

الشركة الأردنية لإعادة
تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية



التقرير السنوي 17

2013

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية



شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية 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 الشروع 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@go.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 2013
15	- في مجال الإقراض
16	- في مجال الاقتراض
21	نشاطات الشركة خلال عام 2013
21	- في مجال التدريب
22	التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2013
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 2013 مع تقرير فاحصي الحسابات

مجلس إدارة الشركة

الرئيس

الدكتور عادل أحمد إسماعيل الشركس ممثلًا عن البنك المركزي الأردني.

نائب الرئيس

السيدة خلود محمد هاشم السقاف ممثلًا عن البنك العربي.

الأعضاء

السيد زياد أسعد هلال غنما	ممثلًا عن البنك المركزي الأردني.
السيد معتز إبراهيم سعيد بربور	ممثلًا عن البنك المركزي الأردني.
المهندس فارس محمد سالم الجنيدي	ممثلًا عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
السيد زهير عبد الله محمود طوالبه	ممثلًا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.
السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	ممثلًا عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل
السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	ممثلًا عن البنك الأردني الكويتي.
السيد زاهي جميل ثلجي فاخوري	ممثلًا عن البنك الأهلي الأردني.
السيدة رنا سامي جاد الله الصنّاع	ممثلًا عن بنك القاهرة عمان.
الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	ممثلًا عن البنك التجاري الأردني.

المدير العام

السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور

فاحصو الحسابات

السادة المحفيون 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 السابع عشر للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامه المحدودة الذي يعرض أهم منجزاتها خلال عام 2013، ويبين مركزها المالي كما في نهاية عام 2013 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 واحداً 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 واستخدامات أموالها .

حضرات السادة المساهمين الكرام

حرصت الشركة خلال عام 2013 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 2013 في منح قروض بمبلغ (83) مليون دينار ولآجال تراوحت ما بين (1) - (5) سنوات لإعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل البنوك وشركات التأجير التمويلي.

لنصل إجمالي قيمة القروض التي منحت من قبل الشركة منذ بداية عملها إلى (758.146) مليون دينار. وقد بلغ الرصيد القائم لقروض إعادة التمويل في نهاية عام 2013 (108.288) مليون دينار.

كما قامت الشركة خلال عام 2013 بإصدار ما قيمته (76.50) مليون دينار من أسناد القرض في سوق رأس المال المحلي لتصل قيمة أسناد القرض التي تم إصدارها منذ بداية عمل الشركة إلى (844.65) مليون دينار. وقد بلغ الرصيد القائم من إصدارات الشركة بتاريخ 2013/12/31 (89.50) مليون دينار.

إن قيمة هذه المبالغ التي منحت من قبل الشركة كقروض للبنوك ولشركات التأجير التمويلي خلال العام 2013 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 وإلى 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، داعياً الله العلي القدير أن يوفقنا جميعاً 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 قروضا سكنية .
- تشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال طرح أسناد قرض في سوق رأس المال المحلي مما يساهم في زيادة الأدوات الاستثمارية المتاحة في السوق .
- فتح نافذة إسلامية من أجل توفير تمويل متوسط وطويل الأجل للبنوك 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 2013/12/31 (3.667) 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 (13) مليون دينار خلال عام 2013.

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 حصة 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 الإقتراض 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 بإحتساب 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

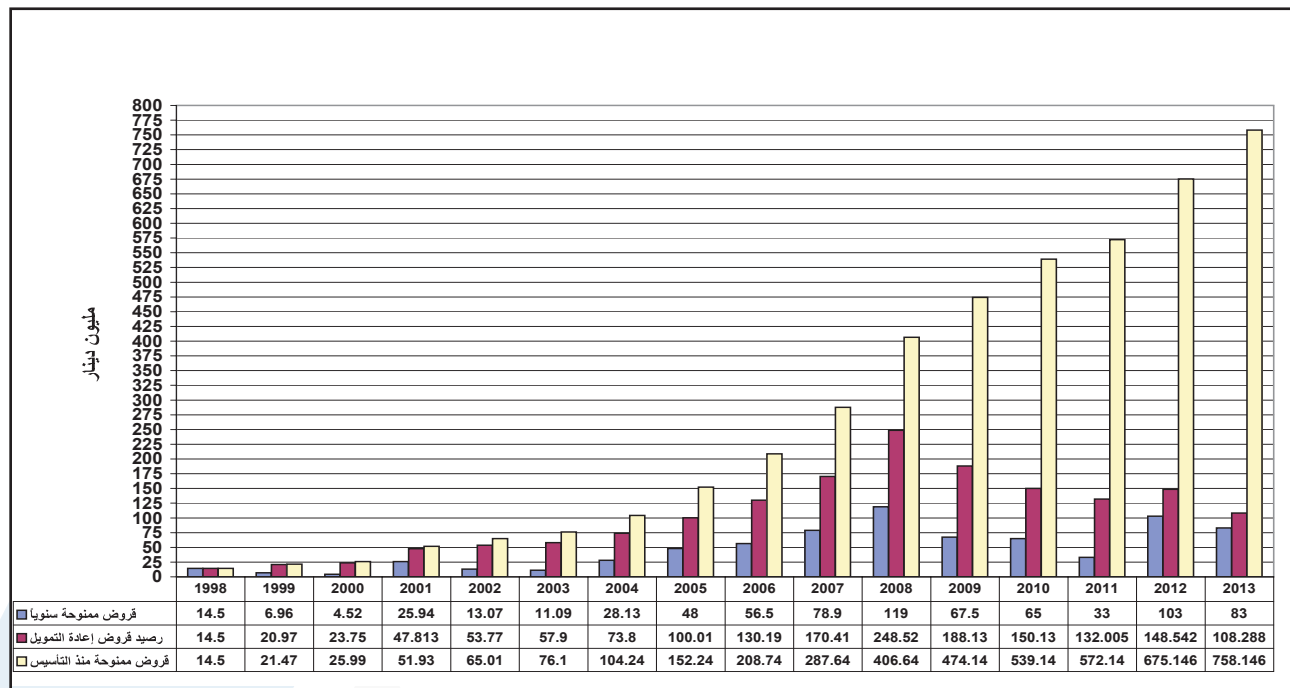
- إعفاء الدخل المتأتي من المتاجرة بأسناد القرض من ضريبة الدخل ، باستثناء المتحقق للبنوك والشركات المالية وشركات الوساطة المالية وشركات التأمين والأشخاص الاعتباريين الذين يمارسون أنشطة التأجير التمويلي، وذلك وفقاً للبند الثامن من المادة (4) (أ) من قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009 .
- تميز اسناد 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 2013

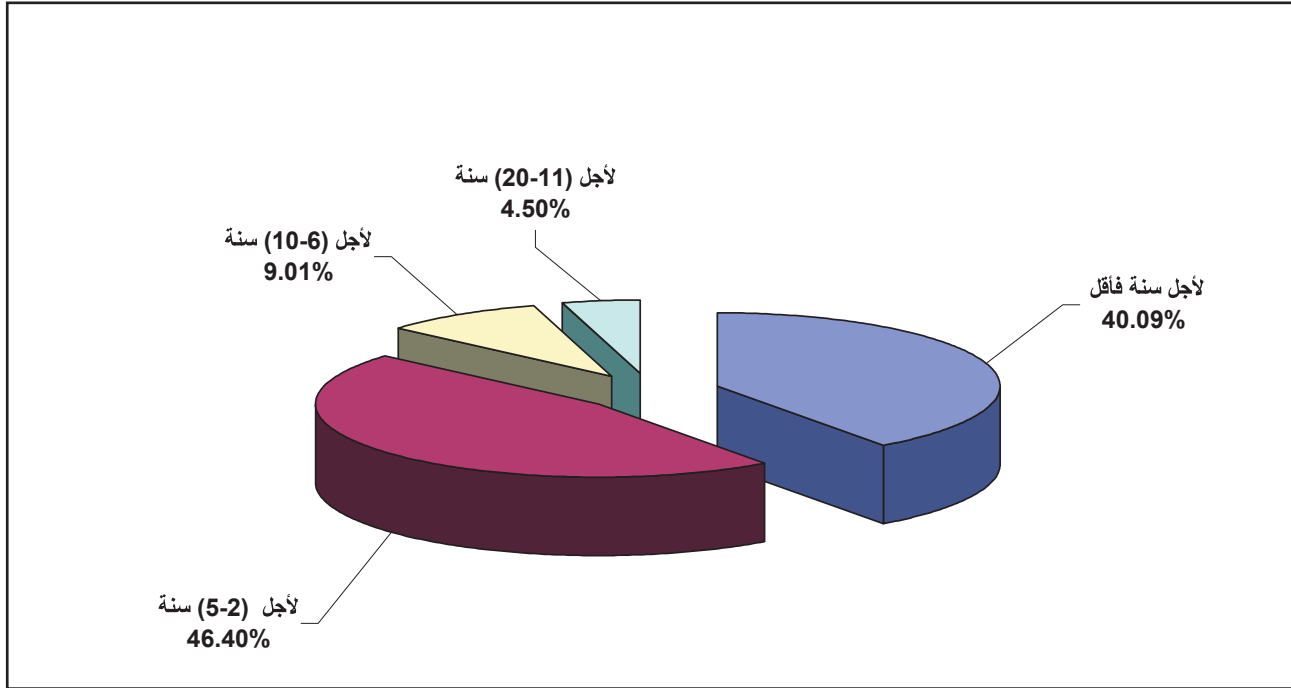
في مجال الإقراض

منحت الشركة خلال العام 2013 مبلغ (83) مليون دينار للبنوك ولشركات التأجير التمويلي لإعادة تمويل قروض سكنية ممنوحة من قبل هذه المؤسسات. حيث قامت بتوقيع (15) إتفاقية قرض مع (9) مؤسسات مالية ليصبح عدد إتفاقيات قروض إعادة التمويل التي أبرمتها الشركة منذ تأسيسها ولغاية 2013/12/31 ما مجموعه (180) إتفاقية بمبلغ إجمالي قدره (758.146) مليون دينار. وقد بلغت أرصدة قروض إعادة التمويل بتاريخ 2013/12/31 ما مقداره (108.288) مليون دينار. علماً بأن الضمانات المقدمة للشركة لهذه القروض تبلغ (163.181) مليون دينار.

يبين الرسم البياني التالي تطور قروض إعادة التمويل خلال الأعوام 1998 - 2013 :-



يبين الرسم البياني التالي توزيع قروض إعادة التمويل القائمة حسب مدة القرض كما في 2013/12/31 :-



في مجال الإقراض

قامت الشركة خلال عام 2013 ببيع (12) إصدار من أسناد قرض الشركة في سوق رأس المال المحلي بقيمة إسمية (76.50) مليون دينار، وبذلك إرتفع مجموع ما أصدرته الشركة منذ تأسيسها وحتى نهاية عام 2013 إلى (844.65) 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 2013/12/31 بلغ (89.50) 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 .

وبيين الجدول التالي إصدارات الشركة القائمة من أسناد القرض كما هي بتاريخ 31/12/2013 :-

لإجل (1) سنة

رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
133	5,000,000	6.750	2013/01/24	2014/01/23	1,000	1,000	
135	8,000,000	6.500	2013/04/14	2014/04/14	1,000	1,000	
136	2,500,000	5.500	2013/04/29	2014/04/29	1,000	1,000	
137	10,000,000	5.800	2013/05/19	2014/05/19	1,000	1,000	
138	3,000,000	5.600	2013/05/22	2014/05/22	1,000	1,000	
141	5,000,000	5.600	2013/07/07	2014/07/07	1,000	1,000	
142	5,000,000	6.150	2013/07/17	2014/07/17	1,000	1,000	
143	5,000,000	6.150	2013/07/30	2014/07/30	1,000	1,000	
المجموع	43,500,000						48.60 %

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	5.55	2013/12/26	2015/12/24	1,000	1,000	
المجموع	13,000,000						14.53 %

لإجل (3) سنوات

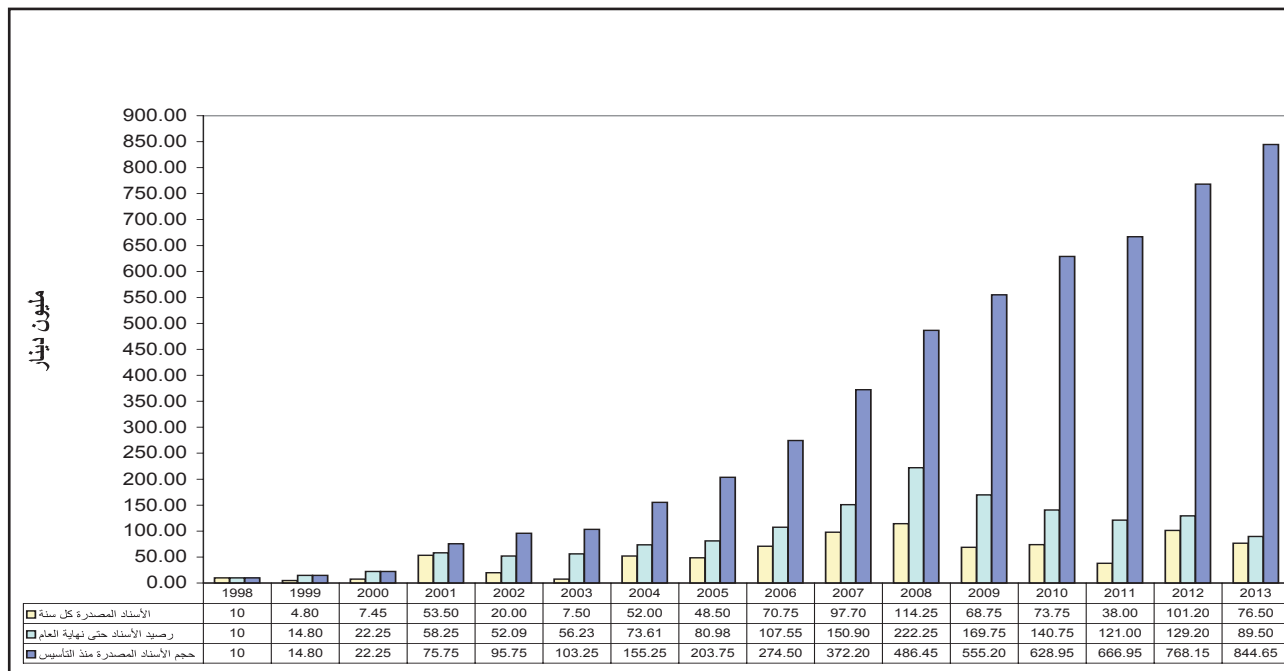
رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
139	5,000,000	6.500	2013/06/23	2016/06/23	1,000	1,000	
المجموع	5,000,000						5.59 %

