

FS-DRKM 25/3/2008

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة (داركم)

القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

إرنست ويونغ

مكتب إرنست ويونغ
عمان ١١٤٠٠
صندوق بريد ١١٤٠٠ عمان ١١٤١٨

محاسبون قانونيون
المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى مساهمي شركة تأمين القروض السكنية عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة تأمين القروض السكنية (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من الميزانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وقائمة الدخل، قائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. تشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق والمحافظة على نظام رقابة داخلي ذو صلة بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن خطأ، وكذلك اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. إن إختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء الناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم مدقق الحسابات للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذو الصلة بأعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة تأمين القروض السكنية للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية، وإن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي المصادقة عليها.

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٧ شباط ٢٠٠٨

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
الميزانية كما في 31 كانون الأول 2007

الموجودات	إيضاحات	دينار
ودائع لدى البنوك	3	6,997,418
نقد في الصندوق ولدى البنوك	4	14,967
موجودات ثابتة، صافي	5	2,111,118
موجودات غير ملموسة	6	18,291
موجودات أخرى	7	49,834
مجموع الموجودات		<u>9,191,628</u>
المطلوبات وحقوق الملكية		
نم جهات ذات علاقة	8	34,021
مطلوبات أخرى	9	<u>25,563</u>
مجموع المطلوبات		<u>59,584</u>
حقوق الملكية -		
حق ملكية حملة الأسهم -		
رأس المال المصرح به والمدفوع	10	10,000,000
خسارة الفترة		<u>(867,956)</u>
صافي حقوق الملكية		<u>9,132,044</u>
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		<u>9,191,628</u>

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 19 جزءا من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل
للفترة منذ التأسيس في 4 شباط 2007 ولغاية 31 كانون الأول 2007

دينار	إيضاحات	
429,779		فوائد دائنة
5,942		إيرادات أخرى
435,721		مجموع الإيرادات
		ينزل :
300,635	11	نفقات الموظفين
982,676	12	مصاريف إدارية وعمومية غير موزعة
20,366		الاستهلاكات وإطفاءات
1,303,677		إجمالي المصروفات
(867,956)		خسارة الفترة
فلس/دينار		
(0/087)	14	الحصة الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

* لم تقم الشركة بممارسة أعمال التأمين حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 19 جزءا من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للفترة منذ التأسيس في 4 شباط 2007 ولغاية 31 كانون الأول 2007

رأس المال المدفوع	خسارة الفترة	المجموع	
دينار	دينار	دينار	
10,000,000	-	10,000,000	رأس المال المدفوع
-	(867,956)	(867,956)	خسارة الفترة
10,000,000	(867,956)	9,132,044	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2007

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 19 جزءا من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية
للفترة منذ التأسيس في 4 شباط 2007 ولغاية 31 كانون الأول 2007

دينار	ايضاح	الأنشطة التشغيلية
(867,956)		خسارة الفترة
		تعديلات -
20,366		الاستهلاكات واطفاءات
		التغير في الموجودات والمطلوبات -
(49,834)		الموجودات الأخرى
25,563		المطلوبات الأخرى
(871,861)		التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(2,128,895)		شراء موجودات ثابتة
(20,880)		شراء موجودات غير ملموسة
(2,500,000)		ودائع لدى البنوك والتي تزيد استحقاقها عن ثلاثة اشهر
(10,236)		أرصدة نقدية مقيدة السحب
(4,660,011)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
10,000,000		رأس المال المدفوع
34,021		نمذ جهات ذات علاقة
10,034,021		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
4,502,149		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
-		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
4,502,149	13	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 19 جزءا من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
ايضاحات حول القوائم المالية
31 كانون الأول 2007

(1) عام

تأسست شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت كشركة مساهمة عامة أردنية تحت الرقم (427) مركزها الرئيسي في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية برأسمال مصرح به قدره 10,000,000 دينار مقسم الى 10,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد

تقوم الشركة بتقديم أعمال التأمينات العامة لفرع تأمين الائتمان

لم تمارس الشركة أعمال التأمين حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية.

تم الموافقة على القوائم المالية المرفقة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 7 شباط 2008 وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(2) ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة وبموجب النماذج الموضوعة من هيئة التأمين.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

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

النقد وما في حكمه

هو النقد والأرصدة النقدية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر وتتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المصرفية، وتنزل منه الأرصدة مقيدة السحب.

الموجودات الثابتة

تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة، ويتم استهلاك الموجودات الثابتة (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها، باستخدام النسب السنوية التالية، ويتم تسجيل مصروف الاستهلاك في قائمة الدخل:

%	
2	مباني
10 - 15	معدات وأجهزة وأثاث
15	سيارات
25	أجهزة الحاسوب

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الموجودات الثابتة عن صافي قيمتها الدفترية يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل.

الموجودات غير الملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم اطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الاطفاء في قائمة الدخل. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

ضريبة الدخل

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

تقوم الشركة باقتطاع مخصص ضريبة الدخل وفقاً للتشريعات النافذة ذات العلاقة، وباحتساب وتسجيل الضريبة المؤجلة وفق متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (12).

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم احتساب إيرادات الفوائد وفقاً لأساس الاستحقاق، على أساس الفترات الزمنية المستحقة والمبالغ الأصلية ومعدل الفائدة المكتسبة.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات بعقود إيجار تشغيلية بطريقة القسط الثابت على مدة تلك العقود، يتم الاعتراف بالمصاريف الأخرى بناءً على أساس الاستحقاق.

(3) ودائع لدى البنوك

يتكون هذا البند مما يلي:

ودائع تستحق خلال شهر دينار	ودائع تستحق بعد أكثر من شهر ولغاية سنة دينار	31 كانون الأول 2007 دينار
4,497,418	2,500,000	6,997,418

داخل الأردن

- تتراوح معدلات الفائدة على أرصدة الودائع لدى البنوك بالدينار الأردني ما بين 5.75% إلى 7%.
- يتضمن هذا المبلغ أرصدة نقدية مقيدة السحب تبلغ قيمتها 10,236 دينار أردني، ويمثل هذا المبلغ قيمة رديات الاكتتاب العام للمساهمين.

