



فينيكس | ARAB  
العربية | PHOENIX  
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2021



## التقرير السنوي

2021

فينيكس العربية القابضة  
التقرير السنوي السادس عشر 2021

المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
كلمة رئيس مجلس الادارة	8
تقرير مجلس ادارة شركة فينيكس العربية القابضة	10
تقرير الحوكمة	38
الاقارات	45
تقرير مدققي الحسابات المستقل	47

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

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

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

لا زالت آثار جائحة كورونا تلقي بظلالها على الاقتصاد بشكل عام و القطاع العقاري بشكل خاص، حيث أن شح السيولة لا زال عامل رئيسي في تحديد حجم المبيعات و قيمتها سواء كان في مشاريع الشركة أو محفظة الأراضي الخاصة بها.

و بالرغم مما ذكر، فقد استطاعت الشركة المحافظة على التوازن المطلوب من حيث الاستمرار في رفع نسب الانجاز في المشاريع و خلق الإيرادات الناتجة عن بيع و تسليم فلل في مشاريعها حيث بلغت الإيرادات حوالي ال 3.7 مليون دينار أردني، و سداد ما أمكن من التزاماتها مع خفض واضح في خسائرها مقارنة مع العام السابق بنسبة قاربت الى 65%.

اضافة الى ما ذكر أعلاه، فقد قامت الشركة باتخاذ خطوات اضافية ضمن جهودها لتحصيل حقوقها لدى الآخرين من خلال توقيع الاتفاقيات مع عدة جهات مختصة في هذا المجال.

و عليه، فان الشركة سائرة و بخطى ثابتة لتحقيق ما تصبو اليه و تجاوز الظروف الصعبة العامة منها و الخاصة، و أهمها شح السيولة الذي يعتبر العائق الأكبر، و سوف تنتهج في هذا الاتجاه كل السبل الممكنة و أهمها:

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

و بالنتيجة، سيتم توظيف النقد المتأتي للتركيز على:

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

و نحن هنا اذ نجدد الشكر لكم و لدعمكم المتواصل و ثقتكم الغالية بنا، ندعو الله أن يوفقنا لما يخدم مصلحتكم و مصلحة الشركة و بلدنا الغالي في ظل قيادته الهاشمية المظفرة.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

عمر سمير خليفة



## تقرير مجلس إدارة شركة فينيكس العربية القابضة

### **أولاً: أنشطة الشركة الرئيسية:**

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة فينيكس العربية القابضة حسب غاياتها كالاتي:

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

### **ب. الأماكن الجغرافية للشركة:**

- عنوان الإدارة العامة: يقع مقر الإدارة العامة في منطقة أم أذينة الجنوبي، شارع أرتيريا، مجمع " LUXURY VISTA"، الطابق الأول.
- هاتف: 00962 6 5885558
- فاكس: 00962 6 5851627
- صندوق بريد: 140626 عمان 11814، الأردن
- الموقع الإلكتروني: [www.phoenix.jo](http://www.phoenix.jo)
- البريد الإلكتروني: [info@phoenix.jo](mailto:info@phoenix.jo)

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 2021 (26) موظف منهم (23) موظفاً بعقود غير محددة المدة و(3) موظفين بعقود محددة المدة.

### د. حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي لشركة فينيكس العربية القايزة 67,866,426 دينار أردني كما في عام 2021 .

### ثانياً: الشركات التابعة:

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

#### شركات تابعة غير عاملة:

اسم الشركة	روابط للتطوير العقاري ذ.م.م	الطراز للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	تنفيذ للمقاولات ذ.م.م
النشاط الرئيسي	تطوير الأراضي والعقارات	مقاولات 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 والمساندة ورأس مال كل منها ونسب الملكية فيها والنشاط الرئيسي و عدد الموظفين العاملين فيها:





## ثالثاً: مشاريع شركة فينيكس العربية القابضة

### أ. المشاريع الإسكانية

#### • مشروع ضاحية الأندلسية

يقع المشروع في منطقة ام العمد على الطريق المؤدي إلى مدينة مادبا، وهو مملوك من قبل الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية. تم إنجاز المشروع كاملاً والخروج منه خلال عام 2017.

#### • 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 37% من المشروع، وقد سكنت بعض هذه الفلل المباعة.

#### • مشروع منتجع البحر الأحمر

يقع المشروع في منطقة شاطئ اليمانية في مدينة العقبة على أرض تبلغ مساحتها حوالي 147 ألف متر مربع، وهو مملوك من قبل شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري و يتميز بموقعه الرائع وإطلالته الجميلة على البحر، يضم منتجع البحر الأحمر 260 فيلا بأربعة تصاميم مختلفة ويحتوي المنتجع على مختلف المرافق الترفيهية التي تقدم منظوراً حديثاً لحياة الرفاهية على البحر. تم إنجاز حوالي 90% من أعمال تشطيب فلل المرحلة الأولى و حوالي 73% من أعمال تشطيب فلل المرحلة الثانية إضافة إلى إنجاز ما نسبته حوالي 65% من اعمال البنية التحتية لكامل المشروع، و قد تم البدء بتسليم و التنازل عن فلل في المرحلة الأولى و الثانية، حيث تم التنازل عن (10) فلل خلال عام 2021.

#### • مشروع مدينة أهل العزم

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

### • مشروع الرمثا

يقع مشروع الرمثا مقابل مدينة الحسن الصناعية، وهو مشروع جديد إستحدثته الشركة بعد قيامها بإفراز وتقسيم قطعتي أرض مملوكة لإحدى الشركات التابعة لها ونتاج عن ذلك (27) قطعة أرض بمساحة إجمالية حوالي (34) ألف متر مربع منظمة وبصفات تنظيمية مختلفة، فمنها التجاري ومنها السكني، وهي قطع جاهزة للبيع، و قد تم التنازل عن قطعتين خلال عام 2020.

### 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 الجزء الأكبر منها تمهيدا لدراسة خيارات بيع أو تضمين أو تأجير المشاريع حيث تبلغ مساحة الارض حوالي 250 ألف متر مربع (صناعات متوسطة) ومساحة الهناجر المقامة عليها حوالي 32 ألف متر مربع.

#### رابعاً: أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا:

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

- يتكون مجلس الإدارة من سبعة أعضاء من أصحاب الخبرة الواسعة في عدة مجالات يتم إختيارهم من قبل الهيئة العامة للشركة كل أربع سنوات .
- عقد مجلس الإدارة خلال عام 2021 ستة عشر (16) إجتماعاً.

- 1- السيد عمر سمير مصطفى خليفة  
رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2019/11/18  
نائب رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2016/1/9
- 2- المهندس عمر اشرف علي الكردي  
نائب رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من 2019/11/18
- 3- السادة المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي عضو إعتباراً من 2015/7/15  
تمثلها ريم ناجي سليمان سهاونة إعتباراً من 2019/02/11 لغاية 2021/6/30  
يمثلها السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن أبو حسان إعتباراً من 2021/07/1.
- 4- السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي عضو إعتباراً من 2015/7/15  
عضو مجلس إدارة.
- 5- السيد فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان عضو إعتباراً من 2020/6/10  
عضو مجلس إدارة

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

- تم انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة التالية أسماؤهم خلال عام 2021 كما يلي :
1. السادة شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار عضو إعتباراً من 2019/4/28  
يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش إعتباراً من 2019/4/28 و لغاية 2021/10/4  
يمثلها السيد فريد احمد محمود السعدى إعتباراً من 2021/10/05 و لغاية 2021/10/17  
يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش إعتباراً من 2021/10/18 و لغاية 2021/11/4.
  2. المهندس أحمد عدنان أحمد السلاخ عضو إعتباراً من 2018/1/28  
عضو مجلس إدارة و لغاية 2021/12/28.

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

المستشار القانوني / مكتب بركات ومشاركوه.

تاريخ العضوية: 2016/01/09

تاريخ الميلاد: 1976/10/9

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- له عضويات مجالس ادارة لشركات اخرى في الاردن و دولياً.

السيد عمر سمير مصطفى خليفه

رئيس مجلس الإدارة

اعتباراً من 2019/11/ 18

ونائب رئيس مجلس الإدارة

لغاية 2019/11/17

تاريخ التعيين: 2019/11/18

تاريخ الميلاد: 1965

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

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

المهندس عمر أشرف علي الكردي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
اعتباراً من 2019/11/18

تاريخ العضوية: 2015/07/15

تاريخ الميلاد: 1970/08/27

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس هندسة معمارية – الجامعة الأردنية

الخبرات العملية:

- رئيس قسم التصميم الهندسية/ المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي.
- مدير مشروع فندق هوليدي ان البحر الميت/ ممثل المالك من قبل المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي.
- مدير عام شركة مركز الإنطلاق الموحد بالإناوبة/ (شركة مملوكة بالكامل لمؤسسة الضمان الإجتماعي) 2013-2016.
- رئيس قسم الدراسات الهندسية ومتابعة التصميم/ صندوق استثمار اموال الضمان الإجتماعي 2008 حتى الآن.

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

- عضو مجلس شركة الضمان للإستثمار 2010-2017.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشرق للإستثمارات السياحية 2012-2014.
- عضو هيئة مديري شركة التأجير التمويلي 2017-2019.

المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي  
عضو مجلس ادارة

و يمثلها

السيدة ريم ناجي سليمان سهاونة

اعتباراً من 2019/02/11

ولغاية 2021/06/30

تاريخ العضوية: 2015/07/15

تاريخ الميلاد: 1968/05/01

الجنسية: الأردنية

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس إدارة مالية و إدارة أعمال جامعة جنوب كاليفورنيا USA 1988.
- خريج برنامج تدريب بنك أوف أمريكا
- Bank of America Preferred Banking Program

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

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

المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي  
عضو مجلس ادارة

و يمثلها  
السيد زيدون ممدوح عبد الرحمن  
أبو حسان  
اعتباراً من 2021/07/1

تاريخ العضوية : 2019/04/28

تاريخ الميلاد: 1972/08/07

الجنسية: الأردنية.

#### الشهادات العلمية:

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

#### الخبرات العملية:

- الرئيس التنفيذي لشركة فينيكس العربية الفاضة (2015- حتى الآن)
- المدير التنفيذي/ الشركة الحديثة للصناعات الخشبية- أحد الشركات الحليفة لمجموعة سعودي أوجيه- السعودية (2012-2013).
- مستشار تطوير أعمال/ مجموعة جورومات- الأردن والعراق (2012).
- مدير تنفيذي لتطوير الأعمال/ شركة المستثمرون العرب المتحدون- الأردن (2008-2011).
- مساعد مدير عام/ بنك المال الأردني- الأردن (2007-2008).
- مدير أول/ الشركة الأردنية للاتصالات الخلوية (Zain)- الأردن (2001-2006).
- عمل في شركات مجموعة نقل- الأردن (2000-2001).
- مدير مصنع / الشركة النوعية للطباعة 2000.
- مدير إنتاج/ الشركة المثالية للطباعة 2001.
- مدير إدارة الجودة والدعم الفني/ الشركة الحديثة لأنظمة التغليف/الأردن (1998-2000).
- مدير إدارة توكيد الجودة/ شركة توفيق غر غور للشحن/ الأردن (1996-1998).

#### عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

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

شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار  
عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من 2019/4/28  
ولغاية 2021/11/4

ويمثلها

المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب  
يعيش

اعتباراً من 2019/4/28  
ولغاية 2021/10/4  
من 2021/10/18  
ولغاية 2021/11/4



تاريخ العضوية: 2019/04/28

تاريخ الميلاد: 1968/10/28

الجنسية: الاردنية.

#### الشهادات العلمية:

- ماجستير إدارة اعمال/ ميثوديست الجنوبية في دالاس 1996
- بكالوريوس إدارة وحوسبة/ جامعة سيتي في نيويورك 1994

#### الخبرات العملية:

- رئيس تنفيذي/ شركة *AFA Capital* إعتباراً من كانون الثاني 2015 لغاية الان.
- رئيس مجلس إدارة ومدير محفظة *Black Pearl Global Opportunity Fund* 2010 لغاية الان.
- مؤسس *Julius Bare's Client Advisory Group* عام 2006.
- مدير في *Credit Suisse Investment Partners* في زيورخ 2003 – 2006.
- مؤسس *4san.com* صندوق استثماري خاص في منطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا في عام 2000.
- عضو الفريق الإداري في *Morgon Stanley's private wealth (management)* لمنطقة الشرق الأوسط (1996 – 2000).

شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار  
عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من 2019/4/28  
ولغاية 2021/11/4

ويمثلها

السيد فريد احمد محمود السعدى

اعتباراً من 2021/10/05  
ولغاية 2021/10/17

تاريخ العضوية: 2015/07/15

تاريخ الميلاد: 1965/05/21

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

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

عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:

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

السيد هيثم أحمد جاسر الطيرايوي  
عضو مجلس الإدارة

تاريخ العضوية: 2018/1/28 و لغاية 2021/12/28

تاريخ الميلاد: 1968/5/11

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس هندسة ميكانيكية / الجامعة الأردنية (1991).

الخبرات العملية:

- رئيس تنفيذي/ شركة النبل للصناعات الغذائية (2016- الآن).
- رئيس تنفيذي/ مركز الملك عبدالله الثاني للتصميم و التطوير (2016-2011).
- رئيس تنفيذي/ شركة الشرق الأوسط للكابلات المتخصصة (2011 – 2005).
- رئيس تنفيذي/ شركة الشرق الأوسط للكابلات المتخصصة (2011-2005).
- نائب مدير عام/ شركة فاين لصناعة الورق الصحي ( 1996-2004).
- مهندس ميكانيكي/ في عدة شركات (1994-1996).

عضويات مجالس الادارة:

- عضو مجلس إدارة / شركة مصانع الزيوت النباتية (2018 – الآن).
- نائب رئيس مجلس إدارة / جمعية المصدرين الأردنيين (2019- الآن).

المهندس أحمد عدنان أحمد السلاخ

عضو مجلس إدارة

اعتباراً من 2018/01/28

ولغاية 2021/12/28

تاريخ العضوية: 2020/06/10

تاريخ الميلاد: 1971

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

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

الخبرات العملية:

- ادارة أعمال خاصة في مجال تصنيع البلاستيك و التغليف.

عضويات مجالس إدارة لشركات الأخرى:

لا يوجد.

السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان

عضو مجلس الإدارة

اعتباراً من 2020/06/10

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

**تاريخ التعيين: 2015/08/02**

**تاريخ الميلاد: 1972/08/07**

**الجنسية: الأردنية**

**الشهادات العلمية:**

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

**الخبرات العملية:**

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

**عضويات مجالس إدارة الشركات الأخرى:**

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

**المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب**

**يعيش**

**الرئيس التنفيذي**

تاريخ التعيين: 2021/10/10

تاريخ الميلاد: 1981/02/20

الجنسية: الأردنية.

الشهادات العلمية:

- ماجستير إدارة أعمال- جامعة اسلاندا-أوهايو 2015.
- بكالوريوس محاسبة - جامعة بغداد 2004.
- شهادات مهنية/ اجازة محاسب قانوني اردني JCPA.

الخبرات العلمية:

- 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).

السيد محمد موسى عبد اللطيف بدوية

المدير المالي

تاريخ التعيين: 2015/10/5

تاريخ الميلاد: 1975/10/22

الجنسية:الأردنية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس علوم مالية ومصرفيه / جامعه اليرموك.

الخبرات العملية:

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

السيدة جمانة فاروق ممدوح زيد

الكيلاني

مديرة علاقات العملاء والعلاقات العامة

المبيعات والتسويق

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

اسم المساهم	عدد الاسهم كما في 2021/12/31	النسبة	عدد الاسهم كما في 2020/12/31	النسبة
BLACK PEARL GLOBAL OPPORTUNITY FUND	14,018,704	%16.14308	29,208,708	%33.6349
بنك لبنان والمهجر	6,000,000	%6.90923	8,912,790	%10.2634
بنك الامارات دبي الوطني	4,977,915	%5.73226	4,977,915	%5.73226
شركة مدارك الاستثمارية	4,341,950	%4.99992	4,341,950	%4.99992

**خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:**

بلغت قيمة الأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ 39,286,556 دينار أردني كما في كانون الأول/2021، كما بلغت قيمة مخزون الفلل المعدة للبيع 3,496,426 دينار أردني، وبلغت قيمة مخزون الأراضي 10,465,270 دينار أردني كما في كانون الأول/2021، كما بلغت قيمة الأراضي برسم الاستغلال و التطوير 3,445,694 دينار أردني و بلغت قيمة الاستثمارات العقارية 8,492,816 دينار أردني كما في 2021/12/31.

