

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

15

التقرير السنوي الخامس عشر

للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31

كفاءة
KAFA' A





شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية
التقرير السنوي الخامس عشر 2022

مجلس الإدارة

الرئيس

➤ المهندس ميسون شاكر شكري ابو عوض

نائب الرئيس

➤ المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان

➤ شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها:

عضو

الاستاذ رسمي خضر محمد الملاح

عضو

➤ السيد أنور محمد احمد عيسى

عضو

➤ السيد حسام اسماعيل مصطفى البربراي

قائم باعمال المدير العام

المهندس عبدالله كامل اسماعيل الشنطي

مدققي الحسابات

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

تقرير مجلس الإدارة عن عام 2022

أ) كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدني أن أرحب بكم باسم أعضاء مجلس إدارة الشركة لنقدم لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي الخامس عشر للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2022، وأهم انجازات الشركة خلال تلك السنة اضافة الى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام 2023، وإنه ليسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وبالسادة ممثل عطوفة مراقب الشركات والسادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية .

لاشك 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 مازال 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 مازلنا نتبع سياسة متحفظة وحريصة في الاستثمار بشكل عام وتنفيذ المشاريع بشكل خاص .

مازالت إدارة الشركة مستمرة في سياسة تخفيض المصاريف الإدارية والعمومية، والبحث عن فرص استثمارية جديدة قد تؤدي الى تحقيق عائد مجز العام القادم .لم يكن عام 2022 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 إنجازها، ومع ذلك فقد تدارست الشركة ادارتها التنفيذية 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 الاقتصادية الصعبة و ركود القطاع العقاري، مع علمهم وثقتهم بالأوضاع المستقرة والأمنة والإيجابية للاستثمار في بلدنا الحبيب، والى عدم توفر سيولة ذاتية كانت ستضعف عوائد هذه المشاريع في حال تنفيذها في مثل هذه الظروف.

ولقد سيطر على كافة النشاطات الاقتصادية الترقب والحذر والحيلة المفرطة والخوف من المستقبل، مع الأمل أن لا يستمر تأثير هذه الأجواء السلبية على النشاط الاقتصادي في الأردن والذي ينعم بحمد الله بدرجة عالية من الأمن والاستقرار ويعمل جاهداً على تحسين البيئة الإستثمارية.

لقد تم وضع خطة عمل للسنة القادمة بهدف تحسين مؤشرات الأداء المالي للشركة عن طريق تسهيل بعض أراضي الشركة و توفير السيولة اللازمة لتطوير باقي الأراضي و فرزها و القيام بالاستثمارات المختلفة و بالتالي التحول في أقرب وقت الى الربحية بإذن الله، وتحقيق طموحات السادة المساهمين .

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل لزملائي أعضاء مجلس الإدارة وزملائي 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، وفننا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الراية الهاشمية المباركة.

المهندسة ميسون شاكر ابو عوض

رئيس مجلس الإدارة

ب (تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسر مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم البيانات المالية للفترة المنتهية بتاريخ **2022/12/31** إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإفصاح .

1. أ (وصف لانشطة الشركة الرئيسة:

- نشاط الشركة الرئيس هو استثمار اموالها ومصادر تمويلها في كافة اوجه الاستثمار المتاحة في القطاعات الاقتصادية المختلفة المالية والصناعية والتجارية والزراعية والعقارية والسياحية والخدمات كالمساهمة بشركات أخرى و تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة و إنشاء المجمعات التجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية و شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية وبيعها بدون فوائد ربوية و بناء المجمعات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية و إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .

غايات الشركة:

- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/أو للتأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة و/أو تقديم الاستشارات والخدمات التي تستهدف تأمين التمويل من اسواق راس المال بطريقة اصدار الاسهم والسندات والاوراق المالية لهذه الشركات والمشاريع.
- القيام بأعمال تقييم الشركات واعادة هيكلتها ورفع رؤوس اموالها اضافة الى عمليات دمجها وحيازتها.
- شراء او اقتناء الاسهم والسندات وبيعها لحسابها الخاص من خلال أي شركة وساطة مرخصة في السوق المالي.
- القيام باية اعمال اخرى تراها الشركة ضرورة لتحقيق غايتها و اهدافها.

ب (أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

- يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان شارع الجاردنز مجمع **PC-BLAZA** رقم (84) الطابق (3) ولا توجد فروع أخرى للشركة ، وبلغ عدد الموظفين الرئيسيين (0) كما في **2022/12/31**، وعدد (3) موظفين متطوعين .

ج (حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (**3,559,099**) دينار والتي تمثل مجموع استثمارات الشركة في محفظة متنوعة من الاراضي بالاضافة الى بعض الاستثمارات في محافظ الاسهم .

2. الشركات التابعة والحليفة :

أ. لا يوجد شركات تابعة للشركة

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

الاسم	المنصب
المهندسة ميسون شاكر ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة
المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها: السيد رسمي خضر محمد الملاح	عضو مجلس الإدارة
السيد حسام اسماعيل مصطفى البربروي	عضو مجلس الإدارة
السيد أنور محمد أحمد عيسى	عضو مجلس الإدارة

1) المهندسة / ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة
مواليد عام : 1971 / عمان	تاريخ العضوية : 2022/4/27

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية 1994 .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية 1998 .

