

To: Jordan Securities Commission  
Amman Stock Exchange

السادة هيئة الاوراق المالية  
السادة بورصة عمان

Date: 30/4/2019:

التاريخ: 30/4/2019

Subject: Annual report for the fiscal year ended in  
31/12/2018.

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في  
31/12/2018

Attached the annual report of ( High Performance Real Estate Investments CO.P.L.C ) for fiscal year ended in 31/12/2018.

مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (الكافأة للاستثمارات العقارية م.ع.م) عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2018 بعد الطباعة.

Kindly accept our highly appreciation and respect,,,

وتفضليا بقبول فائق الاحترام،،،

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

اسم شركة: شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

General Manager's Signature / Dr. Atef Issa

توقيع المدير العام/ د.م عاطف عيسى

بورصة عمان  
الدائرة الإدارية والمالية  
الديوان

٢٠١٩ - ١ -

٢٧٥٠

٣١٢٤٦

٦١١٥٦٠٩

الرقم التسلسلي:

رقم الملف:

الجهة المختصة:

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

12

التقرير السنوي الثاني عشر

للسنة المالية المنتهية في 31/12/2018

الكفاءة

# شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

## التقرير السنوي الثاني عشر 2018

مجلس الإدارة كما في 31 كانون الأول لعام 2018

الرئيس

► الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

► سعادة السيد رسمى 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 والإستشارات المالية

# تقرير مجلس الإدارة عن عام 2018

## 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 لهيئةكم الكريمة التقرير السنوي الثاني عشر للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول لعام 2018، وأهم إنجازات الشركة خلال تلك السنة إضافة إلى الخطط والرؤية المستقبلية لعام 2019.

لأشك أن المتغيرات الاقتصادية والسياسية التي مر بها العالم والعالم العربي بشكل خاص والتي قد انعكس تأثيرها في كافة القطاعات الاستثمارية بشكل عام والقطاع العقاري بشكل خاص كان من أهم نتائجها عدم توفر السيولة الكافية لممارسة نشاطات جديدة، حيث ما زال الاقتصاد حتى الآن في حالة من الترقب في ظل هذه التداعيات ، الأمر الذي أبطأ من عجلة النمو الاقتصادي والذي لم يساعد الشركة على تغيير بعض استثماراتها القديمة والدخول في استثمارات جديدة، حيث ما زلنا نتبع سياسة متحفظة وحريصة في الاستثمار بشكل عام وتنفيذ المشاريع بشكل خاص .

لم يكن عام 2018 والأعوام السابقة سوى استمرار لنهج الشركة في تحفظها في تنفيذ مشاريع عقارية نظراً للأوضاع العامة وعدم توفر السيولة اللازمة لتنفيذ ما عقدت عليه الشركة النية والتوجه في إنجازه، لم يكتب لها أن تتحول إلى تنفيذ فعلي بسبب عدم ملائمة هذه العروض من ناحية، وسبب تخوف وتردد المستثمرين من الظروف السياسية المحيطة بدول الجوار، مع علمهم وثقتهم بالأوضاع المستقرة والأمنة والإيجابية للاستثمار في بلدنا الحبيب ودرست الشركة وما زالت تدرس عدة مشاريع مع عدة مستثمرين وجهات استثمارية داخلية وخارجية لتنفيذها.

ومما زالت إدارة الشركة تعمل جاهدة على تسويق مشروعها المقترن بتنفيذ على قطعة أرض رقم (174) عين رباط محلياً واقليمياً بأفضل الطرق التسويقية المتاحة ومن المتوقع أن تحقق الشركة عائداً جيداً لو تم بيعه بالكامل أو الدخول مع شريك استثماري. إن إدارة الشركة تتطلع إلى زيادة وتطوير أصولها من خلال بناء تحالفات إستراتيجية محلية وخارجية وإقامة علاقات وثيقة مع مؤسسات تجارية ومالية بهدف التنوع في فرص الاستثمار ، كما وستمضي الإدارة قدماً على العمل على تنفيذ وتحقيق كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير كافة المشاريع المقترنة التي تسعى الشركة البدء بها، بما يحقق رؤية الشركة المستقبلية.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لزملائي وأعضاء مجلس الإدارة وزملائي وزميلاتي العاملين في شركتكم على جهدهم المتواصل لخدمة أهداف الشركة، كما أتقدم بالشكر الجزيل لحضوركم لهذا الاجتماع ودعمكم ومؤازرتكم وعلى الثقة التي منحتمونا إياها متأنلين بتحسن الأوضاع الاقتصادية للانطلاق بخططنا الاستثمارية بثقة وثبات، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الرؤية الماشرية 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 31/12/2018 إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإفصاح.

