

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

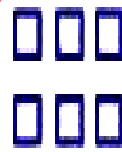
( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

16

التقرير السنوي السادس عشر

للسنة المنتهية في 2022/12/31



الكفاءة





شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية  
المساهمة العامة المحدودة

# التقرير السنوي السادس عشر 2022

مجلس الإدارة كما في 31 كانون الأول لعام 2022

رئيس مجلس الإدارة

➤ المهندس ميسون شاكر شكري ابو عوض

نائب رئيس مجلس الإدارة

➤ سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

عضو مجلس الإدارة

➤ المهندس عوني باير عيد السليمان

عضو مجلس الإدارة/ المدير  
العام لتاريخ 2022/9/5

➤ السيد فوز أحمد عبد الكريم النابلسي

عضو مجلس الإدارة

➤ السيد فياض أحمد عبد الكريم النابلسي

المدير العام

السيد فوز أحمد عبد الكريم النابلسي لتاريخ 2022/9/5

قائم بأعمال المدير العام

السيد مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبو غالي من تاريخ 2022/10/1

مدقق الحسابات

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

## تقرير مجلس الإدارة عن عام 2022

### 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 لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي السادس عشر للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول لعام 2022، وأهم انجازات الشركة خلال تلك السنة اضافة الى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام 2023 وإنه ليسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وبالسادة ممثل عطفة 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 .

لم يكن عام 2022 والأعوام السابقة سوى استمرار لنهج الشركة في تحفظها في تنفيذ مشاريع عقارية كبيرة نظرا للأوضاع العامة وعدم توفر السيولة الكبيرة اللازمة لتنفيذ ما عقدت عليه الشركة النية والتوجه في إنجازها، لم يكتب لها أن تتبلور إلى تنفيذ فعلي بسبب عدم ملائمة هذه العروض من ناحية، وبسبب تخوف وتردد المستثمرين من الظروف المحيطة ، مع علمهم وثقتهم بالأوضاع المستقرة والأمانة والإيجابية للاستثمار في بلدنا الحبيب ودرست الشركة ومازالت تدرس عدة مشاريع مع عدة مستثمرين وجهات استثمارية داخلية وخارجية لتنفيذها.

وبفضل الله تمكنا هذه السنة من بيع عدة قطع صغيرة من أراضي الشركة في جنوب عمان و في طبربور و بالتالي توفير سيولة قليلة تمكنا من الاستمرار حيث أنها تغطي الرسوم المختلفة من ايجار المكتب و اتعاب تدقيق و رخصة مهن و غيرها و بنفس الوقت تمكنا من العمل على تطوير قطع أراضي أخرى في الشركة و فرزها و بالتالي إيجاد شريحة أكبر لتسويق أراضيها و إيجاد الفرص الاستثمارية المختلفة .

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 قدما على العمل على تنفيذ وتحقيق كافة الخطط الإدارية والإستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير كافة المشاريع المقترحة التي تسعى الشركة البدء بها، بما يحقق رؤية الشركة المستقبلية.

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 و تعاونكم وعلى الثقة التي منحتمونا إياها متأملين بتحسين الأوضاع الاقتصادية للانطلاق بخططنا الاستثمارية بثقة وثبات، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الراية الهاشمية المباركة.

رئيس مجلس الإدارة

المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

## 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 2022/12/31 إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقا لتعليمات الإفصاح.

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

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

### غايات الشركة:

- أن تبيع وتشتري وتستاجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / او بطريقة التاجير التمويلي وترهن وتفك الرهن او تقتني بآية صورة اخرى اية اموال منقولة او غير منقولة او اية حقوق او امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك اية اراض او ابنية او الات او معامل او وسائل نقل او بضائع وان تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الابنية او الاشغال حيثما يكون ضروريا او ملائما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية.
- استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجاتها او التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسبا وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الاوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الودائع والمحافظ الاستثمارية .
- تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/او تاسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة .

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

- يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان شارع الجاردنز مجمع **PC-PLAZA** رقم (84) الطابق (3) ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد الموظفين ( 1 ) كما بتاريخ 2022/12/31 ، و عدد (2) موظفين متطوعين.

### ج ) حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (8,514,519) دينار والتي تمثل مجموع استثمارات الشركة في محفظة متنوعة من الأراضي ( الاراضي تظهر في الميزانية بالكلفة ) بالإضافة إلى بعض الاستثمارات المتنوعة في محافظ الأسهم وفي الشركة الحليفة ( شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ، م.ع.م ) .

