



فينيكس | ARAB  
العربية | PHOENIX  
القايزة | HOLDINGS

التقرير السنوي

2020



## التقرير السنوي

2020

فينيكس العربية القابضة  
التقرير السنوي الخامس عشر 2020

المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
كلمة رئيس مجلس الادارة	8
تقرير مجلس ادارة شركة فينيكس العربية القابضة	10
تقرير الحوكمة	37
الاقارات	46
تقرير مدقي الحسابات المستقل	48

## 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 يخفى على أحد ما تعرض له العالم نتيجة جائحة كورونا من تراجع اقتصادي كبير في أغلب القطاعات، و قد شهد الاردن عام استثنائي بكافة المقاييس نتيجة للاغلاقات طويلة الأمد و ما نتج عنه من شح كبير في السيولة النقدية في الاسواق أثرت بشكل كبير على السوق العقاري و زادت من تراجعها.

الا أنه و بالرغم من هذه الظروف فقد تمكنت الشركة من رفع إيراداتها التشغيلية لتصل إلى 5 ملايين دينار تقريباً مقارنة بحوالي 1,4 مليون دينار في العام 2019، أي حوالي ثلاثة أضعاف و نصف، الا أن هذه الزيادة لم تحصن الشركة من تكبد الخسائر الناتجة عن انخفاض القيمة السوقية للمحفظة العقارية الضخمة التي تمتلكها الشركة من خلال شركاتها التابعة، حيث ادى تسجيل مخصصات تدني على قيم العقارات حسب المعايير المحاسبية الدولية إلى ارتفاع قيمة الخسائر إلى حوالي 3,4 مليون دينار، و هي خسائر دفترية مرتبطة بقيمة العقارات في السوق و ارتفاعها أو انخفاضها.

وعليه قامت الشركة بإعداد خطة عمل للعام 2021 تعتمد بشكل كبير على محاولة خلق التدفقات النقدية الضرورية للتركيز على ما يلي :

1. رفع نسب الانجاز في المشاريع و بالتالي رفع قيمتها السوقية.
2. انجاز المزيد من التسويات القانونية و المالية.
3. سداد الذمم المترتبة على الشركة و بالتالي تفادي أي خسائر اضافية للشركة، و محاولة الاستفادة من الاعفاءات الحكومية المتاحة حالياً.

إلا أن هذا مرتبط و بشكل كبير بمدى تجاوب السوق العقاري مع تطورات الوضع الوبائي و القرارات الحكومية المرتبطة به.

وفي الختام، لا يسعني الا أن اجدد شكري لكم بإسمي ونيابة عن زملائي في مجلس الادارة لثقتكم المتجددة،  
وندعو الله العلي القدير بأن يديم على الجميع نعمة الصحة و العافية، و يوفق هذا البلد و يحفظه في ظل القيادة  
الهاشمية المظفرة.

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 2020 (27) موظف منهم (23) موظفاً بعقود غير محددة المدة و(4) موظفين بعقود محددة المدة.

#### د. حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي لشركة فينيكس العربية القايزة 71,051,190 دينار أردني كما في عام 2020 .

#### 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 عامي 2018 و2019، 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 الإثنائية 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 وعدد الموظفين العاملين فيها:





## ثالثاً: مشاريع شركة فينيكس العربية القابضة

### أ. المشاريع الإسكانية

#### • مشروع ضاحية الأندلسية

يقع المشروع في منطقة ام العمد على الطريق المؤدي إلى مدينة مادبا، وهو مملوك من قبل الشركة الأندلسية 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 20% 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 65 % من أعمال تشطيب فلل المرحلة الثانية إضافة إلى إنجاز ما نسبته حوالي 90% من أعمال البنية التحتية للمرحلتين، و قد تم البدء بتسليم و التنازل عن فلل في المرحلة الأولى و الثانية، حيث تم التنازل عن (14) فيلا خلال عام 2020.

#### • مشروع مدينة أهل العزم

يقع مشروع مدينة أهل العزم السكنية على بعد 30 كم من الدوار السابع في منطقة الجيزة على أرض مساحتها حوالي 315 ألف متر مربع 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 2020 ثلاثة عشر (13) 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 المهندسة ريم ناجي سليمان سهاونة إعتباراً من 2019/02/11
- 4- السادة شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار عضو إعتباراً من 2019/4/28  
يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش إعتباراً من 2019/4/28
- 5- السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي عضو إعتباراً من 2015/7/15  
عضو مجلس إدارة
- 6- المهندس أحمد عدنان أحمد السلاخ عضو إعتباراً من 2018/1/28  
عضو مجلس إدارة
- 7- السيد فاسكن هاكوب يعقوب اصلانيان عضو إعتباراً من 2020/6/10  
عضو مجلس إدارة

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

لم يتم انسحاب أي من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2020.

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 الآن.
- رئيس تنفيذي/ 2012 – 2008 Sasse Facility Management.
- مدير تطوير الأعمال/ 2008 – 2004 ARABIA Group Holding.
- مدير تطوير أعمال/ 2004 – 2002 Saatchi & Saatchi.
- مسؤول المبيعات والتسويق/ 2004 – 2001 Canada Post Corporation.

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 5 / 2020 و لتاريخه.
- نائب رئيس مجلس إدارة /شركة مصفاة البترول الأردنية (2007-2019).
- شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).
- وزير التكنولوجيا والاتصالات (2005-2006).
- شريك ومدير /الشرق الأردني للتكنولوجيا (1993- 2005).
- عضو مستشار/لجنة سياسات الاتصالات الإستشارية (1996-2000).
- مستشار فني / worlcane Telemedicile (1994-2001).
- مدير مبيعات / شركة الشاهد للاتصالات (1993- 1991).
- رئيس فريق هندسة الميدان /القوات المسلحة الأردنية – هيئة الاتصالات 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 بالإنابة / (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

تمثلها

المهندسة ريم ناجي سليمان سهاونة  
اعتباراً من 2019/02/12

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 الأردنية-الأردن (1995).

#### الخبرات العملية:

- الرئيس التنفيذي لشركة فينيكس العربية القايزة (2015- حتى الآن)
- 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).
- مؤسس وشريك/ شركة العنود للدواجن.

#### 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

ويمثلها

المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب  
يعيش

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 الطيراوي  
عضو مجلس الإدارة



تاريخ العضوية: 2018/1/28

تاريخ الميلاد: 1968/5/11

الجنسية: الاردنية.

الشهادات العلمية:

- بكالوريوس هندسة ميكانيكية / الجامعة الأردنية (1991).

الخبرات العملية:

- رئيس تنفيذي/ شركة النبيل للصناعات الغذائية (2016- الآن).
- رئيس تنفيذي/ مركز الملك عبدالله الثاني للتصميم و التطوير (2011-2016).
- رئيس تنفيذي/ شركة الشرق الأوسط للكابلات المتخصصة (2005 – 2011).
- رئيس تنفيذي/ شركة الشرق الأوسط للكابلات المتخصصة (2005-2011).
- 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

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

**ب. اسماء اعضاء الإدارة العليا ونبذة 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 المدير العام/ 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).
- مؤسس وشريك/ شركة العنود للدواجن.

**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: 2015/08/11 و لغاية 2020/10/31

تاريخ الميلاد: 1981/02/20

الجنسية: الأردنية.

#### الشهادات العلمية:

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

#### الخبرات العلمية:

- عمل كمحلل مالي لجامعة اسلانند – (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 عبداللطيف 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 للأملاك 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 2020/12/31	النسبة	عدد الاسهم كما في 2019/12/31	النسبة
BLACK PEARL GLOBAL OPPORTUNITY FUND	29,208,708	%33.6349	32,450,000	%37.3674
بنك لبنان والمهجر	8,912,790	%10.2634	8,912,790	%10.2634
فريد أحمد محمود السعدي	5,508,543	%6.3433	4,555,555	%5.2459
بنك الامارات دبي الوطني	4,977,915	%5.7322	633,352	%0.7293

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

بلغت قيمة الأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ 41,883,355 دينار اردني كما في كانون الأول/2020، كما بلغت قيمة مخزون الفلل المعدة للبيع 4,587,246 دينار اردني، وبلغت قيمة مخزون الأراضي 9,585,192 دينار اردني كما في كانون الأول/2020.

**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.

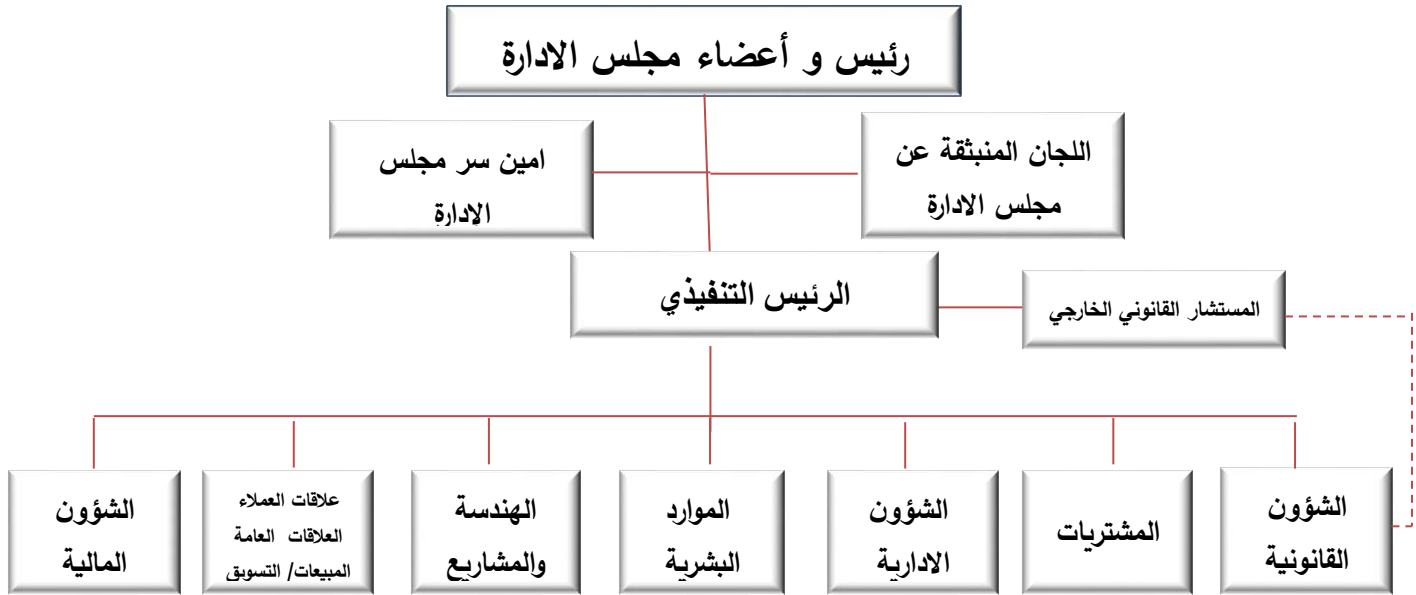
**سابعاً: الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:**

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.

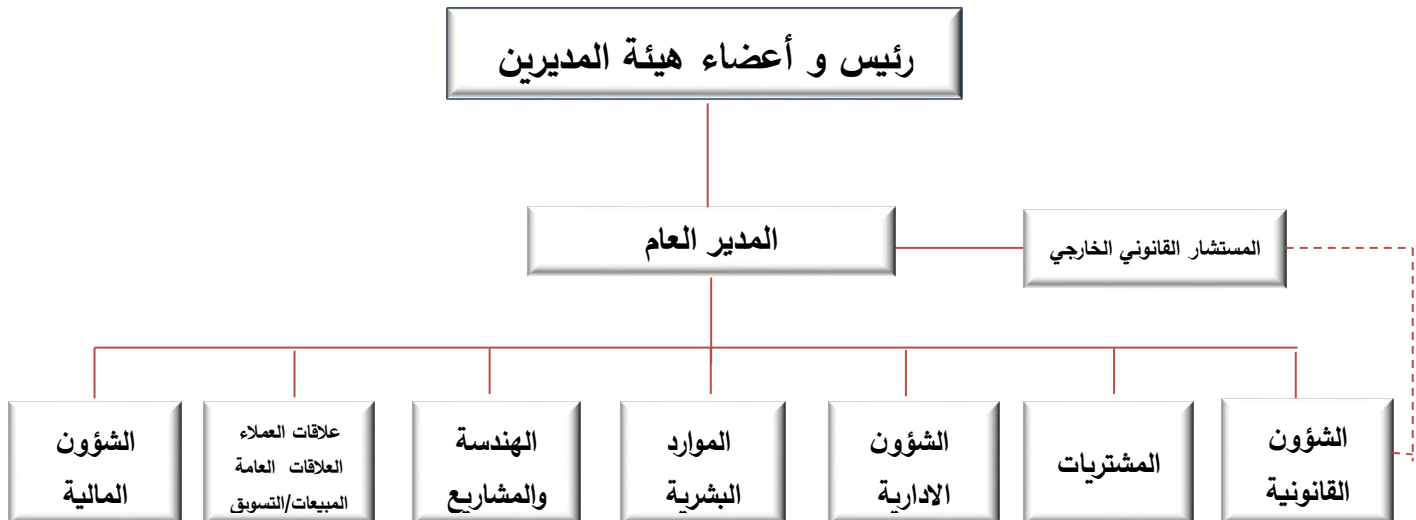
**ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:**

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، باستثناء 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 وأعداد الموظفين المتواجدين في شركات المجموعة:**

المؤهل العلمي	فينيكس العربية القايزة	الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	القبس للتطوير العقاري	تعمير للإستثمارات	منتجع البحر الأحمر	المجموع
ماجستير	1	0	0	0	0	1
بكالوريوس	10	0	0	1	1	12
دبلوم	0	0	0	0	2	2
ثانوية عامة	5	1	1	0	0	7
ما دون الثانوية	2	0	1	1	1	5
مجموع	18	1	2	2	4	27

• باقي الشركات لا يوجد فيها موظفين عاملين.

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

لم يتم إشراك موظفين من شركة فينيكس العربية القايزة ببرامج تأهيل وتدريب، وذلك نتيجة لجائحة كورونا.

**عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها:**

إن شركة فينيكس العربية القايزة هي جزء من مكونات الإقتصاد الأردني والذي يمكن أن يجعلها عرضة وبمستويات متفاوتة لكافة الظروف الإقتصادية والمالية والعقارية المحلية والعالمية، والتي تشتمل بشكل رئيسي على قلة السيولة المتوفرة والمخصصة لشراء عقارات و قد ظهرت هذه المخاطر بشكل واضح في ظل جائحة كورونا التي أثرت على العالم خلال عام 2020.

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

- 1- الإستمرار في رفع نسب الإنجاز في مشاريع الشركة كما يلي:
  - مشروع قلل الجاردنز- الزرقاء: رفع نسبة المبيعات لتصبح حوالي 20% من قلل المشروع.
  - مشروع منتجع البحر الأحمر- العقبة: رفع نسبة الإنجاز في المشروع و تسليم 14 فيلا من قلل المرحلة الاولى و الثانية.
- 2- الإستمرار في إنجاز التسويات القانونية والمالية وخفض عدد القضايا والحجوزات.
- 3- رفع الإيرادات التشغيلية لتصل حوالي الـ 5 مليون دينار مقارنة بـ 1,4 دينار تقريباً في عام 2019.

**الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال 2020 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:**

- لا يوجد اي احداث غير متكررة لها أثر مالي حدثت خلال عام 2020، 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:**

2016	2017	2018	2019	2020	السنوات
(279,661)	(189,854)	(2,746,588)	(387,915)	(3,483,562)	الأرباح أو (الخسائر الشاملة للسنة)
0	0	0	0	0	الأرباح الموزعة
54,174,706	53,984,852	50,462,488	50,074,573	46,591,011	صافي حقوق المساهمين
0.46	0.31	0.19	0.32	0.32	أسعار الأوراق المالية

• أسعار الأوراق المالية كما هي في آخر يوم تداول من عام 2020 في بورصة عمان.



