

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولة



شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولة أسست بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (1) لسنة 1989 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (314)، بتاريخ 1996/6/5 برأسمال قدره (5) مليون دينار أردني، وحصلت على حق الشرع بالعمل بتاريخ 1996/7/22.

مركز الشركة : عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

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

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



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي

الامير الحسين بن عبد الله الثاني ولي العهد المعظم

مهمة الشركة



تهدف الشركة إلى مساعدة المواطن الأردني لتملك الوحدة السكنية الملائمة من خلال توفير التمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك والشركات المالية في المملكة لتمكينها من التوسع في منح القروض السكنية للمواطنين بشروط مناسبة.

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري م.ع.م.

المحتويات

10	مجلس الإدارة
11	كلمة رئيس مجلس الإدارة
13	تقرير مجلس الإدارة
13	تأسيس الشركة وغاياتها ومصادر أموالها وآلية عملها
14	مزايا الاقتراض من الشركة
14	مزايا الاستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة
15	إنجازات الشركة خلال عام 2014
15	- في مجال الإقراض
16	- في مجال الاقتراض
21	نشاطات الشركة خلال عام 2014
21	- في مجال التدريب
22	التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2014
25	الهيكل التنظيمي
26	الجهاز الإداري
27	الخطة المستقبلية
28	بيانات ومعلومات الإفصاح الإضافية
50	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة
51	توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح
53	البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2014 مع تقرير فاحصي الحسابات

مجلس إدارة الشركة

الرئيس

ممثلاً عن البنك المركزي الأردني.

الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس

نائب الرئيس

ممثلاً عن البنك العربي.

السيدة خلود محمد هاشم السقاف

الأعضاء

ممثلاً عن البنك المركزي الأردني.

السيد زياد أسعد هلال غنما

ممثلاً عن البنك المركزي الأردني.

السيد معتز إبراهيم سعيد بربور

ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

المهندس فارس محمد سالم الجنيدي

ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي.

السيد زهير عبد الله محمود طوالبه

ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل

السيد عادل إبراهيم جبر أسعد

ممثلاً عن البنك الأردني الكويتي.

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل

ممثلاً عن البنك الأهلي الأردني.

السيد نبال عبدالقادر نايف فريجات

ممثلاً عن بنك القاهرة عمان.

السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع

ممثلاً عن البنك التجاري الأردني.

الآنسة غادة محمد فرحان حلوش

المدير العام

السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور

فاحصو الحسابات

السادة المعنيون العرب / أعضاء في جرانت ثورنتون

المستشار القانوني

المحامي الأستاذ موسى فهد الأعرج

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام



د. عادل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثامن عشر للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامه المحدودة الذي يعرض أهم منجزاتها خلال عام 2014، ويبين مركزها المالي كما في نهاية عام 2014 من خلال ميزانيتها العمومية وحساباتها الختامية، ويلقي الضوء بإيجاز على خطة عملها المستقبلية .

إن تأسيس هذه الشركة جاء بمبادرة من الحكومة وبدعم من البنك المركزي الأردني و يعبر أصدق تعبير عن تضافر جهود القطاعين العام والخاص لخدمة قطاع الإسكان الذي يعد واحدا من أبرز قطاعات الإقتصاد الوطني. وعلاوة على ذلك فإن الشركة تشكل حلقة جديدة وهامة من حلقات ربط السوق النقدي بسوق رأس المال، حيث ان الهدف الرئيسي للشركة هو توفير التمويل -متوسط وطويل الأجل- للبنوك والمؤسسات والشركات المالية التي تمنح قروضا سكنية من مصادر أموال الشركة المختلفة والتي من أهمها حصيلة بيع إصداراتها من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي .

كما توفر آلية عمل الشركة المتمثلة بإعادة تمويل القروض السكنية، فرصة للبنوك والمؤسسات والشركات المالية لزيادة مشاركتها في منح القروض السكنية وتحسين شروط الإقراض السكني وزيادة آجال سدادها، وبالتالي توسيع قاعدة الإقراض الإسكاني في المملكة. بالإضافة إلى تمكين هذه المؤسسات من إدارة موجوداتها ومطلوباتها بكفاءة من خلال المواءمة بين آجال مصادر وإستخدامات أموالها .

حضرات السادة المساهمين الكرام

حرصت الشركة خلال عام 2014 على تركيز جهودها من خلال إتباع وسائل متعددة للتعريف بدورها وبآلية عملها وبمميزات التعامل معها بهدف تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على التوسع في منح القروض السكنية بشروط أفضل، وعلى طرح برامج قروض سكنية بأسعار فائدة ثابتة، وكذلك توسيع قاعدة المؤسسات التي تستثمر في أسناد القرض التي تصدر عن الشركة . ولقد أثمرت جهود الشركة خلال عام 2014 في منح قروض بمبلغ (64) مليون دينار ولآجال تراوحت ما بين (1) - (5) سنوات لإعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل البنوك وشركات التأجير التمويلي.

لتصل إجمالي قيمة القروض التي منحت من قبل الشركة منذ بداية عملها إلى (822.146) مليون دينار. وقد بلغ الرصيد القائم لقروض إعادة التمويل في نهاية عام 2014 (127.534) مليون دينار.

كما قامت الشركة خلال عام 2014 بإصدار ما قيمته (69) مليون دينار من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي لتصل قيمة أسناد القرض التي تم إصدارها منذ بداية عمل الشركة إلى (913.650) مليون دينار. وقد بلغ الرصيد القائم من إصدارات الشركة بتاريخ 2014/12/31 (115) مليون دينار.

إن قيمة هذه المبالغ التي منحت من قبل الشركة كقروض للبنوك ولشركات التأجير التمويلي خلال العام 2014 إضافة إلى حجم إصداراتها من اسناد القرض خلال نفس العام من شأنها أن تعزز دور الشركة في تحسين وتطوير سوق التمويل الإسكاني وسوق رأس المال في المملكة .

وتسعى الشركة إلى تعميق نشاطها في السوق الثانوي للرهن العقاري من خلال زيادة حجم عملياتها في مجال إعادة تمويل القروض العقارية والى تعزيز دورها في سوق رأس المال من خلال إصدار أسناد قرض لآجال مختلفة.

حضرات السادة المساهمين الكرام

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء الهيئة العامة وأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، أتقدم بوافر الشكر والتقدير إلى الحكومة وإلى البنك المركزي على دعمهم لمسيرة الشركة. ولا يفوتني أن أعبر عن بالغ الشكر والتقدير لمدير عام الشركة ولكافة العاملين فيها على الجهود التي يبذلونها في سبيل تحقيق نتائج وأهداف الشركة، داعيا الله العلي القدير أن يوفقنا جميعا على 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،،،

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري م.ع.م.

تأسيس الشركة

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري هي شركة مساهمة عامة محدودة تأسست في منتصف عام 1996 في ضوء موافقة مجلس الوزراء على مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان والذي أوصى بضرورة إنشاء الشركة لغايات تفعيل وتطوير سوق التمويل الإسكاني ، حيث تم إنشاء الشركة بالتعاون مع البنك الدولي للإنشاء والتعمير وبدعم من البنك المركزي الأردني .

غايات الشركة

تتلخص الأهداف الرئيسية التي تسعى الشركة لتحقيقها بما يلي:-

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

مصادر أموال الشركة

- حصيلة إصدارات الشركة من أسناد القرض. ويأتي سداد الشركة لإلتزامها من أسناد القرض في المرتبة الأولى من حيث أولوية السداد مقارنة مع قرض الحكومة .
- قرض من الحكومة بقيمة (13.542) مليون دينار أردني (SUBORDINATED LOAN) لمدة (20) عام من أصل قرض حصلت عليه الحكومة من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالدولار الأمريكي، ويتم سداها من قبل الشركة باقساط نصف سنوية . ويبلغ رصيد القرض كما في 2014/12/31 (2.513) مليون دينار أردني .
- رأس المال المدفوع بالكامل والبالغ (5) ملايين دينار أردني.

آلية عمل الشركة

توفر الشركة التمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك العاملة في المملكة من خلال إعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل البنوك للمواطنين بنسبة لا تزيد عن 83% من أرصدة القروض السكنية المقدمة للشركة لإعادة التمويل. وقد حددت سياسة الإقراض المعتمدة لدى الشركة الأسس والمعايير التي يجب توفرها في المؤسسة المالية المقترضة وفي القرض السكني المقدم لإعادة التمويل .

ولضمان القرض الذي يحصل عليه البنك من الشركة يقوم البنك بتحويل سندات رهونات العقارية من الدرجة الأولى والخاصة بالقروض السكنية الممنوحة من قبله لصالح الشركة لدى دوائر تسجيل الأراضي المختصة ، بحيث لا تقل قيمها المتبقية عن ما نسبته (120%) من قيمة قرض الشركة الممنوح للبنك ، شريطة أن لا تكون القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك والمطلوب

إعادة تمويلها من الشركة عليها أقساط مستحقة، مع التزام البنك بتحويل سندات رهن بديلة لسندات الرهن الخاصة بالقروض التي تظهر عليها علامات التعثر طيلة مدة عمر قرض الشركة للبنك .

كما سمحت الشركة بموجب سياسة الإقراض المعتمدة لديها أن يقدم البنك ضمانات مؤقتة لحين تمكنه من تحويل سندات الرهونات العقارية اللازمة للشركة، ومن أهم هذه الضمانات المؤقتة سندات الحكومة الأردنية أو السندات المكفولة من الحكومة الأردنية، أذونات الخزينة، أسناد القرض الصادرة عن الشركة. ومن الجدير بالذكر أن الشركة تمنح قروض إعادة تمويل قروض سكنية على أساس قيام البنك بسداد أصل القرض على دفعة واحدة بتاريخ إستحقاقه، وسداد الفائدة في نهاية كل (6) أشهر وحتى نهاية مدته، وفي حالات خاصة يتم سداد أصل القرض وفوائده دورياً .

كما اعتمدت الشركة آلية لمنح شركات التأجير التمويلي قروضاً لإعادة تمويل عقود التأجير التمويلي العقارية حيث بلغت قيمة القروض التي منحت لهذه الشركات (17) مليون دينار خلال عام 2014.

إن القروض التي تمنحها الشركة للبنوك ولشركات التأجير التمويلي لإعادة تمويل قروض سكنية تمكن هذه البنوك والشركات من زيادة مشاركتها في سوق التمويل الإسكاني ومن التخفيف من مخاطر عدم المواءمة بين مصادر واستخدامات أموالها وتشجيع المنافسة فيما بينها مما ينعكس في مصلحة المواطن .

وتقوم الشركة بتوفير الأموال اللازمة لنشاطها الإقراضي من حصيله بيع إصداراتها من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي بأحجام تتوافق والتدفقات النقدية للشركة وبأسعار فائدة ثابتة أو متغيرة لكل فترة فائدة خلال مدة السند -وحسب مقتضى الحال- سواءً بالمزاودة أو بتحديد مسبق لسعر الفائدة من خلال الإكتتاب الخاص أو الإكتتاب العام، كما ويمكن إطفاء الإصدارات بدفعة واحدة أو على دفعات تتزامن مع التدفقات النقدية للشركة، وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة من هيئة الأوراق المالية . هذا وتقوم الشركة بدور مدير الإصدار لأسناد القرض الصادرة عنها أو من خلال جهات متخصصة في إدارة الإصدارات .

مزايا الإقراض من الشركة

- مواءمة آجال مصادر أموال البنك مع إستخداماتها وإدارة موجوداته ومطلوباته بكفاءة أكبر .
- تجنب مخاطر تقلبات سعر الفائدة (IRR) على القروض السكنية التي يمنحها البنك .
- زيادة المبالغ المخصصة من قبل البنك لمنح القروض السكنية، حيث تم إستثناء القروض المعاد تمويلها من قبل الشركة من القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات وشرائها عند إحتساب النسبة التي حددها قانون البنوك التي تقضي بأن لا تزيد القروض الممنوحة لغايات إنشاء العقارات أو شرائها عن 20% من إجمالي ودائع البنك بالدينار الأردني .
- إعفاء البنك من إحتساب إحتياطي المخاطر المصرفية العامة للقروض السكنية المعاد تمويلها من الشركة .
- تحسين نسبة كفاية رأس المال باحتساب وزن مخاطر ترجيحي بواقع 20% على القروض السكنية الممنوحة من قبل البنك وبما لا يتجاوز مبالغ قروض إعادة التمويل الممنوحة من قبل الشركة .

