

Deloitte

إرنست ويونغ

• ديلويت أند توش " الشرق الأوسط " - الأردن

صندوق بريد 5552 عمان 11183

المملكة الأردنية الهاشمية

• محاسبون قانونيون

صندوق بريد 5552 عمان 11183

المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى مساهمي

بنك الإسكان للتجارة والتمويل

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

FS- T HBK - 10/3/2008

تقرير حول البيانات المالية

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لبنك الإسكان للتجارة والتمويل (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من الميزانية العامة الموحدة كما في 31 كانون الأول / ديسمبر 2007 وبيان الدخل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير التقارير المالية الدولية. تشمل هذه المسؤولية تصميم، تطبيق والإحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة إختيار وتطبيق سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية. يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للبنك والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى للبنك. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لبنك الإسكان للتجارة والتمويل كما في 31 كانون الأول / ديسمبر 2007 وأداءه المالي، وتدفقاته النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

يحفظ البنك بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة أصولية، وهي متفقة مع البيانات المالية المرفقة ومع تقرير مجلس الإدارة. ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط) - الأردن

إرنست ويونغ

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

31 كانون الثاني / يناير 2008

الميزانية العامة الموحدة كما في 31 كانون الاول / ديسمبر 2007

31 كانون الاول / ديسمبر 2006	31 كانون الاول / ديسمبر 2007	ايضاحات	
دينار	دينار		
			الموجودات :-
857,117,033	1,113,230,435	4	نقد وأرصدة لدى بنوك مركزية
553,329,133	776,086,331	5	أرصدة لدى بنوك ومؤسسات مصرفية
44,929,018	33,465,029	6	ايداعات لدى بنوك ومؤسسات مصرفية
16,906,752	16,283,262	7	موجودات مالية للمتاجرة
1,589,871,677	1,936,250,617	8	تسهيلات ائتمانية مباشرة
557,558,357	610,542,971	9	موجودات مالية متوفرة للبيع
328,578,723	376,014,087	10	موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
19,853,021	20,590,622	11	استثمارات في شركات خليفة
54,904,516	68,325,146	12	ممتلكات ومعدات ، صا في
1,740,183	2,079,366	13	موجودات غير ملموسة
8,755,448	8,551,922	20	موجودات ضريبية مؤجلة
62,906,446	58,651,978	14	موجودات أخرى
4,096,450,307	5,020,071,766		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية :-
			المطلوبات :-
145,004,371	230,644,309	15	ودائع بنوك ومؤسسات مصرفية
2,832,729,875	3,500,562,100	16	ودائع عملاء
165,729,096	233,778,949	17	تأمينات تقديية
3,035,346	1,457,217	18	أموال مقترضة
13,501,875	13,570,787	19	مخصصات متنوعة
38,615,624	48,325,011	20	مخصص ضريبة الدخل
1,545,000	1,438,411	20	مطلوبات ضريبية مؤجلة
61,090,387	100,000,945	21	مطلوبات أخرى
3,261,251,574	4,129,777,729		مجموع للمطلوبات
			حقوق الملكية :-
			حقوق مساهمي البنك
250,000,000	250,000,000	22	رأس المال المكتتب به والمدفوع
349,377,566	349,377,566	22	علاوة الاصدار
(19,424,857)	(19,504,151)	23	اسهم الخزينة
54,002,619	68,159,949	24	احتياطي قانوني
33,222,068	33,222,068	24	احتياطي اختياري
20,000,000	20,000,000	24	احتياطي مخاطر مصرفية عامة
590,684	4,232,617	25	فروقات ترجمة عملات أجنبية
6,931,317	1,237,686	26	التغير المتراكم في القيمة العادلة
113,738,068	143,753,000	28 و 27	أرباح مدورة
808,437,465	850,478,735		مجموع حقوق مساهمي البنك
26,761,268	39,815,302		حقوق الاقلية
835,198,733	890,294,037		مجموع حقوق الملكية
4,096,450,307	5,020,071,766		مجموع للمطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 51 جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول / ديسمبر 2007

