



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2022



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القابضة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2022

فينيكس العربية القابضة
التقرير السنوي السابع عشر 2022

المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
كلمة رئيس مجلس الادارة	8
تقرير مجلس ادارة شركة فينيكس العربية القابضة	10
تقرير الحوكمة	34
الاقارات	40
تقرير مدققي الحسابات المستقل	42

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السيدات والسادة مساهمي شركة فينيكس العربية القابضة المحترمين،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

"و قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله و المؤمنين" صدق الله العظيم

شهد عام 2022 تطورات ملحوظة في عدة اتجاهات خاصة بالشركة و مشاريعها، بالرغم من استمرار الظروف الصعبة الناتجة عن تبعات جائحة كورونا و أهمها شح السيولة النقدية في السوق العقاري الاردني مما أثر بشكل كبير على سرعة و حجم الانجازات المرجوة.

أما عن الانجازات فقد تمثلت بما يلي :

- زيادة حجم الإيرادات الناتج عن مبيعات المشاريع ليصل إلى حوالي 4,5 مليون دينار مقارنة بـ 3,68 دينار تقريباً خلال العام السابق، و قد نتج ذلك عن المبيعات الجديدة في مشروع فلل الجاردنز في الزرقاء، و مبيعات مشروع الرمثا اضافة إلى نقل ملكية و التنازل عن جزء من الفلل المباعة في مشروع منتجع البحر الأحمر.
- رفع نسب الانجاز في مشروع منتجع البحر الأحمر حيث قامت الشركة بزيادة عدد الفلل المشطوبة و انجاز الجزء الأكبر من البنية التحتية في المشروع.
- المضي في معاملات ازالة الشيوخ في قطع أراضي مملوكة لدى الشركات التابعة بهدف رفع قيمتها و تجهيزها لمراحل التطوير و/أو الاستثمار التالية.
- تنفيذ العديد من التسويات القانونية و رفع عدد كبير من الحجوزات القائمة على العقارات المملوكة من قبل الشركات التابعة.
- تخفيض قيمة الالتزامات المترتبة على الشركة و أهمها الالتزامات المترتبة لدائرة ضريب الدخل و المبيعات و المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي و الاستفادة من الحوافز و الاعفاءات ما أمكن.

أما عن خطط الشركة للمرحلة القادمة فهي تتمثل في التركيز على استكمال ما تم بدؤه في السابق من مشاريع و تحصيل للذمم المستحقة للشركة و تسوية ما تبقى من قضايا للانتقال للمرحلة التالية و التي تتمثل بإيجاد و الاستثمار في فرص جديدة تعود بالفائدة على الشركة و مساهميتها.

و عليه ستعمل الشركة خلال العام القادم ضمن ثلاثة محاور رئيسية و هي :

- 1- زيادة نسب الانجاز في المشاريع و رفع المبيعات فيها.
- 2- سداد ما تبقى من الذمم المترتبة على الشركة و محاولة الاستفادة ما أمكن من أي اعفاءات حكومية.
- 3- تسوية ما تبقى من قضايا و بشكل يخدم مصلحة الشركة.

اضافة إلى رفع حجم التدفق النقدي من خلال :

- 1- تحصيل حقوق الشركة من الآخرين بالطرق القانونية المتاحة.
- 2- الاسراع في انجاز المشاريع و رفع الايرادات المتأتية منها.
- 3- تسهيل ما أمكن من الموجودات التي انتفت الحاجة اليها.

آملين من الله العلي القدير أن يسدد خطانا و يوفقنا لما يخدم مصلحتكم و مصلحة الشركة و بلدنا العزيز في ظل قيادته الهاشمية المظفرة.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

عمر سمير خليفة



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 الاختراع، 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 منتجع 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 2022 (24) موظف منهم (21) موظفاً بعقود غير محددة المدة و(3) موظفين بعقود محددة المدة.

د. حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي لشركة فينيكس العربية القابضة 64,477,264 دينار أردني كما في عام 2022 و الذي يمثل الاصول التي تقوم الشركة بحيازها لتحقيق غاياتها و اهدافها.

ثانياً: الشركات التابعة:

قامت شركة فينيكس العربية القايزة 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 الإنشائية ذ.م.م	تنفيذ للمقاولات ذ.م.م
النشاط الرئيسي	تطوير الأراضي والعقارات	مقاولات إنشائية	مقاولات إنشائية
رأس المال المسجل	30,000	200,000	300,000
نسبة الملكية	%100	%100	%100
عدد الموظفين	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:



ثالثاً: مشاريع شركة فينيكس العربية القابضة

أ. المشاريع الإسكانية

• مشروع ضاحية الأندلسية

يقع المشروع في منطقة ام العمد على الطريق المؤدي إلى مدينة مادبا، وهو مملوك من قبل الشركة الأندلسية للمنتجعات السياحية 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 49 % من المشروع ، وقد سكنت بعض هذه الفلل المباعة.

• مشروع منتجع 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 منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري و يتميز بموقعه الرائع وإطلالته الجميلة على البحر، يضم منتجع البحر الأحمر 260 فيلا بأربعة تصاميم مختلفة ويحتوي المنتجع على مختلف المرافق الترفيهية التي تقدم منظوراً حديثاً لحياة الرفاهية على البحر. تم إنجاز حوالي 90% من أعمال تشطيب فلل المرحلة الأولى و حوالي 77% من أعمال تشطيب فلل المرحلة الثانية إضافة إلى إنجاز ما نسبته حوالي 85 % من اعمال البنية التحتية لكامل المشروع، و قد تم البدء بتسليم و التنازل عن فلل في المرحلة الأولى و الثانية، حيث تم التنازل عن (10) فلل خلال عام 2022، اضافة إلى افراز 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 والتطوير الحضري وبموجب إتفاقية تطوير موقعة معهم، ويستهدف فئة الدخل المتوسط والمحدود حيث تم الاتفاق بدايةً على بناء 2,032 وحدة سكنية، ولا زال العمل جاري في محاولة للوصول إلى حل توافقي/ قانوني مع السادة مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري للبدء بإستكمال المشروع وبشروط جديدة.

• مشروع الرمثا

يقع مشروع الرمثا مقابل مدينة الحسن الصناعية، وهو مشروع جديد إستحدثته الشركة بعد قيامها بإفراز وتقسيم قطعتي أرض مملوكة لإحدى الشركات التابعة لها ونتاج عن ذلك (27) قطعة أرض بمساحة إجمالية حوالي (34) ألف متر مربع منظمة وبصفات تنظيمية مختلفة، فمنها التجاري و منها السكني، و قد تم اتمام بيع كامل المشروع خلال عام 2022.

ب: المشاريع الصناعية

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

رابعاً: أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:

أ. اسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين ونبذة تعريفية عنهم :

- تم خلال العام 2022 عقد هيئة عامة غير عادي و تمت الموافقة على تعديل عدد أعضاء مجلس الادارة ليصبح خمسة أعضاء بدلاً من سبعة أعضاء و بذلك أصبح مجلس الإدارة يتكون من خمسة أعضاء من أصحاب الخبرة الواسعة في عدة مجالات يتم إختيارهم من قبل الهيئة العامة للشركة كل أربع سنوات.
- عقد مجلس الإدارة خلال عام 2022 ثمانية (8) إجتماعات.

- 1- السيد عمر سمير مصطفى خليفة
رئيس مجلس ادارة متفرغ لادارة بعض في مهام الشركة من تاريخ 2022/1/1.
رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2019/11/18.
نائب رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2016/1/9
- 2- المهندس عمر اشرف علي الكردي
نائب رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2019/11/18
- 3- السادة المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي عضو إعتباراً من 2015/7/15
يمثلها السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان إعتباراً من 2021/07/1.
- 4- السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي عضو إعتباراً من 2015/7/15
عضو مجلس إدارة.
- 5- السيد فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان عضو إعتباراً من 2020/6/10
عضو مجلس إدارة

ب. اسماء أعضاء مجلس الإدارة السابقين ونبذة تعريفية عنهم :

لم يتم انسحاب أي من أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2022 .

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

تاريخ العضوية: 2016/01/09

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/ Canada Post Corporation 2001 – 2004.

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- له عضويات مجالس إدارة لشركات أخرى في الاردن و دولياً.

السيد عمر سمير مصطفى خليفه

رئيس مجلس ادارة متفرغ

اعتباراً من 2022/01/ 01

رئيس مجلس الإدارة

اعتباراً من 2019/11/ 18

و نائب رئيس مجلس الإدارة

لغاية 2019/11/17

تاريخ التعيين: 2019/11/18

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 (2019-2007).
- شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).
- وزير الاتصالات و تكنولوجيا المعلومات (2006-2005).
- شريك ومدير /الشرق الأدنى للتكنولوجيا (2005 - 1994).
- عضو مستشار/لجنة سياسات الاتصالات الإستشارية (1996-2000).
- مستشار فني / Worldcare Telemedicine (2001-1994).
- مدير مبيعات / شركة الشاهد للإتصالات (1993 - 1991).
- رئيس فريق هندسة الميدان /القوات المسلحة الأردنية – هيئة الإتصالات الخاصة (1987-1991).

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- عضو مجلس الإدارة في الملكية الأردنية.
- عضو مجلس الإدارة في بنك الأردن.
- عضو مجلس الإدارة في شركة الإقبال للطباعة والتغليف.

المهندس عمر أشرف علي الكردي

نائب رئيس مجلس الإدارة

اعتباراً من 2019/11/18

تاريخ العضوية: 2015/07/15

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

.Bank of America Preferred Banking Program

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 (USA 1989-1993).
- 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).
- مدير عقود في الشركة المتحدة للأليات 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:

- عضو مجلس إدارة شركة بوابة البرق للحوسبة السحابية من 2020/8/16.
- عضو مجلس إدارة سابق في كل من الشركة العربية آرال للألمنيوم، المؤسسة الصحفية الأردنية (جريدة الرأي)، شركة توليد الكهرباء المركزية.
- عضو في منتدى الإستراتيجيات الأردني.

المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي

عضو مجلس ادارة

و يمثلها

السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن

أبو حسان

اعتباراً من 2021/07/1

تاريخ العضوية: 2015/07/15

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

اعتباراً من 2015/07/15

تاريخ العضوية: 2020/06/10

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 اصلانيان

عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من 2020/06/10

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

تاريخ التعيين: 2015/08/02

تاريخ الميلاد: 1972/08/07

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

- المدير التنفيذي/ الشركة الحديثة للصناعات الخشبية- أحد الشركات الحليفة لمجموعة سعودي أوجيه- السعودية (2012-2013).
- مستشار تطوير أعمال/ مجموعة جورمات- الأردن والعراق (2012).
- مدير تنفيذي للتطوير المؤسسي/ شركة المستثمرون العرب المتحدون- الأردن (2008-2011).
- مساعد مدير عام/ بنك المال الأردني- الأردن (2007-2008).
- مدير أول/ الشركة الأردنية للاتصالات الخلوية (Zain)- الأردن (2001-2006).
- عمل في شركات مجموعة نقل- الأردن (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/ الأردن (1996-1998).

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- عضو مجلس الإدارة في شركة المها للتطوير العقاري المساهمة الخاصة (2015 وحتى الآن).

المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب

يعيش

الرئيس التنفيذي

تاريخ التعيين: 2021/10/10

تاريخ الميلاد: 1981/02/20

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

- ماجستير إدارة أعمال- جامعة اسلاند- الولايات المتحدة الأمريكية (2015).
- بكالوريوس محاسبة - جامعة بغداد - العراق (2004).
- شهادات مهنية/ اجازة محاسب قانوني اردني JCPA.

الخبرات العلمية:

- عمل كمحلل مالي لجامعة اسلاند - (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).

السيد محمد موسى عبد اللطيف بدوية

المدير المالي

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 للأموال 2010-2011.
- مديرة إصدار قروض/ شركة داركم 2008-2010.
- دائرة التحصيل/ البنك العربي/ 2005-2007.
- دائرة التسهيلات والعملاء الاجنبية / بنك الأردن 1997-2002.

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 2022/12/31	النسبة	عدد الاسهم كما في 2021/12/31	النسبة
BLACK PEARL GLOBAL OPPORTUNITY FUND	14,018,704	%16.14308	14,018,704	%16.14308
شركة ارقام كابيتال المحدودة	7,551,000	%8.695272	3,151,000	%3.628500
بنك لبنان و المهجر	6,000,000	%6.909235	6,000,000	%6.909235
بنك الامارات دبي الوطني	4,877,915	%5.617110	4,977,915	%5.732264
شركة مدارك الاستثمارية	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 36,443,194 دينار اردني ، كما بلغت قيمة مخزون الفلل المعدة للبيع 5,097,740 دينار اردني، وبلغت قيمة مخزون الأراضي 9,237,318 دينار اردني، كما بلغت قيمة الأراضي برسم الاستغلال و التطوير 2,936,557 دينار أردني و بلغت قيمة الاستثمارات العقارية 8,408,314 دينار أردني كما في 2022/12/31، 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.