#### 1. أ ) وصف لأنشطة الشركة الرئيسة:-

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

غaiات الشركة:

- أن تبيع وتشتري وتستاجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / او بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتفك الرهن او تعتني باية صورة اخرى اية اموال منقوله او غير منقوله 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 تنسئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الابنية او الاشغال حيشما يكون ضروريها او ملائما لغايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجتها او التصرف بما بالشكل الذي تراه مناسبا واما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الأوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية وطا ان تستثمر اموالها في الودائع والحافظ الاستثمارية .
- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والأنظمة السارية المعمول و/او تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة .

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

- يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان شارع الجاردنز مجمع PC-PLAZA رقم (84) الطابق (3) ولا توجد فروع أخرى للشركة، ويبلغ عدد الموظفين ( 3 ) كما بتاريخ 31/12/2018

#### ج ) حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة ( 10,027,826 ) دينار والتي تمثل مجموع استثمارات الشركة في محفظة متنوعة من الأراضي ( الأرضي تظهر في الميزانية بالتكلفة ) بالإضافة إلى بعض الاستثمارات المتعددة في محافظ الأسهم وفي الشركة الحليفه ( شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ، م.ع.م ) .

#### 2. الشركات التابعة والحليفه :

(أ) لا يوجد شركات تابعة للشركة .

ب) الشركات الخليفية وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:-

( شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م) بلغت نسبة استثمار الشركة في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ( شركة حليفة راسمالها البالغ اربعة ملايين دينار ) ما نسبته ( 30.361 % ) تقريباً كما في 31/12/2018، علماً بأن هذه الشركة الخليفية تم تسجيلها بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 7/3/2007 رقم ( 431 ) وحصلت على حق الشروع بالعمل في 3/7/2007 ومن نشاطاتها :-

1) المساهمة بشركات أخرى.

2) تملك أراضي لتنفيذ غایات الشركة .

3) إنشاء جمادات تجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية.

4) بناء الجمادات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية.

5) إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .

- رأس المال الشركة اربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة ( 30.361 % ) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.

- يقع مقرها الرئيسي في ( عمان - الأردن ) وعدد موظفيها ( 0 ) موظف رئيسين و( 3 ) متقطعين ولا يوجد لها فروع أخرى ولا يوجد لها اي شركات تابعة

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

المنصب	الاسم
رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة	سعادة 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	السيد حسين علي ركاد يعيش

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

► الشهادات العلمية :

• بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الموصل / العراق عام 1984.

• ماجستير ادارة اعمال وماجستير هندسة مدنية - جامعات ولاية اوهايو الحكومية / الولايات المتحدة الامريكية عام 1995 .

• دكتوراه هندسة مدنية - جامعة ايلينوي الحكومية ، شيكاغو / الولايات المتحدة 2002 .

► الخبرات العملية :

• إدارة الشركات والمشاريع والمحافظة الاستثمارية والمالية والاقتصادية والعقارية في كل من : امريكا ، كندا ، السعودية ، السودان ، الامارات بالإضافة الى الاردن .

• حضر العديد من الدورات والندوات والمؤتمرات المتخصصة في الادارة الاستراتيجية والاعمال المصرافية .

• خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات هندسية متنوعة .

• عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة .

• رئيس مجلس الإداره لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تأسيسها عام 2007 ولتاریخه.

• بروفیسور الهندسة المدنية درس في عدة جامعات عالمية ومحليه وحالياً محاضر في جامعة فيلادلفيا.

(2) سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

مواليد عام : 1958 / اربد

نائب رئيس مجلس الإدارة

تاريخ العضوية : 29-4-2017

► الشهادات العلمية :

- ماجستير في ادارة الاعمال - جامعة تكساس - دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام 1996 .

► الخبرات العملية :

- نائب سابق في البريطان الاردني .

: رئيس هيئة مدربين 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 ، اركنساسون .

- شركة الاستثمارات المالية الاسلامية - تكساس ، كاليفورنيا و اريزونا .

• رئيس هيئة مدربين :

- المؤسسة الحديثة للتجارة والتمويل ( سيلر فود ) عام 2003

- مدارس الافق المضيئه

- شركة الملاح للاستشارات 2007

2006

عضو مجلس الإدارة

(3) المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض

تاريخ العضوية : 29-4-2017

مواليد عام : 1971 / عمان

► الشهادات العلمية :

• بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1994 .

• ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1998 .

