



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية



التقرير السنوي الثالث

للسنة المالية المنتهية في ٢٠٠٩/١٢/٣١

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية  
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الثالث 2009

أعضاء مجلس الإدارة

الرئيس

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

الأعضاء

المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

المهندس عوني باير عيد السلیمان

الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب

عضو مجلس الإدارة من تاريخ 5 / 5 / 2009

الشيخ محمد حسان زاهد جبري تبريزي

عضو مجلس الإدارة من تاريخ 14 / 8 / 2008 حتى تاريخ 5 / 5 / 2009

المدير العام

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

مفتحي الحسابات

الخبراء محاسبون وقانونيون ومستشارون

## تقرير مجلس الإدارة عن عام 2009

أ - كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام ،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسرني باسم مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م أن أرحب بكم أجمل ترحيب، كما يشرفني أن أعرض على هيئتك الموقرة التقرير السنوي الثالث متضمناً متطلبات الإفصاح، وأهم إنجازات أعمال شركتكم وتطلعاتها ورؤيتها المستقبلية، وخطّة عملها للسنوات القادمة، وبياناتها المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول ٢٠٠٩ .

لقد كان العامين الماضيين، بكل المقاييس عامين مليئين بالتحديات نتيجة الأزمة المالية العالمية، إن تلك الأزمة وتداعياتها كان لها أثر كبير على الأوضاع الاقتصادية ، التي بدأت تظهر مفاعيلها في مختلف القطاعات وبشكل خاص في قطاع العقارات ما زاد من قلة الطلب وتدني أسعار الأراضي بشكل ملحوظ وتباطؤ أدى إلى تضرر سوق العقار بشدة بسبب عدم توافر التمويل ، حيث كانت البنوك الأردنية متحفظة جداً في منحها التسهيلات للمشاريع العقارية.

فيما يتعلق بمحفظة الشركة العقارية، من المهم أن أؤكد على أن الاستثمار في هذه الأصول هي على المدى الطويل والمتوسط، وبأن شركتنا والحمد لله كانت قادرة على الصمود أمام تلك التحديات، بفترة اتسمت بضعف حركة تداول المحافظ الاستثمارية الكبيرة متأثرة بتدني ربحية الشركات المساهمة العامة، وتراجع أسعار تداولها، الأمر الذي يضطرها إلى أخذ مخصصات كبيرة أصبحت تشكل عبئاً على حساباتها، فأثرت إما تقليص حجم محافظها أو إلى تجميد حركتها، أدركت خلالها إدارة الشركة حقيقة الأزمة المالية وتداعياتها، متخذة سياسة تحفظية للاستثمار ، وكذلك سياسة تخفيض النفقات والمصاريف للحد من التداعيات السلبية، ولمواجهة أي مستجدات في استمرار الأزمة، كم تطلعت إلى زيادة وتطوير أصولها من خلال بناء تحالفات إستراتيجية محلية وخارجية وإقامة علاقات وثيقة مع مؤسسات تجارية ومالية بهدف التنوع في فرص الاستثمار وتنمية إمكانياتها وقدراتها التنافسية بما يعود بالخير على أداء الشركة، حيث أولت إدارة الشركة اهتماماً خاصاً لدخول مجال الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري بما يتناسب وحجم التحديات والمنافسة في السوق العقاري لتحقيق عوائد مرضية وبمخاطر محدودة ومدروسة، وقد قامت بدراسة عدد من الفرص العقارية والاستثمارية المتنوعة محلياً وعربياً، ومن هذا المنطلق فقد حرصت الشركة على زيادة محفظتها العقارية من شراء متنوع لأراضي مميزة في السوق الأردني كأحد الأسواق المشجعة على الاستثمار العقاري من جهة، وسعيها لإنشاء مكتب إقليمي للشركة في سوريا من جهة أخرى، يعنى بالقطاع العقاري بشكل خاص وقطاعات أخرى بشكل عام، بهدف توسيع قاعدتها الاستثمارية بما يحقق رؤية الشركة المستقبلية، والهادفة إلى تكوين عوائد ثابتة لمساهميها لا تتأثر في عوامل المضاربة أو التضخم سواء بأسواق المال أو الأسواق العقارية، لتتخطى تداعيات الأزمة المالية والركود الاقتصادي الحالي.

تسعى إدارة الشركة لرؤيا مستقبلية وفقاً للقرارات التي نملكها ورؤيتنا بأن تكون شركة استثمارية رائدة، ذات تواجد محلي وإقليمي، وبأن نصبح قوة مؤثرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري، وجهدنا يتمثل في إدارة وتنمية محفظة استثمارية ناجحة، وإعادة هيكلة الاستثمارات العقارية بما يتواءم مع المتغيرات وحاجات السوق بغية إحداث مردود اقتصادي واجتماعي وحضاري عالي القيمة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية .

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لزملائي أعضاء مجلس الإدارة وزملائي وزميلاتي العاملين في شركتكم على جهودهم المتواصلة لخدمة أهداف الشركة 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 2009/12/31 إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإفصاح .

### أولاً:

#### أ - وصفه لأنشطة الشركة الرئيسية

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

#### غايات الشركة:

- أن تبيع وتشتري وتستاجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / أو بطريقة التاجير التمويلي وترهن وتفك الرهن أو تقتني باية صورة أخرى اية اموال منقولة أو غير منقولة أو اية حقوق أو امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك اية اراض أو ابنية أو الات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع 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 مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الأوراق 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 وفقاً لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/أو تاسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة .

#### ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها

يقع مركز الشركة الرئيسي في مدينة عمان - شارع الجاردنز - ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد موظفي الشركة ( 5 ) موظفين كما في 2009/12/31 .

#### ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة ( 13,345,251 ) 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 .

## ج. الشركات الحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها .

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية (م.ع.م) .

تم استثمار مبلغ ثمانمائة وخمسون الف دينار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية كشريك مؤسس وذلك بواقع (21.5%) من رأسمالها البالغ اربعة ملايين دينار بالاضافة الى شراء ما نسبته (26%) تقريبا من السوق المالي لترفع الشركة نسبة ملكيتها في الشركة الحليفة في نهاية عام ٢٠٠٩ الى ما نسبته (٤٦.٥ %) تقريبا .

علما بان هذه الشركة الحليفة تم تسجيلها بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 2007/3/7 تحت رقم ( 431 ) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 2007/7/3 ومن أهم نشاطاتها :-

١. المساهمة بشركات أخرى.
  ٢. تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة.
  ٣. إنشاء المجمعات التجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية.
  ٤. شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية.
  ٥. بناء المجمعات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية.
  ٦. إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .
- رأسمال الشركة اربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة (45.5%) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (م.ع.م)
  - يقع مركزها الرئيسي في ( عمان - الأردن )
  - بلغ عدد موظفيها ثلاثة .
  - لا توجد أية فروع للشركة ولا توجد شركات تابعة للشركة .
  - تمتلك الشركة عددا من الاراضي في مواقع مميزة حتى تاريخه .

## 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 السلیمان	عضو مجلس الإدارة
الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب	عضو مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ ٥ / ٥ / ٢٠٠٩
الشيخ محمد حسان زاهد جبيري تبريزي	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ 2009 / 5 / 5

## ج. بيان بأسماء ورتب أشخاص 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 اعضاء مجلس الادارة ورتب اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالشركة :

### ١. الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام تاريخ العضوية : ٢٣/٨/٢٠٠٦ ، مواليد عام : ١٩٦١ / السلط

#### الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الموصل / العراق عام ١٩٨٤ .
- ماجستير ادارة اعمال - ولاية اوهايو الحكومية / الولايات المتحدة الامريكية عام ١٩٩٥ .
- ماجستير هندسة مدنية - جامعة يانغ ستاون الحكومية / الولايات المتحدة الامريكية ١٩٩٥ .
- دكتوراه هندسة مدنية - جامعة ايلينوي الحكومية ، شيكاغو / الولايات المتحدة ٢٠٠٢ .

#### الخبرات العملية :

- إدارة الشركات الاستثمارية والعقارية في كل من : الولايات المتحدة الأمريكية ، كندا ، المملكة العربية السعودية ، السودان ، ليبيا ، الامارات العربية المتحدة ، 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 .

### ٢. سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

نائب رئيس مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٩/١٢/٢٠٠٧ ، مواليد عام : ١٩٥٨ / اربد

#### الشهادات العلمية :

- ماجستير في ادارة الاعمال - جامعة تكساس - دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام ١٩٩٦ .

#### الخبرات العملية :

- رئيس هيئة مديرين في عدة شركات ومصانع ومطاعم في الولايات المتحدة الامريكية من عام ( ١٩٨٢-٢٠٠٥ ) :
  - 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 ٢٠٠٣ - مدارس الافاق المضيفة ٢٠٠٥
- مصنع عمان للورق الصحي ( برايم ) عام ٢٠٠٦ - شركة الملاح للاستشارات ٢٠٠٧

### ٣. المهندس ميسون شاکر شكري ابو عوض

عضو مجلس الادارة ، تاريخ العضوية : ٢٣/٨/٢٠٠٦ ، مواليد عام : ١٩٧١ / عمان

#### الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام ١٩٩٤ .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام ١٩٩٨ .
- تحضير لبحث 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 .

## ٤. المهندس عوني باير عبد السلیمان محلات

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٣/٨/٢٠٠٦ ، مواليد عام : ١٩٥٤ / حرثا

## الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الاسكندرية / جمهورية مصر العربية عام ١٩٨٠

## الخبرات العملية :

- مدير مشاريع ومسؤول المتابعة الفنية للمشاريع لدى شركات مقاولات في السعودية خلال الفترة (١٩٨٣-٢٠٠٠)
- مدير لشركة النورين للتجارة والاستثمار المحدودة - شركة مقاولات سعودية - السودان من ( ٢٠٠٣ - ٢٠٠٦ )
- العمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام ٢٠٠٦ وحتى تاريخه .

