

قياس أثر العوامل الاقتصادية على
التحفظ المحاسبي
عن القيمة العادلة للاستثمارات
العقارية (دراسة ميدانية)

د. خالد محمد عثمان

مدرس بقسم المحاسبة، كلية التجارة، جامعة المنصورة

قياس أثر العوامل الاقتصادية على التحفظ المحاسبي عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (دراسة ميدانية)

د. خالد محمد عثمان(*)

المستخلص

تهدف الدراسة الي التعرف على مستوى التحفظ عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، والعوامل الاقتصادية المؤثرة فيها، من خلال اختيار نموذج مناسب لقياس التحفظ المحاسبي للاستثمارات العقارية في البيئة السعودية، واستخدامه لدراسة وجود اختلاف معنوي في مستوى التحفظ بين الشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، إضافة الي اقتراح نموذج لقياس تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في ظل المعيار الدولي 40 ومعيار الإبلاغ المالي الدولي 7 ، ثم قياس أثر العوامل الاقتصادية علي تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. وتم تطبيق الدراسة على عينة من الشركات السعودية المساهمة التي يمثل الاستثمار العقاري فيها أهمية كبيرة وفقا لمجموعة معايير .

وخلصت الدراسة الي اختلاف مستوى التحفظ المحاسبي بالقوائم المالية للشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، ومن ثم سيؤدي الالتزام بتطبيق المعيار الدولي 40 الي اختلاف مستوى التحفظ. إضافة الي ذلك تبين أن عوامل القروض وحجم المنشأة أكثر تأثيرا على تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من عوامل المكافآت الإدارية والعلاقات التجارية وحوكمة المنشآت نتيجة وجود أو عدم علاقة ذات دلالة إحصائية بين تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مع المتغيرات المستخدمة لتمثيل هذه العوامل.

ووفقا للنتائج السابقة أوصت الدراسة بتطوير إعداد تقارير القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية في ظل المعايير الدولية لتحقيق رؤية 2030 بإنشاء هيئة عليا للعقار، يناط بها تنظيم مكاتب تامين عقاري معتمدة. إضافة الي تشجيع الباحثين لاقتراح اطر ونماذج لقياس القيمة العادلة للآلات والعقارات والأصول طويلة الأجل بما يتوافق مع المعايير الدولية.

الكلمات الدلالية: القيمة العادلة-الاستثمارات العقارية - العوامل الاقتصادية - التحفظ المحاسبي.

(*) مدرس بقسم المحاسبة، كلية التجارة، جامعة المنصورة.

The impact of economic factors Measurement on the Accounting conservatism for the fair value of real estate (Applied Study)

Khaled Mohamed Othman Ahmed, *PhD*^(*)

Abstract

The study aims to identify the level of accounting conservatism for the fair value of real estate investments, and economic factors affecting it, through examine significant difference of conservatism among the companies that disclose and do not disclose the fair value for real estate by using a suitable model for accounting the conservatism in Saudi Arabia. This study proposes a model for measuring the fair value conservatism of real estate under IAS 40 and IFRS 7, and examines the relationship between the economic factors and the fair value conservatism of real estate investments measure. The study uses data from Saudi SEC, which represents a real estate investment of great importance in the real estate industry, according to certain criteria.

The study finds a difference in the level of accounting conservatism between companies that disclose and do not disclose the fair value of real estate. In addition, there are statistically significant relationships between the conservatism fair value of real estate with leverage and the size of the enterprise, but there are no statistically significant relationships with the income changes, profitability of assets and the level of governance. The main conclusion is that loans and size of the firm factors are more influence than trade relations, the administrative bonuses and governance structures on the conservatism the fair value of real estate.

The study recommends a developing in reporting fair value evaluation of real estate under IFRS to achieve Vision 2030, by establishing a high Commission for property, with organize of real estate valuation offices supported. In addition, to encourage researchers to propose models to measure the fair value of machinery, real estate assets and long-term assets under IFRS.

Key Words: Fair Value, Real Estate, Economic Factors, Accounting Conversation.

^(*) Lecturer of Accounting, College of Commerce, Mansura University, EGYPT.
drkhalid_aosman_7@yahoo.com

مقدمة:

تحتل الاستثمارات العقارية المركز الثاني في مجال الاستثمارات بعد الأوراق المالية على المستوى العالمي، وتقوم بدور حيوي في تنشيط الاقتصاد القومي لوجود علاقات تشابكية بينها وبين العديد من الأنشطة الاقتصادية المتكاملة معها ، مما يساهم في خلق فرص عمل وجذب الاستثمارات وتنشيط السوق العقاري وتنمية الاقتصاد (مهنا، 2013) ، كما أنه من أهم أنواع الاستثمارات الحقيقية في المملكة العربية السعودية ، حيث تتجاوز حجم استثماراته 2 تريليون ريال ، ويطلق عليه الابن البار، ويمكن بيعه أو تأجيره(نمر، 2004). ولقد تحول كثير من رجال الأعمال إلى الاستثمار العقاري رغبة في العائد الأعلى والأسرع (مهنا، 2013) ، لذلك يجب تنشيط هذا السوق من خلال تحديد السعر العادل وفقاً لظروف العرض والطلب السائدة (الديب، 2008)، ويعتمد هذا السعر العادل علي المحاسبة على أساس القيمة العادلة، حيث صدر المعيار الدولي رقم 40 الخاص بالاستثمارات العقارية والذي سمح باستخدام القيمة العادلة في التقييم، كما صدر IFRS رقم 7، ولقد ترتب على ذلك مشاكل في القياس والإفصاح عن الاستثمارات بالقيم العادلة. كما أثر ذلك على خصائص جودة المعلومات المحاسبية (الملائمة، والموثوقية) (أمين، 2007)، إضافة الي تنظيم أدواته، مثل نظام المساهمات العقارية التي ساعدت في إنشاء وتطوير المدن في انحاء المملكة، وحل مشكلات المتعثر منها، والذي تجاوز 300 مليار ريال. ومن ناحية أخرى فإن أزمة الرهون العقارية كانت أحد أهم أسباب الأزمة المالية العالمية، بسبب تولد موجات متتالية من الأصول المالية المنبثقة من أصل حقيقي واحد (العقار المرهون)، ونتيجة انهيار اسعار الأصول المالية تكبدت المؤسسات المالية خسائر فادحة أدت لانهارها. وقد يوفر التحفظ المحاسبي إشارات إنذار مبكرة تساعد في التنبؤ بتعثر القروض. ولذلك يجب ان تتجه البحوث المحاسبية لتناول العلاقة بين التحفظ وتقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. وتبحث الدراسة الحالية هذا الموضوع.

1- طبيعة المشكلة

تستجيب المحاسبة لحاجات المجتمع المتغيرة عبر الزمن، مما أدى الى تراكم خبرات محاسبية كبيرة تحولت تدريجياً الى قواعد وتقاليد عرفية أصبحت مقبولة بين جمهور المحاسبين. وتحدد المعايير المحاسبية طريقة الممارسة المحاسبية الواجب تطبيقها، في ظل زيادة ظاهرة عدم التأكد عند إعداد التقديرات المحاسبية اللازمة لإعداد القوائم المالية بقدر كبير من التحفظ المحاسبي، الذي هو في الأصل متفاوت بشكل ملحوظ في مستواه ومقاييسه (د. أبو الخير، 2008). ورغم الدور الهام للتحفظ في الممارسة المحاسبية الا أنه يوجد اختلاف بين الباحثين حول أثر تطبيقه بين مؤيد يعتبره أحد آليات حوكمة الشركات لمواجهة ممارسات إدارة الأرباح أو لتحقيق مزايا ضريبية (محمد، 2014)، أو معارض

(fasb.org, Penman and Zhang, 2002, Venugopalan, 2002) يطالب بعدم تطبيقه لتعارضه مع حياد المعلومات واستخدامه لتشويه المحتوى المعلوماتي بالقوائم المالية ، ولقد تبني المشروع المشترك لمجلس معايير المحاسبة المالية الدولية و مجلس المحاسبة المالية الأمريكي IASB،FASB ، ومن ثم يعد سببا في انهيار العديد من المنشآت .

وتزداد أهمية قياس مستوى التحفظ المحاسبي كلما زاد الفرق بين القيم المقرر عنها في القوائم المالية وبين قيمتها الحقيقية، ويظهر ذلك جليا في بعض الأوقات مثل تغيير المعايير المطبقة في دولة ما، ومن ثم تغير معالجات محاسبية، كما يحدث حاليا نتيجة تحول المملكة العربية السعودية الى المعايير الدولية منذ بداية عام 2017، وما يتطلبه ذلك من السماح بتطبيق نموذج القيمة العادلة، كذلك تزداد أهمية بعض بنود القوائم المالية عن غيرها مثل بند الاستثمارات العقارية في القطاعات العقارية. ولقد اجتمعت الأهميتين معا في موضوع هذا البحث، الخاص بقياس أثر العوامل الاقتصادية على التحفظ عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وترتيباً على كل ما سبق يمكن بلورة مشكلة البحث في عدة أسئلة كالتالي:

أ- ما هو مفهوم الاستثمار العقاري، وما هي متطلبات المعيار الدولي 40؟

ب- ما هي العوامل المؤثرة في مستوى للتحفظ المحاسبي، وكيفية قياس كل عامل؟

ج- ما هو انسب النماذج الملائمة لقياس التحفظ المحاسبي للاستثمارات العقارية؟

د- ما هو أثر العوامل الاقتصادية على تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في السعودية؟

2-هدف الدراسة: يتمثل الهدف الرئيس للدراسة في التعرف على مستوى التحفظ عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، والعوامل الاقتصادية المؤثرة فيه، ولتحقيق هذا الهدف يتم:

أ) اختيار نموذج مناسب لقياس التحفظ المحاسبي للاستثمارات العقارية في البيئة السعودية، من خلال المفاضلة بين النماذج. واستخدام هذا النموذج لدراسة وجود اختلاف معنوي في مستوى التحفظ بين الشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

ب) دراسة العلاقة التأثيرية بين مستوى تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية للشركات التي أفصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعوامل الاقتصادية المختلفة مثل حجم المنشأة والرافعة المالية والعائد على الأصول والتغير في الدخل ونسبة الالتزام بالحوكمة.

3-أهمية الدراسة: للدراسة أهمية علمية وعملية، أما الأهمية العلمية فهي مناقشة موضوعي التحفظ المحاسبي والقيمة العادلة في ظل المعايير الدولية والذان يمثلان أهمية بحثية في الفكر المحاسبي المعاصر، ويزيد من هذه الأهمية ندرة الدراسات في حدود علم الباحث-التي تناولت تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وفقا للمعايير الدولية. أما الأهمية العملية فهي ترشيد صناع القرار ومتخذي قرارات الاستثمار العقاري من خلال معرفة العوامل الاقتصادية المؤثرة علي مستوى التحفظ للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية ، في ظل كثرة المطالبات والإصدارات من مجلس معايير المحاسبة الدولية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية IFRS باستخدام تقديرات القيم العادلة في التطبيق المحاسبي، وما لها من تأثير

على القوائم المالية ، خاصة لبند الاستثمارات العقارية في قطاع الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية ، وما يتطلبه ذلك من التخفيف من تطبيق التحفظ الذي يعد أحد صمامات الأمان لمجتمع الأعمال العربي النامي نتيجة زيادة المخاطر السياسية ومخاطر تقلب الأداء الاقتصادي المرتبط بأسعار النفط العالمية. وتزداد أهمية البحث في البيئة السعودية خلال هذه الفترة التي تم تأجيل تطبيق القيمة العادلة فيها لمدة 3 سنوات لمساعدة الجهات الرقابية في تقدير الآثار الايجابية والسلبية للقيمة العادلة لهذه الاستثمارات العقارية في ضوء التحول نحو تطبيق المعايير الدولية، وكذلك لممارسات التحفظ المحاسبي للتحقق مما إذا كانت تؤدي لزيادة التحيز في القوائم المالية أم لا. وعدم وجود مقياس مناسب للتحفظ المحاسبي للاستثمارات العقارية، مما يؤدي الي زيادة أهمية الدراسة.

4- منهجية الدراسة: أعتمد الباحث على المنهج الاستقرائي عند تناول متطلبات المعيار الدولي 40، الخاص بالاستثمارات العقارية خاصة جزئية القيمة العادلة، وكذلك عند تناول الدراسات السابقة في مجال التحفظ المحاسبي لدراسة واختيار أنسب نماذج قياس التحفظ المحاسبي للتعبير عن التحفظ في المنشآت العقارية في ضوء الاعتبارات العلمية والعملية. كما اعتمد الباحث على المنهج الاستنباطي لوضع مقترح لقياس تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، ودراسة علاقة هذا التحفظ ببعض المتغيرات الاقتصادية في قوائم الشركات السعودية التي أفصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

5- فروض الدراسة: لتحقيق هدف الدراسة تضمنت الدراسة اختبار الفروض التالية:
5/أ) فرض عدم الاول H_0 : لا يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي بالقوائم المالية للشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

5/ب) فرض عدم الثاني H_0 : لا توجد علاقة تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية بالقوائم المالية للشركات التي أفصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعوامل الاقتصادية.