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

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

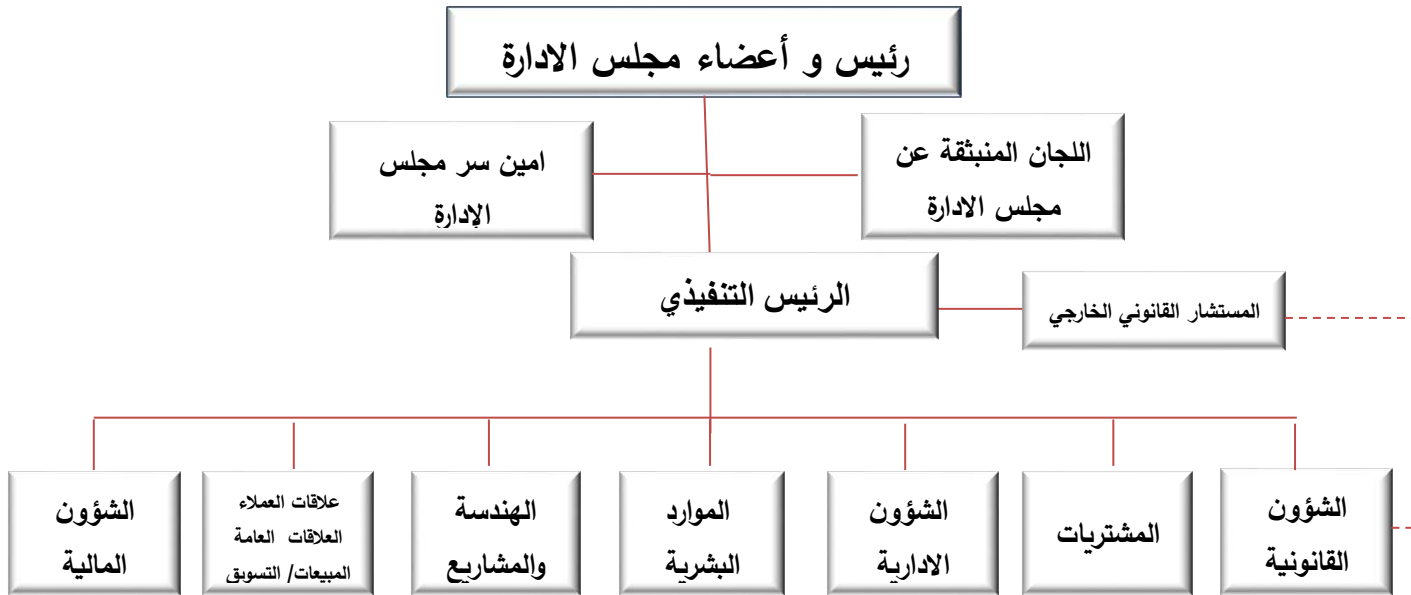
**سابعاً: الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:**

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.

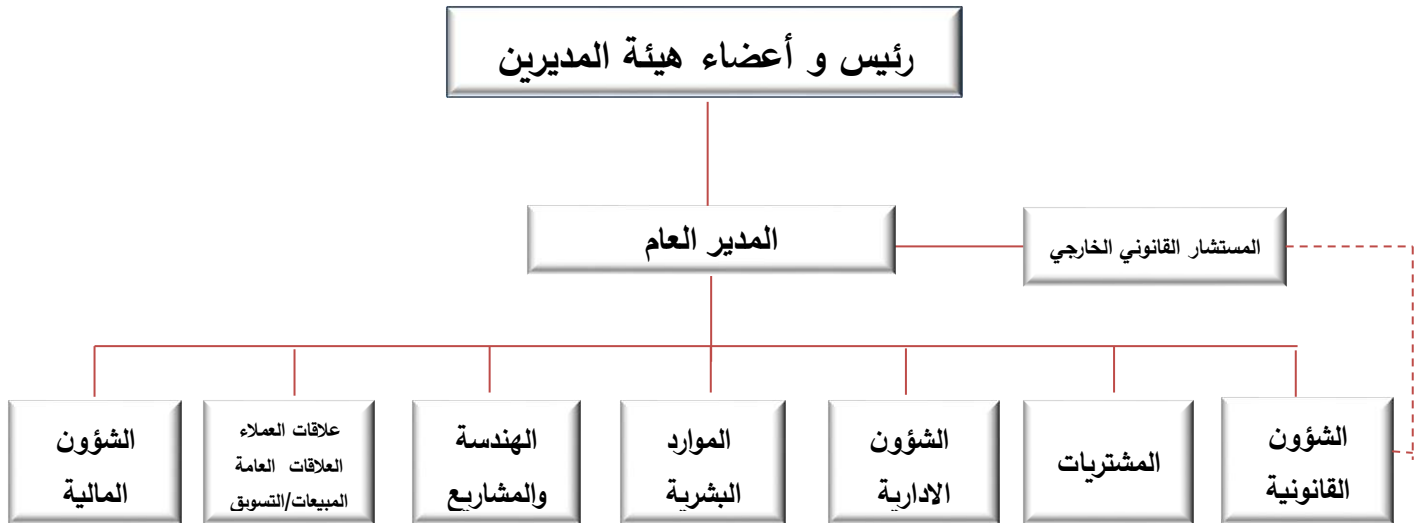
**ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:**

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، بإستثناء ماصدر مؤخراً من قرار ضمن حزم التحفيز الإقتصادي، والذي يقضي بتخفيض رسوم التنازل ونقل الملكية والضريبة بنسبة 50%. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

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



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



\* جميع الدوائر في الشركات التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة تتبع للدوائر الرئيسية في الشركة الام.



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

المؤهل العلمي	فينيكس العربية القاضة	الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	القبس للتطوير العقاري	تعمير للإستثمارات	منتجع البحر الأحمر	المجموع
ماجستير	2	0	0	0	0	2
بكالوريوس	10	0	0	1	2	13
دبلوم	0	0	0	0	1	1
ثانوية عامة	3	1	1	0	0	5
ما دون الثانوية	2	0	1	1	1	5
مجموع	17	1	2	2	4	26

• باقي الشركات لا يوجد فيها موظفين عاملين.

**ج . برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:**

لم يتم إشتراك موظفين من شركة فينيكس العربية القاضة ببرامج تأهيل وتدريب، و ذلك نتيجة لجائحة كورونا.

**عاشراً: المخاطر التي تتعرض الشركة لها:**

إن شركة فينيكس العربية القاضة هي جزء من مكونات الإقتصاد الأردني والذي يمكن أن يجعلها عرضة وبمستويات متفاوتة لكافة الظروف الإقتصادية والمالية والعقارية المحلية والعالمية، والتي تشتمل بشكل رئيسي على قلة السيولة المتوفرة والمخصصة لشراء عقارات و قد ظهرت هذه المخاطر بشكل واضح في ظل آثار جائحة كورونا التي أثرت على العالم خلال عام 2021.

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

- 1- الإستمرار في تحقيق الإيرادات من خلال بيع و التنازل عن فلل في مشروع فلل الجاردنز في الزرقاء و مشروع منتجع البحر الأحمر في العقبة حيث بلغت اجمالي الإيرادات حوالي 3.7 مليون دينار أردني.
- 2- الإستمرار في رفع نسب الانجاز في مشروع منتجع البحر الأحمر حيث تم انجاز تشطيب بعض الفلل بنسب متفاوتة اضافة الى انجاز ما نسبته 65% من أعمال البنية التحتية المتبقية اضافة الى اتمام معاملات افراز أجزاء في المرحلة الأولى و الثانية من مشروع العقبة.
- 3- النجاح في تمديد مدد انجاز المشاريع في الزرقاء و العقبة الى عام 2023.
- 4- تنفيذ العديد من التسويات القانونية و المالية مع عدة جهات مختلفة.
- 5- تنفيذ تسويات مع دائرة ضريبة الدخل و الضمان الاجتماعي و عكس مخصصات بقيمة 200,000 دينار.
- 6- اطلاق مشروع تطوير عقاري جديد في منطقة الرمثا لاستخدامات سكنية و تجارية.

### الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال 2021 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

- لا يوجد اي احداث غير متكررة لها أثر مالي حدثت خلال عام 2021، 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	2021	2020	2019	2018	2017
الأرباح أو (الخسائر الشاملة للسنة)	(1,219,142)	(3,483,562)	(387,915)	(2,746,588)	(189,854)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
صافي حقوق المساهمين	45,371,869	46,591,011	50,074,573	50,462,488	53,984,852
أسعار الأوراق المالية	0.18	0.32	0.32	0.19	0.31

- أسعار الأوراق المالية كما هي في آخر يوم تداول من عام 2021 في بورصة عمان.

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

النسب المالية	2021	2020	الملاحظات
نسبة التداول	0.633	0.623	حيث تعبر هذه النسبة عن عدد المرات التي تغطي فيها الأصول المتداولة الالتزامات المتداولة.
نسبة السيولة السريعة	0.165	0.152	توضح هذه النسبة إلى مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل من أصولها المتداولة باستثناء المخزون.
نسبة النقدية	0.005	0.003	توضح هذه النسبة مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل، من خلال النقد وما في حكمه.
الالتزامات إلى حقوق الملكية	%54.40	%57.29	توضح هذه النسبة حجم التمويل عن طريق الديون و الاقتراض مقابل التمويل من خلال حقوق الملكية.
اجمالي الالتزامات إلى الأصول	%35.23	%36.42	توضح هذه النسبة عن مدى اعتماد الشركة في التمويل على مصادر خارجية.
نسبة الأصول المتداولة إلى حقوق الملكية	%18.40	%20.78	توضح هذه النسبة نسبة الأصول المتداولة مقارنة بحقوق .
نسبة الالتزامات المتداولة إلى حقوق الملكية	%29.09	%33.33	توضح هذه النسبة حجم التمويل قصير الأجل من مصادر خارجية مقارنة بحقوق الملكية.
القيمة الدفترية للسهم	0.522	0.537	يعود الانخفاض بالقيمة الدفترية نتيجة لتحقيق الشركة لخسائر شاملة تبلغ (1,219,142) دينار اردني خلال سنة 2021.

• تحليل لاهم بنود قائمة المركز المالي:

البند	2021	2020	التغير %	ملاحظات
الممتلكات والمعدات	6,362	7,400	(14.02)%	انخفضت الممتلكات والمعدات نتيجة لاستهلاكات السنة وبيع جزء من الأصول.
أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية تحت التنفيذ	39,286,556	41,883,355	(6.2)%	الانخفاض يعود لإعادة تصنيف عدد من الفلل لمخزون فلل وأراضي معدة للبيع، إضافة إلى الإقرار بمخصص تدني لجزء من المشاريع.
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	1,902,159	2,083,378	(8.69)%	يعود الانخفاض بسبب النشاط التشغيلي للشركة و تطبيق المعايير المحاسبية ذات العلاقة.
مخزون مواد البناء	2,673,302	2,739,171	(2.4)%	الانخفاض يعود للنشاط التشغيلي في الشركة إضافة الى الاعتراف بمخصص تدني مخزون مواد البناء .
مخزون فلل معدة للبيع	3,496,426	4,587,246	(23.77)%	التغير يعود للاستمرار بالنشاط التشغيلي للشركة، من تشطيب وتجهيز و التنازل عن عدد من الفلل خلال عام 2021 إضافة للاعتراف بمخصص تدني بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
إستثمار في شركة حليفة	2,492	29,153	(91.45)%	التغير يعود للتعاملات مع الشركة الحليفة خلال عام 2021
مخزون أراضي	10,465,270	9,585,192	9.18%	تعود الزيادة لبند مخزون اراضي نتيجة عكس مخصص تدني بسبب ارتفاع قيمة بعض الأراضي بناء على تقييمات المخمين، بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	7,056,561	7,331,923	(3.75)%	الانخفاض يعود للاستمرار بالنشاط التشغيلي و تسديد جزء من الالتزامات المستحقة على المجموعة.
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	13,977,372	15,202,304	(8.05)%	يعود الانخفاض نتيجة التنازل عن عدد من فلل العملاء بالاضافة الى اعادة تصنيف جزء من الحساب الى ذمم دائنة.
اراضي برسم الاستغلال و التطوير	3,445,694	3,445,694	-	لا يوجد اي تغير خلال الفترة.
إستثمارات عقارية	8,492,816	8,648,464	(1.79)%	يعود الإنخفاض للإقرار بمخصص تدني الاستثمارات العقارية للعام 2021 بما يتوافق مع المعايير المحاسبية.
موجودات محتفظ بها بنية البيع	56,775	154,668	(63.29)%	يعود الانخفاض لبيع جزء من الماكينات و للاعتراف بمخصص تدني لعام 2021.

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

قطعت الشركة شوطاً طويلاً في عملية الإصلاح و إعادة الهيكلة، و كانت قد عملت خلال السنوات السابقة ضمن محاور رئيسية مكنتها من الوصول إلى مراحل متقدمة من هذه العملية، و هي بصدد الانتهاء منها استعداداً للدخول في مرحلة النمو و التوسع، و هذا ما وضعت الإدارة كهدف واضح لها خلال عام 2022، ليستمر التركيز على المحاور الرئيسية الأربعة و هي:

- 1- استكمال المشاريع القائمة.
- 2- اتمام التسويات القانونية.
- 3- تسديد الذمم المالية لمختلف الجهات.
- 4- تسديد الالتزامات و المصاريف الادارية الشهرية.

و لهذا فإن توفير التدفقات النقدية اللازمة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية أصبح على رأس الاولويات لتحقيق ما ذكر اعلاه و من ثم الانتقال إلى مرحلة النمو و التوسع.

و هذا ما سيتم توفيره من خلال:

- أ- مبيعات المشاريع.
- ب- تحصيل الذمم المدينة.
- ت- تسهيل أصول مملوكة من قبل الشركات التابعة .
- ث- تسهيل اصول انتفت الحاجة اليها.

