

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية



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.

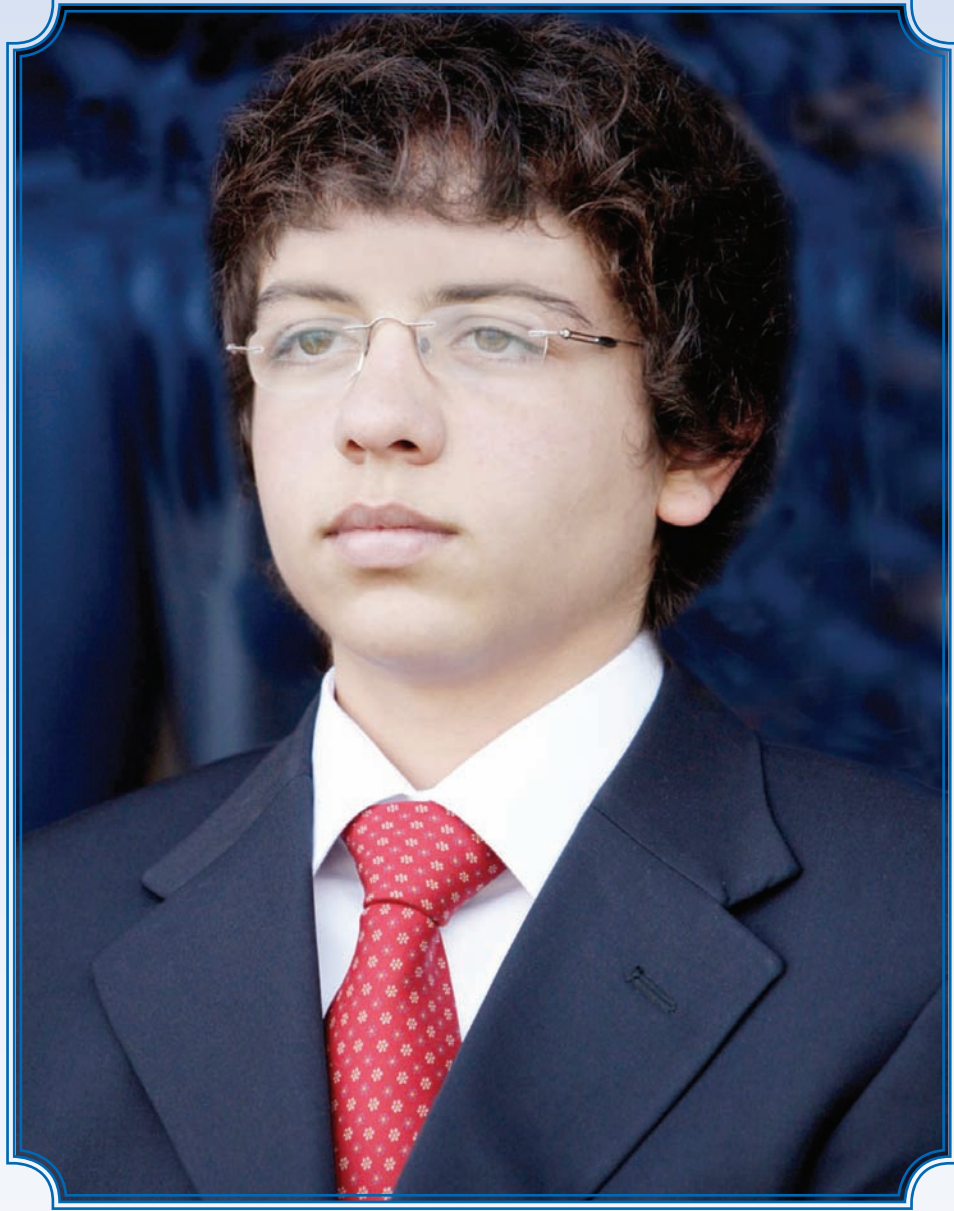
مركز الشركة : عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
عنوان الشركة : 15 شارع المهدي بن بركة / الشميساني الغربي
صندوق بريد : 940743 عمان 11194 الأردن
هاتف : 5601417
فاكسميلي : 5601542

البريد الإلكتروني عبر الإنترنت
jmrc@go.com.jo
الموقع الإلكتروني عبر الإنترنت
www.jmrc.com.jo

الشركة الأردنية لإعادة
تمويل الرهن العقاري



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي
الامير الحسين ابن عبد الله الثاني ولي العهد 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.

مدير عام وموظفو الشركة



المحتويات

الصفحة

10	مجلس الإدارة
11	كلمة رئيس مجلس الإدارة
13	تقرير مجلس الإدارة
14-13	تأسيس الشركة وغاياتها ومصادر أموالها وآلية عملها
14	مزايا الاقتراض من الشركة
15	مزايا الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة
15	إنجازات الشركة خلال عام 2009
19-15	في مجال الإقراض
23-20	في مجال الاقتراض
24	نشاطات الشركة خلال عام 2009
24	في مجال التسويق
24	في مجال التدريب
27-25	في مجال التعاون وتبادل الخبرات
29-28	التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2009
30	الهيكل التنظيمي
31	الجهاز الإداري
32	الخطة المستقبلية
49-32	بيانات ومعلومات الإفصاح الإضافية
50	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

السيدة خلود محمد هاشم السقاف ممثلاً عن البنك المركزي الأردني.

نائب الرئيس

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل ممثلاً عن البنك الأردني الكويتي.

الأعضاء

السيد إبراهيم محمود الظاهر النسور	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 28/10/2009
المهندسة سناء حكمت مطيع مهيار	ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري حتى 27/10/2009
السيدة رزان محمد ناصر الهنداوي	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي اعتباراً من 15/3/2009
السيد جمال خميس خميس عاشور	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي حتى 14/3/2009
السيد محمد موسى داود "محمد عيسى"	ممثلاً عن البنك العربي.
السيد عادل إبراهيم جبر اسعد	ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل
السيد زاهي جميل تلجي فاخوري	ممثلاً عن البنك الأهلي الأردني
السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع	ممثلاً عن بنك القاهرة - عمان
الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	ممثلاً عن البنك التجاري الأردني

المدير العام

السيد إبراهيم محمود الظاهر النسور

فاحصو الحسابات

السادة المهنيون العرب / أعضاء في جرانت 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 ويعبر 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 إصداراتها من اسناد القرض في سوق رأس 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 المواءمة 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 لآجال مختلفة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة 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، داعية الله العلي 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

خلود السقاف

رئيس مجلس الإدارة

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

مجلس إدارة الشركة



تقرير مجلس الإدارة

تأسيس الشركة وغاياتها ومصادر أموالها وآلية عملها

تأسيس الشركة

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 .

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 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 مملوكة 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 حصيله 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

- مواءمة 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 وشرائها عند احتساب 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 .
- 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 .

مزاي الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة

- يعفى الدخل المتأتي من المتاجرة بأسناد القرض من ضريبة الدخل ، باستثناء المتحقق للبنوك والشركات المالية وشركات الوساطة المالية وشركات التأمين والأشخاص الاعتباريين الذين يمارسون أنشطة التاجير التمويلي وذلك وفقاً للبند الثامن من المادة (4) (أ) من قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009 .
- 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 .

وبيين 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

بعض الاتفاقيات التي تم توقيعها خلال العام 2009 من قبل السيد
ابراهيم الظاهر النسور مدير عام الشركة مع كل من:



السيد عصام السلفيتي- رئيس مجلس ادارة بنك الاتحاد



السيد هيثم قمحية - مدير عام بنك المال الاردني



السيد علي الكعلي - مدير عام بنك سوستية جنرال



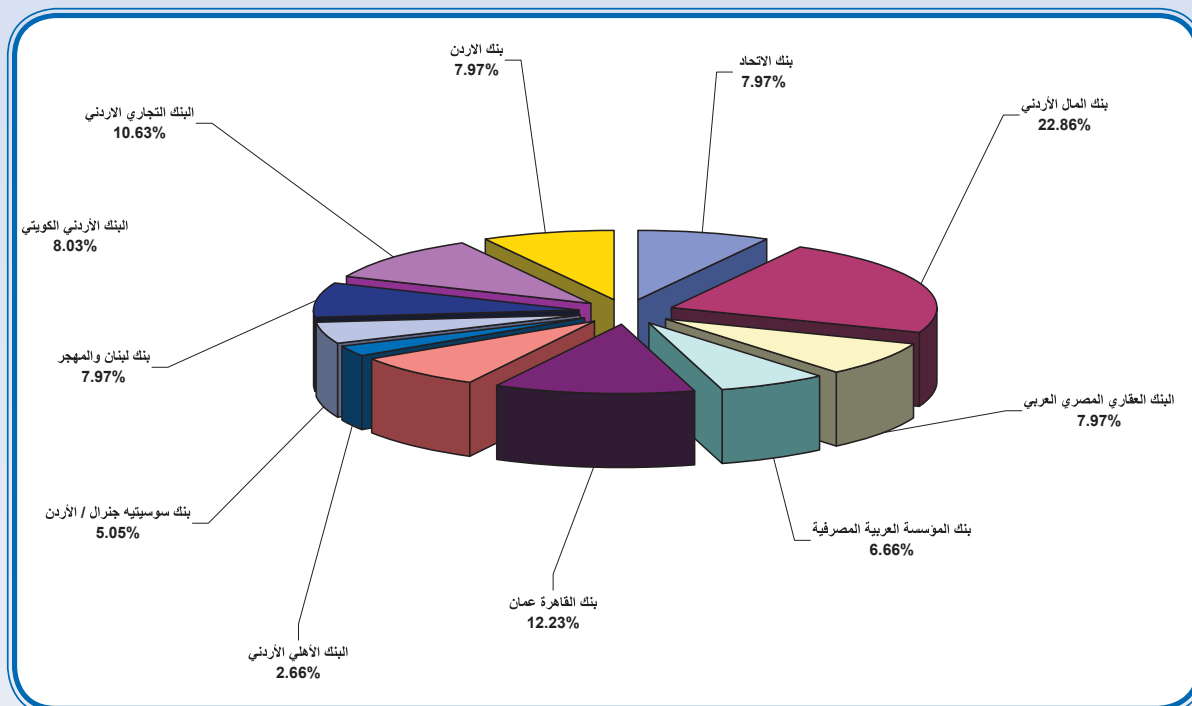
السيد حازم يوسف - مدير عام البنك العقاري المصري العربي