لإجل (5) سنوات

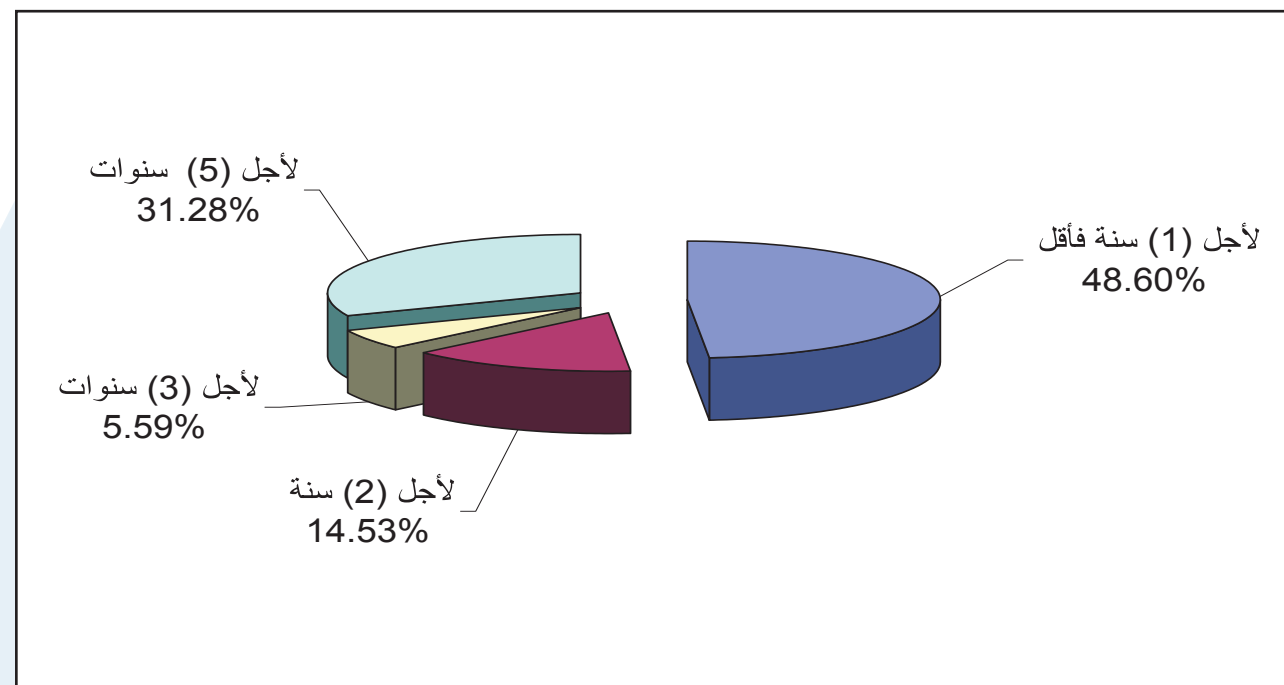
رقم الإصدار	القيمة الاسمية	سعر الفائدة %	تاريخ الإصدار	تاريخ الاستحقاق	فترة السند	القيمة السوقية للسند	النسبة من الإجمالي %
101	3,000,000	5.422	2010/04/12	2015/04/12	1,000	1,000	
126	5,000,000	7.900	2012/07/30	2017/07/30	1,000	1,000	
130	5,000,000	8.450	2012/12/05	2017/12/05	1,000	1,000	
134	15,000,000	9.000	2013/03/19	2018/03/19	1,000	1,000	
المجموع :	28,000,000						%31.28
الإجمالي :	89,500,000						% 100

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

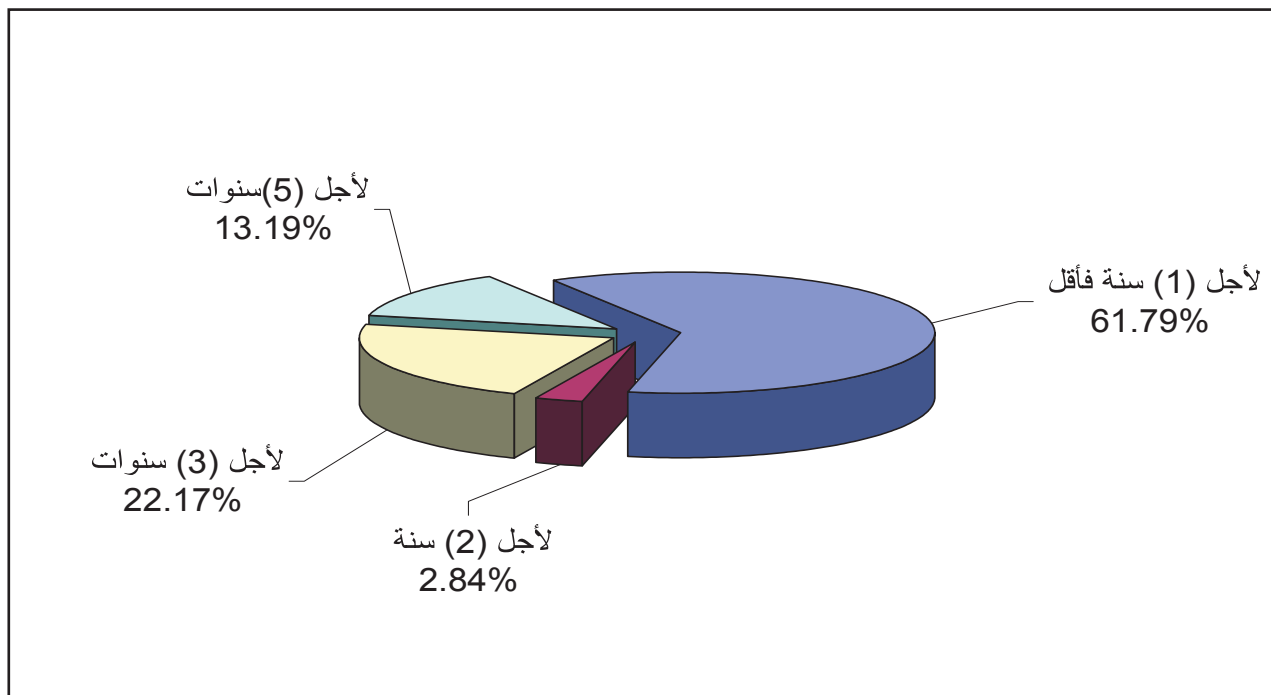
ويبين الرسم البياني التالي نمو إصدارات الشركة من أسناد القرض خلال الأعوام 1998-2013:-



ويبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض القائمة كما في 2013/12/31 حسب مدة الإصدار:-



ويبين الرسم البياني التالي توزيع إصدارات الشركة من أسناد القرض منذ التأسيس وحتى تاريخ 2013/12/31 حسب مدة الإصدار:-



نشاطات الشركة خلال عام 2013

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 (11) دورة وبلغ عدد المشاركين فيها (14) مشارك.

وفيما يلي بيان بالدورات التي شارك بها موظفو الشركة خلال عام 2013:-

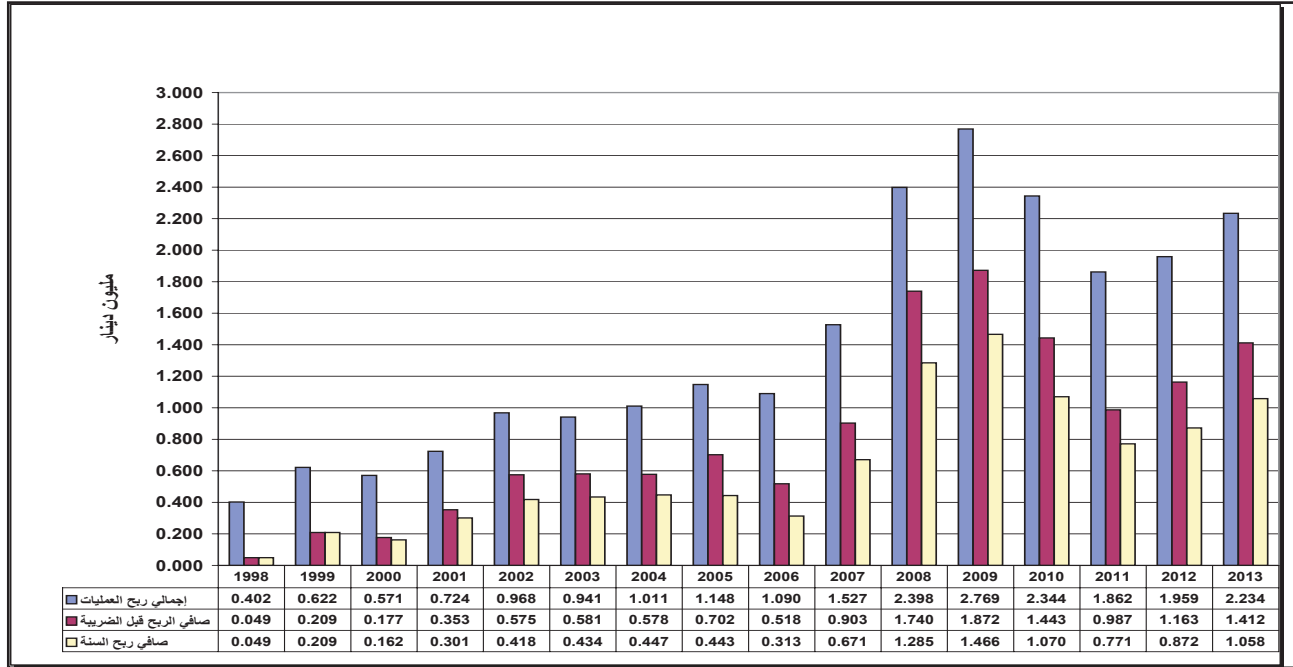
عدد المشاركين	المعهد	عدد الدورات	الدورة
3	معهد الدراسات المصرفية	1	التحليل الائتماني
1	معهد الدراسات المصرفية	1	تعليمات البنك المركزي السارية فيما يتعلق بالديون المتعثرة وإعادة جدولتها
2	معهد الدراسات المصرفية	1	تحليل القوائم المالية باستخدام الحاسوب
1	معهد الدراسات المصرفية	1	المحاسبة المالية
1	معهد الدراسات المصرفية	1	التحليل المالي وتحليل التدفقات النقدية
1	مجموعة طلال أبو غزالة	1	حوكمة الشركات
1	معهد الدراسات المصرفية	1	إدارة الموجودات والأصول الثابتة
1	معهد الدراسات المصرفية	1	التحليل المالي
1	معهد الدراسات المصرفية	1	مقدمة في الامتثال والتوعية بالمخاطر
1	معهد الدراسات المصرفية	1	الرقابة والتدقيق الداخلي في البنوك
1	معهد الدراسات المصرفية	1	إعداد وتقديم تقارير التدقيق الداخلي الفعالة وفق المعايير الدولية للتدقيق الداخلي

التحليل المالي للحسابات الختامية لعام 2013

وبمقارنة البيانات المالية للشركة كما في نهاية عام 2013 مع ما كانت عليه في نهاية عام 2012 نلاحظ ما يلي:-

1. ارتفع رصيد النقد لدى البنوك بقيمة (0.758) مليون دينار وبنسبة 34.4 % ليصل إلى (2.961) مليون دينار مقارنة مع (2.202) مليون دينار في نهاية العام السابق وهذا ناتج وبشكل رئيسي عن الفرق في فوائد قروض إعادة التمويل المقبوضة وفوائد اسناد القرض المدفوعة.
2. انخفض رصيد قروض إعادة التمويل بمبلغ (40.254) مليون دينار وبنسبة 27.1 % ليصل إلى (108.288) مليون دينار مقارنة مع (148.542) مليون دينار في نهاية العام السابق. علماً بأن مجموع قروض إعادة التمويل التي تم منحها خلال الفترة بلغت (83.000) مليون دينار في حين بلغت القروض وأقساط القروض التي تم تسديدها للشركة خلال الفترة (123.254) مليون دينار.
3. انخفض مجموع الموجودات بمبلغ (39.844) مليون دينار وبنسبة 24.9 % ليصل إلى (119.993) مليون دينار مقارنة مع (159.837) مليون دينار في نهاية العام السابق.
4. انخفض رصيد اسناد القرض بمبلغ (39.7) مليون دينار وبنسبة 30.7 % ليصل إلى (89.500) مليون دينار مقارنة مع (129.200) مليون دينار في نهاية العام السابق. علماً بأن مجموع الاسناد المصدرة خلال الفترة بلغت (76.500) مليون دينار في حين بلغت قيمة الاسناد المسددة خلال الفترة (116.200) مليون دينار.
5. انخفض رصيد قرض الحكومة الممنوح من البنك الدولي والمعاد إقراضه للشركة بمبلغ (1.092) مليون دينار وبنسبة 22.9 % نتيجة قيام الشركة بتسديد الاقساط رقم 23 ، 24 خلال العام 2013 ليصل إلى (3.667) مليون دينار مقارنة مع (4.759) مليون دينار في نهاية العام السابق.
6. ارتفع رصيد حقوق الملكية بمبلغ (0.458) مليون دينار وبنسبة 5.1 % لتصل إلى (9.452) مليون دينار مقارنة مع (8.994) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق. علماً بأن رصيد حقوق الملكية في نهاية عام 2012 يظهر قبل تنزيل الارباح الموزعة على المساهمين في عام 2013 والبالغة (600) الف دينار وبنسبة 12 %.
7. ارتفعت قيمة الفوائد المقبوضة بمبلغ (1.319) مليون دينار وبنسبة 13.9 % لتصل إلى (10.776) مليون دينار مقارنة مع (9.457) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.
8. ارتفعت قيمة الفوائد المدفوعة بمبلغ (1.045) مليون دينار وبنسبة 13.9 % لتصل إلى (8.543) مليون دينار مقارنة مع (7.498) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.
9. نتيجة لذلك ارتفع مجمل ربح العمليات بمبلغ (0.274) مليون دينار وبنسبة 14 % ليصل إلى (2.234) مليون دينار مقارنة مع (1.960) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.
10. ارتفعت قيمة المصاريف الإدارية والإستهلاكات بمبلغ (0.029) مليون دينار وبنسبة 3.9 % لتصل إلى (0.771) مليون دينار مقارنة مع (0.742) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق، وهذا ناتج بشكل رئيسي عن الزيادة في رواتب ومنافع الموظفين خلال العام.
11. ارتفع صافي ربح الفترة قبل الضريبة بمبلغ (0.249) مليون دينار وبنسبة 21.4 % ليصل إلى (1.412) مليون دينار مقارنة مع (1.163) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.
12. ارتفع صافي ربح الفترة بعد الضريبة بمبلغ (0.186) مليون دينار وبنسبة 21.3 % ليصل إلى (1.058) مليون دينار مقارنة مع (0.872) مليون دينار في نفس الفترة من العام السابق.

