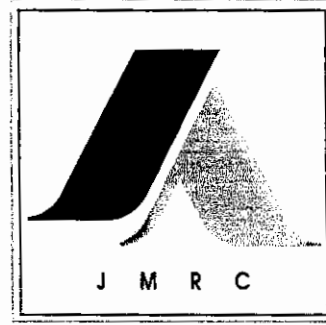
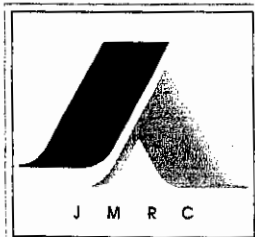




الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية أسست
بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (١)
لسنة ١٩٨٩ وسجلت في سجل الشركات المساهمة
العامة تحت رقم (٣١٤)، بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥
برأسمال قدره (٥) مليون دينار أردني، وحصلت على
حق الشروع بالعمل بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٢.

مركز الشركة: عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
عنوان الشركة: ١٥ شارع المهدي بن بركة / الشميساني الغربي
صندوق بريد: ٩٤٠٧٤٣ عمان ١١١٩٤ الأردن
هاتف: ٥٦٠١٤١٧
فاكس: ٥٦٠١٥٤٢
البريد الإلكتروني عبر الانترنت: jmrc@go.com.jo
الموقع الإلكتروني عبر الانترنت: www.jmrc.com.jo



**التقرير 9
السنوي**

مجلس إدارة الشركة

رأمية طوقان ممثلاً عن البنك المركزي الأردني.

أعضاء المجلس

س شحادة أبوهديب ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

أعضاء

د إبراهيم الظاهر ممثلاً عن البنك المركزي الأردني

سة ملك غانم ممثلاً عن البنك المركزي الأردني

يد جمال عاشور ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

يد محمد موسى ممثلاً عن البنك العربي

يد "محمد مازن" الكلحة ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل

يد زاهي فاخوري ممثلاً عن البنك الأهلي الأردني

بيدة سيمونا سابيللا ممثلاً عن بنك القاهرة - عمان

نسمة غادة الفرحان ممثلاً عن البنك التجاري الأردني

سيد توفيق مكحل ممثلاً عن البنك الأردني الكويتي

المدير العام

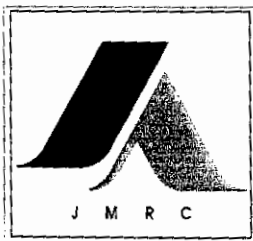
سيد إبراهيم الظاهر

مجلس إشراف

السادة المهنيون العرب/أعضاء في جرانت ثورنتون.

المستشارون القانونيون

المحامي موسى الأعرج



التقرير 9
السنوي

نبذة
تعريفية عن
أعضاء
مجلس
الإدارة

رئيس مجلس إدارة الشركة

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس إدارة أعمال/ الجامعة الأمريكية - بيروت.
- ماجستير إدارة أعمال/ الجامعة الأمريكية - بيروت.
- دبلوم الدراسات العليا في التنمية الاقتصادية/ جامعة أكسفورد - بريطانيا.
- دكتوراه اقتصاد/ جامعة كولومبيا - الولايات المتحدة الأمريكية.

الوظيفة الحالية :

- محافظ البنك المركزي الأردني من ٢٠٠١/١/١.

الخبرات السابقة :

• في الأردن :-

- رئيس دائرة الأبحاث والدراسات في البنك المركزي الأردني.
- مستشار اقتصادي في مكتب رئيس الوزراء.
- مدير عام بورصة عمان للأوراق المالية.
- وفي المجال الاقليمي :-
- عمل في صندوق النقد العربي في مدينة أبو ظبي.
- رئيساً لقسم المنظمات العربية والاقليمية.
- وفي المجال الدولي :-
- ممثلاً للأردن في الأمم المتحدة (اللجنة الثانية الاقتصادية والمالية).
- سفيراً للأردن لدى الاتحاد الأوروبي ومملكتي بلجيكا وهولندا ودوقية
لوكسمبورغ.



التقرير 9
السنوي

ممثل عن : المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية/ جامعة تكساس - الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٨١.

• الوظيفة الحالية :

- مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري من ٢٠٠٤/١٢/٥.

• الخبرات السابقة :

- رئيس مجلس إدارة سلطة اقليم البتراء ٢٠٠٠/١/١ - ٢٠٠٤/١٢/٥.

- مدير عام سلطة اقليم البتراء ١٩٩٩/٩/١ - ٢٠٠٤/١٢/٥.

- مستشار أمين عمان الكبرى ومدير لمشروع تطوير وسط العاصمة ١٩٨٢ - ١٩٩٩.

- عضو في لجنة العطاءات الحكومية.

- ممثلاً للمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي في هيئة مديري الشركة الوطنية للتنمية السياحية.

- عضو في مجلس التنظيم الأعلى.

ممثل عن : البنك المركزي الأردني

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس إدارة أعمال/ الجامعة الأردنية عام ١٩٧٤ .

- شهادة دبلوم عليا في التربية/ الجامعة الأردنية عام ١٩٧٧ .

• الوظيفة الحالية :

- مدير عام الشركة الأردنية لاعادة تمويل الرهن العقاري.

• الخبرات السابقة :

- عمل منذ عام ١٩٧٤ ولغاية ٢٠٠٤/٣/٨ لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل،

حيث تدرج بعدة وظائف إدارية ومالية ومصرفية عمل منها مدير فرع لمدة

(٧) سنوات ومديراً لدائرة إقراض الإسكان الشعبي ومديراً تنفيذياً لدائرة

القروض السكنية والأقساط المستحقة ومديراً تنفيذياً لإدارة مخاطر

الائتمان ومديراً تنفيذياً لإدارة الممتلكات والخدمات الإدارية.

- عضو مجلس إدارة في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

التقرير 9
السنوي



ممثل عن : البنك المركزي الأردني

• المؤهلات العلمية :

- ماجستير في تطوير المصارف والمالية 1987 Finfrica Foundation Milan/Italy

- بكالوريوس محاسبة/ الجامعة الأردنية ١٩٧٦ .

• الوظيفة الحالية :

- مدير تنفيذي دائرة الرقابة على المصارف/ البنك المركزي الأردني.

• الخبرات السابقة :

- تعمل لدى البنك المركزي الأردني من عام ١٩٧٦ وحتى الآن حيث شغلت

وظائف قيادية متعددة.

المجلس الاستشاري

ممثل عن : المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس محاسبة/ من جمهورية مصر العربية عام ١٩٨١ .

• الوظيفة الحالية :

- مدير دائرة التدقيق والرقابة الداخلية/ المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.

• الخبرات السابقة :

- يعمل لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من عام ١٩٨١ وحتى الآن

حيث شغل وظائف قيادية متعددة.

المجلس التنفيذي

ممثل عن : البنك العربي.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس رياضيات/ إدارة أعمال/ الجامعة الأردنية عام ١٩٧٨ .

• الوظيفة الحالية :

- مدير ائتمان الشركات/ إدارة قطاع الشركات/ الأردن وفروع فلسطين -

البنك العربي.

• الخبرات السابقة :

- عمل لدى البنك العربي الوطني/ جدة - السعودية/ رئيس قسم الكفالات من

شهر آب ١٩٨٢ إلى شهر تشرين أول ١٩٨٣، ويعمل لدى البنك العربي/

الأردن من شهر تشرين ثاني ١٩٧٨ وحتى الآن في دوائر التسهيلات/ الإدارة

العامة.



التقرير 9 السنوي

ممثل عن : بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس في الاقتصاد والتجارة/ الجامعة الأردنية عام ١٩٧٥.

• الوظيفة الحالية :

- مدير إدارة المخاطر/ بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

• الخبرات السابقة :

- عمل لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل من عام ١٩٧٥ إلى ١٩٧٦. ومدير

مالي لدى مؤسسة مقاولات في عمان من عام ١٩٧٦ إلى ١٩٨٤، ثم عمل

لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل من عام ١٩٨٥ وحتى الآن، حيث تدرج

بعدة وظائف مالية ومصرفية منها مراقب، مدير فرع ومدير تسهيلات، مدير

ائتمان مفوض (ASCO)، مدير مركز الائتمان التجاري - مدير اقليمي -.

ممثل عن : البنك الأهلي الأردني.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس تجارة تخصص محاسبة.

• الوظيفة الحالية :

- مساعد المدير العام للتسهيلات التجارية البنك الأهلي الأردني - الأردن.

• الخبرات السابقة :

- من عام ١٩٧٣ في البنك العربي وبنك الاعتماد والتجارة الدولي بنك

الأعمال والبنك الأهلي الأردني.

ممثل عن : بنك القاهرة - عمان.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس آداب/ تخصص رئيسي لغة إنجليزية، تخصص فرعي تربية/

الجامعة الأردنية عام ١٩٧٧.

• الوظيفة الحالية :

- مساعد المدير العام إدارة المخاطر ورقابة الامتثال/ بنك القاهرة - عمان.

• الخبرات السابقة :

- بنك تشيز مانهاتن/ عمان من أيلول ١٩٧٧ إلى آذار ١٩٨٦.

- بنك الأردن/ عمان من شهر نيسان ١٩٨٦ إلى شهر آب ١٩٩٥

- وتعمل لدى بنك القاهرة/ عمان من شهر آب ١٩٩٥ وحتى الآن.

التقرير 9
السنوي



ممثّل عن : البنك التجاري الأردني.

• المؤهلات العلمية :

- الاستثمارات المالية وإدارة رأس المال لدى

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

- ماجستير في الإدارة الدولية جامعة شرق لندن/ المملكة المتحدة ١٩٩٥.

- بكالوريوس في الاقتصاد/ الجامعة الأمريكية - بيروت ١٩٨٣.

• الوظيفة الحالية :

- نائب مدير عام البنك التجاري الأردني من ٢٠٠٤/٩/١.

• الخبرات السابقة :

- عملت لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من عام ١٩٨٤ - ٢٠٠٤

بمواقع عديدة كان آخرها مساعد مدير دائرة المشاريع والاستثمار في الأسهم.

ممثّل عن : البنك الأردني الكويتي.

• المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس إدارة أعمال - الجامعة الأردنية عام ١٩٧٤.

• الوظيفة الحالية :

- مساعد المدير العام ومشرف على إدارة التسهيلات الإدارية العامة/ البنك

الأردني الكويتي.

• الخبرات السابقة :

- بنك الكويت الوطني بإدارة الائتمان المحلي والتسويق من ١٩٧٤ - ١٩٩٠.

- ويعمل في البنك الأردني الكويتي من عام ١٩٩١ حتى الآن.

- عضواً في مجلس الإدارة/ بشركة الثقة للاستثمار - ممثلاً عن البنك

الأردني الكويتي.



التقرير 9
السنوي

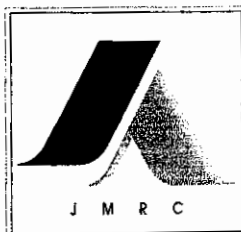
”

المحتويات

الصفحة

١٣	كلمة رئيس مجلس الإدارة.
١٥	مؤشرات النشاط الاقتصادي وسوق التمويل الإسكاني في المملكة خلال عام ٢٠٠٥.
١٦	تأسيس الشركة وغاياتها ومصادر أموالها وآلية عملها.
١٨	مزايا الاقتراض من الشركة.
١٨	مزايا الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة.
١٩	نشاطات الشركة وإنجازاتها خلال عام ٢٠٠٥
١٩	- في مجال الإقراض.
٢١	- في مجال الاقتراض.
٢٤	- في مجال التسويق.
٢٥	- في مجال التدريب .
٢٦	التحليل المالي للحسابات الختامية لعام ٢٠٠٥.
٢٨	الهيكل التنظيمي والجهاز الإداري.
٣٠	نبذة تعريفية عن موظفي الإدارة التنفيذية
٣٢	الخطة المستقبلية.
٣٣	معلومات أخرى عن الشركة.
٣٧	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة .
٣٨	توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح.
٥٤-٣٩	البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ مع تقرير فاحصي الحسابات.

التقرير
السنوي ٩





يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي التاسع للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة الذي يعرض أهم منجزاتها خلال عام ٢٠٠٥، ويبين مركزها المالي كما في نهاية عام ٢٠٠٥ من خلال ميزانيتها العمومية وحساباتها الختامية، ويلقي الضوء بإيجاز على خطة عملها المستقبلية.

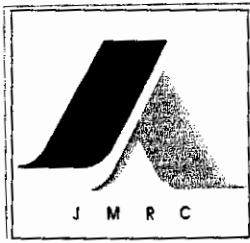
إن تأسيس هذه الشركة يعبر أصدق تعبير عن تضافر جهود القطاعين العام والخاص لخدمة قطاع الإسكان الذي يعد واحداً من أبرز قطاعات الاقتصاد الوطني كما ويجسد أحد المحاور الهامة لإعادة هيكلة قطاع الإسكان في المملكة والذي له أولوية متقدمة في عملية التصحيح الاقتصادي. وعلاوة على ذلك فإن الشركة تشكل حلقة جديدة وهامة من حلقات ربط السوق النقدي بسوق رأس المال، حيث إن الهدف الرئيسي للشركة هو توفير التمويل - متوسط وطويل الأجل - للبنوك والشركات المالية التي تمنح قروضاً سكنية من مصادر أموال الشركة المختلفة والتي من أهمها حصيلة بيع إصداراتها من اسناد القرض والأوراق المالية قصيرة الأجل في سوق رأس المال المحلي.

كما تمكن آلية عمل الشركة المتمثلة بإعادة تمويل القروض السكنية، فرصة للبنوك والشركات المالية لزيادة مشاركتها في منح القروض السكنية، وبالتالي توسيع قاعدة الإقراض الإسكاني في المملكة. بالإضافة إلى تمكين هذه المؤسسات المالية من إدارة موجوداتها ومطلوباتها بكفاءة أكبر من خلال المواءمة بين آجال مصادر واستخدامات أموالها، وتوفر هذه الآلية فرصة للتغلب على واحدة من أهم العقبات التي تواجه قطاع الإسكان المتمثلة بشح الموارد المالية متوسطة وطويلة الأجل المتاحة له من قبل مؤسسات الجهاز المصرفي.

حضرات السادة المساهمين الكرام

استمرت الشركة خلال عام ٢٠٠٥ في تركيز جهودها لتعميق وتطوير سوق التمويل الإسكاني في المملكة بأركانه الثلاث السوق الأولي المتمثل في العمل على زيادة حجم التمويل الإسكاني من قبل البنوك المحلية وتطوير برامج القروض السكنية التي تطرحها هذه المؤسسات المالية بالإضافة إلى زيادة عدد المؤسسات المالية التي تمنح هذا النوع من القروض، والسوق الثانوي للرهن العقاري المتمثل في العمل على زيادة حجم قروض إعادة تمويل القروض السكنية التي تقدمها الشركة للبنوك، وسوق رأس المال المتمثل في العمل على زيادة حجم إصدارات الشركة من أسناد القرض بهدف توفير الأموال اللازمة لنشاطها الإقراضي. وكذلك العمل على زيادة عدد المؤسسات المالية التي تستثمر في اسناد القرض الصادرة عن الشركة.

وبالرغم من الأحداث التي مرت بها المنطقة ووجود سيولة مرتفعة لدى



التقرير
السنوي 9

معظم البنوك المحلية، فقد أثمرت جهود الشركة خلال عام ٢٠٠٥ في منح قروض للبنوك لإعادة تمويل قروض سكنية بما مقداره (٤٨) مليون دينار استفاد منها ٦ مؤسسات مالية لتصل القروض التي منحت من قبل الشركة منذ بداية عملها إلى (١٥٣) مليون دينار أردني تقريباً كما في نهاية عام ٢٠٠٥. هذا وقد بلغ رصيد قروض إعادة التمويل في نهاية عام ٢٠٠٥ حوالي (١٠٠) مليون دينار غطت مامجموعه حوالي (٦٥٠٠) قرض سكني. كما قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٥ بإصدار ما قيمته (٤٨) مليون دينار من أسناد القرض. كما أثمرت جهود الشركة في تشجيع بعض البنوك على طرح برامج قروض سكنية بأسعار فائدة ثابتة. وتسمى الشركة من خلال خطة عملها المستقبلية - بالإضافة إلى زيادة حجم عملياتها في مجال الإقراض وإصدار السندات لأجل مختلف - إلى طرح برامج جديدة تواكب التطورات في سوق التمويل الإسكاني وبما يتلاءم مع متطلبات البنوك المختلفة والمقترضين ومتطلبات المستثمرين. كما تدرس الشركة إمكانية شراء بعض محافظ القروض العقارية وإصدار أوراق مالية مضمونة بمحافظ محددة من القروض العقارية "Mortgage - Backed Securities".

حضرات السادة المساهمين الكرام

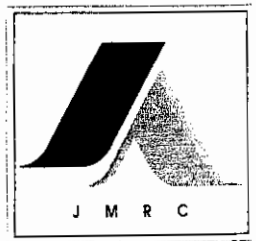
قبل أن اختتم كلمتي هذه يطيب لي وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نرفع وافر الشكر والتقدير إلى الحكومة الرشيدة وإلى البنك المركزي الأردني على جهودهما المبذولة لدعم مسيرة الشركة، كما نعبر عن الشكر والتقدير لمدير عام الشركة وكافة العاملين فيها للجهود الكبيرة التي بذلوها، وأدعو الله أن يوفقنا جميعاً في حمل المسؤولية وأداء الأمانة وخدمة الوطن في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم.

والله ولي التوفيق
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

د. أمية طوقان

رئيس مجلس الإدارة

التقرير السنوي 9



مؤشرات

النشاط

الاقتصادي

وسوق

التمويل

الإسكاني

في المملكة

خلال عام

٢٠٠٥

واصل الاقتصاد الأردني خلال عام ٢٠٠٥ تحقيق إنجازات إيجابية وتحسن في أداء على المستوى الكلي وسجل معدل نمو هاق ٧٪ بالأسعار الثابتة ، مقارنة مع معدلات نمو اقتصادي بلغ ٧,٥٪ في عام ٢٠٠٤ و ٣,٤٪ في عام ٢٠٠٣ و ٥,١٪ في عام ٢٠٠٢ .

وعلى صعيد السياسة النقدية، فقد واصل البنك المركزي الأردني خلال عام ٢٠٠٥ سياسته الرامية إلى الحفاظ على الاستقرار النقدي و تعزيز منعة الجهاز المصرفي وتوفير هيكل اسعار فائدة مناسب ينسجم مع التطورات الاقتصادية المحلية والعالمية . وقد تمكن البنك المركزي الأردني من الحفاظ على مستوى مريح من الاحتياطات الاجنبية بلغت في نهاية شهر كانون أول عام ٢٠٠٥ اعلى مستوى لها وهو ما يقارب (٤,٨) مليار دولار أمريكي.

وفي مجال سوق رأس المال فقد شهدت بورصة عمان نشاطا متميزا في عام ٢٠٠٥ حيث بلغ حجم التداول حتى نهاية شهر كانون أول عام ٢٠٠٥ ما مقدارة (١٦,٩) مليار دينار وهو أعلى رقم حققته البورصة منذ تأسيسها عام ١٩٧٨ مقارنة مع حوالي ٣,٧٩ مليار دينار في نهاية عام ٢٠٠٤. كما شهد سوق رأس المال نشاطا ملحوظا في حجم الإصدارات من اذونات وسندات الحكومة الأردنية او بكفالتها اضافة إلى اصدارات القطاع الخاص.

وبالرغم من النشاط الذي شهدته سوق السندات في المملكة خلال عام ٢٠٠٥، فإن هذا السوق لا زال بحاجة إلى تعزيز وتعميق دوره في حشد المدخرات الوطنية والمصادر التمويلية ذات الاستخدامات طويلة الأجل بما في ذلك تشجيع التداول فيه.

ومن الجدير بالذكر في هذا الصدد أن تطوير سوق رأس المال يعتبر من المسائل الحيوية لنشاط الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري، كما ويعتبر من أهم الغايات التي أنشئت الشركة من أجل تحقيقها.

وفي مجال سوق العقار ، فقد تابع قطاع الإنشاءات معدلات نمو مرتفعة خلال عام ٢٠٠٥ بسبب زيادة مشاريع البنية التحتية والمساحات المرخصة للبناء داخل المملكة إلا أن الأردن ما زال يعاني كغيره من الدول من عدم تلبية حاجات المواطنين ذوي الدخل المتدني من الوحدات السكنية.

ويعتبر قطاع الإسكان من القطاعات الهامة في الاقتصاد الوطني لعلاقته بتوفير احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية الملائمة وارتباطه بالعديد من النشاطات الاقتصادية الأخرى. لذلك فإن تحريك هذا القطاع يؤدي بالضرورة إلى تحريك عجلة الاقتصاد الوطني وبالتالي المساهمة في زيادة نسب النمو الحقيقية في الاقتصاد الوطني.

وحول التطورات التي شهدتها السوق الأولى للقروض السكنية ، فيلاحظ حدوث نمو ملموس في حجم الإقراض الإسكاني وتحسين شروطه وانخفاض في أسعار الفائدة على القروض السكنية بنسبة أكبر من الانخفاض الحاصل على أسعار الفائدة في السوق على التسهيلات المصرفية للغايات الأخرى . كما بدأت بعض البنوك المحلية بمنح القروض السكنية بأسعار فائدة ثابتة خلال فترات فائدة وصلت إلى (١٠) سنوات من عمر القرض السكني. وقد كان للشركة دور بارز في هذا المجال.



التقرير 9
السنوي

لمحة تاريخية :

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري هي شركة مساهمة عامة محدودة تأسست في منتصف عام ١٩٩٦ بتوجيه من الحكومة وبالتعاون مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير وبدعم من البنك المركزي الأردني للمساعدة في توفير التمويل متوسط وطويل الأجل للقطاع الإسكاني الأردني.

أهداف الشركة

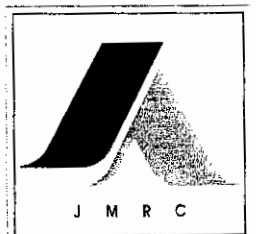
- تلخص الأهداف الرئيسية التي تسعى الشركة لتحقيقها بما يلي :
- تطوير وتحسين سوق التمويل الإسكاني من خلال قيام الشركة بتوفير التمويل - متوسط وطويل الأجل - للبنوك والشركات المالية التي تمنح قروضاً سكنية.
- تشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال طرح أسناد قرض في سوق رأس المال المحلي مما يساهم في زيادة الأدوات الاستثمارية المتاحة في السوق.
- فتح نافذة إسلامية من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والشركات المالية التي تعمل وفق الشريعة الإسلامية.

مصادر التمويل

- رأس المال المدفوع بالكامل والبالغ (٥) ملايين دينار أردني.
- قرض مدعوم بقيمة (١٢,٥) مليون دينار أردني تقريباً حصلت عليه الشركة من الحكومة لمدة (٢٠) عام من أصل قرض حصلت عليه الحكومة من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالدولار الأمريكي. ويبلغ رصيد القرض كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١ ما مجموعه (١٠,٩) مليون دينار أردني. ويأتي سداد الشركة لقرض الحكومة في مرتبة أقل من حيث أولوية السداد مقارنة مع الدائنين الآخرين من حملة أسناد قرض الشركة.
- حصيلة إصدارات الشركة من أسناد القرض.



التقرير السنوي 9



توفر الشركة التمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك العاملة في المملكة من خلال إعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل هذه المؤسسات للمواطنين بنسبه لا تزيد عن ٨٣٪ من أرصدة القروض السكنية المقدمة للشركة لإعادة التمويل. وقد حددت سياسة الإقراض المعتمدة لدى الشركة الأسس والمعايير التي يجب توفرها في المؤسسة المالية المقترضة وهي القرض السكني المقدم لإعادة التمويل.

ولضمان القرض الذي يحصل عليه البنك من الشركة يقوم البنك بتحويل سندات الرهونات العقارية من الدرجة الاولى والخاصه بالقروض السكنية الممنوحة من قبله لصالح الشركة وبنسبة لا تقل عن (١٢٠٪) من قيمة قرض الشركة الممنوح للبنك شريطة ان لا تكون القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك عليها اقساط مستحقة مع التزام البنك بتحويل سندات رهن بديلة لسندات الرهن الخاصة بالقروض التي تظهر عليها علامات التعثر طيلة مدة عمر قرض الشركة للبنك.

كما سمح للبنك بموجب سياسة الإقراض المعتمدة لدى الشركة ان يقدم ضمانات مؤقتة لحين تمكنه من تزويد الشركة بالرهونات العقارية اللازمة، ومن أهم هذه الضمانات المؤقتة سندات الحكومة الأردنية او السندات المكفولة من الحكومة الأردنية، أذونات الخزينة، ومن الجدير بالذكر أن الشركة تمنح قروضها على أساس سداد أصل القرض على دفعة واحدة بتاريخ استحقاقه، وسداد الفائدة في نهاية كل (٦) اشهر وحتى نهاية مدته، وفي حالات خاصة تمنح الشركة قروض إعادة تمويل قروض سكنية على أساس سداد أصل وفوائد القرض دورياً.

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



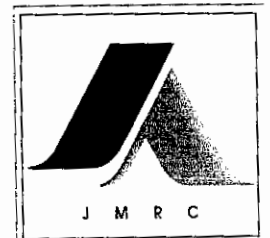
التقرير 9
السنوي

مزايا الاقتراض من الشركة والاستثمار في أسناد القرض الصادرة عنها

- يوفر الاقتراض من الشركة للبنوك والشركات المالية المزايا التالية :-
- توفير مصدر أموال للبنك بكلفة أقل نسبياً من كلفة مصادر أمواله الأخرى.
- تحسين نسبة كفاية رأس المال من خلال احتساب وزن مخاطر ترجيحي بواقع ٢٠٪ على القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك وبما لا يتجاوز مبالغ قروض إعادة التمويل المقترضة من الشركة.
- إعفاء البنك من المخصص العام للقروض السكنية المعاد تمويلها من الشركة.
- مساعدة البنك في مواعيد آجال مصادر أمواله مع استخداماتها وتمكينه من إدارة موجوداته ومطلوباته بكفاءة أكبر (ALM).
- تمكين البنك من تجنب مخاطر تقلبات سعر الفائدة (IRR) على القروض السكنية التي يمنحها للأجال المختلفة من خلال قيامه بتثبيت أسعار الفائدة على هذه القروض في حال استخدام آلية عمل الشركة.
- استثناء القروض المعاد تمويلها من قبل الشركة من القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات وثرائها عند احتساب النسبة التي حددها قانون البنوك التي تقضي بأن لا تزيد القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات أو شرائها عن ٢٠٪ من إجمالي ودائع البنك بالدينار الأردني.

- يوفر الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة للمستثمرين مزايا عديدة من أبرزها ما يلي:-
- اتسامها بدرجة مخاطر متدنية تعادل ٢٠٪ لغايات احتساب نسبة كفاية رأس المال لدى البنوك، الأمر الذي من شأنه تدعيم المراكز المالية للبنوك المرخصة التي لديها حيازات من هذه الأسناد.
- تمتعها بأولوية في السداد على التزامات الشركة الناجمة عن قرض الحكومة لها.
- اعتبار قيمها من ضمن الموجودات السائلة في ميزانيات البنوك والشركات المالية لغايات احتساب نسبة السيولة القانونية التي تخضع لها البنوك المرخصة بموجب تعليمات البنك المركزي الأردني في هذا الخصوص.
- إعفاء الفوائد المحصلة منها والأرباح الناشئة عن الاستثمار فيها من الضرائب وفق قانون ضريبة الدخل النافذ.
- تحقيق دخل دوري ثابت للمستثمرين.
- سهولة الاكتتاب بها وتمتعها بقابلية التداول في سوق رأس المال المحلي.

التقرير السنوي 9



نشاطات وانجازات الشركة خلال عام ٢٠٠٥



وفيما يلي أهم النشاطات التي قامت بها خلال عام ٢٠٠٥.

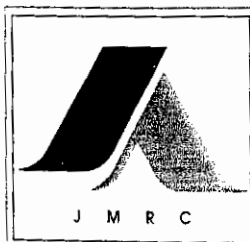
في مجال الاقراض

واصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٥ نشاطها الاقراضي، حيث قامت بتوقيع (٨) اتفاقيات إعادة تمويل قروض سكنية لأجل تراوحت ما بين (١-١٠) سنوات بمبلغ إجمالي قدره (٤٨) مليون دينار أردني. ويصبح بذلك عدد اتفاقيات قروض إعادة التمويل التي أبرمتها الشركة منذ تأسيسها وحتى نهاية شهر كانون اول ٢٠٠٥ ما مجموعه (٧٠) اتفاقية بمبلغ إجمالي قدره (١٥٣) مليون دينار أردني تقريباً. وقد بلغت أرصدة قروض إعادة التمويل بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ ما مقداره (١٠٠) مليون دينار أردني، غطت ما مجموعه حوالي (٦٥٠٠) قرض سكني، علماً بأن القيمة التقديرية للعقارات الضامنة تبلغ (٢٤٦) مليون دينار.

ويبين الجدول التالي أرصدة قروض إعادة التمويل القائمة التي منحتها الشركة كما هي بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ :-

(مليون دينار)

البنك المستفيد	عدد الاتفاقيات	عدد القروض السكنية	أرصدة القروض السكنية	أرصدة قروض إعادة التمويل	ضمانات قروض إعادة التمويل	القيمة التقديرية للعقارات
بنك الإسكان للتجارة والتمويل	٥	٨١١	٩,٥	٤,٥	٩,٥	١٩,٣
البنك العقاري المصري العربي	١٠	٧٢٢	١٠,٧	١٣,٢	١٧,٦	٢٣,٢
البنك الأردني الكويتي	٢	١٤٣٧	١٧,١	١١,٣	١٩,٠	٤٠,٨
البنك الأهلي الأردني	٤	٥٩٨	١١,٤	٨,٤	١١,٤	٢٦,٢
بنك المؤسسة العربية المصرفية	٤	٩٩٨	١٢,٩	٩,٥	١٢,٩	٢٧,٩
بنك القاهرة عمان	١	٧٣٥	١٨,١	١٥,٠	١٨,١	٣١,٥
بنك الصادرات والتمويل	٧	٥٣٥	٢٥,٩	٢٥,١	٣٠,٩	٤٤,٥
بنك سوسيتيه جنرال - الأردن	٢	١٨٧	٤,١	٣,٠	٤,١	٨,٦
بنك الاتحاد للائحة والامستثمار	٣	٥٠٢	١١,١	١٠,٠	١٥,٩	٢٤,٦
المجموع	٣٨	٦٥٣٥	١٢٠,٨	١٠٠,٠٠	١٣٩,٤	٢٤٦,٦

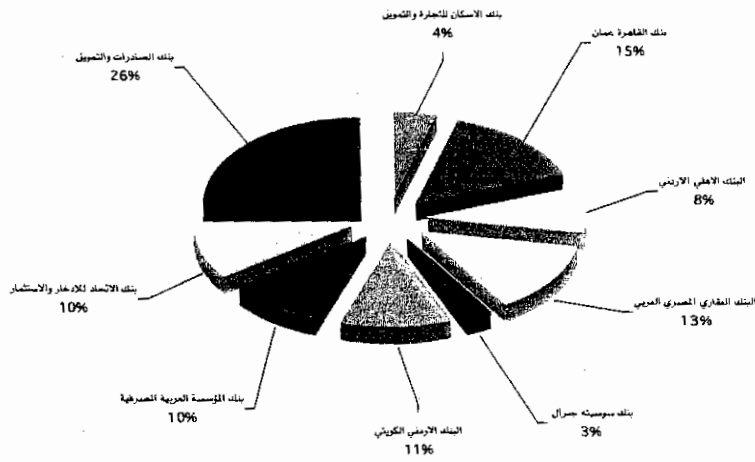


التقرير
السنوي
٩

ومن الواضح أن تحسناً قد طرأ على توزيع قروض إعادة التمويل الممنوحة من الشركة من حيث عدد المؤسسات المستفيدة من قروض إعادة التمويل وحجم الإقراض لكل مؤسسة.

ويبين الرسم البياني التالي توزيع أرصدة قروض إعادة التمويل التي منحتها الشركة على البنوك ، كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١ :-

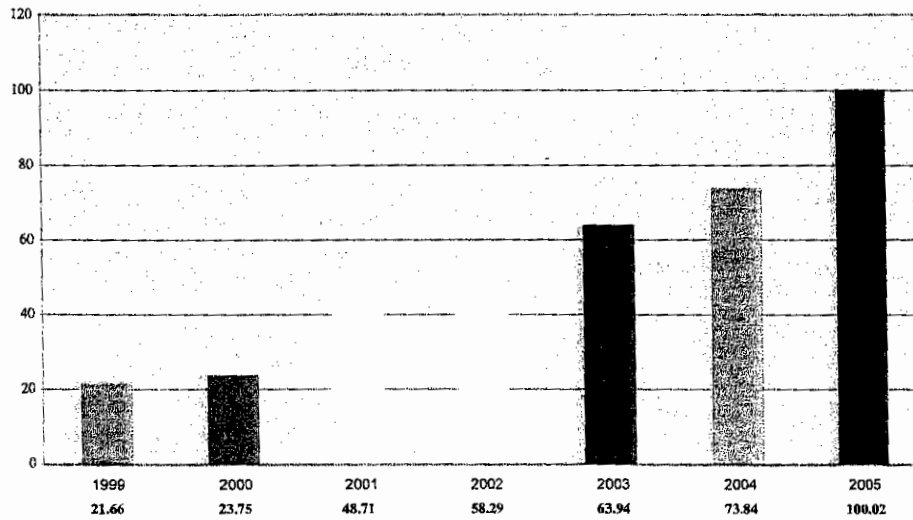
توزيع أرصدة القروض على البنوك



كما ويبين الرسم البياني التالي تطور أرصدة قروض إعادة التمويل التي منحتها الشركة من ١٩٩٩/١/١ وحتى ٢٠٠٥/١٢/٣١

تطور أرصدة قروض إعادة التمويل

مليون دينار



التقرير 9
السنوي

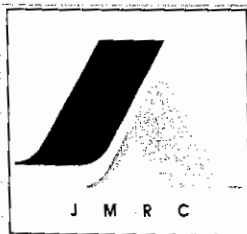


قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٥ بإصدار أسناد قرض بقيمة اسمية (٤٨) مليون دينار. وبذلك ارتفع حجم أسناد القرض التي أصدرتها الشركة منذ تأسيسها وحتى نهاية كانون أول ٢٠٠٥ إلى (٢٠٣,٧٥) مليون دينار أردني لأجل (١)، (٣)، (٥) سنوات. علما بأن حجم الإصدارات القائمة من أسناد قرض الشركة كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١ بلغ حوالي (٨٠,٩٨) مليون دينار.

ومن الجدير بالذكر أن الشركة قد قامت بتنفيذ عمليات إصداراتها من أسناد القرض بأسلوب الاكتتاب الخاص والعام. كما عكست أسعار الفائدة على الأوراق المالية التي أصدرتها الشركة مستوى المخاطر المتدني المرتبط بإصدارات الشركة من هذه الأوراق.

ومن الجدير بالذكر أن الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مضمونة بموجودات الشركة التي من ضمنها قروض إعادة تمويل قروض سكنية مضمونة برهونات عقارية محولة أصولياً لأمر الشركة ولا تقل القيمة المتبقية لهذه الضمانات في نهاية كل ربع سنة وطيلة مدة قروض الشركة عن (١٢٠٪) من أرصدة هذه القروض.

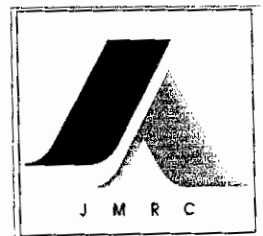
وتشير البيانات المتوفرة لدى الشركة إلى أن قيمة سندات الرهن تعادل ما نسبته ١٧٦٪ من أرصدة قروض إعادة التمويل الممنوحة وأن القيمة التقديرية للعقارات المرهونة تعادل ما نسبته ٢٤٢٪ من أرصدة قروض إعادة التمويل. أما أرصدة القروض السكنية الممنوحة فتعادل ما نسبته ١٣٧٪ من أرصدة قروض إعادة التمويل.



تفاصيل أسناد قرض الشركة القائمة كما هي ٢٠٠٥/١٢/٣١ :-

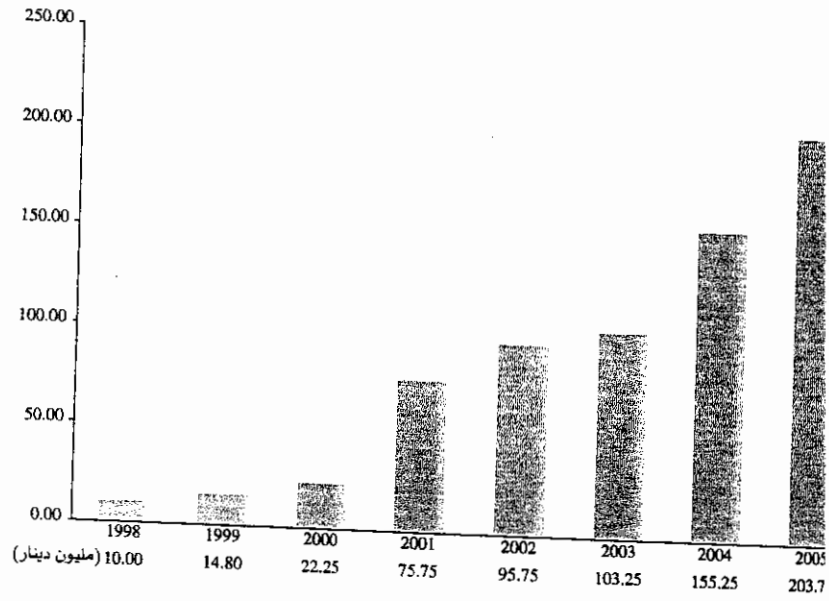
رقم الإصدار	القيمة الاسمية مليون دينار	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	تواريخ دفع الفوائد	فترة السند
الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	تواريخ دفع الفوائد	فترة السند
٤	٥,٠٠	٦,٨٠٠	٢٠٠١/٠٥/٣١	٢٠٠٦/٠٥/٣١	أربع أقساط متساوية كل (٣) أشهر من السنة بتاريخ (٨/٣١) و (١١/٣٠) و (٠٢/٢٨) و (٠٥/٢١) طيلة سنوات عمر الإصدار	١٠٠٠٠
٧	٢,٠٠	٥,٧٥٠	٢٠٠١/٠٩/١٩	٢٠٠٦/٠٩/١٩	أربع أقساط متساوية كل (٣) أشهر من السنة بتاريخ (١٢/١٩) و (٠٣/١٩) و (٠٦/١٩) و (٠٩/١٩) طيلة سنوات عمر الإصدار	١٠٠٠٠
١٢	٥,٠٠	٢,٧٥	٢٠٠٣/٠٣/٠٣	٢٠٠٦/٠٣/٠٣	بقسطين متساويين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (٠٩/٠٣) و (٠٣/٠٣) طيلة سنوات عمر الإصدار.	١٠٠٠٠
١٣	٥,٠٠	٤,٦٠	٢٠٠٤/٠٥/١١	٢٠٠٩/٠٥/١١	بقسطين متساويين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (١١/١١) و (٠٥/١١) طيلة سنوات عمر الإصدار	٩٧٠
١٥	٢,٤٨٠	٣,٢٥	٢٠٠٤/٠٦/٠٣	٢٠٠٧/٠٦/٠٣	أربع أقساط كل (٣) أشهر من السنة بتاريخ (٠٩/٠٣) و (١٢/٠٣) و (٠٣/٠٣) و (٠٦/٠٣) طيلة سنوات عمر الإصدار يتم اطفاء الاسناد كل (٣) أشهر بتاريخ دفع الفوائد.	١٠٠٠٠
١٤	٣,٠٠	٣,٧٥	٢٠٠٤/٠٦/١٤	٢٠٠٧/٠٦/١٤	بقسطين متساويين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (١٢/١٤) و (٠٦/١٤) طيلة سنوات عمر الإصدار.	١٠٠٠٠
١٧	٢,٠٠	٤,٣٥	٢٠٠٤/٠٧/٢٠	٢٠٠٧/٠٧/٢٠	بقسطين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (٠١/٢٠) و (٠٧/٢٠) طيلة سنوات عمر الإصدار. يتم اطفاء الاسناد كل (٦) أشهر بتاريخ دفع الفوائد بعد (٦) أقساط	١٠٠٠٠
١٦	٣,٠٠	٥,٤١٣	٢٠٠٤/٠٧/٢٨	٢٠٠٧/٠٧/٢٨	بقسطين متساويين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (٠١/٢٨) و (٠٧/٢٨) طيلة سنوات عمر الإصدار	١٠٠٠٠
١٩	٤,٠٠	٤,٧٥	٢٠٠٤/١٢/٠٥	٢٠٠٧/١٢/٠٥	بقسطين متساويين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (٠٦/٠٥) و (١٢/٠٥) طيلة سنوات عمر الإصدار	١٠٠٠٠
٢٥	٤,٠٠	٤,٠٠	٢٠٠٥/٠٣/١٣	٢٠٠٦/٠٣/١٣	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
٢٦	٣,٠٠	٤,٨٥	٢٠٠٥/٠٣/١٥	٢٠٠٦/٠٣/١٥	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
١٨	٥,٠٠	٥,٤	٢٠٠٥/٠٤/٠٥	٢٠١٠/٠٤/٠٥	بقسطين متساويين كل (٠٦) أشهر من السنة بتاريخ (١٠/٠٥) و (٠٤/٠٥) طيلة سنوات عمر الإصدار	١٠٠٠٠
٢٧	٥,٠٠	٤,٥٠	٢٠٠٥/٠٤/٢٤	٢٠٠٦/٠٤/٢٤	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
٢٨	٥,٠٠	٤,٨٢٢	٢٠٠٥/٠٥/٢٢	٢٠٠٦/٠٥/٢٢	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
٢٩	٥,٠٠	٤,٩٣	٢٠٠٥/٠٦/٠٥	٢٠٠٦/٠٦/٠٥	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
٣٠	١,٥٠٠	٤,٩٣	٢٠٠٥/٠٧/٠٣	٢٠٠٦/٠٧/٠٣	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
٣١	٥,٠٠	٥,٥٨	٢٠٠٥/٠٩/٢٥	٢٠٠٦/٠٩/٢٥	تدفع الفائدة والقيمة الاسمية بتاريخ الاستحقاق	١٠٠٠٠
٣٢	١٥	٩,٠٧	٢٠٠٥/١١/١٠	٢٠١٠/١١/١٠	بقسطين كل (٦) أشهر من السنة بتاريخ (٠٥/١٠) و (١١/١٠) طيلة سنوات عمر الإصدار. يحق للشركة اطفاء الاسناد جزئيا أو كليا بعد سنة من تاريخ الإصدار بتواريخ دفع الفوائد .	١٠٠٠٠
المجموع	٨٠,٩٨					

التقرير 9 السنوي

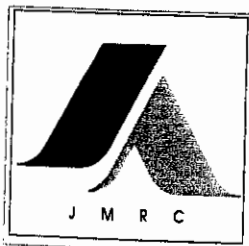


ويبين الرسم البياني التالي نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض خلال
الأعوام من ١٩٩٨-٢٠٠٥ :-

نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض



ملاحظة : لم يجر أي عمليات تداول على إصدارات الشركة القائمة من أسناد
القرض خلال عام ٢٠٠٥ إلا على الإصدار الثالث عشر فقد جرت عمليتا تداول
بسر بيعي للسند الواحد ٩٧٠ دينار.



التقرير 9
السنوي

في مكان التسويق

قامت الشركة بنشاطات تسويقية مكثفة خلال عام ٢٠٠٥، تمثلت بزيارات ميدانية على المستويات الإدارية المختلفة للجهات ذات العلاقة للتعريف بالأهداف وبالغايات التي أنشئت الشركة من أجلها وبآلية عملها وميزات التعامل معها في مجال إعادة تمويل القروض السكنية وفي مجال الاستثمار في اسناد القرض الصادرة عنها. وقد ساهمت النشاطات التسويقية سائلة الذكر إلى حد كبير في زيادة مشاركة البنوك في منح التمويل الإسكاني وفي تحسين شروط الاقتراض الإسكاني في المملكة من حيث سعر الفائدة على القرض ومدته.

ويلخص الجدول التالي مكونات برامج القروض السكنية المتوفرة في السوق التي طرحتها البنوك المحلية :-

تمويل بناء سكني و/أو شراء منزل و/أو شقة سكنية و/أو إكمال إنشاء و/أو صيانة منزل سكني و/أو توسيع عقار قائم و/أو شراء أراضي لإنشاء منزل سكني.	غايات منح القرض
تتراوح ما بين ٦% - ٩%	سعر الفائدة
تتراوح ما بين ٠% - ١% سنوياً.	العمولة
تصل إلى (٢٠) عاماً.	مدة القرض
تصل إلى ١٠٠% من القيمة التقديرية للعقار ولكنها في الغالب أقل من ٨٠%.	نسبة القرض للضمان

التقرير السنوي ٩



في مجال التدريب

سعت الشركة منذ تأسيسها إلى توفير الكفاءات التي تتلاءم وطبيعة عملها فخصصت على توفير التدريب اللازم لموظفيها سواء كان ذلك عن طريق تحاق بدورات تدريبية، داخل وخارج المملكة، أو من خلال استقبال خبراء من أارج في مجال عمل الشركة لتدريب الموظفين وتقديم المساعدة الفنية.

وعلى صعيد التدريب الداخلي فقد شارك عدد من موظفي الشركة في أكثر من ٤ بمختلف التخصصات ذات العلاقة وفيما يلي جدولاً يبين الدورات التي شارك موظفو الشركة خلال عام ٢٠٠٥:-

الدورة	عدد الدورات	عدد المشاركين
إدارية	١	٢
حاسوب	٢	٢
لغات	٧	٥
المجموع	١٠	٩

وقد شارك المدير العام بحضور مؤتمر الأسواق المالية الإسلامية الذي عقد في نامة/ البحرين خلال شهر أيار ٢٠٠٥ .



التقرير السنوي ٩

التحليل المالي لحسابات الختامية عام ٢٠٠٥

ويمقارنة البيانات المالية للشركة كما في نهاية عام ٢٠٠٥ مع ماكانت عليه في
نهاية عام ٢٠٠٤ نلاحظ ماييلي :-

١- ارتفع رصيد قروض إعادة التمويل بمبلغ (٢٦,٢) مليون دينار وبنسبة ٣٥,٤% ليصل إلى (١٠٠) مليون دينار بعد أن كان (٧٣,٨) مليون دينار في نهاية العام السابق. ومما يجدر ذكره أن مجموع قروض إعادة التمويل التي تم منحها خلال العام بلغت (٤٨) مليون دينار منها (٤٣) مليون دينار قروض جديدة ومبلغ (٥) مليون دينار قروض تم تجديدها علماً بأن القروض والأقساط التي تم تسديدها للشركة خلال العام بلغت (١٦,٨) مليون دينار.

٢- ارتفع مجموع الموجودات بمبلغ (١٧,٢) مليون دينار وبنسبة ١٨,٦% ليصل إلى (١٠٩,٦) مليون دينار بعد أن كان (٩٢,٤) مليون دينار في نهاية العام السابق.

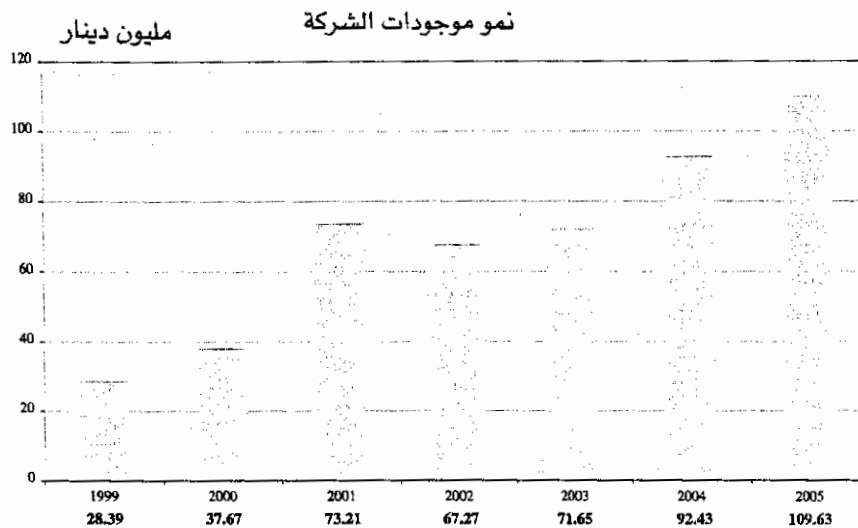
٣- ارتفع رصيد أسناد القرض بمبلغ (٧,٤) مليون دينار وبنسبة ١٠% ليصل إلى (٨١) مليون دينار مقارنة مع (٧٣,٦) مليون دينار في نهاية العام السابق. ومما يجدر ذكره أن الأسناد المصدرة خلال العام بلغت (٤٨,٥) مليون دينار أما الأسناد والأوراق المالية التي تم تسديدها خلال العام بلغت (٤١,١) مليون دينار.

٤- ارتفع مجموع حقوق المساهمين بمبلغ (٣٦٧,٢) ألف دينار عن العام السابق أي بزيادة نسبتها ٥,٩% ليصل إلى (٦,٦) مليون دينار.

٥- ارتفع مجمل ربح العمليات بمبلغ (١٣٧,١) ألف دينار عن العام السابق بزيادة نسبتها ١٣,٦% ليصل إلى (١,١٥) مليون دينار.

٦- ارتفع صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات بمبلغ (١٢٣,٤) ألف دينار عن العام السابق وبنسبة ٢١,٣% ليصل إلى (٧٠٢,٢) ألف دينار.

ويبين الرسم البياني التالي تطور موجودات الشركة خلال الأعوام ١٩٩٩-٢٠٠٥ :-



التقرير السنوي 9

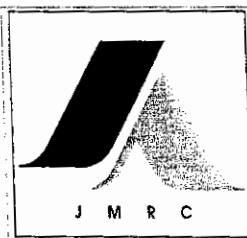


وفيما يلي أهم النسب المالية لعام ٢٠٠٥ مقارنة مع عام ٢٠٠٤ :-

البيان	عام ٢٠٠٥ %	عام ٢٠٠٤ %
حصة السهم من صافي الربح	٨,٨	٨,٩
النقد لدى البنوك الى اجمالي الموجودات	٥,٣	١٧,٨
قروض إعادة التمويل الى اجمالي الموجودات	٩١,٢	٧٩,٩
العائد على حقوق المساهمين	٦,٧	٧,٢٣
الأموال المقرضة الى حقوق الملكية / مرة	١٥,٧	١٣,٩

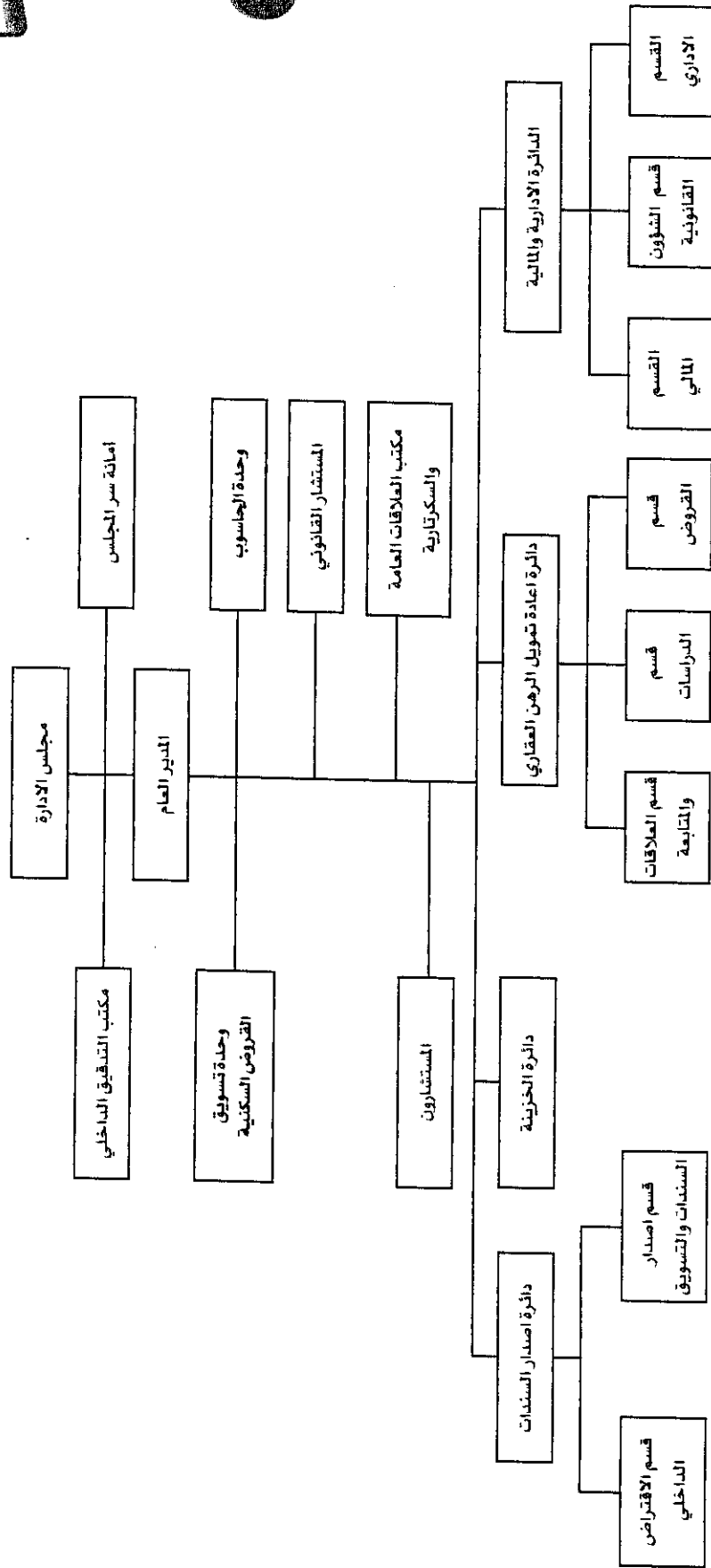
نسب الضمانات المتعلقة بنشاطات الشركة لعام ٢٠٠٥ مقارنة مع عام ٢٠٠٤

البيان	عام ٢٠٠٥ %	عام ٢٠٠٤ %
قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة قروض إعادة التمويل	١٧٧,٨	١٩٤
القيمة التقديرية للعقارات المرهونة إلى أرصدة قروض إعادة التمويل	٢٥٣,٤	٢٧٣
أرصدة القروض السكنية المعاد تمويلها والضمانات الأخرى إلى أرصدة قروض إعادة التمويل	١٤٠,٩	١٤٨
أرصدة قروض إعادة التمويل إلى إجمالي القيمة الاسمية لإسناد القرض الصادرة عن الشركة	١٢٣,٦	١٢٦
قيمة سندات الرهن العقاري لدى الشركة إلى إجمالي القيمة الاسمية لإسناد القرض الصادرة عن الشركة	٢١٩,٨	١٩٥



التقرير
السنوي ٩

الهيكل التنظيمي



الجهاز الإداري

بلغ عدد العاملين في الشركة في نهاية عام ٢٠٠٥ بمن فيهم المدير العام (٢٤) موظفاً ومستخدماً، تم تعيين موظفين اثنين خلال عام ٢٠٠٥ علماً بأنه يتم تعيين الموظفين بناءً على حاجة الشركة. ويتم تحديد درجات ورواتب الموظفين حسب مؤهلاتهم العلمية والعملية وفق جدول الرواتب المعتمد وفق احكام نظام موظفي الشركة النافذ.

وفيما يلي جدول يبين موظفي الشركة وفئات ومؤهلاتهم العلمية :-

المؤهل العلمي	العدد
ماجستير	٢
دبلوم عالي	١
بكالوريوس	١٤
ثانوية عامة	٤
دون الثانوية	٢
غير مصنف	١
المجموع	٢٤

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

الاسم	الوظيفة	المؤهل العلمي والخبرات العملية
السيد سعد البشتاوي	مدير دائرة إصدار السندات	بكالوريوس إدارة أعمال عام ١٩٧٢
السيد بسام أبو سحاب	مدير دائرة إعادة التمويل	ماجستير إدارة أعمال/ تمويل عام ٢٠٠٣
السيد محمد رسول بايزيدي	رئيس القسم المالي	بكالوريوس علوم إدارية عام ١٩٩١
السيد زهير القضاة	رئيس القسم الإداري	بكالوريوس إدارة أعمال عام ١٩٩٠



السيد / أحمد الطاهر
المدير العام / مدير مجلس
الإدارة / مساهم في الشركة
المركز الأول



التقرير السنوي 9

نقد

تعريفية عنا

موظفی

الإدارة

التنفيذ

● المؤهلات العلمية :

- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام ١٩٧٢.

● الوظيفة الحالية :

- مدير دائرة إصدار السندات ويعمل في الشركة منذ ١١ نيسان ١٩٩٨ وحتى الآن.

● **الخبرات السابقة :**

- ذی فیرست ناشونال بنک اوف شیکاگو - أبو ظبی - من عام ۱۹۷۵-۱۹۷۶ .

- مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أبو ظبي- من عام ١٩٧٦- ١٩٩٥

بوظائف قيادية (المحاسبة العامة، المالية، الاستثمار، والعلاقات الخارجية).

- البنك العربي - الإدارة الإقليمية / رام الله

مدير دائرة الخزينة والاستثمارات من عام ١٩٩٥-١٩٩٨ .

- عضو في لجنة ادارة الموجودات والمطلوبات في البنك.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

● المؤهلات العلمية :

- ماجستير إدارة أعمال / تمويل الجامعة الأردنية عام ٢٠٠٣ .

- بكالوريوس علوم إدارية/ جامعة مؤتة عام ١٩٩١ .

● الوظيفة الحالية :

- مدير دائرة إعادة تمويل الرهن العقاري في الشركة منذ ٢٧/٦/٢٠٠٤ ولغاية الآن.

● الخبرات السابقة :

- رئيس قسم القروض / دائرة إعادة تمويل الرهن العقاري في الشركة الأردنية

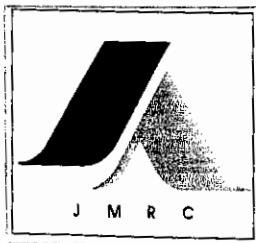
لإعادة تمويل الرهن العقاري من ١٦/٨/١٩٩٧ - ٧/٢/٢٠٠٤.

- مساعد مدير تسهيلات في بنك الاردن من ٢٠٠٤/٦/٢٤ - ٢٠٠٨/٢/٨ .

- رئيس حسابات في شركة التموين من ١٩٩١-١٩٩٧ .

- المؤهلات العلمية :
 - بكالوريوس محاسبة/ جامعة بيروت العربية - بيروت عام ١٩٧٢.
- الوظيفة الحالية :
 - رئيس القسم المالي من ١٩٩٨/١/٣.
- الخبرات السابقة :
 - محاسب في سلطة المصادر الطبيعية في الأردن ١٩٦٥-١٩٧٤ .
 - مراجع حسابات لدى مكتب بادي وعبد الجواد في ليبيا ١٩٧٤-١٩٧٥ .
 - مدير مالي في الشركة الصناعية للسكب والأدوات الصحية في المملكة العربية السعودية ١٩٧٥-١٩٧٦ .
 - مدير تنفيذي ثم مدير عام الشركة الحديثة لصناعة المواد العمرانية في الأردن ١٩٧٦-١٩٧٩ .
 - رئيس قسم الحسابات وقائم بأعمال المدير المالي في الشركة العربية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية (أكديما) في الأردن ١٩٧٩-١٩٩٥ .
 - مدير مالي وإداري في الشركة المتحدة للصناعات الزجاجية في الأردن ١٩٩٥-١٩٩٧ .

- المؤهلات العلمية :
 - بكالوريوس إدارة أعمال جامعة اليرموك عام ١٩٩٠.
- الوظيفة الحالية :
 - رئيس القسم الإداري في الشركة منذ ١٩٩٧/٦/١١.
- الخبرات السابقة :
 - مناصب إدارية وفنية مختلفة في سلاح الجو الأردني من عام ١٩٦٩ ولغاية ١٩٨٩ .
 - مدير الملاحاة والمراقبة الجوية من عام ١٩٨٩ - ١٩٩٢ .
 - مدير ديوان سلاح الجو من عام ١٩٩٢ - ١٩٩٥ .



التقرير
السنوي 9

الخطوة المستقبلية للشركة

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

أولاً: تعميق نشاطات الشركة الإقراضية في السوق الثانوي للرهن العقاري من خلال طرح برامج إقراض جديدة تتناسب مع التطورات التي يشهدها سوق التمويل الإسكاني والعمل على تشجيع البنوك في منح القروض السكنية بأسعار فائدة ثابتة خلال فترات الفائدة طيلة عمر القرض السكني.

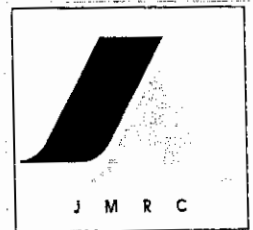
ثانياً: زيادة حجم إصدارات الشركة من اسناد القرض للأجل وبالأشكال المختلفة بما يتلاءم مع نشاطات الشركة الإقراضية بالإضافة إلى محاولة توسيع قاعدة المستثمرين في إصدارات الشركة لتشمل الأفراد من خلال القيام بإصدار أسناد قرض بالإكتتاب العام.

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

رابعاً: شراء محافظ قروض عقارية وإصدار أوراق مالية مضمونة بمحافظ محددة من القروض العقارية Mortgage - Backed Securities. هذا وتتوقع الشركة خلال عام ٢٠٠٦ منح قروض سكنية بما قيمته (٥٥) مليون دينار كما سيتم توفير الأموال اللازمة لذلك من خلال طرح اسناد قرض في سوق رأس المال، كما يتوقع أن تبلغ معدلات النمو في نشاطات الشركة ونتائج أعمالها في حدود المعدلات التي تم تحقيقها خلال عام ٢٠٠٥.



التقرير السنوي 9



معلومات أخرى عن الشركة

فيما يلي بعض المعلومات عن الشركة يتم الإفصاح عنها وفقاً لمتطلبات القانون :-
أ- تتمتع الشركة بالامتيازات التالية :-

١- أضيفت الشركة في منتصف تشرين الثاني ١٩٩٧ من رسوم تحويل سندات الرهن سواء كان هذا التحويل لصالح الشركة أو لصالح الجهات المتعاقدة مع الشركة وذلك لكل حالة على حدة.

٢- وافق البنك المركزي الأردني للبنوك على احتساب وزن المخاطر الترجيحية للقروض السكنية بنسبة ٢٠٪ لأغراض احتساب نسبة كفاية رأس المال على القروض السكنية التي تصدرها الشركة، وبما لا يتجاوز المبلغ الذي يقترضه البنك المرخص من الشركة.

٣- وافق البنك المركزي الأردني للبنوك على عدم احتساب مخصص عام على القروض السكنية الجيدة والمعاد تمويلها من الشركة.

٤- وافق البنك المركزي الأردني للبنوك على اعتبار قيم أسناد القرض والأوراق المالية قصيرة الأجل (أقل من عام) التي تصدرها الشركة من ضمن الموجودات السائلة في ميزانيات البنوك لغايات احتساب نسبة السيولة القانونية.

٥- وافق البنك المركزي الأردني للبنوك على اعتبار وزن المخاطر الترجيحي لأسناد القرض والأوراق المالية قصيرة الأجل (أقل من عام) التي تصدرها الشركة ما نسبته ٢٠٪ لأغراض احتساب نسبة كفاية رأس المال.

٦- تعفى الفوائد المحصلة والأرباح الناشئة عن الاستثمار في أسناد القرض والأوراق المالية قصيرة الأجل (أقل من عام) التي تصدرها الشركة من الضرائب، وفق قانون ضريبة الدخل النافذ.

٧- وافق البنك المركزي الأردني للبنوك على أن تطرح مبالغ القروض المعاد تمويلها من قبل الشركة من إجمالي القروض الممنوحة من قبل المؤسسات المالية من النسبة المحددة في قانون البنوك والتي يحظر أن تزيد قيمة إجمالي القروض لإنشاء العقارات أو شرائها عن نسبة ٢٠٪ من إجمالي ودائع البنك بالدينار الأردني.

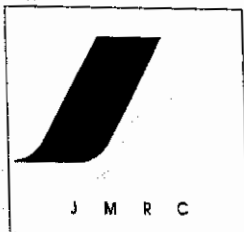
ب- أخرى :-

١- تم إدراج أسهم الشركة من خلال السوق الثاني في بورصة عمان - سوق الأوراق المالية اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٢/٨/٢٠.. ان القيمة الدفترية للسهم الواحد دينار اردني، علماً بأنه لم يجر أي حركة تداول على أسهم الشركة منذ تأسيسها.

٢- تقوم الشركة بإدراج إصداراتها من أسناد القرض في بورصة عمان/ سوق الأوراق المالية وفق شروط كل إصدار.

٣- مساهمة الشركة في خدمة البيئة والمجتمع.

تقوم الشركة بمنح قروض إعادة تمويل قروض سكنية متوسطة وطويلة الأجل للبنوك المرخصة والمؤسسات المالية التي تمنح قروض سكنية بهدف توسيع قاعدة التمويل الإسكاني وتحسين فرص الحصول على قروض سكنية



التقرير السنوي 9

من قبل المواطنين من ذوي الدخول المختلفة ، وعليه فإن دور الشركة في هذا المجال هو دور غير مباشر.

كما ساهمت الشركة خلال عام ٢٠٠٥ بمبلغ (١٨٤٨) دينار في نفقات معهد الدراسات المصرفية (مخصص البحث العلمي)

٤- بلغ إجمالي المبالغ المدفوعة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة ما مقداره (٣٩٦٠٠) دينار كبديل تنقلات عن عام ٢٠٠٥، وما مقداره (٣٣٠٠٠) دينار كمكافأة سنوية عن عام ٢٠٠٤، وما مقداره (١٨٦٣) دينار كتفقات سفر خارج الأردن للمدير العام و (١٤٨٦٣١) دينار رواتب وعلاوات وبدل تنقلات ومكافأة لموظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية.

٥- بلغت أتعاب مدققي الحسابات السادة المهنيون العرب عن عام ٢٠٠٥ ما مقداره (٤٩٨٨) دينار شاملة ضريبة المبيعات.

٦- بلغت أتعاب المستشار القانوني للشركة مكتب نبيل للقانون عن الفترة من ٢٠٠٥/١/١ ولغاية ٢٠٠٥/٣/٣١ ما مقداره (١٠١٥) دينار شاملة ضريبة المبيعات.

٧- بلغت أتعاب المستشار القانوني للشركة المحامي موسى الأعرج عن الفترة من ٢٠٠٥/٤/١ ولغاية ٢٠٠٥/١٢/٣١ ما مقداره (٢٢٥٠) دينار شاملة ضريبة المبيعات.

٨- لا تعتمد الشركة على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.

٩- لم يكن هناك عمليات ذات طبيعة متكررة حدثت خلال عام ٢٠٠٥ ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

١٠- هناك دعوى مقامة على الشركة من قبل مديرها العام السابق الدكتور زهير خليفة يطالب الشركة بمبلغ (٣٩٠٧٤٦) دينار كمستحققات لتاريخ انتهاء عمله بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٩. هذا وقد قامت الشركة باحتساب مستحققاته لنهاية خدمته والبالغة (٨٧٢٥٣) دينار والتي تم احتسابها إستناداً لعقد العمل الموقع بين الشركة والمذكور ولقانون العمل الأردني، ولقد تم اثبات هذه المستحققات في سجلات الشركة. علماً أنه قد تم تسديد المبلغ المذكور بموجب شيك مصدق مسحوب على حساب الشركة لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل لأمر مأمور تنفيذ محكمة بداية عمان بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١٠، وحتى تاريخه ما زالت الدعوى منظورة أمام القضاء. ولا يوجد أي دعاوى أو قضايا أخرى منظورة أمام المحاكم أو معلقة على الشركة.

١١- لا يوجد للشركة أي شركات تابعة أو أي فروع.

١٢- لم تقم الشركة بإبرام عقود أو مشاريع أو ارتباطات مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو مع أي موظف في الشركة أو مع أقاربهم.

١٣- لم تقم الشركة بدفع تبرعات أو منح خلال السنة المالية ٢٠٠٥.

١٤- لا يوجد أي حماية حكومية، ولا يوجد براءات اختراع أو حقوق امتياز.

التقرير السنوي ٩



١٥- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية وتلتزم الشركة بمعايير المحاسبة الدولية.

١٦- لا يوجد أي شركات منافسة للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية.

١٧- لا يوجد أي أوراق مالية صادرة عن الشركة مملوكة من قبل أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم. علماً بأن أعضاء مجلس الإدارة يمثلون المؤسسات الأعضاء فيه.

١٨- وفيما يلي جدول يبين الأرباح المتحققة قبل الضريبة والمخصصات والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين للأعوام من ١٩٩٨-٢٠٠٥:-

السنة	حقوق المساهمين	صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات	أرباح موزعة
١٩٩٨	٥,٤٩	٠,٠٥	-
١٩٩٩	٥,٤٣	٠,٢١	٠,٢٥
٢٠٠٠	٥,٥٩	٠,١٨	-
٢٠٠١	٥,٨٩	٠,٢٥	٠,٣٥
٢٠٠٢	٥,٩٦	٠,٥٧	٠,٣٥
٢٠٠٣	٦,٠٥	٠,٥٨	٠,٣٠
٢٠٠٤	٦,١٩	٠,٥٨	٠,٢٥
٢٠٠٥	٦,٦	٠,٧٠	٠,٢٥

١٩- المخاطر التي من الممكن أن تتعرض لها الشركة :

- مخاطر تقلبات أسعار العملة :

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

- مخاطر أسعار الفائدة :

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

- مخاطر الائتمان

تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءم جيدة.



التقرير السنوي 9

المساهمون الذين يملكون ٥ % فأكثر من اسهم الشركة

قائمة المساهمون	قيمة/ عدد الاسهم	النسبة %
١. البنك المركزي الأردني	٩٠٠,٠٠٠	١٨
٢. المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	٥٠٠,٠٠٠	١٠
٣. المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	٥٠٠,٠٠٠	١٠
٤. بنك الإسكان للتجارة والتمويل	٥٠٠,٠٠٠	١٠
٥. البنك العربي	٥٠٠,٠٠٠	١٠
٦. الشركة الأردنية لضمان القروض	٣٠٠,٠٠٠	٦
٧. البنك الأهلي الأردني	٢٥٠,٠٠٠	٥
٨. بنك القاهرة / عمان	٢٥٠,٠٠٠	٥
٩. البنك التجاري الأردني	٢٥٠,٠٠٠	٥

لم يجر أي عمليات تداول على اسهم الشركة منذ تأسيسها .

عملاً بأحكام الفقرة (هـ) من المادة (٢) من تعليمات إضمار الشركات الصادرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية فإن مجلس إدارة الشركة الأردنية العامة للتأمين العقاري يقر وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية عمل الشركة خلال السنة المالية ٢٠٠٦-٢٠٠٥ كما يقر المجلس بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية والله يتوفى في الشركة نظام رقابة فعال . كما يقر المجلس بدقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة عن عام ٢٠٠٥-٢٠٠٦

د. أمية طوقان
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم الظاهر
المدير العام

محمد رسول بايزيدي
رئيس القسم المالي

التقرير السنوي 9



جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة

عملاً بأحكام قانون الشركات النافذ والنظام الأساسي للشركة، يسر مجلس إدارة الشركة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي التاسع والذي تقرر عقده في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم الأحد الموافق ٢٠٠٦/٣/٥ في قاعة الاجتماعات في البنك المركزي الأردني وذلك للنظر في جدول الأعمال التالي:

- ١- تلاوة وإقرار محضر اجتماع الهيئة العامة السابق.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الإدارة السنوي التاسع عن السنة المالية ٢٠٠٥ وخطة عمل الشركة لسنة ٢٠٠٦ والمصادقة عليها.
- ٣- تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٥/١٢/٣١.
- ٤- الاطلاع على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر وبيان التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية كما في ٢٠٠٥/١٢/٣١ ومناقشتها والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
- ٥- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠٠٦ وتحديد أتعابهم.
- ٦- بحث وإقرار أية أمور أخرى وفق أحكام القانون.

والله الموفق،،،

مجلس الإدارة



التقرير السنوي ٩

توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح

حيث أن صافي الربح القابل للتوزيع بلغ ما مجموعه (٧٠٧١٣٨) ديناراً، فإن المجلس يوصي للهيئة العامة العادية بتوزيعه على النحو التالي:

- احتياطي إجباري	(٧٠٢٢٢) دينار
- احتياطي اختياري	(٦٧٨٧٩) دينار
- مخصص ضريبة الدخل	(١٦٧٨٢٠) دينار
- مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني	(٧٠٢٢) دينار
- مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني	(٤١٧١) دينار
- مخصص رسوم الجامعات الأردنية	(٧٠٢٢) دينار
- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(٣٣٠٠٠) دينار
توزيع أرباح على المساهمين بنسبة ٧٪	(٣٥٠٠٠٠) دينار

والله الموفق،،،

مجلس الإدارة

التقرير 9 السنوي