## ٥. الدكتور محمد أمين عبد الكريم محمود ابو شنب

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : من تاريخ ٥/٥/٢٠٠٩ ، مواليد عام : ١٩٥٥ / الكورة - اربد

## الشهادات العلمية :

- بكالوريوس قانون - الجامعة اللبنانية ( ١٩٨٠ )
- ماجستير قانون - الجامعة اللبنانية ( ١٩٨٢ )
- دكتوراه قانون - الجامعة اللبنانية ( ٢٠٠٠ )

## الخبرات العملية :

- مدير عام لدى محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن ( ١٩٨٦ - ١٩٩١ ) .
- مدير دائر قانونية / وزارة المالية / الجمارك في عمان - الاردن من ( 1993 - 1995 ) .
- قاضي في محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن ( ١٩٩٤ - ١٩٩٧ ) .
- استاذ القانون المدني في جامعة الاسراء - الاردن ( ١٩٩٦ - ٢٠٠٤ ) .
- مستثمر وعضو في لجان استشارية في شركة السنايل الذهبية للتعليم / مدارس الحصاد التربوي .

## ٦. الشيخ محمد حسان زاهد جبري تبريزي

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : من ١٤/٨/٢٠٠٨ الى ٥/٥/٢٠٠٩ مواليد عام : 1961 / دمشق

## الشهادات العلمية :

- بكالوريوس وماجستير إحصاء.

## الخبرات العملية :

- خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في الاستثمارات العقارية .
- مدير المشاريع في شركة الزامل العقارية (شركة عبد الحميد عبد الله الزامل وشريكه العقارية)-السعودية.
- المشاركة في العديد من الندوات والمعارض الاستثمارية داخل السعودية وخارجها .

د - بيان بأسماء الأشخاص المطلعين في الإدارة العليا ونبذة عنهم

الرقم	الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
١ .	اكرم حسن علي صافي مواليد عمان - الاردن عام ١٩٧٦ المدير المالي	بكالوريوس محاسبة جامعة العلوم التطبيقية ١٩٩٩	المدير المالي في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من ٢٠٠٧ ولتاريخه . قائم باعمال المدير المالي في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية من ٢٠٠٧ وحتى تاريخه . رئيس قسم المحاسبة في شركة البلاد للخدمات الطبية- مستشفى الاستقلال من ٢٠٠٤ إلى ٢٠٠٧ . محاسب في مستشفى سعد التخصصي- الخبر- المملكة العربية السعودية من ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٤ . محاسب في البنك الإسلامي الأردني من ٢٠٠٠ إلى ٢٠٠٢ . محاسب في الشركة العربية الدولية للتعليم و للاستثمار - جامعة العلوم التطبيقية من ١٩٩٩ إلى ٢٠٠٠ .

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

الاسم	عدد الاسهم 2009	النسبة	عدد الاسهم 2008	النسبة
د. عاطف محمد احمد عيسى	2,610,113	% 21.751	2,832,227	% 23.602
م. ميسون شاكرا شكري ابو عوض	1,016,601	% 8.472	1,023,601	% 8.53

خامساً: الوضع التنافسي للشركة في القطاع الخاص بالاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