➤ الخبرات العملية :

- رئيس مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية 2020 الى الآن.
- مدير عام شركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية (2016 - 2019) .
- عضو مجلس إدارة و مؤسس شركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية (2007 - 2020) .
- عضو مجلس إدارة و مؤسس شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية (2006 - 2020) .
- خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية (2002 - 2005) .
- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن و خارج الاردن (1998 - 2002) .
- مساعد بحث و تدريس في الجامعة الأردنية (1995 - 1998) .
- مهندس متدرب في وزارة المياه و سلطة المصادر الطبيعية (1994 - 1995) .

2) المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة
مواليد عام : 1961 / شويكة	تاريخ العضوية : 2019/4/30

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية وبيئة - جامعة يوتا ستيت / الولايات المتحدة الأمريكية عام 1984

➤ الخبرات العملية :

- مدير تنفيذي وشريك لعدة مشاريع.

- صاحب خبرة واسعة في الاستثمارات العقارية المتنوعة.

	<p>3 (شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد / رسمي خضر محمد الملاح من تاريخ 2021/11/21</p> <p>عضو مجلس الإدارة</p> <p>مواليد عام : 1958 / إربد</p> <p>تاريخ العضوية : 2021/11/21</p>	
--	---	--

➤ الشهادات العلمية :

- ماجستير ادارة أعمال - جامعة تكساس - دالاس / الولايات المتحدة الامريكية 1996.

➤ الخبرات العملية :

- نائب سابق في البرلمان الاردني .
- مدير عام شركة الصناعات الكيماوية الأردنية.
- رئيس هيئة مديرين في عدة شركات ومصانع ومطاعم في الولايات المتحدة الامريكية من عام (1982 - 2005) :

- مطاعم سونك درايف ان و شركة المواد الغذائية (بفالو فود) - تكساس.

- مصانع السجاد الامريكية - تكساس ، فلوريدا ، اريزونا ، اركنسون .

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

- رئيس هيئة مديرين :

- المؤسسة الحديثة للتجارة والتموين (سيلر فود) عام 2003 - مدارس الافاق المضيئة 2005

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

	<p>4 (السيد حسام اسماعيل مصطفى البربروي</p> <p>عضو مجلس الإدارة</p> <p>مواليد عام : 1972 / عمان</p> <p>تاريخ العضوية : 2019/4/30</p>	
--	---	--

➤ الشهادات العلمية :

- شهادة دبلوم دراسات عليا في دراسات دبلوماسية وخدمة خارجية - المعهد الدبلوماسي الاردني 2001 .
- شهادة بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك 1994 .

➤ الخبرات العملية :

- مستثمر في سوق عمان المالي منذ عام 1995 .
- مدير عام شركة امنية للاستثمارات المالية 2006 - 2008 .
- رئيس هيئة مديرين في شركة امنية للاستثمارات المالية 2008 - حتى تاريخه .
- خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات استثمارية وتجارية .

	<p>5) السيد انور محمد احمد عيسى</p> <p>مواليد عام : 1971 / السلط</p> <p>عضو مجلس الإدارة من تاريخ 2021/07/08</p> <p>تاريخ العضوية : 2021/07/08</p>

➤ الشهادات العلمية :

- دراسة ادارة اعمال - جامعة الينوي - شيكاغو - الولايات المتحدة الامريكية .

➤ الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية 2008 الى الآن.
- عضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية خلال عام 2007 و (2020 - 2021)
- رئيس هيئة مديرين - شركة **UNCLE MAX INC** - الولايات المتحدة - اوهايو- كولمبوس 2016 الى الآن.
- مدير عام شركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية (2008 - 2016)
- عضو مجلس ادارة في عدة شركات - الولايات المتحدة الامريكية :
- SUPER OHIO INC / HI - LO - OHIO INC / SUPER INDY INVEST**
(1996 - 2008)
- خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية .

ب) أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:-

الرقم	الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
(1)	ميسون شاكر شكري ابو عوض مواليد عمان - الأردن عام 1971 رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2020/11/17	بكالوريوس وماجستير هندسة كيميائية الجامعة الاردنية 1994 و 1998	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس الإدارة لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية - رئيس مجلس إدارة وعضو مجلس إدارة ومؤسس لمجموعة من الشركات محليا وعالميا. - مدير عام شركات عقارية و مالية و هندسية داخل الأردن و خارج الأردن. - خبرات استثمارية متنوعة في خصوصاً في مجال الاستثمارات العقارية. - مساعد بحث وتدرّس في الجامعة الأردنية.
(2)	عبدالله كامل اسماعيل الشنطي مواليد عمان - الاردن عام 1995 قائم باعمال المدير ا لعام	بكالوريوس هندسة مدنية تقدير امتياز (اوائل الدفعة) جامعة فيلاديلفيا 2018	<ul style="list-style-type: none"> - قائم باعمال المدير العام لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية. - متطوع بقسم الدراسات الهندسية بشركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية . - خبرة سنتين بادارة المشاريع (دراسات جدوى - المشاريع الاستثمارية) بشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ عام 2018 و لتاريخه.
(3)	مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبو مواليد عمان - الاردن عام 1994 قائم بأعمال المدير المالي	بكالوريوس محاسبة جامعة الزرقاء الخاصة 2016	<ul style="list-style-type: none"> - قائم باعمال المدير المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ عام 2022 . - المدير المالي وقائم باعمال المدير العام شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ عام 2022 . - محاسب في مكتب شكوكانى لتدقيق الحسابات منذ عام 2019 إلى 2021 . - محاسب في شركة نّج القادة للاستشارات المالية والضريبي / الرياض من عام 2018 الى 2019. - محاسب عام في معرض عين غزال لتجارة السيارات من عام 2017 إلى 2018

