



كلية التجارة- جامعة عين شمس
الدراسات العليا

**المشكلات المحاسبية المتعلقة بالأصول المالية المحولة وأثرها
على القوائم المالية في شركات التمويل العقاري
(دراسة تطبيقية)**

**"Accounting problems related to transferable
financial assets and its effects on the financial
statements in the Real Estate Finance
Companies
"An Applied Study"**

رسالة مقدمة

للحصول على درجة الماجستير في المحاسبة
من الباحثة

أسماء محمود حسني شحاته

أ.د/ صلاح حسن سلامة

أستاذ المحاسبة المالية
بكلية التجارة
جامعة عين شمس

أ.د / أحمد حسن عامر

أستاذ المحاسبة المالية
بكلية التجارة
جامعة عين شمس

2014

بسم الله الرحمن الرحيم

رَبِّ إِنِّي لِمَا أَنْزَلْتَ إِلَيَّ مِنْ خَيْرٍ فَقِيرٌ

صدق الله العظيم

(سورة القصص - الآية 24)

إهداء

إلى روح أُمِّي الطاهرة ... إلى من كانت ومازالت النور في عيني وقلبي، اسكنك الله فسيح جناته

إلى أبي ... أغلى وأعز الناس إلي قلبي وروحي

إلى إخوتي مصطفى وعبر الرحمن وآية .. رفقاء عمري وبسمة حياتي

إلى شريك حياتي أحمد ... النور الذي أضاء حياتي

إلى أصدقائي وزملائي الأعزاء الذين وقفوا بجانبني

إلى كل باحث علم ...

أهدي إليكم هذا العمل المتواضع ،،،

نفعني الله وإياكم به ،،،

شكر وتقدير

الحمد لله الذى أعان الباحث على إتمام هذه الرسالة، فالحمد لله الذى تتم بنعمته الصالحات حمداً يليق بجلال وجه وعظيم سلطانه.

يقدم الباحث عظيم الشكر والتقدير والإحترام إلى الأستاذ الدكتور/ أحمد حسن عامر أستاذ المحاسبة والمراجعة بكلية التجارة - جامعة عين شمس، لقبول سيادته التكرم بالإشراف علي هذه الرسالة، وعلي تشجيعه الدائم وعطائه الوافر وعلمه الغزير في إرشاد وتوجيه الباحث طوال فترة إعداد الرسالة حتي تمت بحمد الله، فهو نعم الأستاذ الجليل ونعم الأب العظيم، اسأل المولي عز وجل أن يجزيه عني خير الجزاء ويمتّع سيادته بدوام الصحة والعافية والتقدم والهناء.

كما يتقدم الباحث بأسمى آيات الشكر والتقدير والإحترام إلى الأستاذ الدكتور/ صلاح حسن سلامة أستاذ المحاسبة والمراجعة بكلية التجارة - جامعة عين شمس، لتفضل سيادته بقبول الإشتراك في الإشراف علي هذه الرسالة، وعلي تشجيعه الدائم وعطائه الوافر وعلمه الغزير ومساندته المستمرة وإرشاد وتوجيه الباحث طوال فترة إعداد الرسالة حتي تمت بحمد الله، فهو نعم الأستاذ الجليل ونعم الأب العظيم ونعم الأخ الفاضل، فله مني جزيل الشكر والعرفان بالجميل والامتنان، أتمني لسيادته بدوام الصحة والعافية والتقدم والنجاح والهناء، جزاه الله عني خير الجزاء.

ويتوجه الباحث بكل الشكر والتقدير والإحترام إلي الأستاذ الدكتور/ محمد عبد العزيز خليفه أستاذ المحاسبة والمراجعة ووكيل كلية التجارة لشئون التعليم والطلاب - جامعة عين شمس، على تفضله الكريم بقبول الإشتراك في لجنة المناقشة والحكم علي الرسالة، أتمني لسيادته دوام الصحة والعافية والتقدم، جزاه الله عني خير جزاء.

كما يتقدم الباحث بالشكر الجزيل للأستاذ الدكتور/ محمد رأفت رشاد أستاذ المحاسبة والمراجعة المساعد بأكاديمية السادات علي تفضله الكريم بقبول الإشتراك في لجنة المناقشة والحكم على الرسالة، فجزاه الله خير الجزاء ولسيادته خالص الشكر وعظيم التقدير.

