



ارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real

شركة الكفاءة للاستثمار
Estate Investments Co., P.L.C.

PC Plaza center
Wasfi Al Tal St.
3rd floor. Office no. 301
Tel.: +962 6 5639333
Fax.: +962 6 5639444

الرقم: ك ع / 2013/11
التاريخ: 2013/3/24

السادة/ بورصة عمان المحترمين
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

موضوع : البيانات المالية والتقرير السنوي.

تحية واحتراماً،،،

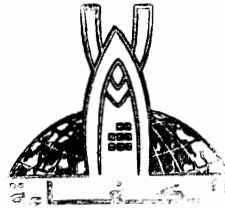
بالإشارة إلى تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة بالاستناد لأحكام المادة (12/ف) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لعام 2002، وبموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2004/53) ، وتعديلاته بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007 /272) نرفق لكم مايلي:-

1. البيانات المالية (قائمة المركز المالي وبيان الدخل الشامل وتقرير المحاسب القانوني) كما في 31 كانون الأول لعام 2012 .
2. نسخة ورقية عن التقرير السنوي (DRAFT) عن عام 2012، وكذلك قرص مدمج يحتوي مادة التقرير السنوي على شكل ملف (PDF)، حيث سيتم موافاتكم به حال الانتهاء من طباعته.

شاكرين لكم حسن تعاونكم ومقدرين لكم جهودكم
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

د. عاطف عيسى



بورصة عمان الدائرة الإدارية والمالية الديوان ٢٦ آذار ٢٠١٣ الرقم التسلسلي: ١١١١ رقم الملف: ١١١١ الجهة المختصة: المدير العام
--



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

6

التقرير السنوي السادس

للسنة المالية المنتهية في 2012/12/31

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي السادس 2012

مجلس الإدارة

الرئيس

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

الأعضاء

المهندسة ميسون شاکر شکري أبو عوض

المهندس عوني باير عيد السلیمان

الدكتور محمد أمين عبد الكريم محمود أبو شنب

المدير العام

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

مكتبو الحسابات

بيت الأردن للتدقيق محاسبون قانونيون

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 ، لنقدم لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي السادس للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2012 ، وأهم إنجازات الشركة خلال تلك السنة إضافة إلى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام 2013 ، 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، منها تقليص النفقات لأقصى حد ممكن كذلك إعادة تسيب 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، وبالتالي تحقيق الخسائر التي ترونها في البيانات المالية للشركة .

أما عن أوضاع شركتكم فأنتم 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 ، 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 وفرصة السيولة والتدفقات النقدية ، وان الخطة المستقبلية تقوم على تطوير محافظ الشركة العقارية ، و العمل الدؤوب لإدارة أصول الشركة لتجنيبها أية مخاطر وبذل أقصى الجهد للحصول على شريك ممول أو جهة تمويلية لتنفيذ مشاريع الشركة التي تم التحضير لها ودراسة جدواها بشكل ايجابي بما في ذلك البدء ببناء المباني السكنية المستقلة على شكل شقق سكنية وتنتظر حال توفر السيولة النقدية المباشرة بتنفيذها على أراضي مملوكة للشركة أو أراضي جديدة يتم تملكها لتعظيم الفرص التي تمكنها من استئناف عملها كمطور.

وفي الختام 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 سوق العقار والمال بشكل عام وبالتالي على أداء شركتكم على وجه الخصوص، كما أتقدم بالشكر الجزيل لحضوركم هذا الاجتماع ودعمكم ومؤازرتكم ، وعلى الثقة التي منحتمونا إياها ، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الرؤية 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 2012/12/31 إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإقصاص.

أولاً: 1 - وصفه لأنشطة 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.

غايات الشركة:

- أن تبيع وتشتري وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتفك 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 الإسهال حيثما يكون ضرورياً أو ملائماً لغايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- استثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجاتها أو التصرف بقا 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 والمحافظة 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 وعدد الموظفين في كل منها:-

يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان ش.الجاردنز ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد الموظفين (4) في 2012/12/31 .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (10,756,947) 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: الشركات التابعة والحليفة :

أ. لا يوجد شركات تابعة للشركة .

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

بلغت نسبة استثمار الشركة في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية (شركة حليفة رأسمالها البالغ أربعة ملايين دينار) ما نسبته (25.361%) تقريباً كما 2012/12/31 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 أربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة (25.361%) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
- يقع مركزها الرئيسي في(عمان- الأردن) وعدد موظفيها موظف واحد ولا يوجد لها فروع أخرى ولا شركات تابعة

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 ورتب اشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالشركة :-

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 ورتب اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالشركة :

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 والمحافظ الاستثمارية والمالية والاقتصادية والعقارية في كل من : امريكا ، كندا ، السعودية ، السودان ، الامارات بالاضافة 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 تاسيسها 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 والتموين (سيلر فود) عام 2003 - مدارس الافاق المضيئة 2005
- مصنع عمان للورق الصحي (برايم) عام 2006 - شركة الملاح للاستشارات 2007

3- المهندس ميمون شاكر شكري ابو محوض

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 لرسالة الدكتوراه في الهندسة - جامعة ولاية ينوي 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 - المهندس محوني باير محمد الطليمان

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : 2009/5/5 ، مواليد عام : 1954 / حرتا
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 المحدودة للتجارة والاستثمار والمقاولات/ شركة مقاولات سعودية /السودان من (2003 - 2006) .
 - شريك في شركة اسكان والعمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام 2006 وحتى تاريخه .

