



بنك الإسكان للتجارة والتمويل
The Housing Bank for Trade & Finance

٢٩٦٤ ٠٥. ٠٤ ١١ ١٠. ٠٢

J.S.C.

الرقم ٢٠٠٥/٤/٠٧
التاريخ ٢٠٠٥/٤/٠٧
Ref. No. _____
Date _____

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

عمان - الأردن

الموضوع: تعليمات الإفصاح

تحية واحتراما،،،،

DISCLOSURE - THBK - 12/4/2005

إشارة إلى مضمون البند (ز) من المادة (١٠) والمادة (١٤) من تعليمات الإفصاح فيما يتعلق

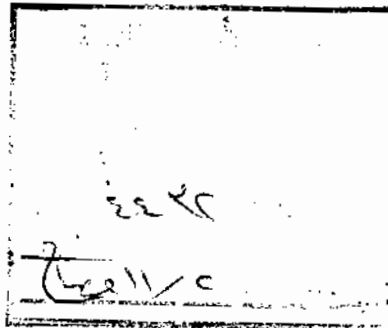
بقرارات الهيئة العامة ، نرفق إليكم نسخة عن محضر اجتماع الهيئة العامة العادي لمساهمي بنك الإسكان

المنعقد بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٠٢ ، كما نرفق لكم كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة مبين فيه ملكيتهم بأسهم

بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

د. ميشيل مارتو
رئيس مجلس الإدارة



General Management - P. O. Box 7693 Amman 11118 Jordan
Telephone: 5607315 - 5667126 Facsimile (962-6) 5678121
Cable: ISKAN Telex: 22061 ISKAN JO - 21693 ISKAN JO - 23460 ISKAN JO

الإدارة العامة - ص ب ٧٦٩٣ عمان ١١١١٨ المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف ٥٦٠٧٣١٥ - ٥٦٦٧١٢٦ فاكس (٩٦٢ ٦) ٥٦٧٨١٢١
الجنون البرقي: إسكان تليكس: ٢٢٠٦١ إسكان جو - ٢١٦٩٣ إسكان جو - ٢٣٤٦٠ إسكان جو

٢٠٠٥/٠٤/٠٧

أعضاء مجلس الإدارة

الاسم / الجهة التي يمثلها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة
الدكتور ميشيل عيسى مارتو - رئيس مجلس الإدارة رقم المركز (٩٤٠١٠١٠٥٦١)	أردنية	٧٠٠٠٠
(الشركة القابضة للاستثمارات الرأسمالية) - رقم المركز (١١١٤٠٣١٦٣٦) ويمثلها السيد عثمان بن محمد بن عمر با فقيه - نائب رئيس مجلس الإدارة رقم المركز (١٢٢٣٢٢١٧٦٢)	بحرينية	٥٠٠٠٠٠٠
(المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية) - رقم المركز (١٤٦٧٩٣٢٠٧٢) ويمثلها عضوان هما السيد سعد محمد الهندي والسيد محمد سعد محمد المنيفي	كويتية	١٨٧٦١٦١٨
(المصرف العربي الليبي الخارجي) رقم المركز (١٢٥٠٣٣٩٠٨٣) ويمثلها عضوان هما الدكتور عبد المجيد المهدي قداد - رقم المركز (١١٩٨٤٤٠٨٣٣) والسيد الشارف الصابق علوان	ليبية	١٥٠٧٥٢٥٠
(وزارة المالية والاقتصاد والتجارة - حكومة قطر) رقم المركز (١١١٢١٣٨١٦٥) ويمثلها عضوان هما الشيخ علي بن جاسم آل ثاني - رقم المركز (١٤٣٦٣٥٨٣١٢) والسيد محمد سعيد عبد الهادي	قطرية	١٣٨٤١٦٧٣
(المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي) - رقم المركز (١١٧٥٣٤٠٠٧٢) ويمثلها عضوان هما الدكتور محمد خليل مسلم العنينات - رقم المركز (٩٥١١٠٠٥٩٥٧) والسيد عبد الرحمن محمد الجندع - رقم المركز (٩٥١١٠١٠٥٥١)	أردنية	١٥٨٢٦٠٩٠
السيد صابر بن فاروق بن مصطفى زهران - رقم المركز (١٢٠٩٥٧٩٦٣٦)	سعودية	١٠٠٠٠
السيد عبد الله عمار السعودي - رقم المركز (١١٧٢١٠٤٧٦٥)	ليبية	١٠٠٠٠
وزارة المالية سلطنة عمان - رقم المركز (١١٤٢٩٤٨٨٧٩) ويمثلها السيد احمد بن سعيد بن محمد المحرزي	عمانية	٣٠٠٠٠٠٠

