



المشكلات المحاسبية المترتبة على توريق الديون في شركات التمويل العقاري
دراسة تطبيقية

**The Accounting Problems Resulting From Securitizing Debts
in Real-estate Financing Companies**

Applied Study

رساله مقدمه للحصول على درجه الماجستير
فى المحاسبة

إعداد الباحث

أحمد عبد البشير عبد الحميد صبيح

إشراف

الأستاذ الدكتور
جمال سعد خطاب

أستاذ المحاسبة و المراجعة المساعد
كلية التجارة
جامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور
طارق عبد العال حماد

أستاذ المحاسبة الماليه
عميد كلية التجارة
جامعة عين شمس

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي وَ يَسِّرْ لِي أَمْرِي

وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِّنْ لِّسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي

سورة طه
الآيات (٢٥ - ٢٨)

الإهداء

الى والداى ...

رب ارحمهما كما ربيانى صغيراً

الى زوجتى ...

شريكة حياتى

الى اولادى ...

(ميرهان و حبيبہ و محمد)

شُكر و تقدير

الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله سيدنا محمد النبي الامى و على آله و صحبه اجمعين و التابعين له بإحسان الى يوم الدين.

يتقدم الباحث بأسمى آيات الشكر و التقدير و العرفان الى

السيد الأستاذ الدكتور / **طارق عبد العال حماد** أستاذ المحاسبة المالية و عميد كلية التجارة جامعة عين شمس لإشرافه على هذه الرسالة و معاونته الصادقة للباحث خلال فترة إعداد الرسالة على الرغم من كثرة مسؤولياته و أعبائه كرئيس لقسم المحاسبة و المراجعة بالكلية، ثم انتخابه عميداً لكلية التجارة - كأول عميد منتخب - فجزاه الله خير الجزاء على ما قدمه من مجهود و وقت و جعل الله ذلك فى ميزان حسناته.

كما يتقدم الباحث بأسمى آيات الشكر و التقدير و الاجلال الى

السيد الأستاذ الدكتور / **جمال سعد خطاب** أستاذ المحاسبة و المراجعة المساعد بكلية التجارة جامعة عين شمس على ما قدمه من معاونته صادقة طوال فترة إعداد الرسالة فالفضل فى اختيار موضوع الرسالة يرجع الى الله اولاً ثم لسيادته الذى اعطانى الكثير من التوجيهات لمواجهه و تذليل الصعاب حتى تكتمل هذه الرسالة، فجزاه الله خير الجزاء على ما قدمه من مجهود و وقت و جعل الله ذلك فى ميزان حسناته .

كما يتقدم الباحث بالشكر و التقدير الى

السيدة الأستاذة الدكتورة/ **ماجده حسين ابراهيم** أستاذ المحاسبة و المراجعة المساعد بكلية التجارة جامعة عين شمس على موافقتها فى الاشتراك فى لجنة المناقشة و الحكم على الرسالة بالرغم من اعبائها الكثيره، فجزاها الله خير الجزاء.

كما يتقدم الباحث بالشكر و التقدير الى

السيد الأستاذ الدكتور/ **يونس حسن عقل** أستاذ المحاسبة الخاصه بكلية التجارة و ادارة الاعمال جامعة حلوان على موافقته فى الاشتراك فى لجنة المناقشة و الحكم على الرسالة بالرغم من اعبائه الكثيره، فجزاه الله خير الجزاء.

الباحث

رسالة ماجستير

اسم الطالب : أحمد عبد البشير عبد الحميد صبيح
عنوان الرسالة : المشكلات المحاسبية المترتبة على توريق الديون في شركات التمويل
العقارى
الدرجة : ماجستير

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور
طارق عبد العال حماد

أستاذ المحاسبة المالية
عميد كلية التجارة
جامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور
جمال سعد خطاب

أستاذ المحاسبة و المراجعة المساعد
كلية التجارة
جامعة عين شمس

الدراسات العليا

ختم الاجازه

٢٠١٢ / /

موافقة مجلس الجامعة

٢٠١٢ / /

أجيزت الرسالة بتاريخ

٢٠١٢ / /

موافقة مجلس الكلية

٢٠١٢ / /

رسالة ماجستير

اسم الطالب : احمد عبد البشير عبد الحميد صبيح
عنوان الرسالة : المشكلات المحاسبية المترتبة على توريق الديون في شركات التمويل
العقارى
الدرجة : ماجستير

