



بنك الإسكان للتجارة والتمويل
The Housing Bank for Trade & Finance

الرقم ٢٠٠٤/٤/١٥ - ٤/٦/٢٠٠٤
Ref. No. التاريخ
Date

السادة بورصة عمان المحترمين

عمان - الأردن

الموضوع: تعليمات الإفصاح

ASSEMBLY DECISION - THBK - 18/4/2004

تحية واحتراما،،،

إشارة إلى مضمون البند (ز) من المادة (١٠) من تعليمات الإفصاح فيما يتعلق بقرارات الهيئة

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

٢٠٠٤/٤/٠٨

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

مدير العام

بورصة عمان
الدائرة الإدارية
الديوان
١٨ نيسان ٢٠٠٤
الرقم المتسلسل ١١٦٦
رقم الملف ١١٠٤
الجهة المختصة



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 الملكة الأردنية الهاشمية
هاتف ٥٦٠٧٣١٥ - ٥٦٦٧١٢٦ فاكس ٥٦٧٨١٢١ (٩٦٢-٦)
العنوان البرقي، إسكان تليكس، ٢٢٠٦١ إسكان جو - ٢١٦٩٣ إسكان جو - ٢٣٤٦٠ إسكان جو

٢٩٥

بسم الله الرحمن الرحيم

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي

بتاريخ ٢٠٠٤/٤/٨

بدأ اجتماع الهيئة العامة العادي لمساهمي بنك الاسكان في الساعة العاشرة من صباح يوم الخميس الموافق ٢٠٠٤/٤/٨ حيث اعلن عطوفة مندوب مراقب الشركات السيد محمد العماوي أنه قد حضر الى الاجتماع (٥٣) مساهماً يحملون (٧١٣٠٧٧٥٠) سهماً بالاصالة ، و (١٩٣٤٥١٩١) سهماً بالوكالة ، أي بمجموع مقداره (٩٠٦٥٢٩٤١) سهماً "أصالة ووكالة" ، وبما نسبته (٩٠.٦٥٪) من مجموع اسهم راس المال . كما أعلن أن عدد اعضاء 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 تعتبر قانونية وتطلب من رئيس مجلس الادارة تعيين كاتب الجلسة ومراقبين لجمع الاصوات وفرزها .

رحب السيد زهير الخوري رئيس المجلس بعطوفة مراقب الشركات وزملائه من مراقبة الشركات، كما رحب بمندوبي الامن العام والبنك المركزي وممثلي مدققي حسابات البنك " ديلويت أند توش " وإرنست أند يونغ .

واستناداً لنص المادة (١٨١) من قانون الشركات عين رئيس الجلسة السيد محي الدين العلي كاتباً للجلسة كما عين السيدين الدكتور عبدالله المالكي ومحمد ملحم مراقبين لجمع الاصوات وفرزها .

ثم ألقى رئيس الجلسة كلمة حول اهم الانجازات في البنك بدأها بما يلي :-

ارجو ان نقف دقيقة حداد على ارواح الشهداء اللذين استشهدوا في فلسطين ، ثم استكمل كلمته ، حيث اورد فيها ما يلي :-

- الترحيب بالمساهمين الاستراتيجيين لدى البنك .
 - ايجازاً عن بعض انجازات البنك الرقمية في مجموع موجودات الميزانية والبنود الرئيسية فيها كالودائع والقروض وحقوق الملكية .
 - مبلغ الارباح الصافية التي تحققت خلال عام ٢٠٠٣ مقارنة مع عام ٢٠٠٢ .
 - نسبة توزيع الارباح التي يوصي بها مجلس الادارة البالغه ١٥٪ .
- وتم بعد ذلك الانتقال الى جدول الاعمال وعلى النحو التالي :-
- اولاً- تلا كاتب الجلسة وقائع جلسة الهيئة العامة السابقة

ثانياً- اقترح السيد رئيس المجلس الاعفاء من قراءة التقرير السنوي ومناقشة البنود من (ب) الى (د) من جدول الاعمال بعد الاستماع الى تقرير مدقق حسابات البنك ، وقد ثنى على هذا الاقتراح مجموعة من المساهمين .