• تحضر لرسالة الدكتوراه في الهندسة - جامعة ولاية 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 محلية وعالمية .

• خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية .

عضو مجلس الإدارة

(4) المهندس عوني باير عبد السليمان

تاريخ العضوية : 29-4-2017

مواليد عام : 1954 / حرثا

► 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 التوربين 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 .

5) السيد حسين علي ركاد يعيش

عام : 1961 / عمان

عضو مجلس الإدارة

تاریخ العضوية : 2017-4-29

مواليد

► الشهادات العلمية :

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

► الخبرات العملية :

- مدير تجاري في شركة الخريجي للتجارة والمقاولات / جدة - السعودية من العام 1995 حتى تاريخه.
- خبرات متعددة في المشاريع العقارية وتسويق المشاريع الاستثمارية.

3.ب) بيان بأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعرفيـة 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	دكتوراه هندسة مدنية جامعة البنيوي شيكاغو 2002	- رئيس مجلس الإدارة / المدير العام: لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ تأسيسها عام 2006 ولتاريخه.  - رئيس مجلس الإدارة : لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تأسيسها عام 2007 ولتاريخه.  - عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة.  - بروفيسور الهندسة المدنية: درس في عدة جامعات عالمية محلية وحالياً محاضر في جامعة فيلادلفيا لناريخه.
(2)	بهاء عبدالعزيز احمد الاطرش مواليد الزرقاء - الأردن 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 حتى تاريخه .  - محاسب في مكتب الأقصى للاستشارات المالية من 2015-2016. - محاسب في شركة الاعتماد للصناعات الكيماوية من 2015-2013.

4. بيان بأسماء مالكي الأـسـهم الذين تزيد أسـهمـهم عن ( 5 % ) فأـكـثر من رأسـمالـ الشـرـكـةـ:

الاسم	عدد الاسهم 2018	النسبة 2018	النسبة	عدد الاسهم 2017	النسبة
شركة ملتقي التداول	1,445,638	% 12.047	% 12.047	1,445,638	% 12.047
د. رياح جمعة محمود ذياب	1,440,048	% 12.000	% 12.000	1,440,048	% 12.000
د. عاطف محمد احمد عيسى	874,503	% 7.287	% 7.287	874,503	% 7.287
انور محمد احمد عيسى	872,566	% 7.271	% 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 يحتمل أي نوع من المخاطرة بالقروض أو الاستثمار الغير أمن فلم تغامر بالمنافسة في الوقت الراهن وكان محمل 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 مسبوقة بإذن الله تعالى في الأعوام القادمة.

## 6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً أو خارجياً :

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

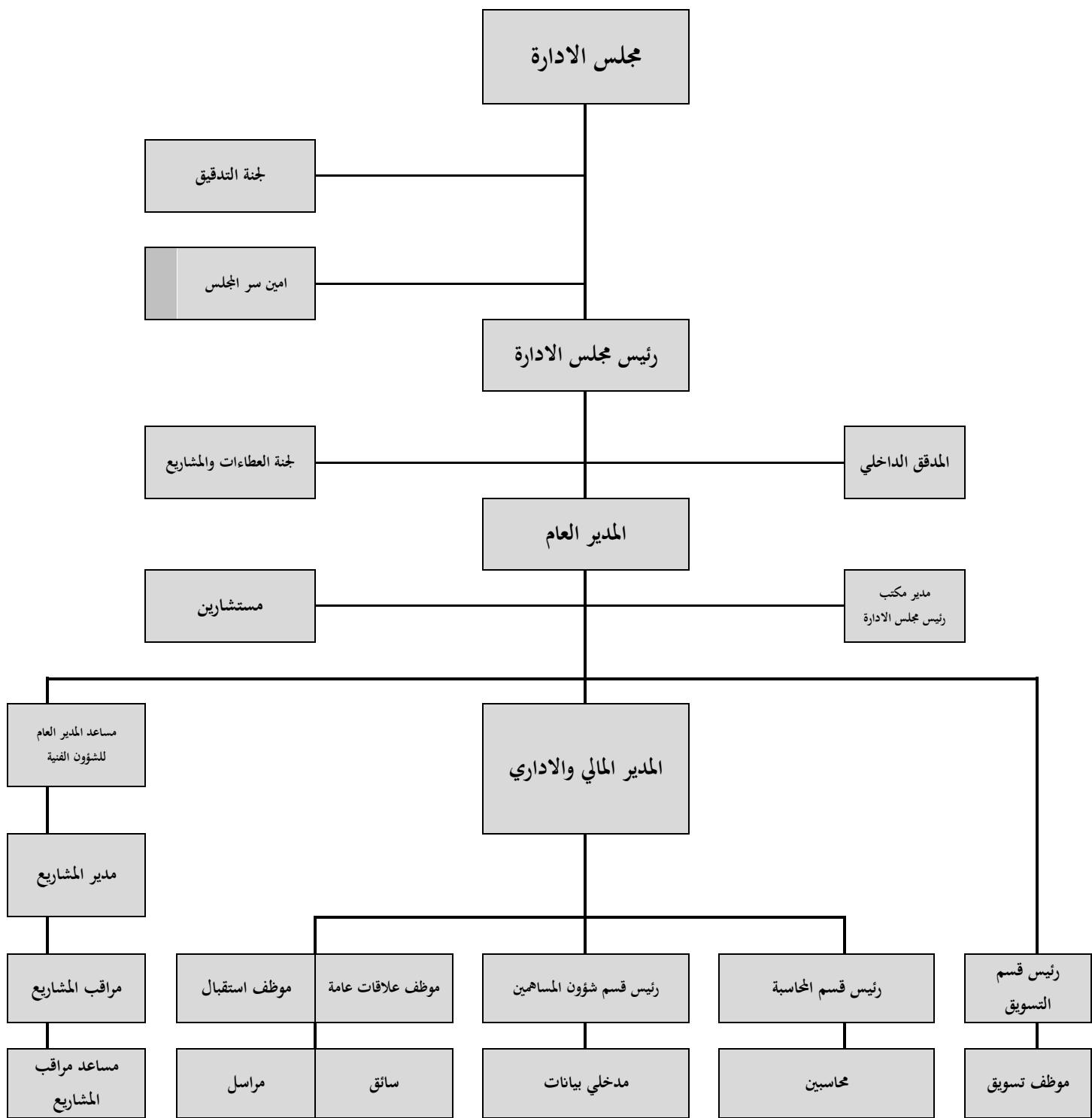
## 7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