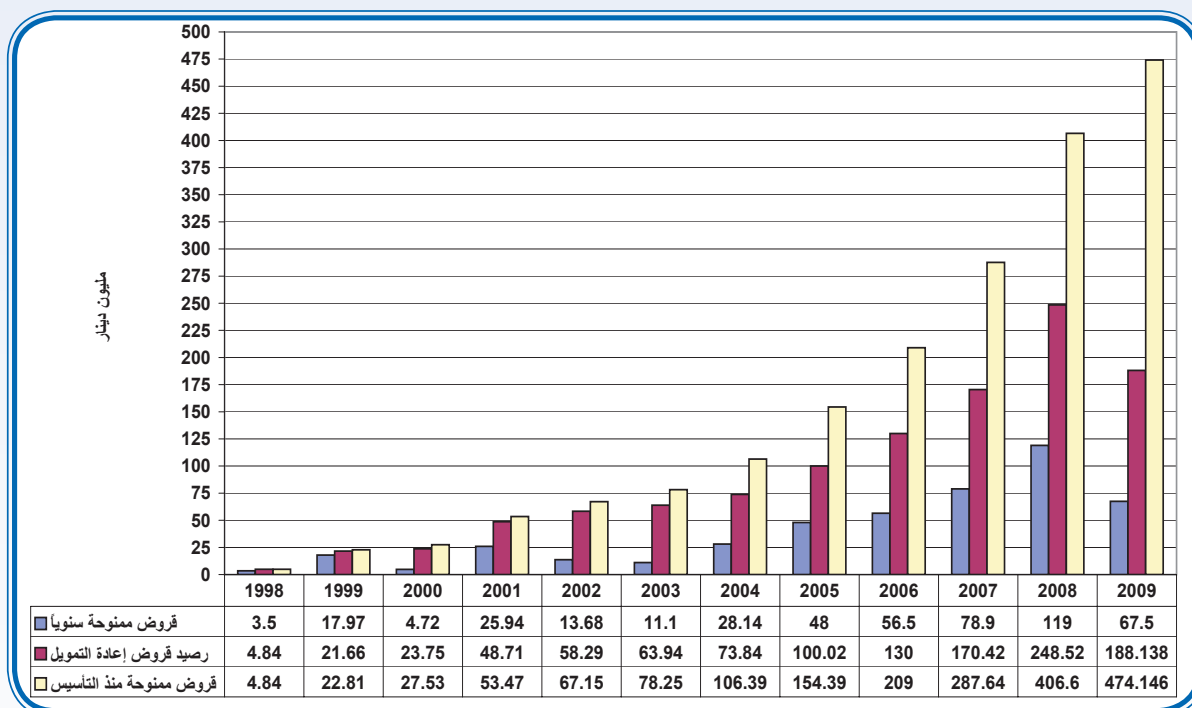
السيدة سيمونا سابيللا - مدير عام بنك المؤسسة العربية المصرفية

يبين الرسم البياني التالي توزيع أرصدة قروض إعادة التمويل ،

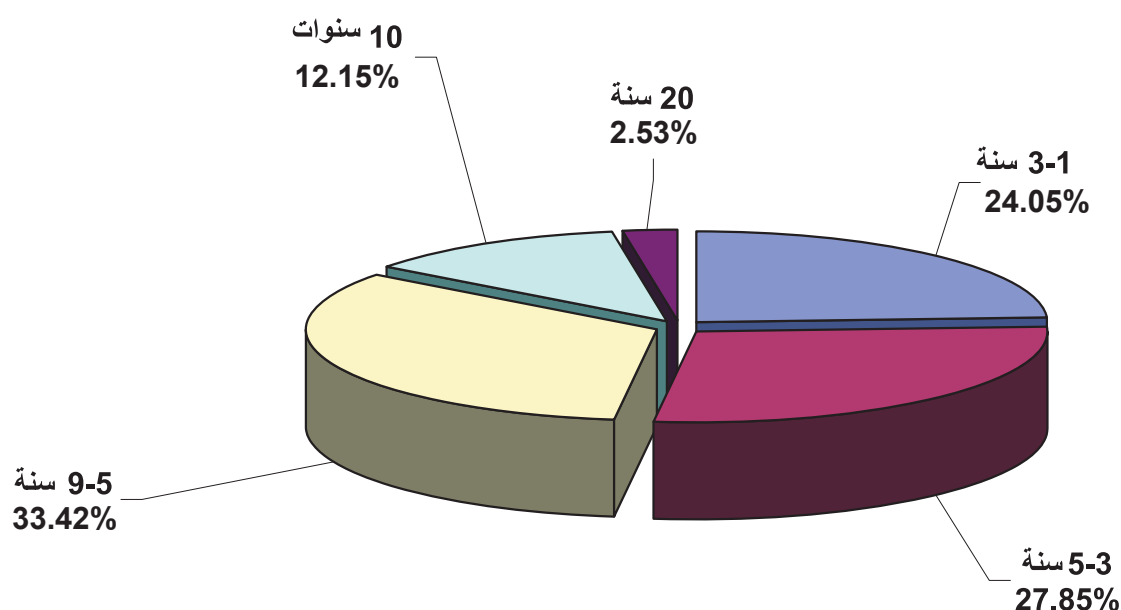
كما في 2009/12/31 :-



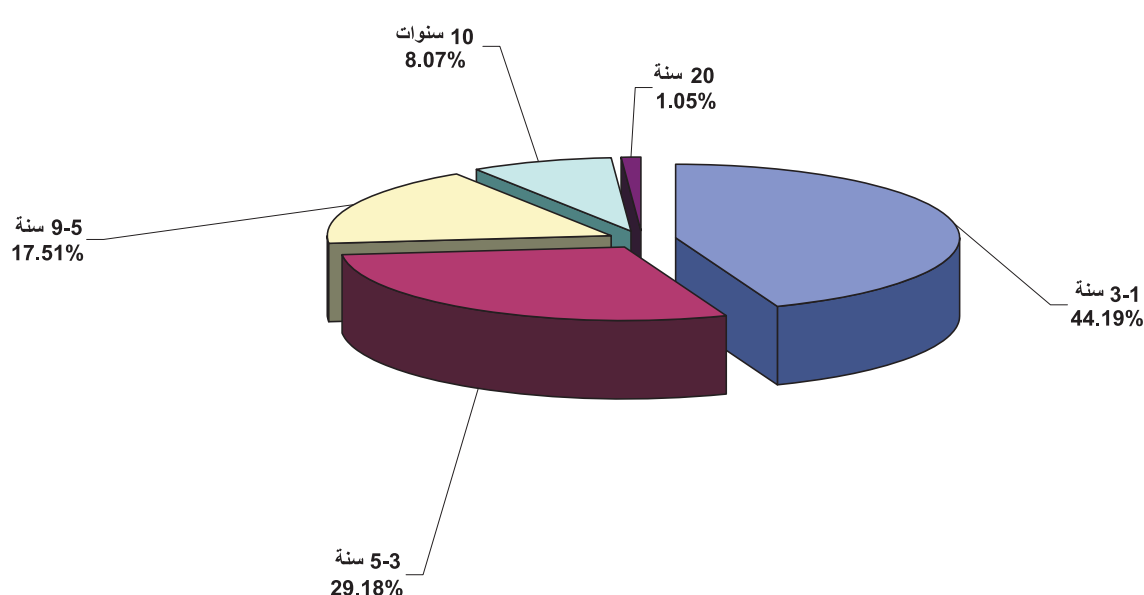
يبين الرسم البياني التالي تطور قروض إعادة التمويل من 1998 - 2009 :-



يبيّن 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 لآجال (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 .
وبين 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	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
88	4.000.000	6.225	2009 /1/25	2010 /1/25	1.000	1.000	
89	9.750.000	5.803	2009 /2/25	2010 /2/25	1.000	1.000	
90	3.000.000	5.850	2009 /2/26	2010 /2/25	1.000	1.000	
91	8.000.000	4.000	2009 /4/27	2010 /4/27	1.000	1.000	
92	5.000.000	4.130	2009 /5/10	2010 /5/10	1.000	1.000	
94	10.000.000	4.341	2009 /6/29	2010 /6/29	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	فئة 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

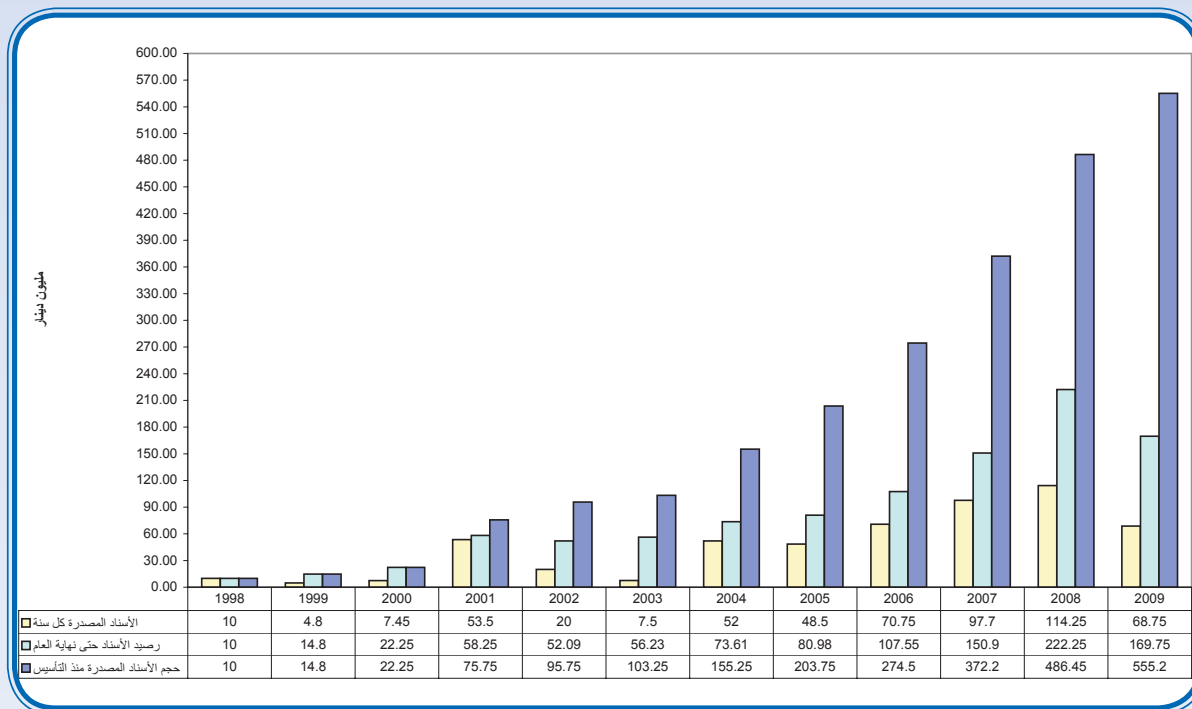
رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
54	10.000.000	7.700	2007 /6/20	2010 /6/20	1.000	1.000	
71	10.000.000	7.300	2008 /2/7	2011 /2/7	1.000	1.000	
87	15.000.000	2.830	2008 /12/30	2011 /12/30	1.000	1.000	
93	17.000.000	5.500	2009 /6/22	2012 /6/22	1.000	1.000	
المجموع	52.000.000						30.63

لأجل (5) سنوات

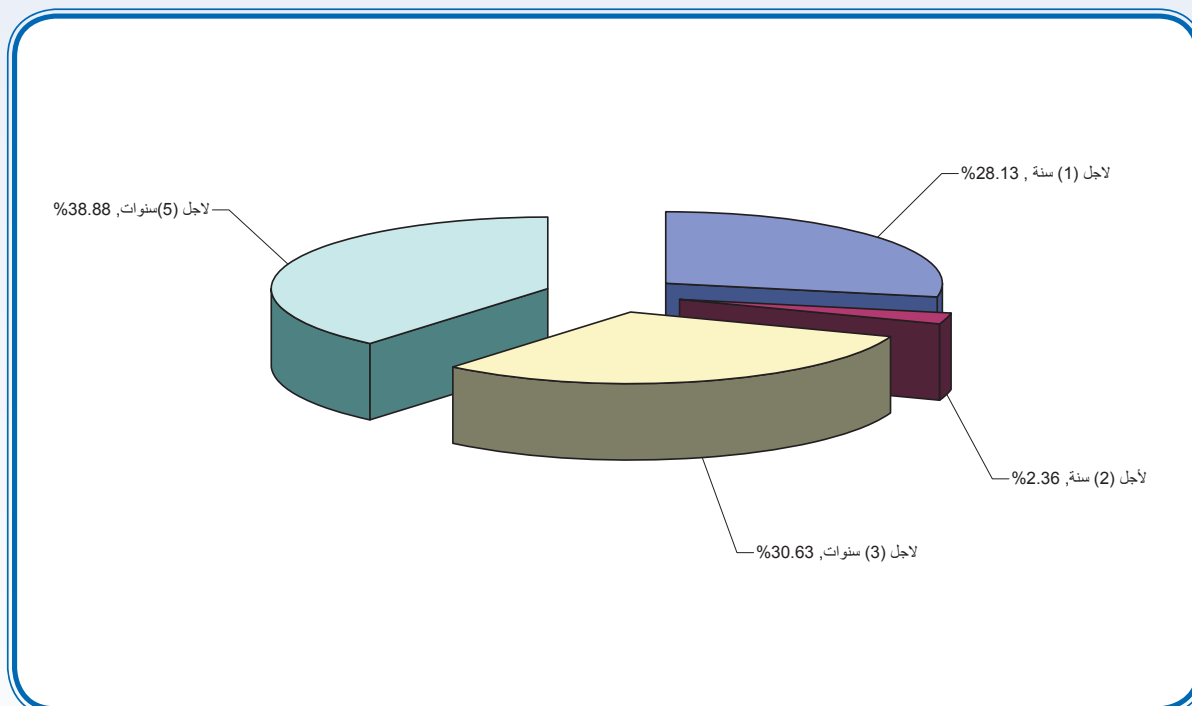
رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فئة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
18	5.000.000	7.010	2005 /4/5	2010 /4/5	1.000	1.004	
32	15.000.000	9.070	2005 /11/10	2010 /11/10	1.000	1.000	
40	5.000.000	7.550	2006 /5/31	2011 /5/31	1.000	1.000	
51	5.000.000	8.000	2007 /5/27	2012 /5/27	1.000	1.000	
52	4.000.000	8.000	2007 /5/27	2012 /5/27	1.000	1.000	
58	3.000.000	4.675	2007 /6/28	2012 /6/28	1.000	1.000	
59	10.000.000	8.000	2007 /6/28	2012 /6/28	1.000	1.000	
60	5.000.000	8.000	2007 /7/30	2012 /7/30	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 /12/5	2012 /12/5	1.000	1.000	
77	5.000.000	8.300	2008 /6/23	2013 /6/23	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.

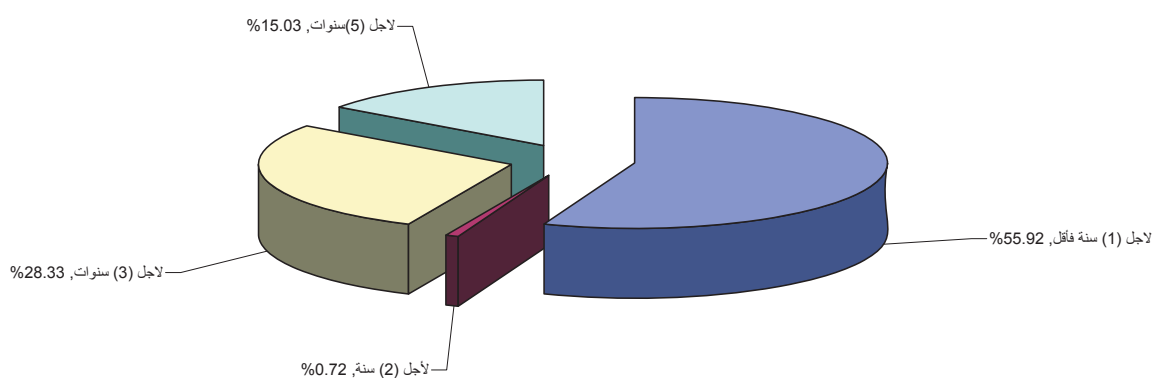
ويبين الرسم البياني التالي نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض خلال الأعوام 1998-2009



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 الشركة 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 ائتمان.

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 في هذه الدورات (9) مشاركين.

