

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

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

الرقم: ك ع / 2015/26

التاريخ: 2015/3 /29

السادة/ بورصة عمان المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي.

تحية واحتراماً،،،

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

1. نسخة من التقرير السنوي الثامن عن عام 2014، وكذلك قرص مدمج يحتوي مادة التقرير السنوي على شكل ملف (PDF).

شاكرين لكم حسن تعاونكم ومقدرين لكم جهودكم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

د. عاطف عيسى

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والتدقيق
الديوان

٢١ آذار ٢٠١٥

الرقم المتسلسل: ١٢٢٤

رقم الملف: ٧١٢٤٦

الجهة المختصة: الممثل العام للمجلس

م.ع.م. شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

8

التقرير السنوي الثامن

للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/١٢/٣١



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني ولي العهد المعظم

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الثامن ٢٠١٤

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

المدير العام

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

مدققي الحسابات

الاقصى لتدقيق الحسابات

تقرير مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٤

أ - كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

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

يسعدني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م لنقدم لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي الثامن للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤، وأهم انجازات الشركة خلال تلك السنة اضافة الى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام ٢٠١٥ .

لم يكن عام ٢٠١٤ 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، ومع ذلك فقد تدارست الشركة وادارتها اقتراحات لعدة فرص استثمارية من قبل جهات محلية وخارجية في مجال تطوير واقامة مشاريع على أراضي الشركة في منطقة طبربور والسلط، 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 والأمنة والإيجابية للاستثمار في بلدنا الحبيب، والى عدم توفر سيولة ذاتية كانت ستضاعف عوائد هذه المشاريع في حال تنفيذها في مثل هذه الظروف، ولذلك فقد ارتأت ادارة الشركة بتأجيل تنفيذ المشاريع التي تم الانتهاء من إعداد الدراسات اللازمة والمخططات الهندسية لها لحين توفر التمويل اللازم.

ومع ذلك فإن مجلس الإدارة يعمل جاهداً مع الإدارة التنفيذية على البدء بمشاريع الشركة، وضمن حدود وإمكانيات ذاتية، ووفقا لواقع السيولة وحالة الاستثمارات العقارية في عام ٢٠١٥.

واستكمالاً للاستراتيجية التي تبناها مجلس الإدارة منذ العام الماضي، والمتعلقة بالسعي نحو تقوية أصول الشركة وإعادة هيكلتها من الناحية الإستثمارية، فقد تابعت إدارة الشركة بشكل مكثف موضوع تنظيم وإفراز الأراضي المملوكة للشركة مع الجهات الرسمية المختصة، بهدف تنظيمها بأفضل الطرق ورفع قيمتها السوقية وعائداتها الاستثمارية، كما حرصت على وضع خارطة طريق للتخارج من بعض الأصول صغيرة الحجم، لتوفير السيولة اللازمة التي تدعم التوجه نحو الدخول في مشاريع إستثمارية جديدة .

وبالرغم من كل هذه التحديات فإن الحسابات الختامية المعروضة على حضرتكم تبين تراجعاً في خسائر الشركة عن العام الفائت نتيجة تخفيض النفقات وضبطها إلى الحد الأدنى والذي لا يتعارض مع استمرار الشركة كمساهمة عامة، حيث تراجعت الخسائر من حوالي (٢٦٢,٨٧٥) الى (١٠٩,١٨٦) وهذا يعود الى ادراكنا بحجم المسؤولية الملقاة على عاتقنا اتجاه مساهمي الشركة.

سيستمر المجلس في بذل أقصى جهد للحفاظ على الشركة وتطوير أدواتها، الأمر الذي يتأمل من خلاله أن تحقق الشركة نتائج أفضل تحسن من أوضاعها على كافة الصعد، كما تم وضع خطة عمل للسنة القادمة بهدف تحسين مؤشرات الأداء المالي للشركة والتحول في أقرب وقت إلى الربحية بإذن الله وتحقيق طموحات السادة المساهمين.

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 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 ٢٠١٤/١٢/٣١ إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقا لتعليمات الإفصاح .

أولاً: أ - وصف لانشطة الشركة الرئيسية :-

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 تباع وتشترى 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 حاجاتها او 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 او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا 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 ش.الجاردنز ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد الموظفين (٤) في ٣١/١٢/٢٠١٤.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة :-

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (١٠,١٤٧,٨٧٥) 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) .

ثانياً : الشركات التابعة والحليفة :

أ. لا يوجد شركات تابعة للشركة .

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

بلغت نسبة استثمار الشركة في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية (شركة حليفة رأسمالها البالغ اربعة ملايين دينار) ما نسبته (٣٦١,٢٥ %) تقريباً كما ٢٠١٤/١٢/٣١ علماً بان هذه الشركة الحليفة تم تسجيلها بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٧ /٣/٧ رقم (٤٣١) وحصلت على حق الشروع بالعمل في ٢٠٠٧/٧/٣ ومن نشاطاتها :-

١ - المساهمة بشركات أخرى .

٢- تملك أراضي لتنفيذ غايات الشركة .

٣ - إنشاء مجمعات تجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية.

٤- بناء المجمعات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية.

٥ - إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .

- رأسمال الشركة اربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة (٣٦١,٢٥ %) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

- يقع مركزها الرئيسي في (عمان- الأردن) وعدد موظفيها موظف واحد ولا يوجد لها فروع اخرى ولا يوجد لها اية شركات تابعة

ثالثاً: أ. بيان بأسماء أعضاء مجلس الادارة :-

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

ب. بيان بأسماء ورتب 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

جـ. 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 : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، مواليد عام : ١٩٦١ / السلط

الشهادات العلمية :

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

الخبرات العملية :

- إدارة الشركات والمحافظة الاستثمارية والمالية والاقتصادية والعقارية في كل من : امريكا ، كندا ، السعودية ، السودان ، الامارات بالإضافة الى الاردن .
- حضر العديد من الدورات والندوات والمؤتمرات المتخصصة والادارة الاستراتيجية والاعمال المصرفية .
- خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات هندسية متنوعة .
- عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة .
- رئيس مجلس الإدارة لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تاسيسها عام ٢٠٠٧ وتاريخه.

٢ - سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

نائب رئيس مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، مواليد عام : ١٩٥٨ / اربد

الشهادات العلمية :

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

الخبرات العملية :

- نائب سابق في البرلمان الاردني .
- 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 وأريزونا .
- رئيس هيئة مديرين :
- المؤسسة الحديثة للتجارة والتموين (سيلر فود) عام ٢٠٠٣
- مدارس الافاق المضيئة ٢٠٠٥
- مصنع عمان للورق الصحي (برايم) عام ٢٠٠٦
- شركة الملاح للاستشارات ٢٠٠٧

٣- المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

عضو مجلس الادارة ، تاريخ العضوية : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، مواليد عام : ١٩٧١ / عمان

الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام ١٩٩٤ .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام ١٩٩٨ .
- تحضر لرسالة الدكتوراه في الهندسة - جامعة ولاية الينوي الحكومية - شيكاغو / الولايات المتحدة الامريكية .

الخبرات العملية :

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

٤ - المهندس عوني باير عيد السليمان

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، 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 المحدودة للتجارة والاستثمار والمقاولات/ شركة مقاولات سعودية /السودان من (٢٠٠٣ - ٢٠٠٦).
- شريك في شركة اسكان والعمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام ٢٠٠٦ وحتى تاريخه .

٥- الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب

عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، مواليد عام : ١٩٥٥ / الكورة - اربد

الشهادات العلمية :

- بكالوريوس وماجستير ودكتوراه في القانون - الجامعة اللبنانية (١٩٨٠ - ٢٠٠٠).

الخبرات العملية :

- مدير عام لدى محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن (١٩٨٦ - ١٩٩١) .
- مدير الدائرة القانونية / وزارة المالية / الجمارك في عمان - الاردن من (١٩٩٥ - ١٩٩٣) .
- قاضي في محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن (١٩٩٤ - ١٩٩٧) .
- استاذ القانون المدني في جامعة الاسراء - الاردن (١٩٩٦ - ٢٠٠٤) .
- عضو هيئة مديرين ورئيس للجنة المالية والقانونية في شركة السنايل الدولية للتعليم ومدارس الحصاد التربوي.

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	- مدير مالي : شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من ٢٠٠٧ ولتاريخه . - قائم بأعمال المدير المالي : شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية من ٢٠٠٧ وحتى تاريخه . - رئيس قسم المحاسبة : شركة البلاد للخدمات الطبية م.ع.م مستشفى الاستقلال من ٢٠٠٤ الى ٢٠٠٧ - محاسب رئيسي : مستشفى سعد التخصصي - السعودية / الخبر من ٢٠٠٢ الى ٢٠٠٤ . - محاسب : البنك الإسلامي الأردني من ٢٠٠٠ الى ٢٠٠٢ - محاسب : الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار - جامعة العلوم التطبيقية من ١٩٩٩ الى ٢٠٠٠ .

رابعاً : بيان بأسماء مالكي الأسهم الذين تزيد أسهمهم عن (٥ %) فأكثر من رأسمال الشركة :

الاسم	عدد الاسهم ٢٠١٤	النسبة	عدد الاسهم ٢٠١٣	النسبة
د. عاطف محمد احمد عيسى	٢,١٤٤,٨٥٧	% ١٧,٨٧٤	٢,٠٩٥,٨٥٥	% ١٧,٤٦٥
رباح جمعة محمود ذياب	١,٤٤٠,٠٤٨	% ١٢,٠٠٠	١,٤٢٥,٦٩٨	% ١١,٨٨١
انور محمد احمد عيسى	٨٧٢,٥٦٦	% ٧,٢٧١	٨٧٢,٥٦٦	% ٧,٢٧١

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 محليا أو خارجيا .

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

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات والمبيعات

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 .

ب - عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

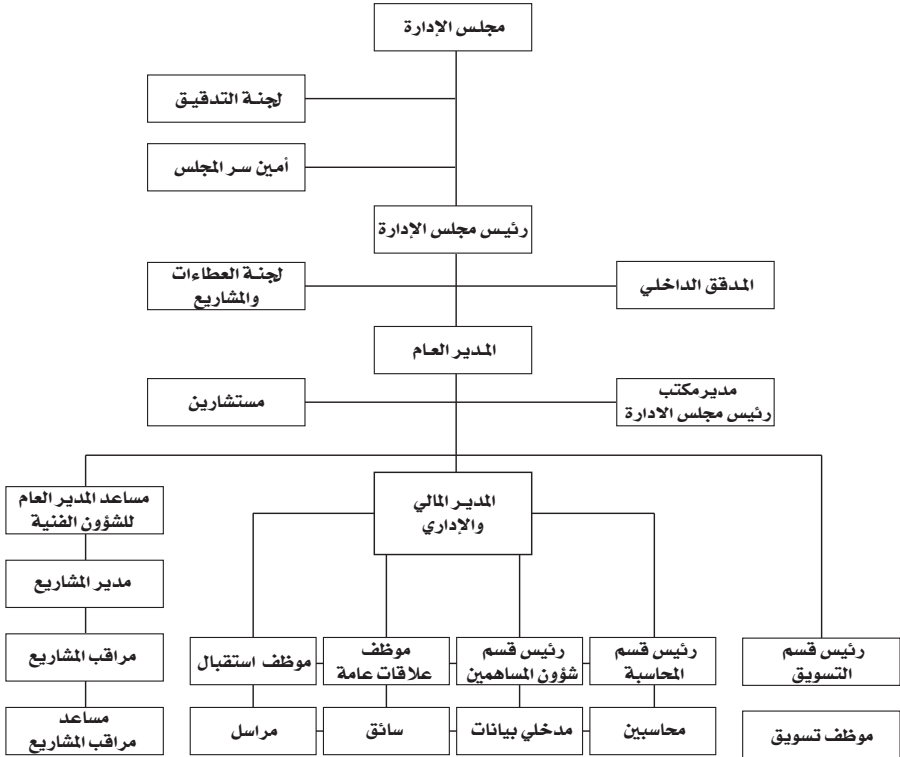
بلغ عدد موظفي الشركة (٤) موظفين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام ٢٠١٤ بنسبة صفر شهرياً. حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

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

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة :

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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي المستهدف للشركة



عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد أية مخاطر تتعرض لها الشركة سوى المخاطر المتأتية من طبيعة العمل بأسواق المال والعقار، والناجمة عن ارتفاع وهبوط الأسعار وانعكاساتها على استثمارات المحفظة المالية والعقارية والتأثير الحاصل على تعديل الأنظمة التي تحكم هذه الأسواق، حيث تعتمد الإدارة أسلوب الاستثمار المتوازن والذي يوازن بين العائد والمخاطرة.

- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات: يتأثر قطاع العقارات بالظروف المحلية والإقليمية والعالمية بشكل كبير، وتؤثر أسعار الأراضي وتذبذب أسعار البناء وعلى رأسها الحديد والإسمنت سلباً وإيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع، كما أن معدلات الفوائد وتعدد البنوك في منح التسهيلات الائتمانية لقطاع العقار وعدم توفر السيولة مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة، منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

- المخاطر المتعلقة بسياسة توفر السيولة: بهدف زيادة حجم الأموال المستثمرة ورفع العائد على رأس المال، قد تلجأ الشركة لسياسات توفير السيولة التي يقرها مجلس إدارة الشركة، مما قد يرفع من احتمال تعرض الشركة لعوامل مخاطرة مرتبطة بارتفاع تكلفة الحصول على التسهيلات الائتمانية التي ستدفعها الشركة، والتي قد تنعكس سلباً على أداء الشركة، في حين يشهد سوق العقار في المملكة منافسة قوية بسبب كثرة الشركات العقارية وما هو معروض من قبل هذه الشركات، وقلة الطلب خصوصاً بسبب الأزمة المالية وانعكاسها على عدم وفاء المشتري، بالإضافة الى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية.

الحادي عشر: الإنجازات ووصف للأحداث الهامة لعام ٢٠١٤ :

- 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 مرابحة من أحد البنوك.
- قامت الشركة بتسديد أرصدة حسابات محافظتها الاستثمارية لدى الوسطاء الماليين حيث أصبحت جميع الأسهم في هذه المحافظ مملوكة بالكامل للشركة.
- تمكنت الشركة والحمد لله من تخفيف قيمة الخسائر والبالغ قيمتها (١٠٩١٨٦) مقارنة بالعام الذي سبقه والبالغ قيمتها (٢٦٢,٨٧٥) .
- قامت الشركة بعمل دراسات جدوى إقتصادية وإعداد مخططات هندسية لعدد من المشاريع لأراضي مملوكة للشركة، بهدف الدخول فيها من خلال إمكانية تسويق بعض قطع الأراضي والعقارات واستبدالها بحصص في تلك المشاريع، بدل الدفع النقدي نظراً لشح السيولة النقدية وقد نرى ترجمة فعلية لهذه المشاريع في عام ٢٠١٥ إن شاء الله.
- جار العمل على تحديث الأنظمة الإدارية والمالية بما يتماشى مع التعليمات الجديدة لهيئة الأوراق بما يتناسب وحوكمة الشركات.

الثاني عشر: 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.

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

البيان	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠
الأرباح (الخسائر) المحققة قبل المخصصات	(١٦٣.٥٨٢)	(٢٦٠.٨٠٤)	(٦٣٤.٤٠٥)	(٩٢٣.٨٦٨)	(١٧٧.٧٤٧)
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	١٠.٢٦٣.٤٣٠	١٠.٣٧٢.٦١٥	١٠.٦٣٥.٤٩١	١١.٢٧٢.٥٧٩	١٢.٣٠٢.٠٢٥
اسعار الاوراق المالية	٠,٦٩	٠,٥٤	٠,٥٧	٠,٦١	٠,٤٧

الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية :

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي

البيان	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠
نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)	% ١٧٢,٣٦	% ٢٠٨,١٧	% ٥٧	% ٨	% ٨
نسبة السيولة السريعة ((أصول متداولة سريعة التحول الى نقد إلى خصوم متداولة)	% ١٧٢,٣٦	% ٢٠٨,١٧	% ٥٧	% ٨	% ٨
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية	% (١,٦٧)	% (٦٤,٥)	% (٢٦٩)	% (٢١٩)	% (٩٤)
نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)	% (١,٥٧٠)	% (٢,٤٨٣)	% (٥,٨٠٧)	% (٧,٨٤١)	% (١,٣٥٣)
نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)	% (١,٥٩٤)	% (٢,٥١٤)	% (٥,٩٦٥)	% (٨,١٩٦)	% (١,٤٤٥)
القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)	٠,٨٥٥	٠,٨٦٤	٠,٨٨٦	٠,٩٣٤	١,٠٢٥
نسبة مجموع المطلوبات إلى اجمالي الموجودات (نسبة المديونية)	% ١,٤٨٨	% ١,٢٦١	% ٢,٦٥٢	% ٤,٣٢٥	% ٦,٣٦٥

الخامس عشر: الخطة المستقبلية :-

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- 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 في إدارة أصول واستثمارات الشركة بأفضل الطرق لتحقيق غايات الشركة وأهدافها من إعادة تبويب للمحفظة العقارية وتصنيفها الى أراضي للاستثمار والتطوير وأراضي للمتاجرة.
- الإستفادة من الفرص المتاحة في سوق العقار ورأس المال بهدف التملك في مشاريع مميزة وواعدة بالتعاون مع القطاعين العام والخاص أو مستثمر خارجي.
- تكوين سلة استثمارات آمنة لتحقيق التنوع الاستراتيجي لاستثمارات الشركة في القطاعات الاقتصادية الواعدة وتحقيق عائدات مالية مجزية على المدى القصير والمتوسط تمكن الشركة من تنفيذ خططها المستقبلية.
- الاستمرار بالحفاظ على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.
- الاستمرار في وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة وتحقيقها لأفضل النتائج ضمن المعطيات المالية للسوق الأردني، وتحقيق السيولة اللازمة وذلك بالاستمرار في النشاط التسويقي والبيعي للعقارات المصنفة بعد إجراء إعادة
- تقييم لأسعار العقارات الجاهزة للبيع، بما يتناسب مع سعر السوق في الوقت الراهن، لمواجهة التزامات الشركة المستقبلية والبدء بالقيام بتنفيذ أعمال وخطط وطموحات الشركة.
- متابعة التطورات والمؤشرات باتجاه السوق وتجاوز التقلبات السوقية وتطوير طرق قياس المخاطر والعمل على مبدأ التحوط لمواجهة الأزمات المالية.
- الإستمرار والبحث في توسيع قاعدة الاستثمار العقارية على المستوى المحلي والإقليمي والدخول فيها بما يحقق قيمة مضافة لاستثمارات الشركة ويضمن تنوع مصادر الدخل.
- التوسع في محافظ الأسهم القائمة للشركة عن طريق الاختيار بعناية لأسهم منتقاة تعود بالفائدة على الشركة.

وعليه فإن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة يأخذون على عاتقهم مسؤولية الاستمرار في أداء واجباتهم، والعمل بكل جهد واخلاص لتحقيق غايات الشركة وأهدافها لرفع مكانتها وبما يعود بالخير على مساهمي الشركة بإذن الله.

