

F.S - DRKM - 14/4/2008



شركة تأمين القروض السكنية

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧

①



● قائمة المحتويات

٦	مجلس الإدارة
٧	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٩	تقرير مجلس الإدارة
٢٥	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٢٧	البيانات المالية
٣٩	إقرار مجلس الإدارة
٤١	الحوكمة المؤسسية

● مجلس الإدارة

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

الدكتور أحمد عبد الكريم مبارك الشقران / نائب الرئيس
ممثل الشركة الأردنية للتعمير القابضة لغاية ٢٠٠٧/١١/٢١

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

السيد هشام خالد عبد الكريم الدحلة
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون إعتباراً من ٢٠٠٧/١٠/٢٤

السيد علاء عوض محسن أبو عبيد
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون إعتباراً من ٢٠٠٧/١٠/٢٤

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

السيد سعد أمين توفيق فرح
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون لغاية ٢٠٠٧/١٠/١٦

السيد أحمد طاهر أحمد الفرخ
ممثل شركة المستثمرون العرب المتحدون لغاية ٢٠٠٧/١٠/١٦

● المدققين الخارجيين
السادة إرنست ويونغ

● المستشار القانوني
السادة رياح ومشاركوه

● الخبير الاكتواري
تاوير بيرين

● أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

(6) الشركة الأردنية للتعمير القابضة

يمثلها السيد محمد علي عبد الجواد علي مرعي (عضو مجلس إدارة)

• تاريخ العضوية : اعتباراً من ٢٠٠٧/٥/٣٠

• تاريخ الميلاد ١٩٥١/١/٢

• بكالوريوس محاسبة - الجامعة الأردنية الأردن عام ١٩٧٥

• مدير الدائرة المالية للشركة الأردنية للتعمير القابضة ٢٠٠٦ عمان - الأردن

• مساعد مدير عام شركة الدجاج الوطنية ١٩٩٨ - ٢٠٠٦ عمان - الأردن

• مدير مالي في شركة الفولاذ الأردنية ١٩٩٣ - ١٩٩٨ عمان - الأردن

• مدير تدقيق الحسابات في شركة الشاعر ١٩٧٦ - ١٩٩٣ عمان / أبو ظبي

(7) إيهاد شفيق فرحان زوايدة (عضو مجلس إدارة)

• تاريخ العضوية : اعتباراً من ٢٠٠٧/٥/٣٠

• تاريخ الميلاد ١٩٧٥/٩/١٤

• بكالوريوس إدارة عامة - جامعة بوسطن أمريكا ١٩٩٧

• شهادة في الحقوق من جامعة نيويورك للقانون أمريكا ٢٠٠٠

• شريك في مكتب علي شريف الزعبي للقانون ٢٠٠٢ عمان - الأردن

• محامي شريك في مكتب لورنس رادر القانوني أمريكا ٢٠٠١ - ٢٠٠٢

(8) وسيم وائل أيوب زعرب (عضو مجلس إدارة / المدير العام)

• تاريخ العضوية : اعتباراً من ٢٠٠٧/٥/٣٠

• المدير العام اعتباراً من ٢٠٠٧/٦/١

• تاريخ الميلاد ١٩٦٩/٨/٧

• ماجستير إدارة أعمال - جامعة نيويورك لتكنولوجيا المعلومات ٢٠٠٣

• بكالوريوس إدارة أعمال / تسويق جامعة فلوريدا ١٩٩٠ أمريكا

• رئيس الاتحاد الأردني لشركات التأمين ٢٠٠٧ الأردن

• مدير عام شركة الواحة للتأمين ١٩٩٩ - ٢٠٠٧

• رئيس وشريك مؤسس في شركة صحاري للتجارة ١٩٩١ - ١٩٩٩

• عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية ٢٠٠٦

• عضو مجلس إدارة في الأردنية للإدارة والاستشارات ٢٠٠٦

● أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

(1) وسيم وائل أيوب زعرب (عضو مجلس إدارة / المدير العام)

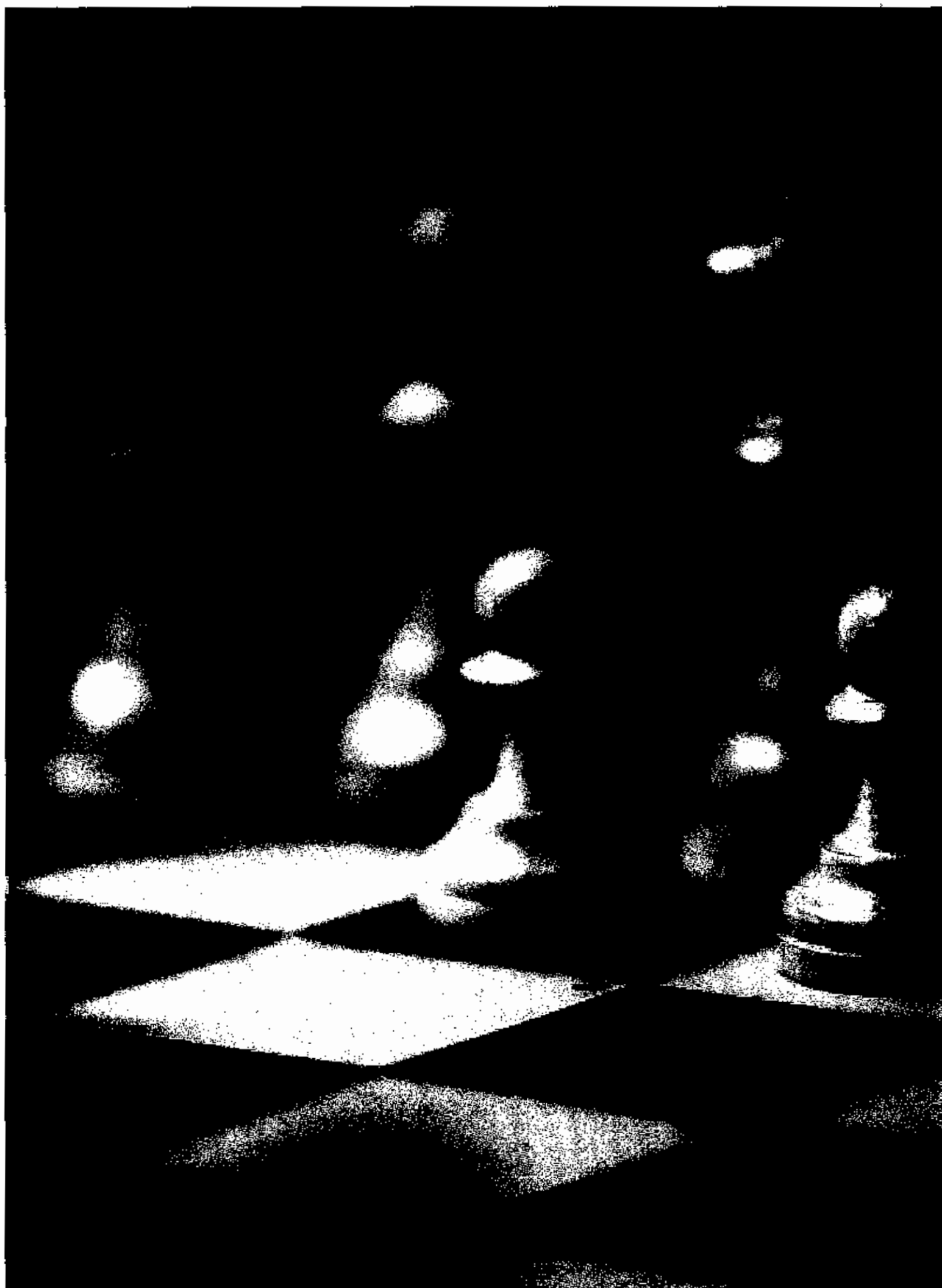
- تاريخ العضوية : اعتباراً من ٢٠٠٧/٥/٢٠
- المدير العام اعتباراً من ٢٠٠٧/٦/١
- تاريخ الميلاد ١٩٦٩/٨/٧
- ماجستير إدارة أعمال - جامعة نيويورك لتكنولوجيا المعلومات ٢٠٠٢
- بكالوريوس إدارة أعمال / تسويق جامعة فلوريدا ١٩٩٠ أمريكا
- رئيس الاتحاد الأردني لشركات التأمين ٢٠٠٧ الأردن
- مدير عام شركة الواحة للتأمين ١٩٩٩-٢٠٠٧
- رئيس وشريك مؤسس في شركة صحارى للتجارة ١٩٩١ - ١٩٩٩.
- عضو مجلس إدارة في شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية ٢٠٠٦
- عضو مجلس إدارة في الأردنية للإدارة والاستشارات ٢٠٠٦.

(2) السيد سامر كريم سليم دلال (مدير الدائرة المالية)

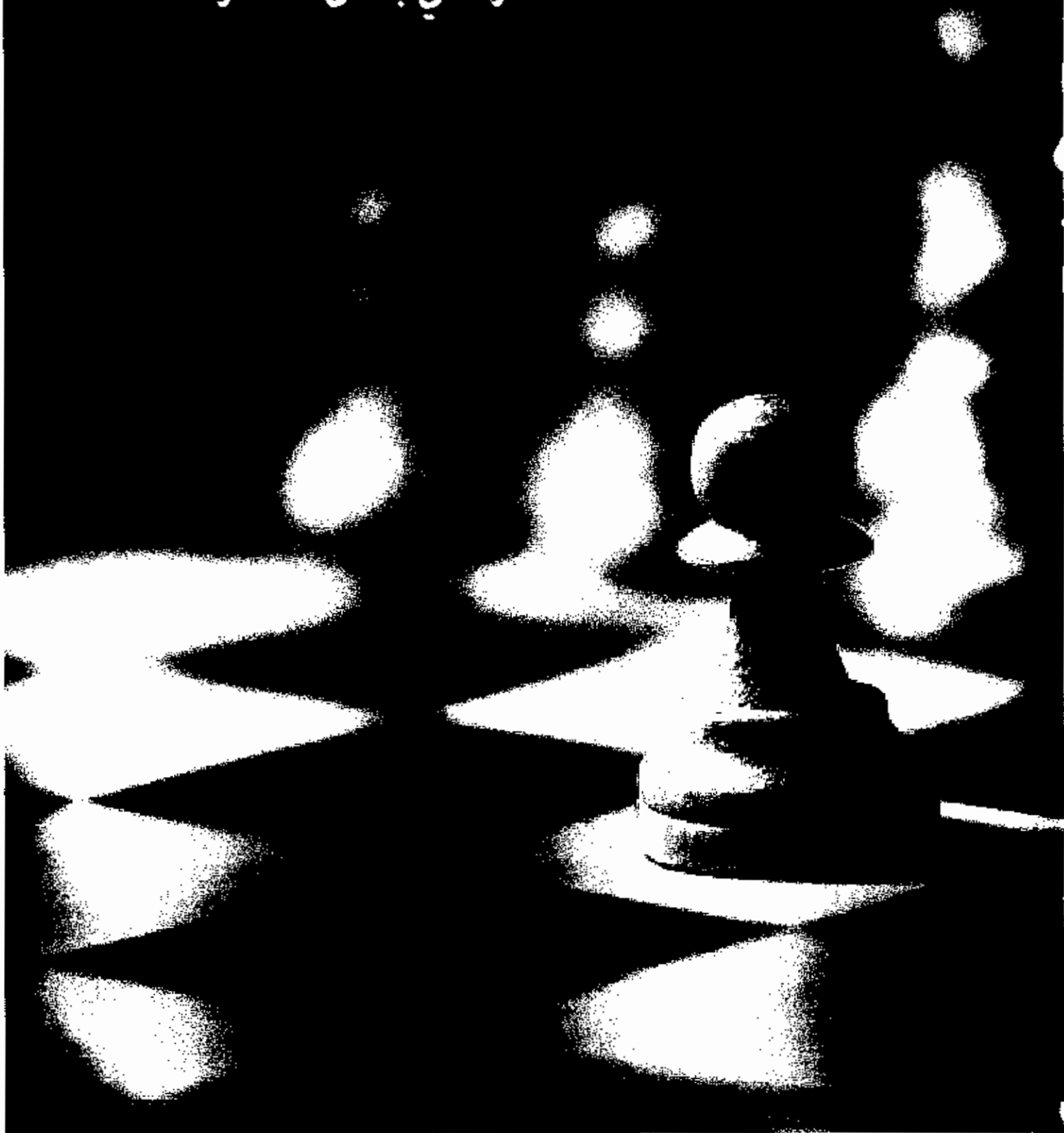
- تاريخ التعيين: ٢٠٠٦/١١/١٥
- تاريخ الميلاد ١٩٧٤/٨/١٣
- بكالوريوس محاسبة الجامعة الأردنية ١٩٩٦ الأردن
- مدير الدائرة المالية ٢٠٠١-٢٠٠٦ CHF-International عمان- الأردن
- مدير الدائرة المالية ٢٠٠١-٢٠٠٦ Middle East Micro Credit Co. عمان- الأردن
- مدقق رئيسي في مجموعة طلال أبو غزالة الدولية ١٩٩٦-٢٠٠٦ الأردن / أبو ظبي

● كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة والتي تزيد نسبة مساهمتهم عن ٥٪ من رأسمال الشركة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم (٢٠٠٧)	الإسم
٢٢٤	٣.٤٠٠.٠٠٠	شركة المستثمرين العرب المتحدون
٢٢٤	٢.٤٠٠.٠٠٠	الشركة الأردنية للتعمير القابضة



نرتقي بكل خطوة



● الوضع التنافسي للشركة

- تأسست شركة تامين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة - داركم بتاريخ ٤ شباط ٢٠٠٧ وسجلت لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٤ شباط ٢٠٠٧.
- حصلت الشركة على إجازة مزاولة نشاط التأمينات العامة فرع تأمين الائتمان من هيئة التأمين بتاريخ ٥ حزيران ٢٠٠٧.
- تأمين الشركة نشاطها التأميني ضمن ٢٩ 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 ٢٠٠٧/١٤/٢١.

● لا يوجد اعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات أو المبيعات المتحققة للشركة خلال عام ٢٠٠٧.

● لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها ، ولا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

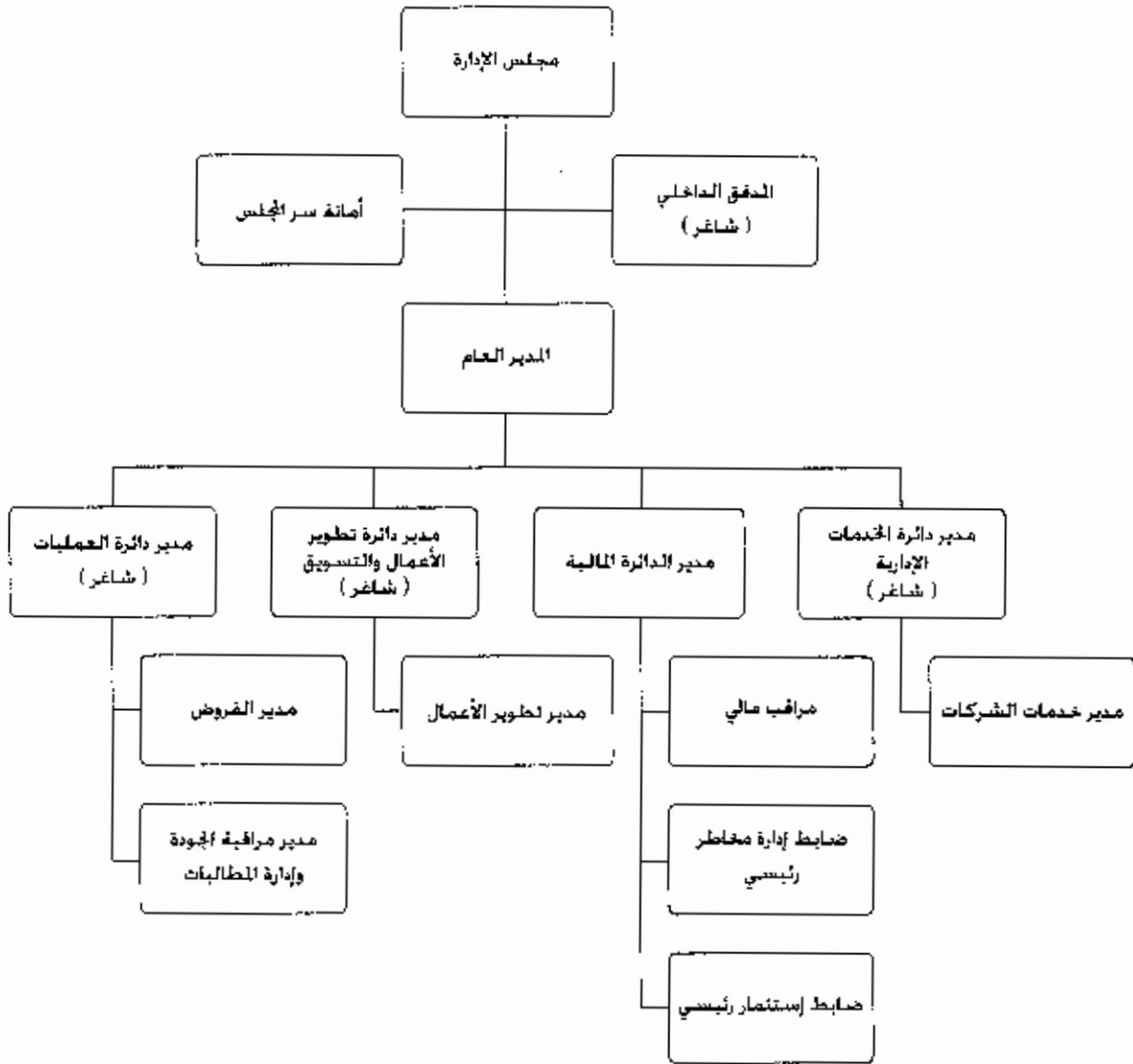
● لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو من المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية. كما ولا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

● عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم

بلغ عدد موظفي الشركة (١٨) مع نهاية ٢٠٠٧ موزعين حسب المؤهلات والخصميصيل العلمي الآتي :

المؤهل العلمي	٢٠٠٧
ماجستير	٥
بكالوريوس	١٠
دبلوم	١
ثانوية عامة	٢

● الهيكل التنظيمي للشركة



● سياسة التعيين والتدريب

تتم التعيينات في الشركة تحسباً مع النظام الداخلي للشركة، حيث يتم النظر في احتياجات الموارد و تقييم طلبات التوظيف و إجراء المقابلات و السير في إجراءات التعيين وفقاً لتسليم الرواتب و بالاعتماد على الخبرات و المؤهلات لطالبي 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.

● برامج التدريب والتأهيل لموظفي الشركة

عدد الموظفين	إسم الدورة
٢	تعليمات بازل II
٢	إعداد الجسور الإقتصادية
١	تدريب الموظفين على منتج الشركة

● وصف المخاطر التي تتعرض لها الشركة

مخاطر السيولة و الإستثمار:

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

المخاطر التشغيلية :

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

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

المخاطر التشريعية :

يعني مجلس الإدارة إن المخاطر التشريعية بعدم الالتزام أو عدم الإدراك أو الوعي لتأثير القوانين والأنظمة والتعليمات والتشريعات قد تؤثر على أداء الشركة أو عدم قدرتها على تحقيق أهدافها أو أقل المتطلبات من أهدافها فقد قام مجلس الإدارة بتعيين مستشار قانوني للشركة من أصحاب الكفاءة العالية والخبرة المهنية والسمعة تكون مهامه التأكد من مطابقة وانسجام قرارات الإدارة وممارستها مع القوانين والأنظمة والتشريعات المعمول بها وتمثيل الشركة في القضايا والمعاملات.

● الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

تأسست شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة (داركم) بتاريخ ٤ شباط ٢٠٠٧ وسجلت لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة و التجارة تحت الرقم (٤٢٧) بتاريخ ٤ شباط ٢٠٠٧.

حصلت الشركة على إجازة مزاوله نشاط التأمينات العامة فرع تأمين الائتمان من هيئة التأمين بتاريخ ٥ حزيران ٢٠٠٧.

لم تمارس الشركة حتى تاريخه أي من أنواع النشاط التأميني.

الأحداث الهامة

● حصلت الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٤ على تصنيف مالي B- من شركة A.M. BEST EUROPE LTD

● قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراء و تعاون مع شركة بنادر للتجارة و الاستثمار بتاريخ ٢٠٠٧/٨/١ يتم بموجبها إتاحة المجال أمام زبائن شركة بنادر للحصول على قروض سكنية بنسب تفضيلية أعلى ولفترات زمنية أطول وبأسعار فائدة منافسة.

● قام البنك المركزي بالاعتراف بالشركة، كشركة تأمين مؤهلة على القروض السكنية لأغراض تطبيق تعليمات معيار بازل II بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٩

● الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت منذ التأسيس وحتى ٢٠٠٧/١٢/٣١

تمثلت الفترة المالية منذ التأسيس و حتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ بالمبالغ التالية :

● مبلغ ٣١٤,٢٢٨ دينار سجلت كمصاريف إدارية كأتعاب استشارات مدفوعة للشركة الكندية للرهن العقاري من إجمالي أتعاب الاستشارات الإجمالية و البالغة ١,٢٩٩,١٨٠ دينار و التي تسدد على فترة ٥ سنوات.

● مبلغ ٢١٢,٤٠٠ دينار سجلت كمصاريف إدارية كأتعاب استشارات مدفوعة لشركة ترايكانا الكندية مقابل خدمات استشارات.

● مبلغ ٢٠٢,٤٦٠ دينار سجلت كمصاريف إدارية كرسوم حكومية و مصاريف استشارات مهنية دفعت لغايات تسجيل الشركة لدى الجهات الحكومية المختلفة و إصدار الأوراق المالية للشركة لجبر الإصدار.

● مبلغ ٢,٠١٠,٩٢٠ دينار سجلت كموجودات ثابتة أراضي و مباني و ذلك كمفرد دائم للشركة.

● مزايا ومكافآت أشخاص الإدارة العليا

الإسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	أمانة سر مجلس الإدارة	إجمالي المزايا السنوية
السيد / وسيم والي أيوب زعرب	المدير العام	٧١,١٤٧	٢,٨٠٠	-----	٨,٣٤٦	-----	٨٢,٧٩٣
السيد / سامر كريم سليم دحل	مدير الدائرة للتالية	١٢,٣٣٣	-----	-----	٥,١٩٣	١,٤٠٠	٦٩,٤٢٦

المزايا العينية :

تم تخصيص سيارة لاستخدام السيد مدير عام الشركة.

● التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

(٥٠٠) دينار للصندوق الهاشمي للتنمية البشرية.

● العقود و المشاريع و الإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الخليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم ٦٥٣ من الخوض رقم ١٢ من اللوحة رقم ١١ من أراضي عمان و البناء المقام عليها من السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون / عضو مجلس الإدارة و ذلك بمبلغ ١,٠١٠,٩٢٠ دينار وذلك لغاية استخدامها كمقر دائم للشركة.

● 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.

صالح مجلس الإدارة على البيانات المالية للفترة منذ التأسيس وحتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ المعتمدة أصوليا من مدقق حسابات الشركة السادة أرنست و يونغ و على التقرير السنوي في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٧

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة (داركم)
القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٢٥	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٢٧	الميزانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢٨	قائمة الدخل للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٣٠	قائمة التدفقات النقدية
٣١	إيضاحات حول القوائم المالية



إرنست ويونغ

٥٩٢٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
٥٩٢٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠
٥٩٢٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

محاسبون قانونيون
سندوق بويد ١٤٤٠٠ عمان ١٩٩٨
المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير منقفي الحسابات المستقلين
للمساهمين شركة تأمين القروض السكنية
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية

أقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة تأمين القروض السكنية (شركة مساهمة عامة) وقتي 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 لمعيار 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 للنتيجة عن احتيال أو عن خطأ وكذلك اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة وإتيان بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية منقفي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية مستنداً 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 تقييم باجراءات للحصول على أدلة موزعة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. إن اختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد منقفي الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كنتيجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم مدققي الحسابات للمخاطر يأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذو الصلة بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظم الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض لعام 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 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

نحفظ لشركة بقبود ومجلات محاسبية منظمة بصورة لصوفية، وإن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٧ شباط ٢٠٠٨

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
الميزانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

الموجودات	إيضاحات	دينار
ودائع لدى البنوك	٣	٦,٩٩٧,٤١٨
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٤	١٤,٩١٧
موجودات ثابتة، صافي	٥	٢,١١١,١١٨
موجودات غير ملموسة	٦	١٨,٢٩١
موجودات أخرى	٧	٤٩,٨٣٤
مجموع الموجودات		٩,١٩١,٦٦٨
المطلوبات وحقوق الملكية		
ذمم جهات ذات علاقة	٨	٢٤,٠٢١
مطلوبات أخرى	٩	٢٥,٥٩٣
مجموع المطلوبات		٥٩,٥٨٤
حقوق الملكية (حق ملكية حملة الأسهم)		
رأس المال المصرح به والمدفوع	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
خسارة الفترة		(٨١٧,٩٥٦)
صافي حقوق الملكية		٩,١٨٢,٠٤٤
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٩,١٩١,٦٦٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٩) جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل
للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

دينار	إيضاحات	
		الإيرادات
٤٢٩,٧٧٩		فوائد دائنة
٥,٩٤٢		إيرادات أخرى
٤٣٥,٧٢١		مجموع الإيرادات
		يتركب:
٣٠٠,٦٣٥	١١	نفقات الموظفين
٩٨٢,١٧١	١٢	مصاريف إدارية وعمومية غير موزعة
٢٠,٣٦٩		الإستهلاكات وإطفاءات
1,٣٠٣,١٧٧		إجمالي المصروفات
(٨٦٧,٩٥٦)		خسارة الفترة
فلس / دينار (- / -٨٧)	١٤	الحصة الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

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

٩

لعمير الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (١٩) جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للفترة منذ التأسيس في ٤ شباط ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

المجموع	خسارة الفترة	رأس المال المحفوع	
دينار	دينار	دينار	
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-----	١٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
(٨٦٧,٩٥٦)	(٨٦٧,٩٥٦)	-----	خسارة الفترة
<u>٩,١٣٢,٠٤٤</u>	<u>(٨٦٧,٩٥٦)</u>	<u>١٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (١٩) جزءاً من هذه القوائم المالية

شركة تأمين القروض السكنية المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية
للفترة منذ التأسيس في ١ شباط ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

مبلغ	إيضاحات	
الأنشطة التشغيلية		
(٨٦٧,٩٥٦)		خسارة الفترة
تعديلات		
٢٠,٣٦٦		الاستهلاكات وإطفاءات
		التغير في الموجودات والمطلوبات
(٤٩,٨٣٤)		الموجودات الأخرى
٢٥,٥٦٣		المطلوبات الأخرى
(٨٧١,٨٦١)		التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٢,١٢٨,٨٩٥)		شراء موجودات ثابتة
(٢٠,٨٨٠)		شراء موجودات غير ملموسة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)		ودائع لدى البنوك والتي تزيد استحقاقها عن ثلاثة اشهر
(١٠,٤٣٦)		أرصدة نقدية مقيمة السحب
(٤,٦١٠,٠١١)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
١٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
٣٤,٠٢١		دعم جهات ذات علاقة
١٠,٠٣٤,٠٢١		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٤,٥٠٢,١٤٩		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٤,٥٠٢,١٤٩	١٥	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (١٩) جزءاً من هذه القوائم المالية

● إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(4) نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتكون هذا البند مما يلي:

دينسار	
1,000	نقد في الصندوق
13,917	حسابات جارية لدى البنوك
14,917	المجموع

(5) موجودات ثابتة

يتكون هذا البند مما يلي:

المجموع	أجهزة حاسوب	سيارات	معدات وأجهزة وأثاث	مباني	أراضي	
دينسار	دينسار	دينسار	دينسار	دينسار	دينسار	
						الكلفة
						الرصيد في بداية الفترة
٢,١٢٨,٨٩٥	٢٠,٩١٩	٧٣,٠٠٠	٢٤,٣٥٦	٤٠٤,١٩٥	١,٦٠٦,٧٢٥	إضافات
٢,١٢٨,٨٩٥	٢٠,٩١٩	٧٣,٠٠٠	٢٤,٣٦٥	٤٠٤,١٩٥	١,٦٠٦,٧٢٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
						الإستهلاك المتراكم
						الرصيد في بداية الفترة
١٧,٧٧٧	٤,٥٦٥	٦,٤٨٠	٣,٠١١	٣,٧٢١		إضافات
١٧,٧٧٧	٤,٥٦٥	٦,٤٨٠	٣,٠١١	٣,٧٢١		الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
٢,١١١,١١٨	١٦,٠٥٤	٦٦,٥٢٠	٢١,٣٥٥	٤٠٠,٤٧٤	١,٦٠٦,٧٢٥	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

● إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(6) موجودات غير ملموسة

يتكون هذا البند مما يلي:

الرصيد في بداية الفترة	أنظمة وبرامج حاسوب
	دينار
إضافات	٢٠,٨٨٠
إطفاءات	(٢,٥٨٩)
الرصيد في نهاية السنة	١٨,٢٩١

(7) موجودات أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار	
١٥,١٦٤	قوائد دائنة مستحقة
٢٠,١٦٥	ضريبة دخل مدفوعة مقدماً
٥,٢٠٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨,٧٩٦	ضريبة المبيعات
٤٩,٨٣٤	المجموع

(8) ذمم جهات ذات علاقة

يتكون هذا البند مما يلي:

شركة المستثمرون العرب المتحدون	دينار
	٣٤,٠٢١

● إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(9) مطلوبات أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار	
٢,٩٥٠	مصاريف مستحقة
١٢,٣٧٧	إيرادات مقبوضة مقدماً
١٠,١٣٦	رديات الاكتتاب العام للمساهمين
٢٥,٥٦٣	المجموع

(10) رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ موزعاً على ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم.

(11) نفقات الموظفين

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار	
٢٦٩,٢٧٤	الرواتب والمكافآت
٢٧,٢٨١	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٤,٠٧٥	تأمين صحي
٣٠٠,٦٣٥	المجموع

● إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(12) مصاريف إدارية وعمومية غير موزعة

يتكون هذا البند مما يلي:

دينار	
٧٠١	التأمين
١٠,٨٢٤	قرطاسية ومطبوعات
٥٣,٥٧٦	دعاية وإعلان
٤٦٢	رسوم وهوائد بنكية
٣,٢٢٦	مياه وكهرباء
٢٥,٤٧٢	صيانة
٨,٤٨٤	بريد واتصالات
٢١,٩٨٧	سفر وتنقلات
٢٥,٩٣٩	بدل تنفلات أعضاء مجلس الإدارة
٦٦٤,٥١٨	اتعاب مهنية واستشارات *
١٤,٥٠٢	مصاريف الخبير الاكتواري
٥,٤٦٤	مصاريف ترجمة
٤,٤٩٢	ضيافة
٤,٣٩٧	اشتراكات
١٢٦,٠٤٤	ضرائب ورسوم
٥,١٣٧	مصاريف المكتب
٦,٩٠١	مصاريف أخرى
٩٨٢,٦٧٦	المجموع

* يتضمن هذا البند مبلغ ٣١٤,٢٢٨ دينار والذي يمثل المبلغ المستحق للشركة الكندية للرهن العقاري بموجب اتفاقية تقديم الاستشارات والمساعدة الفنية المتخصصة لإدارة عمليات الشركة واتعاب الخبير الفني الكندي التقييم. تبلغ قيمة الاتفاقية ١,٨٣٥,٠٠٠ دولار أمريكي أي ما يعادل ١,٢٩٩,١٨٠ 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 ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٥٧) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة.

● إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(14) حصة السهم من خسارة الفترة

دينار	
(٨٦٧,٩٥١)	خسارة الفترة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	النوسيط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٠٨٧)	الحصة الأساسية والخفضة 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:

دينار	
١٤,٩٦٧	نقد في الصندوق
٤,٤٩٧,٤١٨	إضاف: ودائع لدى البنوك التي تستحق خلال ثلاثة اشهر
(١٠,٢٣٦)	بازل: أرضعة نقدية مقيدة السحب
٤,٥٠٢,١٤٩	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:

دينار	
٢,٠١٠,٩٢٠	مشتريات بمتلكات

وفيما يلي ملخص لمناقص ورواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

دينار	
١٥٢,٢١٩	رواتب ومكافآت

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

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية والتي تمثل 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.

● إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(18) إدارة المخاطر

لم تقم الشركة بممارسة أعمال التأمين حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية وتنبع 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 الأدوات المالية في الميزانية غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد باستثناء الودائع لدى البنوك علماً بأن أسعار الفائدة على الودائع بالدينار الأردني تتراوح ما بين ٤,٧٥٪ إلى ٧٪ وبذلك فإن الرمخاطر أسعار الفوائد غير جوهري على الميزانية المرفقة.

ب - مخاطر الائتمان

تحفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة.

ج - مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والحوالار الأمريكي . أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١,١١ دولار لكل دينار).

(19) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة

تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧، إلا أنها غير ملزمة حتى الآن ولم تطبق من قبل الشركة كما يلي:

معياري التقارير المالية الدولي رقم ٨ - 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 ٢٠٠٩.

معياري المحاسبة الدولي رقم ٢٣ - تكلفة الاقتراض - معدل

تفسير رقم ١١ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ - التعامل بأسهم الخزينة

تفسير رقم ١٢ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - ترتيبات امتياز تقديم الخدمات

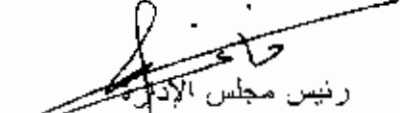
تفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - برامج الولاء للعملاء

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

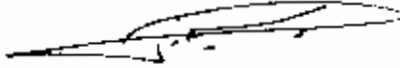
إقرار

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

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


رئيس مجلس الإدارة
الدكتور فايز احمد محمود الطراونة

عضو مجلس الإدارة/المدير العام
وسيم وائل أيوب زعرب




عضو مجلس الإدارة
هيثم خالد عبد الكريم النحلة

عضو مجلس الإدارة
علاء عوض محسن أبو عبيد



عضو مجلس الإدارة
"محمد علي" عبد الجواد علي مرعي

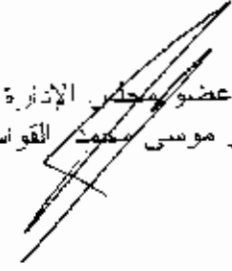
عضو مجلس الإدارة
عمر طلال عبد الرحمن دغمش



عضو مجلس الإدارة
أياد شفيق فرحان الزوايدة

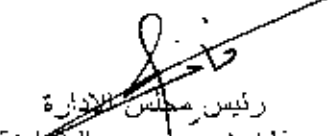


عضو مجلس الإدارة
يونس موسى محمد القواسمي



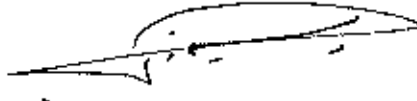
إقرار

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 ثامين القروض السكنية - داركم.


رئيس مجلس الإدارة
د. فايز أحمد محمود الطرانة

عضو مجلس الإدارة/المدير العام
وسيم وائل ايوب زعرب

مدير الدائرة المالية
سامر كريم سليم نلل





● الحاكمية المؤسسية

لجنة التدقيق

يتم تعيين لجنة التدقيق من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذييين 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 أو لتبشر باستخدامي البيانات المالية خارج المؤسسة.

تتألف لجنة التدقيق من السادة:

- السيد "محمد علي" عبد الجواد علي مرعي مثل السادة الشركة الأرمينية للتعمير القابضة رئيساً
 - السيد سعد أمين توفيق فرج مثل السادة شركة المستثمرون العرب المتحدون
 - السيد زياء شفيق فرحان الزوايحة.
- تقوم اللجنة بالاجتماع على الأقل أربع مرات في السنة على لا يتقضي أكثر من ثلاثة أشهر دون عقد اجتماع للجنة.

اجتمعت لجنة التدقيق أربع مرات خلال عام ٢٠٠٧

تتولى لجنة التدقيق القيام بالهام التالية:

1. مناقشة الأمور المتعلقة بتوضيح 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 ومخالفاته ومناقشة مدى استجابة إدارة الشركة لها وتقديم التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
3. مراجعة مراسلات الشركة مع مدقق لحسابات الخارجي ولقيهم ما يرد فيها وإيداع الملاحظات والتوصيات بشأنها.
4. متابعة مدى تفيد الشركة بالقوانين والأنظمة والتعليمات والقرارات التي خضع 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



● الحاكمية المؤسسية

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 وخطة 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 والمالية والرقابية وسلامتها ومدى التقيد بها.
11. مراجعة الملاحظات الواردة في تقارير هيئة التأمين والإجراءات المتبعة بشأنها.
12. التحقق من مراجعة البيانات المالية من قبل المدقق الداخلي قبل عرضها على مجلس الإدارة ومدى الالتزام بمتطلبات هيئة التأمين.
13. الاجتماع مع المدققين الداخليين والخارجيين والاكثواري حسب مقتضى الحال وعلى الأقل مرة واحدة سنوياً و دون وجود ممثلين عن الإدارة التنفيذية للشركة. التوصية إلى المجلس بالموافقة على تعيين واستقالة أو إقالة المدقق الداخلي.
14. عرض محاضر اجتماعاتها والتقارير التي تقدمها على المجلس.