ثالثاً- تلا السيد محمد سعاده تقرير مدققي حسابات البنك "ديلويت اند توش و إرنست اند يونغ" عن عام ٢٠٠٤ .

رابعاً- ثم فُتح باب المناقشة للبنود من (ب) الى (د) من جدول الاعمال وهي :-
* تقرير مجلس الادارة عن اعمال البنك خلال عام ٢٠٠٣ وخطة البنك المستقبلية للعام المالي ٢٠٠٤ .

* مناقشة البيانات المالية ، كما هو الوضع في ٢٠٠٣/١٢/٣١ والمصادقة عليهما بما في ذلك الموافقة على توصية مجلس الادارة بشأن توزيع الارباح .

وقد طلب السيد رئيس الجلسة من الحضور أن يتقدموا بالاسئلة والملاحظات ومن ثم تتم الاجابة على ذلك .

تحدث السيد عبدالقادر أبو مزروع مبتدئاً بكلمة شكر للسيد زهير الخوري على جهوده في تأسيس بنك الاسكان وقيادته لمدة ثلاثين عاماً ، ثم طرح سؤالاً حول ضخامة رقم الديون المعدومة وطلب تفسيراً لهذا الرقم .

تحدث المساهم السيد سعيد حمام وأشاد بانجازات البنك على مدى ثلاثين عاماً ، مما وضع البنك بموقع متقدم على المستوى المحلي والاقليمي ، و اضاف على الرغم من ان الانجاز المالي جيد الا ان لي استفسار حول الديون المعدومة ، حيث انها تساوي ثلاثة اضعاف الديون المعدومة خلال عام ٢٠٠٢ ، وتسأل إن كان هذا يدل على تراجع في اداء المحفظة الائتمانية، أو ضعف في تحصيل حقوق البنك .

ثم شكر رئيس المجلس والمدير العام ، وأشاد بدور السيد زهير الخوري الذي قاد البنك من نجاح الى نجاح ، وتمنى له التوفيق فهو ذو فضل على البنك منذ التأسيس ، وتمنى على رئيس المجلس الذي سوف يأخذ مكان السيد الخوري مواصلة النجاح ، وتمنى على مجلس الادارة مواصلة دعمه للبنك لمزيد من التقدم والازدهار .

ثم تسأل على بند (مخصصات متنوعة) في الصفحة (٤٢) بمبلغ (٤٧) مليون دينار وليس لها ايضاح ، كما اشار الى ارتفاع في رسوم الاشتراك بالمؤسسات المصرفية .

واضاف حول استفساره على الديون المعدومة، كيف تُمنح القروض وهل لها ضمانات .

ثم سأل على علاوة الأصدار البالغة حوالي (٧٤) مليون دينار وأنه تم تخصيص مبلغ (١٧٧) مليون دينار لاحتياطي التفرع الخارجي من اصل هذا المبلغ وتسأل إن كان يمكن رسملة هذه العلاوة

ثم اشار السيد حمام الى التغيير الذي تم على نوعية جوائز التوفير ، وانها أصبحت توزع الآن (١٠ كغم) ذهب ، و اضاف ان الناس لا يرغبون بالذهب ، وحذر من أن التحول الى جوائز الذهب قد يؤثر على نمو حسابات التوفير ، و اشار الى زيادة مصاريف رئيس وأعضاء المجلس وانها كبيرة ومكلفة فما هو السبب .