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

الدورة	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 يثري عمل الشركة من توفير لوسائل الإطلاع على السياسات المتبعة لدى المؤسسات المالية الفاعلة في المملكة وخارجها من خلال المشاركة بالدورات التدريبية وورشات 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 وعن دور الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري كان منها:-

- المؤتمر الدولي للتمويل والتنمية الذي عقد في الجمهورية العربية السورية/ حلب خلال شهر كانون الثاني 2009.
- والمؤتمر العربي للتخطيط المالي الشخصي والذي عقد في مدينة عمّان خلال شهر تشرين الأول 2009 والذي شارك فيه أيضاً بعض من موظفي الشركة.

وشارك المدير العام ورئيس قسم القروض في الشركة - وبدعوة من مؤسسة التمويل الدولية “IFC” ومن البنك المركزي الأرمني في العاصمة الأرمنية (يريفان) خلال شهر نيسان 2009 - بورشة عمل تم فيها استعراض تجربة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري وآليات عملها، وتم خلال ورشة العمل استعراض تجارب العديد من الدول منها روسيا و ماليزيا.

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

هذا وقد استقبلت الشركة خلال العام وفوداً من بعض الدول العربية للإطلاع على تجربة الشركة، فقد زار الشركة وفد من جمهورية السودان 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 في الأردن، وكذلك تم استقبال السيد عيسى قسيس مدير عام شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري وكذلك وفداً من الجمهورية العراقية.

في مجال التعاون وتبادل الخبرات

مشاركة المدير العام / السيد ابراهيم الظاهر / في المؤتمر العربي للتخطيط المالي الشخصي





زيارة الوفد السوداني للشركة



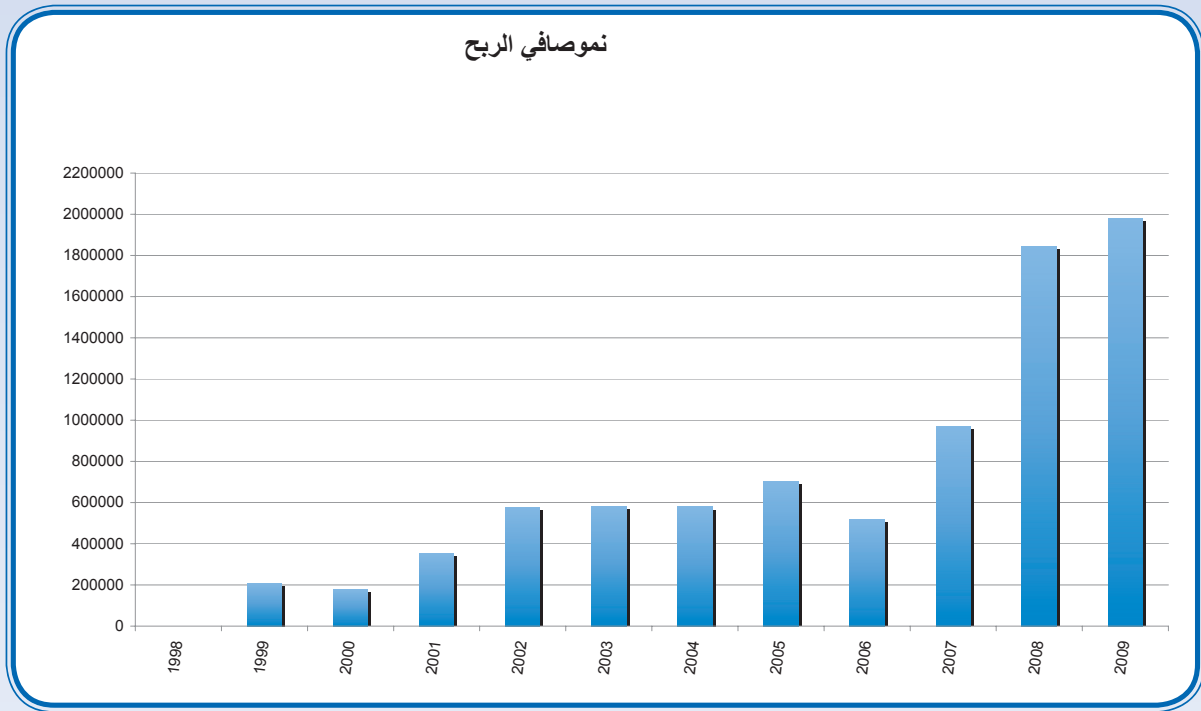
المدير العام ورئيس قسم القروض اثناء ورشة العمل في العاصمة الارمينية

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 (222.3) 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 (774.6) 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.

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



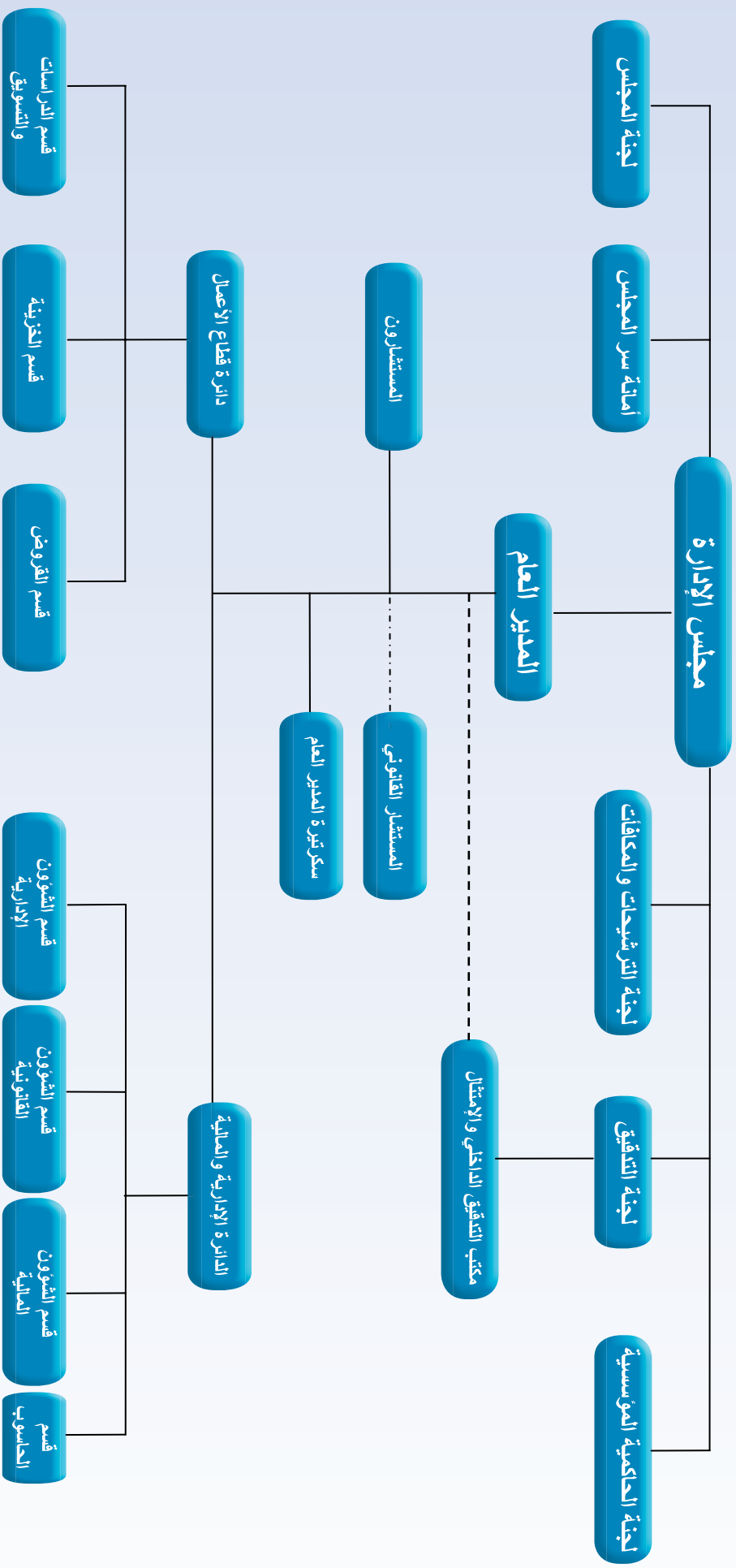
وفيما يلي أهم النسب المالية لعام 2009 مقارنة مع عام 2008 :-

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 المقترضة 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

الهيكلة التفاضلية



الجهاز الإداري 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 :-

السيد إبراهيم محمود الظاهر النسور
المدير العام / عضو مجلس إدارة
دبلوم عالي / تربية 1977
بكالوريوس إدارة أعمال 1974



الاسم	الوظيفة	المؤهل العلمي
السيد سعد عبد الرزاق عبد الله البشتاوي	مدير دائرة قطاع الأعمال	بكالوريوس إدارة أعمال عام 1972
السيد "محمد رسول" محمد لطفي بابيزيدي	رئيس قسم الشؤون المالية / الدائرة الإدارية والمالية	بكالوريوس في التجارة / شعبة المحاسبة عام 1972
السيد زهير علي سالم القضاة	رئيس قسم الشؤون الإدارية / الدائرة الإدارية والمالية	بكالوريوس إدارة أعمال عام 1990
السيد منصور خليل عفيف النابلسي	رئيس قسم القروض / دائرة قطاع الأعمال	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 لآجال 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 .

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 مقارنة 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 بن بركة/ الشميساني الغربي

ص.ب 940743 عمان 11194 الأردن

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 :-

• السيدة خلود محمد هاشم السقاف / رئيس مجلس الإدارة:-

ممثل عن :	البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) اعتباراً من 3/3/2008
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس في الاقتصاد والإحصاء / محاسبة / الجامعة الأردنية. - ماجستير الاقتصاد والإحصاء / الجامعة الأردنية.
الوظيفة الحالية :	نائب محافظ البنك المركزي الأردني منذ 1/4/2008.
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 - 10/2007. - البنك المركزي الأردني / مدير تنفيذي / دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي 10/2007 - 3/2008. - 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) اعتباراً من 8/3/2000
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 في مجلس إدارة شركة حديد الاردن - عضو في لجنة مجلس الادارة في الشركة
مواليد عام	: 1951 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• السيد / إبراهيم محمود الظاهر النصور :-

ممثّل عن	: البنك المركزي الأردني (عضو غير 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. - رئيس لجنة مجلس الادارة في الشركة
مواليد عام	: 1951 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• السيد / زياد اسعد هلال غنما :-

ممثّل عن	: البنك المركزي الأردني (عضو غير 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 في لجنة التدقيق في الشركة. - عضو في لجنة مجلس الادارة في الشركة
مواليد عام	: 1961 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• المهندس / صلاح إبراهيم محمد القضاة :-

ممثّل عن	: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (عضو غير مستقل) اعتباراً من 28/10/2009
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، وموجهاً 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. - عضو في مجلس التنظيم الأعلى / وزارة البلديات. - عضو في اللجنة الوطنية لحماية التراث العمراني والحضري ووزارة السياحة. - عضو في مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة. - عضو في مجلس إدارة المؤسسة التعاونية. - عضو في لجنة إدارة صندوق التقاعد والتأمين الاجتماعي/ نقابة المهندسين الأردنيين. - عضو في مجلس أمانة عمان : - عضو في لجنة الحاكمية المؤسسية في الشركة .
مواليد عام	: 1957 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• المهندسة سناء حكمت مطيع مهيار

ممثّل عن	: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (عضو غير مستقل) اعتباراً من 16/12/2007 وحتى 27/10/2009.
المؤهلات العلمية	: بكالوريوس هندسة معمارية / الجامعة الأردنية عام 1982
الوظيفة الحالية	: - مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
الخبرات العملية	- عملت لدى المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري من عام 1982 وحتى 2009/10/27 شغلت وظائف قيادية متعددة. - رئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية للتطوير والعمران. - عضو في مجلس التنظيم الأعلى. - عضو في مجلس أمانة عمان الكبرى. - عضو في مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة. - عضو في لجنة الحاكمية المؤسسية في الشركة حتى 2009/10/27
مواليد عام	: 1958
ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• السيدة / رزان محمد ناصر الهنداوي :-

ممثّل عن	: المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضو غير مستقل) اعتباراً 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 عاماً . - عضو في لجنة الحاكمية المؤسسية في الشركة
مواليد عام	: 1970
ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• السيد/ جمال خميس خميس عاشور :-

ممثّل عن	: المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضو غير مستقل) اعتباراً من 2004/12/1 وحتى 2009/3/14.
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 في لجنة الحاكمية المؤسسية في الشركة حتى 2009/3/14
مواليد عام	: 1957 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• السيد/ محمد موسى داود "محمد عيسى" :-

ممثّل عن	: البنك العربي (عضو غير مستقل) اعتباراً من 1/6/1997
المؤهلات العلمية	: بكالوريوس رياضيات / إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1978 .
الوظيفة الحالية	: نائب رئيس أول/إدارة الأعمال المصرفية والاستثمارية للشركات/البنك العربي /الأردن وفلسطين .
الخبرات العملية	- يعمل لدى البنك العربي من عام 1978 وحتى تاريخه في دوائر التسهيلات / الإدارة العامة، تخللها 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 في لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة. - عضو في لجنة مجلس الادارة في الشركة.
مواليد عام	: 1956 .
ليس له عضوية في مجالس ادارات شركات اخرى	

• السيد / عادل إبراهيم جبر أسعد

ممثّل عن	: بنك الإسكان للتجارة والتمويل (عضو غير مستقل) اعتباراً من تاريخ 10/9/2007
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 العملية	- 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 - عضو في مجلس ادارة الشركة الاردنية لضمان القروض - عضو في لجنة مجلس الادارة في الشركة
مواليد عام	: 1967
ليس له عضوية في مجالس ادارات شركات اخرى	

• السيد/ زاهي جميل ثلجي فاخوري :-

ممثّل عن	: البنك الأهلي الأردني (عضو 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 الصناع:-

ممثّل عن	: بنك القاهرة - عمان (عضو 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. - عضو في لجنة التدقيق في الشركة.
مواليد عام	: 1966
ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

• الأنسة/ غادة محمد فرحان حلوش :-

ممثّل عن	: البنك التجاري الأردني (عضو مستقل) اعتباراً 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 في 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 الظاهر النصور / المدير العام / عضو مجلس الإدارة.
(وردت النبذة التعريفية ضمن النبذة التعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة) .

• السيد/ سعد عبد الرزاق عبد الله البشتاوي:-

المؤهلات العلمية:	بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1972.
الوظيفة الحالية:	مدير دائرة قطاع الاعمال في الشركة من 1998 / 4 / 11.
الخبرات العملية:	- ذي فيرست ناشونال بنك اوف 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 . - أمين سر مجلس الادارة في الشركة - أمين سر لجنة مجلس الادارة في الشركة - أمين سر لجنة التدقيق في الشركة
مواليد عام	: 1948 .

• السيد/ "محمد رسول" محمد لطفي بايزيدي:-

المؤهلات العلمية:	بكالوريوس في التجارة / شعبة المحاسبة / جامعة بيروت العربية - بيروت عام 1972.
الوظيفة الحالية:	رئيس قسم الشؤون المالية / الدائرة الادارية والمالية، ويعمل في الشركة من 1/2 / 1998.
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 والأدوات 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. - أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت
مواليد عام	: 1946 .

• السيد/ زهير علي سالم القضاة :-

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

• السيد/ منصور خليل عفيف النابلسي :-

المؤهلات العلمية:	بكالوريوس اقتصاد /أوكرانيا 1993.
الوظيفة الحالية:	رئيس قسم القروض / دائرة قطاع الاعمال ويعمل في الشركة 16/8 / 1998
الخبرات العملية:	- ضابط قروض وتسهيلات - بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1994-1997 - محلل أنظمة بنكية (Anderson Consulting) 1997-1998
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 :-

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

2008		2007		رقم الإصدار
آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	
		1.004	30	18
1.000	1.500			67

• ملاحظة :

(أ) لم تجر أية عمليات تداول خلال الأعوام 2005 و2006 و2009 على إصدارات الشركة القائمة من اسناد القرض.
(ب) القيمة السوقية لأسناد القرض القائمة الصادرة عن الشركة كما في 31/12/2009 وردت في الجدول صفحة رقم 18، 19.

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 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 الاعتباريين وممثليهم وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم .

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

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين	أسهم		سندات			
				2008		2009	
		العدد		القيمة	العدد	القيمة	العدد
1	البنك المركزي الأردني ويمثله السيدة خلود محمد هاشم السقايف السيد إبراهيم محمود الظاهر النسور السيد زياد أسعد هلال غنما	900.000	900.000	0	0	0	0
2	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ويمثلها السيدة رزان محمد ناصر الهنداوي	500.000	500.000	3.500.000	2.600	20.500.000	20.500
3	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ويمثلها المهندس صلاح ابراهيم محمد القضاة	500.000	500.000	1.250.000	1.025	0	0
4	بنك الإسكان للتجارة والتمويل ويمثله السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	500.000	500.000	500.000	500	3.350.000	3.350
5	البنك العربي ويمثله السيد محمد موسى داود "محمد عيسى"	500.000	500.000	26.044.000	26.044	5.044.000	5.044
6	البنك الأهلي الأردني ويمثله السيد زاهي جميل تلجي فاخوري	250.000	250.000	3.729.000	3.729	4.250.000	4.250
7	بنك القاهرة عمان ويمثله السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع	250.000	250.000	23.000.000	23.000	28.400.000	28.400
8	البنك التجاري الأردني ويمثله الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	250.000	250.000	24.000.000	23.100	27.000.000	27.000
9	البنك الأردني الكويتي ويمثله السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	200.000	200.000	11.250.000	11.250	10.000.000	10.000
	المجموع	3.850.000	3.850.000	93.273.000	91.248	98.544.000	98.544

• 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 الاسمية للسهم الواحد دينار أردني .

