

الرقم: ٩٥٠١٩٦٨

التاريخ: ٢٠٠٧/٦/٢٧

الموافق: ١٤٢٨ / جمادى الآخرة ١٥

### تعليم

رقم (١٥٥)

السادة/أعضاء بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد ،

أرجو إعلامكم بأنه سيتم إدراج أسهم شركة تأمين القروض السكنية والبالغ عددها (١٠) مليون سهماً في السوق الثاني ، وذلك اعتباراً من صباح يوم الاثنين الموافق ٢٠٠٧/٦/٢ وحسب البيانات التالية : -

المجموعة	الرمز الرقمي	الرمز الحرفي	الاسم المختصر باللغة العربية	الاسم المختصر باللغة الإنجليزية	الشركة
21	121033	DRKM	داركم	DARKOM	تأمين القروض السكنية

علمًا بأن سعر سهم الشركة سيكون معوماً. مرفق طيًّا البيانات المالية كما في ٣١/٥/٢٠٠٧ بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالشركة .

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام ، ،

جليل طريف

المدير التنفيذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.

- مركز إيداع الأوراق المالية.



المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



Ref.No .....

٨٥٧ / ٤٢٧ / م ش ..... ٢٠٠٧ / ٦ / التاريخ:

Date .....

الموافق .....

السادة شركة تأمين القروض السكنية

المساهمة العامة المحدودة

تحية وتقدير،،،

الموضوع: حق الشروع بالعمل .

إشارة لمحضر اجتماع الهيئة العامة الأول لشركتم المنعقد بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣: والوثائق والبيانات التي قدمتها لجنة مؤسسي الشركة إلى الهيئة العامة بذلك التاريخ، وحيث أن الوثائق المقدمة لي متفقة وأحكام المادة (١٠٨) (ج) من قانون الشركات رقم (١٩٩٧/٢٢) وتعديلاته .

أرجو أن أعلمكم بان الشركة حصلت على حق الشروع بعملها اعتبارا من تاريخه.

وتفضوا بقبول الاحترام،،،





المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة الصناعة والتجارة  
دائرة مراقبة الشركات



شهادة تسجيل شركة مساهمة عامة صادرة عن مراقب الشركات  
بالاستناد لقانون الشركات رقم ٢٢ لسنة (١٩٩٧)  
الرقم الوطني للمنشأة: (٢٠٠٠١٢٠٥١)

أشهد بأن شركة (تأمين القروض السكنية) قد تأسست كشركة مساهمة عامة في سجل الشركات  
مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٧) بتاريخ (٢٠٠٧/٢/٤)

\* تعتبر هذه الشهادة صادرة عن دائرة مراقبة الشركات بعد ختمها وتوقيعها حسب الأصول

مراقب عام الشركات  
د. محمود عابنة

مصدر الشهادة: ص.ب.ا.ب.س



برهان عکروش  
مدير التسجيل



## هيئة الأوراق المالية

الرقم: ١١٩٩ ١١٢

التاريخ: ٢٠٠٧/٤/٠٨

السادة /شركة تامين القروض السكنية (داركم) المحترمين

تحية طيبة،

بالإشارة إلى كتابكم المؤرخ في ٢/١٤/٢٠٠٧ وكتاب شركة المستشارون العرب للخدمات المالية (مدير الإصدار) المؤرخ في ١٤/٢/٢٠٠٧ بخصوص طلبكم تسجيل أسهم رأس المال الشركة والبالغة (١٠) مليون سهم، وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بعرض (٢,٥) مليون سهم للعرض العام.

يرجى إعلامكم بقرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٢٣٢) المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ ٤/٤/٢٠٠٧ بالموافقة على تسجيل أسهم رأس المال شركتكم والبالغة (١٠) مليون سهم بسعر إصدار دينار واحد للسهم مدفوع منه (٧,٥) مليون سهم /دينار من قبل المؤسسين وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بطرح (٢,٥) مليون سهم للعرض العام شريطة دفع الرسوم المقررة حسب الأصول.

وعليه يرجى استكمال الإجراءات التالية:-

١. نشر صيغة إعلان عرض الأسهم للاكتتاب العام في صحيفتين يوميتين محلتين مرتين على الأقل مع الإشارة بوضوح إلى رقم وتاريخ قرار مجلس المفوضين بالموافقة على تسجيل هذه الأسهم وذلك قبل مدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ المحدد للاكتتاب.
٢. تسديد رسوم التسجيل البالغة (٣٠.٠٠٠) ثلاثون ألف دينار فقط وبأقرب فرصة ممكنة.



3. إعلام الهيئة خطياً بعد الأوراق المالية التي تم تغطيتها وقيمتها وفقات توزيعها والإعلان عن ذلك من خلال صحيفة يومية واحدة على الأقل حال الانتهاء من كافة إجراءات الاكتتاب في الأوراق المالية وتخصيصها.

4. مراجعة مركز إيداع الأوراق المالية وبورصة عمان لاستكمال الإجراءات لديهم، مع ضرورة التقيد بالمدد القانونية لإنتهاء إجراءات الإصدار وفقاً لقرار مجلس المفوضين رقم (2005/624) المؤرخ في 2005/12/18 والذي تم تعميمه بموجب كتاب الهيئة رقم 4735/2/1 المؤرخ في 2005/12/19.

وأقبلوا الاحترام،،،

الدكتور بسام الساكت  
رئيس هيئة الأوراق المالية

نسخة : بورصة عمان \_سوق الأوراق المالية  
مركز إيداع الأوراق المالية  
الدائرة الإدارية والمالية  
دائرة البحث  
دائرة الإنصاف  
مدير الإصدار (شركة المستشارون العرب للخدمات المالية)

**Grant Thornton** 

**شركة تأمين القروض السكنية**

شركة مساهمة عامة محدودة

المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧  
وتقدير المراجعة

**العنيون العرب**

مستشارون ومحاسبون قانونيون  
أعضاء في جرانت ثورنتون

# **شركة تأمين القروض السكنية**

شركة مساهمة عامة محدودة

المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧  
وتقدير المراجعة

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

- ٢ - تقرير المراجعة
- ٣ - المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧
- ٤ - بيان الدخل للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ وحتى ٣١ أيار ٢٠٠٧
- ٥ - ايضاحات حول المركز المالي

## تقرير المراجعة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة  
 شركة تأمين القروض السكنية  
 شركة مساهمة عامة محدودة  
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بمراجعة المركز المالي المرفق لشركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧ وبيان الدخل لفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ وحتى ٣١ أيار ٢٠٠٧. إن هذه البيانات المالية هي مسؤولية مجلس إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير مراجعة حولها اعتماداً على إجراءات المراجعة التي قمنا بها.

لقد قمنا بمراجعةنا وفقاً للمعيار الدولي الذي ينطبق على عمليات المراجعة. ويطلب هذا المعيار أن نقوم بتحقيق وإنجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الخطأ الجوهرى. تقتصر مراجعتنا بشكل أساسى على القيام بإجراءات تحليلاً للمعلومات المالية والاستفسار من المسؤولين عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطى تأكيداً أقل من التدقيق. لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فإننا لا نبدي رأياً حولها.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يستترع انتباها أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرفقة لا تظفر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لأسس إعداد البيانات المالية الواردة في الإيضاح رقم (٢).



**المهنيون العرب**

ابراهيم حمودة

(جازة رقم ٦٠٦)

**المهنيون العرب**

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٧ حزيران ٢٠٠٧



شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧

(باليدينار الأردني)

٣١  
أيار  
٢٠٠٧

	الموجودات
١,٢٢٠	نقد في الصندوق
	الاستثمارات
٩,٩٥٩,٠٤٠	ودائع لدى البنوك
٤٨,٨٩١	موجودات ثابتة، بالصافي
<u>١٠,٠٠٩,١٥١</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
	<b>المطلوبات</b>
٢٥٣,٥٥٧	نفقة شركة المستثمرون العرب المتحدون
١٧,٥٥٥	مطلوبات أخرى
<u>٢٧١,١١٢</u>	<b>مجموع المطلوبات</b>
	<b>حقوق الملكية</b>
	رأس المال المصرح به (١٠) مليون دينار / سهم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
( ٢٦١,٩٦١ )	صافي خسارة الفترة
<u>٩,٧٣٨,٠٣٩</u>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<u>١٠,٠٠٩,١٥١</u>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

"تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تأمين القروض السكنية  
 شركة مساهمة عامة محدودة  
 بيان الدخل للفترة من تأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ وحتى ٣١ أيار ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٣١ أيار  
 ٢٠٠٧

١٥٨,٠١٣	فواتيد بنكية دائنة
<u>١٥٨,٠١٣</u>	<u>إجمالي الإيرادات</u>
	يطرح:
( ٧٢,٦٦٥)	رواتب وأجور وملحقاتها
( ١٨,٣٩٧)	سفر وتقلبات
( ٢٠,٧٥٤)	تصليحات
( ١٣٧,٨٥٨)	ضرائب ورسوم
( ١١١,٥٣٥)	أتعاب استشارية
( ٥,٤٧٦)	استهلاكات
( ١٧,٥٥٥)	إيجارات
( ١٠,٢٤٤)	دعائية وإعلان
( ٢٥,٤٩٠)	أخرى
<u>( ٢٦١,٩٦١ )</u>	<u>خسارة الفترة</u>

\*تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق

شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
إيضاحات حول المركز المالي  
كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

## ١٠ عام

تأسست شركة تأمين القروض السكنية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٧) برأس المال مصري به مقداره (١٠) مليون دينار، ومن أهم غايات الشركة تعاطي أعمال التأمينات وفقاً لتعليمات فروع وإجازات أعمال التأمين رقم (١) لسنة ٢٠٠٢.

حصلت الشركة على إجازة ممارسة أعمال التأمين من قبل هيئة التأمين بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٦.

حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل من قبل دائرة مراقبة الشركات / وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٦.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد المركز المالي للشركة وفقاً للنماذج المقررة من هيئة التأمين وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعه:

### أسس إعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه والتشريعات النافذة ذات العلاقة ووفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها. ويتم شطب الديون في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخذ لها ويضاف المحصل من الديون السابق شطبه إلى الإيرادات.

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

### الموجودات الثابتة

تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم، ويتم استهلاك الموجودات الثابتة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسبة سنوية تتراوح بين ١٠-٢٥% سنوياً.

### مصاريف التأسيس

تحمّل مصاريف التأسيس على قائمة دخل الفترة حال تكبدها.



شركة تأمين القروض السكنية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة  
لغایات إدراج أسهم الشركة  
لدى بورصة عمان

## **مقدمة :**

عملاً بأحكام المادة ( ٥ فقرة ب/١) من تعليمات إدراج الأوراق المالية، يسر مجلس إدارة شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة - داركم - أن يتقدم بهذا التقرير إلى بورصة عمان المؤقرة وذلك لغايات إدراج أسهم رأس المال الشركة البالغة (١٠) مليون سهم / دينار للتداول لدى البورصة المؤقرة، متمنياً كل الخير للشركة ولمساهميها الكرام وللإقتصادنا الوطني في بلدنا العزيز في ظل القيادة الهاشمية الغالية.

**والله الموفق**

**فائز أحمد الطراونة**  
**رئيس مجلس الإدارة**

## - ١ لمحات تاريخية :

- سجلت الشركة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ برأسمل قدره (١٠) عشرة ملايين دينار مكتتب به ومدفوع.
- وافقت هيئة الأوراق المالية على تسجيل كامل أسهم رأسمل الشركة بموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤.
- طرحت أسهم الشركة للإكتتاب العام خلال الفترة من ٢٠٠٧/٤/٢٢ ولغاية ٢٠٠٧/٥/٦.

## - ٢ غایات الشركة:

### - أ الغایات الرئيسية :

- تعاطي أعمال التأمينات العامة وفقاً لتعليمات فروع واجازات اعمال التأمين رقم (١) لسنة ٢٠٠٠ واية تعديلات تطرأ عليها، وأية أنشطة تعتبر في العرف والعادة من أعمال التأمينات العامة.
- القيام بأى عملية تامين تقع ضمن اعمال التأمينات العامة او عرض تلك العملية على الآخرين او اجتذابها أو قبولها او تحويلها وتقدير او تخمين او تعديل او حل او تسوية اي ادعاء بتعويض ناتج عن عقد التأمين بما في ذلك تقديم الخبرة.
- ان تدفع او تسدد او تتصالح على اية ادعاءات قائمة ضد الشركة مما يكون من المناسب دفعه او تسديده او المصالحة عليه ولو كان ذلك غير ثابت قانونا.

### - ب الغایات المكملة :

- تملك وشراء الأموال المنقوله وغير المنقوله الازمة لأعمالها.
- تملك شركات تامين اخرى تمارس او ستمارس نوعاً اخر من التأمين المصرح لهذه الشركة القيام بها.
- عقد اتفاقيات مع اية حكومة او سلطة او نقابة او شركة او شخص او اشخاص طبيعيين او اعتباريين بما يساعدها على تحقيق غاياتها او اي منها، ولها أن تحصل من اية حكومة او سلطة او نقابة او شخص او اشخاص طبيعيين او اعتباريين على اية مراسيم او حقوق او امتيازات ترى أنها ضرورية لعملها.
- استثمار أموالها باداعها في البنوك وبأى وجه آخر والتصريف بأموالها المنقوله وغير المنقوله بالكيفية التي تراها مناسبة، وذلك بما يتفق وأحكام القوانين والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.
- يحق للشركة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية والحصول على التسهيلات والكافلات الازمة لتحقيق اغراضها ولها أن تقوم برهن ما يلزم من أموالها المنقوله وغير المنقوله ضماناً لديونها والتزاماتها أو ديون والتزامات أي شركة تابعة أو حلية لها وكل ذلك بموجب قرارات يصدرها مجلس الإدارة.
- الدخول في عقود استثمارية وعقود مشاركة وأية عقود تحقق مصالح الشركة وغایاتها.
- الحصول على التراخيص الازمة لممارسة نشاطاتها.
- ممارسة كافة الأعمال التي ترى الشركة أنها لازمة لتحقيق غاياتها وذلك بما يتفق وأحكام القانون والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

-٣- **ترخيص الشركة لدى هيئة التأمين:**

حصلت الشركة على الترخيص النهائي من هيئة التأمين لممارسة أعمال التأمينات العامة في فرع تأمين الائتمان اعتباراً من ٢٠٠٧/٦/٥، كما حصلت على حق الشروع بالعمل من وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٦.

-٤- **الشركات الأم أو التابعة أو الحليف:**

تملك شركة المستثمرون العرب المتضدون المساهمة العامة كمؤسس ما نسبته ٢٩% من رأس المال الشركة، كما أن الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة تملك ٢٤% من رأس المالها، وهذه النسبة للشركةتين تمكن تحالفهما معاً من السيطرة على مجالس إدارة شركة تأمين القروض السكنية حال انتخابه، كما أن الشركة تعتبر شركة حلقة لشركة تعمير و المستثمرون المتضدون.

-٥- **الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والتي ترغب في إدراجها:**

كامل أسهم رأس المال الشركة البالغة (١٠) مليون سهم / دينار، غطي المؤسسين منها (٧,٥) مليون سهم واكتتب المساهمون بـ (٢,٥) مليون سهم.

-٦- **تقييم مجلس الإدارة لإداء الشركة والمرحلة التي وصلتها وإنجازاتها:**

الشركة حديثة التأسيس بعد، وتم عقد هيأتها العامة التأسيسية وانتخاب مجلس إدارتها الأول بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣٠.

-٧- **الأحداث الهامة التي مرت بها الشركة أو أثرت عليها من تاريخ تأسيسها وحتى تاريخ تقديم طلب الإدراج: لا يوجد.**

-٨- **الخطة المستقبلية للشركة للسنوات الخمس القادمة:**

توضح القوائم المالية التالية التوقعات المالية للشركة كما وردت في دراسة الجدوى الاقتصادية التي أعدتها مؤسسة الإسكان والرهن العقاري الكندية.

**قائمة الدخل المتوقعة:** ٨/أ

2011	2010	2009	2008	2007	
2,914,388	2,057,801	1,269,097	655,404	62,034	أقساط التأمين
1,356,772	1,090,963	884,495	684,896	600,000	إيراد الاستثمار
<b>4,271,160</b>	<b>3,148,764</b>	<b>2,153,592</b>	<b>1,340,300</b>	<b>662,034</b>	<b>مجموع الإيرادات</b>
1,044,257	761,682	478,324	193,860	4558	مصاريف المطالبات
1,137,837	1,019,331	1,067,554	1,219,209	773,799	مصاريف تشغيلية
<b>2,182,094</b>	<b>1,781,013</b>	<b>1,545,878</b>	<b>1,413,069</b>	<b>778,357</b>	<b>مجموع المصاريف</b>
2,089,066	1,367,751	607,714	72,769-	116,323-	صافي الربح (الخسارة)
626,720-	410,325-	182,314-	0	0	ضريبة الدخل
<b>1,462,346</b>	<b>957,426</b>	<b>425,400</b>	<b>72,769-</b>	<b>116,323-</b>	<b>صافي الدخل المتاح للمساهمين</b>

**ب/ـ قائمة التدفقات النقدية المتوقعة:**

2011	2010	2009	2008	2007	الtdfقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
1,462,346	957,426	425,400	72,769-	116,323-	صافي الأرباح
					التغير في أصول ومتطلبات التشغيل
2,806,631	2,576,557	2,366,560	3,495,620	785,842	أقساط تأمين غير مكتسبة
71,005	71,082	72,444	68228	4557	احتياطي الطوارئ IBNR
141,408	142,146	143,242	96537	0	مخصص المطالبات الجارية
					التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
4,481,390-	3,747,211-	3,007,646-	3,587,616-	10,674,076-	الاستثمارات

**ـ جـ الميزانية العمومية المتوقعة:**

2011	2010	2009	2008	2007	الموجودات
25,497,939	21,016,549	17,269,338	14,261,692	10,674,076	الاستثمارات
25,497,939	21,016,549	17,269,338	14,261,692	10,674,076	اجمالي الموجودات
					رأس المال والمطلوبات
					المطلوبات
12,031,210	9,224,579	6,648,022	4,281,462	785,842	أقساط تأمين غير مكتسبة
287,316	216,311	145,229	72,785	4,557	احتياطي الطوارئ IBNR
523,333	381,925	239,779	96,537	0	مخصص المطالبات الجارية
12,341,859	9,322,315	7,083,030	4,450,784	790,399	اجمالي المطلوبات
					رأس المال
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	رأس المال المدفوع
2,656,080	1,193,734	236,308	189,092-	116,323-	الأرباح (الخسائر) المدورة
12,656,080	11,193,734	10,236,308	9,810,908	9,883,677	اجمالي رأس المال
25,497,939	21,016,549	17,269,338	14,261,692	10,674,076	اجمالي رأس المال والمطلوبات

**- ٩ـ الأشخاص الذي يملكون ٥٥% أو أكثر من أسهم الشركة:**

29%	عدد ٢,٩٠٠,٠٠٠ سهماً وتعادل	شركة المستثرون العرب المتحدون م.ع
24%	عدد ٢,٤٠٠,٠٠٠ سهماً وتعادل	الشركة الأردنية للتعمير م.ع

**١٠ - أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا والأسهم المملوكة لكل منهم وأقربائهم :**

أسمه الأقارب	الأسهم المملوكة	المنصب	اسم العضو
-	٢,٩٠٠,٠٠٠		شركة المستثمرون العرب المتخدون ويمثلها:
-	١٠٠,٠٠٠	رئيس المجلس	١- الدكتور فايز أحمد الطراونه
-	-	عضو	٢- أحمد طاهر الفرخ
-	-	عضو	٣- سعد أمين فرح
	٢,٤٠٠,٠٠٠		الشركة الأردنية للتعمير، ويمثلها:
-	-	عضو	٤- محمد علي مرعي
-	-	عضو	٥- عمر طلال دغمش
-	-	نائب الرئيس	٦- أحمد عبدالكريم الشقران
<b>أعضاء مستقلون:</b>			
-	٢٠٠,٠٠٠	عضو / المدير العام	٧- وسيم وائل زعرب
-	٢٠٠,٠٠٠	عضو	٨- يونس موسى القواسمي
-	١٠٠,٠٠٠	عضو	٩- إياد شفيق الزوابيد

**لجنة التدقيق:**

-	-		السيد محمد علي مرعي
-	-		السيد سعد أمين فرح
-	-		السيد إياد شفيق زوابيد
-	-		السيد سامر كريم سليم دل

**شركة تأمين القروض السكنية**  
شركة مساهمة عامة محدودة

المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧  
وتقدير المراجعة

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

الفهرس

صفحة

- |   |  |
|---|--|
| ٢ | - تقرير المراجعة   |
| ٣ | - المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧                              |
| ٤ | - بيان الدخل للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ وحتى ٣١ أيار ٢٠٠٧ |
| ٥ | - إيضاحات حول المركز المالي                                      |

## تقرير المراجعة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة  
شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد قمنا بمراجعة المركز المالي المرفق لشركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧ وبيان الدخل للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ وحتى ٣١ أيار ٢٠٠٧. إن هذه البيانات المالية هي مسؤولية مجلس إدارة الشركة وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقرير مراجعة حولها اعتماداً على إجراءات المراجعة التي قمنا بها.

لقد قمنا براجعتنا وفقاً للمعيار الدولي الذي ينطبق على عمليات المراجعة. ويطلب هذا المعيار أن نقوم بتحطيط وإنجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الخطأ الجوهرى. نقتصر مراجعتنا بشكل أساسى على القيام بإجراءات تحليلية للمعلومات المالية والاستفسار من المسؤولين عن المعلومات المالية في الشركة ولذلك فهي تعطي تأكيداً أقل من التدقيق. لم نقم بتدقيق هذه البيانات المالية ولذلك فإننا لا نبدي رأياً حولها.

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يستترع. انتبهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرفقة لا تظهر بعدلة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لأسس إعداد البيانات المالية الواردة في الإيضاح رقم (٢).

المهنيون العرب  
ابراهيم حمودة  
(إجازة رقم ٦٠٦)

عمان في ٧ حزيران ٢٠٠٧

شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
المركز المالي كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٣١ أيار  
٢٠٠٧

	<b>الموجودات</b>
١,٢٢٠	نقد في الصندوق
	<b>الاستثمارات</b>
٩,٩٥٩,٠٤٠	ودائع لدى البنوك
٤٨,٨٩١	موجودات ثابتة، بالصافي
<b><u>١٠,٠٠٩,١٥١</u></b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
	<b>المطلوبات</b>
٢٥٣,٥٥٧	ذمة شركة المستثمرون العرب المتهدون
١٧,٥٠٥	مطلوبات أخرى
<b><u>٢٧١,١١٢</u></b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
	<b>حقوق الملكية</b>
	رأس المال المصرح به (١٠) مليون دينار / سهم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
( ٢٦١,٩٦١ )	صافي خسارة الفترة
<b><u>٩,٧٣٨,٠٣٩</u></b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b><u>١٠,٠٠٩,١٥١</u></b>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق

شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان الدخل للفترة من التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ وحتى ٣١ أيار ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٣١ أيار  
٢٠٠٧

<u>١٥٨,٠١٣</u>	فوائد بنكية دائنة
<u>١٥٨,٠١٣</u>	إجمالي الإيرادات
<hr/>	
( ٧٢,٦٦٥)	رواتب وأجور وملحقاتها
( ١٨,٣٩٧)	سفر وتنقلات
( ٢٠,٧٥٤)	تصليحات
( ١٣٧,٨٥٨)	ضرائب ورسوم
( ١١١,٥٣٥)	أتعاب استشارية
( ٥,٤٧٦)	استهلاكات
( ١٧,٥٥٥)	إيجارات
( ١٠,٢٤٤)	دعاية وإعلان
( ٢٥,٤٩٠)	أخرى
<hr/> <u>(٢٦١,٩٦١)</u>	خسارة الفترة

\*تقرأ هذه البيانات المالية مع تقرير المراجعة المرفق\*

شركة تأمين القروض السكنية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
إيضاحات حول المركز المالي  
كما في ٣١ أيار ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

## ١٠ عام

تأسست شركة تأمين القروض السكنية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٧) برأس المال مصري به مقداره (١٠) مليون دينار، ومن أهم غايات الشركة تعاطي أعمال التأمينات وفقاً لتعليمات فروع وإجازات أعمال التأمين رقم (١) لسنة ٢٠٠٢.

حصلت الشركة على إجازة ممارسة أعمال التأمين من قبل هيئة التأمين بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٥.

حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل من قبل دائرة مراقبة الشركات / وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٦.

## ٢ السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد المركز المالي للشركة وفقاً للنماذج المقررة من هيئة التأمين وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعه:

### أسس إعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه والتشريعات النافذة ذات العلاقة ووفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها. ويتم شطب الديون في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخذ لها ويضاف المحصل من الديون السابق شطبه إلى الإيرادات.

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

### الموجودات الثابتة

تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المترافق، ويتم استهلاك الموجودات الثابتة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسب سنوية تتراوح بين ١٠-٢٥% سنوياً.

### مصاريف التأسيس

تحمّل مصاريف التأسيس على قائمة دخل الفقرة حال تكبدها.

نشرة إصدار أسهم  
وفقاً لقانون هيئة الأوراق المالية رقم (٧٦) لعام ٢٠٠٢



## شركة تأمين القروض السكنية ش.م.ع

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٤  
ص.ب ٩٣٠٤١٩ عمان ١١١٩٣ هاتف: ٥١٠٥٢٤٤ فاكس: ٥٦٧٠٩٦٤ (عنوان مؤقت)

عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب من قبل المساهمين	٢٥٠٠٠٠٠ سهم
القيمة الاسمية للأسهم المعروضة للاكتتاب من قبل المساهمين	٢٠٠٠٠٠٠ دينار
القيمة الاسمية للسهم	دينار أردني واحد
رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية:	٢٠٠٧/٣٣٤٩/٢٧/٦٧
تاريخ الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية:	٢٠٠٧/٣/٤
تاريخ نفاذ النشرة بموجب قرار الهيئة رقم (٢٠٠٧/٢٣٢)	٢٠٠٧/٤/٤

### مدير الإصدار

المستشارون العرب للخدمات المالية - مجموعة المهنيون العرب  
هاتف: ٥١٥١١٢٥ فاكس: ٥١٥١١٢٤ - ص.ب ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢

## بيان هام

### **للأهمية يرجى قرائته بتمعن من قبل كافة المستثمرين**

إن الهدف الرئيسي من إعداد هذه النشرة هو تقديم جميع المعلومات التي تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب بشأن الاستثمار في الأسهم المعروضة.

تحمل الشركة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة وتؤكّد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة.

على كل مستثمر أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسهم، أخذًا بعين الاعتبار كل الحقائق المبينة في ضوء أوضاعه الخاصة.

لا تتحمل هيئة الأوراق المالية أية مسؤولية لعدم تضمين نشرة الإصدار أية معلومات أو بيانات ضرورية وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة، وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدّها.

## نشرة اصدار أسهم

أولاً : معلومات عن الشركة والأسهم المعروضة:

١ - اسم الشركة:

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة - داركم -

٢ - رأس مال الشركة المصرح به:

(١٠٠٠٠٠٠) عشرة ملايين دينار مقسمة إلى (١٠٠٠٠٠) عشرة ملايين سهم.  
بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم.

٣ - رأس المال المكتتب به من قبل المؤسسين:

(٧٠٥٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسماة ألف سهم قيمتها (٧٠٥٠٠٠٠) سبعة ملايين  
وخمسماة ألف دينار.

٤ - رأس المال المدفوع:

(٧٠٥٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسماة ألف دينار.

٥ - نوع الأسهم:

أسهم عادية متساوية في الحقوق والواجبات دون تمييز بينها.

٦ - القيمة الإسمية للسهم:

دينار أردني واحد.

٧ - عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب:

(٢٠٥٠٠٠٠) مليونين وخمسماة ألف سهم.

٨ - سعر السهم:

سيتم عرض الأسهم عن طريق العرض العام بموجب هذه النشرة وذلك بالقيمة الإسمية للسهم  
وقدرها دينار أردني واحد.

**٩ - القيمة الإجمالية للأسهم المعروضة :**

(٢٠٥٠٠٠٠٠) مليونين وخمسمائة ألف دينار.

**١٠ - خصائص الأسهم المصدرة، والمكتتب بها من قبل:**

الشركة لا تزال حديثة ولم تصدر أية أسهم من قبل، والأسهم المعروضة بموجب هذه النشرة هي أول إصدار للشركة، وجميع أسهم الشركة هي أسهم عاديّة ومتّساوّية في الحقوق والواجبات باستثناء حظر التصرف بالأسهم التأسيسية قبل مرور سنتين على تسجيل الشركة.

**١١ - نوع وقيمة وخصائص أية أدوات مالية أخرى تم إصدارها والإكتتاب بها من قبل:**

لا يوجد.

**١٢ - عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية التي ستتصدرها الشركة في وقت متزامن مع هذا الإصدار :**

لن تصدر الشركة أية أوراق مالية في وقت متزامن مع هذا الإصدار.

**١٣ - موافقات الجهات الرسمية:**

سجلت الشركة المصدرة لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ برأس مال مصري بـ قدره (١٠) عشرة ملايين دينار ورأسمال مكتتب به ومدفوع قدره (٧٠٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف دينار.

وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على تسجيل كامل أسهم رأس المال والبالغة (١٠٠٠٠٠٠) عشرة ملايين دينار / سهم وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بعرض (٢٠٥٠٠٠٠٠) مليونين وخمسمائة ألف سهم للاكتتاب العام بموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤.

## ثانياً : شروط وإجراءات الاكتتاب :

### ١- أسلوب عرض الأسهم:

سيتم عرض الأسهم المصدرة للأكتتاب عن طريق الإصدار العام، وسيتم الإعلان عن عرض الأسهم بعد الموافقة على نشرة الإصدار من قبل هيئة الأوراق المالية في صحيفتين يوميتين محلية مرقنت على الأقل وذلك قبل مدة لا تقل عن (٧) أيام من التاريخ المحدد لبدء الاكتتاب وذلك من خلال اكتتاب الجمهور بهذه الأسهم بواسطة البنك الأردني الكويتي وفروعه في المملكة، على أن يتم الاكتتاب على النموذج المعتمد لطلب الاكتتاب.

### ٢- تقديم طلبات الاكتتاب:

(أ) يقدم طلب الاكتتاب حسب النموذج المعد من قبل الشركة وذلك بعد تعينة هذا النموذج كاملاً مرفقاً به وثائق إثبات الشخصية، ويسلم مع قيمة الأسهم المكتتب بها إلى فرع البنك الأردني الكويتي الذي تم الاكتتاب بواسطته مع ضرورة كتابة اسم المكتتب رياعاً.

(ب) يحتفظ المكتتب بإيصال الدفع بعد ختمه وتوفيقه من قبل فرع البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته وذلك لحين استكمال إجراءات اكتتابه باسم الشركة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات.

(ج) إن الاكتتاب باسم الشركة يعني إقرار المكتتب بنظام الشركة الأساسي وعقدها التأسيسي وأحكام وشروط نشرة الإصدار.

### ٣- مكان الاكتتاب ومدته :

(أ) يتم الاكتتاب لدى البنك الأردني الكويتي وفروعه في أنحاء المملكة.

(ب) فترة عرض الأسهم للأكتتاب: تبدأ فترة عرض الأسهم للأكتتاب العام ابتداءً من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل كامل أسهم رأس المال وإنفاذ نشرة الإصدار ولغاية (٩٠) يوماً بحيث يبدأ الاكتتاب بعد (١٥) يوماً من بدء فترة العرض العام ولمدة (١٥) يوماً أي من صباح يوم الأحد الموافق ٢٠٠٧/٤/٢٢ ويتحمّل مساء يوم الأحد الموافق ٦/٥/٢٠٠٧، ويحق للشركة تمديد فترة الاكتتاب بعدأخذ موافقة هيئة الأوراق المالية في حال عدم تغطية الأسهم المصدرة.

### ٤- قبول أو رفض طلب الاكتتاب:

يقبل طلب الاكتتاب إذا استوفى الشروط التالية مجتمعة، ويرفض إذا تخلف أي منها:

(أ) أن يقوم المكتتب بتبنيه كافة بيانات طلب الاكتتاب بشكل واضح ودقيق.

(ب) أن لا يقل المبلغ المكتتب به عن (٥٠٠) خمسة مائة ديناراً أردنياً، أي القيمة الإسمية لـ (٥٠٠) خمسة مائة سهماً على الأقل، ولا يجوز الاكتتاب بأجزاء من السهم.

(ج) أن يدفع المكتتب كامل القيمة الإسمية للأسهم التي اكتتب بها، ويتم دفع هذه القيمة بالدينار أردني، أو باي عملة أجنبية أخرى بما يعادل قيمة الأسهم المكتتب بها حسب أسعار الصرف السائدة في حينه، ويجوز دفع هذه القيمة إما نقداً، أو بواسطة شيك مصدق، بتاريخ حق لا يتجاوز نهاية فترة الاكتتاب المحددة كحد أقصى لحساب الشركة لدى فرع البنك الأردني الكويتي الذي تم الاكتتاب بواسطته.

د ) أن لا يستخدم المكتتب أكثر من طلب واحد للاكتتاب، وفي حال تم الإكتتاب بأكثر من طلب، سيتم معاملة كافة الطلبات المكتتب بموجبها معاملة الطلب الواحد.

هـ) لا يجوز لأكثر من شخص واحد الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب بالأسهم وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب.

#### ٥- الشروط التي يخضع لها قبل الاكتتاب:

ا ) إن توقيع طلب الاكتتاب معيًا حسب الأصول، مستوفياً للشروط القانونية المعمول بها، وتسليمها مع كامل قيمة الأسهم المكتتب بها إلى أي من فروع البنك الأردني الكويتي، يعتبر إقراراً من المكتتب بموافقته وقوله للشروط الواردة في هذه النشرة، علماً بأن الاكتتاب ودفع القيمة بالكامل لا يعني تخصيص هذه الأسهم المكتتب بها بالكامل للمكتتب، وإنما يتم ذلك بعد إغلاق باب الاكتتاب وإجراء عملية التخصيص في حال زاد حجم الاكتتابات على قيمة الأسهم المعروضة، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية والتعليمات الصادرة بموجبه، حيث ستقوم الشركة المصدرة، بإجراء عملية التخصيص، وإعلام المكتتبين بعدد الأسهم التي تم تخصيصها لكل منهم وقيمتها الإجمالية.

ب ) يحق للشركة و/أو البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته رفض طلب الاكتتاب الذي لم يستوف الشروط المبينة، وليس للمكتتب في هذه الحالة مطالبة الشركة المصدرة بأي عطل و/أو ضرر.

ج ) يحظر الاكتتاب الوهمي أو باسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب، وعلى المكتتب أن يقدم للبنك الذي تم الاكتتاب بواسطته الوثائق الرسمية السارية المعمول اللازمة لإثبات الشخصية.

د ) يحظر على مؤسسي الشركة الاكتتاب بالأسهم المعروضة للعرض العام أثناء مدة الاكتتاب ولكن يجوز لهم تعطية ما تبقى من الأسهم بعد انتهاء ثلاثة أيام على إغلاق العرض العام، في حال لم تتم تعطية هذه الأسهم من خلال الإصدار العام..

هـ) يخضع اكتتاب الأشخاص غير الأردنيين لنصوص قانون الاستثمار المؤقت رقم (٦٨) لسنة ٢٠٠٣ والأنظمة الصادرة بموجبه.

#### ٦- أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض طلب الاكتتاب:

ا ) في حالة التخصيص أو رفض طلب الاكتتاب سيتم إعادة الأموال الفائضة من خلال فرع البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته.

ب ) تكون الشركة مسؤولة عن إعادة المبالغ الزائدة عن قيمة الأسهم المعروضة للاكتتاب وذلك خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أيام من تاريخ إغلاق الاكتتاب أو إقرار تخصيص الأسهم أيهما أسبق، وإذا تخلفت عن ذلك لأي سبب من الأسباب فيترتب لكل من المستحقين لتلك المبالغ فائدة عليها تحسب من بداية الشهر التالي مباشرة لمدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في هذه المادة، وبمعدل أعلى سعر للفائدة بين البنوك الأردنية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر. وفي جميع الأحوال ستقوم الشركة بإعادة المبالغ الزائدة مع فوائدتها إلى المكتتبين خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إغلاق الاكتتاب.

**الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المعروضة:**

-٧

إذا لم يتم الاكتتاب بكمال عدد الأسهم المعروضة فيجوز تغطيتها من قبل المؤسسين بعد ثلاثة أيام من إغلاق الاكتتاب وذلك عملاً بأحكام قانون الشركات، أو تمديد فترة الاكتتاب وفق ما تقرره لجنة المؤسسين، وذلك بعد موافقة هيئة الأوراق المالية.

**الحصول على نشرة الإصدار والمتطلبات المتعلقة بتعينة طلب الاكتتاب:**

-٨

يتم الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والمتطلبات المتعلقة بتعينة طلب الاكتتاب من البنك الأردني الكويتي وفروعه في المملكة باعتباره البنك الوحيد المعتمد لتلقي الاكتتابات.  
وعلى المكتب تعيين طلب الاكتتاب بدقة وعناية وتوقيعه أمام موظف البنك المختص.

**الحد الأعلى للاكتتاب في الطلب الواحد (٥٠٠) سهماً، ولا يجوز الاكتتاب بأقل من هذا العدد.**

**١٠ - كشوف المكتتبين وإعلام هيئة الأوراق المالية**

- ستقوم الشركة بإعداد كشوف باسماء المكتتبين بالأسهم وقيمة اكتتاباتهم والتخصيصات وكذلك عدد الأسهم التي يمتلكها كل من المؤسسين في الشركة، ويتم تزويد مراقب عام الشركات بها خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة يوماً من تاريخ إغلاق الاكتتاب.
- ستقوم الشركة بإعلام هيئة الأوراق المالية خطياً بعد الأسهم التي تم تغطيتها وقيمتها وفوات توزيعها وذلك فور الإنتهاء من كافة إجراءات إصدار الأسهم وتخصيصها والإنتهاء من إجراءات إصدار الأسهم لدى مركز إيداع الأوراق المالية.
- ستقوم الشركة بالإعلان عن نتائج عملية الاكتتاب التي تم تغطيتها وفوات توزيعها من خلال صحفية يومية واحدة على الأقل حال الانتهاء من كافة إجراءات الاكتتاب بالأسهم المعروضة وتخصيصها.

**١١ - النسبة المخصصة لمساهمي الشركة:**

وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (٩٩) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته، قام المؤسرون بالاكتتاب بعدد (٧٥٠٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسماة ألف سهم، أي ما نسبته (٧٥%) من أسهم الشركة المصدرة، وتم تخصيص (٢٠٥٠٠٠٠) مليونين وخمسماة ألف سهم، أي ما نسبته (٢٥%) من الأسهم للمساهمين من خلال هذا العرض العام.

**١٢ - النسبة المخصصة لمساهم استراتيجي:**

لا يوجد أي نسبة من الأسهم المعروضة مخصصة لمساهم استراتيجي.

**١٣ - مشاركة الأسهم في الأرباح:**

سوف تشارك الأسهم في أرباح الشركة حسب أحكام قانون الشركات.

تسجيل الشركة :

سجلت الشركة لدى عطوفة مراقب عام الشركات رأسمال مصرح به (١٠) مليون دينار أردني في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٤ استناداً لقانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته.

غایات الشركة:

تهدف الشركة إلى مزاولة نشاطاتها والقيام بأعمالها ضمن الغایات التالية:

أولاً - الغایات الرئيسية :

تهدف الشركة إلى تحقيق الغایات والأهداف والنشاطات التالية:

أ- الغایات الرئيسية :

- ١- تعاطي أعمال التأمينات العامة وفقاً لتعليمات قانوني فروع واجازات اعمال التأمين رقم (١) لسنة ٢٠٠٢ وأية تعديلات نظراً عليها، وأية أنشطة تغير في العرف والعادة من أعمال التأمينات العامة.
- ٢- القيام باعمال الاكتواريين ووكالات التأمين ووسطائه واجتناب عقد التأمين وقبوله وتحويله وتغيير المطالبات المتعلقة به وتخفيضه وتسويته وأى خدمات تأمينية ذات علاقة.
- ٣- القيام باى عملية تأمين تقع ضمن اعمال التأمينات العامة او عرض تلك العملية على الآخرين او اجتنابها او قبولها او تحويلها وتغيير او تخفيض او تعديل او حل او تسوية اي ادعاء بتغويص ناتج عن عقد التأمين بما في ذلك تقديم الخبرة.
- ٤- ان تعيد الضمان او تحصل على ضمان مقابل جميع او اي من الأخطار القابلة للتأمين.
- ٥- ان تتبع او تنسد او تتصالح على اي ادعاءات قائمة ضد الشركة مما يكون من المناسب دفعه او تسديده او المصالحة عليه ولو كان ذلك غير ثابت قانوناً.

ب- الغایات المكملة :

- ١- تملك وشراء الأموال المنقوله وغير المنقوله الازمة لأعمالها.
- ٢- تملك شركات تأمين اخرى تمارس او ستمارس نوعاً اخر من التأمين المصرح لهذه الشركة القيام به.
- ٣- عقد اتفاقات مع اية حكومة او سلطة او نقابة او شركة او شخص او اشخاص طبيعيين او اعتباريين بما يساعدها على تحقيق غایاتها او اي منها، ولها أن تحصل من اية حكومة او سلطة او نقابة او شخص او اشخاص طبيعيين او اعتباريين على اية مراسيم او حقوق او امتيازات ترى أنها ضرورية لعملها.
- ٤- استثمار أموالها بآيدياعها في البنوك وبأى وجه آخر والتصرف بأموالها المنقوله وغير المنقوله بالكيفية التي تراها مناسبة، وذلك بما يتفق وأحكام القانون والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.
- ٥- يحق للشركة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية والحصول على التسهيلات والكافلات الازمة لتحقيق اغراضها ولها أن تقوم برهن ما يلزم من أموالها المنقوله وغير المنقوله ضماناً لديونها والتزاماتها أو بذون والتزامات أي شركة تابعة أو حليفة لها وكل ذلك بموجب قرارات يصدرها مجلس الإدارة.
- ٦- الدخول في عقود استشارية وعقود مشاركة وأية عقود تحقق مصالح الشركة وغایاتها.
- ٧- الحصول على التراخيص الازمة لممارسة نشاطاتها.
- ٨- ممارسة كافة الأعمال التي ترى الشركة أنها لازمة لتحقيق غایاتها وذلك بما يتفق وأحكام القانون والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

**رابعاً : حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم :**

**١- حقوق ومسؤوليات المساهم :**

أ - إن مسؤولية المساهم محدودة بقيمة الأسهم التي يملكها في رأس مال الشركة وتكون النسبة المالية للشركة مستقلة عن النسبة المالية لكل مساهم، و تكون الشركة بموجداتها المنقوله وغير المنقوله مسؤولة عن الديون والالتزامات المترتبة عليها.

ب - يحق لكل مساهم مسجل في سجلات الشركة قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لأي اجتماع من اجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية حضور الاجتماع ومناقشة الأمور المعروضة على جدول أعمال الاجتماع والتوصيات على القرارات التي تتخذها الهيئة العامة بعد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يمتلكها في رأس مال الشركة. ويحق لكل مساهم توكيلاً مسماه آخر حضور أي اجتماع تعقد الهيئة العامة بنيابة عنه بموجب وكالة خطية على القسمة التي تعودها الشركة لهذا الغرض على أن تودع القسمة في مركز الشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من التاريخ المحدد لاجتماع الهيئة العامة. كما يجوز للمساهم توكيلاً أي شخص آخر من غير المساهمين لحضور هذه الاجتماعات والتوصيات بنيابة عنه بموجب وكالة عدلية. وتكون الوكالة صالحة لحضور الوكيل لأي اجتماع آخر يوجّل إليه اجتماع الهيئة العامة. كما يمكن حضور وإثبات أو وصي أو وكيل المساهم أو ممثل الشخص الاعتباري بالمساهم في الشركة بمثابة حضور قانوني للمساهم الأصلي في أي اجتماع تعقد الهيئة العامة ولو كان ذلك الولي أو الوصي أو ممثل الشخص الاعتباري غير مساهم في الشركة. وتحتسب الهيئة العامة في اجتماعها العادي بمناقشة الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

- ١- تلاوة وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة.
- ٢- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية والخطة المستقبلية لها.
- ٣- تقرير مدققي حسابات الشركة عن ميزانيتها وحساباتها الختامية الأخرى وأوضاعها المالية.
- ٤- الميزانية السنوية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الاحتياطيات والمخصصات التي نص القانون ونظام الشركة على اقتطاعها.
- ٥- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- ٧- اقتراحات الاستدانة والرهن وإعادة الكفالات وكفالة التزامات الشركات التابعة أو الحليفه للشركة إذا اقتضى ذلك نظام الشركة.
- ٨- أي موضوع آخر أدرج مجلس الإدارة في جدول أعمال الاجتماع.

-٩ أي أمور أخرى تقتراح الهيئة العامة إدراجهها في جدول أعمال الاجتماع ويدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقترب إدراج هذا الإقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثّلون ما لا يقل عن (١٠) من الأسماء الممثلة في الاجتماع.

-١٠ وتختص الهيئة العامة في اجتماعاتها غير العادية بمناقشة الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

- تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- دمج الشركة أو اندماجها.
- تصفية الشركة وفسخها.
- إقالة مجلس الإدارة أو رئيسه أو أحد أعضائه.
- بيع الشركة أو تملك شركة أخرى كلياً.
- زيادة رأس مال الشركة المصرح به أو تخفيض رأس المال.
- إصدار استدال القرض القابلة للتحويل إلى أسهم.
- تملك العاملين في الشركة لأسهم رأس مالها.
- شراء الشركة لأسهمها وبيع تلك الأسهم وفقاً لأحكام قانون الشركات والتشريعات النافذة ذات العلاقة.

-١١ ينشأ حق المساهم في الأرباح السنوية للشركة بصدور قرار الهيئة العامة باعتمادها وتوزيعها. ويكون الحق باستيفاء الربح تجاه الشركة لمالك السهم بتاريخ اجتماع الهيئة العامة الذي تقرر فيه توزيع الأرباح. ويلتزم مجلس الإدارة بأن يعلن عن ذلك في صحفتين يوميتين محللتين على الأقل وبوسائل الإعلام الأخرى خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ قرار الهيئة العامة. وتلتزم الشركة بدفع الأرباح التي تقرر توزيعها خلال (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ اجتماع الهيئة العامة. وفي حال الإخلال بذلك تلتزم الشركة بدفع فائدة للمساهم بمعدل سعر الفائدة السادن على الودائع لأجل خلال فترة التأخير على أن لا تتجاوز مدة تأخير دفع الأرباح عن ستة أشهر من تاريخ استحقاقها.

-١٢ إذا تم تصفية الشركة أو حلها بتناقض المساهم حصته من حصيلة التصفية (إن وجدت) بما يتناسب مع مساحتها في رأس مال الشركة وفقاً لأحكام وقواعد التصفية المنصوص عليها في قانون الشركات والتشريعات النافذة وذلك مع مراعاة وأوليات الاستيفاء التي تتم وفقاً للترتيب التالي:

- ١ نفقات التصفية بما في ذلك أتعاب المصنفي.
- ٢ المبالغ المستحقة للعاملين في الشركة.
- ٣ المبالغ المستحقة للخزينة العامة والبلديات.
- ٤ بدلات الإيجار المستحقة لمالك أي عقار مؤجر للشركة.
- ٥ المال الأخرى المستحقة حسب ترتيب امتيازاتها وفق القوانين المعمول بها.

وعليه، فإن حق المساهم استيفاء حصته من حصيلة التصفية لن يتحقق إلا بعد دفع المبالغ المشار إليها وفقاً للترتيب المبين أعلاه.

## ٢ - التقارير المرسلة للمساهمين :

- يترتب على مجلس إدارة الشركة أن يعد خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للشركة البيانات والتقارير التالية وذلك لعرضها على الهيئة العامة:

أ - الميزانية السنوية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وتدفقاتها النقدية مقارنة مع ما حققته منها في السنة المالية السابقة، وكذلك البيانات الإيضاحية لذلك الحسابات مصداقة جميعها من مدققي حسابات الشركة.

ب - خطة عمل الشركة للسنة التالية.

ج - التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية موضوع التقرير متضمناً كافة البيانات والمعلومات والأوصايات التي تحددها هيئة الأوراق المالية وقانون الشركات والقوانين والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.

على أن ترسل هذه التقارير لمساهمي الشركة - بالبريد أو تسلم باليد بموجب التوقيع بالاستلام - ومعها الدعوة لاجتماع الهيئة العامة وذلك قبل (١٤) يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع.

## ٤ - نقل ملكية الأسهم :

بعد تسجيل الأوراق المالية المعروضة لدى هيئة الأوراق المالية، وانتهاء إجراءات العرض العام، والإضمام لضريبة مركز إيداع الأوراق المالية، وإيداع الأسهم المعروضة لدى المركز، ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها في بورصة عمان. وستتم عملية الإدراج طبقاً للإجراءات المقررة في البورصة، وبالنسبة للأوراق المالية المودعة لدى مركز الإيداع فسيتم نقل ملكيتها في المركز ذاته إلى حين إدراج هذه الأسهم في البورصة. وبشرط مركز الإيداع تزويده ببيانات محددة يتم تزويدها في طلب الاكتتاب وذلك لغايات إيداع الورقة المالية لتنمية المساهم من نقل ملكية أسهمه لدى المركز. وعليه فإن من الضروري لكل مكتب أن يقوم بتبنته طلب الاكتتاب المرفق بهذه النشرة بدقة ووضوح.

## ٥ - إدراج أسهم الشركة:

أ - ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهمها في بورصة عمان.

ب - يكون السهم قابلاً للتداول في بورصة عمان وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه ومن ذلك تعليمات وأنظمة بورصة عمان.

ج - يكون السهم قابلاً للتداول بعد إبراجه في السوق الثاني في بورصة عمان وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية الساري المفعول والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبها، بحيث يكون التداول من خلال الوسطاء الماليين المرخصين من قبل الجهات المختصة لهذه الغاية.

د - تنشأ الحقوق والالتزامات بين بائع أسهم الشركة ومشتريها وغيره وفق الأحكام والأنس التي يحددها قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

هـ - يحق لكل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكه أو إفلاسه الحصول على نفس الشخص في الأرباح وغيرها من العوائد والحقوق.

و - تنتقل الأسهم بالميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بموجب طلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى مركز الإيداع، وتقسم الأسهم بين الورثة وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية المعمول بها في هذه الخصوص.

ز - لا يجوز في جميع الأحوال تحويل أو نقل ملكية جزء من السهم الواحد، فالسهم غير قابل للتجزئة. ولكن في حال وفاة المساهم تنتقل الأسهم إلى ورثته الشرعيين فيشتركون في ملكية السهم الواحد بحكم أنهم خلف لموريهم، وينطبق هذا الحكم عليهم إذا اشتراكوا في ملكية أكثر من سهم واحد من تركة موريهم على أن يختاروا في الحالتين أحدهم لميثם تجاه الشركة ولديها. وإذا تختلفوا عن ذلك خلال المدة التي يحددها لهم مجلس إدارة الشركة، فيعين المجلس أحدهم لميثم تجاه الشركة.

---

#### **خامساً : الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته:**

- إن الغاية من الإصدار هي استكمال تسديد رأس المال الشركة المسجل والمصرح به والبالغ (١٠) ملايين دينار، حيث أن هذا الإصدار هو الإصدار الأول للشركة بمناسبة تأسيسها، باعتبار أن المبلغ المتوقع من عملية الإصدار هو (٢٠٥٠٠٠٠) مليونين وخمسة ألف دينار، وإذا أضيف عليه المبلغ الذي دفعه المؤسسين مقابل اكتتابهم والبالغ (٧٠٥٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسة ألف دينار/سهم، فإن إجمالي المبلغ المتجمع للشركة يصبح (١٠٠٠٠٠٠٠) عشرة ملايين دينار، وبذلك يتم استكمال رأس المال المسجل والمصرح به.

#### **سادساً : الأغراض الأساسية التي ستستخدم فيها الأموال:**

- ستقوم الشركة باستغلال صافي حصيلة هذا الإصدار والبالغ (٢٠٣٠٠٠٠) دينار وذلك بعد دفع الرسوم والمصاريف المقترنة لاستكمال إجراءات تأسيس الشركة وطرح أسهمها للاكتتاب العام وتسجيلها لدى هيئة الأوراق المالية ومؤسساتها وهيئة التأمين، والبالغ (٢٠٠٠٠٠) دينار كما هي مفصلة أدناه بالإضافة إلى رأس المال المنفوع من قبل المؤسسين والبالغ (٧٠٥٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسة ألف دينار أي ما مجموعه (٩٨٠٠٠٠) سبعة ملايين وثمانمائة ألف دينار وفقاً لغاياتها المقررة في عقد تأسيس الشركة ونظمها الأساسي كشركة تأمين، لكن المبلغ الذي سيستخدم لكل غرض من أغراض الشركة (حسب تقديرات الشركة وعلى مسؤوليتها) سيتم تحديده من قبل مجلس الإدارة. لأنه من غير الممكن حالياً - لأنه ليس من صلحيات لجنة المؤسسين بل من صلحيات مجلس الإدارة المنتخب لاحقاً - تحديد هذه المبالغ ونسبياً، إلا أن رأس المال الشركة - بعد دفع المصاريف - سيستخدم في عمليات التأمين المقررة بما فيها استثمار الفائض من هذه الأموال في النشاطات الاستثمارية الأخرى التي تمارسها عادة شركات التأمين باعتبار أن الشركة هي بالأساس شركة تأمين متخصصة تخضع لقانون هيئة التأمين وتعليماتها.

- إن يكون هناك نقص في حصيلة مبالغ الاكتتاب باعتبار أن المؤسسين سيقومون بتحطيمية آية أسمهم غير مكتب بها، بعد اليوم الثالث لإغلاق الاكتتاب وذلك عملاً بأحكام قانون الشركات، أو تمديد فترة الاكتتاب أو إعادة إصدار هذه الأسهم وذلك بموافقة هيئة الأوراق المالية.

#### **سابعاً : مصادر تمويل أخرى :**

- لا يوجد

#### **تفصيل مصاريف التأسيس:**

دinar	مصاريف التأسيس
٦٠,٠٠٠	رسوم تسجيل لوزارة الصناعة والتجارة
٣٠,٠٠٠	رسوم تسجيل لهيئة الأوراق المالية
١٨,٠٠٠	رسوم الترخيص لدى هيئة التأمين
٧٥,٠٠٠	استشارات مالية وقانونية وتسجيل وطرح الأسهم للاكتتاب العام
١٠,٠٠٠	رسوم إيداع وعضوية لدى مركز الإيداع والبورصة
٧,٠٠٠	مطبوعات وإعلانات
٢٠٠,٠٠٠	<b>المجموع</b>

## ثانياً : وصف الشركة :

### ١- لمحة عن الشركة ونشاطاتها:

#### أ - بيان المنتجات والخدمات الرئيسية وأسواقها المتوقعة:

الشركة هي شركة تأمين مرخصة ميدانياً من هيئة التأمين وستقوم أساساً بنشاط تأمين القروض السكنية وتتأمين التسهيلات المالية التي يمنحها بائعوا العقارات السكنية للمشترين، وقد تم تأسيسها كشركة مساهمة عامة برأس المال قدره (١٠) عشرة ملايين دينار مقدمة إلى (١٠) عشرة ملايين سهم، قيمة السهم الإسمية دينار، وقد قام المؤسسين بالاكتتاب بما يعادل (٧٥٪) من رأس المال الشركة المصدر به، أي بعدد (٧٥٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسة ألف سهم / دينار، وتم تسجيل الشركة لدى عطوفة مراقب عام الشركات تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٤، وسيتم عرض باقي أسهم رأس المال الشركة وباللغة (٢٥٠٠٠٠) مليونين وخمسة ألف سهم للاكتتاب العام بموجبة هيئة الأوراق المالية وبموجب تعليماتها وإجراءاتها المقررة في هذا الخصوص.

وستقوم الشركة باستثمار أموالها طبقاً لغاياتها المقررة في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي كشركة تأمين متخصصة في تأمين القروض السكنية.

#### ب - مصادر وتواجد المواد الخام الرئيسية :

لن تتعامل الشركة بالمواد الخام.

ج - الامتيازات أو براءات الاختراع أو العلامات التجارية ومدى تأثيرها أو أهميتها لدى الشركة.

لا تمتلك الشركة المصدرة حالياً أية امتيازات أو براءات اختراع أو علامات تجارية. وليس هناك أية أحداث متوقعة ذات علاقة للشركة بهذه المواضيع.

#### ٢ - اعتماد الشركة المصدرة على عمالء رئيسيين محلياً وخارجياً:

الشركة لم تباشر عملها بعد كشركة تأمين وذلك بانتظار استكمال إجراءات تأسيسها، ولذلك لم تتعامل ولم تعتقد حتى الآن على أي عميل بشكل رسمي لكنها مستعدة عند مباشرة عملها أن يكون لها قاعدة انتشار واسعة في سوق تأمين القروض السكنية والتي تعتبر سوقاً واعدة نظراً لانفتاح عمليات الاستثمار في السوق الأردني وجاذبية البيئة الاستثمارية في الأردن بشكل عام.