اجاب السيد المدير العام على هذه الاسئلة والاستفسارات بما يلي:-

- بلغت الديون المعنومة عام ٢٠٠٣ (٢٠٠٢) الف دينار وليس (١٧) مليون دينار ، في حين بلغت الديون المعنومة (٢٦٩٩) الف دينار عام ٢٠٠٢ ، وليس كما تفضل السيد سعيد حمام .
- تم اطفاء مجموعة من الديون التي لها مخصصات ، ومعظمها لها ضمانات ، حيث ارتأى المجلس عمل تقاص بين المخصصات وهذه القروض بحيث يتم اطفائها ومسكها خارج الميزانية ، وقد تم تأسيس وحدة خاصة في البنك لادارة هذه الحسابات وان هذه الديون سوف تتابع وسوف يتم تحصيل اجزاء كبيرة منها .
- بالنسبة لسؤال المخصصات المتنوعة فهناك مخصص التكريم من خلال نظام مكافأة الموظفين ، وهناك مخصصات لبطاقات الفيزا ، ومخصص لصندوق التأمين على حياة المقترضين من باب التعاون الاجتماعي ، حيث تم رصد مبلغ (٦٥٠) الف دينار لهذا الصندوق لمعالجة بعض الحالات عند وفاة المقترض او العجز الدائم .
- عندنا مخصصات كافية ولاغراض الضريبة نأخذ مبالغ احتياطية وهناك مبالغ من اصل هذه المخصصات يعاد استخدامها لمخصصات اخرى .
- اما سؤال الاشتراك في المؤسسات المصرفية ، فإن معظمها مكزمه للبنك بموجب قوانين ، مثل الاشتراك في معهد الدراسات المصرفية وجمعية البنوك ، وكون ميزانية البنك كبيرة يكون نصيب البنك اكبر .
- السؤال الخاص بعلاوة الاصدار ، هذه العلاوة جزء من حقوق المساهمين والنقص الذي حصل ، لغايات احتياطي التفرع الخارجي .
- علاوة الاصدار وحقوق الملكية كبيرة ، وهذه ضمانه للمودعين وما يحكمها هو معدل كفاية رأس المال ، ومن المتوقع تطبيقات جديدة لكفاية رأس المال من لجنة بازل ، صحيح أن حقوق الملكية عبء لكن زيادة هذه الحقوق تعطي فرصة اكبر في سقوف الائتمان الممنوحة .
- هناك شركة استشارية متخصصة تدرس الآن موضوع استغلال فوائض حقوق الملكية .
- كانت توجهات المجلس لاستغلال اجزاء من حقوق الملكية في انطلاقة البنك للتوسع الخارجي .

- ويبقى القرار الاخير للتصرف بعلاوة الاصدار من حيث الرسملة او غير ذلك لمجلس الادارة والهيئة العمومية للمساهمين .

- السؤال الخاص بتوزيع الذهب ، هناك لبس ، حيث ان الذهب يوزع كجوائز على حملة شهادات الكنز وليس حسابات التوفير ، علماً بأن ارصدة حسابات التوفير اكثر من (٥٤٠) مليون دينار وكلفتها قليلة ، وشهادات الكنز بدون فائدة ويعوض حاملو الشهادات من خلال جوائز الذهب ، حيث ان حملة هذه الشهادات ينظرون إلى قيمة الجائزة اكثر من سعر الفائدة .

- قبل الذهب كانت توزع نقود ، وجائزة الذهب قابلة للتعديل والتبديل .

وعقب السيد سعيد حمام: - الذهب قابل للخساره واتمنى اعادة النظر بذلك .

- صفحة (٥٣) اشارة الى أن المخصص المستخدم للديون المشطوبة (١٧)

مليون ، وأن مجموع المخصص ، (٢٤) مليون دينار .

السيد المدير العام: - تم الاشارة الى أن قرار المجلس جاء بشطب مبالغ من الديون العاملة

ومسكها خارج الميزانية وليست ديون معدومه لأن معظمها لها ضمانات .

- بالنسبة لمصاريف مجلس الادارة فما يُصرف للمجلس هو المكافأة

المحددة بالقانون ، لكن مصاريف المجلس كبيرة كون معظم اعضاء

المجلس من خارج الاردن ويتطلب حضورهم اجتماعات المجلس واللجان

نفقات ، وبشهادة البنك المركزي فان مجلس الادارة ولجنة التدقيق واللجنة

التنفيذية من أكفأ المجالس واللجان ، حيث أن بعض البنوك تكفي بـ (٦)

اجتماعات ، في حين ان المجلس يجتمع لاكثر من ذلك اضافة الى

اجتماعات عديده للجنة التدقيق واللجنة التنفيذية .

مساهم: - نفقات التدريب والصرف على الشهادات العلمية كبيره .

- تمت الاشارة الى المسؤوليه الاجتماعية للبنك صفحة (٣٧) والبنك مدعو

لبناء مساكن للعائلات في فلسطين .

- مبنى الادارة العامة قديم ، هل ما زال يفي بالغرض .

اجاب السيد المدير العام بما يلي :-

- تأتي نفقات التدريب لمواكبة عملية التطوير والتكنولوجيا المصرفية وبموجب القانون نأخذ نسبة من

الارباح بعد الضريبة وتحمل البنك زيادة المبلغ المستقطع (٦٠٠) الف دينار .

- لنا في فلسطين (٤) فروع ، ورغم الخسائر فالبنك هناك حريص على القيام بالدور الاجتماعي

والوطني ، ولا يتوانى في تمويل عمليات البناء ، الا ان سلطة النقد الفلسطينية اشترطوا علينا

عدم منح قروض سكنية ونعمل في فلسطين ضمن ما هو مسموح لنا

- بخصوص مبنى الادارة ، عندنا تكليف لشركة ادارة متخصصة ، والان نمر بمرحلة تجهيز التصميم المناسب، والبناء سيكون على قطعة ارض في الشميساني ، وسيكون البناء معلماً من معالم الاردن .

وعقب السيد محمد ملحم: كلمة شكر وتقدير وثناء لمجلس ادارة فإن للبنك موقع متميز في الاردن ، أشكركم وأهنتكم وأتمنى لكم التوفيق .

وعقب د. عبدالله المالكى: - نقدم الشكر والتقدير لادارة بنك الاسكان، والنجاح ليس صدفة وحسن حظ ، وانما جاء بالعمل الجاد ومواصلة العمل بالليل وبالنهار وهذه امثولة للبنوك.

- نحن المساهمين مدينون للأخ زهير على ما قدمه للمساهمين والموظفين والاردن والوطن ولولا دور البنك في مجال التمويل الاسكاني لكان هناك ازمة في توفر المساكن ، ان للسيد الخوري فضل على البنك وسوف يغادر البنك ، نتمنى له الصحة والعافية والهناء ، ونتأمل ان يرتقي من قمة الى قمة والشكر لكم جميعاً .

وبعد هذه المداولة تم طرح السؤال على المساهمين للمصادقة على البيانات المالية والتقرير السنوي ونسبة توزيع الارباح المقترحة - وجاء الرد بالموافقة على المصادقة على هذه البنود بالاجماع .

ثم تم الانتقال الى موضوع انتخاب مدققي الحسابات ، حيث رشح السيد محمد ملحم كل من "ديلويت أند توش" و "إرنست اند يونغ" كمدققين لحسابات البنك عن العام المالي ٢٠٠٤ . وتمت التثنية على الترشيح ، ولما لم يكن هناك مرشحين آخرين ، اعتُبر هؤلاء فائزون بالتزكية وتمت الموافقة على تفويض مجلس الادارة بتحديد اتعابهم .

وفي نهاية الجلسة تحدث السيد رئيس مجلس الادارة بمناسبة تقديم الاستقالة ، حيث اوجز في هذه الكلمة ما يلي :-

- استذكر مراحل التأسيس الاولى وانجازات البنك .

- اشاد بدور أعضاء مجلس الادارة السابقين والحاليين وبزملائه في البنك والمساهمين السابقين والحاليين وشكرهم على ثقتهم وعملهم الدائم .

ولما لم يكن هناك بنود اخرى على جدول الاعمال انتهى الاجتماع في الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الخميس الموافق ٢٠٠٤/٤/٨ .

زهير الخوري
رئيس الجلسة

محمد عماوي
مندوب مراقب الشركات

محي الدين العلي
كاتب الجلسة