2006	2007	ايضاحات	
دينار	دينار		
215,988,312	281,619,864	29	الفوائد الدائنة
(74,801,322)	(106,915,355)	30	الفوائد المدينة
<u>141,186,990</u>	<u>174,704,509</u>		صافي إيرادات التمويل
19,556,080	24,249,722	31	صافي إيرادات العمولات
<u>160,743,070</u>	<u>198,954,231</u>		صافي إيرادات التشغيل
5,269,149	7,320,625	32	ارباح عملات أجنبية
(2,031,505)	(1,548,098)	33	(خسائر) موجودات مالية للمتاجرة
17,590,771	8,928,026	34	أرباح موجودات مالية متوفرة للبيع
20,358,280	25,176,035	35	إيرادات أخرى
<u>201,929,765</u>	<u>238,606,819</u>		إيرادات التشغيل
33,932,329	41,972,996	36	نفقات الموظفين
7,739,011	8,876,132	13, 12	استهلاكات وإطفاءات
25,937,706	31,804,396	37	مصاريف أخرى
3,935,238	258,265	8	مخصص تدني التسهيلات الائتمانية المباشرة
448,084	1,995,478	19	مخصصات متنوعة
<u>71,992,368</u>	<u>84,907,267</u>		إجمالي المصاريف
<u>129,957,697</u>	<u>153,749,552</u>		الربح قبل الضرائب
135,179	607,654	11	حصة البنك من ارباح شركات حليفة
<u>130,072,576</u>	<u>154,531,206</u>		الربح قبل الضرائب
35,366,710	43,067,912	20	ضريبة الدخل
<u>94,705,866</u>	<u>111,463,294</u>		الربح الخبير
			ويعود الى:
92,363,657	107,771,689		مساهمي البنك
<u>2,342,209</u>	<u>3,691,605</u>		مخصصات
<u>94,705,866</u>	<u>111,463,294</u>		
		38	الحصة (الإسبعية) للسهم من ربح السنة العائد الى مساهمي البنك
0.387 دينار	0.432 دينار		الحصة المحققة للسهم من ربح السنة العائد الى مساهمي البنك

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 51 جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية 31 كانون الاول / ديسمبر 2007

حقوق مساهمي البنك

الاحتياطات											
حقوق إجمالي حقوق الملكية	حقوق الأقلية	المجموع	أرباح مدوّرة	التغير التراكم في القيمة المعادلة	فروقات ترجمة عملات أجنبية	مخاطر مصرفية عامة	اختياري	كافولي	(أسهم خزينة)	علاوة الإصدار	رأس المال الكتبت به والمذوق
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
5,234,778	26,761,268	3,513,399	-	6,931,317	590,684	-	-	-	-	-	-
(5,693,631)	1,721,379	(5,693,631)	-	(5,693,631)	3,513,399	-	-	-	-	-	-
832,403	(38,677)	871,080	742,546	-	128,534	-	-	-	-	-	-
373,550	1,682,702	(1,309,152)	742,546	(5,693,631)	3,641,933	-	-	-	-	-	-
-	3,691,605	-	107,771,689	-	-	-	-	-	-	-	-
8,627,468	5,374,307	-	-	(5,693,631)	3,641,933	-	-	-	-	-	-
-	8,627,468	-	(14,157,330)	-	-	-	-	14,157,330	-	-	-
(79,294)	(947,741)	-	(64,341,973)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(79,294)	-	-	-	-	-	-	-	(79,294)	-	-
39,815,302	-	-	-	1,237,686	4,232,617	-	-	-	-	-	-

الرسيد في بداية السنة
فروقات ترجمة عملات أجنبية
صافي التغير في القيمة المعادلة بعد الضريبة
أخرى

دفع السنة
حقوق الأقلية والأرباح المدوّرة
إسهم خزينة (بالكتلة)

الزيادة في رأس مال الشركات التابعة
المحول إلى الاحتياطات
الأرباح المدوّرة
أسهم خزينة (بالكتلة)

- لا يمكن التصرف بمبلغ 28,056,073 دينار كما في 31 كانون الاول / ديسمبر 2007 والذي يمثل موجودات ضريبة مؤجلة وكلفة أسهم الخزينة مقابل 28,180,305 دينار كما في 31 كانون الاول / ديسمبر 2006.

- إن احتياطي مخاطر مصرفية عامة احتياطي مقيد السحب ولا يمكن التصرف به إلا بموافقة البنك المركزي والسلطات الرقابية.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 51 جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية 31 كانون الاول / ديسمبر 2006

حقوق مساهمي البنك

الإيضاحات											
إجمالي حقوق الملكية	حقوق الأقلية	المجموع	أرباح موزعة	التغير التراكمي في القيمة المضافة	فروقات ترجمة عملات أجنبية	مخاطر مصروفية عامة	اختياري	قانوني	(أسهم خزينة)	حلاوة الإصدار	رأس المال المكتتب به والمطلوع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
3,529,291	21,270,110	2,045,388	115,885,407	21,879,602	(1,454,704)	12,502,237	33,222,068	41,844,376	-	49,884,008	-
(506,442)	-	(506,442)	-	(14,948,285)	-	-	-	-	-	-	-
301,587	156,577	145,010	145,010	-	-	-	-	-	-	(506,442)	-
94,705,866	1,640,480	92,363,657	145,010	-	2,045,388	-	-	-	-	(506,442)	-
83,082,017	3,982,689	79,099,328	92,508,667	-	2,045,388	-	-	-	-	(506,442)	-
-	1,508,469	-	(50,000,000)	-	-	-	-	-	-	300,000,000	150,000,000
-	-	-	(19,656,006)	-	-	7,497,763	-	12,158,243	-	-	-
-	-	-	(25,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
835,198,733	26,761,268	808,437,465	113,738,068	6,931,317	590,684	20,000,000	33,222,068	54,002,619	(19,424,857)	349,377,566	250,000,000