5- الدكتور محمد امين محمد الشريه محمود ابو شنبه

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) .
 - عضو هيئة مديرين ورئيس اللجنة المالية والقانونية في شركة السنبال الدولية للتعليم ومدارس الحصاد التربوي .

د - بيان بأسماء الأشخاص المطلعين في الإدارة العليا ونهضة منهم:-

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 و للاستثمار - جامعة العلوم التطبيقية من 1999 الى 2000 .

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

الاسم	عدد الاسهم 2012	النسبة	عدد الاسهم 2011	النسبة
د . علفا محمد احمد عيسى	2,073,150	% 17.276	2,076,150	% 17.301
رياح جمعة محمود ذياب	1,426,198	% 11.885	1,411,513	% 11.763
انور محمد احمد عيسى	817,334	% 6.811	854,606	% 7.122

خامسا: 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 محليا أو خارجيا .

سادسا: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا :

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محليا أو خارجيا) يشكلون 10% فأكثر من اجمالي المشتريات و المبيعات

سابعا: 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.

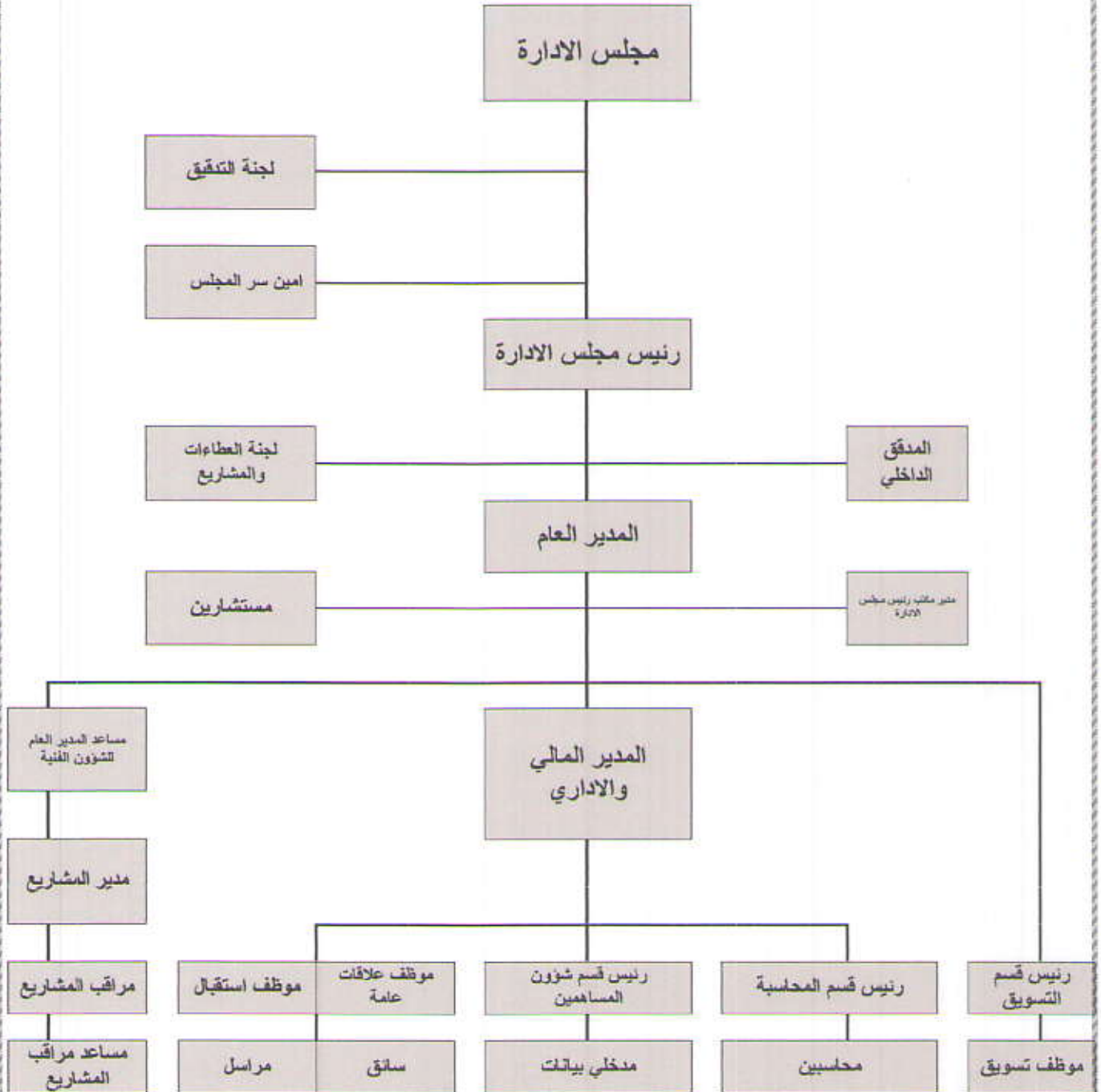
ثامنا: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على

عمل الشركة أو قدرتها التنافسية:

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

تامعا :

المبكل التنظيمي المستمد من الشركة



ب - محمد موظفي الخرجة وبناته مؤملاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (4) موظفين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام 2012 بنسبة 1.7 % شهريا . حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

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

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الخرجة :

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

مأخراً: المخاطر التي تتعرض لها الخرجة لها

لا يوجد اية مخاطر تتعرض لها الشركة سوى المخاطر المتأتية 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.