لجنة المناقشة و الحكم على الرسالة

مشرفاً و رئيساً

الأستاذ الدكتور/ طارق عبد العال حماد
أستاذ المحاسبة الماليه و عميد كلية التجارة

عضواً

الأستاذ الدكتور/ ماجده حسين ابراهيم
أستاذ المحاسبة و المراجعة المساعد

عضواً

الأستاذ الدكتور/ يونس حسن عقل
أستاذ المحاسبة الخاصه

مشرفاً بالإشتراك

الأستاذ الدكتور/ جمال سعد خطاب
أستاذ المحاسبة و المراجعة المساعد

الدراسات العليا

ختم الاجازة

٢٠١٢ / /

موافقة مجلس الجامعة

٢٠١٢ / /

أجيزت الرسالة بتاريخ

٢٠١٢ / /

موافقة مجلس الكلية

٢٠١٢ / /

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
	الفصل الاول : الاطار العام للبحث
١	اولاً :- المقدمة
١	ثانياً :- مشكلة البحث
٢	ثالثاً :- أهداف البحث
٢	رابعاً :- أهمية البحث
٢	خامساً :- فروض البحث
٢	سادساً :- حدود البحث
٣	سابعاً :- منهج البحث
٣	ثامناً :- الدراسات السابقة
١٢	خلاصة الفصل الاول
	الفصل الثاني : طبيعة توريق الديون في شركات التمويل العقاري
١٣	مقدمه
	المبحث الاول : خلفيه تاريخيه عن توريق الديون
١٤	المقدمه
١٥	أولاً : المنشأ التاريخيه لتوريق الديون و التورق
١٥	١ - التوريق
١٦	٢ - التورق
١٧	ثانياً : مفهوم و أساليب التوريق
١٧	١ - مفهوم التوريق
١٨	٢ - أساليب التوريق
٢٠	ثالثاً : المزايا المتوقعه من توريق الديون
	المبحث الثاني : دور التوريق في شركات التمويل العقاري
٢٤	المقدمه
٢٥	اولاً: ما هية شركات التمويل العقاري
٢٥	١. الهيئه العامه لشئون التمويل العقاري
٢٧	٢. عناصر الهيئه العامه لشئون التمويل العقاري
٣٠	٣. أشكال التمويل العقاري
٣١	٤. ضوابط و ضمانات التمويل العقاري
٣٤	ثانياً : ما هيه شركه التوريق
٣٤	التشريعات المنظمه لعملية التوريق

تابع : الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
٣٦	ثالثاً : علاقة التوريد بشركات التمويل العقاري
٣٦	رابعاً : الدوافع المؤدية الى التوريد فى الشركات منشئه محفظة التوريد
٣٧	خامساً : خصائص و أنواع الاصول فى الديون المورقة
٣٧	١. خصائص الديون المورقة
٣٨	٢. انواع الاصول التى تصلح ضمانا للاوراق المالية
	المبحث الثالث :
	الدور المحاسبى لتوريد الديون فى شركات التمويل العقاري
٤٠	المقدمة
٤١	اولاً : الافصاح المحاسبى و أهميته فى مجال التوريد
٤٢	ثانياً : مقومات الافصاح المحاسبى عن التوريد
٤٣	ثالثاً : متطلبات الافصاح المحاسبى عن التوريد
٤٤	توصيات لجنة بازل بشأن الافصاح الوجوبى
٤٥	رابعاً : مشكلات الافصاح عن عمليات التوريد
٤٥	١. الخصائص النوعيه للمفاضله بين المفاهيم المحاسبية
٤٦	٢. مشكلات تواجه الافصاح عن عمليه التوريد
٤٦	١/٢ مشكلات تحول دون الافصاح الكافى
٤٧	٢/٢ مشكلات ناتجه عن الافصاح غير الكافى
٤٨	خلاصه الفصل الثانى
	الفصل الثالث :
	مشكلات توريد الديون فى شركات التمويل العقاري
٤٩	المقدمة
	المبحث الاول :
	مشكلات التوريد (التنظير / الممارسه)
٥٠	المقدمة
٥١	اولاً : المشتقات المالية و ادوات الحمايه
٥١	١. أهمية المشتقات الماليه
٥٢	٢. أنواع المشتقات الماليه
٥٣	٣. صفات المشتقات الماليه
٥٣	٤. أدوات الحمايه و فعالية التغطيه
٥٤	٥. قياس فعالية التوريد من خلال اختبارات التحوط
٥٥	ثانياً : المعايير المحاسبية الامريكى بشأن المحاسبه عن التوريد
٥٥	١. إصدارات مجلس معايير المحاسبه الامريكى