(4) نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار
1,000
13,967
14,967

نقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك

المجموع

(5) موجودات ثابتة

يتكون هذا البند مما يلي:

أراضي دينار	مباني دينار	معدات وأجهزة وأثاث دينار	سيارات دينار	أجهزة حاسوب دينار	المجموع دينار
-	-	-	-	-	-
1,606,725	404,195	24,356	73,000	20,619	2,128,895
1,606,725	404,195	24,356	73,000	20,619	2,128,895
-	-	-	-	-	-
-	3,721	3,011	6,480	4,565	17,777
-	3,721	3,011	6,480	4,565	17,777
1,606,725	400,474	21,345	66,520	16,054	2,111,118

الكلفة -

الرصيد في بداية الفترة

إضافات

الرصيد كما في

31 كانون الأول 2007

الاستهلاك المتراكم -

الرصيد في بداية الفترة

إضافات

الرصيد كما في

31 كانون الأول 2007

صافي القيمة الدفترية

كما في 31 كانون الأول

2007

(6) موجودات غير ملموسة

يتكون هذا البند مما يلي:

أنظمة وبرامج
حاسوب
دينار

-

20,880

(2,589)

18,291

الرصيد في بداية الفترة

إضافات

إطفاءات

الرصيد في نهاية السنة

(7) موجودات أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار

15,165

20,665

5,208

8,796

49,834

فوائد دائنة مستحقة

ضريبة دخل مدفوعة مقدماً

مصاريف مدفوعة مقدماً

ضريبة المبيعات

المجموع

(8) ذمم جهات ذات علاقة

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار

34,021

شركة المستثمرون العرب المتحدون

(9) مطلوبات أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار

2,950

12,377

10,236

25,563

مصاريف مستحقة

إيرادات مقبوضة مقدماً

رديات الاكتتاب العام للمساهمين

المجموع

(10) رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 10,000,000 دينار كما في 31 كانون الأول 2007 موزعاً على 10,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم.

(11) نفقات الموظفين

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار

269,274	الرواتب والمكافآت
27,286	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
4,075	تأمين صحي
<u>300,635</u>	

(12) مصاريف إدارية وعمومية غير موزعة

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار

701	التأمين
10,824	قرطاسية ومطبوعات
53,576	دعاية وإعلان
462	رسوم وفوائد بنكية
3,226	مياه وكهرباء
25,472	صيانة
8,484	بريد واتصالات
21,987	سفر وتنقلات
25,939	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
664,518	اتعاب مهنية واستشارات *
14,502	مصاريف الخبير الاكتواري
5,514	مصاريف ترجمة
4,492	ضيافة
4,397	اشتراكات
126,044	ضرائب ورسوم
5,637	مصاريف المكتب
<u>6,901</u>	مصاريف أخرى
<u>982,676</u>	المجموع

* يتضمن هذا البند مبلغ 314,228 دينار والذي يمثل المبلغ المستحق للشركة الكندية للرهن العقاري بموجب اتفاقية تقديم الاستشارات والمساعدة الفنية المتخصصة لإدارة عمليات الشركة واتعاب الخبير الفني الكندي المقيم. تبلغ قيمة الاتفاقية 1,835,000 دولار أمريكي أي ما يعادل 1,299,180 دينار على مدى خمس سنوات تدفع على دفعات ربع سنوية بناء على نسبة الانجاز والدعم الفني المقدم من قبل الشركة الكندية للرهن العقاري.

(13) ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2007 وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (57) لسنة 1985 وتعديلاته اللاحقة.

(14) حصة السهم من خسارة الفترة

دينــــــــــــــــار

(867,956)
10,000,000

خسارة الفترة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم

(0,087)

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة

إن الحصة المخفضة للسهم من خسارة الفترة مساوية للحصة الأساسية للسهم من خسارة الفترة.

(15) النقد وما في حكمه في نهاية السنة

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية من المبالغ المبينة في الميزانية وذلك كما يلي:

دينــــــــــــــــار

14,967
4,497,418
(10,236)

نقد في الصندوق
يضاف: ودائع لدى البنوك التي تستحق خلال ثلاثة أشهر
ينزل: أرصدة نقدية مقيدة السحب

4,502,149

صافي النقد وما في حكمه

(16) المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة بالتعامل مع كبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا ضمن النشاطات الاعتيادية للشركة.

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة:

دينــــــــــــــــار

2,010,920

مشتريات ممتلكات

وفيما يلي ملخص لمنافع ورواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

دينــــــــــــــــار

152,219

رواتب ومكافآت

(17) القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا تظهر بالقيمة العادلة بالقوائم المالية

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية والتي تتمثل في النقد لدى البنوك والذمم المدينة والذمم الدائنة وبعض الموجودات والمطلوبات الأخرى تعادل قيمتها العادلة وذلك لاستحقاق هذه الأدوات خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

(18) إدارة المخاطر

لم تقم الشركة بممارسة أعمال التأمين حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية وتتبع الشركة سياسات مالية لإدارة المخاطر المختلفة ضمن استراتيجية محددة وتتولى إدارة الشركة رقابة وضبط المخاطر وإجراء التوزيع الاستراتيجي لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتشمل المخاطر أسعار الفائدة، مخاطر الائتمان ومخاطر أسعار العملات الأجنبية.

أ - مخاطر أسعار الفوائد

إن معظم الادوات المالية في الميزانية غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء الودائع لدى البنوك علماً بأن أسعار الفائدة على الودائع بالدينار الأردني تتراوح ما بين 5.75% إلى 7% وبذلك فإن اثر مخاطر أسعار الفوائد غير جوهري على الميزانية المرفقة.

ب - مخاطر الائتمان

تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة.

ج - مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي . إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (1/41 دولار لكل دينار).

(19) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة

تم اصدار المعايير والتفسيرات التالية حتى 31 كانون الأول 2007، إلا أنها غير ملزمة حتى الآن ولم تطبق من قبل الشركة كما يلي:

معييار التقارير المالية الدولي رقم 8 - القطاعات التشغيلية

يتطلب هذا المعيار تعديلات على الطريقة التي يتم من خلالها الإفصاح عن معلومات القطاعات التشغيلية. يطبق هذا المعيار اعتباراً من أول كانون الثاني 2009.

معييار المحاسبة الدولي رقم 23 - تكلفة الاقتراض - معدل

تفسير رقم 11 الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 - التعامل بأسهم الخزينة

تفسير رقم 12 الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - ترتيبات امتياز تقديم الخدمات

تفسير رقم 13 الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - برامج الولاء للعملاء

تري إدارة الشركة أن تطبيق المعايير والتفسيرات المذكورة أعلاه لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية.

مجلس الإدارة

دولة الدكتور فايز احمد محمود الطراونة / رئيس مجلس الإدارة
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون

الدكتور احمد عبد الكريم مبارك الشقران/ نائب الرئيس حتى 2007/11/21
ممثل الشركة الأردنية للتعمير القابضة

السيد وسيم وائل أيوب زعرب / عضو مجلس إدارة / المدير العام

السيد هيثم خالد عبد الكريم الدحلة
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون من 2007/10/23

السيد علاء عوض محسن أبو عبيد
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون من 2007/10/23

السيد عمر طلال عبد الرحمن دغمش
ممثل الشركة الأردنية للتعمير القابضة

السيد "محمد علي" عبد الجواد علي مرعي
ممثل الشركة الأردنية للتعمير القابضة

السيد يونس موسى محمد القواسمي

السيد إياد شفيق فرحان الزوايدة

سعد أمين توفيق فرح
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون حتى 2007/10/21

احمد طاهر احمد الفرخ حتى 2007/10/21

المدققين الخارجيين
السادة ارنست و يونغ

المستشار القانوني
السادة رباح و مشاركوه

الخبر الاكثواري
تاورز بيرين

كلمة رئيس مجلس الإدارة حضرات المساهمين الكرام

لقد كان عام تأسيس الشركة 2007، عاما حاسما في انطلاقة الشركة من أجل وضع بنية صلبة تمكن الشركة من تحقيق أهدافها المرجوة في السوق الأردني، حيث تم الحصول على جميع التراخيص المطلوبة لبدء الشركة أعمالها ، وقد تم الإعلان رسميا عن افتتاح الشركة بتاريخ 2007/7/14. و تم تعيين كادر فني مؤهل يغطي جميع احتياجات الشركة.

إن فكرة تأسيس شركة تأمين القروض السكنية (داركم) جاءت، بهدف تسهيل عملية اقتناء منزل لجميع فئات المجتمع الأردني وأهمها (ذوي الدخل المتوسط والمحدود)، من خلال تخفيض مخاطر عدم السداد للمؤسسات الإقراضية في تمويل العقارات و بالتالي حث هذه المؤسسات على رفع نسبة التمويل لتصل إلى 95 % من القيمة السوقية و ليس التخمينية (كما هو متعارف عليه في السوق الأردني) بالإضافة إلى زيادة فترة السداد لتصبح 25 عام و في بعض الحالات تصل إلى 30 سنة و بالتالي تخفيض أعباء حصول المواطن على منزل، مما يساهم بشكل كبير في تخفيض معدل أعمار المقترضين من 44 عام إلى ما يقل عن 35 عام.

قامت الشركة خلال العام 2007 برسم التطلعات التي تسعى إلى تحقيقها في المستقبل، و بناء الاستراتيجيات الكفيلة بالوصول إلى هذه التطلعات، حيث تم تطوير خطة عمل تركز في مفهومها على نشر ثقافة الشركة و هي تأمين القروض السكنية لدى كل الجهات الإقراضية في الأردن، حيث تم مراسلة و الاجتماع بمعظم البنوك الأردنية لبناء علاقات عمل متينة تتيح لنا الفرصة للإطلاع على احتياجات و متطلبات قطاع التمويل السكني في المملكة، و فعلا تم تطوير منتجات الشركة بشكل يتوافق مع متطلبات السوق الأردني و يسهل وصول فكرة الشركة لكل الشرائح التي يتضمنها المجتمع الاقتصادي في الأردن.

لقد شهد العام 2007 توقيع أول اتفاقية عمل للشركة مع شركة بندار للتجارة و الاستثمار، وهي شركة مساهمة عامة تعمل في مجال الإقراض، حيث عملت هذه الاتفاقية على زيادة ثقة السوق بشركتنا، و من هنا تقوم شركة بندار حاليا بتطوير سياساتها و تعليماتها بخصوص منح القروض السكني لتتواءم مع شركتنا، و من المتوقع أن يتمخض هذا التطوير عن سياسة توسعية تفيد الشركة في زيادة حصتها السوقية و بالتالي زيادة التوقعات بشأن أعمالنا في هذا العام.

قام البنك المركزي خلال العام المنصرم بالاعتراف بشركتنا كشركة معتمدة و مؤهلة للتعاطي بتأمين القروض السكنية، حيث سيتم منح جميع الامتيازات التي يفرضها التعامل مع شركتنا للبنوك الأردنية التي تؤمن على قروضها السكنية من خلالنا.

ترتكز الشركة حاليا في تنفيذ خططها على المزايا التي تقدمها توصيات مؤتمر بازل II للبنوك التي تؤمن قروضها السكنية، فمعيار كفاية رأس المال أصبح الشغل الشاغل للبنوك في هذه الأيام، فحسب تعليمات البنك المركزي الأردني المتوافقة مع توصيات بازل والتي بدأ العمل بها اعتبارا من 2008/1/1، يجب على البنوك أن لا تقل كفاية رأسمالها عن 12%. و دور الشركة يتمحور في تخفيض وزن المخاطر المشمولة في حساب كفاية رأس المال مما يؤثر بشكل كبير على تحسين نسبة كفاية رأس المال.

إن ما نراه في المستقبل المنظور وجود فرص لتطور أعمال الشركة، فحجم الاستثمار العقاري الحالي في الأردن يتراوح بين 3 إلى 4 مليارات دينار أردني، و من المتوقع أن يتضاعف حجم الاستثمار في القطاع العقاري خلال السنوات القليلة القادمة. بالإضافة إلى أن أسعار الشقق سوف تشهد ارتفاعا ملحوظا قد يصل 20% في العام الحالي بسبب ارتفاع كلف الإنشاء مما يزيد صعوبات الحصول على منزل وسوف تكون شركتنا الحل العملي والمضمون لتذليل هذه الصعوبات.