### 2. الشركات التابعة والحليفة :

(1) لا يوجد شركات تابعة للشركة .

### ب) الشركات الحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:-

( شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م) بلغت نسبة استثمار الشركة في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ( شركة حليفة رأسمالها البالغ اربعة ملايين دينار) ما نسبته ( 30.361% ) تقريبا كما في 2022/12/31، علما بان هذه الشركة الحليفة 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 غايات الشركة .
- (3) إنشاء مجمعات تجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية.
- (4) بناء المجمعات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية.
- (5) إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .

- رأسمال الشركة اربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة (30.361 %) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.  
 - يقع مركزها الرئيسي في (عمان- الأردن ) وعدد موظفيها (0) موظف رئيسي و(3) متطوعين ولا يوجد لها فروع  
 اخرى ولا يوجد لها اية شركات تابعة.

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

الاسم	المنصب
المهندسة ميسون شاكركي ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة
سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة المدير العام لتاريخ 2022/9/5
المهندس عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة
السيد فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة

1) المهندسة ميسون شاكركي ابو عوض مواليد عام : 1971 / عمان	رئيس مجلس الإدارة تاريخ العضوية : 2021-11-17
--	---

- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1994 .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1998 .
- الخبرات العملية :
- رئيس مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية 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 ) .
- دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية في الاردن والخارج .
- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن وخارج الاردن ( 1998 - 2002 ) .
- مساعد بحث و تدريس في الجامعة الأردنية (1995 - 1998 ) .
- مهندس متدرب في وزارة المياه و سلطة المصادر الطبيعية (1994 - 1995 ) .

2) سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح مواليد عام : 1958 / اربد	نائب رئيس مجلس الإدارة تاريخ العضوية : 2021-11-17
---	--

- الشهادات العلمية :
- ماجستير في ادارة الاعمال – جامعة تكساس – دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام 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 ( برايم ) عام 2006 - شركة الملاح للاستشارات 2007

3) السيد فوز أحمد عبد الكريم النابلسي مواليد عام : 1994 / عمان	عضو مجلس الإدارة / المدير العام الى 2022/9/5 تاريخ العضوية : 2021-11-17
---	--

- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة البتراء عام 2016 .
- الخبرات العملية :
- رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة الاراضي والابنية.
- عضو مجلس ادارة ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2017 ولغاية 2020.
- مقدر عقاري معتمد لدى الجهات المختصة من سنة 2017.

4) المهندس عوني باير عيد السليمان مواليد عام : 1954 / حرثا	عضو مجلس الإدارة تاريخ العضوية : 2021-11-17
---	--

- 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 .

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس تجارة واعمال الكترونية – جامعة البتراء عام 2016.

➤ الخبرات العملية :

- رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة العقارات من تاريخ 2016 .
- عضو مجلس ادارة ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2021.

3.ب) بيان بأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:-

الرقم	الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
1)	ميسون شاكركري أبو عوض مواليد عمان – الأردن عام 1971 رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس هندسة كيميائية الجامعة الاردنية 1994. ماجستير هندسة كيميائية الجامعة الاردنية 1998 .	<ul style="list-style-type: none"> <li>● رئيس مجلس الإدارة لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية.</li> <li>● رئيس مجلس إدارة وعضو مجلس إدارة ومؤسس لمجموعة من الشركات محليا وعالميا.</li> <li>● مدير عام شركات مساهمة عامة و خاصة عقارية و مالية و هندسية داخل الاردن و خارج الاردن.</li> <li>● خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن وخارجه.</li> <li>● دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية.</li> <li>● خبرات استثمارية متنوعة في خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية.</li> <li>● مساعد بحث وتدریس في الجامعة الأردنية .</li> </ul>
2)	السيد فوز أحمد عبد الكريم النابلسي مواليد عمان – الأردن عام 1994 عضو مجلس إدارة / المدير العام لتاريخ 2022/9/5	بكالوريوس إدارة الأعمال جامعة البتراء – عمان. 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>● مدير عام شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية.</li> <li>● رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة الاراضي والابنية.</li> <li>● عضو مجلس إدارة ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب -للتطوير العقاري لغاية سنة 2020 .</li> <li>● مقدر عقاري معتمد لدى الجهات المختصة.</li> </ul>
3)	مصطفى عبد القادر عبد الرحم أبوغالي مواليد عمان – الاردن عام 1994 المدير المالي وقائم باعمال المدير العام من تاريخ 2022/10/1	بكالوريوس محاسبة جامعة الزرقاء الخاص 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- المدير المالي وقائم باعمال المدير العام شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ 2022 .</li> <li>- قائم باعمال المدير المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ 2022 .</li> <li>- محاسب في مكتب شكوكانى لتدقيق الحسابات منذ عام 2019 إلى 2021 .</li> <li>- محاسب في شركة نهج القادة للاستشارات المالية والضريبية / الرياض من عام 2018 الى 2019.</li> <li>- محاسب عام في معرض عين غزال لتجارة السيارات من عام 2017 ألى</li> </ul>