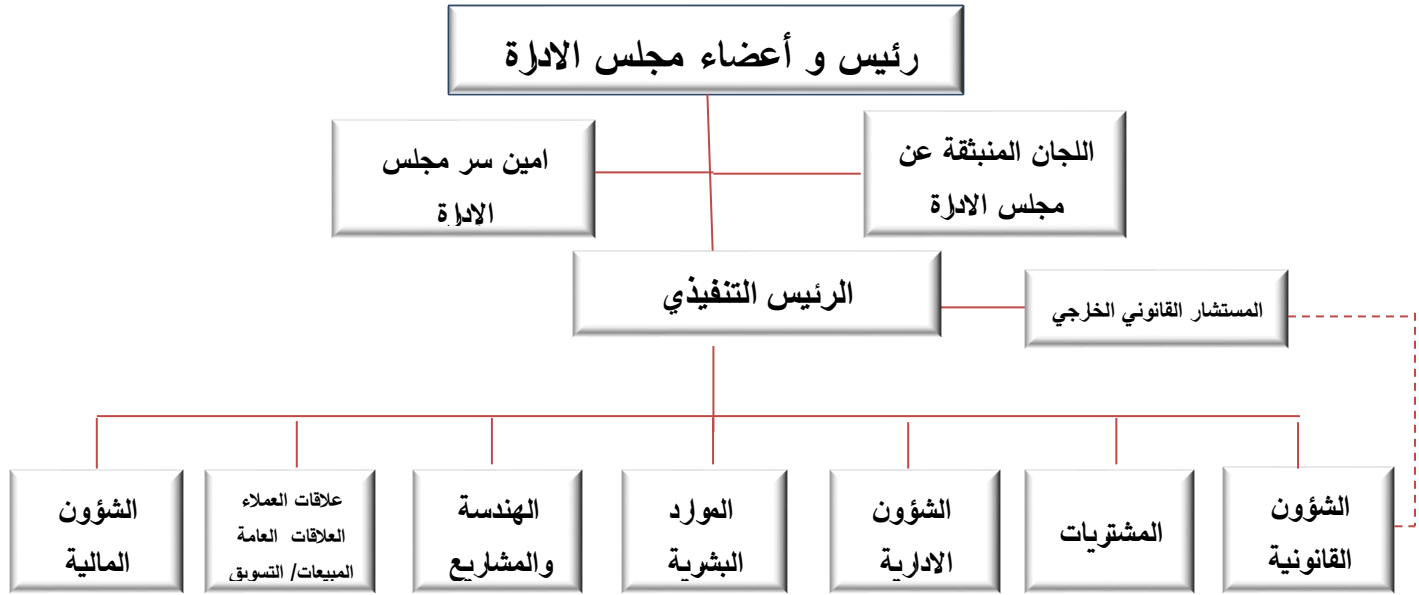
سابعاً: الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

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.

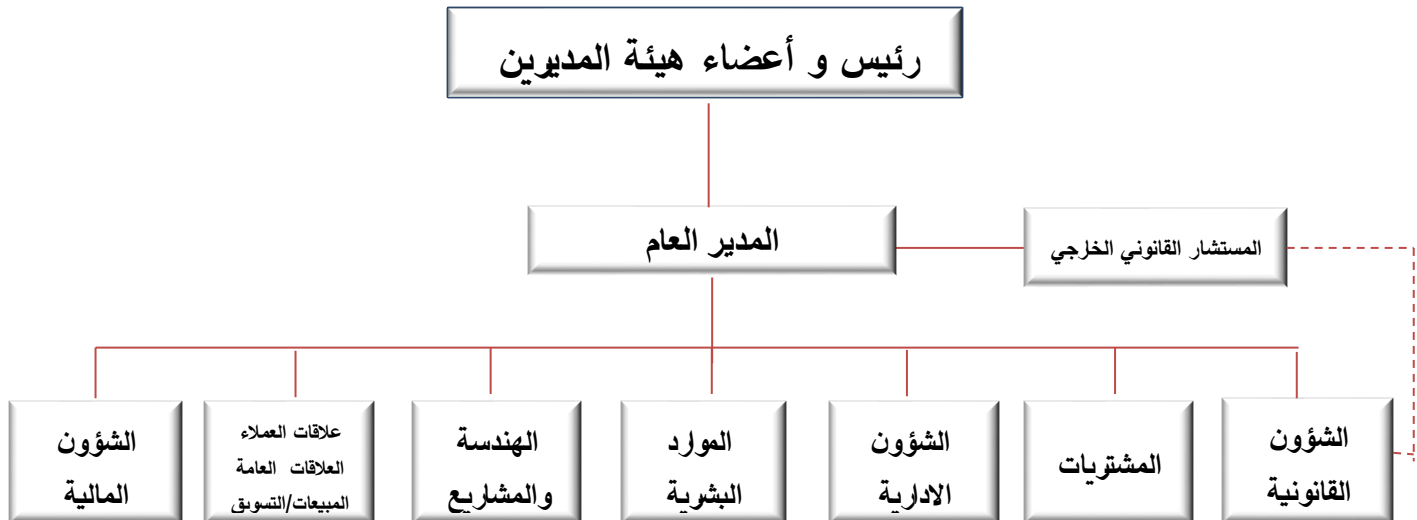
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، باستثناء ما يصدر من قرارات ضمن حزم التحفيز الإقتصادي، أو القرارات الخاصة بالاعفاءات الضريبية أو الخاصة برسوم التنازل و نقل الملكية للعقارات. لا تطبق 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	2	11
دبلوم	0	0	0	0	1	1
ثانوية عامة	3	1	1	0	0	5
ما دون الثانوية	2	0	1	1	1	5
مجموع	15	1	2	2	4	24

• باقي الشركات لا يوجد فيها موظفين عاملين.

ج . برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

لم تقوم الشركة بإجراء 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 تشتمل 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- الإستمرار في تحقيق الإيرادات من خلال بيع و التنازل عن قفل و اراضي في مشاريع الشركة حيث بلغت اجمالي الإيرادات حوالي 4.5 مليون دينار أردني.
- 2- الإستمرار في رفع نسب الانجاز في مشروع منتجع البحر الأحمر حيث تم انجاز تشطيب بعض القفل بنسب متفاوتة اضافة الى انجاز ما نسبته 85% من أعمال البنية التحتية المتبقية اضافة الى اتمام معاملات افراز أجزاء في المرحلة الأولى و الثانية من مشروع العقبة.
- 3- النجاح في تمديد مدد انجاز المشاريع في الزرقاء و العقبة الى عام 2023.
- 4- تنفيذ العديد من التسويات القانونية و المالية مع عدة جهات مختلفة.
- 5- تنفيذ تسويات مع دائرة ضريبة الدخل و عكس مخصصات بقيمة 439,008 دينار.

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال 2022 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	2022	2021	2020	2019	2018
الأرباح أو (الخسائر الشاملة للسنة)	(1,791,459)	(1,219,142)	(3,483,562)	(387,915)	(2,746,588)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	43,580,410	45,371,869	46,591,011	50,074,573	50,462,488
أسعار الأوراق المالية	0.16	0.18	0.32	0.32	0.19

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

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

النسب المالية	2022	2021	الملاحظات
نسبة التداول	0.574	0.633	حيث تعبر هذه النسبة عن عدد المرات التي تغطي فيها الأصول المتداولة الالتزامات المتداولة.
نسبة السيولة السريعة	0.052	0.165	توضح هذه النسبة إلى مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل من أصولها المتداولة باستثناء المخزون.
نسبة النقدية	0.003	0.005	توضح هذه النسبة مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل، من خلال النقد وما في حكمه.
الالتزامات إلى حقوق الملكية	%49.68	%54.40	توضح هذه النسبة حجم التمويل عن طريق الديون و الاقتراض مقابل التمويل من خلال حقوق الملكية.
اجمالي الالتزامات إلى الأصول	%33.19	%35.23	توضح هذه النسبة عن مدى اعتماد الشركة في التمويل على مصادر خارجية.
نسبة الأصول المتداولة إلى حقوق الملكية	%18.79	%18.40	توضح هذه النسبة نسبة الأصول المتداولة مقارنة بحقوق .
نسبة الالتزامات المتداولة إلى حقوق الملكية	%32.74	%29.09	توضح هذه النسبة حجم التمويل قصير الأجل من مصادر خارجية مقارنة بحقوق الملكية.
القيمة الدفترية للسهم	0.502	0.522	يعود الانخفاض بالقيمة الدفترية نتيجة لتحقيق الشركة لخسائر شاملة تبلغ (1,791,459) دينار اردني خلال سنة 2022.

• تحليل لاهم بنود قائمة المركز المالي:

البند	2022	2021	التغير %	ملاحظات
الممتلكات والمعدات	12,613	6,362	98.25%	ارتفعت الممتلكات والمعدات نتيجة لشراء أصول.
أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية تحت التنفيذ	36,443,194	39,286,556	(7.23)%	الانخفاض يعود لإعادة تصنيف عدد من الفلل لمخزون فلل وأراضي معدة للبيع، إضافة إلى الاعتراف بمخصص تدني لجزء من المشاريع.
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	442,194	1,902,159	(76.75)%	يعود الانخفاض بشكل رئيسي لقيام الشركة بتسجيل قطعة ارض بإسم المجموعة مقابل ذمة مدينة بحسب قرار محكمة التمييز.
مخزون مواد البناء	2,341,528	2,673,302	(12.41)%	الانخفاض يعود للنشاط التشغيلي في الشركة إضافة الى الاعتراف بمخصص تدني مخزون مواد البناء.
مخزون فلل معدة للبيع	5,097,740	3,496,426	45.79%	التغير يعود للاستمرار بالنشاط التشغيلي للشركة، من تشطيب وتجهيز و التنازل عن عدد من الفلل خلال عام 2022 إضافة الى إعادة تصنيف فلل من أراضي تحت التطوير و مشاريع اسكانية قيد التنفيذ الى مخزون فلل معدة للبيع.
إستثمار في شركة حليفة	2,061	2,492	(17.29)%	التغير يعود لإعتراف المجموعة بحصتها من الخسائر خلال عام 2022.
مخزون أراضي	9,237,318	10,465,270	(11.73)%	يعود الانخفاض لقيام الشركة ببيع مجموعة من قطع الأراضي خلال عام 2022 و ايضاً الاعتراف بخسائر تدني بناء على تقييمات المخمينين بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	6,051,768	7,056,561	(14.23)%	الانخفاض يعود للاستمرار بالنشاط التشغيلي و تسديد جزء من الالتزامات المستحقة على المجموعة.
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	12,666,177	13,977,372	(9.38)%	يعود الانخفاض للاستمرارية بالنشاط التشغيلي و التنازل عن جزء من فلل العملاء لاصحابها.
اراضي برسم الاستغلال و التطوير	2,936,557	3,445,694	(14.77)%	يعود الانخفاض لاعتراف المجموعة بخسائر تدني بناء على تقييمات المخمينين بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
إستثمارات عقارية	8,408,314	8,492,816	(0.99)%	يعود الإنخفاض للإعتراف بمخصص تدني الاستثمارات العقارية للعام 2022 بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
موجودات محتفظ بها بنية البيع	29,700	56,775	(47.68)%	يعود الانخفاض لبيع جزء من الماكينات المحتفظ بها بنية البيع خلال عام 2022.

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

تمكنت الشركة خلال عام 2022 من رفع نسب الانجاز في الاهداف التي وضعتها كمحاور رئيسية في عملها و هي :

- 1- استكمال المشاريع القائمة.
 - 2- العمل على اتمام تسويات قانونية.
 - 3- تسديد الذمم المالية لمختلف الجهات.
 - 4- تسديد الالتزامات و المصاريف الادارية الشهرية.
- و عليه فإن الشركة عازمة على الاستمرار في هذه المحاور الرئيسية اضافة إلى استكمال ما أمكن من اجراءات خاصة في ازالة شيوخ قطع الأراضي المملوكة على المشاع.