- الأزرمة المالية :

منذ اندلاع الأزرمة المالية وما تبعها من اضطرابات سياسية واقليمية رافقتها انهيارات كبرى في أسعار الأسهم في الأسواق الرئيسية العالمية أدت الى تحقيق معدلات نمو متباينة تراوحت بين نمو سلبي في الدول التي تازرت بشكل مباشر بالاضعاع السياسية مستنزفة كل موارد السيولة النقدية المتاحة الى تحقيق معدلات نمو مرتفعة في معظم دول الخليج العربي التي استفادت من ارتفاع اسعار النفط العالمية

- تحديات السوق العقاري:

في ظل الاوضاع الحالية التي واجهها القطاع العقاري وما ترتب عليه من ضعف في القوة الشرائية وتحفظ البنوك وتشدها على القروض وانخفاض رؤوس الاموال سببا في زيادة كبيرة في المعروض مقابل الطلب وحدثت انخفاضات كبيرة في الاسعار مما حد من عمليات البيع والشراء للأراضي أو القيام بالتطوير اللازم للمشاريع، مما أثر سلباً على الشركات العقارية ومن ضمنها شركتنا.

-مخاطر السيولة والامتثمار:

ان سياسة الشركة تتمثل بتوفير السيولة النقدية المناسبة في الوقت المناسب لذا فقد 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.

-المخاطر المتعلقة بالامتبارات السياسية والاقتصادية:

كان لمجيء الربيع العربي في معظم الدول وما شهده العالم من تغيرات كبيرة في الانظمة العربية وسياسات الدول الداخلية اثرا واضحا على السوق المحلي العقاري حيث انخفض بذلك الطلب على الاراضي المطورة والمشاريع العقارية الاخرى والنشاط العمراني بشكل ملحوظ مشكلا بذلك لانخفاض محتمل لقيمة الاستثمارات العقارية في الفترة القادمة لارتباطه الوثيق بشكل اساسي بالظروف الاقتصادية السائدة في جميع دول العالم والذي انعكس على القدرة الشرائية للمواطنين اضافة الى حذر المستثمرين للانفاق على مشاريع عقارية جديدة .

-مخاطر احدارة راس المال:

يقوم مجلس ادارة الشركة بادارة هيكل راس المال بهدف الحفاظ على حقوق المساهمين وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة .

الحادي عشر: الإنجازات ووصف الأحداث الهامة لعام 2012

1. تم العمل على إعداد الدراسات لتطوير جزء كبير من الأراضي التي تمتلكها الشركة، وإعداد الجوى الاقتصادية الخاصة بها.
2. تم بيع اراض بقيمة (351.335) ثلاثمائة وواحد وخمسون الفا وثلاثمائة وخمسة وثلاثون ديناراً وهي مقاربة الى كلفتها الى حد ما .
3. تم عمل مخططات انشائية لمشروع طبربور السكني بالتعاون مع مكاتب هندسية ، ستقوم الادارة بالمباشرة بتنفيذه ان شاء الله في المرحلة القادمة والذي سيضيف مردود مالي وعوائد مجزية .
4. قامت الشركة بوضع خطط واستراتيجيات تسويقية مدروسة لاتمام عملية بيع مشروع الشركة العقاري في طبربور حال البدء بتنفيذه .
5. تم العمل على تحديث الأنظمة تماشياً مع حوكمة الشركات .

6. 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 وهدوء القطاعات الاقتصادية المختلفة نتيجة ما تمر به المنطقة من ظروف سلبية.
7. ما زالت إدارة الشركة تتبع سياسة تقليص النفقات والمصاريف العامة تماشياً مع الظروف الاقتصادية التي تمر بها.

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

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

الثالث محفر: الصلصة الزمنية للأرباح المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار إلتحاق الأوراق المالية:-

البيان	2012	2011	2010	2009	2008
الأرباح (الخسائر) المحققة قبل المخصصات	(634,405)	(923,868)	(177,747)	242,177	(140,527)
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	10,635,491	11,272,579	12,302,025	12,479,772	12,247,453
أسعار الأوراق المالية	0.57	0.61	0.47	0.59	0.75

الرابع محفر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي

البيان	2012	2011	2010	2009	2008
نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)	57 %	8 %	8 %	13 %	196 %
نسبة السيولة السريعة(أصول متداولة سريعة التحول إلى نقد) إلى خصوم متداولة)	57 %	8 %	8 %	13 %	196 %
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية	(53) %	(219) %	(94) %	52 %	(58) %
نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)	(5.81) %	(7.84) %	(1.35) %	1.73 %	(1.13) %
نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)	(5.96) %	(8.20) %	(1.44) %	1.86 %	(1.15) %
القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)	0.89	0.94	1.03	1.04	1.02
نسبة مجموع المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (نسبة المديونية)	2.65 %	4.33 %	6.37 %	6.84 %	1.59 %

الخامس محفر: الخطة المستقبلية :-

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- القيام بشراء مجموعة من الأراضي والتي تصلح لإقامة الاسكانات عليها في حال توافر السيولة النقدية وبيعها بهدف تحقيق أرباح منتظمة للشركة .
- الاستمرار بالعمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة بعد تأمين التمويل اللازم لتنفيذها.
- 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 محافظتها العقارية، تقوم إستراتيجيتها على خلق الشراكات والقيام باستثمارات متوسطة الأجل، والعمل على إدارة محفظة استثمارية تتضمن استثمارات محلية وإقليمية، والعمل على إيجاد شراكات لتنفيذ المشاريع سواء استثمارية أو تمويلية في مجالات متعددة ، كما تعنى بإدارة وإيجاد محفظة عقارية متنوعة من الفرص من شأنها تحقيق عوائد مالية مجزية مستدامة وفوائد ملموسة على المدى البعيد .

- البدء ببناء كادر وظيفي متميز يعمل بروح الفريق الواحد وتحفيزهم لزيادة الكفاءة والفاعلية الخاصة بهم والتي من شأنها تحقيق الغايات الأساسية للشركة والهادفة لوضع الشركة في مكانة متقدمة ومناصفة في مجال تطوير الأراضي والعقارات .
- تأسيس و/أو المساهمة و/أو المشاركة و/أو ادارة و / او التملك كلياً او جزئياً لشركة او اكثر ذات مسؤولية محدودة في نطاق تنفيذ غايات الشركة من شأنها الاستثمار في كافة اوجه الاستثمار في مشاريع تطوير الأراضي والمشاريع العقارية والصناعية ومشاريع الاسكان .
- العمل على فرز بعض الأراضي في محفظة الشركة العقارية وتطويرها وتقسيمها وتزويدها بالبنية التحتية والمرافق الاخرى اللازمة ومن ثم بيعها او اقامة المشاريع الاسكانية والاستثمارية عليها على اختلاف انواعها واستخداماتها .
- العمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها الشركة سواء بالبيع المباشر للمواطنين او بالدخول في شركات استراتيجية مع مستثمرين محليين او خارجيين .

المادس عشر: مقدار اتعاب التحقن للشركة والأتعاب الأخرى،

بلغت أتعاب منققي حسابات الشركة السادة بيت الاردن للتحقيق محاسبون قانونيون مبلغ (7,500) دينار غير شاملة ضريبة المبيعات

المساج عشر: أ - بيان بأسماء ورتبهم وملكياتهم اعضاء مجلس الاحارة و اثارهم،-

الاسم	المنصب	الجنسية	الأقرباء	اسهم 2012	اسهم 2011	صلة القرابة
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة مدير عام	الاردنية	2,073,150	2,076,150	
			الاردنية	438,079	438,079	زوجة د.عاطف عيسى
			الاردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	148,641	118,641	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	99,401	99,401	ابنة د. عاطف عيسى
2	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	52,500	50,000	
3	ميسون شاكرا شكري ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية	438,079	438,079	
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	51,000	51,000	
			الاردنية	33,441	20,000	زوجة م.عوني باير
			الاردنية	---	13,441	ابن م. عوني باير
5	محمد امين عبدالكريم ابو شنب	عضو مجلس الادارة	الاردنية	61,000	61,000	

ب - بيان بأسماء ورتبهم وملكياتهم الأشخاص المطلعين بالأحارة العليا و اثارهم،-

الاسم	المنصب	الجنسية	الأقرباء	اسهم 2012	اسهم 2011	صلة القرابة
لكرم حسن علي صافي	المدير المالي	الاردنية		2,778	5,000	
			كندة لكرم حسن صافي	2,222	---	ابنة لكرم صافي

ج - لا توجد أية شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الاحارة والأشخاص المطلعين بالأحارة العليا بالشركة أو اثارهم .

الثامن عشر، المزايا والمكافآت،

أ - المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من 2012/1/1 وحتى 2012/12/31 . كما يلي :

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام	56,100	2,000	---	2,024	60,124
رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	---	2,000	---	---	2,000
ميسون شاكرا شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
محمد امين عبدالكريم ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
المجموع		56,100	10,000	---	2,024	68,124

ب - المزايا والمكافآت التي تمتع بها الأشخاص المطلعين بالإدارة العليا خلال الفترة من 1/1 وحتى 2012/12/31 ، كما يلي :-

الاسم	المنصب	الرواتب	مكافآت	المجموع
السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	11,220	---	11,220
	المجموع	11,220	---	11,220

التاسع عشر، تبرعاته،

لا يوجد تبرعات خلال عام 2012 .

العشرون، العقود والمشاريع والارتباطات التي محتمما الخرجة .

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 الخرجة في حماية البيئة ، -

لا يوجد أية مساهمات للشركة في حماية البيئة .

ب - مساهمة الخرجة في خدمة المجتمع المحلي، -

لقد ساهمت الشركة في خدمة المجتمع المحلي من خلال التبرعات التي قدمت لبعث الجهات الخيرية كما قام عدد من اعضاء مجلس الادارة ايضا 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 (لعامة والامرة) وبجميع البنود الارشادية الواردة في دليل قواعدحوكمة الشركات المساهمة المدرجة عدا ما يلي:

نص القاعدة حسب الدليل	طبق جزئياً	لم يطبق	اسباب عدم الالتزام
يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي تعدد بموجبه بشكل مفصل مهام ومسؤوليات المجلس ومسؤولياته.	*		يتم الاستناد في القواعد القانونية المعمورة بموجب احكام قانون الشركات وتكون هيئة الأوراق المالية والانظمة والتعليمات والاحكام المعتمدة من قبل الجهات الرقابية وسيتم تعديل النظام خلال العام 2012 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجية والسياسات والمخططات والبرامج التي من شأنها تحقيق معلمة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.	*		سيتم تعديل النظام لعام 2012 ليتضمن من تعليمات الحوكمة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	*		يقوم مجلس الإدارة بمراجعة المخاطر المحتملة وسيتم خلال عام 2012 اعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعمل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الامساح والتفاهة الخاصة بالشركة ومعالجة تظلماتها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات المفصلة.	*		يتم الامساح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2012 ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع اجراءات تدفع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.	*		يتم التدفق حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بعدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعداد اسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة باعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية.	*		يتم التعامل مع المكافآت وفق الاجراءات التي يحددها مجلس الادارة بخصوص الادارة التنفيذية وسيتم اعداد السياسات اللازمة وتعديل النظام لعام 2012
يتضمن النظام الداخلي وضع اجراءات عمل خفيفة لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	*		ستقوم الشركة بوضع اجراءات عمل خفيفة لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2012 من خلال النظام الداخلي.
اذهب كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيدات والمكافآت بموافقة مجلس الإدارة اجراءات عمل خفيفة لنظام عملها وتعهد التزاماتها.	*		ستقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام 2012 بوضع اجراءات العمل الخفيفة لتتقوم عملها وتعهد التزاماتها.
تتم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيدات والمكافآت فرادياً وترتيباً في مجلس الإدارة وتقريراً حول اعمالها الى اجتماع الهيئة العامة لادارة الشركة.	*		يتم تقييم القرارات التي يتخذها مجلس الادارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيدات والمكافآت باعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.	*		جاري العمل على اعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيدات والمكافآت باعدادالسياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراجعة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.	*		جاري العمل على اعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة اجراءات عمل خفيفة وفقاً لسياسة الامساح المعتمدة من قبل المجلس الادارة لتتقوم بتدوين الامساح عن المعلومات ومعالجة تظلماتها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات المفصلة.	*		يتم اعداد تعليمات الامساح المعتمدة 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 2013.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2012 م وعن توفير نظام رقابة فعال للشركة.

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

- نقر نحن الموقعين اننا بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2012 .

السيد / أكرم حسن علي صافقي

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 31 كانون الأول 2012
وتقرير المحاسب القانوني المستقل

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
20-19	تقرير المحاسب القانوني المستقل
21	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2012
22	بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
23	بيان التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
24	بيان التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
32-25	إيضاحات حول البيانات المالية

بيت الأردن للندقيق

محاسبون قانونيون

Jordan Audit House
Certified Accountants



تقرير المحاسب لقانوني المستقل

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التاريخ: ٢٠١٣/٣/١٨

المقدمة

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وكل من بيانات الدخل الشامل و التغيرات في حقوق الملكية و التدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور و ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و إيضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

ان الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية و عرضها بصورة عادلة و فقا للمعايير الدولية للتقارير المالية و تشمل هذه المسؤولية التصميم و التطبيق و الاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد و عرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ و تشمل مسؤولية الإدارة اختيار و إتباع سياسات محاسبية مناسبة و القيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

ان مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذا البيانات المالية استنادا إلى تدقيقنا و قد قمنا بتدقيقنا و فقا للمعايير الدولية للتدقيق و تتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط و إجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية .

و يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ و الإفصاحات 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 و عند القيام بتقييم المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة لغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة و يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة و معقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة و كذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليه كافية و مناسبة لتوفر أساسا لرأينا حول التدقيق .

٢

Jordan - Amman

الأردن - عمان

ص.ب ٩٥٠٤٢٩ الرمز البريدي ١١١٩٥ P.O.Box 950429 Zip Code 11195

هاتف : +٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٠ ٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٠ Tel. : +962 6 5510970

فاكس : +٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٢ ٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٢ Fax : +962 6 5510972

البريد الإلكتروني : jcpa.house@gmail.com E-mail :

بيت الأردن للتدقيق

محاسبون قانونيون

Jordan Audit House
Certified Accountants



الرأي

في رأينا ان البيانات المالية تعطي صورة صادقة و عادلة (تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية) عن الوضع المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وعن أدائها المالي و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ و فقا للمعايير الدولية المالية و نوصي الهيئة العامة المصادقة عليها .

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا الانتباه إلى ما يلي :

كما هو مبين في القوائم المالية المرفقة تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي و عقارات كلفتها (٥٧٠٧٣٢٠) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ، و (٦٠٠٤٥٠٤٨٤) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ م غير مسجلة باسم الشركة و إنما مسجلة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة و تحتفظ الشركة مقابلها بوكالات عدلية ووكالات عدلية غير قابلة للعزل إضافة إلى تعهدات خطية مقابل هذه الأراضي و العقارات من أعضاء مجلس الإدارة

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود و سجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ان البيانات المالية المرفقة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها .

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
التاريخ ٢٠١٣/٣/١٨

بيت الأردن للتدقيق
محاسبون قانونيون
Jordan Audit House
Certified Accountants
عمان - الأردن
Amman Jordan



بيت الأردن للتدقيق
د.انور عادل الخفش
إجازة رقم (٧٤٣)

Jordan - Amman

الأردن - عمان

ص.ب ٩٥٠٤٢٩ الرمز البريدي ١١١٩٥

هاتف : +٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٠

فاكس : +٩٦٢ ٦ ٥٥١٠٩٧٢

البريد الإلكتروني : jcpa.house@gmail.com

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الأول 2012

كما في 31 كانون الأول 2011	كما في كانون الأول 2012	الايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
4,159	1,850	3	التفد في الصندوق ولدى البنوك
18,662	7,303	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
17,715	156,944		الذمم المدينة
<u>282</u>	<u>267</u>	5	الارصدة المدينة الاخرى
40,818	166,364		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات الغير متداولة
			موجودات مالية متوفرة للبيع
156,000	156,000		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
8,713,584	8,402,784		استثمارات عقارية
2,853,832	2,190,859	6	استثمارات في شركة زميلة
17,908	9,178	7	موجودات ثابتة بعد خصم الاستهلاك المتراكم
11,741,324	10,758,821		مجموع الموجودات الغير متداولة
11,782,142	10,925,185		مجموع الموجودات
			المطلوبات و حقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
474,226	248,046	8	ذمم دائنة
4,500	6,533		شيكات اجلة
30,837	35,115	9	ارصدة دائنة اخرى
<u>509,563</u>	<u>289,694</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق المساهمين
			راس المال المصرح به (12,000,000) سهم / دينار
12,000,000	12,000,000		راس المال المدفوع
75,179	75,179		احتياطي اجباري
(697,022)	(1,331,427)		الارياح (خسائر) المدورة
(105,578)	(108,261)		التغير المتراكم - حصة من بتود الدخل الشامل الاخر للشركات الزميلة
11,272,579	10,635,491		مجموع حقوق المساهمين
11,782,142	10,925,185		مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين

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

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية
في 31 كانون الأول 2012

31 كانون الأول 2011	31 كانون الأول 2012		
دينار أردني	دينار أردني		
(26,783)	12,025	10	خسائر ارباح بيع الاراضي
19,566	19,572		ايرادات التأجير
(697,714)	(481,732)		(خسائر) ارباح بيع موجودات مالية
(28,644)	(19,868)		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
<u>(733,575)</u>	<u>(470,003)</u>		اجمالي الاريح (الخسائر) والإيرادات
(201,452)	(155,613)	11	يضاف (يطرح) :
(13,088)	(57)		مصاريف ادارية وعمومية
(9,055)	(8,732)		فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
33,302	-		استهلاك الموجودات طويلة الأجل
<u>(190,293)</u>	<u>(164,402)</u>		ايرادات أخرى
<u>(923,868)</u>	<u>(634,405)</u>		اجمالي المصاريف والاستهلاك المتراكم
-	-		خسائر الفترة الشاملة قبل المخصصات يطرح :
-	-		مخصص ضريبة الدخل
-	-		مخصص البحث العلمي
-	-		مخصص رسوم الجامعات الأردنية
-	-		مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
			اجمالي المخصصات
<u>(923,868)</u>	<u>(634,405)</u>		صافي (الخسائر) الفترة الشاملة بعد المخصصات
<u>(923,868)</u>	<u>(634,405)</u>		خسارة الفترة
(105,578)	(2,683)		يضاف بنود الدخل الشامل الآخر
<u>(1,029,446)</u>	<u>(637,088)</u>		حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الزميلة
12,000,000	12,000,000		الدخل الشامل للفترة
(0,0858)	(0,0531)		عدد الاسهم المرجح / سهم
			حصة السهم الواحد - (خسارة) ربح دينار / سهم

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

شركة الكفاءة للاستشارات العقارية م.ع.م
بيان التدفقات النقدية
عن للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

31 كانون الأول 2011 دينار أردني	31 كانون الأول 2012 دينار أردني	
(923,868)	(634,405)	التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية (خسائر) ارباح للفترة تعديلات عن : استهلاك موجودات طويلة الأجل
9,055	8,732	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
13,088	57	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
<u>28,644</u>	<u>19,868</u>	
(873,081)	(605,748)	(الخسارة) الربح التشغيلي قبل التغيرات في راس المال العامل
		<u>الزيادة (النقص) في الموجودات المتداولة</u>
(14,034)	(139,229)	ذمم مدينة
23	15	ارصدة مدينة اخرى
24,639	11,302	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(231,773)	(226,180)	الذمم الدائنة
7,453	4,278	الارصدة الدائنة الاخرى
(102,430)	2,033	شيكات اجلة
<u>(1,189,203)</u>	<u>(953,529)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة عن نشاطات التشغيلية
		التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية
200,726	310,800	استثمارات عقارية
942,938	640,421	استثمارات في شركات الزميلة
<u>44,000</u>		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
<u>1,187,664</u>	<u>951,221</u>	صافي التدفقات النقدية في النشاطات الاستثمارية
(1,539)	(2,308)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما يعادلها
<u>5,698</u>	<u>4,159</u>	النقدية وما يعادلها في اول الفترة
<u>4,159</u>	<u>1,850</u>	النقدية وما يعادلها في اخر الفترة

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

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م
بيان التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

رأس المال المدفوع دينار أردني	احتياطي اجباري دينار أردني	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار أردني	الأرباح والخسائر المرحلة دينار أردني	مجموع حقوق الملكية دينار أردني	
<u>12.000.000</u>	75.179	(105.578)	(697.022)	11.272.579	الرصيد كما في 2012/1/1
—	—	(2.683)	(634.405)	(637.088)	اجمالي الدخل الشامل للفترة
<u>12.000.000</u>	<u>75.179</u>	<u>(108.261)</u>	<u>(1331.427)</u>	<u>10.635.491</u>	الرصيد كما في 2012/12/31
12.000.000	75.179	—	226.846	(12.302.025)	الرصيد كما في 2011/1/1
—	—	(105.578)	(923.868)	(1.029.446)	اجمالي الدخل الشامل للفترة
<u>12.000.000</u>	<u>75.179</u>	<u>(105.578)</u>	<u>(697.022)</u>	<u>(11.272.579)</u>	الرصيد كما في 2011/12/31

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

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

(1) عام

تأسيس الشركة

تأسست الشركة و سجلت لدى وزارة الصناعة و التجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (399) بتاريخ 2006/4/13م و بأسمال مدفوع قدرة (12,000,000) دينار أردني و باشرت الشركة نشاطاتها في 2006/8/28 م .

