



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

5

التقرير السنوي الخامس

للسنة المالية المنتهية في 2011/12/31

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الخامس 2011

مجلس الإدارة

الرئيس

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

الأعضاء

المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

المهندس عوني باير عيد السليمان

الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب

المدير العام

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

مدققي الحسابات

بيت الاردن للتدقيق محاسبون قانونيون

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2011

١ - كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام ،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسعدني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م ، واشكر لكم اهتمامكم في تلبية دعوة الاجتماع السنوي، لنقدم لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي الخامس للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2011 ، وأهم إنجازات الشركة خلال تلك السنة إضافة إلى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام 2012 ، على أمل من الله العلي القدير أن يكون هذا الاجتماع بمثابة انطلاقة جديدة تحمل في طياتها الخير والنماء المرتقب في السنوات القادمة أن شاء الله.

فعلى الرغم من استمرار الأثر السلبي لتداعيات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية والظروف السياسية المحيطة خصوصاً بدول الجوار، وبالرغم من زيادة التحديات المحلية والدولية التي فرضت نفسها ، والتي أثرت على معظم القطاعات وبالأخص القطاع العقاري ، حرصت إدارة الشركة خلالها على بذل كل الجهود الممكنة لتحسين الأداء المالي للشركة والحد من أية انعكاسات سلبية باتخاذ مجموعة من الخطوات المتحفظة وفقاً لقواعد وأسس البناء الفعال والتطوير المنظم وقياس المخاطر لتحقيق أقصى درجات النمو والمحافظة على تنويع مصادر الإيراد ، وإعادة تبويب وتصنيف الأراضي ضمن مشاريع ودراسة مدى جدواها، إضافة إلى محاولات الإدارة الفعلية لتعديل المحفظة المالية وتطبيق إدارة المخاطر بصورة تضمن حفظ حقوق المساهمين، بالرغم من استمرار انخفاض أداء بورصة عمان الذي أدى إلى قيام الشركة بالعمل على تخفيض محافظتها نتيجة لضغط الوسطاء مما أدى إلى تحقيق خسائر عند بيع هذه الأسهم، وإن كانت قيمتها لا تعبر عن القيمة الفعلية لهذه المحفظة المالية .

أما عن أوضاع شركتكم فانتم تعلمون أن موجوداتها تتركز بشكل أساسي في العقارات، لذا فقد كان لصعوبة الظروف الاقتصادية بشكل عام والتراجع الكبير والمستمر بالنشاط العقاري بشكل خاص الأثر الأكبر على نتائج الشركة، وقيام إدارة الشركة بتسجيل جزء كبير من الأراضي المملوكة باسم الشركة، إضافة إلى عدم بيع أية مخططات أراض خلال هذا العام نتيجة استمرار ضعف سوق العقار وهذوء القطاعات الاقتصادية المختلفة نتيجة ما تمر به المنطقة من ظروف سلبية ساعدت في غياب وفرة السيولة والتدفقات النقدية وخاصة تلك المتأتية من خارج الوطن، مما شكل التحدي الأكبر أمام استمرار العجلة الاقتصادية بالزخم المنشود.

ولعلمنا أن المحفظة العقارية هي العمود الفقري لشركتكم فقد واصلت الشركة سيرها في تأدية مهامها والسير على ما هو مخطط له لتحقيق الأهداف المرجوة، وإن جل الخطة المستقبلية تقوم على تطوير هذه المحفظة والعمل بشكل مركز بالبحث عن فرص استثمارية ذات جدوى اقتصادية عن طريق دراسة ووضع الخطط والعمل الدؤوب لإدارة أصول موارد الشركة لتجنيبها أية مخاطر وبذل أقصى الجهد لتعظيم الفرص التي تمكنها من استئناف عملها كمطور عقاري فاعل فور تحسن الأوضاع الاقتصادية.

لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لزملائي أعضاء مجلس الإدارة وزملائي وزميلاتي العاملين في شركتكم على جهودهم المتواصلة لخدمة أهداف الشركة، رغم الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها المنطقة والتي انعكست سلباً على سوقي العقار والمال بشكل خاص، كما أتقدم بالشكر الجزيل لحضوركم هذا الاجتماع ودعمكم ومؤازرتكم ، وعلى الثقة التي منحتمونا إياها ، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الراية الهاشمية .

الدكتور عاطف عيسى

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

ب - تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسر مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم البيانات المالية للفترة المنتهية بتاريخ 2011/12/31 إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإفصاح .

أولاً: ١ - وصف لأبنية الشركة الرئيسية:-

نشاط الشركة الرئيس هو الاستثمار في المجال العقاري والذي يشمل شراء وبيع العقارات وشراء العقارات بغرض تأجيرها كما يشمل شراء الأراضي وفرزها بغرض بيعها أو بناء المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية عليها ثم بيعها أو تأجيرها.

أبناية الشركة:

- أن تباع وتشتري وتستاجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتنفك الرهن أو تقتني بأية صورة أخرى أية أموال منقولة أو غير منقولة أو أية حقوق أو امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك أية أراض أو أبنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع وإن تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الأبنية أو الأشغال حيثما يكون ضرورياً أو ملائماً لغايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- استثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجاتها أو التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الأوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس أموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها أن تستثمر أموالها في الودائع والمحافظ الاستثمارية .
- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة .

ب - أماكن الشركة الجغرافية ومحدد الموظفين في كل منها:-

يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان ش. الجاردنز ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد الموظفين (5) في 2011/12/31 .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (13,742,078) دينار والتي تمثل مجموع استثمارات الشركة في محفظة متنوعة من الأراضي (الأراضي تظهر في الميزانية بالكلفة) بالإضافة إلى بعض الاستثمارات المتنوعة في محافظ الأسهم وفي الشركة الحليفة (شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ، م.ع.م) .

ثانياً: الفرعات التابعة والحليفة :

أ. لا يوجد فرعات تابعة للشركة .

ب. الفرعات الحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:- (شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية)

تم استثمار مبلغ ثمانمائة وخمسون ألف دينار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية كشريك مؤسس وذلك بواقع (21.5%) من رأسمالها البالغ أربعة ملايين دينار بالإضافة إلى شراء ما نسبته (10.93%) تقريباً من السوق المالي لترفع الشركة نسبة ملكيتها في الشركة الحليفة في نهاية عام 2010 إلى ما نسبته (32.429 %) تقريباً . علماً بأن هذه الشركة الحليفة تم تسجيلها بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 2007/3/7 رقم (431) وحصلت على حق الشروع بالعمل في 2007/7/3 ومن نشاطاتها :-

- 1 - المساهمة بشركات أخرى . 2- تملك أراضي لتنفيذ غايات الشركة . 3 - إنشاء مجمعات تجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية.
- 4- بناء المجمعات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية . 5 - إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .

- رأسمال الشركة اربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة (32.429 %) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
- يقع مركزها الرئيسي في (عمان - الأردن)
- بلغ عدد موظفيها موظفين اثنين .
- لا توجد أية فروع للشركة ولا توجد شركات تابعة للشركة
- تمتلك الشركة عددا من الاراضي في مواقع مميزة

ثالثاً. بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة :-

الاسم	المنصب
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام
سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة
المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة
المهندس عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة
الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب	عضو مجلس الإدارة

ب. بيان بأسماء ورتبة أعضاء الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالفرقة :-

الاسم	المنصب
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام
السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي

ج . نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة ورتبة أعضاء الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالفرقة :

1- الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام تاريخ العضوية : 2009/5/5 ، مواليد عام : 1961 / السلط
الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الموصل / العراق عام 1984.
 - ماجستير ادارة اعمال وماجستير هندسة مدنية - جامعات ولاية اوهايو الحكومية / الولايات المتحدة الامريكية عام 1995 .
 - دكتوراه هندسة مدنية - جامعة ايلينوي الحكومية ، شيكاغو / الولايات المتحدة 2002 .
- الخبرات العملية :

- إدارة الشركات الاستثمارية والعقارية في كل من : امريكا ، كندا ، السعودية ، السودان ، الامارات بالإضافة الى الاردن .
- حضر العديد من الدورات والندوات والمؤتمرات المتخصصة والادارة الاستراتيجية والاعمال المصرفية .
- خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات هندسية متنوعة .
- عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة .
- رئيس مجلس الإدارة لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تأسيسها عام 2007 ولتاريخه.

2- سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

نائب رئيس مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : 2009/5/5 ، مواليد عام : 1958 / اربد
الشهادات العلمية :

- ماجستير في ادارة الاعمال - جامعة تكساس - دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام 1996 .

الخبرات العملية :

- نائب سابق في البرلمان الاردني .
- رئيس هيئة مديرين في عدة شركات ومصانع ومطاعم في الولايات المتحدة الامريكية من عام (1982 - 2005) :
 - مطاعم سونك درايف ان و شركة المواد الغذائية (بفالو فود) - تكساس.
 - مصانع السجاد الامريكية - تكساس ، فلوريدا ، اريزونا ، اركنسون .
 - شركة الاستثمارات المالية الاسلامية - تكساس ، كاليفورنيا و اريزونا .
- رئيس هيئة مديرين :
 - المؤسسة الحديثة للتجارة والتمويل (سيلر فود) عام 2003 - مدارس الافاق المضيئة 2005
 - مصنع عمان للورق الصحي (برايم) عام 2006 - شركة الملاح للاستشارات 2007

3- المصنعة ميمون شاكر شكري ابو عوض

عضو مجلس الادارة ، تاريخ العضوية : 2009/5/5 ، مواليد عام : 1971 / عمان

الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1994 .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1998 .
- تحضر الدكتوراه في الهندسة - جامعة ولاية الينوي الحكومية - شيكاغو / الولايات المتحدة الامريكية .

الخبرات العملية :

- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن والولايات المتحدة الامريكية.
- دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية في الاردن والخارج .
- عضو مجلس ادارة في مجموعة من الشركات محليا وعالميا .
- خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية .

4 - المصنحس عوني باير محمد السليمان

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : 2009/5/5 ، مواليد عام : 1954 / حرثا

الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الاسكندرية / جمهورية مصر العربية عام 1980 .

الخبرات العملية :

- مدير مشاريع ومسؤول المتابعة الفنية للمشاريع لدى شركات مقاولات في السعودية خلال الفترة (1983-2000).
- مدير لشركة النورين للتجارة والاستثمار المحدودة - شركة مقاولات سعودية - السودان من (2003 - 2006) .
- العمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام 2006 وحتى تاريخه .

5- الدكتور محمد امين عبد الخريه محمود ابو خنيز

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : من تاريخ 2009/5/5 ، مواليد عام : 1955 / الكورة - اربد

الشهادات العلمية :

- بكالوريوس وماجستير ودكتوراه في القانون - الجامعة اللبنانية (1980 - 2000) .

الخبرات العملية :

- مدير عام لدى محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن (1986 - 1991) .
- مدير الدائرة القانونية / وزارة المالية / الجمارك في عمان - الاردن من (1993 - 1995) .
- قاضي في محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن (1994 - 1997) .
- استاذ القانون المدني في جامعة الاسراء - الاردن (1996 - 2004) .

د - بيان بأسماء الأشخاص المطلعين في الإدارة العليا ونبذة عنهم:-

الرقم	الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
1 .	اكرم حسن علي صافي مواليد عمان - الاردن عام 1976 المدير المالي	بكالوريوس محاسبة جامعة العلوم التطبيقية 1999	- المدير المالي : في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من 2007 ولتاريخه. - قائم باعمال المدير المالي : في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية من 2007 وحتى تاريخه . - رئيس قسم المحاسبة : في شركة البلاد للخدمات الطبية م.ع.م مستشفى الاستقلال من 2004 الى 2007 - محاسب رئيسي : في مستشفى سعد التخصصي - الخبر السعودية من 2002 الى 2004 . - محاسب : في البنك الإسلامي الأردني من 2000 الى 2002 . - محاسب : في الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار - جامعة العلوم التطبيقية من 1999 الى 2000 .

رابعاً: بيان بأسماء مالكي الأسهم الذين تزيد أسهمهم عن (5 %) فائتر من رأسمال الشركة:

الاسم	عدد الاسهم 2011	النسبة	عدد الاسهم 2010	النسبة
د. عاطف محمد احمد عيسى	2,076,150	% 17.301	2,418,685	% 20.156
رباح جمعة محمود ذياب	1,411,513	% 11.763	---	---
انور محمد احمد عيسى	854,606	% 7.122	404,358	% 3.370

خامساً: الوضع التنافسي للشركة في القطاع الخاص بالاستثمارات العقارية:

ان طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها فإنها لا تعمل في جو من التنافس، كما يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً أو خارجياً .

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً :

لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) في عملية الشراء أو البيع .

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

لا تتمتع الشركة أو أي من منتجاتها بأية حماية حكومية أو امتيازات أو براءات اختراع أو حقوق امتياز .

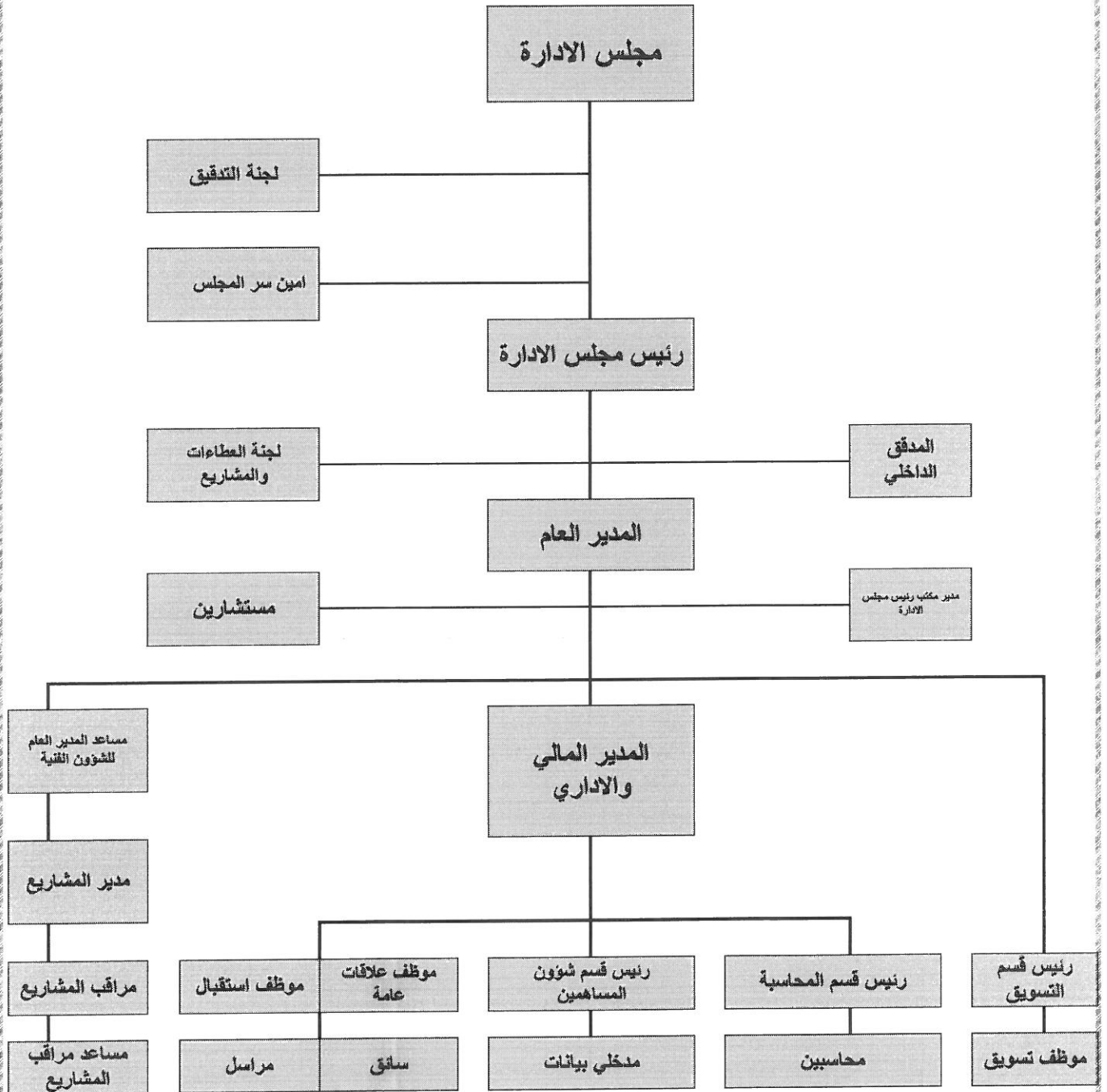
ثامناً: القرارات السادرة من الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على

عمل الشركة أو قدرتها التنافسية:

- لم تصدر أي قرارات من الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة .
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

تاسعا :

المخطط التنظيمي المستهدف للفرقة



بج - محدد موظفي الشركة وفئات مؤملاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (5) موظفين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام 2011 بنسبة صفر% شهريا . حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

الدكتوراه : موظف واحد # البكالوريوس : موظفين اثنين # الدبلوم : موظفين اثنين # الاجمالي : خمسة موظفين

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة :

لم تقم الشركة باجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية .

داهرا. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد اية مخاطر تتعرض لها الشركة سوى المخاطر المتأتبة من طبيعة العمل بأسواق المال والعقار والناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار وانعكاساته على استثمارات المحفظة العقارية والتاثير الحاصل على تعديل الانظمة التي تحكم هذه الاسواق.

تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية :

- الأزمة المالية :-

تعرضت أسواق المال العالمية خلال الأشهر الماضية إلى حالة خطيرة من عدم الاستقرار رافقتها انهيارات كبرى في أسعار الأسهم في الأسواق الرئيسية العالمية وخصوصا الولايات المتحدة الأمريكية التي شهدت اعنف الهزات المالية، ومن ثم التداعيات التي أعقبت هذه الانهيارات من انخفاض أسعار الأسهم التي وصلت تبعاتها إلى اقتصاديات أوروبا وآسيا كالسوق الخليجي والسوق الأردني مستنزفة كل موارد السيولة النقدية المتاحة.

- تداعيات السوق العقاري:-

تعد الأزمة الاقتصادية وضعف القوة الشرائية وتحفظ البنوك وتشدها على القروض بعد الأزمة المالية العالمية والضائقة المالية الناجمة عن ذلك التي تتعرض لها القطاعات المالية والعقارية في الأردن سبباً في تباطؤ حركة العقار في الأردن مما حد من عمليات البيع والشراء للأراضي أو القيام بالتطوير اللازم للمشاريع، مما أثر سلباً على الشركات العقارية ومن ضمنها شركتنا.

