

تقييم القياس المحاسبى لمعيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى: دراسة تطبيقية

د. دينا عبد العليم كريمه ^(١)

ملخص:

استهدف البحث دراسة و اختبار معيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى، والمخاطر المحيطة به، سواء كانت مخاطر الائتمان أو مخاطر السوق، ثم دراسة وتقييم لمعيار كفاية رأس المال الذي أصدرته الهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٥، و الذى مفاده: التزام الشركات بالحفاظ فى جميع الأوقات على الحد الأدنى لمعيار كفاية رأس المال متمثلا فى نسبة حدها الأدنى ١٠% بين عناصر القاعدة الرأسمالية و بين الأصول المرجحة بأوزان المخاطر، و كذلك الوقوف على ما يتضمنه المعيار من أوجه قصور و مدى التزام الشركات بتطبيقه. و قد خلصت الدراسة التطبيقية التي أجريت على عينة من شركات التمويل العقارى فى مصر إلى تأييد الفرض الأول من فروض الدراسة و الذى ينص على: عدم فاعلية معيار كفاية رأس المال وفقا للهيئة العامة للرقابة المالية لسنة ٢٠١٥ على تحقيق التوازن بين القاعدة الرأسمالية و درجة المخاطر فى شركات التمويل العقارى، كما رفض الفرض الثانى و الذى مفاده: التزام شركات التمويل العقارى فى مصر بتطبيق معيار كفاية رأس المال.

الكلمات المفتاحية:

معيار كفاية رأس المال، الأصول مرجحة بأوزان المخاطر، القاعدة الرأسمالية، شركات التمويل العقارى.

^(١) مدرس المحاسبة ، كلية الإدارة - جامعة المستقبل.

dinaakrema@hotmail.com

Evaluating the Accounting Measurement of the Capital Adequacy Ratio for Mortgage Companies An Empirical Study

Abstract:

The research aims at studying and testing the capital adequacy ratio for mortgage companies, in addition to the types of circumstantial risks; whether credit or market risks. Moreover, studying the companies' commitment to apply the capital adequacy ratio by the General Institute for Financial Supervision; issue 77, 2015 which requires that the total ratio must be no lower than 10% between the eligible capital and the risk-weighted assets and also, studying the weaknesses of the ratio. The empirical study concluded that the hypothesis of the ineffectiveness of the capital adequacy ratio issued by the General Institute of Financial Supervision is true but, the hypothesis of the mortgage companies abiding by the capital adequacy ratio is not true.

Keywords:

Capital adequacy ratio, risk-weighted assets, capital eligible, mortgage companies.

١ - المقدمة ومشكلة البحث:

يُعد قطاع التمويل العقاري في مصر أحد أهم القطاعات التي تؤثر في الاقتصاد المصري، وتعد القوانين المنظمة للسوق العقاري ذات أهمية قصوى؛ لأنها تشكل الإطار القانوني الذي ينظم السوق و قد كانت البنوك تقدم البرامج المختلفة للتمويل العقاري بضمان الراتب أو ما شابهه، ولكن لم تهتم هذه البرامج بإعادة تقييم العقارات بصورة دورية، أو بالتأمين عليها، أو بالرقابة على المخاطر التي تواجه أطراف العملية أو غيرها من الإجراءات الرقابية. إلى أن ظهر قانون التمويل العقاري، حيث تعمل منظومة التمويل العقاري في مصر في ظل قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ و لائحته التنفيذية، حيث سمح هذا القانون لكل من الأفراد والشركات والمؤسسات وغيرها بالحصول على تمويل شراء أو بناء عقار أو ترميم أو تحسين المساكن أو الوحدات الإدارية، فيلجأ صاحب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد. إذن فهو اتفاق ثلاثي بين المستثمر وشركة التمويل وصاحب العقار، وقد حدد القانون الجهات المزولة لنشاط التمويل العقاري، وتمثلت في: البنوك التابعة للبنك المركزي، والأشخاص الاعتبارية، مثل: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وشركات التمويل العقاري المرخصة . وعلى المستوى الاقتصادي تهدف منظومة التمويل العقاري إلى تحقيق التوازن في السوق العقاري عن طريق خلق الطلب الفعال في هذا السوق لتحقيق الفائدة لكافة أطراف التمويل العقاري وإنعاش وتنشيط الاقتصاد الوطني، وذلك عن طريق تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري. وقد تطورت هذه المنظومة منذ صدور القانون عام ٢٠٠١ وحتى الآن خاصة في السنوات القليلة الماضية منذ عام ٢٠١٢ حتى الآن، حيث ازداد حجم الاستثمار في هذا القطاع و ازداد حجم التمويل الممنوح من هذه الشركات للمستثمرين.

وهنا تظهر المشكلة، فزيادة عدد وحجم الشركات وزيادة حجم التمويل الممنوح من جانب هذه الشركات للمستثمرين وما يصاحب ذلك من مخاطر الائتمان وعدم القدرة على الالتزام بالسداد، أدى إلى أهمية إحكام الرقابة وسن التشريعات في صورة معايير للحكم على كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري؛ لتحقيق التوازن بين المخاطر التي تتوقعها الشركات من جهة، وحجم رأس المال لديها من جهة أخرى ، و يوضح الجدول التالي مؤشرات التمويل العقاري في مصر (الهيئة العامة للرقابة المالية ، ٢٠١٥).

مؤشرات التمويل العقاري في مصر

	معدل النمو % (٢٠١٤/٢٠١٣)	٢٠١٤	٢٠١٣	
إجمالي حجم التمويل الممنوح من شركات التمويل العقاري للمستثمرين (بالمليون جنيه)	٤٨٣٥	٤٢٦٠	٤٢٦٠	%١٣,٥٠
إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى شركات التمويل (بالمليون جنيه)	٢٣٤٣	٢٢٨٣	٢٣٧٢	%٢,٦٣
إجمالي أرصدة التمويل العقاري لدى البنوك (بالمليون جنيه)	٣٥٩٢	٢٩٤٩	٢٦٩٣	%١٠٠,٠٠
إجمالي عدد المستثمرين	٣٦٠١٦	٣٤٠٤٥	٣٢٨٦٤	%٥,٧٩
متوسط نسبة قيمة التمويل لقيمة العقار LTV (%)	%٥٥,٨٦	%٥٧,١٠	٠,٤٢٧١	%٢,١٧-
متوسط سعر الفائدة (%)	%١٢,١٨	%١٢,١١	٠,١٢٣١	%٠,٥٨
متوسط حجم التمويل الممنوح للمستثمرين (ألف جنيه)	١٣٤,٢٦	١٢٥,١٢	١١٤,٨	%٧,٣٠
متوسط فترة سداد التمويل (بالسنة)	١٦	١٦,٦	١٦,٥	%٣,٦١-
متوسط القسط الشهري للمستثمرين (بالجنيه)	٤٩٧٢	٣٦٣٣	٣٠٩٦	%٣٦,٨٦

و تلعب كفاية رأس المال دورا هاما في الحفاظ على سلامة المركز المالي لشركات التمويل العقاري، حيث إنه يمثل الجدار أو الحاجز الذي يمنع أية خسارة غير متوقعة، يمكن أن تتعرض لها الشركة التي دائما ما تعمل في بيئة يكتنفها درجة عالية من عدم التأكد، الأمر الذي ينشأ عنه تعرضها لمخاطر عديدة، سواء كانت مخاطر ائتمانية أو مخاطر السوق أو

وقد أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية مؤخرا القرار رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٥ بمعيار كفاية رأس المال لشركات التمويل العقاري، ونص القرار على أن تلتزم شركات التمويل العقاري التي يُرخص لها من الهيئة بمزاولة النشاط بالحفاظ في جميع الأوقات على الحد الأدنى لمعيار كفاية رأس المال، والمتمثل في نسبة حدها الأدنى ١٠% بين عناصر القاعدة الرأسمالية، وبين الأصول المرجحة بأوزان المخاطر، و في ضوء ذلك يمكن صياغة مشكلة البحث في الاسئلة التالية: ما مدي فاعلية معيار كفاية رأس المال وفقا للهيئة العامة للرقابة المالية لسنة ٢٠١٥ علي تحقيق التوازن بين القاعدة الرأسمالية و درجة المخاطر في شركات التمويل العقاري؟ و مدي التزام شركات التمويل العقاري في مصر بتطبيق معيار كفاية رأس المال. وتمثل الاجابة علي تلك الاسئلة محور اهتمام البحث.

٢- أهداف البحث:

يهدف البحث الي تقييم القياس المحاسبي لمعيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري من خلال تحقيق الأهداف التالية:

- ١- دراسة التطور التاريخي والمحاولات السابقة لتطبيق معايير كفاية رأس المال فى البنوك والمؤسسات المختلفة.
- ٢- دراسة المخاطر التى تتعرض لها شركات التمويل العقارى وأثرها على كفاية رأس المال.
- ٣- دراسة مدى الاختلاف بين معيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى والبنوك.
- ٤- دراسة تطبيقية على عدد من شركات التمويل العقارى المرخص لها بمزاولة النشاط لتقييم معيار كفاية رأس المال فيها لتحديد مدى التزام الشركات فى مصر بتطبيق المعيار.

٣- فروض البحث:

تحقيقاً لأهداف البحث يتم اختبار الفروض التالية:

- الفرض الاول: عدم فاعلية معيار كفاية رأس المال وفقاً للهيئة العامة للرقابة المالية لسنة ٢٠١٥ على تحقيق التوازن بين القاعدة الرأسمالية ودرجة المخاطر فى شركات التمويل العقارى.
- الفرض الثانى: التزام شركات التمويل العقارى فى مصر بتطبيق معيار كفاية رأس المال.

٤- منهج البحث:

تحقيقاً لأهداف البحث، ووصولاً لتقييم القياس المحاسبى لمعيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى، فإن البحث سوف يعتمد على المناهج التالية:

- المنهج الاستنباطى:

ويهدف إلى دراسة واستنباط العديد من الدراسات النظرية المكتوبة للأبحاث والكتابات التى يتضمنها الفكر المحاسبى المتعلقة بموضوع البحث للاستفادة منها فى صياغة الجوانب النظرية والفلسفية للبحث.

- المنهج الاستقرائى:

تعتمد الباحثة فيه على إجراء دراسة تطبيقية لتقييم القياس المحاسبى لمعيار كفاية رأس المال فى عدد من شركات التمويل العقارى المرخص لها.

٥- حدود البحث:

اقتصرت الدراسة التطبيقية على عدد من الشركات العاملة فى مجال التمويل العقارى، والمرخص لها بالعمل فى سوق التمويل العقارى تحت رقابة الهيئة العامة للرقابة المالية، والتى أمكن توفير القوائم المالية لها.

٦- خطة البحث:

تحقيقاً لأهداف البحث تم تقسيمه كما يلي:

- القسم الأول : كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى.

- القسم الثاني : القياس المحاسبى لمعيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى.
- القسم الثالث : تقييم معيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى.
- القسم الرابع : النتائج و التوصيات و مجالات بحثية مقترحة.

القسم الأول

كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري

١/١ مقدمة:

تُعد مشكلة كفاية رأس المال من أهم المشكلات التي تم إلقاء الضوء عليها من جانب الاقتصاديين، سواء في مجال البنوك أو في مجال التمويل العقاري، خاصة في ظل آثار الأزمة المالية العالمية، حيث اعتبر الكثيرون أن عدم إحكام الرقابة من جانب الجهات الرقابية على هذا الموضوع، قد ساهم بصورة كبيرة في حدوث وتفاقم الأزمة. من هنا قامت العديد من الهيئات المنظمة والجهات الرقابية بإعداد مقاييس ومعايير لكفاية رأس المال تحقق التوازن بين رأس المال والأصول المرجحة بالمخاطر، ويحاول الجزء التالي من البحث تقييم القياس المحاسبي لكفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري.

٢/١ أهمية رأس المال:

يُعد رأس المال من الأدوات الأساسية اللازمة لتمكين شركة التمويل العقاري من منح القروض للأنشطة العقارية، مما يعزز ثقة العملاء والدائنين، و بالتالي المحافظة على سلامة واستقرار الوضع المالي في شركات التمويل العقاري، وسلامة النظام المحاسبي بها. حيث إنه يُعد الحائل دون وقوع أية خسائر غير متوقعة يمكن أن تتعرض لها الشركة، حيث تعمل شركات التمويل العقاري في بيئة محاطة بدرجة عالية من عدم التأكد، الأمر الذي يعرضها للعديد من المخاطر، ويمكن إجمال وظائف رأس المال فيما يلي (سعيد ، ٢٠١٤).

- ١- حماية شركة التمويل العقاري من أية خسائر متوقعة ناتجة عن المخاطر وعدم التأكد المحيط بأنشطة الشركة.
- ٢- يوفر رأس المال الأموال اللازمة للوظائف التشغيلية المختلفة داخل الشركة مثل: الحصول على الترخيص بالتشغيل، وإدارة النشاط التشغيلي داخل الشركة.
- ٣- توافر السيولة التي تمكن الشركة من الاستمرارية في التمويل الإقراضى للعقارات.

٣/١ ماهية كفاية رأس المال وأهميته:

يُقصد بكفاية رأس المال: الوسائل المتبعة من جانب ملاك وإدارة شركة التمويل العقاري؛ لتحقيق التوازن بين المخاطر التي تتوقعها الشركة من جهة، وحجم رأس المال من جهة أخرى، ومنها يمكن التعرف على ملائمة الشركة وقدرتها على تحمل الخسائر المحتملة (Samad, 2011).

وفى مجال البنوك، يُقصد بالملاءة من الناحية المحاسبية: إن المطلوبات أقل من الموجودات، حيث يكون هناك عدم ملائمة، إذا كانت المطلوبات تفوق الموجودات، بحيث يكون رأس المال قد تآكل بسبب الخسائر المتراكمة مما يؤدي إلى التصفية القانونية (Demyany & Hasan, 2009).

إذن يُعد الهدف من كفاية رأس المال، هو التأكد من احتفاظ شركة التمويل بحد أدنى من أموالها لمواجهة المخاطر التي تتعرض لها الشركة بهدف استيعاب أية خسائر قد تصاحب النشاط.

وقد ازداد الاهتمام بموضوع كفاية رأس المال لعدد من الأسباب (Chen, 2003; Alsabbagh, 2004).

١- زيادة حجم الاستثمارات في مجال العقارات ومن ثم زيادة عدد شركات التمويل العقاري المانحة للقروض.

٢- التقلبات في القيمة السوقية والارتفاع المطرد في الأسعار وزيادة التوسع في القروض العقارية.

٣- زيادة الرغبة من جانب الجهات الرقابية في الحفاظ على استقرار الاستثمار في سوق العقارات، وجذب المزيد من المستثمرين والحفاظ على ثقتهم من خلال فرض سياسة الاحتفاظ برأس مالٍ كافٍ، لاستيعاب أية خسارة مستقبلية، وهذا هو الدور الوقائي لمعيار كفاية رأس المال.

٤- طول فترة عقد القرض للتمويل العقاري ما بين المستثمر وشركة التمويل العقاري، وما يُصاحب ذلك من مخاطر، سواء كانت مخاطر تشغيلية داخل الشركة أو مخاطر في السوق والمناخ العام، مما أسهم في ضرورة الاحتياط من خلال الاحتفاظ برأس مالٍ كافٍ لمواجهة هذه الأخطار.

١/٤ المخاطر وكفاية رأس المال:

أ- المخاطرة:

هي احتمال مستقبلي غير مؤكد بتعرض الشركة إلى خسارة غير مخططة وغير متوقعة، مما قد يعيق الشركة عن تحقيق أهدافها (Bath, 2012).

فالخسائر قد تكون متوقعة ومتكررة الحدوث وعادة منخفضة القيمة، وهي تُعد تكلفة، ويتم الاحتياط لها عن طريق تكوين مخصصات، أما الخسائر غير المتوقعة فتتصف بعدم التكرارية وارتفاع القيمة ويتم الاحتياط لها من خلال الاحتفاظ برأس مالٍ كافٍ لمقابلتها.

ب- أنواع المخاطر:

١- مخاطر التشغيل Operational Risk:

ظهر هذا النوع من المخاطر بسبب التطور التكنولوجي الضخم، والتعقد في طبيعة وحجم الخدمات المقدمة من الشركات، ونقسم مخاطر التشغيل إلى نوعين أساسيين:

- مخاطر الخسائر الناجمة عن إجراءات داخلية سواء كانت عيوب في النظام مثل (فشل أنظمة الحاسب)، أو أخطاء بشرية مثل (إضاعة الوثائق والمستندات).

- مخاطر الخسائر الناجمة عن أحداث خارجية مثل المخاطر القانونية.

٢- مخاطر الائتمان Credit Risk :

تعد مخاطر الائتمان من أهم أنواع المخاطر التي تواجه شركات التمويل العقاري، وهي خسائر تتجم عن عدم التزام المستثمر بشروط الدفع الواردة بالعقد بينه وبين شركة التمويل العقاري، ومخاطر الائتمان الناتجة عن العجز في السداد، قد تؤدي إلى مخاطر السيولة، ويمكن تخفيف حدة مخاطر الائتمان بتكوين مخصصات للقروض والالتزامات العرضية، بالإضافة إلى نسبة مئوية للمخاطر العامة تحسب من مجموع القروض والالتزامات العرضية.

٣- مخاطر السوق Market Risk :

وهي خسائر تنتج عن التحركات في معدلات أسعار السوق والتغيرات في الظروف العامة والاقتصادية والسياسية، والتي تؤثر على المركز المالي للشركة حيث تؤثر على مجموع الأصول لدى الشركة. كل هذه المخاطر أدت إلى توجه العديد من الهيئات الرقابية إلى وضع معيار كفاية رأس المال بهدف قياس قدرة الجهة المانحة للقروض (سواء كانت بنك أو شركة تمويل عقارى) على مواجهة المخاطر (سعيد ، ٢٠١٤ ؛ Mousa, 2015).

تستخلص الباحثة من العرض السابق للمخاطر ما يلي:

- ١- تتعدد أنواع المخاطر التي تواجه الهيئات المانحة للقروض العقارية، ولكن تم إبراز أهم المخاطر التي تواجه شركات التمويل العقاري (محل اهتمام الباحثة)، إذ أن هناك أنواعا أخرى من المخاطر التي تواجه البنوك التجارية كجهات مانحة للقروض.
- ٢- يُقترح الأخذ في الاعتبار للمخاطر الائتمانية عند تطوير القياس المحاسبى لكفاية رأس المال، حيث إنها تُعد من أهم وأكثر المخاطر شيوعا في مجال التمويل العقاري.
- ٣- يُقترح عند تطوير القياس المحاسبى لكفاية رأس المال الأخذ في الاعتبار للمخاطر التشغيلية، وإعطائها الوزن الترجيحي المناسب، حيث إنها تواجه معظم الشركات بسبب التطور التكنولوجى الكبير وزيادة تعقد العمليات.
- ٤- يُقترح الأخذ في الاعتبار لمخاطر السوق عند تطوير قياس كفاءة رأس المال، ويمكن تقديرها باستخدام معامل بيتا لقياس المخاطر المنتظمة.

٥/١ التطور التاريخي لمعيار كفاية رأس المال:

أولاً: فى البنوك:

قبل التوسع فى إنشاء شركات التمويل العقارى، كان هذا النوع من التمويل قاصراً على البنوك، ويُعتبر معيار كفاية رأس المال من أهم المعايير المستخدمة فى التقييم مع معايير أخرى، مثل: نوعية الأصول ونوعية الإدارة والسيولة والتي قدمها البنك المركزى الإنجليزى تحت مسمى CAMEL. وقد مر معيار كفاية رأس المال فى البنوك بعدة مراحل منذ إنشاء لجنة بازل للرقابة المصرفية عام ١٩٧٤ فى سويسرا، وذلك كما يلى (الزعابي ، ٢٠٠٨ ؛ Basel, 1998 ; Basel, 2004 ; Basel, 2011)

١- قدمت اللجنة تقريرها المتعلق بكفاية رأس المال عام ١٩٨٨، والذي أبرز القواعد المحددة لحساب معدل كفاية رأس المال فى البنوك، وتم لأول مرة الربط بين مخاطر الائتمان ورأس مال البنك وحددت النسبة بـ ٨% على أن يكون هناك مرحلة انتقالية تمثل ٤ سنوات لتطبيق المعيار، وتضمن المعيار طبقاً لاتفاقية بازل ما يلى:

(أ) رأس المال التنظيمى الواجب الاحتفاظ به لمواجهة المخاطر غير المتوقعة، ويتضمن رأس المال الأساسى (رأس المال المكتتب فيه والمدفوع والاحتياطيات القانونية والاحتياطيات الأخرى)، وكذلك يتضمن رأس المال المساند، ويشمل القروض المساندة متوسطة وطويلة الأجل.

(ب) تحديد أوزان المخاطر حيث تم تصنيف الأصول داخل وخارج الميزانية إلى فئات، حسب درجة المخاطر التى يتعرض لها الأصل (صفر % ، ٢٠ % ، ٥٠ % ، ١٠٠ %) .

(ج) أخذت النسبة فى اعتبارها، كلا من مخاطر الائتمان ومخاطر السوق.

٢- قدمت اللجنة تعديلاتها عام ١٩٩٩، وتم إجازتها والاتفاق على تطبيقها عام ٢٠٠٤ وعرفت باتفاقية بازل ٢، على أن تُمنح فترة انتقالية تمتد إلى ٢٠٠٦، وهدف هذا التعديل إلى إعطاء مزيد من الاهتمام لمخاطر الخسائر الائتمانية وضرورة تكوين مستويات عالية من رأس المال للمخاطر الائتمانية العالية.

وقد تضمن المعيار طبقاً لاتفاقية بازل ٢ ثلاثة أركان أساسية وهى:

(١) قياس الحد الأدنى لرأس المال، وهو الركن الوحيد الذى تضمنه بازل ١.

(٢) مراجعة السلطات الرقابية.

(٣) مراقبة السوق .

أولاً: بالنسبة للركن الأول، فقد تضمن المعيار الجديد ما يلى:

- لم يحدث اختلاف في النسبة بين الاتفاقيتين بازل ١ وبازل ٢، سواء في البسط أو في الحد الأدنى للنسبة (٨ %).
- تركز اهتمام الاتفاقية الجديدة على تقديم طرق جديدة لقياس المخاطر وأهمها على سبيل المثال:
- (أ) مخاطر الائتمان تُقدر باستخدام الطريقة المعيارية، وتعتمد على ترجيح الأصول بأوزان المخاطر على أن تتم عملية تصنيف ائتماني للمتعاملين، كما تُستخدم طريقة التقييم الداخلي الأساسية والمتقدمة ويتم طبقاً لهما الحصول على موافقة الجهات الرقابية المسبقة، وتحديد حد أدنى من المتطلبات النوعية تتمثل في دقة البيانات المفصح عنها.
- (ب) مخاطر السوق: فتقاس بالطريقة المعيارية أو عن طريق نماذج مطورة لقياسها.
- (ج) مخاطر التشغيل: يتم تحديد طبيعتها ثم تحديد الطرق اللازمة لاحتساب رأس المال اللازم لتغطيتها.
- ثانياً: بالنسبة للركن الثاني والخاص بمراجعة السلطات الرقابية:
- فطالما أن بازل ٢ تتطلب أن يتم تحديد الوزن الترجيحي للمخاطر بناءً على مُدخلات، يقوم بإعدادها البنك مثل:
- الطريقة المعيارية، فإن الأمر يتطلب مراجعة السلطات الرقابية للتأكد من توفر متطلبات القياس على مستوى البنك أو مؤسسة التصنيف الائتماني (البيانات، والخبرات)، وكذلك الإجراءات الواجب اتخاذها في حالة تراجع الملاءة (معدل الكفاية).
- ثالثاً: بالنسبة للركن الثالث: يُعطى معيار بازل ٢ أهمية كبيرة لمراقبة السوق كجهة رقابية على البنوك، مما يتطلب من البنوك أهمية الإفصاح عن المعلومات؛ لكي يتمكن السوق من القيام بذلك الدور.
- ٣- قامت لجنة بازل للرقابة المصرفية بإجراء مجموعة من التعديلات على بازل ٢، فيما عُرف باتفاقية بازل ٣، وذلك لتعزيز قدرة رأس المال، وقواعد السيولة، وتحسين قاعدة رأس المال التنظيمي من حيث النوع والكم وتعزيز تغطية المخاطر، وإن بقي الحد الأدنى لنسبة الكفاية ٨%، وكان من أهم تعديلاتها :
- أ- إعادة تعريف رأس المال واتصافه بالجودة، وسُمي برأس المال الأساسي للأسهم العادية وحدّه الأدنى ٤,٥% من الموجودات المرجحة بالمخاطر.
- ب- إضافة هامش لرأس المال الأساسي للأسهم العادية لتغطية الخسائر المستقبلية، وسمى بهامش حماية تحوطي وينسبة ٢,٥% من الموجودات المرجحة بالمخاطر.

ثانياً: في شركات التمويل العقاري:

لم يشهد مجال التمويل العقاري أدنى اهتمام لمعيار كفاية رأس المال لفترات زمنية طويلة وذلك كما يلي (قانون ١٤٨ ، ٢٠٠١ ؛ قانون ٥٥ ، ٢٠١٤ ؛ قانون ١١٥ ، ١٩٦٣ ؛ قانون ٩٥ ، ١٩٩٥ ؛ قانون ٢٣٠ ، ١٩٩٦).

- ١- قانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١: صدر هذا القانون بإصدار أول قانون للتمويل العقاري، حيث لم تعتبر المحاولات السابقة في هذا المجال قوانين للتمويل العقاري، وإنما كانت مجرد مواد داخل قوانين أشارت بصورة سريعة، وغير تفصيلية لبعض الأحكام مثل:
- قانون رقم ١١٥ لسنة ٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها.
 - قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ للتأجير التمويلي.
 - قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات والأراضي الفضاء.
- وجميعها لم تهتم بالناحية الرقابية داخل شركات التمويل العقاري ذاتها، فلم تشر إلى معيار كفاية رأس المال، ولكن انصب اهتمامها على الناحية التنظيمية وقد عقدت الآمال على القانون رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠١، والذي سرت أحكامه على نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية. ولكن لم يشر هذا القانون أيضا، ولا لائحته التنفيذية إلى معيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري.
- ٢- قانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ : جاء هذا القانون بتعديل بعض أحكام قانون التمويل المصري السابق، حيث استبدل عدد من الفقرات داخل المواد القانون، إلا أنها بالرغم من أهميتها، ولكنها جاءت في معظمها تغييرات شكلية تعلقت بعدد من التعاريف للمصطلحات والمفردات التي وردت بالقانون السابق، كما استبدلت عدد من المواد بمواد جديدة جاءت أكثر شمولاً لمجالات أكبر للتمويل العقاري، إلا أن هذا القانون أيضا، لم يأت بجديد فيما يتعلق بمعيار كفاية رأس المال، وإنما أشار فقط في أحد مواده (المادة ٣٥) إلى تعديل إجرائي، يتمثل في إنشاء صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، تكون له شخصية اعتبارية، ويتبع الوزير ويختص بدعم نشاط التمويل العقاري، ويجوز للصندوق مباشرة الأنشطة واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تحقيق أغراضه وضمان مخاطر عدم سداد الالتزامات الناشئة عن نشاط التمويل العقاري، وتُعرف بمخاطر الائتمان . وبالتالي فإن الاهتمام بمعيار كفاية رأس المال قد شهد البداية والتطور الملحوظ في قطاع البنوك منذ إنشاء لجنة بازل للرقابة المصرفية ولكن لم يتم الانتباه إلى أهمية تطبيق هذا المعيار في شركات التمويل العقاري إلا في السنوات الأخيرة.

القسم الثاني

القياس المحاسبي لمعيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري

١/٢ مقدمة:

- يحاول البحث تقييم معيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري تحقيقاً للأهداف التالية:
- ضمان اتباع أساليب وإجراءات محددة بين جميع شركات التمويل العقاري، حتى يمكن الحكم بطريقة عادلة على الممارسات المحاسبية في هذه الشركات.
 - أن يتضمن معيار كفاية رأس المال كل أنواع المخاطر التي يمكن أن تواجه شركات التمويل العقاري.
 - تنشيط الاستثمار العقاري من خلال تحقيق الاستقرار والأمان في شركات التمويل العقاري.

٢/٢ معيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري في مصر :

إن معيار كفاية رأس المال هو معيار للملائمة المالية، يهدف إلى قياس مدى قدرة الشركة على مواجهة المخاطر التي ترتبط بالنشاط، و المتمثلة في الأساس في المخاطر الائتمانية للتمويلات التي أصدرت، ومن أهم المشكلات التي تواجه شركة التمويل العقاري، هو الحفاظ الدائم على قدر من السيولة التي تمكنها من استمرار عملياتها، وقد لجأت عدد من شركات التمويل العقاري للحفاظ على السيولة إلى السحب على المكشوف من البنوك، فعلى سبيل المثال بلغ رصيد السحب على المكشوف من البنوك التجارية لإحدى شركات التمويل العقاري، وهي الشركة الأولى في مصر في مجال التمويل العقاري إلى ١٠٣،٨ مليون جنيه في نهاية عام ٢٠١٢، وهو ما وضع الشركة في مواجهة مخاطر عالية، وقد لجأت الشركة للخروج من المأزق إلى تغيير آليات تمويل عمليات الشركة، فبدلاً من الحصول على قروض من البنوك التجارية، قامت بالحصول على قروض طويلة الأجل من المجتمعات العمرانية تسدد على مدى ١٠ سنوات، مع منح فترة سماح عامين، مما أدى إلى تقليل المخاطر وتخفيض المديونية من ١١% في ٢٠١٢ إلى ١٠،١ في ٢٠١٤ (www.alborsanews.com).

من هنا أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية القرار رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٥ بمعيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري، ونص القرار على أن تلتزم شركات التمويل العقاري المرخص لها بمزاولة النشاط بأن تحتفظ بحد أدنى لمعيار كفاية رأس المال و يبلغ ١٠% ويتم احتساب المعيار وفقاً للنسبة التالية (الهيئة العامة للرقابة المالية ، ٢٠١٥).

القاعدة الرأسمالية

الأصول المرجحة بأوزان المخاطر

أولاً: القاعدة الرأسمالية:

تتكون القاعدة الرأسمالية من شريحتين:

١- الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي) وتتكون من:

- (أ) رأس المال المدفوع. (ب) الاحتياطي القانوني. (ج) الاحتياطي النظامي.
(د) الأرباح / الخسائر المحتجزة متضمنة أرباح وخسائر الفترة المالية السابقة.

٢- الشريحة الثانية (رأس المال المساند) وتتكون من:

- (أ) الاحتياطيات الأخرى بخلاف الاحتياطي القانوني والنظامي. (ب) القروض المساندة.

ثانياً: الأصول المرجحة بأوزان المخاطر Risk Weighted Assets:

يتم احتساب قيمة الأصول المرجحة بأوزان مخاطر باعتماد أوزان نسبية، تطبق على كل بند من الأصول فيه كما يظهر بالجدول رقم (٢):

جدول رقم (٢)

الأصول المرجحة بأوزان المخاطر، طبقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية

نوع الأصل	الوزن المرجح للمخاطر
النقدية وما في حكمها	صفر %
أدوات الخزنة	صفر %
الودائع لدى البنوك	١٠ %
استثمارات مالية	٢٠ %
استثمارات مالية بغرض المتاجرة	٥٠ %
استثمارات مالية لغير أغراض المتاجرة	١٠٠ %
عملاء / قروض تمويل عقارى للأغراض السكنية	٥٠ %
عملاء / قروض تمويل عقارى للأغراض غير السكنية	١٠٠ %
أرصدة منتظمة	١٠٠ %
تمويلات غير منتظمة	١٥٠ %
صافى أصول ثابتة	١٠٠ %
صافى أرصدة مدينة	١٠٠ %
أصول غير ملموسة	١٠٠ %
أصول أخرى	١٠٠ %

٣/٢ معيار كفاية رأس المال بين شركات التمويل العقاري والبنوك:

اتبعت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرفية نفس أسس احتساب كفاية رأس المال الصادر عن لجنة بازل للرقابة المصرفية السابق الإشارة إليها، هذا بالرغم من اختلاف شركات التمويل العقاري اختلافا كاملا عن البنوك في طبيعة أنشطتها واستخداماتها للموارد.

١- تختلف قائمة المركز المالي للبنوك التجارية عن قائمة المركز المالي لشركات التمويل العقاري وذلك كما يلي:

البنوك التجارية	شركات التمويل العقاري
<u>الأصول:</u>	<u>الأصول:</u>
• نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	• النقد وما في حكمه
• أرصدة لدى البنوك	• قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
• استثمارات مع البنوك	• قروض أخرى
• قروض للعملاء	• فوائد مستحقة وغير مقبوضة
<u>استثمارات مالية:</u>	• أصول مالية
• متاحة للبيع	• أرصدة مدينة أخرى
• محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق	• ممتلكات ومعدات
• استثمارات في شركات تابعة	<u>الالتزامات وحقوق الملكية</u>
• أصول أخرى	<u>الالتزامات:</u>
• أصول ثابتة	• قروض مساندة
<u>الالتزامات وحقوق الملكية</u>	• قروض البنك المركزي
<u>الالتزامات:</u>	• فوائد مستحقة الدفع
• أرصدة مستحقة للبنوك	• أرصدة دائنة أخرى
• ودائع للعملاء	<u>حقوق الملكية:</u>
• تمويلات أخرى	• رأس المال المصرح والمكتتب والمدفوع
• التزامات أخرى	• احتياطي إجباري
• مخصصات أخرى	• احتياطي خاص
<u>حقوق الملكية:</u>	• تغيرات قيمة عادلة للأصول المالية
• رأس المال المدفوع	• أرباح مرحلة
• فروق قيمة اسمية عن القيمة الحالية للتمويل	
المساند	
• احتياطات أرباح محتجزة	

بمقارنة المركزين الماليين، يلاحظ اختلاف الموارد المالية لدى شركات التمويل العقاري عن البنوك التجارية، وذلك كما يلي:

أ- على الرغم أنه من الطبيعي أن يكون المركز المالى للبنوك أكثر استقراراً أو متانة عن شركات التمويل العقارى لزيادة حجم رؤوس الأموال لدى البنوك بسبب تعدد مصادرها عن شركات التمويل إلا أن مجرد زيادة حجم أصول البنك عن التزاماته لايعكس الملاءة (كفاءة رأس المال)، فقد لا يكون من السهل تسهيل هذه الأصول إذا كانت مبانٍ أو عقارات أو ديون طويلة الأجل أو كان تسهيلها يترتب عليه خسائر محققة.

ب- يميل البنك إلى الاحتفاظ بأقل قدر من رأس المال، حتى يمكنه استثمار الجزء الباقي فى عمليات تحقق أرباح مما يؤثر على الملاءة.

٢- تختلف أنواع المخاطر التى تتعرض لها شركات التمويل العقارى عن البنوك التجارية وذلك كما يلى:

أ- تتعدد المخاطر التى تواجهها البنوك مثل مخاطر الائتمان، نتيجة عدم الوفاء بالالتزامات ومخاطر السوق الناتجة عن تغيرات الأسعار ومخاطر التشغيل الناتجة عن الأخطاء البشرية فى تطبيق الإجراءات والمخاطر القانونية والمخاطر التجارية العادية المتعلقة بحسابات الاستثمار وكذلك المخاطر التجارية المنقولة الناتجة عن تنازل البنك عن جزء من أرباحه لصالح أصحاب حسابات الاستثمار لدعم دخولهم، والمحافظة على كسب ثقتهم بالبنك. ورغم تشابه بعض هذه المخاطر مع مخاطر شركات التمويل العقارى مثل: مخاطر السوق والتى تتمثل فى مخاطر تقلبات أسعار الفائدة ومخاطر تقلبات أسعار العملة، ومخاطر الائتمان والمخاطر التشغيلية، إلا أنه ستظل البنوك دائماً مناخ خصب للمخاطر المتعددة وعدم التأكد المحيطة بعمليات الاستثمار المختلفة (Mousa, 2015 ; Olmide, 2015).

ب- إن مخاطر الائتمان الناتجة عن عدم الالتزام من جانب المستثمر فى سداد القرض فى شركات التمويل العقارى عادة ما يتم الاحتياط لها، بعقد بوالص للتأمين فى نفس توقيت عقد القرض ممثلاً فى تأمين على الحياة أو على العجز بحيث يصل إلى ٥٠%، حيث تقوم شركة التأمين بالسداد الكامل، كما يتم عقد بوليصة تأمين ضد الحريق على العقار محل العقد (قانون ١٤٨ ، ٢٠٠١).

٣- تقوم شركة التمويل العقارى بالتمويل من خلال مصادر رأس المال المتاحة لديها وفى حالة عدم قدرتها يمكنها تحويل ديونها إلى شركة التوريق، وبالرغم من اعتبار شركة التوريق بمثابة خط الدفاع بالنسبة لشركة التمويل العقارى، إلا أن عملية إعادة التمويل ذاتها يتولد منها مخاطر متعددة (صبيح ، ٢٠١٢).

أما الوديعة فى البنك، فهى عبارة عن قرض يلتزم البنك بسداده، بالإضافة إلى الفوائد بغض النظر عن نتائج أعماله أو عن المخاطر التى يتعرض لها.

٢/٤ دراسات سابقة فى معيار كفاية رأس المال

تعددت الدراسات التى تعرضت لمعيار كفاية رأس المال وذلك على النحو التالى:

- اتفقت قرارات البنك المركزى (دراسة البنك المركزى المصرى، ١٩٩١) مع معيار لجنة بازل للرقابة المصرفية فيما يتعلق بحساب معيار كفاية رأس المال مع بعض التغييرات؛ ليتناسب تطبيق المعيار مع بيئة الأعمال فى مصر وقد تضمن معيار رأس المال طبقا لدراسة البنك المركزى على الخصائص التالية:
- أ- اشتمل بسط نسبة كفاية رأس المال على كلا من رأس المال الأساسى ورأس المال التكميلى.
- ب- رغم تعدد المخاطر التى يجب تضمينها فى المعيار إلا أن التركيز انصبّ على مخاطر الائتمان.
- ج- التركيز على ربط رأس مال البنك والذى يتمثل فى بسط النسبة مع الأصول المرجحة بالمخاطر والالتزامات المرجحة بالمخاطر.
- د- حدد البنك المركزى الحد الأدنى الواجب الاحتفاظ به من البنوك ما بين رأس المال والأصول المرجحة بالمخاطر بـ ٨ % .

هـ- تصنيف الأصول والالتزامات إلى فئات بحيث تُعطى لكل فئة الوزن الترجيحى المناسب للمخاطر.

- أما (دراسة Xiaofang, 2004)، فقد بحثت مدى كفاية رأس المال وإدارة المخاطر فى البنوك التجارية فى الصين، وهى بنوك تخضع لإشراف وملكية الحكومة الصينية وقد أظهرت نتائج الدراسة ما يلى:
- أهمية التحول من التركيز على مخاطر الائتمان إلى إدماج العديد من المخاطر الأخرى عند بناء معيار كفاية رأس المال، مثل: مخاطر السوق.
- ضرورة تصنيف درجات ومستويات المخاطر التى تتعرض لها الأصول بحيث يتم التفرقة بين الأصول الجيدة والأصول الرديئة ذات نسبة المخاطر المرتفعة.

حاولت (دراسة Kentarro, 2005)، بحث أثر المتغيرات السياسية على تطبيق معيار كفاية رأس المال فى اليابان ومدى استجابة البنوك اليابانية لهذا المعيار، وقد أشارت الدراسة إلى ضعف استجابة البيئة اليابانية لتطبيق معيار كفاية رأس المال، وقد أرجعت الدراسة هذا الضعف إلى عدم وضوح المتغيرات التفسيرية، وآليات التنفيذ للمعيار على مستوى الدولة، وأن تطبيق المعيار على المستوى المحلى، ينبغى أن يتم من خلال مشاركة جميع الأطراف المعنية لوضع معيار يتناسب مع البيئة المحلية وكذلك مع القوانين المنظمة والسياسات العامة.

كما حاولت (دراسة Huang, 2005)، مقارنة المعايير التقليدية لكفاية رأس المال ومعيار رأس المال طبقا لإطار بازل ، وأجريت الدراسة على عدد من البنوك الكبرى فى تايوان، وقد أظهرت النتائج أن المؤشرات التقليدية لكفاية

رأس المال لا تعد كافية للتنبؤ بالمخاطر البنكية المستقبلية على نقيض معايير بازل، التي تعد أكثر قدرة على التنبؤ بالمخاطر بسبب تضمنها لكافة أنواع المخاطر وعدم تركيزها على مخاطر الائتمان فقط.

حاولت أيضا (دراسة Ficci, 2006) بحث مدى إمكانية تطبيق معيار كفاية رأس المال طبقا لاتفاقية بازل ٢ في بنوك القطاع العام الهندية وقد أجرى استقصاء على عدد من هذه البنوك وأظهرت النتائج ما يلي:

- ١- استعداد ٨٧% من البنوك لتطبيق المعيار في الموعد المقرر له.
- ٢- قيام البنوك بالاستعداد بكافة الإجراءات اللازمة لتطبيق المعيار مع الإشارة إلى أهمية وجود الدعم المستمر من جانب السلطات الرقابية لتنفيذ المعيار.
- ٣- قام عدد ٧٧% من البنوك بتطوير نظم المعلومات الإدارية لديها؛ لتتماشى مع تطبيق المعيار.

كما حاولت (دراسة Ogere et al., 2013) بحث أهمية معيار كفاية رأس المال في البنوك النيجيرية، وذلك من خلال دراسة العلاقة بين كفاية رأس المال والمخاطر البنكية، وقد تم الاعتماد على ثلاثة متغيرات أساسية، وهي الأصول المرجحة بالمخاطر و نسبة الإيداع ومعدل التضخم، وقد أجريت الدراسة على عدد ١٢ بنكاً في نيجيريا، وتم الاستعانة بالقوائم المالية لهذه البنوك على مدى ٥ سنوات من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١١ وباعتماد على نموذج تحليل الانحدار، أظهرت النتائج وجود علاقة عكسية بين المخاطر ونسبة كفاية رأس المال، مما يعنى أن ارتفاع درجة المخاطر تعكس انخفاض نسب كفاية رأس المال. وقد أوصت الدراسة بضرورة اعتماد البنوك النيجيرية على مدخل أفضل لإدارة رأس المال بدلا من استمرارية الاعتماد على الممارسات الحالية، والتي تركز فقط على رأس المال المدفوع والأرباح المحتجزة.

و قد بحثت (دراسة سعيد، ٢٠١٤) في الاختلافات بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في قياس نسبة كفاية رأس المال، وما إذا كان من الضروري تطبيق نسبة أدنى لكفاية رأس المال بالبنوك الإسلامية عن نظيرتها بالبنوك التقليدية. كما تعرضت البحث لإمكانية تطبيق معيار بازل ٣ على كفاية رأس المال في البنوك الإسلامية وقد أظهرت النتائج ما يلي:

- أ- تختلف البنوك الإسلامية اختلافاً شبه كلى عن البنوك التقليدية في طبيعة أنشطتها واستخداماتها للموارد.
- ب- يتلقى البنك الإسلامى الموارد المالية من المودعين على أساس المضاربة بصفته مضارباً، ويتحمل المودع (صاحب المال) أية خسارة لاحقة بها، طالما لم يثبت أى تعدى للمضارب أو نقصيره (البنك).

ج- يجب أن يكون معيار الكفاية في البنوك الإسلامية أقل من معدله في البنوك التقليدية لأن البنك يجب عليه دفع الفائدة ولا يملك خياراً في عدم إعطائها، بينما بإمكان البنك الإسلامي تحمل الخسارة أو بعضها على أرباح الاستثمار أو على رأس مال أصحاب الحسابات الاستثمارية في حال عدم كفاية الأرباح لتعويض الضرر.

د- إن معيار بازل لم يأخذ في اعتباره البنية الأساسية لأهم ودائع البنوك الإسلامية، وهي تُعرف بحسابات الاستثمار إذ أن هذا النوع لا يندرج ضمن بنود رأس مال البنك، كما لا يُدرج ضمن بنود المطلوبات بالمعنى المتعارف عليه في البنوك التقليدية، ويتم إدراجها في فقرة مستقلة بين الموجودات والمطلوبات، تُعرف بحقوق أصحاب حساب الاستثمارات، والسبب في ذلك أنه ليس للبنك أن يستخدم هذه الحسابات استخداماً ذاتياً يعود بالمنفعة المالية عليه وحده؛ لأنها ليست مملوكة له، ولكنها محفوظة لديه بغرض الاستثمار، وفي حال تعرّش الاستثمارات وظهور خسائر لا يغرم رأس مال البنك منها شيئاً، و بالتالي يظهر التعارض عند تطبيق معيار بازل في تحديد رأس المال الذي يتحمل المخاطر (بسط النسبة) وفي تحديد الموجودات المرجحة بالمخاطر (مقام النسبة) لأن المعيار لا يفرق بين وديعة استثمارية مقدمة على أساس المشاركة في الربح وتحمل الخسائر، ووديعة جارية مقدمة على أساس القرض بفائدة.

أما (دراسة Aktas et al., 2015) فقد ذهبت في اتجاه بحثي جديد، وأضافت متغيرات جديدة عند دراسة مستوى كفاية رأس المال في البنوك، مثل: حجم البنك وحجم الأرباح، بالإضافة إلى درجة السيولة ومستوى المخاطرة، واعتبرت أن هذه المتغيرات يمكنها أن تُسهم في المزيد من الفهم لهيكل رأس المال في البنوك. وقد حاولت الدراسة تقييم تأثير العوامل البيئية والعامة على نسب كفاية رأس المال في عدد من البنوك في جنوب شرق أوروبا مثل: معدل الفائدة والتضخم، ومعدل النمو الاقتصادي وتذبذب أسعار الأسهم في السوق، ودرجة التغطية التأمينية لمخاطر الإيداع، وجميعها متغيرات يجب أخذها في الاعتبار في بناء النموذج عند تكوين المعيار ، وقد اعتمدت الدراسة على البيانات المالية لعدد ٧١ بنك تجاري، تنتمي إلى ١٠ دول مختلفة خلال الفترة من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٢ ، وأشارت النتائج إلى أهمية الأخذ في الاعتبار لكافة المتغيرات السابقة عند تقدير معيار كفاية رأس المال وخاصة معدل النمو الاقتصادي، وتذبذب أسعار الأسهم.

و حاولت (دراسة Hyseni & Shingjergji, 2015) تحليل المحددات الأساسية لنسبة كفاية رأس المال في البنوك الألبانية بعد الأزمة المالية العالمية، وقد تم الاعتماد على تحليل الانحدار لدراسة العلاقة بين المتغيرات المستقلة والتابعة، وباعتماد على البيانات الربع سنوية خلال الفترة من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٤ في عدد من البنوك

- وتمثل المتغير التابع في نسبة كفاية رأس المال، أما المتغيرات المستقلة، فتمثلت في كلا من العائد على الأصول والعائد على حقوق الملكية وحجم البنك (إجمالى الأصول) ونسبة القروض للإيداعات، وقد أظهرت النتائج ما يلي:
- ١- لا توجد علاقة معنوية إحصائية بين مؤشرات الربحية مثل العائد على الأصول، والعائد على حقوق الملكية ونسبة كفاية رأس المال أى أنها لا تؤثر فيه.
 - ٢- وجود علاقة معنوية سالبة بين نسبة القروض للإيداعات ونسبة كفاية رأس المال.
 - ٣- هناك علاقة معنوية موجبة بين حجم البنك ونسبة كفاية رأس المال، أى كلما زاد حجم البنك (إجمالى الأصول) كلما زادت نسبة كفاية رأس المال.

و أخيرا بحثت (دراسة Alrgaibat & Fawwaz, 2015) فى كفاية رأس المال فى البنوك الأردنية عن الفترة من ٢٠٠٠ إلى ٢٠١٣، وذلك باستخدام دراسة وصفية تحليلية للبيانات المشتقة من سوق رأس المال فى عمان والبنك التجارى بالأردن ووزارة التمويل الأردنية، وقد أظهرت الدراسة ما يلي :

- ١- وجود علاقة إحصائية معنوية بين كفاية رأس المال والسيولة.
- ٢- وجود علاقة إحصائية معنوية بين كفاية رأس المال والاستثمار فى محفظة الأوراق المالية.

وقد أوصت الدراسة بضرورة التركيز على المخاطر التشغيلية ومخاطر السوق بحيث يتم إدراجها عند حساب نسب كفاية رأس المال فى البنوك التجارية.

و تخلص الباحثة من خلال الاستعراض السابق للدراسات إلى ما يلي:

- ١- ركزت الدراسات السابقة على أن القاعدة الرأسمالية (بسط النسبة) تمثل الركيزة الأساسية لمواجهة المخاطر كما أنها أداة رقابية هامة، ويهتم البنك المركزى بصفته الجهة الرقابية على البنوك العاملة بمصر بجودة واتساق مكونات رأس المال المحاسبى بمفهومه الشامل (رأس المال العادى ، الاحتياطيات ، الأرباح المحتجزة)
- ٢- قارن عدد من الدراسات بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية فيما يتعلق بمعيار كفاية رأس المال، وأوضحت اختلافهما فى طبيعة النشاط، واستخدامهما للموارد ومن ثم فإن تطبيق معيار كفاية رأس المال فى البنوك الإسلامية طبقاً للجنة بازل يتطلب عدداً من التعديلات لاستيعاب الاختلافات بين هذين النوعين من البنوك .
- ٣- ركزت الدراسات على أهمية اعتبار معيار كفاية رأس المال أداة فعالة، ولكن ينبغى أن تعكس جميع أنواع المخاطر وليس فقط المخاطر الائتمانية ، كما أنه يتضمن مختلف العناصر اللازمة لتغطية هذه المخاطر والمحافظة على الأصول ، و التى يجب أن يتم التفرقة بينها على حسب درجة المخاطر التى تتعرض لها.

- ٤- أشارت بعض الدراسات إلى أن وضع معيار كفاء لكفاية رأس المال، يجب أن يراعى الفروق السياسية والقانونية بين الدول بحيث يوضع المعيار بما يتماشى مع البيئة الداخلية لكل دولة.
- ٥- إن وضع معيار محدد لكفاية رأس المال، يؤدي إلى محاولة البنوك والشركات رغبة منها في الوصول إلى هذا المعيار إلى عدم تكوين مخصصات كافية أو تصنيف الأصول بطريقة تقلل من قيمة المخصصات.
- ٦- اعتمدت معظم الدراسات السابقة على تقييم ودراسة معيار كفاية رأس المال في البنوك في مختلف دول العالم والتي اعتمدت بدورها على المعايير الصادرة من لجنة بازل للرقابة المصرفية، ولم تولى أية من الدراسات السابقة في مجال دراسة معيار كفاية رأس المال اهتماماً لشركات التمويل العقاري باعتبار أنها من أكثر الجهات احتياجاً لتقييم معيار كفاية رأس المال، إذ أنها تعتبر بيئة خصبة لعدم التأكد مما يؤدي إلى تعرضها للعديد من المخاطر و على رأسها المخاطر الائتمانية، مما استوجب محاولة هذه الشركات الحفاظ الدائم على قدر من السيولة، التي تمكنها من استمرار عملياتها من خلال تطبيق معيار كفاء لكفاية رأس المال.

٥/٢ تقييم معيار كفاية رأس المال المطبق في شركات التمويل العقاري

- تري الباحثة بالاستعراض السابق لعناصر معيار كفاية رأس المال الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، والذي يتضمن ضرورة احتفاظ شركات التمويل العقاري بحد أدنى يبلغ ١٠% للنسبة ما بين القاعدة الرأسمالية والأصول المرجحة بأوزان المخاطر، و أيضا من خلال استعراض الدراسات السابقة إلي تأكيد الفرض الأول من فروض البحث والذي مفاده: عدم فاعلية معيار كفاية رأس المال وفقا للهيئة العامة للرقابة المالية لسنة ٢٠١٥ على تحقيق التوازن بين القاعدة الرأسمالية ودرجة المخاطر في شركات التمويل العقاري، وذلك للأسباب التالية :
- ١- اتبعت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرفية نفس أسس احتساب كفاية رأس المال الصادر عن لجنة بازل للرقابة المصرفية السابق الإشارة إليها، هذا بالرغم من اختلاف شركات التمويل العقاري اختلافا كاملا عن البنوك في طبيعة أنشطتها واستخداماتها للموارد (وهو ما اتضح من خلال التحليل السابق المقارن للمركزين الماليين لكل منهما).
- ٢- لم يفرق معيار كفاية رأس المال الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بين أنواع المخاطر التي تتعرض لها الأصول، حيث تتعدد هذه المخاطر مثل: مخاطر الائتمان و مخاطر السوق، وهو أيضا ما تجاهلته الدراسات السابقة التي ركزت على قياس نوع واحد من أنواع المخاطر وهي مخاطر الائتمان، باستثناء العدد القليل من الدراسات، التي اعتمدت على معيار بازل و الذي أخذ في حسبانته تعدد أنواع المخاطر.

- ٣- لم يوضح معيار كفاية رأس المال الصادر من الهيئة، وكذلك أية من الدراسات السابقة للركيزة الأساسية التي تبني عليها أوزان المخاطر للأصول، مما يشكك في مدى دقة الأوزان الترجيحية لها، ويفتح الباب أمام الاجتهادات الشخصية، ويؤدي إلى اختلاف الممارسات بين البنوك والشركات.
- ٤- لم يتعرض معيار كفاية رأس المال الصادر من الهيئة و كذلك أية من الدراسات السابقة الي ما تتعرض له التزامات الشركات أو البنوك من مخاطر على الرغم من تعرض الالتزامات للعديد من المخاطر التي تؤثر على كفاية رأس المال، مما يدعو إلى أهمية التركيز عليها، ووضع الأوزان الترجيحية المناسبة للمخاطر التي تتعرض لها.
- و سوف تحاول الباحثة في الجزء التالي تقديم أسلوب للقياس المحاسبي لمعيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري، يأخذ في اعتباره تلافي نقاط الضعف في المعيار السابق، و ذلك بافتراض أوزان ترجيحية للمخاطر لكلا من عناصر الأصول وعناصر الالتزامات، بالاستعانة بالأوزان الترجيحية التي أقرتها الهيئة العامة للرقابة المالية بالنسبة للأصول مع إجراء بعض التعديلات التي افترضتها الباحثة من خلال استقراء المتغيرات الاقتصادية، وكذلك الاعتبار التكنولوجية ويحتاج التحديد الدقيق لتلك المخاطر إلى إجراء دراسات تفصيلية نتناول القياس الكمي لها.

القسم الثالث

تقييم معيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري

١/٣ مقدمة:

قامت الباحثة بحصر شركات التمويل العقاري في مصر والمرخص لها للعمل بسوق التمويل العقاري تحت رقابة الهيئة العامة للرقابة المالية، وقد بلغ عددها ثلاث عشرة شركة طبقاً لإحصائية الهيئة، وقد وقع اختيار الباحثة على ثلاث شركات منها لإجراء الدراسة التطبيقية عليها، وذلك بسبب توافر القوائم المالية لها. وقد أجريت الدراسة التطبيقية على عامين متتاليين، وهما ٢٠١٣، و ٢٠١٤ وهذه الشركات هي:

- ١- الشركة المصرية للتمويل العقاري.
- ٢- شركة التوفيق للتمويل العقاري.
- ٣- شركة الأهلى للتمويل العقاري.

٢/٣ أسلوب القياس المحاسبى لمعيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري:

- ينضمن معيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري العلاقة بين عناصر القاعدة الرأسمالية وبين الأصول المرجحة بأوزان المخاطر، وتقتصر الباحثة أن يتم القياس المحاسبى للمعيار بالأخذ في الاعتبار للعناصر التالية:
- ١- يتم الأخذ في الاعتبار لمخاطر السوق وليس فقط مخاطر الائتمان عند احتساب الوزن الترجيحي للمخاطر في شركات التمويل العقاري.
 - ٢- يتم الأخذ في الاعتبار للمخاطر التي تواجه الالتزامات أيضاً وليس فقط الأصول حيث تتعرض هذه الالتزامات للعديد من المخاطر التي تؤثر على سلامة وكفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري.
 - ٣- قامت الباحثة بافتراض الأوزان الترجيحية التالية للمخاطر لكلا من عناصر الأصول وعناصر الالتزامات، بالاستعانة بالأوزان الترجيحية التي أقرتها الهيئة العامة للرقابة المالية بالنسبة للأصول مع إجراء بعض التعديلات التي افترضتها الباحثة من خلال استقراء المتغيرات الاقتصادية وكذلك الاعتبارات التكنولوجية، وبحاجت التحديد الدقيق لتلك المخاطر إلى إجراء دراسات تفصيلية تتناول القياس الكمي لها.
- (أ) بالنسبة لعملاء التمويل العقاري سواء لأغراض سكنية أو غير سكنية يقترح أن يكون الوزن الترجيحي لمخاطر الائتمان لها ١٢٠ % ، أما مخاطر السوق فيفترض أنها ٣٠ % حيث إنه يعتبر من أكثر الأصول تعرضاً لمخاطر الائتمان وعدم السداد في شركات التمويل العقاري.

(ب) بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يفترض أن يكون الوزن الترجيحي لمخاطر الائتمان لها ٨٠ % ومخاطر السوق ٢٠ %، حيث إن هذا الأصل يشمل بالإضافة إلى التمويلات المنتظمة أيضاً التمويلات غير المنتظمة.

(ج) بالنسبة للالتزامات يفترض أن يكون الوزن الترجيحي للمخاطر لها ٢٠ %.

أولاً: أسلوب القياس المحاسبي لعناصر القاعدة الرأسمالية:

يتم قياس عناصر القاعدة الرأسمالية اللازمة لقياس معيار كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري من خلال قياس الشريحتين المكونتين لقاعدة رأس المال وهما:

١- الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي).

٢- الشريحة الثانية (رأس المال المساند).

ويتم قياسهما من خلال الجدول التالي رقم (٣).

جدول رقم (٣)

قياس القاعدة الرأسمالية في شركة التمويل العقاري

عناصر القاعدة الرأسمالية	جزئى	كلى
رأس المال الاساسى:		
- رأس المال المدفوع		
- الاحتياطي القانوني		
- الاحتياطي النظامي (إن وجد)		
- الأرباح / الخسائر المحتجزة (متضمنة أرباح / خسائر الفترة المالية)		
رأس المال المساند:		
- الاحتياطيات الأخرى بخلاف الاحتياطي القانوني والاحتياطي النظامي (إن وجدت)		
- القروض المساندة (إن وجدت)		

ويعتد بالقروض المساندة في حساب القاعدة الرأسمالية، إذا توافرت الشروط التالية:

- ألا تقل مدة القرض عند إبرامه عن خمس سنوات على الأقل.
- ألا تقل المدة المتبقية على استحقاق القرض المساند عن ١٢ شهرا ميلاديا.
- أن يكون القرض مدفوعا بالكامل.
- أن يكون القرض حرا وليس مخصصا أو محجوزا على ذمة نشاط معين أو لمقابلة أصول بذاتها.
- ألا يكون القرض مضمونا بأصل من الأصول أو ذا أولوية على دائنين آخرين.

ثانيا: أسلوب القياس للأصول المرجحة بأوزان المخاطر:

تقترح الباحثة أن يتم قياس الوزن الترجيحي لدرجة المخاطر بالنسبة للأصول في شركات التمويل العقاري، كما يظهر من خلال الجدول رقم (٤) .

جدول رقم (٤)

قياس الأصول المرجحة بأوزان المخاطر في شركة التمويل العقاري

عناصر الأصول	المبلغ (١)	الوزن الترجيحي لدرجة المخاطر		الإجمالي (٢)	الأصول مرجحة بأوزان المخاطر (٢×١)
		مخاطر الائتمان	مخاطر السوق		
(١) النقدية والودائع لدى البنوك	xx	%٥	%٥	%١٠	xx
(٢) أذون الخزانة والسندات الصادرة من الحكومة المصرية	xx	-	%٢٠	%٢٠	xx
(٣) استثمارات مالية بغرض المتاجرة	xx	%٤٠	%١٠	%٥٠	xx
(٤) عملاء تمويل عقارى لأغراض سكنية وغير سكنية	xx	%١٢٠	%٣٠	%١٥٠	xx
(٥) استثمارات مالية متاحة للبيع		%٨٠	%٢٠	%١٠٠	xx
(٦) مدينون وأرصدة مدنية (شاملة تمويلات منتظمة وغير منتظمة)		%٨٠	%٢٠	%١٠٠	xx
(٧) صافي أصول ثابتة		%٢٠	%٨٠	%١٠٠	xx
(٨) أصول ضريبية مؤجلة		%٢٠	%٤٠	%٦٠	xx
(٩) أصول غير ملموسة		%٢٠	%٨٠	%١٠٠	xx
(١٠) أصول أخرى (بخلاف ما سبق) مثل: - استثمارات مالية - وثائق صناديق- أسواق النقد- أصول مؤجرة		%٢٠	%٨٠	%١٠٠	xx

ثالثا: أسلوب القياس للالتزامات مرجحة بأوزان المخاطر:

تقترح الباحثة أن يتم قياس الوزن الترجيحي لدرجة المخاطر بالنسبة للالتزامات، كما يظهر من خلال الجدول رقم (٥):

جدول رقم (٥)

قياس الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر في شركة التمويل العقاري

عناصر الالتزامات	المبلغ (١)	الوزن الترجيحي لدرجة المخاطر		الإجمالي (٢)	الالتزامات مرجحة بأوزان المخاطر (٢×١)
		مخاطر الائتمان	مخاطر السوق		
دائنون وأرصدة دائنة	xx	%١٠	%١٠	%٢٠	xx
مخصصات	xx	-	%٢٠	%٢٠	xx
قروض وسلفيات	xx	%١٠	%١٠	%٢٠	xx
التزامات ضرائب	xx	%١٠	%١٠	%٢٠	xx
مستحقات	xx	%١٠	%١٠	%٢٠	xx
التزامات أخرى بخلاف ما سبق	xx	%١٠	%١٠	%٢٠	xx

٣/٣ القياس المحاسبي لعناصر القاعدة الرأسمالية لشركات التمويل العقاري محل البحث:

بالاعتماد على القوائم المالية للشركات محل البحث عن العاملين الماليين المنتهيين في ٢٠١٣ ، ٢٠١٤ ، يتضح من الجدول التالي رقم (٦) قياس رأس المال الأساسي والمساند في هذه الشركات.

جدول رقم (٦)

قياس القاعدة الرأسمالية في الشركات محل البحث

عناصر القاعدة الرأسمالية للشركات	المصرية		التوفيق		الأهلي	
	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤
رأس المال الأساسي:						
- رأس المال المدفوع	٨٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠	١٦٢٥٠٠٠٠	١٦٢٥٠٠٠٠
- الاحتياطي القانوني	٨٣٣٦٦٥٠	٧٥٦٠٨٦٤	٧٦١٦٣٣١	٦٥١٥٨٨١	٥٥٧٤٤١	١٠٤٠٧٦٨
- الأرباح / الخسائر المحتجزة	١٠٧٧٧٩٦٤٧	٩٧١٤٧١٠٨	٤٢٣١٣٨٤	٦٠٦٠٥٣٨	٩٦٦٦٥٣٩	١٠٢٠٩٠٤١
- صافي أرباح العام	١٨٢٥٠٤٧٦	١٥٥١٥٧٢٤	٢٣٠٠٩٣٧١	٢٢٠٠٩٠٠١		
رأس المال المساند:						
- الاحتياطيات الأخرى بخلاف الاحتياطي القانوني النظامي	—	—	٣٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	—	—
الإجمالي	٢١٤٣٦٦٧٧٣	٢٠٠٢٣٦٩٦	٢٣٧٨٥٧٠٨٦	٢٣٧٥٨٥٤٢٠	١٧٢٧٢٣٩٨٠	١٧٣٧٤٩٨٠٩

٣/٤ القياس المحاسبي للأصول المرجحة بأوزان المخاطر في الشركات محل البحث:

جدول رقم (٧)

قياس الأصول المرجحة بأوزان المخاطر في شركة التوفيق

عناصر الأصول	المبلغ (١)		الوزن المرجح للمخاطر		إجمالي (٢)	الأصول المرجحة بأوزان المخاطر	
	٢٠١٣	٢٠١٤	مخاطر الائتمان	مخاطر السوق		٢٠١٣	٢٠١٤
- نقدية وأرصدة لدى البنوك	٥٢٣١٤٦٨٦	٣٩٧١٢٥٢٨	%٥	%٥	%١٠	٥٢٣١٤٦٩	٣٩٧١٢٥٣
- أدون خزائنة	—	—	—	—	—	—	—
- استثمارات مالية بغرض المتاجرة	٦٤٤١٢٦٠	٣٩١٤١٢٦٠	%٤٠	%١٠	%٥٠	٣٢٢٠٦٣٠	١٩٥٧٠٦٣٠
- عملاء تمويل عقارى (صافى)	٢٤٥٠٦٩٧١	٢٣٠٩٦١٦٤	%١٢٠	%٣٠	%١٥٠	٣٦٧٦٠٤٥٧	٣٤٦٤٤٢٤٦
- استثمارات مالية متاحة للبيع	٢٤٩٧٥٠٠٠	٢٤٩٧٥٠٠٠	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	٢٤٩٧٥٠٠٠	٢٤٩٧٥٠٠٠
- مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٣٩٠٦٠٤٣٤	٤١٥١٨٨٨٠	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	٣٩٠٦٠٤٣٤	٤١٥١٨٨٨٠
- أصول ثابتة (الصافى)	٢١٤١١٨٥٣	٢١٥٩٣٩٩٣	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	٢١٤١١٨٥٣	٢١٥٩٣٩٩٣
- أصول ضريبية مؤجلة	٢٢١٧١٣	٥٥٦٠٤٠	%٢٠	%٤٠	%٦٠	١٣٣٠٢٨	٣٣٣٦٢٤
- أصول غير ملموسة	٤٣٠٨٠٢٣	—	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	٤٣٠٨٠٢٣	—
- أصول أخرى	—	—	—	—	—	—	—
إجمالي	٢٢٩٣٠١٣	٢٣٢٨٣٩٩				٢٢٥٤٨٧٤	٢٢٨٤٤١٣٠
	٤٣٥	٢٦٨				٣٨٩	٢٩

جدول رقم (٨)

قياس الأصول المرجحة بأوزان المخاطر فى الشركة المصرية

عناصر الأصول	المبلغ (١)		الوزن الترجيحى لدرجة المخاطر		إجمالى (٢)	الأصول المرجحة بأوزان المخاطر	
	٢٠١٣	٢٠١٤	مخاطر الانتمان	مخاطر السوق		٢٠١٣	٢٠١٤
- نقدية وأرصدة لدى البنوك	١٠٢٥٤٧٧	٥٠٦٣٠٧٦٥	%٥	%٥	%١٠	١٠٢٥٤٨	٥٠٦٣٠٧٧
- أذون خزائنة	—	—	—	—	—	—	—
- استثمارات مالية بغرض المتاجرة	—	—	—	—	—	—	—
- عملاء تمويل عقارى (صافى)	٨٨١٦٢٨٧٧	٥٧٤٥٠٦٨١	%١٢٠	%٣٠	%١٥٠	١٣٢٢٤٤٣١٦	٨٦١٧٦٠٢٢
- استثمارات مالية متاحة للبيع	—	—	—	—	—	—	—
- مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٥١٩٩٠٧٣٠	١١٤٩٤١٩٨	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	٥١٩٩٠٧٣٠	١١٤٩٤١٩٨
- أصول ثابتة (الصافى)	٧٤٧٣٦٧	٢٠٨٥٨٢٩	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	٧٤٧٣٦٧	٢٠٨٥٨٢٩
- أصول ضريبية مؤجلة	١٩٣٧٧٤٤٩	١٢٦٥٥١٥٢	%٢٠	%٤٠	%٦٠	١١٦٢٦٤٦٩	٧٥٩٣٠٩١
- أصول غير ملموسة	٢٠٠٣٢٠	٣٣٣٨٨٢	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	٢٠٠٣٢٠	٣٣٣٨٨٢
- أصول أخرى	١٨٧٥٩٧٧٨٦٠	١٧٠٨٦١١٢٣١	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	١٨٧٥٩٧٧٨٦٠	١٧٠٨٦١١٢٣١
إجمالى	٢٠٣٧٤٨٢٠٨٠	١٨٤٣٢٦١٧٣٨				٢٠٧٢٨٨٩٦١٠	١٨٢١٣٥٧٣٣٠

جدول رقم (٩)

قياس الأصول المرجحة بأوزان المخاطر فى شركة الأهلى

عناصر الأصول	المبلغ (١)		الوزن الترجيحى لدرجة المخاطر		إجمالى (٢)	الأصول المرجحة بأوزان المخاطر	
	٢٠١٣	٢٠١٤	مخاطر الانتمان	مخاطر السوق		٢٠١٣	٢٠١٤
- نقدية وأرصدة لدى البنوك	١٠٦٩٨٨٨١	١٦٦٨٨٥٣١	%٥	%٥	%١٠	١٠٦٩٨٨٨	١٦٦٨٨٥٣
- أذون خزائنة	١٤٦٩٨٧	٧٩٤٧٩٩	—	%٢٠	%٢٠	٢٩٣٩٨	١٥٨٩٦٠
- استثمارات مالية بغرض المتاجرة	١٩٥٣٨٠٩٨	٣٧٣٤٦٨٩	%٤٠	%١٠	%٥٠	٩٧٦٩٠٤٩	١٨٦٧٣٤٥
- عملاء تمويل عقارى (صافى)	٢٣٧٦٦٨٤٩٥	٢٥٤٤٠٥٦٧٦	%١٢٠	%٣٠	%١٥٠	٣٥٦٥٠٢٧٤٣	٣٨١٦٠٨٥١٤
- استثمارات مالية متاحة للبيع	٣٩٩٩١٧٨	٣٩٩٩١٧٨	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	٣٩٩٩١٧٨	٣٩٩٩١٧٨
- مدينون وأرصدة مدينة أخرى	١٧١٦٠٧٤	١٦٣١٣١١	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	١٧١٦٠٧٤	١٦٣١٣١١
- أصول ثابتة (الصافى)	٨٠٧٢٣٠	٥٨٣٩٣٧	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	٨٠٧٢٣٠	٥٨٣٩٣٧
- أصول ضريبية مؤجلة	٦٩٤٨١١	٨٧٣٦٥٥	%٢٠	%٤٠	%٦٠	٤١٦٨٨٧	٥٢٤١٩٣
- أصول غير ملموسة	—	—	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	—	—
- أصول أخرى	—	—	%٢٠	%٨٠	%١٠٠	—	—
إجمالى	٢٧٥٢٦٩٧٥٤	٢٨٢٧١١٧٧٦				٣٧٤٣١٠٤٤٧	٣٩٢٠٤٢٢٩١

٥/٣ القياس المحاسبي للالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر في الشركات محل البحث:

جدول رقم (١٠)

قياس الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر في شركة التوفيق

عناصر الالتزامات	المبلغ (١)		الوزن الترجيحي لدرجة مخاطر		إجمالي (٢)	الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر	
	٢٠١٣	٢٠١٤	مخاطر لا تتمن	مخاطر السوق		٢٠١٣	٢٠١٤
دائنون وأرصدة دائنة	٤٣٠٣٦٨٩٥	٤١١٢٧٤٣٠	%١٠	%١٠	%٢٠	٨٦٠٧٣٧٩	٨٢٢٥٤٨٦
مخصصات	٧٠٥٣٠١٣	١٠٧٩٠٨٣٥	%١٠	%١٠	%٢٠	١٤١٠٦٠٣	٢١٥٨١٦٧
قروض وسلفيات	١٢٠٣٧٦٣٥٣٩	١٣٥٥٨٣٥٨٨٨	%١٠	%١٠	%٢٠	٢٤٠٧٥٢٧٠٧٨	٢٧١١٦٧١٧٨
التزامات ضرائب	-	-	-	-	-	-	-
مستحقات	٤٥٤٦٢٠٦٩٣	٤٣٤٥٦٤٥٩٢	%١٠	%١٠	%٢٠	٩٠٩٢٤١٣٩	٨٦٩١٢٩١٨
التزامات أخرى بخلاف ما سبق	٣٤٦٦٨٢٢٠٩	٢٤٨٤٩٥١٠٣	%١٠	%١٠	%٢٠	٦٩٣٣٦٤٤٢	٤٩٦٩٩٠٢١
إجمالي	٢٠٥٥١٥٦٣٤٩	٢٠٩٠٨١٣٨٤٨				٢٥٧٧٨٠٥٦٤١	٤١٨١٦٢٧٧٠

جدول رقم (١١)

قياس الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر في شركة المصرية

عناصر الالتزامات	المبلغ (١)		الوزن الترجيحي لدرجة المخاطر		إجمالي (٢)	الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر	
	٢٠١٣	٢٠١٤	مخاطر الائتمان	مخاطر السوق		٢٠١٣	٢٠١٤
دائنون وأرصدة دائنة	٥٧٨١٨٤١٣٦	١١٠١٩٩١٦٩	%١٠	%١٠	%٢٠	١١٥٦٣٦٨٢٧	٢٢٠٣٩٨٣٤
مخصصات	٨١٨٠٩٦٨	٨١٨٠٩٦٨	%١٠	%١٠	%٢٠	١٦٣٦١٩٤	١٦٣٦١٩٤
قروض وسلفيات	١١٥٦٧٩٨٦٦١	١٤٧٥١٩٤٩٩٥	%١٠	%١٠	%٢٠	٢٣١٣٥٩٧٣٢	٢٩٥٠٣٨٩٩٩
التزامات ضرائب	١٤٦٠١٤٨٥	١٣٠٦٣١٠٤	%١٠	%١٠	%٢٠	٢٩٢٠٢٩٧	٢٦١٢٦٢١
مستحقات	٦٥٣٥٠٠٥٧	٣٦٣٩٩٨٠٦	%١٠	%١٠	%٢٠	١٣٠٧٠٠١١	٧٢٧٩٩٦١
التزامات أخرى بخلاف ما سبق	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي	١٨٢٣١١٥٣٠٧	١٦٤٣٠٣٨٠٤٢				٣٦٤٦٢٣٠٦١	٣٢٨٦٠٧٦٠٩

جدول رقم (١٢)

قياس الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر في شركة الاهلى

عناصر الالتزامات	المبلغ (١)		الوزن الترجيحي لدرجة المخاطر		إجمالي (٢)	الالتزامات المرجحة بأوزان المخاطر	
	٢٠١٣	٢٠١٤	مخاطر الائتمان	مخاطر السوق		٢٠١٣	٢٠١٤
دائنون وأرصدة دائنة	١٤٥١٢٣٩٣	١١٧٧٨٦٥٨	%١٠	%١٠	%٢٠	٢٩٠٢٤٧٩	٢٣٥٥٧٣٢
مخصصات	٢٧٦٠٠٠	٢٧٦٠٠٠	%١٠	%١٠	%٢٠	٥٥٢٠٠	٥٥٢٠٠
قروض وسلفيات	٨٤١٨٥٨٥٦	٩٢٦٧٤٩٩٧	%١٠	%١٠	%٢٠	١٦٨٣٧١٧١	١٨٥٣٤٩٩٩
التزامات ضرائب	٣٥٢٠١٦٢	٤٢٣٢٣١٢	%١٠	%١٠	%٢٠	٧٠٤٠٣٢	٨٤٦٤٦٢
مستحقات	-	-	-	-	-	-	-
التزامات أخرى بخلاف ما سبق	٥١٣٦٣		%١٠	%١٠	%٢٠	١٠٢٧٣	
إجمالي	١٠٢٥٤٥٧٧٤	١٠٨٩٦١٩٦٧				٢٠٥٠٩١٥٥	٢١٧٩٢٣٩٣

٣/ ٦ تقييم القياس المحاسبي لكفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري محل العينة:

جدول رقم (١٣)

القياس المحاسبي لكفاية رأس مال شركات التمويل العقاري عن عامى ٢٠١٣ - ٢٠١٤

الشركات القياس المحاسبي	شركة التوفيق		الشركة المصرية		شركة الاهلى	
	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤
القاعدة الرأسمالية	٢٣٧٨٥٧٠٨٦	٢٣٧٥٨٥٤٢٠	٢١٤٣٦٦٧٧٣	٢٠٠٢٢٣٦٩٦	١٧٢٧٢٣٩٨٠	١٧٣٧٤٩٨٠٩
الأصول المرجحة بأوزان المخاطر الالتزامات مرجحة بأوزان المخاطر	٢٢٥٤٨٧٤٣٨٩	٢٢٨٤٤١٣٠٢٩	٢٠٧٢٨٨٩٦١٠	١٨٢١٣٥٧٣٣٠	٣٧٤٣١٠٤٤٧	٣٩٢٠٤٢٢٩١
	٢٥٧٧٨٠٥٦٤١	٤١٨١٦٢٧٧٠	٣٦٤٦٢٣٠٦١	٣٢٨٦٠٧٦٠٩	٢٠٥٠٩١٥٥	٢١٧٩٢٣٩٣
نسبة كفاية رأس المال = القاعدة الرأسمالية ÷ الأصول والالتزامات مرجحة بأوزان المخاطر	% ٤٤,٩	% ٨٤,٧	% ٨٠,٧	% ٩٠,٣	% ٤٣,٧	% ٤١,٩

- تخلص الباحثة من العرض السابق لتقييم القياس المحاسبي لمعيار كفاية رأس المال في الشركات محل البحث على مدى العامين ٢٠١٣ - ٢٠١٤، إلي رفض الفرض الثاني من فروض الدراسة والذي مفاده التزام شركات التمويل العقاري في مصر بتطبيق معيار كفاية رأس المال و ذلك للأسباب التالية:
- ١- تعتبر نسبة كفاية رأس المال في الشركة المصرية أعلى من معدلها في شركة التوفيق على مدى العامين محل البحث حيث بلغت في الشركة المصرية ٨,٧% عام ٢٠١٣، ثم ارتفعت إلى ٩,٣% في ٢٠١٤.
 - ٢- على الرغم من انخفاض نسبة الكفاية في شركة التوفيق عن الشركة المصرية، إلا أنها زادت بنسبة مرتفعة داخل الشركة نفسها من ٤,٩ عام ٢٠١٣ إلى ٨,٧ في عام ٢٠١٤.
 - ٣- لا زالت نسبة كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري ممثلة في الشركات محل البحث أقل من النسبة المقررة من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية والتي تبلغ ١٠% .
 - ٤- إن وضع معيار محدد لكفاية رأس المال يؤدي إلى محاولة شركات التمويل العقاري عدم تكوين مخصصات كافية أو تصنيف الأصول بطريقة تقلل من قيمة المخصصات.
 - ٥- وعلى نقيض النتائج السابقة جاءت نسبة كفاية رأس المال في شركة الأهلي للتمويل العقاري أعلى معدلاتها، حيث بلغت ٤٣,٧% و ٤١,٩ عام ٢٠١٣ و ٢٠١٤ على الترتيب.
 - ٦- تعد شركة الأهلي من الشركات الرائدة في مجال التمويل العقاري، حيث تأتي في المرتبة الثالثة على مستوى شركات التمويل العقاري في مصر، حيث يبلغ رأس المال المدفوع فيها ١,٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠، مقارنةً بشركتي التوفيق والمصرية حيث يبلغ رأس المال المدفوع فيهما ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ و ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ على التوالي.
 - ٧- تبلغ نسبة رأس المال المدفوع في شركة الأهلي إلى إجمالي الأصول في سنة ٢٠١٤ حوالي ١,٤٩، بينما تبلغ نفس النسبة في شركتي التوفيق والمصرية في نفس السنة ٠,٠٠٠,٨٥ و ٠,٠٠٤,٤٣ على الترتيب، بما يؤكد التزام شركة الأهلي، كشركة رائدة في مجال التمويل العقاري بملائمة مستقرة وكفاء، تعكس قدرتها على تسديد التزاماتها ومواجهة أية خسائر قد تحدث في الفترات المستقبلية.

القسم الرابع

الخلاصة والنتائج والتوصيات

- ١- تهدف منظومة التمويل العقاري إلى تحقيق التوازن في السوق العقاري عن طريق خلق الطلب الفعال في هذا السوق؛ لتحقيق الفائدة لكافة أطراف التمويل العقاري وإنعاش وتنشيط الاقتصاد الوطنى، وذلك عن طريق تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري.
- ٢- قبل التوسع في شركات التمويل العقاري، كان هذا النوع من التمويل قاصراً على البنوك ، و يعتبر معيار كفاية رأس المال من أهم المعايير المستخدمة في التقييم، حيث يصاحب هذا النوع من التمويل العديد من المخاطر سواء الائتمانية نتيجة العجز عن السداد من جانب المقترض، أو مخاطر السوق أو المخاطر التشغيلية، من هنا وضعت لجنة بازل حد أدنى لمعيار كفاية رأس المال وبلغت ٨ % بين عناصر القاعدة الرأسمالية، التى يملكها البنك والتي يجب الحفاظ عليها وبين الأصول المرجحة بأوزان المخاطر .
- ٣- ظلت منظومة التمويل العقاري في مصر تعمل في إطار قانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والذي يعد أول قانون للتمويل العقاري حيث لم تقدم المحاولات السابقة لهذا القانون أية إضافة في هذا المجال.
- ٤- إلا أن زيادة عدد وحجم شركات التمويل العقاري، وزيادة حجم التمويل الممنوح من جانب هذه الشركات للمستثمرين، وما يصاحب ذلك من مخاطر سواء ائتمانية أو مخاطر سوق أدى إلى أهمية أحكام الرقابة وسن التشريعات من جانب الهيئات المنظمة في صورة معايير للحكم على كفاية رأس المال لتحقيق التوازن بين المخاطر التى تتوقعها الشركة من جهة وحجم رأس المال لديها من جهة أخرى .
- ٥- قامت الهيئة العامة للرقابة المالية وتماشياً مع لجنة بازل المطبقة بالبنوك بإصدار معيار لكفاية رأس المال لشركات التمويل العقاري بالقرار رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٥، والمتمثل في التزام شركات التمويل العقاري المرخص لها بمزاولة النشاط بالحفاظ على حد أدنى لمعيار كفاية رأس المال ويبلغ ١٠ %.
- ٦- على الرغم من أن المركز المالى فى البنوك يُعد أكثر استقراراً و متانة عن شركات التمويل العقاري؛ لزيادة حجم رؤوس الأموال لدى البنوك بسبب تعدد مصادرها عن شركات التمويل، إلا أن معيار كفاءة رأس المال يكون أعلى في شركات التمويل العقاري عن البنوك بسبب:
- إن مجرد زيادة حجم أصول البنك عن التزاماته لا يعكس كفاءة رأس المال (الملاءة) فقد لا يكون من السهل تسهيل هذه الاصول إذا كانت مبانٍ أو عقارات أو ديون طويلة الأجل.

- يميل البنك إلى الاحتفاظ بأقل قدر من رأس المال، حتى يمكنه استثمار الجزء الباقي في عمليات تحقق أرباح مما يؤثر على الملاءة.
- ٧- على الرغم من تعرض العديد من الدراسات لمعيار كفاءة رأس المال، إلا أنه أخذ على هذه الدراسات العديد من أوجه القصور:
- ركزت هذه الدراسات على قياس نوع واحد من أنواع المخاطر وهي مخاطر الائتمان على الرغم من تعدد المخاطر مثل مخاطر السوق و المخاطر التشغيلية.
- لم يُشر أي من الدراسات، لما تتعرض له التزامات الشركات أو البنوك من مخاطر واقتصر اهتمامها على المخاطر التي تتعرض لها الأصول.
- اعتمدت معظم الدراسات على تقييم ودراسة معيار كفاية رأس المال في البنوك، والتي اعتمدت بدورها على معايير لجنة بازل للرقابة المصرفية، ولم يول أي من الدراسات السابقة اهتماماً لشركات التمويل العقاري.
- ٨- أشارت نتائج الدراسة التطبيقية التي أجريت على عدد من شركات التمويل العقاري، لتحديد مدى التزامها بمعيار كفاية رأس المال الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية، وبلغ حده الأدنى ١٠%، إنه لا زال هناك عدد من شركات التمويل العقاري غير قادرة على الالتزام بالمعيار، فبالاعتماد على القوائم المالية لهذه الشركات على مدى عامي ٢٠١٣ ، ٢٠١٤، وباستخدام الأوزان الترجيحية للمخاطر التي اقترحتها الباحثة بالاستعانة بما أصدرته الهيئة لوحظ انخفاض المعيار في هذه الشركات عن النسبة المقررة من قبل الهيئة.
- ٩- على النقيض من النتائج السابقة جاء معيار الكفاءة مرتفعاً في شركة الأهلي للتمويل العقاري، وترى الباحثة أن ذلك يرجع إلى:
- تُعد هذه الشركة من الشركات الرائدة في مجال التمويل العقاري في مصر، حيث تأتي في المرتبة الثالثة، وبلغ رأسمالها المدفوع ١٦٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ مقارناً بالشركتين الأخيرتين محل البحث، وبلغ رأسمالهما المدفوع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ، ٨٠,٠٠٠,٠٠٠.
- تبلغ نسبة رأس مال شركة الأهلي إلى إجمالي أصولها في سنة ٢٠١٤ حوالي ١,٤٩، بينما تبلغ نفس النسبة في الشركتين الأخيرتين ٠,٠٠٠,٨٥ ، ٠,٠٠٤,٤٣، بما يؤكد التزام شركة الأهلي بملاءة مستقرة وكفاء، تعكس قدرتها على سداد التزاماتها ومواجهة أية خسائر مستقبلية.
- و توصي الباحثة بما يلي:
- ١- بالنسبة لمنظومة التمويل العقاري :
- (أ) ضرورة وجود هيئة الإشراف على منظومة التمويل العقاري في مصر، مثلما يراقب البنك المركزي أعمال البنوك حيث يصبح من مهام هذه الهيئة وضع ضوابط فنية، وإجراءات رقابية تضمن تناسب رؤوس أموال

الشركات مع حجم الأصول التي تقتض بضمائها، وأن تسجل لدى هذه الهيئة كافة أنواع الشركات المعنية بنشاط التمويل العقاري.

(ب) توفير التغطية التأمينية اللازمة لتفعيل سوق التمويل العقاري، فيما يتعلق بالتأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز والتأمين ضد مخاطر الحريق.

٢- بالنسبة لمعيار كفاية رأس المال:

(أ) ضرورة تطوير معيار كفاية رأس المال، بحيث يؤخذ في الاعتبار كافة أنواع المخاطر وليس فقط مخاطر الائتمان عند احتساب الوزن الترجيحي للمخاطر في شركات التمويل العقاري، مثل: مخاطر السوق والمخاطر التشغيلية.

(ب) ضرورة تطوير معيار كفاية رأس المال بحيث يأخذ في الاعتبار المخاطر التي تواجه الالتزامات أيضاً، وليس فقط الأصول، حيث تتعرض هذه الالتزامات للعديد من المخاطر، التي تؤثر على سلامة وكفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري.

مجالات بحثية مقترحة:

- دراسات تفصيلية في القياس الكمي للركيزة الأساسية التي تبنى عليها الأوزان الترجيحية للمخاطر سواء بالنسبة للأصول أو الالتزامات إذ أن قصور الدراسات في هذا المجال يشكك في مدى دقة الأوزان الترجيحية لها، ويفتح الباب أمام الاجتهادات الشخصية، ويؤدي إلى اختلاف الممارسات بين البنوك والشركات.
- دراسات لتطوير تقييم الإطار المقترح لقياس كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري و البنوك التجارية.
- دراسات تحليلية لمخاطر السوق و مخاطر الائتمان و اثرها علي كفاية رأس المال في البنوك التجارية
- دراسات تحليلية لمخاطر السوق و مخاطر الائتمان و اثرها علي كفاية رأس المال في شركات التمويل العقاري.

قائمة المراجع:

أولا المراجع العربية:

- البنك المركزى المصرى. ١٩٩١. الرقابة على البنوك. كتاب دورى رقم ٣١٧ بشأن معدل كفاية رأس المال . ٢١ أبريل.
- الزعابى، تهناني محمود. ٢٠٠٨. تطوير نموذج لاحتساب كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية فى إطار مقررات بازل - دراسة تطبيقية. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة الجامعة الإسلامية، غزة : ٥٧ - ٦٣.
- الضو، سعيد يحيى. ٢٠١٤. كفاية رأس المال فى المصارف الإسلامية فى الواقع وسلامة التطبيق. المؤتمر الدولى الأول للمالية الإسلامية. كلية الشريعة الجامعة الأردنية.
- الهيئة العامة للرقابة المالية. قرار رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٥. معيار كفاية رأس المال فى شركات التمويل العقارى.
- الهيئة العامة للرقابة المالية. ٢٠١٥. مؤشرات التمويل العقارى فى مصر. متاح علي www.efsa.gov.eg
- صبيح، أحمد عبد البشير. ٢٠١٢. المشكلات المحاسبية المترتبة على توريق الديون فى شركات التمويل العقارى. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة جامعة عين شمس : ١ - ١١٥.
- قانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ للتمويل العقارى.
- قانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ للتمويل العقارى.
- قانون رقم ١١٥ لسنة ١٩٦٣ ملكية الأجانب للأراضى الزراعية.
- قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ للتأجير التمويل.
- قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ ملكية الأجانب للعقارات.

ثانيا المراجع الأجنبية:

- Aktas, R., S.Acikalin, B.Bakim, and G. Celik.2015. The Determinants of Banks Capital Adequacy Ratio: Some Evidence from Southeastern European Countries, **Journal of Economics & Behavioral Studies** 7(1): 79-88.
- Alragaibat, G., and T. Fawwaz.2015. Capital Adequacy of the Jordanian Banking Sector for the period 2000 – 2013.**International Journal of Academic Research in Accounting, Finance & Management Sciences** 5(1): 179-189.
- Al- Sabbagh, N. 2004. Determinants of Capital Adequacy Ratio in Jordan and Evidence. **Journal of Monetary Economics** 32: 513 – 542.
- Barth, M. 2012. Asset Securitizations and Credit Risk.**The Accounting Review** 87(2): 423 – 448.
- Chen, J. 2003. Capital Adequacy of Chinese Banks: Evaluation and Enhancement.**Journal of Banking Regulations** 4(4): 320 – 327 .
- Demyany, K., and I.Hasan.2009. Financial Crisis and Bank Failure: A Review of Prediction Methods. Federal Reserve Bank of Cleveland.**Working Paper**, No 09-04 R.
- Ficci, I. 2006. Basel 11, A Challenge and Opportunity to Indian Banking, Are We Ready for its Surveying Lights.Available at: www.bis.com.
- Huang, D. 2005. The Predictive Power of Capital Adequacy Ratio on Bank Risk.**Journal of Contemporary Accounting** 6(1): 1-22.
- Hyseni, M., andA.Shingjergji. 2015. The Determinants of the Capital Adequacy Ratio in the Albanian Banking System.**InternationalJournal of Economics, Commerce & Management** 3(1): 237-254.
- Kentarro, T. 2005. Challenges to Japanese Compliance with the Base Capital Accord.**Domestic Politics and Banking Standards**. Available at:www.ivie.es
- Mousa, M. 2015. The Relationship between Capital & Bank Risk: Evidence from Tunisia.**International Journal of Economics & Finance** 7(4): 223-232.
- Ogere,G., Z.Peter, and E.Inyang.2013. Capital Adequacy Ratio and Banking Risk in Nigeria Money Deposit Banks.**Journal of Finance and Accounting**4(17): 17-25.
- Olmide, O. 2015. The Effect of Risk Management on Banks' Financial Performance. **Journal of Accounting & Auditing Research** 2015: 201-208.

- Samad, A. 2011. Capital Inadequacy Factor for Bank Failure. **Journal of Accounting and Finance** 11(4): 105-110.
- www.alborsanews.com
- www.BIS.org, Basel I Committee, International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards. July 1988. Updated to April 1998.
- www.BIS.org, Basel Committee of Banking Supervisor Basel II, International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards, A Revised Framework. June 2004.
- www.baselcommittee.org, Basel III: A Global Regulatory Frame Work For More Resilient Banks and Banking System. December 2010. Reviewed June 2011.
- Xiaofang, M. 2004. New Basel Capital Accord and Risk Management of Chinese State-Owned Commercial Bank. Public Administration Challenges of Inequality and Exclusion. **Working Paper**. Miami (USA).