بسم الله الرحمن الرحيم

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي

بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٢

بدأ اجتماع الهيئة العامة العادي لمساهمي بنك الاسكان في الساعه العاشرة من صباح يوم السبت الموافق ٢٠٠٥/٤/٢ حيث تحدث عطوفة مراقب الشركات الدكتور محمود عباينة بما يلي :-
"يسعدني ويشرفني أن احضر اجتماع الهيئة العامة العادي لمساهمي بنك الاسكان ، هذا البنك الذي نعتز ونفتخر به ، بسبب النجاحات المضطرده التي حققها ، وما ساهم به في حركة الاعمار في هذا البلد ، وهو من المؤسسات الاردنية الرائدة ، نشدُ على أيدي الادارة ونيارك لهم جهودهم ، ونشيد بما تم توفيره لدى المؤسسة من قواعد " الحوكمة الرشيدة " ، وتفاعل البنك مع متطلبات المرحلة من استخدامات للتكنولوجيا المصرفية المتقدمة .

باسمي واسم زملائي من مراقبة الشركات نتمنى لكم اجتماعات ناجحة ، ولشركتكم مزيداً من الانجاز والازدهار ، وما يحمل ذلك من مؤشرات ودلالات على العمل في اطار القوانين السائدة ، وحُججتنا في "الحديث عن نجاح البنك" هو هذه الارقام التي يظهرها التقرير السنوي، فلکم کل الشکر والتقدير " .

وبعد هذه الكلمة "الجامعة" أعلن عطوفته أنه قد حضر الى الاجتماع (٦٧) مساهماً يحملون (٧٤٨٩٤٢٨٨) سهماً بالاصالة ، و (١٨١١٢٦٥٢) سهماً بالوكالة ، أي بمجموع مقداره (٩٣٠٠٦٩٤٠) سهماً " أصالةً ووكالةً " ، وبما نسبته (٩٣.٠١٪) من مجموع أسهم رأس المال .
كما أعلن أن عدد أعضاء مجلس الادارة الذين يحضرون الاجتماع اثنا عشر عضواً من أصل ثلاثة عشر عضواً ، وأنه قد حضر ممثلين عن مدققي حسابات البنك ، واستناداً لاحكام القانون فإن الاجتماع وما يصدر عنه من قرارات تُعتبر قانونية ، وطلب عطوفته من معالي رئيس مجلس الادارة تعيين كاتب الجلسة ومراقبين لجمع الاصوات وفرزها .

رحب معالي الدكتور ميشيل مارتو رئيس المجلس بعطوفة الدكتور محمود عباينة مراقب الشركات وزملائه من مراقبة الشركات، كما رحب بمنوبيي الامن العام والبنك المركزي وممثلي مدققي حسابات البنك " ديلويت أند توش " وإرنست اند يونغ " .

واستناداً لنص المادة (١٨١) من قانون الشركات عيّن رئيسُ الجلسة السيد محي الدين العلي كاتباً

للجلسة كما عين السيدين الدكتور عبدالله المالكي ومحمد ملحم مراقبين لجمع الاصوات وفرزها .

ثم ألقى معالي رئيس الجلسة كلمةً حول أهم الانجازات في البنك ، حيث أورد فيها ما يلي :-

- الترحيب بالمساهمين .

- ايجازاً عن بعض انجازات البنك الرقمية في البنود الرئيسية للميزانية كالدوائع والقروض

وحقوق الملكية .