و أخيرا لا يسعني إلا أن أتقدم بخالص شكري للسادة أعضاء مجلس الإدارة و المدير العام لما بذلوه من جهد مخلص لرفعة شأن هذه الشركة، كما و أقدم الشكر الجزيل للمساهمين الكرام لثقتهم بنا و استمرار دعمهم لنا. و أشكر جميع العاملين لدى شركتنا لجهودهم المبذولة في إنجاح الشركة.

د.فايز الطراونة

رئيس مجلس الإدارة

(1) أ- نشاط الشركة الرئيسي:

تأسست شركة تامين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة - داركم بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم (427) بتاريخ 4 شباط 2007.

حصلت الشركة على إجازة مزاولة نشاط التأمينات العامة فرع تامين الائتمان من هيئة التامين بتاريخ 5 حزيران 2007 .

ب- تمارس الشركة نشاطها من خلال المركز الرئيسي للشركة الواقع في الشميساني- شارع عبد الرحيم الواكد ، ولا يوجد للشركة أية فروع أو مكاتب داخل المملكة أو خارجها. يبلغ عدد موظفي الشركة 18 موظف.

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة مبلغ 2,149,774 دينار .

(2) لا يوجد للشركة أية شركات تابعة.

(3) أ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة و نبذة تعريفية عن كل واحد منهم

- 1. شركة المستثمرون العرب المتحدون**
يمثلها دولة الدكتور فايز أحمد محمود الطراونة
• تاريخ العضوية: اعتبارا من 2007/5/30
• تاريخ الميلاد 1949/1/1
• دكتوراه في الاقتصاد- جامعة جنوب كاليفورنيا- لوس أنجلوس. (أمريكا 1980)
• ماجستير في الاقتصاد- جامعة جنوب كاليفورنيا- لوس أنجلوس. (أمريكا 1974)
• بكالوريوس في الاقتصاد- الجامعة الأردنية. (عمان 1971)
• رئيس مجلس إدارة شركة المستثمرون وشركة الشرق العربي للاستثمارات الصناعية العقارية.
• رئيس مجلس أمناء جامعة الحسين بن طلال. (1999)

- 2. شركة المستثمرون العرب المتحدون**
يمثلها السيد هيثم خالد عبد الكريم الدحلة
• تاريخ العضوية: اعتبارا من 2007/10/10
• تاريخ الميلاد 1977/12/1
• بكالوريوس هندسة مدنية- جامعة جنوب ألاباما. (أمريكا 1999)
• المدير التنفيذي في شركة المستثمرون العرب المتحدون.
• رئيس مجلس إدارة العرب لتطوير العقارات.
• مدير عام مجموعة شركة الأغذية الأردنية الأمريكية/ وشركة الأغذية الأردنية العالمية.
• عضو في مجلس إدارة الشركة الأردنية للتعمير القابضة
• عضو في مجلس إدارة شركة أصول للاستثمارات المالية.

3. السيد يونس موسى محمد القواسمي

عضو مجلس إدارة

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/5/30
- تاريخ الميلاد 1965/4/18
- بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك (1987)
- مونتانا الولايات المتحدة الأمريكية (CPA) شهادة محاسب قانوني دولي
- AICPA عضو جمعية المحاسبين القانونيين / أمريكا
- IMA عضو جمعية المحاسبين الإداريين / أمريكا
- رئيس مجلس إدارة شركة أمان للأوراق المالية.
- عضو لجنة استثمار / صندوق ادخار جامعة الحسين بن طلال.
- عضو مجلس إدارة شركة المستثمرون العرب المتحدون.

4. شركة المستثمرون العرب المتحدون

عضو مجلس إدارة

يمثلها السيد علاء عوض محسن أبو عبيد

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/10/10
- تاريخ الميلاد 1974/10/21
- بكالوريوس هندسة تصنيع - جامعة برجهام يونغ أمريكا.
- مدير تطوير أعمال شركة المستثمرون العرب المتحدون 2005 - لتاريخه عمان - الأردن.
- مستشار هندسة إعادة الهيكلة - ITC Int'l 2001 - 2004 عمان - الأردن.
- قائد فريق - Golf Logic 2000 - 2001 / أمريكا.
- باحث مساعد في Boeing 1995 / أمريكا.
- مشرف ومستئول عمليات في BYU RP LAB 1996-1999 / أمريكا
- عضو مجلس إدارة شركة المستثمرون و الشرق العربي للاستثمارات.
- عضو مجلس إدارة في شركة Optimizia

5. الشركة الأردنية للتعمير القابضة

عضو مجلس إدارة

يمثلها السيد عمر طلال عبد الرحمن دغمش

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/5/30
- تاريخ الميلاد 1966/12/17
- ماجستير نظم معلومات إدارية - جامعة جورج واشنطن أمريكا 1992.
- بكالوريوس هندسة كهرباء - جامعة جورج واشنطن أمريكا عام 1990
- مدير التسويق والتوزيع ومحلل نظم شركة الأنظمة المثالية 1993 - 1994 عمان - الأردن.
- مدير عام الشركة اللبنانية لصناعات البلاستيكية 1994 - 1996 لبنان.
- مدير مشروع في وزارة الداخلية.
- مدير وحدة حلول الأعمال شركة أومنيكس الدولية 1997 - 2005 دبي.
- مدير تطوير الأعمال في شركة تعميم الأردنية 2005 - 2006 عمان - الأردن.
- مدير التسويق والمبيعات في شركة تعميم الأردنية 2006 عمان - الأردن.

6. الشركة الأردنية للتعمير القابضة

عضو مجلس إدارة

يمثلها السيد "محمد علي" عبد الجواد علي مرعي

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/5/30
- تاريخ الميلاد 1951/6/2
- بكالوريوس محاسبة - الجامعة الأردنية الأردن عام 1975.
- مدير الدائرة المالية شركة تعميم الأردنية 2006 عمان - الأردن.
- مساعد مدير عام شركة الدجاج الوطنية 1998 - 2006 عمان - الأردن.
- مدير مالي في شركة الفولاذ الأردنية 1993 - 1998 عمان - الأردن.
- مدير تدقيق الحسابات في شركة الشاعر 1976 - 1993 عمان / أبو ظبي.

عضو مجلس إدارة

7. إياد شفيق فرحان زوايدة

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/5/30
- تاريخ الميلاد 1975/9/14
- بكالوريوس إدارة عامة - جامعة بوسطن أمريكا 1997.
- شهادة في الحقوق من جامعة نيويورك للقانون أمريكا 2000.
- شريك في مكتب علي شريف الزعبي للقانون 2002 عمان - الأردن.
- محامي شريك في مكتب لورنس رادر القانوني أمريكا 2001 - 2002.

