



2010/ المرجع: ش المالية ٢٦٣
عمان في 2010/07/29

SEMI ANNUAL - AEIV - 29/7/2010
السادة بورصة عمان المحترمين .
تحية طيبة وبعد ،،،

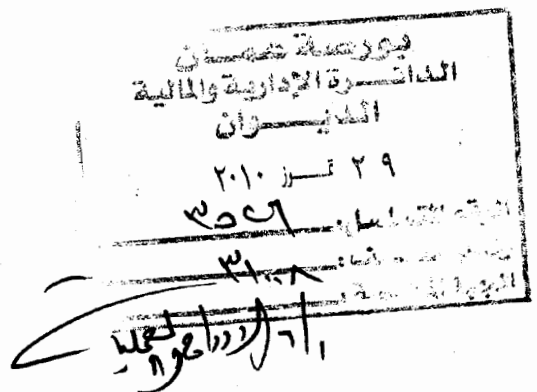
الموضوع : البيانات المالية الموحدة كما في 2010/06/30

نرفق لكم بطيه البيانات المالية الموحدة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع كما في 2010/06/30 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع

مدير الحسابات
مازن مصباح القديمات



شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان المركز المالي الموحد المرحلي كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٤ - بيان الدخل الموحد المرحلي للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٥ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٧ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
- ٨ - ١٤ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ وكلاً من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة غير معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ١,٤٠٨,٢١٦ دينار، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها مقابل الأراضي غير المسجلة باسمها.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٢٦ تموز ٢٠١٠

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

٣٠ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	
		الموجودات
		موجودات متداولة
٥,٤٠٩,١١٤	٣,٠٥٥,٢٨١	النقد وما في حكمه
٤٤٦,٤٠٥	٤٨٠,٤٦٨	موجودات مالية للمتاجرة
٨,٨٣٢,٧٢١	٨,٨٣٢,٧٢١	أراضي معدة للبيع
١,٨٦٣,٩٦٨	١,٩١٧,٢١٧	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٢,٢٠١,٦٨٦	١,٧٣٥,٥٣٦	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
١٨,٧٥٣,٨٩٤	١٦,٠٢١,٢٢٣	مجموع الموجودات المتداولة
		موجودات غير متداولة
٣٩,٢٩٤,٩٢٥	٣٩,٣٧٨,٣٤٢	إستثمارات عقارية في أراضي
١٤,١٦٧,١٣٠	١٤,١٦٦,٨٠٧	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٣,٥٢٣,١٢٠	٣,٠٠٩,٤٩٢	موجودات مالية متوفرة للبيع
١٠,٢٩٧,٦٩٢	١٠,٤٧٩,٧١١	عقارات تحت التطوير
٤٠,٤٩٥,٦١٣	٣٩,٦٤٣,٤٨٦	إستثمارات في شركات حليفة
١١١,٠٩٤	٩٩,٨٥١	ممتلكات ومعدات، بالصافي
١٠٧,٨٨٩,٥٧٤	١٠٦,٧٧٧,٦٨٩	مجموع الموجودات غير المتداولة
١٢٦,٦٤٣,٤٦٨	١٢٢,٧٩٨,٩١٢	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
١,٨٩٨,٣٦٢	١,٩٠٠,٠٧٢	تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
٢,٠٨٣,٨٨٩	١,٧٤٧,٧٩٠	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣,٩٨٢,٢٥١	٣,٦٤٧,٨٦٢	مجموع المطلوبات المتداولة
		مطلوبات غير متداولة
١٢,٦٤٥,٠٠٠	١١,٢٩٧,٧١١	تسهيلات بنكية طويلة الأجل
١١,٠١٦,٦٠٠	١١,١٣٨,٨٢٤	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٣,٥٤٧,٦٥١	٣,٥٤٧,٦٥١	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة
٢٧,٢٠٩,٢٥١	٢٥,٩٨٤,١٨٦	مجموع المطلوبات غير المتداولة
٣١,١٩١,٥٠٢	٢٩,٦٣٢,٠٤٨	مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
١٧,٩٧٣,٤١٤	١٧,٩٧٣,٤١٤	علاوة إصدار
٧,٥٣٢,٩٢٣	٧,٥٣٢,٩٢٣	احتياطي إجباري
١٤,٨٤٦,٠٦٣	١٤,٨٤٦,٠٦٣	احتياطي اختياري
(٥٧١,٨١٥)	(٤٧٩,٨٥٦)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٥,٠٠٦,٨١٦)	(٥,٠٠٦,٨٩٨)	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
١٣,٥٣٧,٤٨٢	١١,١٦٢,٩٨٥	أرباح مرحلة
٩٥,٣١١,٢٥١	٩٣,٠٢٨,٦٣١	مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٤٠,٧١٥	١٣٨,٢٣٣	حقوق غير المسيطرين
٩٥,٤٥١,٩٦٦	٩٣,١٦٦,٨٦٤	مجموع حقوق الملكية
١٢٦,٦٤٣,٤٦٨	١٢٢,٧٩٨,٩١٢	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣٠ حزيران ٢٠٠٩
٥٠,٠٠٠	٢٦٧,٤٤٠	—	—
(٤٦,١٠٧)	(٢٣١,١٧١)	—	—
٣,٨٩٣	٣٦,٢٦٩	—	—
—	٣٧,٥٠٠	—	—
٦٨,٦٢١	٢,٩٥١,٣٨٩	١١٦,٤٨٣	٢٢٤,٥٩٤
١٨,٥٠٠	(٧٩,٩١٠)	٧,٥١٤	(٦٩,٤٣٧)
(٤٨١,٢٠٠)	—	(٣٦٠,٩٠٠)	—
(٢٢٨,٣٦٠)	(١٠٢,٩٦٤)	(٦٨٩,١٧٨)	(١,٨٨٩,٧٦٤)
(٩٨٧,٢٨١)	(١,٢٠٠,٥٩٩)	(٩١٠,٣٢١)	(٦٩٨,٧٠٧)
—	٧٥١,١٥٣	—	٧٥١,١٥٣
(٣٣٦,٧٨٧)	(٣٠٤,٥٥٧)	(١٦٧,٧٠٨)	(١٥٨,٥٨٩)
(٥٦٣,٤٦٧)	(٦٤٦,٠٦٩)	(٢٥٨,٤٢١)	(٣٢٢,٥٤٨)
١٢٩,٣٤١	١٩٠,١٨١	٦٣,٧٢٣	٩٣,٢٥٩
(٢,٣٧٦,٧٤٠)	١,٦٣٢,٣٩٣	(٢,١٩٨,٨٠٨)	(٢,٠٧٠,٠٣٩)
—	(٢٩,٤٠٦)	—	(٩,٤٣٥)
(٢,٣٧٦,٧٤٠)	١,٦٠٢,٩٨٧	(٢,١٩٨,٨٠٨)	(٢,٠٧٩,٤٧٤)
وتعود إلى:			
(٢,٣٧٤,٤٩٧)	١,٦٢٨,٤٧٩	(٢,١٩٧,٥٧٢)	(٢,٠٦٠,٦٧٨)
(٢,٢٤٣)	(٢٥,٤٩٢)	(١,٢٣٦)	(١٨,٧٩٦)
(٢,٣٧٦,٧٤٠)	١,٦٠٢,٩٨٧	(٢,١٩٨,٨٠٨)	(٢,٠٧٩,٤٧٤)
حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح الفترة			
(٠,٠٥١)	٠,٠٣٦	(٠,٠٤٧)	(٠,٠٤٦)
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٧,٠٠٠,٠٠٠
المعدل المرجح لعدد الأسهم			

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في		للسنة أشهر المنتهية في	
٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠
(٢,٠٧٩,٤٧٤)	(٢,١٩٨,٨٠٨)	١,٦٠٢,٩٨٧	(٢,٣٧٦,٧٤٠)
(خسارة) ربح الفترة			
بنود الدخل الشامل الأخرى:			
(٢٢٧,١٤٥)	٢٢,٧٥٤	(٢,١٤٢,٩٦٤)	٣٨,٧٥٣
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع			
(٥٢٣,٦٣٦)	(٢٩,٦٩٥)	(٨٨٥,١٣٤)	٥٣,٢٠٦
حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الحليفة			
(٧٥٠,٧٨١)	(٦,٩٤١)	(٣,٠٢٨,٠٩٨)	٩١,٩٥٩
مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى			
(٢,٨٣٠,٢٥٥)	(٢,٢٠٥,٧٤٩)	(١,٤٢٥,١١١)	(٢,٢٨٤,٧٨١)
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:			
(٢,٨١١,٤٥٩)	(٢,٢٠٤,٥١٣)	(١,٣٩٩,٦١٩)	(٢,٢٨٢,٥٣٨)
مساهمي الشركة			
(١٨,٧٩٦)	(١,٢٣٦)	(٢٥,٤٩٢)	(٢,٢٤٣)
حقوق غير المسيطرين			
(٢,٨٣٠,٢٥٥)	(٢,٢٠٥,٧٤٩)	(١,٤٢٥,١١١)	(٢,٢٨٤,٧٨١)

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
(بالدينار الأردني)

رأس المال	علاوة	إجمالي	إحتياطيات	التغير الموزع	أرباح	ما تملكه الشركات	مجموع حقوق	حقوق	مجموع حقوق
المطلوع	إصدار	إجمالي	إحتياطي	في القيمة العادلة	مرحلة ٥	من أسهم الشركة الأم	مساهمي الشركة	غير المسيطرين	مطلوع الملكية
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٩٧٣,٤١٤	٦٤,٩٧٣,٤١٤	١٤,٨٤٦,٠٦٣	(٥٧١,٨١٥)	١٣,٥٣٧,٤٨٧	(٥,٠٠٦,٨١٦)	٩٥,٣١١,٢٥١	١٤٠,٧١٥	٩٥,٤٥١,٩٦٦
-	-	-	-	٩١,٩٥٩	(٢,٣٧٤,٤٩٧)	-	(٢,٢٨٢,٥٣٨)	(٢,٢٤٣)	(٢,٢٨٤,٧٨١)
-	-	-	-	-	-	(٨٧)	(٨٢)	-	(٨٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٣٩)	(٢٣٩)
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٩٧٣,٤١٤	٦٤,٩٧٣,٤١٤	١٤,٨٤٦,٠٦٣	(٤٧٩,٨٥٦)	١١,١٦٢,٩٨٥	(٥,٠٠٦,٨١٦)	٩٣,٠٢٨,٦٣١	١٣٨,٢٣٣	٩٣,١٦٦,٨٦٤
-	-	-	٧,٥٣٢,٩٢٣	(٢,١٨٩,٠٤٦)	١٦,٧٧٢,٩٩٢	(٤,٤٦٣,٩٢١)	٩٧,٤٧٢,٤٢٥	١٨٣,٠٢٠	٩٧,٦٥٥,٤٤٥
-	-	-	-	(٣,٠٢٨,٠٩٨)	١,٦٢٨,٤٧٩	-	(١,٣٩٩,١١٩)	(٣٥,٤٩١)	(١,٤٣٥,١١١)
-	-	-	-	-	-	(٤٨٢,٢٣٨)	(٤٨٢,٢٣٨)	-	(٤٨٢,٢٣٨)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٠٠)	(٢٠٠)
٤٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٩٧٣,٤١٤	٦٤,٩٧٣,٤١٤	١٤,٨٤٦,٠٦٣	(٥,٢١٧,١٤٤)	١٨,٤٠١,٤٧١	(٤,٩٤٦,١٥٩)	٩٥,٥٩٠,٥٦٨	١٥٧,٣٢٨	٩٥,٧٤٧,٨٩٦

* تتضمن الأرباح المرحلة للشركة كما في نهاية الربع الأول من عام ٢٠١٠ أرباح تقييم غير متحققة تنص محفظة الأوراق المالية للمتاجر بلفت قيمتها ١٨,٥٠٠ دينار تخص التغير في القيمة المضافة لتلك الأوراق المالية خلال الفترة من ٢٠١٠/١/١ وحتى ٢٠١٠/٦/٣٠.

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
إجمالي الدخل الشامل للفترة
ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
التغير في حقوق غير المسيطرين
الرصيد كما في ٢٠١٠/٦/٣٠

الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
إجمالي الدخل الشامل للفترة
ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
التغير في حقوق غير المسيطرين
الرصيد كما في ٢٠٠٩/٦/٣٠

* إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق.

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠	
١,٦٠٢,٩٨٧	(٢,٣٧٦,٧٤٠)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
١١,٠٦٩	١٠,٣٤٧	(خسارة) ربح الفترة
٧٩,٩١٠	(١٨,٥٠٠)	استهلاكات
١٠٢,٩٦٤	٢٢٨,٣٦٠	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة
—	٤٨١,٢٠٠	التدني في قيمة موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
١,٢٠٠,٥٩٩	٩٨٧,٢٨١	التدني في قيمة الموجودات المالية المتوفرة للبيع
(٣٧,٥٠٠)	—	خصمة الشركة عن نتائج أعمال شركات حليفة
(٧٥١,١٥٣)	—	أرباح بيع شركات تابعة وحليفة
—	(٣,٨٩٣)	عكس مخصصات إنتفت الحاجة إليها
		أرباح بيع أراضي
٣٧٩,٩٠٤	(١٥,٥٦٣)	التغير في رأس المال العامل
٥٩,٧٩٥	(٥٣,٢٤٩)	موجودات مالية للمتاجرة
(١,٢٩٧,٧١١)	(٣٣٦,٠٩٩)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١,٣٥٠,٨٦٤	(١,٠٩٦,٨٥٦)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٤٨٥,٥٢٦	٢٣٧,٧٩٠	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٥٣٣,٣٩٢)	(٢٦١,٥٤٣)	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
١٦٨,٢٧٠	(٨١,٩٤٨)	استثمارات عقارية وعقارات تحت التطوير
٦٣٩,٩٦٢	٧١,١٨١	استثمارات في شركات حليفة
(٧٨,٥٥١)	٨٩٦	موجودات مالية متوفرة للبيع
٦٨١,٨١٥	(٣٣,٦٢٤)	شراء ممتلكات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
١,٤٧٣	(١,٣٤٥,٥٧٩)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٤٨٢,٢٣٨)	(٨٢)	تسهيلات بنكية
٢٣٠,٥٨٨	١٢٢,٥٤٧	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(٢٠٠)	(٢٣٩)	ذمم جهات ذات علاقة
(٢٥٠,٣٧٧)	(١,٢٢٣,٣٥٣)	حقوق غير المسيطرين
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١,٧٨٢,٣٠٢	(٢,٣٥٣,٨٣٣)	التغير في النقد وما في حكمه
٥,٤١٦,٩٨٩	٥,٤٠٩,١١٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧,١٩٩,٢٩١	٣,٠٥٥,٢٨١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق "

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣٠ حزيران ٢٠١٠

(بالدينار الأردني)

١. عام
تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية كشركة مساهمة عامة أردنية محدودة تحت الرقم (٢٦٨) بتاريخ ١٢/١/١٩٩٥. إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية ومن أهم غاياتها إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها، والقيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري، واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٠.

٢. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) والتقارير المالية المرحلية.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن البيانات المالية المرحلية المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٠ على النحو التالي:

موضوع المعيار	رقم المعيار
إندماج الأعمال	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)
البيانات المالية الموحدة والمنفصلة	معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)
الاستثمارات في الشركات الحليفة	معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)
الأدوات المالية - الإعراف والقياس	معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترة المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٠، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١١

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الشامل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء الذي لا تملكه الشركة الأم من الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	نسبة التملك	رأس المال المدفوع	النشاط
شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات المساهمة العامة	٨٠%	٥٠٠,٠٠٠	استثمارات
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
الشركة الاستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب محدودة المسؤولية	٧٥%	٥٠,٠٠٠	استشارات وتدريب
شركة أجرة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة الوجه العقاري الاستثماري محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة البادية للأبراج العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	٥٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	٦٥,٥%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	٥٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة التلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	٥٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة القلب للبيانات المالية المحدودة المسؤولية	٨٦,٥%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة الديمومة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة المكان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٥٣%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة الظاهر للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٥٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة ثل القمر للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة المرفق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة السكة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	تطوير عقارات
شركة أنسام للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٨٠,٦%	٥,٠٠٠	تطوير عقارات

* إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للوصول للملحمة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة .
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الموجودات المالية للمتاجرة

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملة الأجنبية.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء مضافا إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل الموحد بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الأجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل. في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الشامل الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل الموحد.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد.

الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يعكس بيان الدخل حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالتكلفة.

أراضي معدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

العقارات تحت التطوير

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن التكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

الموجودات المالية المحتفظ بها برسم البيع

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها برسم البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع أيهما أقل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

أثاث ومفروشات وديكورات	٢٠%
أجهزة وآلات مكتبية	٢٠-٣٠%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الموحد.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير. اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي وفقاً لأساس الاستحقاق عند نقل المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشترى.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.
تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩ وقانون ضريبة الدخل رقم (٥٧) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة على التوالي.

٣. الوضع الضريبي

- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٩ ولم تقم دائرة ضريبية الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبية دخل عن نتائج أعمال الشركة للنصف الأول من عام ٢٠١٠ وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية القروض الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية الموحدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

٣٠ حزيران ٢٠١٠	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	١,٩٠٠,٠٧٢	١١,٢٩٧,٧١١	١٣,١٩٧,٧٨٣
نعم جهات ذات علاقة دائنة	—	١١,١٣٨,٨٢٤	١١,١٣٨,٨٢٤
أرباح موجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة	—	٣,٥٤٧,٦٥١	٣,٥٤٧,٦٥١
نعم وأرصدة دائنة أخرى	١,٧٤٧,٧٩٠	—	١,٧٤٧,٧٩٠
	٣,٦٤٧,٨٦٢	٢٥,٩٨٤,١٨٦	٢٩,٦٣٢,٠٤٨
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	١,٨٩٨,٣٦٢	١٢,٦٤٥,٠٠٠	١٤,٥٤٣,٣٦٢
نعم جهات ذات علاقة دائنة	—	١١,٠١٦,٦٠٠	١١,٠١٦,٦٠٠
أرباح موجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة	—	٣,٥٤٧,٦٥١	٣,٥٤٧,٦٥١
نعم وأرصدة دائنة أخرى	٢,٠٨٣,٨٨٩	—	٢,٠٨٣,٨٨٩
	٣,٩٨٢,٢٥١	٢٧,٢٠٩,٢٥١	٣١,١٩١,٥٠٢

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل للشركة بقيمة ٤٨٥,٢٤١ دينار للنصف الأول من عام ٢٠١٠ مقابل ٥٦٨,٠٣٦ دينار لعام ٢٠٠٩.

٥. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والدين. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الدين بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠١٠
١٤,٥٤٣,٣٦٢	١٣,١٩٧,٧٨٣
٩٥,٤٥١,٩٦٦	٩٣,١٦٦,٨٦٤
%١٥	%١٤

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية