



شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية

( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

12

التقرير السنوي الثاني عشر

للسنة المالية المنتهية في 2019/12/31

كفاءة

KAFA'A

# شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية

## التقرير السنوي الثاني عشر 2019

### مجلس الإدارة

الرئيس

➤ الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

➤ المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان

عضو

➤ شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها:

المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

عضو

➤ الدكتور خالد رحال محمد الصلاح

عضو

➤ السيد حسام اسماعيل مصطفى البربراي

عضو

➤ السيد انور محمد احمد عيسى

لغاية 2019/4/30

المدير العام

المهندسة ميسون شاكر شكري أبو عوض لتاريخ 2019/04/30

المهندس عبدالله كامل اسماعيل الشنطي من تاريخ 2019/05/01

مدققي الحسابات

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

## تقرير مجلس الإدارة عن عام 2019

أ) كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسعدني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة لنقدم لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي الحادي عشر للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2019، وأهم إنجازات الشركة خلال تلك السنة إضافة الى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام 2020، وإنه ليسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وبالسادة ممثل عطوفة مراقب الشركات والسادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية .

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 2019 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 وادارتها 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 السياسية المحيطة بدول الجوار، 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 الإقتصادية الترقب والحذر والحيطه المفرطة والخوف من المستقبل، مع الأمل أن لا يستمر تأثير هذه الأجواء السلبية على النشاط الإقتصادي 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 والتحول 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 وزميلاتي العاملين في شركتكم على جهودهم المتواصل لخدمة أهداف الشركة، كما أتقدم بالشكر الجزيل لحضوركم هذا الاجتماع ودعمكم ومؤازرتكم وعلى الثقة التي منحتمونا إياها متأملين بتحسين الأوضاع الإقتصادية للانطلاق بخططنا الاستثمارية بثقة وثبات، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الراية الهاشمية المباركة.

الدكتور المهندس عاطف عيسى

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 **2019/12/31** 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 تمويل 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 **2019/12/31**، وعدد (3) موظفين متطوعين .

### ج ( حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة ( **3,590,488** ) 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
الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة
المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة
الدكتور خالد رحال محمد الصلاح	عضو مجلس الإدارة
السيد حسام اسماعيل مصطفى البربروي	عضو مجلس الإدارة
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها م. ميسون شاكر ابو عوض	عضو مجلس الإدارة/ المدير العام
السيد انور محمد أحمد عيسى	عضو مجلس الادلة لغاية 2019/4/30

(1) الدكتور المهندس عاطف محمد احمد عيسى

رئيس مجلس الإدارة

مواليد عام : 1961 / السلط

تاريخ العضوية : 2019/4/30

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الموصل / العراق عام 1984 .
- ماجستير ادارة اعمال وهندسة مدنية - جامعات ولاية اوهايو الحكومية / الولايات المتحدة الامريكية عام 1995 .
- دكتوراه هندسة مدنية - جامعة ايلينوي الحكومية ، شيكاغو / الولايات المتحدة 2002 .

➤ الخبرات العملية :

- إدارة الشركات والمشاريع والمحافظ الاستثمارية والمالية والعقارية في كل من : الولايات المتحدة الامريكية، كندا، المملكة العربية السعودية السودان ، الامارات العربية المتحدة ، بالإضافة الى الاردن .
- حضر العديد من الدورات والندوات والمؤتمرات المتخصصة في الادارة الاستراتيجية والاعمال المصرفية .
- خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات هندسية واستثمارية متنوعة .
- عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة .
- رئيس مجلس الإدارة والمدير العام لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ تاسيسها عام 2006 ولتاريخه.
- بروفييسور الهندسة المدنية درس في عدة جامعات عالمية ومحلية وحالياً محاضر في جامعة فيلادلفيا.

(2) المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان

نائب رئيس مجلس الإدارة

مواليد عام : 1961 / شويكه

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.

(3) الدكتور خالد رحال محمد الصلاح

عضو مجلس الإدارة

مواليد عام : 1945 / المنسي

تاريخ العضوية : 2019/4/30

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس لغة عربية وماجستير علوم دينية وشرعية .
- شهادة الدكتوراه في الدراسات الاسلامية ومقارن الاديان - كلية الامام الازاعي للدراسات الاسلامية .

➤ الخبرات العملية :

- خبرات واسعة في التدريس والإشراف .
- صاحب خبرة واسعة ومالك لمشاريع مدارس نموذجية في الإمارات العربية المتحدة.
- خبرات واسعة في الاستثمارات العقارية المتنوعة خصوصاً إنشاء المدارس المتميزة.

4) شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها المهندسة / ميسون شاكر شكري ابو عوض

عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية : 2019/4/30

مواليد عام : 1971 / عمان

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية 1994 .
- ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية 1998 .
- تحضر لرسالة الدكتوراه في الهندسة - جامعة ولاية ينوي الحكومية - شيكاغو / الولايات المتحدة الامريكية .

➤ الخبرات العملية :

- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن والولايات المتحدة الامريكية
- دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية في الاردن والخارج .
- عضو مجلس ادارة في مجموعة من الشركات محليا وعالميا .
- عضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية .

5) السيد حسام اسماعيل مصطفى البربراي

عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية : 2019/4/30

مواليد عام : 1972 / عمان

➤ 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 .

6) السيد انور محمد احمد عيسى

عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية : 2015/4/30 لغاية 2019/4/30

مواليد عام : 1971 / السلط

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس وماجستير ادارة اعمال - جامعة الينوي - شيكاغو 2002 و 2004 .

➤ 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 .

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

الرقم	الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
( 1 )	ميسون شاكركي ابو عوض مواليد عمان - الأردن عام 1971 المدير العام	بكالوريوس وماجستير هندسة كيميائية الجامعة الاردنية 1994 و 1998	- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن والولايات المتحدة الامريكية - دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية في الاردن والخارج . - عضو مجلس ادارة في مجموعة من الشركات محليا وعالميا . - عضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية . - المدير العام لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية منذ عام 2016 ولتاريخه.
( 2 )	بهاء عبدالعزيز احمد الاطرش مواليد الزرقاء - الاردن عام 1991 القائم بأعمال المدير المالي	بكالوريوس محاسبة جامعة جرش الأهلية 2013	- المدير المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية منذ عام 2016 ولتاريخه - قائم بأعمال المدير المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ عام 2016 وحتى تاريخه . - محاسب في مكتب الأقصى للاستشارات المالية من عام 2015 الى 2016. - محاسب في شركة الاعتماد للصناعات الكيماوية من عام 2013 الى 2015.

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

الاسم	عدد الاسهم 2019	النسبة	عدد الاسهم 2018	النسبة
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية	1,214,435	30,361 %	1,214,435	30,361 %
المهندس / رفعت عبد الرحمن حمدان	538,648	13.466 %	521,848	13.046 %
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 التأيي في السوق العقاري والمالي مما رأته أنه لا يحمّل 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 :

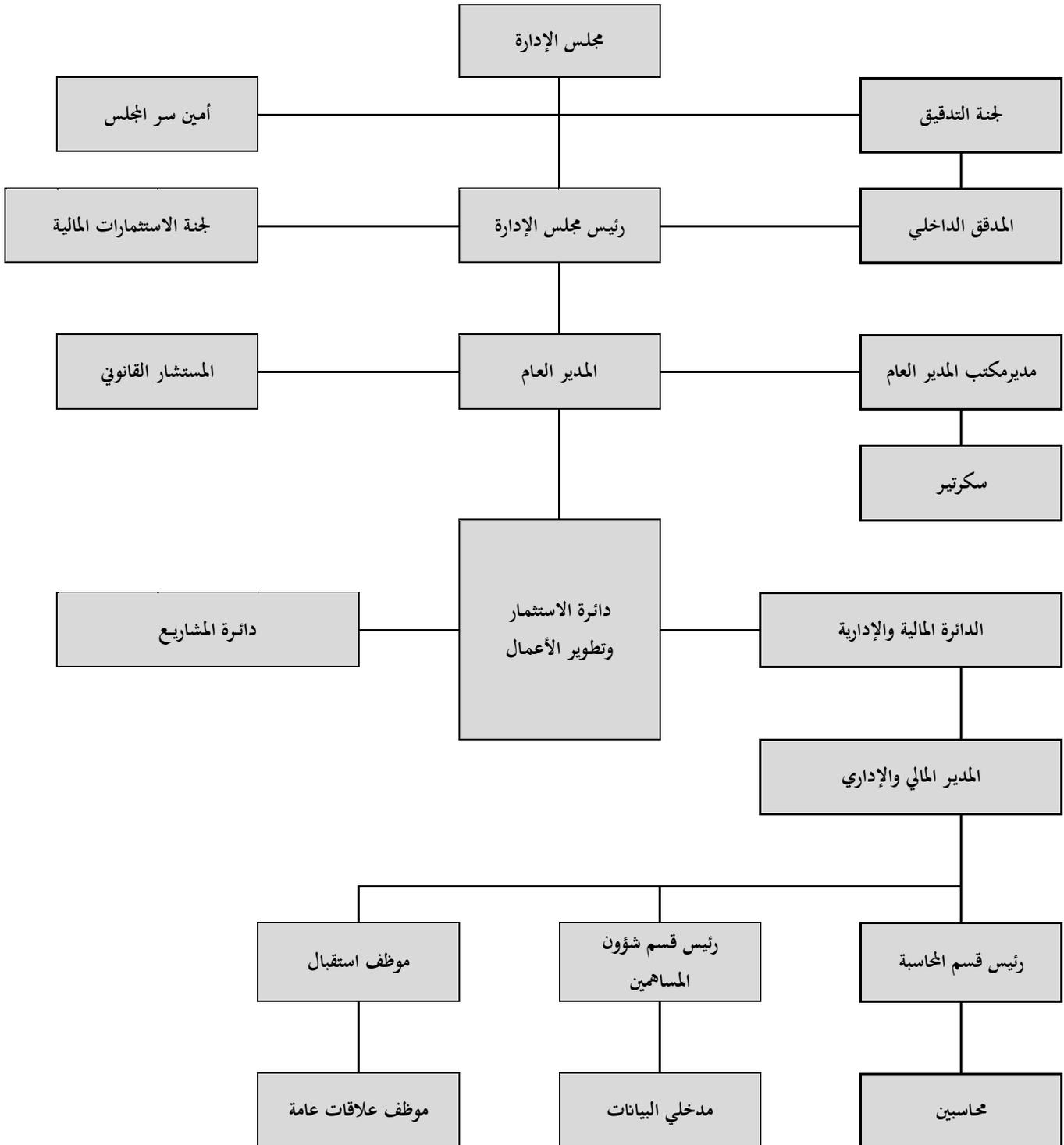
- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين ( محلياً أو خارجياً ) يشكلون 10% فاكتر من اجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

## 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 او المنظمات الدولية او غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة او قدرتها التنافسية :

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



ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

- بلغ عدد موظفي الشركة الرئيسيين (لاشيء) موظف من مختلف المؤهلات والخبرات، وعدد (3) موظفين متطوعيين من حملة الماجستير، والبكالوريوس والدبلوم وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام 2019 بنسبة صفر % شهرياً ، حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

المؤهل العلمي	العدد
درجة الماجستير	1
درجة البكالوريوس	1
دبلوم	1
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 2019 :

- 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 ممولين أو شركاء لتنفيذ هذه المشاريع على الأراضي المملوكة للشركة.
- قامت الشركة بتطوير قطع أراضي الشركة وجر 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	2015	2016	2017	2018	2019
ارباح وخسائر محققة قبل المخصصات	( 67,863 )	( 35,724 )	(21,104)	( 14,577 )	(22,601)
الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	3,225,626	3,188,357	3,168,798	3,154,221	3,131,620
اسعار الاوراق المالية	0.71	0.61	0.40	0.52	0.38

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

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

2015	2016	2017	2018	2019	البيان
%4.23	%3.72	%1.14	%1.00	%1.39	نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)
%4.23	%3.72	%1.14	%1.00	%1.39	نسبة السيولة السريعة (الأصول المتداولة سريعة التحول إلى نقد إلى الخصوم المتداولة))
---	---	---	---	---	نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية
%(1.881)	%(0.991)	%(0.570)	%(0.405)	%(0.628)	نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)
%(2.104)	%(1.120)	%(0.666)	%(0.462)	%(0.722)	نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)
0.806	0.797	0.792	0.788	0.783	القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)
% 10.572	%11.546	%11.863	% 12.259	% 12.938	نسبة مجموع المطلوبات إلى مجموع الموجودات (نسبة المديونية)

## 15. التطورات المستقبلية الهامة للشركة: -

- الاستمرار في تبني الغايات والأهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها.
- الاستخدام الأكفأ والأمثل 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 المستوى 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 (750) دينار أردني.
- بلغت أتعاب خدمات ضريبية السادة شركة الأقصى للاستشارات الضريبية مبلغ (750) دينار أردني .

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2019	عدد الاسهم 2018
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	423,946	423,946
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	538,648	538,648
3	الكفاءة للاستثمارات العقارية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	1,214,435	1,214,435
	ميسون شاكر شكري ابو عوض	ممثل شركة الكفاءة العقارية	الاردنية	169,535	169,535
4	خالد رحال محمد الصلاح	عضو مجلس الادارة	الاردنية	56,261	56,261
5	حسام اسماعيل مصطفى بربراوي	عضو مجلس الادارة	الاردنية	50,000	50,000
6	أنور محمد احمد عيسى	عضو مجلس ادارة لغاية 2019/4/30	الاردنية	328,755	328,755

➤ 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 2019	عدد الاسهم 2018
1	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	423,946	423,946
2	ميسون شاكركي ابو عوض	مدير عام لتاريخ 2019/4/30	الاردنية	169,535	169,535
3	عبدالله كامل اسماعيل الشنطي	قائم باعمال مدير عام	الاردنية	----	----
4	بهاء عبدالعزيز احمد الأطرش	قائم بأعمال المدير المالي	الاردنية	----	----

➤ 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 2019	عدد الاسهم 2018
1	ميسون شاكركي ابو عوض	المدير العام زوجة رئيس مجلس الادارة	الاردنية	169,535	169,535
2	يحيى عاطف محمد عيسى	ابن رئيس مجلس الادارة	الاردنية	67,938	67,938
3	رندة فهد يحيى جابر	زوجة انور محمد احمد عيسى	الاردنية	78,279	78,279
4	عائشة يوسف محمد عبده	زوجة رفعت عبدالرحمن حمدان	الاردنية	148,717	148,717
5	محمد رفعت عبدالرحمن حمدان	ابن رفعت عبدالرحمن حمدان	الاردنية	135,000	135,000
6	رغد رفعت عبدالرحمن حمدان	ابنة رفعت عبدالرحمن حمدان	الاردنية	31,400	31,400

➤ 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 2019/1/1 الى 2019/12/31 كما هو بالجدول التالي :

الاسم	المنصب	الرواتب	التنقلات	المكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويتمثلها :م. ميسون شاكركي ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
خالد رجال محمد الصلاح	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
انور محمد احمد عيسى	عضو مجلس الإدارة لتاريخ 2019/4/30	---	---	---	---	---
المجموع		---	10,000	---	---	10,000

- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة لعام 2019 سبعة اجتماعات .
- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2019 ستة اجتماعات.
- بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة لعام 2019 ستة اجتماعات.

**18.** ب ) المرابا والمكافآت التي تمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال الفترة من 2019/1/1 وحتى 2019/12/31. كما هو بالجدول التالي :

الاسم	المنصب	الرواتب	التنقلات	المكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة	---	2,000	---	---	2,000
ميسون شاكرا شكري ابو عوض	مدير عام لتاريخ 2019/4/30	---	2,000	---	---	2,000
عبدالله كامل اسماعيل الشنطي	قائم بأعمال مدير عام	---	---	---	---	---
بهاء عبدالعزيز احمد الاطرش	القائم بأعمال المدير المالي	---	---	---	---	---
المجموع						4,000

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

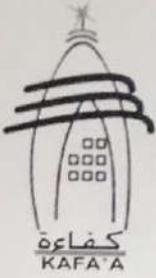
- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2019 .

**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 للإستثمارات المالية والإقتصادية م . ع . م

### الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 2020.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2019 م وعن توفير نظام رقابة فعال للشركة .

الاسم	المنصب	التوقيع
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة	
المهندس رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس الإدارة	
الدكتور خالد رحال محمد الصلاح	عضو مجلس الإدارة	
شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها : المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	
السيد حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو مجلس الإدارة	

- نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2019 .

السيد / بهاء عبدالعزيز احمد الأطرش

المهندس / عبدالله كامل اسماعيل الشنطي

الدكتور / عاطف محمد احمد عيسى

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

كفاءة  
KAFA'A

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

وفقاً للالتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة 2019 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	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	غير مستقل
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
3	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها :م. ميسون شاكر ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	غير مستقل
4	خالد رحال محمد الصلاح	عضو مجلس الإدارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
5	حسام اسماعيل مصطفى البربروي	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
6	انور محمد احمد عيسى	عضو مجلس الادارة لتاريخ 2019/4/30	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	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	غير تنفيذي	مستقل
	ويمثلها :م. ميسون شاكر ابو عوض	مدير عام شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية لتاريخ 2019/4/30	الاردنية	تنفيذي	غير مستقل

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

الاسم	المنصب
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة
ميسون شاكر شكري ابو عوض	مدير عام لتاريخ 2019/4/30
عبدالله كامل اسماعيل الشنطي	قائم باعمال مدير عام
بهاء عبدالعزيز احمد الأطرش	القائم بأعمال المدير المالي

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

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة	اسم الشركة	المنصب
1	عاطف محمد احمد عيسى	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م	رئيس مجلس الادارة
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	لا يوجد	.....
3	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية ويمثلها م. ميسون شاکر ابو عوض	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م	عضو مجلس ادارة
4	انور محمد احمد عيسى	لا يوجد	.....
5	حسام اسماعيل مصطفى البربروي	لا يوجد	.....
6	انور محمد احمد عيسى	لا يوجد	.....

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

- بماء عبدالعزيز احمد الأطرش .

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 مؤلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية 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.

الدكتور خالد رحال محمد الصلاح	عضو لجنة التدقيق
-------------------------------	------------------

➤ الشهادات العلمية :

- بكالوريوس لغة عربية وماجستير علوم دينية وشرعية .
- شهادة الدكتوراه في الدراسات الاسلامية ومقارن الاديان - كلية الامام الازاعي للدراسات الاسلامية .

➤ الخبرات العملية :

- خبرات واسعة في التدريس والإشراف .
- صاحب خبرة واسعة ومالك لمشاريع مدارس نموذجية في الإمارات العربية المتحدة.
- خبرات واسعة في الاستثمارات العقارية المتنوعة خصوصا إنشاء المدارس المتميزة.

➤ 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 .

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
2	خالد رحال محمد الصلاح	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
3	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

## ➤ ( لجنة الحوكمة )

الرقم	الاسم	المنصب
1	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	رئيس لجنة الحوكمة
2	خالد رحال محمد الصلاح	عضو لجنة الحوكمة
3	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة الحوكمة

## ➤ ( لجنة ادارة المخاطر )

الرقم	الاسم	المنصب
1	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان	رئيس لجنة ادارة المخاطر
2	عاطف محمد احمد عيسى	عضو لجنة ادارة المخاطر
3	حسام اسماعيل مصطفى البربراي	عضو لجنة ادارة المخاطر

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

➤ ( لجنة التدقيق ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة لعام 2019 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	خالد رحال محمد الصلاح عضو لجنة التدقيق	-	-	حضور	حضور	حضور	حضور
3	حسام اسماعيل مصطفى البربروي عضو لجنة التدقيق	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
4	انور محمد احمد عيسى عضو لجنة التدقيق لتاريخ 2019/4/30	حضور	حضور	-	-	-	-

➤ ( لجنة الترشيحات والمكافآت ) بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت ستة اجتماعات.

➤ ( لجنة الحوكمة ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة ستة اجتماعات.

➤ ( لجنة إدارة المخاطر ) بلغ عدد اجتماعات اللجنة ستة اجتماعات.

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

- اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرتين خلال العام 2019.

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

➤ بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة 2019 سبعة اجتماعات .

الرقم	اسم عضو مجلس الإدارة / المنصب	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)	اجتماع (7)
1	عاطف محمد احمد عيسى رئيس مجلس الادارة	حضور						
2	رفعت عبدالرحمن حسن حمدان نائب رئيس مجلس ادارة	حضور						
3	شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية عضو مجلس الادارة	حضور						
4	حسام اسماعيل مصطفى البربروي عضو مجلس الادارة	حضور						
5	خالد رحال محمد الصلاح عضو مجلس الادارة	-	-	حضور	حضور	حضور	حضور	حضور
6	انور محمد احمد عيسى عضو مجلس الادارة لتاريخ 2019/4/30	حضور	حضور	-	-	-	-	-

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في  
31 كانون الأول 2019  
مع تقرير المدقق القانوني

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية  
والاقتصادية  
( شركة مساهمة عامة محدودة )

عمان - الأردن

في 31 كانون الأول 2019

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

9-1

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 2019، 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 2019، 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 الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، و أننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

في إعتقادنا 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 بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس 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 98% 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 الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات المدرجة في التقرير السنوي , ولكنها لا تتضمن البيانات المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول البيانات المالية هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى ، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء 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 إحتيال أو عن خطأ، و إصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً 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 لآساس 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 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 الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية

عماد الريان



(إجازة رقم 719)

**خليفة والريان**  
للتدقيق والاستشارات المالية



عمان – المملكة الأردنية الهاشمية  
25 كانون الثاني 2020

بيان أ

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة

عمان - الأردن

قائمة المركز المالي كما في 2019/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول			
2018	2019	ايضاحات	الموجودات
دينار اردني	دينار		موجودات غير متداولة:
3	3	8	صافي الموجودات الثابتة
3,507,590	3,507,590		استثمارات عقارية
82,895	82,895	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
<u>3,590,488</u>	<u>3,590,488</u>		
			موجودات متداولة:
13	13		الذمم المدينة
0	0	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
4,428	6,491	3	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
4,441	6,505		
<u>3,594,929</u>	<u>3,596,992</u>		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
			راس المال المصرح به(4,000,000)سهم/دينار
4,000,000	4,000,000		راس المال المنفوع
4,681	4,681		احتياطي اجباري
274,115-	274,115-		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
576,346-	598,947-		ارباح(خسائر ) مدورة
<u>3,154,221</u>	<u>3,131,620</u>		المطلوبات
			مطلوبات متداولة
388,510	404,174	5	الذمم الدائنة
52,198	61,198	6	ارصدة دائنة أخرى
440,708	465,373		
<u>3,594,929</u>	<u>3,596,992</u>		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 2019/1/1 ولغاية 2019/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2018	2019	
دينار اردني	دينار اردني	ايضاحات
6,999	0	ارباح راسمالية
6,999	0	اجمالي الربح(الخسارة)
		يضاف (يطرح):
21,567-	22,601-	9 مصاريف ادارية وعمومية
0	0	فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
9-	0	8 استهلاك الموجودات الثابتة
<b>14,577-</b>	<b>22,601-</b>	ربح(خسارة) الفترة
		يضاف: بنود الدخل الشامل الاخرى
0	0	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<b>14,577-</b>	<b>22,601-</b>	الخسارة الشاملة للفترة
4,000,000	4,000,000	عدد الاسهم المرجح /سهم
-0.004	-0.006	حصة السهم الواحد-ربح(خسارة) دينار/سهم

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات



بيان د

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية 2019/12/31

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2018	2019	
دينار اردني	دينار اردني	
		<b>الانشطة التشغيلية</b>
		خسارة الفترة
14,577-	22,601-	<b>تعديلات:</b>
		ارباح راسمالية
6,999-	0	استهلاك الموجودات الثابته
9	0	
		<b>تغيرات رأس المال العامل :</b>
		ارصدة مدينة اخرى
0	0	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
0	0	الذمم الدائنة
8,400	15,665	الارصدة الدائنة الاخرى
5,764	9,000	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
<b>7,403-</b>	<b>2,063</b>	
		<b>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</b>
		بيع موجودات ثابتة
7,000	0	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
<b>7,000</b>	<b>0</b>	
		<b>صافي الزيادة(النقص) في النقد وما في حكمه</b>
403-	2,063	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
4,831	4,428	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
<b>4,428</b>	<b>6,491</b>	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية مساهمة عامة  
ايضاحات حول البيانات المالية  
31 كانون الأول 2019

**1- ع**

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 او 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 او 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 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 الرئيسية للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون أول 2018 .

**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 فان 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 أول 2018 .

**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 تكتنيتها 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 واردة 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:

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

### الذمم الدائنة والمستحقات

يتم اثبات 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 واردة لدى البنوك

<u>31 كانون الأول 2018</u>	<u>31 كانون الأول 2019</u>	
4,428	6,491	ارصدة حسابات تحت الطلب وامانات لدى البنوك
<u>4,428</u>	<u>6,491</u>	

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

<u>31 كانون الأول 2018</u>	<u>31 كانون الأول 2019</u>	
23,802	2,001	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
21,800-	0	بيع موجودات مالية
2,001-	2,001-	مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
<u>0</u>	<u>0</u>	
357,009	357,009	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
274,115-	274,115-	فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>82,895</u>	<u>82,895</u>	
82,895	82,895	المجموع

**5- الذمم الدائنة**

<u>31 كانون الأول 2018</u>	<u>31 كانون الأول 2019</u>
13,107	15,431
375,403	388,744
<b>388,510</b>	<b>404,174</b>

ذمم موردين  
ذمم اخرى

**6- ارصدة دائنة اخرى**

<u>31 كانون الأول 2018</u>	<u>31 كانون الأول 2019</u>
48,000	57,000
4,176	4,176
22	22
<b>52,198</b>	<b>61,198</b>

مصاريف مستحقة الدفع (ايضاح 7)  
امانات مساهمين  
مخصص دعم التعليم

**7- مصاريف مستحقة الدفع**

<u>31 كانون الأول 2018</u>	<u>31 كانون الأول 2019</u>
48,000	56,000
0	1,000
<b>48,000</b>	<b>57,000</b>

تنقلات اعضاء مجلس الادارة  
غرامات ومخالفات مستحقة

المجموع	الاجهزة الكهربائية	اثاث ومفروشات	اجهزة حاسوب ولوازمها	التكلفة كما في 2019/01/01	الإضافات (الإستعدادات) التكلفة كما في 2019/12/31	مجموع الإستهلاك كما في 2019/01/01	الإستهلاك السنوي مجموع الإستهلاك كما في 2019/12/31	صافي القيمة كما في 2019/12/31
0	0	0	0					
4,073	1,020	812	2,241					
4,073	1,020	812	2,241					
4,070	1,019	811	2,240					
0	0	0	0					
4,070	1,019	811	2,240					
3	1	1	1					

9- المصاريف الادارية والعمومية

31 كانون الأول 2018	31 كانون الأول 2019	
1,995	1,995	الايجارات
645	841	هاتف وكهرباء ومياه
650	640	رسوم ورخص حكومية
22	57	القرطاسية والمطبوعات
128	116	صيانة عامة
87	246	الضيافة
1	4	نظافة
2,440	2,440	اتعاب مهنية
518	200	دعاية و اعلان
4,400	4,400	اشتر اكات
8,667	10,000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
763	615	مواصلات ومحروقات
830	0	ترخيص وتأمين وصيانة سيارات
61	43	متنوعة ونثرية
347	0	سفر
0	1,000	غرامات
13	5	فوائد و عمولات بنكية
<b>21,567</b>	<b>22,601</b>	