

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

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

الرقم : ك ع / 114/ 2008

التاريخ: 2008/3/25

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع: ارفاق البيانات المالية.

F5 - HIPR - 27/3/2008

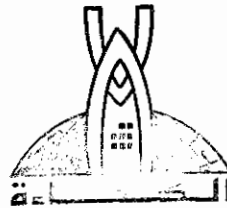
تحية وإحتراماً،،،

نرفق لكم طياً البيانات المالية المنتهية في 2007/12/31 الخاصة بشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة، مع ملاحظة بأن مجلس إدارة الشركة قد قرر تدوير الأرباح المتحققة لعام 2007 للعام القادم.
شاكرين حسن تعاونكم ومقدرين لكم جهودكم.

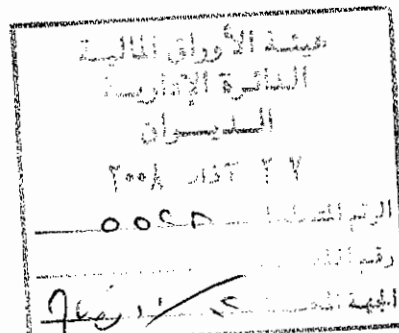
وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير ،،،

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

د. عاطف عيسى



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



شركة الخفاعة للاستثمارات العقارية

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الميزانية العمومية كما هي في ٣١ كانون أول
٢٠٠٧م

وتقرير المحاسب القانوني المستقل

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م.
عمان - الأردن

المحتويات

- ١ - تقرير المحاسب القانوني المستقل .
- ٢ - الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧
- ٣ - قائمة الدخل وتوزيعه للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧ .
- ٤ - بيان التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧ م .
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧ م .
- ٦ - إيضاحات حول البيانات المالية .

تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة مساهمي شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م المحترمين .

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المقدمة

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون اول ٢٠٠٧ وكل من بيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وايضاحات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الادارة عن البيانات المالية

ان مجلس الادارة مسؤول عن اعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض اعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة ، خالية من اخطاء جوهرية سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ وتشمل مسؤولية الادارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

ان مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه البيانات المالية استناد الى تدقيقنا وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية خالية من اخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ وعند القيام بتقييم المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة لغرض ابداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ، ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الادارة وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية .

نعتقد ان بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رايانا ان البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة (تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية) عن الوضع المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الاول لعام ٢٠٠٧ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، و نوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

الخبراء محاسبون قانونيون ومستشارون

ياسين خلف

اجازة رقم ٦٣٩



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٠٠٨-٣-٥

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م

عمان- الأردن

الميزانية العمومية كما هي في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧ م

المطلوب	المبلغ/دينار	ودات	المبلغ/دينار	الموج	المبلغ/دينار
المطلوبات المتداولة		ة		الموجودات المتداولة	
الذمم الدائنة	٣,٧٢٦	وك	٤٩,١٢١	نقد لدى البنك	
الارصدة الدائنة الاخ	٥٣,٨٩٢	ة / ايضاح ٩	٢١٤,٩٧٦	الذمم المدينة	
رى / ايضاح ٩		ارات	١٢,٦٧١	دفعات على حساب استثم	
		رة / ايضاح ٤	٢٨٦,٢٠٤	موجودات مالية لاغراض المتاج	
		رى / ايضاح ٥	١٦٩	ارصدة مدينة اخ	
مجموع المطلوبات المتداولة	٥٧,٦١٨	ة	٥٦٣,١٤٠	مجموع الموجودات المتداولة	
حقوق المساهمين		ة		الموجودات غير المتداولة	
رأس المال المص	١٢,٠٠٠,٠٠٠	ل	٢٠٠,٠٠٠	استثمارات طويلة الأجل	
رح به (١٢٠٠٠٠٠٠)		ة / ايضاح ٦	٨,٦٤٧,٧٩٤	استثمارات عقاري	
رأس المال المدف	٤٨,٨٦٢	ة / ايضاح ٧	٢,٩٨٢,٨٢٣	استثمار في شركات حليف	
احتياطي اجب	٣٣٩,١١٨	ة / ايضاح ٨	٥١,٨٤٠	موجودات طويلة الاجل بعد الاستهلاك المتراكم	
ارباح الفت	١٢,٣٨٧,٩٨٠	ة	١١,٨٨٢,٤٥٧	اجمالي الموجودات غير المتداولة	
مجموع حقوق المساهمين	١٢,٤٤٥,٥٩٨	ودات	١٢,٤٤٥,٥٩٨	مجموع الموج	
مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين					

(الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م

عمان - الأردن

بيان الدخل للفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧ م

المبلغ / دينار	البيان
٧٩١,١٦٦	أرباح بيع اراض
١٤,٠٠٠	ايرادات التأجير
١٠,٥٨٥	أرباح بيع استثمارات مالي
٥٠١	ايرادات فوائد بنكي
٣٧,٤٤٤	حصة الشركة من نتائج اعمال شركات حليف
(٣٥٤,١٠٩)	مصاريف ادارية وعمومي
(١٠,٩٦٢)	استهلاك الموجودات طويلة الاجل / ايصاح ٨
(٦٠,٥١١)	خسائر القيمة العادلة للاستثمارات المالي
٤٢٨,١١٤	ارباح العام قبل المخصصات
(٤,٨٨٦)	مخصص البحث العلم
(٤,٨٨٦)	مخصص رسوم الجامعات الاردني
(٣,٦٩٥)	مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني
(٢٦,٦٦٧)	مكافئة اعضاء مجا
٣٨٧,٩٨٠	ارباح العام بعد المخصصات
١٢,٠٠٠,٠٠٠	عدد الاسهم المرجح - سه
٠,٠٣٢	حصة السهم المرجح الواحد من الربح - دينار / سهم

(الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م.
عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧

المبلغ/دينار	البيان
	التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية
٣٨٧,٩٨٠	ارباح العام
	تعديلات على:
٦٠,٥١١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة
١٠,٩٦٢	الاستهلاك
(٣٧,٤٤٤)	حصة الشركة من أرباح شركات حليفة
٤٢٢,٠٠٩	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العام
(٢١٤,٩٧٦)	الذمم المدينة
(١٢,٦٧١)	دفعات على حساب استئجار
(٣٤٦,٧١٥)	موجودات مالية لأغراض المتاجرة
(١٦٩)	الرصد المديونية الأخرى
٣,٧٢٦	الذمم الدائنة
٥٣,٨٩٢	الرصد الدائنة الأخرى
(٩٤,٩٠٤)	صافي النقدية من النشاطات التشغيلية
	التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية
(٢٠٠,٠٠٠)	استثمارات طويلة الأجل
(٨,٦٤٧,٧٩٤)	استثمارات عقارية
(٢,٩٤٥,٣٧٩)	استثمارات في شركات حليفة
(٦٢,٨٠٢)	أصول طويلة الأجل
(١١,٨٥٥,٩٧٥)	صافي النقدية المستخدمة في النشاطات الاستثمارية
	التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية
١٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس مال الشركة
١٢,٠٠٠,٠٠٠	صافي النقدية من النشاطات التمويلية
٤٩,١٢١	صافي الزيادة في النقدية وما يعادلها
	النقدية وما يعادلها في أول الفترة
٤٩,١٢١	النقدية وما يعادلها في آخر الفترة

(الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها)

شركة الكفاءة الإستثمارات العقارية م.م.
عمان - الأردن

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧

الإجمالي	ارباح العام	احتياطي إجباري	راس المال	عام ٢٠٠٧
١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٠٧
٣٨٧,٩٨٠	٣٨٧,٩٨٠	-	-	ارباح العام
=	(٤٨,٨٦٢)	٤٨,٨٦٢	=	احتياطي اجباري
١٢,٣٨٧,٩٨٠	٣٣٩,١١٨	٤٨,٨٦٢	١٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون أول ٢٠٠٧