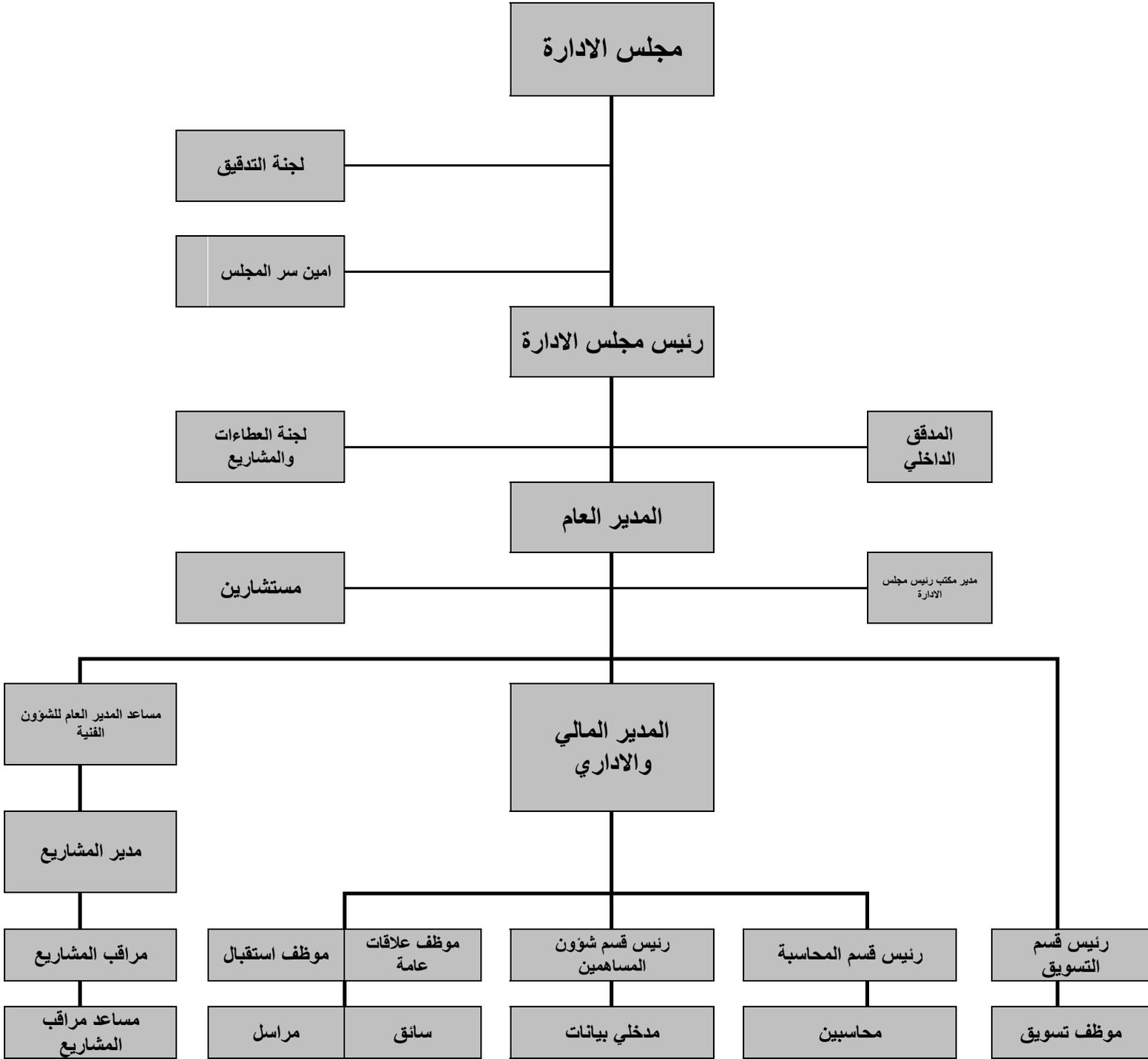
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على

عمل الشركة أو قدرتها التنافسية

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

تأسعا :

## الميكمل التنظيمي المستهدف للشركة



## بـ - عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

- بلغ عدد موظفي الشركة (٥) موظفين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثنى عشر شهرا لعام ٢٠٠٩ بنسبة صفر % شهريا . حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

المؤهل العلمي	العدد
درجة الدكتوراه	١
درجة البكالوريوس	٢
درجة الدبلوم	٢
المجموع	٥

## جـ - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة :

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

## مباشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة لما

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

## تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية :

### أ. الأزمة المالية

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

### ب. تداعيات السوق العقاري

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

### ج. مخاطر السيولة والاستثمار

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

## الحادي عشر: الإنجازات ووصف الأحداث الهامة لعام ٢٠٠٩

١. حققت الشركة نتائج ايجابية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول لعام ٢٠٠٩ حيث بلغ صافي ارباحها 242,178 دينار على الرغم من استمرار الأزمة المالية الاقتصادية العالمية، والسبب الرئيسي يعود لسياسة الشركة المستمرة في العمل على تنويع الإيرادات وتخفيض النفقات والعمل بنحفظ في السوقين العقاري والمالي .

٢. تم العمل على تطوير بعض الأراضي التي تمتلكها الشركة ، حيث يتم العمل حالياً على تطوير وفرز قطعة الأرض رقم (١٧٤) حوض طبربور من أراضي عين رباط والبالغ مساحتها (٤٨) دونم، وقطعة الأرض رقم (١١) حوض المزود ، تمهيدا للبدء ببيعها، كما تم الاتفاق مع جهة تسويقية (داخليا وخارجيا) للعمل على تسويق هذه القطع.
٣. إعادة تبويب وهيكلية المحفظة الاستثمارية للأسهم وذلك بانتقاء بعض الأسهم التي يتميز أداؤها بالثبات والمردود الجيد .
٤. العمل على انشاء مكتب اقليمي في الجمهورية العربية السورية ، للبدء بدراسات جدوى اقتصادية ميدانية للمشاركة في مشاريع استثمارية منتقاة ، وفي دراسة تاسيس شركة وساطة مالية للأسهم المتداولة بالبورصة السورية بالإضافة لدراسة فرص استثمارية عقارية اخرى للبدء بتنفيذها في حال الاقتناع بجدوى مردودها الاقتصادي .

## الثاني عشر: الأثر 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

## الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح المحققة وحافى حقوق المساهمين وأسعار إلتاق الأوراق المالية

2007	2008	2009	البيان
428,114	( 140,527 )	242,177	الأرباح ( الخسائر ) المحققة قبل المخصصات
-----	-----	-----	الأرباح الموزعة
12,387,980	12,247,453	12,479,772	صافي حقوق المساهمين
1.92	0.75	0.59	اسعار الاوراق المالية

## الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

### المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي

2007	2008	2009	البيان
% 9.56	% 1.97	% 0.13	نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)
% 9.56	% 1.97	% 0.13	نسبة السيولة السريعة((الأصول المتداولة سريعة التحول الى نقد) إلى الخصوم المتداولة)
% 46.23	(% 78.38 )	% 52.39	نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية
% 2.72	(% 1.13 )	% 1.81	نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات
% 2.74	( % 1.15 )	% 1.94	نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين
% 0.005	% 1.62	% 7.32	نسبة مجموع المطلوبات إلى حقوق المساهمين

## الخامس عشر: الخطة المستقبلية

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها
- تنفيذ إستراتيجية تركز على تنويع قطاعات الأعمال والتوسع بها لتحقيق معدلات نمو مميزة في جميع الأنشطة الاستثمارية
- الإعداد لتنفيذ خطة للمباشرة في تطوير بعض أراضي المحفظة العقارية المملوكة للشركة، وتنفيذ المشاريع الاستثمارية السكنية والتجارية مباشرة أو بالمشاركة مع شركات أخرى.

- البحث عن فرص استثمارية أخرى تحقق عائد مجزي للشركة.
- تنمية محفظة الاسهم الاستثمارية للشركة بانتقائية أسهم شركات يتميز أداءها بالثبات والمردود الجيد.
- الاستمرار في إدارة أصول واستثمارات الشركة العقارية بأفضل الطرق من خلال إعادة تبويب للمحفظة العقارية وتصنيفها إلى أراضي للاستثمار والتطوير وأراضي للمتاجرة.
- الاستفادة من الفرص المتاحة في سوق العقار ورأس المال بهدف التملك في مشاريع مميزة وواعدة بالتعاون مع القطاعين العام والخاص أو مستثمر خارجي.

## السادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والأتعاب الأخرى

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة الخبراء محاسبون قانونيون ومستشارون مبلغ (6,960) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

## السابع عشر: أ - بيان بأسماء ورتب وملكيات أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم

الرقم	الاسم	الاقرباء + الجنسية	عدد الاسهم للعام 2009	عدد الاسهم للعام 2008	ملاحظات
1	الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	الاردنية	2,610,113	2,832,227	رئيس مجلس الادارة - المدير العام
		م. ميسون شاكرا ابو عوض - الاردنية	1,016,601	1,023,601	زوجة د. عاطف عيسى
		محمد عاطف محمد عيسى - الاردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
		احمد عاطف محمد عيسى - الاردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
		ضياء الدين عاطف عيسى - الاردنية	200,000	200,000	ابن د. عاطف عيسى
		بسمة عاطف محمد عيسى - الاردنية	99,401	99,401	ابنة د. عاطف عيسى
2	سعادة السيد رسمي خضر الملاح	الاردنية	50,000	50,000	نائب رئيس مجلس الادارة
3	م ميسون شاكرا شكري ابو عوض	الاردنية	1,016,601	1,023,601	عضو مجلس الادارة
4	م عوني باير عيد السليمان	الاردنية	51,000	51,000	عضو مجلس الادارة
		خولة فالح داود غرايبة - الاردنية	20,000	20,000	زوجة م. عوني السليمان
		هيثم عوني باير السليمان - الاردنية	13,441	13,441	ابن م. عوني السليمان
5	د. محمد امين عبدالكريم ابو شنب	الاردنية	61,000	61,000	عضو مجلس الادارة

## ب - بيان بأسماء ورتب وملكيات الأشخاص المطلعين بالإدارة العليا و أقاربهم

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2009	عدد الأسهم 2008
1	السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	الاردنية	---	---

ج - لا توجد أية شركات مسيطر عليهما من قبل أعضاء مجلس الإدارة والأشخاص المطلعين بالإدارة العليا بالشركة أو أقاربهم .

## الثامن عشر: المزايا والمكافآت

أ - المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من 2009/1/1 وحتى 2009/12/31 . كما يلي :

الاسم	المنصب	الرواتب	تتقلات ومكافآت	المجموع
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	56,700	2,200	58,900
سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
المهندس عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	2,000
الدكتور محمد امين عبد الكريم ابو شنب	عضو مجلس الإدارة من تاريخ ٢٠٠٩/٥/٥	---	1,315	1,315
الشيخ محمد حسان جبيري تبريزي	عضو مجلس الإدارة حتى تاريخ ٢٠٠٩/٥/٥	---	---	---
<b>المجموع</b>				<b>66,215</b>

\* بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام ٢٠٠٩ ثمانية اجتماعات .

ب - المزايا والمكافآت التي تمتع بها الاشخاص المطلعين بالادارة العليا خلال الفترة من 1/1 وحتى 2009/12/31 . كما يلي

الاسم	المنصب	الرواتب	تتقلات ومكافآت	المجموع
السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	11,340	٥٠٠	11,840
<b>المجموع</b>				<b>11,840</b>

## التاسع عشر: تبرعات

بلغت قيمة التبرعات المدفوعة خلال السنة المالية الماضية ( ٢٥٠ ) دينار :

المبلغ	اسم الجهة
250	جمعية ابن سينا للشلل الدماغي
250	المجموع الكلي

## العشرون: 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 للعام الماضي .

## الحادي والعشرون:

### أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة :

- لا يوجد أية مساهمات للشركة في حماية البيئة .

### ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

- لقد ساهمت الشركة في خدمة المجتمع المحلي من خلال التبرعات التي قدمتها لبعض الجهات الخيرية كما قام عدد من 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 :

- تلتزم الشركة بتطبيق بنود قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة .



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

PC Plaza center  
Wasfi Al Tai St.  
3<sup>rd</sup> floor. Office no. 301  
Tel.: +962 6 5639333  
Fax.: +962 6 5639444

## الإقرارات

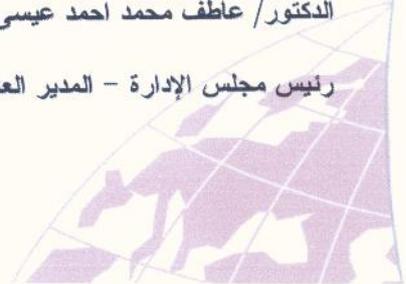
- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 2010.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2009 م وعن توفير نظام رقابة فعال للشركة .

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	الدكتور عاطف محمد احمد عيسى
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد رسمي خضر محمد الملاح
	عضو 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

- نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2009 .

السيد / أكرم حسن علي صافي  
المدير المالي

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



# القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م  
عمان - الأردن

## المحتويات

- ١ - تقرير المحاسب القانوني المستقل .
- ٢ - الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩
- ٣ - قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩
- ٤ - بيان التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٩
- 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 المركز المالي كما في ٣١ كانون اول ٢٠٠٩ وكل من بيانات الدخل الشامل 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 .

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

## الرأي

في رأينا ان البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية للوضع المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ كانون الاول لعام ٢٠٠٩ وعن أدائها المالي وتدقيقها النقدي للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية

تحتفظ الشركة بقيود و سجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية و ان البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها و نوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

الخبراء محاسبون قانونيون و مستشارون

ياسين خلف

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إجازة رقم (٦٣٩) فئة (أ)

٢٤ - آذار - ٢٠١٠



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨

( بالدينار الأردني )

31/12/2008	31/12/2009	الايضاح	<u>الموجودات</u>
			<u>موجودات متداولة</u>
247,135	7,816	3	نقد وشيكات في الصندوق ولدى البنوك
132,131	108,035	4	موجودات مالية للمتاجرة ( بالصافي )
9,56٧	6,٢٧٧		ذمم مدينة ( بالصافي )
391	296	5	ارصدة مدينة اخرى
<b>389,224</b>	<b>122,424</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<u>موجودات غير متداولة</u>
200,000	٢٠٠,000		استثمارات طويلة الاجل
8,587,270	8,848,494		استثمارات عقارية
3,224,482	4,188,722	6	استثمار في شركات حليفة
44,878	36,165	7	موجودات ثابتة ( بالصافي )
<b>12,056,630</b>	<b>13,273,381</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
12,445,854	13,395,805		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>الايضاح</b>	<u>المطلوبات وحقوق المساهمين</u>
			<u>مطلوبات متداولة</u>
188,068	872,734	8	ذمم دائنة
10,333	43,299	٩	ارصدة دائنة اخرى
<b>198,401</b>	<b>916,033</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<u>حقوق المساهمين</u>
			راس المال المصرح به ( 24,000,000 ) سهم / دينار
12,000,000	12,000,000		راس المال المكتتب به والمدفوع
48,862	75,179		احتياطي اجباري
198,591	404,593		أرباح مدورة
<b>12,247,453</b>	<b>12,479,772</b>		<b>صافي حقوق المساهمين</b>
12,445,854	13,395,805		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨

( بالدينار الأردني )

31/12/2008	31/12/2009	الايضاح	البيان
242,535	35,846	11	ارباح بيع اراضي
19,373	19,191		إيرادات التـأجير
( 63,254 )	426,413		ارباح ( خسائر ) بيع موجودات مالية للمتاجرة
4,646	٥٥٤		صافي إيرادات ( مصاريف ) اخرى
( 25,002 )	172		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة
<b>( 178,298 )</b>	<b>482,176</b>		اجمالي الإيرادات
( 203,404 )	( 157,682 )	10	مصاريف ادارية وعمومية
( 106,284 )	( 20,995 )		خسائر القيمة العادلة للاستثمارات المالية
( 9,137 )	( 9,185 )	7	استهلاك الموجودات الثابتة
---	( 52,137 )		خسائر ومصاريف سنوات سابقة
<b>( 140,527 )</b>	<b>242,177</b>		صافي ربح ( خسارة ) الفترة قبل الضريبة والمخصصات
---	( 2,293 )		مخصص ضريبة الدخل
---	( 2,632 )		مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
---	( 2,632 )		مخصص رسوم الجامعات الأردنية
---	( 2,293 )		مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
<b>( 140,527 )</b>	<b>232,٣١٩</b>		صافي ربح ( خسارة ) الفترة الشاملة بعد الضريبة والمخصصات
<b>( 140,527 )</b>	<b>232,319</b>		الدخل الشامل العام
12,000,000	12,000,000		عدد الاسهم المرجح - سهم
( 0.0117 )	0.0194		حصة السهم المرجح الواحد من الربح ( الخسارة ) دينار/ سهم

## شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨  
( بالدينار الأردني )

2008	2009	
		التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية
( 140,527 )	232,319	ارباح ( خسائر ) العام
		تعديلات عن :
106,285	20,955	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة
9,137	9,185	الاستهلاكات
<u>25,002</u>	<u>( 172 )</u>	حصة الشركة من ارباح شركات حليفة
( 103 )	( 262,287 )	الربح التشغيلي قبل التغيرات في راس المال العامل
205,409	3,290	النقص ( الزيادة ) في الذمم المدينة
12,671	---	النقص ( الزيادة ) في دفعات على حساب استثمار
47,788	3,141	النقص ( الزيادة ) في موجودات مالية لاغراض المتاجرة
( 222 )	95	الزيادة في الارصدة المدينة الاخرى
184,342	684,666	الزيادة في الذمم دائنة
( 43,559 )	32,966	النقص ( الزيادة ) في الارصدة الدائنة الاخرى
<b>406,326</b>	<b>986,445</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من النشاطات التشغيلية</b>
		التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية
( 266,661 )	( 964,068 )	الزيادة في استثمارات في شركات حليفة
60,524	( 261,224 )	النقص ( الزيادة ) في استثمارات عقارية
( 2,175 )	( 472 )	الزيادة في أصول طويلة الأجل
( 208,312 )	( 1,225,764 )	<b>صافي التدفقات النقدية من النشاطات الاستثمارية</b>
		التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية
-----	-----	راس المال
-----	-----	<b>صافي التدفقات النقدية من النشاطات التمويلية</b>
198,014	( 239,319 )	صافي الزيادة في النقدية وما يعادلها
49,121	247,135	النقد وما يعادلها في بداية الفترة
<b>247,135</b>	<b>7,816</b>	<b>النقد وما يعادلها في نهاية الفترة</b>

" الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية "

# شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ كانون اول ٢٠٠٩  
( بالدينار الأردني )

المجموع	ارباح مدورة	احتياطي اجباري	ارباح مدورة	راس المال المدفوع	2007
12,387,980	-----	48,862	339,118	12,000,000	الرصيد كما في 2007/12/31
( 140,527 )			( 140,527 )	-----	صافي خسائر العام الشاملة
-----		-----	-----	-----	احتياطي اجباري
-----	339,118		( 339,118 )		تحويل رصيد ارباح عام ٢٠٠٧ الى الارباح والخسائر المدورة
12,247,453	339,118	48,862	( 140,527 )	12,000,000	الرصيد كما في 2008/12/31
المجموع	ارباح مدورة	احتياطي اجباري	ارباح مدورة	راس المال المدفوع	2009
234,597			232,319		ارباح العام
-----		26,317	( 26,317 )		احتياطي اجباري
-----	( 140,527 )		140,527		تحويل رصيد ارباح ٢٠٠٨ الى الارباح المدورة
12,479,772	198,591	75,179	206,002	12,000,000	الرصيد كما في 2009/12/31

" الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية "

# شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

## إيضاحات حول البيانات المالية

1- عام :

### تأسيس الشركة :

تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت الرقم ( ٣٩٩ ) بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ وبرأسمال قدره (12,000,000) دينار وقد باشرت الشركة نشاطها في ٢٠٠٦/٨/٢٣ .

### غايات الشركة :

ومن غاياتها القيام باعمال 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 و بيعها بالكامل أو بالتجزئة وبناء المشاريع والمجمعات التجارية وبيعها بالكامل أو بالتجزئة وتأجير العقارات وادارة المشاريع العقارية وادارة العقارات وشراء وبيع العقارات السكنية والتجارية .  
- تم اقرار هذه البيانات المالية من قبل مجلس ادارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 2010/1/12.

### ٢- السياسات المحاسبية :

#### الالتزام بالتشريعات :

تم اعداد البيانات المالية بناء على المعايير الدولية لاعداد التقارير والتفسيرات التي تبناها مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القوانين في الاردن .

#### اساس المحاد 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 .

#### تحويل العملات الأجنبية :

تم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية الى الدينار الاردني حسب اسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية الى الدينار الاردني حسب اسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالية العامة ، وتدرج كافة الفروقات ضمن نتائج السنة في بيان الدخل .

#### الموجودات الثابتة :

تظهر جميع الموجودات الثابتة بالتكلفة و يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للاصل

وفقا للنسب التالية :- الديكورات : ١٠% - الاثاث : ١٠% - الاجهزة المكتبية : ١٥% - السيارات : ١٥% - اجهزة الكمبيوتر : ٢٠%

#### ارقام المقارنة :

تم اعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة للسنة السابقة لتناسب مع ارقام السنة الحالية .