#### ٣ - وضع الشركة التنافسي:

سيكون وضع الشركة التنافسي قوياً وواعداً نظراً لأنها ستكون أول شركة في الأردن متخصصة في تأمين القروض السكنية، وملوون أن قطاع الاستثمار العقاري والسكنى من القطاعات التي تمر بمرحلة تطور سريع ومكثف في كافة أنحاء الأردن وعلى الأخص في مجال الشق السكنية لذوي الدخل المتوسط والمتوسط الذين لم يعد بإمكانهم شراء أراضي وبناء مساكنهم عليها بعد الارتفاع الحاصل في أسعار الأراضي، إضافة إلى الاحتمالات المتوقعة في ارتفاع أسعار الإيجارات نتيجة مباشرة العمل بقانون الإيجارات الجديد في عام ٢٠١٠ والذي يعطي للملك حرية زيادة الإيجار على المستأجرين،

كما أن ملكية شركة المستثمرون العرب المحتدلون المساهمة العامة لأكثر من ٢٥% من الشركة الأردنية للتعمير وهي أكبر شركة متخصصة في توفير المساكن للمواطنين على اختلاف مستوياتهم يمكن شركة تأمين القروض لأن تكون المؤمن الأول لجميع مشتري المساكن من شركة تعمير وذلك لأن شركة المستثمرون المحتدلون وشركة تعمير هما مؤسسيان رئيسيان في شركة تأمين القروض، ويملاكان معاً نسبة ٢٤% و ٢٩% على التوالي من رأسملها أي ٥٣%， وهذا يعزز الوضع التناصفي للشركة باعتبار أن سوقها موجودة سلفاً ومضمونة.

**٤- تمنع الشركة بمزايا قانون تشجيع الاستثمار:**

لا تتمتع الشركة بأية مزايا بموجب قانون تشجيع الاستثمار.

**٥- الشركة ليست ذات طبيعة استخراجية.**

**٦- علاقة الشركة المصدرة بالشركات (الأم أو الحليفة أو الشقيقة):**

كما ذكر أعلاه فإن شركة المستثمرون العرب المحتدلون المساهمة العامة تملك كمّيّس ما نسبته ٢٩% من رأسمال الشركة، كما أن الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة تملك ٢٤% من رأسملها، وهذه النسبة للشركاتين تمكن تحالفهما معاً من السيطرة على مجلس إدارة شركة تأمين القروض السكنية حال انتخابه، كما أن الشركة تعتبر شركة حلقة لشريكها تعمير والمستثمرون المحتدلون.

**٧- الاعتبارات البيانية في مجال عمل الشركة:**

ليست هناك أية اعتبارات بيانية أساسية في مجال عمل الشركة باعتبارها شركة تأمين متخصصة في تأمين القروض السكنية.

**٨- المخاطر التي قد تترجم عن الاستثمار في الأوراق المعروضة:**

إن الاستثمار في الأوراق المالية المعروضة قد يتعرض لنوعين من المخاطر كما يلي :

**١ - مخاطر خاصة بالشركة وطبيعة نشاطاتها ومنها على سبيل المثال لا الحصر:**

- 1 مخاطر السوق المتعلقة بإنشاء بيئة عمل مناسبة طبيعية لنشاط الشركة باعتبارها من نوع جديد ومتخصص في سوق التأمين ينحصر نشاطها بتأمين القروض السكنية.
- 2 مخاطر الأراضي المتعلقة بالمقترضين والمعايير المناسبة لاختيارهم وضرورة فهم سوق الأراضي والرهن في الأردن قبل المباشرة في تأمين تلك القروض.
- 3 مخاطر التشغيل المتعلقة بصعوبة إيجاد مدراء وموظفين تنفيذيين ذوي خبرة في تشغيل هذا النوع المتخصص من النشاط، لذلك ستعتمد الشركة على خبراء أجانب في سنواتها الأولى لإدارة عملياتها.

**ب - مخاطر عامة تتعلق بظروف الأردن الاقتصادية والسياسية والتغيرات الممكنة في المنطقة وذلك كما يلي:**

حيث أن الشركة هي شركة تأمين للقروض السكنية، فإنها سوف تتأثر بالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعوامل الأخرى المرتبطة بالأردن، وبالقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها في الأردن، وبظروف بيته الاستثنائية بشكل عام وبقطاع الاستثمار السكني والعقاري بشكل خاص وانعكاساته على قطاع التأمين عموماً وعلى تأمين القروض السكنية بالذات وذلك باعتبار أن الاقتصاد الأردني هو اقتصاد مفتوح ويتأثر إلى حد كبير بالتطورات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الدول المجاورة، ودول منطقة الشرق الأوسط بشكل عام.

وبالرغم مما حققه الاقتصاد الملكة من إنجازات بارزة مؤخراً، إلا أنه لا توجد تأكيدات بأن الأوضاع السياسية والاقتصادية في منطقة الشرق الأوسط بشكل عام ستبقى على وضعها الإيجابي الحالي في المدى المنظور، كما أن الأوضاع السياسية في المنطقة قد تشهد انكماشة قد يؤثر سلباً على أوضاع الاقتصاد الأردني بشكل عام، وبالتالي على قطاع الإسكان والأراضي والاستثمار العقاري وبالتالي على نتائج أعمال الشركة.

لذلك فإن على المستثمرين في هذا الإصدار مراعاة المعلومات الواردة في هذه النشرة، في ضوء ظروفهم المالية وأهدافهم الاستثمارية، وتقديرهم كافة الاعتبارات التشغيلية والاستثمارية الواردة فيها، وجميع أنواع المخاطر التي قد تترجم عن الاستثمار بهذه الأسهم.

وعلى الرغم من أن هذه النشرة تحتوي على معلومات وبيانات مالية تعتبرها الشركة المصدرة كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي قد يتعرض لها حملة الأسهم، فمثلاً هناك عوامل مخاطرة تتعلق بسوق الأوراق المالية في الأردن باعتباره لا يزال من الأسواق الناشئة ويختضع حالياً لمزيد من التطوير في الأنظمة والإجراءات ليواكب باقي الأسواق المالية العربية والأجنبية المتقدمة، إلا أنه يبقى معرضاً أحياناً إلى حدة في تقلبات الأسعار وانخفاض حجم التعامل إلى حد كبير مما يؤثر على المستثمرين، كذلك فإن هناك مخاطر الاستثمار في الشركات غير المدرجة والتي قد تستثمر الشركة المصدرة جزءاً من أموالها في هذه الشركات والتي تبقى كغيرها معرضة لتأثيرات تغير الأوضاع الاقتصادية والبيئة الاستثمارية الخاصة بها،

كما أن هناك عوامل مخاطرة تتعلق بالدينار الأردني باعتبار أن معظم العمليات الاستثمارية والمالية للشركة في الأردن مستتم بالدينار الأردني أو الأوراق المالية التي تصدرها الشركات الأردنية، وعليه قد توجد هناك مخاطر تتعلق بسعر صرف الدينار الأردني أمام العملات الأخرى في المستقبل، فعلى المستثمرين من خارج الأردن الذين قاموا بتحقيق قيمة الأسهم المكتتب بها عن طريق التحويل من عملات أجنبية إلى الدينار الأردني أن يدركون أن الدينار الأردني سيكون العملة التي ستعتمد لحساب صافي قيمة أصول الشركة ودخلها ونتائجها المالية، وأن أي انخفاض أو ارتفاع في قيمة الدينار ستعكس على أداء الشركة عند تقييم نتائجها المالية بعملات أجنبية، علماً بأن الدينار الأردني أظهر ثباتاً واضحاً في قيمته منذ ربطه بالدولار منذ أوائل التسعينات. وبشكل عام يمكن القول بأن جميع هذه المخاطر وغيرها التي قد يتعرض لها أي استثمار تعني أنه لا يوجد أية ضمانة أو تأكيد من أي نوع بأن تقديرات الأداء المستقبلي لأية شركة سوف تتحقق بنسبة .٦١٠%

**-٩ إعداد حسابات الشركة على أساس فروع التأمين مع بيان المعلومات لهذه الفروع والأقسام:**

الشركة حديقة التأسيس ولم تصدر عنها أي بيانات مالية، إلا أنه في المستقبل ستقوم الشركة بإعداد حساباتها المالية على أساس فروع التأمين.

**-١٠ الشركة لم تحول من شكل قانوني إلى آخر بل هي شركة جديدة لا تزال تحت التأسيس حيث سجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤.**

## ١١ - الجدوى الاقتصادية لمشروع الشركة:

قام بإعداد وتحليل الجدوى الفنية والمالية الأولية لمشروع الشركة وخطة عملها السادة مؤسسة الإسكان والرهن العقاري الكندية (CMHC-SCHL).

وفيما يلي ملخص تفاصي مترجم لهذه الدراسة:

### التعريف بالمشروع وأهدافه وطبيعة كشركة تأمين متخصصة رأس مالها (١٠) مليون دينار:

#### ١ . مقدمة :

تهدف شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة - داركم - إلى المساهمة في تطوير سوق القروض السكنية الأردني من خلال تقديم خدمة تأمين هذه القروض. وتشير الدراسة المالية وخطة العمل الأولية لهذا المشروع إلى وجود فرص قوية لنجاح هذه الشركة. حيث أن هناك طلباً كبيراً ومتزايداً على التمويل السكاني. كما أن منتجات الشركة ستسمح للمقرضين باستهداف شرائح جديدة من المقترضين في سوق القروض السكنية المستمر في النمو يشجعها في ذلك إمكانية التأمين على هذه القروض.

وتتضمن أهداف الشركة ما يلي:

- تشجيع توفير التمويل السكاني لفئة أكبر من السكان ليشمل العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط، والمستويين من الشباب، ومشتري المنازل من يدررون أعمالاً خاصة، أو مشاريع صغيرة وذلك عن طريق تشجيع المقرضين على منح القروض عالية النسب لهؤلاء الفئات وذلك من خلال استعداد الشركة للتأمين على هذه القروض.
- المساهمة في إدارة وتقليل مخاطر الدين في قطاع تمويل السكن وبالتالي تحسين استقرار القطاع المالي.
- تحسين معايير الأقراض السكاني وإجراءات ضمان القروض.
- تطوير نشاط التأمين بشكل عام.

وستعمل شركة تأمين القروض السكنية كأي شركة تأمين تجارية في تزويده مؤسسات التمويل، أفراداً وبنوكاً في الأردن، بمنتجات تأمين القروض السكنية. وستقوم كذلك بجمع رسوم وأقساط تأمينية من هذه المؤسسات لتنطية جزء من المخاطر المرتبطة بتأخر أو نقص قيمة القرض النهائي، وسيتم على الأغلب تنطية هذه الرسوم والاقساط من قبل المقترضين. وستحتفظ شركة تأمين القروض السكنية برأس المال والاحتياطات اللازمة لتأمين القروض السكنية والتي سيتم ادارتها على أساس اكتواري (تأميني). وإذا اقتضت الضرورة، يمكن مستقبلاً إعادة تأمين جزء من مخاطرها لدى شركة إعادة تأمين (طرف ثالث). وسيتم تنظيم ذلك بإشراف هيئة التأمين باعتبار أن شركة تأمين القروض السكنية هي شركة لتأمين الديون تابعة لرقابة الهيئة يتم الاعتراف بها من قبل البنك المركزي الأردني. كشركة تقوم بالحد من المخاطر الخاصة بالقروض السكنية.

اتجاهات السوق

تعتبر الظروف الحالية لنمو سوق القروض السكنية إيجابية بشكل عام حيث سيستمر نمو قطاع الاسكان بقوة لسنوات عديدة قائمة بسبب عوامل متعددة مثل:

- استقرار وقفة النمو الاقتصادي الأردني.
- تزايد نمو الطلب على الاسكان خلال العقود القادمة كون غالبية السكان هم من الفئة الشابة التي تسعى لبناء اسر جديدة وكذلك تقلص عدد أفراد الأسرة الواحدة.
- إن الأمن والاستقرار في الأردن، مقارنة مع باقي دول المنطقة، يساهم في زيادة الطلب على الاسكان بين المغتربين والاجانب الراغبين في الاستقرار في المنطقة وتشجعهم على اختيارالأردن دون غيرها من الدول .
- النتائج المحتملة لتطبيق قانون المالكين والمستأجرين اعتباراً من عام ٢٠١٠ ، والتي ستؤدي الى زيادة الطلب على شراء المساكن.
- الارتفاع الحاصل في أسعار الاراضي حيث لم يعد سهلاً على المواطن العادي شراء أرض وبإقامة سكن عليها.

وعلوم إن هناك ١٦ بنكاً وطنياً في الأردن، و٨ بنوك أجنبية، و٤ مؤسسات اقراض متخصصة. كما أن البنوك التجارية أصبحت تستحوذ على أغلبية قروض الاسكان بعد فترة من الكساد، شهد قطاع القروض السكنية خلالها نمواً ثابتاً حتى عام ٢٠٠١ . وحسب<sup>١</sup> HUDCO، فقد نما عدد القروض السكنية بنسبة ٢٨% سنوياً منذ عام ٢٠٠١ ، ونمت قيمة القروض بنسبة ٣٩% سنوياً.

ويتصف قطاع القروض السكنية في الأردن بما يلي:

- وصلت قيمة القروض السكنية المؤمن عليها من البنوك - غالباً التأمين على حياة المقترض - إلى ٣٠٦٦ مليون دينار أردني في عام ٢٠٠٤ (باستثناء البنك العربي)، وذلك باصدار ما يزيد عن ٢٦,٠٠٠ قرضاً.
- أغلبية المقترضين هم من الأفراد من تكون مستويات دخلهم بين المتوسط إلى العالي، وأغلبهم من الذكور في سن الأربعين، ويسعون إلى الحصول على قرض بقيمة أقل من ١٥,٠٠٠ دينار أردني؛ وفترة سداد تتراوح بين ١١ – ٢٠ عام.
- تشير الإحصائيات إلى أن نسبة القرض إلى القيمة (LTV) منخفضة بشكل عام، وقد ذكر أكثر من بنك بأن حوالي ثلاثة أرباع قروضهم الإسكانية تكون نسبة القرض إلى قيمة العقار السكني (LTV) أقل من ٧٥%.
- لا يوجد دائرة أو مكتب متخصص بحفظ معلومات المقترضين الائتمانية (Credit Bureau) في الأردن، على الرغم من احتفاظ البنك المركزي بسجل سلبي للمقترضين المتعثرين.
- يتم عادةً تقدير العقارات لاغراض القروض بنسبة ٨٠% فقط من قيمتها السوقية، وهذا يؤدي إلى كون النسبة الفعلية من القرض إلى القيمة (LTV) أقل بكثير (إي %٨٠ X LTV = ٦٤% تكون نسبة القرض إلى القيمة الفعلية للعقارات).