مزايا الإستثمار في أسناد القرض الصادرة عن الشركة

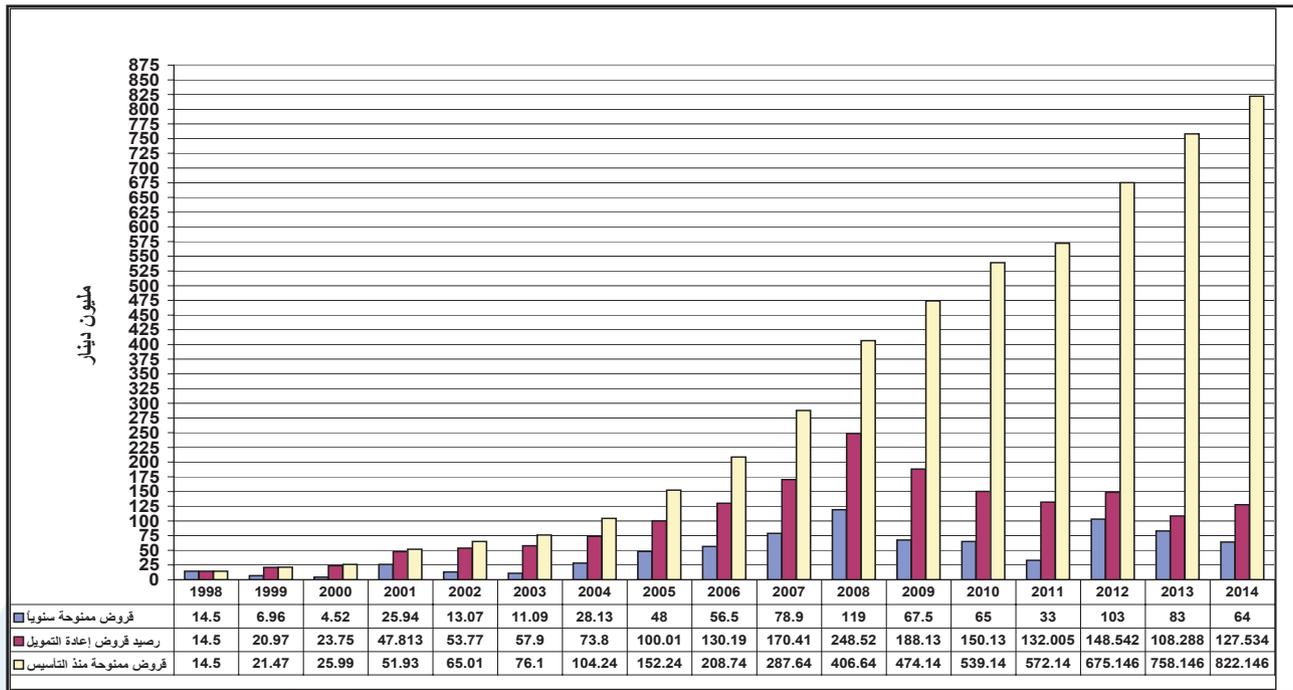
- إعفاء الدخل المتأتي من المتاجرة بأسناد القرض من ضريبة الدخل ، باستثناء المتحقق للبنوك والشركات المالية وشركات الوساطة المالية وشركات التأمين والأشخاص الإعتباريين الذين يمارسون أنشطة التأجير التمويلي، وذلك وفقاً للبند الثامن من المادة (4) (أ) من قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009 .
- تميز اسناد القرض بدرجة مخاطر متدنية تعادل 20% لغايات إحتساب نسبة كفاية رأس المال لدى البنك .
- إعطاء أسناد القرض أولوية في السداد على قرض الحكومة للشركة .
- تحسين نسبة السيولة لدى البنك، حيث تعتبر قيمة أسناد القرض من ضمن الموجودات السائلة لغايات إحتساب نسبة السيولة القانونية بموجب تعليمات البنك المركزي الأردني .
- قابلية تداول أسناد القرض في سوق رأس المال .

إنجازات الشركة خلال عام 2014

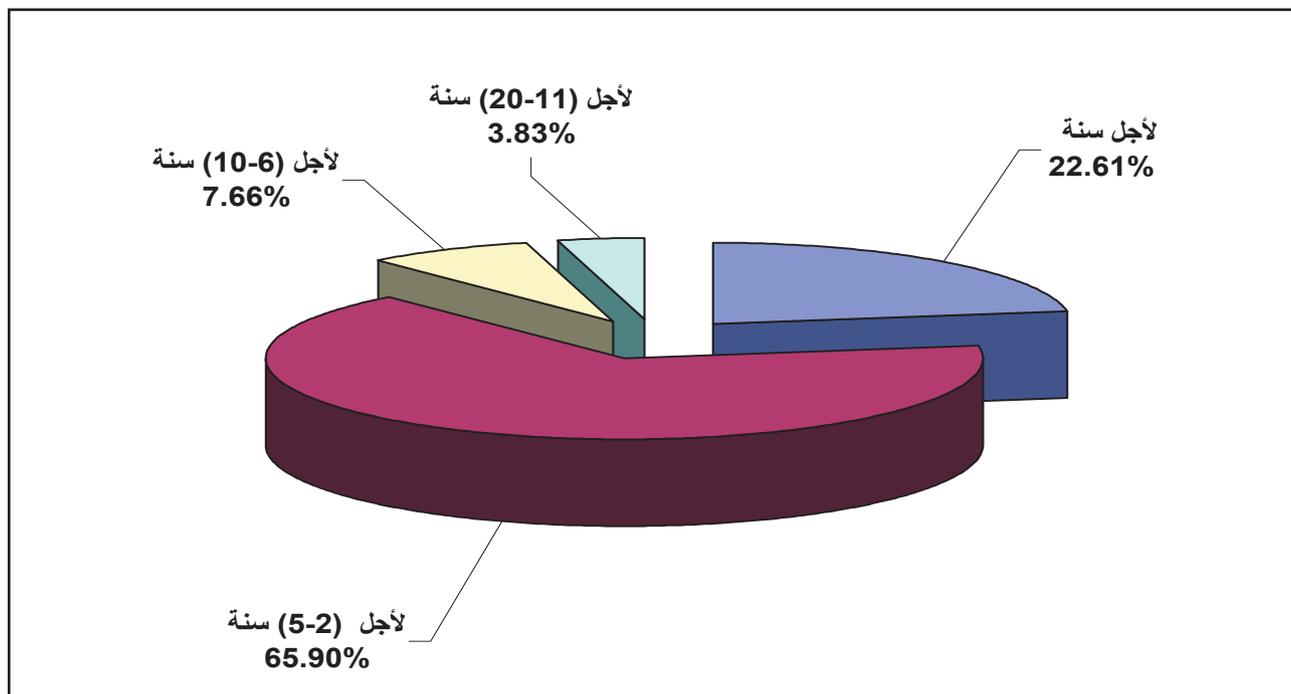
في مجال الإقراض

منحت الشركة خلال العام 2014 مبلغ (64) مليون دينار للبنوك ولشركات التأجير التمويلي لإعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل هذه المؤسسات. حيث قامت بتوقيع (14) إتفاقية قرض مع (8) مؤسسات مالية ليصبح عدد إتفاقيات قروض إعادة التمويل التي أبرمتها الشركة منذ تأسيسها ولغاية 2014/12/31 ما مجموعه (194) إتفاقية بمبلغ إجمالي قدره (822.146) مليون دينار. وقد بلغت أرصدة قروض إعادة التمويل بتاريخ 2014/12/31 ما مقداره (127.534) مليون دينار. علماً بأن الضمانات المقدمة للشركة لهذه القروض تبلغ (128.383) مليون دينار .

يبين الرسم البياني التالي تطور قروض إعادة التمويل خلال الأعوام 1998 - 2014 :-



يبين الرسم البياني التالي توزيع قروض إعادة التمويل القائمة حسب مدة القرض كما في 2014/12/31 :-



في مجال الإقتراض

قامت الشركة خلال عام 2014 ببيع (15) إصدار من أسناد قرض الشركة في سوق رأس المال المحلي بقيمة إسمية (69) مليون دينار، وبذلك إرتفع مجموع ما أصدرته الشركة منذ تأسيسها وحتى نهاية عام 2014 إلى (913.650) مليون دينار، لأجل (سنة فأقل)، (2)، (3) ، و(5) سنوات. وقد تم تنفيذ عمليات إصدارات الشركة من أسناد القرض بأسلوب الإكتتاب الخاص والعام. علماً بأن الرصيد القائم لأسناد قرض الشركة كما في 2014/12/31 بلغ (115) مليون دينار.

ومن الجدير بالذكر أن أسناد القرض الصادرة عن الشركة مضمونة بموجودات الشركة التي من ضمنها قروض إعادة التمويل الممنوحة للبنوك والمضمونة برهونات عقارية محولة أصولياً لأمر الشركة، ولا تقل القيمة المتبقية لهذه الضمانات عن (120%) من أرصدة هذه القروض.

ولقد عكست أسعار الفائدة على أسناد القرض التي أصدرتها الشركة المستوى المتدني لمخاطر الإستثمار فيها .



J M R C

وبيين الجدول التالي إصدارات الشركة القائمة من أسناد القرض كما هي بتاريخ 31/12/2014 :-

لإجل (1) سنة فأكثر

رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
145	2,500,000	4,250	2014/02/11	2015/02/11	1,000	1,000	
146	3,000,000	4,350	2014/02/24	2015/02/24	1,000	1,000	
147	10,000,000	4,600	2014/03/10	2015/06/07	1,000	1,000	
149	5,000,000	4,000	2014/04/15	2015/04/15	1,000	1,000	
155	5,000,000	3,900	2014/7/23	2015/7/23	1,000	1,000	
156	10,000,000	3,700	2014/08/06	2015/08/06	1,000	1,000	
158	4,000,000	3,800	2014/10/21	2015/10/21	1,000	1,000	
المجموع	39,500,000						٪34.35

لإجل (2) سنوات

رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
140	5,000,000	6,500	2013/07/01	2015/07/01	1,000	1,000	
144	8,000,000	5,550	2013/12/26	2015/12/24	1,000	1,000	
148	1,000,000	4,500	2014/03/20	2016/03/20	1,000	1,000	
150	2,500,000	4,400	2014/04/29	2016/04/29	1,000	1,000	
151	5,000,000	4,400	2014/05/11	2016/05/11	1,000	1,000	
152	5,000,000	4,450	2014/05/12	2016/05/12	1,000	1,000	
154	5,000,000	4,200	2014/07/20	2016/07/20	1,000	1,000	
157	1,000,000	4,000	2014/09/11	2016/09/11	1,000	1,000	
159	5,000,000	4,300	2014/11/12	2016/11/12	1,000	1,000	
المجموع	37,500,000						٪32.61