تابع : الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
٥٦	١/١ المعيار المحاسبى FASB رقم ١٢٥
٥٧	٢/١ المعيار المحاسبى FASB رقم ١٤٠
٥٨	١/٢/١ المعالجة المحاسبية للتوريد في حالة البيع الحقيقي
٥٩	١/١/٢/١ المعالجة المحاسبية طبقاً للمعيار ١٤٠ في حالة البيع الحقيقي
٥٩	٢/١/٢/١ الشروط الواجب اتباعها عند اعتبار التوريد بيع حقيقي
٥٩	٣/١/٢/١ الاجراءات المتبعة عند اعتبار التوريد بيعاً حقيقياً
٦٠	٢/٢/١ المعالجة المحاسبية في حالة التمويل
٦١	ثالثاً : المعايير المحاسبية الدولية بشأن المحاسبة عن التوريد
٦١	١. بعض الجهود الدولية في اصدار المعايير المتعلقة بالتوريد و الادوات المالية
٦٢	٢. محاسبة التحوط
٦٢	١/٢ انواع التحوط
٦٢	٢/٢ استراتيجية التحوط
٦٣	٣. المعالجة المحاسبية للتحوط
٦٣	٤. الاعتراف و القياس طبقاً للمعيار الدولي رقم ٣٩
	المبحث الثاني :
	تحليل مشكلات التوريد في شركات التمويل العقاري
٦٥	المقدمة
٦٦	اولاً : المشكلات المحاسبية للاصول المالية المحولة في شركات التمويل العقاري
٦٦	١. الاصول المالية و انواعها
٦٧	٢. تبويب انواع التحويلات للاصول المالية
٦٧	٣. أهمية القياس المحاسبى للاصول المالية
٦٧	٤. مشكلات الاصول المالية المحولة في شركات التمويل العقاري
٦٩	ثانياً : المشكلات المحاسبية المرتبطة بالتوريد في جهة التوريد
٦٩	ظاهرة التمويل خارج الميزانية
٧٠	ثالثاً : الآثار المترتبة على التمويل خارج الميزانية و مخاطرها
٧٠	رابعاً : المعوقات و الصعوبات المؤثرة في نجاح عملية التوريد
٧١	خامساً : أطراف عملية التوريد
٧١	١/٥ أطراف اساسيه
٧٢	٢/٥ أطراف مساعده
٧٦	سادساً : تكاليف ومخاطر عملية التوريد
٧٦	١/٦ تكلفة التوريد
٧٦	٢/٦ مخاطر التوريد
٧٧	٣/٦ كيفية تخفيض مخاطر التوريد

تابع : الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
	المبحث الثالث :
	مستقبل توريق الديون في شركات التمويل العقاري
٧٩	المقدمة
٨٠	اولاً : سبل تنشيط التمويل العقاري في مصر
٨٠	١. أهمية نشاط التمويل العقاري
٨١	٢. مزايا نظام التمويل العقاري
٨١	٣. أنواع عقود الرهن العقاري
٨٢	٤. تجارب بعض الدول في مجال الرهن العقاري
٨٣	ثانياً : أنواع صفقات التوريق و مقومات نجاحها
٨٣	١. أنواع صفقات التوريق
٨٣	١/١ صفقات التوريق (التسديد) العادية
٨٣	٢/١ صفقات التوريق غير العادية
٨٤	٢. مقومات نجاح التوريق
٨٦	خلاصة الفصل الثالث
٨٧	الفصل الرابع :
	الدراسه الميدانيه
٨٧	اولاً: المقدمه
٨٧	ثانياً : مجتمع الدراسه
٨٨	ثالثاً : اختيار عينه الدراسه
٩٠	رابعاً : جمع البيانات
٩١	خامساً : تصميم قائمه الاستقصاء
٩٢	سادساً : الاحصاء الوصفى للبيانات الديموجرافيه
٩٥	سابعاً : اختبارات الصدق و الثبات
١٠٠	ثامناً : الاحصاء الوصفى لمحاول الدراسه
١١٣	النتائج و التوصيات
١١٣	النتائج
١١٤	التوصيات
١١٥	المراجع