<sup>١</sup>:HUDCO (مؤسسة تابعة للحكومة الهندية تعنى بالاسكان وتطوير المدن)  
LTV: Loan to Value

### ٣ توقعات السوق والافتراضات:

تشير التقارير الأولية في الأردن بأنه يمكن استخدام تأمين القروض السكنية بشكل ملائم فيما يخص القروض التي تشكل ما نسبته ٧٥% من قيمة العقار المؤمن (نسبة القرض إلى القيمة LTV). وبالرغم من أن هذه النسبة منخفضة بالمقارنة مع سوق الرهون العقارية، فإن قدرة المقرضين على المشاركة في تحمل المخاطر مع مؤسسات أخرى ستخلق رغبة كبيرة للحصول على قروض ذات نسب أعلى. وبالتالي، فإن الامكانيات المحدودة (نتيجة النسب المنخفضة Low LTV) تعتبر عائقاً رئيسياً في الوقت الحالي لقطاع الاسكان في الأردن.

لقد تم وضع افتراضات حجم وحالات تأمين القروض السكنية المتوقعة في الأردن بناءً على:

- توقعات نمو الناتج المحلي العام (GDP).
- توقعات نمو حصة سوق القروض السكنية ومساهمتها في الناتج المحلي العام (GDP) بناءً على الاتجاهات الأخيرة.
- توقعات نمو حصة تأمين القروض السكنية من إجمالي هذا السوق.

وتشير التوقعات الناتجة لسوق القروض السكنية أن القيمة الكلية لسوق هذه القروض سوف تتراوح ما بين ٢٥ - ١١٥ مليون دينار أردني في عام ٢٠٠٧، وأن عدد القروض السكنية سوف يتراوح ما بين ٩٠٠ - ٤٣٠٠ قرض أو بوليصة تأمين على القروض. ومن المتوقع أن ترتفع هذه النسبة لتصل إلى ٢٢٥٠ - ١٣٥٠ مليون دينار أردني بحلول عام ٢٠١٦، وهذا سوف يؤدي إلى عدد قروض سكنية تقدر بحوالي ٥٠٠٠ - ٢٥٠٠٠ قرض مؤمن.

### ٤ المنتجات التي ستقدمها الشركة لسوق القروض الاسكانية وحصتها التقديرية منها:

#### خططة الإنتاج:

سوف يغطي المنتج الأول للشركة - بوليصة التأمين - جزءاً ثابتاً من رصيد القرض. وستكون قاعدة تأمين القرض السككي على أساس ٧٠% نسبة القرض إلى قيمة العقار، وتتخصص تغطية تأمين القرض السككي تدريجياً مع الوقت بهبوط قياس نسبة القرض إلى قيمة العقار. نتيجة التسديد المتدريج حيث تكون التغطية على أساس أن حجم التقطيع بين الدفعات الأولى وتغطية تأمين القرض السككي يعادل ٣٠% من قيمة القرض الممنوح. وبذلك يغطي تأمين القرض السككي رصيد القرض القائم بأكثر من ٧٠% من نسبة القرض إلى قيمة العقار.

كما أن القروض السكنية التي تصل قيمتها إلى ٩٠% من قيمة العقار ستكون صالحة للاختيار لتأمينها كقروض سكنية.

وتشتمل الأنواع الرئيسية للقروض التي سيتم قبول تأمينها لقروض سكنية ما يلي:

- يجب أن يكون الغرض من تملك العقار الإقامة السكنية ويجب أن يسكن العقار من قبل المالك.
- يمكن أن تكون قروض لشراء منازل جديدة أو قائمة (إعادة بيع) أو لعادة تجديد مساكن، أو لتحسينها، أو إجراء آلية اضافات على المنازل السكنية (إذا كان قياس نسبة القرض إلى القيمة LTV فوق ٧٠%).
- يجب أن تكون مدة القرض ما بين ١٠ - ٢٥ عاماً.

٥ . افتراضات المصروفات السنوية للشركة ومعدلات زيادة السنوية لخمس سنوات قادمة  
(مصاريف التجهيز والتتشغيل على اختلافها):

وفيما يلي شرح الافتراضات الخاصة بهذه المصروفات.

١/٥ نفقات الموظفين

تتبرر تكاليف الموظفين مكون رئيسي من مكونات التكاليف التشغيلية. ومع نمو حجم دائرة التأمين، س تكون هناك أيضا حاجة لموظفين إضافيين من أجل إدارة أعمال دوائر الشركة الأخرى (الاستثمارات، الإدارية والموارد البشرية وغيرها).

وسينكون هيكل الموظفين وتوقعات التكاليف كما يلي:

- من المفترض أن يتضمن الهيكل الإداري مدير عام واحد، وثلاثة مدراء تنفيذيين مبدئيا يمكن زراعتهم مستقبلا إلى خمسة مدراء حسب الحاجة.
- يتطلب نمو الشركة أعدادا إضافية من الموظفين وبمعدل: مدير دائرة واحد (١) مسئول عن كل ثمانية عشر (١٨) موظفا (بمختلف الرتب)، وبمعدل - رئيس قسم - واحد لكل خمسة موظفين.
- من المفترض أن يكون ضابط التأمين قادر على اعتماد الموافقة على (٤٥٠) قرض سنويا.
- يتم تحديد الرواتب المتعلقة بدرجات ومستويات الموظفين الآخرين بالتناسب مع راتب المدير العام.
- ويتم أيضا تحديد البدلات والمزايا كنسبة مئوية من الراتب الأساسي.

٢/٥ مصاريف مكاتب الشركة:

تتضمن نفقات مكاتب الشركة قيمة الإيجار والمرافق الأخرى وتکاليف خدمة الهاتف الثابت والنقل، وشبكة الانترنت والتأمين ولوازم المكتب وتجهيزاته الأخرى. ومن المفترض أن تبدأ تكاليف الإيجار بمبلغ ١٢٠ دينار أردني / للمتر المربع الواحد في السنة. وبمعدل زيادة بنسبة ٥% سنويا.

كذلك فإن هناك تكلفة الأثاث والتجهيزات والمعدات اللازمة عند بداية عمل الشركة، وتزداد تدريجيا مع إضافة المزيد من الموظفين الإضافيين. ومن المفترض أن يتم استبدال أجهزة الكمبيوتر كل ثلاثة سنوات.

كما إن نفقات خدمات الأعمال تتضمن بعض البند الأخرى مثل:

- التدريب.
- خدمات تكنولوجيا المعلومات.
- الخدمات القانونية والاستشارية.
- تدقيق الحسابات.
- التسويق والإعلان.

ولا شك ان النسبة الاكبر ضمن هذه البنود ستكون نفقات التسويق، والتي تشكل ٧٠٪ من ميزانية خدمات الاعمال، وقد قدرت تكاليف هذه الخدمات طبقاً لما هو حاصل في الشركات المماثلة في الأردن. وينمو هذا الجزء من المصادر مع نمو حجم أعمال الشركة.

- كذلك فإن الشركة يجب أن تدفع إلى هيئة التأمين رسوم عن أعمال التأمين التي تقوم بها والمحددة حالياً بنسبة ٧٥٪٠ من إجمالي الأقساط السنوية.

٣/٥ تكاليف التجهيز والتطوير:

مطعم تكاليف التطوير سوف تتم خلال السنين الستين الماليتين الأولى والثانية للشركة، مثل تكاليف تأسيس المكاتب وشراء البرمجيات وأجهزة الكمبيوتر، وسوف تحتاج الشركة إلى شراء أو تطوير بعض البرامج المتخصصة تتضمن مجموعة الأنظمة المحاسبية ونظام التأمين.

كما ستعنى الشركة بالحصول على المساعدة الفنية الأجنبية المتخصصة لإدارة عملياتها وهذا يتضمن تكاليف تطوير مرتفعة للشركة. وقد تم ادراج هذا المصروف كبند منفصل في الجدول الاقتصادي. حيث تقدر تكلفة توفير وتقديم هذه الخدمات بمبلغ (١٠٣٥٠٠٠) دولار أمريكي على مدى سنتين. وتتضمن هذه التكاليف تكلفة الخبر الاستشاري، وتكلفة الادارة الفنية للمشروع، وتکاليف ونفقات السفر. حيث أن الأمر يفترض وجود مسؤول (خبرير) تقيدي رفيع الدرجة في الأردن خلال أول سنتين من عمل الشركة ليقوم بتقديم المشورة والخدمات اللازمة في نطاق المساعدة الفنية المطلوبة.

الجدول التالي يبين ملخص التكاليف التشغيلية على مدى (5) خمس سنوات.

(ملخص التكاليف التشغيلية)

الناتج الدناني / معدات	أثاث وتجهيز / معدات	مصاريف المكتب	تكاليف الموظفين	الناتج الدناني	الناتج الدناني
٦٤٤	٥٦٠	٤٩٠	٤٦٠	١٩٢	٢٠١١
١٦٠	١٣٨	١٢٠	١١٤	٥٠	
٣٣	٤٠	١٧	٣٣	٦٠	
١٧٠	١٤٠	١٢٠	١١٢	٥٠	
١٣٠	١٤٤	٣٢٠	٥٠٠	٤٢١	
١.١٣٧	١.٠١٩	١.٠٦٧	١.٢١٩	٧٧٣	المالي للنفقات *

\* لا تتضمن رسوم أعمال التأمين.

- ٦ . افتراضات الابعاد المتوقعة للشركة و مدى تطورها لخمس سنوات القادمة:

١/٦ تسعير المنتج

ستحاسب الشركة المقرضين بقسط لمرة واحدة وذلك كنسبة من قيمة القرض حال منح القرض. وعلى سبيل المثال، تكون تكلفة قسط التأمين لقرض بقيمة (٤٠) مليون دينار أردني بنسبة ٢٪ مبلغ ٢٧٠٠ دينار. وللمقرضين الخيار حول كيفية ادراة اقساط تأمين القروض السكنية. حيث أن الخيارات المحتلة تشمل ما يلي:

- تضمين تكالفة تأمين القرض السكني ضمن قرض المدين، واستهلاكه ضمن أقساط الدين المسددة خلال عمر الرهن، وهذا هو الأسلوب الأفضل.
- مطالبة المقرض بدفع قسط التأمين دفعة واحدة.
- تسجيل تكالفة تأمين القرض السكني ضمن التكاليف التشغيلية للمقرض (الدائن).

#### جدول توضيحي لأقساط تأمين القرض السكني

طول مدة القرض الأصلي	قياس نسبة القرض إلى القيمة LTV عند المناشأ			
	سنة 25	سنة 20	سنة 15	10 سنوات
0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	75% - 70.1
2.6%	2.1%	1.7%	1.6%	80% - 75.1
4.4%	3.5%	2.7%	2.3%	85% - 80.1
6.1%	4.9%	3.8%	2.9%	90% - 85.1

#### ٢/٦ توقعات التحليل المالي:

تشير التوقعات المالية الأولية لشركة تأمين القروض السكنية بأن مستقبل الشركة سيكون واعداً، وأن أعمال الشركة ستكلون قابلة للنمو في الأردن. وإن معدل العائد السنوي المتوقع على الاستثمار للحالة الأساسية سيكون بنسبة ١٢٪ على مدى خمس سنوات. وبحلول عام ٢٠١٧ فإن العائد المتوقع على الموجودات لدى الشركة يقدر بنسبة ١٥٪ سنوياً، وسيكون لدى الشركة حوالي ٥٠ موظفاً تقريباً وستكون ضامنة / مؤمنة لمبلغ (٣٠٠) مليون دينار أردني من القروض السكنية، وسيكون لديها أرباح صافية تقدر بمبلغ يصل إلى ٣٤٨٠٠٠٠ دينار أردني، وأرباح أسهم - استثمارات - سنوية بحدود (٤) مليون دينار أردني.

و قبل عرض الكشف التحليلي للمركز المالي المتوقع للشركة للسنوات الخمس القادمة نعرض فيما يلى الإيضاحات المتعلقة بالعناصر الرئيسية لهذه الكشف وذلك كما يلى:

##### مخصص المطالبات الجارية:

يمثل هذا المبلغ المخصص الذي يجب على الشركة رصده والاحتياط به لتغطية القيمة الإجمالية لـ التكاليف المتوقعة الناجمة عن احداث وقعت قبل نهاية السنة المالية وتم اعلام الشركة بها خلال تلك الفترة وما زالت تحت التسوية مطروحا منها ما سيتم دفعه من قيمة هذه التكاليف وتم احتساب هذا المبلغ في الميزانية بناء على اقتراحات السوق التي يتم اعتمادها في الدراسة الاكتوارية والدراسة المالية للشركة.

##### ابعاد الاستثمار:

يمثل هذا المبلغ العائد المتوقع على استثمارات الشركة والذي يتراوح بين ٦-٨٪ سنوياً وتم اعتماد هذه النسبة بناء على أقل عائد ممكن ضمن أقل مخاطره ممكنة في السوق الأردني.

##### أقساط التأمين:

تم احتساب أقساط التأمين بناء على الدراسة الاكتوارية التي تم تجهيزها من قبل اكتواري الشركة المعتمد لدى هيئة التأمين وتم اخذ موافقة هيئة التأمين على هذه الدراسة وعلى اقتراحات الواردية فيها.

#### قائمة التدفقات النقدية:

كما هو ملاحظ في هذه القائمة فإن النقد والنقد المعادل في نهاية كل سنة هو صفر وذلك عائد إلى افتراضات الدراسة المالية للشركة حيث سوف يتم استخدام النقد واستغلاله بالكامل خلال السنة ومع التأكيد كذلك من وجود السيولة الكافية وفي الوقت المناسب للوفاء بالالتزامات الشركة المختلفة وفي نفس الوقت استغلال هذا النقد باستثمارات مختلفة لضمان عدم وجود سيولة غير مستخدمة أو غير موظفة.

#### الاستثمارات:

إن مبلغ الاستثمارات الموجود في الميزانية العمومية هو ناتج عن تشغيل رأس مال الشركة البالغ 10,000,000 وان النمو الحاصل في هذا البند ناتج عن إعادة استخدام النقد المتائي من أقساط التأمين المحصلة بالإضافة إلى النقد المتائي من نتائج الاستثمارات المحصلة مطروحاً منه المصارييف المدفوعة. بمعنى آخر هو إعادة استخدام الفائض النقدي المتائي من نتيجة أعمال الشركة خلال السنة في بند الاستثمارات.

الجدول التالي يوضح ذلك:

٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	الزيادة (النقص) في الأنشطة الاستثمارية
-	-	-	-	10,000,000	رأس المال المستثمر
4,481,390	3,747,211	3,007,646	3,587,616	674,076	استثمارات مضافة (الفائض النقدي)
-	-	-	-	-	استثمارات مستردة
<b>25,497,939</b>	<b>21,016,549</b>	<b>17,269,338</b>	<b>14,261,692</b>	<b>10,674,076</b>	<b>مجموع الاستثمارات</b>

#### استثمارات مضافة (الفائض النقدي):

يمثل هذا المبلغ للفائض النقدي المتائي منبالغ المحصلة من أقساط التأمين بالإضافة إلى النقد المتائي من نتائج الاستثمارات المحصلة مطروحاً منها المصارييف المختلفة والمصارييف المدفوعة. الجدول التالي يبين طريقة الوصول إلى هذا المبلغ:

٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	النقد المتائي من أقساط التأمين
5,721,018	4,634,357	3,635,658	4,151,024	847,875	النقد المتائي من نتائج الاستثمار
1,356,772	1,090,963	884,495	684,896	600,000	المجموع
<b>7,077,790</b>	<b>5,725,320</b>	<b>4,520,153</b>	<b>4,835,920</b>	<b>1,447,875</b>	<b>بطرح:</b>
(1,969, 680)	(1,567,784)	(1,330,193)	(1,248,304)	(773,799)	المصارييف المختلفة
(626,720)	(410,325)	(182,314)	-	-	المصارييف المدفوعة
<b>(2,596,400)</b>	<b>(1,978,109)</b>	<b>(1,512,507)</b>	<b>(1,248,304)</b>	<b>(773,799)</b>	<b>المجموع</b>
<b>4,481,390</b>	<b>3,747,211</b>	<b>3,007,646</b>	<b>3,587,616</b>	<b>674,076</b>	<b>صافي الرصيد</b>

رأس المال	صافي الدخل (الخسارة)	السنة
10,000,000	(116,323)	٢٠٠٧
	(72,769)	٢٠٠٨
	607,714	٢٠٠٩
	1,367,751	٢٠١٠
	2,089,066	٢٠١١
	3,021,819	٢٠١٢
	3,940,914	٢٠١٣
	4,714,801	٢٠١٤
	5,694,094	٢٠١٥
	6,852,466	٢٠١٦

**مصاريف المطالبات:**

تم احتساب هذا المبلغ بناءً على الدراسة الاكتوارية التي تم تجهيزها من قبل اكتواري الشركة ويمثل هذا المبلغ قيمة المصاريف التي تتකدها الشركة في إصدار وثائق التأمين والتعويضات الناشئة عن هذه الوثائق.

**أقساط التأمين غير المكتسبة:**

يمثل قيمة الأقساط التي يجب على الشركة رصدها من إجمالي الأقساط المكتسبة والذي يخص الفترات المالية اللاحقة نتيجة وثائق تأمين سارية المفعول.

**احتياطي الطوراء (IBNR):**

يمثل هذا المبلغ المخصص الذي يجب على الشركة رصده والاحتفاظ به لتفطير القيمة الإجمالية للتكليف المتوقعة التي قد تترتب نتيجة أحداث وقعت قبل نهاية السنة المالية ولم يتم أعلام الشركة بها خلال تلك السنة وقد تم احتساب هذا المبلغ بناءً على الدراسة الاكتوارية المجهزة لهذا الغرض.

وفيمما يلي الكشوف التحليلية للمركز المالي المتوقع للشركة للسنوات الخمس القادمة في ضوء هذه الإفتراضات والتوقعات وتشمل:

- قائمة الدخل المتوقع.
- كشف التدفقات النقية المتوقعة للشركة.
- ميزانية الشركة المتوقعة بعدها لذلك.
- المؤشرات الأساسية للحكم على جدوا المشروع وهي PBP, NPV, IRR.
- وقد تم تحليل حساسية نتائج أعمال الشركة وربحيتها إزاء التغيرات الممكنة طبقاً لثلاث حالات هي :
- الحالة الأساسية.
- حالة النمو السريع.
- حالة النمو البطيء.

**شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة**

**قائمة الدخل**

**الإملاة الأساسية**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
2,914,388	2,057,801	1,269,097	655,404	62,034	أقساط التأمين
1,356,772	1,090,963	884,495	684,896	600,000	أجزاء الاستثمار
4,271,160	3,148,764	2,153,592	1,340,300	662,034	مجموع الإيرادات
1,044,257	761,682	478,324	193,860	455,8	مصاريف المطالبات
1,137,837	1,019,331	1,067,554	1,219,209	773,799	مصاريف تشغيلية
2,182,094	1,781,013	1,545,878	1,413,069	778,557	مجموع المصروفات
2,089,066	1,367,751	607,714	72,769-	116,323-	صافي الربح ( الخسارة )
626,720-	410,325-	182,314-	0	0	ضريبة الدخل
1,462,346	957,426	425,400	72,769-	116,323-	صافي الدخل المتاح للمساهمين

**شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة**  
**قائمة التدفقات النقدية**

<b>الحالة الأساسية</b>					
2011	2010	2009	2008	2007	
1,462,346	957,426	425,400	72,769-	116,323-	<b>المدفوعات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
					<b>صلحي الأرباح</b>
					<b>التغير في أصول ومطابقات التشغيل</b>
2,806,631	2,576,557	2,366,560	3,495,620	785,842	<b>أقساط تأمين غير مكتسبة</b>
71,005	71,082	72,444	68228	4557	<b>احتياطي الموارد BNR</b>
141,408	142,146	143,242	96537	0	<b>مخصص المطالبات الجارية</b>
					<b>المدفوعات النقدية الإنشائية</b>
4,481,390-	3,747,211-	3,007,646-	3,587,616-	10,674,076-	<b>الاسترداد</b>
					<b>المدفوعات النقدية من الأنشطة المالية</b>
					<b>رأس المال</b>
0	0	0	0	10,000,000	<b>رأس المال في التكاليف والمعدل</b>
0	0	0	0	0	<b>صلحي الدخل في التكاليف والمعدل</b>
0	0	0	0	0	<b>النقد ، النقد ، السداد ، بداية السنة</b>
0	0	0	0	0	<b>النقد ، النقد ، السداد ، نهاية السنة</b>

شركة تأمين القروض السكنية المساعدة العامة  
المؤازنية العمومية

الحالة الأساسية

	2011	2010	2009	2008	2007
الموجودات					
الاستثمارات					
إجمالي الموجودات	25,497,939	21,016,549	17,269,338	14,261,692	10,674,076
رأس المال والمطابقات					
المطلوبات					
أقساط تأمين غير مكتسبة					
BNR : احتسابي المطابق الجاري	287,316	216,311	145,229	72,785	4,557
مخصص المطالبات الجارية	523,333	381,925	239,779	96,537	0
إجمالي المطلوبات	12,841,859	9,822,815	7,033,030	4,450,784	790,399
رأس المال					
رأس المال الدافع					
الأرباح (النسلان) المدورة	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
إجمالي رأس المال	12,656,080	11,193,734	10,236,308	10,236,308	116,323-
إجمالي رأس المال والمطابقات	25,497,939	21,016,549	17,269,338	14,261,692	10,674,076

٤- المؤشرات الأساسية للحكم على جدوى المشروع وهي IRR, PBP.

IRR:	15%
IRR:	24%
PBP:	7.3 Years

معدل العائد الداخلي لمدة عشرين سنة  
معدل العائد الداخلي في حالة التمويل السريع  
فترة استرداد رأس المال مسحورة منذ البدء بالاستثمار:

معدل العائد الداخلي:  
معدل العائد الداخلي هو معدل الفائدة التي تكون عذها القيمة الحالية للنفقات النقدية الواردة المتوقعة من المشروع تتساوي التبعة الحالية للنفقات النقدية الصادرة المتوقعة من المشروع. ويعنى معدل العائد الداخلي في بعض الاحيان معدل العائد زمنياً.

٨. تحليل حساسية نتائج أعمال الشركة درجتها في ضوء آئمه تغيرات معدنة:

**شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة  
قائمة الدخل**

**حالة التمويل البطلي**

	2011	2010	2009	2008	2007
أقساط التأمين	20,079	221,503	463,624	751,471	1,071,690
أداء الاستقرار	600,000	579,914	638,957	709,705	795,015
مجموع الأذونات	620,079	801,417	1,102,581	1,461,176	1,866,705
مصاريف المطالبات	1,475	65,165	170,618	280,008	385,505
مصاريف تشغيلية	769,768	1,062,567	940,055	811,108	827,249
مجموع المساريف	771,243	1,127,732	1,110,673	1,091,116	1,212,754
صافي الربح (الخسارة)	151,164-	326,315-	8,092-	370,060	653,951
ضريبة الدخل	0	0	0	111,018-	196,185-
مالي الدخل للربع السادس من	151,164-	326,315-	8,092-	259,042	457,766

٨. تطبيق حسابية تفاصيل أعمال الشركة وستعمل في ضوء أنه تغيرات ممكنة:

**شركة تأمين الفروض المساعدة العامة  
قائمة الدخل**

**حالة النمو السريع**

	2011	2010	2009	2008	2007
أقساط التأمين	82,875	941,486	1,934,478	3,305,398	4,994,294
أولاد المستشار	600,000	751,234	1,070,649	1,434,850	1,940,489
مجموع الأدوات	682,875	1,692,720	3,005,127	4,740,248	6,934,783
مصاريف المطالبات	6,088	275,997	715,884	1,210,959	1,780,545
مصاريف تشغيلية	775,803	1,318,724	1,254,811	1,486,777	1,754,949
مجموع المصروفات	781,891	1,594,721	1,970,695	2,697,736	3,535,494
صافي الربع (الخساره)	99,016-	97,999	1,034,432	2,042,512	3,399,289
ضريبة الدخل	0	29,400-	310,329-	612,753-	1,019,786-
مليء الدخل المتاح للمساهمين	99,016-	68,599	724,103	1,429,759	2,379,503

٨. تحليل حسابية لنتائج أعمال الشركة ودبيعتها في ضوء آنية تغيرات معددة:

**شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة  
الميزانية العمومية**

**حالة النحو الباقي**

	2011	2010	2009	2008	2007
ال موجودات					
الاستثمارات					
الإجمالي الموجودات					
رأس المال والالتزامات					
المطلوبات					
أسماها تأمين غير مكتسبة					
احتياطي الطوارئ IBNR					
مخصص المطالبات الباربة					
أهالي المطلوبات					
رأس المال					
رأس المال المتوفّع					
رأس المال المدورة					
أرباح (الخسائر)					
أهالي رأس المال					
أهالي رأس المال والمطلوبات					
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
231,237	226,529-	485,571-	477,479-	151,164-	
10,231,237	9,773,471	9,514,429	9,522,521	9,848,836	
14,964,309	13,400,750	12,132,665	11,027,386	10,104,676	

٨- تحليل حسابية لنتائج أعمال الشركة للبعضها في ضوء آثار تغيرات معدنة:

شركة تأمين القروض السكنية المساعدة العامة  
الميزانية العمومية

#### ٩- وصف الشركة والشركات التابعة لها وأعمالها:

ليس للشركة أية شركات تابعة لها باعتبارها شركة حديثة لم تستكمل إجراءات تأسيسها بعد، وسجلت لدى الوزارة تحت رقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤.

#### ١٠- مصادر تمويل الشركة:

ينحصر مصدر تمويل الشركة حالياً برأس مالها المسجل والبالغ (١٠) عشرة ملايين دينار / سهم قام المؤسرون بتسديده (٧٥٠٠٠٠) سبعة ملايين وخمسة ألف دينار منها، وسيتم عرض (٢٥٠٠٠٠) مليونين وخمسة ألف سهم / دينار للاكتتاب العام لاستكمال تجميع رأس المال المسجل.

هذا ولن تقتصر موارد الشركة المالية لتغطية نشاطاتها المختلفة على التمويل الرأسمالي المذكور أعلاه، حيث أنه من المتوقع أن تتمكن الشركة، مستقبلاً، من تأمين احتياجاتها المالية والاستثمارية من خلال اجتناب موارد إضافية، من داخل الأردن وخارجها، سواءً بأسلوب الإقراض المباشر أو من خلال تسهيلات ائتمانية بشروط تتضمنها مصلحة الشركة.

#### ١١- إدارة الشركة:

##### ١/١١ مجلس الإدارة والنصاب المؤهل للعضوية:

١ - يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من تسعه أعضاء يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للمساهمين بالاقتراع السري مرة كل أربع سنوات. ويشترط فيهم يرشح نفسه لعضوية مجلس الإدارة أن يكون مالكاً لـ (٥٠٠) خمسة آلاف سهم على الأقل من أسهم الشركة، وأن لا تكون هذه الأسهم محجوزة أو مرهونة أو مقيدة بأي قيد آخر يمنع التصرف المطلق بها.

ب - يبقى النصاب المؤهل للعضوية مجلس الإدارة محجوزاً ما دام مالك الأسهوم عضواً في المجلس ولمدة ستة أشهر بعد انتهاء عضويته فيه، ولا يجوز تداول هذه الأسهم خلال تلك المدة. وتوضع إشارة الحجز على هذه الأسهم مع الإشارة إلى ذلك في سجل المساهمين، ويعتبر هذا الحجز رهنًا لمصلحة الشركة ولضمان المسؤوليات والإلتزامات المترتبة على ذلك العضو وعلى مجلس الإدارة.

ج - ينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس يقوم بمهام وصلاحيات الرئيس عند غيابه، كما ينتخب من بين أعضائه واحداً أو أكثر يكون له أو لهم حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين وفقاً لما يقرره المجلس بهذا الشأن وفي حدود الصلاحيات التي يفرضها لهم. كما يجوز للمجلس توقيع أي موظف في الشركة بالتوقيع عنها وذلك في حدود الصلاحيات التي يفرضها عليه.