- مخاطر السيولة والامتثال:-

لقد وضع مجلس إدارة الشركة أثر الأحداث السابقة سياسة تحفظية للاستثمار حيث حدد أنواع الاستثمارات الواجب استثمار أموال الشركة بها وتم الأخذ بعين الاعتبار عند وضع هذه السياسة أهداف الشركة ورؤيتها خلال الفترة القادمة والقوانين والتعليمات المعمول بها في المملكة، وكذلك سياسة تخفيض النفقات والمصاريف.

الحادي عشر: الإنجازات ووضعه للأحداث المامة لعام 2011

1. تم العمل على إعداد الدراسات لتطوير جزء كبير من الأراضي التي تمتلكها الشركة، وإعداد الجدوى الاقتصادية الخاصة بها.
2. تم العمل على تسجيل جزء كبير من الأراضي المملوكة باسم الشركة.
3. تم تقليص المحفظة المالية للشركة وذلك بسبب انخفاض أداء سوق الأسهم الأردني والعمل على تخفيض محافظ الشركة المالية نتيجة ضغط الوسطاء مما أدى إلى تحقيق خسائر عند بيع الأسهم، إضافة إلى عدم قيام الشركة ببيع أية مخططات أراض خلال هذا العام نتيجة استمرار ضعف سوق العقار وهذوء القطاعات الاقتصادية المختلفة نتيجة ما تمر به المنطقة من ظروف سلبية.
4. تم العمل على تحديث الأنظمة تماشياً مع حوكمة الشركات.

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نطاق الشركة الرئيسي:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الثالث محضر: السلسلة الزمنية للأرباح المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية:-

البيان	2011	2010	2009	2008	2007
الأرباح (الخسائر) المحققة قبل المخصصات	(923,868)	(177,747)	242,177	(140,527)	428,114
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	11,272,579	12,302,025	12,479,772	12,247,453	12,387,980
اسعار الأوراق المالية	0.61	0.47	0.59	0.75	1.92

الرابع محضر: تحليل المركز المالي للفرعة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي

البيان	2011	2010	2009	2008	2007
نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)	% 0.08	% 0.08	% 0.13	% 1.97	% 9.56
نسبة السيولة السريعة ((أصول متداولة سريعة التحول الى نقد) إلى خصوم متداولة)	% 0.04	% 0.07	% 0.13	% 1.97	% 9.56
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية	% (3449.46)	% (94.23)	% 52.39	% (78.38)	% 46.23
نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات	% (7.84)	% (1.35)	% 1.81	% (1.13)	% 2.72
نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين	% (8.20)	% (1.44)	% 1.94	% (1.15)	% 2.74
نسبة مجموع المطلوبات إلى حقوق المساهمين	% 4.52	% 6.80	% 7.34	% 1.62	% 0.005

الخامس محضر: الخطة المستقبلية :-

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- القيام بشراء مجموعة من الأراضي في حال توافر السيولة النقدية وبيعها بهدف تحقيق أرباح تعظم قيمة حقوق المساهمين.
- الاستمرار بالمحافظة على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.
- الاستمرار بالعمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- تحقيق السيولة اللازمة، وذلك بالاستمرار في النشاط التسويقي والبيعي للعقارات المصنفة بعد إجراء إعادة تقييم لأسعار العقارات الجاهزة للبيع بما يتناسب مع سعر السوق في الوقت الراهن لمواجهة التزامات الشركة المستقبلية والبدء بالقيام بتنفيذ أعمال وخطط وطموحات الشركة.
- توسيع قاعدة العلاقات الاستثمارية على المستوى المحلي والإقليمي بزيادة قيمة رأس المال المستثمر في مشاريع محلية.
- البدء بإنشاء شركة تطوير عقاري مع مجموعة مستثمرين، من شأنها العمل على تطوير أراضي الشركة المملوكة في محفظتها العقارية، تقوم إستراتيجيتها على خلق الشراكات والقيام باستثمارات متوسطة الأجل، والعمل على إدارة محفظة استثمارية تتضمن استثمارات محلية وإقليمية، والعمل على إيجاد شراكات مع نخبة من الشركات الرائدة في هذا المجال لتنفيذ مشاريع سواء استثمارية أو تنموية في مجالات متعددة ، كما تعنى بإدارة وإيجاد محفظة عقارية متنوعة من الفرص من شأنها تحقيق عوائد مالية مجزية مستدامة وفوائد ملموسة على المدى البعيد

السادس محضر: مقدار أتعاب التدقيق للفرعة والأتعاب الأخرى:

بلغت أتعاب مدقي حسابات الشركة السادة بيت الاردن للتدقيق محاسبون قانونيون مبلغ (7,500) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

المادة ١ - بيان بأسماء ورتب وملكيّات أعضاء مجلس الإدارة وإدارتهم.

الرقم	الاسم	الأقرباء + الجنسية	عدد الأسهم 2011	عدد الأسهم 2010	ملاحظات
1	الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	الأردنية	2,076,150	2,418,685	رئيس مجلس إدارة والمدير العام
		ميسون شاكر ابو عوض - الأردنية	438,079	438,079	زوجة د. عاطف عيسى
		محمد عاطف محمد عيسى - أردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
		احمد عاطف محمد عيسى - أردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
		ضياء الدين عاطف عيسى - أردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
		يحيى عاطف محمد عيسى - أردنية	118,641	---	ابن د. عاطف عيسى
		بسمة عاطف محمد عيسى - أردنية	99,401	99,401	ابنة د. عاطف عيسى
2	سعادة السيد رسمي خضر الملاح	الأردنية	52,500	50,000	نائب رئيس مجلس الإدارة
3	م ميسون شاكر شكري ابو عوض	الأردنية	438,079	438,079	عضو مجلس الإدارة
4	م عوني باير عبد السلیمان	الأردنية	51,000	51,000	عضو مجلس الإدارة
		خولة فالح داود غرايبة - الأردنية	20,000	20,000	زوجة م. عوني السلیمان
		هيثم عوني باير السلیمان - الأردنية	13,441	13,441	ابن م. عوني السلیمان
5	د. محمد امين عبدالكريم ابو شنب	الأردنية	61,000	61,000	عضو مجلس الإدارة

ب - بيان بأسماء ورتب وملكيّات الأشخاص المطلعين بالإدارة العليا وإدارتهم.

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2011	عدد الأسهم 2010
1	السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	الأردنية	5,000	---

ج - لا توجد أية هركات مسطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والأشخاص المطلعين بالإدارة العليا بالهركة أو إدارتهم.

