

بورصة عمان
السيد عمر
السيد روي
السيد قسريه



٢٠١٩
مع

TO : Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange

Date: 30/3/2018

Subject: Annual Report for the fiscal year ended
31/12/2017.

السادة هيئة الأوراق المالية
السادة بورصة عمان

التاريخ: 30/3/2018

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية
في 31/12/2017.

Attached the Annual Report of
(High Performance Real Estate Investments
CO.P.L.C) for the fiscal year ended 31/12/2017.

مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة
(الكفاءة للإستثمارات العقارية م.ع.م) عن السنة المالية
المنتهية في 31/12/2017.

Kindly accept our high appreciation and respect,,,

Company s Name :(High Performance Real Estate
Investments CO.P.L.C)

General Managers Signature

Dr. Atef Issa

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

اسم الشركة : الكفاءة للإستثمارات العقارية م.ع.م
توقيع المدير العام

د. عاطف عيسى

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الادارية / الدفتر

٢٩ ذى الحجة ١٤٣٩

٢٠١٩

الرقم التسلسلي

الجهة المختصة

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

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

11

التقرير السنوي الحادي عشر

للسنة المالية المنتهية في 2017/12/31

الكفاءة

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الحادي عشر 2017

مجلس الإدارة كما في 31 كانون الأول لعام 2017

الرئيس

➤ الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

➤ سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

عضو

➤ المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

عضو

➤ المهندس عوني باير عيد السليمان

عضو

➤ السيد حسين علي ركاد يعيش

المدير العام

➤ الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى

مدققو الحسابات

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2017

أ - كلمة رئيس مجلس الإدارة

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 الحادي عشر للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول لعام 2017، وأهم انجازات الشركة خلال تلك السنة اضافة الى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام 2018 .

لم يكن عام 2017 والأعوام السابقة سوى استمرار لنهج الشركة في تحفظها في تنفيذ مشاريع عقارية نظرا للأوضاع العامة وعدم توفر السيولة اللازمة لتنفيذ ما عقدت عليه الشركة النية والتوجه في إنجازه، لم يكتب لها أن تتبلور إلى تنفيذ فعلي بسبب عدم ملائمة هذه العروض من ناحية، وبسبب تخوف وتردد المستثمرين من الظروف السياسية المحيطة بدول الجوار، مع علمهم وثقتهم بالأوضاع المستقرة والأمنه والإيجابية للاستثمار في بلدنا الحبيب ودرست الشركة ومازالت تدرس عدة مشاريع مع عدة مستثمرين وجهات استثمارية داخلية وخارجية لتنفيذها.

ومازالت ادارة الشركة تعمل جاهدة على تسويق مشروعها المقترح تنفيذه على قطعة أرض رقم (174) عين رباط محلياً وإقليمياً بأفضل الطرق التسويقية المتاحة ومن المتوقع أن تحقق الشركة عائداً جيداً لو تم بيعه بالكامل أو الدخول مع شريك استثماري.

وما لاشك فيه فلا يزال الاقتصاد الأردني يتأثر بكثير من الضغوط والأعباء والتي من أهم نتائجها ما أصاب السوق العقاري من ضعف شديد في النشاط والعائدات مما أدى حكماً الى عدم إمكانية قيام الشركة بالاشتراك في أية استثمارات جديدة لعدم توفر السيولة الكافية، اهتمت ادارة الشركة بالمحافظة على وضع الشركة المالي واستثماراتها وبالتالي الحفاظ على حقوق المساهمين فيها.

سيستمر المجلس في بذل أقصى جهد للحفاظ على الشركة وتطوير أدائها الأمر الذي يتأمل من خلاله أن تحقق الشركة اختراقاً للوضع الحالي يحسن من أوضاعها على كافة الصعد وبما يحقق الاهداف والغايات والطموحات التي أسست من أجلها.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لزملائي أعضاء مجلس الإدارة وزملائي وزميلاتي العاملين في شركتكم على جهودهم المتواصل لخدمة أهداف الشركة، كما أتقدم بالشكر الجزيل لحضوركم هذا الاجتماع ودعمكم ومؤازرتكم وعلى الثقة التي منحتمونا إياها متأملين بتحسين الأوضاع الاقتصادية للانطلاق بخططنا الاستثمارية بثقة وثبات، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الراية الهاشمية المباركة.

الدكتور المهندس 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 2017/12/31 إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإفصاح.

1. أ) وصف لانشطة الشركة الرئيسة:-

- نشاط الشركة الرئيس هو الاستثمار في المجال العقاري والذي يشمل شراء وبيع العقارات وشراء العقارات بغرض تاجيرها كما يشمل شراء الاراضي وفرزها بغرض بيعها او بناء المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية عليها ثم بيعها او تاجيرها.