عضو مجلس إدارة/المدير العام

8. وسيم وائل أيوب زعرب

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/5/30
- المدير العام اعتباراً من 2007/6/6
- تاريخ الميلاد 1969/8/7
- ماجستير إدارة أعمال - جامعة نيويورك لتكنولوجيا المعلومات 2003.
- بكالوريوس إدارة أعمال/ تسويق جامعة فلوريدا 1990 أمريكا.
- رئيس الاتحاد الأردني لشركات التأمين 2007 الأردن.
- مدير عام شركة الواحة للتأمين 1999-2007.
- مستشار لمدرء شركة المستثمرون العرب المتحدون 2005 عمان - الأردن.
- رئيس وشريك مؤسس في شركة صحارى للتجارة 1991 - 1999.
- عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون والشرق العربي الصناعية العقارية 2006.
- شريك مؤسس في شركة التأمين الوطنية 2006 دمشق سوريا.
- عضو مجلس إدارة في الأردنية للإدارة والاستشارات 2006.

ب- أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل واحد منهم

عضو مجلس إدارة/المدير العام

1. وسيم وائل أيوب زعرب

- تاريخ العضوية: اعتباراً من 2007/5/30
- المدير العام اعتباراً من 2007/6/6
- تاريخ الميلاد 1969/8/7
- ماجستير إدارة أعمال - جامعة نيويورك لتكنولوجيا المعلومات 2003.
- بكالوريوس إدارة أعمال/ تسويق جامعة فلوريدا 1990 أمريكا.
- رئيس الاتحاد الأردني لشركات التأمين 2007 الأردن.
- مدير عام شركة الواحة للتأمين 1999-2007.
- مستشار لمدرء شركة المستثمرون العرب المتحدون 2005 عمان - الأردن.
- رئيس وشريك مؤسس في شركة صحارى للتجارة 1991 - 1999.
- عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون والشرق العربي الصناعية العقارية 2006.
- شريك مؤسس في شركة التأمين الوطنية 2006 دمشق سوريا.
- عضو مجلس إدارة في الأردنية للإدارة والاستشارات 2006.

مدير الدائرة المالية

(2) السيد سامر كريم سليم دحل

- تاريخ التعيين: 2006/11/15
- تاريخ الميلاد 1974/8/13
- بكالوريوس محاسبة الجامعة الأردنية 1996 الأردن.
- مدير الدائرة المالية في 'CHF-Int' 2001 - 2006 عمان - الأردن.
- مدير الدائرة المالية في Middle East Micro Credit Co. 2001 - 2006 عمان - الأردن.
- رئيس شعبة مراجعة الحسابات والاستشارات المالية (مدقق رئيسي) في مجموعة طلال أبو غزالة/ الأردن 1997 - 2001.

(4) كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة و التي تزيد نسبة مساهمتهم عن 5% من رأسمال الشركة

الاسم	عدد الأسهم 2007	نسبة المساهمة
شركة المستثمرون العرب المتحدون	3,400,000	34%
الشركة الأردنية للتعمير القابضة	2,400,000	24%

(5) الوضع التنافسي للشركة :

تأسست شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة - داركم بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم (427) بتاريخ 4 شباط 2007.

حصلت الشركة على إجازة مزاولة نشاط التأمينات العامة فرع تأمين الائتمان من هيئة التأمين بتاريخ 5 حزيران 2007.

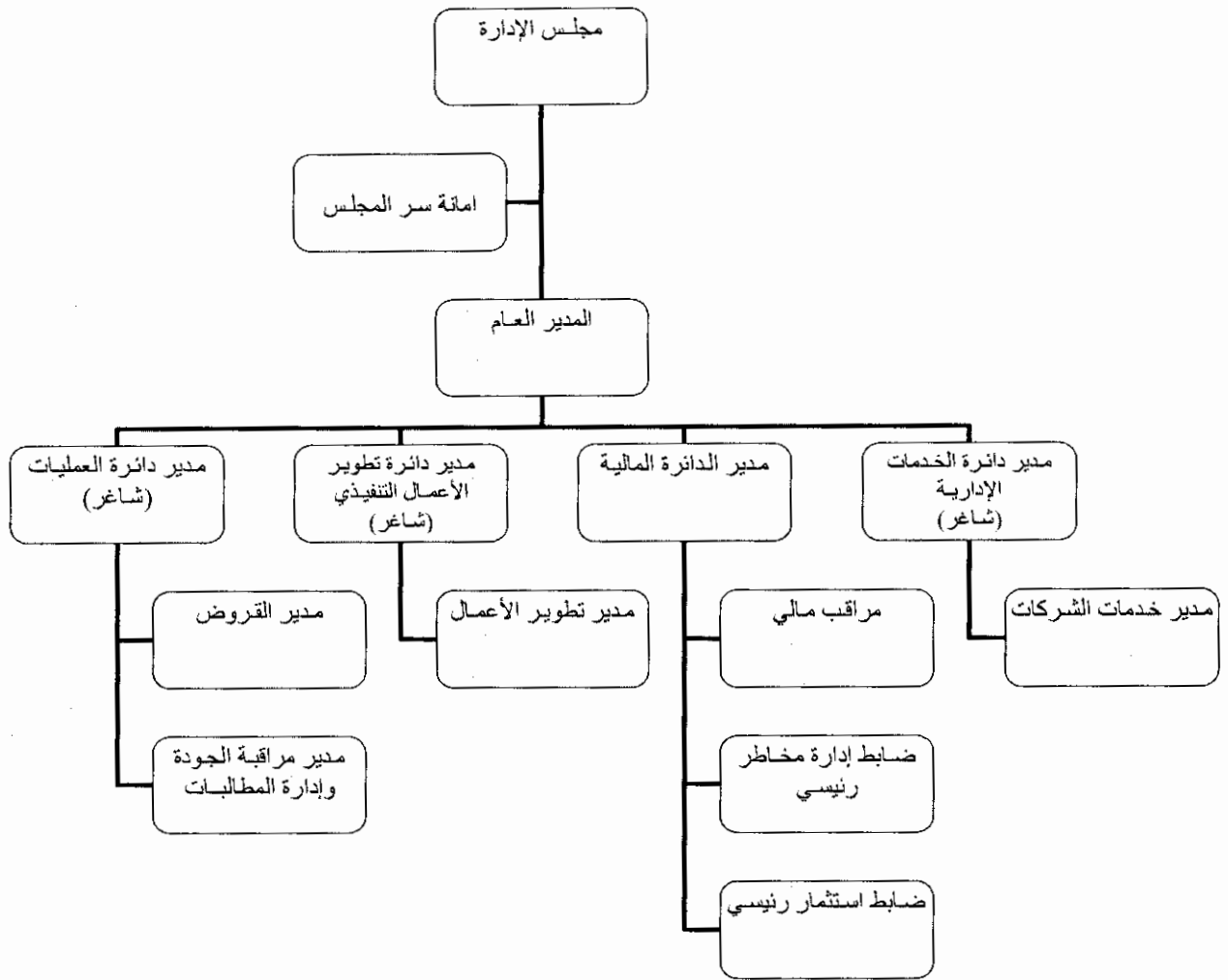
تمارس الشركة نشاطها التأميني ضمن 29 شركة تأمين في السوق المحلي و هي مرخصة للقيام بأعمال التأمين على القروض السكنية في المملكة. لم يتم إصدار أي تغطية تأمينية خلال الفترة منذ التأسيس و حتى 2007-12-31