غايات الشركة

تتمثل نشاطات الشركة بالقيام بالأعمال و نشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي و بيعها بالكامل أو بالتجزئة و بناء المشاريع و المجمعات التجارية و بيعها بالكامل أو التجزئة و تأجير العقارات و إدارة المشاريع العقارية و إدارة العقارات و شراء و بيع العقارات السكنية و التجارية . تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته رقم (1) لعام 2013 و تاريخ 2013/2/11م

(2) اهم السياسات المحاسبية

الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

النقد و النقد المعدل

- تشمل النقدية النقد في الصندوق و الحسابات الجارية و الودائع تحت الطلب لدى البنوك .
- النقد المعدل هو إستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى المبالغ معلومة من النقد , والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة من تغير القيمة .

الأدوات المالية

الإدارة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجود مالي لمنشأه و التزام مالي أو إدارة ملكية لمنشأه أخرى .

الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن :

أ- النقد .

ب- أدوات حقوق ملكية في منشأه أخرى .

ج- حق تعاقدى لاستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأه أخرى , أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأه أخرى , بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأه .

د- عقد من الممكن أو ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة للمنشأه .

الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابته أو المحددة و التي لم يتم تسعيرها في سوق نشط .

- تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحا منها أي مخصص للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها , الذي يمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل للذمم .

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

- المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن :
أ. التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأه أخرى , أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأه أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غي إيجابية للمنشأه .
ب. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية بالمنشأه .

- يتم الاعتراف مبدنيا 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 مبدنيا بالقيمة العادلة .

الذمم التجارية الدائنة و المستحقات

الذمم التجارية الدائنة و المستحقات هي التزامات للدفع مقابل للخدمات أو البضائع التي يتم أستلامها أو التزويد بها سواء تم تقديم الفواتير أو 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 بالشريعات

أ- تم إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الصادرة من مجلس معايير المحاسبه الدولية و التفسيرات الصادرة من لجنة تفسيرات التقارير الدولية المنبثقة عن معايير المحاسبه الدولية و التفسيرات التي تبناها مجلس معايير المحاسبه الدولية و متطلبات القوانين في الأردن .

ب- تتبع الشركة مبدأ الاستحقاق عن قيد النفقات و المصروفات و الإيرادات .

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

أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية بالدينار الأردني , و يتطلب إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ان تقوم الإدارة بعمل تقديرات و افتراضات تربط في تطبيق السياسات للمبالغ المدرجة للموجودات و المطلوبات و الإيرادات و المصاريف و تستند التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها على المعلومات التاريخية و عوامل أخرى متنوعة يعتقد بأنها تناسب الحالة بحيث تكون نتائج هذه التقديرات و الافتراضات الأساس للحكم عل القيم المدرجة للموجودات و المطلوبات .

يتم مراجعة التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها بشكل مستمر , يتم الاعتراف بالفرق الناتج عن مراجعة التقديرات في السنة التي تمت المراجعة بها إذا كانت المراجعة تخص السنة الحالية بينما يتم الاعتراف بأثر المراجعة في السنة الحالية و السنوات اللاحقة إذا ما كانت المراجعة تخص السنة الحالية و السنوات اللاحقة .

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

التغير في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في الفترة السابقة باستثناء التغير في السياسات المحاسبية المتعلقة بمحاسبة الموجودات المالية , حيث قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية (9) الأدوات المالية ليطبق على القوائم المالية التي تبدأ في الأول من كانون الثاني 2012 , كما أختارت الشركة الإعفاء المحدد لعدم إعادة عرض الأرقام المقارنة من سنة التطبيق الأولى , ان تطبيق المعيار الجديد و تفسيراته لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترة المحاسبية الحالية .

الموجودات المالية بالقيمة السوقية من خلال الأرباح و الخسائر

تشمل الموجودات المالية التي يتم شراؤها لأغراض البيع في المدى القصير و تلك 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 12 شهرا من تاريخ الميزانية و جميع هذه الموجودات المالية تقيم بالقيمة العادلة بتاريخ الميزانية و يتم 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 و تقيد بالتكلفة التي تتضمن جميع التكاليف المتعلقة بالشراء و القابلة للرسمله .

لم يتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة السوقية و إنما تم قيدها بالتكلفة فقط في البيانات المالية وذلك تماشيا مع قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007/727) بتاريخ 2007/12/16م .

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السانده بتاريخ العملية , كما تحول الموجودات و المطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السانده 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 و تستهلك باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل من الممتلكات و بنسب تتراوح من 10% إلى 20% .

أسس إعداد بيان التدفق النقدي

تم إعداد بيان التدفق النقدي وفقا للطريقة الغير مباشرة .

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

(3) النقد في الصندوق ولدى البنوك :

يتألف هذا البند من :

31 كانون الأول 2011

دينار أردني

1,000

3,159

4,15931 كانون الأول 2012

دينار أردني

—

1,850

1,850سلف مستديمة وعهد صندوق نثرية
حسابات جارية لدى البنوك

مجموع النقد في الصندوق ولدى البنوك

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

يتألف هذا البند مما يلي :

31 كانون الأول 2011

دينار أردني

28,078

(9,415)

18,662

156,000156,000174,66231 كانون الأول 2012

دينار أردني

11,692

(4,389)

7,303

156,000156,000163,303موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
بيان الدخل
مخصص فورقت تقييم موجودات مالية
بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
صافي موجودات مالية بالقيمة العادلة من
خلال بيان الدخلموجودات مالية من خلال بيان الدخل
الشامل الآخرفورقات تقييم موجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
صافي الموجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

المجموع

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

				(5) ارصدة مدينة أخرى :
				يتألف هذا البند مما يلي :
<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
255	240	255	240	مصاريف مدفوعة مقدما
<u>27</u>	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>27</u>	أمانات ضريبة الدخل مستردة
<u>282</u>	<u>267</u>	<u>282</u>	<u>267</u>	إجمالي الأرصدة المدينة الأخرى
				(6) استثمارات في شركة زميلة :
				يتألف هذا البند مما يلي :
<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
2,988,054	2,318,989	2,988,054	2,318,989	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات
(28,645)	(19,868)	(28,645)	(19,868)	المالية
(105,578)	(108,261)	(105,578)	(108,261)	حصة الشركة نتائج أعمال الشركة الزميلة
				حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة
				الزميله
<u>2,853,832</u>	<u>2,190,859</u>	<u>2,853,832</u>	<u>2,190,859</u>	مجموع الاستثمارات في الشركات زميلة

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

(7) الممتلكات و المعدات

المجموع العام دينار أردني	السيارات دينار أردني	الاجهزة الكهربائية دينار أردني	كمبيوتر ولوازمه دينار أردني	الاثاث والمفروشات دينار أردني		
65.449	3.625	44.086	1.171	4.662	11.905	الممتلكات و المعدات بالكلفة كما في 2011/12/31
(47.540)	(1.905)	(34.762)	(427)	(4.188)	(6.258)	مخصص الاستهلاك في 2011/12/31
(8.731)	(363)	(6.631)	(117)	(426)	(1.194)	مخصص الاستهلاك خلال العام
(56.271)	(2.268)	(41.393)	(544)	(4.614)	(7.452)	مجمع الاستهلاك في 2012/12/31
9.178	1.357	2.693	627	48	4.453	صافي القيمة الدفترية في 2012/12/31
17.908	1.719	9.322	744	474	5.647	صافي القيمة الدفترية في 2011/12/31

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

(8) الذمم الدائنة :

يتألف هذا البند مما يلي :

<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	
دينار أردني	دينار أردني	
8,387	13,596	ذمم موردين
388,964	221,676	ذمم الوسطاء
75,675	12,174	ذمم شركات حليفه
1,200	600	ذمم أخرى
		ذمم موظفين
<u>474,226</u>	<u>248,046</u>	مجموع الذمم الدائنة

(9) الأرصدة الدائنة الأخرى :

يتألف هذا البند مما يلي :

<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	
دينار أردني	دينار أردني	
28,004	33,564	مصارف مستحقة الدفع
2,574	1,222	أمانات الضمان الاجتماعي
210	210	مخصص دعم التعليم المهني والتقني
49	119	أمانات ضريبة الدخل -5% أتعاب مهنية
<u>30,837</u>	<u>35,115</u>	مجموع الأرصدة الدائنة الأخرى

(10) أرباح (خسائر) بيع أراضي :

يتألف هذا البند مما يلي :

<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	
دينار أردني	دينار أردني	
422,510	351,335	سعر بيع الأرض
(449,293)	(339,310)	تكلفة الأرض المباعة
<u>(26,783)</u>	<u>12,025</u>	أرباح (خسائر) بيع الأراضي

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

(11) المصاريف الإدارية و العمومية :

يتألف هذا البند مما يلي :

<u>31 كانون الأول 2011</u>	<u>31 كانون الأول 2012</u>	
دينار أردني	دينار أردني	
83,580	80,914	مصاريف الرواتب والأجور
4,250	4,250	مصاريف الإيجارات
9,405	9,706	المساهمة في الضمان الاجتماعي
10,000	10,000	مصاريف تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
3,810	—	عمولات التسويق والبيع
3,512	4,028	مصاريف هاتف وكهرباء ومياه
11,190	11,166	مصاريف اشتراكات
790	695	مصاريف القرطاسيه والمطبوعات
393	1,184	مصاريف صيانة عامه
2,124	2,469	مصاريف الضيافة والنظافة
8,745	8,691	مصاريف الأتعاب المهنية
654	991	مصاريف رسوم ورخص حكومية
37,650	756	مصاريف متنوعه و نثريه
789	736	مصاريف السيارات
3,923	2,024	مصاريف سفر
628	538	مصاريف الدعاية و الإعلان
17,055	14,649	فوائد مدينه و عمولات بنكية
2,954	2,816	محروقات
<u>201,452</u>	<u>155,613</u>	مجموع المصاريف الإدارية و العمومية