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
٨٨	نتائج اختبار نوع التوزيع لمحاوِر الدراسه	١
٨٩	الانحراف المعياري للعينه العشوائيه	٢
٩٠	نتائج الاستقصاء	٣
٩٢	توزيع المستقصى منهم حسب الفئه العمريه	٤
٩٢	توزيع المستقصى منهم حسب نوع المستقصى منهم	٥
٩٣	توزيع المستقصى منهم حسب المؤهل العلمى	٦
٩٣	توزيع المستقصى منهم حسب التخصص العلمى	٧
٩٤	توزيع المستقصى منهم حسب سنوات الخبره	٨
٩٤	توزيع المستقصى منهم حسب شهاداتهم المهنيه	٩
٩٥	معامل الصدق والثبات لمحاوِر الدراسه	١٠
٩٦	نتائج صلاحية و اعتمادية العناصر التى تعبر عن اثر التوريق فى تحسين الاداء المالى لجهات التمويل العقارى	١١
٩٧	نتائج صلاحية و اعتمادية العناصر التى تعبر عن الاسباب المؤديه الى وجود مخاطر السيوله فى جهات التمويل العقارى	١٢
٩٨	نتائج صلاحية و اعتمادية العناصر التى تعبر عن الاسباب المؤديه الى وجود مخاطر السيوله فى جهات التمويل العقارى	١٣
٩٩	نتائج صلاحية و اعتمادية العناصر التى تعبر عن محور الاسلوب المناسب عن عمليات التوريق	١٤
١٠١	الوصف الاحصائى لمحاوِر الدراسه	١٥
١٠٢	الاحصاء الوصفى للعناصر التى تعبر عن محور التوريق	١/١٥
١٠٤	الاحصاء الوصفى للعناصر التى تعبر عن محور مخاطر السيوله	٢/١٥
١٠٥	الاحصاء الوصفى للعناصر التى تعبر عن محور القياس و الافصاح عن عمليات التوريق	٣/١٥

تابع : قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
١٠٧	الاحصاء الوصفى للعناصر التى تعبر عن محور الاسلوب المناسب عن عمليات التوريد	٤/١٥
١٠٩	نتائج اختبار كروسكال والس عن عناصر محور التوريد	١٦
١٠٩	نتائج اختبار كروسكال والس عن عناصر محور مخاطر السيولة	١٧
١١٠	العلاقه بين التوريد و مخاطر السيولة	١٨
١١١	نتائج اختبار اهمية القياس و الافصاح عن التوريد	١٩
١١١	نتائج اختبار الاسلوب المناسب للتوريد فى شركات التمويل العقارى	٢٠

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	مسلل
٢٦	شبكة التمويل العقاري	١-٢
٣١	آلية الاتفاقات و النماذج و التوريد	٢-٢
٣٣	آلية دوره التمويليه	٣-٢
٤١	تبويب الافصاح المحاسبى	٤-٢
٧٢	شكل عمليه التوريد	٥-٢
٧٤	هيكل إصدار أوراق مالية مقابل الاصول	٦-٢

المصطلحات المستخدمة في الرسالة

Special Purpose Vehicle (SPV) الجهة ذات الغرض الخاص (شركة التوريق)

Emerging Issues Task Force (EITF) لجنة مهمة اصدار النشرات

Financial Accounting Standards Board (FASB) مجلس معايير المحاسبة الامريكي

Mortgage backed-securities (MBS) الاوراق المالية مقابل الرهن

Assets backed-securities (ABS) الاوراق المالية مقابل الاصول

International Accounting Standards Committee (IASC) لجنة معايير المحاسبة الدولية

International Accounting Standards (IAS) معايير المحاسبة الدولية

مستخلص

يهدف الباحث من خلال هذه الرسالة الى التعرف على المشكلات المحاسبية المترتبة على عمليات توريد الديون فى شركات التمويل العقارى مع توضيح المعالجات المحاسبية للاصول المالية المحولة ومتطلبات ومشاكل الافصاح عن هذه العمليات وما يرتبط بها من مخاطر لمساعدة مستخدمى القوائم المالية فى اتخاذ القرارات بناء على الوضع الاقتصادى الصحيح للمنشأة ولتحقيق اهداف الرسالة تم تقسيمها الى جزئين:

الجزء الاول

يختص هذا الجزء بالاطار النظرى لموضوع البحث وتم عرض علاقة التوريد بشركات التمويل العقارى والمشكلات المحاسبية المتعلقة بعمليات التوريد فى هذه الشركات والجهات المختصة بالتوريد والطرق المحاسبية المختلفه لمعالجات التوريد ومستقبل عمليات التوريد فى شركات التمويل العقارى.

الجزء الثانى

ويختص هذا الجزء بإجراء الاختبارات الاحصائية للفروض لتحديد مدى درجة قبولها او رفضها فى تفسير العلاقة بين نشاط التوريد وبعض المخاطر الناتجة عن العمليات المرتبطة فى شركات التمويل العقارى وتحديد مدى الاختلاف بين اراء مجموعات الدراسة حول اهمية طرق القياس والافصاح عن عمليات التوريد وتعدد اساليبه.