- 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 أثر 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 تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

## ٩. 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 2018 بنسبة صفر شهرياً، حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

المؤهل العلمي	عدد الموظفين
الدكتوراه	1
البكالوريس	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 الشركة لها**

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

**11. الإنجازات ووصف للأحداث الهامة لعام 2018 :**

- مازالت الشركة مستمرة في سياسة تحفيض النفقات بانتظار ارتفاع المؤشرات الاقتصادية بما يخص سوق المال والأسهم 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 إلى تحقيق عائد مجزء العام القادم.

- مازال العمل مستمراً في الحصول على تمويل لأحد مشاريع الشركة في مدينة 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 مراجحة من أحد البنوك.

- جاري العمل على تنظيم وإفراز عدة أراضي مملوكة للشركة خصوصاً 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 لجنة الأوراق بما يتناسب وحكومة 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:-

البيان	2018	2017	2016	2015	2014
الارباح (الخسائر) المحققة قبل المخصصات	( 97,375 )	(108,166)	(99,485)	( 12,123 )	( 163,582 )
الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	9,918,992	10,016,367	10,124,302	10,224,018	10,263,430
اسعار الاوراق المالية	0.25	0.42	0.42	0.42	0.69

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

### المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي / أهم النسب المالية للشركة

البيان	2018	2017	2016	2015	2014
نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)	% 73.323	% 95.53	% 146.55	% 194.18	% 172.36
نسبة السيولة السريعة (أصول متداولة سريعة التحول إلى نقد) إلى الخصوم المتداولة)	% 73.323	% 95.53	% 146.55	% 194.18	% 172.36
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية	% (682.854)	% (853.25)	% (43.51)	% (0.044)	% ( 1.67 )
نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)	% (0.943)	% (1.048)	% (0.964)	% (0.117)	% (1.570)
نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)	% (0.982)	% (1.080)	% (0.983)	% (0.119)	% (1.594)
القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الأسهم المكتتب بها)	0.826	0.835	0.844	0.852	0.855
نسبة مجموع المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (نسبة المديونية)	% 3.950	% 2.959	% 1.894	% 1.364	% 1.488

## 15. التطورات المستقبلية الهامة للشركة:-

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- تسويق جميع أنواع المشاريع العقارية محلياً واقليمياً سواء للأفراد أو الشركات وذلك باستخدام أحدث الطرق التسويقية للوصول إلى 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 التنوع لدى مختلف القطاعات وذلك لتقليل تركيز المخاطر المستقبلية في إدارة الحفظة الإستثمارية.
- الاستمرار في تطوير الشركة لشبكة علاقتها 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 الخليفة بما فيها خيار الإنداجم القانوني.
- ترتكز 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 الخطة الإدارية والاستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقرحة 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 واحلاص لتحقيق غايات الشركة وأهدافها لرفع مكانتها وما يعود بالخير على مساهمي الشركة بإذن الله.

