



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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ إِنِّي لِمَا أَنْزَلْتَ إِلَيَّ مِنْ خَيْرٍ فَقِيرٌ

صدق الله العظيم

(سورة القصص - الآية 24)

اہم داد

إلى روح أمي الطاهرة ... إلى من كانت وعازلت النور في عيني وقلبي، (سلكناك الله فسيع جنانه)

إِلَيْكَ أَبْكِي ... أَغْلِي وَأُعْزِزُ النَّاسَ إِلَيْكَ قَلْبِي وَرُوحِي

إلى إخوتي بمصلحي وعبر الرعن ولآلية .. رفقاً عمرى وبسمة حياتى

إلى شريك حياتي أَمْمَر ... النور الذي أضاء حياتي

إلى أصدقاءي وزملائي للأعزاء الذين وقفوا بجانبي

لیلی باحث علم ...

أهدي إليكم هذا العمل المتواضع ، ،

نفعنى 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 على هذه الرسالة، وعلى تشجيعه الدائم وعطائه الوافر وعلمه الغزير في إرشاد وتوجيهه الباحث طوال فترة إعداد الرسالة حتى تمت بحمد الله، فهو نعم الأستاذ الجليل ونعم الأب العظيم، أسأل المولى عز وجل أن يجزيه عنى خير الجزاء ويتمتع سيادته بدوام الصحة والعافية والتقدم والهنا.

كما يتقدم الباحث بأسمى آيات الشكر والتقدير والإحترام إلى الأستاذ الدكتور / **صلاح حسن سلامة** أستاذ المحاسبة والمراجعة بكلية التجارة - جامعة عين شمس، لتفضيل سيادته بقبول الإشتراك في الإشراف على هذه الرسالة، وعلى تشجيعه الدائم وعطائه الوافر وعلمه الغزير ومساندته المستمرة وارشاد وتوجيهه الباحث طوال فترة إعداد الرسالة حتى تمت بحمد الله، فهو نعم الأستاذ الجليل ونعم الأب العظيم ونعم الأخ الفاضل، فله مني جزيل الشكر والعرفان بالجميل والامتنان، أتمنى لسيادته بدوام الصحة والعافية والتقدم والنجاح والهنا، جزاء الله عنى خير الجزاء.

ويتوجه الباحث بكل الشكر والتقدير والإحترام إلى 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 على الرسالة، أتمنى لسيادته بدوام الصحة والعافية والتقدم، جزاء الله عنى خير جزاء.

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

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

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

ولله ولي التوفيق

الباحث

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة	رقم
الفصل الأول		2
الإطار العام للدراسة		4
المقدمة		5
مشكلة الدراسة		6
أهداف الدراسة		7
أهمية الدراسة		7
حدود الدراسة		19
الدراسات السابقة		20
فروض الدراسة		20
منهج الدراسة		22
خطة الدراسة		
مصطلحات الدراسة		

الفصل الثاني

طبيعة وخصائص نشاط التمويل العقاري

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

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

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

الفصل الثالث

مشكلات الاعتراف والقياس المحاسبي 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 الثاني: مشكلات الإعتراف والقياس المحاسبي للأصول المالية المحولة فى شركات التمويل العقارى
91	تمهيد
91	الاعتراف المحاسبي للأصول المالية المحولة
93	القياس المحاسبي للأصول المالية المحولة
95	موقف الإصدارات المهنية والعلمية تجاه المحاسبة عن الأصول المالية المحولة
95	الاعتراف والقياس المحاسبي لعمليات تحويل الأصول المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الأمريكية (FASB)
95	معيار (77) FASB No.
96	معيار (125) FASB No.

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

الفصل الرابع

مشكلات الإفصاح المحاسبي المتعلقة بالأصول المالية المحولة في شركات التمويل العقاري

133	تمهيد
133	مقومات الإفصاح المحاسبي عن عمليات تحويل الأصول المالية
135	مشكلة الإفصاح المحاسبي عن تحويل الأصول المالية
136	الإفصاح المحاسبي وفقاً لمعايير المحاسبة الأمريكية FASB (140)
138	الإفصاح المحاسبي وفقاً لمعايير المحاسبة المصري رقم (25)
144	الإطار المقتراح
154	خلاصة الفصل الرابع

الفصل الخامس

الدراسة التطبيقية

155	المقدمة
155	الإطار العام للدراسة التطبيقية
155	تحليل التقرير المالي لشركة الأهلى للتمويل العقارى (التوثيق سابقاً) قبل عملية تحويل الأصول المالية
164	المعالجة المحاسبة لعملية تحويل الأصول المالية في الشركة وفقاً للإطار المحاسبي المقتراح
172	تحليل التقرير المالي لمؤسسة الفينى فى الأمريكية بعد حدوث عملية تحويل الأصول المالية

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

189	النتائج
-----	---------

الوصيات
الدراسات المستقبلية
المراجع

191

192

193

فهرس الجداول

جدول رقم	الموضوع	
89	يوضح نسب تكوين المخصص في شركات التمويل العقاري	1/3
149	يوضح الإفصاح المقترن لمحفظة التوريق في حالة معالجة تحويل الأصول المالية كعملية بيع حقيقي مع عدم حق الرجوع	1/4
149	يوضح الإفصاح المقترن لمحفظة التوريق في حالة معالجة تحويل الأصول المالية كعملية بيع حقيقي مع التزام حق الرجوع	2/4
150	يوضح الإفصاح المقترن لمحفظة التوريق في حالة معالجة تحويل الأصول المالية كإقتراض بضمان	3/4
151	يوضح الإفصاح المقترن عن مخصص خسائر القروض (مخصص عملاء التحويل العقاري)	4/4
151	يوضح الإفصاح المقترن عن احتياطي خسائر الضمان	5/4
152	يوضح الإفصاح المقترن للضمانات (كإلتزام)	6/4

152	يوضح الافصاح المقترن للضمادات (كأصول)	7/4
176	يوضح الرصيد الأصلى غير المدفوع لقروض الرهن العقارى لمؤسسة الفينى مى.	1/5
179	يوضح القروض المدارء لمؤسسة الفينى مى	2/5
180	يوضح القروض المدارء بعد التعديل المقترن	3/5
181	يوضح الإفصاح المقترن لمحفظة التوريق فى حالة معالجة تحويل الأصول المالية كعملية بيع حقيقي مع عدم حق الرجوع	4/5
182	يوضح الافصاح المقترن فى حالة معالجة تحويل الأصول لعملية بيع حقيقي مع إلتزام حق الرجوع	5/5
182	يوضح الافصاح المقترن لمحفظة التوريق فى حالة معالجة التحويل بإقتراض ضمان	6/5
184	يوضح الافصاح عن مخصص خسائر القروض طبقاً لتقرير مؤسسة الفينى مى	7/5
184 31	يوضح الافصاح عن التغيرات فى احتياطى خسائر الضمادات للسنوات المنتهية فى	8/5

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

فهرس الأشخاص

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 التوريق 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 لمعايير المحاسبة المصرى رقم (26) 114