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

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

بلغت أتعاب التدقيق للسادة شركة التلاوي و الخطيب CROWE لأعمال التدقيق لشركة فينيكس العربية القابضة وجميع الشركات التابعة لها عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 مبلغ 18,560 دينار اردني شاملة لضريبة المبيعات/ و موزعة كما يلي:

#	نلم للشركة	الأغاب (ديار)
1	فينيكس العربية القابضة	3,710
2	الأسفلية لمنتجات الملباحة و للمشاريع الدكانية	2,600
3	للمس للتطوير العقاري	2,600
4	منتجع البحر الأحمر	2,600
5	تصميم للاستثمارات	2,600
6	المداريون الخسائية	1,115
7	المداريون للشكيلة	1,115
8	روابط للتطوير العقاري	555
9	الطراز للقاولات الاشائية	555
10	تقيد للقاولات	555
11	العمل العربي للتطوير العقاري	185
12	للمس الارضي للتطوير العقاري	185
13	ارض المها للتطوير العقاري	185
*	المجموع	18,560

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

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
عمر سمير مصطفى خليفة	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	الأردنية	490,000	20,000	لا يوجد
عمر اشرف علي الكردي	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	الأردنية	650,000	610,000	لا يوجد
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي و يمثلها ريم ناجي سليمان سهوانة اعتباراً من 2019/2/12 و لغاية 2021/6/30	عضو مجلس إدارة	الأردنية	3,842,589	3,842,589	لا يوجد
يمثلها زيدون ممدوح أبو حسان اعتباراً من 2021/07/1	عضو مجلس إدارة	الأردنية	0	0	لا يوجد
هيثم أحمد جاسر الطيراوي	عضو مجلس إدارة	الأردنية	90,000	90,000	لا يوجد
فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس إدارة	الأردنية	750,000	750,000	لا يوجد

**2. عدد الأسهم المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المستقلين:**

يوجد انسحاب لاعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2021 كما يلي :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار و لغاية 2021/11/4	عضو مجلس إدارة اعتباراً من 2019/4/28 ولغاية 2021/11/4	الأردنية	10,000	3,110,000	لا يوجد
يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش اعتباراً من 2019/04/28 الى 2021/10/4 و من 2021/11/4 الى 2021/10/18 و يمثلها فريد احمد محمود السعدي من 2021/10/5 الى 2021/11/17	عضو مجلس إدارة اعتباراً من 2019/4/28 ولغاية 2021/11/4	الأردنية	0	0	لا يوجد
المهندس أحمد عدنان أحمد السلاخ و لغاية 2021/12/28	عضو مجلس إدارة اعتباراً من 2019/4/28 ولغاية 2021/11/4	الأردنية	3,400,000	5,508,543	لا يوجد
		الأردنية	10,000	10,000	لا يوجد

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
جمانة فاروق ممدوح زيد الكيلاني	مديرة علاقات العملاء والتسويق والمبيعات	الأردنية	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

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

الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2021/12/31	عدد الأسهم كما في 2020/12/31
لمى مضر محمد بدران	زوجة نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	26,000	26,000
هيا عمر اشرف الكردي	ابنة نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	10,000	10,000
هلا محمد صالح العوران	زوجة عضو مجلس الإدارة السيد احمد عدنان احمد السلاخ (لغاية 2021/12/28)	الأردنية	102	102
ندين أحمد عدنان السلاخ	ابنة عضو مجلس الإدارة السيد احمد عدنان احمد السلاخ (لغاية 2021/12/28)	الأردنية	102	102
ايمان زياد حسن دحيلية	زوجة المدير المالي	الأردنية	0	7,683

- لا يوجد اية ملكية لأي من اعضاء الادارة العليا أو اقاربهم لأية اسهم من شركة فينيكس العربية القابضة باستثناء ما ذكر اعلاه.
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب اعضاء مجلس الإدارة 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 2021:**

**أ. رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :**

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية بالدينار الأردني	بدل التنقلات السنوية (1)	المكافآت السنوية (2)
السيد عمر سمير مصطفى خليفه	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	-	-	-
السيد عمر أشرف الكردي	نائب رئيس مجلس إدارة اعتباراً من 2019/11/18	-	-	-
السادة المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة تمثلها ريم ناجي سليمان سهوانة اعتباراً من 2019/02/12 و لغاية 2021/6/30 يمثلها السيد زيدون ممدوح أبو حسان اعتباراً من 2021/07/1	-	-	-
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس إدارة	-	-	-
السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلا نبيان	عضو مجلس إدارة	-	-	-

**ب. أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:**

**يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2021.**

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية بالدينار الأردني	بدل التنقلات السنوية (1)	المكافآت السنوية (2)
السادة شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار من تاريخ 2019/4/28 و لغاية 2021/11/4	عضو مجلس إدارة يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش اعتباراً من 2019/4/28 و لغاية 2021/10/4 و من 2021/10/18 و لغاية 2021/11/4 يمثلها السيد فريد احمد محمود السعدى اعتباراً من 2021/10/05 و لغاية 2021/10/17	-	-	-
أحمد عدنان أحمد السلاخ	عضو مجلس إدارة	-	-	-



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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية بالدينار الأردني	بدل التنقلات السنوية	نفقات السفر السنوية	المستحقات النهائية	إجمالي المزايا السنوية
المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي	96,000	0	0	0	96,000
السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي من تاريخ 2021/10/10	12,150	0	0	0	12,150
السيدة جمانة فاروق ممدوح الكيلاني	مديرة العلاقات العامة والمبيعات والتسويق	19,800	0	0	0	19,800

- لم يتم منح أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2021 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 2021/12/31.

**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 خلال عام 2021.

**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 2021.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي  
لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2021.

## تقرير الحوكمة

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

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

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	عمر سمير مصطفى خليفة رئيس مجلس إدارة إعتباراً من 2019/11/18	غير تنفيذي	مستقل
2	عمر أشرف علي الكردي نائب رئيس مجلس إدارة اعتباراً من 2019/11/18	غير تنفيذي	مستقل
3	صندوق استثمار اموال الضمان الإجتماعي	-	مستقل
4	هيثم احمد جاسر الطيراوي	غير تنفيذي	مستقل
5	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	غير تنفيذي	مستقل

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

يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2021.

الرقم	اسم العضو	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار ولغاية 202/11/4	-	مستقل
2	احمد عدنان السلاخ ولغاية 2021/12/28	غير تنفيذي	مستقل

**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 زيدون ممدوح أبو حسان ممثل صندوق استثمار اموال الضمان الاجتماعي إعتباراً من 2021/07/1	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.**

يوجد انسحاب من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2021.

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش ممثل شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار اعتباراً من 2019/04/28 و لغاية 2021/10/4 و من 2021/10/18 لغاية 2021/11/4 و يمثلها السيد فريد احمد محمود السعدى اعتباراً من 2021/10/5 و لغاية 2021/10/17	تنفيذي	غير مستقل
		غير تنفيذي	مستقل

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

الرقم	الاسم	المنصب
1	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي
2	السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي اعتباراً من 2021/10/10
3	السيدة جمانة فاروق زيد الكيلاني	مديرة علاقات العملاء والمبيعات والتسويق

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

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	الشركات التي يشغل فيها كعضو مجلس ادارة
1	عمر سمير مصطفى خليفة	لايوجد
2	عمر أشرف علي الكردي	رئيس مجلس إدارة شركة الكهرباء الوطنية
3	طلال "محمد ماهر" يعيش يمثل (اللؤلؤة السوداء)	لايوجد
4	ريم ناجي سليمان سهاونة تمثل (الضمان الاجتماعي) زيدون ممدوح أبو حسان من يمثل (الضمان الاجتماعي)	لايوجد
5	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	لايوجد
6	أحمد عدنان أحمد السلاخ و لغاية 2021/12/28	شركة مصانع الزيوت النباتية الأردنية (2018 - الآن)
7	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	لايوجد
8	فريد احمد محمود السعدي يمثل (اللؤلؤة السوداء)	لايوجد

**6 - اسم ضابط الحوكمة في الشركة:**

المحامية دالين شريف مصطفى داود اعتباراً من 2018/3/27.

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

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

**8 - اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق خلال عام 2021 ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمر المالية أو المحاسبية:**

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	نبذة عن المؤهلات و الخبرات	الأعضاء	نبذة عن المؤهلات و الخبرات
1	2020/7/29 و لغاية 2021/12/31	عمر أشرف علي الكردي	ماجستير هندسة كهرباء شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي وشريك في شركة رواد بيسان للتجارة في دبي
				عمر سمير مصطفى خليفة	ماجستير اقتصاد رئيس تنفيذي/ شركة اللؤلؤة السوداء للتمويل رئيس تنفيذي / Sasee Facility Management

**9- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر خلال عام 2021.**

**• لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة:**

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

**- لجنة الترشيحات والمكافآت:**

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2021/12/31-2021/01/1	عمر خليفه	هيثم أحمد جاسر الطيراوي
			احمد عدنان احمد السلاخ لغاية 2021/12/28

• لجنة الحوكمة:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2021/08/18-2021/01/01	ريم سهاونة	عمر سمير مصطفى خليفة احمد عدنان احمد السلاخ
2	2021/12/31-2021/08/18	زيدون ابو حسان	عمر سمير مصطفى خليفة احمد عدنان احمد السلاخ

• لجنة ادارة المخاطر:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2021/8/18 - 2021/1/1	عمر خليفة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانين ريم ناجي سليمان سهاونة
2	2021/12/31-2021/8/18	عمر خليفة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانين زيدون ممدوح ابو حسان

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

- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2021 اربع (4) اجتماعات:

الفترة	عدد اجتماعات اللجنة	العضو	عدد أيام الحضور
2021/12/31-2021/1/1	4	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	4
		عمر سمير خليفة	4
		عمر اشرف الكردي	4

- بلغ عدد اجتماعات لجنة المتابعة و التنفيذ خلال عام 2021 خمسة (5) اجتماعات:

الفترة	عدد اجتماعات اللجنة	العضو	عدد أيام الحضور
-2021/01/01 2021/12/31	5	عمر سمير مصطفى خليفة	5
		عمر اشرف علي الكردي	5
		هيثم أحمد جاسر الطيراوي	4

- عقد اجتماعين للجنة الحوكمة الاول في 2021/8/18 و الاجتماع الثاني في 2021/12/1.
- عقد اجتماعين للجنة ادارة المخاطر الاول في 2021/8/18 والاجتماع الثاني في 2021/12/1.
- عقد اجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت في تاريخ 2021/12/1.

11 – بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات خلال عام 2021 أربع اجتماعات.

12 – بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2021 (ستة عشر) اجتماعاً.

عدد أيام الحضور	عدد الاجتماعات	فترة العضوية خلال عام 2021	العضو
15	16	2021/12/31 - 2020/01/01	عمر سمير مصطفى خليفة
14	16	2021/12/31-2020/6/10	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان
16	16	2021 /12/31 - 2019/01/1	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مثّلها في الاجتماعات م. ريم ناجي سليمان سهاونة و لغاية 2021/6/30 زيدون ممدوح ابو حسان من 2021/7/1
13	16	2021/12/13 - 2020/01/01	هيثم أحمد جاسر الطيراوي
13	16	2021/12/28 - 2020/01/01	أحمد عدنان أحمد السلاخ و لغاية 2021/12/28
16	16	2021/12/31 - 2020/01/01	عمر أشرف علي الكردي
16	16	2021/11/4 - 2020/01/01	شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش من 2021/10/4-2019/4/28 و من 2021/11/4-2021/10/18 و يمثلها فريد احمد محمود السعدى من 2021/10/17-2021/10/5



## الاقـرارـات

- اقرار رقم (1)
- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- اقرار رقم (2)
- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

الاسم	المنصب	التوقيع
السيد عمر سمير خليفة	رئيس مجلس الإدارة	
السيد عمر أشرف الكردي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد زينون مملوح أبو حسن ممثلة عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	
السيد هيثم أحمد جاسر 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	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش الرئيس التنفيذي	السيد عمر سمير مصطفى خليفة رئيس مجلس الإدارة
		



البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

المحتويات	الصفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة	49 - 54
بيان المركز المالي الموحد	55
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد	56
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد	57
بيان التدفقات النقدية الموحد	58
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	59 - 95



شركة التلاوي والخطيب  
المدققون المعتمدون  
محاسبون قانونيون واستشاريون  
عضو كرو الدولية  
دوار الداخلية - شارع مسلم بن الوليد  
بالقرب من هيئة الأوراق المالية - بناية رقم ٨  
تلفون ٦٥٦٦٥١٥٦ (٠٠٩٦٢)  
فاكس ٦٥٦٦٥١٩٧ (٠٠٩٦٢)

### 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 ٢٠٢١ 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 رقم (٢١) والآثار الممكنة لما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ (٣) أدناه، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

١. تتضمن بنود ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى، وذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى، ودفعات مقدمة على حساب المبيعات في البيانات المالية المرفقة المرفقة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ أرصدة بلغت قيمتها التقريبية ٢٣٨ ألف دينار أردني و١,٤ مليون دينار أردني و٤٥٦ ألف دينار أردني، على التوالي. لم تتمكن من الحصول على أدلة التدقيق كافية ومناسبة للتحقق من مدى صحة وتصنيف البنود المشار إليها وقابلية استرداد مبالغ الذمم المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى، وقد أبلغتنا إدارة المجموعة بعدم توفر المعلومات الكاملة حتى تاريخه ولا يزال العمل جاري على توفيرها، وعليه لم نتضمن من تحديد إذا ما كان هناك ضرورة لإجراء أية تعديلات على البيانات المالية المرفقة للمجموعة.

٢. لم تقم إدارة الشركة بتسجيل المخصصات اللازمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) "المخصصات، المطالبات المحتملة والموجودات المحتملة" مقابل رسوم طوابع وغرامات تأخير بقيمة ٨٣٠ ألف دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ الناتجة عن قيام وزارة المالية بمطالبة 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 والخاص بإنشاء مدينة سكنية متكاملة الخدمات في منطقة الجيزة (مشروع أهل العزم) المشار إليه في إيضاح رقم (٧) كون الموضوع لا زال قيد الدراسة والمتابعة مع الجهات المعنية. هذا ولوقامت إدارة المجموعة بتسجيل هذا المخصص فإن الأثر سيؤدي إلى زيادة الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة ومخصص رسوم الطوابع وغراماتها ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى.

٣. يتضمن رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ رصيد دائن بقيمة ٨١٠,٠٠٠ دينار أردني والذي يمثل مصاريف مستحقة تم عكسها على الإيرادات الأخرى خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ والتي كانت قد سجلت في سنوات سابقة ضمن بند ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى. قام المدقق السابق بالتحفظ على هذه المبالغ لعدم التمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحتها خلال الأعوام السابقة. بخصوص هذا الأمر لم نتضمن من تحديد ما إذا كان هناك ضرورة لإجراء أي تعديلات على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة في البيانات المالية المرفقة.







شركة الغلاوي والخطيب  
المدققون المعتمدون  
محاسبون قانونيون واستشاريون  
عضو كرو الدولية  
دوار الداخلية - شارع مسلم بن الوليد  
بالقرب من هيئة الأوراق المالية - بناية رقم ٨  
تلفون ٦٥٦٦٥١٥٦ (٠٠٩٦٢)  
فاكس ٦٥٦٦٥١٩٧ (٠٠٩٦٢)

### 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

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 إلى التزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ حول التدقيق.

### فقرات توكيدية

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

- كما يرد في الإيضاح رقم (٢٨) حيث يوجد قرارات محاكم أردنية للحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة بالإضافة لخسائر في المجموعة والشركات التابعة لها والعجز براس المال العامل للمجموعة تقريباً بمبلغ ٤,٨ مليون دينار أردني كما هو مبين في الإيضاح المذكور أعلاه. إن هذه الأمور بالإضافة إلى أثار متوقعة من جراء تفشي وباء كورونا (كوفيد - ١٩) على أنشطة المجموعة ومركزها المالي وحسب معايير التدقيق الدولية فإن هذه المعطيات قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وبالرغم من وجود المؤشرات المذكورة أعلاه منذ عدة سنوات وبسبب ومبالغ مختلفة فقد تمكنت المجموعة من الاستمرار في أعمالها. كما أعدت إدارة المجموعة خطة عمل حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ لمواجهة هذه الظروف وضمان الاستمرار وبناء عليه تم اعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تتضمن الاتفاقيات المبرمة بين شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري (شركة تابعة) وسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة فيما يخص انشاء مشروع منتجع البحر الأحمر المشار اليه في إيضاح 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. حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتمديد مدة تنفيذ المشروع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٣، كما حصلت الشركة على موافقة من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بالاعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخر في تنفيذ المشروع محقة بالالتزام بالمدة الزمنية الممنوحة. لم تتمكن الشركة من استكمال المشروع بالمواعيد المحددة لها سابقاً علاوة على ذلك لم يتم تقدير الغرامات والفوائد المتوقعة في حال عدم الالتزام بمدة التنفيذ الممنوحة للشركة.