## **16. مقدار اتعاب التدقيق للشركة والاتعاب 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 2018	عدد الاسهم 2017
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة المدير عام	الأردنية	874,503	874,503
2	رمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الأردنية	57,500	57,500
3	ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الأردنية	438,079	438,079
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الأردنية	51,000	51,000
5	حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الادارة	الأردنية	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 2018	عدد الاسهم 2017
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة المدير عام	الأردنية	874,503	874,503
2	بسام عبدالعزيز احمد الأطرش	المدير المالي	الأردنية	----	----

➤ 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 2018	عدد الاسهم 2017
1	ميسون شاكر شكري ابو عوض	زوجة رئيس مجلس الادارة	الأردنية	438,079	438,079
2	محمد عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	200,000	200,000
3	أحمد عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	200,000	200,000
4	ضياء الدين عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	200,000	200,000
5	بسملة عاطف محمد عيسى	ابنة رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	99,401	99,401
6	يجي عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الادارة	الأردنية	153,611	153,611
7	خولة فالح داود غرابية	زوجة عوني باير السليمان	الأردنية	33,441	33,441

► لاتوجد اية شركات مسيطر عليها من قبل أقارب اعضاء مجلس الادارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا.

**18. أ) المزايا والكافيات التي تتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من 1/12/2018 وحق 31/12/2018 كما يلي:**

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافئات	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام	60,000	2,000	---	1,524	63,524
رمسي حضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	---	2,000	---	---	2,000
ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
عني باير عبد السليمان	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الإدارة	---	666	---	---	666
المجموع		60,000	8,666	---	1,524	70,190

- بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام 2018 سبعة اجتماعات .
- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق المنيقة عن مجلس الإدارة لعام 2018 ستة اجتماعات.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت المنيقة عن مجلس الإدارة لعام 2018 ستة اجتماعات.

**18. ب ) المزايا والكافيات التي تتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال الفترة من 1/12/2018 وحق 31/12/2018 ، كما يلي:**

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

- توفر الشركة سيارة خاصة للمدير العام وتتحمل الشركة كافة المصارييف المتعلقة بها.

**19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:**

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2018 .

**20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة :**

- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الخليفة او رئيس مجلس الإدارة او اعضاء المجلس او المدير العام او اي موظف في الشركة او 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 .



## الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 2019.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2018 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 الملاع
	عضو مجلس الإدارة	المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض
	عضو مجلس الإدارة	المهندس عوني باير عبد السليمان
	عضو مجلس الإدارة	السيد حسين علي ركاد يعيش

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واتكمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2018 .

السيد / بهاء عبدالعزيز أحمد 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 2018 الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وادراكاً من مجلس ادارة الشركة لأهمية تعليمات الحكومة والالتزام بجميع ماورد في بنود التعليمات تقوم الشركة بالالتزام بكافة بنود تعليمات الحكومة ويتبع مجلس الادارة نظاماً داخلياً يحدد صلاحيات ومسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الادارة ، كما تلتزم الشركة بقانون مراقبة الشركات وتعليمات هيئة الاوراق المالية بهذا الخصوص ويتم التحدث عليه كلما اقتضت الحاجة الى ذلك كما أقر مجلس الادارة تعليمات الحكومة لرعاة تطبيق قواعد الحكومة الرشيدة.

**بـ 17 ) أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقiliين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذى ومستقل او غير مستقل:-**

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	تنفيذى او غير تنفيذى	مستقل او غير مستقل
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة المدير عام	الاردنية	تنفيذى	غير مستقل
2	رسني خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	غير تنفيذى	مستقل
3	ميسون شاكر شكري ابوغوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذى	غير مستقل
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذى	مستقل
5	حسين علي ركاد يعيش	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذى	مستقل

**ج/17 ) أسماء مثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان الممثل تنفيذى او غير تنفيذى ومستقل او 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 الادارة المدير العام
نهاء عبدالعزيز احمد الأطرش	المدير المالي

**ه/17 ) جميع عضويات مجالس الإدارة التي بشغلها 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	رسني خضر محمد الملاح	لابيوجد	.....
3	ميسون شاكر شكري ابوغوض	لابيوجد	.....
4	عوني باير عيد السليمان	لابيوجد	.....
5	حسين علي ركاد يعيش	لابيوجد	.....

