظفين المذكورين أعلاه هم فقط الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية في الشركة .

الخطة المستقبلية للشركة

فيما يلي الخطوط العريضة لخطة عمل الشركة المستقبلية التي تهدف الشركة لتحقيقها خلال السنوات القادمة:-

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 اسناد القرض لأجل تتلاءم مع نشاطات الشركة الإقراضية، بالإضافة إلى العمل على توسيع قاعدة المستثمرين في إصدارات الشركة .

رابعاً: العمل على اعتماد آلية مناسبة للتعامل مع المؤسسات المالية التي تمنح القروض السكنية وفق مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية .

خامساً: شراء محافظ قروض عقارية وإصدار اسناد قرض مضمونة بها Mortgage Backed Securities .

تهدف الشركة خلال عام 2010 إلى منح قروض إعادة تمويل قروض سكنية بما قيمته (78) مليون دينار وتوفير الأموال اللازمة لذلك من خلال طرح اسناد قرض في سوق رأس المال. ومن المتوقع أن تكون نتائج أعمال الشركة عام 2010 مقاربة لما تحقق عام 2009.

بيانات ومعلومات الإفصاح الإضافية

فيما يلي بعض البيانات والمعلومات عن الشركة يتم الإفصاح عنها وفقاً لمتطلبات القوانين والتعليمات النافذة :-

(1) لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها، ولا يوجد أية براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

علماً بأن تعامل المؤسسات المالية مع الشركة يوفر لها المزايا - في مجال الاقتراض والاستثمار في اسناد القرض الصادرة عن الشركة - التي سبق وان وردت بالتقرير .

(2) وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين في كل منها :-

تقوم الشركة بشكل رئيسي بنشاطي إعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل المؤسسات المالية وإصدار اسناد قرض في سوق رأس المال المحلي. وذلك من خلال مقرها الوحيد في عمان ولا يوجد للشركة أية فروع أخرى. وبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي في نهاية عام 2009 ما مقداره (77.8) مليون دينار. ويبلغ عدد موظفي الشركة (30) موظفاً، وعنوان الشركة كما يلي:-

مركز الشركة: عمان / المملكة الأردنية الهاشمية

عنوان الشركة: 15 شارع المهدي بسن بركة/ الشميساني

ص.ب 940743 عمان 11194 الأردن

الغربي

فاكسميلي 5601542

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

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

(3) لا يوجد للشركة أية شركات تابعة أو أي فروع.

4) نبذة تعريفية عن رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

❖ السيد/خلود محمد هاشم السقايف رئيس مجلس الإدارة:-

- ممثل عن : البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) المختاراً من 2008/3/3
- المؤهلات العلمية : - بكالوريوس في الاقتصاد والإحصاء/محاسبة/ الجامعة الأردنية.
- ماجستير الاقتصاد والإحصاء/ الجامعة الأردنية.
- الوظيفة الحالية : نائب محافظ البنك المركزي الأردني منذ 2008/4/1.
- الخبرات العملية : - شركة مناجم الفوسفات الأردنية/ ضابط تسويق/ دائرة التسويق 1993 - 1998.
- البنك المركزي الأردني / دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي 1998 - 2004.
- هيئة التأمين / مدير / مديرية الأبحاث 2004 - 2006.
- البنك المركزي الأردني / مكتب المحافظ 2006 - 2007/10.
- البنك المركزي الأردني / مدير تنفيذي / دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي 2007/10 - 2008/3.
- نائب رئيس مجلس إدارة مؤسسة ضمان الودائع.
- عضو في مجلس إدارة هيئة التأمين.
- عضو في مجلس إدارة مؤسسة الضمان الاجتماعي.
- رئيس لجنة الحاكمية المؤسسية في الشركة.

مواليد عام 1968 .

ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى

❖ السيد/توفيق عبد القادر محمد مكحل نائب رئيس مجلس الإدارة:-

ممثل عن : البنك الأردني الكويتي (عضو مستقل) المختاراً من 2000/3/8

- 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 الائتمان المحلي والتسويق 1974 - 1990 .
- ويعمل في البنك الأردني الكويتي من عام 1991 حتى الآن .
- رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة.
- عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن.

مواليد عام : 1951 .

ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيد / إبراهيم محمود الظاهر النصور -

ممثل عن : البنك المركزي الأردني (مخو خير مستقل) اعتباراً من 2004/3/9

- المؤهلات العلمية** : - بكالوريوس إدارة أعمال/ الجامعة الأردنية عام 1974.
- شهادة دبلوم عليا في التربية / الجامعة الأردنية عام 1977.
- الوظيفة الحالية** : - مدير عام الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
- الخبرات العملية** : - عمل منذ عام 1974 ولغاية 2004/3/8 لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل، حيث تدرج بعدة وظائف إدارية ومالية ومصرفية عمل منها مدير فرع لمدة (7) سنوات ومديراً لدائرة إقراض الإسكان الشعبي ومديراً تنفيذياً لدائرة القروض السكنية والأقساط المستحقة ومديراً تنفيذياً لإدارة مخاطر الائتمان ومديراً تنفيذياً لإدارة الممتلكات والخدمات الإدارية.
- عضو في مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري .
- عضو في مجلس إدارة الشركة الوطنية للتطوير والعمران المساهمة الخاصة المحدودة.
- عضو في مجلس إدارة معهد الدراسات المصرفية.
- مواليد عام** : 1951 .

ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيد / زياد اسعد هلال غنما -

ممثل عن : البنك المركزي الأردني (مخو خير مستقل) اعتباراً من 2008/8/1

- المؤهلات العلمية** : - بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك عام 1985.
- ماجستير علوم مالية دولية / جامعة هيروت وات - بريطانيا 1994.
- الوظيفة الحالية** : مدير تنفيذي - دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي / البنك المركزي الأردني.
- الخبرات العملية** : - شاعر وشركاء - محاسبون قانونيون 1988-1990.
- ويعمل في البنك المركزي الأردني من عام 1990 حيث شغل وظائف قيادية متعددة.
- عضو لجنة التدقيق في الشركة.
- مواليد عام** : 1961 .

ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيد / صلاح إبراهيم محمد الفخازة :-

ممثل عن : المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (معضو غير مستقل)

اعتباراً من 2009/10/28

المؤهلات العلمية

- بكالوريوس هندسة مدنية / الجامعة الأردنية عام 1981.
- ماجستير هندسة مدنية / جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية عام 1990.
- بكالوريوس علوم إدارية وعسكرية / جامعة مؤتة عام 1994.
- ماجستير علوم إدارية وعسكرية / جامعة مؤتة عام 2002.

الوظيفة الحالية

- مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

الخبرات العملية

- عمل منذ عام 1981 ولغاية 2009/10/27 في الجيش العربي حيث تدرج بوظائف قيادية متعددة في مديرية سلاح الهندسة الملكي، ومديرية مؤسسة الإسكان والأشغال العسكرية حيث أصبح مديراً لتلك المؤسسة، وموجياً في كليتي الدفاع الوطني والحرب الملكية، وكانت آخر الوظائف التي شغلها مديراً عاماً للشركة الوطنية للتشغيل والتدريب، وتخلل مدة خدمته في الجيش العربي متابعته لدراسته الجامعية.

مواليد عام : 1957 .

ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيدة مناء حكمت مطيع مهيار

ممثل عن : المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (معضو غير مستقل)

اعتباراً من 2007/12/16 وحتى 2009/10/27.

المؤهلات العلمية

- بكالوريوس هندسة معمارية / الجامعة الأردنية عام 1982

الوظيفة الحالية

- مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

الخبرات العملية

- تعمل لدى المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري من عام 1982 وحتى الآن حيث شغلت وظائف قيادية متعددة.
- رئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية للتطوير العمران.
- عضو في مجلس التنظيم الأعلى.
- عضو مجلس أمانة عمان الكبرى.
- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة.
- عضو لجنة الحاكمية المؤسسية في الشركة.