المادة ٢ - المزايا والمكافآت.

أ - المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من 2011/1/1 وحتى 2011/12/31. كما يلي :

الاسم	المنصب	الرواتب	تفقات ومكافآت	المجموع
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	56,500	2,000	58,500
سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
المهندس عوني باير عبد السلیمان	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
الدكتور محمد امين عبد الكريم ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
المجموع		56,500	10,000	66,500

* بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة لعام 2011 سبعة اجتماعات .

ب - المزايا والمكافآت التي تمتع بها الأشخاص المطلعين بالإدارة العليا خلال الفترة من 1/1 وحتى 2011/12/31 ، كما يلي :-

الاسم	المنصب	الرواتب	مكافآت	المجموع
السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	11,300	---	11,300
المجموع		11,300	---	11,300

المادة ٣ - تبرعات: لا يوجد تبرعات خلال عام 2011 .

المادة ٤ - العقود والمطاريح والارتباطات التي عقدها الشركة :

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

الحادي والعشرون:

أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة :

لا يوجد أية مساهمات للشركة في حماية البيئة .

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لقد ساهمت الشركة في خدمة المجتمع المحلي من خلال التبرعات التي قدمتها لبعض الجهات الخيرية كما قام عدد من أعضاء مجلس الإدارة أيضاً بالتبرع لعدة جهات خيرية، بالإضافة الى بعض المساهمات الإعلامية ومساهمات التوعية من خلال المشاركة في برامج تلفزيونية ولقاءات صحفية .

قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة :

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الانزامية (العامة والامرة) وبجميع البنود الارشادية الواردة في دليل قواعد

حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

نص القاعدة حسب الدليل	طبق جزئياً	لم يطبق	اسباب عدم الالتزام
يضع مجلس الادارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.	*		يتم الاستناد الى القواعد القانونية المقررة بموجب احكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والانظمة والتعليمات والاجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية وسيتم تعديل النظام خلال العام 2012 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.	*		سيتم تعديل النظام للعام 2012 ليتضمن من تعليمات الحوكمة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	*		يقوم مجلس الادارة بمراجعة المخاطر المحتملة وسيتم خلال عام 2012 اعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الافصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	*		يتم الاصحاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2012 ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع اجراءات تمنع الاشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية	*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية ، والشركة بصدد وضع الاجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الاطراف ذوي المصالح.	*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد اسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة باعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية.	*		يتم التعامل مع المكافآت وفق الاجراءات التي يحددها مجلس الادارة بخصوص الادارة التنفيذية وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام لعام 2012
يتضمن النظام الداخلي وضع اجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	*		سنقوم الشركة بوضع اجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2012 من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الادارة اجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	*		سنقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام 2012 بوضع اجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصياتهما الى مجلس الادارة وتقريراً حول اعمالهما الى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.	*		يتم تقديم القرارات الى مجلس الادارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت باعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي	*		جاري العمل على اعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت باعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.	*		جاري العمل على اعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة اجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الافصاح المعتمدة من قبل المجلس الادارة لتنظيم شؤون الافصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	*		يتم اعتماد تعليمات الافصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.

PC Plaza center
Wadi Al Tai St.
3rd floor, Office no. 301
Tel.: 962 6 5639333
Fax.: 962 6 5639444

الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 2012.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2011 م وعن توفير نظام رقابة فعال للشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	
المعيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة	
المهندسة تيسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	
المهندس عونى باير عبد المليمان	عضو مجلس الإدارة	
الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	

- نقر نحن الموقعين ادناه بصحة وثقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2011 .

السيد / أكرم حسن علي صافي
المدير المالي

الدكتور/ عاطف محمد احمد عيسى
رئيس مجلس الإدارة - المدير العام

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

البيانات المالية للسنة المنتهية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

وتقرير المحاسب القانوني المستقل



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير المحاسب القانوني المستقل	٣ - ٤
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٥
بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٦
بيان التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٧
بيان التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٨
إيضاحات حول البيانات المالية	٩ - ١٦





تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التاريخ ٢٠١٢/٣/١١

المقدمة

فمننا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

ان الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذا البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ وعند القيام بتقييم المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة لغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

Jordan - Amman
P.O.Box 950429 Zip Code 11195
Tel.: +962 6 5510970
Fax: +962 6 5510972
E-mail: jcpa.house@gmail.com
www.tatweer-house.com

الأردن - عمان

ص ب ٩٥٠٤٢٩ الرمز البريدي ١١١٩٥

هاتف ٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٠

فاكس ٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٢

البريد الإلكتروني

www.tatweer-house.com

الرأي

في رأينا ان البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة (تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية) عن الوضع المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول لعام ٢٠١١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية ونوصي الهيئة العامة المصادقة عليها.

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا ، نلفت الانتباه إلى ما يلي:

كما هو مبين في القوائم المالية المرفقة تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي وعقارات كلفتها (٦,٠٤٥,٤٨٤) ديناراً اردني كما في ٣١ كانون أول ٢٠١١ م، و(٨٧٧٣٩٤٢) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ م غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وتحفظ الشركة مقابلها بوكالات عدلية ووكالات عدلية غير قابلة للعزل إضافة إلى تعهدات خطية مقابل هذه الأراضي والعقارات من أعضاء مجلس الإدارة.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ان البيانات المالية المرفقة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها .



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التاريخ ٢٠١٢/٣/١١

عادل الخفش

بيت الأردن للتدقيق

د. انور عادل الخفش

اجازة رقم (٧٤٣)



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ م

الموجودات الموجودات المتداولة	الإيضاح	٣١ كانون أول ٢٠١١ دينار أردني	٣١ كانون أول ٢٠١٠ دينار أردني
النقد في الصندوق ولدى البنوك	(٣)	٤,١٥٩	٥,٦٩٨
موجودات مالية لأغراض المتاجرة		—	٥٦,٣٨٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	(٤)	١٨,٦٦٢	—
الذمم المدينة		١٧,٧١٥	٣,٦٨١
الأرصدة المدينة الأخرى	(٥)	٢٨٢	٣٠٥
مجموع الموجودات المتداولة		٤٠,٨١٨	٦٦,٠٧٣
الموجودات الغير متداولة			
موجودات مالية متوفرة للبيع		—	٢٠٠,٠٠٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر		١٥٦,٠٠٠	—
استثمارات عقارية		٨,٧١٣,٥٨٤	٨,٩١٤,٣١٠
استثمارات في شركات زميلة	(٦)	٢,٨٥٣,٨٣٢	٣,٩٣٠,٩٩٢
موجودات ثابتة بعد خصم الاستهلاك المتراكم	(٧)	١٧,٩٠٨	٢٦,٩٦٢
مجموع الموجودات الغير متداولة		١١,٧٤١,٣٢٤	١٣,٠٧٢,٢٦٤
مجموع الموجودات		١١,٧٨٢,١٤٢	١٣,١٣٨,٣٣٧
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
الذمم الدائنة	(٨)	٤٧٤,٢٢٦	٧٠٥,٩٩٩
شيكات أجده		٤,٥٠٠	١٠٦,٩٣٠
أرصدة دائنة أخرى	(٩)	٣٠,٨٣٧	٢٣,٣٨٣
مجموع المطلوبات المتداولة		٥٠٩,٥٦٣	٨٣٦,٣١٢
حقوق المساهمين			
رأس المال المصرح به (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار		١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المدفوع		٧٥,١٧٩	٧٥,١٧٩
أحباطي إجباري		(٦٩٧,٠٢٢)	٢٢٦,٨٤٦
الأرباح (خسائر) المدورة		—	—
التغير المتراكم - حصة من بنود الدخل الشامل الأخرى		(١٠٥,٥٧٨)	—
للمساهمين		١١,٢٧٢,٥٧٩	١٢,٣٠٢,٠٢٥
مجموع حقوق المساهمين		١١,٧٨٢,١٤٢	١٣,١٣٨,٣٣٧

(الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات وتقرأ معها)



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
بيان الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١ م

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون أول ٢٠١١	الايضاح
دينار أردني	دينار أردني	
١٨٨,٦٣٤	(٢٦,٧٨٣)	(١٠) (خسائر) أرباح بيع الأراضي
١٨,٨٢٢	١٩,٥٦٦	إيرادات التأجير
(١٥٠,٤٨٤)	(٦٩٧,٧١٤)	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية
(٤٠,١٦٤)	(٢٨,٦٤٤)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
<u>١٩,٨٠٨</u>	<u>(٧٣٣,٥٧٥)</u>	اجمالي الأرباح (الخسائر) والإيرادات الأخرى
		بضائف (يطرح) :
(١٦٣,٣٩٣)	(٢٠١,٤٥٢)	(١١) مصاريف إدارية وعمومية
(٢٤,٥٠١)	(١٣,٠٨٨)	فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٩,٢٠٣)	(٩,٠٥٥)	استهلاك الموجودات طويلة الأجل
<u>٢,٥٤٢</u>	<u>٣٣,٣٠٢</u>	إيرادات (خسائر) ومصاريف سنوات سابقة
<u>(١٩٤,٥٥٥)</u>	<u>(١٩٠,٢٩٣)</u>	اجمالي المصاريف والاستهلاكات
<u>(١٧٧,٧٤٧)</u>	<u>(٩٢٣,٨٦٨)</u>	خسائر الفترة الشاملة قبل المخصصات
		يطرح :
-	-	مخصص ضريبة الدخل
-	-	مخصص البحث العلمي
-	-	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
-	-	مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
<u>-</u>	<u>-</u>	اجمالي المخصصات
<u>(١٧٧,٧٤٧)</u>	<u>(٩٢٣,٨٦٨)</u>	صافي (خسائر) الفترة الشاملة بعد المخصصات
(١٧٧,٧٤٧)	(٩٢٣,٨٦٨)	خسارة الفترة
		بضائف بنود الدخل الشامل الأخرى
-	(١٠٥,٥٧٨)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل
<u>(١٧٧,٧٤٧)</u>	<u>(١,٠٢٩,٤٤٦)</u>	الأخرى للشركة الزميلة
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الدخل الشامل للفترة
(٠,٠١٤٨)	(٠,٠٨٥٨)	عدد الأسهم المرجح / سهم
		حصة السهم الواحد - (خسارة) ربح دينار / سهم

(الايضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات وتقرأ معها)



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
بيان التدفقات النقدية
عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١

٢٠١٠ كانون أول	٢٠١١ كانون أول	الإيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
(١٧٧,٧٤٧)	(٩٢٣,٨٦٨)		التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية
			(خسائر) أرباح الفترة
٩,٢٠٣	٩,٠٥٥		تعديلات عس:
٢٤,٥٠١	١٣,٠٨٨		استهلاك الموجودات طويلة الأجل
٤٠,١٦٤	٢٨,٦٤٤		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
			حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
<u>(١٠٣,٨٧٩)</u>	<u>(٨٧٣,٠٨١)</u>		(الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
٢,٥٩٦	(١٤,٠٣٤)		الذمم المدينة
٢٧,١٤٥	٢٤,٦٣٩		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٩)	٢٣		الأرصدة المتبقة الأخرى
<u>(١٠٦,٧٣٥)</u>	<u>(٢٣١,٧٧٣)</u>		<u>(الزيادة) النقص في المطلوبات المتداولة</u>
(٨,٦٦٦)	٧,٤٥٣		الذمم الدائنة
٩٥,٦٨٠	(١٠٢,٤٣٠)		الأرصدة الدائنة الأخرى
			شيكات آجلة
<u>(١٥٣,٨٦٨)</u>	<u>(١٠٨٩,٢٠٣)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من النشاطات التشغيلية
			<u>التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية</u>
(٦٥,٨١٦)	٢٠٠,٧٢٦		استثمارات عقارية
٢١٧,٥٦٦	٩٤٣,٩٣٨		استثمارات في شركات زميلة
—	٤٤,٠٠٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
<u>١٥١,٧٥٠</u>	<u>١,١٨٧,٦٦٤</u>		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) النشاطات الاستثمارية
<u>(٢,١١٨)</u>	<u>(١,٥٣٩)</u>		صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما يعادلها
٧,٨١٦	٥,٦٩٨	(٣)	النقدية وما يعادلها في أول الفترة
<u>٥,٦٩٨</u>	<u>٤,١٥٩</u>	(٣)	النقدية وما يعادلها في آخر الفترة

(الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات وتقرأ معها)



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
بيان التغيرات في حقوق المساهمين
عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١

رأس المال المدفوع	احتياطي إجباري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح والخسائر المرحلة	مجموع حقوق الملكية
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد كما في ٢٠١١/١/١	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,١٧٩	٢٢٦,٨٤٦	١٢,٣٠٢,٠٢٥
إجمالي الدخل الشامل للفترة	—	—	(٩٢٣,٨٦٨)	(١,٠٢٩,٤٤٦)
الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,١٧٩	(٦٩٧,٠٢٢)	١١,٣٧٢,٥٥٩
الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,١٧٩	٤٠٤,٥٩٣	١٢,٤٧٩,٧٧٢
إجمالي الدخل الشامل للفترة	—	—	(١٧٧,٧٤٧)	(١٧٧,٧٤٧)
الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,١٧٩	٢٢٦,٨٤٦	١٢,٣٠٢,٠٢٥

(الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات وتقرأ معه)



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
الإيضاحات حول البيانات المالية

(١) عام

تأسيس الشركة

تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٣٩٩) بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ م وبرأسمال مدفوع قدره (١٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني وبأشرت الشركة نشاطاتها في ٢٠٠٦/٨/٢٣ م.

غايات الشركة

تتمثل نشاطات الشركة بالقيام بأعمال ونشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها واستئجارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وبناء المشاريع والمجمعات التجارية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وتأجير العقارات وإدارة المشاريع العقارية وإدارة العقارات وشراء وبيع العقارات السكنية والتجارية.

تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته رقم (١) لعام ٢٠١٢ وتاريخ ٢٠١٢/١/٢٤ م.

(٢) أهم السياسات المحاسبية

- الاطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

- النقد و النقد المعدل

- تشمل النقدية النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع تحت الطلب لدى البنوك.
- النقد المعدل هو استثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة من تغير القيمة.

- الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجود مالي لمنشأة والزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

- أ. نقد.
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى.
- ج. حق تعاقدي لاستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة.
- د. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

- الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحة منها أي مخصص للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها والذي يمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل للذمم.



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م الإيضاحات حول البيانات المالية

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن :
أ. التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير ايجابية للمنشأة.
ب. عقد من الممكن أو سيتم تمويله في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف بمبديا بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافا إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على امتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و التي تقاس بمبديا بالقيمة العادلة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

- الذمم التجارية الدائنة و المستحقات هي التزامات للدفع مقابل للخدمات أو البضائع التي يتم استلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الاتفاق رسميا بشأنها مع المورد أم لا.

الأطراف ذات العلاقة

- تمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل الموارد و الخدمات أو الالتزامات ما بين الأطراف ذات العلاقة.
- يتم اعتماد أسس و شروط التعاملات بين الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة.

الالتزام بالنشريات

- أ- تم إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة من لجنة تفسيرات التقارير الدولية المنبثقة عن معايير المحاسبة الدولية المالية والتفسيرات التي تبناها مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القوانين في الأردن.
- ب- تتبع الشركة مبدأ الاستحقاق عن قيد النفقات والمصروفات والإيرادات.

- ج- السياسات المحاسبية الواردة لاحقا والتي تتماشى مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والقانونية ، تم تطبيقها وفقا لمبدأ الثبات عند إعداد البيانات المالية للشركة .

أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية بالدينار الأردني، يتطلب إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية لأعداد التقارير المالية أن تقوم الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات ترتبط في تطبيق السياسات للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف وتستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على المعلومات التاريخية وعوامل أخرى متنوعة يعتقد بأنها تناسب الحالة بحيث تكون نتائج هذه التقديرات والافتراضات الأساس للحكم على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بشكل مستمر، يتم الاعتراف بالفرق الناتج عن مراجعة التقديرات في السنة التي تمت المراجعة بها إذا ما كانت المراجعة تخص السنة الحالية بينما يتم الاعتراف بآثر المراجعة في السنة الحالية والسنوات اللاحقة إذا ما كانت المراجعة تخص السنة الحالية والسنوات اللاحقة.



التغير في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم إتباعها في الفترة السابقة باستثناء التغير في السياسات المحاسبية المتعلقة بمحاسبة الموجودات المالية، حيث قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية لطبق على القوائم المالية التي تبدأ في الأول من كانون الثاني ٢٠١١، كما اختارت الشركة الإعفاء المحدد لعدم إعادة عرض الأرقام المقارنة من سنة التطبيق الأولى، إن تطبيق المعيار الجديد وتفسيراته لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترة المحاسبية الحالية.

الموجودات المالية بالقيمة السوقية من خلال الأرباح والخسائر

تشمل الموجودات المالية التي يتم شراؤها لأغراض البيع في المدى القصير وتلك الموجودات المالية التي تقرر الإدارة تصنيفها ضمن هذا البند، هذه الموجودات المالية تظهر ضمن الموجودات المتداولة إذا كانت لأغراض المتاجرة أو سيتم الاستغناء عنها خلال ١٢ شهرا من تاريخ الميزانية وجميع هذه الموجودات المالية تقيم بالقيمة العادلة بتاريخ الميزانية ويتم قيد الفروقات الناجمة عن إعادة التقييم في بيان الدخل كأرباح أو خسائر إعادة تقييم وفقا للنتيجة.

الاستثمارات العقارية

يتم تصنيف الأراضي التي تحصل عليها الشركة تصنف كاستثمارات عقارية وتقدر بالتكلفة التي تتضمن جميع التكاليف المتعلقة بالشراء والقابلة للرسملة.

لم يتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة السوقية وإنما تم قيدها بالكلفة فقط في البيانات المالية وذلك تماشيا مع قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٠٧م.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي العامة، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج الفترة في بيان الدخل .

الموجودات طويلة الأجل

تظهر الموجودات طويلة الأجل بالتكلفة وتستهلك باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل من المستلكت ونسب تتراوح من ١٠% إلى ٢٠%.

أسس إعداد بيان التدفق النقدي

تم إعداد بيان التدفق النقدي وفقا للطريقة الغير مباشرة .



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

الإيضاحات حول البيانات المالية

(٣) النقد في الصندوق ولدى البنوك :

يتألف هذا البند من :

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون أول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٠٠	١.٠٠٠	سلف مستديمة وعيد - صندوق نظرية
٥.٢٩٨	٣.١٥٩	حسابات جارية لدى البنوك
<u>٥.٢٩٨</u>	<u>٤.١٥٩</u>	مجموع النقد في الصندوق ولدى البنوك

(٤) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون أول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٥.٠١٧	٢٨.٠٧٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٨.٢٢٨)	(٩.٤١٥)	مخصص فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٥٦.٣٨٩	١٨.٦٦٢	صافي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
<u>٢٠٠.٠٠٠</u>	<u>١٥٦.٠٠٠</u>	موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
—	—	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
<u>٢٠٠.٠٠٠</u>	<u>١٥٦.٠٠٠</u>	صافي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
<u>٢٥٦.٣٨٩</u>	<u>١٧٤.٦٦٢</u>	المجموع



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
الإيضاحات حول البيانات المالية

(٥) أرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٧٨	٢٥٥	مصاريف متوقعة مقدما
٢٧	٢٧	أمانات ضريبة الدخل مستردة
<u>٣٠٥</u>	<u>٢٨٢</u>	اجمالي الأرصدة المدينة الأخرى

(٦) استثمارات في شركات زميلة

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٩٧١,١٥٦	٢,٩٨٨,٠٥٤	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
(٤٠,١٦٤)	(٢٨,٦٤٥)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
—	(١٠٥,٥٢٨)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة
<u>٣,٩٣٠,٩٩٢</u>	<u>٢,٨٥٣,٨٢٢</u>	مجموع الاستثمارات في شركات زميلة



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
الإيضاحات حول البيانات المالية

(٧) الممتلكات والمعدات

الائتات و المفروشات	كمبيوتر ولوازمه	الأجهزة الكهربائية	السيارات	الديكورات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١١,٩٠٥	٤,٦٦٢	١,١٧١	٤٤,٠٨٦	٣,٦٢٥	٦٥,٤٤٩
—	—	—	—	—	—
الممتلكات والمعدات بالكلفة كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	١١,٩٠٥	٤,٦٦٢	١,١٧١	٤٤,٠٨٦	٦٥,٤٤٩
الإضافات	—	—	—	—	—
الإستبعادات	—	—	—	—	—
الممتلكات والمعدات بالكلفة كما في ٢٠١١/١٢/٣١	١١,٩٠٥	٤,٦٦٢	١,١٧١	٤٤,٠٨٦	٦٥,٤٤٩
مخصص الاستهلاك في ٢٠١٠/١٢/٣١	(٥,٠٦٨)	(٣,٤١٦)	(٣١٠)	(٢٨,١٥٠)	(٣٨,٤٨٧)
مخصص الاستهلاك العام	(١,١٩٠)	(٧٧٢)	(١١٧)	(٦,٦١٣)	(٩,٠٠٤)
مجمع الاستهلاك في ٢٠١١/١٢/٣١	(٦,٢٥٨)	(٤,١٨٨)	(٤٢٧)	(٣٤,٧٦٢)	(٤٧,٥٤١)
صافي القيمة الدفترية في ٢٠١١/١٢/٣١	٥,٦٤٧	٤٧٤	٧٤٤	٩,٣٢٢	١٧,٩٠٨
صافي اقيمة الدفترية في ٢٠١٠/١٢/٣١	٦,٨٣٧	١,٢٤٦	٨٦١	١٥,٩٣٦	٢٦,٩٦٢



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

الإيضاحات حول البيانات المالية

(٨) الذمم الدائنة

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
١١,٣٢٥	٨,٣٨٧	ذمم موردين
٦٣٥,٣٣٧	٣٨٨,٩٦٤	ذمم الوسطاء
٤٠,٧٣٧	—	ذمم شركات حليقة
١٨,٦٠٠	٧٥,٦٧٥	ذمم أخرى
٦٠٠	١,٢٠٠	ذمم موظفين
<u>٧٠٥,٩٩٩</u>	<u>٤٧٤,٢٢٦</u>	مجموع الذمم الدائنة

(٩) الارصدة الدائنة الأخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون أول ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٢,٠٤٠	٢٨,٠٠٤	مصاريف مستحقة الدفع
١,١٣٣	٢,٥٧٤	أمانات الضمان الاجتماعي
٢١٠	٢١٠	مخصص دعم التعليم المهني والتفني
—	٤٩	أمانات ضريبة الدخل - ٥% أتعاب مهنية
<u>٢٣,٣٨٣</u>	<u>٣٠,٨٣٧</u>	مجموع الارصدة الدائنة الأخرى

(١٠) أرباح (خسائر) بيع الأراضي

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٣٤,٩٩٧	٤٢٢,٥١٠	سعر بيع الأرض
(٥٤٦,٣٦٣)	(٤٤٩,٢٩٣)	تكلفة الأرض المباعة
<u>١٨٨,٦٣٤</u>	<u>(٢٦,٧٨٣)</u>	أرباح (خسائر) بيع الأراضي



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

الإيضاحات حول البيانات المالية

(١١) المصاريف الإدارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	٣١ كانون الأول ٢٠١١	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٣,٩٨٠	٨٣,٥٨٠	مصاريف الرواتب والأجور
٤,٢٥٠	٤,٢٥٠	مصاريف الإيجارات
٩,٠٦٢	٩,٤٠٥	المساهمة في الضمان الاجتماعي
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مصاريف تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٥,٠٠٠	٣,٨١٠	عمولات التسويق والبيع
٤,١٧٤	٣,٥١٢	مصاريف هاتف وكهرباء ومياه
١١,٢٠٠	١١,١٩٠	مصاريف اشتراكات
١,٠٢٧	٧٩٠	مصاريف القرطاسية والمطبوعات
٧٤٧	٣٩٣	مصاريف صيانة عامة
١,٠٤٥	٢,١٢٤	مصاريف الضيافة
٨,٢٧٧	٨,٧٤٥	مصاريف الاتعاب المهنية
٥٧٥	٦٥٤	مصاريف رسوم ورخص حكومية
١,١٣٥	٣٧,٦٥٠	مصاريف متنوعة ونثرية
٨١٦	٧٨٩	مصاريف السيارات
٩,٨٤٣	٣,٩٢٣	مصاريف سفر
٥٦٥	٦٢٨	مصاريف الدعاية والإعلان
٩,٢١٥	١٧,٠٥٥	فوائد متدنية وعمولات بنكية
٢,٤٨٢	٢,٩٥٤	محرقات
<u>١٦٣,٣٩٣</u>	<u>٢٠١,٤٥٢</u>	مجموع المصاريف الإدارية والعمومية