و/17 ) اسم صابط ارتباط الحكومة في الشركة:-

- بحاء عبدالعزيز احمد الأطرش .

ز/17 ) أسماء اللجان المثبتة عن مجلس الإدارة:-

- لجنة التدقيق .
- لجنة الترشيحات والكافأت.
- لجنة الحكومة.
- لجنة إدارة المخاطر.

ح/17 ) اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونيدة عن مؤلامهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو الحاسبية:-

رئيس لجنة التدقيق	1. سعادة السيد رسيي خضر محمد الملاح
-------------------	-------------------------------------

> الشهادات العلمية :

• ماجستير في ادارة الاعمال - جامعة تكساس - دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام 1996 .

> الخبرات العملية :

• نائب سابق في البريطان الاردني .

• رئيس هيئة مدیرین 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 ، اركنساس .

- شركة الاستثمار المالية الاسلامية - تكساس ، كاليفورنيا و اريزونا .

• رئيس هيئة مدیرین :

- المؤسسة الحديثة للتجارة والتمويل ( سيلر فود ) عام 2003 - مدارس الافق المضيئه 2005

- شركة الملاح للاستشارات 2006 - مصنع عمان للورق الصحي ( برام ) عام 2007

عضو لجنة التدقيق	2. السيد حسين علي رقاد يعيش
------------------	-----------------------------

> الشهادات العلمية :

• ماجستير ادارة التواصل - جامعة وسط ميشيغان / 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 وتسيير 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 والكافيات ، ولجنة الحكومة ، ولجنة إدارة المخاطر:-

➤ ( لجنة الترشيحات والكافيات )

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

➤ ( لجنة الحكومة )

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

➤ ( لجنة ادارة المخاطر )

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

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

➤ ( لجنة التدقيق ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة لعام 2018 ستة اجتماعات.

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

➤ لجنة الترشيحات والكافيات ) بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والكافيات ستة اجتماعات بحضور الجميع.

➤ ( لجنة الحكومة ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة ستة اجتماعات بحضور الجميع.

➤ ( لجنة ادارة المخاطر ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة ستة اجتماعات بحضور الجميع.

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

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرتين خلال العام 2018 . -

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإداره / المنصب	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)	اجتماع (7)
1	عاطف محمد احمد عيسى رئيس مجلس الادارة المدير عام	حضور						
2	رمي خضر محمد الملاح نائب رئيس مجلس ادارة	حضور						
3	ميسون شاكر شكري ابوعوض عضو مجلس الادارة	حضور						
4	عوني باير عبد السليمان عضو مجلس الادارة	حضور						
5	حسين علي ركاد يعيش عضو مجلس الادارة	-	-	-	-	حضور	-	-

➤ بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام 2018 سبعة اجتماعات .

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في  
31 كانون الأول 2018  
مع تقرير مدقق الحسابات

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - الأردن

في 31 كانون الأول 2018

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

12 -1

إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة : الهيئة العامة للمحترمين  
 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 2018 ، 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 2018 ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير 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، وأننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

### 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 لتمكنها من إعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد البيانات المالية تقييم قرارة الشركة على الإسترارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإسترارية الشركة واستخدام أساس الإسترارية في المحاسبة ما لم تتوافق الإدارية تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

**المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.**

## أمور التدقيق الهامة

ان 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 نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالإضافة إلى الأمر الذي تم وصفه في فقرة عدم التيقن الجوهرى حول الإستمرارية ، فقد توصلنا إلى ان الأمور المبينة أدناه أمور تدقيق هامة.

### • الاستثمارات العقارية:

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

### • كيف تم دراسة أمر التدقيق الهام

تم التأكيد 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 تحفظ الشركة بتعهدات نقل ملكية مصدقة غب الطلب من المساهمين مالكي هذه الأرضي .

### معلومات أخرى

إن الادارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى حيث تتضمن المعلومات الأخرى 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 إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهرى مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء اجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهرية. وإذا استنتجنا ، بناءً على العمل الذي قمنا به، بأن هنالك أخطاء جوهرية في هذه المعلومات ، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

### مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

غايتنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية بكل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً 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 مستخدمين البيانات المالية الاقتصادية.

جزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة إلى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الناتج عن الخطأ، كما ان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، 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 ، وليس 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 لاستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنبهاء في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافيا، 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 ومحفوبي البيانات المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل الحركات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

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

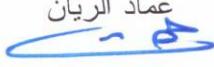
لقد زودنا أيضاً المسؤولين عن الحكومة بما يفيد إنزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يكون من المعقول أن يُعتقد أنها قد تؤثر على استقلاليتنا ، وحسب طبيعة الحال الإجراءات الوقائية ذات العلاقة.