مواليد عام : 1958

ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيدة / رزان محمد ناصر المنحداوي :-

- ممثل عن : المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضو غير مستقل) اختبار من 2009/3/15.
- المؤهلات العلمية : - بكالوريوس في اللغة الانجليزية وآدابها / الجامعة الأردنية .
- دبلوم عالي في الدبلوماسية والخدمة الخارجية / المعهد الدبلوماسي الأردني .
- حاصلة على شهادة ال CPM.
- الوظيفة الحالية : مديرة دائرة الاتصالات المؤسسية في الوحدة الاستثمارية .
- الخبرات العملية : - خبرة في مجال العلاقات العامة والاتصال 17 عاما.
- مواليد عام : 1970.
- ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيد/ جمال خميس خميس عاشر :-

- ممثل عن : المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضو غير مستقل) اختباراً من 2004/12/1 وحتى 2009/3/15.
- المؤهلات العلمية : بكالوريوس محاسبة / من جمهورية مصر العربية عام 1981 .
- الوظيفة الحالية : مدير فرع عمان المركز / المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي .
- الخبرات العملية : - يعمل لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من عام 1981 حيث شغل وظائف قيادية متعددة .
- عضو لجنة الحوكمة المؤسسية في الشركة.
- مواليد عام : 1957 .
- ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيد/ محمد موسى حاوود "محمد عيسى" :-

ممثل عن	: البنك العربي (عضو غير مستقل) اعتباراً من 1997/6/1
المؤهلات العلمية	: بكالوريوس رياضيات / إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1978 .
الوظيفة الحالية	: نائب رئيس أول/إدارة أعمال المصرفية والاستثمارية للشركات/البنك العربي الأردن وفلسطين) .
الخبرات العملية	: - - يعمل لدى البنك العربي من عام 1978 وحتى تاريخه في دوائر التسهيلات / الإدارة العامة، تخطها عمله لدى البنك العربي الوطني/جدة - السعودية / رئيساً لقسم الكفالات 1982 - 1983 .
	- نائب رئيس مجلس إدارة البنك العربي الاسلامي الدولي.
	- عضو في مجلس إدارة البنك العربي - سوريا.
	- عضو في مجلس إدارة جمعية البنوك في الاردن.
	- نائب رئيس هيئة المديرين/ الشركة العربية الوطنية للتأجير.
	- عضو في مجلس إدارة شركة الفنادق والسياحية الأردنية (ش.م.ع)
	- عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة.
مواليد عام	: 1956 .

❖ السيد / محادل إبراهيم جبر أسعد

ممثل عن	: بنك الإسكان للتجارة والتمويل (عضو غير مستقل) اعتباراً من تاريخ 2007/9/10
المؤهلات العلمية	: - ماجستير إدارة أعمال / جامعة Saint Davids / الولايات المتحدة الأمريكية 1993.
	- برنامج متخصص إدارة المخاطر Boston University الولايات المتحدة الأمريكية 2002.
	- محاسب قانوني معتمد CPA الولايات المتحدة الأمريكية 1998.
	- شهادة مكافحة غسل الأموال CAMs 2004.
الوظيفة الحالية	: - مدير مراجعة الائتمان/ بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
الخبرات السابقة	- من 1994 - 2001 الاعتمادات والكفالات - الإدارة المالية - إدارة التدقيق الداخلي / بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
	- من 2001 - 2002 citizens Bank الولايات المتحدة الأمريكية.
	- من 2003 - 2007 مدير إدارة المخاطر - مدير إئتمان الشركات الصغيرة والمتوسطة SMES / بنك الإسكان للتجارة والتمويل
مواليد عام	: 1967

❖ السيد/ زاهي جميل ثلجي فاخوري -

ممثل عن	: البنك الأهلي الأردني (مضو مستقل) اعتباراً من 1997/10/17
المؤهلات العلمية	: بكالوريوس محاسبة / جامعة بيروت العربية 1987.
الوظيفة الحالية	: نائب الرئيس التنفيذي - نائب المدير العام لإدارة مخاطر الائتمان / البنك الأهلي الأردني
الخبرات العملية	- عمل منذ عام 1973 في البنك العربي المحدود وبنك الاعتماد والتجارة الدولي وبنك الأعمال والبنك الأهلي الأردني. - عضو سابق في مجلس إدارة شركة الطبايعون العرب - عضو سابق في مجلس إدارة شركة الموارد الصناعية. - رئيس لجنة التدقيق في الشركة.
مواليد عام	: 1951 .

ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ السيدة / رنا سامي جاد الله السناج -

ممثل عن	: بنك القاهرة - عمان (مضو مستقل) اعتباراً من 2008/ 9/10
المؤهلات العلمية	: - ماجستير مالية / الجامعة الأردنية عام 1990. - بكالوريوس محاسبة / فرعي إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1988.
الوظيفة الحالية	: نائب المدير العام للخدمات المصرفية / بنك القاهرة - عمان.
الخبرات العملية	: - البنك المركزي / دائرة مراقبة البنوك 1988 - 1995. - وتعمل لدى بنك القاهرة - عمان من 1995 وحتى الآن.
مواليد عام	- عضو لجنة التدقيق في الشركة. : 1966

ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

❖ الأئمة/ نائحة محمد فرحان خلوص :-

ممثل عن : البنك التجاري الأردني (مضو مستقل) اختبارا من 2004/8/17

المؤهلات العلمية

: - بكالوريوس في الاقتصاد / الجامعة الأمريكية - بيروت 1983 .

- ماجستير في الإدارة الدولية جامعة شرق لندن / المملكة المتحدة 1995 .

- الاستثمارات المالية وإدارة رأس المال لدى

Hubert Humphrey Fellow, Boston University, Boston M.A 1999-2000 .

الوظيفة الحالية

: نائب مدير عام البنك التجاري الأردني .

الخبرات العملية

: - عملت لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من عام 1984 - 2004 بمواقع

عديدة كان آخرها مساعد مدير دائرة المشاريع والاستثمار في الأسهم.

- عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة.

مواليد عام

: 1959 .

ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.

(5) نبذة تعريفية عن موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية في الشركة :-

❖ السيد/ إبراهيم محمود الطاهر النصور / المدير العام / عضو مجلس الإدارة.

(وردت النبذة التعريفية ضمن النبذ التعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة) .

❖ السيد/ سعد عبد الرزاق عبد الله البختاوي:-

- المؤهلات العلمية:** بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1972.
- الوظيفة الحالية:** مدير دائرة إصدار السندات ومكلف بأعمال مدير دائرة إعادة تمويل الرهن العقاري ويعمل في الشركة من 1998/4/11.
- الخبرات العملية:**
- ذي فيرست ناشونال بنك أوف شيكاغو / أبو ظبي- الإمارات العربية المتحدة من عام 1975 - 1976 .
 - مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي / أبو ظبي من عام 1976 - 1995 بوظائف قيادية (المحاسبة العامة، المالية، الاستثمار، والعلاقات الخارجية).
 - البنك العربي - الإدارة الإقليمية / رام الله، مدير دائرة الخزينة والاستثمارات من عام 1995 - 1998. ومسؤول عن:- (غرفة التداول، قسم العمليات المساندة، قسم الحوالات المركزية، قسم المقاصة المركزية، قسم تزويد فروع البنك بالنقد، وحدة إدخال القيود المحاسبية في الحاسوب). وعضو في لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في البنك .
- مواليد عام : 1948 .

❖ السيد/ "محمد رحول" محمد لطفي بايزيدي:-

- المؤهلات العلمية:** بكالوريوس في التجارة / شعبة المحاسبة / جامعة بيروت العربية - بيروت عام 1972.
- الوظيفة الحالية:** رئيس القسم المالي، ويعمل في الشركة من 1998/1/2.
- الخبرات العملية:**
- محاسب في سلطة المصادر الطبيعية في الأردن 1965 - 1974.
 - مراجع حسابات لدى مكتب بادي وعبد الجواد في ليبيا 1974 - 1975.
 - مدير مالي في الشركة الصناعية للسكب والأنوات الصحية في المملكة العربية السعودية 1975 - 1976.
 - مدير تنفيذي ثم مدير عام الشركة الحديثة لصناعة المواد العمرانية في الأردن 1976 - 1979.
 - رئيس قسم الحسابات وقائم بأعمال المدير المالي في الشركة العربية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية (أكديما) في الأردن 1979 - 1995.
 - مدير مالي وإداري في الشركة المتحدة للصناعات الزجاجية في الأردن 1995 - 1997.
- مواليد عام : 1946 .

❖ السيد/ زهير علي سالم القضاة :-

- المؤهلات العلمية:** بكالوريوس إدارة أعمال جامعة اليرموك عام 1990.
- الوظيفة الحالية:** رئيس القسم الإداري، ويعمل في الشركة من 1997/6/11.
- الخبرات العملية:**
- مناصب ومسؤوليات إدارية وفنية مختلفة ومتدرجة في سلاح الجو من عام 1969 ولغاية 1989 .
 - مدير الملاحاة والمراقبة الجوية من عام 1989 - 1992.
 - مدير ديوان سلاح الجو من عام 1992 - 1995.
- مواليد عام :** 1948 .

❖ السيد/ منصور خليل محيىة النابلسي :-

- المؤهلات العلمية:** بكالوريوس اقتصاد /أوكرانيا 1993.
- الوظيفة الحالية:** رئيس قسم القروض / بدائرة إعادة تمويل الرهن العقاري، ويعمل في الشركة من 1998/8/16
- الخبرات العملية:**
- ضابط قروض وتسهيلات - بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1997-1994
 - محلل أنظمة بنكية (Anderson Consulting) 1998-1997
- مواليد عام :** 1968 .

علماً بأن جميع موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية في الشركة من الجنسية الأردنية.

(6) المساهمون الذين يملكون 5% فأكثر من أسهم الشركة :-

الاسم %	2008		2009		الاسم %
	عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %	
1.	18	900.000	18	900.000	البنك المركزي الأردني
2.	10	500.000	10	500.000	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
3.	10	500.000	10	500.000	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
4.	10	500.000	10	500.000	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
5.	10	500.000	10	500.000	البنك العربي
6.	6	300.000	6	300.000	الشركة الأردنية لضمان القروض
7.	5	250.000	5	250.000	البنك الأهلي الأردني
8.	5	250.000	5	250.000	بنك القاهرة /عمان
9.	5	250.000	5	250.000	البنك التجاري الأردني

(7) لا توجد أية شركات منافسة للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية .

8) لا تعتمد الشركة على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

9) يتم من قبل الحكومة إعفاء الشركة من رسوم تحويل سندات الرهونات العقارية لكل قرض إعادة تمويل تمنحه الشركة سواء كان هذا التحويل لصالح الشركة أو المؤسسة المالية .

ولا توجد أية قرارات أخرى صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

10) الشركة لا تنطبق عليها معايير الجودة الدولية.

11) المخاطر التي من الممكن أن تتعرض لها الشركة:

- مخاطر تقلبات أسعار العملة:

إن جميع موجودات ومطلوبات الشركة بالدينار الأردني، ولا تتحمل الشركة مخاطر تقلبات أسعار العملة نتيجة القرض الذي حصلت عليه الحكومة من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالدولار الأمريكي والمعاد إقراضه للشركة من قبل الحكومة بالدينار الأردني بموجب اتفاقية القرض الموقعة بين الحكومة والشركة .

- مخاطر تقلبات أسعار الفائدة:

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

- مخاطر الائتمان

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

(12) لا توجد أية أحداث هامة مرت على الشركة خلال السنة المالية .

(13) لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

(14) فيما يلي جدول يبين الأرباح المتحققة قبل الضريبة والمخصصات والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للأعوام من 1998-2009:-

دينار

السنة	حقوق المساهمين	صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات	أرباح موزعة	نسبة التوزيع %
1998	5,488,946	49,054	-	-
1999	5,429,979	209,467	250,000	5
2000	5,592,022	177,677	-	-
2001	5,893,964	353,377	350,000	7
2002	5,961,959	574,521	350,000	7
2003	6,045,564	581,467	300,000	6
2004	6,193,039	578,837	250,000	5
2005	6,560,210	702,222	350,000	7
2006	6,456,954	518,234	250,000	5
2007	6,963,115	970,601	350,000	7
2008	7,668,646	1,842,765	600,000	12
2009	8,528,724	1,978,955	1,000,000	20

- علماً بأن سعر السهم دينار واحد، حيث انه لم تجر أية عمليات تداول على سهم الشركة منذ تأسيسها.

(15) حركات التداول على إصدارات الشركة من أسناد القرض :-

رسم الإصدار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار
13	1	1,000	16	914.85	3	925.60	5	967.70	5	967.70
18							30	1,004	30	1,004
33					1	10,000				
46					1	1,000				
67								1,500	1,000	1,000

• ملاحظة: (أ) لم تجر أية عمليات تداول خلال الأعوام 2002 و 2003 و 2009 على إصدارات الشركة القائمة من اسناد القرض.

ب) القيمة السوقية لأسناد القرض القائمة الصادرة عن الشركة كما في 2009/12/31 وردت في الجدول صفحة رقم 18.

16) بلغت أتعاب مدققي الحسابات السادة المهنيون العرب عن عام 2009 ما مقداره (8700) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

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

18) الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة الاعتبارية حتى 2009/12/31 مقارنة مع 2008/12/31:-

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين	أسهم		سنوات			
		2008	2009	2008		2009	
		العدد		القيمة	العدد	القيمة	العدد
		900,000	900,000	0	0	0	0
1	البنك المركزي الأردني ويمثله السيدة خلود محمد هاشم السقاف السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور السيد زياد أسعد هلال غنما	900,000	900,000	3,500,000	2,600	20,500,000	20,500
2	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ويمثلها السيدة رزان محمد ناصر الهنداوي	500,000	500,000	1,250,000	1,025	0	0
3	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ويمثلها المهندس صلاح إبراهيم محمد القضاة	500,000	500,000	500,000	500	3,350,000	3,350
4	بنك الإسكان للتجارة والتمويل ويمثله السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	500,000	500,000	26,044,000	26,044	5,044,000	5,044
5	البنك العربي ويمثله السيد محمد موسى داود "محمد عيسى"	500,000	500,000	3,729,000	3,729	4,250,000	4,250
6	البنك الأهلي الأردني ويمثله السيد زاهي جميل تلجي فاخوري	250,000	250,000	23,000,000	23,000	28,400,000	28,400
7	بنك القاهرة عمان ويمثله السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع	250,000	250,000	24,000,000	23,100	27,000,000	27,000
8	البنك التجاري الأردني ويمثله الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	250,000	250,000	11,250,000	11,250	10,000,000	10,000
9	البنك الأردني الكويتي ويمثله السيد توفيق عبد القادر محمد مكلل	200,000	200,000	93,273,000	91,248	98,544,000	98,544
	المجموع	3,850,000	3,850,000				

علماً بأن جميع أعضاء مجلس الإدارة الطبيعيين والاعتباريين وممثليهم من الجنسية الأردنية.

19) تم إدراج أسهم الشركة في السوق الثاني في بورصة عمان اعتباراً من تاريخ 2002/8/20، ولم تجر أية حركة تداول على أسهم الشركة منذ تأسيسها. علماً بأن القيمة الدفترية للسهم الواحد دينار أردني .

20) الرواتب والعلاوات والمزايا التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة خلال السنة المالية 2009:-

كشف بالرواتب والعلاوات والمزايا والمكافآت التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا في الشركة خلال السنة المالية 2009							
الترتيب	أسماء أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة التنفيذية	الوظيفة	بدل تنقل	رواتب وعلاوات	مكافآت	تنقلات السفر	
						خارج المملكة	الغاية من السفر
1	السيدة / خلود محمد هشام السقف	رئيس مجلس الإدارة	6,000	-	3,889		
2	المسيد / توفيق عبد القادر محمد محفل	نائب رئيس مجلس الإدارة	6,000	-	5,000		
3	المسيد / إبراهيم محمود الظاهر النور *	عضو مجلس إدارة / المدير العام	6,000	173,042	5,000	6,800	سوريا، دبي، أرمينيا، لبنان، ورش عمل، مؤتمرات
4	المهندس صلاح إبراهيم محمد القضاة	عضو مجلس إدارة من 2009/11/01	1,000	-	-		
5	المهندسة / سناء حكمت مطيع مهيار	عضو مجلس إدارة لغاية 2009/10/31	5,000	-	5,000		
6	المسيد / عادل إبراهيم جبر اسعد	عضو مجلس إدارة	6,000	-	5,000		
7	المسيد / زياد اسعد هلال شلما	عضو مجلس إدارة	6,000	-	1,667		
8	المسيد / محمد موسى داود "محمد عيسى"	عضو مجلس إدارة	6,000	-	5000		
9	المسيد / زاهي جميل تلجي فاخوري	عضو مجلس إدارة	6,000	-	5000		
10	الآنسة / غادة محمد فرحان حلوش	عضو مجلس إدارة	6,000	-	5000		
11	المسيبة / رنا سامي جاد الله الصناعات	عضو مجلس إدارة	6,000	-	1,111		
12	المسيبة / ميمونا اوغمت يعقوب سفيلا	عضو مجلس إدارة لغاية 2008/9/9	-	-	3,889		
13	المسيده / رزان محمد ناصر الهنداوي	عضو مجلس إدارة من 2009/3/15	1,250	-	-		
14	المسيد / جمال خميس خميس عاشور	عضو مجلس إدارة لغاية 2009/3/14	4,750	-	5,000		
15	المسيد / فرس عبد الحميد شرق شرف	رئيس مجلس إدارة لغاية 2008/7/31	-	-	3,333		
16	الآنسة / ملك فوزي راغب غانم	عضو مجلس إدارة لغاية 2008/3/3	-	-	1,111		
17	المسيد / مسعد عبد الرزاق عبد الله البشتاوي	مدير دائرة إصدار المستندات	-	41,357	-		
18	المسيد / محمد رسول "محمد لطفى" بايزي	رئيس القسم المالي	-	24,727	-		
19	المسيد / زهير علي سالم القضاة	رئيس القسم الإداري	-	18,053	-		
20	المسيد / منصور خليل عفيف النابلسي	رئيس قسم القروض	-	21,803	-	1,75	أرمينيا، ورش عمل

- وقد بلغ إجمالي ما تقاضاه رئيس وأعضاء مجلس الإدارة كبدل تنقلات ومكافآت خلال السنة المالية 2009 ما مجموعه 121,000 دينار أردني.

- وقد بلغ مجموع ما تقاضاه أشخاص الإدارة العليا التنفيذية في الشركة كرواتب وعلاوات خلال السنة المالية 2009 ما مجموعه 278,982 دينار أردني.

* يتمتع المدير العام بسيارة مع سائق + موبایل

21) لم تقم الشركة بدفع تبرعات أو منح خلال السنة المالية 2009.

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

23) مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :-

لا يوجد للشركة أي دور أو مساهمة 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 الاحتياجات السكنية للمواطنين وخاصة لذوي الدخل المتوسطة والمتدنية. كما ساهمت الشركة خلال عام 2009 بمبلغ (2500) دينار في نفقات معهد الدراسات المصرفية.

24) بلغت أتعاب المستشار القانوني للشركة المحامي الأستاذ موسى الأعرج (4000) دينار عن عام 2009.

25) تقوم الشركة بإدراج إصداراتها من أسناد القرض في بورصة عمان وفق شروط كل إصدار.

26) وفقاً لدليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان والصادر عن هيئة الأوراق المالية وإدراكاً من مجلس إدارة الشركة لأهمية الحاكمية المؤسسية والالتزام بجميع ما ورد في الدليل الصادر عن هيئة الأوراق المالية، فقد قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة منبقة عنه وتسمى "لجنة الحاكمية المؤسسية" مكونة من رئيس المجلس وعضوين من الأعضاء غير التنفيذيين.

وقد قامت اللجنة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة، كما قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة

التدقيق من ثلاثة أعضاء من مجلس إدارة الشركة غير التنفيذيين اثنان منهم من الأعضاء المستقلين لكل لجنة.

كما وضعت كل من اللجنتين وبموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها وفق المهام المنصوص عليها في تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق، ودليل قواعد حوكمة الشركات المدرجة في بورصة عمان الصادر عن هيئة الأوراق المالية.

- تم تعيين مدير دائرة إصدار السندات والمكلف بأعمال مدير دائرة إعادة تمويل الرهن العقاري أميناً لسر مجلس إدارة الشركة وأميناً لسر لجنة التدقيق.
- تم تسمية المدقق الداخلي للشركة كضابط امتثال بعد أن حصل على الترخيص اللازم من هيئة الأوراق المالية.
- بلغ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2009 سبعة اجتماعات.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2009 خمس اجتماعات.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2009 اجتماعاً واحداً.
- حصل المدير العام الحالي للشركة بناءً على عقد العمل الموقع معه منذ تعيينه في الشركة في 2004/3/9 على قرض سكني بمبلغ (120,000) دينار لأجل (15) سنة وقد بلغ الرصيد القائم لهذا القرض بتاريخ 2009/12/31 ما قيمته (89,260) دينار.
- حصل المدير العام السابق للشركة على قرض سكني بمبلغ (100,000) دينار لأجل (17) سنة وقد بلغ الرصيد القائم لهذا القرض بتاريخ 2009/12/31 ما قيمته (77,499) دينار.



(27) الإقرارات:-

- إقرار (أ):

عملاً بأحكام الفقرة (هـ) من المادة (4) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة
والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة
عن مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية فإن مجلس إدارة
الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
يقر بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة
المالية 2010 .
كما يقر المجلس بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وأنه يتوفر في الشركة نظام
رقابة فعال

الاسم	البيان	التوقيع
السيدة خلود محمد هاشم السقايف	رئيس مجلس الإدارة	
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	ممثل عن البنك المركزي الأردني	
السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد زياد أسعد هلال غنما	ممثل عن البنك الأردني الكويتي	
المهندس صلاح إبراهيم محمد القضاة	ممثل عن البنك المركزي الأردني	
السيد رزان محمد ناصر الهنداوي	ممثل عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	
السيد محمد موسى داود "محمد عيسى"	ممثل عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	
السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	ممثل عن البنك العربي	
السيد زاهي جميل تلجي فاخوري	ممثل عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل	
السيدة رنا سامي جاد الله الصناغ	ممثل عن البنك الأهلي الأردني	
الأنسة غادة محمد فرحان حلوش	ممثل عن بنك القاهرة - عمان	
	ممثل عن البنك التجاري الأردني	



- إقرار (ب):

بملا بأحكام الفقرة (م) من المادة (4) من تعليمات إصدار الخزائن
المصدرية والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن مجلس
مفوضي هيئة الأوراق المالية فإن مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة
تمويل الرهن العقاري

يقر بصدقة ودقة واحتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير
السنوي للشركة عن عام 2009

خلود محمد ماضي المقاضم

رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم محمود الطاهر النصور

المدير العام

"محمد رسول" محمد لطفي بايزيدي

رئيس القسم المالي

جدول أعمال الجمعية العامة

عملاً بأحكام قانون الشركات النافذ والنظام الأساسي للشركة، يسر مجلس إدارة الشركة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر والذي تقرر عقده في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم الخميس الموافق 2010/2/25 في قاعة الاجتماعات في البنك المركزي الأردني وذلك للنظر في جدول الأعمال التالي:

- 1- تلاوة وإقرار محضر اجتماع الهيئة العامة السابق.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة السنوي الثالث عشر عن السنة المالية 2009 وخطة عمل الشركة لسنة 2010 والمصادقة عليها.
- 3- تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2009/12/31.
- 4- الاطلاع على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر وبيان التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية كما في 2009/12/31 ومناقشتها والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2010 وتحديد أتعابهم.
- 6- بحث وإقرار أية أمور أخرى وفق أحكام القانون.

والله الموفق...

مجلس الإدارة

توصية مجلس الإحارة بشأن توزيع الأرباح

حيث أن صافي الربح القابل للتوزيع بلغ ما مجموعه (1,978,955) ديناراً، فإن المجلس يوصي للهيئة العامة العادية بتوزيعه على النحو التالي:-

-	احتياطي إجباري	(197896) دينار
-	احتياطي اختياري	(197896) دينار
-	مخصص ضريبة الدخل	(406117) دينار
-	مخصص صندوق دعم البحث العلمي	(19790) دينار
-	مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني	(11930) دينار
-	مخصص رسوم الجامعات الأردنية	(19790) دينار
-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(55000) دينار

كما يوصي المجلس بتوزيع ما نسبته 20% من رأس المال على المساهمين وتدوير الرصيد المتبقي للسنة القادمة.

البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2009
وتقرير مدققي الحسابات



Grant Thornton

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب

اعضاء في جرائت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@gtijordan.com

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري

المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٣	- بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٤	- بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٥	- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٦	- بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٧	- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٨ - ٢٠	- إيضاحات حول البيانات المالية



Grant Thornton

المهنيون العرب

إعضاء في جرات ثورنتون المالية
صندوق بريد: ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون: ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢)
فاكس: ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني: arabprof@gtjordan.com

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكلاً من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، وهو يهدف إلى اختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

فقرة توكيدية

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٢٠)، استلمت الشركة في بداية عام ٢٠٠٩ إشعاراً من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات تطالب فيه الشركة بدفع مبلغ (١٤,٣) مليون دينار والذي يمثل ضريبة مبيعات وغرامات عن الفترة من ٢٠٠٤/٢/١ ولغاية ٢٠٠٧/١٢/٣١، وقد قامت الشركة برفع دعوى منع مطالبة والاعتراض على مطالبة الدائرة، وقد صدر قرار من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٦ بإعفاء الشركة من ضريبة المبيعات سواء المستحقة حتى تاريخه أو التي قد تتحقق مستقبلاً وكافة الضرائب والرسوم باستثناء ضريبة الدخل.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرات ثورنتون)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٢٨ كانون الثاني ٢٠١٠

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	الموجودات
٢,٠١٥,٦٩٥	٩,٦٢٧,١٧٩	٣	النقد وما في حكمه
٢٤٨,٥٠٦,٨٧٣	١٨٨,١١٧,٦٥٠	٤	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
١٧٩,٣٢٢	٣٠٨,٥٠٧		قروض إسكان الموظفين
٨٧,٥٠٠	٨١,٢٥٠		موجودات مالية متوفرة للبيع
٣,٠٠٦,٢٥٣	٢,٢١٧,٦٧٥		فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٥٣,٧٧٣	٤١,١٣٨	٥	أرصدة مدينة أخرى
٥٠٤,٢٣٤	٤٩٦,٧٤٥	٦	الممتلكات والمعدات، بالصافي
<u>٢٥٤,٣٥٣,٦٥٠</u>	<u>٢٠٠,٨٩٠,١٤٤</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٢٢٢,٢٥٠,٠٠٠	١٦٩,٧٥٠,٠٠٠	٧	إسناد قرض
٨,٥٥٨,٩٩٣	٧,٦٨٨,١٦٧	٨	قرض الحكومة
١٠,٤٥٤,٩٥٧	١٠,٩٩٠,٤٥٠	٩	قرض البنك المركزي
٤,٥٥٩,٠٧٥	٣,٠٤٠,٧٣٥		فوائد مستحقة الدفع
٨٦١,٩٧٩	٨٩٢,٠٦٨	١٠	أرصدة دائنة أخرى
<u>٢٤٦,٦٨٥,٠٠٤</u>	<u>١٩٢,٣٦١,٤٢٠</u>		مجموع المطلوبات
		١١	حقوق الملكية
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع
٧٠٢,٨٣٤	٩٠٠,٧٣٠		احتياطي إجباري
١,٢٤٠,٧٠٢	١,٤٣٨,٥٩٨		احتياطي اختياري
(٣٧,٥٠٠)	(٤٣,٧٥٠)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٧٦٢,٦١٠	١,٢٣٣,١٤٦		أرباح مرحلة
<u>٧,٦٦٨,٦٤٦</u>	<u>٨,٥٢٨,٧٢٤</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>٢٥٤,٣٥٣,٦٥٠</u>	<u>٢٠٠,٨٩٠,١٤٤</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

* إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	
١٧,٠٤٨,٩٢٨	١٧,١٩٨,٧٩٢	١٢	فوائد مقبوضة
(١٤,٦٥١,٠٤٢)	(١٤,٤٢٩,٧٣٧)	١٣	فوائد مدفوعة
٢,٣٩٧,٨٨٦	٢,٧٦٩,٠٥٥		مجمّل ربح العمليات
(٧٢٣,٩٨١)	(٧٧٤,٦٠٥)	١٤	مصاريف إدارية وعمومية
(٢٩,٥٠٨)	(٢١,٧٦٣)	٦	استهلاكات
١٨٤,٩٣٩	—		أرباح بيع موجودات مالية متوفرة للبيع
١٣,٤٢٩	٦,٢٦٨		إيرادات أخرى
(١٠٢,٩٧٦)	(١٠٦,٥١٠)	١٥	رسوم ومصاريف أخرى
١,٧٣٩,٧٨٩	١,٨٧٢,٤٤٥		ربح السنة قبل الضريبة
(٤٥٤,٦١٤)	(٤٠٦,١١٧)		مخصص ضريبة الدخل
١,٢٨٥,١٧٥	١,٤٦٦,٣٢٨		ربح السنة
٠,٢٥٧	٠,٢٩٣	١٦	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٢٨٥,١٧٥	١,٤٦٦,٣٢٨	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(٢٢٩,٦٤٤)	(٦,٢٥٠)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
١,٠٥٥,٥٣١	١,٤٦٠,٠٧٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها "

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالمليار الأردني)

المجموع	أرباح مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطيات		رأس المال المدفوع	
			اختياري	إجمالي		
٧,٦٦٨,٦٤٦	٧٦٢,٦١٠	(٣٧,٥٠٠)	١,٣٤٠,٧٠٢	٧٠٢,٨٣٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	—	—	—	—	أرباح موزعة
١,٤٦٠,٠٧٨	١,٤٦٦,٣٧٨	(٦,٣٠٠)	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للسنة
—	(٣٩٥,٧٩٣)	—	١٩٧,٨٩٦	١٩٧,٨٩٦	—	احتياطيات
٨,٥٢٨,٧٢٤	١,٣٣٣,١٤٦	(٤٣,٧٥٠)	١,٤٣٨,٥٩٨	٩٠٠,٧٣٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٦,٩٦٣,١١٥	٣٨٠,٣٦٦	١٩٢,١٤٤	٨٧٢,١٤٨	٥١٨,٥٥٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
(٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)	—	—	—	—	أرباح موزعة
١,٠٥٠,٥٣١	١,٢٨٥,١٧٥	(٢٢٩,٦٤٤)	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للسنة
—	(٥٥٢,٨٣١)	—	٣٦٨,٥٥٤	١٨٤,٧٢٧	—	احتياطيات
٧,٦٦٨,٦٤٦	٧٦٢,٦١٠	(٣٧,٥٠٠)	١,٣٤٠,٧٠٢	٧٠٢,٨٣٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١

"إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
١,٧٣٩,٧٨٩	١,٨٧٢,٤٤٥	ربح السنة قبل الضريبة
٢٩,٥٠٨	٢١,٧٦٣	استهلاكات
(١٨٤,٩٣٩)	—	أرباح بيع موجودات مالية متوفرة للبيع
		التغير في رأس المال العامل
(١,٠٥٠,٧٥٤)	٨٠١,٢١٣	فوائد مستحقة القبض وأرصدة مدينة أخرى
(٧٨,١٠٥,١٢٤)	٦٠,٣٨٩,٢٢٣	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
١٢,٠٧٦	(١٢٩,١٨٥)	قروض إسكان الموظفين
١,٩٨١,٨٠٠	(١,٤٣٩,٧٥٤)	فوائد مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
٧١,٣٥٠,٠٠٠	(٥٢,٥٠٠,٠٠٠)	إسناد قرض
(٨٢٣,٨٠٠)	(٨٧٠,٨٢٦)	قرض الحكومة
٥٠٩,٤٠٢	٥٣٥,٤٩٣	قرض البنك المركزي
(٢٣١,٦٨٩)	(٤٥٤,٦١٤)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٤,٧٧٣,٧٣١)	٨,٢٢٥,٧٥٨	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٢٥,٢٣٠)	(١٤,٢٧٤)	الممتلكات والمعدات
١,٢٨٤,٩٣٩	—	موجودات مالية متوفرة للبيع
١,٢٥٩,٧٠٩	(١٤,٢٧٤)	صافي التدفقات النقدية في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٣٥٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)	أرباح موزعة
(٣,٨٦٤,٠٢٢)	٧,٦١١,٤٨٤	التغير في النقد وما في حكمه
٥,٨٧٩,٧١٧	٢,٠١٥,٦٩٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,٠١٥,٦٩٥	٩,٦٢٧,١٧٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

* إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٢٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة أردنية تحت رقم (٣١٤) بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥، وحصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢٢ تموز ١٩٩٦، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

من أهم غايات الشركة تطوير وتحسين 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 اسناد القرض متوسطة وطويلة الأجل، وفتح نافذة إسلامية من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والمؤسسات الإسلامية التي ترغب في منح التمويل الإسكاني.

تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ كانون الثاني ٢٠١٠، وتتطلب هذه البيانات المالية مصادقة الهيئة العامة للشركة.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات 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 البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار	موضوع التعديل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)	الأدوات المالية - الإفصاح	إفصاحات مكثفة على القيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨)	القطاعات التشغيلية	استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم (١٤)
معيار المحاسبة الدولي رقم (١)	عرض البيانات المالية	فصل التغيرات في حقوق ملكية الاسهم عن التغيرات الأخرى في حقوق الملكية وإضافة بيان الدخل الشامل
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٣)	مصاريف الإقراض	إلغاء خيار إثبات تكاليف التمويل للاصول المؤهلة كمصاريف فترة في بيان الدخل

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترات المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١١
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	الأدوات المالية - العرض	السنوات المالية التي تبدأ في شباط ٢٠١٠
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	الأدوات المالية - الإعراف والقياس	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩

استخدام التقديرات

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

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول المنموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الشامل.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل للسنة.

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 أو الخدمة من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الأجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل. في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الشامل بطريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل الشامل.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل.