(6) لا يوجد اعتماد على موردين محددين و/ أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات أو المبيعات المتحققة للشركة خلال عام 2007.

(7) لا أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة و غيرها. لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

(8) لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو من المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة. لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

(9) أ- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب- عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (18) مع نهاية 2007 موزعين حسب المؤهلات و التحصيل العلمي :

المؤهل العلمي	2007
ماجستير	5
بكالوريوس	10
دبلوم	1
ثانوية	2

سياسة التعيين و التدريب:

تتم التعيينات في الشركة تمشيا مع النظام الداخلي للشركة، حيث يتم النظر في احتياجات الدوائر و تقييم طلبات التوظيف و إجراء المقابلات و السير في إجراءات التعيين وفقا لسلم الرواتب و بالاعتماد على الخبرات و المؤهلات لطالب الوظيفة. أما بالنسبة لجانب التدريب فقد تم إشراك عدد من الموظفين في برامج التأهيل و التدريب وذلك بهدف تطوير الخبرات و رفع الكفاءات لرفع إنتاجية الشركة.

ج- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

اسم الدورة	عدد الموظفين
تعليمات بازل II	2
إعداد الجدوى الاقتصادية	2
تدريب الموظفين على منتج الشركة	6

(10) وصف المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

مخاطر السيولة و الاستثمار:

لقد وضع مجلس إدارة الشركة سياسة للاستثمار حيث حدد أنواع الاستثمارات الواجب استثمار أموال الشركة بها وتم الأخذ بعين الاعتبار عند وضع هذه السياسة أهداف الشركة ورؤيتها خلال الفترة القادمة و القوانين و التعليمات المعمول بها في المملكة. يتم مراجعة هذه السياسة دوريا ويتم دراسة أثرها على النتائج المالية للشركة و على الميزانية العامة و على الربحية. كما يقوم المجلس بدراسة أية مخاطر قد تتعرض لها الشركة و وضع الخطط و الآليات للتحوط منها.

المخاطر التشغيلية:

إن المخاطر التشغيلية الناتجة عن ممارسة الإدارة للمهام و الواجبات اليومية في ظل المؤثرات الداخلية و الخارجية قد تؤدي إلى عدم قدرة الإدارة بالقيام بهذه الواجبات أو عدم تحقيقها لأقل المتطلبات و ذلك حسب الأهداف الموضوعة للشركة.

لذلك تبني مجلس الإدارة استراتيجيات للتخلص أو التحوط من آثار هذه المخاطر من خلال تقييم الأداء و مراجعة دورية للخطط التشغيلية.

المخاطر التشريعية:

يعني مجلس الإدارة إن المخاطر التشريعية بعدم الالتزام أو عدم الإدراك أو الوعي لتأثير القوانين و الأنظمة و التعليمات و التشريعات قد تؤثر على أداء الشركة أو عدم قدرتها على تحقيق أهدافها أو اقل المتطلبات من أهدافها فقد قام مجلس الإدارة بتعيين مستشار قانوني للشركة من أصحاب الكفاءة العالية و الخبرة المهنية و السمعة تكون مهامه التأكد من مطابقة و انسجام قرارات الإدارة و ممارساتها مع القوانين و الأنظمة و التشريعات المعمول و تمثيل الشركة في القضايا و المعاملات.

(11) الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية.

تأسست شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة - داركم بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم (427) بتاريخ 4 شباط 2007.

حصلت الشركة على إجازة مزاولة نشاط التأمينات العامة فرع تأمين الائتمان من هيئة التأمين بتاريخ 5 حزيران 2007.

لم تمارس الشركة حتى تاريخه أي من أنواع النشاط التأميني.

الأحداث الهامة

- حصلت الشركة بتاريخ 14-6-2007 على تصنيف مالي B- من شركة A.M. BEST EUROPE LTD.
- قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة و تعاون مع شركة بندار للتجارة و الاستثمار بتاريخ 1-8-2007، يتم بموجبها إتاحة المجال أمام زبائن شركة بندار للحصول على قروض سكنية بنسب تمويلية أعلى ولفترات زمنية أطول وبأسعار فائدة منافسة.
- قام البنك المركزي بالاعتراف بالشركة، كشركة تأمين مؤهلة على القروض السكنية لأغراض تطبيق تعليمات معيار بارل II بتاريخ 9-10-2007.

(12) الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت منذ التأسيس و حتى 2007/12/31

- تحمّلت الفترة المالية منذ التأسيس و حتى 2007/12/31 المبالغ التالية :
- مبلغ 314,228 دينار سجلت كمصاريف إدارية كأتعاب استشارات مدفوعة للشركة الكندية للرهن العقاري من إجمالي أتعاب الاستشارات الإجمالية و البالغة 1,274,400 دينار و التي تسدد على فترة 5 سنوات.
 - مبلغ 212,400 دينار سجلت كمصاريف إدارية كأتعاب استشارات مدفوعة لشركة ترايكانا الكندية مقابل خدمات استشارات.
 - مبلغ 202,460 دينار سجلت كمصاريف إدارية كرسوم حكومية و مصاريف استشارات مهنية دفعت لغايات تسجيل الشركة لدى الجهات الحكومية المختلفة و إصدار الأوراق المالية للشركة لمدير الإصدار.
 - مبلغ 2,010,920 دينار سجلت كموجودات ثابتة أراضي و مباني و ذلك كمقر دائم للشركة.