لإجل (3) سنوات

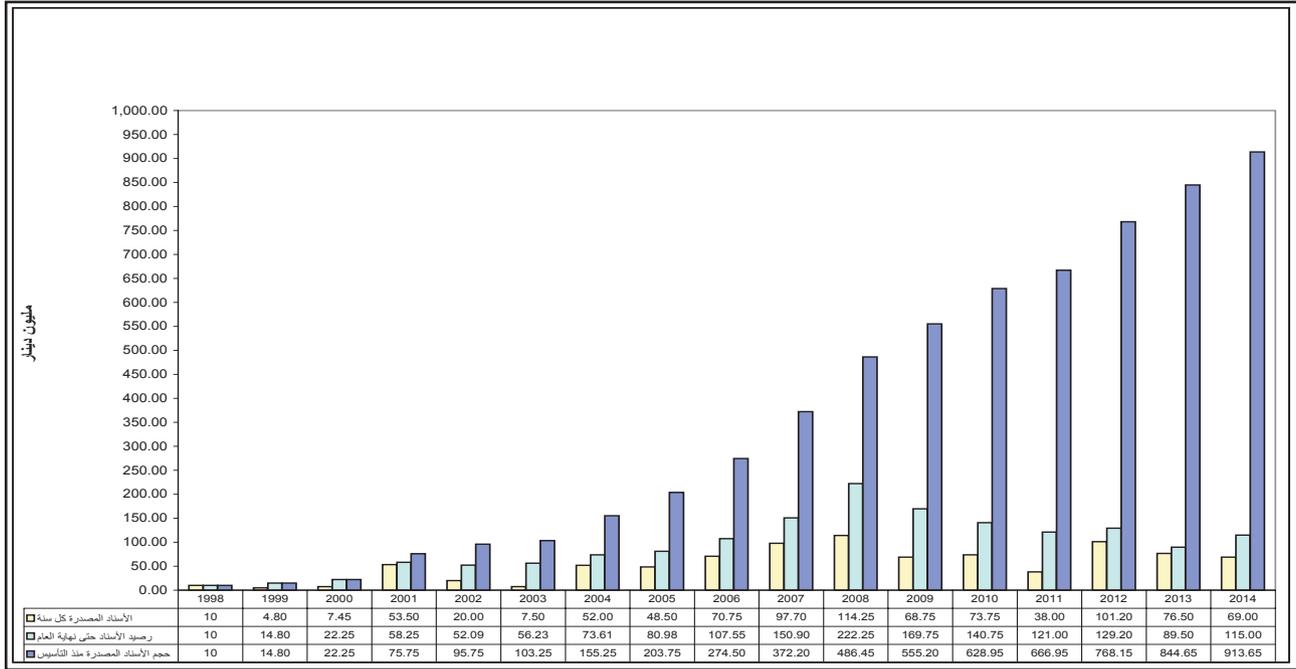
النسبة من الإجمالي %	القيمة السوقية للسند	فئة السند	تاريخ الاستحقاق	تاريخ الإصدار	سعر الفائدة %	القيمة الاسمية	رقم الإصدار
	1,000	1,000	2016/06/23	2013/06/23	6.500	5,000,000	139
	1,000	1,000	2017/05/26	2014/05/26	4.750	5,000,000	153
٪8.7						10,000,000	المجموع

لإجل (5) سنوات

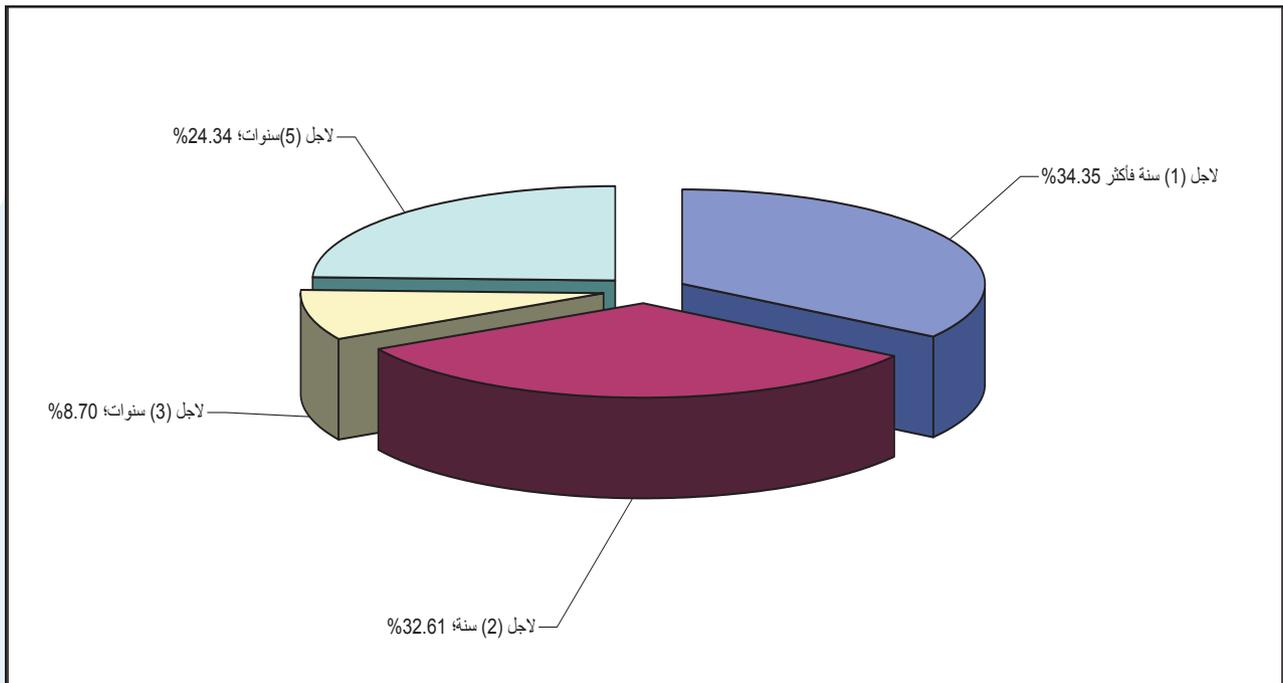
النسبة من الإجمالي %	القيمة السوقية للسند	فئة السند	تاريخ الاستحقاق	تاريخ الإصدار	سعر الفائدة %	القيمة الاسمية	رقم الإصدار
	1,000	1,000	2015/04/12	2010/04/12	5.422	3,000,000	101
	1,000	1,000	2017/07/30	2012/07/30	7.900	5,000,000	126
	1,000	1,000	2017/12/05	2012/12/05	8.450	5,000,000	130
	1,000	1,000	2018/03/19	2014/03/19	9.000	15,000,000	134
٪24.34						28,000,000	المجموع :
٪ 100						115,000,000	الإجمالي :

* تم إظهار القيمة السوقية لإسناد القرض بنفس القيمة الاسمية، حيث لم تجر خلال العام أية عمليات تداول على الأسناد.

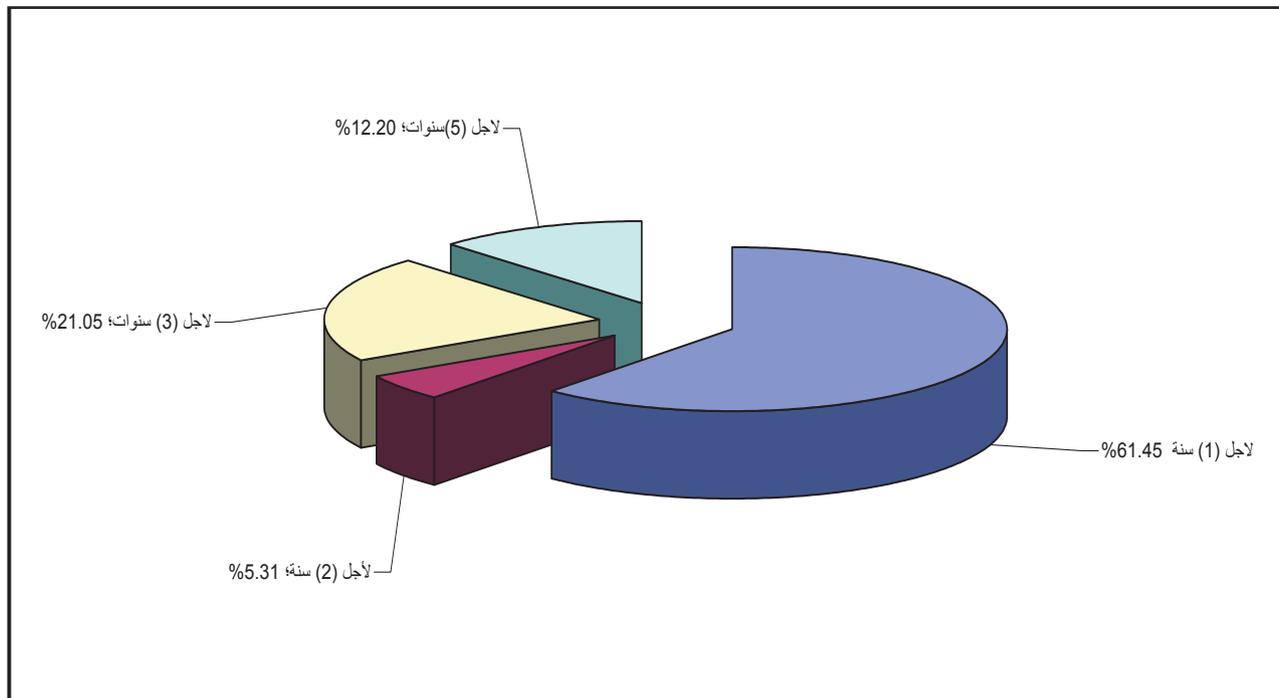
ويبين الرسم البياني التالي نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض خلال الأعوام 1998-2014:-



ويبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض القائمة كما في 2014/12/31 حسب مدة الإصدار :-



ويبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض منذ التأسيس وحتى تاريخ 2014/12/31 حسب مدة الإصدار:-



نشاطات الشركة خلال عام 2014

في مجال التدريب

تسعى الشركة إلى زيادة كفاءات الموظفين لديها وذلك عن طريق توفير التدريب اللازم لهم من خلال الالتحاق بالدورات التدريبية المتخصصة. حيث بلغ عدد الدورات التي شارك بها موظفو الشركة (12) دورة وبلغ عدد المشاركين فيها (18) مشارك.

وفيما يلي بيان بالدورات التي شارك بها موظفو الشركة خلال عام 2014:-

عدد المشاركين	المعهد	عدد الدورات	الدورة
1	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	1	الندوة السنوية العاشرة لتقييم أداء قطاع الإسكان المنتدى الإسكاني الأردني
2	معهد الدراسات المصرفية	1	تحليل القوائم المالية باستخدام الحاسوب
1	معهد الدراسات المصرفية	1	الإمتثال وأثره على أداء البنك
1	معهد الدراسات المصرفية	1	إعداد الموازنات التقديرية في البنوك والمؤسسات المالية
1	معهد الدراسات المصرفية	1	التداول الآتي بالعملات الأجنبية (مختبر غرفة التداول)
1	معهد الدراسات المصرفية	1	التحليل الإئتماني للشركات الكبرى
2	هيئة الأوراق المالية	1	تدريب وتأهيل ضباط الإمتثال
2	هيئة الأوراق المالية	1	ورشة عمل للتعريف بالنظام الإلكتروني المعتمد لدى الهيئة
3	هيئة الأوراق المالية	1	تدريب وتأهيل مدراء الإصدار لللكوك
2	هيئة الأوراق المالية	1	ورشة تدريبية حول إستخدام نظام الترخيص الإلكتروني
1	المعهد البريطاني	1	دورة اللغة الإنجليزية
1	مركز اللغة الأمريكي	1	دورة اللغة الإنجليزية

التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2014

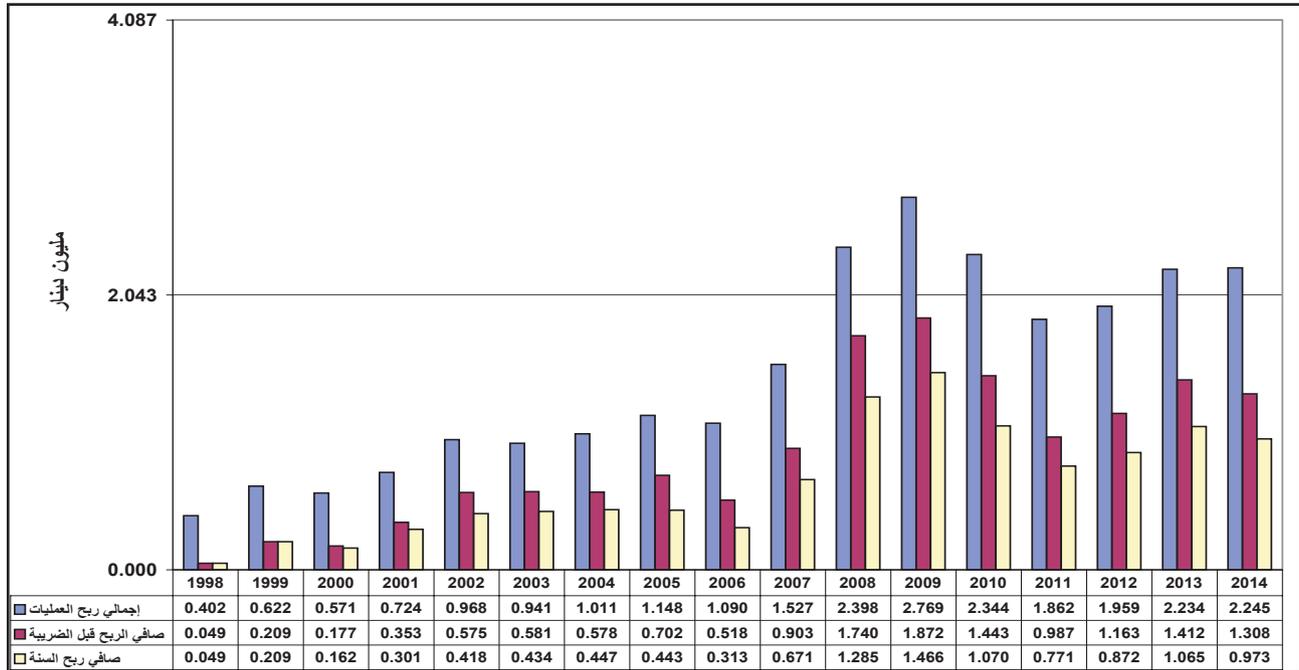
وبمقارنة البيانات المالية للشركة كما في نهاية عام 2014 مع ما كانت عليه في نهاية عام 2013 نلاحظ ما يلي:-

1. إرتفع رصيد قروض إعادة التمويل بمبلغ (19.246) مليون دينار، وبنسبة نمو بلغت 17.8 % ليصل إلى (127.534) مليون دينار، مقارنة مع (108.288) مليون دينار في نهاية العام السابق.
2. إرتفع مجموع الموجودات بمبلغ (24.979) مليون دينار، وبنسبة 20.8 % ليصل إلى (144.972) مليون دينار ، مقارنة مع (119.993) مليون دينار في نهاية العام السابق.
3. إرتفع رصيد أسناد القرض بمبلغ (25.500) مليون دينار، وبنسبة 28.5 % ليصل إلى (115.000) مليون دينار ، مقارنة مع (89.500) مليون دينار في نهاية العام السابق. علماً بأن مجموع الأسناد المصدرة خلال الفترة بلغت (69) مليون دينار، في حين بلغت قيمة الاسناد المسددة خلال الفترة (43.500) مليون دينار.
4. إرتفعت حقوق الملكية بمبلغ (0.277) مليون دينار وبنسبة 2.9 % اتصل الى (9.729) مليون دينار ، مقارنة مع (9.452) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.
5. ارتفع مجمل الربح بمبلغ (0.011) مليون دينار ، وبنسبة 0.50 % ليصل إلى (2.245) مليون دينار مقارنة مع (2.234) مليون دينار، في نفس الفترة من العام السابق .
6. ارتفعت قيمة المصاريف الإدارية والإستهلاكات بمبلغ (116) الف دينار، لتصل إلى (887) الف دينار ، مقارنة مع (771) الف دينار في نفس الفترة من العام السابق . متكررة وسيظهر اثر انخفاضها في عام 2015 .
7. إنخفض صافي ربح الفترة قبل الضريبة بمبلغ (104) الف دينار، وبنسبة 7.4 % ليصل إلى (1.308) مليون دينار، مقارنة مع (1.412) مليون دينار، في نفس الفترة من العام السابق .



J M R C

ويبين الرسم البياني التالي تطور أرباح الشركة خلال الأعوام 1998-2014:-



وفيما يلي أهم النسب المالية لعام 2014 مقارنة مع عام 2013:-

2013	2014	البيان
0.212	0.195	حصة السهم من صافي الربح
%2.5	%5.9	النقد لدى البنوك إلى إجمالي الموجودات
%90.2	%88	قروض إعادة التمويل إلى إجمالي الموجودات
%11.2	%10	العائد على حقوق المساهمين
11.6	13.8	الأموال المقترضة إلى حقوق الملكية / مرة

نسب الضمانات المتعلقة بقروض إعادة التمويل التي منحتها الشركة للبنوك في عام 2014 مقارنة مع عام 2013:-

2013	2014	البيان
%235.5	%172.7	قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة قروض إعادة التمويل
%326.8	%234.8	القيمة التقديرية للعقارات المرهونة إلى أرصدة قروض إعادة التمويل
%171.3	%122.2	إجمالي الضمانات إلى أرصدة قروض إعادة التمويل

الجهاز الإداري للشركة

بلغ عدد العاملين في الشركة في نهاية عام 2014 بمن فيهم المدير العام (25) موظفاً، علماً بأنه يتم تعيين الموظفين بناءً على حاجة الشركة، ويتم تحديد درجات ورواتب الموظفين حسب مؤهلاتهم العلمية والعملية وفق جدول الدرجات والوظائف والرواتب المعتمد وفق أحكام نظام موظفي الشركة النافذ. علماً بأنه لم يتم خلال عام 2014 تعيين أي موظف في الشركة.

وفيما يلي جدول يبين توزيع موظفي الشركة حسب مؤهلاتهم العلمية :-

المؤهل العلمي	العدد
ماجستير	2
دبلوم عالي	1
بكالوريوس	14
ثانوية عامة	4
دون الثانوية	4
المجموع	25

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

الاسم	الوظيفة	المؤهل العلمي
إبراهيم محمود الظاهر النسور	المدير العام	-دبلوم عالي / تربية عام 1977. -بكالوريوس إدارة أعمال عام 1974.
صايل محمد عبد العزيز العقارية	مدير الدائرة المالية	-بكالوريوس محاسبة عام 2000. - دبلوم محاسبة عام 1995.
عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات	مدير دائرة إعادة التمويل	-بكالوريوس اقتصاد عام 1999.
جواد كمال عبد الرزاق قطيشات	مدير مكتب الشؤون الإدارية	-بكالوريوس قانون عام 1993.
مروان عاطف سليم العمر	مدير مكتب الشؤون القانونية	- ماجستير حقوق عام 2005. - دبلوم عالي حقوق عام 2004. - بكالوريوس حقوق عام 1991.

ملاحظة:- إن الموظفين المذكورين أعلاه هم فقط الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية في الشركة .

الخطة المستقبلية للشركة

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

أولاً:

تعزيز دور الشركة في السوق الثانوي للرهن العقاري بما يتناسب مع التطورات التي يشهدها سوق التمويل العقاري .

ثانياً:

تشجيع البنوك على منح القروض السكنية بأسعار فائدة ثابتة.

ثالثاً:

زيادة حجم إصدارات الشركة من أسناد القرض لآجال تتلاءم مع نشاطات الشركة الإقراضية، بالإضافة إلى العمل على توسيع قاعدة المستثمرين في إصدارات الشركة .

رابعاً:

العمل على توسيع نشاط الشركة في إعادة تمويل القروض العقارية وفق أسلوب التأجير التمويلي.

تهدف الشركة خلال عام 2015 إلى منح قروض إعادة تمويل قروض سكنية بما قيمته (71) مليون دينار وتوفير الأموال اللازمة لذلك من خلال طرح أسناد قرض في سوق رأس المال. ومن المتوقع أن تكون نتائج أعمال الشركة عام 2015 مقاربة لما تحقق عام 2014.

بيانات ومعلومات الإفصاح الإضافية

فيما يلي بعض البيانات والمعلومات عن الشركة يتم الإفصاح عنها وفقاً لمتطلبات القوانين والتعليمات النافذة :-

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

علماً بأن تعامل المؤسسات المالية مع الشركة يوفر لها المزايا - في مجال الإقتراض والإستثمار في اسناد القرض الصادرة عن الشركة - التي سبق وأن وردت بالتقرير .

2- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين في كل منها :-

تقوم الشركة بشكل رئيسي بنشاطي إعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل المؤسسات المالية وإصدار اسناد قرض في سوق رأس المال المحلي. وذلك من خلال مقرها الوحيد في عمان ولا يوجد للشركة أية فروع أخرى. وبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي في نهاية عام 2014 ما مقداره (42) مليون دينار. ويبلغ عدد موظفي الشركة (25) موظفاً، وعنوان الشركة كما يلي:-

مركز الشركة: عمان / المملكة الأردنية الهاشمية
عنوان الشركة: 15 شارع المهدي بن بركة/ الشميساني الغربي
ص.ب 940743 عمان 11194 - الأردن
فاكسميلي 5601542

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

3- لا يوجد للشركة أية شركات تابعة أو أي فروع.

مجلس إدارة الشركة



4- نبذة تعريفية عن رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :-

الدكتور عادل أحمد اسماعيل الشركس - رئيس مجلس الإدارة:-

ممثّل عن :	البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) اعتباراً من 2012/3/25.
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس في الإحصاء التطبيقي ، جامعة اليرموك 1988. - ماجستير في الاقتصاد المالي ، جامعة اليرموك 1990. - دكتوراه في الإقتصاد المالي ، جامعة نيو أورليانز - الولايات المتحدة الأمريكية 2002.
الوظيفة الحالية :	- نائب محافظ البنك المركزي إعتباراً من 2012/4/1.
الخبرات العملية :	- في شباط 1991 بدأ حياته العملية كباحث اقتصادي في دائرة الأبحاث في البنك المركزي الأردني. - أستاذ مساعد في قسم التمويل في جامعة ألفريد Alfred University في ولاية نيويورك، ومن ثم تمت ترقيته لأستاذ مشارك في نفس الجامعة في عام 2006. - في عام 2006 شغل منصب رئيس قسم الشؤون النقدية في دائرة الأبحاث في البنك المركزي الأردني. وفي عام 2009 تمت ترقيته نائباً لمدير دائرة الأبحاث ومن ثم مديراً تنفيذياً للدائرة في أواخر عام 2011. - قام بنشر العديد من الأبحاث العلمية في مجلات أكاديمية مرموقة منها: "Journal of Business, Finance & Accounting", "Banking and Finance Review", "Journal of Economics and Finance", "International Journal of Applied Business and Economics", International Journal of Economic Research - قام بتدريس العديد من مواد الإقتصاد و التمويل لطلبة الدكتوراه والماجستير والبكالوريوس في الجامعات الأردنية. - عضو في مجلس مؤسسة ضمان الودائع. - عضو في لجنة الأجندة الوطنية. - عضو في مجلس المدفوعات الوطني الأردني. - رئيس لجنة التسليف ونائب رئيس لجنة الإستثمار ونائب رئيس لجنة الموارد البشرية في البنك المركزي الأردني. - رئيس لجنة الحاكمية المؤسسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1966 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيدة خلود محمد هاشم السقاف - نائب رئيس مجلس الإدارة:-

<p>البنك العربي (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2012/3/25 . البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) لغاية 2008/3/24 . نائب رئيس المجلس من 2011/4/21 . رئيس مجلس الإدارة من 2008/8/1 وحتى 2011/4/20 .</p>	ممثل عن :
<p>- بكالوريوس في الاقتصاد والإحصاء/محاسبة/ الجامعة الأردنية. - ماجستير في الاقتصاد والإحصاء/ الجامعة الأردنية.</p>	المؤهلات العلمية :
<p>- نائب الرئيس التنفيذي للبنك العربي - إدارة المخاطر .</p>	الوظيفة الحالية :
<p>- شركة مناجم الفوسفات الأردنية/ ضابط تسويق/ دائرة التسويق 1993 - 1998 . - البنك المركزي الأردني / دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي 1998 - 2004 . - هيئة التأمين / مدير / مديرية الأبحاث 2004 - 2006 . - البنك المركزي الأردني / مدير مكتب المحافظ 2006 - 2007/10 . - البنك المركزي الأردني / مدير تنفيذي / دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي 2007/10 - 2008/3 . - نائب محافظ البنك المركزي الأردني منذ 2008/4/1 ولغاية 2012/4/1 . - نائب الرئيس التنفيذي للبنك العربي - مدير منطقة الأردن وفلسطين منذ 2012/4/1 - 2013/11/1 . - نائب رئيس مجلس إدارة مؤسسة ضمان الودائع . - عضو في مجلس إدارة هيئة التأمين . - عضو في مجلس إدارة مؤسسة الضمان الاجتماعي . - رئيس اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة .</p>	الخبرات العملية :
<p>1968 .</p>	مواليد عام :
<p>ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.</p>	