6- مجتمع وعينة الدراسة: يشمل مجتمع الدراسة عينة من الشركات السعودية المساهمة التي يمثل الاستثمار العقاري فيها أهمية كبيرة، وتشمل عينة الدراسة 100 مشاهدة تضم 21 شركة تم توزيعها على 3 قطاعات هي (قطاع التطوير العقاري، قطاع التشييد والبناء، وقطاع الفنادق والسياحة)، ولقد حدد الباحث مجموعة معايير يجب توافرها لاختيار المشاهدة ضمن عينة البحث سيتم تفصيلها في الدراسة الميدانية. إما بالنسبة للفرض الثاني، فتقتصر العينة على المنشآت التي أفصحت عن القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية فقط. وكانت المشاهدات المتاحة 60 مشاهدة.

7- حدود ونطاق الدراسة: يخرج عن نطاق الدراسة الحالية الاستثمار العقاري المعد لعقود التأجير التمويلي أو الذي يعالج كمخزون وفقا للمعيار الدولي رقم 40، كذلك المحاسبة عن أنشطة التحوط أو

المشتقات أو التوريق المرتبطة بالاستثمار العقاري والتي كانت عوامل مساعدة زادت من تفاقم الأزمة المالية للرهون العقارية لخروجها عن هدف البحث.

8- خطة الدراسة

أولاً: الإطار النظري للبحث: ويتناول فيه الباحث الاستثمار العقاري في ضوء المعيار الدولي رقم 40، وماهية التحفظ المحاسبي ودوره في الممارسة المحاسبية، والعوامل الاقتصادية المؤثرة فيه. أما الدراسات السابقة فسيتم تناولها في متن الإطار النظري.

ثانياً: اشتقاق فروض الدراسة

ثالثاً: النموذج المقترح لقياس التحفظ المحاسبي

رابعاً: الدراسة الميدانية

خامساً: النتائج والتوصيات

أولاً: الإطار النظري للبحث، وفيه يتم تناول الاستثمار العقاري في ضوء المعيار الدولي رقم 40، وتحديد ماهية التحفظ المحاسبي والعوامل الاقتصادية المؤثرة فيه. وتفصيل ذلك كما يلي:

1- الاستثمار العقاري في ضوء المعيار الدولي رقم 40: ويتم تناول هذا العنصر من خلال أربعة عناصر فرعية هي مفهوم الاستثمار العقاري، والقياس المحاسبي للاستثمار العقاري، والإفصاح المحاسبي عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري، وأخيراً دور التحفظ المحاسبي والتقييم العادل للعقارات في ظل الأزمة المالية العالمية. وتفصيل ذلك كما يلي:

1/1) مفهوم الاستثمار العقاري: اتفق معيار المحاسبة السعودي مع الدولي رقم (40) على أن الاستثمار العقاري أصل تحتفظ به المنشأة بهدف زيادة الثروة من خلال التوزيعات في شكل أرباح أو إيجار أو عوائد أخرى أو الزيادة الرأسمالية أو أي منافع أخرى تعود للمنشأة المستثمرة لتزايد قيمتها بمرور الوقت، بخلاف الأصول الثابتة التي يعتريها النقص التدريجي في قيمتها بمرور الوقت (Eccles & Holt, 2001). وبذلك يكون الاستثمار العقاري إضافة للثروة العقارية الموجودة في المجتمع (عبد الفتاح، 2006)، لتحقيق مزيد من الإشباع في المستقبل، ويؤكد المعيار البريطاني رقم (SSAP19) علي شرط عدم الاستخدام في العمليات الرئيسية للمنشأة. وقد تكون الاستثمارات العقارية مادية مثل المباني أو تلقائية نتيجة التقدم التكنولوجي مثل المباني الذكية (صبري، 2009). وعادة ما يتأثر قرار المستثمر العقاري بأهداف المستثمر وخصائص المنتج العقاري والأطراف المؤثرة في السوق العقارية وأهمها المنشآت العقارية، والمشتري ومؤسسات التمويل والحكومة وخبراء التقييم العقاري (شاهين، 2004). ولقد تناولت كثير من الدراسات مشاكل تقديرات القيم العادلة في المحاسبة، ومنها (حماد، 2002، حسن، 2003، عبد الفتاح، 2002، عاشور، 2002، علي، 2016، Hirst, Hopkins & Wahlen, 2004، 1999) (Bhattacharyya). إلا أن جلها يركز على القيمة العادلة للاستثمارات المالية. ولقد تضمن تقرير لجنة الخبراء الماليين EAP التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية توصيات تؤكد على أهمية تقدير القيمة العادلة لدعم الشفافية على الإبلاغ المالي، كما يري 79% من المستثمرين بأهميتها، مما

يدعم الاستمرار باستخدام معايير القيمة العادلة أكثر من السابق (عياش، 2011). ويختص المعيار المحاسبي الدولي رقم 40 بتناول قضايا القياس والإفصاح عن الاستثمارات العقارية.

2/1) القياس المحاسبي للاستثمار العقاري طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40: يميز المعيار عند قياس الاستثمار العقاري بين ثلاث مراحل للمحاسبة هي مرحلة القياس المبدئي، ومرحلة القياس اللاحق، ومرحلة التخلص من الاستثمارات العقارية (صالح، 2009)، ففي مرحلة القياس المبدئي يتم القياس وفقاً لنموذج التكلفة المبدئية وهي نفسها القيمة العادلة في ذلك الوقت وتتضمن هذه التكلفة تكاليف التحسين والاستبدال (شاهين، 2004)، وتختلف التكلفة حسب طريقة الاقتناء، فعند الشراء تسجل تكلفة الاقتناء مع استبعاد نفقات الفترة غير الضرورية والنفقات اللاحقة لبداية التشغيل المبدئي، وإذا كان الاستثمار العقاري منشأ ذاتياً فنقاس بتكلفة الإنشاء من مواد خام واجور مباشرة إضافة الى نصيبها من التكاليف الصناعية غير المباشرة حتى تاريخ الانتهاء من تشييد العقار، بشرط ألا تتجاوز تكاليف الإنتاج تكاليف الشراء. أما الاستثمار العقاري المستأجر تمويلياً فيتم القياس في دفاتر المستأجر كأصل رأسمالي والتزام إيجاري في نفس الوقت بالقيمة العادلة في تاريخ التأجير أو القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية أيهما أقل. والاستثمارات العقارية المحولة من الاستخدام الداخلي بالمنشأة بواسطة المالك فنقاس بصافي القيمة الدفترية لهذا العقار في تاريخ تحويله. أما الاستثمارات العقارية المكتتة مقابل إصدار الأسهم فتسجل بالقيمة الاسمية أو القيمة السوقية، وتفضل القيمة السوقية إذا كانت البورصة نشطة ومنظمة. أما النفقات اللاحقة فقد وضع المعيار ضوابط محددة لإضافتها إلى قيمة الاستثمار مثل زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية للاستثمار العقاري، ويصنف الاستثمار العقاري كأحد عناصر الأصول طويلة الأجل بشرطين معا (أن يكون من المتوقع تحقق منافع اقتصادية مستقبلية، وإمكانية قياس تكلفته بصورة معقولة). أما القياس اللاحق لتقييم الاستثمار العقاري خلال فترة حيازته، فقد سمح المعيار 40 للمنشآت الاختيار بين القيمة العادلة أو التكلفة، وعند التقييم بالقيمة العادلة يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن تغييرات القيمة العادلة في قائمة الدخل. وإذا تم التقييم بالتكلفة فيجب الإفصاح عن القيمة العادلة ضمن الإفصاحات المتممة للقوائم المالية، ويتطلب المعيار تطبيق النموذج المختار لجميع العقارات الاستثمارية، وعدم التغير من نموذج لأخر الا في حالة كان التغير سيعطي عرض أكثر ملائمة. ويركز هذا البحث على التقييم اللاحق، ومن ثم يري الباحث ضرورة قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للإفصاح عنها في صلب القوائم أو ضمن الملاحظات، لأنها توفر معلومات معتمدة على السوق أكثر مناسبة وتميزاً وملائمة واتساقاً مع غرض تقييم أداء الاستثمار العقاري والمنشأة ككل (شاهين، 2004). ويعد سماح المعيار بتطبيق القيمة العادلة للاستثمارات العقارية خطوة مهمة للأمام ستسمح لمعدي ومستخدمي البيانات المالية باكتساب خبرة أكبر في التعامل مع نموذج القيمة العادلة، رغم وجود صعوبات عملية نتيجة تطبيقه أهمها عدم وجود سوق نشطة للاستثمار العقاري، كما يحمل المنشأة بتكاليف أكثر (شاهين، 2004). ويتم اختيار النموذج المحاسبي المناسب للقياس وفقاً لضوابط المحافظة على رأس المال وتحقيق التوازن بين الملائمة والموثوقية (مهنا، 2013، IASB, 2006)، وتحسب القيمة العادلة وفقاً لظروف السوق في تاريخ اعداد القوائم المالية دون

خصم تكاليف البيع، ويتم تحديدها بشكل أفضل في السوق النشطة للعقارات المشابهة في الموقع والحالة والشروط التعاقدية، وإذا وجدت اختلافات يجب مراعاتها، من خلال تجميع معلومات عن الأسعار الجارية في أقرب سوق نشطة ثم تعديلها. كما يمكن الاستعانة بتوقعات التدفقات النقدية المخصومة المستقبلية والمؤيدة بأدلة خارجية مثل دخل الإيجار الحالي والفرضيات المعقولة والمدعومة التي تمثل وجهة نظر السوق المستقبلية بما يتناسب مع ظروف السوق الحالية (IASB, IAS No.39)، عياش (2011)، ومعدلات الخصم التي تعكس تقديرات عدم التأكد حول توقيت التدفقات النقدية، وبالتالي يعد سعر السوق هو الأفضل في أطر الإبلاغ المالي والتطبيق العملي المحاسبي (IASB, 2006) للقياس أو الإفصاح إذا توافرت ضوابط معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 7 (IASB, 2006, IFRS No. 7) الذي يوجب الإفصاح عن معلومات القيمة العادلة بطريقة تسمح بمقارنتها مع المبلغ المرسل، وتفصح المنشأة عن الطرق والافتراضات الهامة المطبقة في تحديد القيم العادلة، وإذا ما كان قد تم تقدير القيم العادلة وفق افتراضات غير مدعومة بأسعار أو معدلات السوق، والافصاح عن تغيير أي افتراض إلى بديل محتمل معقول سينتج قيمة عادلة مختلفة بشكل كبير وتأثير ذلك على التقييم. وفي حالات عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية عندما لا تتكرر عمليات سوقية مماثلة ولا تتوفر تقديرات بديلة للقيمة العادلة يجب على المنشأة قياس قيمة الاستثمار العقاري وفقاً للمعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي 16 "الممتلكات، التجهيزات والمعدات"، مع افتراض القيمة التخريدية صفر. كما يجب مراعاة الأحكام الانتقالية لتطبيق نموذج القيمة العادلة، مثل بيان المنشأة لتأثير تبني المعيار في تاريخ نفاذه كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة لفترة تبني المعيار لأول مرة. وتشجع الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في فترات مبكرة، مع تعديل رصيد الأرباح المحتجزة لا بكر فترة تم فيها الإفصاح، وإعادة بيان المعلومات المقارنة لهذه الفترات. كما يجب إعادة تصنيف أية مبالغ محفوظة في فائض إعادة التقييم للعقارات الاستثمارية ضمن تعديلات الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة. أما عند التخلص من الاستثمارات العقارية فيستبعد الاستثمار العقاري من قائمة المركز المالي عند استبعاده أو توقفه نهائياً عن الاستخدام، مع ضرورة تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي قيمته الدفترية في قائمة الدخل، مع الاعتراف بأية تعويضات تم الحصول عليها في تاريخ استحقاقها، ويجب التأكيد على أن تحويل أحد العقارات من فئة الاستثمارات العقارية إلى فئة الأصول الثابتة أو إلى فئة المخزون، فإنها تقيم بقيمته الدفترية عند تطبيق نموذج التكلفة أو بقيمته العادلة عند تطبيق نموذج القيمة العادلة.

3/1 الإفصاح المحاسبي عن القيمة العادلة للاستثمار العقاري طبقاً للمعيار الدولي رقم 40: تفصح المنشأة عن الطرق والافتراضات الهامة المطبقة في تقدير القيمة العادلة للاستثمار العقاري، مع بيان ما إذا كان تحديد القيمة العادلة مرتكزاً على أدلة سوقية أو على عوامل أخرى يجب الإفصاح عنها بسبب طبيعة العقار وعدم وجود بيانات سوقية مشابهة أو قابلة للمقارنة. والمبالغ المدرجة في قائمة الدخل والمتعلقة بدخل الإيجار ومصروفات التشغيل المباشر والصيانة أثناء الفترة. إضافة الي توضيح إلى أي

مدى تعتمد عملية التقييم على مثنى مستقل يحمل مؤهلات مهنية وخبرة مناسبة بمواقع وأنواع الاستثمارات العقارية الخاضعة للتقييم. وعادة ما تفضل المنشأة التقييم بنفسها ، وتفضل استخدام استراتيجية متحفظة لتأجيل الضريبة من خلال تخفيض القيم العادلة لاستثماراتها العقارية عن طريق اجراء تغييرات بسيطة في افتراضات القيمة العادلة. ويجب الإفصاح عن صافي المكاسب أو الخسائر الناتجة عن تسويات القيمة العادلة. أما في حالة استخدام نموذج التكلفة يجب الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (شاهين، 2004).

4/1) دور التحفظ المحاسبي والتقييم العادل للعقارات في ظل الأزمة المالية العالمية: يعد تخفيض مستوى التحفظ المحاسبي أحد أسباب أزمة انرون والأزمة المالية العالمية من خلال الإعلان عن أرباح صورية، كما أن قيام البنوك بتمويل القطاع العقاري بإجراءات مبسطة وفائدة منخفضة، ونتيجة تغير الظروف الاقتصادية وارتفاع معدلات الفوائد بالسوق الأمريكية عجز المقترضين عن السداد، فاضطرت البنوك لعرض الضمانات (العقارات) للبيع بأسعار مبالغ فيها، فنتج عن ذلك أزمة ركود عقارية انتقلت إلى بقية القطاعات الاقتصادية. ثم تبع ذلك توسع البنوك في منح قروض أقل جودة مما زاد من مخاطر التحصيل، وتفاقم الأمر أكثر نتيجة تجميع البنوك لحواظ الرهون العقارية واستخدامها في إصدار أوراق مالية جديدة تقتض بها من مؤسسات مالية أخرى من خلال توريق الديون كنوع جديد من المشتقات. ثم تولدت موجات متتالية من الأصول المالية المنبثقة من أصل حقيقي واحد (العقار المرهون)، ونتيجة انهيار اسعار الأوراق المالية المدعومة بالرهون العقارية تكبدت المؤسسات المالية خسائر فادحة أدت لانهارها. ويوفر التحفظ المحاسبي إشارات إنذار مبكرة بتعثر القروض. كما يؤدي تطبيق القيمة العادلة لتقييم الأصول الي زيادة حساسية الاستجابة للأخبار السيئة وضعف الاستجابة للأخبار الجيدة (اقبال والقضاة، 2014). ويلاحظ على تقييم العقارات بالقيمة العادلة ما يلي:

1- رغم مزايا استخدام القيم العادلة في تحقيق اتساق المعالجة المحاسبية، وتوفير معلومات مفيدة لتقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة، وإجراء مقارنات بين العقارات (IASB, IAS, 2005)، إلا أن هيئة سوق المال السعودية قد أجلت تطبيق القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية والأصول الثابتة لمدة 3 سنوات أخرى بعد حلول موعد تطبيق المعايير الدولية.

2- تتغير تقديرات القيم العادلة مما ينتج عنها معلومات أقل موثوقية لكن أكثر ملائمة (عبد الفتاح، 2003)، خاصة إذا كان السوق غير نشط، ولذلك يجب مراعاة عدة عوامل مثل القيمة الزمنية للنقود، ومخاطر الاعمال ومخاطر أسعار الصرف، وأسعار السلع المكونة للاستثمار العقاري، والتقلبات المستقبلية في الأسعار (IFRS, 2006). ويتم ذلك على أساس أفضل المعلومات المتاحة. وفي حال وجود أسلوب تقييم شائع في السوق موثوق فيه يتم استخدامه.

3-تعد مشكلة التقييم العقاري بالقيمة العادلة المشكلة الأهم (مهنا ، 2013)، لذلك أصدرت الولايات المتحدة الأمريكية بعد انهيار مؤسسة القروض والادخار منشوراً ينص على وجوب التقييم على أساس معياري موحد، ويحصل خبير التقييم على ترخيص بمزاولة المهنة، ويشترط أن يكون مؤهلاً مع خبرة طويلة في مجال التقييم العقاري بالإضافة إلى اجتياز امتحان مهني. وبذلك يكون الخبير المثلث أو المقيم مؤهل علمياً وعملياً (صالح، 2009). وتهتم كثير من المنظمات والمؤسسات المهنية الحكومية والخاصة بتنظيم هذه المهنة من خلال تحديد المتطلبات والشروط الواجب توافرها في الممارسين لهذه المهنة (عبد، 2016).

4-يحدد الخبير المثلث قيمة تقديرية لثمن العقار أو قيمته الإيجارية وفقاً لدراسات علمية مستفيضة لأسعار المثل، وحالة السوق الاقتصادية والفنية (مهنا، 2013، صالح، 2009)، وفقاً لمجموعة معايير تقييم دولية مثل تحديد الحقوق المترتبة للعقار والاستخدامات المحتملة وتاريخ كل عملية تقييم، وتجميع البيانات الملائمة لعملية التقييم، وتحديد الاستخدام الأكثر احتمالاً للعقار فعلياً وقانونياً، واختيار المدخل المناسب للتقييم، وأخيراً التقرير عن عملية التقييم وفقاً لمعيار التقرير عن عملية التقييم الدولي رقم (IVS 3) (صالح، 2009، عبد، 2016). كما يجب أن يراعي المصادقية والحياد (عبد، 2016).

2) ماهية التحفظ المحاسبي والعوامل الاقتصادية المؤثرة فيه: ويتم فيه دراسة مفهوم التحفظ المحاسبي ومكوناته، والعوامل الاقتصادية المؤثرة على التحفظ المحاسبي.

1/2) مفهوم التحفظ المحاسبي ومكوناته: يعد التحفظ المحاسبي من أقدم الأعراف المحاسبية المستخدمة لمواجهة ظروف عدم التأكد، وتزداد الحاجة إلى تطبيقه في أوقات الأزمات الاقتصادية مثل الأزمة المالية العالمية عام 2008، ورغم ذلك تختلف تعريفاته في الإصدارات المحاسبية المهنية والدراسات الأكاديمية، حيث أوضح FASB أن فكرة التحفظ تأجيل الاعتراف بالإيرادات حتى يتوافر الدليل الكافي لتبرير الاعتراف بها، أما تعريف IASB فركز على أن درجة التحفظ تتوقف على رغبة القائم بإعداد التقديرات المحاسبية بشرط الاعتدال، ويمكن القول أن جوهر هذه التعريفات توجه المحاسبين للتخفيض غير المتعمد للأصول والدخل لتكون تقديراتها أقل من اللازم بما يحافظ على المركز المالي للمنشأة ويضمن عدم توزيع أرباح صورية لمواجهة ظروف عدم التأكد المؤثرة على المحتوى الاعلامي للقوائم المالية (Ramalingegowda and Yong, 2012, Ball and Shivakumar, 2005) والتضخيم غير المتعمد للالتزامات والمصروفات وحل مشاكل الوكالة بين المديرين وحملة الأسهم (Basu, 2009)، وأكد (IASB) على توخي الحذر في الأحكام الشخصية اللازمة لإعداد تقديرات بنود القوائم المالية (Ismail and Elbolok, 2011, Wang, et al, 2011) وبذلك يعد التحفظ المحاسبي ضرورة عملية لمواجهة حالة عدم التأكد عند الاختيار بين البدائل المحاسبية للحصول على درجة عالية من التحقق للاعتراف بالأخبار الجيدة أكبر من تلك التي يطلبوها للاعتراف بالأخبار السيئة (Basu , 1997) بشرط ألا يكون مبرراً لتكوين احتياطات سرية

(Norton,2010). وبذلك يتم الاعتراف بالإيرادات فقط عندما تكون محققة والاعتراف بالمصروفات المحتملة، فإذا كانت هناك قيمتان مقدرتان لمبلغ سيحدد أو سيحصل مستقبلاً فيتم الأخذ بالقيمة الأقل تقاولاً (Walton and Aerts, 2010، د. شاهين، 2011) ويزداد مستوى التحفظ في أوقات الازمات المالية لأنه يخفض من معدل انهيار المنشآت ومواجهة عدم التأكد (اقبال، القضاة، 2014). ويعارض البعض التحفظ المحاسبي لأنه يعطى نتائج متحيزة من خلال تأجيل الاعتراف بالإيرادات الحالية الى الفترة القادمة، وتعجيل الاعتراف بمصروفات الفترة القادمة (Ball and Shivakumar 2005)، كما قد يستخدم للتلاعب في الأرباح، ويتعارض مع الحيادية والقابلية للمقارنة بسبب تضمه تحيزاً في المعلومات الواردة بالقوائم المالية، ومن ثم يتعارض مع الخصائص النوعية في المعلومات المحاسبية (FASB,IASB).

ويتكون التحفظ من نوعين هما التحفظ المشروط (اللاحق) الذي تكون ممارسته مشروطة بوقوع الأبناء غير السارة، والتحفظ غير المشروط (السابق) الذي تكون ممارسته غير مشروطة بوقوع الأبناء، وإنما نتيجة اتباع سياسة محاسبية تتسم بالحذر عند معالجة الأحداث والمعاملات التي يصاحبها ظاهرة عدم تأكد. وتسمح الاصدارات المحاسبية الدولية بمدى واسع عند ممارسة التحفظ المحاسبي خاصة المشروط نتيجة تباين مستويات الحكم المهني بين المنشآت وبعضها البعض التي تعمل في نفس النشاط، بينما يقل هذا المدى عند ممارسة التحفظ غير المشروط عند تماثل تطبيق نفس المعايير المحاسبية (د. راشد، 2010).

ويخلص الباحث مما تقدم إلى أنه رغم اختلاف تعريفات التحفظ إلا أن جوهرها واحد، غير أن الممارسة تتسع لدرجات متفاوتة من التحفظ المحاسبي المشروط بسبب مرونة المعايير المحاسبية مما يسمح للإدارة بالاختيار من بين البدائل المحاسبية عند إعداد القوائم المالية. لا يوجد اتفاق عام حول ما إذا كان التحفظ المحاسبي مبدأ أم سياسة، ويميل الباحث الى اعتباره سياسة، لأن السياسة المحاسبية مرشد يوضح كيفية تطبيق المبادئ المحاسبية. كما يري الباحث إمكانية وضع مفهوم للتحفظ في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية يقضي بالاختيار من بين الاساليب والإجراءات المحاسبية المتعلقة بالمحاسبة عن الاستثمارات العقارية بما يؤدي إلى تدنيه الأرباح المفصح عنها من خلال الاعتراف البطيء بالأرباح المتوقعة الناتجة عن التقييم بالقيمة العادلة، والاعتراف السريع بالخسائر المتوقعة والميل نحو اختيار أساليب تقييم الاستثمارات العقارية التي تدني قيمتها لعكس احتمالات عدم التأكد المحيطة.

2/2) الدراسات السابقة في مجال التحفظ المحاسبي يمكن تقسيم الدراسات السابقة التي تخدم هدف البحث الي مجموعتين، الأولى تركز على العوامل المؤثرة في التحفظ المحاسبي، والثانية ركزت على نماذج قياس التحفظ. وتفصيل ذلك كما يلي:

1/2/2) دراسات ركزت على العوامل المؤثرة في التحفظ المحاسبي: يتم التركيز على العوامل الاقتصادية المؤثرة على مستوى التحفظ المحاسبي، وتضمنت هذه الدراسات العوامل التالية:

1/1/2/2) عامل القروض الذي يؤثر على تعاقدات القروض، لتخفيض عدم تماثل المعلومات، حيث يحتاج المقرض الى ضمان عدم انخفاض قيمة الاصول بعد التعاقد على القرض، لذلك يفضل التعاقد

على القرض عندما تكون قيمة الاصول أقل من اللازم، من خلال زيادة مستوى التحفظ المحاسبي بشكل تراكمي في القوائم المالية للمنشأة المقترضة، كما يستفيد المقترضين من التحفظ بتخفيض سعر الفائدة وزيادة مدة استحقاق القرض وإمكانية إعادة الجدولة خاصة في أوقات الأزمات. ومن أهم الدراسات التي تناولت هذا العامل (Choi 2007, Zhang,2008, Zhang, et al, 2012, Guay,2008, 2008, Ball ,etal. 2008, Ahmed etal. 2002Sunder, et al, 2009 , Kim 2007, Li, 2013 Peatty et al. 2007. ويتم تمثيل عامل القروض بنسبة الرافعة المالية للمنشأة، ويستخدمها الباحث كمتغير مستقل لدراسة علاقته بتحفظ القيمة العادلة في البيئة السعودية، حيث يتوقع أن تسعي المنشآت التي تزيد فيها هذه النسبة الي تخفيض مستوى التحفظ المحاسبي (Zmijewski and Hagerman 1981, Nikolaev 2010, watts 2003).

(2/1/2/2) عامل المكافآت الادارية: تسعى الإدارة لتعظيم مكافآتها، بتعظيم صافي أرباح المنشأة حتى لو على حساب المساهمين، وكذلك تحسين أسعار الأسهم عند زيادة رأس المال بإصدار أسهم جديدة، من خلال تعجيل الاعتراف بالأرباح المستقبلية وتأجيل الاعتراف بالخسائر إلى الفترات اللاحقة بغرض زيادة صافي الاصول ومن ثم زيادة سعر الاصدار (أبو الخير 2008). ويستخدم الباحث متغير التغير في الدخل للتعبير عن هذا العامل لدراسة علاقته بتحفظ القيمة العادلة في البيئة السعودية، حيث يسعى المديرين الي تخفيض مستوى التحفظ لزيادة صافي الدخل، ومن ثم تعظيم المكافآت الإدارية (Chung &Wynn ,2008.Filip,2012).