وبيين الرسم البياني التالي تطور أرباح الشركة خلال الأعوام 1998-2013:-



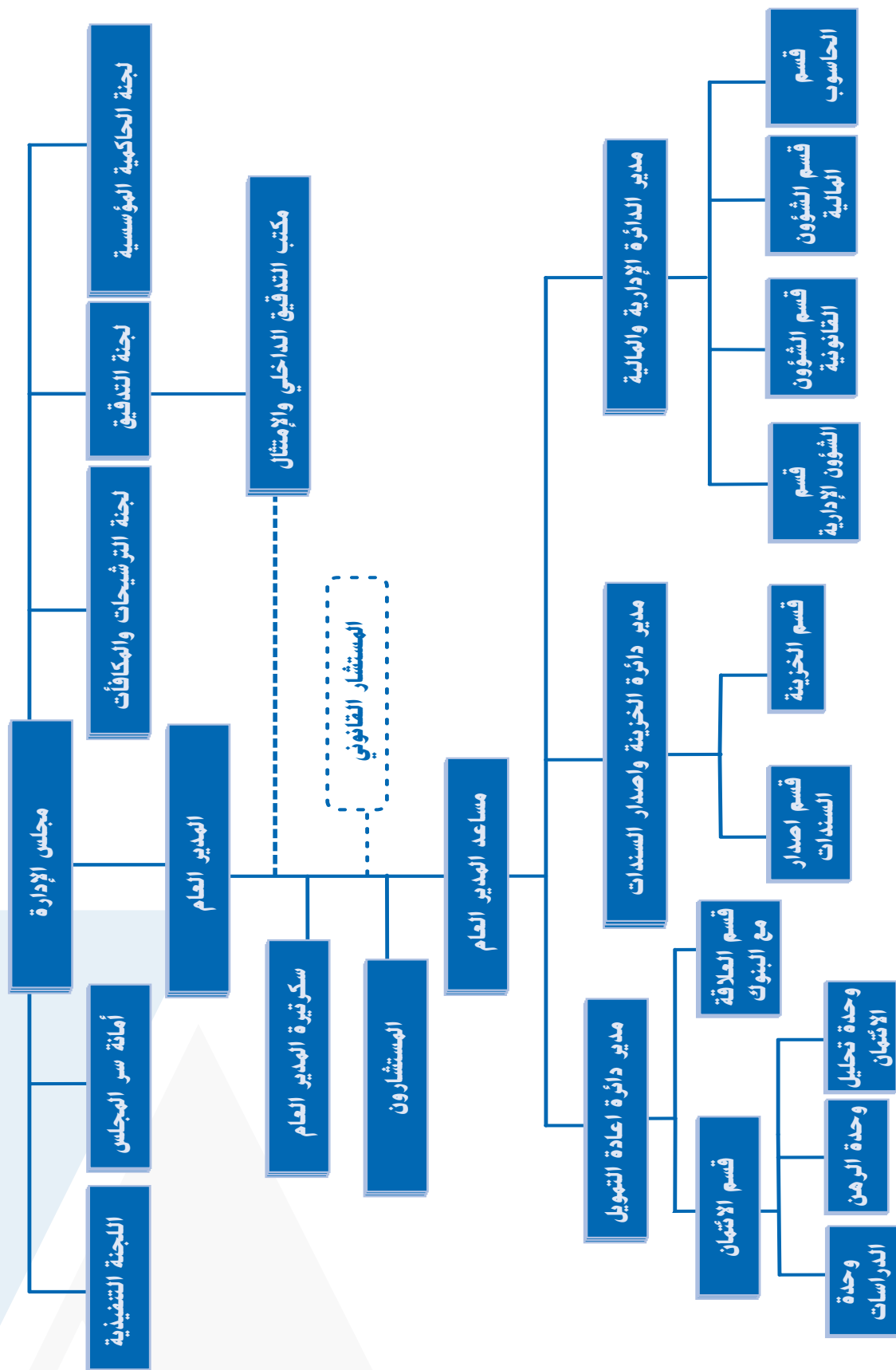
وفيما يلي أهم النسب المالية لعام 2013 مقارنة مع عام 2012:-

2012	2013	البيان
0.174	0.212	حصة السهم من صافي الربح
%1.4	%2.5	النقد لدى البنوك إلى إجمالي الموجودات
%92.9	%90.2	قروض إعادة التمويل إلى إجمالي الموجودات
%9.7	%11.2	العائد على حقوق المساهمين
16.7	11.6	الأموال المقترضة إلى حقوق الملكية / مرة

نسب الضمانات المتعلقة بقروض إعادة التمويل التي منحتها الشركة في عام 2013 مقارنة مع عام 2012:-

2012	2013	البيان
%149.7	%207.2	قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة قروض إعادة التمويل
%210.3	%287.6	القيمة التقديرية للعقارات المرهونة إلى أرصدة قروض إعادة التمويل
%127.7	%150.7	إجمالي الضمانات إلى أرصدة قروض إعادة التمويل
%115.0	%121	أرصدة قروض إعادة التمويل إلى أرصدة أسناد القرض الصادرة
%172.1	%250.7	قيمة سندات الرهن العقاري إلى أرصدة أسناد القرض الصادرة

الهيكل التنظيمي



الجهاز الإداري للشركة

بلغ عدد العاملين في الشركة في نهاية عام 2013 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 تم خلال عام 2013 تعيين موظف واحد وانتهاء عقد موظف واحد.

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.
مروان عاطف سليم العمر	رئيس قسم الشؤون القانونية	- ماجستير حقوق عام 2005. - دبلوم عالي حقوق عام 2004. - بكالوريوس حقوق عام 1991.
جواد كمال عبد الرزاق قطيشات	رئيس قسم الشؤون الإدارية	-بكالوريوس قانون عام 1993.
صايل محمد عبد العزيز العقاربة	رئيس قسم الشؤون المالية	-بكالوريوس محاسبة عام 2000. - دبلوم محاسبة عام 1995.
عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طيبيشات	رئيس قسم الإئتمان	-بكالوريوس اقتصاد عام 1999.

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

الخطّة 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 2014 إلى منح قروض إعادة تمويل قروض سكنية بما قيمته (78) مليون دينار وتوفير الأموال اللازمة لذلك من خلال طرح أسناد قرض في سوق رأس المال. ومن المتوقع أن تكون نتائج أعمال الشركة عام 2014 مقاربة لما تحقق عام 2013.

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

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@go.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 الاقتصاد المالي ، جامعة نيو أورليانز – الولايات المتحدة الأمريكية 2002.
الوظيفة الحالية :	- نائب محافظ البنك المركزي اعتباراً 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 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 مجلس إدارة هيئة التأمين. - 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:-

ممثل عن :	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.
المؤهلات العلمية :	- بكالوريوس في الاقتصاد والإحصاء/محاسبة/ الجامعة الأردنية. - ماجستير في الاقتصاد والإحصاء / الجامعة الأردنية.
الوظيفة الحالية :	- نائب الرئيس التنفيذي للبنك العربي - مدير منطقة الأردن وفلسطين .
الخبرات العملية :	- 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 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 .
مواليد عام :	1968.
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل :-

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 .	ممثل عن :
- بكالوريوس إدارة أعمال - الجامعة الأردنية عام 1974 .	المؤهلات العلمية :
- نائب المدير العام للمجموعة المصرفية / البنك الأردني الكويتي .	الوظيفة الحالية :
- 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 الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة . - عضو في اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة .	الخبرات العملية :
مواليد عام : 1951 .	
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد زياد أسعد هلال غنما :-

البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2008/8/1 .	ممثل عن :
- بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك عام 1985 . - ماجستير علوم مالية دولية / جامعة هيروت وات - بريطانيا 1994 .	المؤهلات العلمية :
مدير تنفيذي - دائرة الرقابة على الجهاز المصرفي / البنك المركزي الأردني .	الوظيفة الحالية :
- 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 .	الخبرات العملية :
مواليد عام : 1961 .	
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد معتز ابراهيم سعيد بربور :-

ممثل عن :	البنك المركزي الأردني (عضو غير مستقل) اعتباراً 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 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) اعتباراً 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. - عضو مجلس إدارة صندوق التقاعد لنقابة المهندسين. - عضو مجلس إدارة المؤسسة التعاونية. - عضو مجلس إدارة الشركة العقارية للتنمية. - 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 طوالبية:-

ممثّل عن:	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضو غير مستقل) إعتباراً من 2011/9/1.
المؤهلات العلمية:	بكالوريوس حقوق من جامعة محمد الخامس / الرباط / المملكة المغربية 1978 .
الوظيفة الحالية:	رئيس لجنة تسوية الحقوق المركزية - مدير دائرة (خبير) مجموعة العمليات التأمينية / المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.
الخبرات العملية:	- ممارسة أعمال المحاماة النظامية والشرعية لمدة ثلاث سنوات . - رئيس مجلس بلدية سحم الكفارات / لواء بني كنانة / 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.
مواليد عام:	1955.
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد عادل إبراهيم جبر أسعد:-

ممثّل عن :	بنك الإسكان للتجارة والتمويل (عضو غير مستقل) إعتباراً من تاريخ 2007/9/10.
المؤهلات العلمية :	- 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 CAMs 2004.
الوظيفة الحالية :	مساعد المدير العام لشؤون الائتمان/بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
الخبرات العملية :	- 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.
مواليد عام :	1967.
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيد زاهي جميل ثلجي فاخوري :-

ممثّل عن :	البنك الأهلي الأردني (عضو مستقل) إعتباراً من 1997/10/17.
المؤهلات العلمية :	بكالوريوس محاسبة / جامعة بيروت العربية 1987.
الوظيفة الحالية :	نائب الرئيس التنفيذي - نائب المدير العام لإدارة مخاطر الائتمان / البنك الأهلي الأردني.
الخبرات العملية :	- عمل منذ عام 1973 في البنك العربي المحدود وبنك الاعتماد والتجارة الدولي وبنك الأعمال والبنك الأهلي الأردني. - عضو سابق في مجلس إدارة شركة الطبايعون العرب. - عضو في مجلس إدارة شركة الموارد الصناعية. - رئيس لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1951 .
ليس له عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

السيدة رنا سامي جاد الله الصناع:-

ممثّل 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 للخدمات المصرفية / بنك القاهرة - عمان .
الخبرات العملية :	- البنك المركزي / دائرة مراقبة البنوك 1988 – 1995. - تعمل لدى بنك القاهرة - عمان من 1995 وحتى الآن. - عضو مجلس إدارة مجموعة أوفتك القابضة - عضو لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1966.
ليس لها عضوية في مجالس إدارات شركات أخرى.	

الآنسة غادة محمد فرحان حلوش :-

ممثّل 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 الترشّحات والمكافآت 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 النسور - 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 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:	- رئيس قسم الشؤون القانونية ويعمل في الشركة من 1997/8/2. - أمين سر مجلس الإدارة في الشركة.
الخبرات العملية:	- إجازة محاماة بتاريخ 1994/5/8.
مواليد عام:	1968 .

السيد جواد كمال عبد الرزاق قطيشات :-

المؤهلات العلمية:	- بكالوريوس قانون / الجامعة الأردنية عام 1993.
الوظيفة الحالية:	- رئيس قسم الشؤون الإدارية، ويعمل في الشركة من 1997/12/1.
الخبرات العملية:	- إجازة محاماة بتاريخ 1995/7/13 .
مواليد عام:	1970.

السيد صايل محمد عبد العزيز العقارية :-

المؤهلات العلمية:	- بكالوريوس محاسبة / جامعة فيلادلفيا 2000. - دبلوم محاسبة 1995.
الوظيفة الحالية:	- رئيس قسم الشؤون المالية، ويعمل في الشركة من 1999/9/9. - أمين سر لجنة الحاكمية المؤسسية المبنية عن مجلس إدارة الشركة. - أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت المبنية عن مجلس إدارة الشركة.
الخبرات العملية:	- محاسب رئيسي - الشركة الأردنية لصناعات البحر الميت 1995 - 1999 .
مواليد عام:	1974 .

السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طيشات :-

المؤهلات العلمية:	- بكالوريوس اقتصاد/ جامعة اليرموك 1999.
الوظيفة الحالية:	- رئيس قسم الائتمان، ويعمل في الشركة من 2000/1/16. - أمين سر اللجنة التنفيذية المبنية عن مجلس إدارة الشركة. - أمين سر لجنة التدقيق المبنية عن مجلس إدارة الشركة.
مواليد عام :	1976 .

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

2012		2013		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 محددين 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 مواعمة آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات والقيام بمراجعة مستمرة لأسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات.

- مخاطر الائتمان.

تمنح الشركة قروض إعادة التمويل للمؤسسات المالية حسب الشروط والمعايير وضمن السقوف الائتمانية 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 2013.

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 - 2013:-

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*

* سيتقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2014 بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 14 % 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 على إصدارات الشركة القائمة من اسناد القرض.
ب) القيمة السوقية لأسناد القرض القائمة الصادرة عن الشركة كما في 2013/12/31.

16) بلغت أتعاب مدققي الحسابات السادة المهنيون العرب عن عام 2013 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 مصدرة من قبل الشركة بصفتهم الشخصية منذ التأسيس. كما لا توجد أية أوراق مالية مصدرة 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 2013/12/31 مقارنة مع 2012/12/31:-

الرقم	أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين	أسهم		سندات (بالدينار)	
		2012	2013	2012	2013
		العدد	العدد	القيمة	القيمة
1	البنك المركزي الأردني ويمثله الدكتور عادل احمد إسماعيل الشركس السيد زياد أسعد هلال غنما السيد معتز ابراهيم سعيد بربور	900,000	900,000	-	-
2	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ويمثلها السيد زهير عبد الله محمود طوالة	500,000	500,000	18,000,000	22,000,000
3	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ويمثلها المهندس فارس محمد سالم الجنيدي	500,000	500,000	-	-
4	بنك الإسكان للتجارة والتمويل ويمثله السيد عادل إبراهيم جبر أسعد	500,000	500,000	10,000,000	22,000,000
5	البنك العربي ويمثله السيدة خلود محمد هاشم السقاف	500,000	500,000	-	10,000,000
6	البنك الأهلي الأردني ويمثله السيد زاهي جميل ثلجي فاخوري	250,000	250,000	7,500,000	5,500,000
7	بنك القاهرة عمان ويمثله السيدة رنا سامي جاد الله الصانع	250,000	250,000	-	16,250,000
8	البنك التجاري الأردني ويمثله الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	250,000	250,000	1,000,000	1,250,000
9	البنك الأردني الكويتي ويمثله السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	200,000	200,000	-	-
	المجموع	3,850,000	3,850,000	36,500,000	77,000,000

علماً 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 2012/3/4 صدر قرار مجلس إدارة بورصة عمان بتعويم السعر الافتتاحي لسهم الشركة.

20 (الرواتب والعلاوات والمزايا التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة خلال السنة المالية 2013:-

الترتيب	اسماء اعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة التنفيذية	الوظيفة	بدل تنقل	رواتب وعلاوات ومكافآت	مكافآت اعضاء مجلس الإدارة	نفقات السفر	الغاية من السفر
1	الدكتور عادل احمد اسماعيل الشركس	رئيس مجلس الإدارة	9630	3333			
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	3333			
6	المهندس محمود جميل خلف عبيد	عضو مجلس ادارة	-	1667			
7	السيد زهير عبدالله محمود طوالبه	عضو مجلس ادارة	9630	5000			
8	السيد نعمه الياس صباغ	عضو مجلس ادارة	-	1667			
9	السيد عادل إبراهيم جبر اسعد	عضو مجلس ادارة	9630	5000			
10	السيد توفيق عبد القادر محمد مكحل	عضو مجلس ادارة	9630	5000			
11	السيد زاهي جميل تلجي فاخوري	عضو مجلس ادارة	9630	5000			
12	السيدة رنا سامي جاد الله الصناع	عضو مجلس ادارة	9630	5000			
13	الآنسة غادة محمد فرحان حلوش	عضو مجلس ادارة	9630	5000			
14	السيد إبراهيم محمود الظاهر النصور	مدير عام الشركة		174831			
15	السيد سعد عبد الرزاق عبد الله البشتاوي	مستشار - مكلف بالاشراف على أعمال دائرة الخزينة وإصدار السندات حتى 2013/11/17		22330			
16	السيد مروان عاطف سليم العمر	رئيس قسم الشؤون القانونية		20888			
17	السيد جواد كمال عبد الرزاق قطيشات	رئيس قسم الشؤون الإدارية		18722			
18	السيد صايل محمد عبد العزيز العقاربه	رئيس قسم الشؤون المالية		20796			
19	السيد عبد الرزاق أكرم عبد العزيز طبيشات	رئيس قسم الائتمان		20124			
	المجموع		105,930	277,691	55,000		

* بلغ إجمالي ما تقاضاه رئيس وأعضاء مجلس الإدارة كبديل تنقلات ومكافآت خلال السنة المالية 2013 ما مجموعه (160,930) دينار أردني. فيما بلغ مجموع ما تقاضاه أشخاص الإدارة العليا التنفيذية في الشركة كرواتب وعلاوات ومكافآت خلال السنة المالية 2013 ما مجموعه (277,691) دينار أردني ، علماً بأنه يخصص للمدير العام سيارة مع سائق + هاتف متنقل.

21) قامت الشركة بدفع تبرعات لمؤسسة الحسين للسرطان بمبلغ (5,000) دينار خلال السنة المالية 2013.

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 المتوسط والمتدنية. كما ساهمت الشركة خلال عام 2013 بمبلغ (2049) دينار في نفقات معهد الدراسات المصرفية.

24) بلغت أتعاب المستشار القانوني للشركة المحامي الأستاذ موسى الأعرج (4000) دينار عن عام 2013.

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 وإدراكاً 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 سنوياً.

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 2013 قامت خلالها بما يلي:-

- متابعة مدى تقيد 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.