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل :-

ممثل عن :	البنك الأردني الكويتي (عضو مستقل) إعتباراً من 2000/3/8 . نائب رئيس مجلس الإدارة للفترة: من 2008/3/12 وحتى 2011/4/20 . وللفترة من 2011/6/7 وحتى 2012/3/24 .
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس إدارة أعمال- الجامعة الأردنية عام 1974 .
الوظيفة الحالية :	- نائب المدير العام للمجموعة المصرفية / البنك الأردني الكويتي .
الخبرات العملية :	- بنك الكويت الوطني - إدارة الإئتمان المحلي والتسويق 1974 - 1990 . - ويعمل في البنك الأردني الكويتي من عام 1991 حتى الآن . - عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن . - عضو مجلس إدارة شركة ضمان القروض . - عضو مجلس إدارة كهرباء المملكة . - رئيس لجنة الترشحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - عضو في اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة .
مواليد عام :	1951 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد زياد أسعد هلال غنما :-

ممثل عن :	البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2008/8/1 .
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك عام 1985 . - ماجستير علوم مالية دولية / جامعة هيروت وات - بريطانيا 1994 .
الوظيفة الحالية :	مدير تنفيذي - دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي / البنك المركزي الأردني .
الخبرات العملية :	- شاعر وشركاه - محاسبون قانونيون 1988-1990 . - ويعمل في البنك المركزي الأردني من عام 1990 حيث شغل وظائف قيادية متعددة . - عضو في لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - عضو في لجنة الحاكمية المؤسسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة .
مواليد عام :	1961 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد معتز ابراهيم سعيد بربور :-

ممثل عن :	البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2012/2/7.
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس محاسبة / جامعة بيروت العربية / لبنان عام 1984. - دبلوم الدراسات المصرفية عام 1976 / معهد الدراسات المصرفية - الأردن .
الوظيفة الحالية :	مستشار في مكتب محافظ البنك المركزي.
الخبرات العملية :	- يعمل في البنك المركزي الأردني منذ عام 1975 حيث شغل وظائف قيادية متعددة. - مدير تنفيذي - دائرة الإستثمار والعمليات المصرفية الخارجية / البنك المركزي الأردني . - نائب رئيس جمعية المتداولين بالاسواق المالية / الأردن 1997-2009. - عضو الهيئة التنفيذية للاتحاد العربي للمتداولين بالاسواق المالية / بيروت . - عضو لجنة الإستثمار - ايجاد / الشركة الأردنية لضمان القروض 2001-2005. - عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية لضمان القروض 2006-2011. - عضو لجنة الاستثمار ولجنة التسليف - البنك المركزي الأردني. - عضو في اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1953.
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

المهندس فارس محمد سالم الجنيدي:-

ممثل عن :	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2012/3/25.
المؤهلات العلمية :	بكالوريوس هندسة مدنية / الولايات المتحدة الأمريكية .
الوظيفة الحالية :	مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
الخبرات العملية :	- أمين عام وزارة البيئة. - مستشار في رئاسة الوزراء. - مدير المؤسسة العامة لحماية البيئة. - عضو مجلس أمانة عمان. - عضو مجلس إدارة في مجلس التنظيم الأعلى/ وزارة البلديات . - عضو مجلس إدارة صندوق التقاعد لنقابة المهندسين. - عضو مجلس إدارة المؤسسة التعاونية. - عضو مجلس إدارة الشركة العقارية للتنمية. - عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري. - عضو في لجنة الحاكمية المؤسسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1958 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد زهير عبد الله محمود طولبة:-

المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2011/9/1.	ممثل عن:
بكالوريوس حقوق من جامعة محمد الخامس / الرباط / المملكة المغربية 1978 .	المؤهلات العلمية:
رئيس لجنة تسوية الحقوق الاستثنائية - مدير دائرة (خبير) مجموعة العمليات التأمينية / المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.	الوظيفة الحالية:
- ممارسة أعمال المحاماة النظامية والشرعية لمدة ثلاث سنوات . - رئيس مجلس بلدية سحم الكفارات / لواء بني كنانه / محافظة اربد بقرار من مجلس الوزراء لغاية تاريخ 1985/11/2. - يعمل لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من عام 1985 وحتى الآن بمواقع عديدة. - عضو في لجنة الحاكمية المؤسسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.	الخبرات العملية:
1955.	مواليد عام:
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد عادل إبراهيم جبر أسعد:-

بنك الإسكان للتجارة والتمويل (عضو غير مستقل) إعتباراً من تاريخ 2007/9/10.	ممثل عن :
- ماجستير إدارة أعمال / جامعة Saint Davids / الولايات المتحدة الأمريكية 1993. - محاسب قانوني معتمد CPA الولايات المتحدة الأمريكية 1998. - برنامج متخصص إدارة المخاطر Boston University الولايات المتحدة الأمريكية 2002. - شهادة مكافحة غسل الأموال 2004 CAMs.	المؤهلات العلمية :
مساعد المدير العام لشؤون الائتمان/بنك الإسكان للتجارة والتمويل.	الوظيفة الحالية :
- من 1994 - 2001 الاعتمادات والكفالات - الإدارة المالية - إدارة التدقيق الداخلي / بنك الإسكان للتجارة والتمويل. - من 2001 - 2002 Citizens Bank الولايات المتحدة الأمريكية. - من 2003 - 2007 مدير إدارة المخاطر - مدير إئتمان الشركات الصغيرة والمتوسطة SMES / بنك الإسكان للتجارة والتمويل. - عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية لضمان القروض. - رئيس لجنة التدقيق / الشركة الأردنية لضمان القروض. - عضو في اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.	الخبرات العملية :
1967.	مواليد عام :
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد نبال عبدالقادر نايف فريحات :-

ممثل عن :	البنك الأهلي الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 2014/1/1.
المؤهلات العلمية :	ماجستير تمويل / الأكاديمية العربية المصرفية عام 2003 . بكالوريوس علوم مالية ومصرفية / جامعة اليرموك عام 1998.
الوظيفة الحالية :	مدير عام شركة الأهلي للتأجير التمويلي عام 2009 .
الخبرات العملية :	- عمل في البنك الأهلي منذ عام 2004 حيث شغل وظائف قيادية متعددة . - عمل في بنك الإنماء الصناعي عام 2003 - 2004 . - عمل في بنك الأردن والخليج عام 2000 - 2003 . - عضو مجلس إدارة الشركة الأهلي للتأجير التمويلي. - عضو لجنة التدقيق المبنثقة عن مجلس إدارة الشركة .
مواليد عام :	1976 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيدة رنا سامي جاد الله الصناع:-

ممثل عن :	بنك القاهرة عمان (عضو مستقل) إعتباراً من 2008/ 9 /10.
المؤهلات العلمية :	- ماجستير مالية / الجامعة الأردنية عام 1990. - بكالوريوس محاسبة / فرعي إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1988.
الوظيفة الحالية :	نائب المدير العام لخدمات الأئتمان والخزينة/ بنك القاهرة - عمان .
الخبرات العملية :	- البنك المركزي / دائرة مراقبة البنوك 1988 - 1995 . - تعمل لدى بنك القاهرة - عمان من 1995 وحتى الآن. - رئيس لجنة التدقيق المبنثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1966 .
ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	



J M R C

الآنسة غادة محمد فرحان حلوش :-

ممثل عن :	البنك التجاري الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 2004/8/17 .
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس في الإقتصاد / الجامعة الأمريكية - بيروت 1983 . - ماجستير في الإدارة الدولية جامعة شرق لندن / المملكة المتحدة 1995 . - الإستثمارات المالية وإدارة رأس المال لدى 2000-Hubert Humphrey Fellow, Boston University, Boston M.A 1999 .
الوظيفة الحالية :	نائب مدير عام البنك التجاري الأردني .
الخبرات العملية :	- عملت لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من عام 1984 - 2004 بمواقع عديدة كان آخرها مساعد مدير دائرة المشاريع والاستثمار في الأسهم. - عضو في لجنة الترشيحات والملكآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1959 .
ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	



5- نبذة تعريفية عن موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة

التنفيذية في الشركة :-

السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور - المدير العام .

المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية عام 1974. - شهادة دبلوم عالي في التربية / الجامعة الأردنية عام 1977.
الوظيفة الحالية :	- مدير عام الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري من 2004/3/9.
الخبرات العملية :	- عمل منذ عام 1974 ولغاية 2004/3/8 لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل، حيث تدرج بعدة وظائف إدارية ومالية ومصرفية عمل منها مدير فرع لمدة (7) سنوات ومديراً تنفيذياً لدائرة القروض السكنية والأقساط المستحقة ومديراً تنفيذياً لإدارة مخاطر الائتمان ومديراً تنفيذياً لإدارة الممتلكات والخدمات الإدارية. - عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري. * ممثل بنك الإسكان للتجارة والتمويل من 1996/7/1 – 2004/3/9. * ممثل البنك المركزي الأردني من 2004/3/10 – 2011/3/31. - عضو في مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري . - رئيس اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري. - عضو في اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - عضو لجنة القطاع المالي والتأمين - جمعية رجال الأعمال الأردنيين.
مواليد عام :	1951 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد صايل محمد عبد العزيز العقارية :-

المؤهلات العلمية:	- بكالوريوس محاسبة / جامعة فيلادلفيا 2000. - دبلوم محاسبة 1995.
الوظيفة الحالية:	- مدير الدائرة المالية. - أمين سر لجنة الحاكمة المؤسسية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
الخبرات العملية:	- يعمل في الشركة منذ عام 1999 حيث شغل وظائف قيادية متعددة :- * رئيس قسم الشؤون المالية . * مدقق داخلي وضابط إمتثال رئيسي . - محاسب رئيسي - الشركة الأردنية لصناعات البحر الميت 1995 - 1999 .
مواليد عام:	1974 .

السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات :-

المؤهلات العلمية:	- بكالوريوس اقتصاد/ جامعة اليرموك 1999.
الوظيفة الحالية:	- مدير دائرة إعادة التمويل. - أمين سر اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة. - أمين سر لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
الخبرات العملية:	- يعمل في الشركة منذ عام 2000 حيث شغل وظائف قيادية متعددة :- * رئيس قسم الائتمان. * مكلف بالقيام بمهام رئيس قسم الخزينة.
مواليد عام :	1976 .

السيد جواد كمال عبد الرزاق قطيشات :-

المؤهلات العلمية:	- بكالوريوس قانون / الجامعة الأردنية عام 1993.
الوظيفة الحالية:	- مدير مكتب الشؤون الإدارية.
الخبرات العملية:	- يعمل في الشركة منذ عام 1997 حيث شغل سابقاً رئيس قسم الشؤون الإدارية. إجازة محاماة بتاريخ 1995/7/13 .
مواليد عام:	1970.

السيد مروان عاطف سليم العمر :-

المؤهلات العلمية:	- ماجستير حقوق/ جامعة عمان العربية للدراسات العليا 2005/2004. - دبلوم عالي حقوق/ جامعة عمان العربية للدراسات العليا 2004/2003. - بكالوريوس حقوق/ جامعة بيروت العربية / فرع الإسكندرية 1991/1990.
الوظيفة الحالية:	- مدير مكتب الشؤون القانونية. - أمين سر مجلس الإدارة في الشركة.
الخبرات العملية:	- يعمل في الشركة منذ عام 1997 حيث شغل سابقاً رئيس قسم الشؤون القانونية . إجازة محاماة بتاريخ 1994/5/8.
مواليد عام:	1968 .

6- المساهمون الذين يملكون 5 % فأكثر من أسهم الشركة :-

2013		2014		قائمة المساهمون
النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	
18	900,000	18	900,000	1. البنك المركزي الأردني
10	500,000	10	500,000	2. المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
10	500,000	10	500,000	3. المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
10	500,000	10	500,000	4. بنك الإسكان للتجارة والتمويل
10	500,000	10	500,000	5. البنك العربي
6	300,000	6	300,000	6. الشركة الأردنية لضمان القروض
5	250,000	5	250,000	7. البنك الأهلي الأردني
5	250,000	5	250,000	8. بنك القاهرة عمان
5	250,000	5	250,000	9. البنك التجاري الأردني

7- لا توجد أية شركات منافسة للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية .

8- لا تعتمد الشركة على موردين محددین و/أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10 % فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

9- يتم من قبل الحكومة الإعفاء من رسوم تحويل سندات الرهونات العقارية لكل قرض إعادة تمويل تمنحه الشركة سواء كان هذا التحويل لصالح الشركة أو المؤسسة المالية.

ولا توجد أية قرارات أخرى صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

10 - الشركة لا تنطبق عليها معايير الجودة الدولية.

11 - المخاطر التي من الممكن أن تتعرض لها الشركة:

- مخاطر تقلبات أسعار العملة.

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

- مخاطر تقلبات أسعار الفائدة.

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

- مخاطر الإئتمان.

تمنح الشركة قروض إعادة التمويل للمؤسسات المالية حسب الشروط والمعايير وضمن السقوف الإئتمانية المحددة في سياسة الإقراض المعتمدة وبضمانات مقبولة وكافية. كما تحتفظ الشركة بأرصدة ودائعها لدى المؤسسات المصرفية ذات الملاءة الجيدة.

12 - لا يوجد أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2014.

13 - لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

14 - فيما يلي جدول يبين الأرباح المتحققة قبل الضريبة والمخصصات والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للأعوام من 1998 - 2014:-

السنة	حقوق المساهمين	صافي الربح قبل الضريبة والمخصصات	أرباح موزعة	نسبة التوزيع %
1998	5,488,946	49,054	-	-
1999	5,429,979	209,467	250,000	5
2000	5,592,022	177,677	-	-
2001	5,893,964	353,377	350,000	7
2002	5,961,959	574,521	350,000	7
2003	6,045,564	581,467	300,000	6
2004	6,193,039	578,837	250,000	5
2005	6,560,210	702,222	350,000	7
2006	6,456,954	234,518	250,000	5
2007	6,963,115	970,601	350,000	7
2008	7,668,646	1,842,765	600,000	12
2009	8,528,724	1,978,955	1,000,000	20
2010	8,596,364	1,513,601	800,000	16
2011	8,117,776	1,042,273	----	-----
2012	8,993,949	1,217,593	600,000	12
2013	9,452,354	1,466,625	700,000	14
2014	9,728,795	1,363,256	600,000	12

* سيتقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2015 بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 12 % من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.

15 - حركات التداول على إصدارات الشركة من أسناد القرض :-

2010		2008		رقم الإصدار
آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	آخر سعر تداول دينار	عدد السندات	
1,000	1,500	1,000	1,500	67

ملاحظة:

أ) لم تجر أية عمليات تداول خلال الأعوام 2009 و2011 و2012 و2013 و2014 على إصدارات الشركة القائمة من اسناد القرض.
ب) القيمة السوقية لأسناد القرض القائمة الصادرة عن الشركة كما في 2014/12/31.

16 - بلغت أتعاب مدققي الحسابات السادة المهنيون العرب عن عام 2014 ما مقداره (9280) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

17 - إن ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين في مجلس إدارة الشركة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم لا يمتلكون أوراق مالية صادرة من قبل الشركة بصفتهم الشخصية منذ التأسيس. كما لا توجد أية أوراق مالية صادرة من قبل الشركة ومملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وممثليهم وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم .

18 - الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين حتى 2014/12/31 مقارنة مع 2013/12/31:-

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين		أسهم		سندات (بالدينار)	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة
1	900,000	900,000	-	-	-	-
	البنك المركزي الأردني ويمثله الدكتور عادل احمد إسماعيل الشركس السيد زياد أسعد هلال غنما السيد معتز ابراهيم سعيد بربور					
2	500,000	500,000	13,000	13,000,000	18,000	18,000,000
	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ويمثلها السيد زهير عبد الله محمود طوالة					
3	500,000	500,000	-	-	-	-
	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ويمثلها المهندس فارس محمد سالم الجنيدي					
4	500,000	500,000	-	-	10,000	10,000,000
	بنك الإسكان للتجارة والتمويل ويمثله السيد عادل إبراهيم جبر أسعد					
5	500,000	500,000	10,000	10,000,000	-	-
	البنك العربي ويمثله السيدة خلود محمد هاشم السقاف					
6	250,000	250,000	18,000	18,000,000	7,500	7,500,000
	البنك الأهلي الأردني ويمثله السيد زاهي جميل ثلجي فاخوري					
7	250,000	250,000	10,000	10,000,000	-	-
	بنك القاهرة عمان ويمثله السيدة رنا سامي جاد الله الصانع					
8	250,000	250,000	1,000	1,000,000	1,000	1,000,000
	البنك التجاري الأردني ويمثله الآنسة غادة محمد فرحان حلوش					
9	200,000	200,000	-	-	-	-
	البنك الأردني الكويتي ويمثله السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل					
	3,850,000	3,850,000	52,000	52,000,000	36,500	36,500,000
	المجموع					

علمًا بأن جميع أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين من الجنسية الأردنية.

19 - تم إدراج أسهم الشركة في السوق الثاني في بورصة عمان اعتباراً من تاريخ 2002/8/20. وبتاريخ 2014/8/27 صدر قرار مجلس إدارة بورصة عمان بتعويم السعر الافتتاحي لسهم الشركة.



J M R C

20 - الرواتب والعلاوات والمزايا التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة خلال السنة المالية 2014:-

التسلسل	اسماء اعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة التنفيذية	الوظيفة	بدل تنقل	رواتب وعلاوات ومكافآت	مكافآت اعضاء مجلس الإدارة	نفقات السفر		
						خارج المملكة	جهة السفر	الغاية من السفر
1	الدكتور عادل احمد اسماعيل الشركس	رئيس مجلس الإدارة	9630		5000			
2	السيدة خلود هاشم محمد السقاف	نائب رئيس مجلس الإدارة	9630		5000			
3	السيد زياد أسعد هلال غنما	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
4	السيد معتز ابراهيم سعيد بربور	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
5	المهندس فارس محمد سالم الجنيدي	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
6	السيد زهير عبدالله محمود طوالبه	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
7	السيد عادل إبراهيم جبر اسعد	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
8	السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
9	السيد نبال عبدالقادر نايف فريحات	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
10	السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
11	الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	عضو مجلس ادارة	9630		5000			
12	السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور	مدير عام الشركة		198,142				
13	السيد صايل محمد عبد العزيز العقاربه	مدير الدائرة المالية		31,008				
14	السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات	مدير دائرة إعادة التمويل		31,269				
15	السيد مروان عاطف سليم العمر	مدير مكتب الشؤون القانونية		28,131				
16	السيد جواد كمال عبد الرزاق قطيشات	مدير مكتب الشؤون الإدارية		25,837				
		المجموع	105,930	314,387	55,000			

* بلغ إجمالي ما تقاضاه رئيس وأعضاء مجلس الإدارة كبديل تنقلات ومكافآت خلال السنة المالية 2014 ما مجموعه (160,930) دينار أردني. فيما بلغ مجموع ما تقاضاه أشخاص الإدارة العليا التنفيذية في الشركة كرواتب وعلاوات ومكافآت خلال السنة المالية 2014 ما مجموعه (314,387) دينار أردني ، علماً بأنه يخص للمدير العام سيارة مع سائق + هاتف متنقل.

21 - قامت الشركة بدفع تبرعات لمؤسسة الحسين للسرطان بمبلغ (5,000) دينار خلال السنة المالية 2014.

22 - لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

23 - مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :-

لا يوجد للشركة أي دور أو مساهمة مباشرة في حماية البيئة. تتم مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي من خلال قيامها بمنح قروض إعادة تمويل قروض سكنية متوسطة وطويلة الأجل للبنوك التي تمنح قروض سكنية بهدف توسيع قاعدة التمويل الإسكاني وتحسين فرص الحصول على قروض سكنية من قبل المواطنين مما يساهم في تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين وخاصة لذوي الدخل المتوسطة والمتدنية. كما ساهمت الشركة خلال عام 2014 بمبلغ (1049) دينار في نفقات معهد الدراسات المصرفية.

24 - بلغت أتعاب المستشار القانوني للشركة المحامي الأستاذ موسى الأعرج (4000) دينار عن عام 2014.

25 - تقوم الشركة بإدراج إصداراتها من أسناد القرض في بورصة عمان وفق شروط كل إصدار.

26 - وفقاً لدليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان والصادر عن هيئة الأوراق المالية وإدراكا من مجلس إدارة الشركة لأهمية الحاكمية المؤسسية والالتزام بجميع ما ورد في الدليل الصادر عن هيئة الأوراق المالية.

قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة منبثقة عنه وتسمى "لجنة الحاكمية المؤسسية" برئاسة رئيس مجلس الإدارة - ممثل البنك المركزي الأردني- وعضوية ثلاثة من أعضاء المجلس غير التنفيذيين المستقلين . وقد قامت اللجنة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ،يتم مراجعتها سنويا.

كما قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء من مجلس إدارة الشركة غير التنفيذيين لكل لجنة اثنان منهم من الأعضاء المستقلين.

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

عقدت لجنة التدقيق أربعة اجتماعات خلال عام 2014 قامت خلالها بما يلي:-

- متابعة مدى تقييد الشركة والتزامها بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية وتقييم إجراءات الرقابة والتدقيق الداخلي.

- دراسة التقارير المالية والسنوية والدورية الصادرة عن مدقق الحسابات الخارجي قبل عرضها على مجلس الإدارة وتقديم التوصيات بشأنها .

اجتمعت لجنة التدقيق بمدقق الحسابات الخارجي للشركة - دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية للشركة - للإطلاع ومناقشة كل ما يتعلق بملاحظاته ومقترحاته حول أعمال الشركة ونتائجها المالية ومدى استجابة إدارة الشركة لأية ملاحظات أو مقترحات إن وجدت.

- كما اطلعت لجنة التدقيق على خطة عمل المدقق الخارجي، وتقييمه لإجراءات الرقابة والتدقيق الداخلي في الشركة، حيث أكد المدقق الخارجي بأن الشركة متقيدة بالقوانين والأنظمة والتعليمات وقرارات مجلس الإدارة ولا يوجد أية ملاحظات بالخصوص.

اجتمعت لجنة التدقيق بالمدقق الداخلي - دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية للشركة - لبحث كل ما يتعلق بملاحظاته ومقترحاته حول أعمال التدقيق ومدى استجابة إدارة الشركة لها.

- وقد أكد المدقق الداخلي عدم وجود أية ملاحظات أخرى غير واردة في تقاريره حول أعمال التدقيق ولا يوجد ما يؤثر على استقلاليته في أدائه لعمله.

- يقوم المدقق الداخلي بوظيفة ضابط الامتثال في الشركة.

• بلغ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2014 (6) اجتماعات.

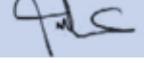
• حصل المدير العام الحالي للشركة بناءً على عقد العمل الموقع معه خلال العام 2004 على قرض سكني بمبلغ (120,000) دينار لأجل (15) سنة يسدد بأقساط شهرية منتظمة وقد بلغ الرصيد القائم لهذا القرض بتاريخ 2014/12/31 ما قيمته (48,687) دينار.

• حصل المدير العام السابق للشركة على قرض سكني بمبلغ (100,000) دينار لأجل (17) سنة ويسدد بأقساط شهرية، وقد بلغ الرصيد القائم لهذا القرض بتاريخ 2014/12/31 ما قيمته (50,421) دينار.

27) الإقرارات:-

إقرار (أ) :-

عملاً بأحكام الفقرة (هـ) من المادة (4) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية. فإن مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري يقر بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية 2015 . كما يقر المجلس بمسئوليته عن إعداد البيانات المالية وأنه يتوفر في الشركة نظام رقابة فعال

الاسم	البيان	التوقيع
عادل أحمد اسماعيل الشركس	رئيس مجلس الإدارة ممثل عن البنك المركزي الأردني	
خلود محمد هاشم السقاف	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل عن البنك العربي	
زياد أسعد هلال غنما	ممثلاً عن البنك المركزي الأردني	
معتز إبراهيم سعيد بربور	ممثلاً عن البنك المركزي الأردني	
توفيق عبد القادر محمد مكحل	ممثلاً عن البنك الأردني الكويتي	
فارس محمد سالم الجنيدي	ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري	
زهير عبدالله محمود الطوبال	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	
عادل إبراهيم جبر أسعد	ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل	
نبال عبدالقادر نايف فريحات	ممثلاً عن البنك الأهلي الأردني	
رنا سامي جاد الله الصنّاع	ممثلاً عن بنك القاهرة - عمان	
غادة محمد فرحان حلوش	ممثلاً عن البنك التجاري الأردني	

إقرار (ب): -

عملاً بأحكام الفقرة (هـ) من المادة (4) من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة عن مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية.