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

الترتيب	أسماء أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة التنفيذية	الوظيفة	بدل تنقل	رواتب وعلاوات	مكافآت	نفقات السفر		
						خارج المملكة	جهة السفر	الغاية من السفر
1	السيدة / خلود محمد هاشم السقايف	رئيس مجلس الإدارة	6.000	-	3.889			
15	السيد/ فارس عبد الحميد شرف	رئيس مجلس إدارة لغاية 2008 /7/31	-	-	3.333			
2	السيد / توفيق عبد القادر محمد مكحل	نائب رئيس مجلس الإدارة	6.000	-	5.000			
3	السيد / إبراهيم محمود الظاهر النصور	عضو مجلس إدارة / المدير العام	6.000	-	5.000	6.800	سوريا، دبي، أرمينيا، لبنان	مؤتمرات ورش عمل
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	السيد / عادل إبراهيم جبر اسعد	عضو مجلس إدارة	6.000	-	5.000			
7	السيد / زياد اسعد هلال غنما	عضو مجلس إدارة	6.000	-	1.667			
8	السيد / محمد موسى داود "محمد عيسى"	عضو مجلس إدارة	6.000	-	5000			
9	السيد / زاهي جميل تلجي فاخوري	عضو مجلس إدارة	6.000	-	5000			
10	الآنسة / غادة محمد فرحان حلوش	عضو مجلس إدارة	6.000	-	5000			
11	السيدة / رنا سامي جاد الله الصناعات	عضو مجلس إدارة	6.000	-	1.111			
12	السيدة / سيمونا اوغست يعقوب سايبلا	عضو مجلس إدارة لغاية 2008 /9/9	-	-	3.889			
13	السيدة/ رزان محمد ناصر الهنداوي	عضو مجلس إدارة من 2009 /3/15	1.250	-	-			
14	السيد / جمال خميس خميس عاشور	عضو مجلس إدارة لغاية 2009 /3/14	4.750		5.000			
16	الآنسة / ملك فوزي راغب غانم	عضو مجلس إدارة لغاية 2008 /3/3	-	-	1.111			
17	السيد / سعد عبد الرزاق عبد الله البشتاوي	مدير دائرة قطاع الأعمال	-	41.357	-			
18	السيد / محمد رسول "محمد لطفي" بايزيدي	رئيس قسم الشؤون المالية	-	24.727	-			
19	السيد / زهير علي سالم القضاة	رئيس قسم الشؤون الإدارية	-	18.053	-			
20	السيد / منصور خليل عفيف النابلسي	رئيس قسم القروض	-	21.803	-	1.750	أرمينيا	ورشة عمل

- وقد بلغ إجمالي ما تقاضاه رئيس وأعضاء مجلس الإدارة كبديل 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.
- يخصص للمدير العام سيارة مع سائق + هاتف متنقل

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 و 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 الحوكمة المؤسسية والالتزام بجميع ما ورد في الدليل الصادر عن هيئة الأوراق المالية، فقد قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة منبثقة عنه وتسمى "لجنة الحوكمة 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.

التزمت الشركة بتنفيذ التعليمات الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات باستثناء ما يتعلق بانتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري، حيث تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 2008/3/3 قبل تطبيق قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة وتنتهي فترة المجلس الحالي في 2012/3/3.

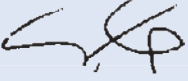
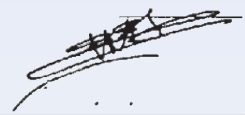
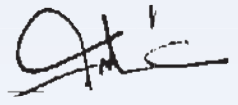
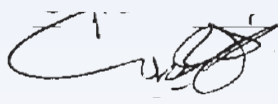
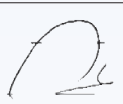
كما وضعت كل من اللجنتين وبموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها وفق المهام المنصوص عليها في تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق، ودليل قواعد حوكمة الشركات المدرجة في بورصة عمان الصادر عن هيئة الأوراق المالية.

حيث عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعاً واحداً خلال عام 2009، قامت خلاله بما يلي:

- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين.
 - إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية ومنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب.
 - تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات وأسس اختيارهم.
- كما عقدت لجنة التدقيق خمسة اجتماعات خلال عام 2009 قامت خلالها بما يلي:
- متابعة مدى تقيد الشركة والتزامها بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية وتقييم إجراءات الرقابة والتدقيق الداخلي.
 - دراسة التقارير المالية والسنوية والدورية الصادرة عن مدقق الحسابات الخارجي قبل عرضها على مجلس الإدارة وتقديم التوصيات بشأنها .
- كما اجتمعت اللجنة بمدقق الحسابات الخارجي للشركة - دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية للشركة - للإطلاع ومناقشة كل ما يتعلق بملاحظاته ومقترحاته حول أعمال الشركة ونتائجها المالية ومدى استجابة إدارة الشركة لأية ملاحظات أو مقترحات إن وجدت.
- كما اطّلت اللجنة على خطة عمل المدقق الخارجي، وتقييمه لإجراءات الرقابة والتدقيق الداخلي في الشركة، حيث أكد المدقق الخارجي بأن الشركة متقيدة بالقوانين والأنظمة والتعليمات وقرارات مجلس الإدارة ولا يوجد أية ملاحظات بالخصوص.
- كما اجتمعت اللجنة بالمدقق الداخلي- دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية للشركة - لبحث كل ما يتعلق بملاحظاته ومقترحاته حول أعمال التدقيق ومدى استجابة إدارة الشركة لها.
- وقد أكد المدقق الداخلي عدم وجود أية ملاحظات أخرى غير واردة في تقاريره حول أعمال التدقيق ولا يوجد ما يؤثر على استقلاليته في أدائه لعمله.
- يقوم المدقق الداخلي بوظيفة ضابط الامتثال في الشركة وهو حاصل على الترخيص اللازم من هيئة الأوراق المالية.
 - بلغ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2009 سبعة اجتماعات.
 - حصل المدير العام الحالي للشركة بناءً على عقد العمل الموقع معه خلال العام 2004 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.
 - لا يوجد في الشركة صندوق لشكاوى المساهمين، حيث أن عدد مساهمي الشركة ستة عشر مساهماً.

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 السقاف	رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن البنك المركزي الأردني	
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثلاً عن البنك الأردني الكويتي	
السيد إبراهيم محمود الظاهر النسور	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	
السيد رزان محمد ناصر الهنداوي	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	
السيد محمد موسى داود "محمد عيسى"	ممثلاً عن البنك العربي	
السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل	
السيد زاهي جميل ثلجي فاخوري	ممثلاً عن البنك الأهلي الأردني	
السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع	ممثلاً عن بنك القاهرة - عمان	
الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	ممثلاً عن البنك التجاري الأردني	

- إقرار (ب) :
- 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 بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة عن عام 2009

”محمد رسول“ محمد لطفي بايزيدي إبراهيم محمود الظاهر النصور خلود محمد هاشم السقاف

رئيس القسم المالي المدير العام رئيس مجلس الإدارة

م.ك.ك

م.س.س

م.م.م

جدول أعمال اجتماع الهيئة 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 في 2010 / 2 / 25 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.

مجلس الإدارة

والله الموفق،،،

توصية مجلس الإدارة 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.



**الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2009
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين**

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

الفهرس

صفحة	
53	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
54	- بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2009
55	- بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
55	- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
56	- بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
57	- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009
58	- إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدققي 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 31 كانون الأول 2009 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 بيانات 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 وتقيماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيانات 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 31 كانون الأول 2009 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 (20)، استلمت الشركة في بداية عام 2009 إشعاراً من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات تطالب فيه الشركة بدفع مبلغ (14.3) مليون دينار والذي يمثل ضريبة مبيعات وغرامات عن الفترة من 2004/2/1 ولغاية 2007/12/31. وقد قامت الشركة برفع دعوى منع المطالبة والاعتراض على مطالبة الدائرة، وقد صدر قرار من مجلس الوزراء بتاريخ 2010/1/26 بإعفاء الشركة من ضريبة المبيعات سواء المستحقة حتى تاريخه أو التي قد تتحقق مستقبلاً وكافة الضرائب والرسوم بإستثناء ضريبة الدخل.