الرصيد في بداية السنة
الفروقات ترجمة عملات أجنبية
مصاريف زيادة في رأس المال
مصاريف زيادة في رأس المال
الآخر

مجموع الأرباح والخسائر للسنة
التيبة مباشرة في حقوق الملكية

مجموع الأرباح والخسائر للسنة
التيبة مباشرة في حقوق الملكية

مجموع الأرباح والخسائر للسنة
التيبة مباشرة في حقوق الملكية

مجموع الأرباح والخسائر للسنة
التيبة مباشرة في حقوق الملكية

مجموع الأرباح والخسائر للسنة
التيبة مباشرة في حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 51 جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول / ديسمبر 2007

2006	2007	إيضاحات
دينار	دينار	
130,072,576	154,531,206	التدفق النقدي من عمليات التشغيل -
		الربح قبل الضرائب
		تعديلات لتبوء غير نقدية -
7,739,011	8,876,132	استهلاكات وإطفاءات
3,935,238	258,265	مخصص تدني التسهيلات الإئتمانية المباشرة
448,084	1,995,478	مخصصات أخرى
(135,179)	(607,654)	حصة البنك من أرباح شركات حليفة
(2,307,624)	(4,190,387)	تأثير تغيرات أسعار الصرف على النقد وما في حكمه
1,594,647	3,168,516	مصرف تمويل نهاية الخدمة
3,345,175	11,111,571	أخرى
144,691,928	175,143,127	الربح قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات
(88,800,000)	6,700,000	النقص (الزيادة) في الأيداعات لدى بنوك مركزية التي تزيد استحقاقها عن 3 شهور
(41,328,180)	11,463,989	النقص (الزيادة) في الأيداعات لدى بنوك ومؤسسات مصرفية
(2,890,065)	(1,082,579)	(الزيادة) في موجودات مالية للمتاجرة
(331,285,589)	(346,747,234)	(الزيادة) في تسهيلات ائتمانية مباشرة
(8,816,986)	3,839,798	النقص (الزيادة) في الموجودات الأخرى
35,500,431	(24,862,557)	(النقص) (الزيادة) في ودائع بنوك ومؤسسات مصرفية وتستحق خلال مدة تزيد عن 3 شهور
462,270,823	667,832,225	الزيادة في ودائع العملاء
(32,540,588)	68,049,853	الزيادة (النقص) في تأمينات نقدية
7,028,293	38,671,249	الزيادة في مطلوبات أخرى
(1,780,365)	(5,095,082)	(النقص) في المخصصات المتنوعة
142,049,702	593,912,789	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل قبل الضرائب
(32,069,376)	(33,154,998)	الضرائب المدفوعة
109,980,326	560,757,791	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل
		التدفق النقدي من عمليات الاستثمار -
(165,409,743)	(168,190,333)	(شراء) موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
74,258,000	117,491,165	استحقاق وإطفاء موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق
(250,795,415)	(316,927,910)	(شراء) موجودات مالية متوفرة للبيع
141,935,119	252,029,399	بيع موجودات مالية متوفرة للبيع
(18,533,412)	(20,932,707)	(شراء) ممتلكات ومعدات - بالصافي
282,651	195,481	بيع ممتلكات ومعدات
(1,996,281)	(1,815,682)	(شراء) موجودات غير ملموسة
(220,259,081)	(138,150,587)	صافي (المستخدم) التدفق في عمليات الاستثمار
		التدفق النقدي من عمليات التمويل -
399,493,558	-	الزيادة في رأس المال وعلاوة الإصدار
(19,424,857)	(79,294)	(شراء) أسهم الخزينة
(25,051,461)	(64,102,663)	أرباح موزعة على المساهمين
(26,463,250)	(1,578,129)	(تسديد) في الأموال المقرضة
3,148,949	10,388,667	حقوق الأقلية
331,707,939	(55,371,419)	صافي التدفق النقدي (المستخدم) في عمليات التمويل
221,424,184	367,235,785	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
2,307,624	4,190,387	تأثير تغير أسعار الصرف على النقد وما في حكمه
2,045,388	3,641,933	فروق الترجمة
913,987,030	1,139,742,220	الأثر الإجمالي للتدفقات النقدية
1,145,762,206	1,134,810,651	الأثر الإجمالي للتدفقات النقدية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 51 جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.