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

الاسم	عدد الاسهم 2022	النسبة	عدد الاسهم 2021	النسبة
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية	1,214,435	% 30,361	1,214,435	% 30,361
المهندس / رفعت عبد الرحمن حمدان	394,303	%9.858	569,167	% 14.291
الدكتور/ عاطف محمد احمد عيسى	423,946	% 10.599	423,946	% 10.599
السيد / انور محمد احمد عيسى	328,755	% 8.219	328,755	% 8.219

5. الوضع التنافسي للشركة في القطاع الخاص بالاستثمارات المالية والاقتصادية:

- إن تعدد الشركات المالية والاقتصادية 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 رآته أنه لا يحتمل أي نوع من المخاطرة بالقروض أو الاستثمار الغير آمن فلم تغامر بالمنافسة في الوقت الراهن وكان مجمل استثمارها في شراء الأراضي وهو مجال قوي التنافس وخالي من أي مخاطر، كما أن إدارة الشركة تسعى لتنفيذ سياسات وخطط مستقبلية متمثلة بتنوع المشاريع الاستثمارية والخدمات تدفعنا إلى تحقيق نمو كبير ونشاطات غير مسبوقه بإذن الله تعالى في الأعوام القادمة.

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

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

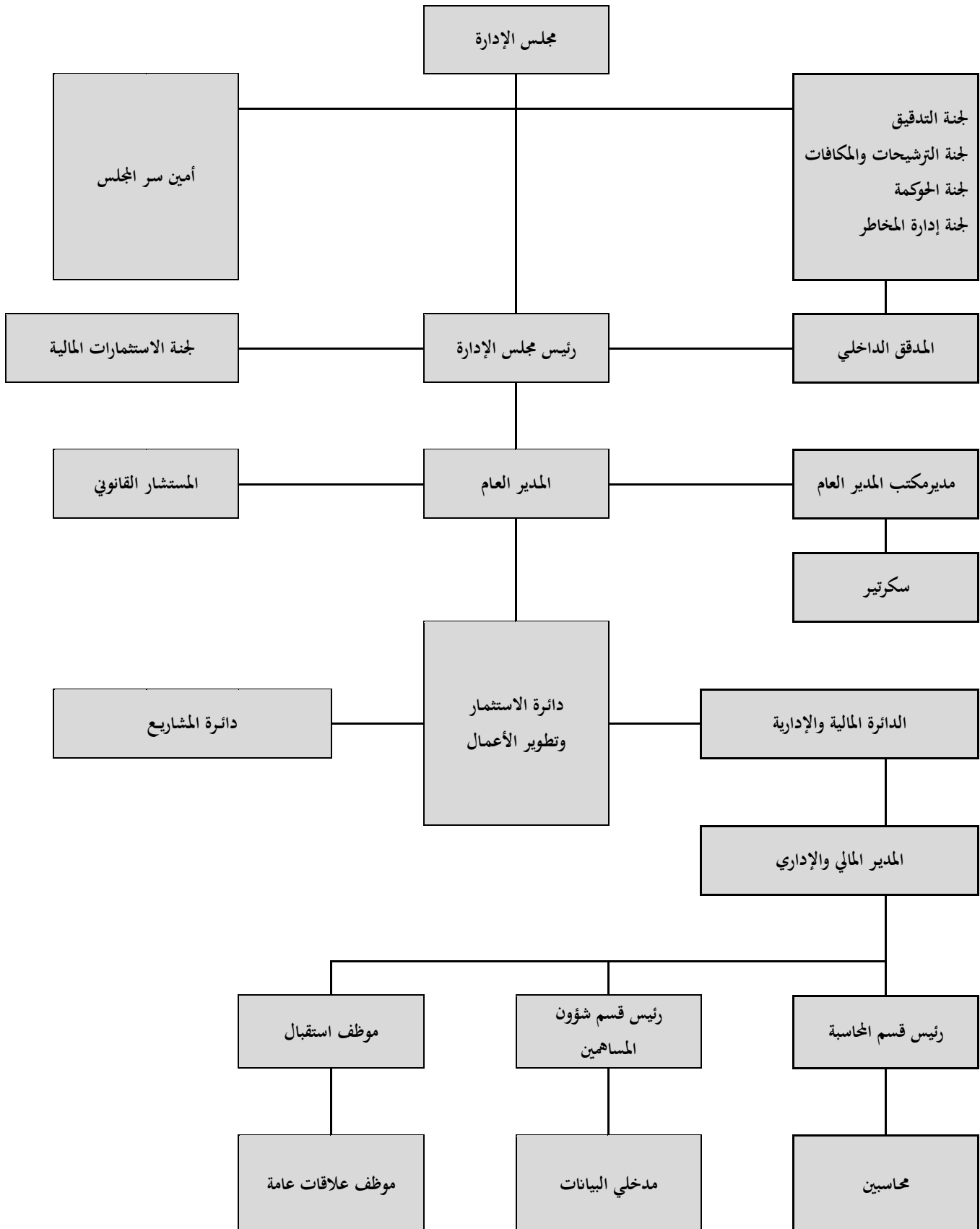
7. الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والانظمة او غيرها:

- لا يوجد اية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها.

- لا يوجد اي 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 :
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
 - لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

9 أ) الهيكل التنظيمي المستهدف



ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

- بلغ عدد موظفي الشركة الرئيسيين (0) موظف من مختلف المؤهلات والخبرات، وعدد (3) موظفين متطوعين من حملة الماجستير، والبكالوريوس وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام 2022 بنسبة صفر % شهرياً ، حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

المؤهل العلمي	العدد
درجة الماجستير	1
درجة البكالوريوس	2
إجمالي عدد الموظفين المتطوعين	3

ج) برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة :

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

10. المخاطر التي تتعرض لها :

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

11. الإنجازات ووصف للأحداث الهامة لعام 2022 :

- مازالت الشركة مستمرة في سياسة تخفيض النفقات حيث مارست إدارة الشركة سياسة ضبط النفقات إلى الحد الأدنى والذي لا يتعارض مع استمرار الشركة كمساهمة عامة .
- جار العمل على تحديث الأنظمة الإدارية والمالية بما يتماشى مع التعليمات الجديدة لهيئة الأوراق بما يتناسب وحوكمة الشركات.
- قامت الشركة بدراسات جدوى اقتصادية لعدة مشاريع عقارية وكانت النتائج إيجابية وتقوم إدارة الشركة بالبحث عن مولين أو شركاء لتنفيذ هذه المشاريع على الأراضي المملوكة للشركة.
- قامت الشركة بتطوير قطع أراضي الشركة وجار العمل لإتمام مراحل التنظيم والإفراز النهائية.

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	2022	2021	2020	2019	2018
ارباح وخسائر محققة قبل المخصصات	(23,340)	(24,539)	(20,353)	(22,601)	(14,577)
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	3,036,482	3,132,531	3,039,577	3,131,620	3,154,221
اسعار الاوراق المالية	0.57	0.57	0.45	0.38	0.52

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

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي / أهم النسب المالية للشركة

البيان	2022	2021	2020	2019	2018
نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)	%1.08	%1.39	%1.33	%1.39	%1.00
نسبة السيولة السريعة (الأصول المتداولة سريعة التحول إلى نقد إلى الخصوم المتداولة))	%1.08	%1.39	%1.33	%1.39	%1.00
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية	---	---	---	---	---
نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)	%(0.655)	%(0.674)	%(0.577)	%(0.628)	%(0.405)
نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)	%(0.769)	%(0.783)	%(0.669)	%(0.722)	%(0.462)
القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)	0.759	0.783	0.759	0.783	0.788
نسبة مجموع المطلوبات إلى مجموع الموجودات (نسبة المديونية)	% 14.820	% 13.904	% 13.777	% 12.938	% 12.259

15. التطورات المستقبلية الهامة للشركة: -

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- الاستخدام الأكفأ والأفضل للأموال بهدف زيادة العائد المتوقع على حقوق المساهمين.

