



فينيكس | ARAB  
العربية | PHOENIX  
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2024



فينيخس | ARAB  
العربية | PHOENIX  
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2024

فينيكس العربية القابضة  
التقرير السنوي التاسع عشر 2024

المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
كلمة رئيس مجلس الادارة	8
تقرير مجلس ادارة شركة فينيكس العربية القابضة	10
تقرير الحوكمة	34
الاقارات	42
تقرير مدققي الحسابات المستقل	45

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السيدات والسادة مساهمي شركة فينيكس العربية القابضة المحترمين،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أستعرض وإياكم التقرير السنوي للعام 2024، والذي يشتمل على أهم النتائج التي حققتها الشركة في هذا العام، إلى جانب البيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في الحادي والثلاثين من شهر كانون الأول لعام 2024.

فلقد استمرت الشركة في إنجاز مراحل من مشاريعها القائمة، حيث بلغت نسبة الإنجاز في مشروع منتج البحر الأحمر في العقبة 66% وهو مشروع مملوك لشركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة، كما بلغت نسبة الفلل المباعة في مشروع فلل الجاردنز في الزرقاء 72% وهو مشروع مملوك لشركة القبس للتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة. كما وقعت الشركة عددا من مذكرات التفاهم مع شركات متخصصة من أجل تسويق مشاريع واستثمارات الشركة الأخرى.

إضافة إلى ذلك، تمكنت الشركة من تقليص خسائرها السنوية بما نسبته 90% تقريبا مقارنة بالعام السابق وتحقيق إيرادات تشغيلية تجاوزت 6.7 مليون دينار. كما انتهت الشركة من معاملة إزالة الشيوخ في قطعة أرضي مملوكة لدى إحدى الشركات التابعة، وقامت الشركة بتنفيذ العديد من التسويات القانونية و المالية مع عدة جهات بما أثر إيجابيا على الوضع القائم للشركة.

ولقد جاءت هذه التطورات في عمل الشركة رغم أن العام 2024 شهد أحداثا اقتصادية وسياسية عصفت في المنطقة العربية عموما وكان لها أكبر الأثر على اقتصاديات المنطقة ومن ضمنها الاقتصاد الأردني، حيث كانت تداعيات حرب غزة ولا زالت مستمرة في تأثيرها على الأوضاع الاقتصادية. إلا أن ذلك لم يمنع الشركة من الاستمرار في عملها الدؤوب من أجل التقدم والازدهار ضمن الظروف الموضوعية المتاحة.

ومن جملة التطورات التي حصلت في عام 2024 كان قيام الشركة بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي بتاريخ 2024/11/25 حيث وافقت الهيئة العامة على تخفيض رأسمال الشركة عن طريق إطفاء الخسائر المتراكمة البالغة (44,036,790) أربعة وأربعون مليون وستة وثلاثون ألف وسبعمائة وتسعون دينار ليصبح رأس المال الحالي (42,803,502) اثنان وأربعون مليون وثمانمائة وثلاثة آلاف وخمسمائة واثنين دينار، حيث تم الانتهاء من إجراءات التخفيض لدى دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2025/1/19 وسيظهر الأثر المالي لهذا التخفيض في السنة المالية القادمة.

تنوي الشركة خلال المرحلة المقبلة استكمال العمل في مشاريع الشركة القائمة والعمل على الاستثمار في مشاريع جديدة تعود بالفائدة على الشركة ومساهمتها، سواء كان ذلك من خلال الشركة أو من خلال إبرام شراكات مع جهات متخصصة في التطوير العقاري.

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

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

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

عمر اشرف الكردي



## تقرير مجلس إدارة شركة فينيكس العربية القابضة

### **أولاً: أنشطة الشركة الرئيسية:**

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة فينيكس العربية القابضة حسب غاياتها كالآتي:

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](http://www.phoenix.jo)

- البريد الإلكتروني: [info@phoenix.jo](mailto:info@phoenix.jo)

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

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

### **ج. عدد الموظفين:**

بلغ عدد موظفي شركة فينيكس العربية القابضة والشركات التابعة لها حتى نهاية عام 2024 ( 22 ) موظف منهم ( 21 ) موظفاً بعقود غير محددة المدة و ( 1 ) موظف بعقود محددة المدة.

#### د. حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي لشركة فينيكس العربية القابضة 55,835,068 دينار أردني كما في عام 2024 و الذي يمثل الاصول الرئيسية التي تقوم الشركة بحيازها لتحقيق غاياتها وأهدافها.

#### ثانياً: الشركات التابعة:

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

#### شركات تابعة غير عاملة:

اسم الشركة	روابط للتطوير العقاري ذ.م.م	الطراز للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	تنفيذ للمقاولات ذ.م.م
النشاط الرئيسي	تطوير الأراضي والعقارات	مقاولات انشائية	مقاولات انشائية
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.

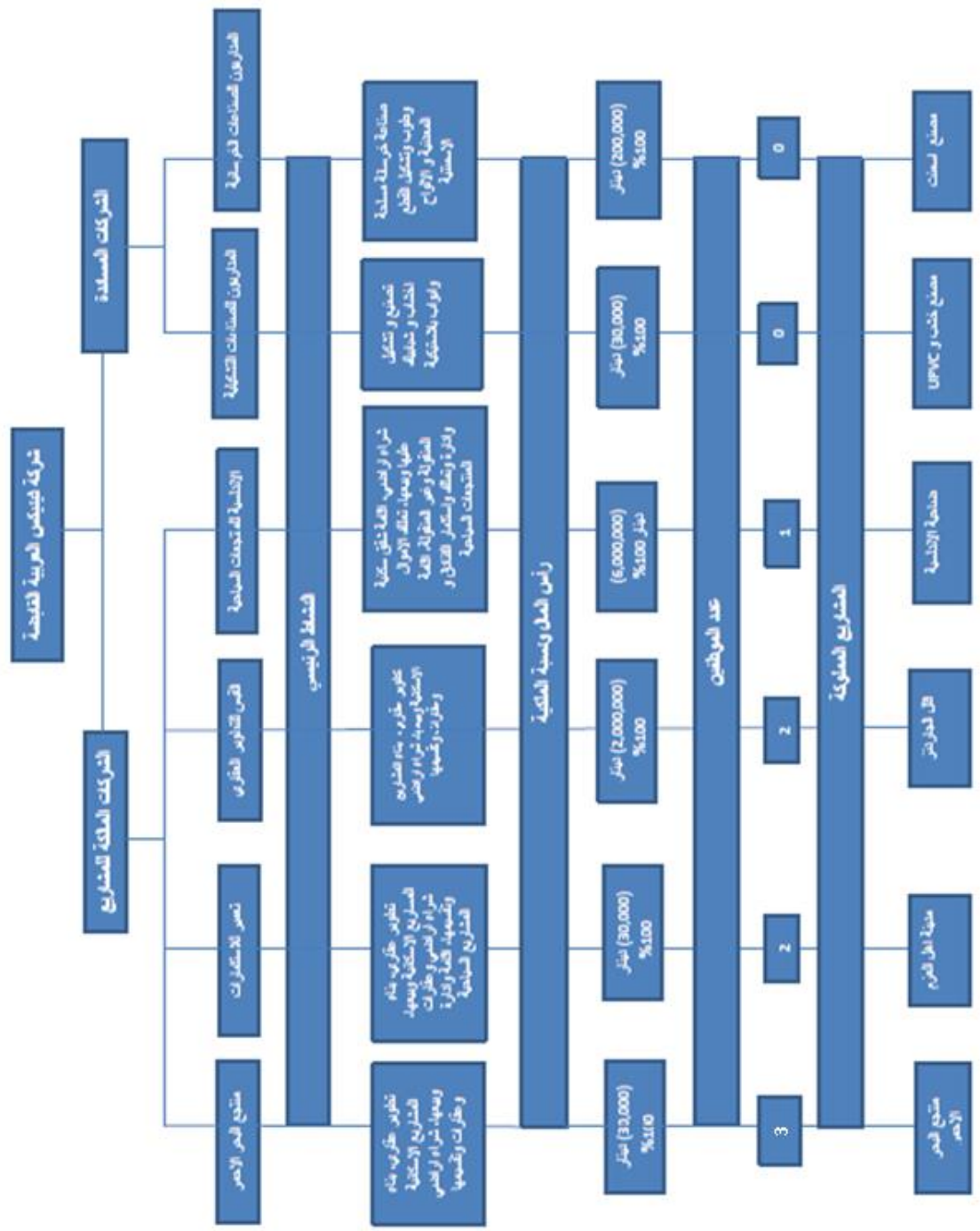
• هاتف: 00962 6 5885558

• فاكس: 00962 6 5851627

• صندوق بريد: 140626 عمان 11814، الأردن

#### شركات تابعة عاملة:

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





### شركات عاملة تابعة لشركة القبس للتطوير العقاري:

- شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري ويبلغ رأس مالها (394,916) دينار وهي مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة القبس للتطوير العقاري وغاياتها الرئيسية تطوير الأراضي بتوفير الخدمات اللازمة وتجزئتها، وقد تم بيع كامل الحصص فيها بتاريخ 2024/6/13 ولم تعد شركة تابعة لشركة القبس للتطوير العقاري منذ ذلك التاريخ.
- شركة الجمل العربي للتطوير العقاري ويبلغ رأس مالها (1,194,460) دينار وهي مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة القبس للتطوير العقاري وغاياتها الرئيسية تطوير الأراضي بتوفير الخدمات اللازمة وتجزئتها.
- شركة القبس الأردني للتطوير العقاري ويبلغ رأس مالها (2,043,946) دينار وهي مملوكة بنسبة 100% من قبل شركة القبس للتطوير العقاري وغاياتها الرئيسية شراء الأراضي وتقسيمها وتطويرها.

### ثالثاً: مشاريع شركة فينيكس العربية القابضة

#### أ. المشاريع الإسكانية

##### • مشروع ضاحية الأندلسية

يقع المشروع في منطقة ام العمد على الطريق المؤدي إلى مدينة مادبا، وهو مملوك من قبل الشركة الأندلسية للمنتجات 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 72 % من المشروع ، وقد سكنت أغلب 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.

## التقرير السنوي التاسع عشر 2024

تم إنجاز حوالي 66% من إجمالي المشروع، حيث أنجز ما نسبته 100 % من أعمال تشطيب فلل المرحلة الأولى والمرحلة الثانية وجزء من المرحلتين الثالثة والخامسة إضافة إلى إنجاز ما نسبته حوالي 85 % من أعمال البنية التحتية لكامل المشروع، و قد تم البدء بتسليم و التنازل عن فلل في المرحلة الأولى و الثانية، بحيث أصبح إجمالي الفلل المتنازل عنها 64 فيلا حتى نهاية 2024، إضافة 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.

### 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 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.

### ج: المحفظة العقارية:

تمتلك الشركة محفظة عقارية متنوعة ذات طابع تجاري وسكني في مناطق مختلفة داخل العاصمة عمان وخارجها، وتدرس الشركة في الوقت الراهن خيارات البيع أو التطوير بما يخدم مصلحة المجموعة ويحقق الأهداف المرجوة.

### رابعاً: أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:

#### أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين ونبذة تعريفية عنهم :

- تم انتخاب مجلس الإدارة الحالي في اجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر بتاريخ 2023/4/27، حيث تم إعادة انتخاب نفس الأعضاء من المجلس السابق، وعقد مجلس الإدارة خلال عام 2024 اثنا عشر (12) إجتماعاً.

- 1- المهندس عمر أشرف علي الكردي  
رئيس مجلس الإدارة
- 2- السيد عمر سمير مصطفى خليفة  
نائب رئيس مجلس الإدارة
- 3- السادة المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي  
عضو مجلس إدارة
- يمثلها السيد ميمون كامل ساري العمري اعتباراً من تاريخ 2024/9/18  
يمثلها السيد عارف محمود ياسين صافي حتى تاريخ 2024/9/18.
- 4- السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي  
عضو مجلس إدارة.
- 5- السيد فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان عضو  
عضو مجلس إدارة

#### ب. أسماء أعضاء مجلس الإدارة السابقين ونبذة تعريفية عنهم :

لم يتم انسحاب أي من أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2024 .

مدققي الحسابات الخارجيين / السادة شركة التلاوي و الخطيب (CROWE).

المستشار القانوني / مكتب بركات ومشاركوه.

تاريخ الميلاد: 1965/04/04

الجنسية: الأردنية

#### الشهادات العلمية:

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

#### الخبرات العملية:

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

#### عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية .
- 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

رئيس مجلس الادارة

تاريخ الميلاد: 1976/10/9

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

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

السيد عمر سمير مصطفى خليفه

الخبرات العملية:

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

نائب رئيس مجلس ادارة

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد.

السيد ميمون كامل ساري العمري

تاريخ الميلاد: 1967/7/9

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس محاسبة.

الخبرات العملية:

- موظف لدى وزارة العمل من 1990 وحتى 1993
- موظف لدى المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي منذ عام 1993.
- رئيس قسم خدمة الجمهور في إدارة التقاعد 2011.
- مستشار تأميني في إدارة التقاعد 2015.
- مدير مديرية تخصيص الرواتب في إدارة التقاعد 2016.
- مدير إدارة التقاعد 2023.
- مدير لفرع شرق عمان 2024.
- مدير الضمان الاجتماعي لمحافظة الزرقاء 2024.
- رئيس اللجنة العسكرية المشتركة مع الضمان الاجتماعي 2024.
- عضو لجنة المهن الخطرة 2024.

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد.

السيد عارف محمود ياسين صافي

تاريخ الميلاد: 1965/04/22

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس محاسبة.

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد.

المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

عضو مجلس إدارة

و يمثلها

السيد ميمون كامل ساري العمري

اعتباراً من 2024/09/18

المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

عضو مجلس إدارة

و يمثلها

السيد عارف محمود ياسين صافي

حتى تاريخ 2024/09/18

تاريخ الميلاد: 1965/05/21

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

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

السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر

الطيراوي

عضو مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد: 1971/05/06

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

- ادارة أعمال خاصة في مجال تصنيع البلاستيك و التغليف.

عضويات مجالس إدارة لشركات الأخرى:

لا يوجد.

السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان  
عضو مجلس الإدارة



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

عمر سمير مصطفى خليفة

تاريخ التعيين: 2023/5/1

تاريخ الميلاد: 1976/10/9

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- لا يوجد

السيد عمر سمير مصطفى خليفة

الرئيس التنفيذي

تاريخ التعيين: 2021/10/10

تاريخ الميلاد: 1981/02/20

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العلمية:

- مدير مالي في شركة الارض الدولية للاستثمار والتطوير العقاري من 2020/11/1 وحتى 2021/10/9
- مدير مالي في شركة فينيكس العربية القابضة من تاريخ 2015/08/11 إلى تاريخ 2020/10/31
- عمل كمحلل مالي لجامعة اسلاندا - (المحفظة المالية 2014-2015).
- عمل كمدير مالي لمجموعة شركات ساسي لإدارة الخدمات (2009-2012):
- مدير مالي في شركة ساسي لإدارة الخدمات.
- مدير مالي في شركة انجل اند فولكرز.
- مدير مالي في شركة ساسي للمقاولات.
- محاسب رئيسي لشركة بلاك ايريس للاستشارات المحاسبية والضريبية (2004-2008).

تاريخ التعيين: 2015/10/5

تاريخ الميلاد: 1975/10/22

الجنسية:الأردنية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس علوم مالية ومصرفيه / جامعه اليرموك.

الخبرات العملية:

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

السيد محمد موسى عبد اللطيف بدوية

المدير المالي

السيدة جمانة فاروق ممدوح زيد

الكيلاني

مديرة علاقات العملاء والعلاقات العامة

المبيعات والتسويق

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

اسم المساهم	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	النسبة	عدد الاسهم كما في 2023/12/31	النسبة
BLACK PEARL GLOBAL OPPORTUNITY FUND	14,018,704	%16.14308	14,018,704	%16.14308
شركة ارقام كابيتال المحدودة	10,721,000	%12.34565	10,051,000	%11.574120
بنك لبنان و المهجر	6,000,000	%6.909235	6,000,000	%6.909235
بنك الامارات دبي الوطني	4,636,891	%5.33956	4,579,419	%5.273380
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 33,890,739 دينار اردني ، كما بلغت قيمة مخزون الفلل المعدة للبيع 3,610,162 دينار اردني، وبلغت قيمة مخزون الأراضي 5,710,378 دينار اردني، كما بلغت قيمة الأراضي برسم الاستغلال و التطوير 2,667,264 دينار أردني و بلغت قيمة الاستثمارات العقارية 8,332,626 دينار أردني كما في 2024/12/31، 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:**

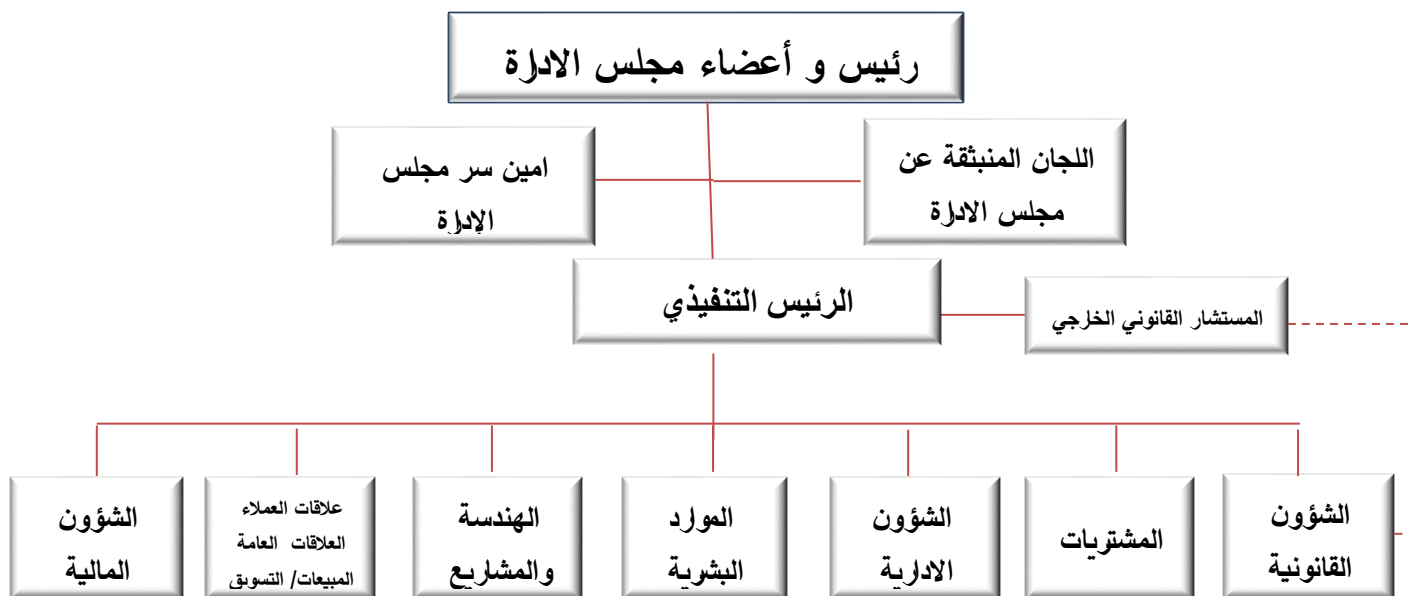
لا يوجد أي حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

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

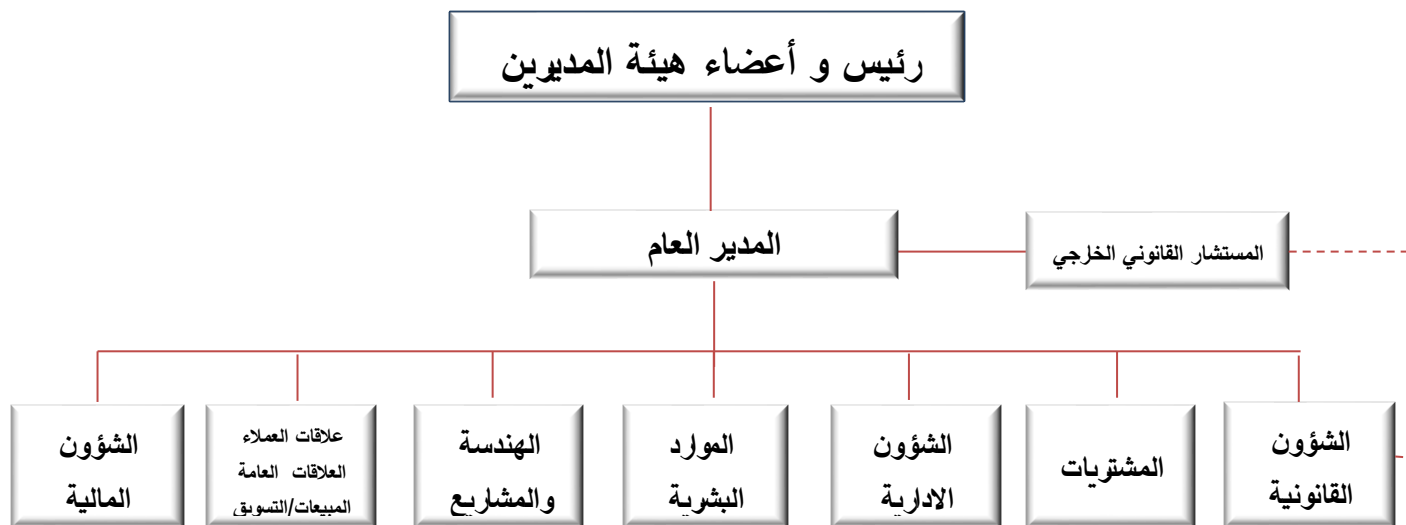
لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، باستثناء ما يصدر من قرارات ضمن حزم التحفيز الإقتصادي، أو القرارات الخاصة بالاعفاءات الضريبية أو الخاصة برسوم التنازل و نقل الملكية للعقارات. لا تتطبق معايير الجودة الدولية على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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وأعداد الموظفين وفئات مؤهلاتهم :

أ- 1. الهيكل التنظيمي لشركة فينيكس العربية القابضة :



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.

## التقرير السنوي التاسع عشر 2024

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	7	0	0	1	1	9
دبلوم	1	0	0	0	1	2
ثانوية عامة	2	1	1	0	1	5
ما دون الثانوية	2	0	1	1	0	4
مجموع	14	1	2	2	3	22

• باقي الشركات لا يوجد فيها موظفين عاملين.

### ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

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

### عاشراً: المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

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

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

- 1- تقليص خسائرها السنوية بما نسبته 90% تقريبا مقارنة بالعام السابق.
- 2- تحقيق إيرادات تشغيلية تجاوزت 6.7 مليون دينار.
- 3- التنازل عن ونقل ملكية (43 فيلا) في مشاريع المجموعة (الزرقاء والعقبة وعمان) وبيع قطعة ارض من اراضي الشركة.
- 4- الاستمرار برفع نسب الانجاز بمشروع منتجج البحر الاحمر
- 5- تنفيذ العديد من التسويات القانونية و المالية مع عدة جهات بما اثر ايجابيا على الوضع القائم للشركة
- 6- اتمام معاملة ازالة شيوخ لاحدى قطع اراضي المجموعة
- 7- اكتساب الشركة حكم قطعي باحدى القضايا المقامة ضد الغير (شركة المستثمرون الصناعية والعقارية) بقيمة 4.8 مليون يضاف لها الرسوم والفوائد واتعاب المحاماة وقامت بالتنفيذ على الجهة ذات العلاقة بقيمة 9.6 مليون دينار تقريبا (شاملا الرسوم والفوائد واتعاب المحاماة).

### الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال 2024 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

- الشركة قامت بعكس جزء من مخصص ذمة شركة المستثمرون الصناعية والعقارية بما يقارب 1 مليون دينار والتي تخص القضية المذكورة في (حادي عشر/7) اعلاه.
- عدا ما تقدم 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	2024	2023	2022	2021	2020
الأرباح أو (الخسائر الشاملة للسنة)	(85,281)	(865,701)	(1,791,459)	(1,219,142)	(3,483,562)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	42,629,428	42,714,709	43,580,410	45,371,869	46,591,011
أسعار الأوراق المالية	0,16	0,15	0,16	0,18	0,32

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

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

النسب المالية	2024	2023	الملاحظات
نسبة التداول	0.749	0.588	حيث تعبر هذه النسبة عن عدد المرات التي تغطي فيها الأصول المتداولة الالتزامات المتداولة.
نسبة السيولة السريعة	0.190	0.059	توضح هذه النسبة إلى مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل من أصولها المتداولة باستثناء المخزون.
نسبة النقدية	0.0007	0.004	توضح هذه النسبة مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل، من خلال النقد وما في حكمه.
الالتزامات إلى حقوق الملكية	35.13%	46.20%	توضح هذه النسبة حجم التمويل عن طريق الديون و الاقتراض مقابل التمويل من خلال حقوق الملكية.
اجمالي الالتزامات إلى الأصول	26%	31.60%	توضح هذه النسبة عن مدى اعتماد الشركة في التمويل على مصادر خارجية.
نسبة الأصول المتداولة إلى حقوق الملكية	16.38%	17.44%	توضح هذه النسبة نسبة الأصول المتداولة مقارنة بحقوق الملكية.
نسبة الالتزامات المتداولة إلى حقوق الملكية	21.88%	29.63%	توضح هذه النسبة حجم التمويل قصير الأجل من مصادر خارجية مقارنة بحقوق الملكية.
القيمة الدفترية للسهم	0.491	0.492	يعود الانخفاض بالقيمة الدفترية نتيجة لتحقيق الشركة لخسائر شاملة تبلغ (85,281) دينار اردني خلال سنة 2024.

• تحليل لاهم بنود قائمة المركز المالي:

البند	2024	2023	التغير %	ملاحظات
الممتلكات والمعدات	10,931	9,949	9.87%	يعود الارتفاع الى شراء بعض الاصول خلال عام 2024.
أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية تحت التنفيذ	33,890,739	35,366,790	(4.17%)	الانخفاض يعود لإعادة تصنيف عدد من الفلل لمخزون فلل وأراضي معدة للبيع، اضافة إلى الاعتراف بمخصص تدني لجزء من المشاريع.
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	1,621,696	515,680	214.48%	يعود الارتفاع للنشاط التشغيلي بالمجموعة و لقيام المجموعة بتأجير جزء من المصانع و عكس جزء من مخصص خسائر انتمائية
مخزون مواد البناء	1,604,563	1,973,079	(18.68%)	الانخفاض يعود للنشاط التشغيلي في الشركة اضافة الى الاعتراف بمخصص تدني مخزون مواد البناء.
مخزون فلل معدة للبيع	3,610,162	4,721,072	(23.53%)	التغير يعود للإستمرار بالنشاط التشغيلي للمجموعة ، من تشطيب وتجهيز و التنازل عن عدد من الفلل خلال عام 2024 اضافة الى اعادة تصنيف فلل من اراضي تحت التطوير و مشاريع اسكانية قيد التنفيذ الى مخزون فلل معدة للبيع.
مخزون أراضي	5,710,378	8,266,860	(30.92%)	يعود الانخفاض لقيام المجموعة ببيع قطعة ارض خلال عام 2024.
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	4,571,172	5,770,824	(20.79%)	الانخفاض يعود للاستمرار بالنشاط التشغيلي و تسديد جزء من الالتزامات المستحقة على المجموعة.
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	8,456,395	11,402,839	(25.84%)	يعود الانخفاض للاستمرارية بالنشاط التشغيلي و التنازل عن جزء من فلل العملاء لاصحابها.
اراضي برسم الاستغلال و التطوير	2,667,264	2,988,937	(10.76%)	يعود الانخفاض لاتمام عملية بيع وتنازل عن شركة ارض المها للتطوير العقاري (شركة تابعة) خلال عان 2024 .
إستثمارات عقارية	8,332,626	8,362,558	(0.36%)	يعود الإنخفاض للإعتراف بمخصص تدني الاستثمارات العقارية للعام 2024 بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.



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

تمكنت الشركة من مواصلة عملها الدؤوب خلال عام 2024 برفع نسب الانجاز في اعمالها و مشاريعها بالرغم من الازمات المتتالية التي تمر بها المنطقة عموماً وعلى السوق العقاري الاردني بشكل خاص حيث تمكنت الشركة من تحقيق النتائج التالية :

- 1- تنويع واستحداث مصادر دخل جديدة للمجموعة بما يخدم مصلحتها.
- 2- تحصيل حقوق الشركة لدى الآخرين بما يعود بالمنفعة لشركات المجموعة ككل.
- 3- الاستمرار برفع نسب الانجاز ونسب المبيعات في المشاريع الخاصة بالمجموعة.
- 4- دراسة امكانية التعاون مع شركاء استراتيجيين لتطوير مشاريع الشركة.
- 5- دراسة امكانية اعادة هيكلة المحفظة العقارية الخاصة بالمجموعة بما يخدم مصلحتها.
- 6- الاستمرار باتمام التسويات القانونية والمالية بما يخدم مصلحة المجموعة.
- مع الاخذ بعين الاعتبار الربح والخسارة ما امكن ضمن الظروف المالية.
- 7- قامت الشركة بعقد اجتماع هيئة عامة غير عادي بتاريخ 2024/11/25 حيث وافقت الهيئة العامة على تخفيض رأسمال الشركة عن طريق إطفاء الخسائر المتراكمة البالغة (44,036,790) أربعة وأربعون مليون وستة وثلاثون ألف وسبع مائة وتسعون دينار ليصبح رأس المال الحالي (42,803,502) اثنان وأربعون مليون وثمانمائة وثلاثة آلاف وخمسمائة واثنين دينار، حيث تم الانتهاء من إجراءات التخفيض لدى دائرة مراقبة الشركات بتاريخ 2025/1/19 وسيظهر الأثر المالي لهذا التخفيض في السنة المالية القادمة.

### 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 2024/12/31 مبلغ 18,560 دينار اردني شاملة لضريبة المبيعات/ و موزعة كما يلي:

#	اسم الشركة	الأتعاب (دينار)
1	فينيكس العربية القابضة	3,895
2	الأندلسية للمنتجعات السياحية والمشاريع الإسكانية	2,600
3	القبس للتطوير العقاري	2,600
4	منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري	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 الإنشائية	555
10	تنفيذ للمقاولات	555
11	الجميل العربي للتطوير العقاري	185
12	القبس الأردني 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 2024/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
عمر اشرف علي الكردي	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	720,000	700,000	لا يوجد
عمر سمير مصطفى خليفة	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	500,200	500,200	لا يوجد
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي		الأردنية	3,842,589	3,842,589	لا يوجد
يمثلها ميمون كامل ساري العمري اعتباراً من 2024/9/18	عضو مجلس إدارة	الأردنية	0	0	لا يوجد
يمثلها عارف محمود ياسين صافي حتى 2024/9/18		الأردنية	0	0	لا يوجد
هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس إدارة	الأردنية	90,000	90,000	لا يوجد
فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس إدارة	الأردنية	1,210,000	1,072,279	لا يوجد

**2. عدد الأسهم المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المستقبليين:**  
لا يوجد انسحاب لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2024.

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
السيد عمر سمير مصطفى خليفة	الرئيس التنفيذي	الأردنية	500,200	500,200	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

**ج- 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 2024/12/31	عدد الأسهم كما في 2023/12/31
لمى مضر محمد بدران	زوجة رئيس مجلس الادارة السيد عمر اشرف علي الكردي	الاردنية	26,000	26,000

- لا يوجد اية ملكية لأي من اقارب اعضاء مجلس الادارة و اقارب اشخاص الادارة العليا لأية اسهم من شركة فينيكس العربية القابضة باستثناء ما ذكر اعلاه.
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب اعضاء 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 2024:**

**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 أشرف علي الكردي	رئيس مجلس الإدارة	0	0	0
السيد عمر سمير مصطفى خليفة	نائب رئيس مجلس إدارة	0	0	0
السادة المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة يمثلها السيد ميمون العمري اعتبارا من 2024/9/18	0	0	0
	السيد عارف صافي حتى 2024/9/18	0	0	0
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس إدارة	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 2024 مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2024 باستثناء ما ذكر أعلاه.

**ب. أعضاء مجلس الإدارة المستقيلين:**

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2024.

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية بالدينار الأردني	بدل التنقلات السنوية	نفقات السفر السنوية	المستحقات النهائية	مكافآت	إجمالي المزايا السنوية
عمر سمير مصطفى خليفة	الرئيس التنفيذي	180,000	0	0	0	7500	187,500
السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي	72,000	0	0	0	3000	75,000
السيدة جمانة فاروق ممدوح الكيلاني	مديرة العلاقات العامه والمبيعات والتسويق	19,800	0	0	0	825	20,625

- لم يتم منح أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2024 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 2024/12/31.

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 2024.

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 2024.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2024.

## تقرير الحوكمة

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

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

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	عمر أشرف علي الكردي رئيس مجلس إدارة	غير تنفيذي	مستقل
2	عمر سمير مصطفى خليفة نائب رئيس مجلس إدارة	تنفيذي	غير مستقل
3	صندوق استثمار اموال الضمان الإجتماعي و يمثلها ميمون كامل ساري العمري اعتباراً من 2024/9/18 عارف محمود ياسين صافي حتى 2024/9/18	غير تنفيذي	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 إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

لا يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2024.

## التقرير السنوي التاسع عشر 2024

### 3 - أ. أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الحاليين الاعتباريين وتحديد فيما اذا 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 ميمون كامل ساري العمري ممثل صندوق استثمار اموال الضمان الاجتماعي إعتباراً من 2024/09/18	غير تنفيذي	مستقل

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

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	السيد عارف محمود ياسين صافي ممثل صندوق استثمار اموال الضمان الاجتماعي من 2024/1/1 حتى تاريخ 2024/09/18	غير تنفيذي	مستقل

### 4 - المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الرقم	الاسم	المنصب
1	السيد عمر سمير مصطفى خليفة	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 أشرف علي الكردي	رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية
2	عمر سمير مصطفى خليفة	لا يوجد
3	ميمون كامل ساري العمري ممثلاً عن (الضمان الاجتماعي) اعتباراً من 2024/9/18. عارف محمود ياسين صافي ممثلاً عن (الضمان الاجتماعي) حتى 2024/9/18	لا يوجد
4	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	لا يوجد
5	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	لا يوجد

**6 - اسم ضابط الحوكمة في الشركة:**

المحامية دالين شريف مصطفى داود.

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

1. لجنة التدقيق.
2. لجنة الحوكمة.
3. لجنة ادارة المخاطر.
4. لجنة الترشيحات والمكافاة.



8 – اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق خلال عام 2024 ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمر المالية أو المحاسبية:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	نبذة عن المؤهلات والخبرات	الأعضاء	نبذة عن المؤهلات والخبرات
1	2024/9/18 و لغاية 2024/12/31	عمر أشرف علي الكردي	ماجستير هندسة كهرباء شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	هيثم أحمد جاسر الطيرواي	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي وشريك في شركة رواد بيسان للتجارة في دبي
				صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ ميمون كامل ساري العمري	بكالوريوس محاسبة مدير الضمان الاجتماعي لمحافظة الزرقاء
2	2024/1/1 و لغاية 2024/9/18	عمر أشرف علي الكردي	ماجستير هندسة كهرباء شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	هيثم أحمد جاسر الطيرواي	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي وشريك في شركة رواد بيسان للتجارة في دبي
				صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ عارف صافي	بكالوريوس محاسبة رئيس لجنة تسوية الحقوق الأولية/الثانية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

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

عام 2024.

• لجنة الترشيحات والمكافآت:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2024/12/31-2024/9/18	صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ ميمون العمري	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان
2	2024/9/18-2024/1/1	صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ عارف صافي	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

• لجنة الحوكمة:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2024/12/31-2024/9/18	صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ ميمون العمري	عمر أشرف علي الكردي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان
2	2024/9/18-2024/1/1	صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ عارف صافي	عمر أشرف الكردي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان

● لجنة ادارة المخاطر:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2024/12/31 – 2024/9/18	صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ ميمون العمري	هيثم أحمد جاسر عبدالقادر الطيرواي فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان
2	2024/9/18–2024/1/1	صندوق استثمار الضمان الاجتماعي/ عارف صافي	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان هيثم أحمد جاسر عبدالقادر الطيرواي

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

- لجنة التدقيق:

● بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2024 (4) اجتماعات.

الفترة	عدد اجتماعات اللجنة	العضو	عدد أيام الحضور
2024/12/31–2024/1/1	4	هيثم أحمد جاسر الطيرواي	4
2024/9/18	1	ميمون العمري اعتبارا من	1
2024/9/18	3	عارف صافي لغاية 2024/9/18	3
2024/9/18	4	عمر اشرف علي الكردي	4

تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).

• لجنة الحوكمة

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	فاسكين أصلانيان	2	2024/12/31-2024/1/1
1	ميمون العمري		
1	عارف صافي		
2	عمر اشرف علي الكردي		

الاجتماع الاول في 2024/6/2 و الاجتماع الثاني في 2024/12/1، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).

• لجنة ادارة المخاطر

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	فاسكين أصلانيان	2	2024/12/31-2024/1/1
1	ميمون العمري		
1	عارف صافي		
2	هيثم الطيراوي		

الاجتماع الاول في 2024/6/2 والاجتماع الثاني في 2024/12/1، تم الحضور من قبل جميع الاعضاء في الاجتماعين اما بالحضور الشخصي الى مكاتب الشركة و/أو بوسيلة الاتصال المرئي و المسموع (zoom).

• لجنة الترشيحات والمكافآت

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	فاسكين أصلانيان	2	2024/12/31-2024/1/1
1	ميمون العمري		
1	عارف صافي		
2	هيثم الطيراوي		

الاجتماع الأول في تاريخ 2024/6/2 والثاني في 2024/12/1، 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 2024 أربعة اجتماعات.

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

# 12 – بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2024 ( 12 ) اجتماعا.

عدد أيام الحضور	عدد الاجتماعات	فترة العضوية خلال عام 2023	العضو
12	12	2024/12/31 – 2024/01/01	عمر أشرف علي الكردي
12	12	2024/12/31 – 2024/01/01	عمر سمير مصطفى خليفة
12	12	2024 /12/31 – 2024/01/01	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مثلها في الاجتماعات
			ميمون كامل ساري العمري اعتبارا من 2024/9/18
			عارف صافي حتى تاريخ 2024/9/18
12	12	2024/12/13 – 2024/01/01	هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي
12	12	2024/12/31 – 2024/01/01	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان

رئيس مجلس الإدارة

عمر اشرف الكردي



## الاقـرارـات

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

الاسم	المنصب	التوقيع
السيد عمر أشرف علي الكردي	رئيس مجلس الإدارة	
السيد عمر سمير مصطفى خليفة	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد ميمون كامل ساري العمري ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس الإدارة	
فاسكين هاكوب يعقوب اصلاتيان	عضو مجلس الإدارة	

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

الاسم	المنصب	التوقيع
السيد عمر أشرف علي الكردي	رئيس مجلس الإدارة	
السيد عمر سمير مصطفى خليفة	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد ميمون كامل ساري العمري ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس الإدارة	
فاسكين هاكوب يعقوب اصلاتيان	عضو مجلس الإدارة	

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

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





فينيكس | ARAB  
العربية | PHOENIX  
القايزة | HOLDINGS

البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

---

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	١١-٤٨

### 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 ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

١. لم تقم إدارة المجموعة 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 ٢٠٢٤ 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 ولو قامت إدارة المجموعة بتسجيل هذا المخصص فإن الأثر سيؤدي إلى زيادة الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة ومخصص رسوم الطوابع وغراماتها ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى بنفس المبلغ.

٢. يتضمن رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ 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. لم نتمكن 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 الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة 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 (٢٦) حيث يوجد قرارات محاكم أردنية للحجز على جزء من الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة بالإضافة لخسائر في المجموعة والشركات التابعة لها والعجز برأس المال العامل للمجموعة تقريبا بمبلغ (٢,٣٤) مليون دينار أردني كما هو مبين في الايضاح المذكور أعلاه. وفقاً لمعايير التدقيق الدولية فإن هذه المعطيات قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وبالرغم من وجود المؤشرات المذكورة أعلاه منذ عدة سنوات وينسب ومبالغ مختلفة فقد تمكنت المجموعة من الاستمرار في أعمالها، كما أعدت إدارة المجموعة خطة عمل حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ لمواجهة هذه الظروف وضمان الاستمرار وبناءاً عليه تم اعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تتضمن الاتفاقيات المبرمة بين شركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري (شركة تابعة) وسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة فيما يخص انشاء مشروع منتج البحر الأحمر المشار اليه في ايضاح رقم (٧) شروط جزائية والتي تنص أنه في حال عدم انجاز المشروع في المواعيد المحددة له بموجب الاتفاقية فيتوجب على الشركة تعويض السلطة عن العطل والضرر الناشئ عن هذا التأخير، إلا أنه قد حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتمديد أخير ونهائي على مدة تنفيذ المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٥، كما حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بالإعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخر في تنفيذ المشروع معلقة بالالتزام بالمدة الزمنية الممنوحة من السلطة. لم تتمكن المجموعة 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 ٢٠٢٤ تقريبا بمبلغ (٤,٩) مليون دينار، إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الاتفاقية تنص على تعويض المجموعة بالإعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الاتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات. أما بالنسبة للمطالبة بتعويض الأفعال 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 ما تم إثباته في البيانات المالية الموحدة لغاية الآن. هذا وبرأي إدارة المجموعة فإن الخيارات المطروحة ما زالت قيد النقاش مع الجهات المعنية بما في ذلك الاستمرار بالمشروع.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (٨) - أراضي برسم الإستغلال والتطوير - والذي يمثل أراضي مملوكة للمجموعة بموجب الاتفاقيات الموقعة مع مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها (موارد) لم يتم تسجيلها بإسم شركات المجموعة، حيث أن إستكمال إجراءات تسجيل هذه الأراضي بإسم المجموعة يعتمد بشكل أساسي على إستكمال تنفيذ المشاريع المتفق عليها بموجب هذه الاتفاقيات. حصلت المجموعة على موافقة من مؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها (موارد) على تمديد مدة تنفيذ المشاريع حتى تاريخ ٢٤ أيلول ٢٠٢٥. 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 قابضة  
(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 (٥٤,٢١١,١٦٩) دينار والذي يمثل (٩٤٪) من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مقارنة مع (٥٩,٧٠٦,٢١٧) دينار والذي يمثل (٩٦٪) من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، 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 الإجتاهادات والتقدير لتحديد القيمة القابلة للتحقق/ التدني، حيث يتم تطبيق الإجتاهادات والتقدير على مدخلات عملية قياس القيمة القابلة للتحقق / التدني بما فيها التخمينات العقارية من المخمينين العقاريين وخصم التدفقات النقدية المستقبلية واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع. وبناءً عليه فإن عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق 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 و أراضي 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 فلل 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 الى تقييم مدى كفاية افصاحات المجموعة حول التقديرات المهمة.

مس

## 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 والإلتزامات المحتملة

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
في المسار الطبيعي للأعمال، قد تنتج إلتزامات من القضايا المقامة على المجموعة بالإضافة إلى الغرامات المتعلقة بها، ان هذه المبالغ قد تكون جوهرية وتتطلب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لتحديد، لغاية الاعتراف بالإلتزام إن وجد، ان تحديد تلك الإلتزامات بطبيعتها تخضع للإجتهادات والتقدير من قبل الإدارة، وعليه فإن عملية تحديد الإلتزامات المحتملة تعتبر أمراً هاماً لتدقيقنا. إن الإفصاحات المتعلقة بالقضايا والإلتزامات المحتملة مبينة في الإيضاح ٢ و ٣ و ٢١ و ٢٥ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن اجراءات التدقيق تقييم اجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد هذه الإلتزامات ومراجعة المراسلات مع المستشارين القانونيين للمجموعة حول كامل القضايا الجوهرية، حيث قمنا بمناقشة القضايا الهامة مع المستشارين القانونيين حيثما كان ذلك ضرورياً، بالإضافة لذلك، قمنا بالحصول على مصادقات رسمية من المستشارين القانونيين للمجموعة حول جميع القضايا الجوهرية، كما قمنا بتحليل المراسلات مع الجهات القانونية والرسمية. بالإضافة الى تقييم مدى كفاية ومناسبة الإفصاحات المعدة من قبل إدارة المجموعة.

### ٣. الاعتراف بالإيرادات

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

### معلومات أخرى

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

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وبالتالي، فإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها. تنحصر مسؤوليتنا من خلال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا. في حال تبين لنا وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات فإن ذلك يتطلب الإبلاغ عن تلك المعلومات. 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 والإفصاح 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، سواءاً 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.

هنالك 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.

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

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





### تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول البيانات المالية للشركات او أنشطة الاعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة، نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة. اننا مسؤولين بصفة منفردة عن رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
- التواصل مع المكلفين بالحوكمة في المجموعة فيما يتعلق بنظام وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال 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 الاخرى للبيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤

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



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
١٩ آذار ٢٠٢٥

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	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
دينار	دينار		
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
٨,٣٦٢,٥٥٨	٨,٣٣٢,٦٢٦	٦	استثمارات عقارية
٣٥,٣٦٦,٧٩٠	٣٣,٨٩٠,٧٣٩	٧	أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
٢,٩٨٨,٩٣٧	٢,٦٦٧,٢٦٤	٨	أراضي برسم الإستغلال والتطوير
٨,٢٦٦,٨٦٠	٥,٧١٠,٣٧٨	٩	مخزون الأراضي
٩,٩٤٩	١٠,٩٣١	١٠	ممتلكات ومعدات
٢,٠٦١	٢,٠٦١	١١	استثمار في شركة حليفة
٤,٠٠٠	٦,٣٤٤	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<b>٥٥,٠٠١,١٥٥</b>	<b>٥٠,٦٢٠,٣٤٣</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
٤,٧٢١,٠٧٢	٣,٦١٠,١٦٢	١٣	مخزون قلل معدة للبيع
١,٩٧٣,٠٧٩	١,٦٠٤,٥٦٣	١٤	مخزون مواد بناء
٥١٥,٦٨٠	١,٦٢١,٦٩٦	١٥	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
١٩٥,٥٣٦	١٣٩,٨٥٥		شيكات برسم التحصيل
٤٤,٤٦٧	٦,٧٩٥	١٧	النقد وما في حكمه
<b>٧,٤٤٩,٨٣٤</b>	<b>٦,٩٨٣,٠٧١</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>٦٢,٤٥٠,٩٨٩</b>	<b>٥٧,٦٠٣,٤١٤</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>			
<b>حقوق المساهمين</b>			
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	١	رأس المال المدفوع
(٢٧٢,٢٣٧)	(٢٦٩,٨٩٣)	١٢	احتياطي القيمة العادلة
١٨٣,٤٤٤	١٨٣,٤٤٤		زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة
(٤٤,٠٣٦,٧٩٠)	(٤٤,١٢٤,٤١٥)		الخسائر المتراكمة
<b>٤٢,٧١٤,٧٠٩</b>	<b>٤٢,٦٢٩,٤٢٨</b>		<b>صافي حقوق المساهمين</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
٧,٠٨٠,٤٩٨	٥,٦٤٧,٤٩٢	١٨	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
<b>٧,٠٨٠,٤٩٨</b>	<b>٥,٦٤٧,٤٩٢</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
٤,٣٢٢,٣٤١	٢,٨٠٨,٩٠٣	١٨	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٥,٧٧٠,٨٢٤	٤,٥٧١,١٧٢	١٩	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٣٤,٧٦٢	٧,٣٤٦	٢٠	مخصص ضريبة الدخل
٢,٥٢٧,٨٥٥	١,٩٣٩,٠٧٣	٢١	مخصص قضايا
<b>١٢,٦٥٥,٧٨٢</b>	<b>٩,٣٢٦,٤٩٤</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>١٩,٧٣٦,٢٨٠</b>	<b>١٤,٩٧٣,٩٨٦</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٦٢,٤٥٠,٩٨٩</b>	<b>٥٧,٦٠٣,٤١٤</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات</b>

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 ١٩ اذار ٢٠٢٥

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	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
دينار	دينار		
٣,٤٥٦,٢٦٦	٦,٧٨٨,٤٥١		إيرادات بيع فلل وأراضي
(٣,٧٠٢,٦٥٨)	(٦,٧٩٥,٦٧٢)		كلفة بيع فلل وأراضي
(٢٤٦,٣٩٢)	(٧,٢٢١)		صافي خسائر بيع فلل وأراضي
(٤٥,٧٥٦)	(٢٩,٩٣٢)	٦	استهلاكات وخسارة تدني استثمارات عقارية
٤٥٥,٢٥٤	٤٠٧,١٥٣	١٣,٩,٨,٧	المسترد من تدني مخزون أراضي وفلل وأراضي برسم التطوير
(٣٢٢,٥٧٤)	(٣١١,٨٦٣)	١٤	ومشاريع قيد التنفيذ
٤٥,١١٧	١,٠٠٣,٨٦٦	١٥	خسائر تدني وتوالف مخزون مواد بناء
٤,٣٠٠	-		المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	٢١,٣٢٧	٨	أرباح بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
(١,٤٨٩)	٣,٩٩٤	٢٠	أرباح بيع شركة تابعة
٤٤,٢٠٩	(٣٣٨,٨٧١)	٢١	المسترد من (مصرف) مخصص غرامات ضريبية
١٦٧,٤١٩	١١٤,٤٠٦	٢٢	(مصرف) المسترد من مخصص قضايا
(٩٦٧,٩٢١)	(٩٥٠,٤٨٤)	٢٣	إيرادات أخرى - بالصافي
(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٧,٦٢٥)		مصاريف إدارية
-	-	٢٠	الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
-	-	٢٠	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة والسنوات السابقة
(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٧,٦٢٥)		مصرف المساهمة الوطنية للسنة
			الخسارة للسنة
			بنود الدخل الشامل الآخر التي من غير الممكن أن تتحول الى
			بيان الربح أو الخسارة:
٢,١٣٢	٢,٣٤٤	١٢	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من
(٨٦٥,٧٠١)	(٨٥,٢٨١)		خلال الدخل الشامل الآخر
(٠,٠١٠)	(٠,٠٠١)	٢٤	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 ١٩ اذار ٢٠٢٥

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 *	الخسائر المتراكمة دينار	صافي حقوق المساهمين دينار
<b>للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤</b>				
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٧٢,٢٣٧)	١٨٣,٤٤٤	(٤٤,٠٣٦,٧٩٠)	٤٢,٧١٤,٧٠٩
-	-	-	(٨٧,٦٢٥)	(٨٧,٦٢٥)
-	٢,٣٤٤	-	-	٢,٣٤٤
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٦٩,٨٩٣)	١٨٣,٤٤٤	(٤٤,١٢٤,٤١٥)	٤٢,٦٢٩,٤٢٨
<b>للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣</b>				
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٨٦,١٩٩)	١٨٣,٤٤٤	(٤٣,١٥٧,١٢٧)	٤٣,٥٨٠,٤١٠
-	-	-	(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٦٧,٨٣٣)
-	٢,١٣٢	-	-	٢,١٣٢
-	١١,٨٣٠	-	(١١,٨٣٠)	-
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	(٢٧٢,٢٣٧)	١٨٣,٤٤٤	(٤٤,٠٣٦,٧٩٠)	٤٢,٧١٤,٧٠٩

- 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	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
دينار	دينار		
(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٧,٦٢٥)		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
			<b>تعديلات:</b>
٤٥,٧٥٦	٢٩,٩٣٢	٦	استهلاكات وخسارة تدني استثمارات عقارية
(٤٥٥,٢٥٤)	(٤٠٧,١٥٣)	١٣,٩,٨,٧	المسترد من تدني مخزون أراضي وقلل وأراضي برسم التطوير
٢,٧٠٤	٢,٦٠٥	١٠	ومشاريع قيد التنفيذ
-	(٢٧٣)		استهلاكات
-	(٢١,٣٢٧)	٨	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٢٤٦,٣٩٢	٧,٢٢١		أرباح بيع شركة تابعة
٣٢٢,٥٧٤	٣١١,٨٦٣	١٤	خسائر بيع مخزون قلل معدة للبيع وأراضي
(٤٥,١١٧)	(١,٠٠٣,٨٦٦)	١٥	خسائر تدني وتوالف مخزون مواد بناء
(٤,٣٠٠)	-		المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١,٤٨٩	(٣,٩٩٤)	٢٠	ارباح بيع موجودات محتفظ بها بينة البيع
(٤٤,٢٠٩)	٣٣٨,٨٧١	٢١	(المسترد من) مصروف مخصص غرامات ضريبية
-	٩٥,٨٠٦		مصروف (المسترد من) مخصص قضايا
(٧٩٧,٧٩٨)	(٧٣٧,٩٤٠)		مصروف مخصص غرامات تأخير تطوير أراضي
			<b>التغير في:</b>
٤٥,٨٧٥	٥٦,٦٥٣		مخزون مواد بناء
(٢٨,٣٧٣)	(١٠٢,١٤٦)		ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
٤٥,٩٤٢	٥٥,٦٨٢		شيكات برسم التحصيل
(٦٤,٤٢٠)	٧٤٥,٤٢٥		ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
٣٣٦,٠٠٠	٩٠,٧٠٦		دفعات مقدمة على حساب مبيعات
١,٤٧٠,١٧٣	١,١١٣,٥٣٣		صافي المتحصل من بيع مخزون قلل معدة للبيع وأراضي
(٨٣٤,٩٠٦)	(١,١٥٣,٨٠٨)		الإضافات على أراضي تحت التطوير ومشاريع قيد التنفيذ
١٧٢,٤٩٣	٦٨,١٠٥		ومخزون قلل
(٥١,٦٨٣)	(٢٣,٤٢٢)	٢٠	ضريبة دخل مدفوعة
(١٥٣,٥٨٨)	(٧٩,٠٣٩)	٢١	تسويات قضايا مدفوعة
(٣٢,٧٧٨)	(٣٤,٣٥٦)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٤٩)	(٣,٥٨٩)	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
٥,٣٤٩	٢٧٣		المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
٣٤,٠٠٠	-		المتحصل من بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
٣٩,٣٠٠	(٣,٣١٦)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية</b>
٦,٥٢٢	(٣٧,٦٧٢)		صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال السنة
٣٧,٩٤٥	٤٤,٤٦٧	١٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٤,٤٦٧	٦,٧٩٥	١٧	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>
			<b>معاملات غير نقدية</b>
١,٧٥٢,٤٩٦	٢,٨١٣,٤٦٧		تحويل أراضي تحت التطوير لمخزون الفلل
١,٩٨٦,٠٩٣	٥,٦٧٤,٩١٨		التنازل عن مخزون قلل وأراضي مقابل دفعات مقدمة وقضايا
			وذمم 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 ٢٠٢٤

(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.

قررت الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠٢٤ إطفاء الخسائر المتراكمة والبالغة (٤٤,٠٣٦,٧٩٠) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وذلك من خلال تخفيض رأس مال المجموعة ليصبح رأس المال بعد التخفيض مبلغ (٤٢,٨٠٣,٥٠٢) دينار، وعليه فإن المجموعة قامت بإستكمال إجراءات إطفاء الخسائر لدى الجهات المختصة خلال شهر كانون الثاني من العام ٢٠٢٥.

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

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ١٩ اذار ٢٠٢٥ 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 وغير المنقولة 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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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 ٢٠٢٤ الشركات التابعة والحليفة التالية:

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

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

- هنالك قيد حجز على حصص الشركة الأم في بعض شركاتها التابعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

- قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤ ببيع والتنازل عن حصصها في شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري المملوكة بالكامل من قبل شركة القبس للتطوير العقاري.

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 ٢٠٢٤

\* يبين الجدول التالي المركز المالي والأداء المالي للشركات التابعة كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤:

الربح (الخسارة) للسنة	مجموع الإيرادات	مجموع المطلوبات	مجموع الموجودات	
دينار	دينار	دينار	دينار	
(١,٤٩٦,١٢٥)	٢,٧٦٦,٢٠٦	(٦,٣٤٦,٤٣٩)	٢٣,٢٧٢,٣٧٠	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
٣٧٥,٧٠١	١,٣٢٣,٦٣٦	(١٥,٤٤٨,٣٠٤)	١٨,١٩٩,٤٩٠	شركة القبس للتطوير العقاري
(٩,٣٧٨)	-	(١٨٨,٢٩٨)	٣,٥٦٣,٠٠٨	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(١٣,٢٠٣)	١٣١,٢٥٠	(٨,٠٥٣,٦٨٠)	٦,٢٥٠,١٤٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٩٢,٣٢١)	-	(٣,٢٢٩,٦٠٩)	٢,٣٩٤,٠٩٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
٨٨٦,١٦٥	-	(٦,٣٨٨,٦٣٤)	٥,٩٨٨,٥٢٦	شركة تعميم للاستثمارات
(٦,٣٥٧)	-	(٣٩,٩١٤)	-	شركة روابط للتطوير العقاري
١٨٦,٠٦٥	٢,٦٩٨,٦٠٩	(١٦,٧٠٩,٣١٣)	١٨,٦٠٩,٢٦٥	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٦,٢٤٧)	-	(٣١٦,٩٣٦)	٥	شركة تنفيذ للمقاولات
(٧٠٠)	-	(٢,٧٨٢)	٩٧٢,٩٣٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(٦٦٧)	-	(٢,٦٩٩)	١,٦٩٤,٣٣٤	شركة القبس الأردني للتطوير 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 أنه خلال العام ٢٠١٩ قامت المجموعة ببيع (شركة نور المها للتطوير العقاري). كما قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤ ببيع والتنازل عن حصصها في شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري المملوكة بالكامل من قبل شركة القبس للتطوير العقاري.



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 ٢٠٢٤

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 تغييرات 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 الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.

#### • الإحكام

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

تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه 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 ٢٠٢٤ 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 للتحصيل إذا كانت تكلفة المخزون غير قابلة للاسترداد أو تعرض المخزون للتلف أو للتقادم بشكل كلي أو جزئي أو إذا كان سعر البيع أقل من التكلفة أو أي عوامل أخرى تتسبب في انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية.
- تستخدم المجموعة طريقة مرحلة 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 ستتم 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.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

وقد تقترن الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة في الحالتين التاليتين:

أ- عندما تكون الموجودات أو المطلوبات قائمة بحد ذاتها.  
ب- عندما يكون هناك مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات مع المطلوبات (على سبيل المثال وحدة مولدة للنقد أو للأعمال التجارية) ويتطلب عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة قياس القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات مالية وغير مالية على حد سواء.

لدى المجموعة شبكة 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 وسائط أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها، إن مثل هذه التقييمات تلبى 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 وافترضاؤها 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 ٢٠٢٣ باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة المبينة في إيضاح (٤) والتي أصبحت سارية المفعول ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤، 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، وللبنود غير المصنفة كأصل أو التزام بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها. ويتم القياس الأولي للذمم التجارية المدينة بدون عنصر تمويل كبير بسعر المعاملة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

- 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.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

**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 الإنهاء المبكر) يتم التعامل معه أنه متوافق مع هذه الميزة إذا كانت القيمة العادلة لميزة الدفع المسبق غير هامة عند الاعتراف الأولي.

## الموجودات المالية - القياس اللاحق للأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الصافية، بما في ذلك أي فوائد أو توزيعات أرباح، في الربح أو الخسارة.
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بقيمة خسائر ائتمانية متوقعة. يتم الاعتراف 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.

#### - إلغاء الاعتراف

##### الموجودات المالية

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

##### المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم المجموعة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند تعديل شروطها والتدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات المطلوبات المالية الجديدة مبنية على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند عدم التحقق من المطلوبات المالية، فإن الفرق بين المبلغ المسدد ينطفيء 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.

#### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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.

تقتصر 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).
- أن 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 تلقيها).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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 للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.
- يتم إثبات خسارة تدني القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.
- يتم إدراج خسائر تدني القيمة في الربح أو الخسارة. يتم تخصيصها أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدة المنتجة للنقد، ثم تخفيض القيمة الدفترية للأصول الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.
- بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسارة التدني فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسائر تدني القيمة.

ج. استثمارات في شركة حليفة

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً - وليست سيطرة - على سياساتها المالية والتشغيلية.
- الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة على 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 اجراء 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 بإقتناء 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 بالصافي ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

- التكاليف اللاحقة

- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبنود 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 باستثناء 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 ٢٠٢٤

إن نسب الاستهلاك السنوية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفاصيلها 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.

ه. 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 الراهن. يتكون بند المخزون من مخزون الأراضي، مخزون فلل ومواد البناء كون نشاط المجموعة الرئيسي هو تطوير وبيع العقارات.

تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للمجموعة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

ط. الاستثمارات العقارية

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

ي. تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات 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.

#### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

تقوم المجموعة بتوليد إيرادات بشكل أساسي من الخدمات المقدمة لعملائها. يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل. حيث تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنتقل 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.

#### ل. 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 والافصاحات للمجموعة تتطلب قياس بالقيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وغير المالية.

تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشط لتلك الأداة في حال تواجده ما أمكن. يعتبر السوق "نشطاً" إذا تمت معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتقديم معلومات التسعير على 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.

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).

#### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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 تقيييمات 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 إذا كان يتعلق باندماج الأعمال، كما يعترف بالضريبة المتعلقة بنود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر الموحد ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية إضافة إلى أي تسويات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤجلة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤجلة 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 تستوفى 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 المؤجلة.
- 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

#### ٤) المعايير أو التعديلات الجديدة لعام ٢٠٢٤ والمتطلبات للفترة القادمة

- إن المعايير الجديدة أو التعديلات التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤ كانت كما يلي:

<u>تاريخ التطبيق</u>	<u>المعايير الجديدة والتعديلات:</u>
١ كانون الثاني ٢٠٢٤	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) - ترتيبات تمويل الموردين.
١ كانون الثاني ٢٠٢٤	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
١ كانون الثاني ٢٠٢٤	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة.
١ كانون الثاني ٢٠٢٤	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) - التزامات الإيجار في البيع وإعادة الإيجار.
١ كانون الثاني ٢٠٢٤	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - الإلتزامات غير المتداولة مع الضمانات.

- إن المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة كانت كما يلي:

<u>تاريخ التطبيق</u>	<u>المعايير الجديدة والتعديلات:</u>
يدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٥	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١) - عدم قابلية التبادل.
يدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٧	معيار التقرير المالي الدولي رقم (١٨) - عرض وإفصاح القوائم المالية.
يدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٧	معيار التقرير المالي الدولي رقم (١٩) - الشركات التابعة دون مساءلة عامة.

#### ٥) التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تتفرد 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.

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 ٢٠٢٤

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	الصناعات	العقارات	أعمال المقاولات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
صافي إيرادات القطاع	-	(٧,٢٢١)	-	(٧,٢٢١)
الإستهلاك والمسترد من التدني	(٢٩,٩٣٢)	٤٠٧,١٥٣	-	٣٧٧,٢٢١
مخصص قضايا	(٤,٦٨٦)	(٣٣١,٥٠٤)	(٢,٦٨١)	(٣٣٨,٨٧١)
مخصص غرامات ضريبة دخل	-	٣,٩٩٤	-	٣,٩٩٤
مصاريف إدارية وإيرادات أخرى	(٧٠,٩٠٤)	(٣٨,٩٠٠)	(١٢,٩٤٤)	(١٢٢,٧٤٨)
<b>خسارة القطاع</b>	<b>(١٠٥,٥٢٢)</b>	<b>٣٣,٥٢٢</b>	<b>(١٥,٦٢٥)</b>	<b>(٨٧,٦٢٥)</b>
إجمالي موجودات القطاع	٨,٥٢٦,٢٩٩	٤٩,٠٧٧,٠٢٢	٩٣	٥٧,٦٠٣,٤١٤
إجمالي مطلوبات القطاع	٣٣٤,٠١٩	١٤,٢٣٦,٢٣٩	٤٠٣,٧٢٨	١٤,٩٧٣,٩٨٦
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	الصناعات	العقارات	أعمال المقاولات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
صافي إيرادات القطاع	-	(٢٤٦,٣٩٢)	-	(٢٤٦,٣٩٢)
المسترد من التدني	(٤٥,٧٥٦)	٤٥٥,٢٥٤	-	٤٠٩,٤٩٨
مخصص قضايا	(٣,٥٨٩)	٥٠,٤٧٩	(٢,٦٨١)	٤٤,٢٠٩
مخصص غرامات ضريبة دخل	-	(١,٤٨٨)	١٢٩	(١,٣٥٩)
مصاريف إدارية وإيرادات أخرى	(٨٤,١٢٩)	(٩٧٦,٣٨٠)	(١٣,٢٨٠)	(١,٠٧٣,٧٨٩)
<b>خسارة القطاع</b>	<b>(١٣٣,٤٧٤)</b>	<b>(٧١٨,٥٢٧)</b>	<b>(١٥,٨٣٢)</b>	<b>(٨٦٧,٨٣٣)</b>
إجمالي موجودات القطاع	٨,٥١٥,٠٦٩	٥٣,٩٣٥,٨٢٧	٩٣	٦٢,٤٥٠,٩٨٩
إجمالي مطلوبات القطاع	٣٣٧,١٦٨	١٨,٩٩٨,٤٢٤	٤٠٠,٦٨٨	١٩,٧٣٦,٢٨٠

ب. القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة جميع أنشطتها من داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

٦ استثمارات عقارية

كما في ٣١ كانون الأول	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤
-	(١,٠٠٨,٧٤٢)	(١,٠٠٨,٧٤٢)
(٦,٥٠٨,٥٧٦)	(٥,٥٢٩,٧٦٦)	(٥,٥٢٩,٧٦٦)
<b>٨,٣٦٢,٥٥٨</b>	<b>٨,٣٣٢,٦٢٦</b>	<b>٨,٣٣٢,٦٢٦</b>

الكلفة

يطرح: مجمع الإستهلاك \*

يطرح: مخصص تدني \*\*

\* إن الحركة الحاصلة على مجمع الإستهلاك خلال السنة كانت كما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار
-	-	-
-	١,٠٠٨,٧٤٢	١,٠٠٨,٧٤٢
-	١,٠٠٨,٧٤٢	١,٠٠٨,٧٤٢

رصيد بداية السنة

مصرف استهلاك استثمارات عقارية خلال السنة

رصيد 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 ٢٠٢٤

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

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٦,٤٦٢,٨٢٠	٦,٥٠٨,٥٧٦	رصيد بداية السنة
٤٥,٧٥٦	(٩٧٨,٨١٠)	(عكس) مصروف تدني استثمارات عقارية خلال السنة
٦,٥٠٨,٥٧٦	٥,٥٢٩,٧٦٦	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 (٨,٣٣٢,٦٢٦) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وقد بلغ معدل القيمة العادلة لهذه الاستثمارات حسب تقدير ثلاثة مخمنين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي ما قيمته (٨,٣٣٢,٦٢٦) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٤ بتأجير أحد الهناجر المملوكة للمجموعة وعليه قامت المجموعة بإستهلاك الاستثمارات العقارية (الهناجر) حيث بلغت نسبة الإستهلاك (١٠٪).

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 ٢٠٢٤

(٧) أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤				
المجموع الكلي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأندلسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥٨,٩٣٣,٦٥٩	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٥,٧٤١,٠٥٨	٢٦,١٩٧,٢٥٠	٦,٧٩٢,٠٢٠
١,٠٩٦,٨٦٦	-	-	١,٠٨٧,٣٧٨	٩,٤٨٨
(٣,٧٥٢,٥٥٥)	-	-	(٢,١٣٨,٤٨٠)	(١,٦١٤,٠٧٥)
(٢٢,٣٨٧,٢٣١)	(١٥,٣١١,٦٨٨)	(٢,٦٤٣,١٦٧)	(٣,٤٨٦,٦٢٦)	(٩٤٥,٧٥٠)
٣٣,٨٩٠,٧٣٩	٤,٨٩١,٦٤٣	٣,٠٩٧,٨٩١	٢١,٦٥٩,٥٢٢	٤,٢٤١,٦٨٣
الرصيد في بداية السنة				
إضافات				
المحول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)				
مخصص تدني *				
الرصيد في نهاية السنة				
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣				
المجموع الكلي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأندلسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦٠,٧٩٨,٤٩٤	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٥,٧٤١,٠٥٨	٢٥,٨٣٣,٧٥٤	٩,٠٢٠,٣٥١
٤٤٥,١٤٦	-	-	٤٢٢,٦٤٧	٢٢,٤٩٩
(٢,٥٧١,٤٥٦)	-	-	(٣٢٠,٦٢٦)	(٢,٢٥٠,٨٣٠)
٢٦١,٤٧٥	-	-	٢٦١,٤٧٥	-
(٢٣,٥٦٦,٨٦٩)	(١٥,٢٦٤,٧٣٣)	(٢,٧٠٧,٣٩٢)	(٤,١٨٨,٠٧٥)	(١,٤٠٦,٦٦٩)
٣٥,٣٦٦,٧٩٠	٤,٩٣٨,٥٩٨	٣,٠٣٣,٦٦٦	٢٢,٠٠٩,١٧٥	٥,٣٨٥,٣٥١
الرصيد في بداية السنة				
إضافات				
المحول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)				
المحول من مخزون فلل 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 ٢٠٢٤

\* ان الحركة الحاصلة على مخصص التدني كما يلي:-

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٢٤,٣٥٥,٣٠٠	٢٣,٥٦٦,٨٦٩	الرصيد كما في بداية السنة
١٠٧,٧٧٤	٤٦,٩٥٥	المكون خلال السنة
(٣٣٨,٧١٩)	(٢٨٧,٥٠٥)	مخصص انتفت الحاجة إليه
(٥٥٧,٤٨٦)	(٩٣٩,٠٨٨)	محول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)
٢٣,٥٦٦,٨٦٩	٢٢,٣٨٧,٢٣١	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 ٢٠٢٤ (٣,٢٥٣,٤٦٠) 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 عكس مخصص تدني بقيمة ٢٧٢,٧٧٣ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاث مقيمين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة. خلال العام ٢٠٢٤ قامت المجموعة بإتمام عمليات البيع والتنازل عن ٢٠ فيلا (٢٠٢٣: ٢١ فلل)، كما حصلت الشركة بتاريخ ٢٤ كانون الثاني ٢٠٢٤ على تمديد فترة الإنتهاء من المشروع حتى تاريخ ١ كانون الثاني ٢٠٢٦.

٢. قامت شركة القبس للتطوير العقاري بتوقيع اتفاقية تطوير مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتاريخ ٨ آب 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 إدارة المجموعة بالتواصل لإتفاق مع سلطة إقليم العقبة لإعادة إحياء المشروع بعد توقف دام ٤ سنوات، وأدت المفاوضات الى صدور موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٦ آذار ٢٠١٦ على تمديد فترة إنجاز المشروع.

تم تقسيم المشروع الى خمسة مراحل تمتد فترة انجازها الى ثلاث سنوات، وبكلفة استكمال اجمالية تقديرية بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ بقيمة (١٤,٣٢٤,٤٧١) 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 من مخصص التدني بقيمة ١٠٣,٥٨٧ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة بالإضافة لدراسة النتائج المتوقعة لصافي القيمة القابلة للتحقق للفلل المرتبطة بعقود وعد بالبيع.

تمكنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٤ من اتمام تنازل وتسليم فلل عدد ٢٢ في المشروع (٢٠٢٣: ٨ فيلا). وحصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ على تمديد نهائي وأخير لفترة الإنتهاء من المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٥، كما حصلت الشركة على موافقة للاعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخير في تنفيذ المشروع معلقة بالالتزام بالمدد الزمنية الممنوحة. قامت المجموعة مؤخراً بالتواصل مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة لتمديد الفترة الزمنية لإنجاز المشروع لمدة إضافية.

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



#### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

قامت المجموعة بأجراء اختبار تدني لقيمة مشروع الأندلسية بما يخص أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون قل معدة للبيع وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع آخذين بعين الاعتبار أن هنالك وعود بالبيع لمعظم الفلل وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة (٣٤,٦٢٦) دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. تمكنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٤ من اتمام تنازل وتسليم فيلا واحدة في المشروع (٢٠٢٣: ١ فيلا).

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

بعد توقف دام حوالي ٥ سنوات، قامت إدارة المجموعة بالتواصل مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بهدف إعادة احياء المشروع الذي تم انجاز ١٢٧ عمارة منه بمرحلة الهيكل وبمستويات مختلفة، وفي الربع الأول من عام ٢٠١٦، صدرت موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٤ كانون الثاني ٢٠١٦ على امهال المجموعة فترة زمنية أخرى 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 اتصال مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري للموافقة على الدراسات وخطة العمل الجديدة والتي قد تم تزويد المؤسسة بها من قبل المجموعة خلال العام ٢٠١٦ وذلك للبدء بتنفيذ خطة المجموعة.

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

إلا أنه وفي خلال عام ٢٠٢٠، قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بإقامة دعوى قضائية ضد المجموعة لمنع معارضة منفعة عقار وإزالة المنشآت والتعويض بالمصاريف المرتبطة بها. إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الاتفاقية تنص على تعويض المجموعة 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 جوهرية برأي الإدارة ومع ذلك فإنه قد تم تثبيت التدني والمخصصات الخاصة بها وفقاً لتقييم المخمينين العقاريين. وعليه فإنه لا تتوقع إدارة المجموعة خسائر إضافية عن ما تم إثباته في البيانات المالية الموحدة لغاية الآن. قامت المجموعة مؤخراً خلال الربع الأول من العام ٢٠٢٥ بالتواصل مجدداً مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لإيجاد أفضل الحلول التي تلائم جميع الأطراف، حيث تقدمت المجموعة بعدة مقترحات وبدائل لحل القضايا العالقة. هذا وبرأي إدارة المجموعة فإن الخيارات المطروحة ما زالت قيد النقاش مع الجهات المعنية بما في ذلك الاستمرار بالمشروع.

قامت المجموعة في عام ٢٠٢٤ بدراسة تدني قيمة مشروع اهل العزم وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بمبلغ (٤٦,٩٥٥) دينار ليصبح رصيد المخصص (١٥,٣١١,٦٨٨) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. 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 (٣٣,٨٩٠,٧٣٩) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣٥,٣٦٦,٧٩٠ دينار) محجوز على جزء منها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

#### ٨) أراضي برسم الاستغلال والتطوير

كما يرد في إيضاح رقم (١١) نتج عن عملية استملاك الشركات التابعة بموجب إتفاقية التسوية التي تمت فيما بين المجموعة والشركة الحليفة (شركة المها للتطوير العقاري) تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٢,٦٦٧,٢٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٣: ٢,٩٨٨,٩٣٧ دينار) والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه قطع أراضي عدد (٢) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٣: قطع أراضي عدد ٣) لغايات التطوير وإنشاء المشاريع في منطقة الزرقاء وفقاً للاتفاقية الموقعة فيما بين هذه الشركات ومؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها (موارد)، وفقاً للاتفاقيات الموقعة مع المؤسسة فإن سند تسجيل الملكية لهذه الأراضي تؤول الى المجموعة عند اصدار إذن الأشغال، حيث أنه ووفقاً لملحق الاتفاقية الموقع بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠١٧ فان فترة استكمال المشروع تمتد لمدة ٦ سنوات من تاريخ توقيع ملحق الاتفاقية.

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 ٢٠٢٤

كما حصلت المجموعة بتاريخ ٢٤ كانون الثاني ٢٠٢٤ على تمديد فترة تنفيذ المشاريع حتى تاريخ ٢٤ أيلول ٢٠٢٥، هذا وما زالت لدى إدارة المجموعة النية باستكمال مراحل تطبيق المشروع ضمن الفترة المحددة أو استقطاب مستثمرين جدد لغايات التطوير.

قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤ ببيع والتنازل عن حصصها في شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري والبالغ صافي قيمتها الدفترية مبلغ (٣٢١,٦٧٣) دينار والمملوكة بالكامل من شركة القبس للتطوير العقاري، حيث نتج عن عملية البيع ربح بلغ (٢١,٣٢٧) دينار.

إن بند أراضي برسم الاستغلال والتطوير البالغ صافي قيمتها الدفترية ٢,٦٦٧,٢٦٤ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	رصيد كلفة أراضي برسم الإستغلال والتطوير *
-	(٤١٣,٥٣٤)	استبعاد بالكلفة *
(٨١٥,٦٧٩)	(٧٢٣,٨١٨)	ينزل: مخصص التدني **
٢,٩٨٨,٩٣٧	٢,٦٦٧,٢٦٤	المجموع

\* إن رصيد كلفة أراضي برسم الإستغلال والتطوير يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٣,١٥٦,٩٥٤	٢,٨١٣,٨١٦	دفعات على حساب إقتناء أراضي
٦٤٧,٦٦٢	٥٧٧,٢٦٦	مصاريف تطوير الأراضي
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٣٩١,٠٨٢	الرصيد

قامت المجموعة بإجراء إختبار تدني لقيمة هذا البند ولم ينتج عن ذلك الإختبار أي تدني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (عكس مخصص تدني ٢٠٢٣: ٥٢,٣٨٠ دينار)، هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي وتم إعتداد معدل القيمة العادلة.

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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٨٦٨,٠٥٩	٨١٥,٦٧٩	الرصيد في بداية السنة
-	(٩١,٨٦١)	المستخدم خلال السنة
(٥٢,٣٨٠)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه
٨١٥,٦٧٩	٧٢٣,٨١٨	الرصيد كما في نهاية السنة

(٩) مخزون الأراضي

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٤,٩٨٣,٤٩٠	٥,٧١٠,٣٧٨	أراضي مفروزة *
٣,٢٨٣,٣٧٠	-	أراضي غير مفروزة *
٨,٢٦٦,٨٦٠	٥,٧١٠,٣٧٨	المجموع

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

\* إن تفاصيل رصيد مخزون الأراضي يتضمن على ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
١٤,٢٤٠,٨٧١	١٢,٧٤٤,١١٧	الكلفة *
-	٥,٣٥٢	إضافات
(١,٤٩٦,٧٥٤)	(٣,٨١٩,٥٧٩)	استبعاد بالكلفة **
(٤,٤٧٧,٢٥٧)	(٣,٢١٩,٥١٢)	ينزل: مخصص تدني مخزون الأراضي ***
٨,٢٦٦,٨٦٠	٥,٧١٠,٣٧٨	المجموع

\* يتضمن هذا البند أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية (٥,٧١٠,٣٧٨) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣): ٨,٢٦٦,٨٦٠ دينار) محجوزاً عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

بلغ معدل القيمة العادلة للأراضي وفقاً لتقييم خبراء عقاريين مرخصين من دائرة المساحة والأراضي (٥,٧١٠,٣٧٨) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٨,٢٦٦,٨٦٠ دينار).

\*\* قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٣ ببيع حصصها في قطعة أرض صدر فهد من أراضي جنوب عمان (اللين). كما قامت المجموعة خلال الربع الثالث من العام ٢٠٢٤ ببيع والتنازل عن حصصها في قطعة أرض صدر أبو دبوس من أراضي جنوب عمان بمبلغ (٢,٥٣٣,٤٦١) دينار حيث بلغت كلفة شراء الأرض التاريخية مبلغ (٣,٨١٩,٥٧٩) دينار يقابلها مخصص تدني مبلغ (١,١٤٥,٣٧٢) دينار وبصافي قيمة دفترية بلغت (٢,٦٧٤,٢٠٧) دينار، حيث نتج عن عملية البيع خسارة بلغت (١٤٠,٧٤٦) دينار.

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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٥,٠٠٣,٥٥٣	٤,٤٧٧,٢٥٧	الرصيد في بداية السنة
(١٦٩,٣٢٥)	(١١٢,٣٧٣)	المسترد من التدني خلال السنة
(٣٥٦,٩٧١)	(١,١٤٥,٣٧٢)	المستخدم خلال السنة
٤,٤٧٧,٢٥٧	٣,٢١٩,٥١٢	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 ٢٠٢٤

(١٠) ممتلكات ومعدات

المجموع	سيارات *	اجهزة حاسوب وبرامج	أجهزة ومعدات	اثاث ومفروشات	مباني ومعدات مشاريع	الكلفة
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١,٢٠٥,٦٦٢	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٤,٥٨١	٦٩,١١١	٣٨٨,٤١٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
٣,٥٨٩	-	-	١,٥٧٩	٢,٠١٠	-	إضافات
(٢,١٠٣)	-	-	-	(٢,١٠٣)	-	استبعادات
١,٢٠٧,١٤٨	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٦,١٦٠	٦٩,٠١٨	٣٨٨,٤١٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
<u>مجمع الاستهلاك</u>						
١,١٩٥,٧١٣	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٥,٩٨٠	٦٧,٩٦٥	٣٨٨,٢٢٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
٢,٦٠٥	-	-	١,٩٢٩	٦٧٦	-	استهلاك السنة
(٢,١٠١)	-	-	-	(٢,١٠١)	-	استبعادات
١,١٩٦,٢١٧	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٧,٩٠٩	٦٦,٥٤٠	٣٨٨,٢٢٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
<u>الكلفة</u>						
١,٢٢٥,١٤٢	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٤,٥٨١	٨٨,٥٩١	٣٨٨,٤١٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣
٤٩	-	-	-	٤٩	-	إضافات
(١٩,٥٢٩)	-	-	-	(١٩,٥٢٩)	-	استبعادات
١,٢٠٥,٦٦٢	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٠٤,٥٨١	٦٩,١١١	٣٨٨,٤١٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
<u>مجمع الاستهلاك</u>						
١,٢١٢,٥٢٩	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٣,٨٩٥	٨٦,٨٦٦	٣٨٨,٢٢٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣
٢,٧٠٤	-	-	٢,٠٨٥	٦١٩	-	استهلاك السنة
(١٩,٥٢٠)	-	-	-	(١٩,٥٢٠)	-	استبعادات
١,١٩٥,٧١٣	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٥,٩٨٠	٦٧,٩٦٥	٣٨٨,٢٢٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
١٠,٩٣١	٩	٥	٨,٢٥١	٢,٤٧٨	١٨٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٩,٩٤٩	٩	٥	٨,٦٠١	١,١٤٦	١٨٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

\* يتضمن بند الممتلكات والمعدات سيارات بلغت صافي قيمتها الدفترية ٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٩ 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 ٢٠٢٤

(١١) استثمار في شركة حليفة

يمثل هذا البند الاستثمار في شركة المها للتطوير العقاري.

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٣٣,٣٣%	٣٣,٣٣%	نسبة الاستثمار
٨	٨	الموجودات غير المتداولة
١١,٩٢١,٨٣٢	١١,٩٢١,٨٣٢	الموجودات المتداولة
(١,٢٥٠)	(١,٢٥٠)	المطلوبات غير المتداولة
١١,٩٢٠,٥٩٠	١١,٩٢٠,٥٩٠	صافي الأصول
-	-	الإيرادات
-	-	كلفة الإيرادات
-	-	المصاريف الإدارية
-	-	الدخل الشامل للسنة
-	-	حصة المجموعة من الدخل الشامل للسنة

- إن رصيد الاستثمار في شركة حليفة يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٣,٩٧٣,٥٣٠	٣,٩٧٣,٥٣٠	رصيد الاستثمار بداية السنة
-	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٣,٩٧١,٤٦٩)	(٣,٩٧١,٤٦٩)	يطرح المحول من مطلوب لطرف ذو علاقة - شركة المها للتطوير العقاري - شركة حليفة
٢,٠٦١	٢,٠٦١	الرصيد في نهاية السنة

تمتلك شركة المها للتطوير العقاري (شركة حليفة) أراضي بلغت قيمتها العادلة (١٢,٥٥٣,٦٨٨) 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 الاستثمار 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 القبس للتطوير العقاري (شركة تابعة للمجموعة) لأربع شركات بنسبة ملكية ١٠٠٪ (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القبس الأردني للتطوير العقاري، شركة نور المها للتطوير العقاري) قامت المجموعة لاحقاً ببيع إحدى هذه الشركات (شركة نور المها للتطوير العقاري) خلال عام ٢٠١٩. قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤ ببيع والتنازل عن حصصها في (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري) المملوكة بالكامل من قبل (شركة القبس للتطوير العقاري) والبالغ صافي قيمتها الدفترية مبلغ (٣٢١,٦٧٣) دينار. تم توحيد نتائج هذه الشركات في البيانات المالية الموحدة المرفقة، حيث نتج عن هذا التوحيد تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغ صافي القيمة الدفترية لها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مبلغ (٢,٦٦٧,٢٦٤) دينار والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه قطع اراضي عدد (٢) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤

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

كما في ٣١ كانون الأول			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار	دينار
٢	٢	٢	٢
٣,٩٩٨	٦,٣٤٢	٣,٩٩٨	٦,٣٤٢
٤,٠٠٠	٦,٣٤٤	٤,٠٠٠	٦,٣٤٤

أسهم شركات محلية:

شركة المستثمرون العرب المتحدون (تحت التصفية) \*

شركة القدس للصناعات الخرسانية \*

\* 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، مع العلم أن المجموعة قامت خلال العام ٢٠٢٣ بإستبعاد أسهم شركة عنوان للإستثمار ناتج عن تصفية الشركة، كما تتضمن أسهم شركة القدس للصناعات الخرسانية ما مجموعه ٥,٣٢٩ سهم محجوزة لغايات العضوية.

فيما يلي ملخص الحركة على التغير في احتياطي القيمة العادلة:

كما في ٣١ كانون الأول			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار	دينار
(٢٨٦,١٩٩)	(٢٧٢,٢٣٧)	(٢٨٦,١٩٩)	(٢٧٢,٢٣٧)
٢,١٣٢	٢,٣٤٤	٢,١٣٢	٢,٣٤٤
١١,٨٣٠	-	١١,٨٣٠	-
(٢٧٢,٢٣٧)	(٢٦٩,٨٩٣)	(٢٧٢,٢٣٧)	(٢٦٩,٨٩٣)

الرصيد كما في بداية السنة

التغير في القيمة العادلة

استبعادات خلال السنة

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 ٢٠٢٤.

إن مخزون فلل معدة للبيع بصافي قيمة دفترية ٣,٦١٠,١٦٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣): ٤,٧٢١,٠٧٢ دينار) محجوز على جزء منها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

كما في ٣١ كانون الأول			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار	دينار
٦,١٢٦,٠٢٩	٤,٥٠٢,٤٢٩	٦,١٢٦,٠٢٩	٤,٥٠٢,٤٢٩
(١,٤٠٤,٩٥٧)	(٨٩٢,٢٦٧)	(١,٤٠٤,٩٥٧)	(٨٩٢,٢٦٧)
٤,٧٢١,٠٧٢	٣,٦١٠,١٦٢	٤,٧٢١,٠٧٢	٣,٦١٠,١٦٢

مخزون فلل معدة للبيع \*

مخصص تدني فلل معدة للبيع \*\*

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

كما في ٣١ كانون الأول			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار	دينار
٦,٥٨٨,٩٥٦	٦,١٢٦,٠٢٩	٦,٥٨٨,٩٥٦	٦,١٢٦,٠٢٩
٢,٥٧١,٤٥٦	٣,٧٥٢,٥٥٥	٢,٥٧١,٤٥٦	٣,٧٥٢,٥٥٥
(٢٦١,٤٧٥)	-	(٢٦١,٤٧٥)	-
٣٨٩,٧٦٠	٥٦,٩٤١	٣٨٩,٧٦٠	٥٦,٩٤١
(٣,١٦٢,٦٦٨)	(٥,٤٣٣,٠٩٦)	(٣,١٦٢,٦٦٨)	(٥,٤٣٣,٠٩٦)
٦,١٢٦,٠٢٩	٤,٥٠٢,٤٢٩	٦,١٢٦,٠٢٩	٤,٥٠٢,٤٢٩

رصيد بداية السنة

المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ

إيضاح (٧)

المحول لأراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ

تعديلات على كلفة الفلل خلال السنة

بيع وحدات سكنية

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 ٢٠٢٤

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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
١,٤٩١,٢١٦	١,٤٠٤,٩٥٧	الرصيد في بداية السنة
(٢,٦٠٤)	(٥٤,٢٢٩)	مخصص انتقلت الحاجة إليه السنة
٥٥٧,٤٨٦	٩٣٩,٠٨٨	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ (إيضاح ٧)
(٦٤١,١٤١)	(١,٣٩٧,٥٤٩)	المستخدم خلال السنة - فلل مباعه
١,٤٠٤,٩٥٧	٨٩٢,٢٦٧	الرصيد في نهاية السنة

#### (١٤) مخزون مواد بناء

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٢,٨٣١,٦٨٣	٢,٧٧٥,٠٣٠	مواد بناء
(٨٥٨,٦٠٤)	(١,١٧٠,٤٦٧)	ي طرح: مخصص تدني مخزون مواد بناء *
١,٩٧٣,٠٧٩	١,٦٠٤,٥٦٣	

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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٥٣٦,٠٣٠	٨٥٨,٦٠٤	الرصيد بداية السنة
٣٢٢,٥٧٤	٣١١,٨٦٣	المستدرك خلال السنة
٨٥٨,٦٠٤	١,١٧٠,٤٦٧	الرصيد في نهاية السنة

وفقاً لتقديرات الإدارة فإن النسبة الأكبر من رصيد مخزون مواد البناء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ سوف يتم استغلالها لإستكمال مشاريع المجموعة المبينة في إيضاح رقم (٧) وليست لغايات البيع لأطراف خارجية.

#### (١٥) ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٨٧٧,٨٠٠	٩٥٠,١٥٠	ذمم مدينة
٤,٥٠٣,٣٧٠	٤,٥٠٣,٣٧٠	شيكات برسم التحصيل *
٥,٣٨١,١٧٠	٥,٤٥٣,٥٢٠	
٨٠٢,٧١٣	٨٣٥,٤٦٧	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٢٠٥,٢٤٣	٢٠٢,٦٦٣	تأمينات مستردة
٥٨,٩٧٨	٥٨,٩٧٨	أمانات ضريبة المبيعات
٥٧,٣١١	٥٧,٢٧٥	أمانات ضريبة دخل مستخدمين وأخرى
٣٨,٤٣٩	٣٦,٠٤٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٥٣٣	٣,١٦٣	أخرى
٦,٥٤٦,٣٨٧	٦,٦٤٧,١١٥	مجموع ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(٦,٠٣٠,٧٠٧)	(٥,٠٢٥,٤١٩)	ي طرح: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة **
٥١٥,٦٨٠	١,٦٢١,٦٩٦	

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 ٢٠٢٤

\* يمثل هذا البند الشيكات برسم التحصيل الخاصة بشركة المستثمرون الصناعية والعقارية والبالغة (٥,١٦٦,٦٦٧) دينار بعد خصم القيمة الحالية الخاصة بدمتهم والبالغة (٦٦٣,٢٩٧) دينار. قامت المجموعة بإقامة دعوى ضد شركة المستثمرون الصناعية والعقارية للمطالبة بشيكات بقيمة (٤,٨٣٣,٣٣٤) دينار بالإضافة للفائدة القانونية، وقد صدر قرار بتاريخ ١٨ شباط ٢٠١٣ يتضمن إلزام الشركة المدعى عليها بدفع المبلغ والرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية، تم وقف تنفيذ القرار حيث قامت شركة المستثمرون الصناعية والعقارية باستئناف القرار. صدر قرار محكمة الاستئناف بتاريخ ١٣ شباط ٢٠٢٤ بفسخ القرار وبرد دعوى شركة المستثمرون الصناعية والعقارية مع تضمينها الرسوم والمصاريف والأتعاب والفوائد القانونية، وبتاريخ ١٠ تشرين الثاني ٢٠٢٤ صدر قرار المحكمة والقاضي برد الطعن التمييزي واكتسب الحكم الدرجة القطعية. وقامت المجموعة بالمثابرة على تنفيذ قرار الحكم، حيث صدر قرار قاضي التنفيذ بالحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة الجائز حجزها وبحدود المبلغ المحكوم به بعد احتساب الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية والبالغ (٩,٦٧٤,٥٤٣) دينار. كما قامت المجموعة بإقامة دعوتين منفصلتين للمطالبة بباقي الشيكات والبالغة (٣٣٣,٣٣٤) دينار وما تزال القضايا بمرحلة البداية.

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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٦,٠٧٥,٨٢٤	٦,٠٣٠,٧٠٧	الرصيد في بداية السنة
-	٤٤,٥٧٧	المستدرك خلال السنة
(٤٥,١١٧)	(١,٠٤٨,٤٤٣)	المسترد من المخصص خلال السنة
-	(١,٤٢٢)	المستخدم خلال السنة
٦,٠٣٠,٧٠٧	٥,٠٢٥,٤١٩	الرصيد في نهاية السنة

(١٦) رواتب وبدلات الإدارة العليا

بلغت رواتب وبدلات ومنافع الإدارة العليا قصيرة الأجل مبلغ (٢٨٣,١٢٥) دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مقابل (٢٨٥,٣١٨) دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

(١٧) النقد وما في حكمه

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٨,٥٣٩	٦,٢٧٧	نقد في الصندوق
٣٥,٩٢٨	٥١٨	أرصدة لدى البنوك *
٤٤,٤٦٧	٦,٧٩٥	

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



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 ٢٠٢٤

(١٨) دفعات مقدمة على حساب مبيعات

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	مشروع الأندلسية دينار	مشروع منتجع البحر الأحمر دينار	مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) دينار	مشروع اهل العزم دينار	المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
اجمالي قيمة عقود البيع الموقعة	١٥٦,٧٣٦,٣٣٦	١٥,٥٥٥,٨٩٨	١٣,١٨٩,٥٧٦	-	١٨٥,٤٨١,٨١٠
اجمالي الدفعات المقدمة **	٢,٣٦٠,٥٢١	٥,٤٦١,٨٨٤	٥٨٠,٣٠٠	٥٣,٦٩٠	٨,٤٥٦,٣٩٥
عدد الوحدات السكنية الإجمالي	٥٨٨	٢٦٠	٢٥٣	٢,٠٣٢	٣,١٣٣
عدد الوحدات السكنية المباعة	٥٨٤	١١٠	١٨١	-	٨٧٥
عدد الوحدات السكنية المتبقية	٤	١٥٠	٧٢	٢,٠٣٢	٢,٢٥٨
عدد الوحدات المتنازل عنها *	٥٧١	٦٤	١٤٥	-	٧٨٠
قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها *	١٥٣,٢٣٠,٦٠١	٨,٦٤١,٧٢٩	١١,٠٨٣,٩٧٦	-	١٧٢,٩٥٦,٣٠٦
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	مشروع الأندلسية دينار	مشروع منتجع البحر الأحمر دينار	مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) دينار	مشروع اهل العزم دينار	المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
اجمالي قيمة عقود البيع الموقعة	١٥٦,٨٨٩,٦٦٩	١٥,٩٢٥,١٠٨	١١,٦٧٩,٥٧٤	-	١٨٤,٤٩٤,٣٥١
اجمالي الدفعات المقدمة **	٢,٥٠٧,٧٨٩	٨,٢٠٤,٥٩٦	٦٣٦,٧٦٤	٥٣,٦٩٠	١١,٤٠٢,٨٣٩
عدد الوحدات السكنية الإجمالي	٥٨٨	٢٦٠	٢٥٣	٢,٠٣٢	٣,١٣٣
عدد الوحدات السكنية المباعة	٥٨٥	١١٠	١٥٨	-	٨٥٣
عدد الوحدات السكنية المتبقية	٣	١٥٠	٩٥	٢,٠٣٢	٢,٢٨٠
عدد الوحدات المتنازل عنها *	٥٧٠	٤٢	١٢٥	-	٧٣٧
قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها *	١٥٢,٩٩٧,٨٥٦	٥,٩٥٦,٠٢٥	٩,٧٦٠,٣٣٨	-	١٦٨,٧١٤,٢١٩

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 ٢٠٢٤

\* قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٤ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢٠ وحدة سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) وما مجموعه ٢٢ وحدة سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر ووحدة سكنية واحدة في مشروع الأندلسية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد، بالمقارنة مع العام ٢٠٢٣ حيث قامت المجموعة بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢١ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردنز) وما مجموعه ٨ وحدات سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر ووحدة سكنية واحدة ضمن مشروع الأندلسية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٤,٣٢٢,٣٤١	٢,٨٠٨,٩٠٣	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٧,٠٨٠,٤٩٨	٥,٦٤٧,٤٩٢	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١١,٤٠٢,٨٣٩	٨,٤٥٦,٣٩٥	

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

(١٩) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٤,٣٦٨,٦٧٣	٣,١٢٢,١٤٥	ذمم دائنة
٥٧٣,٣٩٨	٥٨٧,٣٠٥	ذمم ومحتجزات مقاولين
٢٤٣,١٩٢	٢٢٢,٢٤٩	مخصص صيانة فلل مباعة
١٤٦,٧٥٨	١٥٩,٦٢٨	مصاريف مستحقة
١٣٨,١٨٣	١٣٨,١٨٣	مخصص رسوم صندوق دعم التعليم *
١٣٤,٤٥٥	١١٢,٩٩٧	اقتطاعات ضريبية
-	٩٥,٨٠٦	مخصص غرامات تأخير تطوير أراضي
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	أوراق دفع
١١٦,١٦٥	٨٢,٨٥٩	أخرى
٥,٧٧٠,٨٢٤	٤,٥٧١,١٧٢	

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

(٢٠) مخصص ضريبة الدخل

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٨٤,٩٥٦	٣٤,٧٦٢	الرصيد في بداية السنة
١,٤٨٩	٤٢٧	غرامات ضريبية
(٥١,٦٨٣)	(٢٣,٤٢٢)	ضريبة دخل مدفوعة
-	(٤,٤٢١)	مخصص انتفت الحاجة إليه
٣٤,٧٦٢	٧,٣٤٦	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 ٢٠٢٤

- فيما يلي التسوية بين الخسارة المحاسبية والخسارة الضريبية:

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٧,٦٢٥)	الخسارة المحاسبية
(١,٧١١,٨٠٨)	(٣,٢٣٣,٤٥٨)	فروقات ضريبية
(٢,٥٧٩,٦٤١)	(٣,٣٢١,٠٨٣)	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 ٢٠٢٤ 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 الى المساهمة الوطنية بنسبة ١ % (٢٠٢٣: ٢٠ % ، ١ %). صدر حيز 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 ان 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 الإقرارات حتى عام ٢٠٢٣.

فيما يلي الوضع الضريبي للشركات التابعة:

الشركة التابعة	الوضع الضريبي
شركة تعمير للاستثمارات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٠، تم تقديم الإقرارات لضريبة الدخل للسنوات ٢٠٢١ ولغاية ٢٠٢٣، وتم قبول العام ٢٠٢٢، ولم يتم التقدير على باقي السنوات حتى الآن.
شركة المداريون للصناعات الخرسانية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢، كما تم تقديم الإقرار للعام ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة المداريون للصناعات التشكيلية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢، كما تم تقديم الإقرار للعام ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة تنفيذ للمقاولات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢، وتم تقديم إقرار العام ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليه لغاية الآن.
شركة روابط للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية العام ٢٠٢٢، كما تم تقديم إقرار عام ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٤

شركة الطراز للمقاولات الانشائية	<p><b>فرع منطقة العقبة:</b> تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠٢٠، تم تقديم إقرارات السنوات ٢٠٢١ ولغاية ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p> <p><b>فرع عمان:</b> تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٩، تم تقديم إقرار لضريبة الدخل للسنة ٢٠٢٠ ولغاية ٢٠٢٣، ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة القبس للتطوير العقاري	<p><b>فرع منطقة العقبة:</b> تم تسوية ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٤، تم تقديم إقرارات السنوات من ٢٠١٥ ولغاية ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن. كما تم قبول كشف الأعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢١.</p> <p><b>فرع عمان:</b> تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية عام ٢٠١٩، تم تقديم الإقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠٢٠ ولغاية ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة الجمل العربي للتطوير العقاري	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٢، وتم تقديم إقرار العام ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليه لغاية الآن.</p>
شركة القبس الأردني للتطوير العقاري	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٢، وتم تقديم إقرار العام ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليه لغاية الآن.</p>
الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية ٢٠١٩، تم تقديم الإقرارات للأعوام ٢٠٢٠ ولغاية ٢٠٢٣ ضمن المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة منتجج البحر الأحمر للتطوير العقاري	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٢ وتم تقديم إقرار العام ٢٠٢٣ ولم يتم التقدير عليه لغاية الآن. كما تم تدوير خسائر بقيمة ٣٨٨,٥٧٨ دينار عن الأعوام من ٢٠١٥ ولغاية ٢٠٢٢.</p>

(٢١) **مخصص قضايا**

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٢,٨٤٩,١٩٩	٢,٥٢٧,٨٥٥	الرصيد في بداية السنة
٢٦٣,٩٦٨	٩٩٣,٥٣٠	المستدرك خلال السنة
(٣٠٨,١٧٧)	(٦٥٤,٦٥٩)	مخصص انتفت الحاجة اليه خلال السنة
(١٥٣,٧١٩)	(٩٢٧,٦٥٣)	المسدد خلال السنة
(١٢٣,٤١٦)	-	المحول إلى ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٥٢٧,٨٥٥	١,٩٣٩,٠٧٣	الرصيد في نهاية السنة

- بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ (٢,٧١٤,٢٥٠) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,٥٤٩,٢٥٣ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة بأخذ مخصصات مقابل تلك القضايا بقيمة (١,٩٣٩,٠٧٣) دينار أردني للإلتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية بالإضافة للإلتزامات المسجلة أساساً في حسابات المجموعة، حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للمجموعة 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 ٢٠٢٤

(٢٢) إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
٤٣,٧٥٠	١٣١,٢٥٠
٦٨,٠١٨	٣٦,٩١٤
٥٠,٠٧٤	٣٥,٠٤٢
-	(٩٥,٨٠٦)
٥,٥٧٧	٧,٠٠٦
١٦٧,٤١٩	١١٤,٤٠٦

إيرادات تأجير  
إيرادات تسويات قانونية وقضايا منتهية  
مخصص إنقفت الحاجة إليه - صيانة فلل مباحة  
مصروف غرامات تأخير تطوير أراضي  
أخرى

(٢٣) مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
٤١٨,٤٨٦	٤٤٤,٨٩٩
٣٧,٨٣٥	٣٥,٥٤٦
٣٢,٣٤١	٧٠,٨٥٦
٩٧,٩٧٥	٦٥,٠٢٩
٤٧,٨٩٧	٦١,٤٠١
٥٥,٠٦٩	٥٧,١٢٩
٤٦,٨٨٩	٤٦,٧٧١
٤٨,٧٤٣	٢٥,٧٥٦
١٨,٥٢٣	٢٣,٦٦٨
٢١,٣٥٣	١٩,٢٥١
١٨,٥٦٠	١٨,٥٦٠
١٩,٣٤٥	١٧,٦٧٧
٧,٢٦٢	١١,٣٩١
٨,٧٩١	١٠,١٢٣
٦,٤٤٧	٩,٦٧٩
١١,٥٢٦	٩,١٦٦
٧,٢٤٧	٧,٨٣٤
٢,٧٠٤	٢,٦٠٥
١,٩٤٣	١,٣٨٦
٤٢,٩٧٨	-
١٦,٠٠٧	١١,٧٥٧
٩٦٧,٩٢١	٩٥٠,٤٨٤

رواتب واجور ومنافع للموظفين  
مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي  
رسوم واشتراكات حكومية  
أتعاب واستشارات مهنية  
اتعاب محاماه  
إيجارات  
حراسة  
مصاريف فوائد ضريبة دخل وغرامات ضمان اجتماعي  
رسوم قضائية  
مصاريف تقييم  
أتعاب تدقيق الحسابات  
كهرباء ومياه وبريد وهاتف  
وقود وزيوت وسيارات  
دعاية وإعلان  
مصاريف بنكية  
صيانة واصلاحات  
ضيافة ونظافة  
استهلاك  
قرطاسية ومطبوعات  
اتعاب وعلاوات رئيس مجلس الادارة  
أخرى

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(٢٤) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
(٨٦٧,٨٣٣)	(٨٧,٦٢٥)
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢
(٠,٠١٠)	(٠,٠٠١)

الخسارة للسنة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)  
الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة (فلس / دينار)

(٢٥) الموجودات والارتباطات والالتزامات المحتملة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
٥٥٦,٥١٨	٥١٦,٤٦٨
١٧,٥٩٦	١٧,٥٩٦

كفالات بنكية  
يقابلها تأمينات نقدية

- القضايا المقامة ضد المجموعة

بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ (٢,٧١٤,٢٥٠) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣,٥٤٩,٢٥٣ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة بأخذ مخصصات مقابل تلك القضايا بقيمة (١,٩٣٩,٠٧٣) دينار أردني للالتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية بالإضافة للالتزامات المسجلة أساساً في حسابات المجموعة، حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للمجموعة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية التزامات حالية ومستقبلية.

- الموجودات المحتملة

١. قامت المجموعة بإقامة دعوى ضد شركة المستثمرون الصناعية والعقارية للمطالبة بقيمة شيكات بلغت (٤,٨) مليون دينار واكتسب الحكم الدرجة القطعية لصالح المجموعة، وصدر قرار قاضي التنفيذ بالحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به واحتساب الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية والبالغ (٩,٦٧) مليون دينار.
٢. قامت المجموعة بإقامة دعوى حقوقية بمواجهة مفوضين عن لجنة التأسيس وأعضاء مجلس إدارة سابقين استناداً إلى قرار محكمة التمييز الصادر بتاريخ ١٣ تشرين الثاني ٢٠٢٢ للمطالبة بقيمة التضمينات البالغة بالإجمالي ٨٧ مليون دينار أردني.
٣. قامت المجموعة بتدقيق وتسوية ضريبة دخل شركة منتج البحر الأحمر حتى نهاية العام ٢٠٢٢ وتم تدوير خسائر بقيمة ٣٨٨,٥٧٨ دينار أي ان الأصول الضريبية المؤجلة التي لم تثبت بلغت ما يقارب ١٩,٤ ألف دينار.

(٢٦) الاستثمارية

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 بعض الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة.
- بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ (٤٤,١٢٤,٤١٥) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ أي ما يعادل (٥٠,٨٪) من رأس مال المجموعة. قامت المجموعة بإطفاء الخسائر المتراكمة من رأس مالها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥.
- وجود عجز في رأس المال العامل يبلغ (٢,٣٤) مليون دينار.
- تكبدت المجموعة خسارة شاملة للسنة ٢٠٢٤ بمبلغ (٨٥,٢٨١) دينار، كما تواجه المجموعة نسبة عالية للمديونية تبلغ ٣٥,١٪ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٣: ٤٦,٢٪) 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 ٢٠٢٤

- تجاوزت الخسائر المتراكمة لدى بعض الشركات التابعة نصف رأسمالها المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ بالإضافة إلى عجز في رأس مالها العامل وهي كالتالي:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

عجز رأس المال العامل على مستوى الشركات التابعة قبل قيود التوحيد	(الخسائر المتراكمة)/ الأرباح المدورة	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	
-	٨,٠٥٩,٣٠٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(٩,١١٧,٤٩٧)	(٢٢٣,٠٣٤)	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة القيس للتطوير العقاري
-	٣,١٧٤,٧١٠	١٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(٧,٨٢٠,١٠٩)	(١٢,٨٥٧,٠٠٢)	٢٠٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٣,١٥١,٦٠٤)	(٣,٣٧٢,٩٥٣)	٣٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
(٥,٢٣٨,٠٦٢)	(١٣,٦٤٣,٩٨٢)	٣٠,٠٠٠	شركة تعمير للاستثمارات
(٣٩,٩١٤)	(٢٤٧,٢١٢)	٣٠,٠٠٠	شركة روابط للتطوير العقاري
(١٠,٨٦٥,٢٠٣)	١,٨٥٤,٩٥٢	٣٠,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٣١٦,٩٣١)	(٩٩٠,٥٧٦)	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ للمقاولات
(٢,٧٨٢)	(٢٢٥,٩٩٢)	١,١٩٤,٤٦٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(٢,٦٩٩)	(٣٥٥,٢١١)	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القيس الأردني للتطوير 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 تصفيتا تصفية 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 اتجاء دائنيها فيترتب على مجلس الإدارة فيها دعوة الهيئة العامة غير العادية للشركة الى اجتماع لتصدر قرارها اما بتصفية الشركة او باصدار اسهم جديدة او باي قرار اخر يكفل قدرتها على الوفاء بالتزاماتها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار واضح بذلك خلال اجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مهلة شهر لإتخاذ القرار المطلوب وإذا لم تتمكن من ذلك فتطبق عليها إجراءات الإعسار الواردة في قانون الإعسار".

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

تمكنت المجموعة بالرغم من الظروف السياسية والجغرافية التي هيمنت على المنطقة خلال عام ٢٠٢٤ والتأثيرات السلبية التي خلفتها على الاقتصاد من الحفاظ على استمرارية تحقيق النمو والأداء الإيجابي، مما أسفر عن النتائج التالية:

- ١- تقليص خسائرها السنوية بما نسبته (٩٠٪) تقريباً مقارنة بالعالم السابق.
- ٢- تحقيق إيرادات تشغيلية تجاوزت (٦,٧) مليون دينار.
- ٣- التنازل عن ونقل ملكية (٤٣ فيلا) في مشاريع المجموعة (الزرقاء والعقبة وعمان) وبيع قطعة أرض من أراضي المجموعة.
- ٤- الإستمرار برفع نسب الإنجاز بمشروع منتجع البحر الأحمر.
- ٥- تنفيذ العديد من التسويات القانونية والمالية مع عدة جهات مما أثر إيجابياً على الوضع القائم للمجموعة.
- ٦- إتمام معاملة إزالة شيوخ لإحدى قطع أراضي المجموعة.
- ٧- اكتساب المجموعة حكم قطعي بإحدى القضايا المقامة ضد الغير بقيمة (٤,٨) مليون دينار يضاف لها الرسوم والفوائد وأتعاب المحاماة وقامت بالتنفيذ على الجهة ذات العلاقة بقيمة (٩,٦) مليون دينار تقريباً (شاملاً الرسوم والفوائد وأتعاب المحاماة).

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 ٢٠٢٤

- اما بما يخص خطة المجموعة للمرحلة القادمة فتركز في المحاور التالية:

- ١- تنويع واستحداث مصادر دخل جديدة للمجموعة بما يخدم مصلحتها.
  - ٢- تحصيل حقوق المجموعة لدى الآخرين بما يعود بالمنفعة لشركات المجموعة ككل.
  - ٣- الإستمرار برفع نسب الإنجاز ونسب المبيعات في المشاريع الخاصة بالمجموعة.
  - ٤- دراسة إمكانية التعاون مع شركاء استراتيجيين لتطوير مشاريع المجموعة.
  - ٥- دراسة إمكانية إعادة هيكلة المحفظة العقارية الخاصة بالمجموعة بما يخدم مصلحتها.
  - ٦- الإستمرار بإتمام التسويات القانونية والمالية بما يخدم مصلحة المجموعة.
- مع الأخذ بعين الاعتبار الربح والخسارة ما أمكن ضمن الظروف المالية.

## ٢٧) المخاطر والأدوات المالية

تعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

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

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

### - الإطار العام لإدارة المخاطر

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة المجموعة. إن سياسات إدارة المجموعة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود 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 مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من المطلوب من أطراف ذات علاقة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى والنقد وما في حكمه وشيكات برسم التحصيل. تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة وهي كما يلي:

القيمة الدفترية		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
١٩٥,٥٣٦	١٣٩,٨٥٥	شيكات برسم التحصيل
٣٥,٩٢٨	٥١٨	أرصدة نقدية محتجزة
٢٣١,٤٦٤	١٤٠,٣٧٣	

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.



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 ٢٠٢٤

- مخاطر السيولة

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

تحرص المجموعة على أن يتوفر لديها قدر 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.

- فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

المطلوبات المالية غير المشتقة:

أكثر من سنة	١٢ - ٦ أشهر	٦ أشهر أو أقل	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	القيمة الدفترية	٢٠٢٤
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
-	-	(٤,٥٧١,١٧٢)	(٤,٥٧١,١٧٢)	٤,٥٧١,١٧٢	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٥,٦٤٧,٤٩٢)	(١,٤٠٤,٤٥٢)	(١,٤٠٤,٤٥١)	(٨,٤٥٦,٣٩٥)	٨,٤٥٦,٣٩٥	دفعات مقدمة على حساب مبيعات
-	-	(٧,٣٤٦)	(٧,٣٤٦)	٧,٣٤٦	مخصص ضريبة الدخل
(٥,٦٤٧,٤٩٢)	(١,٤٠٤,٤٥٢)	(٥,٩٨٢,٩٦٩)	(١٣,٠٣٤,٩١٣)	١٣,٠٣٤,٩١٣	
-	-	(٥,٧٧٠,٨٢٤)	(٥,٧٧٠,٨٢٤)	٥,٧٧٠,٨٢٤	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(٧,٠٨٠,٤٩٨)	(٢,١٦١,١٧١)	(٢,١٦١,١٧٠)	(١١,٤٠٢,٨٣٩)	١١,٤٠٢,٨٣٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات
-	-	(٣٤,٧٦٢)	(٣٤,٧٦٢)	٣٤,٧٦٢	مخصص ضريبة الدخل
(٧,٠٨٠,٤٩٨)	(٢,١٦١,١٧١)	(٧,٩٦٦,٧٥٦)	(١٧,٢٠٨,٤٢٥)	١٧,٢٠٨,٤٢٥	

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار المربحة 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.

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 ٢٠٢٤

نسبة المطلوبات إلى رأس المال المعدّل		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
١٩,٧٣٦,٢٨٠	١٤,٩٧٣,٩٨٦	مجموع المطلوبات
(٤٤,٤٦٧)	(٦,٧٩٥)	(ينزل) النقد وما في حكمه
١٩,٦٩١,٨١٣	١٤,٩٦٧,١٩١	صافي المديونية
٤٢,٧١٤,٧٠٩	٤٢,٦٢٩,٤٢٨	رأس المال المعدّل
%٤٦,١	%٣٥,١	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدّل

### 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 الدفترية			القيمة العادلة		
أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر			المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
دينار			دينار	دينار	دينار
<b>كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
٦,٣٤٤	٦,٣٤٤		٦,٣٤٤	-	-
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر					
<b>كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
٤,٠٠٠	٤,٠٠٠		٤,٠٠٠	-	-
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر					

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 ٢٠٢٤

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

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفاة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
<b>كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
-	-	-	-	٦,٧٩٥	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	١,٦٢١,٦٩٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	١٣٩,٨٥٥	شيكات برسم التحصيل
<b>المطلوبات المالية</b>					
-	-	-	(٤,٥٧١,١٧٢)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	(٨,٤٥٦,٣٩٥)	-	دفعات مقدمة على حساب مبيعات
القيمة العادلة			القيمة الدفترية		
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفاة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
<b>كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
-	-	-	-	٤٤,٤٦٧	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	٥١٥,٦٨٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	١٩٥,٥٣٦	شيكات برسم التحصيل
<b>المطلوبات المالية</b>					
-	-	-	(٥,٧٧٠,٨٢٤)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	(١١,٤٠٢,٨٣٩)	-	دفعات مقدمة على حساب مبيعات

لا يوجد أي تحويلات بين المستويات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

## ٢٨) أحداث لاحقة

وقعت الأحداث التالية لاحقاً لتاريخ البيانات المالية الموحدة:

- قررت الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠٢٤ إطفاء الخسائر المتراكمة والبالغة (٤٤,٠٣٦,٧٩٠) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وذلك من خلال تخفيض رأس مال المجموعة ليصبح رأس المال بعد التخفيض مبلغ (٤٢,٨٠٣,٥٠٢) دينار، وعليه فإن المجموعة قامت بإستكمال إجراءات إطفاء الخسائر لدى الجهات المختصة خلال شهر كانون الثاني من العام ٢٠٢٥.

## ٢٩) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة بيان المركز المالي الموحد المدقق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، بالإضافة الى بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣. تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ لتتناسب مع تصنيف أرقام السنة الحالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.



فينيخس | ARAB  
العربية | PHOENIX  
القايزة | HOLDINGS

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

ص. ب 140626 عمان الرمز البريدي 11814، الاردن

Email: [info@Phoenix.jo](mailto:info@Phoenix.jo)

[WWW.PHOENIX.JO](http://WWW.PHOENIX.JO)