من تلك الأمور التي تم التوacial بها مع المسؤولين عن الحكومة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية وهي وبالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي تقرر 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)  


عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
6 آذار 2019

بيان أ

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي كما في 2018/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>ايضاحات</u>	<u>الموجودات</u>
دينار اردني	دينار اردني		
5	5	<b>10</b>	موجودات غير متداولة:
2,248,783	2,246,596	<b>5</b>	صافي الموجودات الثابتة
7,761,725	7,761,725		استثمارات في شركات زميلة
19,500	19,500	<b>4</b>	استثمارات عقارية
<b>10,030,013</b>	<b>10,027,826</b>		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
<hr/>			<hr/>
			موجودات متداولة:
280,737	285,624	<b>6</b>	الذمم المدينة واوراق القبض
2,420	2,420	<b>4</b>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
8,573	11,094	<b>3</b>	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
<b>291,730</b>	<b>299,138</b>		
<hr/> <b>10,321,742</b>	<hr/> <b>10,326,964</b>		مجموع الموجودات
<hr/>			<hr/>
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
			رأس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار
12,000,000	12,000,000		رأس المال المدفوع
75,180	75,180		احتياطي اجباري
1,975,588-	2,072,964-		ارباح(خسائر) مدورة
83,224-	83,224-		التغير المتراكم - حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى
<b>10,016,367</b>	<b>9,918,992</b>		للشركات الزميلة
<hr/>			<hr/>
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
1,921	0		شيكات آجلة
176,235	263,802	<b>7</b>	الذمم الدائنة
127,218	144,169	<b>8</b>	ارصدة دائنة أخرى
305,375	407,972		
<b>10,321,742</b>	<b>10,326,964</b>		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات

بيان بـ

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان الدخل الشامل للفترة 2018/1/1 ولغاية 2018/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول

<u>2017</u>	<u>2018</u>	ايضاحات
دينار اردني	دينار اردني	
12,677	14,260	ايرادات التأجير
3,463-	2,187-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة
<b>9,214</b>	<b>12,073</b>	اجمالي الربح(الخسارة) يضاف (بطرح):
117,279-	109,449-	مصاريف ادارية و عمومية
0	0	فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
101-	0	استهلاك الموجودات الثابتة
<b>108,166-</b>	<b>97,375-</b>	ربح(خسارة) الفترة
232	0	يضاف: بنود الدخل الشامل الاخرى حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الحليفة
<b>107,935-</b>	<b>97,375-</b>	الخسارة الشاملة للفترة
12,000,000	12,000,000	عدد الاسهم المرجح / سهم
0.0087-	0.0081-	حصة السهم الواحد-ربح(خسارة) دينار / سهم

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

الازران - عمان

ان الإصلاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات

بيان د

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية 2018/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول

2017	2018	<u>الأنشطة التشغيلية</u>
دينار اردني	دينار اردني	خسارة الفترة
108,166-	97,375-	تعديلات:
101	0	استهلاك الموجودات الثابتة
0	0	فروقات تقييم موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,463	2,187	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
		تغيرات رأس المال العامل :
174-	4,887-	الذمم المدينة واوراق القبض
1,921	1,921-	شيكات آجلة
91,239	87,567	الذمم الدائنة
16,811	16,951	الارصدة الدائنة الأخرى
<b>5,195</b>	<b>2,521</b>	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
0	0	استثمارات عقارية
0	0	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
5,195	2,521	صافي الزيادة(النقص) في النقد وما في حكمه
3,378	8,573	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
<b>8,573</b>	<b>11,094</b>	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 2018**

**1- عـام**

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

- \* غایات الشركة :  
ان تبيع وتشتري وتستاجر وتبادل وتوزجر مباشرة /أو بطريق التأجير التمويلي وترهن وتفك الرهن او تقتني  
بالية صورة اخرى اية اموال منقوله او غير منقوله او اية حقوق او امتيازات تراها مناسبة لغايات الشركة بما في  
ذلك اية ارض او ابنية او آلات او عامل او وسائل نقل البضائع وان تنتشى وتقيم وتنصرف وتجري التغيرات  
في الابنية او الاشغال حيثما يكون ضروريها او ملائماً لغايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.  
\* استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضه عن حاجاتها او التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق  
مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الارواح المالية والاستثمار في حصن  
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 وفقاً لاحكام القوانين والأنظمة  
السارية المعمول و/او تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة

\* تم اقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته رقم 1 لعام 2019 المنعقدة بتاريخ 21/1/2019

**2- اهم السياسات المحاسبية**  
**اسس اعداد القوائم المالية**

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

تم اعداد القوائم المالية وفقاً 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 اظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون اول 2017 .

**استخدام التقديرات**

ان اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية  
والإيضاحات المرفقة. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تتصف لدرجة متناظرها 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  
في 31 كانون اول 2017 .

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل**

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بالتكلفة مضافة اليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً  
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 تقتنيها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالتكلفة مضافة اليها مصاريف الاقتناء.  
 يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالتكلفة ولا يتم تقييمها بالقيمة العادلة وذلك انسجاماً مع قرار مجلس مفوضي هيئة الارواح المالية  
رقم (2007/727) بتاريخ 16/12/2007

**النقد وما في حكمه**

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

### الذمم المدينة

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

### الموجودات الثابتة(الممتلكات والمعدات)

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

% 10	الإثاث والمفروشات والديكورات والاجهزه الكهربائية
% 15	وسانط النقل
% 20	اجهزه الحاسوب

### الذمم الدائنة والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للاصول او الخدمات المستلمة سواء تمت او لم تتم المطالبة بها من المورد او مزود الخدمة.

### 3- نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
8,573	1,594	ارصدة لدى البنوك
-	9,500	امانات شيكات موقوفة
<u>8,573</u>	<u>11,094</u>	

### 4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
7,620	7,620	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
5,200-	5,200-	مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
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
<u>19,500</u>	<u>19,500</u>	
<u>21,920</u>	<u>21,920</u>	المجموع

### 5- استثمارات في شركات زميلة

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
2,252,014	2,248,783	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
3,463-	2,187-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة
232	-	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الحليفة
<u>2,248,783</u>	<u>2,246,596</u>	

6- الذمم المدينة

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
7,162	7,161	ذمم العملاء
273,575	278,463	ذمم اخرى
<u>280,737</u>	<u>285,624</u>	

7- الذمم الدائنة

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
18,773	27,884	ذمم موردين
149,175	226,418	ذمم اخرى
8,287	9,500	ذمم موظفين
<u>176,235</u>	<u>263,802</u>	

8- ارصدة دائنة اخرى

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
68,988	77,667	مصاريف مستحقة الدفع (ايصال 9)
48,000	48,000	ايرادات غير مستحقة
9,981	18,503	امانات الضمان الاجتماعي
200	-	امانات نقابة المحامين
49	-	امانات ضريبة الدخل
<u>127,218</u>	<u>144,169</u>	

9- مصاريف مستحقة الدفع

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
60,815	67,482	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
8,173	10,185	اجار
<u>68,988</u>	<u>77,667</u>	

- 10 الموجودات الثابتة

المجموع	الاجهزة الكهربائية	دictionaries and documents	الاجهزه حاسوب ولوارها	سيارات	النكلفة كما في 2018/01/01
65,817	1,171	3,625	5,031	44,085	الاصنافات (الحدائق)
0	0	0	0	0	النكلفة كما في 2018/12/31
65,817	1,171	11,905	3,625	5,031	مجموع الاستهلاك كما في 2018/01/01
65,812	1,170	11,904	3,624	5,030	الاصنافات (الحدائق)
0	0	0	0	0	مجموع الاستهلاك كما في 2018/12/31
65,812	1,170	11,904	3,624	5,030	مصدق القيمة كما في 2018/12/31
5	1	1	1	1	

11- المصارييف الإدارية والعمومية

<u>31 كانون الأول 2017</u>	<u>31 كانون الأول 2018</u>	
70,035	67,530	الرواتب والأجر
4,250	2,866	الإيجارات
9,809	9,516	المشاركة في الضمان الاجتماعي
10,000	8,667	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
1,442	1,197	هاتف وكهرباء ومياه
11,033	11,000	اشتراكات
68	42	القرطاسية والمطبوعات
129	138	صيانة عامة
478	518	دعاية واعلان
108	151	الضيافة والنظافة
3,800	3,800	اتعاب مهنية
977	1,167	رسوم ورخص حكومية
62	14	متنوعة وتنمية
1,171	-	غرامات
30	-	مصاريف سنوات سابقة
1,524	644	م.سفر
69	92	فوانيد وعمولات بنكية
1,347	1,416	محروقات
947	690	تأمين وترخيص سيارات
<b><u>117,279</u></b>	<b><u>109,449</u></b>	