ستعمل الشركة على توفير التدفقات النقدية اللازمة لتحقيق ما جاء أعلاه من خلال:

- ا- رفع نسبة المبيعات في المشاريع.
 - ب- الاستمرار في تحصيل الذمم المدينة.
 - ج - تسهيل أصول مملوكة من قبل الشركات التابعة حسب الأصول.
 - د - تسهيل أصول انتفت الحاجة اليها.
- 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 للسادة شركة التلاوي و الخطيب CROWE لأعمال التدقيق لشركة فينيكس العربية القابضة وجميع الشركات التابعة لها عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 مبلغ 18,560 دينار اردني شاملة لضريبة المبيعات/ و موزعة كما يلي:

#	اسم الشركة	الاتعاب (دينار)
1	فينيكس العربية القابضة	3,710
2	الاندلسية للمنتجات السياحية و المشاريع الاسكانية	2,600
3	القبس 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	الجمال العربي للتطوير العقاري	185
12	القبس 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:

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
عمر سمير مصطفى خليفة	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	الأردنية	500,200	490,000	لا يوجد
عمر اشرف علي الكردي	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	الأردنية	650,000	650,000	لا يوجد
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس إدارة	الأردنية	3,842,589	3,842,589	لا يوجد
يمثلها زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان اعتباراً من 2021/07/01	عضو مجلس إدارة	الأردنية	0	0	لا يوجد
هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيرواي	عضو مجلس إدارة	الأردنية	90,000	90,000	لا يوجد
فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس إدارة	الأردنية	850,000	750,000	لا يوجد

2. عدد الأسهم المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المستقبليين:
لا يوجد انسحاب لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2022.

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
جمانة فاروق ممدوح زيد الكيلاني	مديرة علاقات العملاء والتسويق والمبيعات	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

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

الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2022/12/31	عدد الأسهم كما في 2021/12/31
لمى مضر محمد بدران	زوجة نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	26,000	26,000

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

الثامن عشر: المزايا والمكافآت التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال عام 2022:

أ. رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

الاسم	المنصب	رواتب و الاتعاب و العلاوات السنوية الإجمالية بالدينار الاردني	بدل التنقلات السنوية (1)	المكافآت السنوية (2)
السيد عمر سمير مصطفى خليفه	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18 و رئيس مجلس ادارة متفرغ اعتباراً من 2022/1/1	127,680	0	0
السيد عمر أشرف علي الكردي	نائب رئيس مجلس إدارة اعتباراً من 2019/11/18	0	0	0
السادة المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة يمثلها السيد زيدون ممنوح عبد الرحمن أبو حسان اعتباراً من 2021/07/1	0	0	0
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس ادارة	0	0	0
السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس إدارة	0	0	0

- لم يتم منح أي من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2022 مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2022 باستثناء ما ذكر أعلاه.

ب. أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2022.

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية بالدينار الأردني	بدل التنقلات السنوية	نفقات السفر السنوية	المستحقات النهائية	إجمالي المزايا السنوية
المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي	96,000	0	0	0	96,000
السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي	54,000	0	0	0	54,000
السيدة جمانة فاروق ممدوح الكيلاني	مديرة العلاقات العامة والمبيعات والتسويق	19,250	0	0	0	19,250

- لم يتم منح أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2022 باستثناء ما ذكر أعلاه.

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

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.

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 2022.

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 2022.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2022.

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 ووضعي 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 اذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	عمر سمير مصطفى خليفة رئيس مجلس إدارة إعتباراً من 2019/11/18 . من تاريخ 2022/1/1 رئيس مجلس إدارة متفرغ	تنفيذي	مستقل
2	عمر أشرف علي الكردي نائب رئيس مجلس إدارة اعتباراً من 2019/11/18	غير تنفيذي	مستقل
3	صندوق استثمار اموال الضمان الإجتماعي و يمثلها زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان اعتباراً من 2021/07/1.	-	مستقل
4	هيثم احمد جاسر عبد القادر الطيراوي	غير تنفيذي	مستقل
5	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	غير تنفيذي	مستقل

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

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2022.

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 زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان ممثل صندوق استثمار أموال الضمان الاجتماعي إعتباراً من 2021/07/1	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.

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2022.

4 - المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الرقم	الاسم	المنصب
1	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي
2	السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي
3	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 سمير مصطفى خليفة	لايوجد
2	عمر أشرف علي الكردي	رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية
3	زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان يمثل من (الضمان الاجتماعي)	لايوجد
4	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	لايوجد
5	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	لايوجد

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 2022 ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمر المالية أو المحاسبية:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	نبذة عن المؤهلات والخبرات	الأعضاء	نبذة عن المؤهلات والخبرات
1	2021/12/31	عمر أشرف	ماجستير هندسة كهرباء	هيثم أحمد	ماجستير اقتصاد
	و لغاية 2022/12/31	علي الكردي	شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	جاسر الطيراوي	رئيس تنفيذي وشريك في شركة رواد بيسان للتجارة في دبي
				عمر سمير	ماجستير اقتصاد
				مصطفى خليفة	رئيس تنفيذي/ شركة اللؤلؤة السوداء للتمويل سابقاً
					رئيس تنفيذي/ Sasee Facility Management سابقاً

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

عام 2022.

• لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة:

كانت لجنتا الترشيحات والمكافآت ولجنة الحوكمة عبارة عن لجنة واحدة قبل صدور تعليمات الحوكمة الجديدة، ومن ثم تم فصلهم كما هو مبين أدناه.

- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2022/10/21-2021/12/31	عمر خليفه	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي احمد عدنان احمد السلاخ لغاية 2021/12/28
2	2022/12/31-2022/10/22	عمر خليفه	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

• لجنة الحوكمة:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2022/10/21-2021/12/31	زيدون ابو حسان	عمر سمير مصطفى خليفة احمد عدنان احمد السلاخ لغاية 2021/12/28
2	2022/12/31-2022/10/22	زيدون ابو حسان	عمر سمير مصطفى خليفة فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

● لجنة ادارة المخاطر:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2022/10/21 – 2021/12/31	عمر خليفة	زيدون ممدوح عبد الرحمن ابو حسان احمد عدنان احمد السلاخ لغاية 2021/12/28
2	2022/12/31-2022/10/22	عمر خليفة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان زيدون ممدوح عبد الرحمن ابو حسان

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

- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2022 اربع (4) اجتماعات:

الفترة	عدد اجتماعات اللجنة	العضو	عدد أيام الحضور
2022/12/31-2022/1/1	4	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	4
		عمر سمير مصطفى خليفة	4
		عمر اشرف علي الكردي	4

- عقد اجتماعين للجنة الحوكمة الاول في 2022/10/23 و الاجتماع الثاني في 2022/11/2، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).
- عقد اجتماعين للجنة ادارة المخاطر الاول في 2022/10/23 والاجتماع الثاني في 2022/11/2، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).
- عقد اجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت في تاريخ 2022/11/2، 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 2022 أربع اجتماعات.

قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي 4 مرات خلال السنة .

12 – بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022 (8) اجتماعات.

عدد أيام الحضور	عدد الاجتماعات	فترة العضوية خلال عام 2022	العضو
8	8	2022/12/31 – 2022/01/01	عمر سمير مصطفى خليفة
8	8	2022/12/31 – 2022/01/01	عمر أشرف علي الكردي
8	8	2022 /12/31 – 2022/01/01	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مثلها في الاجتماعات زيدون ممدوح عبد الرحمن ابو حسان من 2021/7/1
8	8	2022/12/13 – 2022/01/01	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
8	8	2022/12/31 – 2022/01/01	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان

رئيس مجلس الإدارة

عمر سمير خليفة



الاقـرارـات




- اقرار رقم (1)
- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- اقرار رقم (2)

الاسم	المنصب	التوقيع
السيد عمر سمير مصطفى خليفة	رئيس مجلس الإدارة	
السيد عمر أشرف علي الكردي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان ممثلة عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس الإدارة	
فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس الإدارة	

- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

التقرير السنوي السابع عشر 2022

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

السيد عمر سمير مصطفى خليفة رئيس مجلس الإدارة	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش الرئيس التنفيذي	السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية المدير المالي
		



فينيكس | ARAB
العربية | PHOENIX
القايزة | HOLDINGS

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل



فِينِيكس | **ARAB**
العربية | **PHOENIX**
القايزة | **HOLDINGS**

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

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

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 ٢٠٢٢ 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 ٢٠٢٢ 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 وغرامات تأخير بقيمة (٨٣٠) ألف دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ الناتجة عن مطالبة إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة تعمير 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 ولوقامت 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 ٢٠٢٢ 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 نتمكن 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.

نعتقد أن 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 تقريباً بمبلغ (٦,١) 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 وبنسب ومبالغ مختلفة فقد تمكنت المجموعة من الإستمرار في اعمالها، كما أعدت إدارة المجموعة خطة عمل حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ 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 إيضاح 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. حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتمديد مدة تنفيذ المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٣، 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. 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 ٢٠٢٢ مبلغ (٥) مليون دينار، إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الإتفاقية تنص على تعويض المجموعة بالإعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الإتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات، اما بالنسبة للمطالبة بتعويض 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 المخمين العقاريين. وعليه فإنه لا تتوقع إدارة المجموعة خسائر إضافية عن ماتم 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 إيضاح 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 فلل 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 فلل معدة للبيع بقيمة إجمالية بلغت (١٢٣,١٢٣,٦٢٠) دينار والذي يمثل (٩٥٪) من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقارنة مع (٦٥,١٨٦,٦٢٢) دينار والذي يمثل (٩٣٪) من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، 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 المتوقعة، 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 وخضم التدفقات النقدية المستقبلية واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع. وبناءً عليه فإن عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق التدني 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 وأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون فلل 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 وأراضي برسم الإستغلال والتطوير، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.
إن السياسات المحاسبية وأهم التقديرات المحاسبية المتعلقة بالإستثمارات العقارية والأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ والأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون الأراضي ومخزون الفلل المعدة للبيع موضحة في الإيضاحات أرقام ٢ و ٣ و ٦ و ٧ و ٨ و ٩ و ١٣ حول البيانات المالية الموحدة.	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 وأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون فلل 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 إفصاحات 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، إن هذه المبالغ قد تكون جوهرية وتتطلب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لتحديد، لغاية الاعتراف بالالتزام إن وجد، أن تحديد تلك الالتزامات بطبيعتها تخضع للإجتهادات والتقدير 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 إجراءات 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 إلى 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 اعتبار الاعتراف بالإيرادات كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند تسجيل الإيرادات والاعتراف بها. تركّز المجموعة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها. إن الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات مبينة في الإيضاح ٢ و ٣ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن إجراءات 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 لا 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 هناك 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 إجراءات إعداد التقارير المالية الموحدة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن إجراءات التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكننا بشكل دائم من اكتشاف جميع الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.
هناك أخطاء 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.
جزء 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 هناك وجود لعدم ثيقن جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار.
- إذا استنتجنا عدم وجود ثيقن جوهرية، فإن ذلك يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافٍ 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.



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

- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة بما فيها الايضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والاحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- 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 تدقيقنا.
- 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 الاول ٢٠٢٢

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
١٤ آذار ٢٠٢٣



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
٢٠٢١	٢٠٢٢		
دينار	دينار		الموجودات غير المتداولة
٨,٤٩٢,٨١٦	٨,٤٠٨,٣١٤	٦	استثمارات عقارية
٣٩,٢٨٦,٥٥٦	٣٦,٤٤٣,١٩٤	٧	أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
٣,٤٤٥,٦٩٤	٢,٩٣٦,٥٥٧	٨	أراضي برسم الإستغلال والتطوير
١٠,٤٦٥,٢٧٠	٩,٢٣٧,٣١٨	٩	مخزون الأراضي
٦,٣٦٢	١٢,٦١٣	١٠	ممتلكات ومعدات
٢,٤٩٢	٢,٠٦١	١١	استثمار في شركة حليفة
٤,٢١٣	١,٨٦٨	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦١,٧٠٣,٤٠٣	٥٧,٠٤١,٩٢٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٣,٤٩٦,٤٢٦	٥,٠٩٧,٧٤٠	١٣	مخزون فلل معدة للبيع
٢,٦٧٣,٣٠٢	٢,٣٤١,٥٢٨	١٤	مخزون مواد بناء
١,٩٠٢,١٥٩	٤٤٢,١٩٤	١٥	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
١٦٢,٢١٣	٢٤١,٤٧٨		شيكات برسم التحصيل
٦١,١٩٤	٣٧,٩٤٥	١٧	النقد وما في حكمه
٨,٢٩٥,٢٩٤	٨,١٦٠,٨٨٥		
٥٦,٧٧٥	٢٩,٧٠٠	١٨	موجودات محتفظ بها بنية البيع
٨,٣٥٢,٠٦٩	٨,١٩٠,٥٨٥		مجموع الموجودات المتداولة
٧٠,٠٥٥,٤٧٢	٦٥,٢٣٢,٥١٠		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	١	رأس المال المدفوع
(٢٨٣,٨٥٤)	(٢٨٦,١٩٩)	١٢	احتياطي القيمة العادلة
١٨٣,٤٤٤	١٨٣,٤٤٤		زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة
(٤١,٣٦٨,٠١٣)	(٤٣,١٥٧,١٢٧)		خسائر متراكمة
٤٥,٣٧١,٨٦٩	٤٣,٥٨٠,٤١٠		صافي حقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
١١,٤٨١,٩٩١	٧,٣٨٣,٦٤٤	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١١,٤٨١,٩٩١	٧,٣٨٣,٦٤٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢,٤٩٥,٣٨١	٥,٢٨٢,٥٣٣	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٧,٠٥٦,٥٦١	٦,٠٥١,٧٦٨	٢٠	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٧٩٤,٦٤٥	٨٤,٩٥٦	٢١	مخصص ضريبة الدخل
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢,٨٤٩,١٩٩	٢٢	مخصص قضايا
١٣,٢٠١,٦١٢	١٤,٢٦٨,٤٥٦		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٤,٦٨٣,٦٠٣	٢١,٦٥٢,١٠٠		مجموع المطلوبات
٧٠,٠٥٥,٤٧٢	٦٥,٢٣٢,٥١٠		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 ١٤ آذار ٢٠٢٣.

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	
٢٠٢١	٢٠٢٢		
دينار	دينار		
٣,٦٨٨,٤٤٩	٤,٥٠١,٤١٠		إيرادات بيع فلل وأراضي
(٣,٨٦٢,٤٢٤)	(٤,٥٢٨,٠٤٣)		كلفة بيع فلل وأراضي
(١٧٣,٩٧٥)	(٢٦,٦٣٣)		صافي خسائر بيع فلل وأراضي
(١٥٥,٦٤٨)	(٨٤,٥٠٢)	٦	خسائر تدني استثمارات عقارية
٢٥٥,٧٣٧	(٨٦٧,١٧٥)	١٣,٩,٨,٧	(خسارة) المسترد من تدني مخزون أراضي وقلل وأراضي
(١,٣٢٥)	(٤٣١)	١١	برسم التطوير ومشاريع قيد التنفيذ
(٤٦,٠١٠)	(٣٠٧,٩١٥)	١٤	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٥٨,٠٣٦)	١٣,٧٠٣	١٥	خسائر تدني وتوالف مخزون مواد بناء
(٨٨,٠٥١)	-	١٨	المسترد من (مصروف) مخصص خسائر انتمائية متوقعة
٢,٦٥٧	٩,٧٠٧		خسائر تدني موجودات محتفظ بها بنية البيع
(١٠٠,٩٩٤)	٤٣٩,٠٠٨	٢١	أرباح بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
(٦,٨٧٠)	(٢٤٣,٣٥٥)	٢٢	المسترد من (مصروف) مخصص غرامات ضريبية
١٤,٤٤٨	٣٠٥,٨٢٩	٢٣	مصروف مخصص قضايا
(٨٦٣,٧٤٠)	(١,٠٢٧,٣٥٠)	٢٤	إيرادات ومصاريف أخرى
(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٧٨٩,١١٤)		مصاريف إدارية
-	-	٢١	الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
-	-	٢١	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة والسنوات السابقة
			مصروف المساهمة الوطنية للسنة
(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٧٨٩,١١٤)		الخسارة للسنة
			بنود الدخل الشامل الآخر التي من غير الممكن أن تتحول الى
			بيان الربح أو الخسارة:
٢,٦٦٥	(٢,٣٤٥)	١٢	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من
(١,٢١٩,١٤٢)	(١,٧٩١,٤٥٩)		خلال الدخل الشامل الآخر
(٠,٠١٤٠)	(٠,٠٢٠٦)	٢٥	الخسارة الشاملة للسنة
			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 ١٤ اذار ٢٠٢٣.

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

رأس المال المدفوع دينار	احتياطي القيمة العادلة دينار	زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة* دينار	خسائر متراكمة دينار	صافي حقوق المساهمين دينار
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢				
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٨٣,٨٥٤)	١٨٣,٤٤٤	(٤١,٣٦٨,٠١٣)	٤٥,٣٧١,٨٦٩
-	-	-	(١,٧٨٩,١١٤)	(١,٧٨٩,١١٤)
-	(٢,٣٤٥)	-	-	(٢,٣٤٥)
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٨٦,١٩٩)	١٨٣,٤٤٤	(٤٣,١٥٧,١٢٧)	٤٣,٥٨٠,٤١٠
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١				
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٨٦,٥١٩)	١٨٣,٤٤٤	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	٤٦,٥٩١,٠١١
-	-	-	(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)
-	٢,٦٦٥	-	-	٢,٦٦٥
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٨٣,٨٥٤)	١٨٣,٤٤٤	(٤١,٣٦٨,٠١٣)	٤٥,٣٧١,٨٦٩

- 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 تملك 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	
٢٠٢١	٢٠٢٢		
دينار	دينار		
(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٧٨٩,١١٤)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
			تعديلات:
١٥٥,٦٤٨	٨٤,٥٠٢	٦	خسائر تدني استثمارات عقارية
(٢٥٥,٧٣٧)	٨٦٧,١٧٥	١٣,٩,٨,٧	خسارة (المسترد من) تدني مخزون أراضي وقل وأراضي برسم
٢,٤٧٧	٢,٣١٠	١٠	التطوير ومشاريع قيد التنفيذ
(٣,٥٠٠)	(٢,١٠٠)		استهلاكات
١,٣٢٥	٤٣١	١١	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
١٧٣,٩٧٥	٢٦,٦٣٣		حصة الشركة من نتائج اعمال شركة حليفة
٨٨,٠٥١	-	١٨	خسائر بيع مخزون قلل معدة للبيع وأراضي
٤٦,٠١٠	٣٠٧,٩١٥	١٤	خسائر تدني موجودات محتفظ بها بنية البيع
٥٨,٠٣٦	(١٣,٧٠٣)	١٥	خسائر تدني وتوالف مخزون مواد بناء
(٢,٦٥٧)	(٩,٧٠٧)		(المسترد من) مصروف خسائر ائتمانية متوقعة
١٠٠,٩٩٤	(٤٣٩,٠٠٨)	٢١	ارباح بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
٦,٨٧٠	٢٤٣,٣٥٥	٢٢	(المسترد من) مصروف مخصص غرامات ضريبية
			مصروف مخصص قضايا
(٨٥٠,٣١٥)	(٧٢١,٣١١)		
			التغير في:
١٩,٨٥٩	٢٣,٨٥٩		مخزون مواد بناء
١٢٣,١٨٣	٢٩,٠٨١		ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
٤٩٣,٥٧٩	(٢٠٣,٥٨٧)		ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
(٩٣,٤٢٩)	(٧٩,٢٦٥)		شيكات برسم التحصيل
١٣٧,٤٨٩	٤٧٢,٤٩٠		دفعات مقدمة على حساب مبيعات
٩٢٩,٥٣٢	١,٥٥٠,٤٨٨		صافي المتحصل من بيع مخزون قلل معدة للبيع وأراضي
(٥٣٨,٨٨٧)	(٧٦٧,٥٧٤)		الإضافات على أراضي تحت التطوير ومشاريع قيد التنفيذ
			ومخزون قلل
٢٢١,٠١١	٣٠٤,١٨١		
(٢٤١,٩١٢)	(٢٧٠,٦٨١)	٢١	ضريبة دخل مدفوعة
(٧,١٩٢)	(٦٢,٢٨٨)	٢٢	تسويات قضايا مدفوعة
(٢٨,٠٩٣)	(٢٨,٧٨٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٤٣٩)	(٨,٥٦١)	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
٣,٥٠٠	٢,١٠٠		المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
٢٥,٣٣٦	-		التغير في استثمارات شركات حليفة
١٢,٥٠٠	١٢,٠٠٠		المتحصل من بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
٣٩,٨٩٧	٥,٥٣٩		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١١,٨٠٤	(٢٣,٢٤٩)		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
٤٩,٣٩٠	٦١,١٩٤	١٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦١,١٩٤	٣٧,٩٤٥	١٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية
٢,٩١٠,٨٢٤	٧,٠٦٧,٥١٤		تحويل أراضي تحت التطوير لمخزون القلل
٢,٧٥٨,٩١٧	٢,٩٥٠,٩٢٢		التنازل عن مخزون قلل وأراضي مقابل دفعات مقدمة وقضايا
-	١,٤٤٤,٥٨٧		وذمم دائنة
-	٢٤,٧٨٢		المحول من ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى لمخزون أراضي
-	-		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 ٢٠٢٢

(١) عام

تأسست الشركة الأردنية للتعيمير 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 تعيمير 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 للتعيمير القابضة.

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

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤ اذار ٢٠٢٣ 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 منقولة 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 بإستثناء: 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

ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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 للشركات 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 ٢٠٢٢ الشركات التابعة والحليفة التالية:

مكان عملها	النشاط الرئيسي	نسبة ملكية الشركة	رأس المال المدفوع	رأس المصروح به	
عمان-الأردن	إقامة وإدارة وتملك الفنادق والمنتجعات السياحية وشراء الأراضي وإقامة المشاريع عليها وبيعها.	٪١٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار	٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار	الشركة الاندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الاسكانية
عمان-الأردن	شراء العقارات والأراضي وتطويرها وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها او تأجيرها.	٪١٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة القيس للتطوير العقاري
عمان-الأردن	تنفيذ كافة المشاريع التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة وإدارة المقاولات الخاصة بتلك المشاريع.	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
عمان-الأردن	اعداد وتجهيز القوالب الخرسانية مسبقة الصنع والصناعات الخرسانية.	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
عمان-الأردن	تصنيع وتشكيل الاخشاب لصناعة الأبواب والاثاث، تشكيل وتصنيع وسحب نوافذ البلاستيك والالمنيوم.	٪١٠٠	١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
عمان-الأردن	اقامة وانشاء مشاريع الإسكان الاعمار بكافة أنواعها وغاياتها، إقامة وإدارة وتملك استثمار الفنادق والمنتجعات السياحية.	٪١٠٠	١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة تعمير للاستثمارات
عمان-الأردن	انشاء المجمعات التجارية وتأجيرها وشراء وبيع العقارات والأراضي.	٪١٠٠	١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة روابط للتطوير العقاري
عمان-الأردن	إقامة المشاريع السكنية والمجمعات التجارية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وفرزها وإقامة وتملك المنتجعات السياحية.	٪١٠٠	١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
عمان-الأردن	تنفيذ اعمال المقاولات ومتخصصة بأعمال الإلكتروميكانيك.	٪١٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ للمقاولات
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها.	٪١٠٠	١,١٩٤,٤٦٠	١,١٩٤,٤٦٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها.	٪١٠٠	٢,٠٤٣,٩٤٦	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها.	٪١٠٠	٣٩٤,٩١٦	٣٩٤,٩١٦	شركة ارض المها للاستثمار والتطوير العقاري
عمان-الأردن	تطوير عقاري.	٪٣٣,٣٣	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة المها للتطوير العقاري (شركة حليفة)

* هنالك قيد حجز على حصص الشركة الأم في شركاتها التابعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

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

ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

* يبين الجدول التالي المركز المالي والأداء المالي للشركات التابعة كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢:

الربح (الخسارة) للسنة	مجموع الإيرادات	مجموع المطلوبات	مجموع الموجودات	
دينار	دينار	دينار	دينار	
(١,٨٩٠,٠٨٤)	١,٠٧٥,٠٤٧	٥,٩٤٢,٦٧٥	٢٤,٨٥٣,٣٤١	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(٩١٠,٦٥١)	٢,١٢٣,١٧٤	١٧,٥٢٥,٣١٠	١٩,٨٩٣,٣١١	شركة القيس للتطوير العقاري
(١٠,٨٠٥)	-	١٨٨,٢٧١	٣,٥٨١,٧٩٨	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(١٥١,٠٢٤)	-	٧,٩٧٩,٣٨٠	٦,١٣٨,٣٣٤	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٨٤,٨٧٢)	-	٣,١٦٥,٣٩٢	٢,٤٩١,٣٧٦	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
(٦٠٠,٦٦٢)	-	٦,٢٨٦,٧٠٢	٥,٠٣٩,٤٩٠	شركة تعمير للاستثمارات
(٦,٧٢٤)	-	٤٢,١٦٦	-	شركة روابط للتطوير العقاري
٤٨,٣٠١	١,٣٠٣,١٨٩	١٨,٥٩٢,٩٠٠	٢٠,٣١٢,٢٢١	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٦,٧٣٦)	-	٣٠٤,٢٩٧	٥	شركة تنفيذ للمقاولات
(١٨١,٣٠٤)	-	١,٦٥٨	٩٥٥,٧١٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(٢٨٠,٤٠٧)	-	١,٥٦٨	١,٦٦٤,٨٦٧	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري
(٤٨,٧٣٧)	-	١,٤٩٧	٣١٥,٩٨٠	شركة أرض المها للاستثمار 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" كما هو موضح في ايضاح 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 ٢٠٢٢

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 لصافي 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 تغيرات على القيمة العادلة للالتزامات المحتملة يتم قيدها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم قياس أي تغير في حصة ملكية شركة تابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة لحقوق المساهمين وهذا يعني عدم الاعتراف بأي ربح أو خسارة حصلت من هذه التغيرات ضمن بيان الأرباح والخسائر وإن عدم حدوث تغير 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 الإعراف بالتغيرات 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 ٢٠٢٢

• الاحكام

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 الاحتفاظ 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 المحتفظ بها قابلة للتجديد من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في عين الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً 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 ٢٠٢٢ 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 الانتاجية في المستقبل.
 - الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الرئيسية حول احتمالية وحجم التدفقات النقدية والموارد الخارجة.
 - 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 إلى القيمة القابلة للتحويل 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 الانجاز 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 الانتاجية 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 ستنتم به المعاملة المنظمة التي تقوم ببيع الأصل أو نقل الالتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بموجب إحدى الشروط التالية:
١. في الأسواق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
 ٢. في السوق الأكثر فائدة للموجودات والمطلوبات وذلك في حالة عدم وجود أسواق رئيسية.

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 ٢٠٢٢

وقد تقتزن 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 رقابة منظمة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة وهذا يتضمن فريق تقييم يتحمل المسؤولية الكاملة عن إشراف جميع قياسات القيمة العادلة المهمة وما يتضمنه المستوى الثالث من القيمة العادلة والتقارير المباشرة للمدير المالي أو 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 وسائل أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها، إن مثل هذه التقييمات تلي 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 للمطلوبات 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 وتتعترف المجموعة بالتحويل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية السنة.

تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وافترضاها 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 ٢٠٢١ باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة المبينة في إيضاح (٤) والتي أصبحت سارية المفعول ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، 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 بالنسبة للموجودات والالتزامات المصنفة بالقيمة العادلة المضافة، وللبند 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.

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 ٢٠٢٢

- 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 المحتفظ 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 يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

تقييم نموذج الأعمال:

تقوم المجموعة بتقييم لأهداف 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 المحتفظ 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 المحتفظ بها للمتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم تقييمها بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

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 ٢٠٢٢

- 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 وإمكانية 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 مبالغ 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 الانهاء 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 بإيرادات 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 ٢٠٢٢

- 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 تقع 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 ينطفيئ ويُدْرَج المقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة) 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 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.

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 ٢٠٢٢

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 المقترض 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).

إن 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 الآخر 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 إئتمانية متدنية البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- صعوبة مالية كبيرة للمقترض 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 المقترض 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 الآخر، يتم تحميل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الربح أو الخسارة ويتم تسجيله في الدخل الشامل الآخر.

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 الإجبار على الدفع من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

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 ٢٠٢٢

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 أيهما أكبر. تعتمد القيمة المستخدمة على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مضمومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود 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، بالصادفي 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 أنشطتها ويتم تأسيسها من خلال اتفاقيات تعاقدية وتتطلب قراراتها المالية والتشغيلية موافقة بالاجماع.
- 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 الإقتناء.
- 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 الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصادفي 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.

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 ٢٠٢٢

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

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

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

هـ. 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 وتطويعها 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 إلى الموقع وبحالته الراهنه. يتكون بند المخزون من مخزون الأراضي، مخزون قلل 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 الافصاح 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 المتأتية عندما تقوم المجموعة بنقل المنافع والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية البضاعة إلى المشتري ومن المحتمل استرداد عائدها 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.

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 ٢٠٢٢

تقوم المجموعة بتوليد إيرادات بشكل أساسي من الخدمات المقدمة لعملائها. يتم قياس الإيرادات بناء 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:

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 للالتزامات 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 بالالتزام الأداء في وقت محدد أو بمرور الوقت.
- تفي المجموعة بالالتزام 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 المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة 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 إمكانية الوصول إليه في هذا التاريخ، تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء، عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات 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 أساس 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 الالتزام 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 متماثل 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.

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 ٢٠٢٢

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 تقاص 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 التقاص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

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 إقتصادية 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 الاقتراض. يتم الإعتراف 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 عائدها.

ف. ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الإعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة إلا اذا 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 المتوقعة 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 ٣٨ 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 وتتعلق 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 الاستفادة 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 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 ٢٠٢٢

٤) المعايير أو التعديلات الجديدة لعام ٢٠٢٢ والمتطلبات للفترة القادمة

المعيار	اسم المعيار
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧).	عقود التأمين.
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨).	بيع/ توزيع الأصول بين المستثمر والشركات الحليفة.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	تصنيف المطلوبات بين المتداول وغير المتداول.
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣).	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦).	العائدات قبل الاستخدام المقصود.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧).	تكلفة تنفيذ العقد.
التحسينات السنوية على المعايير ٢٠١٨ و ٢٠٢٠.	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١)، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩)، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦)، معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١).
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).	تعريف التقديرات المحاسبية.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢).	الضريبة المؤجلة التي تخص الموجودات والمطلوبات من عملية بيع واحدة.

٥) التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك 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.

الصناعات	العقارات	المقاولات	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
دينار	دينار	دينار	دينار	
-	(٢٦,٦٣٣)	-	(٢٦,٦٣٣)	صافي إيرادات القطاع
(٨٤,٥٠٢)	(٨٦٧,١٧٥)	-	(٩٥١,٦٧٧)	مصروف تدني
(١٨,٤٩٦)	(٢٢١,٦٠١)	(٣,٢٥٨)	(٢٤٣,٣٥٥)	مخصص قضايا
-	٤٣٨,٥٠٩	٤٩٩	٤٣٩,٠٠٨	مخصص غرامات ضريبة دخل
(١٣٢,٨٩٨)	(٨٥٨,٧٧٨)	(١٤,٧٨١)	(١,٠٠٦,٤٥٧)	مصاريف إدارية وإيرادات أخرى
(٢٣٥,٨٩٦)	(١,٥٣٥,٦٧٨)	(١٧,٥٤٠)	(١,٧٨٩,١١٤)	خسارة القطاع
٨,٥١١,٧٧٩	٥٦,٧٢٠,٦٣٨	٩٣	٦٥,٢٣٢,٥١٠	إجمالي موجودات القطاع
٣١٧,٦٦٥	٢٠,٩٣١,١٤٥	٤٠٣,٢٩٠	٢١,٦٥٢,١٠٠	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 ٢٠٢٢

الصناعات	العقارات	اعمال المقاولات	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
دينار	دينار	دينار	دينار	
-	(١٧٣,٩٧٥)	-	(١٧٣,٩٧٥)	صافي إيرادات القطاع
(٢٤٣,٦٩٩)	٢٥٥,٧٣٧	-	١٢,٠٣٨	مصرفون تدني
(٤٣,٤٢٠)	٣٩,٨٠٨	(٣,٢٥٨)	(٦,٨٧٠)	مخصص قضايا
-	(١٠١,٧٥٨)	٧٦٤	(١٠٠,٩٩٤)	مخصص غرامات ضريبة دخل
(١٧٩,٩١٣)	(٧٥٥,٦١٠)	(١٦,٤٨٣)	(٩٥٢,٠٠٦)	مصاريف إدارية وإيرادات أخرى
(٤٦٧,٠٣٢)	(٧٣٥,٧٩٨)	(١٨,٩٧٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)	خسارة القطاع
٨,٦٣٧,٣٥٣	٦١,٤١٨,٠٢٦	٩٣	٧٠,٠٥٥,٤٧٢	إجمالي موجودات القطاع
٣٢٥,٢١٩	٢٣,٩٥٣,٠١٢	٤٠٥,٣٧٢	٢٤,٦٨٣,٦٠٣	إجمالي مطلوبات القطاع

ب. القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة جميع أنشطتها من داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

٦) استثمارات عقارية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
دينار	دينار
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤
(٦,٤٦٢,٨٢٠)	(٦,٣٧٨,٣١٨)
٨,٤٠٨,٣١٤	٨,٤٩٢,٨١٦

الكلفة

ي طرح: مخصص تدني *

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
دينار	دينار
٦,٣٧٨,٣١٨	٦,٢٢٢,٦٧٠
٨٤,٥٠٢	١٥٥,٦٤٨
٦,٤٦٢,٨٢٠	٦,٣٧٨,٣١٨

رصيد بداية السنة

مصرفون 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 (٨,٤٠٨,٣١٤) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ 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 (٨,٤٠٨,٣١٤) دينار كما في 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 ٢٠٢٢

(٧) أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢				
المجموع الكلية	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأندلسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦٦,٤٥٨,١٥٩	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٦,٣١٥,٤١٧	٢٨,٨٠٨,٠٨٥	١١,١٣١,٣٢٦
٧٥١,٤٦٨	-	٢٢	٦٥٥,٧١٥	٩٥,٧٣١
(٧,٠٦٧,٥١٤)	-	(١,٢٣٠,٧٦٢)	(٣,٦٣٠,٠٤٦)	(٢,٢٠٦,٧٠٦)
٦٥٦,٣٨١	-	٦٥٦,٣٨١	-	-
(٢٤,٣٥٥,٣٠٠)	(١٥,٢١٧,٧٥٦)	(٢,٦٧٥,٨٢٥)	(٤,٥٤٣,١٨٩)	(١,٩١٨,٥٣٠)
٣٦,٤٤٣,١٩٤	٤,٩٨٥,٥٧٥	٣,٠٦٥,٢٣٣	٢١,٢٩٠,٥٦٥	٧,١٠١,٨٢١
الرصيد في بداية السنة				
إضافات				
المحول لمخزون قلل معدة للبيع إيضاح (١٣)				
المحول من مخزون قلل معدة للبيع إيضاح (١٣)				
مخصص تدني*				
الرصيد في نهاية السنة				
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١				
المجموع الكلية	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأندلسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦٨,٨٥٦,٢٧٦	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٦,٣١٤,٢٦٤	٢٩,٣٣٥,٩٦٦	١٣,٠٠٢,٧١٥
٥١٢,٧٠٧	-	١,١٥٣	٤٥١,٤٥٧	٦٠,٠٩٧
(٢,٩١٠,٨٢٤)	-	-	(٩٧٩,٣٣٨)	(١,٩٣١,٤٨٦)
(٢٧,١٧١,٦٠٣)	(١٤,٧٤٠,٠٢٢)	(٢,٥٥١,٠٤٧)	(٨,٩٤٦,١١٥)	(٩٣٤,٤١٩)
٣٩,٢٨٦,٥٥٦	٥,٤٦٣,٣٠٩	٣,٧٦٤,٣٧٠	١٩,٨٦١,٩٧٠	١٠,١٩٦,٩٠٧
الرصيد في بداية السنة				
إضافات				
المحول لمخزون قلل معدة للبيع إيضاح (١٣)				
مخصص تدني*				
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 ٢٠٢٢

* ان الحركة الحاصلة على مخصص التدني كما يلي:-

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢٦,٩٧٢,٩٢١	٢٧,١٧١,٦٠٣	الرصيد كما في بداية السنة
٧١٢,٥٧٥	-	إضافات على المخصص
-	(١,٥٦٢,٩٣٢)	مخصص انتفت الحاجة إليه
(٣١٣,٧٥٩)	(١,٢٥٣,٣٧١)	محول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)
(٢٠٠,١٣٤)	-	محول لمخصص صيانة واستكمال فلل مبيعة
٢٧,١٧١,٦٠٣	٢٤,٣٥٥,٣٠٠	الرصيد كما في نهاية السنة

١. قامت شركة القبس للتطوير العقاري وهي إحدى 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 آلت ملكية هذه الأراضي لشركة القبس للتطوير العقاري.

وباشرت المجموعة بإنشاء ٢٥٣ فيلا متلاصقة عام ٢٠٠٥، هذا وقد قامت المجموعة باستكمال أعمال الإنشاء ابتداء من الربع الثاني من عام ٢٠١٦ و على مراحل، تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال الأعمال بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ٦,٠٨٧,٣٧٥ 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 إيضاح رقم (١٣) لعكس القيمة العادلة للمشروع وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ١,٢٢٢,٠٨٦ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار 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 ٢٠٢٢ قامت المجموعة بإتمام عمليات البيع والتنازل عن ٢٧ فيلا (٢٠٢١: ٣١ فلل).

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 آلت ملكية هذه الأراضي لشركة منتجع 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 ٢٠٢٢ بقيمة ١٦,٥٧٩,٢٧٤ 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 منتجع البحر الأحمر بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع إيضاح رقم (١٣) وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع وقد نتج عن ذلك عكس مصروف تدني بقيمة ٣,٤٠٢,٧١٩ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ 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 بالاضافة لدراسة النتائج المتوقعة لصافي القيمة القابلة للتحقق للفلل المرتبطة بعقود وعد بالبيع.

تمكنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٢ من اتمام تنازل وتسليم فلل عدد ١٠ في المشروع (٢٠٢١: ١٠ فيلا). وحصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢١ على تمديد لفترة الإنتهاء من المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٣، كما حصلت الشركة على موافقة للاعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخير في تنفيذ المشروع معلقة بالالتزام بالمدد الزمنية الممنوحة.

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 ٢٠٢٢

٣. تقوم الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية ببناء قلل على أراضي تم شراؤها لهذا الغرض من اجل بيعها. خلال العام ٢٠١٤ تم إستبعاد / التنازل عن قلل وأراضي من مشروع الأندلسية بكلفة ٥٢ مليون دينار وذلك وفقاً لإتفاقيات إعادة هيكلة المديونية وملحقاتها مع بنوك محلية بالإضافة لتسويات المديونية المستحقة على المجموعة. قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني لقيمة مشروع الأندلسية بما يخص أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون قلل معدة للبيع وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع آخذين بعين الاعتبار ان هنالك وعود بالبيع لمعظم القلل وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ١٣٥,٢٣٦ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، كما تمكنت المجموعة من إتمام تنازل وتسليم فيلا عدد (١) خلال عام ٢٠٢٢.

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

بعد توقف دام حوالي ٥ سنوات، قامت ادارة المجموعة بالتواصل مع المؤسسة العامة للاسكان 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 ٥٦,٠٦١,١٣٢ 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 إتصال مع المؤسسة العامة للاسكان 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 باتخاذ اجراءات قانونية حفاظا على حقوق المجموعة ومساهمتها، نجم عن هذه الاجراءات قيام المؤسسة العامة للتطوير الحضري بابلاغ 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 ٢٠٢١، قامت المؤسسة العامة للاسكان 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 بالأعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الاتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات. اما بالنسبة للمطالبة بأتعاب تقييم الأعمال المنجزة من المشروع حتى الآن فقد تم أخذ المخصص الخاص بها وبالنسبة لإزالة الأعمال دون المواصفات تعتبر غير جوهريه 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 ٢٠٢٢ بدراسة تدني قيمة مشروع اهل العزم وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بمبلغ ٤٧٧,٧٥٢ دينار ليصبح رصيد المخصص ١٥,٢١٧,٧٥٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢. 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 ٣٦,٤٤٣,١٩٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٩,٢٨٦,٥٥٦ دينار) محجوز على جزء منها مقابل قضايا مرفوعة 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 ٢٠٢٢

(٨) أراضي برسم 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 القبس 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 ٢,٩٣٦,٥٥٧ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ 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، هذا وما زالت لدى إدارة المجموعة النية باستكمال مراحل تطبيق المشروع ضمن الفترة المحددة أو استقطاب مستثمرين جدد لغايات التطوير.

إن بند أراضي برسم الاستغلال والتطوير البالغ صافي قيمتها الدفترية ٢,٩٣٦,٥٥٧ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	رصيد كلفة أراضي برسم الاستغلال والتطوير *
(٣٥٨,٩٢٢)	(٨٦٨,٠٥٩)	مخصص التدني**
٣,٤٤٥,٦٩٤	٢,٩٣٦,٥٥٧	المجموع

* إن رصيد كلفة أراضي برسم الاستغلال والتطوير يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
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 إختبار تدني لقيمة هذا البند ونتج عن ذلك مصروف تدني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بقيمة ٥٠٩,١٣٧ دينار (٢٠٢١: ٠ دينار) هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣٥٨,٩٢٢	٣٥٨,٩٢٢	الرصيد في بداية السنة
-	٥٠٩,١٣٧	المكون خلال السنة
٣٥٨,٩٢٢	٨٦٨,٠٥٩	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 ٢٠٢٢

(٩) مخزون الأراضي

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٥,٩٥٤,٤٣٢	٤,٨٩٣,٥٢٢	أراضي مفروزة*
٤,٥١٠,٨٣٨	٤,٣٤٣,٧٩٦	أراضي غير مفروزة*
١٠,٤٦٥,٢٧٠	٩,٢٣٧,٣١٨	المجموع

* إن تفاصيل رصيد مخزون الأراضي يتضمن على ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١٣,٦٢٧,٠٣٤	١٣,٦٢٧,٠٣٤	الكلفة*
-	١,٤٩٦,٧٥٤	إضافات**
-	(٨٨٢,٩١٧)	استبعاد بالكلفة
(٣,١٦١,٧٦٤)	(٥,٠٠٣,٥٥٣)	ينزل: مخصص تدني مخزون الأراضي***
١٠,٤٦٥,٢٧٠	٩,٢٣٧,٣١٨	المجموع

* يتضمن هذا البند أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٩,٢٣٧,٣١٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١): ١٠,٤٦٥,٢٧٠ دينار) محجوزاً عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة. بلغ معدل القيمة العادلة للأراضي وفقاً لتقييم خبراء عقاريين مرخصين من دائرة المساحة و الأراضي ٩,٢٣٧,٣١٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١): ١٠,٥٠٦,٦٣١ دينار).

** بلغت الإضافات خلال السنة ما قيمته ١,٤٩٦,٧٥٤ دينار اردني 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 نجم من خلالها الزام المدعي عليهم بالتنازل عن جزء من حصصهم لصالح الشركة، علماً انه تم استكمال إجراءات التنازل لدى الدوائر الرسمية المعنية خلال سنة ٢٠٢٢.

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

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٤,٠٤١,٨٤٢	٣,١٦١,٧٦٤	الرصيد في بداية السنة
(٨٨٠,٠٧٨)	١,٩٢٥,٦٨٣	(المسترد من) خسائر التدني خلال السنة
-	(٨٣,٨٩٤)	المستخدم خلال السنة
٣,١٦١,٧٦٤	٥,٠٠٣,٥٥٣	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 ٢٠٢٢

(١٠) ممتلكات ومعدات						
الكلفة	مباني ومعدات مشاريع	اثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات	أجهزة حاسوب وبرامج	سيارات*	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢	٣٩٠,٦١٦	٨٨,٥٦٦	٩٦,٠٤٥	٢٢٦,٥٤٤	٤١٧,٠١٠	١,٢١٨,٧٨١
إضافات	-	٢٥	٨,٥٣٦	-	-	٨,٥٦١
استبعادات	(٢,٢٠٠)	-	-	-	-	(٢,٢٠٠)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣٨٨,٤١٦	٨٨,٥٩١	١٠٤,٥٨١	٢٢٦,٥٤٤	٤١٧,٠١٠	١,٢٢٥,١٤٢
مجمع الاستهلاك						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢	٣٩٠,٢٩٤	٨٦,١٣٨	٩٢,٤٤٧	٢٢٦,٥٣٩	٤١٧,٠٠١	١,٢١٢,٤١٩
استهلاك السنة	١٣٤	٧٢٨	١,٤٤٨	-	-	٢,٣١٠
استبعادات	(٢,٢٠٠)	-	-	-	-	(٢,٢٠٠)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	٣٨٨,٢٢٨	٨٦,٨٦٦	٩٣,٨٩٥	٢٢٦,٥٣٩	٤١٧,٠٠١	١,٢١٢,٥٢٩
الكلفة						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢١	٤٠٧,١٣٧	٨٧,٨٨٢	٩٥,٢٩٠	٢٢٦,٥٤٤	٤١٧,٠١٠	١,٢٣٣,٨٦٣
إضافات	-	٦٨٤	٧٥٥	-	-	١,٤٣٩
استبعادات	(١٦,٥٢١)	-	-	-	-	(١٦,٥٢١)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٩٠,٦١٦	٨٨,٥٦٦	٩٦,٠٤٥	٢٢٦,٥٤٤	٤١٧,٠١٠	١,٢١٨,٧٨١
مجمع الاستهلاك						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢١	٤٠٦,٦٨٠	٨٥,٤٩١	٩٠,٧٥٢	٢٢٦,٥٣٩	٤١٧,٠٠١	١,٢٢٦,٤٦٣
استهلاك السنة	١٣٥	٦٤٧	١,٦٩٥	-	-	٢,٤٧٧
استبعادات	(١٦,٥٢١)	-	-	-	-	(١٦,٥٢١)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٩٠,٢٩٤	٨٦,١٣٨	٩٢,٤٤٧	٢٢٦,٥٣٩	٤١٧,٠٠١	١,٢١٢,٤١٩
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	١٨٨	١,٧٢٥	١٠,٦٨٦	٥	٩	١٢,٦١٣
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٢٢	٢,٤٢٨	٣,٥٩٨	٥	٩	٦,٣٦٢

* يتضمن بند الممتلكات والمعدات سيارات بلغت صافي قيمتها الدفترية ٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٩:٢٠٢١ دينار) محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة 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 ٢٠٢٢

(١١) إستثمارات في شركة حليفة

يمثل هذا البند الاستثمار في شركة المها للتطوير العقاري.

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٣,٣٣%	٣٣,٣٣%	نسبة الإستثمار
٨	٨	الموجودات غير المتداولة
١١,٩٢١,٨٣٢	١١,٩٢١,٨٩٩	الموجودات المتداولة
(١,٢٥٠)	(٢٦)	المطلوبات غير المتداولة
١١,٩٢٠,٥٩٠	١١,٩٢١,٨٨١	صافي الأصول
-	-	الإيرادات
-	-	كلفة الإيرادات
(١,٢٩٣)	(٣,٩٧٤)	المصاريف الإدارية
(١,٢٩٣)	(٣,٩٧٤)	الدخل الشامل للسنة
(٤٣١)	(١,٣٢٥)	حصة المجموعة من الدخل الشامل للسنة

إن رصيد الاستثمار في شركة حليفة يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣,٩٧٣,٩٦١	٣,٩٧٥,٢٨٦	رصيد الاستثمار بداية السنة
(٤٣١)	(١,٣٢٥)	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	٢,٤٩٢	الرصيد في نهاية السنة

تمتلك شركة المها للتطوير العقاري (شركة حليفة) أراضي بلغت قيمتها العادلة ١٢,٥٥٣,٦٨٨ 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 بالبداية 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 القيس للتطوير العقاري (شركة تابعة للمجموعة) لأربع شركات بنسبة ملكية ١٠٠٪ (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القيس 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 ٢,٩٣٦,٥٥٧ دينار اردني 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 (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 ٢٠٢٢

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	أسهم شركات محلية:
٢	٢	شركة المستثمرون العرب المتحدون (تحت التصفية)*
١	١	شركة عنوان لاستثمار - الأردن (تحت التصفية) *
٤,٢١٠	١,٨٦٥	شركة القدس للصناعات الخرسانية*
٤,٢١٣	١,٨٦٨	

* تتضمن أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون (تحت التصفية) ما مجموعه ١٠٩,٦٠٠ سهم محجوزة بأمر من قبل المحكمة، تتضمن أسهم شركة عنوان للاستثمار (تحت التصفية) ما مجموعه ١١,٨٣١ سهم محجوزة بأمر من قبل المحكمة، 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		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
(٢٨٦,٥١٩)	(٢٨٣,٨٥٤)	الرصيد كما في بداية السنة
٢,٦٦٥	(٢,٣٤٥)	التغير في القيمة العادلة
(٢٨٣,٨٥٤)	(٢٨٦,١٩٩)	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 ٢٠٢٢.

إن مخزون فلل معدة للبيع بصافي قيمة دفترية ٥,٠٩٧,٧٤٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١): ٣,٤٩٦,٤٢٦ دينار) محجوز على جزء منها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٤,٤٠٢,٩٦١	٦,٥٨٨,٩٥٦	مخزون فلل معدة للبيع *
(٩٠٦,٥٣٥)	(١,٤٩١,٢١٦)	مخصص تدني فلل معدة للبيع **
٣,٤٩٦,٤٢٦	٥,٠٩٧,٧٤٠	

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٥,٨٣٧,٤١٧	٤,٤٠٢,٩٦١	رصيد بداية السنة
٢,٩١٠,٨٢٤	٧,٠٦٧,٥١٤	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ
-	(٦٥٦,٣٨١)	إيضاح (٧)
٢٦,١٨٠	١٦,١٠٦	المحول لأراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ
(٤,٣٧١,٤٦٠)	(٤,٢٤١,٢٤٤)	تعديلات على كلفة الفلل خلال السنة
		بيع وحدات سكنية
٤,٤٠٢,٩٦١	٦,٥٨٨,٩٥٦	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 ٢٠٢٢

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٩٠٦,٥٣٥	١,٢٥٠,١٧١	الرصيد في بداية السنة
(٤,٧١٣)	(٨٨,٢٣٤)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
١,٢٥٣,٣٧١	٣١٣,٧٥٩	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ (إيضاح ٧)
(٦٦٣,٩٧٧)	(٥٦٩,١٦١)	المستخدم خلال السنة - فلل مباعه
١,٤٩١,٢١٦	٩٠٦,٥٣٥	الرصيد في نهاية السنة

(١٤) مخزون مواد بناء

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢,٨٧٧,٥٥٨	٢,٩٠١,٤١٧	مواد خام
(٥٣٦,٠٣٠)	(٢٢٨,١١٥)	يطرح: مخصص تدني مخزون مواد بناء*
٢,٣٤١,٥٢٨	٢,٦٧٣,٣٠٢	

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٢٨,١١٥	١٨٢,١٠٥	الرصيد بداية السنة
٣٠٧,٩١٥	٤٦,٠١٠	المكون خلال السنة
٥٣٦,٠٣٠	٢٢٨,١١٥	الرصيد في نهاية السنة

وفقاً لتقديرات الإدارة فإن النسبة الأكبر من رصيد مخزون مواد البناء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ سوف يتم استغلالها لإستكمال مشاريع المجموعة المبينة في إيضاح رقم (٧) وليست لغايات البيع لأطراف خارجية.

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 ٢٠٢٢

(١٥) ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٨٠٢,٢٢٠	٢,٢٥٣,٩٢٤	ذمم مدينة *
٤,٥٠٣,٣٧٠	٤,٥٠٣,٣٧٠	شيكات برسم التحصيل **
٥,٣٠٥,٥٩٠	٦,٧٥٧,٢٩٤	
٨٥٢,٨٧٢	٨٧٢,٩٨١	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٣٧,١٨٨	٣٩,٢٠٥	مصاريف مدفوعة مقدما
٢٠٣,٧٦٤	٢٠٣,٩٤٤	تأمينات مستردة
٥٩,٨٢٩	٥٩,٨٢٩	امانات ضريبة المبيعات
٥٦,٥٠٨	٥٦,٥٠٨	امانات ضريبة دخل مستخدمين و أخرى
٢,٢٦٧	١,٩٢٥	أخرى
٦,٥١٨,٠١٨	٧,٩٩١,٦٨٦	مجموع ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
(٦,٠٧٥,٨٢٤)	(٦,٠٨٩,٥٢٧)	ي طرح: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ***
٤٤٢,١٩٤	١,٩٠٢,١٥٩	

* يتضمن هذا البند ما قيمته ١,٤٤٤,٥٨٧ دينار اردني يمثل ذمة سابقة قامت المجموعة بإتخاذ إجراءات قانونية للمطالبة بتحصيلها، نجم عن هذه الإجراءات قرار محكمة التمييز رقم (٢٢٣٤) للعام ٢٠١١ بإلزام الأطراف المدعى عليها بدفع المبالغ المطالب بها للمجموعة. بموجب اتفاقية المصالحة الموقعة بتاريخ ٢٩ كانون الاول ٢٠١٣ تم الاتفاق مع المدعى عليهم بإلزامهم بالتنازل عن جزء من حصصهم في قطعة أرض من أراضي جنوب عمان (اللبن) بما يساوي المبلغ المحكوم به لصالح المجموعة، علما انه تم استكمال إجراءات التنازل لدى الدوائر الرسمية المعنية خلال سنة ٢٠٢٢ وتم تصنيفها ضمن بند مخزون أراضي.

** هنالك دعوى مقامة من المجموعة ضد شركة المستثمرون الصناعية والعقارية للمطالبة بهذه الشيكات بالإضافة للفائدة القانونية، وقد صدر قرار بتاريخ ١٨ شباط ٢٠١٣ يتضمن إلزام الشركة المدعى عليها بدفع المبلغ والرسوم والمصاريف والالتعاب والفائدة القانونية، تم وقف تنفيذ القرار حيث قامت شركة المستثمرون الصناعية والعقارية باستئناف القرار.

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٦,٠٨٩,٥٢٧	٦,٠٣١,٤٩١	الرصيد في بداية السنة
(١٣,٧٠٣)	(٥,١٠٥)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
-	٦٣,١٤١	المكون خلال السنة
٦,٠٧٥,٨٢٤	٦,٠٨٩,٥٢٧	الرصيد في نهاية السنة

(١٦) رواتب وبدلات الادارة العليا

بلغت رواتب وبدلات الادارة العليا قصيرة الأجل مبلغ ٢٩٦,٩٣٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل ١٢٧,٩٥٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

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 ٢٠٢٢

(١٧) النقد وما في حكمه

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣,٢٥٢	٣,٣٢٥	نقد في الصندوق
٣٦,٨٣٣	٣٤,٦٢٠	أرصدة لدى البنوك *
٢١,١٠٩	-	أرصدة نقدية محتجزة
٦١,١٩٤	٣٧,٩٤٥	

* 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		الكلفة *
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	مخصص تدني **
٧٠٤,٥٠٤	٤٢٥,٤٨٥	الرصيد في نهاية السنة
(٦٤٧,٧٢٩)	(٣٩٥,٧٨٥)	
٥٦,٧٧٥	٢٩,٧٠٠	

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

كما في ٣١ كانون الأول		الرصيد بداية السنة
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	استبعادات خلال السنة
٧٠٤,٥٠٤	٧٠٤,٥٠٤	الرصيد في نهاية السنة
-	(٢٧٩,٠١٩)	
٧٠٤,٥٠٤	٤٢٥,٤٨٥	

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

كما في ٣١ كانون الأول		الرصيد بداية السنة
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	إضافات خلال السنة
٥٥٩,٦٧٨	٦٤٧,٧٢٩	استبعادات خلال السنة
٨٨,٠٥١	-	
-	(٢٥١,٩٤٤)	الرصيد في نهاية السنة
٦٤٧,٧٢٩	٣٩٥,٧٨٥	

تمثل الموجودات المحتفظ بها بنية البيع الآلات - خطوط إنتاج (Wood machines) والمسجلة لدى شركة المداريون للصناعات التشكيلية، قامت إدارة المجموعة 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 جزء من هذه الموجودات خلال عام ٢٠٢٢ وتعمل المجموعة على بيع باقي تلك الموجودات خلال السنة القادمة.

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

ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(١٩) دفعات مقدمة على حساب مبيعات

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بالدينار الأردني	مشروع الأندلسية دينار	مشروع منتج البحر الأحمر دينار	مشروع اهل العزم دينار	مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) دينار	المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ دينار
اجمالي قيمة عقود البيع الموقعة	١٥٦,٨٨٩,٦٦٩	١٧,٢٤٣,٦٨٧	-	٩,٤٤٥,٠٠١	١٨٣,٥٧٨,٣٥٧
اجمالي الدفعات المقدمة**	٢,٥٠٤,٧٨٨	٩,٧٠٠,٦٩٩	٥٣,٦٩٠	٤٠٧,٠٠٠	١٢,٦٦٦,١٧٧
عدد الوحدات السكنية الإجمالي	٥٨٨	٢٦٠	٢,٠٣٢	٢٥٣	٣,١٣٣
عدد الوحدات السكنية المباعة	٥٨٥	١١٥	-	١٢٣	٨٢٣
عدد الوحدات السكنية المتبقية	٣	١٤٥	٢,٠٣٢	١٣٠	٢,٣١٠
عدد الوحدات المتنازل عنها*	٥٧٠	٣٤	-	١٠٤	٧٠٨
قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها *	١٥٢,٩٩٧,٨٥٦	٤,٨٣٦,٩٧٦	-	٨,٣٥٠,٤٠١	١٦٦,١٨٥,٢٣٣
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ بالدينار الأردني	مشروع الأندلسية دينار	مشروع منتج البحر الأحمر دينار	مشروع اهل العزم دينار	مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) دينار	المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ دينار
اجمالي قيمة عقود البيع الموقعة	١٥٧,٢٥٨,٦٣٤	١٧,١٨١,٧٧٥	-	٧,٨٠٤,٥٠٢	١٨٢,٢٤٤,٩١١
اجمالي الدفعات المقدمة**	٣,٠٨٧,٧٢٣	١٠,٦١٣,٣٦٠	٥٣,٦٨٩	٢٢٢,٦٠٠	١٣,٩٧٧,٣٧٢
عدد الوحدات السكنية الإجمالي	٥٨٨	٢٦٠	٢,٠٣٢	٢٥٣	٣,١٣٣
عدد الوحدات السكنية المباعة	٥٨٦	١١٤	-	٩٤	٧٩٤
عدد الوحدات السكنية المتبقية	٢	١٤٦	٢,٠٣٢	١٥٩	٢,٣٣٩
عدد الوحدات المتنازل عنها*	٥٦٩	٢٤	-	٧٧	٦٧٠
قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها *	١٥٢,٥٨٨,٠٨٢	٣,٥٣٣,٧٨٧	-	٦,٤٧٥,٢٢٩	١٦٢,٥٩٧,٠٩٨

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 ٢٠٢٢

* قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٢ بالاعتراف بايرادات 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.

* قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢١ بالاعتراف بايرادات بيع الفلل والمنتازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٣١ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) وما مجموعه ١٠ وحدات سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر 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	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٥,٢٨٢,٥٣٣	٢,٤٩٥,٣٨١	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٧,٣٨٣,٦٤٤	١١,٤٨١,٩٩١	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١٢,٦٦٦,١٧٧	١٣,٩٧٧,٣٧٢	

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	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٥٧,٥١٠	١٧١,٠١٣	مصاريف مستحقة
٤,٤٣٦,١٠٢	٥,٢٩٣,١١٣	ذمم دائنة
٦٩٩,٦٥٥	٨٨٥,٣١٢	ذمم ومحتجزات مقاولين
١٠٦,٠٤٩	١٢٢,٨٢١	اقتطاعات ضريبية
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	أوراق دفع
١٣٨,١٨٣	١٣٨,١٨٣	مخصص رسوم صندوق دعم التعليم*
٣٧٦,٩٤٤	٣٠٧,٨٢٨	مخصص صيانة فلل مباعة
٨٧,٣٢٥	٨٨,٢٩١	أخرى
٦,٠٥١,٧٦٨	٧,٠٥٦,٥٦١	

* 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	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٧٩٤,٦٤٥	٩٣٥,٥٦٣	الرصيد في بداية السنة
٣٠,٣٨٠	٢٧٤,٩٤٦	غراملات ضريبية
(٢٧٠,٦٨١)	(٢٤١,٩١٢)	ضريبة دخل مدفوعة
(٤٦٩,٣٨٨)	(١٧٣,٩٥٢)	مخصص انتفت الحاجة إليه*
٨٤,٩٥٦	٧٩٤,٦٤٥	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 ٢٠٢٢

* قامت المجموعة بإجراء تسوية للإعفاء من غرامات ضريبة 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:

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(١,٧٨٩,١١٤)	(١,٢٢١,٨٠٧)	الخسارة المحاسبية
٣١٥,٢٩٣	(٦٦٧,٨٢٤)	فروقات ضريبية
(١,٤٧٣,٨٢١)	(١,٨٨٩,٦٣١)	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 ٢٠٢٢ 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٪ (٢٠٢١: ٢٠٪ : ١٪). صدر حجز تحفظي على جزء من موجودات المجموعة لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لسداد مطالبات هي حق للدائرة، إلا أن المجموعة إستدركت 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.

فيما يلي الوضع الضريبي للشركات التابعة:

الشركة التابعة	الوضع الضريبي
شركة تعمير للأستثمارات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٩ ولغاية ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة المداريون للصناعات الخرسانية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٩ ولغاية ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة المداريون للصناعات التشكيلية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٩ ولغاية ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة تنفيذ للمقاولات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠٢١، باستثناء عام ٢٠١٨ حيث تم تقديم الاقرار ولم يتم التقدير عليه لغاية الآن.

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 ٢٠٢٢

شركة روابط للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٦، تم تقديم اقرارات لضريبة الدخل للسنوات ٢٠١٧ ولغاية ٢٠٢١ حيث تم قبول اقرار ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ دون تعديل ، ولم يتم التقدير لباقي السنوات لغاية الآن.
شركة الطراز للمقاولات الانشائية	فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٣ ، تم تقديم اقرارات السنوات ٢٠١٤ ولغاية ٢٠٢١ 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 و ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة القبس للتطوير العقاري	فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٤ تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٥ ولغاية ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن. كما تم قبول كشف ٢٠١٩. فرع عمان: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية عام ٢٠١٦، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٧ ولغاية ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
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 ٢٠٢١.
شركة القبس الأردني للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل للأعوام ٢٠١٤ و ٢٠١٥ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ وعام ٢٠٢١، تم تقديم اقرارات للأعوام ٢٠١٦ ولغاية ٢٠١٨ ، ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية ٢٠١٨، تم تقديم اقرار للأعوام ٢٠١٩ ولغاية ٢٠٢١ ضمن المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٦، تم تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٧ ولغاية ٢٠٢١ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.

(٢٢) **مخصص قضايا**

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

كما في ٣١ كانون الاول		
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٣,٢٢٢,٦٤٢	٢,٨٥٥,٠٢٥	الرصيد في بداية السنة
٣٦٤,٥٢٢	٣١٧,٠٣٦	إضافات خلال السنة
(٣٥٧,٦٥٢)	(٧٣,٦٨١)	مخصص انتفت الحاجة اليه خلال السنة
(٧,١٩٢)	(٦٢,٢٨٨)	المدفوع خلال السنة
(٣٦٧,٢٩٥)	(١٨٦,٨٩٣)	المحول إلى ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢,٨٤٩,١٩٩	الرصيد في نهاية السنة

- بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٤,٨٤٠,٦٦٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٥,٨٩٦,٧٣٩ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة باتخاذ مخصصات بقيمة ٢,٨٤٩,١٩٩ دينار أردني، يتضمن مبلغ ٢,٤٠٣,٨١٧ دينار مخصص للإلتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية 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 ٢٠٢٢

(٢٣) إيرادات ومصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢١
دينار	دينار
٢,١٠٠	٣,٥٠٠
٢٦٤,٧٨٦	(٢,٨٩٧)
٢٢,٩٢٤	-
١٦,٠١٩	١٣,٨٤٥
٣٠٥,٨٢٩	١٤,٤٤٨

أرباح بيع ممتلكات ومعدات
إيرادات (خسائر) تسويات قانونية وقضايا منتهية
مخصص انتقت الحاجة إليها - صيانة قلل مباعه
أخرى

(٢٤) مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٢	٢٠٢١
دينار	دينار
٣٣٩,٠١٨	٣١٤,٢٢٠
١٢٧,٦٨٠	-
٣٩,٩٠٤	٣٢,٤٣٦
٩٨,٦٨٠	١٠٤,٦٣٧
٩٤,٩٤١	٩٠,٩٥١
٥٢,٩١٢	٥٣,٠٣١
٤٦,٠١٨	٣٧,٩٧٣
٣٧,٩٠٨	٣٧,٩٠٨
٣٧,٢٥٩	٤٣,٢٤٣
٢٢,٩٠٨	٢٩,٣٤٧
٢٠,٢٣٣	٢٨,٣٥٠
١٨,٨٣٦	١٨,٠٠١
١٨,٥٦٠	١٨,٥٦٠
١٣,٥٧١	١١,٢٤٧
١٣,١١٥	٨,٦٨٥
١١,٧٦٥	٥,٥٩٢
٨,٥٢٩	٦,٥٧٠
٧,٧٠٥	٧,٣٨١
٧,٦٦٨	٩,٥٥٩
٢,٠١٣	٢,١٦٦
١,٩٧٣	٢,٥٠١
٦,١٥٤	١,٣٨٢
١,٠٢٧,٣٥٠	٨٦٣,٧٤٠

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

* بتقديرات الإدارة فإن الإعفاء الذي يقدمه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجارات" ينطبق على عقد ايجار مكاتب المجموعة حيث ينتهي خلال اقل من ١٢ شهر ومن غير الواضح اذا كانت إدارة المجموعة سوف تقوم بتجديده.

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 ٢٠٢٢

(٢٥) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(١,٧٨٩,١١٤)	(١,٢٢١,٨٠٧)	الخسارة للسنة
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(٠,٠٢٠٦)	(٠,٠١٤٠)	الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة (فلس / دينار)

(٢٦) الموجودات والارتباطات والالتزامات المحتملة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢٢	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٥٦٧,٤٣٨	٦٣٢,٩٥٨	كفالات بنكية
١٧,٧٧٧	١٧,٩٥٧	يقابلها تأميمات نقدية

- القضايا المقامة ضد المجموعة

بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٤,٨٤٠,٦٦٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١) : ٥,٨٩٦,٧٣٩ دينار أردني) حيث قامت المجموعة بأخذ مخصصات بقيمة ٢,٨٤٩,١٩٩ دينار، يتضمن مبلغ ٢,٤٠٣,٨١٧ دينار مخصص للالتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية، حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للمجموعة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية التزامات حالية ومستقبلية.

- الموجودات المحتملة

قامت المجموعة بإقامة دعوى حقوقية لمواجهة 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.

(٢٧) الاستمرارية

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 (٤٣,١٥٧,١٢٧) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ أي ما يعادل ٤٩,٧٪ من رأس مال المجموعة.
- وجود عجز في رأس المال العامل يبلغ ٦,١ مليون دينار.
- تكبدت المجموعة خسارة شاملة للسنة ٢٠٢٢ بمبلغ ١,٧٩١,٤٥٩ دينار، كما تواجه المجموعة نسبة عالية للمديونية تبلغ ٤٩,٦٪ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٣١ كانون الأول ٢٠٢١: ٥٤٪) 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 ٢٠٢٢

- تجاوزت الخسائر المتراكمة لدى بعض الشركات التابعة نصف رأسمالها المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بالإضافة إلى عجز في رأس مالها العامل وهي كالتالي:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

عجز رأس المال العامل على مستوى الشركات التابعة قبل قيود التوحيد	(الخسائر) المتراكمة// الأرباح المدورة	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	
-	١٠,٠٤٨,٥١٦	٦,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(١٢,٥١٥,٩٩٣)	(٦٠٥,٤٥٩)	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة القيس للتطوير العقاري
-	٣,١٩٣,٥٢٨	١٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(٧,٨٦٥,٥٧٠)	(١٢,٧٩٤,٥٠٨)	١٠٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٣,٠٥٧,٨٣٤)	(٣,١٩٦,٤٤٩)	١٥,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
(٦,١٧٩,٠٧٩)	(١٤,٤٧٦,٠٨٥)	١٥,٠٠٠	شركة تعمير للإستثمارات
(٤٢,١٦٦)	(٢٣٤,٤٦٥)	١٥,٠٠٠	شركة روابط للتطوير العقاري
(٩,٠٨٩,٨٢٤)	١,٦٨٩,٣٢٠	١٥,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٣٠٤,٢٩٢)	(٩٧٧,٩٣٧)	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ للمقاولات
(١,٦٥٨)	(٢٤٠,٤٠٨)	١,١٩٤,٤٦٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(١,٥٦٨)	(٣٨٠,٦٤٧)	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري
(١,٤٩٧)	(٨٠,٤٣٣)	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 إتخاذ قرار بهذا الشأن خلال إجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مدة لا تزيد على شهر لاتخاذ القرار وإذا لم تتمكن من ذلك فتتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيته إجبارية وفقا 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 إجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مهلة لاتخاذ القرار المطلوب وإذا لم تتمكن من ذلك فيتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيته إجبارية وفقا لأحكام هذا القانون".

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

تمكنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٢ من رفع نسب الانجاز في الاهداف التي وضعتها كمحاور رئيسية في عملها وهي:

أ. استكمال المشاريع القائمة.

ب. العمل على اتمام تسويات قانونية.

ج. تسديد الذمم المالية لمختلف الجهات.

د. تسديد الالتزامات و المصاريف الادارية الشهرية.

وعليه فإن المجموعة عازمة على الاستمرار في هذه المحاور الرئيسية اضافة إلى استكمال ما أمكن من اجراءات خاصة في ازالة شيوخ قطع الأراضي المملوكة على المشاع.

ستستمر المجموعة بتوفير التدفقات النقدية اللازمة لتحقيق ما جاء أعلاه من خلال:

أ. رفع نسبة المبيعات في المشاريع.

ب. الاستمرار في تحصيل الذمم المدينة.

ج. تسهيل أصول مملوكة من قبل الشركات التابعة حسب الأصول.

د. تسهيل أصول انتقلت الحاجة اليها.

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

(٢٨) المخاطر والأدوات المالية

تتعرض 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 الموضوعة. 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 بأداء مالي بالالتزامات 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	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٤١,٤٧٨	١٦٢,٢١٣	شيكات برسم التحصيل
٣٤,٦٢٠	٥٧,٩٤٢	أرصدة نقدية محتجزة
٢٧٦,٠٩٨	٢٢٠,١٥٥	

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 بمتطلباتها 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 كافٍ 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 ٢٠٢٢

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

المطلوبات المالية غير المشتقة:

٢٠٢٢	القيمة الدفترية دينار	التدفقات النقدية المتعاقد عليها دينار	٦ أشهر أو أقل دينار	٦ - ١٢ شهر دينار	أكثر من سنة دينار
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٦,٠٥١,٧٦٨	(٦,٠٥١,٧٦٨)	(٦,٠٥١,٧٦٨)	-	-
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	١٢,٦٦٦,١٧٧	(١٢,٦٦٦,١٧٧)	(٢,٦٤١,٢٦٧)	(٢,٦٤١,٢٦٦)	(٧,٣٨٣,٦٤٤)
مخصص ضريبة الدخل	٨٤,٩٥٦	(٨٤,٩٥٦)	(٨٤,٩٥٦)	-	-
	١٨,٨٠٢,٩٠١	(١٨,٨٠٢,٩٠١)	(٨,٧٧٧,٩٩١)	(٢,٦٤١,٢٦٦)	(٧,٣٨٣,٦٤٤)
٢٠٢١					
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٧,٠٥٦,٥٦١	(٧,٠٥٦,٥٦١)	(٧,٠٥٦,٥٦١)	-	-
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	١٣,٩٧٧,٣٧٢	(١٣,٩٧٧,٣٧٢)	(١,٢٤٧,٦٩١)	(١,٢٤٧,٦٩٠)	(١١,٤٨١,٩٩١)
مخصص ضريبة الدخل	٧٩٤,٦٤٥	(٧٩٤,٦٤٥)	(٧٩٤,٦٤٥)	-	-
	٢١,٨٢٨,٥٧٨	(٢١,٨٢٨,٥٧٨)	(٩,٠٩٨,٨٩٧)	(١,٢٤٧,٦٩٠)	(١١,٤٨١,٩٩١)

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار المراجعة 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، والدائنون 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	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢١,٦٥٢,١٠٠	٢٤,٦٨٣,٦٠٣	مجموع المطلوبات
(٣٧,٩٤٥)	(٦١,١٩٤)	(ينزل) النقد وما في حكمه
٢١,٦١٤,١٥٥	٢٤,٦٢٢,٤٠٩	صافي المديونية
٤٣,٥٨٠,٤١٠	٤٥,٣٧١,٨٦٩	رأس المال المعدل
%٤٩,٦	%٥٤,٢	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 ٢٠٢٢

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 اما 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		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
دينار	دينار	دينار	دينار		
-	-	١,٨٦٨	١,٨٦٨		الموجودات المالية
-	-				الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١</u>					
-	-	٤,٢١٣	٤,٢١٣		الموجودات المالية
-	-				الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
-	-	-	-	٣٧,٩٤٥	الموجودات المالية
-	-	-	-	٤٤٢,١٩٤	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	٢٤١,٤٧٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	-	شيكات برسم التحصيل
-	-	-	(٦,٠٥١,٧٦٨)	-	المطلوبات المالية
-	-	-	(١٢,٦٦٦,١٧٧)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	-	-	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 ٢٠٢٢

لا يوجد أي تحويلات بين المستويات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفاة	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
					بالدينار الأردني
					<u>الموجودات المالية</u>
-	-	-	-	٦١,١٩٤	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	١,٩٠٢,١٥٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	١٦٢,٢١٣	شيكات برسم التحصيل
					<u>المطلوبات المالية</u>
-	-	-	(٧,٠٥٦,٥٦١)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة
					أخرى
-	-	-	(١٣,٩٧٧,٣٧٢)	-	دفعات مقدمة على حساب
					مبيعات

(٢٩) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة بيان المركز المالي الموحد المدقق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، بالإضافة الى بيانات الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.



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

ص. ب 140626 عمان الرمز البريدي 11814، الاردن

Email: info@Phoenix.jo

WWW.PHOENIX.JO