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

الاسم	عدد الاسهم 2022	النسبة	عدد الاسهم 2021	النسبة
شركة ملتقى التداول	-	-	1,442,827	12.023%
د.رباح جمعة محمود ذياب	1,100,048	9.176 %	1,100,048	9.176 %
د. عاطف محمد احمد عيسى	874,503	7.287 %	874,503	7.287 %
انور محمد احمد عيسى	872,566	7.271 %	872,566	7.271 %
فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	50,000	-	631,806	5.265 %

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 التآني في السوق العقاري والمالي مما رأيته 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 مسبقة بإذن الله تعالى في الأعوام القادمة.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو 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 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 اثر 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 تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

## 9. أ) الهيكل التنظيمي المستهدف للشركة



ب ) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (1) موظفين و عدد (2) موظفين متطوعين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام 2022 بنسبة صفر شهرياً، حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

المؤهل العلمي	عدد الموظفين
ماجستير	1
البكالوريوس	2
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 ولها تأثير مادي عليها.

11. الإنجازات ووصف للأحداث الهامة لعام 2022 :

- مازالت الشركة مستمرة في سياسة تخفيض النفقات بانتظار ارتفاع المؤشرات الاقتصادية بما يخص سوق المال والاسهم 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 الى تحقيق عائد مجز العام القادم.
- مازال العمل مستمرا في الحصول على تمويل لأحد مشاريع الشركة في مدينتي عمان والسلط حيث أن كامل دراسات الجدوى والمخططات الهندسية الأولية لهذه المشاريع جاهزة للتنفيذ فور الحصول على التمويل اللازم عن طريق شراكات مع مستثمرين أو تمويل مرابحة من أحد البنوك.
- جاري العمل على تنظيم وإفراز عدة أراضي مملوكة للشركة خصوصا قطعة رقم (11) حوض رقم (106) المزود /السلط وقطعة رقم (349) حوض رقم (6) الخرشا – عين الباشا و أراضي أخرى في 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 لهيئة الأوراق بما يتناسب وحوكمة 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:-**

2018	2019	2020	2021	2022	البيان
( 97,375 )	( 54,846 )	( 93,979 )	( 21,506 )	(86,970)	الأرباح ( الخسائر ) المحققة قبل المخصصات
-----	-----	-----	-----	-----	الأرباح الموزعة
9,918,992	9,864,146	8,079,636	8,211,563	8,411,756	صافي حقوق المساهمين
0.25	0.26	0.27	0.63	0.26	اسعار الاوراق المالية

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

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي / أهم النسب المالية للشركة

2018	2019	2020	2021	2022	البيان
73.323%	%70.06	%57.24	%56.71	%77.49	نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)
73.323%	%70.06	%57.24	%56.71	%77.49	نسبة السيولة السريعة (أصول متداولة سريعة التحول الى نقد) إلى الخصوم المتداولة)
(682.854)%	%(444.277)	%(958.969)	%(144.35)	%(445,89)	نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية
% (0.943)	% (0.532)	% (1.091)	% (0.245)	% (0.981)	نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات ( العائد على الاستثمار )
% (0.982)	% (0.556)	% (1.163)	% (0.262)	% (1.034)	نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين ( العائد على حقوق المساهمين )
0.826	0.822	0.673	0.648	0.700	القيمة الدفترية للسهم ( حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)
% 3.950	% 4.279	% 6.162	% 6.345	% 5.148	نسبة مجموع المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (نسبة المديونية)

15. التطورات المستقبلية الهامة للشركة:-

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- تسويق جميع أنواع المشاريع العقارية محلياً وإقليمياً سواء للأفراد أو الشركات وذلك باستخدام أحدث الطرق التسويقية للوصول الى 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 التنويع لدى مختلف القطاعات وذلك لتقليل تركيز المخاطر المستقبلية في إدارة المحفظة الإستثمارية.
- الاستمرار في تطوير الشركة لشبكة علاقاتها مع العملاء من الأفراد والشركات والصناديق الإستثمارية 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 الحليفة بما فيها خيار الاندماج القانوني.
- تركز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الأراضي والعقارات بتسويقها وبيعها أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة في البحث عن شريك استراتيجي.
- الاستمرار بالعمل على تنفيذ الخطط الادارية والاستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة 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 واخلص لتحقيق غايات الشركة وأهدافها لرفع مكانتها وبما يعود بالخير على مساهمي الشركة بإذن الله.

#### 16. مقدار أتعاب التدقيق للشركة والأتعاب الأخرى:

- بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية مبلغ ( 1,450 ) دينار أردني.
- بلغت أتعاب خدمات ضريبية السادة شركة الأقصى للاستشارات الضريبية مبلغ (1,200) 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 شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	438,079	438,079
2	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	53,500	53,500
3	فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الادارة/المدير العام	الاردنية	50,000	631,806
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	51,000	51,000
5	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الادارة	الاردنية	50,000	74,727

➤ 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 شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	438,079	438,079
2	فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو / المدير العام	الاردنية	50,000	631,806
3	مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبو غالي	المدير المالي/ قائم باعمال المدير العام	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 2022	عدد الاسهم 2021
1	بسملة عاطف محمد عيسى	ابنة رئيس مجلس الإدارة	الاردنية	99,401	99,401
2	يحيى عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الادارة	الاردنية	153,611	153,611
3	خولة فالح داود غرابية	زوجة عوني باير السليمان	الاردنية	33,441	33,441

➤ 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 وحتى 2022/12/31 كما يلي:

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	---	2,000	---	---	2,000
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو/ المدير العام	---	2,000	---	---	2,000
عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
المجموع		---	10,000	---	---	10,000

- بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام 2022 – سبعة عشر اجتماع .
- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2022 ستة اجتماعات.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2022 اجتماع واحد.

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

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	---	2,000	---	---	2,000
فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو/ المدير العام	---	2,000	---	---	2,000
مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي	المدير المالي	5,100	---	---	---	5,100
المجموع		5,100	4,000	---	---	9,100

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال عام 2022 .

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة :

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

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 .



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

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

### الإقرارات

يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 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 أبوعوض	رئيس مجلس الإدارة	
السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد عوني باير عبد السليمان	عضو مجلس إدارة	
السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس إدارة	
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس إدارة	

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

السيد / مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي  
قائم بأعمال المدير العام / المدير المالي

المهندسة / ميسون شاكر شكري أبوعوض  
رئيس مجلس الإدارة

## 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 أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:-

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	تنفيذي	مستقل
2	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
3	فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو/ المدير العام	الاردنية	تنفيذي	غير مستقل
4	عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
5	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	غير مستقل

ج/17 ( أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:-  
- لا يوجد اعضاء مجلس ادارة اعتباريين .

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

الاسم	المنصب
ميسون شاكر شكري ابو عوض	رئيس مجلس الإدارة
فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة / المدير العام لتاريخ 2022/9/5
مصطفى عبد القادر عبد الرحمن أبوغالي	المدير المالي / قائم بأعمال المدير العام من تاريخ 2022/10/1

هـ/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	ميسون شاكر شكري ابو عوض	شركة الكفاءة للاستثمارات المالية و الاقتصادية م.ع.م	رئيس مجلس الادارة
2	رسمي خضر محمد الملاح	شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م شركة الصناعات الكيماوية الأردنية م.ع.م	عضو مجلس إدارة (ممثّل لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية) نائب رئيس مجلس إدارة /المدير العام
3	فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م	عضو مجلس ادارة
4	عوني باير عيد السليمان	لا يوجد	.....
5	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م	عضو مجلس ادارة / 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 الترشيحات والمكافآت.
- لجنة الحوكمة.
- لجنة إدارة المخاطر.

ح/17 ) اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية:-

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

➤ الشهادات العلمية :

- ماجستير في ادارة الاعمال – جامعة تكساس – دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام 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 الأمريكية من عام ( 1982- 2005 ) :
- مطاعم سونك درايف ان و شركة المواد الغذائية ( بفالو فود ) - تكساس.
- مصانع السجاد الأمريكية – تكساس ، فلوريدا ، اريزونا ، اركنسون .
- شركة الاستثمارات المالية الإسلامية – تكساس ، كاليفورنيا و أريزونا .
- رئيس هيئة مديرين :
- المؤسسة الحديثة للتجارة والتموين ( سيلر فود ) عام 2003 - مدارس الافاق المضيئة 2005
- مصنع عمان للورق الصحي ( برايم ) عام 2006 - شركة الملاح للاستشارات 2007

المهندس عوني باير عيد السليمان	2. عضو لجنة التدقيق
--------------------------------	---------------------

➤ 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 .

3.السيد فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو لجنة التدقيق
---------------------------------------	------------------

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس تجارة واعمال الكترونية – جامعة البتراء عام 2016.

➤ الخبرات العملية :

- رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة العقارات من تاريخ 2016 .
- عضو مجلس ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2021

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

الرقم	الاسم	المنصب
1	ميسون شاكور شكرى أبو عوض	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
2	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
3	رسمي خضر محمد الملاح	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

1.المهندسة ميسون شاكور شكرى أبو عوض	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
-------------------------------------	-------------------------------

- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1994 .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1998.
- الخبرات العملية :
- رئيس مجلس إدارة وعضو مجلس إدارة ومؤسس لمجموعة من الشركات محليا وعالميا.
- مدير عام شركات مساهمة عامة وخاصة عقارية ومالية وهندسية في الأردن و خارج الاردن.
- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن وخارجه.
- دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية .
- خبرات استثمارية متنوعة في خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية.
- مساعد بحث وتدریس في الجامعة الأردنية.

2.السيد فياض أحمد عبد الكريم النابلسي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
---------------------------------------	------------------------------

- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس تجارة واعمال الكترونية – جامعة البتراء عام 2016.
- الخبرات العملية :
- رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة العقارات من تاريخ 2016 .
- عضو مجلس ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2021.

3.السيد رسمي خضر محمد الملاح	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
------------------------------	------------------------------

- الشهادات العلمية :
- ماجستير في ادارة الاعمال – جامعة تكساس – دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام 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

➤ ( لجنة الحوكمة )

الرقم	الاسم	المنصب
1	فياض أحمد عبد الكريم النايلسي	رئيس لجنة الحوكمة
2	ميسون شاكر شكري أبو عوض	عضو لجنة الحوكمة
3	فوز أحمد عبد الكريم النايلسي	عضو لجنة الحوكمة

رئيس لجنة الحوكمة	1. السيد فياض أحمد عبد الكريم النايلسي
-------------------	--

- الشهادات العلمية :
  - بكالوريوس تجارة واعمال الكترونية – جامعة البتراء عام 2016.
- الخبرات العملية :
  - رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة العقارات من تاريخ 2016 .
  - عضو مجلس ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2021.

عضو لجنة الحوكمة	2. المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض
------------------	-------------------------------------

- الشهادات العلمية :
  - بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1994 .
  - ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1998 .
- الخبرات العملية :
  - رئيس مجلس إدارة وعضو مجلس إدارة ومؤسس لمجموعة من الشركات محليا وعالميا.
  - مدير عام شركات مساهمة عامة وخاصة عقارية ومالية وهندسية في الأردن و خارج الاردن.
  - خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن وخارجه .
  - دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية .
  - خبرات استثمارية متنوعة في خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية.
  - مساعد بحث وتدریس في الجامعة الأردنية.

عضو لجنة الحوكمة	3. السيد فوز أحمد عبد الكريم النايلسي
------------------	---------------------------------------

- الشهادات العلمية :
  - بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة البتراء عام 2016 .
- الخبرات العملية :
  - رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة الاراضي والابنية.

- عضو مجلس ادارة ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2017 ولغاية 2020.
- مقدر عقاري معتمد لدى الجهات المختصة من سنة 2017.

➤ ( لجنة ادارة المخاطر )

الرقم	الاسم	المنصب
1	فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	رئيس لجنة ادارة المخاطر
2	ميسون شاكرا شكري أبو عوض	عضو لجنة ادارة المخاطر
3	عوني باير عيد السليمان	عضو لجنة ادارة المخاطر

1. السيد فوز أحمد عبد الكريم النابلسي	رئيس لجنة ادارة المخاطر
---------------------------------------	-------------------------

- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة البتراء عام 2016 .
  - الخبرات العملية :
  - رجل اعمال ويعمل في مجال تجارة الاراضي والابنية.
  - عضو مجلس ادارة ومدير عام لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري من سنة 2017 ولغاية 2020.
  - مقدر عقاري معتمد لدى الجهات المختصة من سنة 2017.

2. المهندسة ميسون شاكرا شكري أبو عوض	عضو لجنة ادارة المخاطر
--------------------------------------	------------------------

- الشهادات العلمية :
- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1994 .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام 1998 .
- الخبرات العملية :
- رئيس مجلس إدارة وعضو مجلس إدارة ومؤسس لمجموعة من الشركات محليا وعالميا.
  - مدير عام شركات مساهمة عامة وخاصة عقارية ومالية وهندسية في الأردن وخارج الأردن.
  - خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الأردن وخارجه .
  - دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية.
  - خبرات استثمارية متنوعة في خصوصاً في مجال الاستثمارات العقارية.
  - مساعد بحث وتدرّيس في الجامعة الأردنية.

3. السيد عوني باير عيد السليمان	عضو لجنة ادارة المخاطر
---------------------------------	------------------------

➤ 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 .

( 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	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	رسمي خضر محمد الملاح رئيس لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
2	فياض احمد عبد الكريم النابلسي عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
3	عوني باير عيد السليمان عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور

- لجنة الترشيحات والمكافآت ( بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماع واحد و بحضور جميع الأعضاء .
- ( لجنة الحوكمة ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة اجتماع واحد و بحضور جميع الأعضاء.
- ( لجنة إدارة المخاطر ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة اجتماع واحد و بحضور جميع الأعضاء.

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:-

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	اجتماع 11	اجتماع 12	اجتماع 13	اجتماع 14	اجتماع 15	اجتماع 16	اجتماع 17
1	ميسون شكر شكري أبو عوض / رئيس مجلس الإدارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
2	رسمي خضر محمد الملاح / نائب رئيس مجلس الإدارة	/	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
3	عوني باير عيد السليمان / عضو مجلس إدارة	حضور	حضور	حضور	/	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
4	فوز أحمد عبد الكريم النابلسي / عضو مجلس إدارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	/	/	/	حضور	/	حضور	حضور	/
5	فياض أحمد عبد الكريم النابلسي / عضو مجلس إدارة	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	/	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	/	حضور	حضور	/

➤ بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام 2022 – سبعة عشر اجتماع .

التوقيع



رئيس مجلس الإدارة  
م ميسون شكر أبو عوض

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في  
31 كانون الأول 2022  
مع تقرير مدقق الحسابات

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

( 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

12 - 1

إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة : الهيئة العامة المحترمين  
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 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 لتمكنها من إعداد بيانات مالية 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 بإستمرارية 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 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 الجوهرية حول الاستمرارية ، 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 75% من قيمة موجودات الشركة.

### ■ كيف تم دراسة أمر التدقيق الهام

تم التأكد 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 2,541,809 دينار والقيمة المتبقية 4,980,875 دينار تحتفظ الشركة بتعهدات نقل ملكية مصدقة غب الطلب من المساهمين مالكي هذه الأراضي .

### معلومات أخرى

إن الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى حيث تتضمن المعلومات الاخرى 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 جوهرية. وإذا إستنتجنا، 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 ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال 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 الاحتيال 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 احتيال 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 احتيال أعلى من الناتج عن الخطأ، كما ان الاحتيال 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 لاستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة ، واستنادا 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 الاستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الانتباه 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. استنتاجاتنا 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 الاستمرار 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 التزامنا 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 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.

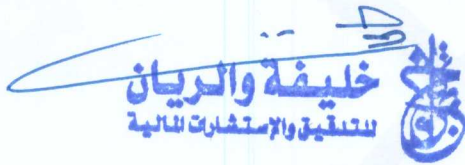
#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية 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)

  
خليفة والريان  
مستشار واستشارات مالية

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
19 آذار 2023

بيان أ

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي كما في 2022/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول					
2021	2022	ايضاحات			
دينار اردني	دينار اردني				
				<b>الموجودات</b>	
				<b>موجودات غير متداولة</b>	
				صافي الموجودات الثابتة	
				استثمارات في شركات زميلة	
				استثمارات عقارية	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	
				<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	
				<b>موجودات متداولة</b>	
				الذمم المدينة وأوراق القبض	
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	
				نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك	
				<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	
				<b>مجموع الموجودات</b>	
				<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>	
				<b>حقوق المساهمين</b>	
				راس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار	
				راس المال المدفوع	
				احتياطي اجباري	
				أرباح (خسائر) مدورة	
				التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية - الشركات الزميلة	
				التغير المتراكم - حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى	
				للشركات الزميلة	
				<b>المطلوبات</b>	
				<b>مطلوبات متداولة</b>	
				شيكات آجلة	
				الذمم الدائنة	
				ارصدة دائنة أخرى	
				<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ب

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

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول			
2021	2022	ايضاحات	
دينار اردني	دينار اردني		
0	-58,858		خسائر بيع اراضي
14,898	19,505		ايرادات التأجير
23,588	0		ايرادات أخرى -تعويضات
-7,450	-7,086		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
31,036	-46,439		اجمالي الربح(الخسارة)
			يضاف (يطرح):
-62,271	-51,471	11	مصاريف ادارية وعمومية
2,420	0		فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
12,149	0		ارباح رأسمالية (بيع اصول)
0	10,940		ايرادات اخرى (خصم مكتسب)
-21,506	-86,970		ربح (خسارة) الفترة
			يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
35,672	-22,072		حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة
117,511	308,476		فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
131,677	199,434		الخسارة الشاملة للفترة
12,000,000	12,000,000		عدد الاسهم المرجح / سهم
0.0110	0.0166		حصة السهم الواحد-ربح(خسارة) دينار/ سهم

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ج

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة  
عمان - الاردن

بيان التغييرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

البيان	رأس المال المدفوع دينار اردني	الاحتياطي الاجباري دينار اردني	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار اردني	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية - الشركات الزميلة	الإرباح والخسائر المدورة دينار اردني	حقوق المساهمين دينار اردني
السنة 2022						
الرصيد كما في 2022/01/01	12,000,000	75,180	-69,317	-1,551,255	-2,243,045	8,211,563
تعديلات على الخسائر المدورة اجمالي الدخل الشامل للفترة	0	0	-22,072	308,476	759	759
الرصيد كما في 2022/12/31	12,000,000	75,180	-91,389	-1,242,779	-2,329,256	8,411,756
السنة 2021						
الرصيد كما في 2021/01/01	12,000,000	75,180	-104,989	-1,668,766	-2,221,789	8,079,636
تعديلات على الخسائر المدورة اجمالي الدخل الشامل للفترة	0	0	35,672	117,511	250	250
الرصيد كما في 2021/12/31	12,000,000	75,180	-69,317	-1,551,255	-2,243,045	8,211,563

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان د

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة  
عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية 2022/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
-21,506	-86,970	<u>الانشطة التشغيلية</u>
		خسارة الفترة
2,420	0	<u>تعديلات:</u>
250	759	فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
-12,149	0	تعديلات على الخسائر المدورة
7,450	7,086	أرباح رأسمالية (بيع اصول)
0	58,858	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
0	640	خسائر بيع موجودات عقارية
		استهلاك موجودات ثابتة
-7,023	-6,040	تغيرات رأس المال العامل :
7,897	-19,069	الذمم المدينة واوراق القبض
31,730	-76,989	شيكات آجلة
-13,912	-3,730	الذمم الدائنة
-4,843	-125,455	الارصدة الدائنة الاخرى
		صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
12,149	-1,423	<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>
0	158,984	بيع (شراء) موجودات ثابتة
12,149	157,561	بيع موجودات عقارية
		صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
0	0	<u>التدفق النقدي من عمليات التمويل</u>
0	0	شيكات طويلة الاجل
		صافي النقد من عمليات التمويل
7,306	32,106	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
1,950	9,256	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
9,256	41,362	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 2021

#### 1- عام

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

- غايات الشركة : \*
- ان تبيع وتشتري وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و/أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتنفذ الرهن او تقتني بأية صورة أخرى اية اموال منقولة أو غير منقولة أو اية حقوق او امتيازات تراها مناسبة لغايات الشركة بما في ذلك اية ارض او ابنية او آلات او معامل او وسائل نقل البضائع وان تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الابنية او الاشغال حيثما يكون ضروريا او ملانما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية.
- \* استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجاتها او التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسبا وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الاوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الودائع والمحافظ الاستثمارية.
- \* تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/او تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة

#### 2- اهم السياسات المحاسبية

##### اسس اعداد القوائم المالية

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

تم اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة الدولية ومعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ان الدينار الاردني هو عملة إظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسة للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون اول 2020 .

##### 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 2021 .

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

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقا بالقيمة العادلة ويظهر اثر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة او في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين للموجودات المالية غير المتداولة.

##### الاستثمارات العقارية

يتم تصنيف الاراضي التي تفتنيها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء.

يتم اظهار 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:

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

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2021	
41,271	9,256	ارصدة لدى البنوك
91	0	نقد في الصندوق
<b>41,362</b>	<b>9,256</b>	

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

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2021	
7,620	7,620	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
7,620-	7,620-	مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
-	-	
19,500	19,500	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
0	0	خسائر تدني موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
<b>19,500</b>	<b>19,500</b>	
<b>19,500</b>	<b>19,500</b>	المجموع

### 5- استثمارات في شركات زميلة

31 كانون الأول 2022	31 كانون الأول 2021	
2,243,484	2,215,262	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
-7,086	-7,450	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
-22,072	35,672	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة
-1,242,779	-1,551,255	فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
<b>971,548</b>	<b>692,229</b>	

ان فرق التقييم للاستثمارات المالية البالغ 1,242,779 دينار قد نشأ عن إعادة تقييم الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة وفقا للمعيار المحاسبي رقم 9.

## 6- الذمم المدينة

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022
7,161	7,161
299,187	305,010
0	217
<b>306,348</b>	<b>312,388</b>

ذمم العملاء  
ذمم أخرى  
أمانات الضمان الاجتماعي

## 7- الذمم الدائنة

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022
48,432	13,942
387,761	347,416
5,766	3,613
<b>441,959</b>	<b>364,971</b>

ذمم موردين  
ذمم أخرى  
ذمم موظفين

## 8- ارصدة دائنة أخرى

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022
85,815	89,285
7,200	0
<b>93,015</b>	<b>89,285</b>

مصاريف مستحقة الدفع (إيضاح 9)  
أمانات الضمان الاجتماعي

## 9- مصاريف مستحقة الدفع

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022
84,815	88,815
1,000	0
0	470
<b>85,815</b>	<b>89,285</b>

تنتقلت اعضاء مجلس الادارة  
غرامات ومخالفات  
رواتب

المجموع	الأجهزة الكهربائية	اثاث ومفروشات	ديكورات	أجهزة حاسوب ولوازمها	برامج حاسوب	
21,732	1,171	11,905	3,625	5,031	0	التكلفة كما في 2022/01/01
1,423	0	0	0	286	1,138	الإضافات (الخصومات)
23,155	1,171	11,905	3,625	5,316	1,138	التكلفة كما في 2022/12/31
21,728	1,170	11,904	3,624	5,030	0	مجمع الاستهلاك كما في 2022/01/01
640	0	0	0	72	569	الإضافات (الخصومات)
22,368	1,170	11,904	3,624	5,101	569	مجمع الاستهلاك كما في 2022/12/31
787	1	1	1	215	569	صافي القيمة كما في 2022/12/31

# 11- المصاريف الادارية والعمومية

31 كانون الأول 2021	31 كانون الأول 2022	
16,270	3,790	الرواتب والاجور
3,242	2,964	الايجارات
1,967	1,100	المساهمة في الضمان الاجتماعي
7,000	10,000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
281	392	هاتف وكهرباء ومياه
11,000	11,000	اشتراكات
43	87	القرطاسية والمطبوعات
2,010	573	صيانة عامة
480	600	دعاية واعلان
7	315	الضيافة والنظافة
3,465	4,450	اتعاب مهنية
5,509	10,828	رسوم ورخص حكومية
5	75	متنوعة ونثرية
3,483	302	غرامات
25	93	فوائد وعمولات بنكية
1,118	7	محروقات
762	0	تأمين وترخيص سيارات
1,100	0	خصم
4,505	0	مصاريف سنوات سابقة
0	2,800	عمولات بيع اراضي
0	900	اتعاب دراسات
0	640	استهلاك الموجودات الثابتة
0	419	انترنت
0	136	قضايا
<b>62,271</b>	<b>51,471</b>	

## 12- أرقام المقارنة

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