#### موجودات مالية للمتاجرة - بالقيمة السوقية من خلال الارباح والخسائر :

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

#### موجودات مالية متوفرة للبيع :

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافا لها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقا بالقيمة العادلة ، ويظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية . وفي حال بيع هذه الموجودات او جزء منها او حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الارباح او الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك المبالغ المقيد سابقا في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات ، ولا يمكن استرجاع خسائر التدني في اسهم الشركات التي تم قيدها سابقا في قائمة الدخل الموحدة .

#### الاستثمارات العقارية :

تصنف اراضي الشركة كاستثمارات عقارية وتفيد بالتكلفة التي تتضمن جميع التكاليف المتعلقة بالشراء والقابلة للرسملة ، حيث تم قيدها بالتكلفة فقط في البيانات المالية وذلك تماشيا مع قرار مجلس مفوضي هيئة الاوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦ .

### ٣ - نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتألف هذا البند مما يلي :

البيان	2008	2009
صندوق الشيكات	240,915	125
صندوق النقد	---	1,000
البنوك	6,220	6,691
المجموع	247,135	7,816

### ٤ - موجودات مالية لأغراض المتاجرة

يتألف هذا البند مما يلي :

البيان	2008	2009
القيمة الدفترية	298,927	137,246
خسائر تعديلات القيمة الدفترية	( 166,796 )	( 29,211 )
المجموع	132,131	108,035

### ٥ - أرصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :-

البيان	2008	2009
امانات ضريبة الدخل المستردة	٢٧	٢٧
مصاريف مدفوعة مقدما	٣٦٤	269
المجموع	٣٩١	296

### ٦ - استثمارات في شركات حليفة

يتألف هذا البند مما يلي :

البيان	2008	2009
استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية	2,212,040	4,188,550
حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة	12,442	172
المجموع	3,224,482	4,188,722

### ٧ - الموجودات الثابتة :

يتم استهلاك الموجودات الثابتة وفقا لطريقة القسط الثابت وكما يلي :

المجموع	الديكورات	السيارات	اجهزة كهربائية	كمبيوتر ولوازمه	اثاث ومفروشات	
64,977	3,625	44,086	699	4,66٢	11,905	موجودات ثابتة بالكلفة في ٢٠٠٨/١٢/٣١
472	---	---	472	---	---	الاضافات
---	---	---	---	---	---	الاستبعادات
65,449	3,625	44,086	1,171	4,66٢	11,905	موجودات ثابتة بالكلفة في ٢٠٠٩/١٢/٣١
( 20,099 )	( 818 )	( 14,925 )	( 118 )	( 1,551 )	( 2,687 )	مخصص الاستهلاك في ٢٠٠٨/١٢/٣١
( 9,185 )	( 362 )	( 6,613 )	( 87 )	( 93٢ )	( 1,191 )	استهلاكات العام
---	---	---	---	---	---	الاستبعادات
( 29,284 )	( 1,180 )	( 21,538 )	( 205 )	( 2,483 )	( 3,878 )	مخصص الاستهلاك في ٢٠٠٩/١٢/٣١
36,165	2,445	22,548	966	2,179	8,027	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٠٩/١٢/٣١
44,878	2,807	29,161	581	3,111	9,218	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٠٨/١٢/٣١



## ١١- ارباح بيع الاراضي :

يتألف هذا البند مما يلي :

البيانات	٢٠٠٨	٢٠٠٩
سعر بيع الارض	568,420	101,891
كلفة الارض المباعه	( 325,885 )	( 66,045 )
ارباح بيع الاراضي	242,535	35,846

## استثمار في شركات حليفة :

أ - الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها الشركة المالكة تأثيرا فعالا على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، وتعتبر الشركة حليفة إذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتراوح بين ٢٠% إلى ٥٠% من رأسمالها.  
ب- يتم معالجة الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

## ضريبة الدخل :

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج اعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول 2008 وفقا لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة .

## الادوات المالية :

## القيمة العادلة :

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

## إدارة المخاطر :

لا يوجد اية مخاطر يمكن أن تتعرض لها الشركة كمخاطر أسعار الفائدة ، وتقلبات العملات كما يلي:

## أ - مخاطر أسعار الفائدة:

إن معظم الأدوات المالية الظاهرة في الميزانية العمومية غير خاضعة لمخاطر أسعار الفوائد وذلك لعدم قيام الشركة بالافتراض من أي جهات خارجية كالبنوك وغيرها وبالتالي فإن مخاطر أسعار الفائدة لا تؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية .

## ب - مخاطر تقلبات أسعار العملات :

إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني ، وحيث إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر صرف ثابت مع الدولار الأمريكي فإن تقلبات سعر الصرف ان وجدت لا تؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية .

## ج - مخاطر الائتمان:

تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع ان وجدت لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة .