



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2023



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2023

فينيكس العربية القابضة
التقرير السنوي الثامن عشر 2023

المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس ادارة شركة فينيكس العربية القابضة
35	تقرير الحوكمة
43	الاقارات
46	تقرير مدققي الحسابات المستقل

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السيدات والسادة مساهمي شركة فينيكس العربية القابضة المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أستعرض وإياكم التقرير السنوي للعام 2023، والذي يشتمل على أهم النتائج التي حققتها الشركة في هذا العام، إلى جانب البيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في الحادي والثلاثين من شهر كانون الأول لعام 2023.

لقد واصلت الشركة عملها الدؤوب والذي أثمر على تطورات ملموسة في أعمال الشركة ومشاريعها، بالرغم من ما يمر به الاقتصاد العالمي من أزمات اقتصادية كبرى أثرت سلباً على منطقتنا عموماً، وعلى السوق العقاري الأردني بشكل خاص، وكذلك استمرار الظروف السياسية والاقتصادية الصعبة التي عصفت بالمنطقة نتيجة الأحداث المؤسفة التي يمر بها قطاع غزة العزيز.

لقد كان من أهم الانجازات التي حققتها الشركة هو تمكنها من تنفيذ جزء من خطتها الاستراتيجية للنهوض مرة أخرى، وذلك من خلال تقليص الخسائر السنوية بما نسبته 51% مقارنة بالعام السابق. أما بالنسبة لإيرادات الشركة في السنة المالية 2023 فلقد بلغت 3.4 مليون دينار، ولقد نتجت عن المبيعات الجديدة في مشروع قلل الجاردنز في الزرقاء، إضافة إلى نقل الملكية والتنازل عن جزء من الفلل المباعة في مشروع منتجع البحر الأحمر في العقبة. كما واصلت الشركة العمل على رفع نسب الإنجاز في مشروع منتجع البحر الأحمر من خلال زيادة عدد الفلل الجاهزة للتسليم والاستمرار في أعمال البنية التحتية. إضافة إلى ذلك، استمرت الشركة في معاملات إزالة الشبوع في قطع أراضي مملوكة لدى الشركات التابعة سواء كان ذلك عن طريق الإفراز القضائي أو الإفراز من خلال دائرة الأراضي والجهات الرسمية التابعة لها، حيث نتوقع أن تنتهي معظم معاملات الإفراز خلال الفترة القريبة المقبلة.

ومن جملة التطورات في عمل الشركة كان إبرام عدد من التسويات القانونية مع دائني الشركة والشركات التابعة لها والتي نجم عنها رفع عدد من الحجوزات القائمة على العقارات المملوكة من قبل الشركات التابعة وتخفيض قيمة الالتزامات المترتبة على الشركة. كذلك أوفت الشركة بعدد من الالتزامات المترتبة عليها لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي واستفادت من الحوافز والاعفاءات الحكومية ما أمكن لها ذلك.

أما عن خطط الشركة للمرحلة القادمة فهي تتمثل في العمل على مستويين، الأول هو إكمال العمل في مشاريع الشركة القائمة بالتوازي مع الاستمرار في إتمام التسويات مع دائني الشركة، والثاني هو العمل على الاستثمار في مشاريع جديدة تعود بالفائدة على الشركة ومساهمتها، حيث تعول الشركة في ذلك على نتائج معاملات الإفراز لقطع الأراضي العائدة ملكيتها للشركات التابعة و/أو من خلال إبرام شراكات مع جهات متخصصة في التطوير العقاري.

إن الشركة تتطلع لأن يكون العام 2024 هو عام الانطلاقة الحقيقية لها وذلك بعد الانتهاء من التسويات المالية والقانونية مع دائني الشركة إن أمكن ذلك، ولن تدخر الشركة أي جهد للانتهاء من هذه المرحلة كي ينصب كامل تركيزها واهتمامها على الدخول في مرحلة جديدة تتسم بالنمو والازدهار وتحقيق الأرباح.

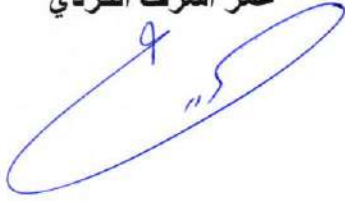
وفي الختام يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أتقدم بالشكر للإدارة التنفيذية والعاملين بالشركة على جهودهم وتفانيهم بالعمل أملي أن يؤدي ذلك إلى نتائج مميزة وتعزيز مكانة الشركة.

وفقنا الله في خدمتكم وخدمة الشركة وبلدنا العزيز في ظل صاحب الجلالة الملك عبدالله بن الحسين المفدى راعي مسيرة البناء والتحديث، وولي عهده الأمين سمو الأمير الحسين بن عبدالله حفظه الله ورعاه.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

عمر اشرف الكردي



تقرير مجلس إدارة شركة فينيكس العربية القابضة

أولاً: أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة فينيكس العربية القابضة حسب غاياتها كالاتي:

علامات تجارية، وكالات عامة، تمثيل الشركات المحلية والأجنبية، ممارسة كافة الأعمال التجارية ووكالات براءات الإختراع، تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لقيام الشركة بأعمالها، استئجار الأموال المنقولة وغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة، تأجير تمويلي للعقارات، عقد الإتفاقيات التي تخدم غايات الشركة بما فيها إتفاقيات إستثمارية وعقود مشاركة، إقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

ب. الأماكن الجغرافية للشركة:

• عنوان الإدارة العامة: يقع مقر الإدارة العامة في منطقة أم أذينة الجنوبي، شارع أرتيريا، مجمع " LUXURY VISTA"، الطابق الأول.

• هاتف: 00962 6 5885558

• فاكس: 00962 6 5851627

• صندوق بريد: 140626 عمان 11814، الأردن

• الموقع الإلكتروني: www.phoenix.jo

• البريد الإلكتروني: info@phoenix.jo

• لا يوجد فروع داخلية او خارجية او اماكن جغرافية أخرى لشركة فينيكس العربية القابضة او شركاتها التابعة داخل المملكة او خارجها بإستثناء مكتب لشركة منتج البحر الأحمر في العقبة و مكتب مبيعات لشركة القبس في مشروع فلل الجاردنز الزرقاء.

جميع الشركات التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة مسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة في عمان ومقر هذه الشركات هو ذاته مقر الشركة القابضة في عمان، مع العلم أن هناك مشاريع تمتلكها هذه الشركات التابعة، ومواقع هذه المشاريع كما هو مبين في ("ثالثاً": مشاريع شركة فينيكس العربية القابضة) من هذا التقرير.

ج. عدد الموظفين:

بلغ عدد موظفي شركة فينيكس العربية القابضة والشركات التابعة لها حتى نهاية عام 2023 (24) موظف منهم (21) موظفاً بعقود غير محددة المدة و(3) موظفين بعقود محددة المدة.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي لشركة فينيكس العربية القابضة 61,689,245 دينار أردني كما في عام 2023 و الذي يمثل الاصول التي تقوم الشركة بحيازها لتحقيق غاياتها و اهدافها.

ثانياً: الشركات التابعة:

قامت شركة فينيكس العربية القابضة بتأسيس عدد من الشركات التابعة لها سابقاً، وكانت تهدف بذلك دعم وخدمة مشاريعها، بغية تقليل كلف مدخلات الإنتاج على مشاريع الشركة المختلفة. إلا ان الشركة قامت خلال السنوات السابقة، بدراسة الشركات التابعة وتقييم الحاجة الفعلية لها وتم البدء بإتخاذ الإجراءات الخاصة لتصحيح أوضاع كل منها حسب الأصول، وعليه تم تصنيف الشركات إلى عاملة وغير عاملة كما يلي:

شركات تابعة غير عاملة:

اسم الشركة	روابط للتطوير العقاري ذ.م.م	الطراز للمقاولات الإتشائية ذ.م.م	تنفيذ للمقاولات ذ.م.م
النشاط الرئيسي رأس المال المسجل	تطوير الأراضي والعقارات	مقاولات انشائية	مقاولات انشائية
نسبة الملكية	30,000	200,000	300,000
عدد الموظفين	%100	%100	%100
	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

• جميع الشركات التابعة مقرها في منطقة ام أذينة الجنوبي شارع أرتيريا مجمع "Luxury Vista" الطابق الأول.

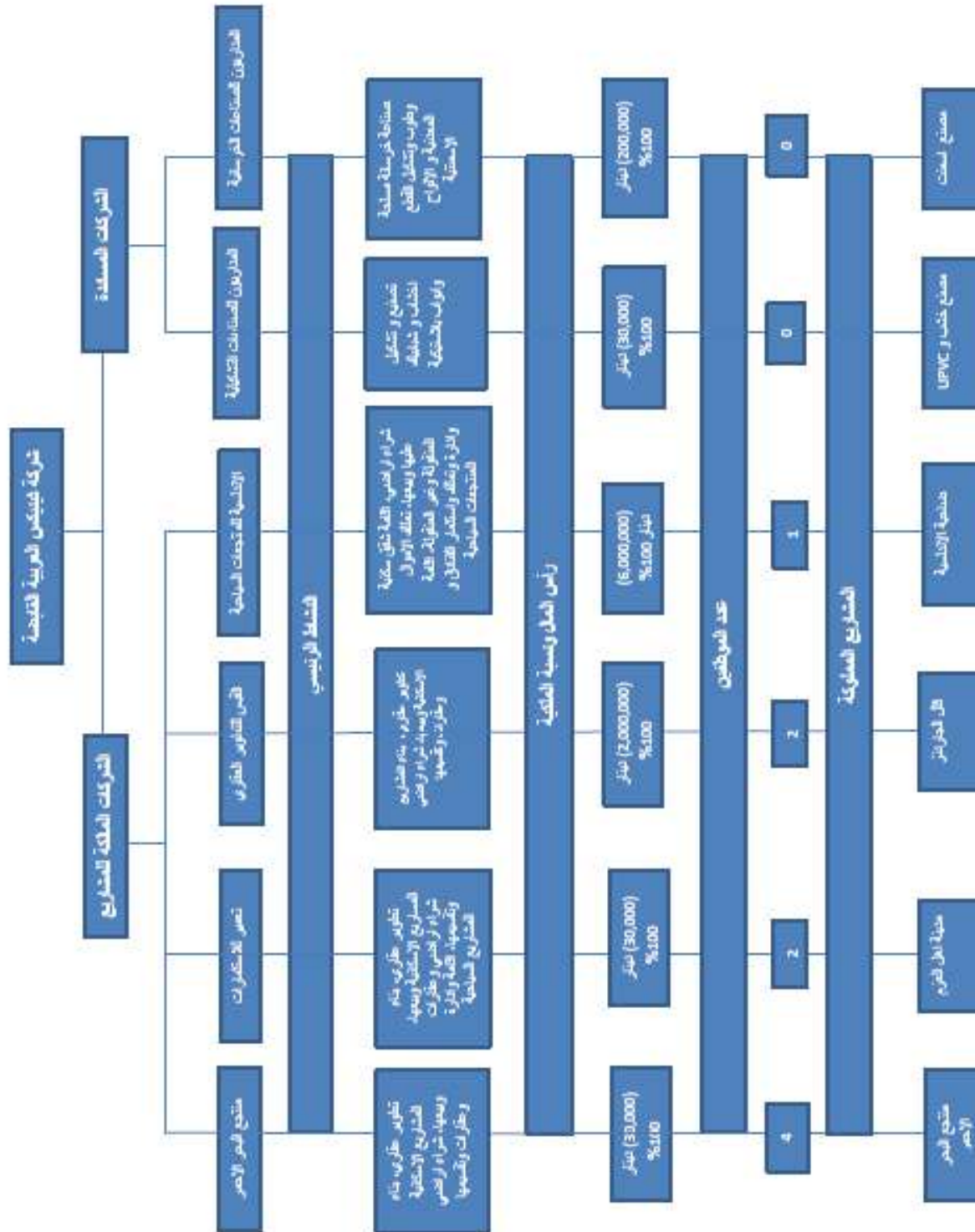
• هاتف: 00962 6 5885558

• فاكس: 00962 6 5851627

• صندوق بريد: 140626 عمان 11814، الأردن

شركات تابعة عاملة:

يوضح الرسم التالي الشركات التابعة العاملة المالكة للمشاريع والمساندة ورأس مال كل منها ونسب الملكية فيها والنشاط الرئيسي وعدد الموظفين العاملين فيها:



شركات عاملة تابعة لشركة القبس للتطوير العقاري:

- شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري ويبلغ رأس مالها (394,916) دينار وهي مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة القبس للتطوير العقاري وغاياتها الرئيسية تطوير الأراضي بتوفير الخدمات اللازمة وتجزئتها.
- شركة الجمل العربي للتطوير العقاري ويبلغ رأس مالها (1,194,460) دينار وهي مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة القبس للتطوير العقاري وغاياتها الرئيسية تطوير الأراضي بتوفير الخدمات اللازمة وتجزئتها.
- شركة القبس الأردني للتطوير العقاري ويبلغ رأس مالها (2,043,946) دينار وهي مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة القبس للتطوير العقاري وغاياتها الرئيسية شراء الأراضي وتقسيمها وتطويرها.

ثالثاً: مشاريع شركة فينيكس العربية القابضة

أ. المشاريع الإسكانية

• مشروع ضاحية الأندلسية

يقع المشروع في منطقة ام العمدة على الطريق المؤدي إلى مدينة مادبا، وهو مملوك من قبل الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والسياحية والمشاريع الإسكانية. تم إنجاز المشروع كاملاً والخروج منه خلال عام 2017، و جاري الآن التنسيق مع هيئة ملاك مشروع الاندلسية للعمل على استلام النادي الصحي.

• مشروع فلل الجاردنز

يقع مشروع فلل الجاردنز في مدينة الملك عبد الله ابن عبد العزيز في قلب مدينة الزرقاء، وهو مملوك من قبل شركة القبس للتطوير العقاري. يضم المشروع 252 فيلا متلاصقة، و واحدة مستقلة، ويقع على أرض مساحتها 69 ألف متر مربع. تم بيع ما نسبته 62 % من المشروع ، وقد سكنت بعض هذه الفلل المباعة.

• مشروع منتجج البحر الأحمر

يقع المشروع في منطقة شاطئ اليمانية في مدينة العقبة على أرض تبلغ مساحتها حوالي 147 ألف متر مربع، وهو مملوك من قبل شركة منتجج البحر الأحمر للتطوير العقاري و يتميز بموقعه الرائع وإطلالته الجميلة على البحر، يضم منتجج البحر الأحمر 260 فيلا بأربعة تصاميم مختلفة ويحتوي المنتجج على مختلف المرافق الترفيهية التي تقدم منظوراً حديثاً لحياة الرفاهية على البحر.

تم إنجاز حوالي 90% من أعمال تشطيب فلل المرحلة الأولى و حوالي 90% من أعمال تشطيب فلل المرحلة الثانية إضافة إلى إنجاز ما نسبته حوالي 85% من أعمال البنية التحتية لكامل المشروع، و قد تم البدء بتسليم و التنازل عن فلل في المرحلة الأولى و الثانية، حيث تم التنازل عن (8) فلل خلال عام 2023 بحيث يصبح إجمالي الفلل المتنازل عنها 42 فيلا، إضافة إلى إفراز أكثر من جزء في مراحل مختلفة

• مشروع مدينة أهل العزم

يقع مشروع مدينة أهل العزم السكنية على بعد 30 كم من الدوار السابع في منطقة الجيزة على أرض مملوكة من السادة مؤسسة الإسكان و التطوير الحضري و بموجب إتفاقية تطوير موقعة معهم، و يستهدف فئة الدخل المتوسط و المحدود حيث تم الاتفاق بدايةً على بناء 2,032 وحدة سكنية، و لا زال العمل جاري في محاولة للوصول إلى حل توافقي/ قانوني مع السادة مؤسسة الإسكان و التطوير الحضري للبدء بإستكمال المشروع و بشروط جديدة.

ب: المشاريع الصناعية

تتكون مشاريع الشركة الصناعية من مصنع الصناعات الخرسانية و مصنع الصناعات التشكيلية بمنطقة المشتى الصناعية الواقعة خلف طريق المطار، و نظراً لما تتطلبه المرحلة القادمة من اتباع إستراتيجية تركز على مجال الشركة الرئيسي في تطوير العقارات، و بعد دراسة كافة الخيارات، فقد تم اتخاذ قرار ببيع معدات المصانع و تم بالفعل بيع المعدات و تم البدء بدراسة خيارات بيع أو تضمين أو تأجير المشاريع حيث تبلغ مساحة الارض حوالي 250 ألف متر مربع (صناعات متوسطة) و مساحة الهناجر المقامة عليها حوالي 32 ألف متر مربع.

ج: المحفظة العقارية:

تمتلك الشركة محفظة عقارية متنوعة ذات طابع تجاري و سكني في مناطق مختلفة داخل العاصمة عمان و خارجها، و تدرس الشركة في الوقت الراهن خيارات البيع أو التطوير بما يخدم مصلحة المجموعة و يحقق الأهداف المرجوة.

رابعاً: أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:

أ. اسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين ونبذة تعريفية عنهم :

- تم انتخاب مجلس الإدارة الحالي في اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر بتاريخ 2023/4/27، حيث تم إعادة انتخاب نفس الأعضاء من المجلس السابق، وعقد مجلس الإدارة خلال عام 2023 سبعة عشر (17) اجتماعاً.

- 1- المهندس عمر أشرف علي الكردي
رئيس مجلس الإدارة من تاريخ 2023/4/27
نائب رئيس مجلس الإدارة حتى تاريخ من 2023/4/26
- 2- السيد عمر سمير مصطفى خليفة
نائب رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2023/4/27
رئيس مجلس الإدارة حتى تاريخ 2023/4/26
- 3- السادة المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
عضو مجلس إدارة
يمثلها السيد عارف محمود ياسين صافي اعتباراً من تاريخ 2023/4/9
يمثلها السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان حتى تاريخ 2023/04/9.
- 4- السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
عضو مجلس إدارة.
- 5- السيد فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان
عضو مجلس إدارة

ب. اسماء أعضاء مجلس الإدارة السابقين ونبذة تعريفية عنهم :

لم يتم انسحاب أي من أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2023 .

مدققي الحسابات الخارجيين / السادة شركة التلاوي و الخطيب (CROWE).
المستشار القانوني / مكتب بركات ومشاركوه.

تاريخ الميلاد: 1965/04/04

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس هندسة كهربائية- جامعة جورجيا للتكنولوجيا – الولايات المتحدة الأمريكية 1986.
- ماجستير هندسة كهربائية- جامعة جورجيا للتكنولوجيا – الولايات المتحدة الأمريكية 1987.

الخبرات العملية:

- رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية من شهر 2020/9 و لتاريخه.
- نائب رئيس مجلس إدارة /شركة مصفاة البترول الأردنية (2007-2019).
- شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007 -2022).
- وزير الاتصالات و تكنولوجيا المعلومات (2005-2006).
- شريك ومدير /الشرق الأدنى للتكنولوجيا (1994 - 2005).
- عضو مستشار/لجنة سياسات الإتصالات الإستشارية (1996-2000).
- مستشار فني / Worldcare Telemedicine (1994-2001).
- مدير مبيعات / شركة الشاهد للإتصالات (1993 - 1991).
- رئيس فريق هندسة الميدان /القوات المسلحة الأردنية – هيئة الإتصالات الخاصة (1987-1991).

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية.

المهندس عمر أشرف علي الكردي

رئيس مجلس الإدارة

اعتباراً من 2023/04/27

نائب رئيس مجلس الإدارة

حتى تاريخ 2023/04/26

تاريخ الميلاد: 1976/10/9

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

- ماجستير اقتصاد – جامعة كارلتون – كندا 2001.
- بكالوريوس علوم سياسية- جامعة أوتاوا – كندا 1998.

الخبرات العملية:

- رئيس تنفيذي/ 2012 Black Pearl Capital لغاية 2021/12/30.
- رئيس تنفيذي/ 2012 – 2008 Sasse Facility Management.
- مدير تطوير الأعمال/ 2008 – 2004 ARABIA Group Holding.
- مدير تطوير أعمال/ 2004 – 2002 Saatchi & Saatchi.
- مسؤول المبيعات والتسويق/ 2001 Canada Post Corporation – 2004.

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد

السيد عمر سمير مصطفى خليفه

نائب رئيس مجلس ادارة

اعتبارا من 2023/04/ 27

رئيس مجلس الإدارة

حتى تاريخ 2023/04/ 26

السيد عارف محمود ياسين صافي

تاريخ الميلاد: 1965/04/22

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس محاسبة.

الخبرات العملية:

- موظف لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي منذ عام 1986.
- رئيس لجنة تسوية الحقوق الأولية/الثانية، برتبة مدير إدارة من عام 2022

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد.

السيد زيدون ممدوح أبو حسان

تاريخ الميلاد: 1968/05/01

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس إدارة مالية و إدارة أعمال جامعة جنوب كاليفورنيا USA 1988.
- خريج برنامج تدريب بنك أوف أمريكا

الخبرات العملية:

- شغل عدة مناصب في صندوق استثمار أموال الضمان الاجتماعي (الوحدة الإستثمارية سابقاً) منذ التأسيس عام 2002 و إلى تاريخه آخرها مستشار رئيس صندوق استثمار أموال الضمان الاجتماعي .
- مدير الدائرة المالية و الإدارية و الموارد البشرية / مستشار و باحث إستثمارات استراتيجية لمدير عام الضمان 2008-2011 و من ثم مدير تمويل مشاريع و المساهمات خاصة.
- مساعد مدير فرع بنك أوف أمريكا – كاليفورنيا (1993-1989 USA).
- مدير عام مؤسسة فنون الشرق للتحف و الهدايا . أعمال حرة بتصنيع السراميك و التحف الشرقية و الهدايا، إضافة إلى مدير تجاري إستيراد و توزيع جميع المأكولات البحرية (1993-2000).
- مدير وحدة التمويل في شركة الجيدا للتجارة و الإستثمار، الدوحة قطر (2000-2001 Jaidah Motors).
- مدير عقود في الشركة المتحدة للآليات وكلاء (UBM) ERP Solutions JD (2001-2002).
- كاتب و محرر عدة أعمدة و مقالات إقتصادية و إجتماعية تم نشرها في الصحف المحلية، جريدة الرأي، جريدة الغد و الـ Jordan Times.

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد

المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي

عضو مجلس ادارة

و يمثلها

السيد عارف محمود ياسين صافي

اعتباراً من 2023/04/9

و يمثلها

السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن

أبو حسان

حتى تاريخ 2023/04/9

تاريخ الميلاد: 1965/05/21

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

- ماجستير اقتصاد/ الجامعة الأمريكية في القاهرة (1990).
- بكالوريوس اقتصاد/ الجامعة الأمريكية في القاهرة (1987).

الخبرات العملية:

- رئيس تنفيذي وشريك/ شركة رواد بيسان للتجارة- دبي- الإمارات العربية المتحدة.
- رئيس تنفيذي وشريك/ شركة بلاتينيوم الدولية- الإمارات العربية المتحدة .

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- عضو مجلس إدارة/ Board member of Tianjing Egypt manufacturing TEDA-Eloskhna/ Egypt.
- عضو مجلس إدارة/ مصانع ناتشنج المحدودة- جيانجشي- الصين.
- عضو مجلس إدارة/ شركة سويس أمن GMBH- زيوريخ- سويسرا.

السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر

الطيراوي

عضو مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد: 1971/05/06

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس ادارة أعمال / جامعة عمان الأهلية (1992).
- بكالوريوس محاسبة / جامعة عمان الأهلية (1996) .

الخبرات العملية:

- ادارة أعمال خاصة في مجال تصنيع البلاستيك و التغليف.

عضويات مجالس إدارة لشركات الأخرى:

لا يوجد.

السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلانين
عضو مجلس الإدارة

ب. اسماء اعضاء الإدارة العليا ونبذہ تعريفية عن كل واحد منهم:

عمر سمير مصطفى خليفة

تاريخ التعيين: 2023/5/1

تاريخ الميلاد: 1976/10/9

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

- ماجستير اقتصاد – جامعة كارلتون – كندا 2001.
- بكالوريوس علوم سياسية- جامعة أوتاوا – كندا 1998.

الخبرات العملية:

- رئيس تنفيذي/ 2012 Black Pearl Capital لغاية 2021/12/30.
- رئيس تنفيذي/ 2008 Sasse Facility Management – 2012.
- مدير تطوير الأعمال/ 2004 ARABIA Group Holding – 2008.
- مدير تطوير أعمال/ 2002 Saatchi & Saatchi – 2004.
- مسؤول المبيعات والتسويق/ 2001 Canada Post Corporation – 2004.

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد

طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش

تاريخ التعيين: 2015/8/2

تاريخ الاستقالة: 2023/4/30

تاريخ الميلاد: 1972/08/07

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- ماجستير في إدارة الأعمال الدولية/ NYIT-الاردن (2008).
- بكالوريوس هندسة صناعية/ الجامعة الاردنية-الاردن (1995).

السيد عمر سمير مصطفى خليفة

الرئيس التنفيذي

اعتبارا من 2023/05/1

المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب

يعيش

الرئيس التنفيذي

لغاية تاريخ 2023/04/30

الخبرات العملية:

- المدير التنفيذي/ الشركة الحديثة للصناعات الخشبية- أحد الشركات الحليفة لمجموعة سعودي أوجيه- السعودية (2012-2013).
- مستشار تطوير أعمال/ مجموعة جورمات- الاردن والعراق (2012).
- مدير تنفيذي للتطوير المؤسسي/ شركة المستثمرون العرب المتحدون- الأردن (2008-2011).
- مساعد مدير عام/ بنك المال الأردني- الاردن (2007-2008).
- مدير أول/ الشركة الأردنية للاتصالات الخلوية (Zain)- الأردن (2001-2006).
- عمل في شركات مجموعة نقل- الاردن (2000-2001).
- مدير مصنع / الشركة النوعية للطباعة 2000.
- مدير إنتاج/ الشركة المثالية للطباعة 2001.
- مدير إدارة الجودة والدعم الفني/ الشركة الحديثة لأنظمة التغليف/الأردن (1998-2000).
- مدير إدارة توكيد الجودة/ شركة توفيق غرغور للشحن/ الاردن (1996-1998).

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد

تاريخ التعيين: 2021/10/10

تاريخ الميلاد: 1981/02/20

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

- ماجستير إدارة اعمال- جامعة اشلانند- الولايات المتحدة الامريكية (2015).
- بكالوريوس محاسبة - جامعة بغداد - العراق (2004).
- شهادات مهنية/ اجازة محاسب قانوني اردني JCPA.

الخبرات العلمية:

- عمل كمحلل مالي لجامعة اشلانند – (المحفظة المالية 2014-2015).
- عمل كمدير مالي لمجموعة شركات ساسي لإدارة الخدمات (2009-2012):
 - مدير مالي في شركة ساسي لإدارة الخدمات.
 - مدير مالي في شركة انجل اند فولكرز.
 - مدير مالي في شركة ساسي للمقاولات.
- محاسب رئيسي لشركة بلاك ايريس للاستشارات المحاسبية والضريبية (2004-2008).

تاريخ التعيين: 2015/10/5

تاريخ الميلاد: 1975/10/22

الجنسية:الأردنية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس علوم مالية ومصرفيه / جامعه اليرموك.

الخبرات العملية:

- مديرة تسويق/ ماسك للدعاية و الاعلان 2011-2013.
- مديرة مكتب المدير العام/ شركة الأردن دبي للأملاك 2010-2011.
- مديرة إصدار قروض/ شركة داركم 2008- 2010.
- دائرة التحصيل/ البنك العربي/ 2005-2007.
- دائرة التسهيلات والعملات الاجنبية / بنك الأردن 1997- 2002.

السيد محمد موسى عبد اللطيف بدوية

المدير المالي

السيدة جمانة فاروق ممدوح زيد

الكيلاني

مديرة علاقات العملاء والعلاقات العامة

المبيعات والتسويق

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يملكون 5% أو أكثر وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

اسم المساهم	عدد الاسهم كما في 2023/12/31	النسبة	عدد الاسهم كما في 2022/12/31	النسبة
BLACK PEARL GLOBAL OPPORTUNITY FUND	14,018,704	%16.14308	14,018,704	%16.14308
شركة ارقام كابيتال المحدودة	10,051,000	%11.57412	7,551,000	%8.695272
بنك لبنان و المهجر	6,000,000	%6.909235	6,000,000	%6.909235
بنك الامارات دبي الوطني	4,579,419	%5.27338	4,877,915	%5.617110
شركة مدارك الاستثماريه	4,341,950	%4.999925	4,341,950	%4.999925

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

بلغت قيمة الأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ 35,366,790 دينار اردني ، كما بلغت قيمة مخزون الفلل المعدة للبيع 4,721,072 دينار اردني، وبلغت قيمة مخزون الأراضي 8,266,860 دينار اردني، كما بلغت قيمة الأراضي برسم الاستغلال و التطوير 2,988,937 دينار أردني و بلغت قيمة الاستثمارات العقارية 8,362,558 دينار أردني كما في 2023/12/31، علماً بأنه لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة ضمن الظروف القائمة بالقطاع.

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

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

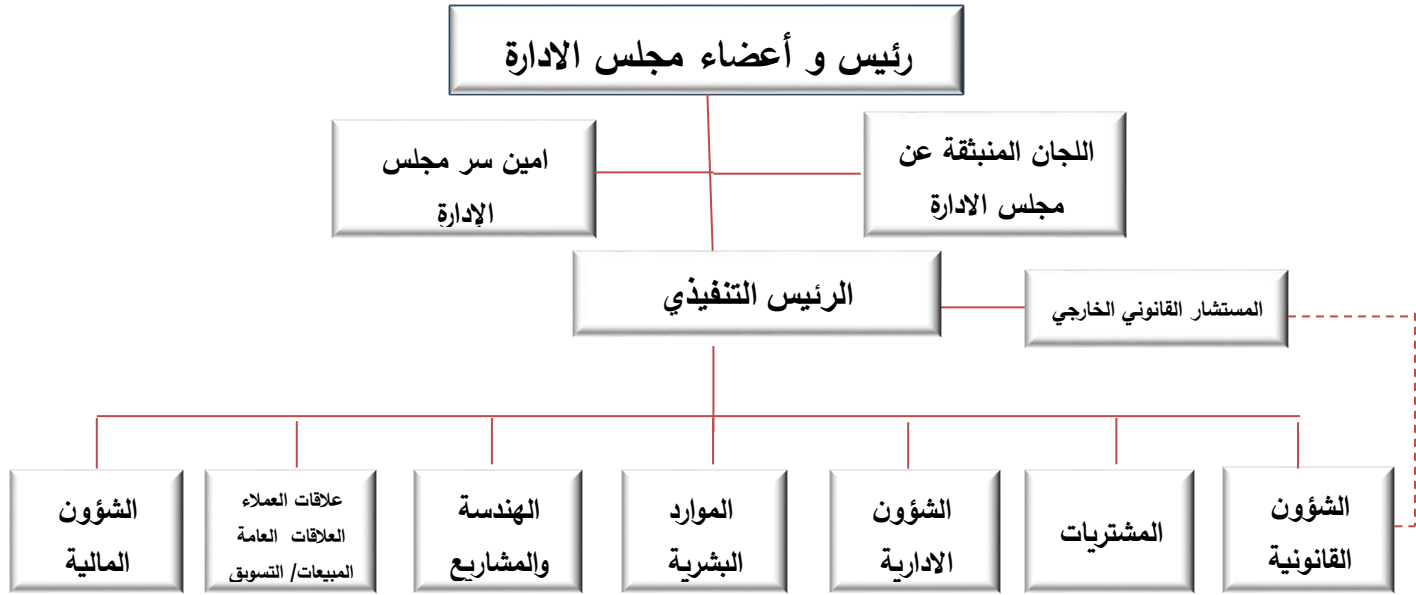
سابعاً: الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

لا يوجد أي حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

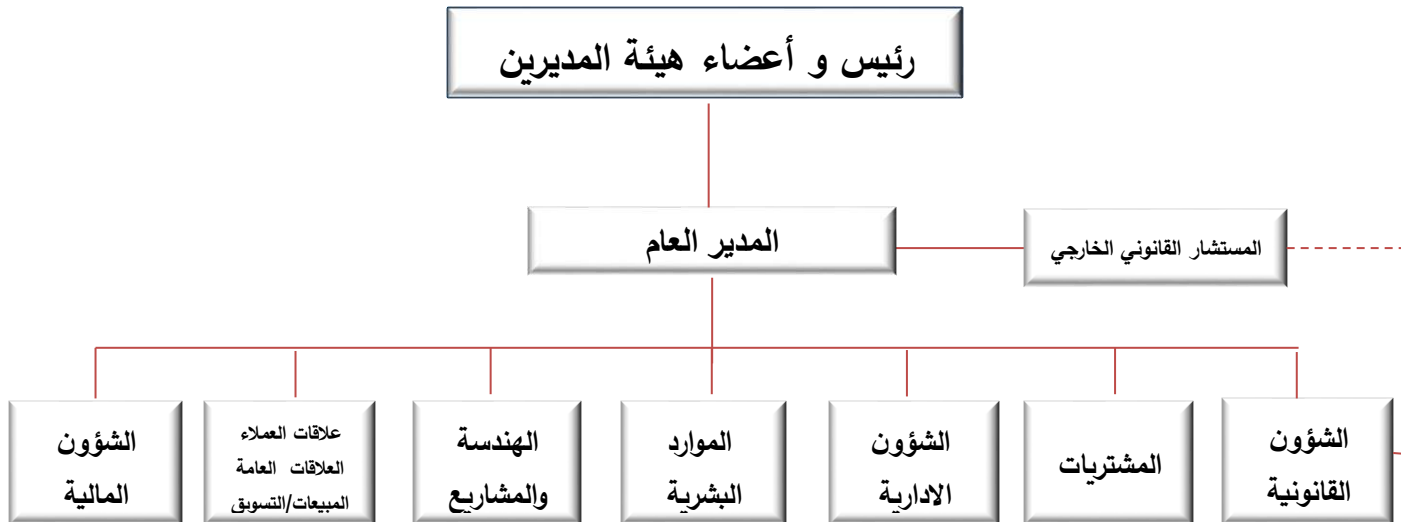
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، بإستثناء ما يصدر من قرارات ضمن حزم التحفيز الإقتصادي، أو القرارات الخاصة بالاعفاءات الضريبية أو الخاصة برسوم التنازل و نقل الملكية للعقارات. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وأعداد الموظفين وفئات مؤهلاتهم :
أ- 1. الهيكل التنظيمي لشركة فينيكس العربية القابضة :



ب- 2. الهيكل التنظيمي للشركات التابعة لفينيكس العربية القابضة:



* جميع الدوائر في الشركات التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة تدار من قبل الدوائر الرئيسية في الشركة الام.

ب . فيما يلي جدول يبين المؤهلات العلمية و أعداد الموظفين المتواجدين في شركات المجموعة:

المؤهل العلمي	فينيكس العربية القابضة	الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	القبس للتطوير العقاري	تعمير للإستثمارات	منتجع البحر الأحمر	المجموع
ماجستير	2	0	0	0	0	2
بكالوريوس	8	0	0	1	1	10
دبلوم	0	0	0	0	3	3
ثانوية عامة	3	1	1	0	0	5
ما دون الثانوية	2	0	1	1	0	4
مجموع	15	1	2	2	4	24

• باقي الشركات لا يوجد فيها موظفين عاملين.

ج . برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لم تقوم الشركة باجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

إن شركة فينيكس العربية القابضة هي جزء من مكونات الإقتصاد الأردني والذي يمكن أن يجعلها عرضة وبمستويات متفاوتة لكافة الظروف الإقتصادية والمالية والعقارية المحلية والعالمية، والتي تشمل بشكل رئيسي على قلة السيولة المتوفرة والمخصصة لشراء عقارات و قد ظهرت هذه المخاطر بشكل واضح في ظل جائحة كورونا و ما نتج عنها من تبعات في السنوات التالية لها.

الحادي عشر: أهم الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- 1- تقليص الخسائر السنوية بما نسبته 51% مقارنة بالعام السابق.
- 2- تحقيق إيرادات تشغيلية تبلغ 3.4 مليون دينار أردني.
- 3- إتمام البيوعات والتنازلات عن فلل وأراضي في مشاريع المجموعة.
- 4- الاستمرار برفع نسب الإنجاز في مشاريع المجموعة.
- 5- تنفيذ العديد من التسويات القانونية والمالية مع عدة جهات مختلفة.

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال 2023 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

- لا يوجد اي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية، و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق الملكية وأسعار الورقة المالية، وذلك لمدة زمنية لا تقل عن خمس سنوات أو منذ تأسيس الشركة أيهما اقل:

السنوات	2023	2022	2021	2020	2019
الأرباح أو (الخسائر الشاملة للسنة)	(865,701)	(1,791,459)	(1,219,142)	(3,483,562)	(387,915)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	42,714,709	43,580,410	45,371,869	46,591,011	50,074,573
أسعار الأوراق المالية	0.15	0.16	0.18	0.32	0.32

- أسعار الأوراق المالية كما هي في نهاية كل سنة مالية.

الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية اهم النسب المالية:

الملاحظات	2022	2023	النسب المالية
حيث تعبر هذه النسبة عن عدد المرات التي تغطي فيها الأصول المتداولة الالتزامات المتداولة.	0.574	0.588	نسبة التداول
توضح هذه النسبة إلى مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل من أصولها المتداولة باستثناء المخزون.	0.052	0.059	نسبة السيولة السريعة
توضح هذه النسبة مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل، من خلال النقد وما في حكمه.	0.003	0.004	نسبة النقدية
توضح هذه النسبة حجم التمويل عن طريق الديون و الاقتراض مقابل التمويل من خلال حقوق الملكية.	49.68%	46.20%	الالتزامات إلى حقوق الملكية
توضح هذه النسبة عن مدى اعتماد الشركة في التمويل على مصادر خارجية.	33.19%	31.60%	اجمالي الالتزامات إلى الأصول
توضح هذه النسبة نسبة الأصول المتداولة مقارنة بحقوق الملكية.	18.79%	17.44%	نسبة الأصول المتداولة إلى حقوق الملكية
توضح هذه النسبة حجم التمويل قصير الاجل من مصادر خارجية مقارنة بحقوق الملكية.	32.74%	29.63%	نسبة الالتزامات المتداولة إلى حقوق الملكية
يعود الانخفاض بالقيمة الدفترية نتيجة لتحقيق الشركة لخسائر شاملة تبلغ (865,701) دينار اردني خلال سنة 2023.	0.502	0.492	القيمة الدفترية للسهم

• تحليل لاهم بنود قائمة المركز المالي:

البند	2023	2022	التغير %	ملاحظات
الممتلكات والمعدات	9,949	12,613	(21.12%)	يعود الانخفاض الى استهلاك الاصول خلال عام 2023.
أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية تحت التنفيذ	35,366,790	36,443,194	(2.95%)	الانخفاض يعود لإعادة تصنيف عدد من الفلل لمخزون فلل وأراضي معدة للبيع، اضافة إلى الاعتراف بمخصص تدني لجزء من المشاريع.
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة اخرى	515,680	442,194	16.62%	يعود الارتفاع للنشاط التشغيلي بالمجموعة و لقيام المجموعة بتأجير جزء من المصانع.
مخزون مواد البناء	1,973,079	2,341,528	(15.74%)	الانخفاض يعود للنشاط التشغيلي في الشركة اضافة الى الاعتراف بمخصص تدني مخزون مواد البناء .
مخزون فلل معدة للبيع	4,721,072	5,097,740	(7.39%)	التغيير يعود للإستمرار بالنشاط التشغيلي للمجموعة ، من تشطيب وتجهيز و التنازل عن عدد من الفلل خلال عام 2023 اضافة الى اعادة تصنيف فلل من اراضي تحت التطوير و مشاريع اسكانية قيد التنفيذ الى مخزون فلل معدة للبيع.
إستثمار في شركة حليفة	2,061	2,061	0.00%	-
مخزون أراضي	8,266,860	9,237,318	(10.51%)	يعود الانخفاض لقيام المجموعة ببيع قطعة ارض خلال عام 2023.
ذمم دائنة وأرصدة دائنة اخرى	5,770,824	6,051,768	(4.64%)	الانخفاض يعود للاستمرار بالنشاط التشغيلي و تسديد جزء من الالتزامات المستحقة على المجموعة.
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	11,402,839	12,666,177	(9.97%)	يعود الانخفاض للاستمرارية بالنشاط التشغيلي و التنازل عن جزء من فلل العملاء لاصحابها.
اراضي برسم الاستغلال و التطوير	2,988,937	2,936,557	1.78%	يعود الارتفاع لعكس المجموعة خسائر تدني بناء على تقييمات المخمين بما يتوافق مع المعايير المحاسبية
إستثمارات عقارية	8,362,558	8,408,314	(0.54%)	يعود الإنخفاض للإعتراف بمخصص تدني الاستثمارات العقارية للعام 2023 بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
موجودات محتفظ بها بنية البيع	0	29,700	(100.00%)	يعود الانخفاض لبيع كامل الماكينات المحتفظ بها بنية البيع خلال عام 2023.

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل:

تمكنت الشركة من مواصلة عملها الدؤوب خلال عام 2023 برفع نسب الانجاز في اعمالها و مشاريعها بالرغم من الازمات المتتالية التي تمر بها المنطقة عموماً وعلى السوق العقاري الاردني بشكل خاص حيث تمكنت الشركة من تحقيق النتائج التالية :

- 1- تقليص خسائرها السنوية بما نسبته 51% تقريباً مقارنة بالعام السابق.
- 2- رفع نسب الانجاز و نسبة المبيعات في المشاريع القائمة.
- 3- تنفيذ العديد من التسويات القانونية و المالية.

اما عن خطة الشركة للمرحلة القادمة فتركز في المحاور التالية :-

- أ - الاستمرار برفع نسب الانجاز و نسب المبيعات في المشاريع الخاصة بالمجموعة.
 - ب - الاستمرار باتمام التسويات القانونية و المالية التي تخدم مصلحة الشركة.
 - ج - استحداث و تنويع مصادر دخل اضافية للشركة.
- مع الأخذ بعين الاعتبار الربح و الخسارة ما أمكن ضمن الظروف المالية.

السادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له:

بلغت أتعاب التدقيق لاسادة شركة التلاوي و الخطيب CROWE لأعمال التدقيق لشركة فينيكس العربية القابضة وجميع الشركات التابعة لها عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31 مبلغ 18,560 دينار اردني شاملة لضريبة المبيعات/ و موزعة كما يلي:

#	اسم الشركة	الأتعاب (دينار)
1	فينيكس العربية القابضة	3,710
2	الاندلسية للمنتجات السياحية و المشاريع الاسكانية	2,600
3	القيس للتطوير العقاري	2,600
4	منتجع البحر الأحمر	2,600
5	تعمير للاستثمارات	2,600
6	المداريون الخرسانية	1,115
7	المداريون التشكيلية	1,115
8	روابط للتطوير العقاري	555
9	الطراز للمقاولات الانشائية	555
10	تنفيذ للمقاولات	555
11	الجمل العربي للتطوير العقاري	185
12	القيس الاردني للتطوير العقاري	185
13	ارض المها للتطوير العقاري	185
*	المجموع	18,560

السابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة و أشخاص الإدارة العليا التنفيذية وأقاربهم:-

أ- 1. عدد الأسهم المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الحاليين:

الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الجنسية	المنصب	الاسم
لا يوجد	650,000	700,000	الأردنية	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/04/27	عمر اشرف علي الكردي
				نائب رئيس مجلس الإدارة من 2023/1/1 حتى 2023/4/26	
لا يوجد	500,200	500,200	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/04/27	عمر سمير مصطفى خليفة
				رئيس مجلس الإدارة من 2023/1/1 حتى 2023/4/26	
لا يوجد	3,842,589	3,842,589	الأردنية		المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
لا يوجد	0	0	الأردنية	عضو مجلس إدارة	يمثلها عارف محمود ياسين صافي اعتباراً من 2023/04/09
لا يوجد	0	0	الأردنية		يمثلها زيدون ممدوح عبدالرحمن أبو حسان حتى تاريخ 2023/4/9
لا يوجد	90,000	90,000	الأردنية	عضو مجلس إدارة	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
لا يوجد	850,000	1,072,279	الأردنية	عضو مجلس إدارة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان

2. عدد الأسهم المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المستقلين:
لا يوجد انسحاب لآعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2023.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الجنسية	المنصب	الاسم
لا يوجد	500,200	500,200	الأردنية	الرئيس التنفيذي	السيد عمر سمير مصطفى خليفة اعتباراً من 2023/05/01
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأردنية	الرئيس التنفيذي	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش و لغاية 2023/04/30
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأردنية	المدير المالي	محمد موسى عبداللطيف بدوية
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأردنية	مديرة علاقات العملاء والتسويق والمبيعات	جمانة فاروق ممدوح زيد الكيلاي

ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب أشخاص الإدارة العليا (الزوجة و الأولاد القصر فقط).

عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الجنسية	الصلة	الاسم
26,000	26,000	الأردنية	زوجة رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف علي الكردي	لمى مضر محمد بدران

- لا يوجد اية ملكية لأي من اقارب آعضاء مجلس الإدارة و اقارب اشخاص الإدارة العليا لأية اسهم من شركة فينيكس العربية القاوية باستثناء ما ذكر اعلاه.
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و اقارب اشخاص الإدارة التنفيذية العليا تمتلك أسهم في شركة فينيكس العربية القاوية باستثناء ما ذكر أعلاه.

الثامن عشر: المزايا والمكافآت التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال عام 2023:
أ. رئيس و أعضاء مجلس الإدارة :

المكافآت السنوية (2)	بدل التنقلات السنوية (1)	رواتب و الاعتاب و العلاوات السنوية الإجمالية بالدينار الاردني	المنصب	الاسم
0	0	0	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2023/4/27 ونائب رئيس مجلس ادارة متفرغ حتى تاريخ 2023/4/26	السيد عمر أشرف علي الكردي
0	0	42,978	نائب رئيس مجلس إدارة اعتباراً من 2023/4/27 رئيس مجلس إدارة متفرغ من 2023/1/1 ولغاية 2023/4/26	السيد عمر سمير مصطفى خليفة
0	0	0	عضو مجلس الإدارة يمثلها	السيدة المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
0	0	0	السيد عارف صافي اعتباراً من 2023/4/9 السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان اعتباراً من 2023/1/1 وحتى 2023/04/9	
0	0	0	عضو مجلس ادارة	السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
0	0	0	عضو مجلس إدارة	السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان

- لم يتم منح أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2023 مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2023 باستثناء ما ذكر أعلاه.

ب. أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2023.

ث. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية :

إجمالي المزايا السنوية	المستحقات النهائية	نفقات السفر السنوية	بدل التنقلات السنوية	الرواتب السنوية الإجمالية بالدينار الاردني	المنصب	الاسم
120,000	0	0	0	120,000	الرئيس التنفيذي اعتباراً من 2023/5/1	عمر سمير مصطفى خليفة
39,440	0	0	0	39,440	الرئيس التنفيذي حتى تاريخ 2023/4/30	المهندس طلال "محمد ماهر" شقيب يعيش
63,000	0	0	0	54,000	المدير المالي	السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية
19,900	0	0	0	19,900	مديرة العلاقات العامة والمبيعات والتسويق	السيدة جمانة فاروق ممدوح الكيلاني

- لم يتم منح أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2023 باستثناء مكافأة تم منحها للمدير المالي بقيمة (9000) دينار.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2023/12/31.

العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

لا يوجد عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال عام 2023.

الحادي والعشرون: مساهمات الشركة في حماية البيئة وفي خدمة المجتمع المحلي:

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام 2023.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2023.

تقرير الحوكمة

1- نظراً لأهمية الحوكمة المؤسسية في شركة فينيكس العربية القابضة وشركاتها التابعة، تم توثيق دليل الحوكمة المؤسسية للشركة إستناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية الصادرة، والتي تهدف إلى خلق نظام لتقوية وتنظيم العلاقات بين أعضاء مجلس إدارة الشركة والموظفين والمساهمين وأصحاب المصالح وواضعي التنظيمات الحوكمية، وتهدف أيضاً إلى تحقيق الجودة والتميز في الأداء المؤسسي عن طريق التخطيط السليم ورسم السياسات والأهداف الحالية والمستقبلية للشركة وإيجاد الأساليب المثلى والفعالة لتحقيقها. وكما تلتزم شركة فينيكس العربية القابضة بتطبيق كافة قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان.

2- أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	عمر أشرف علي الكردي رئيس مجلس ادارة إعتباراً من 2023/4/27 نائب رئيس مجلس إدارة حتى 2023/4/26	غير تنفيذي	مستقل
2	عمر سمير مصطفى خليفة نائب رئيس مجلس ادارة اعتباراً من 2023/4/27 رئيس مجلس إدارة متفرغ حتى تاريخ 2023/4/26	تنفيذي	غير مستقل
3	صندوق استثمار اموال الضمان الإجتماعي و يمثلها عارف محمود ياسين صافي اعتباراً من 2023/4/9 زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان حتى 2023/4/9	غير تنفيذي	مستقل
4	هيثم احمد جاسر عبد القادر الطيراوي	غير تنفيذي	مستقل
5	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانين	غير تنفيذي	مستقل

2. ب. أسماء أعضاء مجلس الإدارة المستقلين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2023.

التقرير السنوي الثامن عشر 2023

3 - أ. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
-------	--------------------------	---------------------	--------------------

1	السيد عارف محمود ياسين صافي ممثل صندوق استثمار اموال الضمان الاجتماعي إعتباراً من 2023/04/09	غير تنفيذي	مستقل
---	--	------------	-------

3 - ب. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة المستقلين الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
-------	--------------------------	---------------------	--------------------

1	السيد زيدون ممدوح عبدالرحمن أبو حسان ممثل صندوق استثمار اموال الضمان الاجتماعي من 2023/1/1 حتى تاريخ 2023/04/09	غير تنفيذي	مستقل
---	---	------------	-------

4 - المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الرقم	الاسم	المنصب
1	السيد عمر سمير مصطفى خليفة اعتباراً من 2023/05/01	الرئيس التنفيذي
2	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش لغاية 2023/04/30	الرئيس التنفيذي
3	السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي
4	السيدة جمانة فاروق زيد الكيلاني	مديرة علاقات العملاء والمبيعات والتسويق

5 - أ. جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها اعضاء مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت.

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	الشركات التي يشغل فيها كعضو مجلس ادارة
1	عمر أشرف علي الكردي	رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية
2	عمر سمير مصطفى خليفة	لا يوجد
3	زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان ممثلا عن (الضمان الاجتماعي) حتى 2023/4/9.	لا يوجد
	عارف محمود ياسين صافي ممثلا عن (الضمان الاجتماعي) اعتبارا من 2023/4/9	
4	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	لا يوجد
5	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	لا يوجد

6 - اسم ضابط الحوكمة في الشركة:

المحامية دالين شريف مصطفى داود.

7 - اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة هي كما يلي :

1. لجنة التدقيق.
2. لجنة الحوكمة.
3. لجنة ادارة المخاطر.
4. لجنة الترشيحات والمكافاة.
5. لجنة المتابعة والتنفيذ.
6. لجنة العطاءات.

8 - اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق خلال عام 2023 ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمر
المالية أو المحاسبية:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	نبذة عن المؤهلات و الخبرات	الأعضاء	نبذة عن المؤهلات و الخبرات
1	2023/7/25 و لغاية 2023/12/31	عمر أشرف علي الكردي	ماجستير هندسة كهرباء شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	هيثم أحمد جاسر الطيرواي	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي وشريك في شركة رواد بيسان للتجارة في دبي
				عارف صافي	بكالوريوس محاسبة رئيس لجنة تسوية الحقوق الأولية/الثانية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
2	2023/1/1 و لغاية 2023/7/24	عمر أشرف علي الكردي	ماجستير هندسة كهرباء شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	هيثم أحمد جاسر الطيرواي	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي وشريك في شركة رواد بيسان للتجارة في دبي
				عمر سمير مصطفى خليفة	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي/ شركة اللؤلؤة السوداء للتمويل سابقاً رئيس تنفيذي / Sasee Facility Management سابقاً

9- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة ادارة المخاطر خلال

عام 2023.

● لجنة الترشيحات والمكافآت:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2023/12/31-2023/7/25	عارف صافي	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان
2	2023/7/24-2023/1/1	عمر خليفه	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

● لجنة الحوكمة:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2023/12/31-2023/7/25	عارف صافي	عمر أشرف علي الكردي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان
2	2023/7/24-2023/1/1	زيدون ابو حسان	عمر سمير مصطفى خليفه فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

● لجنة ادارة المخاطر:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2023/12/31 – 2023/7/25	عارف صافي	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

فاسكين هاكوب يعقوب	اصلاينان	عمر خليفة	2023/7/24-2023/1/1	2
زيدون ممدوح عبد الرحمن	ابو حسان			

10 - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

لجنة التدقيق:

- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2023 (5) اجتماعات.

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
5	هيثم أحمد جاسر الطيراوي		
2	عارف صافي اعتبارا من		
3	عمر سمير مصطفى خليفة لغاية	5	2023/12/31-2023/1/1
	2023/7/24		
5	عمر اشرف علي الكردي		

لجنة الحوكمة

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	فاسكين أصلانينان		
2	عارف صافي	2	2023/12/31-2023/1/1
2	عمر اشرف علي الكردي		

الاجتماع الاول في 2023/10/25 و الاجتماع الثاني في 2023/11/27، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).

• لجنة ادارة المخاطر

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	فاسكين أصلانين	2	2023/12/31-2023/1/1
2	عارف صافي		
2	هيثم الطيراوي		

الاجتماع الاول في 2023/10/25 والاجتماع الثاني في 2023/11/27، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).

• لجنة الترشيحات والمكافآت

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	فاسكين أصلانين	2	2023/12/31-2023/1/1
2	عارف صافي		
2	هيثم الطيراوي		

الاجتماع الأول في تاريخ 2023/10/25 والثاني في 2023/11/27، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).

11 – بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات خلال عام 2023 ثلاث اجتماعات.

قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي ثلاث مرات خلال السنة .

12 – بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2023 (17) اجتماعاً.

عدد أيام الحضور	عدد الاجتماعات	فترة العضوية خلال عام 2023	العضو
17	17	2023/12/31 – 2023/01/01	عمر أشرف علي الكردي
17	17	2023/12/31 – 2023/01/01	عمر سمير مصطفى خليفة
17	17	2023 /12/31 – 2023/01/01	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مثلها في الاجتماعات عارف محمود صافي من 2023/4/9 زيدون ممدوح عبد الرحمن ابو حسان حتى 2023/4/9
17	17	2023/12/31 – 2023/01/01	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
17	17	2023/12/31 – 2023/01/01	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانين

رئيس مجلس الإدارة
عمر اشرف الكردي

الاقراءات

- اقرار رقم (1) بقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.



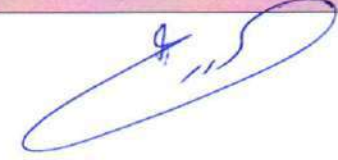
التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	السيد عمر أشرف علي الكردي
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد عمر سمير مصطفى خليفة
	عضو مجلس الإدارة	السيد عارف محمود ياسين صافي ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
	عضو مجلس الإدارة	السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
	عضو مجلس الإدارة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان

التقرير السنوي الثامن عشر 2023

- اقرار رقم (2) يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	السيد عمر أشرف علي الكردي
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد عمر سمير مصطفى خليفة
	عضو مجلس الإدارة	السيد عارف محمود ياسين صافي ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
	عضو مجلس الإدارة	السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيرايوي
	عضو مجلس الإدارة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلان

- اقرار رقم (3) نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية المدير المالي	السيد عمر سمير مصطفى خليفة الرئيس التنفيذي	السيد عمر اشرف علي الكردي رئيس مجلس الإدارة
		



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القايزة | HOLDINGS

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

الصفحة	المحتويات
٦-١	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
٧	بيان المركز المالي الموحد
٨	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
٩	بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
١٠	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٨-١١	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة فينيكس العربية القابضة (شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة) وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وكل من بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا وباستثناء آثار ما هو وارد في فقرات أساس الرأي المتحفظ أدناه، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

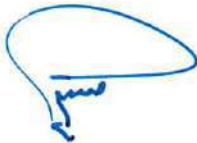
أساس الرأي المتحفظ

١. لم تقم إدارة الشركة بتسجيل المخصصات اللازمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) "المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة" مقابل رسوم طوابع و غرامات تأخير بقيمة (٨٣٠) ألف دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ الناتجة عن مطالبة إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة تعبير للاستثمارات) بهذه الرسوم والغرامات والمتعلقة باتفاقية الشراكة الموقعة بين الشركة والمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بتاريخ ١٤ شباط ٢٠٠٨ والخاصة بإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات في منطقة الجيزة (مشروع أهل العزم) المشار إليه في إيضاح رقم (٧) كون الموضوع لا زال قيد الدراسة والمتابعة مع الجهات المعنية. هذا ولو قامت إدارة المجموعة بتسجيل هذا المخصص فإن الأثر سيؤدي إلى زيادة الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة ومخصص رسوم الطوابع وغراماتها ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى بنفس المبلغ.

٢. يتضمن رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ رصيد دائن بقيمة (٨١٠) ألف دينار أردني والذي يمثل مصاريف مستحقة تم عكسها على الإيرادات الأخرى خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ والتي كانت قد سجلت في سنوات سابقة ضمن بند ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى. قام المدقق السابق بالتحفظ على هذه المبالغ لعدم التمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحتها خلال الأعوام السابقة. بخصوص هذا الأمر لم نتتمكن من تحديد ما إذا كان هناك ضرورة لإجراء أي تعديلات على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة في البيانات المالية المرفقة.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المرفقة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية المرفقة وفقاً لمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات.

نعتمد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ حول التدقيق.



تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فقرات توكيدية

دون المزيد من التحفظ في رأينا، فإننا نود أن نلفت الإنتباه لما يلي:

- كما يرد في الايضاح رقم (٢٧) حيث يوجد قرارات محاكم اردنية للحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة بالإضافة لخسائر في المجموعة والشركات التابعة لها والعجز برأس المال العامل للمجموعة تقريبا بمبلغ (٥,٢) مليون دينار أردني كما هو مبين في الايضاح المذكور أعلاه. وفقاً لمعايير التدقيق الدولية فإن هذه المعطيات قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وبالرغم من وجود المؤشرات المذكورة أعلاه منذ عدة سنوات وينسب ومبالغ مختلفة فقد تمكنت المجموعة من الاستمرار في اعمالها، كما أعدت إدارة المجموعة خطة عمل حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ لمواجهة هذه الظروف وضمان الاستمرار وبناءاً عليه تم اعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تتضمن الاتفاقيات المبرمة بين شركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري (شركة تابعة) وسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة فيما يخص انشاء مشروع منتج البحر الأحمر المشار اليه في ايضاح رقم (٧) شروط جزائية والتي تنص أنه في حال عدم انجاز المشروع في المواعيد المحددة له بموجب الإتفاقية فيتوجب على الشركة تعويض السلطة عن العطل والضرر الناشئ عن هذا التأخير، إلا أنه قد حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتمديد أخير ونهائي على مدة تنفيذ المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٥، كما حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بالاعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخر في تنفيذ المشروع معلقة بالالتزام بالمدة الزمنية الممنوحة من السلطة. لم تتمكن الشركة من استكمال المشروع بالمواعيد المحددة لها سابقاً علاوة على ذلك لم يتم تقدير الغرامات والفوائد المتوقعة في حال عدم الالتزام بمدة التنفيذ الممنوحة للشركة.

- كما يرد في الإيضاح (٧)، قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بإقامة دعوى قضائية ضد المجموعة لمنع معارضة منفعة عقار وإزالة المنشآت والتعويض بالمصاريف المرتبطة بها عن مشروع "أهل العزم" البالغ صافي قيمته كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مبلغ (٥) مليون دينار، إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الإتفاقية تنص على تعويض المجموعة بالأعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الإتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات، اما بالنسبة للمطالبة بأتعاب تقييم الأعمال المنجزة من المشروع حتى الآن فقد تم اخذ المخصص الخاص بها وبالنسبة لإزالة الاعمال دون المواصفات تعتبر غير جوهرية برأي الإدارة ومع ذلك فإنه قد تم تثبيت التدني والمخصصات الخاصة بها وفقاً لتقييم المحميين العقاريين. وعليه فإنه لا تتوقع إدارة المجموعة خسائر إضافية عن ما تم إثباته في البيانات المالية الموحدة لغاية الآن، هذا وبرأي إدارة المجموعة فإن الخيارات المطروحة ما زالت قيد النقاش مع الجهات المعنية بما في ذلك الاستمرار بالمشروع.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (٨) - أراضي برسم الإستغلال والتطوير - والذي يمثل أراضي مملوكة للمجموعة بموجب الاتفاقيات الموقعة مع مؤسسة استثمار الموارد الطبيعية وتنميتها (موارد) لم يتم تسجيلها باسم شركات المجموعة، حيث أن إستكمال إجراءات تسجيل هذه الأراضي باسم المجموعة يعتمد بشكل أساسي على إستكمال تنفيذ المشاريع المتفق عليها بموجب هذه الاتفاقيات. كما يتضمن ايضاح رقم (٧) - الأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ - مشروع أهل العزم المقام على أراضي غير مملوكة للمجموعة بموجب إتفاقية الشراكة الموقعة فيما بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة والمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.



تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

أمور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني، هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. ان هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حول هذه البيانات المالية الموحدة، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور. بالإضافة الى الأمور المذكورة في فقرات أساس الرأي المتحفظ والفقرات التوكيدية أعلاه فإن وصف أمور التدقيق الهامة موضح أدناه:

١. تحديد القيمة القابلة للتحقق للإستثمارات العقارية، الأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ، أراضي برسم الإستغلال والتطوير، مخزون الأراضي ومخزون قفل معدة للبيع.

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
تمتلك المجموعة إستثمارات عقارية، أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ، أراضي برسم الإستغلال والتطوير، مخزون أراضي ومخزون قفل معدة للبيع بقيمة إجمالية بلغت (٥٩,٧٠٦,٢١٧) دينار والذي يمثل (٩٦٪) من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مقارنة مع (٦٢,١٢٣,١٢٣) دينار والذي يمثل (٩٥٪) من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وبموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على المجموعة تحديد القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات وقيمة الإلتزامات الرأسمالية المتوقعة وقياس التدني في قيمتها (إن وجد) بالإضافة إلى تحديد القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط الإداري مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقع، إن هذه الأمور تتطلب من الإدارة الكثير من الإجتهدات والتقديرات لتحديد القيمة القابلة للتحقق/ التدني، حيث يتم تطبيق الإجتهدات والتقديرات على مدخلات عملية قياس القيمة القابلة للتحقق / التدني بما فيها التخمينات العقارية من المخمينين العقاريين وخصم التدفقات النقدية المستقبلية واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع. وبناءً عليه فإن عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق للتدني لهذه الموجودات من قبل الإدارة كانت أمراً هاماً لتدقيقنا.	تتضمن إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة القابلة للتحقق لكل من: إستثمارات عقارية و أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ و أراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون قفل معدة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي تدني في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة المجموعة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للإستثمارات العقارية، الأراضي تحت التطوير، المشاريع الإسكانية قيد التنفيذ ومخزون الأراضي و أراضي برسم الإستغلال والتطوير، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.
كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للإستثمارات العقارية والأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ و أراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون قفل معدة للبيع واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع ومراجعة معقولة أهم المدخلات في عملية التقييم من خلال مراجعة خصم التدفقات النقدية المستقبلية والتخمينات العقارية المقدمة من مخمينين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية افصاحات المجموعة حول التقديرات المهمة.	كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للإستثمارات العقارية والأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ و أراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون قفل معدة للبيع واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع ومراجعة معقولة أهم المدخلات في عملية التقييم من خلال مراجعة خصم التدفقات النقدية المستقبلية والتخمينات العقارية المقدمة من مخمينين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية افصاحات المجموعة حول التقديرات المهمة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢. القضايا والالتزامات المحتملة

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
في المسار الطبيعي للأعمال، قد تنتج التزامات من القضايا المقامة على المجموعة بالإضافة إلى الغرامات المتعلقة بها، ان هذه المبالغ قد تكون جوهرية وتتطلب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لتحديد، لغاية الاعتراف بالالتزام ان وجد، ان تحديد تلك الالتزامات بطبيعتها تخضع للإجتهادات والتقديرات من قبل الإدارة، وعليه فإن عملية تحديد الالتزامات المحتملة تعتبر أمراً هاماً لتدقيقنا. إن الإفصاحات المتعلقة بالقضايا والالتزامات المحتملة مبينة في الإيضاح ٢ و ٣ و ٢٢ و ٢٦ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن اجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد هذه الالتزامات ومراجعة المراسلات مع المستشارين القانونيين للمجموعة حول كامل القضايا الجوهرية، حيث قمنا بمناقشة القضايا الهامة مع المستشارين القانونيين حيثما كان ذلك ضرورياً، بالإضافة لذلك، قمنا بالحصول على مصادقات رسمية من المستشارين القانونيين للمجموعة حول جميع القضايا الجوهرية، كما قمنا بتحليل المراسلات مع الجهات القانونية والرسمية. بالإضافة الى تقييم مدى كفاية ومناسبة الإفصاحات المعدة من قبل إدارة المجموعة.

٣. الاعتراف بالإيرادات

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
تم إعتبار الإعراف بالإيرادات كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند تسجيل الإيرادات والإعتراف بها. تركز المجموعة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها. إن الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات مبينة في الإيضاح ٢ و ٣ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن اجراءات التدقيق تقييم السياسات المحاسبية والإجراءات الداخلية التي تتبعها المجموعة للاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما قمنا بدراسة الإجراءات التي قامت بها المجموعة لغايات إكمال عناصر تحقق الإيرادات والتنازل الكامل عن حصص المجموعة للأطراف الخارجية وفقاً لعقود البيع بين جميع الأطراف، بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية ومناسبة السياسات والإجراءات المعدة والمتبعة من قبل إدارة المجموعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. لا تتضمن المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة والتقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وبالتالي، فإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها. تنحصر مسؤوليتنا من خلال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا. في حال تبين لنا وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات فإن ذلك يتطلب الإبلاغ عن تلك المعلومة. لم يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة أو أية معلومات أخرى بما يتعلق بهذه الفقرة حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.



تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

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

إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والافصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت هنالك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة في المجموعة مسؤولين عن الإشراف على اجراءات اعداد التقارير المالية الموحدة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء أ كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان إجراءات التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكنا بشكل دائم من اكتشاف جميع الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

هنالك اخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة على أساس البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال أعلى من الخطر الناتج من الخطأ، حيث إن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريفات أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وفيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار.
- إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإن ذلك يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.



تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول البيانات المالية للشركات او أنشطة الاعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة، نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة. اننا مسؤولين بصفة منفردة عن رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
- التواصل مع المكلفين بالحوكمة في المجموعة فيما يتعلق بنظام وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقتنا.
- تزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى والتي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.
- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة عن تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية الأخرى للبيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة على هذه البيانات المالية الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في فقرات أساس الرأي المتحفظ والفقرات التوكيدية أعلاه.

المدققون المعتمدون

إبراهيم الخطيب

إجازة رقم (٦٨٤)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٥ آذار ٢٠٢٤

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ كانون الأول		إيضاح	الموجودات
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
دينار	دينار		الموجودات غير المتداولة
٨,٤٠٨,٣١٤	٨,٣٦٢,٥٥٨	٦	استثمارات عقارية
٣٦,٤٤٣,١٩٤	٣٥,٣٦٦,٧٩٠	٧	أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
٢,٩٣٦,٥٥٧	٢,٩٨٨,٩٣٧	٨	أراضي برسم الإستغلال والتطوير
٩,٢٣٧,٣١٨	٨,٢٦٦,٨٦٠	٩	مخزون الأراضي
١٢,٦١٣	٩,٩٤٩	١٠	ممتلكات ومعدات
٢,٠٦١	٢,٠٦١	١١	استثمار في شركة حليفة
١,٨٦٨	٤,٠٠٠	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٥٧,٠٤١,٩٢٥	٥٥,٠٠١,١٥٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥,٠٩٧,٧٤٠	٤,٧٢١,٠٧٢	١٣	مخزون فلل معدة للبيع
٢,٣٤١,٥٢٨	١,٩٧٣,٠٧٩	١٤	مخزون مواد بناء
٤٤٢,١٩٤	٥١٥,٦٨٠	١٥	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٢٤١,٤٧٨	١٩٥,٥٣٦		شيكات برسم التحصيل
٣٧,٩٤٥	٤٤,٤٦٧	١٧	النقد وما في حكمه
٨,١٦٠,٨٨٥	٧,٤٤٩,٨٣٤		موجودات محتفظ بها بنية البيع
٢٩,٧٠٠	-	١٨	مجموع الموجودات المتداولة
٨,١٩٠,٥٨٥	٧,٤٤٩,٨٣٤		مجموع الموجودات
٦٥,٢٣٢,٥١٠	٦٢,٤٥٠,٩٨٩		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	١	رأس المال المدفوع
(٢٨٦,١٩٩)	(٢٧٢,٢٣٧)	١٢	احتياطي القيمة العادلة
١٨٣,٤٤٤	١٨٣,٤٤٤		زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة
(٤٣,١٥٧,١٢٧)	(٤٤,٠٣٦,٧٩٠)		خسائر متراكمة
٤٣,٥٨٠,٤١٠	٤٢,٧١٤,٧٠٩		صافي حقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٧,٣٨٣,٦٤٤	٧,٠٨٠,٤٩٨	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
٧,٣٨٣,٦٤٤	٧,٠٨٠,٤٩٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٥,٢٨٢,٥٣٣	٤,٣٢٢,٣٤١	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٦,٠٥١,٧٦٨	٥,٧٧٠,٨٢٤	٢٠	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٨٤,٩٥٦	٣٤,٧٦٢	٢١	مخصص ضريبة الدخل
٢,٨٤٩,١٩٩	٢,٥٢٧,٨٥٥	٢٢	مخصص قضايا
١٤,٢٦٨,٤٥٦	١٢,٦٥٥,٧٨٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٢١,٦٥٢,١٠٠	١٩,٧٣٦,٢٨٠		مجموع المطلوبات
٦٥,٢٣٢,٥١٠	٦٢,٤٥٠,٩٨٩		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٧) إلى (٤٨) من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٥ آذار ٢٠٢٤.

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤,٥٠١,٤١٠	٣,٤٥٦,٢٦٦	إيرادات بيع فقل وأراضي
(٤,٥٢٨,٠٤٣)	(٣,٧٠٢,٦٥٨)	كلفة بيع فقل وأراضي
(٢٦,٦٣٣)	(٢٤٦,٣٩٢)	صافي خسائر بيع فقل وأراضي
(٨٤,٥٠٢)	(٤٥,٧٥٦)	٦ خسائر تدني استثمارات عقارية
(٨٦٧,١٧٥)	٤٥٥,٢٥٤	١٣,٩,٨,٧ المسترد من (خسارة) تدني مخزون أراضي وقلل وأراضي برسم التطوير ومشاريع قيد التنفيذ
(٤٣١)	-	١١ حصة الشركة من نتائج اعمال شركة حليفة
(٣٠٧,٩١٥)	(٣٢٢,٥٧٤)	١٤ خسائر تدني وتوالف مخزون مواد بناء
١٣,٧٠٣	٤٥,١١٧	١٥ المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٩,٧٠٧	٤,٣٠٠	أرباح بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
٤٣٩,٠٠٨	(١,٤٨٩)	٢١ (مصروف) المسترد من مخصص غرامات ضريبية
(٢٤٣,٣٥٥)	٤٤,٢٠٩	٢٢ المسترد من (مصروف) مخصص قضايا
٣٠٥,٨٢٩	١٦٧,٤١٩	٢٣ إيرادات اخرى
(١,٠٢٧,٣٥٠)	(٩٦٧,٩٢١)	٢٤ مصاريف إدارية
(١,٧٨٩,١١٤)	(٨٦٧,٨٣٣)	الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
-	-	٢١ الضريبة المستحقة عن أرباح السنة والسنوات السابقة
-	-	٢١ مصروف المساهمة الوطنية للسنة
(١,٧٨٩,١١٤)	(٨٦٧,٨٣٣)	الخسارة للسنة
		بنود الدخل الشامل الآخر التي من غير الممكن أن تتحول الى بيان الربح أو الخسارة:
(٢,٣٤٥)	٢,١٣٢	١٢ التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,٧٩١,٤٥٩)	(٨٦٥,٧٠١)	الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٠٢١)	(٠,٠١٠)	٢٥ الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٧) إلى (٤٨) من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٥ آذار ٢٠٢٤.

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

صافي حقوق المساهمين	خسائر متراكمة	زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة**		احتياطي القيمة العادلة	رأس المال المدفوع
		دينار	دينار		
٤٣,٥٨٠,٤١٠	(٤٣,١٥٧,١٢٧)	١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,١٩٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	
(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٦٧,٨٣٣)	-	-	-	
٢,١٣٢	-	-	٢,١٣٢	-	
-	(١١,٨٣٠)	-	١١,٨٣٠	-	
٤٢,٧١٤,٧٠٩	(٤٤,٠٣٦,٧٩٠)	١٨٣,٤٤٤	(٢٧٢,٢٣٧)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	
٤٥,٣٧١,٨٦٩	(٤١,٣٦٨,٠١٣)	١٨٣,٤٤٤	(٢٨٣,٨٥٤)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	
(١,٧٨٩,١١٤)	(١,٧٨٩,١١٤)	-	-	-	
(٢,٣٤٥)	-	-	(٢,٣٤٥)	-	
٤٣,٥٨٠,٤١٠	(٤٣,١٥٧,١٢٧)	١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,١٩٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	

- وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر توزيع جزء من الأرباح المدورة المتضمن جزء منه القيمة السالبة لرصيد فروقات القيمة العادلة للموجودات المالية على المساهمين.

* نتج هذا البند من قيام المجموعة بشراء ما نسبته ٤٩ % وبالتالي تمكك كامل حصص شركة تنفيذ للمقاولات (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٥.

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	
٢٠٢٢	٢٠٢٣		
دينار	دينار		
(١,٧٨٩,١١٤)	(٨٦٧,٨٣٣)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
			تعديلات:
٨٤,٥٠٢	٤٥,٧٥٦	٦	خسائر تدني استثمارات عقارية
٨٦٧,١٧٥	(٤٥٥,٢٥٤)	١٣,٩,٨,٧	(المسترد من) خسارة تدني مخزون أراضي وقلل وأراضي يرسم التطوير ومشاريع قيد التنفيذ
٢,٣١٠	٢,٧٠٤	١٠	استهلاكات
(٢,١٠٠)	-		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٤٣١	-	١١	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
٢٦,٦٣٣	٢٤٦,٣٩٢		خسائر بيع مخزون قلل معدة للبيع وأراضي
٣٠٧,٩١٥	٣٢٢,٥٧٤	١٤	خسائر تدني وتوالف مخزون مواد بناء
(١٣,٧٠٣)	(٤٥,١١٧)	١٥	(المسترد من) مصروف خسائر ائتمانية متوقعة
(٩,٧٠٧)	(٤,٣٠٠)		أرباح بيع موجودات محتفظ بها بينة البيع
(٤٣٩,٠٠٨)	١,٤٨٩	٢١	مصروف (المسترد من) مخصص غرامات ضريبية
٢٤٣,٣٥٥	(٤٤,٢٠٩)	٢٢	(المسترد من) مصروف مخصص قضايا
(٧٢١,٣١١)	(٧٩٧,٧٩٨)		
			التغير في:
٢٣,٨٥٩	٤٥,٨٧٥		مخزون مواد بناء
٢٩,٠٨١	(٢٨,٣٧٣)		ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٢٠٣,٥٨٧)	(٦٤,٤٢٠)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٧٩,٢٦٥)	٤٥,٩٤٢		شيكات يرسم التحصيل
٤٧٢,٤٩٠	٣٣٦,٠٠٠		دفعات مقدمة على حساب مبيعات
١,٥٥٠,٤٨٨	١,٤٧٠,١٧٣		صافي المتحصل من بيع مخزون قلل معدة للبيع وأراضي
(٧٦٧,٥٧٤)	(٨٣٤,٩٠٦)		الإضافات على أراضي تحت التطوير ومشاريع قيد التنفيذ ومخزون قلل
٣٠٤,١٨١	١٧٢,٤٩٣		
(٢٧٠,٦٨١)	(٥١,٦٨٣)	٢١	ضريبة دخل مدفوعة
(٦٢,٢٨٨)	(١٥٣,٥٨٨)	٢٢	تسويات قضايا مدفوعة
(٢٨,٧٨٨)	(٣٢,٧٧٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٨,٥٦١)	٥٠	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
٢,١٠٠	٥,٢٥٠		المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
١٢,٠٠٠	٣٤,٠٠٠		المتحصل من بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
٥,٥٣٩	٣٩,٣٠٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٢٣,٢٤٩)	٦,٥٢٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
٦١,١٩٤	٣٧,٩٤٥	١٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣٧,٩٤٥	٤٤,٤٦٧	١٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية
٧,٠٦٧,٥١٤	١,٧٥٢,٤٩٦		تحويل أراضي تحت التطوير لمخزون القلل
٢,٩٥٠,٩٢٢	١,٩٨٦,٠٩٣		التنازل عن مخزون قلل وأراضي مقابل دفعات مقدمة وقضايا وذمم دائنة
١,٤٤٤,٥٨٧	-		المحول من ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى لمخزون أراضي
٢٤,٧٨٢	-		التنازل عن موجودات محتفظ بها بنية البيع مقابل ذمم دائنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٨) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١) عام

تأسست الشركة الأردنية للتعمير المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وسجلت في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٧٨) بتاريخ ١٩ كانون الأول ٢٠٠٥ برأسمال مصرح (٢١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية دينار للسهم وبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع (٢١١,٩٨٢,٥٧٣) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠٠٧ الموافقة على تغيير الصفة القانونية للشركة لتصبح شركة تعمير الأردنية القابضة المساهمة العامة المحدودة (شركة قابضة).

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٥ تخفيض رأس مال الشركة من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة والبالغة (١٢٥,١٤٢,٢٨١) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ من رأسمالها البالغ (٢١١,٩٨٢,٥٧٣) دينار / للسهم ليصبح رأس المال بعد التخفيض (٨٦,٨٤٠,٢٩٢) دينار / سهم، هذا وقد تم إستكمال الإجراءات القانونية من قبل الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين خلال العام ٢٠١٥.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ نيسان ٢٠١٧ تغيير اسم الشركة، حيث قام مجلس الإدارة بإستكمال الاجراءات لدى هيئة مراقبة الشركات ليصبح اسم الشركة (شركة فينيكس العربية القابضة) بدلاً من الشركة الأردنية للتعمير القابضة.

إن عنوان الشركة الرئيسي هو أم أذينة - عمان - المملكة الأردنية الهاشمية.

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٥ آذار ٢٠٢٤ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمجموعة.

من غايات الشركة الأساسية ما يلي:

- علامات تجارية ووكالات عامة.
- تمثيل الشركات المحلية والأجنبية.
- ممارسة كافة الأعمال التجارية.
- وكالات براءات إختراع.
- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة وقيام الشركة بأعمالها.
- استئجار الاموال المنقولة والغير منقوله لتنفيذ غايات الشركة.
- تأجير تمويلي للعقارات، اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.
- عقد الاتفاقيات التي يكون فيها تحقيق لغايات الشركة، الدخول في عقود استثمارية وعقود مشاركة.

(٢) أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

أ- بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

ب- أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء: الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، والموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فتظهر بالقيمة العادلة، والموجودات المالية والمطلوبات المالية بالكلفة المطفأة.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

تظهر البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة لسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

د- أسس توحيد البيانات المالية

تمثل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة فينيكس العربية القابضة (الشركة الأم) والشركات التابعة لها "المجموعة" والتي تخضع لسيطرتها، الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على شركة عندما تكون لديها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال السيطرة على الشركة. يتم تضمين البيانات المالية لشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي بدء منه السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة عليها.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركات التابعة لنفس السنة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة الأم.

تمتلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ الشركات التابعة والحليفة التالية:

مكان عملها	النشاط الرئيسي	نسبة ملكية الشركة	رأس المال المدفوع	رأس المال المصرح به	دينار	دينار
عمان - الأردن	إقامة وإدارة وتمتلك الفنادق والمنتجعات السياحية وشراء الأراضي وإقامة المشاريع عليها وبيعها.	٪١٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	شراء العقارات والأراضي وتطويرها وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها أو تأجيرها.	٪١٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	تنفيذ كافة المشاريع التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة وإدارة المقاولات الخاصة بتلك المشاريع.	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	إعداد وتجيز القوالب الخرسانية مسبقة الصنع والتصنيع والصناعات الخرسانية.	٪١٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	تصنيع وتشكيل الأخشاب لصناعة الأبواب والأثاث، تشكيل وتصنيع وسحب نوافذ البلاستيك والألمنيوم.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان العمر بكافة أنواعها وخدماتها، إقامة وإدارة وتمتلك امتثال الفنادق والمنتجعات السياحية.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	إنشاء المنتجعات التجارية وتأجيرها وشراء وبيع العقارات والأراضي.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	إقامة المشاريع السكنية والمنتجعات التجارية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وفرزها وإقامة وتمتلك المنتجعات السياحية.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	تنفيذ أعمال المقاولات المتخصصة بأعمال الإلكتروميكانيك.	٪١٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
عمان - الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها.	٪١٠٠	١,١٩٤,٤٦٠	١,١٩٤,٤٦٠	١,١٩٤,٤٦٠	١,١٩٤,٤٦٠
عمان - الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها.	٪١٠٠	٢,٠٤٣,٩٤٦	٢,٠٤٣,٩٤٦	٢,٠٤٣,٩٤٦	٢,٠٤٣,٩٤٦
عمان - الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها.	٪١٠٠	٣٩٤,٩١٦	٣٩٤,٩١٦	٣٩٤,٩١٦	٣٩٤,٩١٦
عمان - الأردن	تطوير عقاري.	٪٣٣,٣٣	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠

- قامت الشركات التابعة (شركة المداريون للصناعات الخرسانية، شركة المداريون للصناعات التشكيلية، شركة تعمير للإستثمارات، شركة روابط للتطوير العقاري وشركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري) بإستكمال إجراءات تسديد رأس مال الشركات من خلال الحساب الجاري للشريك خلال الربع الأول من العام ٢٠٢٤.

* هنالك قيد حجز على حصص الشركة الأم في شركاتها التابعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

* يبين الجدول التالي المركز المالي والأداء المالي للشركات التابعة كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣:

الربح (الخسارة) للسنة	مجموع الإيرادات		مجموع المطوبات		مجموع الموجودات	
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
(٤٩٣,٠٨٧)	-	-	(٥,٩٨٩,٤٤١)	٢٤,٤٠٩,١٥١	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية	
٧,٤٨٤	١,٤٠٩,٩٣٧	(١٦,٩٩٤,١٥٤)	١٩,٣٦٩,٦٣٩	شركة القيس للتطوير العقاري		
(٩,٤٣٩)	-	(١٨٥,٤٢٦)	٣,٥٦٩,٥١٤	شركة الطراز للمقاولات الانتشائية		
(٤٩,٢٩١)	-	(٨,٠٩٢,٣٨٠)	٦,٢٠٢,٠٤٣	شركة المداريون للصناعات الخرسانية		
(٨٤,١٨٣)	-	(٣,١٨٩,١٥٥)	٢,٤٣٠,٩٥٧	شركة المداريون للصناعات التشكيلية		
(٥٤,٠٦٢)	-	(٦,٢٩٤,٤٥٠)	٤,٩٩٣,١٧٨	شركة تعبير للاستثمارات		
(٦,٣٩١)	-	(٤٨,٥٥٧)	-	شركة روابط للتطوير العقاري		
(٢٠,٤٣٤)	١,١١٩,٠٤٩	(١٨,٣٢٧,٥٤٦)	٢٠,٠٢٦,٤٣٣	شركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري		
(٦,٣٩٢)	-	(٣١٠,٦٨٩)	٥	شركة تنفيذ للمقاولات		
١٦,٧٩٦	-	(٢,٠٨٢)	٩٧٢,٩٣٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري		
٢٩,٠٠٣	-	(٢,٠٣٢)	١,٦٩٤,٣٣٤	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري		
٥,٣٢٩	-	(١,٨٦١)	٣٢١,٦٧٣	شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري		

* قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠١٩ باستكمال اجراءات تملك اربع شركات جديدة بنسبة تملك (١٠٠٪) والتي تمثل حصص المجموعة في الإستثمار في الشركة الحليفة "شركة المها للتطوير العقاري" وتم لاحقاً بيع إحدى هذه الشركات كما هو موضح في إيضاح رقم (١١).

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

يتم توحيد نتائج عمليات الشركة التابعة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد اعتباراً من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركة التابعة.
يسيطر المستثمر على الجهة المستثمر بها عندما يتعرض المستثمر للعوائد المتغيرة الناتجة من شراكته مع الجهة المستثمر بها أو يكون له حقوق فيها ولديه القدرة الحالية على التأثير في تلك العوائد من خلال سيطرته على الجهة المستثمر بها.
يتضح مفهوم السيطرة عند تحقق ثلاث عناصر وهي:

- ١- سلطة المستثمر على الجهة المستثمر بها،
- ٢- تعرض المستثمر للعوائد المتغيرة الناتجة من شراكته مع الجهة المستثمر بها أو حقوقه فيها،
- ٣- قدرة المستثمر على استخدام تلك السلطة على الجهة المستثمر بها للتأثير في مبلغ عوائد المستثمر.

ينبغي على الشركة الأم بأن تقوم بإعادة تقدير مدى سيطرتها على الشركة التابعة في حال تواجد ظروف تشير إلى حدوث تغيير في البنود المذكورة أعلاه.

يتم تسجيل قيمة التملك بالقيمة العادلة لصادفي الأصول المستحوذ عليها، ويتم بشكل سنوي اختبار أي تدني في قيمة الشهرة.

يتم الاعتراف بأي ربح من شراء صفقة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي حين تكبد تكاليف إضافية يتم تسجيلها إلا إذا كانت متصلة بالديون أو بالأوراق المالية.

إن قيمة المنافع الناتجة عن عملية الاندماج لا تشمل المبالغ الناتجة عن تسوية العلاقات ما قبل عملية الاندماج، ويتم قيد هذه المبالغ في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد.

يتم قياس الالتزامات المحتملة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ إذا تم تصنيفها كحقوق ملكية، ويتم معالجة أية معاملات ضمن حقوق الملكية. على خلاف ذلك فإن أية تغييرات على القيمة العادلة للالتزامات المحتملة يتم قيدها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم قياس أي تغيير في حصة ملكية شركة تابعة، بدون فقدان السيطرة، كعملة لحقوق المساهمين وهذا يعني عدم الاعتراف بأي ربح أو خسارة حصلت من هذه التغييرات ضمن بيان الأرباح والخسائر وإن عدم حدوث تغيير في القيمة الدفترية للموجودات التابعة (بما في ذلك الشهرة) أو المطلوبات ينبغي الاعتراف بها كنتيجة لمثل هذه المعاملات. وعند فقدان السيطرة، تنتهي علاقة الشركة الأم مع الشركة التابعة ولا تسيطر الشركة الأم على الأصول والالتزامات للشركة التابعة ولذلك فإن الشركة الأم:

- ١- تلغي اعترافها بالأصول والالتزامات وحقوق الملكية المرتبطة بالشركة التابعة من بيان المركز المالي الموحد.
- ٢- الاعتراف بأية عوائد استثمارية من الشركة التابعة بالقيمة العادلة في حال فقدان السيطرة وللفترة اللاحقة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد القوائم المالية.
- ٣- تعترف بأي ربح أو خسارة متعلقة بحصة غير المسيطرين.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركات التابعة لنفس السنة المالية للشركة الأم باستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة من الشركة الأم، يتم إجراء بعض التعديلات للبيانات المالية للشركات التابعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة في حال وجود شركة تابعة أو أكثر تقوم باستخدام سياسات محاسبية غير التي يتم استخدامها في البيانات المالية الموحدة لنفس المعاملات في نفس الظروف لضمان توافقها مع المعايير الدولية لإعداد القوائم المالية.

يتم قياس حقوق غير المسيطرين بتاريخ الشراء بنسبة حصتهم في صافي الموجودات.
يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والأرباح المتحققة والمصاريف الناتجة عن المعاملات التي تمت داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

٥- استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغييرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

• **الإحكام**

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة والتي تؤثر بشكل جوهري على مبالغ الموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة:

تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الإحتفاظ بالموجودات وتحديد فيما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي والغير المسدد.

وضع معايير جديدة لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية قد تدنت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي بها، وتحديد منهجية التطلعات المستقبلية وطرق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة.

يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، إن معظم خيارات التمديد والإنهاء المحفوظ بها قابلة للتجديد من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في عين الإعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافراً إقتصادياً خيار التمديد، أو عدم خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

• **افتراضات وتقديرات عدم التيقن**

المعلومات حول الافتراضات وتقديرات عدم التيقن كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ والتي تنطوي على مخاطر كبيرة ناتجة عن إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات والمطلوبات في السنة المالية تتضمن:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.

- الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الرئيسية حول احتمالية وحجم التدفقات النقدية والموارد الخارجية.

- يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام متوسط معدل الإقراض القائم ويتم مراجعته سنوياً من قبل الإدارة.

- تقوم الإدارة بمراجعة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة والموجودات التعاقدية والافتراضات الرئيسية في تحديد المتوسط المرجح لمعدل الخسارة.

- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد المجموعة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشارين المجموعة القانونيين والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها المجموعة في المستقبل جراء تلك القضايا.

- تقوم الإدارة بتقدير المخصص لتخفيض قيمة المخزون الى القيمة القابلة للتحصيل إذا كانت تكلفة المخزون غير قابلة للاسترداد أو تعرض المخزون للتلف أو للتقادم بشكل كلي أو جزئي أو إذا كان سعر البيع أقل من التكلفة أو أي عوامل أخرى تتسبب في انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية.

- تستخدم المجموعة طريقة مرحلة الإنجاز في الاعتراف بعقود الانشاء ذات السعر الثابت حيث تتطلب هذه الطريقة من الإدارة القيام بتقدير الخدمات المقدمة حتى تاريخه كنسبة من إجمالي الخدمات التي سيتم تقديمها.

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.

- تقوم الإدارة بتقدير مصروف ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والتعليمات السارية، ويتم تدقيق هذا التقدير من قبل المستشار الضريبي للمجموعة.

قياس القيمة العادلة:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبنفس شروط التعامل مع الغير. ويعتمد قياس القيمة العادلة على تقدير السعر الذي ستنم به المعاملة المنظمة التي تقوم ببيع الأصل أو نقل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بموجب احدى الشروط التالية:

١. في الأسواق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
٢. في السوق الأكثر فائدة للموجودات والمطلوبات وذلك في حالة عدم وجود أسواق رئيسية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

وقد تقترن الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة في الحالتين التاليتين:

- أ- عندما تكون الموجودات أو المطلوبات قائمة بحد ذاتها.
- ب- عندما يكون هناك مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات مع المطلوبات (على سبيل المثال وحدة مولدة للنقد أو للأعمال التجارية) ويتطلب عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة قياس القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات مالية وغير مالية على حد سواء.
- لدى المجموعة شبكة رقابية منظمة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة وهذا يتضمن فريق تقييم يتحمل المسؤولية الكاملة عن اشراف جميع قياسات القيمة العادلة المهمة وما يتضمنه المستوى الثالث من القيمة العادلة والتقارير المباشرة للمدير المالي او من ينوبه. ويقوم فريق التقييم بمراجعة المدخلات المهمة التي لا يمكن تتبعها وتقييم التعديلات.
- إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيمة العادلة، كنقل وسائط أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها، إن مثل هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية بما في ذلك التسلسل الهرمي للقيمة العادلة التي ينبغي أن تصنف مثل هذه التقييمات. ويتم تبليغ لجنة التدقيق عن قضايا التقييم الهامة.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات تستخدم المجموعة معطيات جديدة بملاحظة السوق على قدر الإمكان. تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما تقوم المجموعة باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- المستوى (١): أسعار مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لأصول أو مطلوبات متماثلة.
- المستوى (٢): أساليب تقييم تعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المتضمنة المدرجة في المستوى (١) التي يتم تحديدها للموجودات والمطلوبات بشكل مباشر كالأسعار أو بصورة غير مباشرة يربطها مع الأسعار.
- المستوى (٣): أساليب تقييم الأصول أو المطلوبات باستخدام مدخلات هامة لا تعتمد على معلومات السوق المتاحة (مدخلات لا يمكن تتبعها ومعدلة بشكل جوهري). إذا كانت المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات فقد يتم تصنيفها في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كإدخال ومن ثم يتم تصنيف قياس القيمة العادلة في مجملها في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كإدخال أدنى مستوى وهذا مهم للقياس.

هذا وتعترف المجموعة بالتحويل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية السنة.

تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وافتراضاتها معقولة وكافية.

٣) السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة المبينة في إيضاح (٤) والتي أصبحت سارية المفعول ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، حيث لم يكن لتطبيق هذه المعايير الجديدة والمعايير المعدلة تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية للمجموعة:

أ. الأدوات المالية

- الاعتراف والقياس الأولي للموجودات والمطلوبات المالية:

يتم إثبات الذمم التجارية المدينة وأوراق الدين المصدرة عند نشأتها، حيث يتم الاعتراف الأولي بجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم تكن ذمم تجارية بدون عنصر تمويل كبير) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة أما وبالنسبة للموجودات والالتزامات المصنفة بالقيمة العادلة المضافة، وللبنود غير المصنفة كأصل أو التزام بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها. ويتم القياس الأولي للذمم التجارية المدينة بدون عنصر تمويل كبير بسعر المعاملة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- التصنيف والقياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية:

- الموجودات المالية

تبعاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) وعند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه إما: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - لكل من سندات الدين وأدوات حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة الإبلاغ الأولى بعد التغيير في نموذج العمل.

تقاس الموجودات المالية بالكلفة المطفأة إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الموجودات ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الموجودات المالية تحدد تاريخ، معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الموجودات ضمن نموذج أعمال الإدارة هدفه تحقيق تدفقات نقدية مستقبلية و/أو بيع هذه الموجودات المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الموجودات المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

عند الاعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحفوظ فيها بغرض التداول، قد تختار المجموعة بشكل لا رجعة فيه عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الدخل الشامل الآخر، بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار على حده.

إن جميع الموجودات المالية التي لا تقاس بالكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة وهذا يشمل كافة مشتقات الموجودات المالية. عند الاعتراف الأولي، للمجموعة إمكانية الاختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الموجودات المالية التي استوفت شروط القياس بالكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يقل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

تقييم نموذج الأعمال:

تقوم المجموعة بتقييم أهداف نموذج الأعمال الذي يتم خلاله الاحتفاظ بالموجودات المالية على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. المعلومات التي يتم النظر فيها تشمل:

- السياسات والأهداف الموجودة للمحفظة والممارسة لتلك السياسات. ويشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، مع الاحتفاظ بشكل خاص بسعر فائدة معين، أو مطابقة استحقاق الموجودات المالية مع استحقاق أي التزامات ذات صلة أو الاستخدامات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.

- كيف يتم تقييم أداء المحفظة واعداد تقريرها لإدارة المجموعة.

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحفوظ بها في نموذج العمل) وكيفية إدارة هذه المخاطر.

- كيفية احتساب العوائد لمديري المحافظ - على سبيل المثال، ما إذا كان التعويض مستنداً إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المجمعة.

- حسب عدد مرات وحجم وتوقيت البيع للموجودات المالية في الفترات السابقة، ومبررات هذه العملية والتوقعات بشأن المبيعات في المستقبل.

لا يعتبر تحويل الموجودات المالية الي طرف ثالث عبر المعاملات التي لا تستوفي شروط الغاء الاعتراف كمبيعات لهذا الغرض تماشياً مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات.

الموجودات المالية المحفوظ بها للمتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم تقييمها بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة:
لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي بتاريخ الاعتراف الأولي. يتم تعريف "الفائدة" على أنها الاعتبار للقيمة الزمنية للنقود وللمخاطر الائتمانية المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة زمنية معينة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش الربح في تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة، أخذت المجموعة في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تنطوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية وعليه لا تستوفي الشرط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها أن تغير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية.
- الشروط التي قد تعدل سعر القسيمة التعاقدية، بما في ذلك ميزات سعر الفائدة المتغير.
- ميزات الدفع المسبق وامكانية التمديد.
- الشروط التي تحدد مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من الموجودات المحددة.

وتتفق ميزة الدفع المسبق مع الدفعات لأصل الدين فقط ومعدل الفائدة إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري بمبالغ غير مسددة لأصل المبلغ القائم، والذي قد يتضمن تعويضاً إضافياً معقولاً لإنهاء العقد في وقت مبكر. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للموجودات المالية التي يتم اقتناؤها بخصم أو علاوة على المبلغ التعاقدية الخاص بها، فإن ميزة الدفع المسبق تسمح أو تتطلب الدفع المسبق بمبلغ يمثل قيمة العقد الأساسي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية (ولكن غير المدفوعة) فائدة تعاقدية (والتي قد تتضمن أيضاً مبالغ إضافية معقولة لتعويض عن الإنهاء المبكر) يتم التعامل معه أنه متوافق مع هذه الميزة إذا كانت القيمة العادلة لميزة الدفع المسبق غير هامة عند الاعتراف الأولي.

الموجودات المالية - القياس اللاحق للأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الصافية، بما في ذلك أي فوائد أو توزيعات أرباح، في الربح أو الخسارة.
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بقيمة خسائر ائتمانية متوقعة. يتم الاعتراف بليرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وتدني القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات أي ربح أو خسارة من إستبعاد الموجودات في الربح أو الخسارة.
استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل في الربح أو الخسارة ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الصافية الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية على أنها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفها على أنها محتفظ بها للمتاجرة، وتكون مشتقات أو تم تحديدها على أنها كذلك النحو عند الاعتراف المبدئي. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ويتم إثبات الأرباح والخسائر بالصافي، بما في ذلك أي مصروفات فوائد في الربح أو الخسارة.
المطلوبات المالية الأخرى يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات مصاريف الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الربح أو الخسارة. أي ربح أو خسارة من البيع يتم الاعتراف به أيضاً في الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو تقوم بتحويل الحقوق الخاصة بتلقي التدفقات النقدية التعاقدية خلال عملية تنتقل فيها جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري إلى طرف آخر أو لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية ولا تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات المالية. تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي، ولكنها تحتفظ إما بكل أو جوهرياً بجميع مخاطر ومنافع الموجودات المحولة. في هذه الحالات، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المنقولة.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم المجموعة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند تعديل شروطها والتدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات المطلوبات المالية الجديدة مبنية على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند عدم التحقق من المطلوبات المالية، فإن الفرق بين المبلغ المسدد ينطفيء ويُدْرَجُ المقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مكتوبة) في الربح أو الخسارة.

تعديلات على الموجودات والمطلوبات المالية

الموجودات المالية المعدلة

إذا تم تعديل شروط الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للموجودات المعدلة مختلفة إلى حد كبير. إذا كانت التدفقات النقدية مختلفة إلى حد كبير، فإنه يتم إلغاء الاعتراف بالحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية الأصلية ويتم إثبات موجودات مالية جديدة بالقيمة العادلة ويضاف إليها أي تكاليف متعلقة بها. يتم احتساب أي عمولات مستلمة كجزء من التعديل على النحو التالي:

- يتم إدراج عمولات تحديد القيمة العادلة للموجودات الجديدة والرسوم التي تمثل تعويضاً للتكاليف المتعلقة بالموجودات الجديدة من ضمن القياس الأولي للموجودات المالية الجديدة.

- يتم إدراج الرسوم الأخرى في الربح أو الخسارة كجزء من الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف.

إذا تم تعديل التدفقات النقدية في حال مواجهة المفترض الصعوبات المالية، يكون هدف التعديل بشكل عام هو تعظيم القيمة المستردة للشروط التعاقدية الأصلية بدلاً من إنشاء أصل جديد بشروط مختلفة، إذا خططت المجموعة لتعديل موجودات مالية بطريقة تؤدي إلى إعفاء من التدفقات النقدية، عندها يتم النظر أولاً فيما إذا كان سيتم احتساب تدني على جزء من الموجودات المالية قبل إجراء التعديل على الموجودات المالية. يؤثر هذا النهج على نتيجة التقييم الكمي ويعني عدم استيفاء معايير إلغاء الاعتراف في مثل هذه الحالات.

المطلوبات المالية المعدلة

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتختلف التدفقات النقدية للمطلوبات المالية المعدلة بشكل جوهري. في هذه الحالة، يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاء اعترافها والمبالغ المدفوعة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

ب. التدني

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة؛

- استثمارات الديون من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و

- الموجودات التعاقدية.

تقوم المجموعة أيضاً بالاعتراف بمخصص خسائر للخسائر الائتمانية المتوقعة لذمم الإيجارات والتي يتم الإفصاح عنها كجزء من الذمم والأرصدة المدينة الأخرى.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة طوال عمر الأصل، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياس خسائرها الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً:

- سندات الدين التي تم تحديد أن لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ البيانات المالية.

- سندات الدين والأرصدة البنكية الأخرى التي لم تزداد مخاطر الائتمان (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

يتم قياس مخصصات الخسائر للذمم التجارية والموجودات التعاقدية دائماً بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة طوال عمر الأصل.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للموجودات المالية قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تعتبر المجموعة أن المعلومات المعقولة والمدعومة ذات صلة ومتوفرة بدون تكلفة أو مجهود غير ضروري.

ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية على حد سواء، استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المدروس، بما في ذلك المعلومات المستقبلية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الموجودات المالية قد زادت بشكل ملحوظ إذا كانت متعثرة لأكثر من ١٢٠ يوماً من تاريخ استحقاقها.

تعتبر المجموعة أن الموجودات المالية متعثرة عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون الرجوع من جانب المجموعة إلى إجراءات مثل تسجيل الضمانة (إن وجدت)؛ أو

- تجاوز تاريخ، الموجودات المالية أكثر من ١٢٠ يوماً.

تعتبر المجموعة الموجودات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان للموجودات المالية "الدرجة الاستثمارية".

الخسائر الائتمانية المتوقعة على عمر الأصل: هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع التعثرات المحتملة خلال العمر المتوقع من الأداة المالية.

تعتبر تكلفة الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن الأحداث الافتراضية الممكنة بعد ١٢ شهراً ضمن تاريخ الإبلاغ (أو لفترة أقصر إذا كان العمر المتوقع أقل من ١٢ شهراً).

ان أقصى دورة في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى دورة تعاقدية تكون فيها المجموعة عرضة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية للعجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تلقياً).

يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للموجودات المالية.

تدني الائتمان - موجودات مالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر متدنية القيمة. الموجودات المالية "متدنية ائتمانياً" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للموجودات المالية.

تتضمن الأدلة على أن الموجودات المالية ذو قيمة ائتمانية متدنية البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- صعوبة مالية كبيرة للمقرض أو المصدر للأداة المالية؛

- التخلف عن السداد.

- إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل المجموعة بشروط لا تعتبرها المجموعة بطريقة أخرى.

- من المحتمل أن يدخل المقرض في حالة إفلاس أو أي إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو

- عدم وجود سوق نشط للأدوات المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. بالنسبة لسندات الدين في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر، يتم تحميل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الربح أو الخسارة ويتم تسجيله في الدخل الشامل الأخر.

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الموجودات المالية بالكامل أو جزء منها. بالنسبة للعملاء الأفراد لدى المجموعة سياسة لشطب القيمة الدفترية الإجمالية عندما تتعثر حسب الخبرة التاريخية لاسترداد الموجودات المماثلة. بالنسبة للعملاء من الشركات، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بالتوقيت ومقدار الشطب اعتماداً على التوقع المعقول لاستردادها. تتوقع المجموعة عدم حدوث استرداد ملحوظ من المبالغ المشطوبة. ومع ذلك، قد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ أو الاجبار على الدفع من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المالية في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- بالنسبة لاختبار التدني في القيمة، يتم تجميع الموجودات في مجموعة أصغر من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية من الاستمرار في الاستخدام، وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للأصول الأخرى أو للوحدات المنتجة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن تجميع الأعمال إلى الوحدات المنتجة للنقد أو مجموعات من الوحدات المنتجة للنقد والتي من المتوقع أن تستفيد من التعاون الناتج.
- إن القيمة القابلة للاسترداد لأصل أو الوحدة المنتجة للنقد للإستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع ايهما أكبر. تعتمد القيمة المستخدمة على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.
- يتم إثبات خسارة تدني القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.
- يتم إدراج خسائر تدني القيمة في الربح أو الخسارة. يتم تخصيصها أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدة المنتجة للنقد، ثم تخفيض القيمة الدفترية للأصول الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.
- بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسارة التدني فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسائر تدني القيمة.

ج. استثمارات في شركة حليفة

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً - وليست سيطرة - على سياساتها المالية والتشغيلية. الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة على انشطتها ويتم تأسيسها من خلال اتفاقيات تعاقدية وتتطلب قراراتها المالية والتشغيلية موافقة بالإجماع.
- يتم محاسبة الاستثمارات في الشركات الحليفة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة في البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم الاعتراف الأولي بها بالكلفة، وتشتمل تكلفة الاستثمارات على تكاليف الإقضاء.
- تشتمل البيانات المالية الموحدة على حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر بها بطريقة حقوق الملكية وذلك بعد إجراء التسويات اللازمة لموائمتها مع السياسات المحاسبية للمجموعة وذلك من تاريخ ابتداء التأثير الفعلي أو السيطرة المشتركة حتى تاريخ توقف التأثير الفعلي أو السيطرة المشتركة.

د. الممتلكات والمعدات

- الإعتراف والقياس

- تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة. تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمعدات.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد بنود من الممتلكات والمعدات بمقارنة المقبوضات من الإستهلاك مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

- التكاليف اللاحقة

- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للمجموعة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها المجموعة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد عند تكبدها.

- الإستهلاك

- يتم الاعتراف بمصروف الإستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات بإستثناء الأراضي فلا تستهلك.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إن نسب الاستهلاك السنوية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي:

نسبة الاستهلاك	بنود الممتلكات والمعدات
١٠-٣٣%	مباني ومعدات المشاريع
١٥%	أثاث ومفروشات
١٠-٢٥%	أجهزة ومعدات
٢٥%	أجهزة حاسوب وبرامج
١٥-٢٠%	سيارات

تقوم المجموعة بمراجعة الأعمار الانتاجية والاستهلاك للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية.

٥. أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

تظهر الأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشتمل الكلف على النفقات المتكبدة على المشاريع قيد التنفيذ أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها على هذه المشاريع، ولا يتم استهلاك المشاريع قيد التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام أو للبيع. تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للمجموعة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

و. أراضي برسم الإستغلال والتطوير

تظهر الأراضي برسم الإستغلال والتطوير بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشتمل الكلف على النفقات المتكبدة على هذه الأراضي وتطورها أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها على هذه الأراضي، ولا يتم الاستهلاك إلى حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام أو للبيع. تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للمجموعة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

ز. الموجودات المحتفظ بها بنية البيع

يتم تصنيف الموجودات المتداولة المتوقع استردادها بشكل أساسي من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر كموجودات محتفظ بها بنية البيع. تظهر الموجودات المتداولة المحتفظ بها بنية البيع بقيمتها المدرجة أو بقيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أيهما أقل. عند تصنيفها كموجودات متداولة محتفظ بها بنية البيع، لا يتم اطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات والمعدات.

ح. المخزون

يظهر المخزون بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتحدد الكلفة وفقاً لطريقة المتوسط المرجح والتي تشتمل على النفقات المتكبدة عند الحصول على المخزون أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها عند احضار المخزون الى الموقع وبحالته الراهنه. يتكون بند المخزون من مخزون الأراضي، مخزون فلل ومواد البناء كون نشاط المجموعة الرئيسي هو تطوير وبيع العقارات. تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للمجموعة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

ط. الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه اما لكسب إيرادات ايجارية او للزيادة في قيمته او كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الانتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض ادارية. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الايضاحات حول البيانات المالية الموحدة والتي يتم تقديرها من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

ي. تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات المتأبئة عندما تقوم المجموعة بنقل المنافع والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية البضاعة إلى المشتري ومن المحتمل استرداد عائدتها النقدي، عندما يكون من الممكن إحتساب التكاليف المتكبدة أو التي سيتم تكبدها في عملية البيع بشكل موثوق. وعندما لا تكون المجموعة في وضع تمارس فيه حكم فعلي لهذه البضاعة، عندها يمكنها تحديد الإيراد من عملية البيع بشكل موثوق. عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بعملية البيع. وإذا كان من المحتمل قياس الخصم بشكل موثوق على أن يسجل الخصم من الإيرادات أو المبيعات كما هو معترف به.

تقوم المجموعة بتوليد إيرادات بشكل أساسي من الخدمات المقدمة لعملائها. يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل. حيث تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة في وقت محدد أو بمرور الوقت على سلعة أو خدمة إلى عميل بما يتوافق مع المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) كما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١. تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات واجبة التنفيذ.
٢. تحديد التزامات الأداء في العقد.
٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.
٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
٥. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما (أو كما) تفي المجموعة بالتزام الأداء في وقت محدد أو بمرور الوقت.
تفي المجموعة بالتزام الأداء ويعترف بالإيرادات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:
 - يتلقى العميل ويستهلك الفوائد في نفس وقت أداء المجموعة للخدمة أو للسلعة؛ أو
 - أداء المجموعة يخلق أو يحسن الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
 - لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل للمجموعة ولدى المجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى الآن.

ك. المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفاة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال السنة والكلفة المطفاة بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

ل. القيمة العادلة للموجودات المالية

"القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام ضمن معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في حال وجود الأصل. في حالة عدم وجود الأصل يستخدم سعر السوق الأكثر فائدة، التي لدى المجموعة امكانية الوصول اليه في هذا التاريخ، تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء، عدد من السياسات المحاسبية والافصاحات للمجموعة تتطلب قياس بالقيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وغير المالية. تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشط لتلك الأداة في حال تواجده ما أمكن. يعتبر السوق "نشطاً" إذا تمت معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتقديم معلومات التسعير على أسس مستمر. إذا لم يكن هناك سعر محدد في سوق نشط، فإن المجموعة تستخدم تقنيات تقييم تعمل على زيادة استخدام المدخلات الممكن قياسها ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للقياس. تتضمن تقنية التقييم المختارة جميع العوامل التي سيأخذها المشاركون في السوق لتحديد سعر المعاملة. إذا كان الأصل أو الإلتزام الذي تم قياسه بالقيمة العادلة له سعر عرض وسعر طلب، تقوم المجموعة بقياس الموجودات حسب سعر العرض والمطلوبات بسعر الطلب.

إن أفضل دليل على القيمة العادلة للأداة المالية عند الاعتراف المبدئي هو سعر المعاملة - أي القيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم. إذا قررت المجموعة أن القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي تختلف عن سعر المعاملة يتم إثبات القيمة العادلة من خلال سعر محدد في سوق نشط لأصل أو التزام مماثل ولا يستند بالنسبة لتقنية التقييم التي تعتبر أن أي مدخلات غير قابلة للقياس غير ذات أهمية فيما يتعلق بالقياس، يتم قياس الأداة المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، يتم تعديلها لتأجيل الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وسعر المعاملة.

في وقت لاحق، يتم الاعتراف بهذا الفرق في الربح أو الخسارة على أساس مناسب على مدى حياة الاداة لكن يتوقف الاعتراف بالفرق بتوفر بيانات يمكن قياسها أو في حال إغلاق المعاملة (بيع الاداة المالية).

يتم إجراء تقاوس بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاوس أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

م. تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام المجموعة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

ن. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة لذلك الإلتزام.

س. مصاريف التمويل

تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الإقتراض. يتم الإقرار بكل تكاليف الإقتراض التي لا تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

ع. الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية. ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحتمل تراجع عائداتها.

ف. ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الإقرار بمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة إلا إذا كان يتعلق باندماج الأعمال، كما يعترف بالضريبة المتعلقة بنود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر الموحد ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية إضافة إلى أي تسويات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.

- يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.

- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ، البيانات المالية الموحدة هذا وتم الأخذ بعين الاعتبار اثر التعديلات على قانون ضريبة الدخل المعدل رقم ٢٨ لعام ٢٠١٨ في احتساب الموجودات الضريبية المؤجلة كما في تاريخ البيانات المالية.

- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس المجموعة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي، أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.

- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الإستفادة من الفروقات المؤقتة.

- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

- تحتسب الضرائب الحالية المستحقة بمعدل ضريبة دخل (٢٠٪) في عمان و(٥٪) في العقبة و(١٪) للمساهمة الوطنية وفقاً لقانون ضريبة الدخل السائد الجديد في المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة فينيكس العربية قابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٤) المعايير أو التعديلات الجديدة لعام ٢٠٢٣ والمتطلبات للفترة القادمة

اسم المعيار	رقم المعيار
عقود التأمين.	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧).
عرض البيانات المالية.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).
السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والاضطرار.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).
ضرائب الدخل.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢).
الايجارات.	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦).
قائمة التدفقات النقدية.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧).
اثر التغير في أسعار العملات الاجنبية.	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١).

٥) التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيانات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

أ. القطاع التشغيلي

وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

- الصناعات.

- العقارات.

- أعمال المقاولات.

المجموع	أعمال المقاولات	العقارات	الصناعات	
دينار	دينار	دينار	دينار	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(٢٤٦,٣٩٢)	-	(٢٤٦,٣٩٢)	-	صافي إيرادات القطاع
٤٠٩,٤٩٨	-	٤٥٥,٢٥٤	(٤٥,٧٥٦)	المسترد من التدني
٤٤,٢٠٩	(٢,٦٨١)	٥٠,٤٧٩	(٣,٥٨٩)	مخصص قضايا
(١,٣٥٩)	١٢٩	(١,٤٨٨)	-	مخصص غرامات ضريبة دخل
(١,٠٧٣,٧٨٩)	(١٣,٢٨٠)	(٩٧٦,٣٨٠)	(٨٤,١٢٩)	مصاريف ادارية وايرادات أخرى
(٨٦٧,٨٣٣)	(١٥,٨٣٢)	(٧١٨,٥٢٧)	(١٣٣,٤٧٤)	خسارة القطاع
٦٢,٤٥٠,٩٨٩	٩٣	٥٣,٩٣٥,٨٢٧	٨,٥١٥,٠٦٩	اجمالي موجودات القطاع
١٩,٧٣٦,٢٨٠	٤٠٠,٦٨٨	١٨,٩٩٨,٤٢٤	٣٣٧,١٦٨	إجمالي مطلوبات القطاع
المجموع	أعمال المقاولات	العقارات	الصناعات	
دينار	دينار	دينار	دينار	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(٢٦,٦٣٣)	-	(٢٦,٦٣٣)	-	صافي إيرادات القطاع
(٩٥١,٦٧٧)	-	(٨٦٧,١٧٥)	(٨٤,٥٠٢)	مصروف تدني
(٢٤٣,٣٥٥)	(٣,٢٥٨)	(٢٢١,٦٠١)	(١٨,٤٩٦)	مخصص قضايا
٤٣٩,٠٠٨	٤٩٩	٤٣٨,٥٠٩	-	مخصص غرامات ضريبة دخل
(١,٠٠٦,٤٥٧)	(١٤,٧٨١)	(٨٥٨,٧٧٨)	(١٣٢,٨٩٨)	مصاريف ادارية وايرادات أخرى
(١,٧٨٩,١١٤)	(١٧,٥٤٠)	(١,٥٣٥,٦٧٨)	(٢٣٥,٨٩٦)	خسارة القطاع
٦٥,٢٣٢,٥١٠	٩٣	٥٦,٧٢٠,٦٣٨	٨,٥١١,٧٧٩	اجمالي موجودات القطاع
٢١,٦٥٢,١٠٠	٤٠٣,٢٩٠	٢٠,٩٣١,١٤٥	٣١٧,٦٦٥	إجمالي مطلوبات القطاع

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

ب. القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة جميع أنشطتها من داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

٦) استثمارات عقارية

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤
(٦,٤٦٢,٨٢٠)	(٦,٥٠٨,٥٧٦)
٨,٤٠٨,٣١٤	٨,٣٦٢,٥٥٨

الكلفة

يطرح: مخصص تدني *

* إن الحركة الحاصلة على مخصص التدني خلال السنة كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٦,٣٧٨,٣١٨	٦,٤٦٢,٨٢٠
٨٤,٥٠٢	٤٥,٧٥٦
٦,٤٦٢,٨٢٠	٦,٥٠٨,٥٧٦

رصيد بداية السنة

مصروف تدني استثمارات عقارية خلال السنة

رصيد نهاية السنة

- تمثل الاستثمارات العقارية أراضي وهناجر مسجلة لدى شركة المداريون للصناعات الخرسانية وشركة المداريون للصناعات التشكيلية، حيث إن خطة الإدارة بالنسبة لهذا البند تتمثل في دراسة خيارات بيع أو تضمين أو تأجير المشاريع.

- تمثل الاستثمارات العقارية أراضي وهناجر بلغت صافي قيمتهما الدفترية (٨,٣٦٢,٥٥٨) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة، وقد بلغ معدل القيمة العادلة لهذه الاستثمارات حسب تقدير ثلاثة مخمنين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي ما قيمته (٨,٣٦٢,٥٥٨) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

شركة فينيكس العربية قابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٧ أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

المجموع الكلي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأندلسية (٣)	مشروع منتج البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٦٠,٧٩٨,٤٩٤	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٥,٧٤١,٠٥٨	٢٥,٨٣٣,٧٥٤	٩,٠٢٠,٣٥١	الرصيد في بداية السنة
٤٤٥,١٤٦	-	-	٤٢٢,٦٤٧	٢٢,٤٩٩	إضافات
(٢,٥٧١,٤٥٦)	-	-	(٣٢٠,٦٢٦)	(٢,٢٥٠,٨٣٠)	المحول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)
٢٦١,٤٧٥	-	-	٢٦١,٤٧٥	-	المحول من مخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)
(٢٣,٥٦٦,٨٦٩)	(١٥,٢٦٤,٧٣٣)	(٢,٧٠٧,٣٩٢)	(٤,١٨٨,٠٧٥)	(١,٤٠٦,٦٦٩)	مخصص تدني *
٣٥,٣٦٦,٧٩٠	٤,٩٣٨,٥٩٨	٣,٠٣٣,٦٦٦	٢٢,٠٠٩,١٧٥	٥,٣٨٥,٣٥١	الرصيد في نهاية السنة

المجموع الكلي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأندلسية (٣)	مشروع منتج البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٦٦,٤٥٨,١٥٩	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٦,٣١٥,٤١٧	٢٨,٨٠٨,٠٨٥	١١,١٣١,٣٢٦	الرصيد في بداية السنة
٧٥١,٤٦٨	-	٢٢	٦٥٥,٧١٥	٩٥,٧٣١	إضافات
(٧,٠٦٧,٥١٤)	-	(١,٢٣٠,٧٦٢)	(٣,٦٣٠,٠٤٦)	(٢,٢٠٦,٧٠٦)	المحول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)
٦٥٦,٣٨١	-	٦٥٦,٣٨١	-	-	المحول من مخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)
(٢٤,٣٥٥,٣٠٠)	(١٥,٢١٧,٧٥٦)	(٢,٦٧٥,٨٢٥)	(٤,٥٤٣,١٨٩)	(١,٩١٨,٥٣٠)	مخصص تدني *
٣٦,٤٤٣,١٩٤	٤,٩٨٥,٥٧٥	٣,٠٦٥,٢٣٣	٢١,٢٩٠,٥٦٥	٧,١٠١,٨٢١	الرصيد في نهاية السنة

ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

* ان الحركة الحاصلة على مخصص التدني كما يلي:-

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢٧,١٧١,٦٠٣	٢٤,٣٥٥,٣٠٠	الرصيد كما في بداية السنة
-	١٠٧,٧٧٤	المكون خلال السنة
(١,٥٦٢,٩٣٢)	(٣٣٨,٧١٩)	مخصص انتفت الحاجة إليه
(١,٢٥٣,٣٧١)	(٥٥٧,٤٨٦)	محول لمخزون فلل معدة للبيع ايضاح (١٣)
٢٤,٣٥٥,٣٠٠	٢٣,٥٦٦,٨٦٩	الرصيد كما في نهاية السنة

١. قامت شركة القبس للتطوير العقاري وهي احدى الشركات التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة بتوقيع اتفاقية مع مؤسسة استثمار الموارد الوطنية بتاريخ ١٧ كانون الثاني ٢٠٠٥ لشراء أراضي بمنطقة العبدلية / الزرقاء وذلك لغايات إقامة مشروع اسكاني هذا وقد ألت ملكية هذه الأراضي لشركة القبس للتطوير العقاري.

وباشرت المجموعة بإنشاء ٢٥٣ فيلا متلاصقة عام ٢٠٠٥، هذا وقد قامت المجموعة بإستكمال أعمال الإنشاء ابتداء من الربع الثاني من عام ٢٠١٦ و على مراحل، تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال الأعمال بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ ٤,٣١٥,٨٣٣ دينار. تتمثل خطة المجموعة بتمويلها بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال بيع بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة او بيع المشروع على مراحل والاستفادة من عوائد كل مرحلة في تطوير المراحل التالية، او استقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع.

قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني قيمة مشروع مدينة الشرق بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع ايضاح رقم (١٣) لعكس القيمة العادلة للمشروع وقد نتج عن ذلك عكس مخصص تدني بقيمة ٣١,٨١١ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ دينار هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاث مقيمين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة. خلال العام ٢٠٢٣ قامت المجموعة بإتمام عمليات البيع والتنازل عن ٢١ فيلا (٢٠٢٢: ٢٧ فلل)، كما حصلت الشركة بتاريخ ٢٤ كانون الثاني ٢٠٢٤ على تمديد فترة الإنتهاء من المشروع حتى تاريخ ١ كانون الثاني ٢٠٢٦.

٢. قامت شركة القبس للتطوير العقاري بتوقيع اتفاقية تطوير مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتاريخ ٨ اب ٢٠٠٥ تم بموجبها شراء أراضي لغايات إقامة وتشغيل مجموعة من العقارات والمباني والفلل هذا وقد الت ملكية هذه الأراضي لشركة منتجج البحر الأحمر للتطوير العقاري بموجب اتفاقية احالة حق.

خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٥، قامت ادارة المجموعة بالتواصل لإتفاق مع سلطة اقليم العقبة لاعادة احياء المشروع بعد توقف دام ٤ سنوات، وأدت المفاوضات الى صدور موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٦ آذار ٢٠١٦ على تمديد فترة انجاز المشروع.

تم تقسيم المشروع الى خمسة مراحل تمتد فترة انجازها الى ثلاث سنوات، وبكلفة استكمال اجمالية تقديرية بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ بقيمة ١٥,٤٤٩,٣٩٢ دينار وذلك بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال بيع بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة او بيع المشروع على مراحل والاستفادة من عوائد كل مرحلة في تطوير المراحل التالية، او استقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع.

قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني لقيمة مشروع منتجج البحر الأحمر بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع ايضاح رقم (١٣) وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع وقد نتج عن ذلك عكس من مخصص التدني بقيمة ٢٨١,١٠١ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة بالإضافة لدراسة النتائج المتوقعة لصافي القيمة القابلة للتحقق للفلل المرتبطة بعقود وعد بالبيع.

تمكنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ من اتمام تنازل وتسليم فلل عدد ٨ في المشروع (٢٠٢٢: ١٠ فيلا). وحصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ على تمديد نهائي وأخير لفترة الإنتهاء من المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٥، كما حصلت الشركة على موافقة للاعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخير في تنفيذ المشروع معلقة بالالتزام بالمدد الزمنية الممنوحة.

٣. تقوم الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية ببناء فلل على أراضي تم شراؤها لهذا الغرض من اجل بيعها. خلال العام ٢٠١٤ تم إستبعاد / التنازل عن فلل وأراضي من مشروع الأندلسية بكلفة ٥٢ مليون دينار وذلك وفقاً لإتفاقيات إعادة هيكلة المديونية وملحقاتها مع بنوك محلية بالإضافة لتسويات المديونية المستحقة على المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني لقيمة مشروع الأندلسية بما يخص أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع أخذين بعين الاعتبار ان هنالك وعود بالبيع لمعظم الفلل وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ٣٢,٤٠٤ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

٤. قامت شركة تعمير للاستثمارات بتوقيع اتفاقية شراكة مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وذلك لإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات في منطقة الجيزة هذا وقد قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بالمساهمة بقطع الأراضي اللازمة لإقامة المشروع وتقوم المجموعة بإنشاء وبناء المدينة السكنية ومن ثم يتم المشاركة في إيراد البيع حسب النسب المتفق عليها.

بعد توقف دام حوالي ٥ سنوات، قامت ادارة المجموعة بالتواصل مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بهدف إعادة احياء المشروع الذي تم انجاز ١٢٧ عمارة منه بمرحلة الهيكل وبمستويات مختلفة، وفي الربع الأول من عام ٢٠١٦، صدرت موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٤ كانون الثاني ٢٠١٦ على امهال المجموعة فترة زمنية اخرى لاعداد دراسات وخطة عمل جديدة لاستكمال المشروع بكلفة تقديرية ١٣٢,٠٦١,٥٦١ دينار للمرحلة الأولى. على ان يتم توقيع اتفاقية بهذا الخصوص خلال فترة ٦ أشهر. وذلك بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال تسجيل بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة واستقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع، هذا وما زالت المجموعة على اتصال مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري للموافقة على الدراسات وخطة العمل الجديدة والتي قد تم تزويد المؤسسة بها من قبل المجموعة خلال العام ٢٠١٦ وذلك للبدء بتنفيذ خطة المجموعة.

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ بمتابعة المؤسسة بخصوص الخطة المقدمة ولكن لم يتم الانتهاء من الموضوع مما دفع المجموعة الى البدء بإتخاذ اجراءات قانونية حفاظا على حقوق المجموعة ومساهمتها، نجم عن هذه الاجراءات قيام المؤسسة العامة للتطوير الحضري بإبلاغ المجموعة بأن الاتفاقية منتهية قانونياً. تقوم إدارة المجموعة حالياً بمناقشة الخيارات المطروحة مع المؤسسة لتحديد آلية الاستمرار بخصوص هذا المشروع ونجم عن هذه النقاشات الاتفاق على وقف إجراءات التحكيم بموجب الكتاب الذي تم توجيهه بتاريخ ١٧ آذار ٢٠١٩ بين المجموعة والمؤسسة، تم خلال شهر أيلول ٢٠١٩ التفاهم المبدئي بين المجموعة والمؤسسة على ان تقوم المجموعة بشراء الأرض.

إلا أنه وفي خلال عام ٢٠٢٢، قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بإقامة دعوى قضائية ضد المجموعة لمنع معارضة منفعة عقار وإزالة المنشآت والتعويض بالمصاريف المرتبطة بها. إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الاتفاقية تنص على تعويض المجموعة بالإعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الاتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات. اما بالنسبة للمطالبة بتعويض الأعمال المنجزة من المشروع حتى الآن فقد تم أخذ المخصص الخاص بها وبالنسبة لإزالة الأعمال دون المواصفات تعتبر غير جوهرية برأي الإدارة ومع ذلك فإنه قد تم تثبيت التدني والمخصصات الخاصة بها وفقاً لتقييم المخمينين العقاريين. وعليه فإنه لا تتوقع إدارة المجموعة خسائر إضافية عن ما تم إثباته في البيانات المالية الموحدة لغاية الآن. هذا وبرأي إدارة المجموعة فإن الخيارات المطروحة ما زالت قيد النقاش مع الجهات المعنية بما في ذلك الاستمرار بالمشروع.

قامت المجموعة في عام ٢٠٢٣ بدراسة تدني قيمة مشروع اهل العزم وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بمبلغ ٤٦,٩٥٩ دينار ليصبح رصيد المخصص ١٥,٢٦٤,٧٣٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣. هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاث مقيمين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

* إن بند أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ بصافي قيمة دفترية ٣٥,٣٦٦,٧٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٣٦,٤٤٣,١٩٤ دينار) محجوز على جزء منها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

٨) أراضي يرسم الاستغلال والتطوير

كما يرد في إيضاح رقم (١١) نتج عن عملية استملاك الشركات التابعة (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القيس الأردني للتطوير العقاري) بموجب إتفاقية التسوية التي تمت فيما بين المجموعة والشركة الحليفة (شركة المها للتطوير العقاري) تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٢,٩٨٨,٩٣٧ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه ثلاثة قطع اراضي لغايات التطوير وانشاء المشاريع في منطقة الزرقاء وفقاً للاتفاقية الموقعة فيما بين هذه الشركات ومؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها (موارد)، وفقاً للاتفاقيات الموقعة مع المؤسسة فان سند تسجيل الملكية لهذه الأراضي تؤول الى المجموعة عند اصدار اذن الاشغال، حيث أنه وفقاً لملاحق الاتفاقية الموقع بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠١٧ فان فترة استكمال المشروع تمتد لمدة ٦ سنوات من تاريخ توقيع ملحق الاتفاقية، كما حصلت المجموعة بتاريخ ٢٤ كانون الثاني ٢٠٢٤ على تمديد فترة تنفيذ المشاريع حتى تاريخ ٢٤ أيلول ٢٠٢٥، هذا وما زالت لدى إدارة المجموعة النية باستكمال مراحل تطبيق المشروع ضمن الفترة المحددة أو استقطاب مستثمرين جدد لغايات التطوير.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إن بند أراضي يرسم الاستغلال والتطوير البالغ صافي قيمتها الدفترية ٢,٩٨٨,٩٣٧ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	رصيد كلفة أراضي يرسم الإستغلال والتطوير *
(٨٦٨,٠٥٩)	(٨١٥,٦٧٩)	مخصص التدني **
٢,٩٣٦,٥٥٧	٢,٩٨٨,٩٣٧	المجموع

* إن رصيد كلفة أراضي يرسم الإستغلال والتطوير يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣,١٥٦,٩٥٤	٣,١٥٦,٩٥٤	دفعات على حساب اقتناء اراضي
٦٤٧,٦٦٢	٦٤٧,٦٦٢	مصاريف تطوير الأراضي
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	الرصيد

قامت المجموعة باجراء اختبار تدني لقيمة هذا البند ونتج عن ذلك عكس من مخصص التدني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ بقيمة ٥٢,٣٨٠ دينار (مصرف تدني ٢٠٢٢: ٥٠٩,١٣٧ دينار) هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

** ان الحركة الحاصلة على مخصص تدني أراضي يرسم الاستغلال والتطوير خلال العام كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٥٨,٩٢٢	٨٦٨,٠٥٩	الرصيد في بداية السنة
٥٠٩,١٣٧	-	المكون خلال السنة
-	(٥٢,٣٨٠)	مخصص انتفت الحاجة إليه
٨٦٨,٠٥٩	٨١٥,٦٧٩	الرصيد كما في نهاية السنة

(٩) مخزون الأراضي

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤,٨٩٣,٥٢٢	٤,٩٨٣,٤٩٠	أراضي مفروزة *
٤,٣٤٣,٧٩٦	٣,٢٨٣,٣٧٠	أراضي غير مفروزة *
٩,٢٣٧,٣١٨	٨,٢٦٦,٨٦٠	المجموع

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

* إن تفاصيل رصيد مخزون الأراضي يتضمن على ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١٣,٦٢٧,٠٣٤	١٤,٢٤٠,٨٧١	الكلفة *
١,٤٩٦,٧٥٤	-	إضافات **
(٨٨٢,٩١٧)	(١,٤٩٦,٧٥٤)	استبعاد بالكلفة
(٥,٠٠٣,٥٥٣)	(٤,٤٧٧,٢٥٧)	ينزل: مخصص تدني مخزون الأراضي ***
٩,٢٣٧,٣١٨	٨,٢٦٦,٨٦٠	المجموع

* يتضمن هذا البند أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٨,٢٦٦,٨٦٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢):
٩,٢٣٧,٣١٨ دينار) محجوزاً عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.
بلغ معدل القيمة العادلة للأراضي وفقاً لتقييم خبراء عقاريين مرخصين من دائرة المساحة والأراضي ٨,٢٦٦,٨٦٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٩,٢٣٧,٣١٨ دينار).

** بلغت الإضافات خلال العام ٢٠٢٢ ما قيمته ١,٤٩٦,٧٥٤ دينار أردني والتي تمثل حصة الشركة في قطعة أرض من أراضي جنوب عمان (اللبن) والتي نجمت عن قرار محكمة التمييز رقم (٢٢٣٤) للعام ٢٠١١ وعن اتفاقية المصالحة الموقعة بتاريخ ٢٩ كانون الأول ٢٠١٣ والتي نجمت من خلالها إلزام المدعي عليهم بالتنازل عن جزء من حصصهم لصالح الشركة، علماً أنه تم استكمال إجراءات التسجيل لدى الدوائر الرسمية المعنية خلال سنة ٢٠٢٢، وتم بيعها والتنازل عنها خلال الربع الأخير من العام ٢٠٢٣.

*** إن الحركة الحاصلة على مخصص تدني مخزون الأراضي خلال العام كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣,١٦١,٧٦٤	٥,٠٠٣,٥٥٣	الرصيد في بداية السنة
١,٩٢٥,٦٨٣	(١٦٩,٣٢٥)	(المسترد من) خسائر التدني خلال السنة
(٨٣,٨٩٤)	(٣٥٦,٩٧١)	المستخدم خلال السنة
٥,٠٠٣,٥٥٣	٤,٤٧٧,٢٥٧	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١٠) ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	سيارات * دينار	اجهزة حاسوب وبرامج دينار	أجهزة ومعدات دينار	اثاث ومفروشات دينار	مباني ومعدات مشاريع دينار	الكلفة		
							الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	الرصيد كما في ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٣
١,٢٢٥,١٤٢	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٤,٥٨١	٨٨,٥٩١	٣٨٨,٤١٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
٤٩	-	-	-	٤٩	-	إضافات		
(١٩,٥٢٩)	-	-	-	(١٩,٥٢٩)	-	استبعادات		
١,٢٠٥,٦٦٢	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٤,٥٨١	٦٩,١١١	٣٨٨,٤١٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣		
١,٢١٢,٥٢٩	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٣,٨٩٥	٨٦,٨٦٦	٣٨٨,٢٢٨	مجمع الاستهلاك		
٢,٧٠٤	-	-	٢,٠٨٥	٦١٩	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
(١٩,٥٢٠)	-	-	-	(١٩,٥٢٠)	-	استهلاك السنة		
١,١٩٥,٧١٣	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٥,٩٨٠	٦٧,٩٦٥	٣٨٨,٢٢٨	إستبعادات		
١,٢١٨,٧٨١	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	٩٦,٠٤٥	٨٨,٥٦٦	٣٩٠,٦١٦	الكلفة		
٨,٥٦١	-	-	٨,٥٣٦	٢٥	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢
(٢,٢٠٠)	-	-	-	-	(٢,٢٠٠)	إضافات		
١,٢٢٥,١٤٢	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٤,٥٨١	٨٨,٥٩١	٣٨٨,٤١٦	استبعادات		
١,٢١٢,٤١٩	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٦,٤٤٧	٨٦,١٣٨	٣٩٠,٢٩٤	مجمع الاستهلاك		
٢,٣١٠	-	-	١,٤٤٨	٧٢٨	١٣٤	الرصيد كما في ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢
(٢,٢٠٠)	-	-	-	-	(٢,٢٠٠)	استهلاك السنة		
١,٢١٢,٥٢٩	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٣,٨٩٥	٨٦,٨٦٦	٣٨٨,٢٢٨	إستبعادات		
٩,٩٤٩	٩	٥	٨,٦٠١	١,١٤٦	١٨٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢
١٢,٦١٣	٩	٥	١٠,٦٨٦	١,٧٢٥	١٨٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٣
						صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢

* يتضمن بند الممتلكات والمعدات سيارات بلغت قيمتها الدفترية ٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٩ دينار) محجوز عليها مقابل قضايا مر فو عة ضد المجموعة.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١١) استثمار في شركة حليفة

يمثل هذا البند الاستثمار في شركة المها للتطوير العقاري.

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٣,٣٣%	٣٣,٣٣%	نسبة الإستثمار
٨	٨	الموجودات غير المتداولة
١١,٩٢١,٨٣٢	١١,٩٢١,٨٣٢	الموجودات المتداولة
(١,٢٥٠)	(١,٢٥٠)	المطلوبات غير المتداولة
١١,٩٢٠,٥٩٠	١١,٩٢٠,٥٩٠	صافي الأصول
-	-	الإيرادات
-	-	كلفة الإيرادات
(١,٢٩٣)	-	المصاريف الإدارية
(١,٢٩٣)	-	الدخل الشامل للسنة
(٤٣١)	-	حصة المجموعة من الدخل الشامل للسنة

إن رصيد الاستثمار في شركة حليفة يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣,٩٧٣,٩٦١	٣,٩٧٣,٥٣٠	رصيد الاستثمار بداية السنة
(٤٣١)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٣,٩٧١,٤٦٩)	(٣,٩٧١,٤٦٩)	يطرح المحول من مطلوب لطرف ذو علاقة - شركة المها للتطوير العقاري - شركة حليفة
٢,٠٦١	٢,٠٦١	الرصيد في نهاية السنة

تمتلك شركة المها للتطوير العقاري (شركة حليفة) أراضي بلغت قيمتها العادلة ١٢,٥٥٣,٢٨٨ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، حيث قررت هيئة المديرين في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٢ أيلول ٢٠١٠ توزيع هذه الأراضي على مالكي الشركة، علماً بأن حصة المجموعة من القيمة العادلة لهذه الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ تغطي مبلغ الإستثمار في المجموعة وقيمة الذمة المدينة المطلوبة من المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، هذا وقد قامت شركة المها خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٨ بالبدء بإجراءات البيع والتنازل و توزيع الأراضي (شركاتها التابعة) على مالكي الشركة وفقاً لإجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ علماً انه تم استكمال إجراءات التنازل لدى الدوائر الرسمية المعنية خلال شهر نيسان ٢٠١٩، نتج عن هذه العملية تملك شركة القبس للتطوير العقاري (شركة تابعة للمجموعة) لأربع شركات بنسبة ملكية ١٠٠٪ (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القبس الأردني للتطوير العقاري، شركة نور المها للتطوير العقاري) قامت المجموعة لاحقاً ببيع إحدى هذه الشركات (شركة نور المها للتطوير العقاري) خلال عام ٢٠١٩. وتم توحيد نتائج هذه الشركات في البيانات المالية الموحدة المرفقة، نتج عن هذا التوحيد تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغ صافي القيمة الدفترية لها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مبلغ (٢,٩٨٨,٩٣٧) دينار أردني والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه ثلاثة قطع أراضي لغايات التطوير وانشاء المشاريع في منطقة الزرقاء وفقاً للاتفاقية الموقعة فيما بين هذه الشركات ومؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتميمتها (إيضاح رقم ٨).

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١٢) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	أسهم شركات محلية:
٢	٢	شركة المستثمرون العرب المتحدون (تحت التصفية) *
١	-	شركة عنوان للإستثمار - الأردن (تحت التصفية) *
١,٨٦٥	٣,٩٩٨	شركة القدس للصناعات الخرسانية *
١,٨٦٨	٤,٠٠٠	

* تتضمن أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون (تحت التصفية) ما مجموعه ١٠٩,٦٠٠ سهم محجوزة بأمر من قبل المحكمة، تتضمن أسهم شركة عنوان للإستثمار (تحت التصفية) ما مجموعه ١١,٨٣١ سهم محجوزة بأمر من قبل المحكمة، مع العلم أن المجموعة قامت خلال العام ٢٠٢٣ بإستبعاد أسهم شركة عنوان للإستثمار ناتج عن تصفية الشركة، كما تتضمن أسهم شركة القدس للصناعات الخرسانية ما مجموعه ٥,٣٢٩ سهم محجوزة لغايات العضوية.

فيما يلي ملخص الحركة على التغير في احتياطي القيمة العادلة:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
(٢٨٣,٨٥٤)	(٢٨٦,١٩٩)	الرصيد كما في بداية السنة
(٢,٣٤٥)	٢,١٣٢	التغير في القيمة العادلة
-	١١,٨٣٠	استبعادات خلال السنة
(٢٨٦,١٩٩)	(٢٧٢,٢٣٧)	صافي القيمة العادلة

(١٣) مخزون فلل معدة للبيع

ان هذا البند يمثل الفلل الجاهزة للتسليم للعملاء خلال سنة وفق دراسات الدائرة الهندسية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.
ان مخزون فلل معدة للبيع بصافي قيمة دفترية ٤,٧٢١,٠٧٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢):
٥,٠٩٧,٧٤٠ دينار) محجوز على جزء منها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٦,٥٨٨,٩٥٦	٦,١٢٦,٠٢٩	مخزون فلل معدة للبيع *
(١,٤٩١,٢١٦)	(١,٤٠٤,٩٥٧)	مخصص تدني فلل معدة للبيع **
٥,٠٩٧,٧٤٠	٤,٧٢١,٠٧٢	

* ان الحركة الحاصلة على مخزون فلل معدة للبيع خلال السنة كانت كما يلي :

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤,٤٠٢,٩٦١	٦,٥٨٨,٩٥٦	رصيد بداية السنة
٧,٠٦٧,٥١٤	٢,٥٧١,٤٥٦	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ إيضاح (٧)
(٦٥٦,٣٨١)	(٢٦١,٤٧٥)	المحول لاراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ
١٦,١٠٦	٣٨٩,٧٦٠	تعديلات على كلفة الفلل خلال السنة
(٤,٢٤١,٢٤٤)	(٣,١٦٢,٦٦٨)	بيع وحدات سكنية
٦,٥٨٨,٩٥٦	٦,١٢٦,٠٢٩	الرصيد في نهاية السنة

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

** إن الحركة الحاصلة على المخصص خلال السنة كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٩٠٦,٥٣٥	١,٤٩١,٢١٦	الرصيد في بداية السنة
(٤,٧١٣)	(٢,٦٠٤)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
١,٢٥٣,٣٧١	٥٥٧,٤٨٦	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ (إيضاح ٧)
(٦٦٣,٩٧٧)	(٦٤١,١٤١)	المستخدم خلال السنة - فلل مباعه
١,٤٩١,٢١٦	١,٤٠٤,٩٥٧	الرصيد في نهاية السنة

(١٤) مخزون مواد بناء

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢,٨٧٧,٥٥٨	٢,٨٣١,٦٨٣	مواد خام
(٥٣٦,٠٣٠)	(٨٥٨,٦٠٤)	يطرح: مخصص تدني مخزون مواد بناء *
٢,٣٤١,٥٢٨	١,٩٧٣,٠٧٩	

* إن الحركة الحاصلة على المخصص خلال السنة كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢٢٨,١١٥	٥٣٦,٠٣٠	الرصيد بداية السنة
٣٠٧,٩١٥	٣٢٢,٥٧٤	المكون خلال السنة
٥٣٦,٠٣٠	٨٥٨,٦٠٤	الرصيد في نهاية السنة

وفقاً لتقديرات الإدارة فإن النسبة الأكبر من رصيد مخزون مواد البناء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ سوف يتم استغلالها لإستكمال مشاريع المجموعة المبنية في إيضاح رقم (٧) وليست لغايات البيع لأطراف خارجية.

(١٥) ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٨٠٢,٢٢٠	٨٧٧,٨٠٠	ذمم مدينة
٤,٥٠٣,٣٧٠	٤,٥٠٣,٣٧٠	شيكات برسم التحصيل *
٥,٣٠٥,٥٩٠	٥,٣٨١,١٧٠	
٨٥٢,٨٧٢	٨٠٢,٧١٣	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٣٧,١٨٨	٣٨,٤٣٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٠٣,٧٦٤	٢٠٥,٢٤٣	تأمينات مستردة
٥٩,٨٢٩	٥٨,٩٧٨	أمانات ضريبة المبيعات
٥٦,٥٠٨	٥٧,٣١١	أمانات ضريبة دخل مستخدمين وأخرى
٢,٢٦٧	٢,٥٣٣	أخرى
٦,٥١٨,٠١٨	٦,٥٤٦,٣٨٧	مجموع ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٦,٠٧٥,٨٢٤)	(٦,٠٣٠,٧٠٧)	يطرح: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
٤٤٢,١٩٤	٥١٥,٦٨٠	

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

* هنالك دعوى مقامة من المجموعة ضد شركة المستثمرون الصناعية والعقارية للمطالبة بهذه الشيكات بالإضافة لفائدة القانونية، وقد صدر قرار بتاريخ ١٨ شباط ٢٠١٣ يتضمن إلزام الشركة المدعى عليها بدفع المبلغ والرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية، تم وقف تنفيذ القرار حيث قامت شركة المستثمرون الصناعية والعقارية باستئناف القرار. صدر قرار محكمة الاستئناف بتاريخ ١٣ شباط ٢٠٢٤ بفسخ القرار وبرد دعوى شركة المستثمرون الصناعية والعقارية مع تضمينها الرسوم والمصاريف والأتعاب والفوائد القانونية.

** ان تفاصيل الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٦,٠٨٩,٥٢٧	٦,٠٧٥,٨٢٤	الرصيد في بداية السنة
(١٣,٧٠٣)	(٤٥,١١٧)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
٦,٠٧٥,٨٢٤	٦,٠٣٠,٧٠٧	الرصيد في نهاية السنة

(١٦) رواتب وبدلات الإدارة العليا

بلغت رواتب وبدلات ومنافع الإدارة العليا قصيرة الأجل مبلغ ٢٨٥,٣١٨ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مقابل ٢٩٦,٩٣٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

(١٧) النقد وما في حكمه

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣,٣٢٥	٨,٥٣٩	نقد في الصندوق
٣٤,٦٢٠	٣٥,٩٢٨	أرصدة لدى البنوك *
٣٧,٩٤٥	٤٤,٤٦٧	

* هناك حجز تحفظي بموجب قرارات محاكم أردنية على أرصدة المجموعة لدى البنوك مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة.

(١٨) موجودات محتفظ بها بنية البيع

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤٢٥,٤٨٥	-	الكلفة *
(٣٩٥,٧٨٥)	-	مخصص تدني **
٢٩,٧٠٠	-	الرصيد في نهاية السنة

* إن الحركة الحاصلة على الكلفة خلال السنة كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٧٠٤,٥٠٤	٤٢٥,٤٨٥	الرصيد بداية السنة
(٢٧٩,٠١٩)	(٤٢٥,٤٨٥)	استيعادات خلال السنة
٤٢٥,٤٨٥	-	الرصيد في نهاية السنة

شركة فينيكس العربية قابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

** إن الحركة الحاصلة على المخصص خلال السنة كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٦٤٧,٧٢٩	٣٩٥,٧٨٥
(٢٥١,٩٤٤)	(٣٩٥,٧٨٥)
٣٩٥,٧٨٥	-
	الرصيد بداية السنة
	استبعاذات خلال السنة
	الرصيد في نهاية السنة

تمثل الموجودات المحتفظ بها بنية البيع الآلات - خطوط إنتاج (Wood machines) والمسجلة لدى شركة المداريون للصناعات التشكيلية، قامت إدارة المجموعة في سنوات سابقة بإعداد دراسة حول هذا البند لغايات التحقق انه ينطبق عليه تعريف (موجودات محتفظ بها بنية البيع)، وتبين نتيجة لهذه الدراسة ان إدارة المجموعة تبذل جهودها لغايات بيع هذه الأصول وتحقيق اعلى أرباح ممكنة في ظل أسعار البيع المتواجدة في السوق، علماً بأنه تم بيع وتسليم كامل هذه الموجودات خلال عام ٢٠٢٣.

ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١٩) دفعات مقدمة على حساب مبيعات

المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	مشروع مدينة الشرق (فيل الجاردينز)	مشروع العزم	مشروع منتج البحر الأحمر	مشروع الأندلسية	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٨٤,٤٩٤,٣٥١	١١,٦٧٩,٥٧٤	-	١٥,٩٢٥,١٠٨	١٥٦,٨٨٩,٦٦٩	اجمالي قيمة عقود البيع الموقعة
١١,٤٠٢,٨٣٩	٦٣٦,٧٦٤	٥٣,٦٩٠	٨,٢٠٤,٥٩٦	٢,٥٠٧,٧٨٩	اجمالي الدفعات المقدمة **
٣,١٣٣	٢٥٣	٢,٠٣٢	٢٦٠	٥٨٨	عدد الوحدات السكنية الإجمالي
٨٥٣	١٥٨	-	١١٠	٥٨٥	عدد الوحدات السكنية المباعة
٢,٢٨٠	٩٥	٢,٠٣٢	١٥٠	٣	عدد الوحدات السكنية المتبقية
٧٣٧	١٢٥	-	٤٢	٥٧٠	عدد الوحدات المتنازل عنها *
١٦٨,٧١٤,٢١٩	٩,٧٦٠,٣٣٨	-	٥,٩٥٦,٠٢٥	١٥٢,٩٩٧,٨٥٦	قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها *
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	مشروع مدينة الشرق (فيل الجاردينز)	مشروع العزم	مشروع منتج البحر الأحمر	مشروع الأندلسية	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٨٣,٥٧٨,٣٥٧	٩,٤٤٥,٠٠١	-	١٧,٢٤٣,٦٨٧	١٥٦,٨٨٩,٦٦٩	اجمالي قيمة عقود البيع الموقعة
١٢,٦٦٦,١٧٧	٤٠٧,٠٠٠	٥٣,٦٩٠	٩,٧٠٠,٦٩٩	٢,٥٠٤,٧٨٨	اجمالي الدفعات المقدمة **
٣,١٣٣	٢٥٣	٢,٠٣٢	٢٦٠	٥٨٨	عدد الوحدات السكنية الإجمالي
٨٢٣	١٢٣	-	١١٥	٥٨٥	عدد الوحدات السكنية المباعة
٢,٣١٠	١٣٠	٢,٠٣٢	١٤٥	٣	عدد الوحدات السكنية المتبقية
٧٠٨	١٠٤	-	٣٤	٥٧٠	عدد الوحدات المتنازل عنها *
١٦٦,١٨٥,٢٣٣	٨,٣٥٠,٤٠١	-	٤,٨٣٦,٩٧٦	١٥٢,٩٩٧,٨٥٦	قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها *

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

* قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٣ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمنتازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢١ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) وما مجموعه ٨ وحدات سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد، بالمقارنة مع العام ٢٠٢٢ حيث قامت المجموعة بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمنتازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢٧ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) وما مجموعه ١٠ وحدات سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر ووحدة سكنية واحدة في مشروع الأندلسية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

** يمثل هذا البند قيمة الدفعات المستلمة من قبل المجموعة مقابل عقود وعد بالبيع كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٥,٢٨٢,٥٣٣	٤,٣٢٢,٣٤١	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٧,٣٨٣,٦٤٤	٧,٠٨٠,٤٩٨	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١٢,٦٦٦,١٧٧	١١,٤٠٢,٨٣٩	

تم تصنيف الدفعات المقدمة على حساب المبيعات طويلة الأجل وقصيرة الأجل وفقاً لتاريخ التنازل المتوقع عن الوحدات السكنية المباعة.

(٢٠) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤,٤٣٦,١٠٢	٤,٣٦٨,٦٧٣	ذمم دائنة
٦٩٩,٦٥٥	٥٧٣,٣٩٨	ذمم ومحتجزات مقاولين
٣٧٦,٩٤٤	٢٤٣,١٩٢	مخصص صيانة فلل مباعة
١٥٧,٥١٠	١٤٦,٧٥٨	مصاريف مستحقة
١٣٨,١٨٣	١٣٨,١٨٣	مخصص رسوم صندوق دعم التعليم *
١٠٦,٠٤٩	١٣٤,٤٥٥	اقتطاعات ضريبية
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	أوراق دفع
٨٧,٣٢٥	١١٦,١٦٥	أخرى
٦,٠٥١,٧٦٨	٥,٧٧٠,٨٢٤	

* تقوم إدارة المجموعة بمراجعة دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغايات الوصول الى تسوية نهائية بخصوص هذا الرصيد.

(٢١) مخصص ضريبة الدخل

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة كانت على النحو التالي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٧٩٤,٦٤٥	٨٤,٩٥٦	الرصيد في بداية السنة
٣٠,٣٨٠	١,٤٨٩	غرامات ضريبية
(٢٧٠,٦٨١)	(٥١,٦٨٣)	ضريبة دخل مدفوعة
(٤٦٩,٣٨٨)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه *
٨٤,٩٥٦	٣٤,٧٦٢	الرصيد في نهاية السنة

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

* قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٢ بإجراء تسوية للإعفاء من غرامات ضريبية دخل عن سنوات سابقة وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٨٠١٠)، والذي نتج عنه قيام المجموعة بتسوية أصل المبلغ الضريبي والبالغ ١٦٤ ألف دينار وإعفاء الشركة من غرامات ضريبية بلغت ٤٦٩ ألف دينار.

- فيما يلي التسوية بين الخسارة المحاسبية والخسارة الضريبية:

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
(١,٧٨٩,١١٤)	(٨٦٧,٨٣٣)	الخسارة المحاسبية
٣١٥,٢٩٣	(١,٧١١,٨٠٨)	فروقات ضريبية
(١,٤٧٣,٨٢١)	(٢,٥٧٩,٦٤١)	الخسارة الضريبية
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل
%١	%١	المساهمة الوطنية
-	-	ضريبة الدخل المستحقة
-	-	المساهمة الوطنية المستحقة

تحتسب الضرائب الحالية المستحقة للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ والذي بدء العمل به اعتباراً من أول كانون الثاني ٢٠١٩. وبموجب هذا القانون فإن نسبة الضريبة القانونية على الشركة ٢٠٪ بالإضافة إلى المساهمة الوطنية بنسبة ١٪ (٢٠٢٢: ٢٠٪، ١٪). صدر حجز تحفظي على جزء من موجودات المجموعة لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لسداد مطالبات هي حق للدائرة، إلا أن المجموعة استدركت المخصصات اللازمة لمواجهة تلك المطالبات. لم تقم المجموعة بالاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالخسائر الضريبية غير المستغلة، والفروقات المؤقتة، حيث أن المجموعة لا تتوقع تحقق أرباح ضريبية في المستقبل يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الفروقات المؤقتة.

الوضع الضريبي للشركات ضمن المجموعة:

شركة فينيكس العربية القابضة

تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية السنة المالية ٢٠٢٠، كما تم تقديم إقرار السنة المالية ٢٠٢١ و٢٠٢٢.

فيما يلي الوضع الضريبي للشركات التابعة:

الشركة التابعة	الوضع الضريبي
شركة تعميم للاستثمارات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢.
شركة المداريون للصناعات الخرسانية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢.
شركة المداريون للصناعات التشكيلية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الإقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٩ ولغاية ٢٠٢٢ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة تنفيذ للمقاولات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢.
شركة روابط للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢.

شركة فينيكس العربية قابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٣، تم تقديم اقرارات السنوات ٢٠١٤ ولغاية ٢٠٢٢ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن. فرع عمان: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٩، تم تقديم اقرار لضريبة الدخل للسنة ٢٠٢٠ ولغاية ٢٠٢٢، ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٤، تم تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٥ ولغاية ٢٠٢٢ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن. كما تم قبول كشف ٢٠١٩ في نظام العينات والعام ٢٠٢١ تم التدقيق إلكترونياً. فرع عمان: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية عام ٢٠١٩، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠٢٠ ولغاية ٢٠٢٢ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.	شركة القبس للتطوير العقاري
تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٢.	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري شركة ارض المها للاستثمار و التطوير العقاري
تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٢.	شركة القبس الأردني للتطوير العقاري
تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الإقرارات للأعوام ٢٠١٩ ولغاية ٢٠٢٢ ضمن المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.	الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية
تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٢، حيث تم تدوير خسائر بقيمة ٣٥٦,٧١٠ دينار.	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري

(٢٢) مخصص قضايا

إن الحركة الحاصلة على مخصص القضايا خلال السنة هي على النحو التالي:

كما في ٣١ كانون الاول		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢,٨٤٩,١٩٩	الرصيد في بداية السنة
٣١٧,٠٣٦	٢٦٣,٩٦٨	إضافات خلال السنة
(٧٣,٦٨١)	(٣٠٨,١٧٧)	مخصص انتفت الحاجة اليه خلال السنة
(٦٢,٢٨٨)	(١٥٣,٧١٩)	المدفوع خلال السنة
(١٨٦,٨٩٣)	(١٢٣,٤١٦)	المحول إلى ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٨٤٩,١٩٩	٢,٥٢٧,٨٥٥	الرصيد في نهاية السنة

- بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٣,٥٤٩,٢٥٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢): ٤,٨٤٠,٦٦٨ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة بأخذ مخصصات مقابل تلك القضايا بقيمة ٢,٥٢٧,٨٥٥ دينار أردني للإلتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية بالإضافة للإلتزامات المسجلة أساساً في حسابات المجموعة، حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للشركة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية إلتزامات حالية ومستقبلية.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(٢٣) إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٢٢,٩٢٤	٥٠,٠٧٤
٢٦٤,٧٨٦	٢٧,٧٦١
٢,١٠٠	-
١٦,٠١٩	٨٩,٥٨٤
<u>٣٠٥,٨٢٩</u>	<u>١٦٧,٤١٩</u>

مخصص إنقفت الحاجة إليه - صيانة فلل مباعه
إيرادات تسويات قانونية وقضايا منتهية
أرباح بيع ممتلكات ومعدات
أخرى

(٢٤) مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٣٣٩,٠١٨	٤١٨,٤٨٦
٣٩,٩٠٤	٣٧,٨٣٥
٩٤,٩٤١	٩٧,٩٧٥
٥٢,٩١٢	٥٥,٠٦٩
٩٨,٦٨٠	٤٧,٨٩٧
٣٧,٩٠٨	٤٦,٨٨٩
٤٦,٠١٨	٤٣,٠٦١
١٢٧,٦٨٠	٤٢,٩٧٨
٣٧,٢٥٩	٣٢,٣٤١
٢٠,٢٣٣	٢١,٣٥٣
١٨,٨٣٦	١٩,٣٤٥
١٨,٥٦٠	١٨,٥٦٠
٢٢,٩٠٨	١٨,٥٢٣
٨,٥٢٩	١١,٥٢٦
١٣,٥٧١	٨,٧٩١
٧,٧٠٥	٧,٢٦٢
٧,٦٦٨	٧,٢٤٧
١١,٧٦٥	٦,٤٤٧
١٣,١١٥	٥,٦٨٢
٢,٠١٣	٢,٧٠٤
١,٩٧٣	١,٩٤٣
٦,١٥٤	١٦,٠٠٧
<u>١,٠٢٧,٣٥٠</u>	<u>٩٦٧,٩٢١</u>

رواتب واجور ومنافع للموظفين
مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
اتعاب واستشارات مهنية
ايجارات *
اتعاب محاماه
حراسة
غرامات
اتعاب و علاوات رئيس مجلس الادارة
رسوم واشترابات حكومية
مصاريف تقييم
كهرباء ومياه وبريد وهاتف
اتعاب تدقيق الحسابات
رسوم قضائية
صيانة واصلاحات
دعاية وإعلان
وقود وزيت وسيارات
ضيافة ونظافة
مصاريف بنكية
مصاريف فوائد تقسيط ضريبة الدخل
استهلاك
قرطاسية ومطبوعات
أخرى

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(٢٥) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
(١,٧٨٩,١١٤)	(٨٦٧,٨٣٣)	الخسارة للسنة
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(٠,٠٢١)	(٠,٠١٠)	الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة (فلس / دينار)

(٢٦) الموجودات والارتباطات والالتزامات المحتملة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٥٦٧,٤٣٨	٥٥٦,٥١٨	كفالات بنكية
١٧,٧٧٧	١٧,٥٩٦	يقابلها تأمينات نقدية

- القضايا المقامة ضد المجموعة

بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٣,٥٤٩,٢٥٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢): ٤,٨٤٠,٦٦٨ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة بأخذ مخصصات مقابل تلك القضايا بقيمة ٢,٥٢٧,٨٥٥ دينار أردني للإلتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية بالإضافة للإلتزامات المسجلة أساساً في حسابات المجموعة، حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للشركة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية إلتزامات حالية ومستقبلية.

- الموجودات المحتملة

قامت المجموعة بإقامة دعوى حقوقية بمواجهة مفوضين عن لجنة التأسيس وأعضاء مجلس إدارة سابقين استناداً إلى قرار محكمة التمييز الصادر بتاريخ ١٣ تشرين الثاني ٢٠٢٢ للمطالبة بقيمة التضمينات البالغة بالإجمالي ٨٧ مليون دينار أردني.

- قامت المجموعة بتدقيق وتسوية ضريبية دخل شركة منتج البحر الأحمر حتى نهاية العام ٢٠٢٢ وتم تدوير خسائر بقيمة ٣٥٦,٧١٠ دينار أي ان الأصول الضريبية المؤجلة التي لم تثبت بلغت ما يقارب ١٧,٨ ألف دينار.

(٢٧) الإستمرارية

تشير البيانات المالية الموحدة للمجموعة عن وجود بعض الأحداث والأمور والتي تشكل تحدياً كبيراً على أداء المجموعة في المستقبل وتشمل هذه الأمور ما يلي:

- يوجد حجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة.

- بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ (٤٤,٠٣٦,٧٩٠) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ أي ما يعادل ٥١٪ من رأس مال المجموعة.

- وجود عجز في رأس المال العامل يبلغ (٥,٢) مليون دينار.

- تكبدت المجموعة خسارة شاملة للسنة ٢٠٢٣ بمبلغ (٨٦٥,٧٠١) دينار، كما تواجه المجموعة نسبة عالية للمديونية تبلغ ٤٦,٢٪ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٢: ٤٩,٦٪) نتيجة للإنخفاض في حقوق الملكية بسبب الخسائر المتراكمة للمجموعة.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- تجاوزت الخسائر المتراكمة لدى بعض الشركات التابعة نصف رأسمالها المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ بالإضافة إلى عجز في رأس مالها العامل وهي كالتالي:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

عجز رأس المال العامل على مستوى الشركات التابعة قبل قيود التوحيد	(الخسائر المتراكمة)/ الأرباح المدورة	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	
-	٩,٥٥٥,٤٣٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(١٠,٩٣٥,٩٧٤)	(٥٩٧,٩٨٦)	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة القبس للتطوير العقاري
-	٣,١٨٤,٠٨٨	١٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(٧,٨٩٩,٩٧١)	(١٢,٨٤٣,٨٠٠)	١٠٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٣,١١١,١٥٠)	(٣,٢٨٠,٦٣٢)	١٥,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
(٦,١٨٦,١٨٢)	(١٤,٥٣٠,١٤٧)	١٥,٠٠٠	شركة تجميع للإستثمارات
(٤٨,٥٥٧)	(٢٤٠,٨٥٥)	١٥,٠٠٠	شركة روابط للتطوير العقاري
(٩,٨٨٧,٤٣٥)	١,٦٦٨,٨٨٧	١٥,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٣١٠,٦٨٤)	(٩٨٤,٣٢٩)	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ للمقاولات
(٢,٠٨٢)	(٢٢٣,٦١٢)	١,١٩٤,٤٦٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(٢,٠٣٢)	(٣٥١,٦٤٤)	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القبس الأردني للتطوير العقاري
(١,٨٦١)	(٧٥,١٠٤)	٣٩٤,٩١٦	شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري

هذا وتنص المادة (٧٥-أ) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه "إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة على نصف رأسمالها فيترتب على مديرها أو هيئة المديرين فيها دعوة الهيئة العامة للشركة إلى إجتماع غير عادي لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو باستمرار قيامها بما يحقق تصحيح أوضاعها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار بهذا الشأن خلال إجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مدة لا تزيد على شهر لاتخاذ القرار وإذا لم تتمكن من ذلك فتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيته إجبارية وفقاً لأحكام القانون".

وحسب نص المادة (٨٦) مكرر من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه "إذا تعرضت الشركة المساهمة الخاصة لخسائر جسيمة بحيث أصبحت غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها تجاه دائنيها فيترتب على مجلس الإدارة فيها دعوة الهيئة العامة غير العادية للشركة إلى إجتماع لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو بزيادة رأسمال الشركة أو بأي قرار آخر يكفل قدرتها على الوفاء بالتزاماتها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار واضح بذلك خلال اجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مهلة لاتخاذ القرار المطلوب وإذا لم تتمكن من ذلك فيتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيته إجبارية وفقاً لأحكام القانون".

إن خطة إدارة المجموعة لمواجهة مؤشرات عدم الإستمرارية تتلخص فيما يلي:

تمكنت المجموعة خلال العام ٢٠٢٣ من تحقيق النتائج التالية:

- أ. تقليص خسائرها السنوية بما نسبته ٥١٪ تقريباً مقارنة في العام السابق.
- ب. رفع نسب الإنجاز ونسبة المبيعات في المشاريع القائمة.
- ج. تنفيذ العديد من التسويات القانونية والمالية.

أما عن خطة المجموعة للمرحلة القادمة فتتركز في المحاور التالية:

- أ. الإستمرار برفع نسب الإنجاز ونسب المبيعات في المشاريع الخاصة بالمجموعة.
- ب. الإستمرار بإتمام التسويات القانونية والمالية التي تخدم مصلحة المجموعة.
- ج. استحداث وتنويع مصادر دخل إضافية للمجموعة.

مع الأخذ بعين الاعتبار الربح والخسارة ما أمكن ضمن الظروف المالية.

(٢٨) المخاطر والأدوات المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر السوق.
- إدارة رأس المال.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف المجموعة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

- الإطار العام لإدارة المخاطر

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة المجموعة. إن سياسات إدارة المجموعة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف إدارة المجموعة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه. تقوم لجنة التدقيق في المجموعة بمراقبة أداء الإدارة في مراقبة مدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة في إدارة المخاطر كما تقوم بمراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجه المجموعة.

- مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من المطلوب من أطراف ذات علاقة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى والنقد وما في حكمه وشيكات برسم التحصيل. تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة وهي كما يلي:

القيمة الدفترية		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢٤١,٤٧٨	١٩٥,٥٣٦	شيكات برسم التحصيل
٣٤,٦٢٠	٣٥,٩٢٨	أرصدة نقدية محتجزة
٢٧٦,٠٩٨	٢٣١,٤٦٤	

يتأثر مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل. إن للطبيعة الديموغرافية لعملاء بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل تأثيراً أقل على مخاطر الائتمان.

- مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها والمرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو موجودات مالية أخرى. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن يتوفر لديها قدر كافي من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة وبما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية.

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

المطلوبات المالية غير المشتقة:

أكثر من سنة	٦ - ١٢ شهر	٦ أشهر أو أقل	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	القيمة الدفترية	٢٠٢٣
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
-	-	(٥,٧٧٠,٨٢٤)	(٥,٧٧٠,٨٢٤)	٥,٧٧٠,٨٢٤	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٧,٠٨٠,٤٩٨)	(٢,١٦١,١٧١)	(٢,١٦١,١٧٠)	(١١,٤٠٢,٨٣٩)	١١,٤٠٢,٨٣٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات
-	-	(٣٤,٧٦٢)	(٣٤,٧٦٢)	٣٤,٧٦٢	مخصص ضريبة الدخل
(٧,٠٨٠,٤٩٨)	(٢,١٦١,١٧١)	(٧,٩٦٦,٧٥٦)	(١٧,٢٠٨,٤٢٥)	١٧,٢٠٨,٤٢٥	
-	-	(٦,٠٥١,٧٦٨)	(٦,٠٥١,٧٦٨)	٦,٠٥١,٧٦٨	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٧,٣٨٣,٦٤٤)	(٢,٦٤١,٢٦٦)	(٢,٦٤١,٢٦٧)	(١٢,٦٦٦,١٧٧)	١٢,٦٦٦,١٧٧	دفعات مقدمة على حساب مبيعات
-	-	(٨٤,٩٥٦)	(٨٤,٩٥٦)	٨٤,٩٥٦	مخصص ضريبة الدخل
(٧,٣٨٣,٦٤٤)	(٢,٦٤١,٢٦٦)	(٨,٧٧٧,٩٩١)	(١٨,٨٠٢,٩٠١)	١٨,٨٠٢,٩٠١	

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار المرابحة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح المجموعة أو في قيمة الأدوات المالية لدى المجموعة. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو السيطرة على مدى تعرض المجموعة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

- مخاطر تقلب أسعار العملات

إن الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة هي بالدينار الأردني، كما تتم معظم معاملات المجموعة بشكل عام بالدينار الأردني وبالتالي فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر التقلب في أسعار العملات.

- إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنين وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط المجموعة في المستقبل. يتكون رأس المال من الأسهم العادية والأسهم الممتازة غير القابلة للسداد والأرباح المدورة والحقوق غير المسيطرة للمجموعة.

تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين.

تسعى المجموعة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.

لم يكن لدى المجموعة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع المجموعة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

نسبة المطلوبات إلى رأس المال المعدل

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢١,٦٥٢,١٠٠	١٩,٧٣٦,٢٨٠	مجموع المطلوبات
(٣٧,٩٤٥)	(٤٤,٤٦٧)	(ينزل) النقد وما في حكمه
٢١,٦١٤,١٥٥	١٩,٦٩١,٨١٣	صافي المديونية
٤٣,٥٨٠,٤١٠	٤٢,٧١٤,٧٠٩	رأس المال المعدل
%٤٩,٦	%٤٦,١	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

هيكل القيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المعالجة بالقيمة العادلة باستخدام طريقة التقييم. تعرف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة للأصول والالتزامات المتماثلة.

- المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات يمكن تحديدها إما مباشرة كالأسعار أو بصورة غير مباشرة بربطها مع الأسعار، تضم هذه الفئة الأدوات المقيمة بناء على:

الأسعار المعلنة في سوق نشطة لأدوات مشابهة، أو باستخدام أساليب تقييم تتوفر فيها مدخلات هامة يمكن تحديدها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال معلومات السوق.

- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات غير مرتكزة على معطيات السوق من الممكن رصدها (مدخلات لا يمكن رصدها).

أ. الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس غير متكرر:

تقوم المجموعة بقياس الموجودات والمطلوبات أدناه بالقيمة العادلة على أساس غير متكرر:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
دينار	دينار	دينار	دينار	
-	-	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠	الموجودات المالية الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	١,٨٦٨	١,٨٦٨	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ الموجودات المالية الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

ب. الموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
-	-	-	-	٤٤,٤٦٧	الموجودات المالية النقد وما في حكمه
-	-	-	-	٥١٥,٦٨٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	١٩٥,٥٣٦	شيكات برسم التحصيل
-	-	-	(٥,٧٧٠,٨٢٤)	-	المطلوبات المالية ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	(١١,٤٠٢,٨٣٩)	-	دفعات مقدمة على حساب مبيعات

شركة فينيكس العربية القابضة
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

لا يوجد أي تحويلات بين المستويات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	
					بالدينار الأردني
					<u>الموجودات المالية</u>
-	-	-	-	٣٧,٩٤٥	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	٤٤٢,١٩٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	٢٤١,٤٧٨	شيكات برسم التحصيل
					<u>المطلوبات المالية</u>
-	-	-	(٦,٠٥١,٧٦٨)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	(١٢,٦٦٦,١٧٧)	-	دفعات مقدمة على حساب مبيعات

(٢٩) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة بيان المركز المالي الموحد المدقق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، بالإضافة الى بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القايزة | HOLDINGS

هاتف: +962-6-5885558 فاكس: +962-6-5851627

ص. ب 140626 عمان الرمز البريدي 11814، الاردن

Email: info@Phoenix.jo

WWW.PHOENIX.JO