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

النسب المالية	2020	2019	الملاحظات
نسبة التداول	0.623	0.666	حيث تعبر هذه النسبة عن عدد المرات التي تغطي فيها الأصول المتداولة الالتزامات المتداولة.
نسبة السيولة السريعة	0.152	0.155	توضح هذه النسبة إلى مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل من أصولها المتداولة باستثناء المخزون.
نسبة النقدية	0.003	0.003	توضح هذه النسبة مدى امكانية سداد الشركة لالتزاماتها قصيرة الاجل، من خلال النقد وما في حكمه.
الالتزامات إلى حقوق الملكية	57.29%	60.45%	توضح هذه النسبة التمويل المقدم من الدائنين مقارنة بالتمويل المقدم من المساهمين لتمويل الأصول.
اجمالي الالتزامات إلى الأصول	36.42%	37.68%	توضح هذه النسبة عن مدى اعتماد الشركة في التمويل على مصادر خارجية.
نسبة الأصول المتداولة إلى حقوق الملكية	20.78%	22.64%	توضح هذه النسبة نسبة الأصول المتداولة مقارنة بحقوق الملكية والتي انخفضت نتيجة انخفاض الأصول المتداولة بنسبة اكبر من انخفاض حقوق الملكية.
نسبة الالتزامات المتداولة إلى حقوق الملكية	33.33%	33.99%	توضح هذه النسبة نسبة الالتزامات قصيرة الاجل المستخدمة في التمويل مقارنة بحقوق الملكية.
القيمة الدفترية للسهم	0.537	0.577	يعود الانخفاض بالقيمة الدفترية نتيجة لتحقيق الشركة لخسائر شاملة تبلغ (3,483,562) دينار اردني خلال سنة 2020.

• تحليل لاهم بنود قائمة المركز المالي:

البند	2020	2019	التغير %	ملاحظات
الممتلكات والمعدات	7,400	10,428	(29.04)%	انخفضت الممتلكات والمعدات نتيجة لاستهلاكات السنة وبيع جزء من الأصول.
أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية تحت التنفيذ	41,883,355	45,839,832	(8.63)%	الانخفاض يعود لإعادة تصنيف عدد من الفلل لمخزون فلل وأراضي معدة للبيع، إضافة إلى الإعتراف بمخصص تدني لجزء من المشاريع.
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	2,083,378	2,073,220	0.49%	تعود الزيادة بسبب النشاط التشغيلي للشركة.
مخزون مواد البناء	2,739,171	2,754,829	(0.57)%	الانخفاض يعود للنشاط التشغيلي في الشركة واستخدام جزء من المخزون إضافة الى الاعتراف بمخصص تدني مخزون مواد البناء.
مخزون أراضي وفلل معدة للبيع	4,587,246	5,941,052	(22.79)%	التغيير يعود للإستمرار بالنشاط التشغيلي للشركة، من تشطيب وتجهيز و التنازل عن عدد من الفلل خلال عام 2020 إضافة بالاعتراف بمخصص تدني.
إستثمار في شركة حليفة	29,153	1	-	التغيير يعود لتنازل الشركة عن فلل لصالح الشركة الحليفة خلال عام 2020.
مخزون أراضي	9,585,192	10,386,235	(7.71)%	يعود الانخفاض لبند مخزون أراضي نتيجة تنازل قطع أراضي بالاضافة لاخذ مخصص تدني لعام 2020.
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	7,331,923	5,880,730	24.67%	يعود الارتفاع نتيجة اعادة تصنيف جزء من حساب دفعات مقدمة على حساب مبيعات الى ذمم دائنة لبعض العملاء التي تم فسخ عقود الوعد بالبيع معهم.
دفعات مقدمة على حساب مبيعات	15,202,304	19,475,286	(21.94)%	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	3,733,784	(7.71)%	الانخفاض يعود بالاعتراف بمخصص تدني لعام 2020.
إستثمارات عقارية	8,648,464	9,038,360	(4.31)%	يعود الإنخفاض للإعتراف بمخصص تدني الاستثمارات العقارية للعام 2020.
موجودات محتفظ بها بنية البيع	154,668	203,510	(24)%	يعود الانخفاض للاعتراف بمخصص تدني لعام 2020.

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

خطة ادارة المجموعة تعتمد بشكل كبير على نفس المحاور التي أثبتت نجاحها في الأعوام السابقة بالرغم من صعوبة الظروف الاقتصادية، و التي مكنت الشركة من الاستمرار بالرغم من هذه الظروف، بل و مكنتها من التقدم و الانجاز على مختلف المحاور و أهمها توفير التدفق النقدي اللازم و الضروري لضمان استمراريتها و اللازم لتغطية الأمور التالية:

- 1- استكمال المشاريع القائمة.
- 2- العمل على اتمام تسويات قانونية.
- 3- تسديد الذمم المالية لمختلف الجهات.
- 4- تسديد الالتزامات و المصاريف الادارية الشهرية.

مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الربح و الخسارة، حيث سيتم التركيز على ما يلي و من خلال النقاط أعلاه:

- 1- رفع نسبة المبيعات في المشاريع مع التأكيد على تحقيق الربح منها.
- 2- التأكيد على تحقيق تسويات مربحة للشركة سواء من خلال الخصومات على أصول الذمم او من خلال عكس مخصصات قانونية.
- 3- تخفيض الذمم لجهات حكومية مثل الضريبة و الضمان لتخفيض الفوائد المتركمة عليها.
- 4- تخفيض المصاريف الادارية ما أمكن.

أما بالنسبة للتدفق النقدي فسيتم من خلال ما يلي:

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

### 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 2020/12/31 مبلغ 18,560 دينار اردني شاملة لضريبة المبيعات.

**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 2020/12/31	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
عمر سمير مصطفى خليفة	رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	الأردنية	20,000	20,000	لا يوجد
عمر اشرف علي الكردي	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2019/11/18	الأردنية	610,000	500,000	لا يوجد
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس إدارة	الأردنية	3,842,589	3,842,589	لا يوجد
تمثلها م. ريم ناجي سهلونة اعتباراً من 2019/2/12		الأردنية	0	0	لا يوجد
شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار	عضو مجلس إدارة اعتباراً من 2019/4/28	الأردنية	3,110,000	3,950,000	لا يوجد
يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش اعتباراً من 2019/04/28		الأردنية	0	0	لا يوجد
هيثم أحمد جاسر الطيراوي	عضو مجلس إدارة	الأردنية	90,000	90,000	لا يوجد
المهندس أحمد عدنان أحمد السلاخ	عضو مجلس إدارة	الأردنية	10,000	10,000	لا يوجد
فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس إدارة	الأردنية	750,000	446,503	لا يوجد

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

لا يوجد أي انسحاب لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2020.

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2019/12/31	عدد الأسهم كما في 2018/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش	الرئيس التنفيذي	الأردنية	لايوجد	لايوجد	لايوجد
محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي و لغاية 2020/10/6	الأردنية	لايوجد	لايوجد	لايوجد
جمانة فاروق ممدوح زيد الكيلاني	مديرة علاقات العملاء والتسويق و المبيعات	الأردنية	لايوجد	لايوجد	لايوجد

**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 2020/12/31	عدد الأسهم كما في 2019/12/31
لمى مضر محمد بدران	زوجة نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	26,000	26,000
اشرف عمر اشرف الكردي	ابن نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	10,000	0
مها عمر اشرف الكردي	ابنة نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	10,000	0
هيا عمر اشرف الكردي	ابنة نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	10,000	0
خالد اشرف علي الكردي	شقيق نائب رئيس مجلس الإدارة السيد عمر اشرف الكردي	الأردنية	350,000	0
هلا محمد صالح العوران	زوجة عضو مجلس الإدارة السيد احمد عدنان احمد السلاخ	الأردنية	102	102
جود أحمد عدنان السلاخ	ابنة عضو مجلس الإدارة السيد احمد عدنان احمد السلاخ	الأردنية	102	102
ندين أحمد عدنان السلاخ	ابنة عضو مجلس الإدارة السيد احمد عدنان احمد السلاخ	الأردنية	102	102
ماهر طلال "محمد ماهر" يعيش	ابن الرئيس التنفيذي	الأردنية	3	3
أحمد طلال "محمد ماهر" يعيش	ابن الرئيس التنفيذي	الأردنية	3	3
ايمان زياد حسن دحيلية	زوجة المدير المالي (لغاية 2020/10/31)	الأردنية	7,683	7,683

- لا يوجد اية ملكية لأي من اعضاء الإدارة 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 2019:**

**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 المهندسة ريم ناجي سليمان سهاونة اعتباراً من 2019/02/12	-	-	-
السادة شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار من تاريخ 2019/4/28	عضو مجلس إدارة يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش اعتباراً من 2019/04/28	-	-	-
السيد هيثم أحمد جاسر عبد القادر الطيراوي	عضو مجلس إدارة	-	-	-
أحمد عدنان أحمد السلاخ	عضو مجلس إدارة	-	-	-
السيد فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	عضو مجلس إدارة	-	-	-

**ب. أعضاء مجلس الإدارة المستقيلين:**

لا يوجد انسحاب لأي من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2020.

**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" شقيب يعيش	الرئيس التنفيذي	95,750	0	0	0	95,750
السيد محمد موسى عبداللطيف بدوية	المدير المالي و لغاية 2020/10/31	48,166	0	0	0	48,166
السيدة جمانة فاروق ممدوح الكيلاني	مديرة العلاقات العامة والمبيعات والتسويق	19,550	0	0	0	19,550

- لم يتم منح أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية مكافآت سنوية و/أو مزايا و/أو رواتب خلال العام 2020 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 2020/12/31.

**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 2020.

**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 2020.

**ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي**  
لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2020.



## 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	شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار	-	مستقل
5	هيثم احمد جاسر الطيراوي	غير تنفيذي	مستقل
6	احمد عدنان السلاخ	غير تنفيذي	مستقل
7	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.

لم يطرأ أي انسحاب لأي من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2020.

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

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
1	المهندسة ريم ناجي سليمان سهاونة ممثلة صندوق استثمار اموال الضمان الاجتماعي إعتباراً من 2019/2/12	غير تنفيذي	مستقل
2	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش ممثل شركة اللؤلؤة السوداء للاستثمار اعتباراً من 2019/04/28	تنفيذي	غير مستقل

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

لم يطرأ أي انسحاب لأي من أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2020.

**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 لغاية 2020/10/6
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	لايوجد
4	ريم ناجي سليمان سهاونة	لايوجد
5	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	لايوجد
6	أحمد عدنان أحمد السلاخ	شركة مصانع الزيوت النباتية الأردنية (2018 - الآن)
7	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان	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 2020 ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	نبذة عن المؤهلات والخبرات	الأعضاء	نبذة عن المؤهلات والخبرات
1	2020/1/1	هيثم أحمد	ماجستير اقتصاد	أحمد عدنان	بكالوريوس هندسة ميكانيكية
	و لغاية 2020/7/29	جاسر الطيراوي	رئيس تنفيذي وشريك في شركة	أحمد السلاخ	رئيس تنفيذي/ شركة النبيل للصناعات الغذائية
2	2020/7/29	عمر أشرف	ماجستير هندسة كهرباء	عمر سمير	ماجستير اقتصاد
	و لغاية 2021/12/31	علي الكردي	شريك ومؤسس شركة Rosefinch consulting (2007- حالياً).	مصطفى خليفة	رئيس تنفيذي/ شركة اللؤلؤة السوداء للتمويل رئيس تنفيذي/ Sasee Facility Management
				أحمد	ماجستير اقتصاد
				جاسر	رئيس تنفيذي وشريك في شركة
				الطيراوي	رئيس تنفيذي/ شركة اللؤلؤة السوداء للتمويل
				عمر سمير	رئيس تنفيذي/ Sasee Facility Management

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

عام 2020.

• 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	2020/10/27-2020/1/1	لم تجتمع اللجنة خلال الفترة لإنتخاب رئيس	هيثم أحمد جاسر الطيراوي عمر سمير مصطفى خليفة احمد عدنان احمد السلاخ
2	2020/12/31-2020/10/27	عمر خليفه	هيثم أحمد جاسر الطيراوي احمد عدنان احمد السلاخ

• لجنة الحوكمة:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2020/10/27-2020/1/1	لم تجتمع اللجنة خلال الفترة لإنتخاب رئيس	عمر سمير مصطفى خليفة
			ريم ناجي سليمان سهاونة
			احمد عدنان احمد السلاخ
2	2020/12/31-2020/10/27	ريم سهاونة	عمر سمير مصطفى خليفة
			احمد عدنان احمد السلاخ

• لجنة ادارة المخاطر:

الرقم	الفترة	رئيس اللجنة	الأعضاء
1	2020/7/13-2020/1/1	لم تجتمع اللجنة خلال الفترة لإنتخاب الرئيس	فريد احمد محمود السعدي و لغاية 2019/11/4
			عمر سمير مصطفى خليفة
			ريم ناجي سليمان سهاونة
2	2020/10/27-2020/7/13	لم تجتمع اللجنة خلال الفترة لإنتخاب الرئيس	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان
			ريم ناجي سليمان سهاونة
			عمر سمير مصطفى خليفة
3	2020/12/31-2020/10/27	عمر خليفة	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان
			ريم ناجي سليمان سهاونة

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

- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2020 اربع (4) اجتماعات:

عدد أيام الحضور	العضو	عدد اجتماعات اللجنة	الفترة
2	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	2	2020/7/28-2020/01/1
2	عمر سمير خليفة		
2	أحمد عدنان أحمد السلاخ		
2	هيثم أحمد جاسر الطيراوي	2	2020/12/31-2020/7/29
2	عمر سمير خليفة		
2	عمر اشرف الكردي		

• بلغ عدد اجتماعات لجنة المتابعة و التنفيذ خلال عام 2020 اجتماعاً ثلاثة اجتماعات

الفترة	عدد اجتماعات اللجنة	العضو	عدد أيام الحضور
2020/07/13 - 2020/12/31	3	عمر سمير مصطفى خليفة	3
		عمر اشرف علي الكردي	3
		هيثم أحمد جاسر الطيراوي	3

- تم اعادة تشكيل لجنة المتابعة و التنفيذ بتاريخ 2020/7/13، بعد استقالة احد اعضائها بتاريخ 2019/11/4.
- عقد اجتماع واحد للجنة الحوكمة بعد صدور تعليمات الحوكمة الجديدة في تاريخ 2020/10/27.
- عقد اجتماع واحد للجنة ادارة المخاطر بعد صدور تعليمات الحوكمة الجديدة في تاريخ 2020/10/27.
- عقد اجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت بعد صدور تعليمات الحوكمة الجديدة في تاريخ 2020/10/27.



11 – بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات خلال عام 2020 أربع اجتماعات.

12 – بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2020 ( ثلاثة عشر ) اجتماعاً.


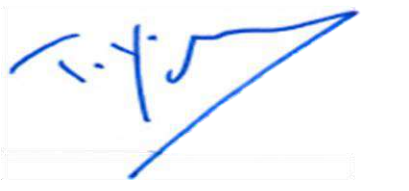

عدد أيام الحضور	عدد الاجتماعات	فترة العضوية خلال عام 2020	العضو
13	13	2020/12/31 - 2020/01/01	عمر سمير مصطفى خليفة
13	13	2020/12/31-2020/6/10	فاسكين هاكوب يعقوب اصلانيان
13	13	2020 /12/31 - 2019/01/1	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
13	13		مثّلها في الاجتماعات م. ريم ناجي سليمان
13	13		سهّونة
13	13	2020/12/13 - 2020/01/01	هيثم أحمد جاسر الطيراوي
13	13	2020/12/31 - 2020/01/01	أحمد عدنان أحمد السلاخ
13	13	2020/12/31 - 2020/01/01	عمر أشرف علي الكردي
13	13	2020/12/31 - 2020/01/01	شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار يمثلها المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش

## الاقراءات

- 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	
المهندسة ريم ناجي سليمان سهاونة ممثلة عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس الإدارة	
المهندس طلال "محمد ماهر" يعيش ممثل عن شركة اللؤلؤة السوداء للإستثمار	عضو مجلس الإدارة	
السيد هيثم أحمد جاسر الطيرايوي	عضو مجلس الإدارة	
السيد أحمد عنان السلاخ	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 عمر سمير خليفة رئيس مجلس الإدارة	المهندس طلال "محمد ماهر" شكيب يعيش الرئيس التنفيذي	السيد عبادة عبد الكريم الرعود مكلف بالقيام بأعمال المدير المالي
		



ARAB  
PHOENIX  
HOLDINGS  
فينيكس  
العربية  
القايزة

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

البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة فينيكس العربية القابضة  
(شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

المحتويات	الصفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة	٦-١
بيان المركز المالي الموحد	٧
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد	٨
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد	٩
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٠
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	٤٩-١١



### تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

#### الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة فينيكس العربية القابضة (شركة مساهمة عامة محدودة - شركة قابضة) وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ 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 (٢٠١) والآثار الممكنة لما هو وارد في فقرات أساس الرأي المتحفظ (٤٠٣) أدناه، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ 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 كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ أرصدة بلغت قيمتها التقريبية ٢٧٨ ألف دينار أردني و ١,٤٥٠ مليون دينار أردني و ٤٥٧ 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 نتمكن من تحديد إذا ما كان هنالك ضرورة لإجراء أية تعديلات على البيانات المالية المرفقة للمجموعة.
٢. لم تقم إدارة الشركة بتسجيل المخصصات اللازمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) "المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة" مقابل رسوم طوابع وغرامات تأخير بقيمة ٨٣٠ ألف دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. 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 ولو قامت إدارة المجموعة بتسجيل هذا المخصص فإن الأثر سيؤدي إلى زيادة الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة ومخصص رسوم الطوابع وغراماتها ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى.
٣. تتضمن الاتفاقيات المبرمة بين شركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري (شركة تابعة) وسلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة فيما يخص إنشاء مشروع منتج البحر الأحمر المشار إليه 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. لم تتمكن الشركة سابقاً من استكمال المشروع في المواعيد المحددة له هذا وقد حصلت الشركة على موافقة خطية لتمديد فترة إنجاز المشروع لغاية آذار ٢٠٢١. لم يتم تزويدنا بالقيمة المتوقعة فيما يخص العطل والضرر الناشئ خلال فترة التأخير السابقة بخصوص الشروط الجزائية والغرامات إلا أن المجموعة قد حصلت على موافقة لإعفاء الغرامات معلقة بتمكين المجموعة من إنجاز المشروع في المدد الزمنية المتفق عليها. بالتالي فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أي تعديلات على أرقام السنة الحالية وسنة المقارنة في البيانات المالية المرفقة للمجموعة.
٤. يتضمن رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ 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 نتمكن من تحديد ما إذا كان هناك ضرورة لإجراء أي تعديلات على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة في البيانات المالية المرفقة.



### 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 لإلتزامنا 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 ٥,٨ مليون دينار أردني كما هو مبين في الإيضاح المذكور أعلاه. إن هذه الأمور بالإضافة الى اية آثار متوقعة من جراء تفشي وباء كورونا (كوفيد-١٩) على أنشطة المجموعة ومركزها المالي وحسب معايير التدقيق الدولية فإن هذه المعطيات قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وبالرغم من وجود المؤشرات المذكورة أعلاه منذ عدة سنوات وينسب ومبالغ مختلفة فقد تمكنت المجموعة من الاستمرار في اعمالها. كما أعدت إدارة المجموعة خطة عمل حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ لمواجهة هذه الظروف وضمان الاستمرار وبناء عليه تم اعداد البيانات المالية الموحدة على مبدأ الاستمرارية

- 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 ٢٠٢٠ مبلغ ٥,٤ مليون دينار. إلا أنه وبرأي المستشار القانوني الذي استندت عليه إدارة المجموعة فإن الإتفاقية تنص على تعويض المجموعة بالإعمال المنجزة إذا قررت المؤسسة فسخ الإتفاقية من طرفها عدا تلك غير المطابقة للمواصفات. أما بالنسبة للمطالبات 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 وتمييتها (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. إن رأينا غير متحفظ بهذا الخصوص.

### أمر آخر

إن البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ قد تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر والذي اصدر تقريره المتحفظ حولها بتاريخ ١٤ حزيران ٢٠٢٠.







شركة الفاوي 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

#### أمر 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 ٦٨,١٤٩,٩٥١ دينار والذي يمثل ٩٣ % من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مقارنة مع ٧٤,٩٣٩,٢٦٣ دينار والذي يمثل ٩٣ % من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وبموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على المجموعة تحديد القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات وقيمة الإلتزامات الرأسمالية المتوقعة وقياس التدني في قيمتها (إن وجد) بالإضافة إلى تحديد القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط الإداري مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقع، إن هذه الأمور تتطلب من الإدارة الكثير من الإجتهدات والتقديرات لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني، حيث يتم تطبيق الإجتهدات والتقديرات على مدخلات عملية قياس القيمة القابلة للتحقق / التدني بما فيها التخمينات العقارية من المخمينين العقاريين وخضم التدفقات النقدية المستقبلية واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع. وبناءً عليه فإن عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق للتدني لهذه الموجودات من قبل الإدارة كانت أمراً هاماً لتدقيقنا. إن السياسات المحاسبية وأهم التقديرات المحاسبية المتعلقة إستثمارات عقارية وأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون فلل معدة للبيع موضحة في الإيضاحات أرقام ٢ و ٣ و ٦ و ٧ و ٨ و ٩ و ١٣ حول البيانات المالية الموحدة.	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.
	كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للإستثمارات العقارية والأراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وأراضي برسم الإستغلال والتطوير ومخزون أراضي ومخزون فلل معدة للبيع واحتساب التكلفة المتوقعة لإستكمال المشاريع ومراجعة معقولة أهم المدخلات في عملية التقييم من خلال مراجعة خصم التدفقات النقدية المستقبلية والتخمينات العقارية المقدمة من مخمينين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية افصاحات المجموعة حول التقديرات المهمة.





### تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

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

### ٢. القضايا والالتزامات المحتملة

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
في المسار الطبيعي للأعمال، قد تنتج التزامات من القضايا المقامة على المجموعة بالإضافة إلى الغرامات المتعلقة بها، أن هذه المبالغ قد تكون جوهرية وتتطلب تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لتحديد ما، لغاية الاعتراف بالالتزام إن وجد، أن تحديد تلك الالتزامات بطبيعتها تخضع للإجتهادات والتقديرات من قبل الإدارة، وعليه فإن عملية تحديد الالتزامات المحتملة تعتبر أمراً هاماً لتدقيقنا. إن الإفصاحات المتعلقة بالقضايا والالتزامات المحتملة مبينة في الإيضاح ٢ و ٣ و ٢٢ و ٢٧ حول البيانات المالية الموحدة.	تتضمن إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد هذه الالتزامات ومراجعة المراسلات مع المستشارين القانونيين للمجموعة حول كامل القضايا الجوهرية، حيث قمنا بمناقشة القضايا الهامة مع المستشارين القانونيين حيثما كان ذلك ضرورياً، بالإضافة لذلك، قمنا بالحصول على مصادقات رسمية من المستشارين القانونيين للمجموعة حول جميع القضايا الجوهرية، كما قمنا بتحليل المراسلات مع الجهات القانونية والرسمية. بالإضافة إلى تقييم مدى كفاية ومناسبة الإفصاحات المعدة من قبل إدارة المجموعة.

### ٣. الاعتراف بالإيرادات

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
تم إعتبار الاعتراف بالإيرادات كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند تسجيل الإيرادات والاعتراف بها. تركز 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 وبالتالي، فإننا لا نبيدي 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.



### تقرير مدقق الحسابات المستقل - يتبع

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

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

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.  
إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت 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 عال 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.  
جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق ، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أعلى من الخطر الناتج من الخطأ، حيث إن الاحتيال 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 تؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار.
- إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري ، فإن ذلك يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير 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 القابضة  
(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)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
٢٨ آذار ٢٠٢١



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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
٢٠١٩	٢٠٢٠		
دينار	دينار		الموجودات غير المتداولة
٩,٠٣٨,٣٦٠	٨,٦٤٨,٤٦٤	٦	استثمارات عقارية
٤٥,٨٣٩,٨٣٢	٤١,٨٨٣,٣٥٥	٧	أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
٣,٧٣٣,٧٨٤	٣,٤٤٥,٦٩٤	٨	أراضي برسم الإستغلال والتطوير
١٠,٣٨٦,٢٣٥	٩,٥٨٥,١٩٢	٩	مخزون الأراضي
١٠,٤٢٨	٧,٤٠٠	١٠	ممتلكات ومعدات
١	٢٩,١٥٣	١١	استثمار في شركة حليفة
١,٥٤٨	١,٥٤٨	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٩,٠١٠,١٨٨	٦٣,٦٠٠,٨٠٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥,٩٤١,٠٥٢	٤,٥٨٧,٢٤٦	١٣	مخزون قلل معدة للبيع
٢,٧٥٤,٨٢٩	٢,٧٣٩,١٧١	١٤	مخزون مواد بناء
٢,٠٧٣,٢٢٠	٢,٠٨٣,٣٧٨	١٥	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٣١٢,٧١٧	٦٨,٧٨٤		شيكات برسم التحصيل - تستحق خلال اقل من سنة
٥١,٥٦٢	٤٩,٣٩٠	١٧	النقد وما في حكمه
١١,١٣٣,٣٨٠	٩,٥٢٧,٩٦٩		موجودات محتفظ بها بنية البيع
٢٠٣,٥١٠	١٥٤,٦٦٨	١٨	مجموع الموجودات المتداولة
١١,٣٣٦,٨٩٠	٩,٦٨٢,٦٣٧		مجموع الموجودات
٨٠,٣٤٧,٠٧٨	٧٣,٢٨٣,٤٤٣		حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	١	رأس المال المدفوع
(٢٨٦,٥١٩)	(٢٨٦,٥١٩)	١٢	احتياطي القيمة العادلة
١٨٣,٤٤٤	١٨٣,٤٤٤		زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة
(٣٦,٦٦٢,٦٤٤)	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)		خسائر متراكمة
٥٠,٠٧٤,٥٧٣	٤٦,٥٩١,٠١١		صافي حقوق المساهمين
			مطلوبات غير متداولة
١٣,٢٥٢,٠٢٥	١١,١٦٠,٤٣٤	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل
١٣,٢٥٢,٠٢٥	١١,١٦٠,٤٣٤		مجموع المطلوبات الغير متداولة
			المطلوبات المتداولة
١٣٣,٨١٦	-	١٦	المطلوب لطرف ذو علاقة
٦,٢٢٣,٢٦١	٤,٠٤١,٨٧٠	١٩	دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل
٥,٨٨٠,٧٣٠	٧,٣٣١,٩٢٣	٢٠	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
١,٠١٤,٤٣٢	٩٣٥,٥٦٣	٢١	مخصص ضريبة الدخل
٣,٧٦٨,٢٤١	٣,٢٢٢,٦٤٢	٢٢	مخصص قضايا
١٧,٠٢٠,٤٨٠	١٥,٥٣١,٩٩٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٠,٢٧٢,٥٠٥	٢٦,٦٩٢,٤٣٢		مجموع المطلوبات
٨٠,٣٤٧,٠٧٨	٧٣,٢٨٣,٤٤٣		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة .

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٧) إلى (٤٩) من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢١ .

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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

### بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	
٢٠٢٠	٢٠١٩		
دينار	دينار		
٥,٠٠٣,٥١٧	١,٤١٠,٩٥٤	٢٣	إيرادات بيع فلل
(٤,٨٨٠,٦٠٣)	(١,٣٨٣,٧٤٠)	٢٣	كلفة بيع فلل
١٢٢,٩١٤	٢٧,٢١٤		صافي أرباح بيع فلل
٣٥,٣٦٦	-		أرباح بيع مخزون أراضي
(٣٨٩,٨٩٦)	(١٣٩,٧١٩)	٦	خسائر تدني استثمارات عقارية
(٧٢٨,١٢٣)	٤٥,٠٢٢	٧	خسائر (المسترد) من تدني أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
(٢٨٨,٠٩٠)	(٧٠,٨٣٢)	٨	خسائر تدني أراضي برسم الاستغلال والتطوير
(٧٤٠,٩٠٠)	١٥,٥٨٦	٩	خسائر (المسترد) من تدني مخزون الأراضي
-	١٣٢,٠٣٥	١١	أرباح بيع شركة تابعة
(٥,٥٣٢)	(٣,٥٩٢)	١١	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٢٢٧,١٥٥)	(٤٤,٤٠١)	١٣	خسائر تدني مخزون فلل معدة للبيع
(٢,٠٠٦)	(٢٤,٢٢٩)	١٤	خسائر تدني مخزون مواد بناء
(٤٨,٨٤٢)	-		خسائر تدني موجودات محتفظ بها بنية البيع
٢٥,٢٦٢	(٧٩,٦٣٧)	١٥	مخصص انتقلت الحاجة له (خسائر) ائتمانية متوقعة
-	١٣,٩١٠	١٨	أرباح بيع موجودات محتفظ بها بنية البيع
(١٠,٥١٤)	٥٦٢,٠٥٩	٢١	(مصرف) (المسترد) من مخصص غرامات ضريبية
(٣٩٣,٤٤٤)	(٤٠,٤١٦)	٢٢	مصرف مخصص قضايا
٧١,٧٠٢	٣٦٦,٦٦٧	٢٤	إيرادات أخرى
(٨٧٤,٧٤٠)	(١,٠٨٣,٨٤٣)	٢٥	مصاريف إدارية
(٣,٤٥٣,٩٩٨)	(٣٢٤,١٧٦)		الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
(٢٨,١٨٠)	(٥٧,١٦٦)	٢١	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة والسنوات السابقة
(١,٣٨٤)	(٢,٧٥٤)	٢١	مصرف المساهمة الوطنية للسنة
(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣٨٤,٠٩٦)		الخسارة للسنة
بنود الدخل الشامل الآخر التي من غير الممكن أن تتحول إلى بيان الربح أو الخسارة:			
-	(٣,٨١٩)	١٢	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣٨٧,٩١٥)		الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٠٤٠١)	(٠,٠٠٤٤)	٢٦	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٧) إلى (٤٩) من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢١.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

صافي حقوق مساهمين	خسائر مترجمة	زيادة تكلفة الشراء عن القيمة الدفترية لحصص في شركة تابعة*	احتياطي القيمة العادلة	رأس المال المدفوع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٥٠,٠٧٤,٥٧٣ (٣,٤٨٣,٥٦٢)	(٣٦,٦٦٢,٦٤٤) (٣,٤٨٣,٥٦٢)	١٨٣,٤٤٤ -	(٢٨٦,٥١٩) -	٨٦,٨٤٠,٢٩٢ -
-	-	-	-	-
٤٦,٠٩١,٠١١	(٤٠,١٤٦,٢٠٦)	١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,٥١٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢
٥٠,٤٦٢,٤٨٨ (٣٨٤,٠٩٦) (٣,٨١٩)	(٣٦,٢٧٨,٥٤٨) (٣٨٤,٠٩٦) -	١٨٣,٤٤٤ - -	(٢٨٢,٧٠٠) - (٣,٨١٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢ - -
٥٠,٠٧٤,٥٧٣	(٣٦,٦٦٢,٦٤٤)	١٨٣,٤٤٤	(٢٨٦,٥١٩)	٨٦,٨٤٠,٢٩٢

للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٩
الخسارة للسنة	الخسارة للسنة	الخسارة للسنة	الخسارة للسنة
بنود الدخل الشامل الآخر	بنود الدخل الشامل الآخر	بنود الدخل الشامل الآخر	بنود الدخل الشامل الآخر

- وفقاً لعمليات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر توزيع جزء من الأرباح المدررة المتضمن جزء منه القيمة السالبة لرصيد فترات القيمة العادلة الموجودة على المصاهين.

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



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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	
٢٠١٩	٢٠٢٠		
دينار	دينار		
(٣٢٤,١٧٦)	(٣,٤٥٣,٩٩٨)		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
			الخسارة للسنة قبل ضريبة الدخل
			<b>تعديلات:</b>
١٣٩,٧١٩	٣٨٩,٨٩٦	٦	مصرف تدني استثمارات عقارية
(٤٥,٠٢٢)	٧٢٨,١٢٣	٧	(المسترد) خسائر تدني أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ
(١٥,٥٨٦)	٧٤٠,٩٠٠	٩	(المسترد) من خسائر تدني مخزون الأراضي
١٢,٢١٥	٣,٦٧٥	١٠	استهلاكات
(١٣٢,٠٣٥)	-	١١	ارباح بيع شركة تابعة
(١٤٠,١٧٧)	(١٤,٣٢١)	١٠	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٣,٥٩٢	٥,٥٣٢	١١	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة حليقة
٤٤,٤٠١	٢٢٧,١٥٥	١٣	خسائر تدني مخزون فلل معدة للبيع
(٢٧,٢١٤)	(١٥٨,٢٨٠)		أرباح بيع مخزون فلل معدة للبيع
-	٤٨,٨٤٢	١٨	خسائر تدني أصول متداولة برسم البيع
٧٠,٨٣٢	٢٨٨,٠٩٠	٨	خسائر تدني أراضي برسم الاستغلال والتطوير
٢٤,٢٢٩	٢,٠٠٦	١٤	خسائر تدني مخزون مواد بناء
٧٩,٦٣٧	(٢٥,٢٦٢)	١٥	(مسترد من) خسائر ائتمانية متوقعة
(١٣,٩١٠)	-	١٨	ارباح بيع موجودات محتفظ بها للبيع
(٥٦٢,٠٥٩)	١٠,٥١٤	٢١	مخصص (المسترد من) غرامات ضريبية
٤٠,٤١٦	٣٩٣,٤٤٤	٢٢	مصرف مخصص قضايا
(٨٤٥,١٣٨)	(٨١٣,٦٨٤)		
			<b>التغير في:</b>
١٢,٦٦٧	١٣,٦٥٢	١٤	مخزون مواد بناء
٧٣,٣٦٩	١٥,١٠٤	١٥	ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
(٦٠٦,٤٧٥)	٢٣٣,١٦٥	٢٠	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
١,٢٧٧,٢٩٩	٢٤٣,٩٣٣		شيكات برسم التحصيل
٢٩,٨٣٩	١١٧,٠٧٠		دفعات مقدمة على حساب مبيعات
٨٣,٤٩٦	٨٧٧,٥٨٩	١٣	صافي المتحصل من بيع مخزون فلل معدة للبيع
(٦٥٤,١٦٨)	(٥٢٥,٥٩٤)	١٣,٧	الإضافات على أراضي تحت التطوير ومشاريع قيد التنفيذ ومخزون فلل
(٥,٢٠٠)	-	١٦	المطلوب لطرف ذو علاقة
(٦٣٤,٣١١)	١٦١,٢٣٥		
(٢٩١,٧٧٣)	(١٢٠,٤٤٨)	٢١	ضريبة دخل مدفوعة
(٢,١١٧)	(٢١,٨٨٩)	٢٢	تسويات قضايا مدفوعة
(٩٢٨,٢٠١)	١٨,٨٩٨		<b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
٧٤٠,٠٠٠	-		المتحصل من بيع شركة تابعة
(٤,١٢٢)	(٧٩٢)	١٠	شراء ممتلكات ومعدات
١٤٠,٢١٢	١٤,٤٠٦	١٠	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	(٣٤,٦٨٤)		التغير في استثمارات شركات حليقة
٥٠,٨٥٠	-		المتحصل من بيع موجودات محتفظ بها للبيع
٩٢٦,٩٤٠	(٢١,٠٧٠)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية</b>
(١,٢٦١)	(٢,١٧٢)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٥٢,٨٢٣	٥١,٥٦٢	١٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥١,٥٦٢	٤٩,٣٩٠	١٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			<b>معاملات غير نقدية</b>
٢,٣٤٣,٣١٥	٣,٥٦٣,٨٧٩		تحويل أراضي تحت التطوير لمخزون الفلل
١,٤٠٠,٠٢٨	٥,٥٤٩,٩١٩		التنازل عن مخزون فلل وأراضي مقابل دفعات مقدمة وقضايا وذمم دائنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (١١) إلى (٤٩) 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 ٢٠٢٠

#### (١) عام

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

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

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

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

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

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٢١ 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 منقوله لتنفيذ غايات الشركة
- تأجير تمويلي للعقارات، اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك
- عقد الاتفاقيات التي يكون فيها تحقيق لغايات الشركة، الدخول في عقود استثمارية وعقود مشاركة.

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

##### أ) بيان الالتزام

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

##### ب) أساس القياس

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

##### ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

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



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

دأوس توحيد البيانات المالية

تمثل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية لشركة فينيكس العربية القابضة (الشركة الأم) والشركات التابعة لها<sup>١</sup> المجموعة<sup>٢</sup> والتي تخضع لسيطرتها، الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على شركة عندما تكون لديها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال السيطرة على الشركة. يتم تضمين البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي بدء منه السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة عليها.

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

تمتلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ الشركات التابعة والحليفة التالية:

مكان عملها	النشاط الرئيسي	نسبة ملكية الشركة	رأس المال المدفوع	رأس المال المصرح به	الشركة التابعة والحليفة التالية:
عمان-الأردن	إقامة وإدارة وتملك الفنادق والمتجعات السياحية وشراء الأراضي وإقامة المشاريع عليها وبيعها.	٪١٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الانظمة للمتجعات السياحية والشاريع الاسكانية
عمان-الأردن	شراء العقارات الأرضية وتطويرها وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها أو تأجيرها.	٪١٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة البس للتطوير العقاري
عمان-الأردن	تنفيذ كافة المشاريع التابعة لشركة فينيكس العربية القابضة وإدارة العقارات الخاصة بتلك المشاريع.	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقارلات الاشغائية
عمان-الأردن	إعداد وتجهيز القوالب الخرسانية مسبقة الصنع واللائق تشكيل وتصنيع الخرسانة.	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	شركة الماريون للصناعات الخرسانية
عمان-الأردن	تصنيع وتشكيل الإحتلاب لصناعة الأبواب واللائق تشكيل وتصنيع وسحب قوالب البلاستيك والامليوم.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	شركة الماريون للصناعات التشكيلية
عمان-الأردن	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان الاعمار بكافة أنواعها وإدارتها وتشغيلها وتشمل الفنادق والمتجعات السياحية.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	شركة تعبير للاستثمارات
عمان-الأردن	إنشاء المجمعات التجارية وتأجيرها وشراء وبيع العقارات والأراضي.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	شركة رابع للتطوير العقاري
عمان-الأردن	إقامة المشاريع السكنية والمجمعات التجارية وشراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وإقامة وتملك المنتجعات السياحية.	٪١٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
عمان-الأردن	تنفيذ أعمال المقارلات ومتخصصة بأعمال الإلكترونيات.	٪١٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ المقارلات
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها	٪١٠٠	١,١٩٤,٤٦٠	١,١٩٤,٤٦٠	شركة العمل العربي للتطوير العقاري
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها	٪١٠٠	٢,٠٤٣,٩٤٦	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها	٪١٠٠	٣٩٤,٩١٦	٣٩٤,٩١٦	شركة أرض للمشاريع والتطوير العقاري
عمان-الأردن	شراء وتقسيم العقارات والأراضي بقصد بيعها	٪١٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة الميا للتطوير العقاري (شركة حليفة)

\* هناك قيد حجز على حصص الشركة الأم في شركتها التابعة مقابل قضائياً مرفوعة ضد المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

\* يبين الجدول التالي المركز المالي والأداء المالي للشركات التابعة كما ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ :

البيع (الفسارة) للسنة	مجموع الإيرادات	مجموع المطلوبات	مجموع الموجودات	
دينار	دينار	دينار	دينار	
(٧٦٥,٥٠٧)	1٥٥,٧١٥	٦,٧٤١,٦٦٩	٢٦,٨٦٣,٥٢٣	الشركة الاندسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(٨٦٧,٨٣٥)	٢,٤١٤,٣٤٧	٢٠,١٥١,٤٧٦	٢٣,٧٠٤,٤٣٤	شركة القيس للتطوير العقاري
(١٣,٠٠٠)	-	١٩٢,٨٦١	٣,٦٠٦,١١٣	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(٣٧٢,٩٥٨)	-	٧,٧٦٣,٢١٩	٦,٤٠٩,٣٨٣	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(١٨٢,٩٦٠)	-	٣,١١٣,٠٧١	٢,٦٥٤,٧٧٣	شركة المداريون للصناعات التحويلية
(١٢٨,٥٠٠)	-	٦,٠٦٧,١٠٧	٥,٤٣٤,٨٤٩	شركة تعبير للاستثمارات
(٥٥٥٣)	-	٣,٠٥٢١	-	شركة روابط للتطوير العقاري
٢٣١,٥٩٤	١,٩٣٣,٤٥٦	١٩,٨٣٧,٤٦٠	٢١,٦٨٤,٣٥١	شركة منتج البحر الأحمر للتطوير العقاري
(١٧,٤٠٧)	-	٢٨٨,٠٠٦	٥	شركة تنفيذ المقاولات
(٥٨,٣٠١)	-	٦٨٠	١,١٣٦,٥٢٠	شركة الحمل العربي للتطوير العقاري
(٩٩,٥٣٧)	-	٦٨٠	١,٩٩٤,٨٠٠	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري
(٣٠,٩١٤)	-	٦٩٠	٣٦٤,٣٧٣	شركة أرض المها للإستثمار والتطوير العقاري

\*قامت المجموعة خلال الربع الثاني من العام ٢٠١٩ باستكمال اجراءات تملك اربع شركات جديدة بنسبة تملك ١٠٠% والتي تمثل حصص المجموعة في الإستثمار في الشركة الحافضة لشركة المها للإستثمارات العقارية "كما هو موضح في إيضاح رقم ١١ بالاضافة الى تلك قامت المجموعة بتاريخ ١٨ تموز ٢٠١٩ ببيع شركة من هذه الشركات (شركة نور المها للتطوير العقاري) ونتج عن هذه العملية الاعتراف بأرباح بلغت قيمتها ١٣٢,٠٣ دينار أردني.

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 ٢٠٢٠

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

يتضح مفهوم السيطرة عند تحقق ثلاث عناصر وهي:

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

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

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

يتم قياس حقوق غير المسيطرين بتاريخ الشراء بنسبة حصتهم في صافي الموجودات.

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والأرباح المتحققة والمصاريف الناتجة عن المعاملات التي تمت داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

#### ٥- استخدام التقديرات

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

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



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 ٢٠٢٠

#### • الاحكام

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة والتي تؤثر بشكل جوهري على مبالغ الموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة: تصنيف الموجودات المالية: تقييم نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالموجودات وتحديد فيما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية لأصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي والغير المسدد. وضع معايير جديدة لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية قد تدنت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي بها، وتحديد منهجية التطلعات المستقبلية وطرق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، إن معظم خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها قابلة للتجديد من قبل كل من المجموعة والمؤجر. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في عين الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً إقتصادياً خيار التمديد، أو عدم خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

#### • افتراضات وتقديرات عدم التيقن

المعلومات حول الافتراضات وتقديرات عدم التيقن كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ والتي تنطوي على مخاطر كبيرة ناتجة عن إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات والمطلوبات في السنة المالية تتضمن:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.
- الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الرئيسية حول احتمالية وحجم 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 للتحويل إذا كانت تكلفة المخزون غير قابلة للاسترداد أو تعرض المخزون للتلف أو للتقادم بشكل كلي أو جزئي أو إذا كان سعر البيع أقل من التكلفة أو أي عوامل أخرى تتسبب في انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية.
- تستخدم المجموعة طريقة مرحلة الانجاز في الاعتراف بعقود الانشاء ذات السعر الثابت حيث تتطلب هذه الطريقة من الإدارة القيام بتقدير الخدمات المقدمة حتى تاريخه كنسبة من اجمالي 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 التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبنفس شروط التعامل مع الغير. ويعتمد قياس القيمة العادلة على تقدير السعر الذي ستم 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.

أ- عندما تكون الموجودات أو المطلوبات قائمة بحد ذاتها.

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 ٢٠٢٠

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) ويطلب 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 ينوبه. ويقوم فريق التقييم بمراجعة المدخلات المهمة التي لا يمكن تتبعها وتقييم التعديلات. إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيمة العادلة، كنقل وسائط أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها 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 الأصول 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 الإدارة بأن تقديراتها وافتراضاتها معقولة وكافية.

### ٣) السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ باستثناء المعايير الجديدة والمعدلة المبينة في إيضاح (٤) والتي أصبحت سارية المفعول ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٠، حيث لم يكن لتطبيق هذه المعايير الجديدة والمعايير المعدلة تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية للمجموعة:  
أ. الأدوات المالية

- الاعتراف والقياس الأولي للموجودات والمطلوبات المالية:  
يتم إثبات الذمم التجارية المدينة وأوراق الدين المصدرة عند نشأتها. حيث يتم الاعتراف الأولي بجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.  
يتم قياس الأصل المالي (ما لم تكن ذمم تجارية بدون عنصر تمويل كبير) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة أما بالنسبة للموجودات والالتزامات المصنفة بالقيمة العادلة المضافة، وللبنود غير المصنفة كأصل أو التزام بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها. ويتم القياس الأولي للذمم التجارية المدينة بدون عنصر تمويل كبير بسعر المعاملة.

- التصنيف والقياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية:

الموجودات المالية

تبعاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) وعند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه إما: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - لكل من سندات الدين وأدوات حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة الإبلاغ الأولى بعد التغيير في نموذج العمل.



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 ٢٠٢٠

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 الاعمال 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 أداؤها 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.

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؛

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 ٢٠٢٠

- ميزات الدفع المسبق وامكانية 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 مبالغ غير مسددة لأصل المبلغ القائم ، والذي قد يتضمن تعويضاً إضافياً معقولاً لإنهاء العقد في وقت مبكر. بالإضافة إلى ذلك ، بالنسبة للموجودات المالية التي يتم اقتناؤها بخصم أو علاوة على المبلغ التعاقدية الخاص بها ، فإن ميزة الدفع المسبق تسمح أو تتطلب الدفع المسبق بمبلغ يمثل قيمة العقد الاساسي 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 انتمائية متوقعة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وتدني القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات أي ربح أو خسارة من إستبعاد الموجودات في الربح أو الخسارة.
استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم القياس اللاحق لهذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل في الربح أو الخسارة ما لم تكن توزيعات الأرباح تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الصافية أخرى 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.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند تعديل شروطها والتدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم إثبات المطلوبات المالية الجديدة مبنية على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.



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 ٢٠٢٠

عند عدم التحقق من المطلوبات المالية، فإن الفرق بين المبلغ المسدد ينطفي ويخرج المقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مكتوبة) في الربح أو الخسارة.

#### تعديلات على الموجودات والمطلوبات المالية الموجودات المالية المعدلة

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

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

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

إذا تم تعديل التدفقات النقدية في حال مواجهة المفترض الصعوبات المالية، يكون هدف التعديل بشكل عام هو تعظيم القيمة المستردة للشروط التعاقدية الأصلية بدلاً من إنشاء أصل جديد بشروط مختلفة، إذا خططت المجموعة لتعديل موجودات مالية بطريقة تؤدي إلى إعفاء من التدفقات 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 إلغاؤها واعترافها 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 أيضاً 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 والمدمومة 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.

تعتبر الشركة أن الموجودات المالية متعثرة عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض 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.



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 ٢٠٢٠

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).  
إن 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 تلقياً).

يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للموجودات المالية.

#### تدني الائتمان - موجودات مالية

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

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

- صعوبة مالية كبيرة للمقترض أو المصدر للأداة المالية؛

- التخلف عن السداد.

- عادة هيكله القرض أو السلفة من قبل المجموعة بشروط لا تعتبرها المجموعة بطريقة أخرى.

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

- عدم وجود سوق نشط للأدوات المالية بسبب الصعوبات المالية.

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

يتم خصم مخصصات الخسائر 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 الإلزام 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.

- إن القيمة القابلة للاسترداد لأصل أو الوحدة المنتجة للنقد للاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تعتمد القيمة المستخدمة على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

- يتم إثبات خسارة تدني القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قيمته القابلة للاسترداد.

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 ٢٠٢٠

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

#### ج. استثمارات في شركة حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً - وليست سيطرة - على سياساتها المالية والتشغيلية. الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة على أنشطتها ويتم تأسيسها من خلال اتفاقيات تعاقدية وتتطلب قراراتها المالية والتشغيلية موافقة بالاجماع.

يتم محاسبة الاستثمارات في الشركات الحليفة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة في البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم الاعتراف الأولي بها بالكلفة، وتشمل تكلفة الاستثمارات على تكاليف الإقتناء.

تشتمل البيانات المالية الموحدة على حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر بها بطريقة حقوق الملكية وذلك بعد إجراء التسويات اللازمة لموائمتها مع السياسات المحاسبية للمجموعة وذلك من تاريخ ابتداء التأثير الفعلي أو السيطرة المشتركة حتى تاريخ، توقف التأثير الفعلي أو السيطرة المشتركة.

#### د. الممتلكات والمعدات

##### - الإعتراف والقياس

تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة. تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمعدات.

عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.

يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد بنود من الممتلكات والمعدات بمقارنة المقبوضات من الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

##### - التكاليف اللاحقة

تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للمجموعة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.

تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها المجموعة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد عند تكبدها.

##### - الإستهلاك

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

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

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

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

#### هـ. أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

تظهر الأراضي تحت التطوير والمشاريع الإسكانية قيد التنفيذ بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشتمل الكلف على النفقات المتكبدة على المشاريع قيد التنفيذ أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها على هذه المشاريع، ولا يتم استهلاك المشاريع قيد التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام أو للبيع.

تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة مطروح منه تكاليف البيع المتوقعة.



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 ٢٠٢٠

- 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 وتطويرها 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 وبالحالة 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 اما لكسب إيرادات ايجارية او للزيادة في قيمته او كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الانتاج او توريد البضائع او الخدمات او لأغراض ادارية. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة في الايضاحات حول البيانات المالية الموحدة والتي يتم تقديرها من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.
- ي. تحقق الإيرادات  
يتم قياس الإيرادات المتأتية عندما تقوم المجموعة بنقل المنافع والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية البضاعة إلى المشتري ومن المحتمل استرداد عائداتها النقدي، عندما يكون من الممكن إحتساب التكاليف المتكبدة أو التي سيتم تكبدها في عملية البيع بشكل موثوق. وعندما لا تكون المجموعة في وضع تمارس فيه حكم فعلي لهذه البضاعة، عندها يمكنها تحديد الإيراد من عملية البيع بشكل موثوق. عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بعملية البيع. وإذا كان من المحتمل قياس الخصم بشكل موثوق على أن يسجل الخصم من الإيرادات أو المبيعات كما هو معترف به.  
تقوم المجموعة بتوليد إيرادات بشكل أساسي من الخدمات المقدمة لعملائه. يتم قياس الإيرادات بناء على الاعتبارات المحددة في العقد مع العميل. حيث تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة في وقت محدد أو بمرور الوقت على سلعة أو خدمة إلى عميل بما يتوافق مع المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) كما يلي:  
١. تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات واجبة التنفيذ.  
٢. تحديد التزامات الأداء في العقد.  
٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل ، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.  
٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد ، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.  
٥. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما (أو كما) يفى المجموعة بالتزام الأداء في وقت محدد أو بمرور الوقت.  
تفي المجموعة بالتزام الأداء ويعترف بالإيرادات بمرور الوقت، في حالة استيفاء أحد المعايير التالية:  
- يتلقى العميل ويستهلك الفوائد في نفس وقت أداء المجموعة للخدمة أو للسلعة ؛ أو  
- أداء المجموعة يخلق أو يحسن الأصول التي يتحكم بها العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه ؛ أو  
- لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل للمجموعة ولدى المجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى الآن.

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 ٢٠٢٠

#### ك. المعاملات بالعملة الأجنبية

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

#### ل. القيمة العادلة للموجودات المالية

"القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام ضمن معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في حال وجود الأصل. في حالة عدم وجود الأصل يستخدم سعر السوق الأكثر فائدة، التي لدى المجموعة إمكانية الوصول إليه في هذا التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء، عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة تتطلب قياس بالقيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وغير المالية.  
تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشط لتلك الأداة في حال تواجده ما أمكن. يعتبر السوق "نشطاً" إذا تمت معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتقديم معلومات التسعير على أساس مستمر.  
إذا لم يكن هناك سعر محدد في سوق نشط، فإن المجموعة تستخدم تقنيات تقييم تعمل على زيادة استخدام المدخلات الممكن قياسها ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للقياس.  
تتضمن تقنية التقييم المختارة جميع العوامل التي سيأخذها المشاركون في السوق لتحديد سعر المعاملة.  
إذا كان الأصل أو الالتزام الذي تم قياسه بالقيمة العادلة له سعر عرض وسعر طلب، تقوم المجموعة بقياس الموجودات حسب سعر العرض والمطلوبات بسعر الطلب.  
إن أفضل دليل على القيمة العادلة للأداة المالية عند الاعتراف المبدئي هو سعر المعاملة - أي القيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم. إذا قررت المجموعة أن القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي تختلف عن سعر المعاملة يتم إثبات القيمة العادلة من خلال سعر محدد في سوق نشط لأصل أو التزام متماثل ولا يستند بالنسبة لتقنية التقييم التي تعتبر أن أي مدخلات غير قابلة للقياس غير ذات أهمية فيما يتعلق بالقياس، يتم قياس الأداة المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، يتم تعديلها لتأجيل الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وسعر المعاملة.  
في وقت لاحق، يتم الاعتراف بهذا الفرق في الربح أو الخسارة على أساس مناسب على مدى حياة الاداة لكن يتوقف الاعتراف بالفرق بتوفر بيانات يمكن قياسها أو في حال إغلاق المعاملة (بيع الاداة المالية).  
يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### م. تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### ن. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.  
يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة لذلك الإلتزام.

#### س. مصاريف التمويل

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



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 ٢٠٢٠

#### 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 والمحتسب تراجع عائداتها.

#### ف. ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الإعتراف 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 المتوقعة تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ، البيانات المالية الموحدة هذا وتم الأخذ بعين الاعتبار اثر التعديلات على قانون ضريبة الدخل المعدل رقم ٣٨ لعام ٢٠١٨ في احتساب الموجودات الضريبية المؤجلة كما في تاريخ، البيانات المالية.
- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس المجموعة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي، أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.
- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.
- تحتسب الضرائب الحالية المستحقة بمعدل ضريبة دخل ٢٠ % في عمان و ٥ % في العقبة و ١ % للمساهمة الوطنية وفقاً لقانون ضريبة الدخل السائد الجديد في المملكة الأردنية الهاشمية.

#### ٤) المعايير أو التعديلات الجديدة لعام ٢٠٢٠ والمتطلبات للفترة القادمة

- للتقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ، فإن ما يلي هو متطلبات سارية حديداً (باستثناء التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ؛ انظر لملاحظة حول تاريخ السريان أدناه).
- المتطلبات للفترة القادمة: يتضمن هذا الجدول أحدث التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، والتي يجب تقديمها للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٠ والمتاحة للتطبيق المبكر للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير لعام ٢٠١٩.
- المتطلبات الجديدة والفعالة حالياً

تاريخ بدء السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٠	معيار المحاسبة الدولي رقم (١) عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء (تعديل - مبادرة الإفصاح - تعريف الأهمية النسبية).
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٠	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) دمج الأعمال (تعديل - تعريف الأعمال)
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٠	الإطار المفاهيمي للتقارير المالية (مراجع).
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٠	معدل الفائدة وتأثيره على التقارير المالية - المرحلة (١) إعادة تشكيل.
الأول من حزيران ٢٠٢٠	كوفيد ١٩ - امتيازات الإيجار ذات الصلة - تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦).

#### - معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية المفعول بعد

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي أصدرها مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية المفعول في الفترات المحاسبية المستقبلية التي قررت الشركة عدم اعتمادها في وقت مبكر.

التعديلات التالية سارية المفعول للفترة التي تبدأ في الأول من كانون الثاني ٢٠٢٢:

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

تاريخ بدء السريان	المعايير الجديدة أو التعديلات
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٢	معييار المحاسبة الدولي (٣٧) - تكلفة تنفيذ العقد.
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٢	معييار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والألات والمعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود.
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٢	التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير السنوية ٢٠١٨-٢٠٢٠ (المعييار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) والمعييار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) والمعييار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) ومعييار المحاسبة الدولي رقم (٤١).
الأول من كانون الثاني ٢٠٢٢	المعايير الدولية لإعداد التقارير السنوية رقم (٣) لإشارة الى الإطار المفاهيمي.

### ٥) التقرير القطاعي

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

#### أ. القطاع التشغيلي

وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

- الصناعات
- العقارات
- أعمال المقاولات

الصناعات	العقارات	اعمال المقاولات	المجموع
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			
-	١٢٢,٩١٥	-	١٢٢,٩١٥
(٤٣٨,٧٣٦)	(١,٩٨٤,٢٦٨)	-	(٢,٤٢٣,٠٠٤)
(١٢٤)	(٣٩٠,٠٦٢)	(٣,٢٥٨)	(٣٩٣,٤٤٤)
-	(٩,٣٦٨)	(١,١٤٦)	(١٠,٥١٤)
(١١٧,٠٥٩)	(٦٠٦,٩٢٢)	(٢٥,٩٧٠)	(٧٤٩,٩٥١)
(٥٥٥,٩١٩)	(٢,٨٦٧,٧٠٥)	(٣٠,٣٧٤)	(٣,٤٥٣,٩٩٨)
٨,٩٥٠,٣٩٧	٦٤,٣٣٢,٩٥٢	٩٤	٧٣,٢٨٣,٤٤٣
٢٣٦,٧٨٧	٢٦,٠٥٢,٧٢٥	٤٠٢,٩٢٠	٢٦,٦٩٢,٤٣٢
الصناعات	العقارات	اعمال المقاولات	المجموع
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩			
-	٢٧,٢١٤	-	٢٧,٢١٤
(١٥٨,٦٦٩)	(٥٤,٦١٩)	-	(٢١٣,٢٨٨)
٦٤,٨٨٢	(١٠٢,٠٣٩)	(٣,٢٥٩)	(٤٠,٤١٦)
٧٥٠	٥٦١,٨٠٩	(٥٠٠)	٥٦٢,٠٥٩
(١٦٠,٦٦٥)	(٥١٣,٨٤٧)	١٤,٧٦٧	(٦٥٩,٧٤٥)
(٢٥٣,٧٠٢)	(٨١,٤٨٢)	١١,٠٠٨	(٣٢٤,١٧٦)
٩,٣٨٧,٥٠٠	٧٠,٩٥٩,٤٠٢	١٧٦	٨٠,٣٤٧,٠٧٨
٢١٠,١٣٠	٢٩,٦٨٣,٧٨٨	٣٧٨,٥٨٧	٣٠,٢٧٢,٥٠٥



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 ٢٠٢٠

ب. القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة جميع أنشطتها من داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

(٦) استثمارات عقارية

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤
(٥,٨٣٢,٧٧٤)	(٦,٢٢٢,٦٧٠)
٩,٠٣٨,٣٦٠	٨,٦٤٨,٤٦٤

الكلفة\*

يطرح: مخصص تدني

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

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤
-	-
١٤,٨٧١,١٣٤	١٤,٨٧١,١٣٤

رصيد بداية السنة

إضافات (إستبعادات) خلال السنة

رصيد نهاية السنة

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

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٥,٦٩٣,٠٥٥	٥,٨٣٢,٧٧٤
١٣٩,٧١٩	٣٨٩,٨٩٦
٥,٨٣٢,٧٧٤	٦,٢٢٢,٦٧٠

رصيد بداية السنة

مصرف تدني استثمارات عقارية خلال السنة

رصيد نهاية السنة

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

- تمثل الاستثمارات العقارية أراضي وهناجر بلغت صافي قيمتهما الدفترية ٨,٦٤٨,٤٦٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة وقد بلغ معدل القيمة العادلة لهذه الاستثمارات حسب تقدير ثلاثة مخمنين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة والاراضي ما قيمته ٨,٦٤٨,٤٦٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

<sup>(٧)</sup> أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ

المجموع الكلّي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأنلسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشاريع مدينة الشرق (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	الرصيد في بداية السنة إضافات
٧٧,٧٠٣,٤٥٣	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٧,١٠٩,١٠٤	٣١,١٠٨,٩٤٣	١٤,٢٨٢,٠٧٥	المحول لمخزون وقطع معدة للبيع إيضاح (١٢)
٣٣٥,٥٢٥	-	٢,٧٥٢	٢٤٣,٨٩١	٨٨,٨٨٢	المحول من مخزون وقطع معدة للبيع إيضاح (١٢)
(٤,٢٥٥,٧٩٨)	-	(٧٩٧,٥٩٢)	(٢,٠١٦,٨٦٨)	(١,٤٤١,٣٣٨)	مخصص آتني
٧٣,٠٩٦	-	-	-	٧٣,٠٩٦	الرصيد في نهاية السنة
(٢٦,٩٧٢,٩٢١)	(١٤,٨٢٢,٣٨٨)	(٢,٦٢٩,٩٣٢)	(٨,٥٠١,٧١٣)	(١,٠١٨,٨٨٨)	
٤١,٨٨٣,٣٥٥	٥,٣٨٠,٩٤٣	٣,٦٨٤,٣٣٢	٢٠,٨٣٤,٢٥٣	١١,٩٨٣,٨٢٧	
المجموع الكلّي	مشروع أهل العزم (٤)	مشروع الأنلسية (٣)	مشروع منتجع البحر الأحمر (٢)	مشاريع مدينة الشرق (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	بالدينار الأردني
٧٤,٧١٥,٦٤٤	٢٠,٢٠٣,٣٣١	٧,٤٢٣,١٥٤	٣٢,٥٧٤,٣١٢	١٤,٥١٤,٨٤٧	الرصيد في بداية السنة
٦٥١,٠٨٤	-	١٣,٥١٢	٥٦٩,٩٤٩	٦٧,٦٢٣	إضافات
(٢,٦٦٣,٧٧٥)	-	(٣٢٧,٥٦٢)	(٢,٠٣٥,٣١٨)	(٣٠٠,٣٩٥)	المحول لمخزون وقطع معدة للبيع إيضاح (١٢)
(٢٦,٨١٣,٦٢١)	(١٤,٧٦٥,٩٠٣)	(٢,٨٠٦,١٩٥)	(٨,٢٨٧,٢٣٥)	(١,٠٠٤,٣٨٨)	مخصص آتني
٤٥,٨٣٩,٨٣٢	٥,٤٣٧,٤٢٨	٤,٣٠٢,٩٠٩	٢٢,٨٢١,٧٠٨	١٣,٢٧٧,٧٨٧	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 ٢٠٢٠  
ان الحركة الحاصلة على مخصص التدني كما يلي:-

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢٧,٢٢٩,٧٩٣	٢٦,٨٦٣,٦٢١	الرصيد كما في بداية السنة
(٤٥,٠٢٢)	٧٢٨,١٢٣	(عكس) إضافات على المخصص
(٣١٩,٩٦٠)	(٦١٨,٨٢٣)	محول لمخزون فلل معدة للبيع ايضاح (١٣)
(١,١٩٠)	-	المستخدم خلال السنة
٢٦,٨٦٣,٦٢١	٢٦,٩٧٢,٩٢١	الرصيد كما في نهاية السنة

١. قامت شركة القيس 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 القيس للتطوير العقاري. قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني قيمة مشروع مدينة الشرق بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع ايضاح رقم (١٣) لعكس القيمة العادلة للمشروع وقد نتج عن ذلك مصروف تدني المخصص بقيمة ٢٢٧,٩٠٨ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ دينار هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاث مقيمين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة.

وباشرت المجموعة بإنشاء ٢٥٣ فيلا متلاصقة عام ٢٠٠٥، هذا وقد قامت المجموعة بإستكمال أعمال الإنشاء ابتداء من الربع الثاني من عام ٢٠١٦ و على مراحل، وبكلفة اجمالية تقديرية ٨,٣٥٣,١٥٣ دينار. وذلك بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال تسجيل بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة او بيع المشروع على مراحل والاستفادة من عوائد كل مرحلة في تطوير المراحل التالية، او استقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع.

خلال العام ٢٠١٨ قامت المجموعة بالعمل بالانتهاء من تشطيب ٥٠% من فلل المرحلة الثانية وحوالي ٢٠% من فلل المرحلة الثالثة، خلال العام ٢٠٢٠ قامت المجموعة بإتمام عمليات البيع والتنازل عن ٢٩ فيلا (٢٠١٩: ٤ فلل).

٢. قامت شركة القيس للتطوير العقاري بتوقيع اتفاقية تطوير مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بتاريخ ٨ اب ٢٠٠٥ تم بموجبها شراء أراضي لغايات إقامة وتشغيل مجموعة من العقارات والمباني والفلل هذا وقد ألت ملكية هذه الأراضي لشركة منتجج البحر الأحمر للتطوير العقاري بموجب اتفاقية إحالة حق. خلال الربع الرابع من عام ٢٠١٥، قامت ادارة المجموعة بالتواصل لإتفاق مع سلطة اقليم العقبة لاعادة احياء المشروع بعد توقف دام ٤ سنوات، وأدت المفاوضات الى صدور موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ٦ آذار ٢٠١٦ على تمديد فترة انجاز المشروع.

تم تقسيم المشروع الى خمسة مراحل تمتد فترة انجازها الى خمسة سنوات، وبكلفة اجمالية تقديرية ١٧,٢١٤,٩٢٥ دينار وذلك بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال تسجيل بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة او بيع المشروع على مراحل والاستفادة من عوائد كل مرحلة في تطوير المراحل التالية، او استقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع.

قامت المجموعة بإجراء اختبار تدني لقيمة مشروع منتجج البحر الأحمر بما يخص بند أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ وبند مخزون فلل معدة للبيع ايضاح رقم (١٣) وذلك لبيان صافي القيمة القابلة للتحقق لهذا المشروع وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ٥٨٠,٥٢٩ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ هذا وقد استخدمت المجموعة طريقة التقييم الفعلي للمشروع من خلال ثلاثة مقيمين عقاريين مرخصين من قبل دائرة المساحة و الأراضي وتم اعتماد معدل القيمة العادلة بالإضافة لدراسة النتائج المتوقعة لصافي القيمة القابلة للتحقق للفلل المرتبطة بعقود وعد بالبيع.

قامت المجموعة خلال العام ٢٠١٩ برفع نسبة الانجاز في اعمال البنية التحتية للمرحلتين الأولى والثانية لتصبح تسعون بالمائة، كما تمكنت المجموعة خلال عام ٢٠٢٠ من اتمام تنازل وتسليم فلل عدد ١٤ في المشروع. وحصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢٠ على تمديد لفترة الإنتهاء من المشروع حتى ٧ آذار ٢٠٢١ كشرط للإعفاء من الغرامات المترتبة عن التأخير من الإنتهاء من المشروع، وقد تقدمت الشركة بطلب تمديد فترة الانجاز ولا زال الطلب تحت الدراسة.



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 ٢٠٢٠

٣. تقوم الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية ببناء فلل على أراضي تم شراؤها لهذا الغرض من اجل بيعها . خلال العام ٢٠١٤ تم إستبعاد / التنازل عن فلل وأراضي من مشروع الاندلسية بكلفة ٥٢ مليون دينار وذلك وفقاً لإتفاقيات إعادة هيكلة المديونية وملحقاتها مع بنوك محلية بالإضافة لتسويات المديونية المستحقة على المجموعة. قامت المجموعة باجراء إختبار 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 اخذاً بعين الاعتبار ان هنالك وعود بالبيع لمعظم الفلل وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ٩٠,٣٥٥ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٧ بالإنهاء من كافة أعمال التشطيب للنادي الصحي وأعمال البنية التحتية، اضافة الى تمكينها من استصدار أذن اشغال للنادي. خلال العام ٢٠١٩ قامت المجموعة بالعمل على اتمام عملية بيع والتنازل عن ٤ فلل ؛ كما قامت المجموعة بالعمل على اتمام بيع وتنازل عن عدد ٢ فلل خلال عام ٢٠٢٠.

٤. قامت شركة تعميم 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 اخرى لاعداد دراسات وخطة عمل جديدة لاستكمال المشروع بكلفة تقديرية ٥٦,٠٦١,١٣٢ دينار للمرحلة الأولى . على ان يتم توقيع اتفاقية بهذا الخصوص خلال فترة ٦ أشهر. وذلك بالاعتماد على مصادر تمويل ذاتية من خلال تسجيل بعض العقارات المملوكة من قبل المجموعة واستقطاب مستثمرين للدخول كشركاء في تطوير المشروع، هذا وما زالت المجموعة على إتصال مع المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري للموافقة على الدراسات وخطة العمل الجديدة والتي قد تم تزويد المؤسسة بها من قبل المجموعة خلال العام ٢٠١٦ وذلك للبدء بتنفيذ خطة المجموعة.

قامت المجموعة في ٢٠٢٠ بإحتساب تدني على قيمة مشروع اهل العزم وذلك لوجود مؤشرات التدني في القيمة وقد نتج عن ذلك مصروف تدني في قيمة تلك المشاريع بمبلغ ٥٦,٤٨٦ دينار ليصبح رصيد المخصص ١٤,٨٢٢,٣٨٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. 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 بإبلاغ المجموعة بأن الاتفاقية منتهية قانونياً. تقوم إدارة المجموعة حالياً بمناقشة الخيارات المطروحة مع المؤسسة لتحديد آلية الاستمرار بخصوص هذا المشروع ونجم عن هذه النقاشات الاتفاق على وقف إجراءات التحكيم بموجب الكتاب الذي تم 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 ٢٠٢٠، 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 بتعويض 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 ١,٨٨٣,٣٥٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٤٥,٨٣٩,٨٣٢ دينار) محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(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 القيس الأردني للتطوير العقاري) بموجب إتفاقية التسوية التي تمت فيما بين المجموعة والشركة الحليفة (شركة المها للتطوير العقاري) تملك المجموعة لحقوق استغلال وتطوير أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٣,٤٤٥,٦٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ والذي يمثل حق هذه الشركات بما مجموعه ثلاثة قطع أراضي لغايات التطوير وانشاء المشاريع في منطقة الزرقاء وفقاً للاتفاقية الموقعة فيما بين هذه الشركات ومؤسسة استثمار الموارد الوطنية وتنميتها (موارد)، وفقاً للاتفاقيات الموقعة مع المؤسسة فان سند تسجيل الملكية لهذه الأراضي تؤول الى المجموعة عند اصدار اذن الاشغال، حيث أنه ووفقاً لملاحق الاتفاقية الموقع بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠١٧ فان فترة استكمال المشروع تمتد لمدة ٦ سنوات من تاريخ توقيع ملحق الاتفاقية، هذا وما زالت لدى إدارة المجموعة النية باستكمال مراحل تطبيق المشروع ضمن الفترة المحددة.

إن بند أراضي برسم الاستغلال والتطوير البالغ صافي قيمتها الدفترية ٣,٤٤٥,٦٩٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ يتضمن ما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
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	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٣,٨٠٤,٦١٦	٣,٨٠٤,٦١٦	رصيد كلفة أراضي برسم الاستغلال والتطوير
(٣٥٨,٩٢٢)	(٧٠,٨٣٢)	مخصص التدني*
٣,٤٤٥,٦٩٤	٣,٧٣٣,٧٨٤	المجموع

قامت المجموعة باجراء اختبار تدني لقيمة هذا البند وقد نتج عن ذلك مصروف تدني بقيمة ٢٨٨,٠٩٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧٠,٨٣٢) 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 مخزون الأراضي خلال العام كانت كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٧٠,٨٣٢	-	الرصيد في بداية السنة
٢٨٨,٠٩٠	٧٠,٨٣٢	إضافات
٣٥٨,٩٢٢	٧٠,٨٣٢	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 ٢٠٢٠

**٩) مخزون الأراضي**

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	بالدينار الأردني
دينار	دينار	
٦,٢٨٧,٣٧٤	٥,٨٧٢,١٣٠	أراضي مفروزة
٤,٠٩٨,٨٦١	٣,٧١٣,٠٦٢	أراضي غير مفروزة
١٠,٣٨٦,٢٣٥	٩,٥٨٥,١٩٢	المجموع
كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
١٣,٦٨٧,١٧٧	١٣,٦٨٧,١٧٧	الكلفة*
-	(٦٠,١٤٣)	استبعاد بالكلفة
(٣,٣٠٠,٩٤٢)	(٤,٠٤١,٨٤٢)	ينزل: مخصص تدني مخزون الأراضي**
١٠,٣٨٦,٢٣٥	٩,٥٨٥,١٩٢	المجموع

\* يتضمن هذا البند أراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية ٩,٥٨٥,١٩٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩): ١٠,٣٨٦,٢٣٥ دينار) محجوزاً عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.  
بلغ معدل القيمة العادلة للأراضي وفقاً لتقييم خبراء عقاريين مرخصين من دائرة المساحة و الأراضي ٩,٦١٠,٠٤٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩): ١٠,٤٣٩,٤٥٣ دينار).

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٣,٣١٦,٥٢٨	٣,٣٠٠,٩٤٢	الرصيد في بداية السنة
(١٥,٥٨٦)	٧٤٠,٩٠٠	(المسترد من) خسائر التدني خلال السنة
٣,٣٠٠,٩٤٢	٤,٠٤١,٨٤٢	الرصيد كما في نهاية السنة

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(١٠) مستلزمات ومعدات

المجموع	المعدات*	أجهزة حاسوب وإبراهيم	أجهزة ومعدات	الأثاث والطفرشيت	مباني ومعدات مشاريع	الكلفة
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١,٥٠٨,٥٢٤	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٧٧,١٥٦	١٥٩,١٦٦	٥٢٨,٦٤٨	٢٠٢٠ الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٧٩٢	-	-	٤٦٤	٣٢٨	-	إضافات
(٢٧٥,٤٥٣)	-	-	(٨٢,٣٣٠)	(٧١,٦١٢)	(١٢١,٥١١)	استهلاكات
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	٢٢٦,٣٦٤	١٧٠,٧٨٦	١٥٦,٠٣٥	٥٢٨,٠١٠	مجموع الاستهلاكات
٣,٦٧٥	-	٢٧٥	٢,٣٤٠	٩٢٥	١٣٥	٢٠٢٠ الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٢٧٥,٣٠٨)	-	-	(٨٢,٣٧٤)	(٧١,٤٦٩)	(١٢١,٤٦٥)	استهلاكات
١,٢٢٦,٤٦٣	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٥٣٩	٩٠,٧٥٢	٨٥,٤٩١	٤٠٦,٦٨٠	٢٠٢٠ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٢,١٠٨,٣١٧	٨٦٨,٣٤٧	٢٢٦,٥٤٤	٢٢٤,٥٦٤	١٥٦,٨٣٦	٦٣٢,٠٢٦	٢٠١٩ الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٤,١٢٢	-	-	١,٧٩٢	٢,٣٣٠	-	إضافات
(٦٠٣,٩١٥)	(٤٥١,٣٣٧)	-	(٤٩,٨٠٠)	-	(١٠٣,٣٧٨)	استهلاكات
١,٥٠٨,٥٢٤	٤١٧,٠١٠	٢٢٦,٥٤٤	١٧٧,١٥٦	١٥٩,١٦٦	٥٢٨,٦٤٨	٢٠١٩ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٢,٠٨٩,٧٦١	٨٦٨,٠٤٩	٢٢٥,١٥٨	٢١٦,٨٣٣	١٥٤,٩٦٢	٦٢٤,٧٥٩	مجموع الاستهلاكات
١٢,٢١٥	٧٧٨	١,١٠٦	٣,١٥٠	١,٠٧٣	٦,٦٠٨	٢٠١٩ الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٦٠٣,٨٨٠)	(٤٥١,٣٣٦)	-	(٤٩,١٩٧)	-	(١٠٣,٣٥٧)	استهلاكات
١,٤٩٨,٠٩٦	٤١٧,٠٠١	٢٢٦,٣٦٤	١٧٠,٧٨٦	١٥٦,٠٣٥	٥٢٨,٠١٠	٢٠١٩ الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٧,٤٠٠	٩	٥	٤,٥٣٨	٢,٣٩١	٤٥٧	٢٠٢٠ صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول
١٠,٤٢٨	٩	٢٨٠	٦,٣٧٠	٣,١٣١	٦٣٨	٢٠١٩ صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

\* يتضمن بند المستلزمات والمعدات سيارات بيكيت صافي قيمتها الدفترية ٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢,٠١٩ دينار) محووز عليها مقابل قضائيا مرفوعة ضد المجموعة.

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

### (١١) استثمارات في شركة حليفة

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٣٣,٣٣٪	٣٣,٣٣٪	نسبة الإستثمار
٨	٨	الموجودات غير المتداولة
١١,٩٦٠,٧٤٠	١١,٩٦٠,٧١٦	الموجودات المتداولة
١٨,٢٩٧	٣٤,٨٦٨	المطلوبات غير المتداولة
١١,٩٤٢,٤٥١	١١,٩٢٥,٨٥٦	صافي الأصول
-	-	الإيرادات
-	-	كلفة الإيرادات
(١٠,٧٧٦)	(١٦,٥٩٥)	المصاريف الإدارية
(١٠,٧٧٦)	(١٦,٥٩٥)	الدخل الشامل للسنة
(٣,٥٩٢)	(٥,٥٣٢)	حصة المجموعة من الدخل الشامل للسنة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٣,٩٨٤,٤١٠	٣,٩٨٠,٨١٨	الرصيد في بداية السنة
(٣,٥٩٢)	(٥,٥٣٢)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة حليفة
(٣,٩٨٠,٨١٧)	(٣,٩٤٦,١٣٣)	المحول من مطلوب لطرف ذو علاقة (إيضاح رقم ١٦)*
١	٢٩,١٥٣	الرصيد في نهاية السنة

\*يمثل هذا البند للعام ٢٠١٨ حصة المجموعة من قيمة الخسائر المتراكمة التي تم اطفائها من قبل شركة المها للتطوير العقاري وذلك بموجب إجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٥ تشرين الثاني ٢٠١٨.  
كما يمثل هذا البند عام ٢٠١٩ جزء من الرصيد المستحق على المجموعة لصالح الشركة الحليفة الناتج عن عملية توزيع الأراضي.

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 أول ٢٠١٨، هذا وقد قامت شركة المها خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٨ بالبداة بإجراءات البيع والتنازل و توزيع الأراضي (شركاتها التابعة) على مالكي الشركة وفقاً لإجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ علماً انه تم استكمال إجراءات التنازل لدى الدوائر الرسمية المعنية خلال شهر نيسان ٢٠١٩، نتج عن هذه العملية تملك شركة القبس للتطوير العقاري (شركة تابعة للمجموعة) لأربع شركات بنسبة ملكية ١٠٠٪ (شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الجمل العربي للتطوير العقاري، شركة القبس الأردني للتطوير العقاري، شركة نور المها للتطوير العقاري) قامت المجموعة لاحقاً ببيع إحدى هذه الشركات (شركة نور المها للتطوير العقاري) والتي تتضمن ما مجموعه قطعتي أرض من بند أراضي برسم الإستغلال والتطوير، حيث تم استكمال عملية البيع خلال شهر تموز ٢٠١٩ ونتج عنه ربح بقيمة ١٣٢,٠٣٥ دينار.

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



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢	٢	أسهم شركات محلية:
١	١	شركة المستثمرون العرب المتحدون (موقوفة عن التداول)*
١,٥٤٥	١,٥٤٥	شركة عنوان للاستثمار - الأردن (تحت التصفية)*
		شركة القدس للصناعات الخرسانية*
١,٥٤٨	١,٥٤٨	

\*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		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
(٢٨٢,٧٠٠)	(٢٨٦,٥١٩)	الرصيد كما في بداية السنة
(٣,٨١٩)	-	التغير في القيمة العادلة
(٢٨٦,٥١٩)	(٢٨٦,٥١٩)	صافي القيمة العادلة

(١٣) مخزون فلل معدة للبيع

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٦,٩١٧,٥٨٥	٥,٨٣٧,٤١٧	مخزون فلل معدة للبيع *
(٩٧٦,٥٣٣)	(١,٢٥٠,١٧١)	مخصص تدني فلل معدة للبيع **
٥,٩٤١,٠٥٢	٤,٥٨٧,٢٤٦	

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٦,١١١,٩٠٤	٦,٩١٧,٥٨٥	رصيد بداية السنة
٢,٦٦٣,٢٧٥	٤,٢٥٥,٧٩٨	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع اسكانية قيد التنفيذ إيضاح (٧)
-	(٧٣,٠٩٦)	المحول لأراضي تحت التطوير و مشاريع اسكانية قيد التنفيذ
٣,٠٨٤	١٩٠,٠٥٧	تعديلات على كلفة الفلل خلال السنة
(١,٨٦٠,٦٧٨)	(٥,٤٥٢,٩٢٧)	بيع وحدات سكنية
٦,٩١٧,٥٨٥	٥,٨٣٧,٤١٧	الرصيد في نهاية السنة



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
١,١٠١,٥٤٤	٩٧٦,٥٣٣	الرصيد في بداية السنة
٤٤,٤٠١	٢٢٧,١٥٥	إضافات
٣١٩,٩٦٠	٦١٨,٨٢٣	المحول من أراضي تحت التطوير ومشاريع إسكانية قيد التنفيذ (إيضاح ٧)
(٤٨٩,٣٧٢)	(٥٧٢,٣٤٠)	المستخدم خلال السنة - قلل مباعه
٩٧٦,٥٣٣	١,٢٥٠,١٧١	الرصيد في نهاية السنة

\*ان هذا البند يمثل الفلل الجاهزة للتسليم الفوري للعملاء وفق دراسات الدائرة الهندسية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.  
\*إن مخزون أراضي وقلل معدة للبيع بصافي قيمة دفترية ٤,٥٨٧,٢٤٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩):  
٥,٩٤١,٠٥٢ دينار) محجوز عليها مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة.

### ١٤) مخزون مواد بناء

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢,٩٣٤,٩٢٨	٢,٩٢١,٢٧٦	مواد خام
(١٨٠,٠٩٩)	(١٨٢,١٠٥)	يطرح: مخصص تدني مخزون مواد بناء*
٢,٧٥٤,٨٢٩	٢,٧٣٩,١٧١	

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

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
١٥٥,٨٧٠	١٨٠,٠٩٩	الرصيد بداية السنة
٢٤,٢٢٩	٢,٠٠٦	إضافات خلال السنة
١٨٠,٠٩٩	١٨٢,١٠٥	الرصيد في نهاية السنة

وفقا لتقديرات الإدارة فإن النسبة الأكبر من رصيد مخزون مواد البناء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ سوف يتم استغلالها لإستكمال مشاريع المجموعة المبينة في إيضاح رقم (٧) وليست لغايات البيع لأطراف خارجية.

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

(١٥) ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٢,٢٤٨,٠٩٤	٢,٢٥٤,٠٠٥	ذمم مدينة *
٤,٥٠٣,٣٧٠	٤,٥٠٣,٣٧٠	شيكات يرسم التحصيل **
٦,٧٥١,٤٦٤	٦,٧٥٧,٣٧٥	
٨٧٠,٣٧٩	٨٤٥,٣٩٢	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٣٤,٩٥١	٣٩,٨٦٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٣٥٧,١٦٧	٣٥٤,١٢٥	تأمينات مستردة
٥٩,٨٢٩	٥٩,٨٢٩	امانات ضريبة المبيعات
٥٦,٤٧٢	٥٦,٤٧٢	امانات ضريبة دخل مستخدمين و أخرى
٢,١٩٩	١,٨٠٨	أخرى
٨,١٣٢,٤٦١	٨,١١٤,٨٦٩	مجموع ذمم مدينة تجارية وارصدة مدينة أخرى
(٦,٠٥٩,٢٤١)	(٦,٠٣١,٤٩١)	يطرح: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ***
٢,٠٧٣,٢٢٠	٢,٠٨٣,٣٧٨	

\* 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 بالزام الأطراف المدعى عليها بدفع المبالغ المطالب بها للمجموعة. بموجب اتفاقية المصالحة الموقعة بتاريخ ٢٩ كانون الأول ٢٠١٣ تم الاتفاق مع المدعى عليهم بالزامهم 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 ٢٠٢٠ ما قيمته ١,٥٨٤,١٠٣ 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 الزام 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:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٥,٩٨٩,٦٠٤	٦,٠٥٩,٢٤١	الرصيد في بداية السنة
(٢,١١٥)	(٢٥,٢٦٢)	مخصص انتفت الحاجة إليه السنة
٨١,٧٥٢	-	اضافات خلال السنة
(١٠,٠٠٠)	(٢,٤٨٨)	المستخدم خلال السنة
٦,٠٥٩,٢٤١	(٦,٠٣١,٤٩١)	الرصيد في نهاية السنة

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

(١٦) الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة  
الأطراف ذات العلاقة تتمثل بالشركات الحليفة والشركات الشقيقة، الشركات المملوكة من الملاك الرئيسيين وكبار موظفي الإدارة للمجموعة. إن إدارة المجموعة موافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات.

(١-١٦) الأرصدة مع أطراف ذات علاقة

كما في ٣١ كانون الأول		العلاقة
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
١٣٣,٨١٦	-	شركة حليفة
١٣٣,٨١٦	-	شركة المها للتطوير العقاري - مساهمة خاصة

(٢-١٦) المعاملات مع أطراف ذات علاقة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة
٢٠١٩	٢٠٢٠		
دينار	دينار		
(٣,٥٩٢)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة حليفة	شركة المها للتطوير العقاري - مساهمة خاصة
(٣,٥٩٢)	-		

(٣-١٦) رواتب الادارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب الادارة التنفيذية العليا قصيرة الأجل مبلغ ١٦٣,٤٦٦ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ مقابل ١٦٧,٥٥٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

(١٧) النقد وما في حكمه

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٧,٧٨٤	٢,٣٥٥	نقد في الصندوق
٣٦,٥٨٩	٣٩,٨٤٦	أرصدة لدى البنوك *
٧,١٨٩	٧,١٨٩	أرصدة نقدية محتجزة
٥١,٥٦٢	٤٩,٣٩٠	

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

(١٨) موجودات محتفظ بها بنية البيع

تمثل الموجودات المحتفظ بها بنية البيع الآلات -خطوط إنتاج (Wood machines) والمسجلة لدى شركة المداريون للصناعات التشكيلية - استثمارات عقارية والتي بلغت صافي قيمتها الدفترية ١٥٤,٦٦٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠٣,٥١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩) قامت إدارة المجموعة بإعداد دراسة حول هذا البند لغايات التحقق انه ينطبق عليه تعريف (موجودات محتفظ بها بنية البيع)، وتبين نتيجة لهذه الدراسة ان إدارة المجموعة تبذل جهودها لغايات بيع هذه الأصول وتحقيق اعلى أرباح ممكنة في ظل أسعار البيع المتواجدة في السوق وبالتالي فإن عدم بيع هذه الأصول خلال السنة كانت نتيجة لظروف خارج سيطرة المجموعة. قامت المجموعة بإثبات تدني بمبلغ ٤٨,٨٤٢ دينار بناء على عروض أسعار التي تم الحصول عليها من قبل أطراف خارجية/ تجار محليين.



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(١٩) دفعات مقدمة على حساب مبيعات

المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	مشروع مدينة الشرق (فصل الجاردينز)	مشروع اهل العزم	مشروع منتجع البحر الأحمر	مشروع الانطسية	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بالدينار الأردني
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	الاجمالي قيمة عقود البيع المتوقعة الاجمالي الدفعات المقدمة** عدد الوحدات السكنية الاجمالي عدد الوحدات السكنية المباعة عدد الوحدات السكنية المتبقية عدد الوحدات المتنازل عنها* قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها*
١٧٩,٠٣٤,٣١٨	٤,٤٧٥,٢١٠	-	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	١٥٢,٥٨٨,٠٨٢	قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها*
المجموع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	مشروع مدينة الشرق (فصل الجاردينز)	مشروع اهل العزم	مشروع منتجع البحر الأحمر	مشروع الانطسية	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بالدينار الأردني
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	الاجمالي قيمة عقود البيع المتوقعة الاجمالي الدفعات المقدمة** عدد الوحدات السكنية الاجمالي عدد الوحدات السكنية المباعة عدد الوحدات السكنية المتبقية عدد الوحدات المتنازل عنها* قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها*
١٧٩,٣٦٤,٧٩٣	٢,٣٠٨,٣٦٤	-	١٩,٧٩٧,٧٩٥	١٥٧,٢٥٨,٦٣٤	
١٩,٤٧٥,٢٨٦	١١٤,٠٠٠	٥٣,٦٨٩	١٥,٧٢٦,٢٥١	٣,٥٨١,٣٤٦	
٣,١٣٣	٢٥٣	٢,٠٣٢	٢٦٠	٥٨٨	
٧٣٧	٢٥	-	١٢٦	٥٨٦	
٢,٣٩٦	٢٢٨	٢,٠٣٢	١٣٤	٢	
٥٨٤	١٧	-	-	٥٦٧	
١٥٣,٧٠٣,٧٢٦	١,٧٧٤,٣٦٤	-	-	١٥١,٩٧٩,٣٦٢	قيمة عقود الوحدات المتنازل عنها*

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

\*قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٠ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٢٩ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردينز) وما مجموعه ١٤ وحدات سكنية ضمن منتج البحر الأحمر وما مجموعه ٢ وحدة سكنية ضمن مشروع الأندلسية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

\*قامت المجموعة خلال العام ٢٠١٩ بالاعتراف بإيرادات بيع الفلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٤ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق (فلل الجاردينز) في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد وما مجموعه ٤ وحدات سكنية من ضمن مشروع الأندلسية.

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

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٦,٢٢٣,٢٦١	٤,٠٤١,٨٧٠
١٣,٢٥٢,٠٢٥	١١,١٦٠,٤٣٤
١٩,٤٧٥,٢٨٦	١٥,٢٠٢,٣٠٤

دفعات مقدمة على حساب مبيعات - قصيرة الأجل  
دفعات مقدمة على حساب مبيعات - طويلة الأجل

### ٢٠) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٥٣,٨٧٢	١٤١,٩٨١
٤,٠٥٦,١٢٢	٥,٥٤٧,١٤٠
١,٤٠٢,٧٢٠	١,١٦٨,٠٢٩
١٠٠,٧١٧	١٢١,٠٤٠
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
١٤٠,٠٥٨	١٤٠,٠٥٨
-	٨٧,٦٨٣
٧٧,٢٤١	٧٥,٩٩٢
٥,٨٨٠,٧٣٠	٧,٣٣١,٩٢٣

مصاريف مستحقة  
ذمم دائنة  
ذمم ومحتجزات مقاولين  
اقتطاعات ضريبية  
أوراق دفع  
مخصص رسوم صندوق دعم التعليم\*  
مخصص صيانة فلل مبيعة  
أخرى

\*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	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
١,٨٠٣,٥٤٤	١,٠١٤,٤٣٢
١٩٨,٥٦٧	١٣,٠٩٨
٢,٠٨٩	٤٩٨
٥٥,٠٧٧	٢٧,٦٨٢
٢,٧٥٤	١,٣٨٤
(٢٩١,٧٧٣)	(١٢٠,٤٤٨)
(٧٥٥,٨٢٦)	(١,٠٨٣)
١,٠١٤,٤٣٢	٩٣٥,٥٦٣

الرصيد في بداية السنة  
غرامات ضريبية  
ضريبة دخل سنوات سابقة  
الضريبة المستحقة عن أرباح الفترة السنة  
مصروف المساهمة الوطنية للسنة  
ضريبة دخل مدفوعة  
مخصص انتفعت الحاجة إليه  
الرصيد في نهاية السنة

## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٥٥,٠٧٧	٢٧,٦٨٢	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة
٢,٠٨٩	٤٩٨	ضريبة دخل سنوات سابقة
٢,٧٥٤	١,٣٨٤	مصروف المساهمة الوطنية للسنة
٥٩,٩٢٠	٢٩,٥٦٤	

فيما يلي التسوية بين الخسارة المحاسبية والخسارة الضريبية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
(٣٢٤,١٧٦)	(٣,٤٥٣,٩٩٨)	الخسارة المحاسبية
(٩٤٠,١١٨)	١,٥١٦,٩٠٧	فروقات ضريبية
(١,٢٦٤,٢٩٤)	(١,٩٣٧,٠٩١)	الخسارة الضريبية
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل
%١	%١	المساهمة الوطنية
٥٥,٠٧٧	٢٧,٦٨٢	ضريبة الدخل المستحقة
٢,٧٥٤	١,٣٨٤	المساهمة الوطنية المستحقة
-	-	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

تحتسب الضرائب الحالية المستحقة للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ 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 % (٢٠١٩ : 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 ٢٠١٦، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل من عام ٢٠١٧ ولغاية ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.

فيما يلي الوضع الضريبي للشركات التابعة:

الشركة التابعة	الوضع الضريبي
شركة تعمير للاستثمارات	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٨، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل لسنة ٢٠١٩ 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 اقرارات سنة ٢٠١٩ 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 للسنة ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة المداريون للصناعات التشكيلية	تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٦، تم تقديم اقرار لضريبة الدخل للسنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.
شركة روابط للتطوير العقاري	



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

شركة الطراز للمقاولات الانشائية	<p>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 ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p> <p>فرع عمان: تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٧، تم تقديم اقرار لضريبة الدخل للسنوات ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة القبس للتطوير العقاري	<p>فرع منطقة العقبة: تم تسوية ضريبة الدخل لغاية ٢٠١٤ تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٥ و لغاية ٢٠١٨ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن. كما تم قبول كشف ٢٠١٩.</p> <p>فرع عمان: السنوات (٢٠٠٧، ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ٢٠١١) هنالك قضية منظورة لدى محكمة البداية الضريبية، هذا وقد قامت المجموعة برصد المخصصات الكافية المتعلقة بهذه السنوات، تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية عام ٢٠١٦، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل للسنوات من ٢٠١٧ و لغاية ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة الجمل العربي للتطوير العقاري	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل للأعوام ٢٠١٤، ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٨، ٢٠١٩، تم تقديم الاقرارات لضريبة الدخل لسنة ٢٠١٧ خارج المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة القبس الأردني للتطوير العقاري شركة ارض المها للاستثمار و التطوير العقاري	<p>تم تسوية ضريبة الدخل للأعوام ٢٠١٤ و ٢٠١٥ وعام ٢٠١٩، تم تقديم اقرارات للأعوام ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨، خارج المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية ٢٠١٨، تم تقديم اقرار عام ٢٠١٩ ضمن المهلة القانونية ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>
شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري	<p>تم تسوية ضريبة الدخل والحصول على مخالصة نهائية لغاية ٢٠١٤، تم تقديم اقرارات السنوات من ٢٠١٥ و لغاية ٢٠١٩ ولم يتم التقدير عليها لغاية الآن.</p>

### (٢٢) مخصص قضايا

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

كما في ٣١ كانون الاول		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٣,٩٨٥,٤١٨	٣,٧٦٨,٢٤١	الرصيد في بداية السنة
٥٩٦,٠٣٧	٥٤١,٥١٢	إضافات خلال السنة
(٥٥٥,٦٢١)	(١٤٨,٠٦٨)	مخصص انتفت الحاجة اليه خلال السنة
(٢,١١٧)	(٢١,٨٨٩)	المدفوع خلال السنة
(٢٥٥,٤٧٦)	(٩١٧,١٥٤)	المحول إلى ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٧٦٨,٢٤١	٣,٢٢٢,٦٤٢	الرصيد في نهاية السنة

بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٦,٢١٨,٢٤٧ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧,٢٨١,٩٦٩ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة باتخاذ مخصصات بقيمة ٣,٢٢٢,٦٤٢ دينار أردني، يتضمن مبلغ ٢,٨٦٥,٨٨٣ دينار مخصص للإلتزامات ذات العلاقة بالمطالبات القضائية حيث ترى الإدارة والمستشار القانوني للشركة بأن قيمة المخصصات المستدركة في البيانات المالية الموحدة كافية لمواجهة أية إلتزامات حالية ومستقبلية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

(٢٣) صافي أرباح بيع قلل وأراضي

قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢٠ بالاعتراف بإيرادات بيع القلل 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 ( في حين قامت المجموعة خلال العام ٢٠١٩ بالاعتراف بإيرادات بيع القلل والمتنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة والبالغة ٤ وحدات سكنية ضمن مشروع مدينة الشرق في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد بالإضافة إلى ٤ وحدات سكنية ضمن مشروع الأندلسية).  
تقوم إدارة المجموعة بالاعتراف بإيرادات عملية البيع عند استكمال كافة إجراءات التنازل عن الوحدات السكنية / الأراضي لدى الجهات المعنية.