(3/1/2/2) عامل تحسين العلاقات التجارية مع العملاء والموردين حيث يفضل العملاء والموردين التعامل مع منشأة مستمرة، ويتم ذلك بعدة صور منها زيادة مستوى التحفظ لضمان استمرار المنشأة (Hui,etal,2012, Ahmed&Duellman,2013). وتستخدم ربحية الأصول (العائد على الأصول) لتمثيل هذا العامل (محمد، 2014، Andre& Filip,2012)، حيث كلما زادت ربحية الأصول زادت احتمالية استمرار المنشأة، ويستخدمها الباحث كمتغير مستقل لدراسة علاقته بتحفظ القيمة العادلة في البيئة السعودية، حيث يتوقع الباحث كلما تحسنت شروط التبادل مع العملاء زاد مستوى التحفظ.

(4/1/2/2) عامل تجنب او تخفيض تكاليف المسؤولية القانونية والتكاليف السياسية التي تتحملها المنشأة والمراجع الخارجي نتيجة رفع دعاوى قضائية ضدهم واضطرارهم لسداد تعويضات كبيرة بسبب تقييم الأرباح وصافي الأصول بأكثر من اللازم، ولقد زادت هذه القضايا بعد كثرة معدلات افلاس وفضائح المنشآت العالمية وزيادة مخاطر أعمال العميل. ونقل هذه التكاليف كلما زاد مستوى التحفظ المحاسبي. ويتأثر هذا العامل بقوة بحجم المنشأة والدعاوى القضائية (Watts 2003, Beaver,1993, Wynn 2008) لذلك يتم تمثيل هذا العامل بحجم الأصول ويستخدمها الباحث كمتغير مستقل لدراسة علاقته بتحفظ القيمة العادلة في البيئة السعودية.

(5/1/2/2) حجم المنشأة وتعد من أكثر العوامل التي اختلفت الدراسات في أثرها علي التحفظ، فيري البعض (Zmijewski&Hagerman,1981,Bushman&Piotroski,2006, د. كساب،2011،

محمد، 2014) لجوء المنشآت كبيرة الحجم لزيادة مستوى التحفظ لتخفيف التكاليف السياسية. في حين يري آخرون (Basu,2001، Hayn 1995) زيادة مستوى التحفظ في المنشآت الصغيرة لتجنب الدعاوى القضائية، ويرى ثالث عدم وجود علاقة بين حجم المنشأة ومستوى التحفظ المحاسبي في البيئة السعودية (السهي، 2006). ونتيجة لهذا الاختلاف يري الباحث ضرورة دراسة هذا العامل، ويتم تمثيل هذا العامل بحجم الأصول ويستخدمها الباحث كمتغير مستقل لدراسة علاقته بتحفظ القيمة العادلة في البيئة السعودية.

6/1/2/2 التنظيم المحاسبي: وبموجبه تضع الجهات المسئولة عن وضع المعايير المحاسبية وتحديد بدائل القياس المحاسبي والتقرير المحاسبي مستويات عالية من التحفظ المحاسبي غير المشروط لمواجهة المسؤولية التنظيمية الملقاة عليها مثل لجنة إصدار معايير التقرير المالي IFRS ، حيث يزيد اللوم لهذه الجهات إذا بلغت المنشآت في تقييم الأصول مقارنة بالانتقاد الموجه لها عند تخفيض قيم الأصول (Watts.R,2003) ، وكذلك جهات مراقبة الالتزام بتطبيقها بعد صدورها مثل هيئة سوق المال السعودية في متابعة مدى التزام المنشآت بالمعايير المحاسبية. ومن أهم الدراسات التي تناولت هذا العامل (Chung& Wynn ,2008)، Bushman&Piotroski, 2006, Andre&Filip,2012، ويعبر عن هذا العامل من خلال التزام المنشآت بتطبيق المعايير الدولية أو المحلية، ولأن المنشآت التي أفصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لعينة البحث المستخدمة في اختبار الفرض الثاني قد طبقت المعايير الدولية لن يتم دراسة هذا العامل.

7/1/2/2 حوكمة المنشآت: ويقصد بها ما تصدره الهيئة العامة لسوق المال من قواعد تنفيذية ملزمة لحوكمة المنشآت المقيدة بالبورصة، وتوفير ارشادات مساعدة لتنفيذ هذه القواعد، وكلما زادت فاعلية آليات الحوكمة زاد مستوى التحفظ المحاسبي بالقوائم المالية (كساب، 2011، محمد، 2014) ولقد اختلفت الدراسات في تناول مقومات الحوكمة، وتبين أن بعض المقومات علاقتها سلبية مع مستوى التحفظ المحاسبي وعلاقة البعض الآخر ايجابية. ومن أهم الدراسات التي تناولت هذا العامل (شيتوى، 2010، شاهين، 2011، Hwang&Chang ,2010، Liu&Elayan,2015، Petruska,2012، Lafond&Watts, 2008, Ahmed&Duehman,2007، Ettredge, Alam& et al,2012، Ramalingegowda etal 2006 ,Lara. and Yong, 2012، Lim 2010، Lara,et al,2007، 2009، etal .2004، Pope , and Young، CF ،) . ويتم تمثيل هذا العامل بنسبة التزام الشركات بقواعد الحوكمة ، ويستخدمها الباحث كمتغير مستقل لدراسة علاقته بتحفظ القيمة العادلة في البيئة السعودية.

8/1/2/2 عوامل آخري تبنتها دراسات معينة مثل معدل الضريبة (محمد، 2014) وتنوع هيكل التمويل نتيجة زيادة نسبة مشاركة المؤسسات المالية، فكلما زادت هذه النسبة زاد مستوى التحفظ المحاسبي (Watts 2003، Ramalingegoda & Yu 2011). وتحسين القرارات الاستثمارية، من خلال الاعتراف بالخسائر المحتملة والحد من قدرة المديرين على تضخيم الارباح، وبالتالي تنبيه المستثمرين للضغط على المديرين قبل اتخاذ القرار الاستثماري (Watts & Zimmerman 1986 , Bushman

(2016, Balakrishnn,et al, 2006, Piotroski &. وسوف يقترح الباحث مقياس للتعبير عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

2/2/2) دراسات ركزت على نماذج قياس التحفظ المحاسبي: تتعدد نماذج قياس التحفظ التي تناولتها الدراسات السابقة، وينطلق الباحث في تقسيم هذه النماذج من الدراسة المسحية التي قدمها (Watts, 2003) إلى مقاييس تعتمد على علاقة الأرباح بعوائد الأسهم، مقاييس تعتمد على مستوى الاستحقاقات، وأخرى تعتمد على قيم الأصول مع التصرف، بغرض تقديم النموذج الأكثر ملائمة لقياس مستوى التحفظ للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في السعودية كما يلي: (1/2/2/2)مدخل القياس المعتمد على العلاقة بين الأرباح وعوائد الأسهم: يعتمد هذا المدخل على اختلاف توقيت الاعتراف بالخسائر غير المحققة مقارنة بالمكاسب المتوقعة عند قياس التحفظ المشروط، اعتمادا على عدم تماثل سرعة انعكاس الأنباء غير السارة مقارنة بالأنباء السارة على الأرباح المحاسبية، وفقا لإشارة عوائد الأسهم السالبة أو الموجبة، حيث يؤدي تطبيق التحفظ الى سرعة الإفصاح عن الخسائر المتوقعة مقارنة بالمكاسب. ومن أهم الدراسات التي اعتمدت على هذا المدخل دراسة (Basu,1997) التي ركزت على قياس السرعة النسبية في الاعتراف بالخسائر المتوقعة (B)مقارنة بسرعة الاعتراف بالمكاسب المتوقعة (G)، وبالتالي تعد السرعة التفاضلية للاعتراف بالخسائر مقارنة بالمكاسب مقياس لدرجة التحفظ المحاسبي، حيث يتوقع أن تكون الأرباح أكثر ارتباطا بتحركات سعر السوق للسهم عند وجود أخبار سيئة (أكثر حساسية) عن الفترات التي يسودها أخبار جيدة، واستخدمت الدراسة نموذج الانحدار العكسي. ولقد طورت دراسة (Giner and Rees, 2001) هذا النموذج ليأخذ الاعتبارات البيئية، من خلال دراسة تأثير اختلاف القوانين وأسواق رأس المال على العلاقة بين الأرباح وعوائد الأسهم في عدة دول. أما دراسة (Ryan, 2006) فركزت على قيود النموذج خاصة علاقة الانحدار العكسي، وتبين نتيجة لهذه القيود أن عدم تماثل التوقيت لا يعادل التحفظ المشروط، فقد يوجد عدم تماثل توقيت ولا يوجد تحفظ مشروط والعكس ليس صحيح، ولهذا اقترحت الدراسة استخدام التدفق النقدي التشغيلي كمتغير لتمثيل الانباء السيئة والجيدة بدلا من العوائد، كما اقترحت استخدام أكثر من مقياس للتحفظ في الدراسة الواحدة. ولقد اتفقت دراسات (Wang ,et al, 2007 , Dietrich et al, 2007, Givoly et al.,2007, 2011) على وجود أوجه قصور بنموذج Basu ، منها تأثير عوائد الأسهم بالكثير من العوامل التي قد تخرج عن نطاق القياس المحاسبي ، صعوبة عزل تأثير الأنباء على الأرباح عند تعدد نوعية الأنباء المؤثرة خلال الفترة ، كما أن عوائد الاسهم متغير تابع واستخدامه كمتغير مستقل في الاتجاه المعاكس للانحدار يجعل النتائج غير قابلة للتفسير، كما يهمل النموذج الجوانب السلوكية للإدارة مثل التفاوض أو التفاوض وخصائص بيئة المعلومات مثل التجميع مما يؤثر على مصداقية التحفظ ،حيث تكون الأرباح اجمالية وتعكس الاحداث الاجمالية خلال الفترة ،كما يوجد تحيز للنموذج عند وجود مخاطر تعثر في المنشأة ، كما أدخلت دراسة (Shroff etal. 2007) تعديل على نموذج (Basu) ليركز على أثر الأحداث الهامة فقط ،التي تؤدي لتغيرات في عوائد الأسهم تجاوز 10% من العوائد. وبذلك يوفر هذا

النموذج مجرد مؤشر عام عن مستوى التحفظ المشروط دون مراعاة لمحددات ذلك المستوى لكل شركة أو لكل عنصر من عناصر القوائم المالية.

ويرى الباحث وجود معوقين كبيرين لتطبيق هذا النموذج في البيئة السعودية هما افتراض كفاءة سوق المال لتطبيق النموذج، وحاجة النموذج الى كمية كبيرة من البيانات يصعب توفيرها في الأسواق الناشئة مثل السوق السعودي، حيث يجب مراعاة مرحلة نمو سوق المال وطبيعة تدفق المعلومات، خاصة وأن التسعير الخاطى للأسعار يؤدي الي تعبير عوائد الاسهم بصورة غير صحيحة عن الاخبار الاقتصادية بالسوق (Beatty 2007). ومن ثم لن يستخدم الباحث هذا المدخل في قياس التحفظ المحاسبي عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

2/2/2/2 مدخل القياس المعتمد على العلاقة بين الأرباح ومستوى الاستحقاقات: تمثل فكرة هذا المدخل في إمكانية قياس التحفظ المحاسبي من خلال رقم الربح المحاسبي، لأن التسويات الاجمالية هي المسئولة عن ادخال التحفظ الى رقم الربح المحاسبي (د. خليل، 2003)، وبالتالي يؤدي التحفظ إلى تراكم الاستحقاقات واختلاف الارباح المحاسبية عن التدفقات النقدية. ويتم الاسترشاد عن وجود التحفظ بمستوى الاستحقاقات السالبة التجميعية لدى المنشآت على مدار الفترات الزمنية الطويلة. ومن أهم الدراسات التي تبنت هذا المدخل دراسة (Hayn&Givoly, 2000) التي ركزت على تحديد التغيرات في سلوك الارباح والتدفقات النقدية والاستحقاقات ، واستخدمت 4 مؤشرات للتعرف على وجود التحفظ ومستواه هي معدل تراكم الاستحقاقات التجميعية السالبة غير التشغيلية، ومقياس التحفظ الناتج عن علاقة الارباح وعوائد الأسهم ،ومؤشرات السلاسل الزمنية للأرباح والتدفقات النقدية والتباين في النسب بينهما خلال فترة طويلة ،ونسبة القيمة السوقية / القيمة الدفترية ، وخلصت الى وجود تغير في سلوك الأرباح والتدفقات النقدية والاستحقاقات، وتزايد ملحوظ في مستوى التحفظ المحاسبي، وزيادة نسبة القيمة السوقية/ القيمة الدفترية، وأرجعت ذلك الى تقييم الأصول غير الملموسة بأقل من اللازم. أما دراسة (Ball & ShivaKumar, 2005) فركزت على العلاقة بين الاستحقاقات والتدفقات النقدية التشغيلية لقياس التحفظ للشركات التي لا تتداول أسهمها في البورصة وهو عدم تماثل استحقاقات التدفقات النقدية. أما دراسة (Pae,2007) فركزت على تأثير إدارة المنشأة على تقدير الاستحقاقات الاختيارية وعلاقتها بالتحفظ المشروط. أما دراسة (Jarva,2010) فأثبتت أن عدم تماثل التدفقات النقدية يؤدي لتحيز قياس التحفظ المشروط، وخلصت الى أفضلية استخدام الاستحقاقات كمتغير تابع بدلا من الارباح في نموذج (Basu,1997) خاصة بالنسبة للمنشآت ذات العوائد السلبية. كما تؤثر قرارات الإدارة على تحديد توقيت واختيار البدائل المحاسبية لتجنب الافصاح عن خسائر، مما يخلط بين التحفظ وإدارة الارباح.

وسوف يستبعد الباحث هذه المجموعة لأنها تعتمد على بيانات محاسبية فقط وتهمل بيانات السوق الهامة، كما تحتاج مثل المدخل السابق الى بيانات تاريخية تمتد لفترة زمنية طويلة من بداية النشاط حتى نقطة معينة (د.راشد، 2010). ولا يتوافر ذلك في السوق السعودي

3/2/2/2)مدخل القياس المعتمد على تقييم صافي الأصول: يقوم هذا المدخل على فكرة أن التحفظ يؤدي الى تخفيض صافي القيمة الدفترية للأصول أو لحقوق الملكية لتكون أقل من قيمتها السوقية، ومن ثم تستخدم نسبة القيم الدفترية للأصول الي قيمتها السوقية او العكس كمقياس للتحفظ. وتتفق دراسات (Zhang,2000, Pae et al.,2005 ,Dietrich et al., 2007) على إمكانية الاعتماد على هذه النسبة كصورة مبسطة لقياس التحفظ المحاسبي تربط بين عناصر قائمة المركز المالي ومتغيرات السوق . ومن أهم دراسات هذا المدخل دراسة (Feltham & Ohlson1995) التي ركزت على تحليل العلاقة بين القيمة السوقية للمنشأة والبيانات المحاسبية المتعلقة بالأنشطة التشغيلية والأنشطة المالية، حيث يؤدي تطبيق التحفظ الى تغيير هذه النسبة. ويقاس التحفظ الكامن في القيم الدفترية لصافي الأصول التشغيلية لإحدى الفترات بمعامل تأثير تلك القيم على الأرباح التشغيلية غير العادية للفترة اللاحقة، حيث تعني الإشارة الموجبة للمعامل تقييم الأصول التشغيلية بأقل من قيمتها الحقيقية في الفترة الحالية بسبب التحفظ المحاسبي الذي يقاس من خلال معادلة انحدار. وانتقدت دراستي (Bauman , 1999 ,Ahmed et al. 2000) تجاهل النموذج السابق للمحددات المتسببة في التحفظ والمرتبطة بالقيم السوقية أو بمعالجات محاسبية تختص ببعض عناصر القوائم المالية كالمخزون ونفقات البحوث والتطوير ونفقات الإعلان والإهلاك. وركزت دراسة (Beaver and Ryan,2000) على ثلاثة ممارسات محاسبية تزيد مستوى التحفظ المحاسبي هي الإهلاك المعجل، ومعالجة نفقات البحوث والتطوير والإعلان كمصروفات إيرادية وتقييم المخزون بطريقة الوارد أخيراً صادر أولاً، وتؤدي هذه الممارسات إلى ارتفاع مستوى التحفظ وانخفاض نسبة القيمة الدفترية إلى القيمة السوقية BTM. وذهبت دراسة (Chan et al. 2009) الي تأثير النسبة السابقة فقط بالعوامل ذات العلاقة بتلك النسبة مثل مستوى كفاءة سوق المال الذي يؤثر على تحديد أسعار الأسهم وليس فقط مستوى التحفظ المحاسبي. أما دراستي (Beaver&Ryan,2000, Zhang,2000) فركزتا على أسباب انحراف نسبة BTM عن واحد صحيح ، وتمثلت في سببين الأول ينتج الشق الدائم (عنصر التحيز) لانحراف النسبة عن تحيز الاعتراف المحاسبي الذي قد يكون متحفظاً أو غير متحفظ ،ويؤدي التحفظ إلى جعل النسبة أقل من الواحد بشكل دائم، والعكس صحيح. والثاني مؤقت (عنصر التأخير) حيث تزيد نسبة BTM عن متوسط قيمتها على مدار فترة زمنية بسبب تأخير الاعتراف المحاسبي بالخسائر الناتجة عن التقلبات غير المتوقعة بالقيم السوقية خلال الفترة المحاسبية، ويتم الاعتراف الكامل بها على مدار عدة فترات محاسبية لاحقة بشكل تدريجي، وينتهي هذا الانحراف بمرور الوقت. وقد انتقدت دراسة (Beatty,2007) تجاهل النظرية الاقتصادية للتحفظ ودوافعه. أما دراسة (Penman&Zhang,2000) فقد قدمت نموذج لقياس مستوى التحفظ يعتمد على تقدير نسبة الاحتياطات السرية الناتجة عن تطبيق طرق محاسبية متحفظة كزيادة مخصصات الديون المشكوك فيها، ويقاس الاحتياطي السري بقياس النفقات التي تزيد من قيمة المنشأة السوقية ولا تسمح المعايير برسملتها إلا بشروط معينة مثل احتياطي LIFO والاحتياطي المقدر لنفقات البحوث والتطوير ونفقات الاعلان.ولقد انتقدت دراسة (Park ,2002) اهمال النموذج السابق لعوامل مؤثرة على قيمة المنشأة مثل

الظروف الاقتصادية، كما أن التقييم يعتمد على معلومات محاسبية وغير محاسبية. أما دراسة (et al 2007, Revsine) فركزت على علاقة التخطيط الضريبي بالتحفظ المحاسبي، حيث يتوقف الربح المحاسبي على الاختيارات المحاسبية للإدارة، فإذا كانت متحفظة يتناقص، ومن ثم يستخدم التحفظ كوسيلة للتخطيط الضريبي.

4/2/2/2 دراسات عامة للمفاضلة بين نماذج القياس ومنها دراسة (Wang,et al ,2011) التي ركزت على تحديد المقاييس الأوسع انتشارا لقياس التحفظ، وهي مقياس MTB (Feltham& Ohlson,1995)، مقياس (Basu) عدم تماثل توقيت الأرباح AT. ومقياس (Givoly & Hayn,2000) الاستحقاقات التجميعية السالبة غير التشغيلية NA. ومقياس (Penman& Zhang, 2002) مقياس الاحتياطات السرية HR. ومقياس (Ball&Shivakumar ,2005) عدم تماثل الاستحقاقات للتدفقات النقدية AACF. ولخصت الدراسة معدل استخدام كل نموذج في البحوث بشكل عام كما بالجدول التالي:

The Model	AT	AACF	M-T-B	NA	HR	OTHERS
Number Of Papers	36	13	10	9	9	9

جدول (1) يوضح معدل استخدام نماذج قياس التحفظ في الدراسات السابقة

كما يوضح الجدول التالي إحصائية استخدام النماذج لقياس نوع التحفظ في الدراسات من 2001 حتى 2013 بالدوريات العلمية.

إجمالي	أسلوب قياس التحفظ			نماذج قياس التحفظ
	دون تميز	غير المشروط	المشروط	
9	9	-	-	BTM
4	2	1	1	الاستحقاقات
3	1	-	2	التدفقات النقدية
13	-	4	9	معامل استجابة السوق والأرباح
29	12	5	12	إجمالي

جدول رقم (2) يوضح استخدام النماذج لقياس التحفظ المشروط وغير المشروط دون تمييز

ولذلك اقترحت استخدام أكثر من مقياس في الدراسة الواحدة، كما أوصت بمزيد من البحث لفهم مدى صلاحية ودقة هذه المقاييس. وقد استخدمت دراسة (محمد، 2014) ثلاثة مقاييس لقياس التحفظ المحاسبي. ويخلص الباحث مما سبق إلى النتائج التالية:

- 1- اتفقت الدراسات السابقة على عدم صلاحية نموذج واحد لقياس التحفظ، والأفضل تطبيق أكثر من مقياس في الدراسة الواحدة، ومن ثم يمكن استخدام مقاييس تحفظ مختلفة لأغراض مختلفة.
- 2- يعد نموذج نسبة القيمة الدفترية لحقوق الملكية أو لصافي الأصول إلى قيمتها السوقية مؤشر عام عن وجود مستوى للتحفظ المحاسبي بالقوائم المالية في لحظة معينة، كما أنه أبسط مقاييس التحفظ استخداماً، ويمكن قياس متغيراته في السوق السعودي، ويفضل الباحث استخدام هذا النموذج كما سيرد تفصيله في النموذج المقترح.

3- عدم تعرض الدراسات السابقة بشكل عام لقياس التحفظ في قطاع الاستثمار العقاري وليند معين مثل بند الاستثمارات العقارية في ظل تطبيق المعايير الدولية، في البيئة السعودية، مما يمثل فجوة بحثية يحاول الباحث إيجاد حلول لها من خلال اشتقاق نموذج ملائم لقياس مستوى التحفظ عند مستوى عنصر الاستثمارات العقارية يناسب طبيعة العنصر.

النموذج المقترح لقياس التحفظ المحاسبي: يعد إيجاد مقياس مناسب للتحفظ المحاسبي عند المحاسبة عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تحدى كبير، نتيجة اختلاف مستوى التحفظ من بيئة لأخرى، وداخل نفس البيئة من قطاع لآخر ومن شركة لأخرى ومن فترة لأخرى لوجود متغيرات تشريعية أو اقتصادية أو اجتماعية، ومن ثم يوجد مقاييس للتحفظ المحاسبي مختلفة لأغراض مختلفة. ويرى الباحث ضرورة لقياس التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في القوائم المالية للشركات السعودية بعد تبني تطبيق المعايير الدولية . ولذلك يجب تطوير أسلوب القياس الملائم للتحفظ المحاسبي ليلائم بيانات القوائم المالية والتشريعات والقوانين المنظمة لبيئة الاعمال وفقا لغرض البحث (د. عفيفي، 2016). ويقترح الباحث ان يتم تطبيق النماذج التالية لحساب التحفظ المحاسبي في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

1) استخدام نموذج نسبة القيمة الدفترية إلى القيمة السوقية للمنشأة (BTM) ، لقياس مستوى التحفظ لكل شركة للتمييز بين المنشآت التي افصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بشكل عام عند نقطة محددة والتي لم تفصح، ولقد اتفقت دراسات (Zhang,2000 ، د. كساب ، 2011، خليل ، 2003 ، Pae et al,2005,Dietrich,et al, 2007) على إمكانية الاعتماد على هذه النسبة كمؤشر للتحفظ المحاسبي لبساطة حسابها ، كما أنه مقياس شائع الاستخدام في الدراسات السابقة ، كما يعتمد على بيانات فعلية ، وعلى القياس المباشر وليس على مؤشرات. وتستخدم نسبة BTM في هذه الدراسة لقياس التحفظ دون تمييز بين التحفظ المشروط وغير المشروط مثل الدراسات المعروضة بجدول (2). ويرجع الفرق بين القيمة السوقية والقيمة الدفترية الى وجود التحفظ المحاسبي في الأصول التشغيلية، وتمثل الاستثمارات العقارية العنصر الأكثر أهمية في الأصول التشغيلية في المنشآت العقارية التي يتناولها الباحث. وتحسب القيمة السوقية لحقوق الملكية بضرب القيمة السوقية للسهم في نهاية الفترة \times عدد الأسهم المتداولة. كما يمكن الاعتماد على هذه النسبة لإيجاد علاقة تأثيرية بينها كمؤشر لمستوى التحفظ وبين متغيرات اقتصادية أخرى أكثر تفصيلاً لقياس مستوى التحفظ ليند معين من بنود القوائم المالية لذات المنشأة عند نفس النقطة الزمنية (د. راشد، 2010).

2) اقتراح نموذج لقياس التحفظ في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال حساب مستوى التحفظ ليند الاستثمارات العقارية للمنشآت التي افصحت عن القيمة العادلة في فترة زمنية معينة من خلال المعادلة التالية:

تحفظ بند الاستثمارات العقارية (EC_{it}) = القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية - القيمة العادلة للاستثمارات العقارية / القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية. وكلما كانت النسبة سالبة دل ذلك على وجود تحفظ محاسبي ويزداد مستوى هذا التحفظ كلما زادت هذه النسبة.

3) اختبار العلاقة التأثيرية بين تحفظ القيمة العادلة كمتغير تابع في علاقته بمتغيرات اقتصادية مستقلة أخرى مفصلة يتم قياسها عن نفس الفترة الزمنية لنفس المنشأة، مثل نسبة الرفعة المالية وربحية الأصول وحجم المنشأة والتغير في الدخل ومستوي الحوكمة.

ثالثاً: **اشتقاق فروض الدراسة الميدانية:** يخلص الباحث من تناول الاستثمار العقاري في ضوء المعيار الدولي 40، والدراسات السابقة الخاصة بالعوامل الاقتصادية المؤثرة على التحفظ المحاسبي الي النتائج التالية:

1- حدثت تطبيق موضوع القيمة العادلة في الدول العربية، وندرة الدراسات التي تناولت المحاسبة عنه في شركات الاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، خاصة بعد تبنيها لتطبيق واعتماد معايير المحاسبة الدولية حديثاً (من بداية عام 2017).

2- لم يجد الباحث في ضوء الدراسات التي اطلع عليها دراسة تربط بين تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والعوامل الاقتصادية التي تم تناولها. ومن ثم تتبلور الفجوة البحثية في قياس أثر العوامل الاقتصادية على مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية، مع تدعيم الإطار النظري للبحث بدراسة ميدانية على السوق السعودي.