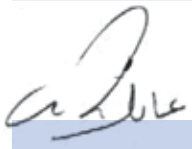
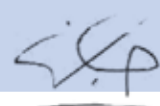
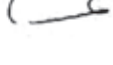
• بلغ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2013 (6) اجتماعات.

- 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 2013/12/31 ما قيمته (56,802) 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 2013/12/31 ما قيمته (55,184) 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 2014 . 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	
معترز 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 الطوالبه	ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	
عادل إبراهيم جبر أسعد	ممثلاً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل	
زاهي جميل ثلجي فاخوري	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 2013

عادل أحمد إسماعيل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم محمود الظاهر النسور
المدير العام

صايل محمد عبد العزيز العقارية
رئيس قسم الشؤون المالية

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة

عملاً بأحكام قانون الشركات النافذ والنظام الأساسي للشركة، يسر مجلس إدارة الشركة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي السابع عشر والذي تقرر عقده في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم الخميس الموافق 13 / 3 / 2014 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 السابع عشر عن السنة المالية 2013 وخطة عمل الشركة لسنة 2014 والمصادقة عليها.
3. تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2013/12/31.
4. الاطلاع على بيان المركز المالي وبيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية كما في 2013/12/31 ومناقشتها والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
5. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2014 وتحديد أتعابهم.
6. بحث وإقرار أية أمور أخرى وفق أحكام القانون.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

الدكتور عادل الشركس
رئيس مجلس الإدارة

توصية مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح

حيث أن صافي الربح القابل للتوزيع بلغ ما مجموعه (1,466,625) ديناراً، فإن المجلس يوصي للهيئة العامة العادية بتوزيعه على النحو التالي:-

احتياطي إجباري	(146,663) دينار
احتياطي اختياري	(-) دينار
احتياطي خاص	(203,500) دينار
مخصص ضريبة الدخل	(353,220) دينار
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(55,000) دينار

توزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 14 % من رأس المال .



الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2013

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة المحدودة البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2013 وتقرير مدققي الحسابات المستقلين المطفيون العرب (أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

صفحة	
55	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
56	- بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013
57	- بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
57	- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
58	- بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
59	- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
74-60	- 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 2013 وكلاً من بيان الدخل وبيان 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 مدققي 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 مدققي 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 اجراءات 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 وتقييماً 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 2013 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.



28 كانون الثاني 2014

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	إيضاح	الموجودات
2,202,901	2,961,095	3	النقد وما في حكمه
148,542,424	108,288,192	4	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
434,543	431,298		قروض إسكان الموظفين
2,018,616	1,705,993		فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,008,125	6,004,875	5	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	62,500		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
112,704	94,666	6	أرصدة مدينة أخرى
455,261	444,183	7	الممتلكات والمعدات
159,837,074	119,992,802		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
129,200,000	89,500,000	8	اسناد قرض
4,759,419	3,666,593	9	قرض الحكومة
12,767,188	13,421,112	10	قرض البنك المركزي
3,160,978	2,888,398		فوائد مستحقة الدفع
955,540	1,064,345	11	أرصدة دائنة أخرى
150,843,125	110,540,448		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
5,000,000	5,000,000		احتياطي إجباري
1,278,077	1,424,740		احتياطي إختياري
1,949,774	1,949,774		احتياطي خاص
203,500	407,000		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(62,500)	(62,500)		أرباح مرحلة
625,098	733,340		مجموع حقوق الملكية
8,993,949	9,452,354		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
159,837,074	119,992,802		

«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 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	إيضاح	
9,457,134	10,776,390	13	فوائد مقبوضة
(7,497,654)	(8,542,761)	14	فوائد مدفوعة
1,959,480	2,233,629		مجمّل ربح العمليات
(724,595)	(755,109)	15	مصاريف إدارية
(17,400)	(15,674)	7	استهلاكات
108	3,779		إيرادات أخرى
(55,000)	(55,000)	16	رسوم ومصاريف أخرى
1,162,593	1,411,625		ربح السنة قبل الضريبة
(290,170)	(353,220)		مخصص ضريبة دخل السنة
872,423	1,058,405		ربح السنة
0,174	0,212	17	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	
872,423	1,058,405	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
3,750	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
876,173	1,058,405	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 2013

(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مدورة	في القيمة العادلة	التغير المتراكم	اختياري	إحتياطيات	رأس المال	المدفوع
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	-	إحتياطيات
9,452,354	733,340	(62,500)	407,000	1,949,774	1,424,740	5,000,000	الرصيد كما في 2013/12/31
8,117,776	77,934	(66,250)	-	1,949,774	1,156,318	5,000,000	الرصيد كما في 2012/1/1
876,173	872,423	3,750	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(325,259)	-	203,500	-	121,759	-	إحتياطيات
8,993,949	625,098	(62,500)	203,500	1,949,774	1,278,077	5,000,000	الرصيد كما في 2012/12/31

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

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
1,162,593	1,411,625	ربح السنة قبل الضريبة
17,400	15,674	استهلاكات
622,063	653,924	قرض البنك المركزي
	3,250	إطفاء علاوة إصدار موجودات مالية بالكلفة المطفأة
		التغير في رأس المال العامل
(99,842)	312,623	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
(16,537,374)	40,254,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
103,320	3,245	قروض إسكان الموظفين
(16,743)	18,038	أرصدة مدينة أخرى
1,031,289	(272,580)	فوائد مستحقة الدفع
8,200,000	(39,700,000)	اسناد قرض
(1,032,314)	(1,092,826)	قرض الحكومة
(430,797)	(290,170)	ضريبة الدخل المدفوعة
62,951	45,755	أرصدة دائنة أخرى
(6,917,454)	1,362,790	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(6,008,125)	-	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(2,988)	(4,596)	الممتلكات والمعدات
(6,011,113)	(4,596)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
-	(600,000)	أرباح موزعة
(12,928,567)	758,194	التغير في النقد وما في حكمه
15,131,468	2,202,901	النقد وما في حكمه في بداية السنة
2,202,901	2,961,095	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

31 كانون الأول 2013

(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 28 كانون الثاني 2014، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد 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 2013 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	البيانات المالية الموحدة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الافصاح حول الاستثمار في الشركات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13)	قياس القيمة العادلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (19)	منافع الموظفين (كما عدلت في العام 2011)
معيار المحاسبة الدولي رقم (27)	البيانات المالية المنفصلة (كما عدلت في العام 2011)
معيار المحاسبة الدولي رقم (28)	الاستثمار في الشركات الزميلة والعمليات المشتركة (كما عدلت في العام 2011)

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 التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2013، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (36)	الافصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية

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 واليقن، 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 لتقدير أي 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 ويعاد 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 إلى 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 إلى 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 بالتكلفة.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة 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:

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

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 الانتاجي 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 للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

3. النقد وما في حكمه

2012	2013
39	199,222
2,202,862	2,761,873
2,202,901	2,961,095

تستحق الوديعة لأجل لدى البنوك خلال فترة شهر وتكتسب فائدة بنسبة 5٪ 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
2014	44,754,232
2015	26,754,232
2016	10,254,232
2017	10,254,232
2018	15,254,232
ما بعد 2018	1,017,032
	108,288,192

تكتسب هذه القروض فائدة بنسب تتراوح بين 6,025 ٪ و 9,75 ٪ سنوياً.

5. موجودات مالية بالكلفة المطفأة

البيان	سعر الفائدة	2013	2012
سندات خزينة صادرة عن الحكومة الأردنية اصدار 2012/29			
إستحقاق بتاريخ 2015/6/19 (بعلاوة إصدار 9,750 دينار)	7,574 ٪	5,004,875	5,008,125
سندات خزينة صادرة عن الحكومة الأردنية اصدار 2012/52			
إستحقاق بتاريخ 2015/10/18	8,300 ٪	1,000,000	1,000,000
		6,004,875	6,008,125

6. أرصدة مدينة أخرى

2012	2013
89,464	70,085
21,642	22,933
1,598	1,648
112,704	94,666

7. الممتلكات والمعدات

المجموع	أجهزة الحاسب الآلي	وسائط نقل	معدات واجهزة واثاث	مباني	اراضي	
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)			استبعادات
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)			استبعادات
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
الكلفة:						
844,932	87,645	62,300	117,345	401,242	176,400	الرصيد كما في 2012/1/1
2,988	1,067	-	882	1,039	-	اضافات
847,920	88,712	62,300	118,227	402,281	176,400	الرصيد كما في 2012/12/31
الاستهلاك المتراكم:						
375,259	80,509	60,391	111,130	123,229	-	الرصيد كما في 2012/1/1
17,400	3,887	1,760	1,844	9,909	-	استهلاك السنة
392,659	84,396	62,151	112,974	133,138	-	الرصيد كما في 2012/12/31
455,261	4,316	149	5,253	269,143	176,400	صافي القيمة الدفترية كما في 2012/12/31

8. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسنادات القروض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين 5,422 % و 9 % وتستحق السداد على النحو التالي:-

السنة	دينار أردني
2014	43,500,000
2015	16,000,000
2016	5,000,000
2017	10,000,000
2018	15,000,000
	89,500,000

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
2014	1,153,339
2015	1,223,948
2016	1,289,306
	3,666,593

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

2012	2013	
563,854	626,904	مخصص ضريبة الدخل
211,839	258,230	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
23,540	26,960	مخصص مكافآت وجوائز الموظفين
55,000	55,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
72,677	69,234	مخصص معالجات طبية
21,746	22,248	مخصص إجازات موظفين
209	109	أمانات موظفين
6,675	5,660	مصاريف مستحقة
-	-	ذمم دائنة أخرى
955,540	1,064,345	

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 2013 و 2012.

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 الاحتياطي لأغراض مواجهة مخاطر سعر الفائدة الناتج عن إعادة استثمار قرض البنك المركزي، حيث يتم اقتطاع ما نسبته 20 ٪ من أرباح الشركة اعتباراً 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 2013 على توزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بواقع 12 ٪ من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.
- سيتقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2014 بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 14 ٪ من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.

13. فوائد مقبوضة

2012	2013	
8,834,805	10,198,204	فوائد قروض إعادة التمويل
392,568	108,373	فوائد ودائع
217,735	458,450	فوائد سندات الخزينة
12,026	11,363	فوائد قروض إسكان الموظفين
9,457,134	10,776,390	

14. فوائد مدفوعة

2012	2013	
6,716,390	7,767,410	اسناد قرض
640,219	673,011	قرض البنك المركزي
126,977	87,743	قرض الحكومة
14,068	14,597	أخرى
7,497,654	8,542,761	

15. مصاريف إدارية

2012	2013	
374,136	391,296	رواتب وعلاوات وملحقاتها
22,387	23,990	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
25,399	27,415	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
34,217	50,048	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة
105,930	105,930	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
24,496	28,268	مكافأة موظفين
65,872	55,633	تأمين صحي وحياة وحوادث
15,380	15,530	أتعاب مهنية
6,617	7,824	مصاريف المبنى والتأمين
8,029	6,690	سيارات
2,853	2,249	تدريب موظفين
5,066	5,088	قرطاسية ومطبوعات
7,485	7,734	صيانة الأجهزة
6,106	5,490	رسوم واشتراكات
6,534	5,991	ماء وكهرباء
3,649	3,351	برق وبريد وهاتف
3,596	3,488	ضيافة
2,045	1,721	إعلانات وتسويق
2,650	-	سفر
600	600	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
-	5,000	تبرعات
1,548	1,773	متنوعة
724,595	755,109	

16. رسوم ومصاريف أخرى

2012	2013	
55,000	55,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

17. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2012	2013	
872,423	1,058,405	ربح السنة
5,000,000	5,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0,174	0,212	

18. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي 2013 و 2012 ما قيمته 277,691 دينار و 270,395 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 الحركات التي تمت على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي :-

2012	2013	
704,481	563,854	الرصيد كما في بداية السنة
290,170	353,220	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	-	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
(430,797)	(290,170)	ضريبة الدخل المدفوعة
563,854	626,904	الرصيد في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي :

2012	2013	
290,170	353,220	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	-	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
-	-	موجودات ضريبية مؤجلة
290,170	353,220	الرصيد في نهاية السنة

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

2012	2013	
1,162,593	1,411,625	الربح (الخسارة) المحاسبية
(69,328)	(64,641)	إيرادات غير خاضعة للضريبة
115,778	124,758	مصاريف غير مقبولة ضريبياً
1,209,043	1,471,742	الربح الخسارة الضريبية

نسبة الضريبة القانونية :

24%

نسبة الضريبة الفعلية :

25%

-تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2011.

-تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة عن عام 2013 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، بتاريخ 2013/10/27 تقدم المدعي العام الضريبي بإستئناف قرار محكمة البداية الضريبية المشار إليه لدى محكمة الإستئناف الضريبية. 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:

2013	لغاية سنة	أكثر من سنة	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
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
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	1,705,993	-	1,705,993
أرصدة مدينة أخرى	94,666	-	94,666
ممتلكات ومعدات	-	444,183	444,183
مجموع الموجودات	49,549,764	70,443,038	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	48,214,348	62,326,100	110,540,448

المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	2012
الموجودات			
2,202,901	-	2,202,901	النقد وما في حكمه
148,542,424	25,288,192	123,254,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
434,543	405,472	29,071	قروض إسكان الموظفين
6,008,125	6,004,875	3,250	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	62,500	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
2,018,616	-	2,018,616	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
112,704	-	112,704	أرصدة مدينة أخرى
455,261	455,261	-	ممتلكات ومعدات
159,837,074	32,216,300	127,620,774	مجموع الموجودات
المطلوبات			
129,200,000	13,000,000	116,200,000	اسناد قرض
4,759,419	3,666,592	1,092,827	قرض الحكومة
12,767,188	12,767,188	-	قرض البنك المركزي
3,160,978	372,647	2,788,331	فوائد مستحقة الدفع
955,540	-	955,540	أرصدة دائنة أخرى
150,843,125	29,806,427	121,036,698	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:

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 المطلوبة	49,455,098	69,936,355	601,349	119,992,802
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

2012	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
الموجودات				
النقد وما في حكمه	2,202,901	-	-	2,202,901
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	123,254,232	25,288,192	-	148,542,424
قروض إسكان الموظفين	29,071	405,472	-	434,543
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	2,018,616	-	-	2,018,616
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	3,250	6,004,875	-	6,008,125
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	62,500	62,500
أرصدة مدينة أخرى	-	-	112,704	112,704
ممتلكات ومعدات	-	-	455,261	455,261
مجموع الموجودات المطلوبة	127,508,070	31,698,539	630,465	159,837,074
اسناد قرض	116,200,000	13,000,000	-	129,200,000
قرض الحكومة	1,092,827	3,666,592	-	4,759,419
قرض البنك المركزي	-	12,767,188	-	12,767,188
فوائد مستحقة الدفع	2,788,331	372,647	-	3,160,978
أرصدة دائنة أخرى	-	-	955,540	955,540
مجموع المطلوبات	120,081,158	29,806,427	955,540	150,843,125
فجوة إعادة تسعير الفائدة	7,426,912	1,892,112	(325,075)	8,993,949

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.

2013	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
------	---------------	----------------	----------------	---------

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	62,500	-	-	62,500
---	--------	---	---	--------

2012	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 2013، مقابل (40) مليون دينار كما في نهاية عام 2012.

مخاطر السيولة

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

2013	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
إسناد 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 أخرى	1,064,345	-	-	1,064,345
	48,214,348	17,615,682	44,710,418	110,540,448

2012	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
إسناد قرض	116,200,000	-	13,000,000	129,200,000
قرض الحكومة	1,092,827	1,153,339	2,513,253	4,759,419
قرض البنك المركزي	-	-	12,767,188	12,767,188
فوائد مستحقة الدفع	2,788,331	372,647	-	3,160,978
أرصدة دائنة أخرى	955,540	-	-	955,540
	121,036,698	1,525,986	28,280,441	150,843,125

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 مواءمة 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 6,250 دينار لعام 2013، مقابل 6,250 دينار لعام 2012.