(13) السلسلة الزمنية للأرباح و الخسائر و صافي حقوق المساهمين و أسعار الورقة المالية للشركة.

تأسست شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة - داركم بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم (427) بتاريخ 4 شباط 2007.

حصلت الشركة على إجازة مزاولة نشاط التأمينات العامة فرع تأمين الائتمان من هيئة التأمين بتاريخ 5 حزيران 2007.

البيان	السنة 2007
الأرباح (الخسائر) المحققة	(867,955) دينار
صافي حقوق المساهمين	9,132,045 دينار
سعر الورقة المالية	1.27 دينار/سهم

(14) تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2007

الرقم	النسبة المالية	النسبة %
1	هامش ملاءة رأسمال الشركة	2195%
2	نسبة التداول	119%
3	رأس المال العامل	7,002,635
4	نسبة مكونات الأصول	77%
5	نسبة الملاءة المالية	15375%
6	نسبة الأصول للسهم	91%
7	نسبة النقدية	118%

15) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة.

- الاستمرار في تبني الغايات و الأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- الاستمرار في تنمية الكوادر البشرية من خلال عقد الدورات الداخلية بالإضافة إلى الخارجية و لكافة موظفي الشركة.
- تنمية المحفظة الاستثمارية للشركة لتحقيق أكبر قدر من العوائد الاستثمارية.
- العمل على استكمال إجراءات تعيين الإدارة العليا للشركة و ذلك حسب الخطة الموضوعة.
- الاستمرار في التعاون مع البنوك و المؤسسات المالية في تطوير قطاع التسهيلات و التمويل المصرفي من أجل زيادة حجم الإقراض السكني و تخفيض المخاطر الناتجة عنه.
- استمرار التعاون مع الهيئات التشريعية و ذلك من أجل تطوير قطاع التأمين على القروض السكنية.
- استحداث منتجات تأمينية جديدة تتناسب المرحلة الحالية و التغيرات القادمة

16) أتعاب التدقيق

بلغت أتعاب التدقيق لعام 2007 مبلغ 4500 دينار أردني بما فيها 2250 دينار مستحقة.

17) أ- الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في 2007-12-31

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم
1 شركة المستثمرون العرب المتحدون يمثلها دولة الدكتور فايز أحمد محمود الطراونة	الأردنية	3,400,000
2 الشركة الأردنية للتعمير القابضة	الأردنية	0
3 شركة المستثمرون العرب المتحدون السيد هيثم خالد عبد الكريم الدحلة	الأردنية	2,400,000
4 شركة المستثمرون العرب المتحدون السيد علاء عوض محسن أبو عبيد	الأردنية	3,400,000
5 الشركة الأردنية للتعمير القابضة السيد عمر طلال عبد الرحمن دغمش	الأردنية	0
6 الشركة الأردنية للتعمير القابضة "محمد علي" عبد الجواد علي مرعي	الأردنية	2,400,000
7 وسيم وائل أيوب زعرب	الأردنية	0
8 يونس موسى محمد القواسمي	الأردنية	200,000
9 إباد شفيق فرحان الزوايدة	الأردنية	20,000
	الأردنية	100,000

الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم المملوكة من قبلهم

اسم عضو مجلس الإدارة	اسم الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركة المسيطر عليها
شركة المستثمرون العرب المتحدون	شركة أمان للأوراق المالية	100,000
شركة المستثمرون العرب المتحدون	شركة الواحة للتأمين	50,000

ب- مساهمات أشخاص الإدارة العليا كما في 2007-12-31

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم
1 وسيم وائل أيوب زعرب	المدير العام / عضو مجلس إدارة	الأردنية	200,000
2 سامر كريم سليم دحل	مدير الدائرة المالية	الأردنية	0

لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا.

ج- مساهمة أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب الإدارة العليا التنفيذية.

لا يوجد أي مساهمة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة و لأقارب الإدارة العليا التنفيذية في الشركة.
لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب الإدارة العليا التنفيذية.

(18) أ- مزايا و مكافآت مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	نفقات السفر السنوية	أتعاب لجنة التدقيق	إجمالي المزايا السنوية
ممثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون دولة الدكتور فايز احمد محمود الطراونة	رئيس مجلس الإدارة	-----	2,800	-----	-----	2,800
ممثل السادة الشركة الأردنية للتعمير القابضة السيد احمد الشقران	نائب رئيس مجلس الإدارة	-----	2,253	-----	-----	2,253
السيد وسيم وائل أيوب زعرب	عضو مجلس إدارة/المد ير العام	71,647	2,800	8,346	-----	82,793
ممثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون السيد هيثم خالد عبد الكريم الدحلة	عضو	-----	667	-----	-----	667
ممثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون السيد علاء عوض محسن أبو عبيد	عضو	-----	667	-----	-----	667
ممثل السادة الشركة الأردنية للتعمير القابضة السيد عمر طلال عبد الرحمن دغمش	عضو	-----	2,800	-----	-----	2800
ممثل السادة الشركة الأردنية للتعمير القابضة السيد "محمد علي" عبد الجواد علي مرعي	عضو	-----	2,800	-----	900	3,700
السيد يونس موسى محمد القواسمي	عضو	-----	2,800	-----	-----	2800
السيد إباد شفيق فرحان زوايدة	عضو	-----	2,800	-----	600	3,400
ممثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون السيد احمد طاهر الفرخ حتى 2007-10-10	عضو	-----	-----	-----	-----	-----
ممثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون السيد سعد أمين توفيق فرح	عضو	-----	1,600	-----	900	2,500

ب- مزايا و مكافآت أشخاص الإدارة العليا

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	امانة سر مجلس الإدارة	اجمالي المزايا السنوية
السيد وسيم وائل أيوب زعرب	المدير العام	71647	2,800	-----	8,346	-----	82,793
السيد سامر كريم سليم دحل	مدير الدائرة المالية	62,333	-----	-----	5,693	1,400	69,426

المزايا العينية:

- تم تخصيص سيارة لاستخدام السيد المدير العام للشركة.

19) التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:
500 دينار للصندوق الهاشمي للتنمية البشرية.

20) العقود و المشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم 653 من الحوض رقم 12 من اللوحة رقم 11 من أراضي عمان و البناء المقام عليها من السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون / عضو مجلس الإدارة و ذلك بمبلغ 2,010,920 دينار وذلك لغاية استخدامها كمقر دائم للشركة.

21) مساهمة الشركة في حماية البيئة و خدمة المجتمع المحلي.

أ) لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
ب) لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

صادق مجلس الإدارة على البيانات المالية للفترة منذ التأسيس وحتى 2007/12/31 المعتمدة أصوليا من مدقق حسابات الشركة السادة ارنست و يونغ و على التقرير السنوي في جلسته المنعقدة بتاريخ 2008/2/7

البيانات المالية

إقرار

يقر مجلس إدارة شركة تامين القروض السكنية - داركم بعدم و جود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

يقر مجلس إدارة شركة تامين القروض السكنية - داركم بمسئوليته عن إعداد البيانات المالية و توفر نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو مجلس الإدارة/المدير العام
وسيم وائل أيوب زعرب

رئيس مجلس الإدارة
الدكتور فايز احمد محمود الطراونة

عضو مجلس الإدارة
علاء عوض محسن أبو عبيد

عضو مجلس الإدارة
هيثم خالد عبد الكريم الدحلة

عضو مجلس الإدارة
"محمد علي" عبد الجواد علي مرعي

عضو مجلس الإدارة
عمر طلال عبد الرحمن دغمش

عضو مجلس الإدارة
إياد شفيق فرحان الزوايدة

عضو مجلس الإدارة
يونس موسى محمد القواسمي

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي الأول للفترة منذ التأسيس و حتى 2007/12/31 و الصادرة عن شركة تامين القروض السكنية - داركم.

رئيس مجلس الإدارة
الدكتور فايز احمد محمود الطراونة

عضو مجلس الإدارة/المدير العام
وسيم وائل أيوب زعرب

مدير الدائرة المالية
سامر كريم سليم دحل

الحاكمية المؤسسية

لجنة التدقيق

يتم تعيين لجنة التدقيق من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، حيث تقوم لجنة التدقيق بتقديم المشورة و التوصيات فيما يتعلق بالإطار العام لنظام الرقابة الداخلي و المعايير المهنية الملائمة لإدارة الشركة. تقدم اللجنة لمجلس الإدارة تقارير إضافية حول نوعية المعلومات المالية و جودتها والتي يعتمد عليها المجلس في سياسته او تنشر لمستخدمي البيانات لمالية خارج المؤسسة.

تتألف لجنة التدقيق من السادة:

- السيد "محمد علي" عبد الجواد علي مرعي ممثل السادة الشركة الأردنية للتعمير القابضة رئيساً
- السيد سعد أمين توفيق فرح ممثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون
- السيد إباد شفيق فرحان الزوايدة.

تقوم اللجنة بالاجتماع على الأقل أربع مرات في السنة على لا ينقضي أكثر من ثلاثة أشهر دون عقد اجتماع للجنة.

اجتمعت لجنة التدقيق أربع مرات خلال عام 2007

تتولى لجنة التدقيق القيام بالمهام التالية :

1. مناقشة الأمور المتعلقة بترشيح مدقق الحسابات الخارجي والتأكد من استيفائه متطلبات الجهات الرقابية و عدم وجود ما يؤثر على استقلاليتة ومدى تأثير أية أعمال أخرى يقوم بها لحساب الشركة على هذه الاستقلالية.
2. بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات بما في ذلك ملاحظاته ومقترحاته وتحفظاته ومتابعة مدى استجابة إدارة الشركة لها وتقديم التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
3. مراجعة مراسلات الشركة مع مدقق الحسابات الخارجي وتقييم ما يرد فيها وإبداء الملاحظات والتوصيات بشأنها.
4. متابعة مدى تقيد الشركة بالقوانين والأنظمة والتعليمات والقرارات التي تخضع لها أعمال الشركة و أنشطتها.
5. دراسة التقارير الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وتقديم التوصيات بشأنها مع التركيز على ما يلي:
 - أ- أي تغير في السياسات المحاسبية المتبعة.
 - ب- أي تغير يطرأ على حسابات الشركة جراء عمليات التدقيق أو نتيجة لمقترحات مدقق الحسابات.

6. دراسة خطة عمل مدقق الحسابات والتأكد من أن الشركة توفر للمدقق كافة التسهيلات الضرورية للقيام بعمله.
7. دراسة وتقييم إجراءات الرقابة الداخلية والاطلاع على تقييم المدقق الخارجي لهذه الإجراءات والاطلاع على تقارير الرقابة الداخلية ولاسيما تلك المتعلقة بأي مخالفات تظهر نتيجة لعمل المدقق الداخلي و خطة التدقيق الداخلي السنوية.
8. التوصية لمجلس الإدارة فيما يتعلق بالأمور المرتبطة بإجراءات التدقيق الداخلي وعمل المدقق الداخلي.
9. التأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح قد ينجم عن قيام الشركة بعقد الصفقات أو إبرام العقود أو الدخول في المشروعات مع الأطراف ذوي العلاقة.
10. التأكد من دقة الإجراءات المحاسبية و المالية و الرقابية و سلامتها و مدى التقيد بها.
11. مراجعة الملاحظات الواردة في تقارير هيئة التأمين و الإجراءات المتبعة بشأنها.
12. التحقق من مراجعة البيانات المالية من قبل المدقق الداخلي قبل عرضها على مجلس الإدارة و مدى الالتزام بمتطلبات هيئة التأمين.
13. الاجتماع مع المدققين الداخليين و الخارجيين و الاكتواري حسب مقتضى الحال و على الأقل مرة واحدة سنويا و دون وجود ممثلين عن الإدارة التنفيذية للشركة. التوصية إلى المجلس بالموافقة على تعيين و استقالة أو إقالة المدقق الداخلي.
14. عرض محاضر اجتماعاتها و التقارير التي تعدها على المجلس.