غايات الشركة:

- أن تبيع وتشتري وتستاجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / او بطريقة التاجير التمويلي وترهن وتفك الرهن او تقتني باية صورة اخرى اية اموال منقولة او غير منقولة او اية حقوق او امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك اية اراض او ابنية او الات او معامل او وسائل نقل او بضائع وان تنشئ وتقيم وتصرف وتجري التغييرات في الابنية او الاشغال حيثما يكون ضروريا او ملائما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية.
- استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجتها او التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الاوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الودائع والمخاطر الاستثمارية .
- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/او تاسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة .

ب) أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:-

- يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان شارع الجاردنز مجمع PC-PLAZA رقم (84) الطابق (3) ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد الموظفين (3) كما بتاريخ 2017/12/31

ج) حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (10,030,013) دينار والتي تمثل مجموع استثمارات الشركة في محفظة متنوعة من الأراضي (الاراضي تظهر في الميزانية بالكلفة) بالإضافة إلى بعض الاستثمارات المتنوعة في محافظ الأسهم وفي الشركة الحليفة (شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ، م.ع.م) .

2. الشركات التابعة والحليفة :

أ) لا يوجد شركات تابعة للشركة .

ب) الشركات الحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:-

(شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م) بلغت نسبة استثمار الشركة في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية (شركة حليفة رأسمالها البالغ اربعة ملايين دينار) ما نسبته (30.361 %) تقريبا كما في 2017/12/31، علما بان 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 (30.361 %) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
- يقع مركزها الرئيسي في (عمان - الأردن) وعدد موظفيها (0) موظف رئيسيين و(3) متطوعين ولا يوجد لها فروع اخرى ولا يوجد لها اية شركات تابعة

3. أ) بيان بأسماء أعضاء مجلس الادارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:-

الاسم	المنصب
الدكتور المهندس 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
السيد حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الإدارة

1) الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة
مواليد عام : 1961 / السلط	تاريخ العضوية : 2017-4-29

➤ 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 والمشاريع والحفاظ الاستثمارية والمالية والاقتصادية والعقارية في كل من : امريكا ، كندا ، السعودية ، السودان ، الامارات بالاضافة الى الاردن .
- حضر العديد من الدورات والندوات والمؤتمرات المتخصصة في الادارة 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.
- بروفيسور الهندسة المدنية درس في عدة جامعات عالمية ومحلية وحالياً محاضر في جامعة فيلادلفيا.

➤ 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 أريزونا .
- 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

➤ 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 .

➤ 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 ويعمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام 2006 وحتى تاريخه .

➤ الشهادات العلمية :

- ماجستير ادارة التواصل - جامعة وسط ميتشغان / الولايات المتحدة الأمريكية (1986)
- بكالوريوس ادارة التواصل - جامعة اليرموك / الاردن (1983)

➤ الخبرات العملية :

- مدير تجاري في شركة الخرجي للتجارة والمقاولات / جدة - السعودية من العام 1995 وحتى تاريخه.
- خبرات متنوعة في المشاريع العقارية وتسويق المشاريع الاستثمارية.

ب. بيان بأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:-

الرقم	الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
1	عاطف محمد احمد عيسى مواليد السلط - الأردن عام 1961 رئيس مجلس الإدارة المدير العام	دكتوراة هندسة مدنية جامعة الينوي شيكاغو 2002	- رئيس مجلس الإدارة / المدير العام: لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ تاسيسها عام 2006 ولتاريخه. - رئيس مجلس الإدارة : لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تاسيسها عام 2007 ولتاريخه. - عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة. - بروفيسور الهندسة المدنية: درس في عدة جامعات عالمية ومحلية وحالياً محاضر في جامعة فيلادلفيا لتاريخه.
2	بهاء عبدالعزيز احمد الاطرش مواليد الزرقاء - الاردن عام 1991 المدير المالي	بكالوريوس محاسبة جامعة جرش الأهلية 2013	- المدير المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من 2016 ولتاريخه - قائم باعمال المدير المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية من 2016 وحتى تاريخه . - محاسب في مكتب الأقصى للاستشارات المالية من 2015-2016. - محاسب في شركة الاعتماد للصناعات الكيماوية من 2013-2015.

4. بيان بأسماء مالكي الأسهم الذين تزيد أسهمهم عن (5 %) فأكثر من رأسمال الشركة:

الاسم	عدد الاسهم 2017	النسبة	عدد الاسهم 2016	النسبة
شركة ملتقى التداول	1,445,638	%12.047	1,418,153	%11.817
د.رباح جمعة محمود ذياب	1,440,048	% 12.000	1,440,048	% 12.000
د. عاطف محمد احمد عيسى	874,503	% 7.287	874,503	% 7.287
انور محمد احمد عيسى	872,566	% 7.271	872,566	% 7.271

5. الوضع التنافسي للشركة في القطاع الخاص بالاستثمارات العقارية:

- إن تعدد الشركات العقارية في المملكة الأردنية الهاشمية أدى إلى ارتفاع حجم أسواق المنافسة مما له الأثر بالوضع التنافسي المتعلق بالشركة، إلا أن إدارة الشركة اتبعت سياسة التأني في السوق العقاري والمالي مما رأته أنه لا يحمّل أي نوع من المخاطرة بالقروض أو الاستثمار الغير أمن فلم تغامر بالمنافسة في الوقت الراهن وكان مجمل استثمارها في شراء الأراضي وهو مجال قوي التنافس وخالي من أي مخاطر، كما أن إدارة الشركة تسعى لتنفيذ سياسات وخطط مستقبلية متمثلة بتنوع المشاريع الاستثمارية والخدمات تدفعنا إلى تحقيق نمو كبير ونشاطات غير مسبوقه بإذن الله تعالى في الأعوام القادمة.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا :

- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) يشكلون 10% فاكتر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

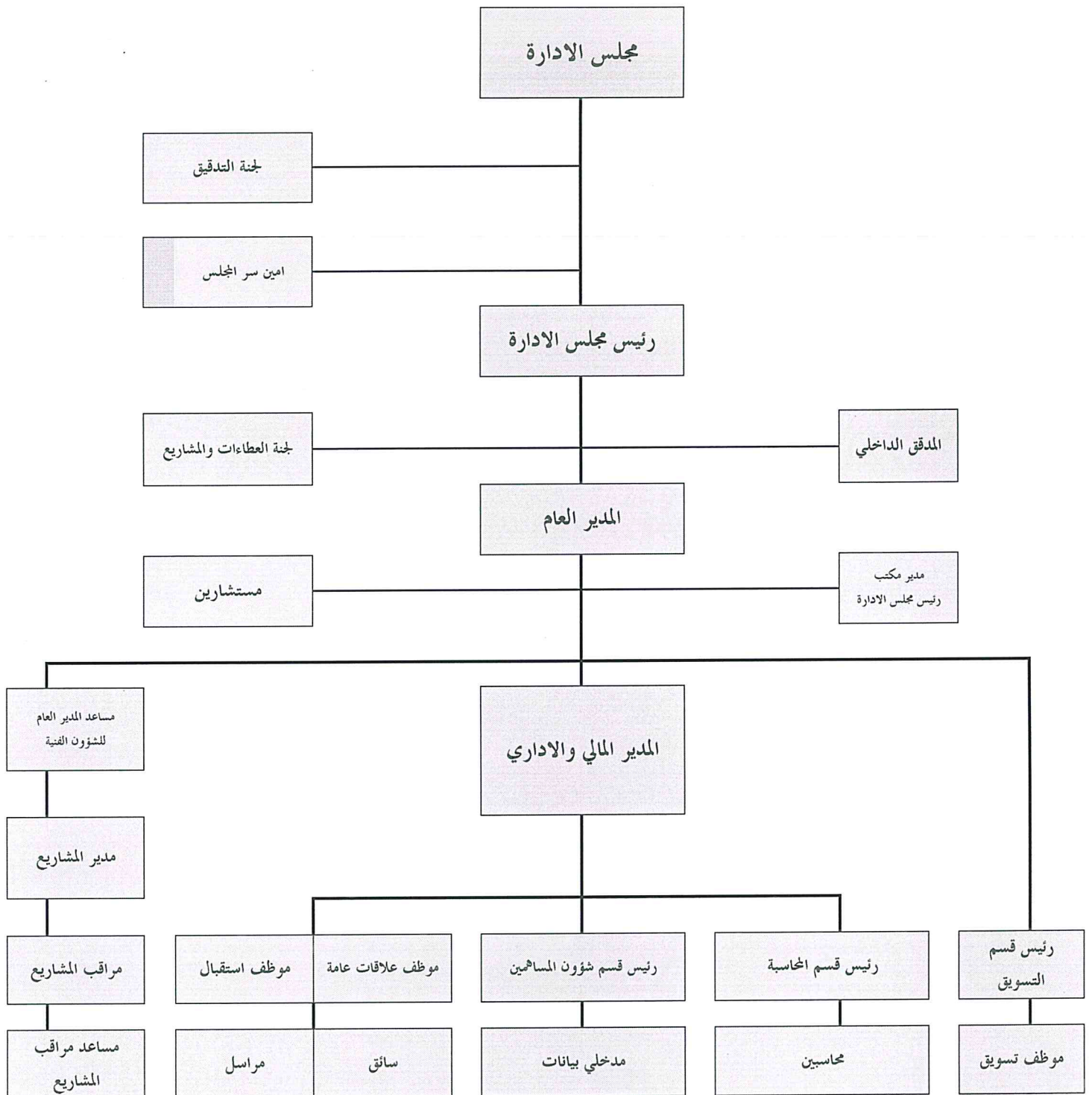
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها الشركة.

8. 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 أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

9. أ) الهيكل التنظيمي المستهدف للشركة



ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (3) موظفين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام 2017 بنسبة صفر شهرياً ، حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

المؤهل العلمي	عدد الموظفين
الدكتورة	1
البكالوريوس	1
الدبلوم	1
إجمالي عدد الموظفين	3

ج) برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة :

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

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

- لا يوجد أية مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

11. الإنجازات ووصف للأحداث الهامة لعام 2017 :

- مازالت الشركة مستمرة في سياسة تخفيض النفقات بانتظار ارتفاع المؤشرات الاقتصادية بما يخص سوق المال والاسهم وارتفاع سوق العقار حيث أنه بسبب الأحداث السياسية والتي أثرت سلباً على القطاعات الاقتصادية فإن الشركة ما زالت في البحث عن فرص استثمارية جديدة قد تؤدي الى تحقيق عائد مجز العام القادم.
- مازال العمل مستمرا في الحصول على تمويل لأحد مشاريع الشركة في مدينتي عمان والسلط حيث أن كامل دراسات الجدوى والمخططات الهندسية الأولية لهذه المشاريع جاهزة للتنفيذ فور الحصول على التمويل اللازم عن طريق شراكات مع مستثمرين أو تمويل مراجعة من أحد البنوك.
- جاري العمل على تنظيم وإفراز عدة أراضي مملوكة للشركة خصوصا قطعة رقم (11) حوض رقم (106) المزود /السلط.
- قامت الشركة بعمل دراسات جدوى إقتصادية وإعداد مخططات هندسية لعدد من المشاريع لأراضي مملوكة للشركة، بهدف الدخول فيها في مشاريع استثمارية .
- جاري العمل على تحديث الأنظمة الإدارية والمالية بما يتماشى مع التعليمات الجديدة لهيئة الأوراق بما يتناسب وحوكمة الشركات.

12. الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار إغلاق الأوراق المالية:-

2013	2014	2015	2016	2017	البيان
(260,804)	(163,582)	(12,123)	(99,485)	(108,166)	الأرباح (الخسائر) المحققة قبل المخصصات
-----	-----	-----	-----	-----	الأرباح الموزعة
10,372,615	10,263,430	10,224,018	10,124,302	10,016,367	صافي حقوق المساهمين
0.54	0.69	0.42	0.42	0.42	اسعار الاوراق المالية

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية :

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي / أهم النسب المالية للشركة

2013	2014	2015	2016	2017	البيان
% 208.17	% 172.36	% 194.18	% 146.55	% 95.53	نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)
% 208.17	% 172.36	% 194.18	% 146.55	% 95.53	نسبة السيولة السريعة (أصول متداولة سريعة التحول الى نقد) إلى الخصوم المتداولة)
% (64.5)	% (1.67)	% (0.044)	% (43.51)	% (853.25)	نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية
% (2.483)	% (1.570)	% (0.117)	% (0.964)	% (1.048)	نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)
% (2.514)	% (1.594)	% (0.119)	% (0.983)	% (1.080)	نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)
0.864	0.855	0.852	0.844	0.835	القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)
% 1.261	% 1.488	% 1.364	% 1.894	% 2.959	نسبة مجموع المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (نسبة المديونية)

15. التطورات المستقبلية الهامة للشركة:-

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- تسويق جميع أنواع المشاريع العقارية محلياً وإقليمياً سواء للأفراد أو الشركات وذلك باستخدام أحدث الطرق التسويقية للوصول الى الشريحة المطلوبة من العملاء ووضع الخطط الإستراتيجية للتسويق العقاري والتعاون مع مسوقين عقاريين محليين وعالميين من أجل ضمان تسويق أفضل لشريحة أوسع من الزبائن.
- اتباع سياسة التنويع لدى مختلف القطاعات وذلك لتقليل تركيز المخاطر المستقبلية في إدارة المحفظة الإستثمارية.
- الاستمرار في تطوير الشركة لشبكة علاقاتها مع العملاء من الأفراد والشركات والصناديق الاستثمارية وخاصة في منطقة الخليج العربي.
- العمل على تحسين السيولة عن طريق بيع الاستثمارات ذات القيمة العالية والتي من غير المتوقع أن تزداد قيمتها على المدى المنظور.

- الاستمرار في وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة وتحقيقها لأفضل النتائج ضمن المعطيات الحالية للسوق العقاري الأردني.
- متابعة دراسة الخيارات المتاحة أمام الشركة لدمج الأعمال بين الشركة والشركات التابعة و/ أو الحليفة بما فيها خيار الاندماج القانوني.
- تركز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الأراضي والعقارات بتسويقها وبيعها أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة في البحث عن شريك استراتيجي.
- الاستمرار بالعمل على تنفيذ الخطط الادارية والاستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- وعليه فإن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة يأخذون على عاتقهم مسؤولية الاستمرار في أداء واجباتهم، والعمل بكل جهد وإخلاص لتحقيق غايات الشركة وأهدافها لرفع مكانتها وبما يعود بالخير على مساهمي الشركة بإذن الله.

16. مقدار اتعاب التدقيق للشركة والأتعاب الأخرى:

- بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية مبلغ (1,250) دينار أردني.
- بلغت أتعاب خدمات ضريبية السادة شركة الأقصى للاستشارات الضريبية مبلغ (1,250) دينار أردني.

17. أ) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:-

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2017	عدد الاسهم 2016
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة المدير عام	الاردنية	874,503	874,503
2	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	57,500	57,500
3	ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية	438,079	438,079
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	51,000	51,000
5	حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الادارة	الاردنية	172,750	172,750

➤ لا توجد اية شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.

17. ب) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:-

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2017	عدد الاسهم 2016
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة المدير عام	الاردنية	874,503	874,503
2	هناء عبدالعزيز احمد الأطرش	المدير المالي	الاردنية	-----	-----

➤ لا توجد اية شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

17. ج) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا:-

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم 2017	عدد الاسهم 2016
1	ميسون شاكر شكري ابو عوض	زوجة رئيس مجلس الادارة	الاردنية	438,079	438,079
2	محمد عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الإدارة	الاردنية	200,000	200,000
3	أحمد عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الإدارة	الاردنية	200,000	200,000
4	ضياء الدين عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الإدارة	الاردنية	200,000	200,000
5	بسملة عاطف محمد عيسى	ابنة رئيس مجلس الإدارة	الاردنية	99,401	99,401
6	يحيى عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الادارة	الاردنية	153,611	153,611
7	خولة فالخ داود غرايبة	زوجة عوني باير السلیمان	الاردنية	33,441	33,441

➤ لا توجد اية شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الادارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا.

18. أ) المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من 2017/1/1 وحتى 2017/12/31 كما يلي:

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام	60,000	2,000	---	1,524	63,524
رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	---	2,000	---	---	2,000
ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
عوني باير عيد السلیمان	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
المجموع		60,000	10,000	---	1,524	71,524

- بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام 2017 تسعة اجتماعات .
- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2017 ثمانية اجتماعات.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2017 اجتماع واحد.

18. ب) المزايا والمكافآت التي تمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال الفترة من 2017/1/1 وحتى 2017/12/31 ، كما يلي:

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام	60,000	2,000	---	1,524	63,524
هنا عبدالعزيز احمد الأطرش	المدير المالي	4,800	---	---	---	4,800
المجموع		64,800	2,000	---	1,524	68,324

➤ توفر الشركة سيارة خاصة للمدير العام وتحمل الشركة كافة المصاريف المتعلقة بها.

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2017 .

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة :

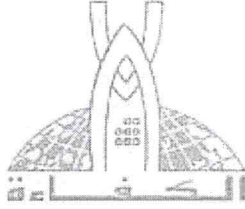
- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

21. أ (مساهمة الشركة في حماية البيئة : -

- لا يوجد أية مساهمات للشركة في حماية البيئة .

ب (مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي : -

- لا يوجد أية مساهمات للشركة في خدمة المجتمع المحلي .



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

PO 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 .
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2017 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 عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة	
السيد حسين علي رقاد يعيش	عضو مجلس الإدارة	

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2017 .

السيد / بهاء عبدالعزيز أكد الأطرش
المدير المالي

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

فصل خاص بدليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان / سوق الأوراق المالية:

وفقاً للالتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2017 الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وإدراكاً من مجلس إدارة الشركة لأهمية تعليمات الحوكمة والالتزام بجميع ماورد في بنود التعليمات تقوم الشركة بالالتزام بكافة بنود تعليمات الحوكمة ويتبنى مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يحدد صلاحيات ومسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ، كما تلتزم الشركة بقانون مراقبة الشركات وتعليمات هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص ويتم التحديث عليه كلما اقتضت الحاجة الى ذلك كما أقر مجلس الإدارة تعليمات الحوكمة لمراعاة تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة.

ب/17 (أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:-

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	تنفيائي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة المدير عام	الاردنية	تنفيذي	غير مستقل
2	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
3	ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	غير مستقل
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
5	حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل

ج/17 (أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيائي او غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:-
- لا يوجد اعضاء مجلس ادارة اعتباريين .

د/17 (المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:-

الاسم	المنصب
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام
بهاء عبدالعزيز احمد الأطرش	المدير المالي

هـ/17 (جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت:-

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	اسم الشركة	المنصب
1	عاطف محمد احمد عيسى	شركة الكفاءة للاستثمارات المالية م.ع.م	رئيس مجلس الادارة
2	رسمي خضر محمد الملاح	لا يوجد	
3	ميسون شاكر شكري ابو عوض	لا يوجد	
4	عوني باير عيد السليمان	لا يوجد	
5	حسين علي ركاد يعيش	لا يوجد	

و/17 (اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة: -

- بماء عبدالعزيز احمد الأطرش .

ز/17 (أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة: -

- لجنة التدقيق .

- لجنة الترشيحات والمكافآت.

- لجنة الحوكمة.

- لجنة إدارة المخاطر.

ح/17 (اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية: -

رئيس لجنة التدقيق

1. سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

➤ 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 أريزونا .

• 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

عضو لجنة التدقيق

2. السيد حسين علي ركاد يعيش

➤ الشهادات العلمية :

• ماجستير ادارة التواصل - جامعة وسط ميتشغان / الولايات المتحدة الأمريكية (1986)

• بكالوريوس ادارة التواصل - جامعة اليرموك / الاردن (1983)

➤ الخبرات العملية :

• مدير تجاري في شركة الخريجي للتجارة والمقاولات / جدة - السعودية من العام 1995 وحتى تاريخه.

• خبرات متنوعة في المشاريع العقارية وتسويق المشاريع الاستثمارية.

عضو لجنة التدقيق

3. المهندس عوني باير عيد السليمان

➤ 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 ويعمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام 2006 وحتى تاريخه .

ط/17) اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة إدارة المخاطر:-

➤ (لجنة الترشيحات والمكافآت)

الرقم	الاسم	المنصب
1	رسمي خضر محمد الملاح	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
2	حسين علي ركاد يعيش	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
3	عوني باير عيد السليمان	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

➤ (لجنة الحوكمة)

الرقم	الاسم	المنصب
1	رسمي خضر محمد الملاح	رئيس لجنة الحوكمة
2	حسين علي ركاد يعيش	عضو لجنة الحوكمة
3	عوني باير عيد السليمان	عضو لجنة الحوكمة

➤ (لجنة إدارة المخاطر)

الرقم	الاسم	المنصب
1	عوني باير عيد السليمان	رئيس لجنة إدارة المخاطر
2	حسين علي ركاد يعيش	عضو لجنة إدارة المخاطر
3	عاطف محمد احمد عيسى	عضو لجنة إدارة المخاطر

ي/17) عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين:-

➤ (لجنة التدقيق) بلغ عدد اجتماعات اللجنة لعام 2017 ثمانية اجتماعات.

الرقم	اسم عضو لجنة التدقيق / المنصب	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)	اجتماع (7)	اجتماع (8)
1	رسمي خضر محمد الملاح رئيس لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
2	حسين علي ركاد يعيش عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
3	عوني باير عيد السليمان عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور

➤ (لجنة الترشيحات والمكافآت) بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماع واحد بحضور الجميع.

➤ (لجنة الحوكمة) لم تجتمع اللجنة حتى تاريخ اعداد التقرير السنوي.

➤ (لجنة إدارة المخاطر) لم تجتمع اللجنة حتى تاريخ اعداد التقرير السنوي.

ك/17) عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة:-

- اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرة واحدة خلال العام 2017.

ل/17) عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين:-

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة / المنصب	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)	اجتماع (7)	اجتماع (8)	اجتماع (9)
1	عاطف محمد احمد عيسى رئيس مجلس الادارة المدير عام	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
2	رسمي خضر محمد الملاح نائب رئيس مجلس ادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
3	ميسون شاكر شكري ابو عوض عضو مجلس الادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
4	عوني باير عيد السلیمان عضو مجلس الادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
5	حسين علي ركاد يعيش عضو مجلس الادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور

➤ بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام 2017 تسعة اجتماعات .

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن

القوائم المالية للسنة المنتهية في
31 كانون الأول 2017
مع تقرير مدقق الحسابات

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

في 31 كانون الأول 2017

جدول المحتويات

تقرير المحاسب القانوني

بيان

أ

قائمة المركز المالي

ب

قائمة الدخل الشامل

ج

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

د

قائمة التدفقات النقدية

إيضاح

1- 12

إيضاحات حول القوائم المالية

السادة مساهمين
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المحترمين
شركة مساهمة عامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017، وكل من بيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية ، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا ، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2017، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير والتي قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، و أننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

أمر التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني كانت الأكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق البيانات المالية لإبداء رأينا حول هذه البيانات ولا نبيدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالإضافة إلى الأمر الذي تم وصفه في فقرة عدم التيقن الجوهرية حول الإستمرارية ، فقد توصلنا إلى أن الأمور المبينة أدناه أمور تدقيق هامة.

■ الاستثمارات العقارية:

لقد تم إيلاء الاستثمارات العقارية أهمية استثنائية في التدقيق كون هذا البند يمثل ما نسبته 75% من قيمة موجودات الشركة.

■ كيف تم دراسة أمر التدقيق الهام

تم التأكد من ملكية الشركة لهذه العقارات من خلال الحصول على سندات التسجيل الصادرة من دائرة الاراضي والتأكد من عدم وجود أية رهونات على هذه العقارات حيث بلغت قيمة الأراضي المسجلة باسم الشركة 2572839 دينار والقيمة المتبقية 5188886 دينار تحتفظ الشركة بتعهدات نقل ملكية مصدقة غب الطلب من المساهمين مالكي هذه الأراضي .

معلومات أخرى

إن الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي ، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول البيانات المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى ، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالإعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا إستنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات ، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة و المسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكّنها من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد البيانات المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

غايتنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، و إصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

يمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية الاقتصادية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي نستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لراينا. ان خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الناتج عن الخطأ، كما ان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، و ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل الحركات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين عن الحوكمة (بالإضافة إلى أمور أخرى) فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية ، وإبلاغهم عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يكون من المعقول أن يُعتقد أنها قد تؤثر على إستقلاليتنا ، وحسب طبيعة الحال الإجراءات الوقائية ذات العلاقة.

من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا وذلك عندما يكون من المعقول التوقع أن العواقب السلبية للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

عماد الريان

(إجازة رقم 719)



خليفة والريان
للتدقيق والاستشارات المالية

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
26 آذار 2018

بيان أ

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي كما في 2017/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول			
2016	2017	إيضاحات	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		
			موجودات غير متداولة:
106	5	11	صافي الموجودات الثابتة
2,252,014	2,248,783	5	استثمارات في شركات زميلة
7,761,725	7,761,725		استثمارات عقارية
19,500	19,500	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
10,033,345	10,030,013		
			موجودات متداولة:
280,563	280,737	6	ارصدة مدينة أخرى
2,420	2,420	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,378	8,573	3	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
286,361	291,730		
10,319,706	10,321,742		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
			راس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار
12,000,000	12,000,000		راس المال المدفوع
75,180	75,180		احتياطي اجباري
1,867,422-	1,975,588-		ارباح (خسائر) مدورة
			التغير المتراكم - حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى
83,456-	83,224-		للشركات الزميلة
10,124,302	10,016,367		
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
0	1,921		شيكات آجلة
84,997	176,235	7	الذمم الدائنة
110,407	127,218	8	ارصدة دائنة أخرى
195,404	305,375		
10,319,706	10,321,742		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ب

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان الدخل الشامل للفترة 2017/1/1 ولغاية 2017/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2016	2017	إيضاحات
دينار اردني	دينار اردني	
9,181	0	ارباح(خسائر) بيع الاراضي
16,212	12,677	ايرادات التأجير
5,355-	3,463-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
20,038	9,214	اجمالي الربح(الخسارة)
		يضاف (يطرح):
120,442-	117,279-	12 مصاريف ادارية وعمومية
2,420	0	فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
1,501-	101-	استهلاك الموجودات الثابتة
99,485-	108,166-	ربح(خسارة) الفترة
		يضاف :بنود الدخل الشامل الاخرى
232-	232	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الزميلة
99,716-	107,935-	الخسارة الشاملة للفترة
12,000,000	12,000,000	عدد الاسهم المرشح / سهم
0.0083-	0.0090-	حصة السهم الواحد-ربح(خسارة) دينار/ سهم

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ج

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة
عمان - الأردن

بيان التغيرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

البيان	رأس المال المدفوع	الاحتياطي الاجباري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الأرباح والخسائر المدورة	حقوق المساهمين
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<u>السنة 2017</u>					
الرصيد كما في 2017/01/01	12,000,000	75,180	83,456-	1,867,422-	10,124,302
اجمالي الدخل الشامل للفترة			232	108166-	107,935-
الرصيد كما في 2017/12/31	12,000,000	75,180	83,224-	1,975,588-	10,016,367
<u>السنة 2016</u>					
الرصيد كما في 2016/01/01	12,000,000	75180	83224-	1767938-	10224018
اجمالي الدخل الشامل للفترة		0	232-	99,485-	99,716-
الرصيد كما في 2016/12/31	12,000,000	75,180	83,456-	1,867,422-	10,124,302

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
99,485-	108,166-	الانشطة التشغيلية
		خسارة الفترة
		تعديلات:
1,501	101	استهلاك الموجودات الثابتة
2,420-	0	فروقات تقييم موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
5,355	3,463	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
		تغيرات رأس المال العامل :
210	0	ارصدة مدينة اخرى
11,731-	174-	الذمم المدينة واوراق القبض
0	1,921	شيكات اجله
64,273	91,239	الذمم الدائنة
10,286-	16,811	الارصدة الدائنة الاخرى
52,583-	5,196	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
50,401	0	استثمارات عقارية
50,401	0	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
2,182-	5,196	صافي الزيادة(النقص) في النقد وما في حكمه
5,560	3,378	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
3,378	8,573	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية
31 كانون الأول 2017

1- ع

تأسست شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة بتاريخ 13 نيسان 2006 وسجلت تحت الرقم (399) برأسمال مصرح به ومدفوع 12 مليون دينار .

- غايات الشركة :
- * ان تبيع وتشترى وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و/أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتلك الرهن او تقتني بأية صورة أخرى اية اموال منقولة أو غير منقولة أو اية حقوق أو امتيازات تراها مناسبة لغايات الشركة بما في ذلك اية ارض أو ابنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل البضائع وان تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الابنية أو الاشغال حيثما يكون ضروريا أو ملائما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية.
 - * استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجاتها أو التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسبا وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الاوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الودائع والمحافظ الاستثمارية.
 - * تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة

2- اهم السياسات المحاسبية

اسس اعداد القوائم المالية

اعدت القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة الدولية ومعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ان الدينار الاردني هو عملة إظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسة للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون اول 2016 .

استخدام التقديرات

ان اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والايضاحات المرفقة. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجة متفاوتة من الدقة والتيقن. وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات ان التقديرات المستخدمة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع التقديرات التي اتبعت في اعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون اول 2016 .

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقا بالقيمة العادلة ويظهر اثر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة او في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين للموجودات المالية غير المتداولة.

الاستثمارات العقارية

يتم تصنيف الاراضي التي تكتنيها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالتكلفة ولا يتم تقييمها بالقيمة العادلة وذلك انسجاما مع قرار مجلس مفوضي هيئة الاوراق المالية رقم (2007/727) بتاريخ 2007/12/16

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الاجل والتي لها تواريخ استحقاق ثلاثة اشهر أو اقل بحيث لا تتضمن التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير الى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة

الموجودات الثابتة (الممتلكات والمعدات)

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

10 %	الأثاث والمفروشات والديكورات والاجهزة الكهربائية
15 %	وسائط النقل
20 %	اجهزة الحاسوب

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم اثبات المطالبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للوصول او الخدمات المستلمة سواء تمت او لم تتم المطالبة بها من المورد او مزود الخدمة.

3- نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	ارصدة لدى البنوك
3,378	8,573	
3,378	8,573	

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
7,620	7,620	مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
5,200-	5,200-	
2,420	2,420	
19,500	19,500	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	-	خسائر تدني موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
19,500	19,500	
21,920	21,920	المجموع

5- استثمارات في شركات زميلة

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
2,257,600	2,252,014	شراء اسهم جديدة
-	-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
5,355-	3,463-	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة
232-	232	
2,252,014	2,248,783	

6- الذمم المدينة

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	ذمم العملاء
7,162	7,162	ذمم أخرى
273,401	273,575	
<u>280,563</u>	<u>280,737</u>	

7- الذمم الدائنة

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	ذمم موردين
11,817	18,773	ذمم أخرى
65,621	149,175	ذمم موظفين
7,558	8,287	
<u>84,997</u>	<u>176,235</u>	

8- ارصدة دائنة أخرى

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	مصاريف مستحقة الدفع (ايضاح 9)
56,163	68,988	ايرادات غير مستحقة
48,000	48,000	امانات الضمان الاجتماعي
5,995	9,981	امانات نقابة المحامين
200	200	امانات ضريبة الدخل
49	49	
<u>110,407</u>	<u>127,218</u>	

9- مصاريف مستحقة الدفع

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
52,815	60,815	ايجار
3,269	8,173	كهرباء
79	-	
<u>56,163</u>	<u>68,988</u>	

10- ربح (خسارة) بيع الاراضي

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	ايرادات بيع الاراضي
228,655	-	تكاليف بيع الاراضي
219,474-	-	الربح
<u>9,180</u>	<u>-</u>	

-11- الموجودات الثابتة

المجموع	الاجزء الكهربية	اثاث ومفروشات	ديكرات	اجزء حاسوب ولوازمها	سيارات	
65,817	1,171	11,905	3,625	5,031	44,085	التكلفة كما في 2017/01/01
0	0	0	0	0	0	الإضافات (الحدوفات)
65,817	1,171	11,905	3,625	5,031	44,085	التكلفة كما في 2017/12/31
65,711	1,069	11,904	3,624	5,030	44,084	مجمع الاستهلاك كما في 2017/01/01
101	101	0	0	0	0	الإضافات (الحدوفات)
65,812	1,170	11,904	3,624	5,030	44,084	مجمع الاستهلاك كما في 2017/12/31
5	1	1	1	1	1	صافي القيمة كما في 2017/12/31

12- المصاريف الادارية والعمومية

31 كانون الأول 2016	31 كانون الأول 2017	
68,029	70,035	الرواتب والاجور
4,250	4,250	الايجارات
9,102	9,809	المساهمة في الضمان الاجتماعي
9,500	10,000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
1,202	1,442	هاتف وكهرباء ومياه
11,063	11,033	اشتراكات
413	68	القرطاسية والمطبوعات
143	129	صيانة عامة
256	478	دعاية واعلان
520	108	الضيافة والنظافة
4,700	3,800	اتعاب مهنية
3,304	977	رسوم ورخص حكومية
-	62	متنوعة وثغرية
44	1,171	غرامات
-	30	مصاريف قضايا
5,555	1,524	م.سفر
79	69	فوائد وعمولات بنكية
1,018	1,347	محروقات
1,266	947	تأمين وترخيص سيارات
120,442	117,279	

14- مخصص ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل لعام 2017 بناءً على توصية المستشار الضريبي كونه لن يتحقق ضريبة دخل على نشاط الشركة للعام المذكور .