- مبلغ الارباح الصافية التي تحققت خلال عام ٢٠٠٤ مقارنة مع عام ٢٠٠٣ .

- نسبة توزيع الارباح التي يوصي بها مجلس الاداره البالغه (٢٠٪) .

- النتائج القياسية التي حققها البنك والثقة الغالية التي يتمتع بها من المستثمرين ، وأثر ذلك على

سعر سهم البنك في البورصة ، والقيمة السوقية لرأس المال .

- نتائج البنوك التابعة للبنك في الجزائر وسورية .

- اشارة الى البشائر الواعدة للنتائج المتوقعة للعام ٢٠٠٥ .

وتم بعد ذلك الانتقال الى جدول الاعمال وعلى النحو التالي :-

اولاً- تلا كاتبُ الجلسة وقائع جلسة الهيئة العامة السابقة .

ثانياً- اقترح السيد رئيس المجلس ضم بند تقرير مجلس الادارة عن العام المالي ٢٠٠٤ الى البند

(د) من جدول الاعمال الخاص بمناقشة الميزانية ليتم مناقشتها معاً وذلك بعد الاستماع الى

تقرير مدقق حسابات البنك ، وقد ثنى على هذا الاقتراح مجموعة من المساهمين .

ثالثاً- تلا السيد عاصم حداد تقرير مدققي حسابات البنك "ديلويت اند توش و إرنست اند يونغ "

عن عام ٢٠٠٤ .

رابعاً- ثم قُتِح باب المناقشة للبندين (ب) و (د) من جدول الاعمال وهي :-

* تقرير مجلس الادارة عن اعمال البنك خلال عام ٢٠٠٤ وخطة البنك المستقبلية للعام

المالي ٢٠٠٥ .

* مناقشة البيانات المالية ، كما هو الوضع في ٢٠٠٤/١٢/٣١ والمصادقة عليهما بما في

ذلك الموافقة على توصية مجلس الادارة بشأن توزيع الارباح .

وقد طلب معالي السيد رئيس الجلسة من الحضور أن يتقدموا بالاسئلة والملاحظات وتم فتح باب

المناقشة على النحو التالي :-

تحدث المساهم عبد القادر ابو مزروع ، حيث شكر الادارة على الجهود المبذولة للوصول الى السمعة

المتأزة ، ثم توجه بسؤال حول " أسباب تراجع عدد الفرص التدريبية لدى البنك خلال عام ٢٠٠٤

مقارنة بالسنوات السابقة " ، كما تسأل عن أسباب تراجع رصيد علاوة الاصدار بمبالغ تم تحويلها



الى "احتياطي للتفرع الخارجي" وهل جاء ذلك لمواجهة خسائر في التفرع الخارجي أو تم صرفه على دراسات جدوى ؟ علماً بأن هناك مبالغ في الأرباح المدورة ، كان يمكن تغطية الخسائر منها ، ثم سأل عن أسباب تدني أرباح شركة الاسكان للاستثمارات السياحية والفندقية ، حيث أن "عائد الربح" متدني، وسأل لماذا هناك أرصدة مودعة لدى البنوك الأخرى بدون فائدة .

وقد اجاب السيد الرئيس التنفيذي على هذه الاسئلة بما يلي :-

- تم مراجعة المهام لمختلف الادارات ، وتم دراسة الاحتياجات التدريبية المطلوبة وتم تخصيص الدورات التدريبية اللازمة (داخلية وخارجية) ، وقد أخذت العملية التدريبية منهجية محددة من حيث الاهتمام "بالنوعية" وليس "الكمية" .

- العملية التدريبية متصله في البنك ، ونقص العدد لم يكن لغايات التوفير في النفقات ، وخلاصة القول ، ايمان الادارة بالتدريب الذي يواجهه ويولي الحاجة التدريبية الفعلية لدى الموظفين ، اياً كان الثمن مع التركيز على النوعية.

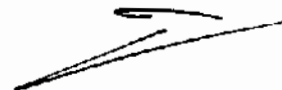
- اما بالنسبة للسؤال الثاني الخاص بعلاوة الاصدار ، فالمبالغ المحوكة تتعلق " بالتفرع الخارجي للبنك " وهي متطلبات البنك المركزي والسلطات النقدية في البلدان المضيقة والمبالغ المحوكة عبارة عن رؤوس اموال لدى الفروع الخارجية ، علماً بأن مبلغ رأس المال له علاقة بعدد الفروع الخارجية ، وقرار المجلس بتخصيص هذه المبالغ واقتطاعها من علاوة الاصدار هو اجراء قانوني .

وأجاب السيد عاصم حداد بخصوص الارصدة المودعة لدى البنوك الاخرى ، حيث بين أن الرصيد الذي يظهر في التقرير هو ليوم ٢٠٠٥/١٢/٣١ وهو ليس رصيد ثابت بل متغير بين فترة وأخرى وحسب استخدام البنك لارصده لدى البنوك وهي مبالغ يودعها البنك لمواجهة التزاماته لدى هذه البنوك .

وأجاب السيد سمير ابو لغد حول السؤال عن تدني " العائد " على الاموال المستثمره بشركة الاسكان للاستثمارات السياحية والفندقية ، حيث بين أن وضع السياحة في الاردن كان السبب بتدني العائد في الشركة ، وما تحقق في عام ٢٠٠٤ أفضل كثيراً عما تحقق عام ٢٠٠٣/٢٠٠٣ واكد معالي رئيس الجلسة أن نتائج عام ٢٠٠٥ مبشرة .

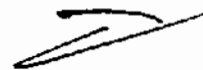
ثم تحدث مساهم وبين أن هناك اشارة الى توسع البنك في الجزائر بفتح فروع هناك ، أوصي كذلك بالتوسع في سورية من خلال فتح فروع فالسوق السوري سوق واعد .

واجابه معالي رئيس الجلسة بأنه تم افتتاح فرع ثاني في مدينة دمشق ، وخلال فترة قريبة جداً سوف يتم افتتاح فرع في حلب ، وهكذا بالنسبة للمدن الرئيسية في سورية .



ثم تحدث السيد سعيد حمام بما يلي:-

- نشكر الادارة على الانجازات القيمة ، ونشكر كافة العاملين في البنك وأرجو من السيد رئيس المجلس صرف علاوة غلاء معيشة للموظفين ومنح مكافأة راتب السادس عشر ، ثم وجه الاسئلة التالية .
 - هناك اشارة الى مبالغ دفعت الى شركة اوكلت اليها " هيكله البنك " كم تبلغ المبالغ التي صرفت للشركة وأين مقر هذه الشركة.
 - علاوة الاصدار يتم توزيعها بتحويل مبالغ منها رؤوس اموال للضفة الغربية ، هل سبب ذلك منح قروض تعثرت في فلسطين ، مما تطلب التغطية بالتحويل من علاوة الاصدار .
 - كم عدد الموظفين في الادارة العليا وكم الرواتب المدفوعة لهم .
 - كم رصيد الديون المشكوك في تحصيلها .
 - سعر سهم البنك اكثر من (١١) دينار والتوزيع المقترح بنسبة (٢٠٪) قليل .
 - رسوم الاشتراك في المؤسسات المصرفية كبير ، وماذا نستفيد من هذا الاشتراك .
 - جاء بند موجودات اخرى بمبلغ عشرة ملايين دينار (ما هذه الموجودات) وهل يجوز وضع بند بهذا المبلغ دون توضيح .
 - نفقات اجتماعات مجلس الادارة مبلغ كبير .
 - يجب ترشيح الانفاق وأين دور البنك المركزي .
- وقد اجاب السيد الرئيس التنفيذي بما يلي :-
- الشركة الاستشارية "لهيكله" شركة امريكية ولها مكاتب في لندن والبحرين والهيكله عمل متطور مطلوب ويهدف إلى زيادة الانتاجية والتأهيل وما تم دفعه للشركة "ضمن العقد" المتفق عليه، وهم في المراحل النهائية من مهمتهم ، والعمل المصرفي يقول بالحاجة الى إعادة الهيكله كل (٥) سنوات .
 - ونتج عن الهيكله تغيير الهيكل التنظيمي من Power Structure الى Performance Structure .
 - التحويل من علاوة الاصدار ليس لتغطية ديون مشكوك فيها ، حيث أن التسهيلات المتعثرة مغطاة بالكامل بمخصصات وانما لزيادة رأس المال استجابة لطلب السلطات النقدية .
 - تحقق لدى البنك انجاز كبير بتنزيل نسبة القروض غير العاملة ، ومدقي حسابات البنك ومدقي سلطة النقد يقومون بدورهم بالتحقق من هذا الموضوع .



وتعقيباً على بند " موجودات أخرى " بين السيد عاصم حداد أن البيانات التفصيلية الملحقة بالميزانية جاءت حسب النماذج المعتمدة لدى البنك المركزي ، وان النقص بعلاوة الاصدار مناقله بين حسابين " علاوة الاصدار ورؤوس الاموال المطلوبة للفروع الخارجية " وان البيانات الأخرى التي طلبها السيد سعيد حمام موجودة في الملحق الخاص ببيانات الافصاح .

وأضاف السيد سمير ابو لغد " أن بنك الاسكان كان أول بنك التزم بقرارات سلطة النقد في فلسطين " لزيادة رأس المال المطلوب هناك ، اما رواتب الادارة العليا فهي موجودة بدليل الافصاح .

ثم تحدث المساهم سمعان البوري واقتراح اغلاق المناقشة وتأييد نسبة التوزيع المقترحة ، حيث رفع مجموعة من المساهمين ايديهم بالموافقة على المصادقة على الميزانية وحساب الارباح والخسائر وعلى توصية الادارة بتوزيع ارباح بنسبة (٢٠٪) .

وعقب المساهم السيد حافظ التميمي أن رأسمال البنك (١٠٠) مليون دينار وحقوق الملكية (٢٩٨ر٤٣٦ر٤٠٣) مليون

دينار ، ما الذي يمنح رسملة هذه المبالغ ؟

وهناك ملاحظة على ضغط العمل الموجود بالفروع لماذا لا يتم دعم الفروع بالموظفين .

حيث بين الرئيس التنفيذي أن موضوع الرسملة غير مطروح وأن الضغط في الفروع معروف للادارة حيث يحصل بساعات ومناسبات معروفة .

ثم تحدث الدكتور عبدالله المالكي بما يلي :-

- مستوى التقرير السنوي جيد وقد سررت لذلك لكن هناك اخطاء لغوية ، أرجو الانتباه اليها .

- رصيد التسهيلات ارتفع ، وهذا الانجاز هو الذي مكّن البنك من كسر عنق الزجاجة .

- كان السوق راكداً ، وجاءت عملية التوسع بالاقتراض ومن هنا جاءت الزيادة بهذه الارصدة .

- اشكر مجلس الادارة على "حكيمته" بهذا الموضوع والطريق ما زال طويلاً ، وبارك لكم هذا الانجاز .

- سعر السهم في السوق اكثر من (١١) دينار وهذا شيء يدعو للاعتزاز وانا اشارك في ذلك .

- ولكن هناك الوجه الآخر من حيث أن هناك مساهمين استراتيجيين ولا يرغبون ببيع مساهماتهم وتحقيق ارباح منها ، ولكن ينتظرون عائد على استثماراتهم ، وهذا يلقي على الادارة مسؤولية توزيع مبالغ اكثر (وانا أشفق عليكم من هذه المسؤولية) .

- السؤال الاخير حول " الاحتياطات " ، كيف نتصرف بهذه المبالغ وليس من الحكمة أن نرسم

Over Capitalize لان البنك ، ما هو التصور للتصرف بهذه المبالغ ، إما أن تعاد

للمساهمين أو نفعل بها شيء آخر .

- ما مصير هذه الاموال .

وعقب على ذلك عضو مجلس الادارة السيد عبدالله السعودي بما يلي :-

- مجموع حقوق المساهمين هو رأس المال وعلاوة الاصدار والاحتياطيات .
- ليس من شك انه عند تصفح رقم حقوق الملكية يبدو للوهلة الاولى أنه " رقم كبير " .
- وعملية بناء هذه الحقوق لتصل هذه الأرقام "من البداية" كانت بهدف أن يكون هذا البنك ليس بنك محلي وانما بنك اقليمي .
- وعند التركيز على استراتيجية عمل مستقبلية نجد أننا بحاجة الى هذا الرقم ، أي عندما نصبح "بنك اقليمي" ، وهذا يتطلب قاعدة رأسمال قوية .
- أصبحت فعلاً قاعدة رأس المال قوية ، وما يهمنا الآن أن ننتقل الى حالة "البنك الاقليمي" ولا يكفي أن نبقى " بنك محلي " وسوف يتم ذلك في الوقت المناسب .
- علينا أن نحافظ بقاعدة رأسمال قوية حتى نتمكن من تحقيق ما نريد في الوقت المناسب وهذا الموضوع "على خطة مستقبل عمل البنك " .

السيد الرئيس التنفيذي: - اضافة لما تفضل به الاخ عبدالله السعودي ، هناك فرص نسعى لاستغلالها " محلياً " في هذه المرحلة ، مثل تأسيس شركة Leasing وهي قيد التأسيس .

- علينا أن نتوسع داخلياً وإقليمياً ومع التقدير لرأي الدكتور عبد الله

We are not over capitalize

وبعد هذه المناقشات تم التأكيد ثانية على موافقة الهيئة العامة بالمصادقة على الميزانية وحساب الارباح والخسائر ونسبة توزيع الارباح .

انتخاب مدقي حسابات البنك :

رشح السيد محمد ملحم كل من " إرنست اند يونغ" و " ديلويت اند توش" كمدققين لحسابات البنك عن عام ٢٠٠٥ وتمت التثنية على الترشيح .
ولما لم يكن هناك مرشحون آخرون اعتبر هؤلاء فائزون بالتزكية، وتمت الموافقة على تفويض مجلس الادارة بتحديد اتعايبهم .

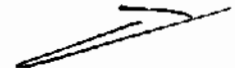
انتخاب أعضاء مجلس الادارة وفقاً لاحكام القانون :

تم ترشيح القائمة التالية لعضوية مجلس الادارة للورة جديدة تبدأ من تاريخ ٢٠٠٥/٤/٢ وهم :-

- معالي الدكتور ميشيل مارتو

- السيد عبدالله السعودي

- السيد عمار بن فاروق بن مصطفى زهران

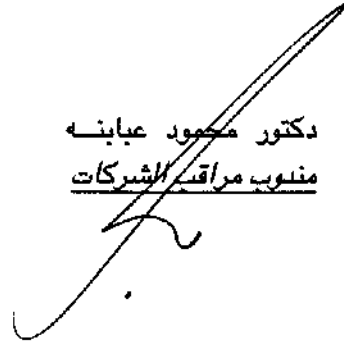


- الشركة القابضة للاستثمارات الرأسمالية
 - المجموعة الاستثمارية العقارية / الكويتية (عضوان)
 - المصرف العربي الليبي الخارجي (عضوان)
 - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي (عضوان)
 - وزارة المالية والاقتصاد والتجارة - حكومة قطر (عضوان)
 - وزارة المالية - سلطنة عمان .
- وقد ثنى مجموعة من المساهمين على هذا الترشيح ، ولما لم يكن هناك مرشحون آخرون أعلن معالي رئيس الجلسة أن هؤلاء فائزون بالتركية وهنأهم على ذلك .

وحيث لم يبقى بنود أخرى على جدول الاعمال أعلن معالي رئيس الجلسة نهاية الجلسة وشكر المساهمين على حضورهم .



دكتور ميشيل مارتو
رئيس الجلسة



دكتور محمود عباينه
مندوب مراقب الشركات



محيي الدين العلي
كاتب الجلسة

٢٠٠٥/٤/٢ ر.ش