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



Jordan Mortgage Refinance Company

PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY WITH LIMITED LIABILITY

A public shareholding company with limited liability, established in pursuance to the Temporary Companies Law No. (1) for the year 1989, registered in the public shareholding companies register on 5/6/1996 under No. (314) with a capital of (5) million Jordanian Dinar, and licensed to operate on 22/7/1996.

Head Office : Amman, The Hashemite Kingdom of Jordan.

**Address : 15 Al-Mahdi Bin Baraka Street / Western
Shmeisani**

P.O. Box : 940743 Amman 11194 Jordan

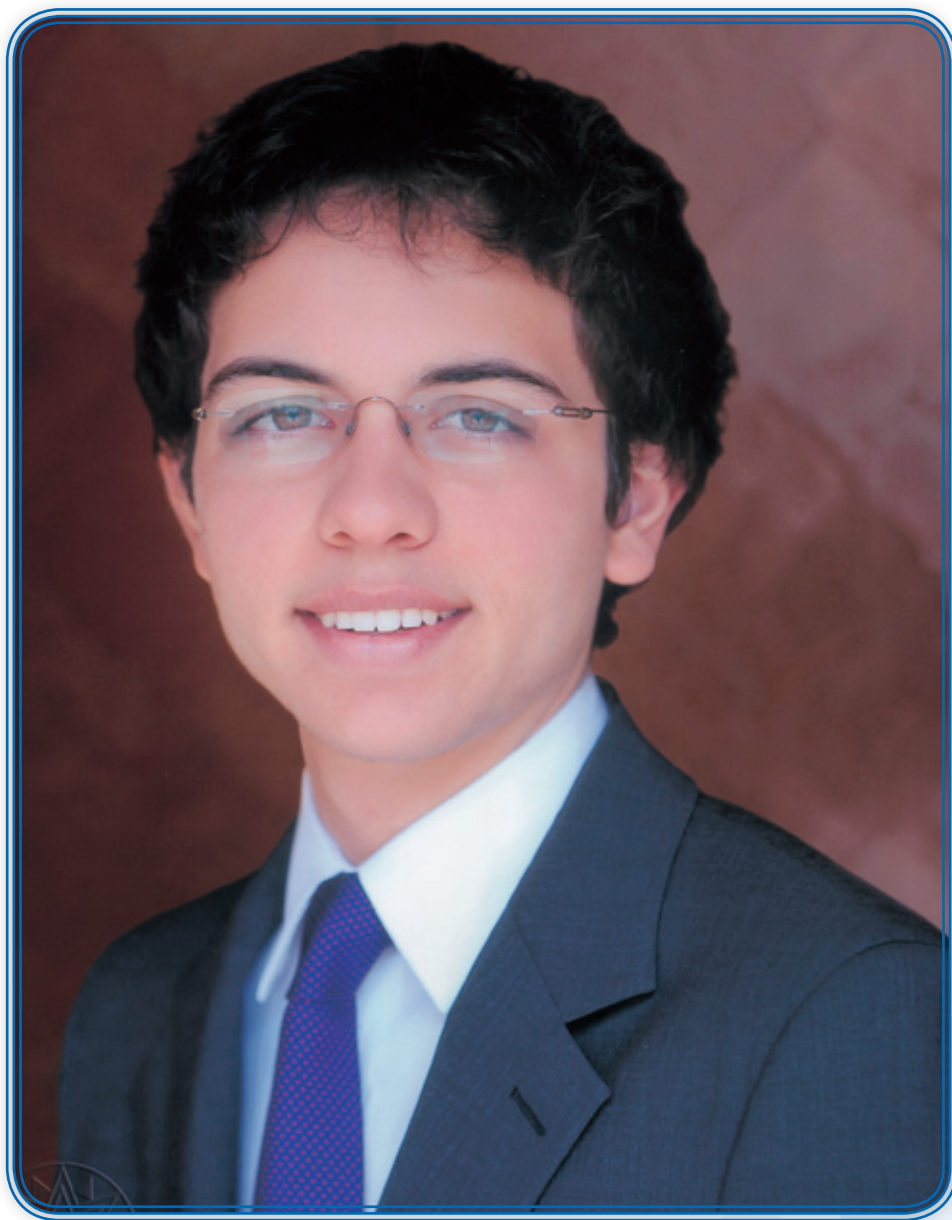
Tel : 5601417

Fax : 5601542

**E –mail : jmrc@go.com.jo
Web site : www.jmrc.com.jo**



His Majesty
King Abdullah II Bin Al Hussein



*H.R.H Crown Prince
Hussein bin Abdullah II*

JMRC Mission



JMRC aims at giving the Jordanian citizens the opportunity to borrow from banks and financial institutions operating in the Kingdom to enable them to own suitable housing units at reasonable terms through providing of medium and long term finance from JMRC to these institutions to expand their business in housing finance.



*Jordan Mortgage
Refinance Company, (JMRC)*

Table of Contents

- Board of Directors.	10
- Chairman's Letter.	11
- Incorporation, objectives, sources of funds, and operations mechanism.	12
- Benefits of borrowing from JMRC.	14
- Benefits of investing in JMRC bonds.	14
- Achievements:	15
- In the area of refinancing of housing loans.	15
- In the area of borrowing.	17
- Activities	
- In the area of training.	21
- Organization chart.	22
- Human resources.	23
- Projected action plan.	25
- Financial statements.	27



Board of Directors

The Chairman

Dr. Adel Ahmad Al-Sharkas : Representative, Central Bank of Jordan.

Vice Chairman

Mrs. Kholoud Mohammad H. AL Saqqaf : Representative, Arab Bank.

Members

Mr. Ziad Ghanma	Representative, Central Bank of Jordan.
Mr. Mu'taz Barbour	Representative, Central Bank of Jordan.
Engineer/ Faris Al-Jeanaidi	Representative, Housing & Urban Development Corporation.
Mr. Zuhair Tawalbah	Representative, Social Security Corporation.
Mr. Adel Asaad	Representative, Housing Bank for Trade and Finance.
Mr. Tawfiq Mokahal	Representative, Jordan Kuwait Bank.
Mr. Zahie Fakhouri	Representative, Jordan National Bank.
Mrs. Rana Al Sunna	Representative, Cairo- Amman Bank.
Miss Ghada Hallosh	Representative, Jordan Commercial Bank

General Manager

Mr. Ibrahim Daher Nsour.

Auditors

Messrs./ Arab Professionals / Member of Grant Thornton International.

Legal Consultants

Advocate Mousa AL-Aaraj.

Chairman's Letter

Dear Shareholders

It is my pleasure to present the 17th annual report of Jordan Mortgage Refinance Company (JMRC), which reflects its most important achievements during the year 2013, and shows its financial position as at 31st of December 2013 through its balance sheet and final accounts and highlights its future action plan.

JMRC had been established with joint efforts of the public and private sectors, represents one of the important aspects for restructuring the housing sector in the kingdom, and considered one of the main sectors of the national economy. JMRC also constitutes a new and important link between money market and capital market through its provision of medium and long term finance to local banks and financial institutions, which grant housing loans from its different financial resources most important of which is the proceeds of JMRC corporate bonds issues in the local capital market.

JMRC's operation mechanism, through refinancing housing loans, provides banks and financial institutions with the opportunity to increase their participation in granting housing loans and subsequently expand housing loans base in the kingdom. This mechanism helps to overcome the lack of medium and short-term financial resources for the housing sector in the banking sector institutions. Moreover, JMRCs loans enable banks and financial institutions to manage their assets and liabilities more efficiently through matching the terms of their resources and uses of funds.

During 2013, the Company was keen on concentrating its efforts by adopting different means to identify its role and operation mechanism and the advantages of dealing with it and to encourage financial institutions to expand in granting housing loans under better terms, to offer housing loans programs at fixed interest rates and to increase the numbers of investors in corporate bonds issued by the Company.

The Company's efforts during 2013 resulted in granting (83) million JD to the banks and financial institutions to refinance housing loans granted by them so that the total value of loans granted by the Company since the inception of its business reached (758.146) million JD. The balance of refinance loans at the end of 2013 amounted to (108.288) million JD.

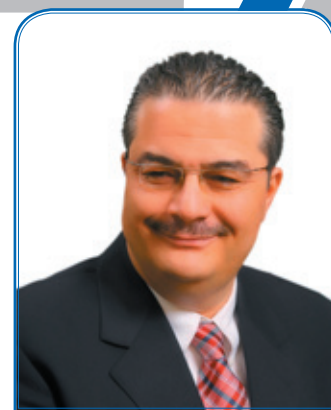
During 2013 JMRC issued corporate bonds in the amount of (76.50) million JD in the local capital market, as such, the value of corporate bonds, issued since the beginning of the Company's operations, reached (844.65) million JD. The outstanding balance of JMRC bonds issued at the end of 2013 amounted to (89.50) million JD.

The value of the said amounts granted by JMRC as loans to the banks and the volume of corporate bonds it issued during 2013 are considered to be an important enhancement of the Company's role in improving and developing the housing finance market and capital market in the Kingdom.

JMRC future action plan, aims to launch new programs that cope with the latest developments in the housing finance market and in a way that is consistent with different requirements of banks, borrowers and investors.

In addition to deepening JMRC activity in the secondary mortgage market by increasing the volume of its operations in refinancing housing loans and issuing corporate bonds for different terms. JMRC also hopes to buy housing loans portfolios and issue mortgage-backed securities once legal legislations necessary therefore are enacted.

I express my deep gratitude, on behalf of all members of the board directors and the staff members of the company, to the Government and the Central Bank of Jordan for their support. Also I express many thanks and appreciation to the company's general manager and its entire staff members for the results it achieved and their exerted efforts, praying to God Almighty to help us all to shoulder responsibility and serve our homeland under the leadership of His Majesty King Abdullah II Bin AL Hussein.



Dr. Adel Al-Sharkas
Chairman of the Board of Directors

JMRC incorporation, objectives, sources of funds and operation mechanism

Incorporation:-

JMRC is a public shareholding company. It was established in mid 1996 based on the direction of the Government, with the cooperation of the International Bank for Reconstruction and Development and the support of the Central Bank of Jordan for the purpose of providing medium and long-term financing for the Jordanian housing sector.

Objectives:-

The following are the most important objectives, which JMRC is seeking to achieve:

- Develop and improve the housing finance market in the Kingdom by enabling banks and other financial institutions to increase their participation in housing loans lending.
- Promote and develop the capital market in the Kingdom through issuing corporate bonds in the local capital market and thus contribute to increase investment instruments in the market.
- Provide medium and long- term finance for Islamic banks and financial institutions.

Sources of Funds:-

- Proceeds of JMRC's bonds which have priority in repayment over the company's obligations resulting from the loan granted to it by the Government.
- Subordinated loan in the amount of about JD (13.542) million, obtained from the Government for (20) years, originally a loan which the Government received from the International Bank for Reconstruction and Development in US\$. The loan balance as at 31/12/2013 was JD (3.667) million.
- Paid-up capital amounting JD (5) million.

Operation Mechanism

JMRC provides medium and long-term finance for banks and financial institutions operating in the Kingdom through refinancing housing loans granted by these institutions to citizens at a percentage not exceeding (83%) of the outstanding balances of housing loans. JMRC's policy has specified the principles and criteria that ought to be available in the borrowing financial institution and in the housing refinance loan.

To guarantee the loan obtained by the bank from the company, the bank endorses first preferred property mortgage deeds pertaining to the housing loans granted by it in favor of the company at a percentage of not less than (120%) of the value of JMRC's loan granted to the bank, provided that the housing loans granted by the bank shall not be under any installments due and that the bank undertakes to transfer alternative mortgage deeds throughout the life of JMRC's loan to the bank.

In accordance to JMRC's credit policy the bank was also permitted to provide temporary collaterals until it can provide the company with necessary mortgages deeds. The most important of such temporary guarantees are the Jordanian Government bonds or bonds guaranteed by the Government, treasury bills and JMRC's Bonds. JMRC's loans to banks shall be repaid bullet on its maturity date and the interest shall be paid semi annually.

In special cases, JMRC grants housing refinance loans on the basis of settlement of the principal loan and loan interests periodically.

Loans granted to banks enable these banks to increase its participation in the housing finance market and minimize the risks of mismatching between the sources and uses of its funds and encourage competition among these banks, which would eventually be in the interest of citizens.

JMRC gets the necessary funds for its operations by issuing bonds in the local capital market through private or public subscription and in accordance to the Jordan Securities Commission regulations.

Benefits of Borrowing from JMRC

- Improve Bank's assets and liabilities management, through better matching of sources and uses of its funds (ALM).
- Avoid interest rates risks (IRR) on mortgage loans.
- Allocate more funds to be granted for housing loans as the housing loans refinanced by JMRC are excluded from the percentage determined under the Bank's Law, which indicates that the loans granted for construction and purchase of real estates shall not exceed 20% from the total bank's deposits in Jordanian dinar.
- Exempt banks to allocate provision for the general banking risks for housing loans refinanced by JMRC.
- Improve the capital adequacy ratio as housing loans granted by the bank, refinanced by JMRC, are risk weighted at 20%.

Benefits of Investing in JMRC Bonds

- In accordance with the Temporary Income Tax Law number (28/2009), the income generated from trading in these bonds is exempted from income tax except for banks, financial institutions, financial brokerage companies, insurance companies, and leasing companies.
- JMRC's bonds are risk-weighted at (20%) for the purpose of calculating the capital adequacy ratios of banks.
- JMRC's bonds have priority in repayment over its obligations resulting from the loan granted to it by the Government.
- JMRC's bonds are eligible to serve as liquidity reserve holding of banks for the purpose of calculating the legal liquidity ratios as required by the Central Bank of Jordan.
- JMRC's bonds are tradable in the local capital market.

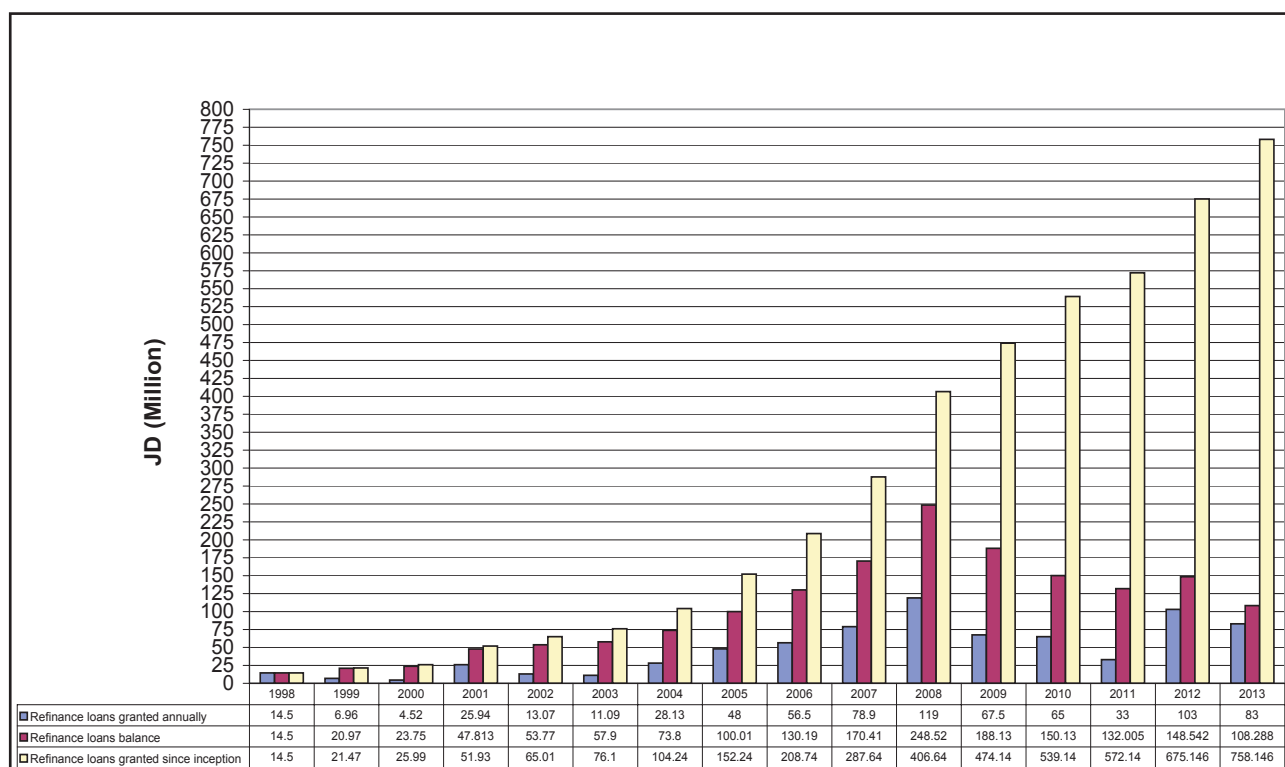
JMRC Achievements

In the area of refinancing of housing loans

In 2013 JMRC and signed (15) refinance loans agreements with (9) financial institutions for an amount of JD (83) million. The total amount of refinance loans agreements signed since JMRC inception are JD (758.146) million.

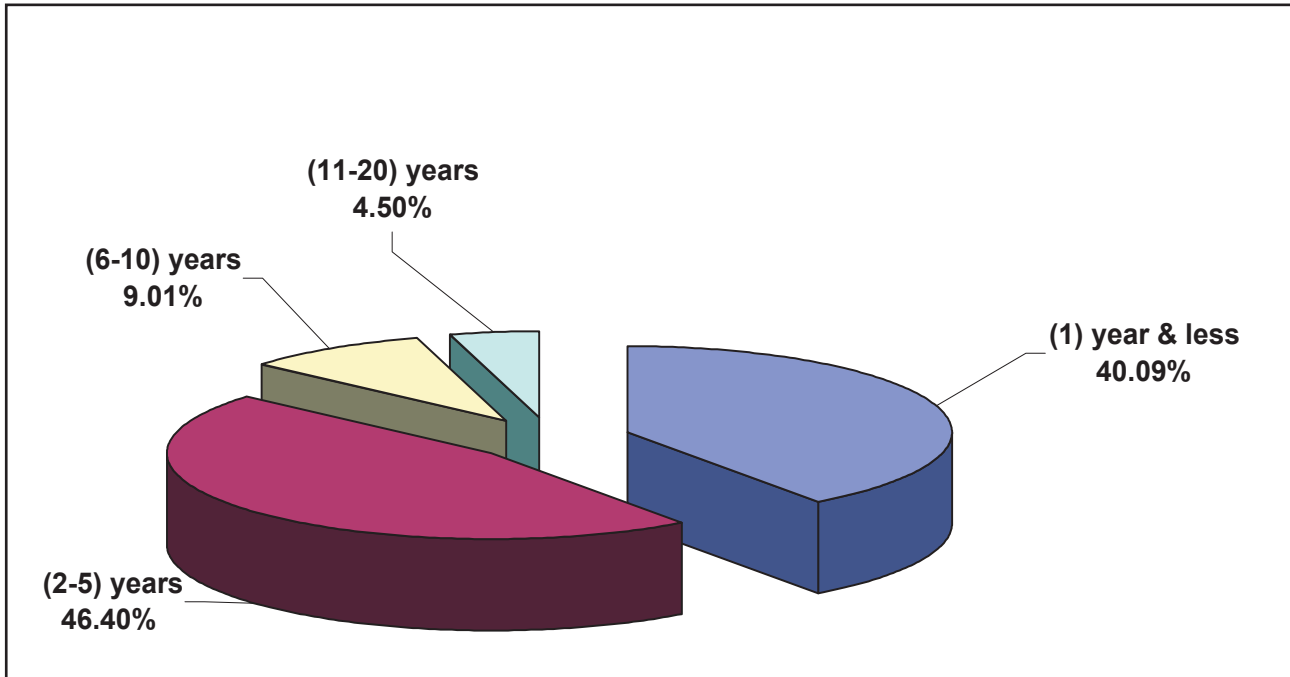
The balance of refinance loans on 31/12/2013 was JD (108.288) million and the value of the collateral amounts was JD (163.181) million.

The following chart shows the growth of JMRC loans from 1998 to 31/12/2013:-



JMRC Achievements

The following diagram shows the tenor of outstanding refinance loans as at 31/12/2013:



JMRC Achievements

In The Area of Borrowing

During 2013 JMRC issued corporate bonds with a nominal value of JD (76.5) million. The total amount of corporate bonds issued by JMRC since its establishment till December 31, 2013 are JD (844.65) million.

JMRC corporate bonds outstanding balance is (89.50) million JD as at 31/12/2013. JMRC has issued its corporate bonds through private and public subscription.

JMRC bonds are unsecured but are collateralized by the Company's assets, which include the refinance loan portfolio, which in turn is collateralized by mortgage deeds duly transferred to the order of JMRC which its value exceeds (120%) of the outstanding balance of the Company's loans at the end of each quarter through the life of these loans.

The interest rates on JMRC bonds reflected the low risks associated with JMRC issues of these bonds.

JMRC Achievements

In The Area of Borrowing

The following table shows the outstanding JMRC corporate bonds as at 31/12/2013:-
Amounts in JD

(1) year

Issue No	Nominal Value	Interest Rate %	Issue Date	Maturity Date	Denomination	%
133	5,000,000	6.750	24/01/2013	23/01/2014	1,000	
135	8,000,000	6.500	14/04/2013	14/04/2014	1,000	
136	2,500,000	5.500	29/04/2013	29/04/2014	1,000	
137	10,000,000	5.800	19/05/2013	19/05/2014	1,000	
138	3,000,000	5.600	22/05/2013	22/05/2014	1,000	
141	5,000,000	5.600	07/07/2013	07/07/2014	1,000	
142	5,000,000	6.150	17/07/2013	17/07/2014	1,000	
143	5,000,000	6.150	30/07/2013	30/07/2014	1,000	
Total	43,500,000					48.60

(2) years

Issue No	Nominal Value	Interest Rate %	Issue Date	Maturity Date	Denomination	%
140	5,000,000	6.500	01/07/2013	01/07/2015	1,000	
144	8,000,000	5.550	26/12/2013	24/12/2015	1,000	
Total	13,000,000					14.53

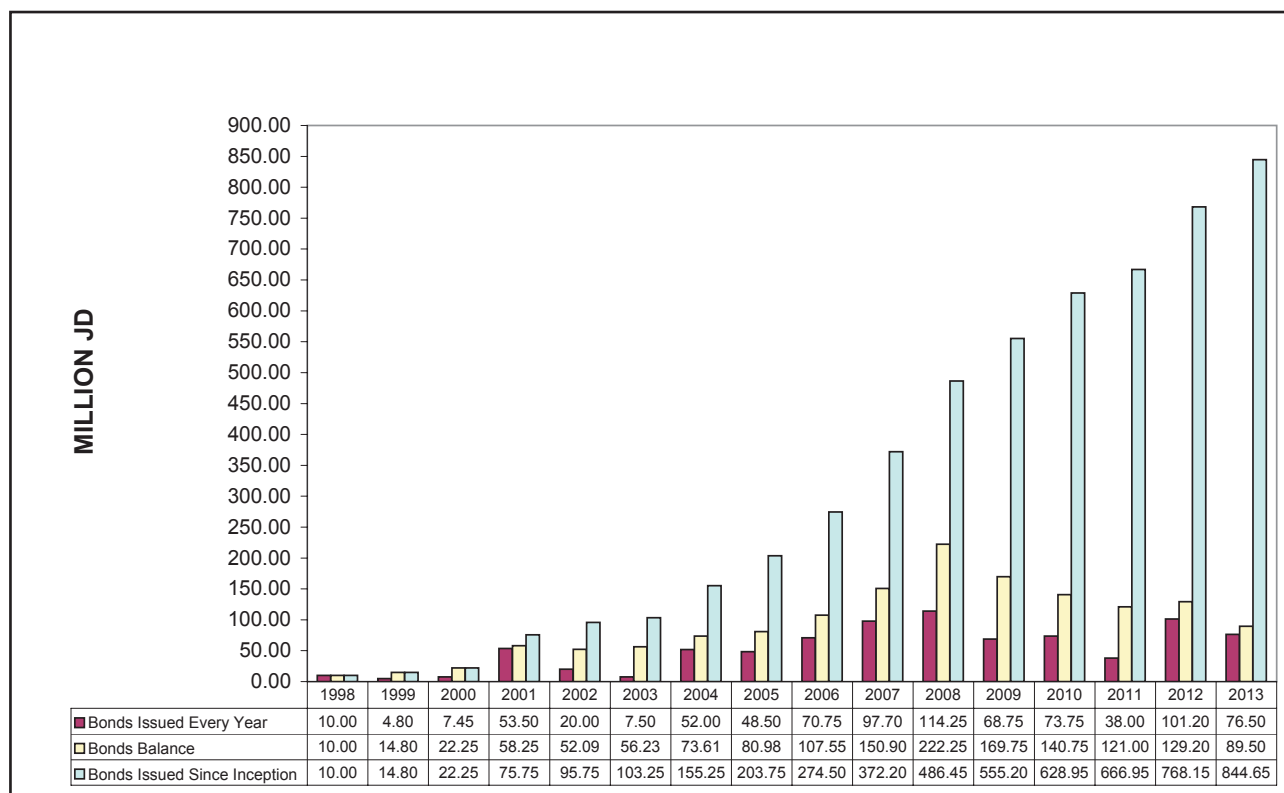
(3) years

Issue No	Nominal Value	Interest Rate %	Issue Date	Maturity Date	Denomination	%
139	5,000,000	6.500	23/06/2013	23/06/2016	1,000	
Total	5,000,000					5.59

(5) year

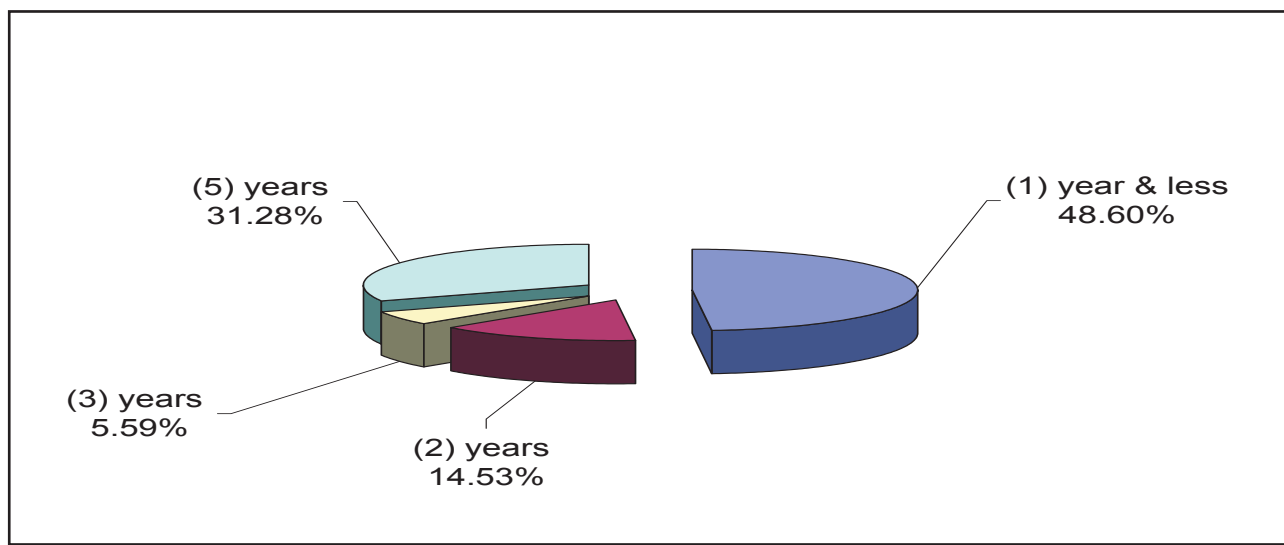
Issue No	Nominal Value	Interest Rate %	Issue Date	Maturity Date	Denomination	%
101	3,000,000	5.422	12/04/2010	12/04/2015	1,000	
126	5,000,000	7.900	30/07/2012	30/07/2017	1,000	
130	5,000,000	8.450	05/12/2012	05/12/2017	1,000	
134	15,000,000	9.000	19/03/2013	19/03/2018	1,000	
Total	28,000,000					31.28
Grand Total	89,500,000					100%

The following Chart shows the growth of JMRC's bonds issued during the period 1998 – 2013 :-

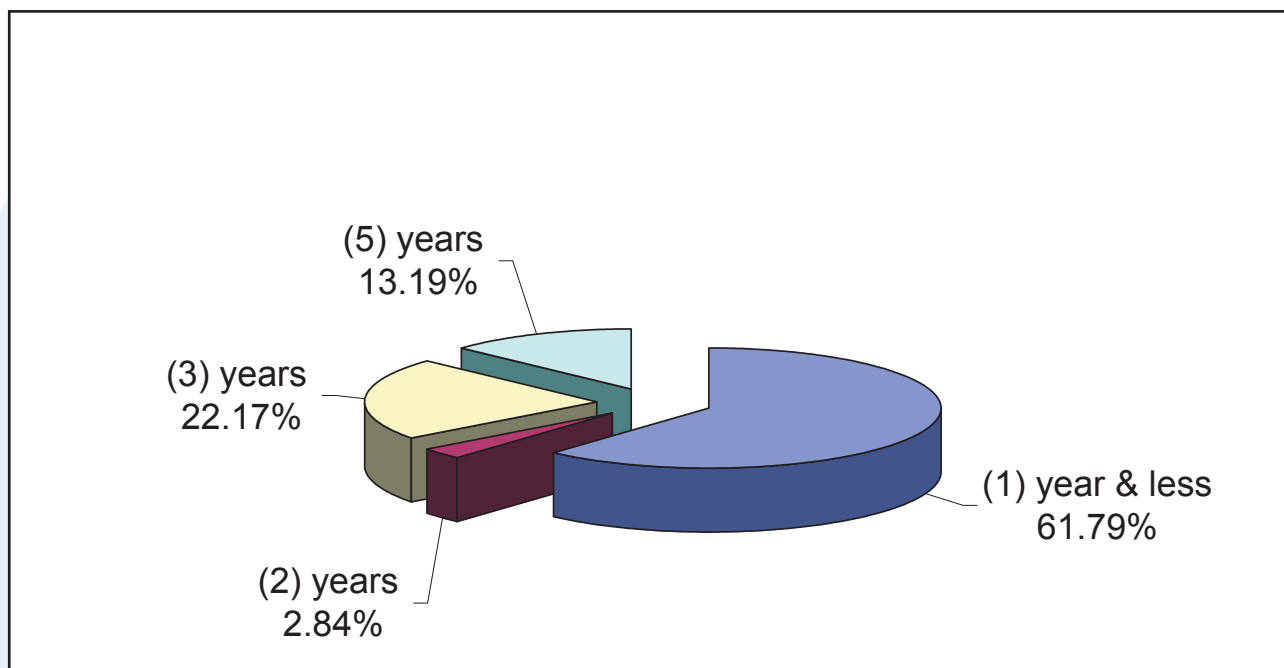


JMRC Achievements

The following diagram shows the tenor of the outstanding JMRC's bonds as at 31/12/2013 :-



The following diagram shows the tenor of the JMRC's bonds issued since inception :-