- كما يرد في الإيضاح (٧)، قامت المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بإقامة دعوى قضائية ضد المجموعة لمنع معارضة منفعة عقار وإزالة المنشآت والتعويض بالمصاريف المرتبطة بها عن مشروع "أهل العزم" البالغ صافي قيمته كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مبلغ ٥.٥ 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 الأعمال المنجزة من المشروع حتى الآن فقد تم اخذ المخصص الخاص بها وبالنسبة لإزالة الاعمال دون المواصفات تعتبر غير جوهرية برأي الإدارة ومع ذلك فإنه قد تم تثبيت التدني والمخصصات الخاصة بها وفقاً لتقييم المخمين العقاريين. وعليه فإنه لا تتوقع إدارة المجموعة خسائر إضافية عن 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 يرسم الإستغلال والتطوير - والذي يمثل أراضي مملوكة للمجموعة بموجب الاتفاقيات الموقعة مع مؤسسة استثمار الموارد الطبيعية وتنميتها (موارد) لم يتم تسجيلها باسم شركات المجموعة، حيث أن إستكمال إجراءات تسجيل هذه الأراضي باسم المجموعة يعتمد بشكل أساسي على إستكمال تنفيذ المشاريع المتفق عليها بموجب هذه الاتفاقيات. كما يتضمن إيضاح رقم (٧) - الأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ - مشروع أهل العزم المقام على أراضي غير مملوكة للمجموعة بموجب إتفاقية الشراكة الموقعة فيما بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة والمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

مس





شركة النلاوي والخبيب

المدققون المعتمدون

محاسبون قانونيون واستشاريون

عضو كرو الدولية

دوار الداخلية - شارع مسلم بن الوليد

بالقرب من هيئة الأوراق المالية - بناية رقم ٨

تلفون ٦٥٦٦٥١٥٦ (٠٠٩٦٢)

فاكس ٦٥٦٦٥١٩٧ (٠٠٩٦٢)

### تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

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

### أمور التدقيق الهامة

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

١. تحديد القيمة القابلة للتحقق للاستثمارات 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 ٦٥,١٨٦,٧٦٢ دينار والذي يمثل ٩٣ % من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مقارنة مع ٦٨,١٤٩,٩٥١ دينار والذي يمثل ٩٣ % من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، وبموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على المجموعة تحديد القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات وقيمة الإلتزامات الرأسمالية المتوقعة وقياس التدني في قيمتها (إن وجد) بالإضافة إلى تحديد القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط الإداري مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة، إن هذه الأمور تتطلب من الإدارة الكثير من الإجتهدات والتقديرات لتحديد القيمة القابلة للتحقق/ التدني، حيث يتم تطبيق الإجتهدات والتقديرات على مدخلات عملية قياس القيمة القابلة للتحقق / التدني بما فيها التخمينات العقارية من المخمينين العقاريين 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 وأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون فلل معدة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي تدني في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة المجموعة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للاستثمارات 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 عقارية والأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ والأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون الأراضي ومخزون الفلل المعدة للبيع موضحة في الإيضاحات أرقام ٢ و ٣ و ٦ و ٧ و ٨ و ٩ و ١٣ حول البيانات المالية الموحدة.	كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للإستثمارات العقارية والأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون فلل معدة للبيع واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع ومراجعة معقولة أهم المدخلات في عملية التقييم من خلال مراجعة خصم التدفقات النقدية المستقبلية والتخمينات العقارية المقدمة من مخمينين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، بالإضافة الى تقييم مدى كفاية افصاحات المجموعة حول التقديرات المهمة.



شركة التلاوي والخطيب  
المدققون المعتمدون  
محاسبون قانونيون واستشاريون  
عضو كرو الدولية  
دوار الداخلية - شارع مسلم بن الوليد  
بالقرب من هيئة الأوراق المالية - بناية رقم ٨  
تلفون ٦٥٦٦٥١٥٦ (٠٠٩٦٢)  
فاكس ٦٥٦٦٥١٩٧ (٠٠٩٦٢)

## 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

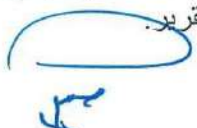
وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
في المسار الطبيعي للأعمال، قد تنتج إلتزامات من القضايا المقامة على المجموعة بالإضافة إلى الغرامات المتعلقة بها، أن هذه المبالغ قد تكون جوهرية وتتطلب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لتحديد، لغاية الاعتراف بالإلتزام إن وجد، أن تحديد تلك الإلتزامات بطبيعتها تخضع للإجتهادات والتفديرات 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 ٢٢ و ٢٧ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن إجراءات التدقيق تقييم إجراءات 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 إلى تقييم مدى كفاية ومناسبة الإفصاحات المعدة من قبل إدارة المجموعة.

### ٣. الاعتراف بالإيرادات

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
تم اعتبار الاعتراف بالإيرادات كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند تسجيل الإيرادات والاعتراف بها. تركّز المجموعة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها. إن الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات مبينة في الإيضاح ٢ و ٣ و ٢٣ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن إجراءات التدقيق تقييم السياسات المحاسبية والإجراءات الداخلية التي تتبعها المجموعة للاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما قمنا بدراسة الإجراءات التي قامت بها المجموعة لغايات إكمال عناصر تحقق الإيرادات والتنازل الكامل عن حصص المجموعة للأطراف الخارجية وفقاً لعقود البيع بين جميع الأطراف، بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية ومناسبة السياسات والإجراءات المعدة والمتبعة من قبل إدارة المجموعة.

### معلومات أخرى

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







شركة التلاوي والخليب

المدققون المعتمدون

محاسبون قانونيون واستشاريون

عضو كرو الدولية

دوار الداخلية - شارع مسلم بن الوليد

بالقرب من هيئة الأوراق المالية - بناية رقم ٨

تلفون ٦٥٦٦٥١٥٦ (٠٠٩٦٢)

فاكس ٦٥٦٦٥١٩٢ (٠٠٩٦٢)

### تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

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

#### مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

إن المكلفين بالحوكمة في المجموعة مسؤولين عن الإشراف على إجراءات إعداد التقارير المالية الموحدة.

#### مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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 أن 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 بناء 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.



شركة التلاوي والخطيب

المدققون المعتمدون

محاسبون قانونيون واستشاريون

عضو كرو الدولية

دوار الداخلية - شارع مسلم بن الوليد

بالقرب من هيئة الأوراق المالية - بناية رقم ٨

تلفون ٦٥٦٦٥١٥٦ (٠٠٩٦٢)

فاكس ٦٥٦٦٥١٩٧ (٠٠٩٦٢)

### تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

السادة الهيئة العامة المحترمين

شركة فينيكس العربية القايسة

(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)

وشركاتها التابعة (المجموعة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات او انشطة الاعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة، نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة. اننا مسؤولين بصفة منفردة عن رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- التواصل مع المكلفين بالحوكمة في المجموعة فيما يتعلق بنظام وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

- تزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى والتي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة عن تلك الإفصاحات.

### تقرير حول المتطلبات القانونية الأخرى

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

المدققون المعتمدون

إبراهيم الخطيب

إجازة رقم (٦٨٤)

مس



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢١ آذار ٢٠٢٢



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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

كما في ٣١ كانون الأول		إيضاح	الموجودات
٢٠٢٠	٢٠٢١		
دينار	دينار		الموجودات غير المتداولة
٨,٦٤٨,٤٦٤	٨,٤٩٢,٨١٦	٦	استثمارات عقارية
٤١,٨٨٣,٣٥٥	٣٩,٢٨٦,٥٥٦	٧	أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
٣,٤٤٥,٦٩٤	٣,٤٤٥,٦٩٤	٨	أراضي برسم الإستغلال والتطوير
٩,٥٨٥,١٩٢	١٠,٤٦٥,٢٧٠	٩	مخزون الأراضي
٧,٤٠٠	٦,٣٦٢	١٠	ممتلكات ومعدات
٢٩,١٥٣	٢,٤٩٢	١١	استثمار في شركة حليفة
١,٥٤٨	٤,٢١٣	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٣,٦٠٠,٨٠٦	٦١,٧٠٣,٤٠٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٤,٥٨٧,٢٤٦	٣,٤٩٦,٤٢٦	١٣	مخزون فلل معدة للبيع
٢,٧٣٩,١٧١	٢,٦٧٣,٣٠٢	١٤	مخزون مواد بناء
٢,٠٨٣,٣٧٨	١,٩٠٢,١٥٩	١٥	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٦٨,٧٨٤	١٦٢,٢١٣		شيكات برسم التحصيل - تستحق خلال أقل من سنة
٤٩,٣٩٠	٦١,١٩٤	١٧	النقد وما في حكمه
٩,٥٢٧,٩٦٩	٨,٢٩٥,٢٩٤		موجودات محتفظ بها بنية البيع
١٥٤,٦٦٨	٥٦,٧٧٥	١٨	مجموع الموجودات المتداولة
٩,٦٨٢,٦٣٧	٨,٣٥٢,٠٦٩		مجموع الموجودات
٧٣,٢٨٣,٤٤٣	٧٠,٠٥٥,٤٧٢		حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	١	رأس المال المدفوع
(٢٨٦,٥١٩)	(٢٨٣,٨٥٤)	١٢	احتياطي القيمة العادلة
١٨٣,٤٤٤	١٨٣,٤٤٤		زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة
(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	(٤١,٣٦٨,٠١٣)		خسائر متراكمة
٤٦,٥٩١,٠١١	٤٥,٣٧١,٨٦٩		صافي حقوق المساهمين
			مطلوبات غير متداولة
١١,١٦٠,٤٣٤	١١,٤٨١,٩٩١	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١١,١٦٠,٤٣٤	١١,٤٨١,٩٩١		مجموع المطلوبات الغير متداولة
			المطلوبات المتداولة
٤,٠٤١,٨٧٠	٢,٤٩٥,٣٨١	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٧,٣٣١,٩٢٣	٧,٠٥٦,٥٦١	٢٠	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٩٣٥,٥٦٣	٧٩٤,٦٤٥	٢١	مخصص ضريبة الدخل
٣,٢٢٢,٦٤٢	٢,٨٥٥,٠٢٥	٢٢	مخصص قضايا
١٥,٥٣١,٩٩٨	١٣,٢٠١,٦١٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٢٦,٦٩٢,٤٣٢	٢٤,٦٨٣,٦٠٣		مجموع المطلوبات
٧٣,٢٨٣,٤٤٣	٧٠,٠٥٥,٤٧٢		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

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

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٧) إلى (٤٨) من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٢٢ .

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

شركة فينيक्स 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	
٢٠٢٠	٢٠٢١		
دينار	دينار		
٥,٠٠٣,٥١٧	٣,٦٨٨,٤٤٩	٢٣	إيرادات بيع فلل
(٤,٨٨٠,٦٠٣)	(٣,٨٦٢,٤٢٤)	٢٣	كلفة بيع فلل
١٢٢,٩١٤	(١٧٣,٩٧٥)		صافي (خسائر) أرباح بيع فلل
٣٥,٣٦٦	-		أرباح بيع مخزون أراضي
(٣٨٩,٨٩٦)	(١٥٥,٦٤٨)	٦	خسائر تدني استثمارات عقارية
(٧٢٨,١٢٣)	(٧١٢,٥٧٥)	٧	خسائر تدني أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
(٢٨٨,٠٩٠)	-	٨	خسائر تدني أراضي برسم الاستغلال والتطوير
(٧٤٠,٩٠٠)	٨٨٠,٠٧٨	٩	المسترد من (خسائر) تدني مخزون الأراضي
(٥,٥٣٢)	(١,٣٢٥)	١١	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٢٢٧,١٥٥)	٨٨,٢٣٤	١٣	المسترد من (خسائر) تدني مخزون فلل معدة للبيع
(٢,٠٠٦)	(٤٦,٠١٠)	١٤	خسائر تدني مخزون مواد بناء
٢٥,٢٦٢	(٥٨,٠٣٦)	١٥	(خسائر) المسترد من مخصص خسائر انتمايية متوقعة
(٤٨,٨٤٢)	(٨٨,٠٥١)	١٨	خسائر تدني موجودات محتفظ بها بنية البيع
-	٢,٦٥٧	١٨	أرباح بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
(١٠,٥١٤)	(١٠٠,٩٩٤)	٢١	مصرف مخصص غرامات ضريبية
(٣٩٣,٤٤٤)	(٦,٨٧٠)	٢٢	مصرف مخصص قضايا
٧١,٧٠٢	١٤,٤٤٨	٢٤	إيرادات ومصاريف أخرى
(٨٧٤,٧٤٠)	(٨٦٣,٧٤٠)	٢٥	مصاريف إدارية
(٣,٤٥٣,٩٩٨)	(١,٢٢١,٨٠٧)		الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
(٢٨,١٨٠)	-	٢١	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة والسنوات السابقة
(١,٣٨٤)	-	٢١	مصرف المساهمة الوطنية للسنة
(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(١,٢٢١,٨٠٧)		الخسارة للسنة
بنود الدخل الشامل الآخر التي من غير الممكن أن تتحول الى بيان الربح أو الخسارة:			
-	٢,٦٦٥	١٢	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(١,٢١٩,١٤٢)		الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٠٤٠١)	(٠,٠١٤٠)	٢٦	الحصة الأساسية 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 ٢١ آذار ٢٠٢٢.

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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

### بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لمحصول في شركة تابعة*	احتياطي القيمة العادلة	رأس المال المدفوع	صافي حقوق مساهمين	خسائر مترجمة	دينار	دينار	دينار	دينار
١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,٥١٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٤٦,٥٩١,٠١١	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	٤٦,٥٩١,٠١١	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	٤٦,٥٩١,٠١١	٤٦,٥٩١,٠١١
-	-	-	(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)	(١,٢٢١,٨٠٧)
-	٢,٦٦٥	-	٢,٦٦٥	-	٢,٦٦٥	-	٢,٦٦٥	٢,٦٦٥
١٨٣,٤٤٤	(٢٨٣,٨٥٤)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٤٥,٣٧١,٨٦٩	(٤١,٣٦٨,٠١٣)	٤٥,٣٧١,٨٦٩	(٤١,٣٦٨,٠١٣)	٤٥,٣٧١,٨٦٩	٤٥,٣٧١,٨٦٩
١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,٥١٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٥٠,٠٧٤,٥٧٣	(٣٦,٦٦٢,٦٤٤)	٥٠,٠٧٤,٥٧٣	(٣٦,٦٦٢,٦٤٤)	٥٠,٠٧٤,٥٧٣	٥٠,٠٧٤,٥٧٣
-	-	-	(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣,٤٨٣,٥٦٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,٥١٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٤٦,٥٩١,٠١١	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	٤٦,٥٩١,٠١١	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	٤٦,٥٩١,٠١١	٤٦,٥٩١,٠١١

\*- منتج هذا البند من قيلم المجموعة بشراء ما نسبته ٤٩ % وبالتالي تفكك كامل حصص شركة تنفيذ للمقاولات (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٥.



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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	
٢٠٢٠	٢٠٢١		
دينار	دينار		
(٣,٤٥٣,٩٩٨)	(١,٢٢١,٨٠٧)		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
			الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
			<b>تعديلات:</b>
٣٨٩,٨٩٦	١٥٥,٦٤٨	٦	مصروف تدني استثمارات عقارية
٧٢٨,١٢٣	٧١٢,٥٧٥	٧	خسائر تدني أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
٧٤٠,٩٠٠	(٨٨٠,٠٧٨)	٩	(المسترد من) خسائر تدني مخزون الأراضي
٣,٦٧٥	٢,٤٧٧	١٠	استهلاكات
(١٤,٣٢١)	(٣,٥٠٠)	١٠	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٥,٥٣٢	١,٣٢٥	١١	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
٢٢٧,١٥٥	(٨٨,٢٣٤)	١٣	(المسترد من) خسائر تدني مخزون فلل معدة للبيع
(١٥٨,٢٨٠)	١٧٣,٩٧٥		خسائر (أرباح) بيع مخزون فلل معدة للبيع
٤٨,٨٤٢	٨٨,٠٥١	١٨	خسائر تدني أصول متداولة برسم البيع
٢٨٨,٠٩٠	-	٨	خسائر تدني أراضي برسم الاستغلال والتطوير
٢,٠٠٦	٤٦,٠١٠	١٤	خسائر تدني مخزون مواد بناء
(٢٥,٢٦٢)	٥٨,٠٣٦	١٥	خسائر (المسترد من) انتمائية متوقعة
-	(٢,٦٥٧)	١٨	ارباح بيع موجودات محتفظ بها للبيع
١٠,٥١٤	١٠٠,٩٩٤	٢١	مصروف مخصص غرامات ضريبية
٣٩٣,٤٤٤	٦,٨٧٠	٢٢	مصروف مخصص قضايا
(٨١٣,٦٨٤)	(٨٥٠,٣١٥)		
			<b>التغير في:</b>
١٣,٦٥٢	١٩,٨٥٩	١٤	مخزون مواد بناء
١٥,١٠٤	١٢٣,١٨٣	١٥	ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
٢٣٣,١٦٥	٤٩٣,٥٧٩	٢٠	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
٢٤٣,٩٣٣	(٩٣,٤٢٩)		شيكات برسم التحصيل
١١٧,٠٧٠	١٣٧,٤٨٩		دفعات مقدمة على حساب مبيعات
٨٧٧,٥٨٩	٩٢٩,٥٣٢	١٣	صافي المتحصل من بيع مخزون فلل معدة للبيع
(٥٢٥,٥٩٤)	(٥٣٨,٨٨٧)	١٣,٧	الإضافات على أراضي تحت التطوير ومشاريع قيد التنفيذ ومخزون فلل
١٦١,٢٣٥	٢٢١,٠١١		
(١٢٠,٤٤٨)	(٢٤١,٩١٢)	٢١	ضريبة دخل مدفوعة
(٢١,٨٨٩)	(٧,١٩٢)	٢٢	تسويات قضايا مدفوعة
١٨,٨٩٨	(٢٨,٠٩٣)		<b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٧٩٢)	(١,٤٣٩)	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
١٤,٤٠٦	٣,٥٠٠	١٠	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٤,٦٨٤)	٢٥,٣٣٦	١١	التغير في استثمارات شركات حليفة
-	١٢,٥٠٠		المتحصل من بيع موجودات محتفظ بها للبيع
(٢١,٠٧٠)	٣٩,٨٩٧		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢,١٧٢)	١١,٨٠٤		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٥١,٥٦٢	٤٩,٣٩٠	١٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٩,٣٩٠	٦١,١٩٤	١٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			<b>معاملات غير نقدية</b>
٣,٥٦٣,٨٧٩	٢,٩١٠,٨٢٤		تحويل أراضي تحت التطوير لمخزون الفلل
٥,٥٤٩,٩١٩	٢,٧٥٨,٩١٧		التنازل عن مخزون فلل 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 ٢٠٢١

#### (١) عام

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

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠٠٧ الموافقة على تغيير الصفة القانونية للشركة لتصبح شركة تعميم 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 استكمال 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 باستكمال الاجراءات لدى هيئة مراقبة الشركات ليصبح اسم الشركة (شركة فينيكس العربية القابضة) بدلاً من الشركة الأردنية للتعمير القابضة.