السادس عشر: مقدار آعاب التدقيق للشركة والآعاب الأآرى:

بلغت آعاب مدققي آسابات الشركة السادة مكتب الأقصى لتدقيق الآسابات مبلغ (١,٣٩٢) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

السابع عشر: أ - بيان بأسماء ورتب وملكيات أعضاء مجلس الادارة وأقاربهم:-

الاسم	المنصب	الجنسية	الاقرباء	اسهم ٢٠١٤	اسهم ٢٠١٣	صلة القرابة
١	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة مدير عام	الاردنية		٢,٠٩٥,٨٥٥	
		الاردنية	ميسون شاكر ابو عوض	٤٣٨,٠٧٩	٤٣٨,٠٧٩	زوجة د.عاطف عيسى
		الاردنية	محمد عاطف محمد عيسى	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	ابن د. عاطف عيسى
		الاردنية	احمد عاطف محمد عيسى	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	ابن د. عاطف عيسى
		الاردنية	ضياء الدين عاطف عيسى	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	ابن د. عاطف عيسى
		الاردنية	يحيى عاطف محمد عيسى	١٥١,١١١	١٤٨,٦٤١	ابن د. عاطف عيسى
		الاردنية	بسملة عاطف محمد عيسى	٩٩,٤٠١	٩٩,٤٠١	ابنة د. عاطف عيسى
٢	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	٥٢,٥٠٠	٥٢,٥٠٠	
٣	ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية	٤٣٨,٠٧٩	٤٣٨,٠٧٩	
٤	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	٥١,٠٠٠	٥١,٠٠٠	
		الاردنية	خولة فاتح داود غرايبة	٣٣,٤٤١	٣٣,٤٤١	زوجة م.عوني باير
٥	محمد امين عبدالكريم ابو شنب	عضو مجلس الادارة	الاردنية	٦١,٠٠٠	٦١,٠٠٠	

ب - بيان بأسماء ورتب وملكيات الأشخاص المطلعين بالادارة العليا و أقاربهم:-

الاسم	المنصب	الجنسية	اسهم ٢٠١٤	اسهم ٢٠١٣
اكرم حسن علي صايف	المدير المالي	الاردنية	-----	-----

ج - لا توجد أية شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة والاشخاص المطلعين بالادارة العليا بالشركة أو اقاربهم .

الثامن عشر: المزايا والمكافآت:

أ - المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من ١/١/٢٠١٤ وحتى ٣١/١٢/٢٠١٤ . كما يلي :

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام	٥٥,٩٥٠	٢,٠٠٠	---	١,٠٠١	٥٨,٩٥١
رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
محمد امين عبد الكريم ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
	المجموع	٥٥,٩٥٠	١٠,٠٠٠	---	١,٠٠١	٦٦,٩٥١

× بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام ٢٠١٤ تسعة اجتماعات .

ب - المزايا والمكافآت التي تمتع بها الاشخاص المطلعين بالادارة العليا خلال الفترة من ١ / ١ وحتى ٣١/١٢/٢٠١٤ ، كما يلي:-

الاسم	المنصب	الرواتب	مكافآت	المجموع
السيد اكرم حسن علي صايفي	المدير المالي	١٢,٠٩٠	---	١٢,٠٩٠
	المجموع	١٢,٠٩٠	---	١٢,٠٩٠

التاسع عشر: تبرعات:

لا يوجد تبرعات خلال عام ٢٠١٤ .

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 :

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الالزامية (العامة والامرة) وبجميع البنود الارشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة عدا ما يلي:

البند	القاعدة	اسباب عدم الالتزام
	حقوق المساهمين والعلاقات مع اصحاب المصالح	
٢	١ هل يتم اخطار المساهمين و / أو وكلاؤهم بموعد انعقاد اجتماعات المساهمين قبل الاجتماع بفترة كافية (عن طريق البريد الالكتروني قبل موعد انعقاد الاجتماع بـ ٢١ يوما على الاقل ونشر الاعلان عن موعد الاجتماع مرتين على الاقل في ثلاث صحف محلية وعلى الموقع الالكتروني للشركة) بالإضافة الى بنود جدول اعمال الاجتماع .	تقوم الشركة بتطبيق نص المادة ١٤٤ من قانون الشركات الاردني ولم تقم الشركة بتوجيه الدعوة الى كل مساهم بالبريد الالكتروني الخاص بهم كون هذه المعلومات غير متوفرة .
٢	٤ هل لدى الشركة سياسة توزيع ارباح مكتوبة ومقرة ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .
٢	٦ هل يتم انتخاب اعضاء مجلس الادارة عن طريق التصويت التراكمي وبطريقة سرية ؟	تقوم الشركة بتطبيق نص المادة ١٣٢ من قانون الشركات الاردني حيث يتم انتخاب اعضاء مجلس ادارة الشركة بالاقتراع السري وفقا لاحكام القانون .
٢	٧ هل ينص النظام الاساسي للشركة على احكام خاصة لتمثيل مساهمي الاقلية في مجلس الادارة ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .
٢	٨ هل اقرت الشركة وافصحت عن لوائح واجراءات داخلية مكتوبة بشأن التعامل مع حالات تضارب المصالح واستغلال المعلومات الداخلية في التداول على اسهم الشركة	سيتم خلال الفترة القادمة .
٢	١٣ هل لدى الشركة الية لتلقي شكاوى واقتراحات المساهمين	العمل جاري لاعداد الية جديدة توفر جميع المعلومات المطلوبة للمساهمين
	الافصاح وشفافية المعلومات	
٣	٦ هل تنصح الشركة للجمعية العمومية عن أنشطة اللجان ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .
٣	١١ هل تستخدم الشركة موقعها الالكتروني لنشر المعلومات ؟	الموقع الالكتروني قيد الاعداد .
	دور ومسؤوليات مجلس الادارة	
٤	٥ هل لدى ادارة الشركة سياسة تمنع اعضاء مجلس الادارة وموظفي الشركة من تداول الاسهم قبل وبعد الاحداث المهمة وهل يبلغ كل شخص من اشخاص الادارة واعضاء مجلس الادارة الشركة بالتغيرات التي تطرأ على محفظة اسهمهم بالشركة بما لا يتجاوز تاريخ الصفقة بـ ٢ ساعة ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .
٤	١٢ هل يناقش مجلس الادارة الاستراتيجية وكيفية الحد من المخاطر ؟	قيد الاعداد .

٤	١٦	هل رئيس مجلس الادارة لا يشغل منصب تنفيذي بالشركة ؟	سيتم تصويب الاوضاع خلال الفترة القادمة .
٤	١٧	هل لدى مجلس الادارة سياسة واضحة للتعامل مع حالات تضارب المصالح ؟	قيد الاعداد .
		ادارة ومراقبة المخاطر	
٥	٢	هل لدى الشركة دوائر للرقابة الداخلية والامتثال للقوانين واللوائح النافذة ومتطلبات المؤسسات الرقابية والسلطات المشرفة والسياسات والخطط والاجراءات التي يضعها مجلس الادارة ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .
٥	٣	هل تتألف لجنة التدقيق من اعضاء لديهم المعرفة والخبرة في مجال التمويل والمحاسبة على ان يتمتع احد الاعضاء على الاقل بخبرة عملية في مجالي المحاسبة او التمويل ويحمل شهادة جامعية او مهنية في المحاسبة او التمويل او المجالات ذات الصلة ؟	سيتم تصويب الاوضاع خلال الفترة القادمة .
٥	١٠	هل لدى الشركة سياسات موثقة توثيقا واضحا ومحدثة بشأن الموارد البشرية وتكنولوجيا المعلومات والادارة المالية ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .
٥	١١	هل لدى الشركة اطار واضح للرقابة الداخلية وادارة المخاطر وهل تراجع الشركة وتختبر فاعليته بشكل سنوي ؟	سيتم خلال الفترة القادمة .



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

الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 2015.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2014 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 باهر عبد السليمان	عضو مجلس الإدارة	
الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	

- نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2014 .

السيد / أكرم حسن علي صافي
المدير المالي

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

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(مساهمة عامة)

عمان - الأردن

البيانات المالية الختامية كما في 31/كانون أول/2014

وتقرير ملاحظ الحسابات المستقل

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

علان - الأريدين

المحتويات:

- (أ) تقرير مدقق الحسابات المستقل
- (ب) بيان المركز المالي كما في 31/ كانون أول/ 2014 .
- (ج) بيان الدخل الشامل عن الفترة من 1/1 ولغاية 31/كانون أول / 2014 .
- (د) بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31/ كانون أول / 2014.
- (هـ) بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31/ كانون أول/ 2014.
- (و) إيضاحات حول البيانات المالية

مكتب الأقصى لتدقيق الحسابات

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

قمتا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لـ شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 /كانون الأول/ 2014 وكل من البيانات للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

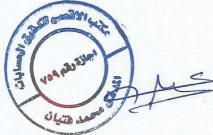
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية إستناداً إلى تدقيقنا، وقمتا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نلتزم بمقتضيات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على إثباتات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإيضاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وعند القيام بتقييم المخاطر نأخذ في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومقبولية التقديرات المحاسبية للمعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد أن إثباتات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق

الرأي

برأينا، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة كما في 31 /كانون الأول/ 2014 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. و نوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.