- متابعة التطورات والمؤشرات لإتجاه السوق وتجاوز التقلبات السوقية وتطوير طرق قياس المخاطر والعمل على مبدأ التحوط لمواجهة الأزمات المالية.
- الإستمرار والبحث في توسيع قاعدة الاستثمار العقارية على المستور المحلي والاقليمي والدخول فيها بما يحقق قيمة مضافة لاستثمارات الشركة ويضمن تنوع مصادر الدخل .
- العمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة.
- من التوجهات المستقبلية للشركة القيام بتسييل جزء من محفظة الأوراق المالية من خلال بيع الأسهم المملوكة من قبل الشركة وذلك للبحث عن بدائل استثمارية أخرى تدر بإيرادات وبأقل مخاطرة الأمر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة.
- الإستفادة من الفرص المتاحة في سوق العقار ورأس المال بهدف التملك في مشاريع مميزة وواعدة بالتعاون مع القطاعين العام والخاص أو مستثمر خارجي.
- وضع الأنظمة المالية والإدارية التي تنظم عمل الشركة وتحقق الرقابة المطلوبة عليه وإعادة هيكلة كوادر الشركة لتتماشى مع القوانين والأنظمة والتعليمات الجديدة لهيئة الأوراق المالية ولضمان الفاعلية القصوى في الأداء مع تخفيف أعباء المصاريف الإدارية إلى الحد الأدنى الممكن ، بحيث لا يؤثر على سير أعمال الشركة.
- الاستمرار في العمل على تأسيس شركة تأجير تمويلي لتمويل الراغبين بشراء المنتجات العقارية المتنوعة لمشاريعنا المختلفة سواء لشركتنا أو الشركات الحليفة وبالأخص منتجات شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية في حال البدء بتنفيذ هذه المشاريع إن شاء الله.
- مازال جاري العمل على الإستحواذ على شركة وساطة مالية غايتها شراء وبيع الأسهم في سوق بورصة عمان المالي.
- العمل على تحسين وضع المحافظ الاستثمارية للشركة سواء منها المالية أو العقارية وذلك بالتركيز على الدخول في استثمارات جديدة تشغيلية ومحاولة استغلال الهبوط في أسعار الأسهم المتداولة في بورصة عمان والعمل على تخفيض متوسط أسعار بعض الاستثمارات في الأسهم التي تمتلكها الشركة والعمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها الشركة سواء بالبيع المباشر للمواطنين أو بالدخول في شراكات إستراتيجية مع مستثمرين متخصصين بعد التنظيم والإفراز كمشاريع مع الجهات المسؤولة كأمانة عمان الكبرى وبلدية السلط.
- الاستمرار في استقطاب عدد من عملاء ادارة الاستثمار.
- استمرار العمل لتوفير أدوات تمويل غير تقليدية للشركة مثل رفع رأس مال الشركة ، وكذلك مراجعة موجودات ومطلوبات الشركة وإعادة هيكلتها مع وضع الشركة ومصلحة مساهميها.
- الإستفادة من الفرص المتاحة في سوق العقار ورأس المال بهدف التملك في مشاريع مميزة وواعدة بالتعاون مع القطاعين العام والخاص أو مستثمر خارجي.
- 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 اجراء 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.

16. مقدار أتعاب التدقيق للشركة والأتعاب الأخرى :

- بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة مكتب خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية مبلغ (870) دينار أردني.
- بلغت أتعاب خدمات ضريبية السادة شركة الأقصى للاستشارات الضريبية مبلغ (700) دينار أردني .

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2022	عدد الاسهم 2021
1	ميسون شاكركري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	169,535	169,535
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	394,303	569,167
3	الكفاءة للاستثمارات العقارية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	1,214,435	1,214,435
3-أ	ممثل شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية السيد رسمي خضر محمد الملاح	عضو مجلس الادارة	الاردنية	0	0
4	أنور محمد أحمد عيسى	عضو مجلس الادارة	الاردنية	328,755	328,755
5	حسام اسماعيل مصطفى بربراوي	عضو مجلس الادارة	الاردنية	50,000	50,000

➤ 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 2022	عدد الاسهم 2021
1	ميسون شاكركري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	169,535	169,535
2	عبدالله كامل اسماعيل الشنطي	قائم باعمال مدير عام	الاردنية	----	----
3	مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي	قائم بأعمال المدير المالي	فلسطيني	----	----

➤ 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 2021	عدد الاسهم 2020
1	يحيى عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الادارة	الاردنية	67,938	67,938
2	رندة فهد يحيى جابر	زوجة انور محمد احمد عيسى	الاردنية	78,279	78,279
3	عائشة يوسف محمد عبده	زوجة رفعت عبدالرحمن حمدان	الاردنية	-	95,346

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

18. أ) المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من 2022/1/1 إلى 2022/12/31 كما هو بالجدول التالي :

الاسم	المنصب	الرواتب	التنقلات	المكافآت	نفقات سفر	المجموع
ميسون شاكر ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد رسمي محمد الملاح	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
أنور محمد أحمد عيسى	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
المجموع		---	10,000	---	---	10,000

- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة لعام 2022 (10) اجتماعات .
- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2022 (6) اجتماعات و بحضور جميع الاعضاء.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت و لجنة الحوكمة و لجنة إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2022 اجتماع لكل لجنة و بحضور جميع الأعضاء.

18. ب) المزايا والمكافآت التي تمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال الفترة من 2022/1/1 وحتى 2022/12/31. كما هو بالجدول التالي :

الاسم	المنصب	الرواتب	التنقلات	المكافآت	نفقات سفر	المجموع
ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
عبدالله كامل اسماعيل الشنطي	قائم بأعمال مدير عام	---	---	---	---	---
مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي	القائم بأعمال المدير المالي	---	---	---	---	---
المجموع			2,000	---	---	2,000

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2022 .

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة :

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

21. أ) مساهمة الشركة في حماية البيئة : لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب (مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي: لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.



شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع.م

الإقرارات

يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استثمارية الشركة خلال عام 2023.

يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2022 وعن توفير نظام رقابة فعال.

الاسم	المنصب	التوقيع
المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض	رئيس مجلس الإدارة	
المهندس رفعت عبد الرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد أنور محمد عيسى	عضو مجلس إدارة	
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد: رسمي خضر محمد الملاح	عضو مجلس إدارة	
السيد حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو مجلس إدارة	

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2022.

المهندسة / ميسون شاكر شكري أبو عوض المهندس / عبد الله كامل اسماعيل الشنطي السيد / مصطفى عبدالقادر عبد الرحمن أبوغالي

قائم بأعمال المدير المالي

قائم بأعمال المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شارع وصفي التل بجانب مسجد الطباع مجمع الحاسوب الطابق (4) - مكتب (404)

تلفون : +962 6 5639333 فاكس : +962 6 5639444 ص ب: 3778 عمان 11953 الاردن

Wasfi Al-Tal St. Next To Tabba' Mosque PC- Plaza Complex 4th Floor-Office(404) Tel
+962 6 5639333 Fax :+962 6 5639444 P.O.box:3778 Amman 11953 Jordan

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

وفقاً للالتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2022 الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وإدراكاً من مجلس إدارة الشركة لأهمية تعليمات الحوكمة والالتزام بجميع ماورد في بنود التعليمات تقوم الشركة بالالتزام بكافة بنود تعليمات الحوكمة ويتبنى مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يحدد صلاحيات ومسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ، كما تلتزم الشركة بقانون مراقبة الشركات وتعليمات هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص ويتم التحديث عليه كلما اقتضت الحاجة الى ذلك كما أقر مجلس الإدارة تعليمات الحوكمة لمراعاة تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة.

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	م. ميسون شاكر ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	تنفيذي	مستقل
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
3	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ممثلها السيد رسمي خضر محمد الملاح	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
4	أنور محمد أحمد عيسى	عضو مجلس الإدارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
5	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل

ج/17 (أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:-

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	السيد رسمي خضر محمد الملاح من تاريخ	ممثل لعضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل

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

الاسم	المنصب
ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة
عبدالله كامل اسماعيل الشنطي	قائم باعمال مدير عام
مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي	القائم بأعمال المدير المالي

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	اسم الشركة	المنصب
1	م. ميسون شاكر ابو عوض	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م	رئيس مجلس الادارة
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	لا يوجد
3	انور محمد احمد عيسى	لا يوجد
4	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	لا يوجد
5	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها : السيد رسمي خضر محمد الملاح	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م شركة الصناعات الكيماوية الأردنية م.ع.م	نائب رئيس مجلس إدارة نائب رئيس مجلس إدارة /المدير العام

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

- مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي .

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

- لجنة التدقيق .

- لجنة الترشيدات والمكافآت.

- لجنة الحوكمة.

- لجنة إدارة المخاطر.

ح/17 (اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمر المالي أو المحاسبية:-

المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	رئيس لجنة التدقيق
----------------------------------	-------------------

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية وبيئة - جامعة يوتا ستيت / الولايات المتحدة الأمريكية عام 1984

➤ الخبرات العملية :

- مدير تنفيذي وشريك لعدة مشاريع.
- صاحب خبرة واسعة في الاستثمارات العقارية المتنوعة.

السيد حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة التدقيق
-----------------------------------	------------------

➤ الشهادات العلمية :

- شهادة دبلوم دراسات عليا في دراسات دبلوماسية وخدمة خارجية - المعهد الدبلوماسي الاردني 2001 .
- شهادة بكالوريوس محاسبة - جامعة اليرموك 1994 .

➤ الخبرات العملية :

- مستثمر في سوق عمان المالي منذ عام 1995 .
- مدير عام شركة امنية للاستثمارات المالية 2006 – 2008 .
- رئيس هيئة مديرين في شركة امنية للاستثمارات المالية 2008 – حتى تاريخه .
- خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات استثمارية وتجارية .

عضو لجنة التدقيق من تاريخ 2021/07/8

3) السيد أنور محمد أحمد عيسى

➤ الشهادات العلمية :

- دراسة ادارة اعمال – جامعة الينوي – شيكاغو – الولايات المتحدة الامريكية .

➤ الخبرات العملية :

- رئيس هيئة مديرين – شركة **UNCLE MAX INC** – الولايات المتحدة – اوهايو – كولمبوس
- عضو مجلس ادارة في عدة شركات – الولايات المتحدة الامريكية :

SUPER OHIO INC / HI – LO – OHIO INC / SUPER INDY INVEST

- خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية .
- عضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية/ خلال عام 2007

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

➤ (لجنة الترشيحات والمكافآت)

الرقم	الاسم	المنصب
1	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
3	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
4	أنور محمد أحمد عيسى من تاريخ	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

➤ (لجنة الحوكمة)

الرقم	الاسم	المنصب
1	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	رئيس لجنة الحوكمة
3	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة الحوكمة
4	أنور محمد أحمد عيسى من تاريخ	عضو لجنة الحوكمة

➤ (لجنة ادارة المخاطر)

الرقم	الاسم	المنصب
1	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	رئيس لجنة ادارة المخاطر
2	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة ادارة المخاطر
3	أنور محمد أحمد عيسى من تاريخ	عضو لجنة الحوكمة

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

➤ (لجنة التدقيق) بلغ عدد اجتماعات اللجنة لعام 2022 ستة اجتماعات.

الرقم	اسم عضو لجنة التدقيق / المنصب	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)
1	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان رئيس لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
2	حسام اسماعيل مصطفى البربراي عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
3	أنور محمد أحمد عيسى عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور

- (لجنة الترشيحات والمكافآت) بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت (1) اجتماع و قد حضر جميع أعضاء اللجنة .
- (لجنة الحوكمة) بلغ عدد اجتماعات اللجنة (1) اجتماع و قد حضر جميع أعضاء اللجنة .
- (لجنة إدارة المخاطر) بلغ عدد اجتماعات اللجنة (1) اجتماع و قد حضر جميع أعضاء اللجنة.

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

- اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرتين خلال العام 2022 و بحضور جميع أعضاء اللجنة .

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

➤ بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة 2022 (10) اجتماعات .

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة / المنصب	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)	اجتماع (7)	اجتماع (8)	اجتماع (9)	اجتماع (10)
1	ميسون شاكر شكري ابو عوض رئيس مجلس الادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان نائب رئيس مجلس ادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
3	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية عضو مجلس الادارة	حضور	حضور	/	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
4	حسام اسماعيل مصطفى البربراي عضو مجلس الادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
6	أنور محمد أحمد عيسى عضو مجلس الادارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور

رئيس مجلس الادارة

م. ميسون شاكر ابو عوض



شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
والاقتصادية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن

القوائم المالية للسنة المنتهية في
31 كانون الأول 2022
مع تقرير المدقق القانوني

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
والاقتصادية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

في 31 كانون الأول 2022

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

إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة / الهيئة العامة المحترمين
شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية المحترمين
شركة مساهمة عامة
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022، 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 2022، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

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

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

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 لتمكينا من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

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

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 الجوهرية حول الإستمرارية , فقد توصلنا الى ان الأمور المبينة أدناه أمور تدقيق هامة.

■ الاستثمارات العقارية:

لقد تم ايلاء الاستثمارات العقارية أهمية استثنائية في التدقيق كون هذا البند يمثل ما نسبته 99.8% من قيمة موجودات الشركة.

■ كيف تم دراسة أمر التدقيق الهام

تم التأكد من ملكية الشركة لهذه العقارات من خلال وجود تعهدات نقل ملكية مصدقة غب الطلب من المساهمين مالكي الأراضي .

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 اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا إستنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات ، فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

غابتنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار 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 إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

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

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

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

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

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

- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن 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 الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية ، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

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

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

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

من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح

العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا وذلك عندما يكون من المعقول التوقع أن العواقب السلبية للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة لعام 2022 متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

عماد الريان

(إجازة رقم 719)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
19 آذار 2023

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول					
2021	2022				
دينار	دينار	ايضاحات		الموجودات	
				موجودات غير متداولة	
				صافي الموجودات الثابتة	
3	424	8		استثمارات عقارية	
3,507,590	3,507,590			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	
123,783	51,085	4			
				موجودات متداولة	
				الذمم المدينة	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	
		4		نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك	
		3			
				مجموع الموجودات	
				حقوق المساهمين والمطلوبات	
				حقوق المساهمين	
				راس المال المصرح به (4,000,000) سهم/دينار	
				راس المال المدفوع	
				احتياطي اجباري	
				التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	
				أرباح (خسائر) مدورة	
				المطلوبات	
				مطلوبات متداولة	
				الذمم الدائنة	
		5		ارصدة دائنة أخرى	
		6			
				مجموع المطلوبات وحقوق الشركاء	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ب

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة
عمان - الأردن
بيان الدخل الشامل للفترة 2022/1/1 ولغاية 2022/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	ايضاحات
0	0	ارباح راسمالية
0	0	اجمالي الربح (الخسارة)
		يضاف (يطرح) :
-24,694	-23,340	مصاريف ادارية وعمومية
155	0	ايرادات اخرى
-24,539	-23,340	ربح (خسارة) الفترة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الاخر
117,493	-72,698	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
92,954	-96,038	الربح (الخسارة) الشاملة للفترة
4,000,000	4,000,000	عدد الاسهم المرجح /سهم
0.023	-0.024	حصة السهم الواحد - ربح (خسارة) دينار/ سهم

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ج

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة

عمان - الاردن

بيان التغيرات في حقوق الشركاء المسجلة في 31 كانون الأول 2022

البيان					
السنة 2022	رأس المال المدفوع	الاحتياطي الاجبري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الارباح والخسائر المدورة	حقوق المساهمين
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد كما في 2022/01/01	4,000,000	4,681	-228,311	-643,839	3,132,531
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية			-72,698		-72,698
تعديلات على خسائر مدورة				-12	-12
ربح (خسارة) الفترة				-23,340	-23,340
الرصيد كما في 2022/12/31	4,000,000	4,681	-301,009	-667,191	3,036,481
السنة 2021	رأس المال المدفوع	الاحتياطي الاجبري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الارباح والخسائر المدورة	حقوق المساهمين
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد كما في 2021/01/01	4,000,000	4,681	-345,804	-619,300	3,039,577
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية			117,493		117,494
ربح (خسارة) الفترة				-24,539	-24,539
الرصيد كما في 2021/12/31	4,000,000	4,681	-228,311	-643,839	3,132,531

ان الايضاحات المرتبطة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان د

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية 2022/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
-24,539	-23,340	الانشطة التشغيلية
		خسارة الفترة
		تعديلات:
3,362	0	خسائر راسمالية
0	345	استهلاك موجودات ثابتة
		تغيرات رأس المال العامل :
12,168	10,439	الذمم الدائنة
8,000	12,000	أرصدة دائنة أخرى
-1,010	-556	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
1,554	-766	بيع (شراء) موجودات ثابتة
1,554	-766	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
544	-1,322	صافي الزيادة(النقص) في النقد وما في حكمه
6,479	7,024	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
7,024	5,702	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية
31 كانون الأول 2021

1- عام

تأسست شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية كشركة مساهمة عامة بتاريخ 07 آذار 2007 وسجلت تحت الرقم (431) برأسمال مصرح به ومدفوع 4 مليون دينار .

غايات الشركة :

- * تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/او للتأسيس لمثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة و/او تقديم الاستشارات والخدمات التي تستهدف تأمين تمويل التمويل من اسواق راس المال بطريقة اصدار الاسهم والسندات والاوراق المالية لهذه المشاريع.
- * القيام بأعمال تقييم الشركات واعادة هيكلتها ورفع رؤوس اموالها اضافة الى عمليات دمجها وحيازتها.
- * شراء أو اقتناء الاسهم والسندات وبيعها لحسابها الخاص من خلال أي شركة وساطة مرخصة في السوق المالي.
- * القيام بأية اعمال أخرى تراها الشركة ضرورية لتحقيق غايتها واهدافها.

2- اهم السياسات المحاسبية

اسس اعداد القوائم المالية

اعدت القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية بأستثناء 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 الرئيسية للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون اول 2021 .

استخدام التقديرات

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

ان التقديرات المستخدمة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع التقديرات التي اتبعت في اعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون اول 2020 .

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقا بالقيمة العادلة ويظهر اثر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل للموجودات المالية المحتفظ بها لغايات المتاجرة او في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين للموجودات المالية غير المتداولة.

الاستثمارات العقارية

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

الموجودات الثابتة (الممتلكات والمعدات)

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

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

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم اثبات المطالبات 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

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	ارصدة حسابات تحت الطلب وامانات لدى البنوك الصندوق
6,479	5,702	
544	0	
<u>7,024</u>	<u>5,702</u>	

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بيع موجودات مالية مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
0	0	
0	0	
0	0	
<u>0</u>	<u>0</u>	
352,094	352,094	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-228,311	-301,009	فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>123,783</u>	<u>51,085</u>	المجموع

* تم تقييم الاستثمار في الشركة بعدد اسهم 196,481 سهم حسب الكشف الصادر عن مركز ايداع الاوراق المالية
* ان فرق التقييم للاستثمارات المالية البالغ 301,009 دينار قد نشأ عن إعادة تقييم الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي رقم 9.

5- الذمم الدائنة

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	ذمم موردين
18,127	20,532	ذمم اخرى
409,491	418,557	ذمم موظفين
1,733	700	المجموع
429,350	439,789	

6- ارصدة دائنة اخرى

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	مصاريف مستحقة الدفع (ايضاح 7)
72,333	84,333	امانات مساهمين
4,176	4,176	مخصص دعم التعليم
22	22	المجموع
76,532	88,531	

7- مصاريف مستحقة الدفع

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
72,333	84,333	المجموع
72,333	84,333	

اجهزة حاسوب ولوازمها	اثاث ومفروشات	الاجهزة الكهربائية	برامج حاسوب	المجموع
2,241	812	1,020	0	4,073
154	0	0	612	766
2,395	812	1,020	612	4,839
2,240	811	1,019	0	4,070
39	0	0	306	345
2,279	811	1,019	306	4,415
116	1	1	306	424

التكلفة كما في
2022/01/01
الاضافات (الاستيعادات)
التكلفة كما في
2022/12/31
مجمع الاستهلاك كما في
2022/01/01
الاستهلاك السنوي
مجمع الاستهلاك كما في
2022/12/31
صافي القيمة كما في
2022/12/31

9- المصاريف الادارية والعمومية

<u>31 كانون الأول 2021</u>	<u>31 كانون الأول 2022</u>	
0	105	الرواتب والاجور
1,746	1,596	الاجارات
135	224	هاتف وكهرباء ومياه
658	711	رسوم ورخص حكومية
25	35	القرطاسية والمطبوعات
0	435	مصاريف سنوات سابقة
5	169	النظافة والضيافة
1,740	2,970	اتعاب مهنية
120	120	دعاية واعلان
4,400	4,400	اشتراكات
10,000	10,000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
602	4	مواصلات ومحروقات
3,517	0	خسائر بيع الاسهم
15	78	فوائد وعمولات بنكية
1,733	0	اجور مياومة
0	213	انترنت
0	1,685	خدمات ادارية
0	250	غرامات
0	345	الاستهلاكات
<u>24,694</u>	<u>23,340</u>	المجموع

10- أرقام المقارنه

لقد تم اعادة تصنيف وتبويب بعض ارقام المقارنة لتتناسب وعرض البيانات للسنة الحالية .