فإن مجلس إدارة الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري يقر بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة عن عام 2015

عادل أحمد إسماعيل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم محمود الظاهر النسور
المدير العام

صايل محمد عبد العزيز العقاربه
مدير الدائرة المالية

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة

عملاً بأحكام قانون الشركات النافذ والنظام الأساسي للشركة، يسر مجلس إدارة الشركة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر والذي تقرر عقده في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الاثنين الموافق 2 / 3 / 2015 في قاعة الاجتماعات في البنك المركزي الأردني وذلك للنظر في جدول الأعمال التالي:-

1. تلاوة وإقرار محضر اجتماع الهيئة العامة السابق.
2. مناقشة تقرير مجلس الإدارة السنوي الثامن عشر عن السنة المالية 2014 وخطة عمل الشركة لسنة 2015 والمصادقة عليها.
3. تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31.
4. الاطلاع على بيان المركز المالي وبيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية كما في 2014/12/31 ومناقشتها والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
5. الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 12 % من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2015 وتحديد أتعابهم.
7. بحث وإقرار أية أمور أخرى وفق أحكام القانون.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام

الدكتور عادل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح

حيث أن صافي الربح القابل للتوزيع بلغ ما مجموعه (1,363,256) ديناراً، فإن المجلس يوصي للهيئة العامة العادية بتوزيعه على النحو التالي:-

احتياطي إجباري	(136,326) دينار
احتياطي اختياري	(-) دينار
احتياطي خاص	(203,500) دينار
مخصص ضريبة الدخل	(335,560) دينار
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(55,000) دينار

توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 12 % من رأس المال .



الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2014
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2014 وتقرير مدققي الحسابات المستقلين المطفيون العرب (أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية)

صفحة	
55	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
56	- بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014
57	- بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
57	- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
58	- بيان التغييرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
59	- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
76-60	- إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي
الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014 وكلاء من بيان الدخل و بيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف الى إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية وتقيماً عاماً لطريقة عرضها. وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2014 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون)
المهنيون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون

5 شباط 2015

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

2013	2014	إيضاح	
الموجودات			
2,961,095	8,526,698	3	النقد وما في حكمه
108,288,192	127,533,960	4	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
431,298	524,212		قروض إسكان الموظفين
1,705,993	1,785,091		فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,004,875	6,001,625	5	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	66,250		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
94,666	95,992	6	أرصدة مدينة أخرى
444,183	438,073	7	الممتلكات والمعدات
119,992,802	144,971,901		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
89,500,000	115,000,000	8	اسناد قرض
3,666,593	2,513,254	9	قرض الحكومة
13,421,112	14,108,530	10	قرض البنك المركزي
2,888,398	2,490,319		فوائد مستحقة الدفع
1,064,345	1,130,998	11	أرصدة دائنة أخرى
110,540,448	135,243,101		مجموع المطلوبات
حقوق الملكية			
		12	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
5,000,000	5,000,000		احتياطي إجباري
1,424,740	1,561,066		احتياطي إختياري
1,949,774	1,949,774		احتياطي خاص
407,000	610,500		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(62,500)	(58,750)		أرباح مرحلة
733,340	666,210		مجموع حقوق الملكية
9,452,354	9,728,800		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
119,992,802	144,971,901		

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

بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

2013	2014	إيضاح	
10,776,390	9,097,023	13	فوائد مقبوضة
(8,542,761)	(6,851,723)	14	فوائد مدفوعة
2,233,629	2,245,300		مجمل ربح العمليات
(755,109)	(872,351)	15	مصاريف إدارية
(15,674)	(14,693)	7	استهلاكات
3,779	5,000		إيرادات أخرى
(55,000)	(55,000)	16	رسوم ومصاريف أخرى
1,411,625	1,308,256		ربح السنة قبل الضريبة
(353,220)	(335,560)	20	ضريبة دخل السنة
1,058,405	972,696		ربح السنة
0,212	0,195	17	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

2013	2014	
1,058,405	972,696	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
-	3,750	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
1,058,405	976,446	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

المجموع	مرحلة	أرباح	التغير المتراكم	خاص	اختياري	إجباري	المدفوع	رأس المال	الرصيد كما في
			في القيمة العادلة						
9,452,354	733,340	(62,500)	407,000	1,949,774	1,424,740	5,000,000	2014/1/1		
(700,000)	(700,000)	-	-	-	-	-	أرباح موزعة		
976,446	972,696	3,750	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة		
-	(339,826)	-	203,500	-	136,326	-	احتياطيات		
9,728,800	666,210	(58,750)	610,500	1,949,774	1,561,066	5,000,000	الرصيد كما في 2014/12/31		
8,993,949	625,098	(62,500)	203,500	1,949,774	1,278,077	5,000,000	الرصيد كما في 2013/1/1		
(600,000)	(600,000)	-	-	-	-	-	أرباح موزعة		
1,058,405	1,058,405	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة		
-	(350,163)	-	203,500	-	146,663	-	احتياطيات		
9,452,354	733,340	(62,500)	407,000	1,949,774	1,424,740	5,000,000	الرصيد كما في 2013/12/31		

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

2013	2014	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
1,411,625	1,308,256	ربح السنة قبل الضريبة
15,674	14,693	استهلاكات
653,924	687,418	قرض البنك المركزي
3,250	3,250	إطفاء علاوة إصدار موجودات مالية بالكلفة المطفأة
		التغير في رأس المال العامل
312,623	(79,098)	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
40,254,232	(19,245,768)	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
3,245	(92,914)	قروض إسكان الموظفين
18,038	(1,326)	أرصدة مدينة أخرى
(272,580)	(398,079)	فوائد مستحقة الدفع
(39,700,000)	25,500,000	اسناد قرض
(1,092,826)	(1,153,339)	قرض الحكومة
(290,170)	(353,220)	ضريبة الدخل المدفوعة
45,755	84,313	أرصدة دائنة أخرى
1,362,790	6,274,186	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
(4,596)	(8,583)	الممتلكات والمعدات
		التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(600,000)	(700,000)	أرباح موزعة
758,194	5,565,603	التغير في النقد وما في حكمه
2,202,901	2,961,095	النقد وما في حكمه في بداية السنة
2,961,095	8,526,698	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

1. عام

تأسست الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بتاريخ 1996/6/5 وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (314) ، وحصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 22 تموز 1996، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، وعنوانها شارع المهدي بن بركة ص.ب. 940743، عمان 11194.

من أهم غايات الشركة تطوير و تحسين سوق التمويل الإسكاني وذلك من خلال تمكين البنوك المرخصة والشركات والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض الإسكانية من خلال قيام الشركة بمنح قروض إعادة تمويل متوسطة وطويلة الأجل، وتشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال طرح سندات القرض متوسطة وطويلة الأجل.

تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 5 شباط 2015 وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة. ان الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2014 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	البيانات المالية الموحدة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الافصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (27)	البيانات المالية المنفصلة (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	التفصيص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (36)	الافصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (39)	تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط (تعديلات)

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2014، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	الإيرادات من العقود مع العملاء

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقين، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقديرياً تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل للسنة.

النقد وما في حكمه

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

المبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات المبالغ مستحقة الدفع عند استلام السلعة او الخدمة من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة الى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم اثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل.

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

يتضمن هذا البند الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف الى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم. يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ علاوة أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم قيد التدني في قيمة هذه الموجودات والذي يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي في بيان الدخل.

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

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

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل. يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

القرض واسناد القرض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض واسناد القرض في بيان الدخل خلال السنة التي استحققت بها.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة. وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

مكافأة نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات القانونية والتعاقدية بنهاية الخدمة للموظفين.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

- يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
- يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
- يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

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

3. النقد وما في حكمه

2013	2014	
199,222	190,543	حسابات جارية لدى البنوك
2,761,873	8,336,155	ودائع لأجل لدى البنوك
2,961,095	8,526,698	

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك خلال فترة من شهر لسنتين وتكتسب فائدة بنسب تتراوح بين 3.75% إلى 5.30% سنوياً.

4. قروض إعادة تمويل الرهن العقاري

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

السنة	دينار أردني
2015	56,254,232
2016	29,754,232
2017	15,254,232
2018	15,254,232
2019	10,254,232
ما بعد 2019	762,800
	127,533,960

تكتسب هذه القروض فائدة بنسب تتراوح بين 5% و 9.75% سنوياً.

5. موجودات مالية بالكلفة المطفأة

2013	2014	سعر الفائدة	البيان
5,004,875	5,001,625	7.574%	سندات خزينة صادرة عن الحكومة الأردنية اصدار 2012/29 إستحقاق بتاريخ 2015/6/19 (بعلاوة إصدار 9,750 دينار)
1,000,000	1,000,000	8.3%	سندات خزينة صادرة عن الحكومة الأردنية اصدار 2012/52 إستحقاق بتاريخ 2015/10/18
6,004,875	6,001,625		

6. أرصدة مدينة أخرى

2013	2014	
70,085	69,122	ضرائب دخل مدفوعة مقدماً
22,933	25,222	مصاريف مدفوعة مقدماً
1,648	1,648	تأمينات مستردة
94,666	95,992	

7. الممتلكات والمعدات

المجموع	أجهزة الحاسب الآلي	وسائط نقل	معدات واجهزة واثاث	مباني	اراضي	
الكلفة:						
838,180	80,971	62,300	116,228	402,281	176,400	الرصيد كما في 2014/1/1
8,583	3,103	1,508	557	3,415	-	اضافات
846,763	84,074	63,808	116,785	405,696	176,400	الرصيد كما في 2014/12/31
الاستهلاك المتراكم:						
393,997	76,512	62,298	112,281	142,906	-	الرصيد كما في 2014/1/1
14,693	3,189	25	1,699	9,780	-	استهلاك السنة
408,690	79,701	62,323	113,980	152,686	-	الرصيد كما في 2014/12/31
438,073	4,373	1,485	2,805	253,010	176,400	صافي القيمة الدفترية كما في 2014/12/31
الكلفة:						
847,920	88,712	62,300	118,227	402,281	176,400	الرصيد كما في 2013/1/1
4,596	3,776	-	820	-	-	اضافات
(14,336)	(11,517)	-	(2,819)	-	-	إستبعادات
838,180	80,971	62,300	116,228	402,281	176,400	الرصيد كما في 2013/12/31
الاستهلاك المتراكم:						
392,659	84,396	62,151	112,974	133,138	-	الرصيد كما في 2013/1/1
15,674	3,633	147	2,126	9,768	-	استهلاك السنة
(14,336)	(11,517)	-	(2,819)	-	-	إستبعادات
393,997	76,512	62,298	112,281	142,906	-	الرصيد كما في 2013/12/31
444,183	4,459	2	3,947	259,375	176,400	صافي القيمة الدفترية كما في 2013/12/31

8. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسنادات القروض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين 3.7% و 9% وتستحق السداد على النحو التالي:

السنة	دينار أردني
2015	55,500,000
2016	29,500,000
2017	15,000,000
2018	15,000,000
	115,000,000

9. قرض الحكومة

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

السنة	دينار أردني
2015	1,223,948
2016	1,289,306
	2,513,254

10. قرض البنك المركزي

يمثل هذا البند القيمة الحالية لسند الدين المحرر لأمر البنك المركزي الأردني بقيمة 40,275,412 دينار والذي يستحق السداد دفعة واحدة بتاريخ 2035/6/7. تستحق فائدة سنوية على سند الدين بمعدل 5.12% تضاف على رصيد القرض بشكل سنوي وتسدد دفعة واحدة مع أصل القرض.