3- يسعى الباحث لتقديم دليل ميداني يبين مدى وجود فروق إحصائية في مستوى التحفظ عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بين المنشآت التي أفصحت عن القيمة العادلة، وتلك التي لم تفصح، ولتحقيق ذلك تم صياغة فرض العدم الأول كالتالي: لا يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي بالقوائم المالية للشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

4- يسعى الباحث لتقديم دليل ميداني عن أهم العوامل الاقتصادية المؤثرة على مستوى تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، من خلال دراسة العلاقة التأثيرية بين مستوى التحفظ في القيمة العادلة لبيد الاستثمارات العقارية للشركات التي أفصحت عنها في علاقتها بالعوامل الاقتصادية المختلفة، ويمكن صياغة فرض العدم الثاني: لا توجد علاقة تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبيد الاستثمارات العقارية بالقوائم المالية للشركات التي أفصحت عنها في علاقتها بالعوامل الاقتصادية.

5- يخلص الباحث من استقراء وتحليل الدراسات السابقة الي التركيز على خمسة متغيرات لتمثيل العوامل الاقتصادية السابق عرضها لتوقع تأثيرها على التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في البيئة السعودية، حيث لم تدرس من قبل -رفقا للدراسات التي رجع اليها الباحث- لبيد الاستثمارات العقارية خاصة في ظل المعيار الدولي رقم (40). فيستخدم حجم الأصول لتمثيل عاملي حجم المنشأة وتجنب أو تخفيض التكاليف السياسية، ونسبة الرفعة المالية لتمثيل عامل القروض، والتغير في الدخل لتمثيل عامل المكافآت الإدارية، والعائد على الأصول لتمثيل عامل تحسين شروط التبادل التجاري، ونسبة التزام الشركات بقواعد الحوكمة لتمثيل عامل الحوكمة، وأخيرا لن يختبر الباحث

عامل التنظيم المحاسبي لكون المعايير المطبقة لكل مفردات العينة هي المعايير الدولية في الفرض الثاني.

(6) يطبق الباحث مقياس تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المقترح كمتغير تابع لدراسة علاقته مع المتغيرات المستخدمة لتمثيل العوامل الاقتصادية الواردة في البند 5 السابق.

رابعاً: الدراسة الميدانية

يسعى الباحث الى قياس وجود اختلافات معنوية في مستوى التحفظ المحاسبي للشركات التي تفصح عن الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وتلك التي لا تفصح في البيئة السعودية في ظل التحول نحو تطبيق المعايير الدولية، لتحديد أثر تطبيق المعايير الدولية في تغير مستوى التحفظ المحاسبي لهذه الشركات، خاصة وأن بعض الدول مثل مصر والتي سبقت في تطبيق المعايير الدولية منذ عام 1997 لا زال هناك تفاوت ملحوظ في مستوى التحفظ في القوائم المالية للشركات المصرية وفقاً لدراسات مثل (أبو الخير، 2007، Ismail&Elbolok, 2011). كما يسعى الباحث الى معرفة مدى وجود علاقة بين مستوى تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في علاقتها بالعوامل الاقتصادية السابق تحديدها في النموذج المقترح.

1) تحديد مجتمع وعينة الدراسة: يشمل مجتمع الدراسة قطاعين رئيسيين في البيئة السعودية هما شركات التطوير العقاري وعددها 9 شركات، وشركات الفنادق والسياحة وعددها 4 شركات التي لها أسهم متداوله في البورصة خلال الفترة من 2011 الى 2015، إضافة الى بعض شركات التشييد والبناء النشطة. ولقد حدد الباحث مجموعة معايير يجب توافرها لاختيار المشاهدة ضمن العينة، منها أن تستحوذ على نسبة جوهرية من نشاط البورصة في مجالها، ويتوافر لها قوائم مالية منتظمة لمتغيرات الدراسة خلال فترة الدراسة، وعدم تحقيق خسائر بصفة مستمرة خلال فترة الدراسة. ولهذا قام الباحث بمراجعة التقارير المالية لهذه المنشآت على موقع تداول ومباشر، وشملت عينة الدراسة 100 مشاهدة تمثل 21 شركة يوضحها الجدول التالي .

مسلسل	اسم المنشأة	مسلسل	اسم المنشأة
1	شركة طيبة العقارية	12	المنشأة العقارية السعودية
2	شركة الرياض للتعمير	13	مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية
3	شركة الصناعات الكهربائية	14	مجموعة الطيار للسفر
4	شركة الشرق الأوسط للكابلات المتخصصة	15	شركة أبناء عبد الله عبد المحسن الخضيري
5	شركة الاندلس العقارية	16	شركة جبل عمر للتطوير
6	امار المدينة الاقتصادية	17	شركة اتحاد مصانع الاسلاك
7	شركة الخزف السعودي	18	راس الخيمة العقارية

8	شركة البحر الأحمر لخدمات الإسكان	19	شركة اسمنت ام القرى
9	شركة دور للضيافة	20	الفخارية للتشييد والبناء
10	دار الأركان للتطوير العقاري	21	شركة المشروعات السياحية شمس
11	شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	22	

جدول رقم (3) أسماء الشركات المستخدمة في العينة

وبالنسبة للفرض الثاني تم استبعاد المنشآت التي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وعددها 40 مشاهدة وتبقى 60 مشاهدة تمثل 15 شركة تستخدم لاختبار الفرض الثاني.

(2) مصادر الحصول على البيانات: تم الحصول على البيانات اللازمة للقياس عن خمسة أعوام من عام 2011 إلى عام 2015 من موقع البورصة السعودية www.tadawul.com.sa.

(3) المقاييس المستخدمة لقياس التحفظ المحاسبي: يستخدم الباحث نموذجين لقياس التحفظ:

1/3) النموذج الأول يعتمد على نسبة القيمة الدفترية إلى القيمة السوقية لصافي حقوق المساهمين BTM، ويأخذ الصيغة التالية:

$$BTM = \frac{\text{القيمة الدفترية لصافي حقوق المساهمين}}{\text{القيمة السوقية لصافي حقوق المساهمين}}$$

لقياس التحفظ على مستوى القوائم المالية للعينة كاملة، لدراسة وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المنشآت التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

3/ب) النموذج الثاني وهو ما اقترحه الباحث ويعتمد على قياس تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية، لدراسة مدى وجود علاقة تأثيرية بين هذا المقياس وبين مجموعة من المتغيرات المستقلة المستخدمة لتمثيل العوامل الاقتصادية التي حددها الباحث سابقاً فقط للمنشآت التي أفصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. ويأخذ هذا النموذج الصيغة التالية:

$$EC_{it} = \beta_0 + \beta_1 LEV_{it} + \beta_2 SIZE_{it} + \beta_3 CHNG_{it} + \beta_4 PROF_{it} + \beta_5 LG_{it} + \tilde{v}$$

حيث تمثل:

EC_{it} : تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمنشآت التي أفصحت عن القيمة العادلة لها.

LEV_{it} : نسبة الرافعة المالية للمنشأة (i) في نهاية الفترة (t)

$SIZE_{it}$: حجم المنشأة (i) في نهاية الفترة (t) ويقاس عن طريق إجمالي الأصول

$CHNG_{it}$: التغير في الدخل في المنشأة (i) في الفترة (t)

$PROF_{it}$: ربحية الأصول (العائد على الأصول) في المنشأة (i) في الفترة (t)

LG_{it} : مستوى الحوكمة المطبق في المنشأة (i) في الفترة (t)

\tilde{v} : - المتغيرات العشوائية التي لا يفسرها النموذج

(4) قياس متغيرات الدراسة: يتم قياس المتغيرات المستخدمة لتمثيل العوامل الاقتصادية السابق

تناولها في الإطار النظري للبحث فيما يلي.

4/أ) الرافعة المالية للمنشأة LEV = إجمالي الديون / إجمالي الأصول.

4/ب) ربحية الأصول PROFT = صافي الربح قبل الضرائب / إجمالي الأصول.

4/ج) الحجم SIZE: ويقاس بإجمالي الأصول.

4/د) التغير في الدخل CHNG = صافي الربح قبل الضرائب للسنة الحالية - صافي الربح قبل الضرائب للسنة السابقة / صافي الربح قبل الضرائب للسنة السابقة.

4/هـ) مستوي الحوكمة LG = عدد القواعد التي التزمت بها المنشأة ÷ إجمالي قواعد الحوكمة.

ويعتمد الباحث على برنامج SPSS اصدار 22 في التحليل الإحصائي لاختبار الفروض.

5) أهداف الدراسة وفروض الدراسة الميدانية: اتضح من الدراسات السابقة اختلاف مستوى التحفظ المحاسبي بين المنشآت داخل نفس السوق ، ونظرا لاختيار الباحث لشركات الاستثمار العقاري المقيدة بالبورصة السعودية كمجال للتطبيق، فسيقوم الباحث باختبار مدى وجود اختلاف معنوي احصائيا لمستوي التحفظ المحاسبي بين المنشآت التي تبنت الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما يتفق مع متطلبات المعايير الدولية الواجب تطبيقها في المملكة من بداية عام 2017 وتلك التي لم تتبنى هذا الإفصاح ، اعتمادا على استثناء بند العقارات الاستثمارية من تطبيق القيمة العادلة لمدة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ تطبيق المعايير الدولية ، وفقا لما ارتأته هيئة سوق المال السعودية ، حيث أعلنت بتاريخ 2016/10/16 بشأن إلزام المنشآت المدرجة باستخدام خيار نموذج التكلفة لقياس العقارات الاستثمارية ، وذلك استثناء من قرار مجلس إدارة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بتطبيق معايير المحاسبة الدولية دفعة واحدة على قوائم المنشآت المدرجة في السوق المالية عن الفترات المالية بداية من 2017/1/1م أو بعده. ولقد أكدت الهيئة على الالتزام بمتطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة التي تشجع على الإفصاح عن القيمة العادلة ضمن الايضاحات. وستقوم الهيئة بدراسة مناسبة الاستمرار في تقرير استخدام هذا النموذج عند انتهاء المدة أو مناسبة السماح باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة. ولتحقيق هذا الهدف تم صياغة الفرض التالي:

1-فرض العدم الاول: H_0 : لا يوجد اختلاف ذو دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي على مستوى القوائم المالية للشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقا لمقياس نسبة القيمة الدفترية الى القيمة السوقية.

كما يسعى الباحث الي دراسة المتغيرات المستخدمة لتمثيل العوامل الاقتصادية والتي يتوقع الباحث تأثيرها على تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في البيئة السعودية. ولتحقيق هذا الهدف تم صياغة الفرض التالي:

2-فرض العدم الثاني: H_0 : لا توجد علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية للشركات التي أفصحت عن القيمة العادلة لها في

علاقتها بالعوامل الاقتصادية للشركات. وتم تقسيم هذا الفرض الى عدة فروض فرعية حسب كل عامل من هذه العوامل الاقتصادية كما يلي:

1/2) فرض العدم الأول الفرعي H_0 لا توجد علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بالرافعة المالية.

2/2) فرض العدم الثاني الفرعي: H_0 لا توجد علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بإجمالي الأصول.

3/2) فرض العدم الثالث الفرعي: H_0 لا توجد علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بربحية الأصول.

4/2) فرض العدم الرابع الفرعي: H_0 لا توجد علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بالتغير في الدخل.

5/2) فرض العدم الخامس الفرعي H_0 لا توجد علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى التحفظ للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في علاقتها بمستوي الالتزام بالحوكمة.

(6) اختبار الفرض: تتمثل آلية اختبار الفروض في القيام بالإحصاء الوصفي أولاً ثم اختبار الفروض

إحصائياً، ويبين الجدول التالي الإحصاء الوصفي: Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
BTM	100	.00	29.72	4.3714	6.22864
Valid N (listwise)	100				

جدول رقم (4) الإحصاء الوصفي لمفردات العينة.

ويتبين من الجدول التحليل الوصفي لمستوى التحفظ وفقاً لنموذج BTM لجميع المشاهدات البالغ عددها 100 مشاهدة أن الحد الأدنى هو صفر، ويكون ذلك لعدد 40 مشاهدة تمثل المنشآت التي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وأن القيمة الأعلى هي 29.72، وأن المتوسط للمشاهدات التي افصححت عن القيمة العادلة 4.3714 بمعنى أن متوسط الزيادة في القيمة العادلة عن القيمة السوقية لعدد 60 مشاهدة قد بلغ تقريباً 430%، وان الانحراف المعياري بين المنشآت التي أفصححت هو 6.22864.

1/6) اختبار الفرض الأول: يبين الجدول التالي التحفظ وفقاً لنموذج BTM لجميع المشاهدات البالغ عددها 100 مشاهدة، ويعتمد الباحث على التحليل الإحصائي باستخدام نموذج ANOVA لتحديد الفروق الجوهرية في مستوى التحفظ بين المجموعتين

ANOVA BTM					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	180.149	1	180.149	4.823	.030
Within Groups	3660.647	98	37.354		
Total	3840.796	99			

جدول رقم (5) نتائج تحليل ANOVA BTM لمفردات العينة

ويتبين من نتائج الجدول أن مستوى المعنوية يقل عن 5%، مما يعني وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المنشآت التي افصححت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والتي لم تفصح. ومن ثم يتم رفض فرض العدم

الأول. ومن ثم يستبعد الباحث المنشآت التي لم تفصح عن القيمة العادلة، ويركز فقط عن المنشآت التي أفصحت عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما يتوافق مع متطلبات المعيار الدولي 40 في الفرض الثاني. (2/6) اختبار الفرض الثاني: الخاص بعدم وجود علاقة تأثيرية ذات دلالة إحصائية بين مستوى تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في علاقتها بالعوامل الاقتصادية فيتم التركيز على الفروض الفرعية. ويوضح الجدول التالي نتائج التحليل الإحصائي وفقا لمعامل ارتباط بيرسون.

Correlations	تحفظ القيمة العادلة	الرافعة المالية	إجمالي الأصول	ربحية الأصول	التغير في الدخل	مستوى الحركة	
تحفظ القيمة العادلة	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	1 .003 60	-.375** .031 60	.279* .901 60	.016 .337 60	.126 .040 60	.248 .040 60
الرافعة المالية	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	-.375** .003 60	1 .006 60	-.350** .954 60	.008 .080 60	-.228- .168 60	-.100- .448 60
اجمالي الأصول	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.279* .031 60	-.350** .006 60	1 .277 60	-.143- .200 60	.168 .200 60	-.124- .343 60
ربحية الأصول	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.016 .901 60	.008 .954 60	-.143- .277 60	1 .890 60	.018 .890 60	.067 .610 60
التغير في الدخل	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.126 .337 60	-.228- .080 60	.168 .200 60	.018 .890 60	1 .624 60	.065 .624 60
مستوى الحركة	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	.248 .040 60	-.100- .448 60	-.124- .343 60	.067 .610 60	.065 .624 60	1 .624 60

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

جدول رقم (6) نتائج تحليل Correlations لمفردات العينة

ويتم اختبار الفروض الفرعية كما يلي:

(2/6 أ) الفرض الفرعي الأول الخاص باختبار العلاقة بين تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بالرافعة المالية. ويتبين من الجدول رقم (6) السابق أن مستوي المعنوية يقل عن 5%، مما يثبت وجود علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بمستوى ثقة 99%، وهذه العلاقة عكسية لأن الإشارة سالبة. وتتفق هذه النتيجة مع دراسات أخرى مثل (محمد، 2014، Beaver & Ryan 2000، Pae, 2007، Ball, et al. 2008) ، وتفسير ذلك قيام المقرض بفرض شروط ملزمة لضمان سداد المقرض للقروض وفوائده ، وبالتالي كلما ارتفعت نسبة المديونية انخفض مستوي التحفظ لتجنب الاعتراف المبكر بالخسائر وتخفيض الأرباح وقيم الأصول ، كما يخفض المقرضون معدلات الفائدة على القروض الممنوحة للشركات ذات مستوى التحفظ المرتفع ، وبذلك يخلص الباحث الي أن تأثير

عامل القروض علي مستوى تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية معنوي احصائيا. ومن ثم يتم رفض فرض عدم الفرعي الأول.

2/6/ب) الفرض الثاني الفرعي: الخاص باختبار العلاقة بين تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بحجم المنشأة. ويتبين من الجدول رقم (6) السابق أن مستوي المعنوية يقل عن 5%، مما يثبت وجود علاقة ارتباط تأثيرية ذات دلالة إحصائية بمستوى ثقة 95%، وهذه العلاقة طردية لأن الإشارة موجبة، وتتفق هذه النتيجة مع نتيجة دراسات أخرى مثل (Watts&Zimmerman,1986,Bushman&Piotroski,2006، محمد، 2014). وتفسير ذلك تفضيل المنشآت الكبرى زيادة مستوي التحفظ المحاسبي لتخفيض احتمال التعرض للتكاليف السياسية، والتزامها بمتطلبات التنظيم المحاسبي وتطبيق المعايير الدولية، خاصة التحفظ غير المشروط، وبالتالي يؤثر عامل حجم المنشأة بشكل معنوي وطردية على تحفظ الاستثمارات العقارية. ومن ثم يتم رفض فرض عدم الفرعي الثاني.

2/6/ج) الفرض الثالث الفرعي: الخاص باختبار العلاقة بين تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بربحية الأصول. ويتبين من الجدول السابق رقم (6) أن مستوي المعنوية يزيد عن 5%، مما يثبت أن العلاقة ليست ذات دلالة إحصائية بمستوى ثقة 95%، وهذه العلاقة طردية لأن الإشارة موجبة، وتتفق هذه النتيجة مع دراسات (Ahmed et al,2002،Beaver & Ryan 2000) مع استبدال المتغير التابع بالعائد على حقوق الملكية للدراسة الأولى ومع الإطار النظري للبحث. وتفسير ذلك أنه كلما زاد العائد على الأصول زادت قدرة الإدارة على تكوين الاحتياطات بقائمة المركز المالي نتيجة الاستحقاقات غير الاختيارية، وتأجيل الاعتراف بالدخل الإيجابي، مما يزيد من مستوي التحفظ بعدم الإعلان عن الأنباء الجيدة للاستثمارات العقارية، ومن ثم يؤثر عامل تحسين العلاقات التجارية مع العملاء والموردين ورغبتهم في استمرار المنشأة في التوريد او البيع لهم تأثير طردية لكن غير معنوي على مستوي تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. ومن ثم يتم قبول فرض عدم الفرعي الثالث.

2/6/د) الفرض الرابع الفرعي: الخاص باختبار العلاقة بين تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بالتغير في الدخل. ويتبين من الجدول السابق رقم (6) أن مستوي المعنوية يزيد عن 5%، مما يثبت أن العلاقة ليست ذات دلالة إحصائية بمستوى ثقة 95%، وهذه العلاقة طردية لأن الإشارة موجبة، وبالتالي المنشآت الأعلى ربحية تكون أكثر استخداما للتحفظ وتتفق هذه النتيجة مع نتيجة دراسة (محمد، 2014) ومع الاطار النظري للبحث ومع نتيجة الفرض السابق، ومن ثم يؤثر عامل المكافآت الإدارية تأثير طردية لكن غير معنوي على مستوي تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، وتفسير ذلك أن التغير الإيجابي في صافي الدخل يؤدي الي زيادة تقديرات القيمة العادلة، غير ان المنشآت تفضل تأجيل الاعتراف بهذا الدخل مما يزيد من مستوي تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، ومن ثم يتم قبول فرض عدم الفرعي الرابع.

2/6هـ) الفرض الخامس الفرعي: الخاص باختبار العلاقة بين تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها بمستوي الالتزام بالحوكمة. ويتبين من الجدول السابق رقم (6) أن مستوي المعنوية يزيد عن 5%، مما يثبت أن العلاقة ليست ذات دلالة إحصائية بمستوى ثقة 95%، وهذه العلاقة طردية لأن الإشارة موجبة، وبالتالي المنشآت الأكثر التزاماً بآليات الحوكمة تكون أكثر استخداماً للتحفظ المحاسبي وتتفق هذه النتيجة مع دراسة (كساب، 2011، محمد، 2014) ومع الإطار النظري للبحث، ومن ثم يتم رفض فرض العدم الفرعي الخامس.

ويخلص الباحث من كل ما سبق أن النظام المحاسبي السعودي متحفظ بشكل عام بسبب ارتفاع حالة عدم التأكد بخصوص المستقبل، ولعل تأجيل قرار هيئة سوق المال الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمارات العقارية دليل يدعم هذه النتيجة، وتتفق هذه النتيجة مع نتائج دراسة (Ismail and Elbolok, 2011) على البيئة المصرية.

خامساً الخلاصة والنتائج: تناول الباحث قياس أثر العوامل الاقتصادية الأكثر أهمية على مستوي التحفظ المحاسبي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في السوق السعودي، من خلال التركيز على متطلبات المعيار الدولي رقم 40 الذي سمح باستخدام القيمة العادلة في التقييم، والإبلاغ المالي IFRS رقم 7. ولقد خلص الباحث الي النتائج التالية:

1) يتزايد الاتجاه العالمي لإستخدام تقديرات القيم العادلة في المحاسبة عن الاستثمارات، وخاصة العقارية بغرض تحقيق الاتساق والثبات مع الواقع، مع التركيز على مشاكل الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح في ظل التوازن بين خاصيتي الملائمة والموثوقية.

2) يميز المعيار الدولي (40) عند قياس الاستثمار العقاري بين ثلاث مراحل هي مرحلة القياس المبدئي، ومرحلة القياس اللاحق، ومرحلة التخلص من الاستثمارات العقارية. ويسمح باستخدام القيمة العادلة عند القياس، كما يشجع الإفصاح عنها إذا لم تستخدم في القياس.

3) لا يوجد -حتى الآن- من الناحية النظرية اتفاق بين المهنيين والباحثين على طريقة محددة لتقدير القيمة العادلة بسبب كثرة العوامل المؤثرة فيها، خاصة في ظل عدم وجود سوق نشط، ومن ثم يمكن التمييز بين ثلاث مداخل للتقدير هي التكلفة والسوق ورسمة الدخل، ويؤثر كل مدخل على قياس القيمة العادلة والإفصاح عنها سواء في صلب القوائم أو ضمن الملاحظات.

4) تناولت الدراسات السابقة نماذج متعددة لقياس التحفظ، وتم تقسيمها إلى مقاييس تعتمد على علاقة الأرباح بعوائد الأسهم، وثانيه تعتمد على مستوى الاستحقاقات، وثالثة تعتمد على قيم الأصول. وتم المفاضلة بين هذه المقاييس، وتفضيل استخدام نموذج نسبة (BTM) دون تمييز بين التحفظ المشروط وغير المشروط، لقياس التحفظ المحاسبي لعدة عوامل منها بساطة حسابها واعتمادها على بيانات فعلية ومناسبتها لبيانات البحث. كما اقترح الباحث نموذج لقياس التحفظ في القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية.

5) تبين من الدراسة الميدانية وجود اختلاف في مستوى التحفظ المحاسبي بالقوائم المالية للشركات التي أفصحت والتي لم تفصح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، ومن ثم فإن الالتزام بتطبيق المعيار الدولي 40 سيؤدي الي اختلاف مستوى التحفظ.

6) ركز الباحث علي العوامل الاقتصادية المؤثرة في التحفظ وهي القروض، والمكافآت الإدارية، والعلاقات التجارية وتجنب او تخفيض تكاليف المسؤولية القانونية والتكاليف السياسية، وحجم المنشأة، التنظيم المحاسبي، وحوكمة المنشآت، وتم تمثيلها بمجموعة مؤشرات هي حجم المنشأة والرافعة المالية والعائد على الأصول والتغير في الدخل ومستوي الحوكمة.

7) تبين وجود علاقة معنوية ذات دلالة إحصائية بين مستوى تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها مع الرافعة المالية وحجم المنشأة، وأن هذه العلاقة عكسية مع الرافعة المالية وطردية مع حجم المنشأة. وبذلك تكون العوامل الاقتصادية الأكثر تأثيراً على تحفظ القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هي القروض وحجم المنشأة وتجنب أو تخفيض المسؤولية القانونية والتكاليف السياسية ومن ثم يجب زيادة الاهتمام بهذه العوامل خلال الفترة الانتقالية التي حددتها هيئة سوق المال السعودي لإعادة النظر في تقييم العقارات بالقيمة العادلة.

8) تبين عدم وجود علاقة معنوية ذات دلالة إحصائية بين مستوى تحفظ القيمة العادلة لبند الاستثمارات العقارية في علاقتها مع التغير في الدخل وربحية الأصول ومستوي الحوكمة ، ورغم ذلك فإن هذه العلاقة طردية. وبالتالي تكون عوامل المكافآت الإدارية والعلاقات التجارية وحوكمة الشركات أقل تأثيراً عند قياس تحفظ الاستثمارات بالقيمة العادلة.

9) يعد النظام المحاسبي السعودي متحفظ بشكل عام، كما أن الاهتمام بقضايا المحاسبة عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية في البيئة السعودية لا زال محدود.

التوصيات والمقترحات: يقترح الباحث التوصيات التالية:

1) قيام الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين خلال الفترة الانتقالية لتأجيل تطبيق القيمة العادلة عن الاستثمارات العقارية بإعداد أجندة لعقد دورات تدريبية لإعداد تقارير استخدام القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية في ظل المعايير الدولية، من خلال التركيز على مخاطر التقييم والافتراضات المستخدمة، والأدلة المدعمة، ومدى الثقة فيها. خاصة حالة وجود سوق غير نشط، وتحديد ما يجب الاعتراف به في قائمة الدخل من الدخول غير المحققة في ضوء الظروف الاقتصادية والسياسية التي تمر بها المملكة لتحقيق رؤية 2030.

- (2) قيام الباحثين بمزيد من البحوث المحاسبية التي تقترح اطر ونماذج لقياس القيمة العادلة للآلات والعقارات والأصول طويلة الأجل بما يتوافق مع المعايير الدولية.
- (2) تطوير أقسام المحاسبة بالجامعات لمقرراتها بما يناسب التغيرات في المعايير المحاسبية التي تعتمد القيمة العادلة في التقييم بغرض اعداد كوادر فنية مؤهلة للتقييم.
- (4) إنشاء هيئة عليا للعقار، يناط بها وضع وتبسيط الانظمة ودعم الصناديق العقارية، ووضع آلية لإنشاء وتنظيم مكاتب تامين عقاري تتبع مكاتب المحاسبة والجهات القضائية للقيام بعملية التامين العقاري ومنح شهادات في هذا الصدد.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية:

أ . الدوريات:

- 1- د. أبو الخير، مدثر طه، إدارة الريح المحاسبي في المنشآت المصرية - دليل ميداني من التغيرات في أرصدة المخصصات بالقوائم المالية، المجلة العلمية للتجارة والتمويل، تجارة جامعة طنطا، العدد الثاني. 1999.
- 2- المنظور المعاصر للحفاظ المحاسبي بالتطبيق على المنشآت المتداولة في سوق الأسهم المصرية، المجلة العلمية للتجارة والتمويل، كلية تجارة جامعة طنطا، عدد1، 2008.