إبراهيم حمودة (إجازة 606)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

عمان في 28 كانون الثاني 2010

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

2008	2009	إيضاح	
			الموجودات
2.015.695	9.627.179	3	النقد وما في حكمه
248.506.873	188.117.650	4	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
179.322	308.507		قروض إسكان الموظفين
87.500	81.250		موجودات مالية متوفرة للبيع
3.006.253	2.217.675		فوائد مستحقة وغير مقبوضة
53.773	41.138	5	أرصدة مدينة أخرى
504.234	496.745	6	الممتلكات والمعدات، بالصافي
254.353.650	200.890.144		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
222.250.000	169.750.000	7	اسناد قرض
8.558.993	7.688.167	8	قرض الحكومة
10.454.957	10.990.450	9	قرض البنك المركزي
4.559.075	3.040.735		فوائد مستحقة الدفع
861.979	892.068	10	أرصدة دائنة أخرى
246.685.004	192.361.420		مجموع المطلوبات
		11	حقوق الملكية
5.000.000	5.000.000		رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع
702.834	900.730		احتياطي إجباري
1.240.702	1.438.598		احتياطي اختياري
(37.500)	(43.750)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
762.610	1.233.146		أرباح مرحلة
7.668.646	8.528.724		مجموع حقوق الملكية
254.353.650	200.890.144		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

« إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها »

بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

2008	2009	إيضاح	
17.048.928	17.198.792	12	فوائد مقبوضة
(14.651.042)	(14.429.737)	13	فوائد مدفوعة
2.397.886	2.769.055		مجمّل ربح العمليات
(723.981)	(774.605)	14	مصاريف إدارية وعمومية
(29.508)	(21.763)	6	استهلاكات
184.939	-		أرباح بيع موجودات مالية متوفرة للبيع
13.429	6.268		إيرادات أخرى
(102.976)	(106.510)	15	رسوم ومصاريف أخرى
1.739.789	1.872.445		ربح السنة قبل الضريبة
(454.614)	(406.117)		مخصص ضريبة الدخل
1.285.175	1.466.328		ربح السنة
0.257	0.293	16	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

« إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها »

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

2008	2009	
1.285.175	1.466.328	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
(229.644)	(6.250)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
1.055.531	1.460.078	إجمالي الدخل الشامل للسنة

« إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها »

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		رأس المال المدفوع	
			اختياري	إجباري		
7.668.646	762.610	(37.500)	1.240.702	702.834	5.000.000	الرصيد كما في 2009/1/1
(600.000)	(600.000)	-	-	-	-	أرباح موزعة
1.460.078	1.466.328	(6.250)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(395.792)	-	197.896	197.896	-	احتياطات
8.528.724	1.233.146	(43.750)	1.438.598	900.730	5.000.000	الرصيد كما في 2009/12/31
6.963.115	380.266	192.144	872.148	518.557	5.000.000	الرصيد كما في 2008/1/1
(350.000)	(350.000)	-	-	-	-	أرباح موزعة
1.055.531	1.285.175	(229.644)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(552.831)	-	368.554	184.277	-	احتياطات
7.668.646	762.610	(37.500)	1.240.702	702.834	5.000.000	الرصيد كما في 2008/12/31

« إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها »

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009

(بالدينار الأردني)

2008	2009	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
1.739.789	1.872.445	ربح السنة قبل الضريبة
29.508	21.763	استهلاكات
(184.939)	-	أرباح بيع موجودات مالية متوفرة للبيع
		التغير في رأس المال العامل
(1.050.754)	801.213	فوائد مستحقة القبض وأرصدة مدينة أخرى
(78.105.124)	60.389.223	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
12.076	(129.185)	قروض إسكان الموظفين
1.981.800	(1.439.754)	فوائد مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
71.350.000	(52.500.000)	اسناد قرض
(823.800)	(870.826)	قرض الحكومة
509.402	535.493	قرض البنك المركزي
(231.689)	(454.614)	ضريبة الدخل المدفوعة
(4.773.731)	8.225.758	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(25.230)	(14.274)	الممتلكات والمعدات
1.284.939	-	موجودات مالية متوفرة للبيع
1.259.709	(14.274)	صافي التدفقات النقدية في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(350.000)	(600.000)	أرباح موزعة
(3.864.022)	7.611.484	التغير في النقد وما في حكمه
5.879.717	2.015.695	النقد وما في حكمه في بداية السنة
2.015.695	9.627.179	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

« إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها »

إيضاحات حول البيانات المالية 31 كانون الأول 2009

1. عام

تأسست الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بتاريخ 1996/6/5 وسجلت كشركة مساهمة عامة أردنية تحت رقم (314) بتاريخ 1996/6/5، وحصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 22 تموز 1996، 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 28 كانون الثاني 2010، وتتطلب هذه البيانات المالية مصادقة الهيئة العامة للشركة.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية

تم اعداد 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. ان 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 2009 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار	موضوع التعديل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)	الأدوات المالية - الإفصاح	إفصاحات مكثفة على القيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (8)	القطاعات التشغيلية	إستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم (14)
معيار المحاسبة الدولي رقم (1)	عرض البيانات المالية	فصل التغيرات في حقوق ملكية الأسهم عن التغيرات الأخرى في حقوق الملكية وإضافة بيان الدخل الشامل
معيار المحاسبة الدولي رقم (23)	مصاريف الإقتراض	إلغاء خيار إثبات تكاليف التمويل للأصول 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 31 كانون الأول 2009، 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:

تاريخ التطبيق	موضوع المعيار	رقم المعيار
السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013	الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2011	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	معيار المحاسبة الدولي رقم (24)
السنوات المالية التي تبدأ في شباط 2010	الأدوات المالية - العرض	معيار المحاسبة الدولي رقم (32)
السنوات المالية التي تبدأ في تموز 2009	الأدوات المالية - الإعتراف والقياس	معيار المحاسبة الدولي رقم (39)

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقن، 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 البيانات المالية :

تقوم الادارة باعادة تقدير الاعداد الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعداد الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الشامل.

تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ 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 او 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 الارباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الاجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل. في حين يتم إثبات الارباح 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 بإستخدام طريقة 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:

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

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.

3. النقد وما في حكمه

2008	2009	
753	888	حسابات جارية لدى البنوك
2,014,942	9,626,291	ودائع لأجل لدى البنوك
2,015,695	9,627,179	

تستحق الودائع لدى البنوك خلال فترة تتراوح بين (1) و(30) شهراً وتكتسب فوائد بنسب ما بين 4% و7%.

4. قروض إعادة تمويل الرهن العقاري

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

دينار أردني	السنة
78.004.236	2010
35.354.140	2011
56.708.386	2012
5.000.000	2013
10.000.000	2015
3.050.888	ما بعد 2015
188.117.650	

5. أرصدة مدينة أخرى

2008	2009	
31.866	21.247	مصاريف مدفوعة مقدماً
1.473	1.473	تأمينات مستردة
20.434	18.418	أخرى
53.773	41.138	

6. الممتلكات والمعدات ، بالصافي

المجموع	أجهزة الحاسب الآلي	وسائط نقل	معدات وأجهزة واثاث	مباني	أراضي	
						الكلفة:
823.151	79.553	62.300	112.645	392.253	176.400	الرصيد كما في 2009/1/1
14.274	2.215	.	3.570	8.489	.	إضافات
(2.807)	(2.321)	.	(486)	.	.	استبعادات
834.618	79.447	62.300	115.729	400.742	176.400	الرصيد كما في 2009/12/31
						الاستهلاك المتراكم:
318.917	63.744	51.545	108.819	94.809	.	الرصيد كما في 2009/1/1
21.763	6.599	5.325	1.536	8.303	.	استهلاك السنة
(2.807)	(2.321)	.	(486)	.	.	استبعادات
337.873	68.022	56.870	109.869	103.112	.	الرصيد كما في 2009/12/31
496.745	11.425	5.430	5.860	297.630	176.400	صافي القيمة الدفترية كما في 2009/12/31
						الكلفة:
818.678	64.208	73.817	112.000	392.253	176.400	الرصيد كما في 2008/1/1
25.230	15.345	8.800	1.085	.	.	إضافات
(20.757)	.	(20.317)	(440)	.	.	استبعادات
823.151	79.553	62.300	112.645	392.253	176.400	الرصيد كما في 2008/12/31
						الاستهلاك المتراكم:
310.166	56.457	59.549	107.879	86.281	.	الرصيد كما في 2008/1/1
29.508	7.287	12.313	1.380	8.528	.	استهلاك السنة
(20.757)	.	(20.317)	(440)	.	.	استبعادات
318.917	63.744	51.545	108.819	94.809	.	الرصيد كما في 2008/12/31
504.234	15.809	10.755	3.826	297.444	176.400	صافي القيمة الدفترية كما في 2008/12/31

7. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسنادات القروض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين 4,6% و 9% وتستحق السداد على النحو التالي:

السنة	دينار أردني
2010	77.750.000
2011	34.000.000
2012	53.000.000
2013	5.000.000
	169.750.000

8 . قرض الحكومة

يمثل هذا البند رصيد القرض الممنوح من الحكومة الأردنية بتمويل من البنك الدولي بقيمة 19,600,000 دولار والذي تم تخفيضه خلال عام 2001 بقيمة 600,000 دولار ليصبح إجمالي قيمة القرض (19) مليون دولار فقط وهو يستحق السداد خلال السنوات كما يلي :

السنة	دينار أردني
2010	921.315
2011	975.120
2012	1.032.314
2013	1.092.826
2014	1.153.339
2016 - 2015	2.513.253
	7.688.167

9. 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 5,12% تضاف على رصيد القرض بشكل سنوي وتسدد دفعة واحدة مع أصل القرض.

10. أرصدة دائنة أخرى

2008	2009	
5.825	15.884	مصاريف مستحقة
476.064	453.208	مخصص ضريبة الدخل
122.712	151.908	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
72.356	55.855	مخصص مكافآت وحوافز الموظفين
55.000	55.000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
37.879	46.723	مخصص قضايا عمالية
25.054	34.736	مخصص معالجات طبية
18.986	22.475	مخصص إجازات موظفين
18.428	19.790	مخصص صندوق البحث العلمي
18.428	19.790	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
11.120	11.930	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
127	4.769	ذمم دائنة أخرى
861.979	892.068	

11. حقوق الملكية

رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع
بلغ رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع (5) مليون دينار أردني مقسم الى (5) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2009 و 2008.