عملاً بأحكام قانون الشركات، وما ورد في النظام الأساسي فإن واجبات ومسؤوليات مجلس الإدارة تشمل ما يلي :

- ١ - يتولى مجلس الإدارة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة شؤون الشركة وتسيير أمورها بمقتضي قانون الشركات الساري المعمول والنظام الأساسي للشركة وأي تعديل يطرأ عليها.
- ٢ - على مجلس الإدارة أن يدعو الهيئة العامة للشركة لاجتماع خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من منته لتنتخب مجلس إدارة بحل محله، على أن يستمر المجلس في عمله إلى أن يتم انتخاب مجلس الإدارة الجديد إذا تأخر انتخابه لأي سبب من الأسباب. ويشترط في ذلك أن لا تزيد مدة ذلك التأخير في أي حالة من الحالات على ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة المجلس القائم.
- ٣ - يترتب على مجلس إدارة الشركة أن يعد خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة البيانات التالية لعرضها على الهيئة العامة:
  - ١- الميزانية السنوية العامة للشركة وبيان الأرباح والخسائر وبيان التدفقات النقدية والإيضاحات حولها مقارنة مع السنة المالية السابقة ومصدقة جميعها من مدقق حسابات الشركة.
  - ٢- التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية الماضية وتوقيتها المستقلة للسنة القادمة. وعلى مجلس الإدارة أن يزود مراقب الشركات بنسخ عن الحسابات والبيانات المشار إليها في البندين (١، ٢) من هذه الفقرة (ج) قبل الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة بمدة لا تقل عن (٢١) يوماً.
  - ٤ - على مجلس الإدارة أن ينشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وخلاصة وافية عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدققي حسابات الشركة خلال مدة لا تزيد على (٣٠) يوماً من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.
  - ٥ - على مجلس الإدارة أن يعد تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفق النقدي والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقاً عليها من مدقق حسابات الشركة ، وعليه أن يزود المراقب بنسخة من هذا التقرير خلال (١٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الستة أشهر.
  - ٦ - على كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام والمديرين الرئيسيين فيها أن يقدم إلى مجلس الإدارة في أول إجتماع يعقد المجلس بعد انتخابه إقراراً خطياً بما يملكه هو وكل من زوجه وأولاده القاصرين من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي يملك هو وكل من زوجه وأولاده القاصرين حصصاً أو أسهماً فيها إذا كانت الشركة مساهمة في تلك الشركات الأخرى، وأن يقدم إلى المجلس أي تغيير يطرأ على هذه البيانات خلال (١٥) يوماً من تاريخ وقوع التغيير. وعلى مجلس الإدارة أن يزود المراقب بنسخ من هذه البيانات وأي تغيير يطرأ عليها خلال (٧) أيام من تاريخ تقديمها إلى المجلس أو تقديم أي تغيير يطرأ عليها.

**ز** - على مجلس الإدارة أن يضع في المركز الرئيسي للشركة قبل ثلاثة أيام على الأقل من الموعد المحدد لجتماع الهيئة العامة للشركة كشفاً مفصلاً لإطلاع المساهمين يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد المراقب بنسخة منه، يتضمن ما يلي :

١. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأناب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.

٢. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.

٣. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات سفر وإنفاق داخل المملكة وخارجها.

٤. التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلاً، والجهات التي دفعت لها.

٥. بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم التي يملكونها كل منهم ومدة عضويته.

**ح** - على مجلس الإدارة أن يوجه الدعوة إلى كل مساهم في الشركة لحضور اجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية ، وترسل الدعوة بالبريد العادي قبل (١٤) يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ، ويجوز تسليم الدعوة باليد للمساهم مقابل التوقيع بالإسلام . وإذا كان الاجتماع عادياً يجب أن يرفق بالدعوة جدول أعمال الاجتماع وحساباتها الختامية وتقرير مدققي الحسابات الشركة عن أعمال الشركة وميزانيتها السنوية وحساباتها الختامية وتقرير مدققي الحسابات والبيانات الإيضاحية . أما إذا كان الاجتماع غير عادي فيجب أن يرفق بالدعوة جدول أعمال الاجتماع ونسخة من أي وثائق أو بيانات تتعلق بالأمور التي ستتناولها الهيئة العامة في الاجتماع . وفي جميع الأحوال على مجلس الإدارة أن يعلن عن الموعود المقرر لاجتماع الهيئة العامة في صحيقتين محلتين ولمرة واحدة على الأقل وذلك قبل مدة لا تزيد على (١٤) يوماً من الموعود المقرر لاجتماع ، وأن يعلن المجلس عن تلك لمرة واحدة في إحدى وسائل الإعلام الصوتية أو المرئية قبل (٣) أيام على الأكثر من التاريخ المحدد لاجتماع الهيئة العامة .

**ط** - على مجلس الإدارة أن يضع الأنظمة الداخلية الخاصة بالشركة التي تنظم الأمور المالية والمحاسبية والإدارية فيها . ولا تتعارض مع أحكام قانون الشركات .

**ي** - يعين مجلس الإدارة مديرًا عاماً من ذوي الكفاءة ويحدد صلاحياته ومسؤولياته ورواتبه بموجب تعليمات يصدرها المجلس ويفرضه بالإدارة العامة للشركة بالتعاون مع مجلس الإدارة وتحت إشرافه . ويشترط في ذلك أن لا يكون الشخص المعين مديرًا عاماً لأكثر من شركة مساهمة عامة واحدة . كما يجوز لمجلس الإدارة إنهاء خدمات المدير العام ، وعلى المجلس إعلام هيئة الأوراق المالية ومراقب الشركات بتعيين المدير العام أو إنهاء خدماته .

ك - على مجلس الإدارة أن يشكل لجنة تحقيق من ثلاثة أعضاء غير التنفيذيين لممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن هيئة الأوراق المالية.

ل - لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام الإشتراك في عضوية مجالس إدارة الشركات الأخرى المنافسة للشركة أو القيام بأي عمل منافق لها.

م - يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام وأي موظف في الشركة أن يفضي إلى أي جهة أي بيانات ذات طبيعة سرية تتعلق بالشركة حصل عليها بحكم منصبه وذلك تحت طائلة العزل والمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالشركة، ويستثنى من ذلك البيانات التي تغير القوانين والأنظمة الكشف عنها.

ن - يحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام وموظفي الشركة التعامل بأسمهم الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بناءً على معلومات إطلعوا عليها بحكم منصبهم أو عملهم في الشركة كما يحظر عليهم نقل هذه المعلومات لأي شخص آخر بقصد التأثير على أسعار أسهم الشركة أو شركة تابعة أو قابضة أو حلية له، وعليهم الإفصاح لهيئة الأوراق المالية خلال أسبوع عند شرائهم أو بيعهم لأسهم الشركة.

س - رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مسؤولون بالتضامن والتكافل تجاه المساهمين عن تصريرهم أو إهالئهم في إدارة الشركة، كما أنهم مسؤولون في مواجهة الشركة والمساهمين وغير عن كل مخالفة يرتكبها أي منهم أو جميعهم للقوانين والأنظمة المعمول بها ونظام الشركة الأساسي وعن أي خطأ في إدارة الشركة وذلك وفق أحكام القانون.

#### ٣/١١ المزايا والمخصصات التي ستعنى لأعضاء مجلس الإدارة

أ - تحدد مكافأة ورئيس وأعضاء المجلس بنسبة (١٠%) من الربح الصافي القابل للتوزيع على المساهمين بعد تنزيل جميع الاحتياطيات والضرائب وبعد اقصى خمسة آلاف دينار أردني لكل عضو في السنة، وتوزع المكافأة عليهم بنسبة عدد الجلسات التي حضرها كل منهم ، وتعتبر الجلسات التي لم يحضرها العضو لسبب مشروع يوافق عليه المجلس من الجلسات التي حضرها العضو.

ب - إذا لحقت بالشركة خسائر بعد تحقيق الأرباح أو إذا لم تكن قد حققت أرباحاً بعد فيعطي لكل من الرئيس وأعضاء المجلس تعويضاً عن جهدهم في إدارة الشركة بمعدل (٢٠ دينار) عن كل جلسة من جلسات المجلس أو أي اجتماع للجان المنبثقة عنه على أن لا تتجاوز هذه المكافأة مبلغ (٦٠٠ دينار) في السنة لكل عضو.

ج - تحدد بدلات الإنقال والسفر لرئيس وأعضاء المجلس بموجب نظام خاص تصدره الشركة لهذه الغاية، ولا يتعارض مع أحكام قانون الشركات.

- ١٢ المؤسرون وجنسياتهم ومساهمتهم ونسبة من رأس المال الشركة البالغ (١٠) مليون دينار/سهم.

رقم المساهم	المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	نسبة المساهمة من رأس المال
11	شركة المستثمرون العرب المتعدون	أردنية	2,900,000	29.000%
23	الشركة الأردنية للتممير	أردنية	2,400,000	24.000%
1	وسيم وائل ابوب زعرب	أردني	200,000	2.000%
2	يوسوس موسى محمد القوسمى	أردني	200,000	2.000%
14	هيثم خالد عبد الكريم الحلة	أردني	200,000	2.000%
10	عبد الرحمن طلال عبد الرحمن دعمش	أردني	150,000	1.500%
12	شركة TryCana للتطوير	كندية	150,000	1.500%
3	طارق محمود جمال ميرزا	أردني	100,000	1.000%
4	إياد شفيق فرحان الزوابيد	أردني	100,000	1.000%
5	محى الدين عبد الحميد على العلي	أردني	100,000	1.000%
6	نبيل غطاس خليل الصراف	أردني	100,000	1.000%
9	كمال حمدي يوسف يغمور	أردني	100,000	1.000%
13	شركة امان للأوراق المالية	أردنية	100,000	1.000%
15	مرزا قاسم بولامرزا بولاد	أردني	100,000	1.000%
16	بسالم حافظ محمد عبيد	أردني	100,000	1.000%
20	شركة تطوير العقارات	أردنية	100,000	1.000%
22	فائز أحمد محمود الطروانه	أردني	100,000	1.000%
21	اسامة توفيق سليم مرار	أردني	75,000	0.750%
7	شركة الواحة للتأمين	أردنية	50,000	0.500%
8	محمد توفيق صالح الريالات	أردني	50,000	0.500%
17	ذبيح يعقوب ابوب رياح	أردني	50,000	0.500%
19	نهاد محمد عبد الرحمن دعمش	أردني	50,000	0.500%
18	باسر وليد حسين عليان	أردني	25,000	0.250%
المجموع				75.000%

- ١٣ المالكون لأكثر من %٥ من رأس المال.

شركة المستثمرون العرب المتعدون	عدد ٢٩٠٠٠٠٠ سهماً وتعادل
الشركة الأردنية للتممير	عدد ٢٤٠٠٠٠٠ سهماً وتعادل

- ١٤ لم تدخل الشركة في أية عقود أو اتفاقيات سوى الترتيبات المتعلقة بتأسيسها وتسجيلها وعرض أسهمها للاكتتاب العام.

- ١٥ معدو نشرة الإصدار:

تم اعداد نشرة الإصدار لدى السادة المستشارون العرب للخدمات المالية - وليس لهم أو لأي من موظفيهم أية مساحمات في الشركة.

أقرار المؤسسين

نحن الموقعين أدناه بصفتنا مؤسسي شركة تأمين القروض السكنية - داركم - نقر بمسؤوليتنا الكاملة عن صحة ودقة وإكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة، ونؤكد عدم وجود أية بيانات أو معلومات قد يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة أو قد يؤدي حذفها إلى التأثير على قرار المستثمر بشراء أو عدم شراء الأوراق المالية المعروضة أو قد يؤثر في أسلوب تسعير المستثمر للأوراق المالية المعروضة.

ونؤكد التزامنا بتزويد المستثمر المحتمل بهذه النشرة قبل قبول إكتتابه في الأوراق المالية المعروضة وتزويد هيئة الأوراق المالية بآلية بيانات أو معلومات قد تنشأ بعد تقديم هذه النشرة إلى هيئة الأوراق المالية أو بعد إنفاذ مجلس المفوضين لها.

تسلل	المساهم	التوفيق
1	اسمه توفيق سليم مرار	
2	شركة الأردنية للتنمية	
3	ابن شقيق فرحان الزوابد	
4	سامح حافظ محمد عبيد	
5	شركة TryCana للتطوير	
6	شركة المستثمرون العرب المتقدون	
7	شركة الواحة للتأمين	
8	شركة امان للأوراق المالية	
9	شركة تطوير العقارات	

التوقيع	المساهم	تسلسل
	طارق محمود جمال ميرزا	10
	عبد الرحمن طلال عبد الرحمن دشيش	11
	فائز أحمد محمود الطروانه	12
	كمال حمدي يوسف يغور	13
	محمد توفيق صالح الريالات	14
	محى الدين عبد الحميد علي العطى	15
	مرتضى قاسم بولادمرزا بولاد	16
	نبيل خطاب خليل الصراف	17
	شبل بطرس ابوب زباح	18
	نهاد محمد عبد الرحمن دشيش	19
	هيثم خالد عبد الكريم النحلا	20
	وسيم وائل ابوب زعرب	21
	ياسر وليد حسين علیان	22
	يونس موسى محمد التواصي	23

# **المستشارون العرب**

## **للخدمات العالمية**

التاريخ : ٢٠٠٧/٤/٤

### أقرار مدير الإصدار

نقر بصفتي مدير إصدار الأوراق المالية المعروضة ضمن هذه النشرة الخاصة بشركة تأمين القروض السكنية المسماة العامة - داركم - المسجلة تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ بأننا قمنا باعداد نشرة الإصدار استنادا الى المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل المصدر وأن لا علم لنا بآلية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة وإكمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

منذر حمودة - مدير الإصدار المرخص  
**المستشارون العرب**  
للخدمات العالمية

**المستشارون العرب**  
للخدمات العالمية

منب: ٩٢١٨٧٩ - عمان ١١١٩٢ - الأردن  
تلفون: (٩٦٢) ٥٠١٥١١٢٥  
فاكس: (٩٦٢) ٥٠١٥١١٢٤  
E-mail: consultants@gtijordan.com

# رباح و مشاركون

محانون ومستشارون قانونيون

التاريخ : ٤ / ٢ / ٢٠٠٧

## شهادة المستشار القانوني

### الموضوع: عرض أسهم

- إن عرض أسهم شركة تأمين القروض السكنية المساعدة العامة - داركم - المسجلة تحت الرقم (٤٢٦) تاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ متفق مع أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والنظام الأساسي للشركة، وأن كافة الإجراءات التي اتخذت تتفق والقانون.

- لا يوجد مطالبات قضائية للشركة أو عليها منظورة أمام المحاكم، حيث أن الشركة لا تزال قيد التأسيس.

ونفضلوا بقبول لائق الاحترام،

المستشار القانوني

الخامسي ليبل رباح