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

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٢٢ 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 اختراع
- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة وقيام الشركة بأعمالها
- استئجار الاموال المنقولة والغير منقولة لتنفيذ غايات الشركة
- تأجير تمويلي للعقارات، اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك
- عقد الاتفاقيات التي يكون فيها تحقيق لغايات الشركة، الدخول في عقود استثمارية وعقود مشاركة.

#### (٢) أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

أ- بيان الالتزام

- تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

ب- أساس القياس

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

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

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

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

#### ١- أسس توحيد البيانات المالية

تمثل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة فينيكس العربية القابضة (الشركة الأم) والشركات التابعة لها "المجموعة" والتي تخضع لسيطرةها، الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على شركة عندما تكون لديها الحق في عوائد متغيرة من مشروعاتها 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.

نسبة ملكية الشركة	رأس المال المدفوع	رأس المال المصرح به
نسبة ملكية الشركة	لبنيل	لبنيل
١٠٠٪	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الشركة الانداسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية

شركة القيس للتطوير العقاري

شركة الطراز للمقاولات الإنشائية

شركة الماريون للصناعات الخرسانية

شركة الماريون للصناعات التشكيلية

شركة تصوير للاستشارات

شركة رولب للتطوير العقاري

شركة منتجج البحر الأحمر للتطوير العقاري

شركة تنفيذ للمقاولات

شركة الحمل العربي للتطوير العقاري

شركة القيس الأردني للتطوير العقاري

شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري

شركة المها للتطوير العقاري (شركة حليفة)

مكان عملها	النشاط الرئيسي
عمان-الأردن	إقامة وإدارة وتملك الفنادق والمنتجعات السياحية وشراء الأراضي وإقامة المشاريع عليها وبيعها.
عمان-الأردن	شراء العقارات الأراضي وتطويرها وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها أو تأجيرها.
عمان-الأردن	تنفيذ كافة المشاريع التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة وإدارة المقاولات الخاصة بتلك المشاريع.
عمان-الأردن	إعداد وتحضير القوائم الخرسانية مسبقة الصنع والمنتجات الخرسانية.
عمان-الأردن	تصنيع وتشكيل الإختباب لصناعة الأبواب والأثاث تشكيل وتصنيع ومصب نوافذ البلاستيك والالمنيوم.
عمان-الأردن	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان الأصغر بكثافة لروادها وإقامة وإدارة وتملك المنتجعات السياحية.
عمان-الأردن	إنشاء المجمعات التجارية وتأجيرها وشراء وبيع العقارات والأراضي.
عمان-الأردن	إقامة المشاريع السكنية والمجمعات التجارية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وفرزها وإقامة وتملك المنتجعات السياحية.
عمان-الأردن	تنفيذ أعمال المقاولات ومخصصة بأعمال الإلكتروميكانيك.
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها

\* هناك قيد حجز على حصص الشركة الأم في شركاتها التابعة مقابل قرضاً مرفوعة ضد المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

\* بين الجدول التالي المركز المالي والأداء المالي للشركات التابعة كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ :

الربح (الخسارة) السنة	مجموع الإيرادات	مجموع المطالبات	مجموع الموجودات	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٢٧٨,٨٩٦	-	٦,٦٦٦,١٥٠	٢٧,٤٦٦,٩٠٠	الشركة الاندلسية للمتجات السياحية والمشاريع الإسكانية
(٢٧٤,٣٠٦)	٢,٠٨٨,٥١٨	١٩,٤٥١,٨٥٣	٢٢,٧٣٠,٥٠٦	شركة القيس للتطوير العقاري
(٩,٤١٩)	-	١٩٠,٥٠٠	٣,٥٩٤,٨٣٣	شركة الطراز للمقاولات الإنشائية
(٣٣٦,١٨٧)	-	٧,٨٨٢,٢١٠	٦,١٩٢,١٨٨	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(١٣٠,٨٤٥)	-	٣,١٤٨,٠٧٠	٢,٥٥٨,٩٢٦	شركة المداريون للصناعات التجميعية
(١٤,٢٩٠)	-	٦,١٦٤,١٧٠	٥,٥١٧,٦٢١	شركة تعمير للاستثمارات
(٤,٩٢٢)	-	٣٥,٤٤٣	-	شركة رويط للتطوير العقاري
(١٧٥,٨٧١)	١,٥٩٩,٩٣١	١٨,٩٦٢,٠٦٩	٢٠,٦٣٣,٨٩	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٩,٥٥٦)	-	٢٩٧,٥٦١	٥	شركة تنفيذ للمقاولات
(٤٨٤)	-	١,١٦٤	١,١٣٦,٥٢٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(٤١٣)	-	١,٠٩٣	١,٩٤٤,٨٠٠	شركة القيس الأرضي للتطوير العقاري
(٤٦٣)	-	١,١٥٣	٣٦٤,٣٧٣	شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري

\*قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠١٩ باستكمال اجراءات تلك اربع شركات جديدة بنسبة تلك ١٠٠% والتي تمثل حصص المجموعة في الشركة الحليفة "شركة المها للإستثمارات العقارية" كما هو موضح في إيضاح رقم (١١).

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

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

يتضح مفهوم السيطرة عند تحقق ثلاث عناصر وهي:

- ١- سلطة المستثمر على الجهة المستثمر بها،
  - ٢- تعرض المستثمر للعوائد المتغيرة الناتجة من شراكته مع الجهة المستثمر بها أو حقوقه فيها
  - ٣- قدرة المستثمر على استخدام تلك السلطة على الجهة المستثمر بها للتأثير في مبلغ عوائد المستثمر.
- ينبغي على الشركة الأم بأن تقوم بإعادة تقدير مدى سيطرتها على الشركة التابعة في حال تواجد ظروف تشير إلى حدوث تغيير في البنود المذكورة أعلاه.
- يتم تسجيل قيمة التملك بالقيمة العادلة لصادفي الأصول المستحوذ عليها. ويتم بشكل سنوي اختبار أي تدني في قيمة الشهرة.
- يتم الاعتراف بأي ربح من شراء صفقة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي حين تكبد تكاليف إضافية يتم تسجيلها إلا إذا كانت متصلة بالديون أو بالأوراق المالية.
- إن قيمة المنافع الناتجة عن عملية الاندماج لا تشمل المبالغ الناتجة عن تسوية العلاقات ما قبل عملية الاندماج. ويتم قيد هذه المبالغ في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد.
- يتم قياس الالتزامات المحتملة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ إذا تم تصنيفها كحقوق ملكية، ويتم معالجة أية معاملات ضمن حقوق الملكية. على خلاف ذلك فإن أية تغيرات على القيمة العادلة للالتزامات المحتملة يتم قيدها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.
- يتم قياس أي تغير في حصة ملكية شركة تابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة لحقوق المساهمين وهذا يعني عدم الاعتراف بأي ربح أو خسارة حصلت من هذه التغيرات ضمن بيان الأرباح والخسائر وإن عدم حدوث تغير في القيمة الدفترية للموجودات الشركة 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 المعلومات 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 الإقرار بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.



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 ٢٠٢١

#### • الأحكام

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 ٢٠٢١ والتي تنطوي على مخاطر كبيرة ناتجة عن إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات والمطلوبات في السنة المالية تتضمن :

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.
- الاعتراف بقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الرئيسية حول احتمالية وحجم تدفقات 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 الإنتاجية في المستقبل.
- تقوم الإدارة بتقدير مصروف ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والتعليمات السارية، ويتم تدقيق هذا التقدير من قبل المستشار الضريبي للشركة.

#### قياس القيمة العادلة:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد الالتزام 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.

وقد تقرر الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة في الحالتين التاليتين.

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 ٢٠٢١

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 اشراف جميع قياسات القيمة العادلة المهمة وما يتضمنه المستوى الثالث من القيمة العادلة والتقارير المباشرة للمدير المالي او من بنوبه. ويقوم فريق التقييم بمراجعة المدخلات المهمة التي لا يمكن تتبعها وتقييم التعديلات.  
إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيمة العادلة، كنقل وسائل أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها أن 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 جديرة 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 وتعترف المجموعة بالتحويل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية السنة.

تعتقد الادارة بأن تقديراتها وافتراساتها 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 ٢٠٢٠ باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة المبينة في إيضاح (٤) والتي أصبحت سارية المفعول ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١، حيث لم يكن لتطبيق هذه المعايير الجديدة والمعايير المعدلة تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية للمجموعة:

أ. الأدوات المالية

- الاعتراف والقياس الأولي للموجودات والمطلوبات المالية:

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

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

- 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.



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 ٢٠٢١

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 الشركة 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، للشركة 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 إذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

**تقييم نموذج الأعمال:**

تقوم الشركة بتقييم لأهداف نموذج الأعمال الذي يتم خلاله الاحتفاظ الموجودات 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 الشركة.
- 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 معاملات التي لا تستوفي شروط الغاء الاعتراف كمبيعات لهذا الغرض تماشياً مع اعتراف الشركة 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.

**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 للنقد وللخاطر الائتمانية المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة زمنية معينة وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

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 ٢٠٢١

في تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة، أخذت الشركة 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 الشركة 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 الشركة بالتدفقات النقدية من الموجودات المحددة.
- وتتفق ميزة الدفع المسبق مع الدفعات لأصل الدين فقط ومعدل الفائدة إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري مبلغ 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 إبتعاد 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 الشركة 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 الشركة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية ولا تحتفظ بالسيطرة على هذه الموجودات المالية.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي، ولكنها تحتفظ إما بكل أو جوهرياً بجميع مخاطر ومنافع الموجودات المحولة. في هذه الحالات، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المنقولة.



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 ٢٠٢١

#### المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضا 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 ينطفي ويُدْرَجُ 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 تعويضا 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 لنقدية، 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 الشركة بمخصص الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة؛

- استثمارات الديون من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و

- الموجودات التعاقدية.

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

تقوم الشركة 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.

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 الشركة 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 للشركة والتقييم الائتماني المدروس، بما في ذلك المعلومات المستقبلية.

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

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 ٢٠٢١

- تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة عندما:
  - من غير المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى الشركة بالكامل، دون الرجوع من جانب الشركة إلى إجراءات مثل تسجيل الضمانة (إن وجدت) ؛ أو
  - تجاوز تاريخ، الموجودات المالية أكثر من ١٢٠ يوماً.
- تعتبر الشركة الموجودات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان للموجودات المالية "الدرجة الاستثمارية".
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع التعثرات المحتملة خلال العمر المتوقع من الأداة المالية.
- تعتبر تكلفة الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن الأحداث الافتراضية الممكنة بعد ١٢ شهراً ضمن تاريخ الإبلاغ (أو لفترة أقصر إذا كان العمر المتوقع أقل من ١٢ شهراً)
- ان أقصى دورة في تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى دورة تعاقدية تكون فيها الشركة 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 للمقرض أو المصدر للأداة المالية؛
  - التخلف عن السداد.
  - إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل المجموعة بشروط لا تعتبرها المجموعة بطريقة أخرى.
  - من المحتمل أن يدخل المقرض في حالة إفلاس أو أي إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
  - عدم وجود سوق نشط للأدوات المالية بسبب الصعوبات المالية.

#### عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر الائتمانية 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 الإيجار على الدفع من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

#### 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.



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 ٢٠٢١

- هـ. أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ  
تظهر الأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشتمل الكلف على النفقات المتكبدة على المشاريع قيد التنفيذ أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها على هذه المشاريع، ولا يتم استهلاك المشاريع قيد التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام أو للبيع. تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة 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 للشركة 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 برسم البيع.  
تظهر الموجودات المتداولة المحتفظ بها برسم البيع بقيمتها المدرجة أو بقيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أيهما أقل. عند تصنيفها كموجودات متداولة محتفظ بها برسم 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 الراهنة. يتكون بند المخزون من مخزون الأراضي، مواد البناء كون نشاط المجموعة الرئيسي هو تطوير وبيع العقارات. تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.
- ط. الاستثمارات العقارية  
الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه إما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات 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 المتأنية عندما تقوم المجموعة بنقل المنافع والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية البضاعة إلى المشتري ومن المحتمل استرداد عائدها النقدي، عندما يكون من الممكن احتساب التكاليف المتكبدة أو التي سيتم تكبدها في عملية البيع بشكل موثوق. وعندما لا تكون المجموعة في وضع تمارس فيه حكم فعلي لهذه البضاعة، عندها يمكنها تحديد الإيراد من عملية البيع بشكل موثوق. عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بعملية البيع. وإذا كان من المحتمل قياس الخصم بشكل موثوق على أن يسجل الخصم من الإيرادات أو المبيعات كما هو معترف به.
- تقوم المجموعة بتوليد إيرادات بشكل أساسي من الخدمات المقدمة لعملائه. يتم قياس الإيرادات بناءً على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل. حيث تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة في وقت محدد أو بمرور الوقت على سلعة أو خدمة إلى عميل بما يتوافق مع المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) كما يلي:

  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) يفي السعر المجموع بالتزام الأداء في وقت محدد أو بمرور الوقت.

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 ٢٠٢١

- تقي المجموعة بالالتزام الأداء ويعترف بالإيرادات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:
- يتلقى العميل ويستهلك الفوائد في نفس وقت أداء المجموعة للخدمة أو للسلعة؛ أو
  - أداء المجموعة يخلق أو يحسن الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
  - لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل للمجموعة ولدى المجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى الآن.
- ك. المعاملات بالعملة الأجنبية
- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

#### ل. القيمة العادلة للموجودات المالية

"القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام ضمن معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في حال وجود الأصل. في حالة عدم وجود الأصل يستخدم سعر السوق الأكثر فائدة، التي لدى المجموعة امكانية الوصول اليه في هذا التاريخ، تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء، عدد من السياسات المحاسبية والافصاحات للمجموعة تتطلب قياس بالقيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وغير المالية.

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

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 التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

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



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 ٢٠٢١

#### س. مصاريف التمويل

تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الاقتراض. يتم الاعتراف بكل تكاليف الاقتراض 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 والمحمّل تراجع عائداتها.

#### ف. ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل إلا إذا كان يتعلق باندماج الأعمال، كما يعترف بالضريبة المتعلقة بنود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بنود الدخل الشامل الموحد الآخر ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية إضافة إلى أي تسويات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ، البيانات المالية الموحدة هذا وتم الأخذ بعين الاعتبار أثر التعديلات على قانون ضريبة الدخل المعدل رقم ٣٨ لعام ٢٠١٨ في احتساب الموجودات الضريبية المؤجلة كما في تاريخ، البيانات المالية.
- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس المجموعة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي، أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.
- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.
- تحتسب الضرائب الحالية المستحقة بمعدل ضريبة دخل ٢٠ % في عمان و ٥ % في العقبة و ١ % للمساهمة الوطنية وفقاً لقانون ضريبة الدخل السائد الجديد في المملكة الأردنية الهاشمية.

#### ٤) المعايير أو التعديلات الجديدة لعام ٢٠٢١ والمتطلبات للفترة القادمة

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

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

### 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

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

الصناعات	العقارات	أعمال المقاولات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			
صافي إيرادات القطاع	١٢٢,٩١٥	-	١٢٢,٩١٥
مصروف تدني	(١,٩٨٤,٢٦٨)	-	(٢,٤٢٣,٠٠٤)
مخصص قضايا	(٣٩٠,٠٦٢)	(٣,٢٥٨)	(٣٩٣,٤٤٤)
مخصص غرامات ضريبة دخل	(٩,٣٦٨)	(١,١٤٦)	(١٠,٥١٤)
مصاريف إدارية وإيرادات أخرى	(٦٠٦,٩٢٢)	(٢٥,٩٧٠)	(٧٤٩,٩٥١)
خسارة القطاع	(٥٥٥,٩١٩)	(٣٠,٣٧٤)	(٣,٤٥٣,٩٩٨)
إجمالي موجودات القطاع	٨,٩٥٠,٣٩٧	٩٤	٧٣,٢٨٣,٤٤٣
إجمالي مطلوبات القطاع	٢٣٦,٧٨٧	٤٠٢,٩٢٠	٢٦,٦٩٢,٤٣٢

#### ب. القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة جميع أنشطتها من داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

### ٦. استثمارات عقارية

كما في ٣١ كانون الأول	٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار	دينار
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤
(٦,٢٢٢,٦٧٠)	(٦,٣٧٨,٣١٨)	(٦,٣٧٨,٣١٨)
٨,٦٤٨,٤٦٤	٨,٤٩٢,٨١٦	٨,٤٩٢,٨١٦

الكلفة

يطرح: مخصص تدني\*

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 ٢٠٢١

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٥,٨٣٢,٧٧٤	٦,٢٢٢,٦٧٠	رصيد بداية السنة
٣٨٩,٨٩٦	١٥٥,٦٤٨	مصرفوف تدني استثمارات عقارية خلال السنة
٦,٢٢٢,٦٧٠	٦,٣٧٨,٣١٨	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 ٨,٤٩٢,٨١٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة وقد بلغ معدل القيمة العادلة لهذه الاستثمارات حسب تقدير ثلاثة مخمنين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والأراضي ما قيمته ٨,٤٩٢,٨١٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١					
٧ أرضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ					
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١					
المجموع الكلي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الاناسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)	الرصيد في بداية السنة
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	إضافات
٦٨,٨٥٦,٢٧٦	٢٠,٢٣,٣٣١	٦,٣١٤,٢٦٤	٢٩,٣٣٥,٩٦٦	١٣,٠٠٢,٧١٥	المحلول لمخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)
٥١٢,٧٠٧	-	١,١٥٣	٤٥١,٤٥٧	٦٠,٠٩٧	المحلول من مخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)
(٢,٩١٠,٨٢٤)	-	-	(٩٧٩,٣٣٨)	(١,٩٣٢,٤٨٦)	مخصص كئي
-	-	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
(٧٧,١٧١,٦٠٣)	(١٤,٧٤٠,٠٢٢)	(٢,٥٥١,٠٤٧)	(٨,٩٤٦,١١٥)	(٩٣٤,٤١٩)	
٣٩,٢٨٦,٥٥٦	٥,٤٦٣,٣٠٩	٣,٧٦٤,٣٧٠	١٩,٨٦١,٩٧٠	١٠,١٩٦,٩٠٧	
المجموع الكلي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الاناسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشروع مدينة الشرق (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	الرصيد في بداية السنة
٧٢,٧٠٣,٤٥٣	٢٠,٢٣,٣٣١	٧,١٠٩,١٠٤	٣١,١٠٨,٩٤٣	١٤,٢٨٢,٠٧٥	إضافات
٣٣٥,٥٢٥	-	٢,٧٥٢	٢٤٣,٨٩١	٨٨,٨٨٢	المحلول لمخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)
(٤,٢٥٥,٧٩٨)	-	(٧٩٧,٥٩٢)	(٢,٠١٦,٨٦٨)	(١,٤٤١,٣٣٨)	المحلول من مخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)
٧٣,٠٩٦	-	-	-	٧٣,٠٩٦	مخصص كئي
(٢٦,٩٧٢,٩٢١)	(١٤,٨٢٢,٣٨٨)	(٢,٦٢٩,٩٣٣)	(٨,٥٠١,٧١٣)	(١,٠١٨,٨٨٨)	الرصيد في نهاية السنة
٤١,٨٨٣,٣٥٥	٥,٣٨٠,٩٤٣	٣,٦٨٤,٣٣٢	٢٠,٨٣٤,٢٥٣	١١,٩٨٣,٨٢٧	

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

٧ أرضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

الرصيد في بداية السنة  
إضافات  
المحلول لمخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)  
المحلول من مخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)  
مخصص كئي  
الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

الرصيد في بداية السنة  
إضافات  
المحلول لمخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)  
المحلول من مخزون وقل مدة للبيع إيضاح (١٣)  
مخصص كئي  
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 ٢٠٢١  
ان الحركة الحاصلة على مخصص التدني كما يلي:-

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٢٦,٨٦٣,٦٢١	٢٦,٩٧٢,٩٢١
٧٢٨,١٢٣	٧١٢,٥٧٥
(٦١٨,٨٢٣)	(٣١٣,٧٥٩)
-	(٢٠٠,١٣٤)
٢٦,٩٧٢,٩٢١	٢٧,١٧١,٦٠٣

الرصيد كما في بداية السنة  
إضافات على المخصص  
محول لمخزون فلل معدة للبيع إيضاح (١٣)  
محول لمخصص صيانة واستكمال فلل مباعة

الرصيد كما في نهاية السنة

- 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 إسكاني هذا وقد ألت 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 وعلى مراحل، تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال الأعمال بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ٧,٠٥٢,٦٢٥ دينار. تتمثل خطة الشركة بتمويلها بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال بيع بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة أو بيع المشروع على مراحل والاستفادة من عوائد كل مرحلة في تطوير المراحل التالية، أو استقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع. قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني قيمة مشروع مدينة الشرق بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع إيضاح رقم (١٣) لعكس القيمة العادلة للمشروع وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ٢٤,٦٦٨ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ دينار 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 ٢٠٢١ قامت المجموعة بإتمام عمليات البيع والتنازل عن ٣١ فيلا (٢٠٢٠: ٢٩ فلل).
- 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 ألت ملكية هذه الأراضي لشركة منتجج البحر الأحمر للتطوير العقاري بموجب اتفاقية إحالة 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 انجاز المشروع. تم تقسيم المشروع الى خمسة مراحل تمتد فترة انجازها الى ثلاث سنوات، وبكلفة استكمال اجمالية تقديرية بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (١٦,٧٢٨,٠٤٣) دينار وذلك بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال بيع بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة أو بيع المشروع على مراحل والاستفادة من عوائد كل مرحلة في تطوير المراحل التالية، أو استقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع. قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني لقيمة مشروع منتجج البحر الأحمر بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع إيضاح رقم (١٣) وذلك ليبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ٥٧٩,٤٤٣ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ 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 ٢٠٢١ من اتمام تنازل وتسليم فلل عدد ١٠ في المشروع (٢٠٢٠: ١٤ فيلا). وحصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢١ على تمديد لفترة الإنتهاء من المشرع حتى ٣١ آذار ٢٠٢٣، كما حصلت الشركة على موافقة للاعفاء من الغرامات المترتبة نتيجة التأخير في تنفيذ المشروع معلقة بالالتزام بالمدد الزمنية الممنوحة.



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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٣. تقوم الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية ببناء فلل على أراضي تم شراؤها لهذا الغرض من اجل بيعها . خلال العام ٢٠١٤ تم استبعاد / التنازل عن فلل وأراضي من مشروع الاندلسية بكلفة ٥٢ مليون دينار وذلك وفقاً لإتفاقيات إعادة هيكلة المديونية وملحقاتها مع بنوك محلية بالإضافة لتسويات المديونية المستحقة على المجموعة. قامت المجموعة باجراء اختبار تدني لقيمة مشروع الاندلسية بما يخص أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع آخذين بعين الاعتبار ان هنالك وعود بالبيع لمعظم الفلل وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ١٠٢,٥٩٦ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ بالإنهاء من كافة أعمال التشطيب للنادي الصحي وأعمال البنية التحتية، اضافة الى تمكينا من استصدار أذن اشغال للنادي.

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

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

قامت المجموعة في ٢٠٢١ بدراسة تدني قيمة مشروع اهل العزم وقد نتج عن ذلك عكس مخصص تدني بمبلغ ٨٢,٣٦٦ دينار ليصبح رصيد المخصص ١٤,٧٤٠,٠٢٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١. هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاث مقيمين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ بمتابعة المؤسسة بخصوص الخطة المقدمة ولكن لم يتم الانتهاء من الموضوع مما دفع المجموعة الى البدء باتخاذ اجراءات قانونية حفاظا على حقوق المجموعة ومساهمتها، نجم عن هذه الاجراءات قيام المؤسسة العامة للتطوير الحضري بابلاغ المجموعة بأن الاتفاقية منتهية قانونياً. تقوم إدارة المجموعة حالياً بمناقشة الخيارات المطروحة مع المؤسسة لتحديد آلية الاستمرار بخصوص هذا المشروع ونجم عن هذه النقاشات الاتفاق على وقف إجراءات التحكيم بموجب الكتاب الذي تم توقيعه 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 نهاية عام ٢٠٢١، قامت المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري بإقامة دعوى قضائية ضد المجموعة لمنع معارضة منفعة عقار وإزالة المنشآت والتعويض بالمصاريف المرتبطة بها. إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الاتفاقية تنص على تعويض المجموعة بالأعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الاتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات. اما بالنسبة للمطالبة بأتعاب تقييم الأعمال المنجزة من المشروع حتى الآن فقد تم أخذ المخصص الخاص بها وبالنسبة لإزالة الأعمال دون المواصفات تعتبر غير جوهريه برأي الإدارة ومع ذلك فإنه قد تم تثبيت التدني والمخصصات الخاصة بها وفقاً لتقييم المخبنيين 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.

\* إن بند أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ بصافي قيمة دفترية ٣٩,٢٨٦,٥٥٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٤١,٨٨٣,٣٥٥ دينار) محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

### (٨) أراضي برسم الاستغلال والتطوير

كما يرد في إيضاح رقم (١١) نتج عن عملية استملاك الشركات التابعة (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القبس الأردني للتطوير العقاري) بموجب إتفاقية التسوية التي تمت فيما بين المجموعة والشركة الحليفة (شركة المها للتطوير العقاري) تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٣,٤٤٥,٦٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه ثلاثة قطع أراضي 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 اذن الاشغال، حيث أنه ووفقاً لملاحق الاتفاقية الموقع بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠١٧ فإن فترة استكمال المشروع تمتد لمدة ٦ سنوات من تاريخ توقيع ملحق الإتفاقية ، هذا وما زالت لدى إدارة المجموعة النية بإستكمال مراحل تطبيق المشروع ضمن الفترة المحددة.

إن بند أراضي برسم الاستغلال والتطوير البالغ صافي قيمتها الدفترية ٣,٤٤٥,٦٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣,١٥٦,٩٥٤	٣,١٥٦,٩٥٤	دفعات على حساب اقتناء أراضي
٦٤٧,٦٦٢	٦٤٧,٦٦٢	مصاريف تطوير الأراضي
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	الرصيد

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	رصيد كلفة أراضي برسم الإستغلال والتطوير
(٣٥٨,٩٢٢)	(٣٥٨,٩٢٢)	مخصص التدني*
٣,٤٤٥,٦٩٤	٣,٤٤٥,٦٩٤	المجموع

قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني لقيمة هذا البند ولم ينتج عن ذلك مصروف تدني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢٨٨,٠٩٠) هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٧٠,٨٣٢	٣٥٨,٩٢٢	الرصيد في بداية السنة
٢٨٨,٠٩٠	-	إضافات
٣٥٨,٩٢٢	٣٥٨,٩٢٢	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 ٢٠٢١

**٩) مخزون الأراضي**

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٥,٨٧٢,١٣٠	٥,٩٥٤,٤٣٢	أراضي مفروزة
٣,٧١٣,٠٦٢	٤,٥١٠,٨٣٨	أراضي غير مفروزة
٩,٥٨٥,١٩٢	١٠,٤٦٥,٢٧٠	المجموع

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٣,٦٨٧,١٧٧	١٣,٦٢٧,٠٣٤	الكلفة*
(٦٠,١٤٣)	-	استبعاد بالكلفة
(٤,٠٤١,٨٤٢)	(٣,١٦١,٧٦٤)	ينزل: مخصص تدني مخزون الأراضي**
٩,٥٨٥,١٩٢	١٠,٤٦٥,٢٧٠	المجموع

\* يتضمن هذا البند أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ١٠,٤٦٥,٢٧٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٩,٥٨٥,١٩٢ دينار) محجوزاً عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.  
بلغ معدل القيمة العادلة للأراضي وفقاً لتقييم خبراء عقاريين مرخصين من دائرة المساحة و الأراضي ١٠,٥٠٦,٦٣١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٩,٦١٠,٠٤٣ دينار).

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

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣,٣٠٠,٩٤٢	٤,٠٤١,٨٤٢	الرصيد في بداية السنة
٧٤٠,٩٠٠	(٨٨٠,٠٧٨)	(المسترد من) خسائر التدني خلال السنة
٤,٠٤١,٨٤٢	٣,١٦١,٧٦٤	الرصيد كما في نهاية السنة

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(١٠) ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	الميلات* دينار	أجهزة حاسوب وبرامج دينار	أجهزة ومعدات دينار	الأثاث والمفروشات دينار	مباني ومعدات مشاريع دينار	الكلية
١,٢٣٣,٨٦٣	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	٩٥,٢٩٠	٨٧,٨٨٢	٤٠٧,١٣٧	٢٠٢١ الرصيد كما في ١ كانون الثاني إضافات استبعادات
١,٤٣٩ (١٦,٥٢١)	-	-	٧٥٥	٦٨٤	- (١٦,٥٢١)	
١,٢١٨,٧٨١	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	٩٦,٠٤٥	٨٨,٥٦٦	٣٩٠,٦١٦	٢٠٢١ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
١,٢٢٦,٤٦٣	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٠,٧٥٢	٨٥,٤٩١	٤٠٦,٦٨٠	٢٠٢١ الرصيد كما في ١ كانون الثاني استهلاك السنة استبعادات
٢,٤٧٧ (١٦,٥٢١)	-	-	١,٦٩٥	٦٤٧	١٣٥ (١٦,٥٢١)	
١,٢١٢,٤١٩	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٢,٤٤٧	٨٦,١٣٨	٣٩٠,٢٩٤	٢٠٢١ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
١,٥٠٨,٥٢٤	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٧٧,١٥٦	١٥٩,١٦٦	٥٢٨,٦٤٨	٢٠٢٠ الرصيد كما في ١ كانون الثاني إضافات استبعادات
٧٩٢ (٢٧٥,٤٥٢)	-	-	٤٦٤ (٨٢,٣٣٠)	٣٢٨ (٧١,٦١٧)	- (١٢١,٥١١)	
١,٢٣٣,٨٦٣	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	٩٥,٢٩٠	٨٧,٨٨٢	٤٠٧,١٣٧	٢٠٢٠ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
١,٤٩٨,٠٩٦	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٦٤	١٧٠,٧٨٦	١٥٦,٣٥	٥٢٨,٠١٠	٢٠٢٠ الرصيد كما في ١ كانون الثاني استهلاك السنة استبعادات
٣,٦٧٥ (٢٧٥,٣٠٨)	-	٢٧٥	٢,٣٤٠ (٨٢,٣٧٤)	٩٢٥ (٧١,٤٦٩)	١٣٥ (١٢١,٤٦٥)	
١,٢٢٦,٤٦٣	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٠,٧٥٢	٨٥,٤٩١	٤٠٦,٦٨٠	٢٠٢٠ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٦,٣٦٢	٩	٥	٣,٥٩٨	٢,٤٢٨	٣٢٢	٢٠٢١ صافي القيمة المتبقية كما في ٣١ كانون الأول
٧,٤٠٠	٩	٥	٤,٥٣٨	٢,٣٩١	٤٥٧	٢٠٢٠ صافي القيمة المتبقية كما في ٣١ كانون الأول

\* يتضمن بند الممتلكات والمعدات سيارات بلغت صافي قيمتها التقديرية ٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٩,٢٠٢ دينار) محووز عليها مقابل قضائيا 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 ٢٠٢١

(١١) استثمارات في شركة حليفة

يمثل هذا البند الاستثمار في شركة المها للتطوير العقاري

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٣,٣٣٪	٣٣,٣٣٪	نسبة الإستثمار
٨	٨	الموجودات غير المتداولة
١١,٩٦٠,٧١٦	١١,٩٢١,٨٩٩	الموجودات المتداولة
٣٤,٨٦٨	٢٦	المطلوبات غير المتداولة
١١,٩٢٥,٨٥٦	١١,٩٢١,٨٨١	صافي الأصول
-	-	الإيرادات
-	-	كلفة الإيرادات
(١٦,٥٩٥)	(٣,٩٧٤)	المصاريف الإدارية
(١٦,٥٩٥)	(٣,٩٧٤)	الدخل الشامل للسنة
(٥,٥٣٢)	(١,٣٢٥)	حصة المجموعة من الدخل الشامل للسنة

تتمثل الحركة على حساب استثمار في شركة حليفة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣,٩٨٠,٨١٨	٢٩,١٥٣	الرصيد في بداية السنة
(٥,٥٣٢)	(١,٣٢٥)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٣,٩٤٦,١٣٣)	(٢٥,٣٣٦)	المحول من مطلوب لطرف ذو علاقة سنوات سابقة
٢٩,١٥٣	٢,٤٩٢	الرصيد في نهاية السنة

تمتلك شركة المها للتطوير العقاري أراضي بلغت قيمتها العادلة ١٢,٥٥٣,٦٨٨ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، حيث قررت هيئة المديرين في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٢ أيلول ٢٠١٠ توزيع هذه الأراضي على مالكي الشركة، علماً بأن حصة المجموعة من القيمة العادلة لهذه الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ تغطي مبلغ الإستثمار في المجموعة وقيمة الذمة المدينة المطلوبة من المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، هذا وقد قامت شركة المها خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٨ بالبدء بإجراءات البيع والتنازل و توزيع الأراضي (شركاتها التابعة) على مالكي الشركة وفقاً لإجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ علماً انه تم استكمال إجراءات التنازل لدى الدوائر الرسمية المعنية خلال شهر نيسان ٢٠١٩، نتج عن هذه العملية تملك شركة القيس للتطوير العقاري (شركة تابعة للمجموعة) لأربع شركات بنسبة ملكية ١٠٠٪ (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القيس الأردني للتطوير العقاري، شركة نور المها للتطوير العقاري) قامت المجموعة لاحقاً ببيع إحدى هذه الشركات (شركة نور المها للتطوير العقاري) خلال عام ٢٠١٩.

وتم توحيد نتائج هذه الشركات في البيانات المالية الموحدة المرفقة، نتج عن هذا التوحيد تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغ صافي القيمة الدفترية ٣,٤٤٥,٦٩٤ دينار أردني والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه ثلاثة قطع أراضي لغايات التطوير وإنشاء المشاريع في منطقة الزرقاء وفقاً للاتفاقية الموقعة فيما بين هذه الشركات ومؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها.

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

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

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٢	٢
١	١
١,٥٤٥	٤,٢١٠
١,٥٤٨	٤,٢١٣

أسهم شركات محلية:

شركة المستثمرون العرب المتحدون (موقوفة عن التداول) \*  
شركة عنوان للاستثمار - الأردن (تحت التصفية) \*  
شركة القدس للصناعات الخرسانية\*

\*تتضمن أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون ما مجموعه ١٠٩,٦٠٠ سهم محجوزة بأمر من قبل المحكمة،  
تتضمن أسهم شركة عنوان للاستثمار (تحت التصفية) ما مجموعه ١١,٨٣١ سهم محجوزة بأمر من قبل المحكمة،  
تتضمن أسهم شركة القدس للصناعات الخرسانية ما مجموعه ٥,٣٢٩ سهم محجوزة لغايات العضوية.

فيما يلي ملخص الحركة على التغير في احتياطي القيمة العادلة:

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
(٢٨٦,٥١٩)	(٢٨٦,٥١٩)
-	٢,٦٦٥
(٢٨٦,٥١٩)	(٢٨٣,٨٥٤)

الرصيد كما في بداية السنة

التغير في القيمة العادلة

صافي القيمة العادلة

(١٣) مخزون فلل معدة للبيع

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٥,٨٣٧,٤١٧	٤,٤٠٢,٩٦١
(١,٢٥٠,١٧١)	(٩٠٦,٥٣٥)
٤,٥٨٧,٢٤٦	٣,٤٩٦,٤٢٦

مخزون فلل معدة للبيع \*

مخصص تدني فلل معدة للبيع \*\*

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

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٦,٩١٧,٥٨٥	٥,٨٣٧,٤١٧
٤,٢٥٥,٧٩٨	٢,٩١٠,٨٢٤
(٧٣,٠٩٦)	-
١٩٠,٠٥٧	٢٦,١٨٠
(٥,٤٥٢,٩٢٧)	(٤,٣٧١,٤٦٠)
٥,٨٣٧,٤١٧	٤,٤٠٢,٩٦١

رصيد بداية السنة

المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ  
إيضاح (٧)

المحول لأراضي تحت التطوير و مشاريع 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 ٢٠٢١

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٩٧٦,٥٣٣	١,٢٥٠,١٧١	الرصيد في بداية السنة
٢٢٧,١٥٥	-	إضافات
-	(٨٨,٢٣٤)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
٦١٨,٨٢٣	٣١٣,٧٥٩	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ (إيضاح ٧)
(٥٧٢,٣٤٠)	(٥٦٩,١٦١)	المستخدم خلال السنة - فلل مبيعة
١,٢٥٠,١٧١	٩٠٦,٥٣٥	الرصيد في نهاية السنة

ان هذا البند يمثل الفلل الجاهزة للتسليم الفوري للعملاء وفق دراسات الدائرة الهندسية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.  
\*إن مخزون فلل معدة للبيع بصافي قيمة دفترية ٣,٤٩٦,٤٢٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠):  
٤,٥٨٧,٢٤٦ (دينار) محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

#### ١٤) مخزون مواد بناء

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢,٩٢١,٢٧٦	٢,٩٠١,٤١٧	مواد خام
(١٨٢,١٠٥)	(٢٢٨,١١٥)	يطرح: مخصص تدني مخزون مواد بناء*
٢,٧٣٩,١٧١	٢,٦٧٣,٣٠٢	

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٨٠,٠٩٩	١٨٢,١٠٥	الرصيد بداية السنة
٢,٠٠٦	٤٦,٠١٠	إضافات خلال السنة
١٨٢,١٠٥	٢٢٨,١١٥	الرصيد في نهاية السنة

وفقا لتقديرات الإدارة فإن النسبة الأكبر من رصيد مخزون مواد البناء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ سوف يتم استغلالها لإستكمال مشاريع المجموعة المبينة في إيضاح رقم (٧) وليست لغايات البيع لأطراف خارجية.

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

(١٥) ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢,٢٥٤,٠٠٥	٢,٢٥٣,٩٢٤	ذمم مدينة *
٤,٥٠٣,٣٧٠	٤,٥٠٣,٣٧٠	شيكات برسم التحصيل **
٦,٧٥٧,٣٧٥	٦,٧٥٧,٢٩٤	
٨٤٥,٣٩٢	٨٧٢,٩٨١	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٣٩,٨٦٨	٣٩,٢٠٥	مصاريف مدفوعة مقدما
٣٥٤,١٢٥	٢٠٣,٩٤٤	تأمينات مستردة
٥٩,٨٢٩	٥٩,٨٢٩	امانات ضريبة المبيعات
٥٦,٤٧٢	٥٦,٥٠٨	امانات ضريبة دخل مستخدمين و أخرى
١,٨٠٨	١,٩٢٥	أخرى
٨,١١٤,٨٦٩	٧,٩٩١,٦٨٦	مجموع ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
(٦,٠٣١,٤٩١)	(٦,٠٨٩,٥٢٧)	يطرح: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ***
٢,٠٨٣,٣٧٨	١,٩٠٢,١٥٩	

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

بلغت حصة المجموعة من القيمة العادلة لهذه الأرض كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ما قيمته ١,٥٦٤,٧٨٥ دينار، هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للأرض من خلال ثلاث مقيمين معتمدين من دائرة المساحة والأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

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

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٦,٠٥٩,٢٤١	٦,٠٣١,٤٩١	الرصيد في بداية السنة
(٢٥,٢٦٢)	(٥,١٠٥)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
-	٦٣,١٤١	اضافات خلال السنة
(٢,٤٨٨)	-	المستخدم خلال السنة
٦,٠٣١,٤٩١	٦,٠٨٩,٥٢٧	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 ٢٠٢١

#### (١٦) رواتب الادارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب الادارة التنفيذية العليا قصيرة الأجل مبلغ ١٢٧,٩٥٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مقابل ١٦٣,٤٦٦ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

#### (١٧) النقد وما في حكمه

كما في ٣١ كانون الاول		بالدينار الأردني
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢,٣٥٥	٣,٢٥٢	نقد في الصندوق
٣٩,٨٤٦	٣٦,٨٣٣	أرصدة لدى البنوك *
٧,١٨٩	٢١,١٠٩	أرصدة نقدية محتجزة
٤٩,٣٩٠	٦١,١٩٤	

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

#### (١٨) موجودات محتفظ بها بنية البيع

تمثل الموجودات المحتفظ بها بنية البيع الآلات -خطوط إنتاج (Wood machines) والمسجلة لدى شركة المداريون للصناعات التشكيلية - استثمارات عقارية والتي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٥٦,٧٧٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (١٥٤,٦٦٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠) قامت إدارة المجموعة بإعداد دراسة حول هذا البند لغايات التحقق انه ينطبق عليه تعريف (موجودات محتفظ بها بنية البيع)، وتبين نتيجة لهذه الدراسة ان إدارة المجموعة تبذل جهودها لغايات بيع هذه الأصول وتحقيق أعلى أرباح ممكنة في ظل أسعار البيع المتواجدة في السوق و بالتالي فإن عدم بيع هذه الأصول خلال السنة كانت نتيجة لظروف خارج سيطرة المجموعة. قامت المجموعة بإثبات تدني بمبلغ ٨٨,٠٥١ دينار بناء على عروض أسعار تم الحصول عليها من قبل أطراف خارجية/ تجار محليين.



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

### (١٩) دفعات مقدمة على حساب مبيعات

المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١	مشروع مدينة الشرق (فلل الجارنيز)	مشروع اهل العزم	مشروع متبوع البحر الأحمر	مشروع الانطسية
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٨٢,٢٤٤,٩١١	٧,٨٠٤,٥٠٢	-	١٧,١٨١,٧٧٥	١٥٧,٢٥٨,٦٣٤
١٣,٩٧٧,٣٧٢	٢٢٢,٦٠٠	٥٣,٦٨٩	١٠,٦١٣,٣٦٠	٣,٠٨٧,٧٢٣
٣,١٣٣	٢٥٣	٢,٠٣٢	٢٦٠	٥٨٨
٧٩٤	٩٤	-	١١٤	٥٨٦
٢,٣٣٩	١٥٩	٢,٠٣٢	١٤٦	٢
٦٧٠	٧٧	-	٢٤	٥٦٩
١٦٢,٥٩٧,٠٩٨	٦,٤٧٥,٢٢٩	-	٣,٥٣٣,٧٨٧	١٥٦,٥٨٨,٠٨٢
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	مشروع مدينة الشرق (فلل الجارنيز)	مشروع اهل العزم	مشروع متبوع البحر الأحمر	مشروع الانطسية
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٧٩,٠٣٤,٣١٨	٤,٤٧٥,٣١٠	-	١٧,٣٠٠,٤٧٤	١٥٧,٢٥٨,٦٣٤
١٥,٢٠٢,٣٠٤	١٧٣,٠٠٠	٥٣,٦٩١	١١,٨٩٧,٨٩٠	٣,٠٧٧,٧٢٣
٣,١٣٣	٢٥٣	٢,٠٣٢	٢٦٠	٥٨٨
٧٤٧	٥١	-	١١٠	٥٨٦
٢,٣٨٦	٢٠٢	٢,٠٣٢	١٥٠	٢
٦٢٩	٤٦	-	١٤	٥٦٩
١٥٨,٦٦٥,١٤٨	٤,١٣٨,٧١٠	-	١,٩٣٨,٣٥٦	١٥٦,٥٨٨,٠٨٢

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
بالدينار الأردني

اجملي قيمة عقود البيع المتوقعة  
اجملي الدفعات المقدمة\*\*  
عدد الوحدات السكنية الإجمالي  
عدد الوحدات السكنية المباعة  
عدد الوحدات السكنية المتبقية  
عدد الوحدات المتنازل عنها\*  
قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها\*



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

\*قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢١ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٣١ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجارندز) وما مجموعه ١٠ وحدات سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

\*قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٠ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢٩ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجارندز) وما مجموعه ١٤ وحدات سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر وما مجموعه ٢ وحدة سكنية 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		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٤,٠٤١,٨٧٠	٢,٤٩٥,٣٨١	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
١١,١٦٠,٤٣٤	١١,٤٨١,٩٩١	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١٥,٢٠٢,٣٠٤	١٣,٩٧٧,٣٧٢	

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

### (٢٠) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٤١,٩٨١	١٧١,٠١٣	مصاريف مستحقة
٥,٥٤٧,١٤٠	٥,٢٩٣,١١٣	ذمم دائنة
١,١٦٨,٠٢٩	٨٨٥,٣١٢	ذمم ومحتجزات مقاولين
١٢١,٠٤٠	١٢٢,٨٢١	اقتطاعات ضريبية
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	أوراق دفع
١٤٠,٠٥٨	١٣٨,١٨٣	مخصص رسوم صندوق دعم التعليم*
٨٧,٦٨٣	٣٠٧,٨٢٨	مخصص صيانة فلل مباعة
٧٥,٩٩٢	٨٨,٢٩١	أخرى
٧,٣٣١,٩٢٣	٧,٠٥٦,٥٦١	

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

### (٢١) مخصص ضريبة الدخل

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١,٠١٤,٤٣٢	٩٣٥,٥٦٣	الرصيد في بداية السنة
١٣,٠٩٨	٢٧٤,٩٤٦	غرامات ضريبية
٤٩٨	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
٢٧,٦٨٢	-	الضريبة المستحقة عن أرباح الفترة السنة
١,٣٨٤	-	مصروف المساهمة الوطنية للسنة
(١٢٠,٤٤٨)	(٢٤١,٩١٢)	ضريبة دخل مدفوعة
(١,٠٨٣)	(١٧٣,٩٥٢)	مخصص انتفت الحاجة إليه
٩٣٥,٥٦٣	٧٩٤,٦٤٥	الرصيد في نهاية السنة

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

\*إن مصروف ضريبة الدخل الظاهر في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر يتكون من:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٧,٦٨٢	-	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة
٤٩٨	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
١,٣٨٤	-	مصروف المساهمة الوطنية للسنة
٢٩,٥٦٤	-	

فيما يلي التسوية بين الخسارة المحاسبية والخسارة الضريبية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(٣,٤٥٣,٩٩٨)	(١,٢٢١,٨٠٧)	الخسارة المحاسبية
١,٥١٦,٩٠٧	(٦٦٧,٨٢٤)	فروقات ضريبية
(١,٩٣٧,٠٩١)	(١,٨٨٩,٦٣١)	الخسارة الضريبية
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل
%١	%١	المساهمة الوطنية
٢٧,٦٨٢	-	ضريبة الدخل المستحقة
١,٣٨٤	-	المساهمة الوطنية المستحقة

تحتسب الضرائب الحالية المستحقة للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٨ والذي بدء العمل به اعتباراً من أول كانون الثاني ٢٠١٩. وبموجب هذا القانون فإن نسبة الضريبة القانونية على الشركة ٢٠٪ بالإضافة إلى المساهمة الوطنية بنسبة ١٪ (٢٠٪ : ٢٠٪ : ١٪).

صدر حجز تحفظي على أموال المجموعة لصالح دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لسداد مطالبات هي حق للدائرة، إلا أن المجموعة إستدركت المخصصات اللازمة لمواجهة تلك المطالبات. لم تقم المجموعة بالاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالخسائر الضريبية غير المستغلة، والفروقات المؤقتة، حيث أن المجموعة لا تتوقع تحقق أرباح ضريبية في المستقبل يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الفروقات المؤقتة.

الوضع الضريبي للشركات ضمن المجموعة:

شركة فينيكس العربية القابضة

تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية السنة المالية ٢٠٢٠.

فيما يلي الوضع الضريبي للشركات التابعة:

الشركة التابعة	الوضع الضريبي
شركة تميمير للاستثمارات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنتين ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة المداريون للصناعات الخرسانية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنتين ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة المداريون للصناعات التشكيلية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنتين ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة تنفيذ للمقاولات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٧، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٨ وولغاية ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

شركة روابط للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٦، تم تقديم اقرارات لضريبة الدخل للسنوات ٢٠١٧ ولغاية ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن، تم تقدير اقرار ٢٠٢٠ وقبول الكشف دون تعديل.
شركة الطراز للمقاولات الانشائية	فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٤ كما تم قبول اقرار عام ٢٠١٧ بنظام العينات، تم تقديم اقرارات السنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن فرع عمان: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٩، تم تقديم اقرار لضريبة الدخل للسنة ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة القبس للتطوير العقاري	فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٤ تم تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٥ ولغاية ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن. كما تم قبول كشف ٢٠١٩. فرع عمان: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية عام ٢٠١٦، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٧ ولغاية ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة الجمل العربي للتطوير العقاري شركة ارض المها للاستثمار و التطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لنهاية عام ٢٠٢٠.
شركة القبس الأردني للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل للأعوام ٢٠١٤ و ٢٠١٥ و ٢٠١٩ و عام ٢٠٢٠، تم تقديم اقرارات للأعوام ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨، خارج المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية ٢٠١٨، تم تقديم اقرار عام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ضمن المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٤، تم تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٥ ولغاية ٢٠٢٠ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.

### (٢٢) مخصص قضايا

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣,٧٦٨,٢٤١	٣,٢٢٢,٦٤٢	الرصيد في بداية السنة
٥٤١,٥١٢	٣٦٤,٥٢٢	إضافات خلال السنة
(١٤٨,٠٦٨)	(٣٥٧,٦٥٢)	مخصص انتفت الحاجة اليه خلال السنة
(٢١,٨٨٩)	(٧,١٩٢)	المدفوع خلال السنة
(٩١٧,١٥٤)	(٣٦٧,٢٩٥)	المحول إلى ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٢٢٢,٦٤٢	٢,٨٥٥,٠٢٥	الرصيد في نهاية السنة

-بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٥,٨٩٦,٧٣٩ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٦,٢١٨,٢٤٧ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة باتخاذ مخصصات بقيمة ٢,٨٥٥,٠٢٥ دينار أردني، يتضمن مبلغ ٢,٣٧٦,٩٨٣ دينار مخصص للإلتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للشركة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية إلتزامات حالية ومستقبلية.

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

### (٢٣) صافي (خسائر) أرباح بيع فلل وأراضي

قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢١ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٣١ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق وما مجموعه ١٠ وحدة سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد (في حين قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٠ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢٩ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق وما مجموعه ١٤ وحدة سكنية ضمن منتجع البحر الأحمر وما مجموعه ٢ وحدة سكنية ضمن مشروع الأندلسية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد).  
تقوم إدارة المجموعة بالاعتراف بإيرادات عملية البيع عند استكمال كافة إجراءات التنازل عن الوحدات السكنية / الأراضي لدى الجهات المعنية.  
خلال عام ٢٠٢١ تم تنفيذ الحجز التحفظي وبيع بالمزاد العلني ٥ فلل نتج عنها خسائر بقيمة (١٧١,٨٠٩) دينار.

### (٢٤) إيرادات ومصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
١٤,٣٢١	٣,٥٠٠
٢٢,٠٥٥	(٢,٨٩٧)
٣٥,٣٢٦	١٣,٨٤٥
٧١,٧٠٢	١٤,٤٤٨

أرباح بيع ممتلكات ومعدات  
(خسائر) إيرادات تسويات قانونية وقضايا منتهية  
أخرى

### (٢٥) مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٣٦١,٢٢٧	٣١٤,٢٢٠
٣٧,٤١١	٣٢,٤٣٦
٣٤,٥٠٧	١٠٤,٦٣٧
٨٦,٢١٤	٩٠,٩٥١
٤٤,٧٥٨	٥٣,٠٣١
٦٥,٤٢٣	٤٣,٢٤٣
٢٨,٤٠٢	٣٧,٩٧٣
٣٥,١٠٠	٣٧,٩٠٨
١٣,٧٧٦	٢٩,٣٤٧
٢١,٢٣٩	٢٨,٣٥٠
١٨,٥٦٠	١٨,٥٦٠
٢٣,٥٢٠	١٨,٠٠١
٣٧,٨١١	١١,٢٤٧
٩,٧٧٨	٩,٥٥٩
١٨,٧٦١	٨,٦٨٥
٧,٤٨٩	٧,٣٨١
٧,١٩٥	٦,٥٧٠
٧,٥٨٥	٥,٥٩٢
٢,١٧٤	٢,٥٠١
٣,٣٣٣	٢,١٦٦
١٠,٤٧٧	١,٣٨٢
٨٧٤,٧٤٠	٨٦٣,٧٤٠

رواتب واجور ومنافع للموظفين  
مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي  
اتعاب محاماه  
اتعاب واستشارات مهنية  
ايجارات\*  
رسوم واشتراكات حكومية  
غرامات  
حراسة  
رسوم قضائية  
مصاريف تقييم  
اتعاب تدقيق الحسابات  
كهرباء ومياه وبريد وهاتف  
دعاية وإعلان  
ضيافة ونظافة  
مصاريف فوائد تقسيط ضريبة الدخل  
وقود وزيوت وسيارات  
صيانة وإصلاحات  
مصاريف بنكية  
قرطاسية ومطبوعات  
استهلاك  
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 ٢٠٢١

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

## (٢٦) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(١,٢١٩,١٤٢)
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢
(٠,٠٤٠١)	(٠,٠١٤٠)

بالدينار الأردني

خسارة السنة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)

الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة (فلس / دينار)

## (٢٧) الارتباطات والالتزامات المحتملة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٦٦٨,١٩٨	٦٣٢,٩٥٨
١٨,١٣٨	١٧,٩٥٧

بالدينار الأردني

كفالات بنكية

يقابلها تأمينات نقدية

## -القضايا المقامة ضد المجموعة

بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٥,٨٩٦,٧٣٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠ : ٦,٢١٨,٢٤٧ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة بأخذ مخصصات بقيمة ٢,٨٥٥,٠٢٥ دينار، يتضمن مبلغ ٢,٣٧٦,٩٨٣ دينار مخصص للالتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية، حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للمجموعة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية التزامات حالية ومستقبلية.

## (٢٨) 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 الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة.
- بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ (٤١,٣٦٨,٠١٣) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ أي ما يعادل ٤٨ % من رأس مال المجموعة.
- وجود عجز في رأس المال العامل يبلغ ٤,٨ مليون دينار.

- تكبدت المجموعة خسارة للسنة ٢٠٢١ بمبلغ ١,٢١٩,١٤٢ دينار، كما تواجه المجموعة نسبة عالية للمديونية تبلغ ٥٤% كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ : ٥٧%) نتيجة للإنخفاض في حقوق الملكية بسبب الخسائر المتراكمة للمجموعة.

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

- تجاوزت الخسائر المتراكمة لدى بعض الشركات التابعة نصف رأسمالها المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ بالإضافة إلى عجز في رأس مالها العامل وهي كالتالي:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

عجز رأس المال العامل على مستوى الشركات التابعة قبل قيود التوحيد	(الخسائر) المتراكمة // الأرباح المدورة	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	
-	١٢,٠٠٣,٨٧٩	٦,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(١٤,٦٤٤,٠٠٥)	٣٠٥,١٨١	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة القبس للتطوير العقاري
-	٣,٢٠٤,٣٣٣	١٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(٧,٧٥٧,٠٤٨)	(١٢,٦٤٣,٤٨٥)	١٠٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٣,٠١٤,٩٦٢)	(٣,١١١,٥٧٧)	١٥,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
(٦,٠٥٦,١٦٩)	(١٣,٨٧٥,٤٢٣)	١٥,٠٠٠	شركة تعمير للاستثمارات
(٣٥,٤٤٣)	(٢٢٧,٧٤١)	١٥,٠٠٠	شركة روابط للتطوير العقاري
(٧,٥٩٨,٥٣٩)	١,٦٤١,٠٢٠	١٥,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٢٩٧,٥٥٦)	(٩٧١,٢٠٢)	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ للمقاولات
(١,١٥٣)	(٣١,٦٩٦)	٣٩٤,٩١٦	شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري
(١,١٦٤)	(٥٩,١٠٤)	١,١٩٤,٤٦٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(١,٠٩٣)	(١٠٠,٢٣٩)	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القبس 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 اجتماع غير عادي لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو باستمرار قيامها بما يحقق تصحيح أوضاعها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار بهذا الشأن خلال اجتماعين 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 تجاه دائنيها فيترتب على مجلس الإدارة فيها دعوة الهيئة العامة غير العادية للشركة إلى اجتماع لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو بزيادة رأسمال الشركة أو بأي قرار آخر يكفل قدرتها على الوفاء بالتزاماتها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار واضح بذلك خلال اجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مهلة لاتخاذ القرار المطلوب وإذا لم تتمكن من ذلك فيتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيتا تصفية إجبارية وفقا لأحكام هذا القانون".

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

قطعت الشركة شوطاً طويلاً في عملية الإصلاح وإعادة الهيكلة، وكانت قد عملت خلال السنوات السابقة ضمن محاور رئيسية مكنتها من الوصول إلى مراحل متقدمة من هذه العملية، وهي بصدد الانتهاء منها استعداداً للدخول في مرحلة النمو والتوسع، وهذا ما وضعته الإدارة كهدف واضح لها خلال عام ٢٠٢٢، ليستمر التركيز على المحاور الرئيسية الأربعة وهي:

١. استكمال المشاريع القائمة.
  ٢. العمل على اتمام تسويات قانونية.
  ٣. تسديد الذمم المالية لمختلف الجهات.
  ٤. تسديد الالتزامات والمصاريف الادارية الشهرية.
- ولهذا فإن توفير التدفقات النقدية اللازمة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية أصبح على رأس الاولويات لتحقيق ما ذكر اعلاه ومن ثم الانتقال إلى مرحلة النمو والتوسع.
- وهذا ما سيتم توفيره من خلال:
- أ- مبيعات المشاريع.
  - ب- تحصيل الذمم المدينة.
  - ج- تسهيل أصول مملوكة من قبل الشركات التابعة .
  - د- تسهيل اصول انتفت الحاجة اليها.
- مع الأخذ بعين الاعتبار الربح والخسارة ما أمكن ضمن الظروف المالية.



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 ٢٠٢١

#### (٢٩) المخاطر والأدوات المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

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

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

#### - الإطار العام لإدارة المخاطر

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

#### - مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة 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		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٧٢٧,٦٩٢	٦٦٩,٦٩٢	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٦٨,٧٨٤	١٦٢,٢١٣	شيكات برسم التحصيل
٤٧,٠٣٥	٥٧,٩٤٢	أرصدة نقدية محتجزة
٨٤٣,٥١١	٨٨٨,٨٤٧	

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

#### - مخاطر السيولة

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

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

## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١  
فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:  
المطلوبات المالية غير المشتقة:

٢٠٢١	القيمة الدفترية دينار	التدفقات النقدية المتعاقد عليها دينار	٦ أشهر أو أقل دينار	٦ - ١٢ شهر دينار	أكثر من سنة دينار
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	٧,٠٥٦,٥٦١	(٧,٠٥٦,٥٦١)	(٧,٠٥٦,٥٦١)	-	-
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	١٣,٩٧٧,٣٧٢	(١٣,٩٧٧,٣٧٢)	(١,٢٤٧,٦٩١)	(١,٢٤٧,٦٩٠)	(١١,٤٨١,٩٩١)
	٢١,٠٣٣,٩٣٣	(٢١,٠٣٣,٩٣٣)	(٨,٣٠٤,٢٥٢)	(١,٢٤٧,٦٩٠)	(١١,٤٨١,٩٩١)
٢٠٢٠	٧,٣٣١,٩٢٣	(٧,٣٣١,٩٢٣)	(٧,٣٣١,٩٢٣)	-	-
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١٥,٢٠٢,٣٠٤	(١٥,٢٠٢,٣٠٤)	(٢,٠٢٠,٩٣٥)	(٢,٠٢٠,٩٣٥)	(١١,١٦٠,٤٣٤)
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	٢٢,٥٣٤,٢٢٧	(٢٢,٥٣٤,٢٢٧)	(٩,٣٥٢,٨٥٨)	(٢,٠٢٠,٩٣٥)	(١١,١٦٠,٤٣٤)

### - مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار المراجحة 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 للشركة هي بالدينار الأردني، كما تتم معظم معاملات المجموعة بشكل عام بالدينار الأردني وبالتالي فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر التقلب في أسعار العملات.

### - إدارة رأس المال

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

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

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

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

### نسبة المطلوبات إلى رأس المال المعدل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	مجموع المطلوبات
٢٦,٦٩٢,٤٣٢	٢٤,٦٨٣,٦٠٣	(ينزل) النقد وما في حكمه
(٤٩,٣٩٠)	(٦١,١٩٤)	صافي المديونية
٢٦,٦٤٣,٠٤٢	٢٤,٦٢٢,٤٠٩	رأس المال المعدل
٤٦,٥٩١,٠١١	٤٥,٣٧١,٨٦٩	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل
%٥٧	%٥٤	



## التقرير السنوي السادس عشر 2021

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 ٢٠٢١

### هيكل القيمة العادلة

- يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المعالجة بالقيمة العادلة باستخدام طريقة التقييم. تعرف المستويات المختلفة كما يلي:
- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة للأصول والالتزامات المتماثلة.
  - المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات يمكن تحديدها إما مباشرة كالأسعار أو بصورة غير مباشرة بربطها مع الأسعار، تضم هذه الفئة الأدوات المقيمة بناء على:
  - الأسعار المعلنة في سوق نشطة لأدوات مشابهة، أو باستخدام أساليب تقييم تتوفر فيها مدخلات هامة يمكن تحديدها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال معلومات السوق.
  - المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات غير مرتكزة على معطيات السوق من الممكن رصدها (مدخلات لا يمكن رصدها).

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

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

القيمة العادلة

القيمة الدفترية

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
دينار	دينار	دينار	دينار	

### الموجودات المالية

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من  
خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### الموجودات المالية

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من  
خلال الدخل الشامل الآخر

ب. الموجودات والمطلوبات التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة:

القيمة العادلة

القيمة الدفترية

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	

### الموجودات المالية

النقد وما في حكمه

ذمم مدينة تجارية وأخرى

شيكات برسم التحصيل

### المطلوبات المالية

ذمم دائنة وارصدة دائنة

أخرى

دفعات مقدمة على حساب

مبيعات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

لا يوجد أي تحويلات بين المستويات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
					بالدينار الأردني
					<u>الموجودات المالية</u>
-	-	-	-	٤٩,٣٩٠	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	٢,٠٨٣,٣٧٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	٦٨,٧٨٤	شيكات برسم التحصيل
					<u>المطلوبات المالية</u>
-	-	-	(٧,٣٣١,٩٢٣)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	(١٥,٢٠٢,٣٠٤)	-	دفعات مقدمة على حساب مبيعات

### (٣٠) أحداث لاحقة

في مطلع العام ٢٠٢٠ تم تأكيد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩). وانتشر عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب في حالة في عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي، وتعتبر الشركة أن هذا التفشي الذي ما زال مستمر بعد بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ كحدث لاحق غير قابل للتعديل، وفي هذه المرحلة تقوم الشركة بتقييم أي تأثير محتمل وستواصل الإدارة والمكلفون بالحوكمة مراقبة الوضع وإحاطة جميع أصحاب العلاقة علماً بمجرد توافر المزيد من المعلومات.

### (٣١) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة بيان المركز المالي الموحد المدقق كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، بالإضافة الى بيانات الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

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***