عمان - الأردن

15 شباط 2015

شارع وصفي النل . مجمع حمادة التجاري . الطابق الثاني . مكتب 208 هاتف : 962 6 5532758 +

تلفاكس : 962 6 5520749 + ص . ب : 151356 عمان 11115 الأردن

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان المركز المالي كما في 31 كانون اول 2014

الموجودات	إيضاحات	31 كانون اول 2014	31 كانون اول 2013
دينار	دينار		
موجودات غير متداولة:			
صافي الموجودات الثابتة	7	3349	5093
استثمارات في شركات زمنية	6	2191093	2174232
استثمارات عقارية		7937281	8011049
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	4	19500	39000
		10151224	10229373
موجودات متداولة:			
ارصدة مدينة أخرى	5	209	234
الذم المدينة واوراق القبض	8	244671	265188
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	4	0	4150
نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك	3	22384	6094
		267264	275666
مجموع الموجودات		10418487	10505040
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار			
رأس المال المدفوع		12000000	12000000
احتياطي اجباري		75180	75180
ارباح (خسائر) مدورة		-1755814	-1592232
التغير المتراكم حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى		-55936	-110332
للشركات الزمنية		10263430	10372615
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
الذم البائنة	9	37635	91294
ارصدة دائنة أخرى	10	117423	41130
		155058	132425
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		10418487	10505040

(تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 13 جزء من هذه البيانات)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان الدخل الشامل للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2014

31 كانون اول 2013	31 كانون اول 2014	إيضاحات
دينار	دينار	
7560	15920	12 ارباح (خسائر) بيع الاراضي
18172	17361	ارادات التأجير
-2376	-1189	ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية
-117000	-19500	خسائر تدني القيمة العادلة للموجودات المالية
-14556	-37535	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
-108200	-24943	اجمالي الربح (الخسارة)
		يضاف (يطرح):
-148152	-132746	13 مصاريف ادارية وعمومية
	-4150	فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
-4452	-1743	7 استهلاك الموجودات الثابتة
-260804	-163582	ربح (خسارة) الفترة
		يضاف: بنود الدخل الشامل الاخرى
-2072	54397	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الزميلة
-262875	-109186	الخسارة الشاملة للفترة
12000000	12000000	عدد الاسهم المرحح /سهم
-0.0219	-0.0091	حصة السهم الواحد ربح (خسارة) دينار /سهم

(تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 13 جزء من هذه البيانات)

مكتبة الأمانة العامة للتقارير المالية

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2014

31 كانون اول 2013	31 كانون اول 2014	إيضاحات
دينار	دينار	
		الانشطة التشغيلية
-260804	-163582	خسارة الفترة
		تعديلات:
4452	1743	استهلاك الموجودات الثابتة
117000	19500	خسارة تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
0	4150	فروقات تقييم موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
14556	37535	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
		تغيرات رأس المال العامل :
34	25	ارصدة مدينة اخرى
-108244	20517	الذم المدينة واوراق القبض
3153	0	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-6533	0	شيكات آجلة
-156752	-53660	الذم البائنة
6015	76293	الارصدة البائنة الاخرى
-387123	-57478	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
-368	0	شراء موجودات ثابتة
0	0	استثمارات في شركات زميلة
391735	73768	استثمارات عقارية
-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
391367	73768	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
4244	16290	صافي الزيادة(النقص) في النقد وما في حكمه
1850	6094	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
6094	22384	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

(تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 13 جزء من هذه البيانات)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2014

حقوق المساهمين	الإرباح والخسائر المندورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي الإجباري	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
10,372,616	1,592,231-	110,332-	75,180	12,000,000	الرصيد كما في 2014/01/01
109,186-	163,582-	54,397	-		إجمالي الدخل الشامل للفترة
10,263,430	1,755,813-	55,936-	75,179	12,000,000	الرصيد كما في 2014/12/31
10,635,492	1,331,427-	108,261-	75,180	12,000,000	الرصيد كما في 2013/01/01
262,875-	260,804-	2,072-			إجمالي الدخل الشامل للفترة
10,372,616	1,592,231-	110,332-	75,180	12,000,000	الرصيد كما في 2013/12/31

(تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 13 جزء من هذه البيانات)

مجلس إدارته

شركة الكفاءة للاستشارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

1- عام

تأسست شركة الكفاءة للاستشارات العقارية كشركة مساهمة عامة بتاريخ 13 نيسان 2006 وسجلت تحت الرقم (399) برأس مال مصرح به ومدفوع

12 مليون دينار

غايات الشركة :

* ان تبيع وتشتري وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و/أو بطريقة التأجير التوطين وترهن وتقل الرهن او تقني بأية صورة أخرى أية اموال منقولة أو غير منقولة أو أية حقوق او امتيازات تراها مناسبة لغايات الشركة بما في ذلك اية ارض او ابنية أو آلات او معامل او وسائل نقل البضائع وان تنشئ وتقيم وتنصرف وتجري التغييرات في الانبئة او الاشغال حيثما يكون ضروريا او ملانما 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 الأوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الودائع والمخازن الاستثمارية.

* تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة

السارية المفعول و/او تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة

تم اقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته رقم (2) لعام 2015 المنعقدة يوم السبت الموافق 2015/2/14

2- اهم السياسات المحاسبية

ايسس 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 2013 .

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 واليقين. وعليه فلن النتائج الفعلية في المستقبل قد

تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في الوضاع 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 2013 .

البيان المالي

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

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 وبعد تعجيلها 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 تفتتها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء.

يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة ولا يتم تعجيلها 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 تاريخ استحقاق ثلاثة اشهر أو اقل بحيث لا تتضمن التغير في القيمة.

الذمم المدينة

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

الموجودات الطائفة (الممتلكات والمعدات)

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

10 %	الاتات والمفروشات والديكورات والاشهزة الكهربائية
15 %	وسائط النقل
20 %	اشهزة الحاسوب

الذمم البائنة والمستحقات

يتم إثبات المطالبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للأصول أو الخدمات المستلقة سواء تمت أو لم تمت المطالبة بها من المورد أو مورد الخدمة.

معلومات إضافية عن الشركة

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

3- نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
200	15,000	نقد وشيكات في الصندوق
5,894	7,384	أرصدة لدى البنوك
6,094	22,384	

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
7,620	7,620	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,470-	7,620-	مخصص فروقات التقييم لموجودات مالية
4,150	-	
156,000	39,000	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
117,000-	19,500-	خسائر تدفني لموجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
39,000	19,500	
43,150	19,500	المجموع

5- أرصدة مدينة أخرى

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
207	182	مصاريف مدفوعة مقدما (تأمين وترخيص)
27	27	إماتات ضريبة دخل
234	209	

6- استثمارات في شركات زميلة

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
2,190,859	2,174,232	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
14,556-	37,535-	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
2,072-	54,397	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة
2,174,232	2,191,093	

معلومات إحصائية إضافية

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

7- الموجودات الثابتة

سيارات	أجهزة حاسوب ولوازمها	ديكورات	أثاث ومفروشات	الأجهزة الكهربائية	المجموع
44,085	5,031	3,625	11,905	1,171	65,817
التكلفة كما في 2014/01/01					
-	-	-	-	-	-
الإضافات (الحذفات)					
44,085	5,031	3,625	11,905	1,171	65,817
التكلفة كما في 2014/12/31					
44,084	4,706	2,632	8,643	660	60,725
مجم الاستهلاك كما في 2014/01/01					
-	74	363	1,191	117	1,743
الإضافات (الحذفات)					
44,084	4,779	2,994	9,833	777	62,468
مجم الاستهلاك كما في 2014/12/31					
1	251	631	2,072	394	3,349
صافي القيمة كما في 2014/12/31					

8- الذمم المدينة

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
6,360	5,820	ذمم العملاء
188,828	238,851	ذمم أخرى
70,000	-	أوراق قبض
265,188	244,671	

مجلس إدارته
مجلس إدارته
مجلس إدارته

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

9- الذمم الدائنة

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2013	
6,172	6,524	ذمم موردين
-	80,899	ذمم وسطاء
29,663	3,271	ذمم أخرى
1,800	600	ذمم موظفين
37,635	91,294	

10- ارصدة دائنة أخرى

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2013	
41,094	39,615	مصاريف مستحقة الدفع (إيضاح 11)
75,010	-	إيرادات غير مستحقة
1,270	1,222	أمانات الضمان الاجتماعي
-	210	مخصص دعم التعليم
49	84	أمانات ضريبة الدخل
117,423	41,130	

11- مصاريف مستحقة الدفع

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2013	
39,315	33,315	تنتقلات أعضاء مجلس الإدارة
200	128	هاتف
39	30	كهرباء
50	50	محروقات
1,490	6,092	رواتب
41,094	39,615	

البيان المالي

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

12- ربح (خسارة) بيع الأراضي

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
404,210	98,000	إيرادات بيع الأراضي
396,650	82,080	تكاليف بيع الأراضي
7,560	15,920	الربح

13- المصاريف الإدارية والعمومية

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
79,380	80,744	الرواتب والاجور
4,250	4,250	الاستشارات
9,577	9,968	المساهمة في الضمان الاجتماعي
10,000	10,000	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
3,279	3,163	هاتف وكهرباء ومياه
11,165	11,351	اقتراعات
466	438	القرطاسية والمطبوعات
396	704	صيانة عامة
550	501	دعاية وإعلان
1,156	2,093	الضيافة والمنظافة
2,565	2,572	اتعاب محنية
2,803	730	رسوم ورخص حكومية
1,603	533	متنوعة ونثرية
140	493	لوازم مستهلكة
367	803	غرامات
72	266	مصاريف قضائية
11,438	-	مصاريف سنوات سابقة
5,690	1,001	مبسر
87	97	قوائد وعمولات بنكية
2,514	2,469	محروقات
654	570	تأمين وترخيص سيارات
148,152	132,746	