(الإيضاحات المرفقة جزءا من هذه البيانات وتقرأ معها)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م.ع.م. عمان - الأردن إيضاحات حول الحسابات

١ - تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم (٣٩٩) بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ م وبرأسمال قدره (١٢,٠٠٠,٠٠٠) دينار وقد باشرت الشركة نشاطها في ٢٠٠٦/٨/٢٣ ومن غاياتها القيام بأعمال ونشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها واستئجارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي وبيعها وشراء الأراضي لأجل فرزها وبيعها لأجل إقامة وبناء المشاريع والمجمعات السكنية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وبناء المشاريع والمجمعات التجارية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وتأجير العقارات وإدارة المشاريع العقارية وإدارة العقارات وشراء وبيع العقارات السكنية والتجارية.

تم اقرار هذه البيانات المالية من قبل مجلس ادارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٦.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الاساسية المستخدمة في اعداد هذه البيانات المالية وهذه السياسات تم تطبيقها في السنوات الظاهرة في البيانات المالية .

أ - اساس اعداد البيانات المالية :

تم اعداد البيانات المالية وفقا لمعايير التقارير الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه ووفقا لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المالية لغايات المتاجرة والتي تظهر بالقيمة العادلة ولا يوجد معلومات مقارنة كون الشركة بدأت بممارسة نشاطها في ٢٠٠٦/٨/٢٣ .

ب - الموجودات المالية بالقيمة السوقية من خلال الارباح والخسائر :

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

ج - الاستثمارات العقارية :

يتم تصنيف الاراضي التي تحصل عليها الشركة تصنف كاستثمارات عقارية وتقيد بالتكلفة التي تتضمن جميع التكاليف المتعلقة بالشراء والقابلة للرسملة .
لم يتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة السوقية وانما تم قيدها بالكلفة فقط في البيانات المالية وذلك تماشيا مع قرار مجلس مفوضي هيئة الاوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦ .

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م.ع.
عمان - الأردن
إيضاحات حول الحسابات

د- الممتلكات والمعدات :

تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية بعد استبعاد الاستهلاك المتراكم وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصروفات المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الأصل.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل وفقاً للنسب التالية :-

الديكورات	١٠%
الأثاث	١٠%
الأجهزة المكتبية	١٥%
السيارات	١٥%
أجهزة الكمبيوتر	٢٠%

هـ - النقد وما في حكمه :

يتضمن النقد وما في حكمه النقد في الصندوق وحسابات الشركة لدى البنوك .

٣- الذمم المدينة

يتألف هذا البند مما يلي :

المبلغ /دينار	البيان
١٤,٠٠٠	ذمم العملاء
٩٧٦	ذمم الوسطاء
٢٠٠,٠٠٠	ذمم شركات حليفة
٢١٤,٩٧٦	المجموع

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م.
عمان - الأردن
إيضاحات حول الحسابات

٤- موجودات مالية لأغراض المتاجرة
يتألف هذا البند مما يلي :

المبلغ /دينار	البيان
٣٤٦,٧١٥	القيمة الدفترية
(٦٠,٥١١)	خسائر تعديلات القيمة العادلة
٢٨٦,٢٠٤	المجموع

٥- ارصدة مدينة أخرى
يتألف هذا البند مما يلي :-

المبلغ /دينار	البيان
٢٥	امانات ضريبة الدخل المستردة
١٤٤	مصاريف مدفوعة مقدم
١٦٩	المجموع

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.م.ع.
عمان - الأردن
إيضاحات حول الحسابات

٦- استثمارات عقارية

أ- يتألف هذا البند مما يلي :-

المبلغ /دينار	البيان
٤,٥٧٣,٣٤٩	المقدمات العينية
٤,٠٧٤,٤٤٥	أراضي تم شراؤها خلال العام
٨,٦٤٧,٧٩٤	المجموع

ب- تظهر الأراضي أعلاه بتكلفة الشراء .

ج - الأراضي أعلاه غير مسجلة باسم الشركة و تحتفظ الشركة بوكالات عدلية غير قابلة للعزل و اقرارات خطية مقابل الأراضي غير المسجلة باسمها .

** و ان الشركة بصدد نقل ملكية الأراضي و العقارات المقدمة كمساهمات عينية من قبل المؤسسين باسم الشركة و ذلك بعد ان قامت الشركة بأخذ الموافقات اللازمة لاتمام عملية التنازل و تسجيل الاراضي .

٧- استثمارات في شركات حليفة

يتألف هذا البند مما يلي :-

المبلغ /دينار	البيان
٢,٩٤٥,٣٧٩	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
٣٧,٤٤٤	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة
٢,٩٨٢,٨٢٣	المجموع

شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية ٢٠٠٤

عمان - الأردن

إيضاحات حول الحسابات

٨- الموجودات الثابتة:-
يتم استهلاك الموجودات الثابتة للشركة وفقاً لإسلوب القسط الثابت وكما يلي :-

صافي القيمة الدفترية ٢٠٠٧/١٢/٣١	هلاك				مخصص الاست				الكلفة				البقية
	رصيد الاستهلاك ١٢/٣١	استبعاد	استهلاك العام	رصيد ١/١	رصيد ١/١	الكلفة ١٢/٣١	استبعاد	اضافات	رصيد ١/١				
١٠,٤١٢	١,٤٩٣	-	١,٤٩٣	-	-	١١,٩٠٥	-	١١,٩٠٥	-	الاتاﺵ والمفروشات			
٢,٠٣٢	٦٥٨	-	٦٥٨	-	-	٢,٦٩٠	-	٢,٦٩٠	-	كمبيوتر ولوازمه			
٤٣٤	٦٢	-	٦٢	-	-	٤٩٦	-	٤٩٦	-	الاجهزة الكهربائية			
٣٥,٧٩٢	٨,٢٩٤	-	٨,٢٩٤	-	-	٤٤,٠٨٦	-	٤٤,٠٨٦	-	السيرة			
٣,١٧٠	٤٥٥	-	٤٥٥	-	-	٣,٦٢٥	-	٣,٦٢٥	-	وراك			
٥١,٨٤٠	١٠,٩٦٢	-	١٠,٩٦٢	-	-	٦٢,٨٠٢	-	٦٢,٨٠٢	-	المجموع			

شركة الكفاءة للإستثمارات العقارية م.ع.م
عمان - الأردن
إيضاحات حول الحسابات

٩- ارصدة دائنة اخرى
يتألف هذا البند مما يلي :-

المبلغ /دينار	البيان
١٣,٧٥٨	مصاريف مستحقة الدفع
٤,٨٨٦	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
٤,٨٨٦	مخصص دعم البحث العلم
٣,٦٩٥	مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٢٦,٦٦٧	مكافآت اعضاء مجا
٥٣,٨٩٢	المجموع

١٠- المصاريف الإدارية والعمومية
يتألف هذا البند مما يلي :-

المبلغ /دينار	البيان
١٩٥,٤٥٧	مصاريف مرحلة التأسيس
٩٥,٢٢٧	الرواتب و الأجور
٨,٦١٢	ايجارات
٥,٩٥٦	هاتف و كهرب
٦,٨٣٩	اشتراكات
١,٠٤٤	قرطاسية و مطبوعات
١,٧٥٣	صيانة عام
١,٨٧٥	ضيافة
٤,٦٤٠	أتعاب تدقيق
٥,٧٩٣	رسوم ورخص حكومية
٧,٢٥٠	عمولة ادراج هيئة الأوراق المالي
١,٤٧٧	مصاريف السيرة
٤٠٦	برامج حاسوب
١٣,٣٣٣	تنقلات اعضاء مجا
٥٥٠	تبرعات
١,٧٠٣	سفر وتنقلات
١,٧٦٣	دعاية و اعلان
٤٣١	نثرية و متنوع
٣٥٤,١٠٩	المجموع