11. أرصدة دائنة أخرى

2013	2014	
626,904	609,244	مخصص ضريبة الدخل
258,230	355,893	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
26,960	277	مخصص مكافآت وحوافز الموظفين
55,000	55,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
69,234	77,252	مخصص معالجات طبية
22,248	24,964	مخصص إجازات موظفين
5,660	8,259	مصاريف مستحقة
109	109	أمانات موظفين
1,064,345	1,130,998	

12. حقوق الملكية

رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (5) مليون دينار أردني مقسم الى (5) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2014 و 2013.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الارباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي إختياري

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

احتياطي خاص

أعد هذا الأحتياطي لأغراض مواجهة مخاطر سعر الفائدة الناتج عن إعادة استثمار قرض البنك المركزي، حيث يتم اقتطاع ما نسبته 20% من أرباح الشركة إعتباراً من عام 2012 وحتى نهاية عام 2015 أو مبلغ (203,500) دينار (الذي يمثل صافي عائد الاستثمار) أيهما أقل لحساب الاحتياطي الخاص بدلاً من اقتطاعه لحساب الاحتياطي الاختياري، على أن يعاد النظر بقيمة المبلغ الذي سيتم تحويله إلى هذا الحساب للسنوات اللاحقة بعد تاريخ 2015/12/31.

أرباح موزعة

وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد في عام 2014 على توزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بواقع 14% من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.

سيقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2015 بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 12% من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.

13. فوائد مقبوضة

	2013	2014
فوائد قروض إعادة التمويل	10,198,204	8,451,061
فوائد سندات الخزينة	458,450	458,450
فوائد ودائع	108,373	173,909
فوائد قروض إسكان الموظفين	11,363	13,603
	10,776,390	9,097,023

14. فوائد مدفوعة

2013	2014	
7,767,410	6,069,518	اسناد قرض
673,011	707,482	قرض البنك المركزي
87,743	59,510	قرض الحكومة
14,597	15,213	أخرى
8,542,761	6,851,723	

15. مصاريف إدارية

2013	2014	
391,296	433,209	رواتب وعلاوات وملحقاتها
23,990	30,840	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
27,415	31,669	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
105,930	105,930	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
50,048	100,374	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة
55,633	66,000	تأمين صحي وحياة وحوادث
28,268	29,529	مكافآت الموظفين
15,530	14,580	أتعاب مهنية
7,734	8,476	صيانة
5,991	7,488	ماء وكهرباء
6,690	7,301	سيارات
7,824	6,766	مصاريف المبنى والتأمين
5,490	5,593	رسوم واشتراقات
5,088	5,005	قرطاسية ومطبوعات
3,488	3,552	ضيافة
3,351	3,123	برق وبريد وهاتف
2,249	2,832	تدريب موظفين
1,721	2,246	إعلانات وتسويق
5,000	5,000	تبرعات
600	600	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
1,773	2,238	متنوعة
755,109	872,351	

16. رسوم ومصاريف أخرى

2013	2014	
55,000	55,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

17. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2013	2014	
1,058,405	972,696	ربح السنة
5,000,000	5,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0,212	0,195	

18. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي 2014 و 2013 ما قيمته 314,387 دينار و 277,691 دينار على التوالي.

19. التحليل القطاعي

تقوم الشركة بإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل البنوك، إضافة إلى إعادة تمويل عقود التأجير التمويلي العقارية الممنوحة من قبل شركات التأجير التمويلي المملوكة من قبل البنوك.

20. الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

2013	2014	
563,854	626,904	الرصيد كما في بداية السنة
353,220	335,560	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(290,170)	(353,220)	ضريبة الدخل المدفوعة
626,904	609,244	الرصيد كما في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي:

2013	2014	
353,220	335,560	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	-	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
-	-	موجودات ضريبية مؤجلة
353,220	335,560	

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

2013	2014	
1,411,625	1,308,256	الربح المحاسبي
(64,641)	(65,942)	ايرادات غير خاضعة للضريبة
124,758	155,854	مصاريف غير مقبولة ضريبياً
1,471,742	1,398,168	الربح الضريبي
24%	24%	نسبة الضريبة القانونية
25%	26%	نسبة الضريبة الفعلية

تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2011.

تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي 2012 و 2013 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة عن عام 2014 وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

وردت مطالبة للشركة بتاريخ 2012/3/20 من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن سنتي 2007 و 2008 بمبلغ (272,158) دينار، علي اعتبار أن الشركة تمارس أعمال الشركات المالية وعليه فإن نسبة الضريبة المستحقة على دخلها الخاضع للضريبة تبلغ (35%) بدلاً من (25%)، حيث تم الاعتراض من قبل الشركة على مطالبة دائرة ضريبة الدخل والمبيعات ضمن المدة القانونية لدى محكمة الضريبة. وهذا وقد صدر قرار محكمة البداية الضريبية رقم 2012/663 بتاريخ 2013/9/26 بإلغاء قرار موظف الضريبة وإلزام دائرة ضريبة الدخل بمنع مطالبة الشركة بمبلغ (272,158) دينار، وبتاريخ 2013/10/27 تقدم المدعي العام الضريبي بإستئناف قرار محكمة البداية الضريبية المشار إليه لدى محكمة الإستئناف الضريبية، وأصدرت المحكمة قرارها برد الطلب المقدم من المدعي العام الضريبي، وقد تقدم المدعي العام الضريبي بتميز قرار محكمة البداية الضريبية المشار إليه لدى محكمة التمييز الضريبية ولا زالت القضية منظورة أمام محكمة التمييز . مع العلم بأن الشركة قامت بأخذ مخصص بقيمة المبلغ أعلاه في البيانات المالية لعام 2011.

21. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	2014
الموجودات			
8,526,698	6,000,000	2,526,698	النقد وما في حكمه
127,533,960	71,279,728	56,254,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
524,212	488,382	35,830	قروض إسكان الموظفين
1,785,091	-	1,785,091	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,001,625	-	6,001,625	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
66,250	66,250	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
95,992	-	95,992	أرصدة مدينة أخرى
438,073	438,073	-	ممتلكات ومعدات
144,971,901	78,272,433	66,699,468	مجموع الموجودات
المطلوبات			
115,000,000	59,500,000	55,500,000	اسناد قرض
2,513,254	1,289,306	1,223,948	قرض الحكومة
14,108,530	14,108,530	-	قرض البنك المركزي
2,490,319	-	2,490,319	فوائد مستحقة الدفع
1,130,998	-	1,130,998	أرصدة دائنة أخرى
135,243,101	74,897,836	60,345,265	مجموع المطلوبات

المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	2013
الموجودات			
2,961,095	-	2,961,095	النقد وما في حكمه
108,288,192	63,533,960	44,754,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
431,298	400,770	30,528	قروض إسكان الموظفين
1,705,993	-	1,705,993	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,004,875	6,001,625	3,250	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	62,500	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
94,666	-	94,666	أرصدة مدينة أخرى
444,183	444,183	-	ممتلكات ومعدات
119,992,802	70,443,038	49,549,764	مجموع الموجودات
المطلوبات			
89,500,000	46,000,000	43,500,000	اسناد قرض
3,666,593	2,513,254	1,153,339	قرض الحكومة
13,421,112	13,421,112	-	قرض البنك المركزي
2,888,398	391,734	2,496,664	فوائد مستحقة الدفع
1,064,345	-	1,064,345	أرصدة دائنة أخرى
110,540,448	62,326,100	48,214,348	مجموع المطلوبات

22. فجوة إعادة تسعير الفائدة

تتبع الشركة سياسة التوافق في مبالغ الموجودات والمطلوبات وملائمة الاستحقاقات لتقليل الفجوات من خلال تقسيم الموجودات والمطلوبات لفئات الآجال الزمنية المتعددة أو استحقاقات إعادة مراجعة أسعار الفائدة أيهما أقل لتقليل المخاطر في أسعار الفائدة ودراسة الفجوات في أسعار الفائدة المرتبطة بها.

يتم التصنيف على أساس فترات إعادة تسعير الفائدة أو الاستحقاق أيهما أقرب.

إن فجوة إعادة تسعير الفائدة هي كما يلي:

2014	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	2,526,698	6,000,000	-	8,526,698
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	56,254,232	71,279,728	-	127,533,960
قروض إسكان الموظفين	35,830	488,382	-	524,212
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	1,785,091	-	-	1,785,091
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	6,001,625	-	-	6,001,625
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	66,250	66,250
أرصدة مدينة أخرى	-	-	95,992	95,992
ممتلكات ومعدات	-	-	438,073	438,073
مجموع الموجودات	66,603,476	77,768,110	600,315	144,971,901
المطلوبات				
اسناد قرض	55,500,000	59,500,000	-	115,000,000
قرض الحكومة	1,223,948	1,289,306	-	2,513,254
قرض البنك المركزي	-	14,108,530	-	14,108,530
فوائد مستحقة الدفع	2,490,319	-	-	2,490,319
أرصدة دائنة أخرى	-	-	1,130,998	1,130,998
مجموع المطلوبات	59,214,267	74,897,836	1,130,998	135,243,101
فجوة إعادة تسعير الفائدة	7,389,209	2,870,274	(530,683)	9,728,800

2013	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	2,961,095	-	-	2,961,095
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	44,754,232	63,533,960	-	108,288,192
قروض إسكان الموظفين	30,528	400,770	-	431,298
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	1,705,993	-	-	1,705,993
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	3,250	6,001,625	-	6,004,875
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	62,500	62,500
أرصدة مدينة أخرى	-	-	94,666	94,666
ممتلكات ومعدات	-	-	444,183	444,183
مجموع الموجودات	49,455,098	69,936,355	601,349	119,992,802
المطلوبات				
اسناد قرض	43,500,000	46,000,000	-	89,500,000
قرض الحكومة	1,153,339	2,513,254	-	3,666,593
قرض البنك المركزي	-	13,421,112	-	13,421,112
فوائد مستحقة الدفع	2,496,664	391,734	-	2,888,398
أرصدة دائنة أخرى	-	-	1,064,345	1,064,345
مجموع المطلوبات	47,150,003	62,326,100	1,064,345	110,540,448
فجوة إعادة تسعير الفائدة	2,305,095	7,610,255	(462,996)	9,452,354

23. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والقروض الممنوحة للمؤسسات المالية لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها وقروض اسكان الموظفين والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية اسناد القرض الصادر عن الشركة وقرض الحكومة وقرض البنك المركزي.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

2014	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	66,250	-	-	66,250
2013	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	62,500	-	-	62,500

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والقروض التي تمنحها الشركة للمؤسسات المالية لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية من خلال استخدام معايير للإقراض ووضع حدود ائتمانية، علماً بأن الشركة لا تتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (35) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض إعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام 2014، مقابل (35) مليون دينار كما في نهاية عام 2013.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات ومواءمة آجالها، ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

2014	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
اسناد قرض	55,500,000	44,500,000	15,000,000	115,000,000
قرض الحكومة	1,223,948	1,289,306	-	2,513,254
قرض البنك المركزي	-	-	14,108,530	14,108,530
فوائد مستحقة الدفع	2,490,319	-	-	2,490,319
أرصدة دائنة اخرى	1,130,998	-	-	1,130,998
	60,345,265	45,789,306	29,108,530	135,243,101

2013	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
اسناد قرض	43,500,000	16,000,000	30,000,000	89,500,000
قرض الحكومة	1,153,339	1,223,948	1,289,306	3,666,593
قرض البنك المركزي	-	-	13,421,112	13,421,112
فوائد مستحقة الدفع	2,496,664	391,734	-	2,888,398
أرصدة دائنة اخرى	1,064,345	-	-	1,064,345
	48,214,348	17,615,682	44,710,418	110,540,448

مخاطر أسعار الفائدة

إن الأدوات المالية خاضعة لمخاطر تقلبات أسعار الفوائد وعدم التوافق في آجال الموجودات والمطلوبات. وتقوم لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في الشركة بإدارة مثل هذه المخاطر من خلال العمل على موازنة آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات والقيام بمراجعة مستمرة لأسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق الاستثمار في محافظ استثمارية مضمونة رأس المال ولدى مؤسسات مالية تتمتع بملاءة مالية عالية وبما لا يزيد عن 20% من حقوق الملكية لدى الشركة وفقاً لسياسة استثمار معتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة 6,625 دينار لعام 2014، مقابل 6,250 دينار لعام 2013.

24. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.



**Jordan Mortgage
Refinance Company**
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY WITH LIMITED LIABILITY