Activities

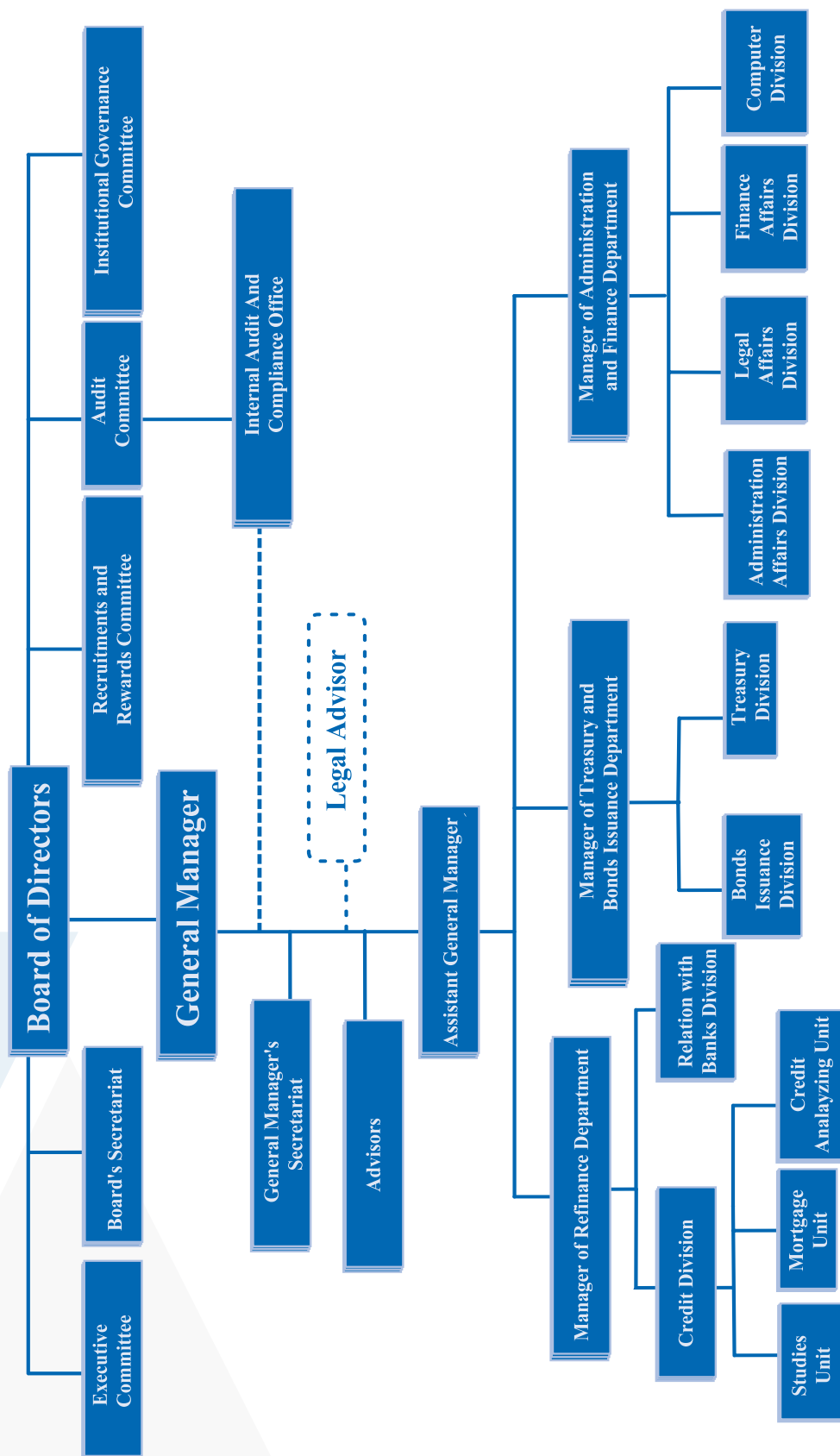
In The Area of Training

Since its incorporation, JMRC continued its efforts to provide necessary training to its staff according to training plan approved at the beginning of each year.

A number of staff members have participated, during 2013 in the following training courses:-

No.	Course	place	No. of participants
1	Credit Analysis	Institute of Banking Studies	3
2	The instruction of the Central Bank in force with respect to distressed debt and rescheduled.	Institute of Banking Studies	1
3	Analysis of the financial statements using a computer.	Institute of Banking Studies	2
4	Financial Accounting.	Institute of Banking Studies	1
5	Financial analysis and cash flow analysis.	Institute of Banking Studies	1
6	Corporate Governance.	Talal Abu – Ghazaleh Group	1
7	Management of Fixed assets and Liabilities.	Institute of Banking Studies	1
8	Financial Analysis.	Institute of Banking Studies	1
9	Introduction in Compliance and Risk Awareness.	Institute of Banking Studies	1
10	Control and Internal in Banks.	Institute of Banking Studies	1
11	Prepare and provide effective internal audit reports in accordance with the international standards for internal audit.	Institute of Banking Studies	1

Organization Chart



JMRC Human Resource

The number of JMRC staff members, including the general manager director is (25). One employee was appointed and another employee ended his contract during 2013. Staff members are appointed according to the Company's needs. Grades and salaries are fixed in accordance with their qualification and practical experiences.

The following list shows academic qualifications of the staff members:-

Academic Qualifications	Number
Master Degree	2
Higher Diploma	1
Bachelor Degree	14
General Secondary Certificates	4
Others	4
Total	25



Ibrahim Daher Nsour.
General Manager.

The higher management executives:-

Name	Title	Academic qualifications
Ibrahim Daher Nsour	General Manager	Higher Diploma in Education 1977 (BA) Business Administration 1974
Marwan Al-Omar	Head of Legal Affairs Division	Master of Law 2005 (BA) of Law 1991
Jawad Qtaishat	Head of Administration Affairs Division	(BA) of Law 1993
Sayel AL- Aqarbeh	Head of Finance Affairs Division	(BA) Accounting 2000 Intermediate University College Diploma (Accounting) 1995
Abed Al- Razzak Tubaishat	Head of Credit Division	(BA) Economic 1999

JMRC Projected Action Plan

JMRC aims to achieve the following:-

- 1- Enhancing the company's role in the secondary mortgage market.
- 2- Encouraging banks to increase their participation in granting housing loans at fixed interest rates.
- 3- Increasing the Company's issues of bonds to provide funds required for refinancing loans and widen the base of investors in the Company's issues.
- 4- Adopting a suitable mechanism to refinance real-estate leasing contract.

During 2014 the Company expects to extend refinance housing loans in the amount of (78) million JD. The necessary funds for such transaction shall be provided by issuing corporate bonds in the capital market.

It is expected also that the company's accomplishments during 2014 will be the same as what have been achieved during the year 2013.

Jordan Mortgage Refinance Company

Public shareholding company

**Financial Statements as of 31 December 2013 together with
auditors' report**



Jordan Mortgage Refinance Company

Public shareholding company

Financial Statements as of 31 December 2013 together with auditors' report

Arab Professionals

(Member firm within of Grant Thornton International Ltd)

	Page
- Independent auditors' report	29
- Statement of financial position	30
- Income statement	30
- Statement of comprehensive income	31
- Statement of changes in equity	32
- Statement of cash flows	33
- Notes to the financial statements	34-49

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To The Shareholders of
Jordan Mortgage Refinance Company
Public Shareholding Company
Amman - Jordan**

Report on the Financial Statements

We have audited the accompanying financial statements of Jordan Mortgage Refinance Company PLC, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2013, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement. An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Jordan Mortgage Refinance Company PLC as at 31 December 2013, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Report on the Legal and Regulatory Requirements

The Company maintains proper accounting records and the accompanying financial statements are in agreement therewith and with the financial data presented in the Board of Directors' report.

28 January 2014
Amman – Jordan

Statement of financial position as at 31 December 2013

(In Jordanian Dinar)

	Notes	2013	2012
Assets			
Cash and cash equivalents	3	2,961,095	2,202,901
Refinance loans	4	108,288,192	148,542,424
Employees' housing loans		431,298	434,543
Interest receivable		1,705,993	2,018,616
Financial assets at amortized cost	5	6,004,875	6,008,125
Financial assets at fair value through other comprehensive income		62,500	62,500
Other current assets	6	94,666	112,704
Property and equipment	7	444,183	455,261
Total Assets		119,992,802	159,837,074
Liabilities and Equity			
Bonds	8	89,500,000	129,200,000
Government's loan	9	3,666,593	4,759,419
Central Bank of Jordan loan	10	13,421,112	12,767,188
Accrued interest		2,888,398	3,160,978
Other current liabilities	11	1,064,345	955,540
Total Liabilities		110,540,448	150,843,125
Equity	12		
Paid – in capital		5,000,000	5,000,000
Statutory reserve		1,424,740	1,278,077
Voluntary reserve		1,949,774	1,949,774
Special reserve		407,000	203,500
Fair value adjustments		(62,500)	(62,500)
Retained earnings		733,340	625,098
Total Equity		9,452,354	8,993,949
Total Liabilities and Equity		119,992,802	159,837,074

"The attached notes from (1) to (24) form an integral part of these financial statements"

Income Statement for the year ended 31 December 2013

(In Jordanian Dinar)

	Notes	2013	2012
Interest income	13	10,776,390	9,457,134
Interest expense	14	(8,542,761)	(7,497,654)
Gross operating income		2,233,629	1,959,480
Administrative expenses	15	(755,109)	(724,595)
Depreciation	7	(15,674)	(17,400)
Other revenues		3,779	108
Fees and other expenses	16	(55,000)	(55,000)
Profit before income tax		1,411,625	1,162,593
Income tax expense	20	(353,220)	(290,170)
Profit for the year		1,058,405	872,423
Basic and diluted earnings per share	17	0,212	0,174

Statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2013

(In Jordanian Dinar)

	2013	2012
Profit for the year	1,058,405	872,423
Other comprehensive income		
Changes in fair value of financial assets	-	3,750
Total comprehensive income for the year	1,058,405	876,173

“The attached notes from (1) to (24) form an integral part of these financial statements”

Statement of Changes in Equity for the year ended 31 December 2013

(In Jordanian Dinar)

	Reserves					Total
	Paid Capital	Statutory Reserve	Voluntary Reserve	Special Reserve	Fair Value Adjustments	
Balance at 1 January 2013	5,000,000	1,278,077	1,949,774	203,500	(62,500)	8,993,949
Dividends paid	-	-	-	-	-	(600,000)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	-	1,058,405
Reserves	-	146,663	-	203,500	-	(350,163)
Balance at 31 December 2013	5,000,000	1,424,740	1,949,774	407,000	(62,500)	9,452,354
Balance at 1 January 2012	5,000,000	1,156,318	1,949,774	-	(66,250)	8,117,776
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	3,750	876,173
Reserves	-	121,759	-	203,500	-	(325,259)
Balance at 31 December 2012	5,000,000	1,278,077	1,949,774	203,500	(62,500)	8,993,949

“The attached notes from (1) to (24) form an integral part of these financial statements”

Statement of Cash Flows for the year ended 31 December 2013

(In Jordanian Dinar)

	2013	2012
Operating Activities		
Profit for the year before income tax	1,411,625	1,162,593
Depreciation	15,674	17,400
Central Bank of Jordan loan	653,924	622,063
Financial assets at amortized cost	3,250	-
Changes in working capital		
Interests receivable	312,623	(99,842)
Refinance loans	40,254,232	(16,537,374)
Employees' housing loans	3,245	103,320
Other current assets	18,038	(16,743)
Accrued interests	(272,580)	1,031,289
Bonds	(39,700,000)	8,200,000
Government's loan	(1,092,826)	(1,032,314)
Income tax paid	(290,170)	(430,797)
Other current liabilities	45,755	62,951
Net cash flows used in operating activities	1,362,790	(6,917,454)
Investing Activities		
Financial assets at amortized cost	-	(6,008,125)
Property and equipment	(4,596)	(2,988)
Net cash flows used in investing activities	(4,596)	(6,011,113)
Financing Activities		
Dividends paid	(600,000)	-
Changes in cash and cash equivalents	758,194	(12,928,567)
Cash and cash equivalents, beginning of year	2,202,901	15,131,468
Cash and cash equivalents, end of year	2,961,095	2,202,901

“The attached notes from (1) to (24) form an integral part of these financial statements”

Notes to the Financial Statements

31 December 2013

(In Jordanian Dinar)

1.General

Jordan Mortgage Refinance Company was established on 5 June 1996 in accordance with Jordanian Companies Law No. (22) Of 1997 and registered under No. (314) as a public shareholding company and was granted the operating license on 22 July 1996. The Company's head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan and its main objectives are:

- Development and improvement of the housing finance market in Jordan by enabling licensed banks and other financial institutions to increase their participation in granting housing loans.

- Enhancement and development of the capital market in Jordan by issuing medium and long-term bonds.

The financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors in their meeting held on 28 January 2014

2.Summary of Accounting Policies

Basis of preparation

The financial statements of the Company have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

The financial statements have been prepared on a historical cost basis except for investment securities, which have been measured at fair value.

The financial statements are presented in the Jordanian Dinar, which is also the functional currency of the Company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year.

Adoption of new and revised IFRS standards

A number of new and revised standards are effective for annual periods beginning on 1 January 2013. Information on these new standards is presented below:

Standard	Title of Standards
IFRS 10	Consolidated Financial Statements
IFRS 11	Joint Arrangements
IFRS 12	Disclosure of Interests in Other Entities
IFRS 13	Fair Value Measurement
IAS 19	Employee Benefits (Revised 2011)
IAS 27	Separate Financial Statements (Revised 2011)
IAS 28	Investments in Associates and Joint Ventures (Revised 2011)

The following standards have been published that are mandatory for accounting periods after 31 December 2013.

Standard	Title of Standards
IAS 32	Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities
IAS 36	Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets

Management anticipates that the adoption of new and revised Standards will have no material impact on the financial statements of the Company.

Use of Estimates

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amount of financial assets and liabilities and disclosure of contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect the revenues, expenses and the provisions. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty and actual results may differ resulting in future changes in such provisions.

Management believes that the estimates are reasonable and are as follows:

Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the income statement.

And estimate of the collectible amount of trade accounts receivable is made when collection of the full amount is no longer probable for individually significant amounts, this estimation is performed on an individual basis. Amounts which are not individually significant, but which are past due, are assessed collectively and a provision applied according to the length of time past due, based on historical recovery rates.

Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are carried in the statement of financial position at cost. For the purposes of the Cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash on hand, deposits held at call with banks, other short- term highly liquid investments.

Accrual Accounts

Accrued payments are recognized upon receiving goods or performance of services.

Financial Assets at Fair Value through Other Comprehensive Income

These financial assets represent investments in equity instruments held for the purpose of generating gain on a long term and not for trading purpose.

Financial assets at fair value through other comprehensive income initially stated at fair value plus transaction costs at purchase date.

Subsequently, they are measured at fair value with gains or losses arising from changes in fair value recognized in the statement of other comprehensive income and within owner's equity, including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. Gain or Loss from the sale of these investments should be recognized in the statement of comprehensive income and within owner's equity, and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained earnings and not to the statement of income.

These assets are not subject to impairment testing.

Dividends are recorded in the statement of income on a separate line item.

Financial Assets at Amortized Cost

They are the financial assets which the Company's management intends according to its business model to hold for the purpose of collecting contractual cash flows which comprise the contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the outstanding principal.

Those financial assets are stated at cost upon purchase plus acquisition expenses. Moreover, the issue premium / discount are amortized using the effective interest rate method, and recorded to the interest account. Provisions associated with the decline in value of these investments leading to the inability to recover the investment or part therefore are deducted, and any impairment loss in its value is recorded in the statement of income.

The amount of the impairment loss recognized is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the original effective interest rate.

It is not allowed to reclassify any financial assets from / to this category except for certain cases specified in the International Financial Reporting Standards (in the case of selling any of these assets before its maturity date, the result should be recorded in a separate line item in the statement of income, disclosures should be made in accordance to the requirements of International Financial Reporting Standards).

Fair value

For fair value of investments, which are traded in organized financial markets, is determined by reference to the quoted market bid price at the close of the business on the statement of financial position date. For investments which are listed in inactive stock markets, traded in small quantities or have no current prices, the fair value is measured using the current value of cash flows or any other method adopted. If there is no reliable method for the measurement of these investments, then they are stated at cost less any impairment in their value.

Property and Equipment

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss. When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain or loss resulting from their disposal is included in the income statements.

The initial cost of property and equipment comprises its purchase price, including import duties and non-refundable purchase taxes and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operation, such as repairs and maintenance and overhaul costs, are normally charged to income in the period the costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as an additional cost of property and equipment.

Depreciation is computed on a straight-line basis using the following annual depreciation rates:

Buildings	2%
Furniture & Fixtures	15-25%
Vehicles	20%
Computers	30%

The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of depreciation are consistent with the expected pattern of economic benefits from items of property and equipment.

Loans and bonds

Interest on long-term loans and bonds are recorded using the accrual basis of accounting and recognized in the income statement.

Provisions

Provisions are recognized when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made.

Provision for End of Service Indemnity

The provision for end of service indemnity is calculated based on the contractual provisions of the employment.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and the Company intends to either settle them on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Revenues

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company and the amount of revenue can be measured reliably.

Interest is recognized on a time proportion basis that reflects the effective yield on the assets.

Dividends are recognized when the Company's right to receive payment is established.

Income tax

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated on the basis of the tax rates according to the prevailing laws, regulations, and instructions of the countries where the Company operates.

3.Cash and Cash Equivalents

	2013	2012
Cash at banks	199,222	39
Short term deposits	2,761,873	2,202,862
	2,961,095	2,202,901

Bank deposits mature within one month, with an annual interest rate of (5%).

4. Refinance Loans

This item represents loans granted to local banks for the purpose of financing housing loans. The aggregate amounts of annual principal maturities of refinance loans are as follows:

Year	JOD
2014	44,754,232
2015	26,754,232
2016	10,254,232
2017	10,254,232
2018	15,254,232
After 2018	1,017,032
	108,288,192

5. Financial assets at amortized costs

	Interest rate	2013	2012
Treasury bonds, issue number 29/2012, maturity date 19/6/2015 (Premium JOD 9,750)	7.574%	5,004,875	5,008,125
Treasury bonds, issue number 52/2012, maturity date 18/10/2015	8.3%	1,000,000	1,000,000
		6,004,875	6,008,125

6. Other Current Assets

	2013	2012
Prepaid income taxes	70,085	89,464
Prepaid expenses	22,933	21,642
Refundable deposits	1,648	1,598
	94,666	112,704

7. Property and Equipment

	Land	Buildings	Furniture & Fixtures	Vehicles	Computers	Total
Cost						
Balance at 1/1/2013	176,400	402,281	118,227	62,300	88,712	847,920
Additions	-	-	820	-	3,776	4,596
Disposals	-	-	(2,819)	-	(11,517)	(14,336)
Balance at 31/12/2013	176,400	402,281	116,228	62,300	80,971	838,180
Accumulated depreciation						
Balance at 1/1/2013	-	133,138	112,974	62,151	84,396	392,659
Depreciation	-	9,768	2,126	147	3,633	15,674
Disposals	-	-	(2,819)	-	(11,517)	(14,336)
Balance at 31/12/2013	-	142,906	112,281	62,298	76,512	393,997
Net book value at 31/12/2013	176,400	259,375	3,947	2	4,459	444,183
Cost						
Balance at 1/1/2012	176,400	401,242	117,345	62,300	87,645	844,932
Additions	-	1,039	882	-	1,067	2,988
Balance at 31/12/2012	176,400	402,281	118,227	62,300	88,712	847,920
Accumulated depreciation						
Balance at 1/1/2012	-	123,229	111,130	60,391	80,509	375,259
Depreciation	-	9,909	1,844	1,760	3,887	17,400
Balance at 31/12/2012	-	133,138	112,974	62,151	84,396	392,659
Net book value at 31/12/2012	176,400	269,143	5,253	149	4,316	455,261

8. Bonds

This item represents bonds issued by the company and carry an annual interest rate between (5.422 %) and (9%). The bonds outstanding balance is payable as follows:

Year	JOD
2014	43,500,000
2015	16,000,000
2016	5,000,000
2017	10,000,000
2018	15,000,000
	89,500,000

9. Government's Loan

This item represents the \$19,600,000 loan granted to the Company by the Jordanian Government and financed by the World Bank. It was reduced in 2001 by \$ 600,000; the remaining granted loan is only \$ 19,000,000. The outstanding balance of the loan is payable as follows:

Year	JOD
2014	1,153,339
2015	1,223,948
2016	1,289,306
	3,666,593

10. Central Bank of Jordan loan

This item represents the present value of the debt instrument of JOD 40,275,412 issued to the favor of Central Bank of Jordan. The instrument matures at 7/6/2035 and carries fixed interest rate of (5.12%) per annum payable on the instrument's maturity date.

11. Other Current Liabilities

	2013	2012
Provision for income tax	626,904	563,854
Provision for end of services indemnity	258,230	211,839
Provision for employees bonus	26,960	23,540
Board of Directors' remunerations	55,000	55,000
Employees medication	69,234	72,677
Provision for employees' vacations	22,248	21,746
Accrued expenses	5,660	6,675
Employees' withholdings	109	209
	1,064,345	955,540

12. Equity

Paid in Capital

The Company's authorized and paid up capital is JOD (5) Million divided equally into (5) Million shares with par value of JOD (1) each as at 31 December 2013 and 2012.

Statutory Reserve

The accumulated amounts in this account represent 10% of the Company's net income before income tax according to the Companies Law. The statutory reserve is not available for distribution to shareholders.

Voluntary Reserve

The accumulated amounts in this account represent cumulative appropriations not exceeding 20% of net income. This reserve is available for distribution to shareholders.

Special Reserve

The accumulated amounts in this account represent the provision taken by the Company against its exposure to interest rate risk.

Dividends

The General Assembly has resolved in its meeting held in 2013 to distribute 12% cash dividends to the shareholders.

The Board of Director will propose to the General Assembly in its meeting which will be held in 2014 to distribute 14% cash dividends to shareholders.

13. Interest Income

	2013	2012
Interest on refinance loans	10,198,204	8,834,805
Interest on time deposits	108,373	392,568
Treasury bonds	458,450	217,735
Interest on employee's housing loans	11,363	12,026
	10,776,390	9,457,134

14. Interest Expense

	2013	2012
Interest on bonds	7,767,410	6,716,390
Interest on Central Bank of Jordan loan	673,011	640,219
Interest on Government's loan	87,743	126,977
Others	14,597	14,068
	8,542,761	7,497,654

15. Administrative Expenses

	2013	2012
Salaries and benefits	391,296	374,136
Social security	23,990	22,387
Employees' provident fund	27,415	25,399
End of service indemnity and vacations	50,048	34,217
Board of Directors' transportation	105,930	105,930
Employees bonus	28,268	24,496
Health, life and accidents insurance	55,633	65,872
Professional fees	15,530	15,380
Building and insurance expenses	7,824	6,617
Vehicles expenses	6,690	8,029
Employees' training	2,249	2,853
Stationery and publications	5,088	5,066
Maintenance	7,734	7,485
Fees and subscriptions	5,490	6,106
Utilities	5,991	6,534
Companies Controller fees	600	600
Post and telephone	3,351	3,649
Hospitality	3,488	3,596
Advertisement	1,721	2,045
Traveling	-	2,650
Donations	5,000	-
Miscellaneous	1,773	1,548
	755,109	724,595

16. Fees and Other Expenses

	2013	2012
Board of Director's remunerations	55,000	55,000

17. Basic and Diluted Earnings per Share

	2013	2012
Profit for the year	1,058,405	872,423
Weighted average number of shares	5,000,000	5,000,000
	0,212	0,174

18.Executive Management remuneration

The remuneration of executive management during the years 2013 and 2012 amounted to JOD 277,691 and JOD 270,395 respectively.

19.Segment Reporting

The Company is engaged mainly in one activity which is mortgages refinancing within the territory of the Hashemite Kingdom of Jordan.

20.Income Tax

The movement on provision for the income tax during the year is as follows:

	2013	2012
Balance at beginning of the year	563,854	704,481
Income tax expense for the year	353,220	290,170
Prior years income tax	-	-
Income tax paid	(290,170)	(430,797)
Balance at end of the year	626,904	563,854

Income tax expense for the year in the income statement consists of the following:

	2013	2012
Income tax expense for the year	353,220	290,170
Prior years income tax	-	-
Deferred tax	-	-
	353,220	290,170

The following is the reconciliation between declared income and taxable income:

	2013	2012
Declared income	1,411,625	1,162,593
Tax exempted income	(64,641)	(69,328)
Tax unacceptable expenses	124,758	115,778
Taxable income	1,471,742	1,209,043
Income tax rate	24%	24%
Effective interest rate	25%	25%

- The Company has settled its tax liabilities with the Income Tax Department up to the year ended 2011.
- The income tax return for the year 2012 has been filed with the Income Tax Department, but the department has not reviewed the Company's records till the date of this report.
- The income tax provision for 2013 was calculated in accordance with the Income Tax Law.

21. Analysis of the Maturities of Assets and Liabilities

The following table illustrates the analysis of assets and liabilities according to the expected period of their recoverability or settlement.

2013	Less than one year	More than one year	Total
Assets			
Cash and cash equivalents	2,961,095	-	2,961,095
Refinance loans	44,754,232	63,533,960	108,288,192
Employees' housing loans	30,528	400,770	431,298
Financial assets at amortized cost	3,250	6,001,625	6,004,875
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	62,500	62,500
Interest receivable	1,705,993	-	1,705,993
Other current assets	94,666	-	94,666
Property and equipment	-	444,183	444,183
Total Assets	49,549,764	70,443,038	119,992,802
Liabilities			
Bonds	43,500,000	46,000,000	89,500,000
Government's loan	1,153,339	2,513,254	3,666,593
Central Bank of Jordan loan	-	13,421,112	13,421,112
Accrued interest	2,496,664	391,734	2,888,398
Other current liabilities	1,064,345	-	1,064,345
Total Liabilities	48,214,348	62,326,100	110,540,448

2012	Less than one year	More than one year	Total
Assets			
Cash and cash equivalents	2,202,901	-	2,202,901
Refinance loans	123,254,232	25,288,192	148,542,424
Employees' housing loans	29,071	405,472	434,543
Financial assets at amortized cost	3,250	6,004,875	6,008,125
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	62,500	62,500
Interest receivable	2,018,616	-	2,018,616
Other current assets	112,704	-	112,704
Property and equipment	-	455,261	455,261
Total Assets	127,620,774	32,216,300	159,837,074
Liabilities			
Bonds	116,200,000	13,000,000	129,200,000
Government's loan	1,092,827	3,666,592	4,759,419
Central Bank of Jordan loan	-	12,767,188	12,767,188
Accrued interest	2,788,331	372,647	3,160,978
Other current liabilities	955,540	-	955,540
Total Liabilities	121,036,698	29,806,427	150,843,125

22. Interest Rate Re-pricing Gap

The Company adopts the assets - liabilities compatibility principle and the suitability of maturities to narrow gaps through categorizing assets and liabilities into various maturities or price review maturities, whichever are nearer, to lower risks in interest rates, studying gaps in the related interest rates.

2013	Less than one year	More than one year	Non-interest bearing	Total
Assets				
Cash and cash equivalents	2,961,095	-	-	2,961,095
Refinance loans	44,754,232	63,533,960	-	108,288,192
Employees' housing loans	30,528	400,770	-	431,298
Interest receivable	1,705,993	-	-	1,705,993
Financial assets at amortized cost	3,250	6,001,625	-	6,004,875
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	62,500	62,500
Other current assets	-	-	94,666	94,666
Property and equipment	-	-	444,183	444,183
Total Assets	49,455,098	69,936,355	601,349	119,992,802
Liabilities				
Bonds	43,500,000	46,000,000	-	89,500,000
Government's loan	1,153,339	2,513,254	-	3,666,593
Central Bank of Jordan loan	-	13,421,112	-	13,421,112
Accrued interest	2,496,664	391,734	-	2,888,398
Other current liabilities	-	-	1,064,345	1,064,345
Total Liabilities	47,150,003	62,326,100	1,064,345	110,540,448
Net	2,305,095	7,610,255	(462,996)	9,452,354

2012	Less than one year	More than one year	Non-interest bearing	Total
Assets				
Cash and cash equivalents	2,202,901	-	-	2,202,901
Refinance loans	123,254,232	25,288,192	-	148,542,424
Employees' housing loans	29,071	405,472	-	434,543
Interest receivable	2,018,616	-	-	2,018,616
Financial assets at amortized cost	3,250	6,004,875	-	6,008,125
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	62,500	62,500
Other current assets	-	-	112,704	112,704
Property and equipment	-	-	455,261	455,261
Total Assets	127,508,070	31,698,539	630,465	159,837,074
Liabilities				
Bonds	116,200,000	13,000,000	-	129,200,000
Government's loan	1,092,827	3,666,592	-	4,759,419
Central Bank of Jordan loan	-	12,767,188	-	12,767,188
Accrued interest	2,788,331	372,647	-	3,160,978
Other current liabilities	-	-	955,540	955,540
Total Liabilities	120,081,158	29,806,427	955,540	150,843,125
Net	7,426,912	1,892,112	(325,075)	8,993,949

23. Financial Instruments

Financial instruments comprise financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include deposits at banks; refinance loans and financial assets measured at fair value through other comprehensive income. Financial liabilities of the Company include bonds, Government's loans and Central Bank of Jordan loan.

Fair Value

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observability of significant inputs to the measurement, as follows:

Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

2013	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through comprehensive income	62,500	-	-	62,500
2012	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through comprehensive income	62,500	-	-	62,500

Credit Risk

Credit risk arises principally from banks' deposits and loans granted to the financial institutions to refinance housing loans. The Company limits its credit risk by adopting conservative lending standards and setting limits to its customers, noting that the Company does not bear any loss arising from any default in the refinanced loans, as it is carried out in full by the financial institutions. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset.

The balance of the largest client amounted to JOD (35) Million for the year ended 2013 against JOD (40) Million for the year ended 2012.

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents and quoted securities.

The table below analysis the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the financial position to the contractual maturity date:

2013	Less than one year	One year to two years	More than two years	Total
Bonds	43,500,000	16,000,000	30,000,000	89,500,000
Government's loan	1,153,339	1,223,948	1,289,306	3,666,593
Central Bank of Jordan loan	-	-	13,421,112	13,421,112
Accrued interest	2,496,664	391,734	-	2,888,398
Other current liabilities	1,064,345	-	-	1,064,345
	48,214,348	17,615,682	44,710,418	110,540,448

2012	Less than one year	One year to two years	More than two years	Total
Bonds	116,200,000	-	13,000,000	129,200,000
Government's loan	1,092,827	1,153,339	2,513,253	4,759,419
Central Bank of Jordan loan	-	-	12,767,188	12,767,188
Accrued interest	2,788,331	372,647	-	3,160,978
Other current liabilities	955,540	-	-	955,540
	121,036,698	1,525,986	28,280,441	150,843,125

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that changes in interest rates will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. As most of the Company's financial instruments have fixed interest rate and carried at amortized cost, the sensitivity of the Company's results or equity to movements in interest rates is not considered significant.

Equity Price Risk

Equity price risk results from the change in fair value of the equity securities. The Company manages these risks by investing in capital protected portfolios not exceeding 20% of its equity with reputable financial institutions in accordance with the investment policy set by the Board of Directors. If the quoted market price of listed equity securities had increased or decreased by 10%, the net result for the year would have been reduced / increased by JOD 6,250 during 2013 (2012: JOD 6,250).

24.Capital Management

The Company manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by pricing products and services commensurately with the level of risk.



**Jordan Mortgage
Refinance Company**

PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY WITH LIMITED LIABILITY

ANNUAL **17**
REPORT

2013