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 اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضرائب بنسبة لا تزيد عن 20 % خلال السنة والسنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

أرباح مقترح توزيعها على المساهمين

سيقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في اجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2010 بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 20% من رأس المال البالغ (5) مليون دينار.
وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد خلال عام 2009 على توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 12% من رأس المال البالغ (5) مليون دينار.

12. فوائد مقبوضة

2008	2009	
16.633.677	16.831.767	فوائد قروض إعادة التمويل
407.431	357.754	فوائد ودائع
7.820	9.271	فوائد قروض إسكان الموظفين
17.048.928	17.198.792	

13. فوائد مدفوعة

2008	2009	
13.622.006	13.618.676	اسناد قرض
524.271	551.124	قرض البنك المركزي
473.932	234.504	قرض الحكومة
30.833	25.433	أخرى
14.651.042	14.429.737	

14. مصاريف إدارية وعمومية

2008	2009	
323.078	380.702	رواتب وعلاوات
32.515	34.589	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
21.922	22.445	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
37.857	32.685	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة
66.000	66.000	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
110.911	59.380	مكافأة موظفين
49.641	53.680	تأمين صحي وحياة وحوادث
12.700	51.125	أتعاب مهنية
-	10.379	سفر
-	8.844	قضايا عمالية
7.427	7.090	مصاريف المبنى والتأمين
5.255	5.990	سيارات
4.342	5.750	تدريب موظفين
5.924	5.350	قرطاسية ومطبوعات
4.374	5.350	صيانة الأجهزة
5.268	5.330	رسوم واشتراكات
4.526	4.750	ماء وكهرباء
3.954	4.285	برق وبريد وهاتف
4.036	3.407	ضيافة
3.075	2.972	إعلانات وتسويق
17.400	1.000	بحوث ودراسات
3.776	3.502	متنوعة
723.981	774.605	

15. رسوم ومصاريف أخرى

2008	2009	
11.120	11.930	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
18.428	19.790	مخصص صندوق البحث العلمي
18.428	19.790	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
55.000	55.000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
102.976	106.510	

16. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2008	2009	
1.285.175	1.466.328	ربح السنة بعد الضريبة
5.000.000	5.000.000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0,257	0,293	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

17. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي 2009 و 2008 ما قيمته 278,982 دينار و 229,053 دينار على التوالي.

18. 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.

19. الوضع الضريبي

قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام 2006، وهناك قضية مرفوعة لدى محكمة إستئناف ضريبة الدخل حيث أن الدائرة تطالب الشركة بمبلغ 8,505 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 2008.

- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة عن عام 2009 وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

20. القضايا المقامة على الشركة

استلمت الشركة في بداية عام 2009 إشعاراً من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات تطالب فيه الشركة بدفع مبلغ (14.3) مليون دينار والذي يمثل ضريبة مبيعات وغرامات عن الفترة من 2004/2/1 ولغاية 2007/12/31، وقد قامت الشركة برفع دعوى منع مطالبة والاعتراض على مطالبة الدائرة، وقد صدر قرار من مجلس الوزراء بتاريخ 2010/1/26 بإعفاء الشركة من ضريبة المبيعات سواء المستحقة حتى تاريخه أو التي قد تتحقق مستقبلاً وكافة الضرائب والرسوم بإستثناء ضريبة الدخل.

يوجد على الشركة قضية عمالية منظورة امام محكمة صلح عمان بقيمة 390,746 دينار، وقد صدر قرار المحكمة بإلزام الشركة بدفع مبلغ 37,879 دينار إضافة إلى المبلغ المدفوع مسبقاً على حساب القضية والبالغ 72,234 دينار وتم أخذ مخصص بالمبلغ المحكوم فيه والاستئناف للطعن بقرار المحكمة. وصدر قرار الاستئناف بإلزام الشركة بدفع مبلغ إضافي قدره 8,844 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.

21. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2009	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
النقد وما في حكمه	7.627,179	2.000.000	9.627,179
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	78.004.236	110.113.414	188.117.650
قروض إسكان الموظفين	29.037	279.470	308.507
موجودات مالية متوفرة للبيع	-	81.250	81.250
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	2.217,675	-	2.217,675
أرصدة مدينة أخرى	41,138	-	41,138
ممتلكات ومعدات	—	496.745	496.745
مجموع الموجودات	87.919,265	112.970,879	200.890,144
المطلوبات			
اسناد قرض	77.750,000	92.000,000	169.750,000
قرض الحكومة	921,315	6.766,852	7.688,167
قرض البنك المركزي	-	10.990,450	10.990,450
فوائد مستحقة الدفع	2.719,947	320,788	3.040,735
أرصدة دائنة أخرى	892,068	-	892,068
مجموع المطلوبات	82.283,330	110.078,090	192.361,420
الصافي	5.635,935	2.892,789	8.528,724

2008	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
الموجودات			
النقد وما في حكمه	2,015,695	.	2,015,695
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	127,889,224	120,617,649	248,506,873
قروض إسكان الموظفين	12,569	166,753	179,322
موجودات مالية متوفرة للبيع	.	87,500	87,500
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	3,006,253	.	3,006,253
أرصدة مدينة أخرى	53,773	.	53,773
ممتلكات ومعدات	.	504,234	504,234
مجموع الموجودات	132,977,514	121,376,136	254,353,650
المطلوبات			
اسناد قرض	121,250,000	101,000,000	222,250,000
قرض الحكومة	870,825	7,688,168	8,558,993
قرض البنك المركزي	.	10,454,957	10,454,957
فوائد مستحقة الدفع	4,559,075	.	4,559,075
أرصدة دائنة أخرى	682,402	179,577	861,979
مجموع المطلوبات	127,362,302	119,322,702	246,685,004
الصافي	5,615,212	2,053,434	7,668,646

22. 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:

2009	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	7.627.179	2.000.000	.	9.627.179
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	78.004.236	110.113.414	.	188.117.650
قروض إسكان الموظفين	29.037	279.470	.	308.507
موجودات مالية متوفرة للبيع	.	.	81.250	81.250
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	2.217.675	.	.	2.217.675
أرصدة مدينة أخرى	.	.	41.138	41.138
ممتلكات ومعدات	.	.	496.745	496.745
مجموع الموجودات	87.878.127	112.392.884	619.133	200.890.144
المطلوبات				
اسناد قرض	77.750.000	92.000.000	.	169.750.000
قرض الحكومة	921.315	6.766.852	.	7.688.167
قرض البنك المركزي	.	10.990.450	.	10.990.450
فوائد مستحقة الدفع	2.719.947	320.788	.	3.040.735
أرصدة دائنة أخرى	.	.	892.068	892.068
مجموع المطلوبات	81.391.262	110.078.090	892.068	192.361.420
فجوة إعادة تسعير الفائدة	6.486.865	2.314.794	(272.935)	8.528.724
2008	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	2.015.695	.	.	2.015.695
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	127.889.224	120.617.649	.	248.506.873
قروض إسكان الموظفين	12.616	166.706	.	179.322
موجودات مالية متوفرة للبيع	.	.	87.500	87.500
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	3.006.253	.	.	3.006.253
أرصدة مدينة أخرى	.	.	53.773	53.773
ممتلكات ومعدات	.	.	504.234	504.234
مجموع الموجودات	132.923.788	120.784.355	645.507	254.353.650
المطلوبات				
اسناد قرض	121.250.000	101.000.000	.	222.250.000
قرض الحكومة	870.826	7.688.167	.	8.558.993
قرض البنك المركزي	.	10.454.957	.	10.454.957
فوائد مستحقة الدفع	4.253.917	305.158	.	4.559.075
أرصدة دائنة أخرى	.	.	861.979	861.979
مجموع المطلوبات	126.374.743	119.448.282	861.979	246.685.004
فجوة إعادة تسعير الفائدة	6.549.045	1.336.073	(216.472)	7.668.646

23. 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 لاتتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (43) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض إعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام 2009 مقابل 40 مليون دينار كما في نهاية عام 2008.

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 (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	
169.750.000	58.000.000	34.000.000	77.750.000	اسناد قرض
3.040.735	-	320.788	2.719.947	فوائد مستحقة الدفع
7.688.167	5.791.732	975.120	921.315	قرض الحكومة
10.990.450	10.990.450	-	-	قرض البنك المركزي
892.068	-	-	892.068	أرصدة دائنة أخرى
192.361.420	74.782.182	35.295.908	82.283.330	

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 أسعار الأسهم

تتج 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 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 8,125 دينار لعام 2009 مقابل 8,750 دينار لعام 2008.

24. 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 عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة.



**الشركة الأردنية لإعادة
تمويل الرهن العقاري**
شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية



Jordan Mortgage Refinance Company

PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY WITH LIMITED LIABILITY