وأخص بالشكر والتقدير والعرفان بالجميل كلا من الأستاذة/ أمل سامي، والأستاذ/ محمد إمبابي بالهيئة العامة للرقابة المالية، لما قدماه للباحث من عون ومساعدة وتوجيه، فلهما مني خالص الاحترام والتقدير، وتمنيتي لسيادتهما بدوام التقدم والرفي والصحة والعافية.

وأشكر جميع أساتذتي بكلية التجارة - جامعة عين شمس على كل إرشاد وتوجيه، وكل من ساعدني في إتمام هذه الرسالة.

والله ولي التوفيق

الباحث

فهرس المحتويات

رقم
الصفحة

الموضوع

الفصل الأول الإطار العام للدراسة

2	المقدمة
4	مشكلة الدراسة
5	أهداف الدراسة
6	أهمية الدراسة
7	حدود الدراسة
7	الدراسات السابقة
19	فروض الدراسة
20	منهج الدراسة
20	خطة الدراسة
22	مصطلحات الدراسة

الفصل الثانى

طبيعة وخصائص نشاط التمويل العقارى

25	تمهيد
26	المبحث الأول: ماهية نشاط التمويل العقارى
26	الإطار التشريعى والقانونى لنشاط التمويل العقارى
27	الجهات التى لها الحق فى مزاولة نشاط التمويل العقارى
28	اتفاق التمويل العقارى
31	ضمانات التمويل العقارى
33	أسواق التمويل العقارى
35	أهمية نشاط التمويل العقارى فى الاقتصاد المصرى
36	منظومة التمويل العقارى

37	الهيئة العامة للرقابة المالية
38	شركات التمويل العقاري
39	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري
39	الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
39	وسطاء التمويل العقاري
40	خبراء التقييم العقاري
40	الوكيل القانوني العقاري
40	جهات التوريد
41	المستثمر النهائي
41	شركات التأمين
42	وكالات والتصنيف الائتماني
43	أهداف منظومة التمويل العقاري
44	التمويل العقاري والأزمة المالية العالمية
46	المبحث الثاني: مصادر تمويل شركات التمويل العقاري
46	تمهيد
47	التوريد كأحد مصادر التمويل في شركات التمويل العقاري
50	مفهوم التوريد
52	نشأة التوريد وتطوره
54	أطراف عملية التوريد
57	طرق التوريد
58	أنواع الأوراق المالية الناتجة عن التوريد
60	مقومات نجاح التوريد
61	المقصود بالملاءة المالية لشركات التمويل العقاري
61	الملاءة المالية لشركات التمويل العقاري طبقاً لقانون التمويل العقاري
66	الملاءة المالية وفقاً لقرارات لجنة بازل
70	تحديات التمويل العقاري في الاقتصاد المصري

70	مقومات التمويل العقارى فى الاقتصاد المصرى
74	التحديات التى تواجه التمويل العقارى
75	خلاصة الفصل الثالث

الفصل الثالث

مشكلات الاعتراف والقياس المحاسبى المتعلقة بالأصول المالية المحولة فى شركات التمويل العقارى

77	تمهيد:
78	المبحث الأول: مفهوم الأصول المالية وأثرها على مشكلات إعداد القوائم المالية لشركات التمويل العقارى
79	تمهيد:
79	مفهوم الأصول المالية المحولة
79	تحويل الأصول المالية وفقاً للمعايير المصرية وقانون التمويل العقارى
84	جودة الأصول المالية المحولة
86	مشكلات إعداد القوائم المالية لشركات التمويل العقارى
91	المبحث الثانى: مشكلات الاعتراف والقياس المحاسبى للأصول المالية المحولة فى شركات التمويل العقارى
91	تمهيد
91	الاعتراف المحاسبى للأصول المالية المحولة
93	القياس المحاسبى للأصول المالية المحولة
95	موقف الإصدارات المهنية والعلمية تجاه المحاسبة عن الأصول المالية المحولة
95	الاعتراف والقياس المحاسبى لعمليات تحويل الأصول المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الأمريكية (FASB)
95	معيار (77) FASB No.
96	معيار (125) FASB No.

98	معيار FASB No. (140)
100	المحاسبة عن تحويل الأصول المالية (التوريق) طبقاً لمعيار FASB (140)
110	تعديل معيار مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكية رقم FASB (140)
111	الاعتراف والقياس المحاسبى لعمليات تحويل الأصول المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IASB) ومعايير المحاسبة المصرية
111	الأصدارات الدولية والمصرية المتعلقة بتحويل الأصول المالية
120	إطار مقترح للمعالجة المحاسبية للأصول المالية المحولة فى دفاتر شركة التمويل العقارى

الفصل الرابع

مشكلات الإفصاح المحاسبى المتعلقة بالأصول المالية المحولة فى شركات التمويل العقارى

133	تمهيد
133	مقومات الإفصاح المحاسبى عن عمليات تحويل الأصول المالية
135	مشكلة الإفصاح المحاسبى عن تحويل الأصول المالية
136	الإفصاح المحاسبى وفقاً لمعيار المحاسبة الأمريكى FASB (140)
138	الإفصاح المحاسبى وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (25)
144	الإطار المقترح
154	خلاصة الفصل الرابع

الفصل الخامس

الدراسة التطبيقية

155	المقدمة
155	الإطار العام للدراسة التطبيقية
155	تحليل التقرير المالى لشركة الأهلى للتمويل العقارى (التوفيق سابقاً) قبل عملية تحويل الأصول المالية
164	المعالجة المحاسبية لعملية تحويل الأصول المالية فى الشركة وفقاً للإطار المحاسبى المقترح
172	تحليل التقرير المالى لمؤسسة الفينى فى الأمريكية بعد حدوث عملية تحويل الأصول المالية

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

189	النتائج
-----	---------

191

192

193

التوصيات
الدراسات المستقبلية
المراجع

فهرس الجداول

جدول رقم	الموضوع	
1/3	يوضح نسب تكوين المخصص فى شركات التمويل العقارى	89
1/4	يوضح الإفصاح المقترح لمحفظه التوريد فى حالة معالجة تحويل الأصول المالية كعملية بيع حقيقى مع عدم حق الرجوع	149
2/4	يوضح الإفصاح المقترح لمحفظه التوريد فى حالة معالجة تحويل الأصول المالية كعملية بيع حقيقى مع التزام حق الرجوع	149
3/4	يوضح الإفصاح المقترح لمحفظه التوريد فى حالة معالجة تحويل الأصول المالية كإقتراض بضمان	150
4/4	يوضح الإفصاح المقترح عن مخصص خسائر القروض (مخصص عملاء التحويل العقارى)	151
5/4	يوضح الإفصاح المقترح عن احتياطى خسائر الضمان	151
6/4	يوضح الإفصاح المقترح للضمانات (كإلتزام)	152

152	يوضح الإفصاح المقترح للضمانات (كأصول)	7/4
176	يوضح الرصيد الأصلي غير المدفوع لقروض الرهن العقاري لمؤسسة الفينى مى.	1/5
179	يوضح القروض المدارة لمؤسسة الفينى مى	2/5
180	يوضح القروض المدارة بعد التعديل المقترح	3/5
181	يوضح الإفصاح المقترح لمحفظه التوريد فى حالة معالجة تحويل الأصول المالية كعملية بيع حقيقى مع عدم حق الرجوع	4/5
182	يوضح الإفصاح المقترح فى حالة معالجة تحويل الأصول لعملية بيع حقيقى مع التزام حق الرجوع	5/5
182	يوضح الإفصاح المقترح لمحفظه التوريد فى حالة معالجة التحويل بإقتراض ضمان	6/5
184	يوضح الإفصاح عن مخصص خسائر القروض طبقاً لتقرير مؤسسة الفينى مى	7/5
184	يوضح الإفصاح عن التغيرات فى احتياطي خسائر الضمانات للسنوات المنتهية فى 31	8/5

	ديسمبر 2011، 2010، 2009	
185	يوضح الافصاح المقترح عن مخصص خسائر القروض (مخصص خسائر عملاء التمويل العقارى)	9/5
185	يوضح الافصاح المقترح عن احتياطي خسائر الضمان	10/5
185	يوضح الافصاح عن الضمانات كإلتزام وفقاً لتقرير مؤسسة الفينى مى	11/5
186	يوضح الافصاح المقترح للضمانات كإلتزام	12/5
186	يوضح الافصاح عن الضمانات (كأصول) طبقاً لمؤسسة الفينى مى	13/5
187	يوضح الافصاح المقترح للضمانات (كأصول)	14/5

فهرس الأشكال

شكل رقم	الموضوع	رقم الصفحة
1/2	يوضح أطراف اتفاق التمويل العقارى فى جميع حالات التمويل	29
2/2	يوضح مكونات منظومة التمويل العقارى	36
3/3	يوضح أطراف عملية التوريد	55
1/3	يوضح الفرق بين المحاسبة عن عملية تحويل الأصول المالية كبيع أو كإقتراض بضمان	101
2/3	يوضح استبعاد الأصول من الدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (26)	114