(٢٤) إيرادات أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
١٤٠,١٧٧	١٤,٣٢١
٢٠٨,٤٧٥	٢٢,٠٥٥
١٨,٠١٥	٣٥,٣٢٦
٣٦٦,٦٦٧	٧١,٧٠٢

أرباح بيع ممتلكات ومعدات  
إيرادات تسويات قانونية وقضايا منتهية  
أخرى

(٢٥) مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار	دينار
٣٥٣,١٢٧	٣٦١,٢٢٧
٤٠,٦٢٨	٣٧,٤١١
١٣٣,٧٤٠	٨٦,٢١٤
٦٢,٨٠٥	٦٥,٤٢٣
٥٣,٠٠٩	٤٤,٧٥٨
٣١,٧٨٠	٣٧,٨١١
٣٥,١٠٠	٣٥,١٠٠
٦١,٣٣٩	٣٤,٥٠٧
٤٩,٩٦٥	٢٨,٤٠٢
٢٧,٠٤١	٢٣,٥٢٠
٢٣,٣٩٣	٢١,٢٣٩
١٤,٤٠٧	١٨,٧٦١
٥٤,٥٢٠	١٨,٥٦٠
٣٠,٤٣٦	١٣,٧٧٦
١٠,١٧٠	٩,٧٧٨
٨,٤٠٦	٧,٥٨٥
٢٠,٠٩٥	٧,٤٨٩
٧,٢٣٠	٧,١٩٥
١١,٩٠٧	٣,٣٣٣
٥,١٣٩	٢,١٧٤
٨,٦٣٩	-
٤٠,٩٦٧	١٠,٤٧٧
١,٠٨٣,٨٤٣	٨٧٤,٧٤٠

رواتب واجور ومنافع للموظفين  
مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي  
اتعاب واستشارات مهنية  
رسوم واشتراكات حكومية  
إيجارات\*  
دعاية وإعلان  
حراسة  
اتعاب حمامات  
غرامات  
كهرباء ومياه وبريد وهاتف  
مصاريف تقييم  
مصاريف فوائد تقسيط ضريبة الدخل  
اتعاب تدقيق الحسابات  
رسوم قضائية  
ضريبة ونظافة  
مصاريف بنكية  
وقود وزيت وسيارات  
صيانة وإصلاحات  
استهلاك  
قرطاسية ومطبوعات  
مصاريف اجتماع هيئة عامة  
أخرى



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

\*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		بالدينار الأردني
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
(٣٨٤,٠٩٦)	(٣,٤٨٣,٥٦٢)	خسارة السنة
٨٦,٨٤٠,٢٩٢	٨٦,٨٤٠,٢٩٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(٠,٠٠٤٤)	(٠,٠٤٠١)	الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة (فلس / دينار)

### (٢٧) الارتباطات والالتزامات المحتملة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٦٩٦,٦٤٣	٦٦٨,١٩٨	كفالات بنكية
١٧,٥٠٠	١٨,١٣٨	يقابلها تأمينات نقدية

### -القضايا المقامة ضد المجموعة-

بلغت قيمة القضايا المقامة على المجموعة مبلغ ٦,٢١٨,٢٤٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٢٠١٩) ٧,٢٨١,٩٦٩ دينار أردني) وعليه قامت المجموعة بأخذ مخصصات بقيمة ٣,٢٢٢,٦٤٢ دينار، يتضمن مبلغ ٢,٨٦٥,٨٨٣ 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) الإستمرارية

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

- يوجد حجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة للمجموعة مقابل قضايا مرفوعة ضد المجموعة لصالح جهات مختلفة.
- بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ (٤٠,١٤٦,٢٠٦) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ أي ما يعادل ٤٦ % من رأس مال المجموعة.
- وجود عجز في رأس المال العامل يبلغ ٥,٨ مليون دينار.
- تكبدت المجموعة خسارة للسنة ٢٠٢٠ بمبلغ ٣,٤٨٣,٥٦٢ دينار علماً أن المبلغ يتضمن ما قيمته ٢,٤٢٥,٠١٢ دينار أردني ناتج عن مخصصات تدني نتيجة انخفاض الاسعار السوقية للاستثمارات العقارية والمشاريع المملوكة من قبل المجموعة وفقاً للتقييمات العقارية المحدثة للسنة المنتهية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وما قيمته ٣٩٣,٤٤٤ دينار أردني مخصصات قضايا وفقاً لرأي المستشار القانوني. كما تواجه المجموعة نسبة عالية للديونية تبلغ ٥٨ % كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ (٣١ كانون الأول ٢٠١٩ : ٦٠ %) نتيجة للإنخفاض في حقوق الملكية بسبب الخسائر المتراكمة للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

= تجاوزت الخسائر المتراكمة لدى بعض الشركات التابعة نصف رأسمالها المدفوع كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بالإضافة إلى عجز في رأس مالها العامل وهي كالتالي:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

عجز رأس المال العامل على مستوى الشركات التابعة قبل قيود التوحيد	(الخسائر المتراكمة) الأرباح المدورة	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	
-	١١,٣٢٧,٦٤٨	٦,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الاندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الاسكانية
(١٥,٩٩٥,٥٤١)	٥٧٩,٤٨٦	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة القيس للتطوير العقاري
	٣,٢١٣,٧٥٢	١٠٠,٠٠٠	شركة الطراز للمقاولات الانشائية
(٧,٥٧٨,٦٤٢)	(١٢,٣٠٧,٢٩٨)	١٠٠,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات الخرسانية
(٢,٨٨١,٩٨٤)	(٢,٩٨٠,٧٣٢)	١٥,٠٠٠	شركة المداريون للصناعات التشكيلية
(٥,٩٥٩,٥١٢)	(١٣,٨٦١,١٣٣)	١٥,٠٠٠	شركة تعمير للاستثمارات
(٣٠,٥٢١)	(٢٢٢,٨١٩)	١٥,٠٠٠	شركة روابط للتطوير العقاري
(٨,٣٣٥,٩١٤)	١,٨١٦,٨٩١	١٥,٠٠٠	شركة منتجع البحر الأحمر للتطوير العقاري
(٢٨٨,٠٠١)	(٩٦١,٦٤٦)	٣٠٠,٠٠٠	شركة تنفيذ للمقاولات
(٦٩٠)	(٣١,٢٣٣)	٣٩٤,٩١٦	شركة أرض المها للاستثمار والتطوير العقاري
(٦٨٠)	(٥٨,٦٢٠)	١,١٩٤,٤٦٠	شركة الجمل العربي للتطوير العقاري
(٦٨٠)	(٩٩,٨٢٦)	٢,٠٤٣,٩٤٦	شركة القيس الأردني للتطوير العقاري

هذا وتلص 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 مديريها أو هيئة المديريين 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 فلتتم 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 دائليها 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:

إن خطة إدارة المجموعة لمواجهة مؤشرات عدم الاستمرارية تعتمد للعام ٢٠٢١ بشكل كبير على نفس المحاور التي أثبتت نجاحها في الأعوام السابقة بالرغم من صعوبة الظروف الاقتصادية، والتي مكنت الشركة من الاستمرار بالرغم من هذه الظروف، بل و مكنتها من التقدم والانجاز على مختلف المحاور وأهمها توفير التدفق النقدي اللازم والضروري لضمان استمراريتها واللازم لتغطية الأمور التالية:

١. استكمال المشاريع القائمة.
٢. العمل على اتمام تسويات قانونية.
٣. تسديد الذمم المالية لمختلف الجهات.
٤. تسديد الالتزامات والمصاريف الادارية الشهرية.

مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الربح والخسارة، حيث سيتم التركيز على ما يلي ومن خلال النقاط أعلاه:

١. رفع نسبة المبيعات في المشاريع مع التأكيد على تحقيق الربح منها.
٢. التأكيد على تحقيق تسويات مربحة للشركة سواء من خلال الخصومات على أصول الذمم او من خلال عكس مخصصات قانونية.
٣. تخفيض الذمم لجهات حكومية مثل الضريبة و الضمان لتخفيض الفوائد المتراكمة عليها.
٤. تخفيض المصاريف الادارية ما أمكن.

أما بالنسبة للتدفق النقدي فسيتم من خلال ما يلي:



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 ٢٠٢٠

- أ- مبيعات المشاريع.
  - ب- تحصيل ذمم مدينة.
  - ت- تسجيل أصول انتقلت الحاجة اليها
- وقد قامت الادارة التنفيذية بوضع الافتراضات فيما يخص بمصادر التدفق النقدي (النقاط أ-ت) بالحد الأدنى نظرا للظروف الاقتصادية العامة، والذي من المفهوم أنها لن تصل بالشركة الى مستويات معينة من الربح، ولكن ستكون كافية لتغطية النقاط المذكورة أعلاه (٤-١) في الحد الأدنى و بالتالي ضمان استمراريتها، وفي حال استطاعت الشركة رفع الافتراضات لتحقيق تدفق أكبر من الحد الأدنى فسيؤدي ذلك الى خط تصاعدي باتجاه تحقيق الأرباح، بل و يتناسب معه تناسب طردي.
- ١- مشروع الزرقاء:  
أما بالنسبة للافتراضات فهي كما يلي:  
بيع فلل مشطبة وغير مشطبة.
  - ٢- مشروع منتجع البحر الأحمر:  
أ- استكمال أعمال البنية التحتية اضافة البدء بالعمل في تشطيب النادي الصحي.  
ب- بيع فلل مشطبة.  
ت- نقل ملكية والتنازل عن عدد من الفلل المباعة.
  - ٣- مشروع الأندلسية:  
أ- نقل ملكية والتنازل عن عدد من الفلل المباعة.  
ب- تحصيل نسبة من الأرضة المدينة.
  - ٤- مشروع الرمثا:  
بيع عدد من قطع مشروع الرمثا.  
هذا ويشير الايضاح رقم ( ٣٠ ) في البيانات المالية الموحدة إلى إفصاح المجموعة حول الأحداث اللاحقة لتاريخ البيانات المالية الموحدة فيما يخص اثر تفشي فيروس كورونا(كوفيد-١٩) على عمليات المجموعة و مركزها المالي.
- (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.



## التقرير السنوي الخامس عشر 2020

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 ٢٠٢٠

### مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالترامات المتعاقدية 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		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار	دينار	
٦٩٤,٤٢٢	٧٢٧,٦٩٢	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
٣١٢,٧١٧	٦٨,٧٨٤	شيكات برسم التحصيل
٤٣,٧٧٨	٤٧,٠٣٥	أرصدة نقدية محتجزة
١,٠٥٠,٩١٧	٨٤٣,٥١١	

بتأثير 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.

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

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

٢٠٢٠	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية	٦ أشهر	٦ = ١٢	أكثر من سنة
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٧,٣٣١,٩٢٣	(٧,٣٣١,٩٢٣)	(٧,٣٣١,٩٢٣)	-	-	-
١٥,٢٠٢,٣٠٤	(١٥,٢٠٢,٣٠٤)	(١٥,٢٠٢,٣٠٤)	(٢,٠٢٠,٩٣٥)	(٢,٠٢٠,٩٣٥)	(١١,١٦٠,٤٣٤)
٢٢,٥٣٤,٢٢٧	(٢٢,٥٣٤,٢٢٧)	(٢٢,٥٣٤,٢٢٧)	(٩,٣٥٢,٨٥٨)	(٩,٣٥٢,٨٥٨)	(١١,١٦٠,٤٣٤)
٥,٨٨٠,٧٣٠	(٥,٨٨٠,٧٣٠)	(٥,٨٨٠,٧٣٠)	-	-	-
١٩,٤٧٥,٢٨٦	(١٩,٤٧٥,٢٨٦)	(١٩,٤٧٥,٢٨٦)	(٣,١١١,٦٣١)	(٣,١١١,٦٣٠)	(١٣,٢٥٢,٠٢٥)
١٣٣,٨١٦	(١٣٣,٨١٦)	(١٣٣,٨١٦)	-	-	-
٢٥,٤٨٩,٨٣٢	(٢٥,٤٨٩,٨٣٢)	(٢٥,٤٨٩,٨٣٢)	(٩,١٢٦,١٧٧)	(٩,١٢٦,١٧٧)	(١٣,٢٥٢,٠٢٥)

### مخاطر السوق

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

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 ٢٠٢٠

- 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، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط المجموعة في المستقبل. يتكون رأس المال من الأسهم العادية والأسهم الممتازة غير القابلة للسداد والأرباح المدورة والحقوق غير المسيطرة للمجموعة.

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

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

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

نسبة المطلوبات إلى رأس المال المعدل

٢٠١٩	٢٠٢٠	بالدينار الأردني
دينار	دينار	
٣٠,٢٧٢,٥٠٥	٢٦,٦٩٢,٤٣٢	مجموع المطلوبات
(٥١,٥٦٢)	(٤٩,٣٩٠)	(ينزل) النقد وما في حكمه
٣٠,٢٢٠,٩٤٣	٢٦,٦٤٣,٠٤٢	صافي المديونية
٥٠,٠٧٤,٥٧٣	٤٦,٥٩١,٠١١	رأس المال المعدل
%٦٠	%٥٧	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

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)

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 ٢٠٢٠

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 الدفترية القيمة العادلة

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ بالدينار الأردني
				الموجودات المالية
-	-	١,٥٤٨	١,٥٤٨	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
				الموجودات المالية
-	-	١,٥٤٨	١,٥٤٨	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

ب. الموجودات والمطلوبات التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
			موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
				بالدينار الأردني
				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 ٢٠٢٠

لا يوجد أي تحويلات بين المستويات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

كما في ٣١ كانون  
الأول ٢٠١٩

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		الأول ٢٠١٩
مستوى (٣)	مستوى (٢)	مستوى (١)	مطلوبات مالية أخرى	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	بالدينار الأردني
<u>الموجودات المالية</u>					
-	-	-	-	٥١,٥٦٢	النقد وما في حكمه
-	-	-	-	٢,٠٧٣,٢٢٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	-	-	-	٣١٢,٧١٧	شيكات برسم التحصيل
<u>المطلوبات المالية</u>					
-	-	-	(١٣٣,٨١٦)	-	المطلوب لطرف ذو علاقة
-	-	-	(٥,٨٨٠,٧٣٠)	-	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
-	-	-	(١٩,٤٧٥,٢٨٦)	-	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 ان هذا التقشي الذي ما زال مستمر بعد بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ 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 ٢٠١٩ ، بالإضافة الى بيانات الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.



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

ص. ب 140626 عمان الرمز البريدي 11814، الاردن

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

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