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق (أفضل سعر شراء للموجودات وأفضل سعر بيع للمطلوبات) في أسواق نشطة لتقدير 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 بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل الشامل.

الممتلكات والمعدات

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

مباني	٢%
معدات وأجهزة وأثاث	١٥-٢٥%
وسائط نقل	٢٠%
أجهزة الحاسب الآلي	٣٠%

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 بيان الدخل. يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

القروض واسناد القرض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض واسناد القرض في بيان الدخل الشامل خلال السنة التي استحققت 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 البيانات المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

مكافأة نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص لمواجهة الالتزامات القانونية والتعاقدية بنهاية الخدمة للموظفين.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات 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 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.

٣. النقد وما في حكمه

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٧٥٣	٨٨٨	حسابات جارية لدى البنوك
٢,٠١٤,٩٤٢	٩,٦٢٦,٢٩١	ودائع لأجل لدى البنوك
<u>٢,٠١٥,٦٩٥</u>	<u>٩,٦٢٧,١٧٩</u>	

تستحق الودائع لدى البنوك خلال فترة تتراوح بين (١) و(٣٠) شهراً وتكتسب فوائد بنسب ما بين ٤% و٧%.

٤. قروض إعادة تمويل الرهن العقاري

يمثل هذا البند القروض الممنوحة من الشركة للبنوك المحلية لغرض إعادة تمويل القروض السكنية والتي تستحق خلال السنوات التالية :

السنة	دينار أردني
٢٠١٠	٧٨,٠٠٤,٢٣٦
٢٠١١	٣٥,٣٥٤,١٤٠
٢٠١٢	٥٦,٧٠٨,٣٨٦
٢٠١٣	٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٠١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠
ما بعد ٢٠١٥	٣,٠٥٠,٨٨٨
	<u>١٨٨,١١٧,٦٥٠</u>

٥. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣١,٨٦٦	٢١,٢٤٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٤٧٣	١,٤٧٣	تأمينات مستردة
٢٠,٤٣٤	١٨,٤١٨	أخرى
<u>٥٣,٧٧٣</u>	<u>٤١,١٣٨</u>	

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٦. الممتلكات والمعدات ، بالصافي

المجموع	أجهزة الحاسب الآلي	وسائط نقل	معدات وأجهزة وأثاث	مباني	أراضي	الكلفة:
٨٢٣,١٥١	٧٩,٥٥٣	٦٢,٣٠٠	١١٢,٦٤٥	٣٩٢,٢٥٣	١٧٦,٤٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
١٤,٢٧٤	٢,٢١٥	—	٣,٥٧٠	٨,٤٨٩	—	إضافات
(٢,٨٠٧)	(٢,٣٢١)	—	(٤٨٦)	—	—	استبعادات
٨٣٤,٦١٨	٧٩,٤٤٧	٦٢,٣٠٠	١١٥,٧٢٩	٤٠٠,٧٤٢	١٧٦,٤٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٣١٨,٩١٧	٦٣,٧٤٤	٥١,٥٤٥	١٠٨,٨١٩	٩٤,٨٠٩	—	الاستهلاك المتراكم:
٢١,٧٦٣	٦,٥٩٩	٥,٣٢٥	١,٥٣٦	٨,٣٠٣	—	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٢,٨٠٧)	(٢,٣٢١)	—	(٤٨٦)	—	—	استهلاك السنة
٣٣٧,٨٧٣	٦٨,٠٢٢	٥٦,٨٧٠	١٠٩,٨٦٩	١٠٣,١١٢	—	استبعادات
٤٩٦,٧٤٥	١١,٤٢٥	٥,٤٣٠	٥,٨٦٠	٢٩٧,٦٣٠	١٧٦,٤٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
						صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٨١٨,٦٧٨	٦٤,٢٠٨	٧٣,٨١٧	١١٢,٠٠٠	٣٩٢,٢٥٣	١٧٦,٤٠٠	الكلفة:
٢٥,٢٣٠	١٥,٣٤٥	٨,٨٠٠	١,٠٨٥	—	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
(٢٠,٧٥٧)	—	(٢٠,٣١٧)	(٤٤٠)	—	—	إضافات
٨٢٣,١٥١	٧٩,٥٥٣	٦٢,٣٠٠	١١٢,٦٤٥	٣٩٢,٢٥٣	١٧٦,٤٠٠	استبعادات
						الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
٣١٠,١٦٦	٥٦,٤٥٧	٥٩,٥٤٩	١٠٧,٨٧٩	٨٦,٢٨١	—	الاستهلاك المتراكم:
٢٩,٥٠٨	٧,٢٨٧	١٢,٣١٣	١,٣٨٠	٨,٥٢٨	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
(٢٠,٧٥٧)	—	(٢٠,٣١٧)	(٤٤٠)	—	—	استهلاك السنة
٣١٨,٩١٧	٦٣,٧٤٤	٥١,٥٤٥	١٠٨,٨١٩	٩٤,٨٠٩	—	استبعادات
٥٠٤,٢٣٤	١٥,٨٠٩	١٠,٧٥٥	٣,٨٢٦	٢٩٧,٤٤٤	١٧٦,٤٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
						صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١

٧. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسنادات القروض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين ٤,٦% و ٩% وتستحق السداد على النحو التالي:

دينار أردني	السنة
٧٧,٧٥٠,٠٠٠	٢٠١٠
٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١١
٥٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٢
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٣
١٦٩,٧٥٠,٠٠٠	

٨. قرض الحكومة

يمثل هذا البند رصيد القرض الممنوح من الحكومة الأردنية بتمويل من البنك الدولي بقيمة ١٩,٦٠٠,٠٠٠ دولار والذي تم تخفيضه خلال عام ٢٠٠١ بقيمة ٦٠٠,٠٠٠ دولار ليصبح إجمالي قيمة القرض (١٩) مليون دولار فقط وهو يستحق السداد خلال السنوات كما يلي :

السنة	دينار أردني
٢٠١٠	٩٢١,٣١٥
٢٠١١	٩٧٥,١٢٠
٢٠١٢	١,٠٣٢,٣١٤
٢٠١٣	١,٠٩٢,٨٢٦
٢٠١٤	١,١٥٣,٣٣٩
٢٠١٥ - ٢٠١٦	٢,٥١٣,٢٥٣
	<u>٧,٦٨٨,١٦٧</u>

٩. قرض البنك المركزي

يمثل هذا البند القيمة الحالية لسند الدين المحرر لأمر البنك المركزي الأردني بقيمة ٤٠,٢٧٥,٤١٢ دينار والذي يستحق السداد دفعة واحدة بتاريخ ٢٠٣٥/٦/٧. تستحق فائدة سنوية على سند الدين بمعدل ٥,١٢% تضاف على رصيد القرض بشكل سنوي وتسدد دفعة واحدة مع أصل القرض.

١٠. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٠٩	٢٠٠٨	
١٥,٨٨٤	٥,٨٢٥	مصاريف مستحقة
٤٥٣,٢٠٨	٤٧٦,٠٦٤	مخصص ضريبة الدخل
١٥١,٩٠٨	١٢٢,٧١٢	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٥٥,٨٥٥	٧٢,٣٥٦	مخصص مكافآت وحوافز الموظفين
٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤٦,٧٢٣	٣٧,٨٧٩	مخصص قضايا عمالية
٣٤,٧٣٦	٢٥,٠٥٤	مخصص معالجات طبية
٢٢,٤٧٥	١٨,٩٨٦	مخصص إجازات موظفين
١٩,٧٩٠	١٨,٤٢٨	مخصص صندوق البحث العلمي
١٩,٧٩٠	١٨,٤٢٨	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
١١,٩٣٠	١١,١٢٠	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٤,٧٦٩	١٢٧	ذمم دائنة أخرى
<u>٨٩٢,٠٦٨</u>	<u>٨٦١,٩٧٩</u>	

١١. حقوق الملكية

رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع

بلغ رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع (٥) مليون دينار أردني مقسم الى (٥) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠ % 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 الضرائب بنسبة لا تزيد عن ٢٠ % خلال السنة والسنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين .

أرباح مقترح توزيعها على المساهمين

- سيتقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في اجتماعها الذي سيعقد خلال عام ٢٠١٠ بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ٢٠% من رأس المال البالغ (٥) مليون دينار .

- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد خلال عام ٢٠٠٩ على توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة ١٢% من رأس المال البالغ (٥) مليون دينار .

١٢. فوائد مقبوضة

٢٠٠٨	٢٠٠٩
١٦,٦٣٣,٦٧٧	١٦,٨٣١,٧٦٧
٤٠٧,٤٣١	٣٥٧,٧٥٤
٧,٨٢٠	٩,٢٧١
١٧,٠٤٨,٩٢٨	١٧,١٩٨,٧٩٢

فوائد قروض إعادة التمويل

فوائد ودائع

فوائد قروض إسكان الموظفين

١٣. فوائد مدفوعة

٢٠٠٨	٢٠٠٩
١٣,٦٢٢,٠٠٦	١٣,٦١٨,٦٧٦
٥٢٤,٢٧١	٥٥١,١٢٤
٤٧٣,٩٣٢	٢٣٤,٥٠٤
٣٠,٨٣٣	٢٥,٤٣٣
١٤,٦٥١,٠٤٢	١٤,٤٢٩,٧٣٧

إسناد قرض

قرض البنك المركزي

قرض الحكومة

أخرى

١٤. مصاريف إدارية وعمومية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٢٣,٠٧٨	٣٨٠,٧٠٢	رواتب وعلاوات
٣٢,٥١٥	٣٤,٥٨٩	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٢١,٩٢٢	٢٢,٤٤٥	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
٣٧,٨٥٧	٣٢,٦٨٥	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة
٦٦,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١١٠,٩١١	٥٩,٣٨٠	مكافأة موظفين
٤٩,٦٤١	٥٣,٦٨٠	تأمين صحي وحياة وحوادث
١٢,٧٠٠	٥١,١٢٥	أتعاب مهنية
—	١٠,٣٧٩	سفر
—	٨,٨٤٤	قضايا عمالية
٧,٤٢٧	٧,٠٩٠	مصاريف المبنى والتأمين
٥,٢٥٥	٥,٩٩٠	سيارات
٤,٣٤٢	٥,٧٥٠	تدريب موظفين
٥,٩٢٤	٥,٣٥٠	قرطاسية ومطبوعات
٤,٣٧٤	٥,٣٥٠	صيانة الأجهزة
٥,٢٦٨	٥,٣٣٠	رسوم واشتراكات
٤,٥٢٦	٤,٧٥٠	ماء وكهرباء
٣,٩٥٤	٤,٢٨٥	برق وبريد وهاتف
٤,٠٣٦	٣,٤٠٧	ضيافة
٣,٠٧٥	٢,٩٧٢	إعلانات وتسويق
١٧,٤٠٠	١,٠٠٠	بحوث ودراسات
٣,٧٧٦	٣,٥٠٢	متنوعة
٧٢٣,٩٨١	٧٧٤,٦٠٥	

١٥. رسوم ومصاريف أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١١,١٢٠	١١,٩٣٠	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
١٨,٤٢٨	١٩,٧٩٠	مخصص صندوق البحث العلمي
١٨,٤٢٨	١٩,٧٩٠	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٠٢,٩٧٦	١٠٦,٥١٠	

١٦. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٢٨٥,١٧٥	١,٤٦٦,٣٢٨	ربح السنة بعد الضريبة
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٢٥٧	٠,٢٩٣	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

١٧. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا
بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨ ما قيمته ٢٧٨,٩٨٢ دينار و ٢٢٩,٠٥٣ دينار على التوالي.

١٨. التحليل القطاعي
يقتصر عمل الشركة على نشاط رئيسي واحد وهو إعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل المؤسسات المالية مقابل تحويل سندات الرهن الخاصة بهذه القروض لصالح الشركة.

١٩. الوضع الضريبي
- قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠٠٦، وهناك قضية مرفوعة لدى محكمة استئناف ضريبة الدخل حيث أن الدائرة تطالب الشركة بمبلغ ٨,٥٠٥ دينار، وقد تم أخذ مخصص مقابل المبلغ المطلوب، ولا زالت القضية منظورة أمام المحكمة حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المرفقة.
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة عن عام ٢٠٠٩ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

٢٠. القضايا المقامة على الشركة
- استلمت الشركة في بداية عام ٢٠٠٩ إشعاراً من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات تطالب فيه الشركة بدفع مبلغ (١٤,٣) مليون دينار والذي يمثل ضريبة مبيعات وغرامات عن الفترة من ٢٠٠٤/٢/١ ولغاية ٢٠٠٧/١٢/٣١، وقد قامت الشركة برفع دعوى منع مطالبة والاعتراض على مطالبة الدائرة، وقد صدر قرار من مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٦ بإعفاء الشركة من ضريبة المبيعات سواء المستحقة حتى تاريخه أو التي قد تتحقق مستقبلاً وكافة الضرائب والرسوم باستثناء ضريبة الدخل.
- يوجد على الشركة قضية عمالية منظورة أمام محكمة صلح عمان بقيمة ٣٩٠,٧٤٦ دينار، وقد صدر قرار المحكمة بالزام الشركة بدفع مبلغ ٣٧,٨٧٩ دينار إضافة إلى المبلغ المدفوع مسبقاً على حساب القضية والبالغ ٧٢,٢٣٤ دينار وتم أخذ مخصص بالمبلغ المحكوم فيه والاستئناف للطعن بقرار المحكمة. وصدر قرار الاستئناف بالزام الشركة بدفع مبلغ إضافي قدره ٨,٨٤٤ دينار إضافة عن المبلغ المحكوم به سابقاً وتم أخذ مخصص مقابل المبلغ الإضافي المفروض، علماً بأن الشركة تقدمت بالتمييز للطعن بقرار محكمة الاستئناف، ولا زالت القضية منظورة أمام محكمة التمييز.

٢١. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

٢٠٠٩	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
النقد وما في حكمه	٧,٦٢٧,١٧٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	٩,٦٢٧,١٧٩
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	٧٨,٠٠٤,٢٣٦	١١٠,١١٣,٤١٤	١٨٨,١١٧,٦٥٠
قروض إسكان الموظفين	٢٩,٠٣٧	٢٧٩,٤٧٠	٣٠٨,٥٠٧
موجودات مالية متوفرة للبيع	—	٨١,٢٥٠	٨١,٢٥٠
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	٢,٢١٧,٦٧٥	—	٢,٢١٧,٦٧٥
أرصدة مدينة أخرى	٤١,١٣٨	—	٤١,١٣٨
ممتلكات ومعدات	—	٤٩٦,٧٤٥	٤٩٦,٧٤٥
مجموع الموجودات	٨٧,٩١٩,٢٦٥	١١٢,٩٧٠,٨٧٩	٢٠٠,٨٩٠,١٤٤
المطلوبات			
اسناد قرض	٧٧,٧٥٠,٠٠٠	٩٢,٠٠٠,٠٠٠	١٦٩,٧٥٠,٠٠٠
قرض الحكومة	٩٢١,٣١٥	٦,٧٦٦,٨٥٢	٧,٦٨٨,١٦٧
قرض البنك المركزي	—	١٠,٩٩٠,٤٥٠	١٠,٩٩٠,٤٥٠
فوائد مستحقة الدفع	٢,٧١٩,٩٤٧	٣٢٠,٧٨٨	٣,٠٤٠,٧٣٥
أرصدة دائنة أخرى	٨٩٢,٠٦٨	—	٨٩٢,٠٦٨
مجموع المطلوبات	٨٢,٢٨٣,٣٣٠	١١٠,٠٧٨,٠٩٠	١٩٢,٣٦١,٤٢٠
الصافي	٥,٦٣٥,٩٣٥	٢,٨٩٢,٧٨٩	٨,٥٢٨,٧٢٤
٢٠٠٨	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
النقد وما في حكمه	٢,٠١٥,٦٩٥	—	٢,٠١٥,٦٩٥
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	١٢٧,٨٨٩,٢٢٤	١٢٠,٦١٧,٦٤٩	٢٤٨,٥٠٦,٨٧٣
قروض إسكان الموظفين	١٢,٥٦٩	١٦٦,٧٥٣	١٧٩,٣٢٢
موجودات مالية متوفرة للبيع	—	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	٣,٠٠٦,٢٥٣	—	٣,٠٠٦,٢٥٣
أرصدة مدينة أخرى	٥٣,٧٧٣	—	٥٣,٧٧٣
ممتلكات ومعدات	—	٥٠٤,٢٣٤	٥٠٤,٢٣٤
مجموع الموجودات	١٣٢,٩٧٧,٥١٤	١٢١,٣٧٦,١٣٦	٢٥٤,٣٥٣,٦٥٠
المطلوبات			
اسناد قرض	١٢١,٢٥٠,٠٠٠	١٠١,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٢,٢٥٠,٠٠٠
قرض الحكومة	٨٧٠,٨٢٥	٧,٦٨٨,١٦٨	٨,٥٥٨,٩٩٣
قرض البنك المركزي	—	١٠,٤٥٤,٩٥٧	١٠,٤٥٤,٩٥٧
فوائد مستحقة الدفع	٤,٥٥٩,٠٧٥	—	٤,٥٥٩,٠٧٥
أرصدة دائنة أخرى	٦٨٢,٤٠٢	١٧٩,٥٧٧	٨٦١,٩٧٩
مجموع المطلوبات	١٢٧,٣٦٢,٣٠٢	١١٩,٣٢٢,٧٠٢	٢٤٦,٦٨٥,٠٠٤
الصافي	٥,٦١٥,٢١٢	٢,٠٥٣,٤٣٤	٧,٦٦٨,٦٤٦

٢٢. فجوة إعادة تسعير الفائدة

تتبع الشركة سياسة التوافق في مبالغ الموجودات والمطلوبات وملائمة الاستحقاقات لتقليل الفجوات من خلال تقسيم الموجودات والمطلوبات لفئات الأجل 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:

٢٠٠٩	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	٧,٦٢٧,١٧٩	٢,٠٠٠,٠٠٠	—	٩,٦٢٧,١٧٩
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	٧٨,٠٠٤,٢٣٦	١١٠,١١٣,٤١٤	—	١٨٨,١١٧,٦٥٠
قروض إسكان الموظفين	٢٩,٠٣٧	٢٧٩,٤٧٠	—	٣٠٨,٥٠٧
موجودات مالية متوفرة للبيع	—	—	٨١,٢٥٠	٨١,٢٥٠
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	٢,٢١٧,٦٧٥	—	—	٢,٢١٧,٦٧٥
أرصدة مدينة أخرى	—	—	٤١,١٣٨	٤١,١٣٨
ممتلكات ومعدات	—	—	٤٩٦,٧٤٥	٤٩٦,٧٤٥
مجموع الموجودات	٨٧,٨٧٨,١٢٧	١١٢,٣٩٢,٨٨٤	٦١٩,١٣٣	٢٠٠,٨٩٠,١٤٤
المطلوبات				
اسناد قرض	٧٧,٧٥٠,٠٠٠	٩٢,٠٠٠,٠٠٠	—	١٦٩,٧٥٠,٠٠٠
قرض الحكومة	٩٢١,٣١٥	٦,٧٦٦,٨٥٢	—	٧,٦٨٨,١٦٧
قرض البنك المركزي	—	١٠,٩٩٠,٤٥٠	—	١٠,٩٩٠,٤٥٠
فوائد مستحقة الدفع	٢,٧١٩,٩٤٧	٣٢٠,٧٨٨	—	٣,٠٤٠,٧٣٥
أرصدة دائنة أخرى	—	—	٨٩٢,٠٦٨	٨٩٢,٠٦٨
مجموع المطلوبات	٨١,٣٩١,٢٦٢	١١٠,٠٧٨,٠٩٠	٨٩٢,٠٦٨	١٩٢,٣٦١,٤٢٠
فجوة إعادة تسعير الفائدة	٦,٤٨٦,٨٦٥	٢,٣١٤,٧٩٤	(٢٧٢,٩٣٥)	٨,٥٢٨,٧٢٤
٢٠٠٨	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	٢,٠١٥,٦٩٥	—	—	٢,٠١٥,٦٩٥
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	١٢٧,٨٨٩,٢٢٤	١٢٠,٦١٧,٦٤٩	—	٢٤٨,٥٠٦,٨٧٣
قروض إسكان الموظفين	١٢,٦١٦	١٦٦,٧٠٦	—	١٧٩,٣٢٢
موجودات مالية متوفرة للبيع	—	—	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	٣,٠٠٦,٢٥٣	—	—	٣,٠٠٦,٢٥٣
أرصدة مدينة أخرى	—	—	٥٣,٧٧٣	٥٣,٧٧٣
ممتلكات ومعدات	—	—	٥٠٤,٢٣٤	٥٠٤,٢٣٤
مجموع الموجودات	١٣٢,٩٢٣,٧٨٨	١٢٠,٧٨٤,٣٥٥	٦٤٥,٥٠٧	٢٥٤,٣٥٣,٦٥٠
المطلوبات				
اسناد قرض	١٢١,٢٥٠,٠٠٠	١٠١,٠٠٠,٠٠٠	—	٢٢٢,٢٥٠,٠٠٠
قرض الحكومة	٨٧٠,٨٢٦	٧,٦٨٨,١٦٧	—	٨,٥٥٨,٩٩٣
قرض البنك المركزي	—	١٠,٤٥٤,٩٥٧	—	١٠,٤٥٤,٩٥٧
فوائد مستحقة الدفع	٤,٢٥٣,٩١٧	٣٠٥,١٥٨	—	٤,٥٥٩,٠٧٥
أرصدة دائنة أخرى	—	—	٨٦١,٩٧٩	٨٦١,٩٧٩
مجموع المطلوبات	١٢٦,٣٧٤,٧٤٣	١١٩,٤٤٨,٢٨٢	٨٦١,٩٧٩	٢٤٦,٦٨٥,٠٠٤
فجوة إعادة تسعير الفائدة	٦,٥٤٩,٠٤٥	١,٣٣٦,٠٧٣	(٢١٦,٤٧٢)	٧,٦٦٨,٦٤٦

٢٣. الأدوات 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 والموجودات المالية المتوفرة للبيع. وتتضمن المطلوبات المالية اسناد القرض الصادر عن الشركة وقرض الحكومة وقرض البنك المركزي.

القيمة العادلة

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.

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 بأن الشركة لا تتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٤٣) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض إعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام ٢٠٠٩ مقابل ٤٠ مليون دينار كما في نهاية عام ٢٠٠٨.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، ولتوقيه من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات ومواءمة أجالها، ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
٧٧,٧٥٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٦٩,٧٥٠,٠٠٠
٢,٧١٩,٩٤٧	٣٢٠,٧٨٨	—	٣,٠٤٠,٧٣٥
٩٢١,٣١٥	٩٧٥,١٢٠	٥,٧٩١,٧٣٢	٧,٦٨٨,١٦٧
—	—	١٠,٩٩٠,٤٥٠	١٠,٩٩٠,٤٥٠
٨٩٢,٠٦٨	—	—	٨٩٢,٠٦٨
٨٢,٢٨٣,٣٣٠	٣٥,٢٩٥,٩٠٨	٧٤,٧٨٢,١٨٢	١٩٢,٣٦١,٤٢٠

مخاطر أسعار الفائدة

إن الأدوات المالية خاضعة لمخاطر تقلبات أسعار الفوائد وعدم التوافق في أجال الموجودات والمطلوبات. وتقوم لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في الشركة بإدارة مثل هذه المخاطر من خلال العمل على مواءمة أجال 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.

٢٣. الأدوات 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 والموجودات المالية المتوفرة للبيع. وتتضمن المطلوبات المالية اسناد القرض الصادر عن الشركة وقرض الحكومة وقرض البنك المركزي.

القيمة العادلة

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.

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 بأن الشركة لا تتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٤٣) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض إعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام ٢٠٠٩ مقابل ٤٠ مليون دينار كما في نهاية عام ٢٠٠٨.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات ومواعيد أجالها، ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
٧٧,٧٥٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	١٦٩,٧٥٠,٠٠٠
٢,٧١٩,٩٤٧	٣٢٠,٧٨٨	—	٣,٠٤٠,٧٣٥
٩٢١,٣١٥	٩٧٥,١٢٠	٥,٧٩١,٧٣٢	٧,٦٨٨,١٦٧
—	—	١٠,٩٩٠,٤٥٠	١٠,٩٩٠,٤٥٠
٨٩٢,٠٦٨	—	—	٨٩٢,٠٦٨
٨٢,٢٨٣,٣٣٠	٣٥,٢٩٥,٩٠٨	٧٤,٧٨٢,١٨٢	١٩٢,٣٦١,٤٢٠

مخاطر أسعار الفائدة

إن الأدوات المالية خاضعة لمخاطر تقلبات أسعار الفوائد وعدم التوافق في أجال الموجودات والمطلوبات. وتقوم لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في الشركة بإدارة مثل هذه المخاطر من خلال العمل على موازنة أجال 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 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 بملاءة مالية عالية وبما لا يزيد عن ٢٠% من حقوق الملكية لدى الشركة وفقاً لسياسة استثمار معتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة ٨,١٢٥ دينار لعام ٢٠٠٩ مقابل ٨,٧٥٠ دينار لعام ٢٠٠٨.

٢٤. إدارة رأس المال

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