- 3- د. الديب، خالد زكي محمد، " دالة الإنفاق على الاستثمار في مدينة الغردقة "، كلية التجارة، جامعة عين شمس، المجلة العلمية للبحوث والدراسات التجارية، العدد الأول، 2008.
- 4- د. السهلي، محمد سلطان، " التحفظ المحاسبي عند إعداد التقارير المالية للشركات المساهمة السعودية: دراسة تطبيقية "، المجلة العربية للعلوم الإدارية، المجلد 16، العدد 1، 2009.
- 5- حمدان، علام محمد موسى، " أثر التحفظ المحاسبي في تحسين جودة التقارير المالية بـدراسة تطبيقية على المنشآت الصناعية المساهمة العامة الأردنية "، مجلة دراسات العلوم الإدارية الجامعة الأردنية، مجلد 38 عدد 2، 2011.
- 6- د. خليل، عبد الفتاح أحمد على، " التأصيل العلمي لمفهوم وقياس التحفظ المحاسبي في ضوء الاتجاهات المعاصرة للفكر المحاسبي "، مجلة الدراسات المالية والتجارية، كلية التجارة، فرع بني سويف، العدد الثاني، 2003.
- 7- د. شاهين، احمد محمد، " دراسة العلاقة بين حوكمة المنشآت ودرجة التحفظ المحاسبي في القوائم المالية المنشورة بالتطبيق على سوق الأوراق المالية المصرية "، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة -كلية التجارة. جامعة عين شمس، العدد الرابع، المجلد الثاني، 2011.
- 8- د. شبتوي، أيمن أحمد " تأثير مخاطر الدعوى القضائية على ممارسات التحفظ المحاسبي في المنشآت المتهمه بالتلاعب: بالتطبيق على سوق الاسهم المصرية "، مجلة الادارة العامة، جامعة الملك سعود، مجلد 50، 2010
- 9- عبد الحميد أحمد شاهين، " تطوير القياس والإفصاح المحاسبي عن الاستثمار العقاري في بيئة الأعمال المصرية مع دراسة تطبيقية "، مجلة الدراسات المالية والتجارية، المجلد الرابع عشر، العدد الأول، 2004.
- 10- عمر اقبال، ومأمون القضاة، " أثر الأزمات المالية على دعم سياسة التحفظ المحاسبي دراسة في المنشآت الأردنية الصناعية المساهمة في الأردن "، مجلة جامعة النجاح للأبحاث العلوم الإنسانية، المجلد 82(4)، 2014
- 11- عياش نور الدين، نادر حمد الحيران، " تأثير تقييم الاستثمارات المالية والعقارية بالقيمة العادلة على الأزمة المالية في ظل المعايير المحاسبية " جامعة بورسعيد، مجلة البحوث المالية والتجارية، 2011
- 12- د. عفيفي، هلال عبد الفتاح، " العلاقة بين التحفظ المحاسبي والتحفط المالي -دراسة اختيارية على المنشآت المساهمة المصرية "، مجلة الفكر المحاسبي، مجلد 20 ع 2، مصر، 2016.
- 13- د. كساب، ياسر، " العوامل المؤثرة في التحفظ المحاسبي دراسة ميدانية على المنشآت المساهمة السعودية "، مجلة التجارة والتمويل، العدد 2، 2011.

ب. الرسائل:

- 14- أمين، أشرف أحمد محمد، " مدخل مقترح لمعالجة المشاكل المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية "، تجارة الإسماعيلية، جامعة قناة السويس، رسالة ماجستير غير منشورة، 2007.
- 15- حمدان، علام محمد موسى، " العوامل المؤثرة في درجة التحفظ المحاسبي عند اعداد التقارير المالية بـدليل من الأردن "، المجلة الاردنية في إدارة الاعمال، الاردن، 2012.
- 16- د. راشد، محمد إبراهيم، " دراسة وتحليل نماذج قياس التحفظ المحاسبي بالقوائم المالية في اطار الالتزام بالمعايير المحاسبية الدولية لتقييم أثره على تكلفة التمويل بالملكية والاقتراض دراسة تطبيقية على جمهورية مصر العربية "، رسالة دكتوراه، كلية تجارة الإسكندرية، 2010.
- 17- صالح، تامر محمود محمد، " أثر تطبيق نموذج القيمة العادلة في مجال المحاسبة عن الاستثمارات العقارية على منفعة القوائم المالية وقابليتها للمقارنة مع دراسة تطبيقية "، رسالة ماجستير، كلية تجارة الإسكندرية، 2009.
- 18- عبده، سمر عبد العزيز، " إدارة الأرباح في مجال المحاسبة عن الاستثمارات العقارية وأثره على تحديد الوعاء الضريبي مع دراسة تطبيقية "، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة المنصورة، 2016م
- 19- عبيدات، محمد، " أثر استخدام مفهوم التحفظ المحاسبي على ملاءمة وموثوقية المعلومات المحاسبية "، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمّان العربية للدراسات العليا، عمّان. 2004م.

- 20- فواد، ريمون ميلاد ، أثر الالتزام بتطبيق معايير المحاسبة الدولية IAS -IFRS على التحفظ المحاسبي وجودة التقارير المالية : دراسة تطبيقية، 2016.
- 21- محمد ، حسناء عطية حامد، التحفظ المحاسبي في ضوء الاعتبارات الضريبية وأثره على دلالة القوائم المالية : دراسة تطبيقية في بيئة الاعمال المصرية رسالة دكتوراة ، كلية التجارة، جامعة المنصورة ، 2014
- 22- مهنا ،محمد خالد سلمان ، " المشكلات المحاسبية والضريبية للمحاسبة عن الاستثمار العقاري "، رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة عين شمس، 2013.
- 23- نمر ، نجوى سعد إبراهيم ، مدخل مقترح لمحاسبة ومراجعة الاستثمارات العقارية في ضوء المعايير الدولية للمحاسبة والمراجعة، رسالة ماجستير، كلية التجارة، جامعة قناة السويس، الإسماعيلية، 2004.
- 24- ياسين ،محمد ، قياس مستوى التحفظ في السياسات المحاسبية في ظل الحاكمية المؤسسية وأثره على جودة الإفصاح عن البيانات المالية للبنوك التجارية الأردنية، رسالة دكتوراه غير منشورة، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، عمان، 2008.

ج- مراجع أخرى:

- 25- صبري، عمر أحمد، " دور النظام الضريبي في تشجيع الاستثمار العقاري في ظل الأزمة المالية والاقتصادية العالمية "، المؤتمر الخامس عشر، دور النظام الضريبي المصري في مواجهة الأزمة المالية والاقتصادية العالمية، المجلد الثالث، 24-27 يونيو. 2009.
- 26- عبد الفتاح، على فتحي، " شرح معايير المحاسبة المصرية وانعكاساتها على الجانب الضريبية، طبقاً لقرار وزير الاستثمار الصادر رقم 243 لسنة 2006، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006
- 27- المعيار الدولي رقم 40، المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، 2001.

ثانياً: المراجع الأجنبية

Books:

- 1) Norton Porter, 2010, "*Using Financial Accounting Information* ", international edition, The Mc.Graw- Hill.Companies.
- 2) Revsin ,Collins ,Johnson and Mittelstaedt, 2007, "*Financial Reporting Analysis*", Fourth Edition ,The Mc.Graw- Hill.Companies.
- 3) Walton, P. and W. Aerts, 2010, "*Global Financial Accounting and reporting*", second edition, The Mc.Graw- Hill.Companies.

B - PERIODICALS:

- 4) Ahmed, A and S. Duellman, 2013, "*Managerial Overconfidence and Accounting Conservatism*", Journal of Accounting Research, Vol. 51 No. 1.
- 5) , 2007, "*Accounting conservatism and board of director characteristics: An empirical analysis*" Journal of Accounting and Economics , Vol. 43.
- 6) Ahmed, S. .2011, "*Accounting Conservatism and Quality of measuring Earnings: an applied study of Bahraini Corporations*", Arab Journal of Administration, Vol.31.
- 7) Alam, P. and K. Petruska, 2012, "*Conservatism, SEC investigation, and fraud*", Journal Account & Public Policy, vol.31.
- 8) Balakrishnan, K. , R. Watts and L. Zuo, 2016, "*The Effect of Accounting Conservatism on Corporate Investment during the Global Financial Crisis*" Journal of Business Finance & Accounting, 43(5) & (6), May/June.
- 9) Ball, R. & L. Shivakumar, 2005, "*Earnings quality in UK private firms: comparative loss recognition timeliness*", Journal of Accounting and Economics, Vol.39.
- 10) , 2006, "*The Role of Accruals in Asymmetrically Timely Gain and Loss Recognition*", Journal of Accounting Research, Vol. 44.
- 11) Basu, S., 1997, "*The conservatism principle and the asymmetric timeliness of earnings*" , Journal of Accounting and Economics , Vol. 24.
- 12) , 2009, "*Conservatism Research: Historical Development and Future Prospects*",

- China Journal of Accounting Research, Vol 2.
- 13) Beatty,A. ,2007, " *Discussion of Asymmetric timeliness of earnings, market -to-book and conservatism in financial reporting* ", journal of Accounting and Economics ,Vol 44.
 - 14) Beaver, W.and S.Ryan, 2000, "*Biases and lags in book value and their effects on the ability of the book-to-market ratio to predict book return on equity*", Journal of Accounting Research,Vol.38.
 - 15) Bushman, R. and J.Piotroski, 2006 , " *Financial reporting incentives for conservative accounting: The influence of legal and political institutions*", Journal of Accounting and Economics,Vol. 42.
 - 16) Chung, H .and J.Wynn, 2008," *Managerial Legal Liability coverage and earning conservatism*", journal of Accounting and Economics, Vol .46.
 - 17) Dietrich, J., K. Muller, and E. Riedl, 2007," *Asymmetric Timeliness Tests of Accounting Conservatism*", Review of Accounting Studies,Vol .12.
 - 18) Eccles,T.,&Holt,A.,2001"*Accountingfor investment properties in the UK:Problems of definition and implementation*", Briefings in Real Estate Finance ,vol 1,No(2).
 - 19) Feltham,G. and J Ohlson , 1995,"*Valuation and Clean Surplus Accounting for Operating and Financial Activities*", Contemporary Accounting Research,Vol.11, No.2.
 - 20) Giner,B. and Rees.W,2001, " *On the Asymmetric Recognition of Good and Bad News in France,Germany and the United Kingdom*," Journal of Business Finance & Accounting, Vol ,28.No.9.
 - 21) Givoly,D., K. Hayn and A Natarajan, 2007, "*Measuring Reporting Conservatism*", the Accounting Review, Vol.82, No.1.
 - 22) Guay, R., 2008,"*conservative financial reporting, debt covenants, and the agency costs of debt*", journal of Accounting and Economics, Vol .45.
 - 23) Hui ,K.,S.Klasa and P.Yeung,2012," *Corporate suppliers and customers and accounting conservatism*",Journal of Accounting&Economics,Vol.53.
 - 24) Hwang ,N&C.Chang,2010,"*Litigation environment and auditors' decisions to acceptclients' aggressive reporting*", Journal Account&Public Policy,vol.29.
 - 25) Ismail , T. and R. Elbolok, 2011, " *Do Conditional and Unconditional Conservatism Impact Earnings Quality and Stock Prices in Egypt?*" Research Journal of Finance and Accounting, Vol. 2, No.12.
 - 26) Lara, J. ,B.Osma and F. Penalva,2007," *Accounting conservatism and corporate governance*", Review of Accounting Studies, Vol .14.
 - 27) Li ,J.,2013," *Accounting Conservatism and Debt Contracts: Efficient Liquidation and Covenant Renegotiation*", Contemporary Accounting Research, Volume 30, Issue 3, (September).
 - 28) Lim, R, 2010,"*Are corporate governance attributes associated with Accounting conservatism?*" Accounting and Finance, Vol.38 .
 - 29) Liu, Z., and A. Elayan ,2015," *Litigation Risk, information asymmetry and conditional conservatism* " , Review of Quantitative Finance and Accounting; New York 44.4 (May).
 - 30) Pae, J., 2007, "*Unexpected Accruals and Conditional Accounting Conservatism*", Journal of Business Finance & Accounting, Volume 34, Issue 5-6,June/July .
 - 31) Penman,S.and X. Zhang, 2012, "*Accounting conservatism, the quality of earnings, and stock return*", The Accounting Review,Vol.77,No.2.
 - 32) Ramalingegowda ,S. and Y. Yong,2011, " *Institutional ownership and conservatism*", Journal of Accounting and Economics, Vol 53.
 - 33) Watts, R.,2003, "*Conservatism in accounting part II: Evidence and research opportunities*". Accounting Horizons, Vol. 17,No .3.
 - 34)Wang, R.,O.Hogartaigh and T.Zijl , 2011" *Measures of Accounting Conservatism:A Construct Validity Perspective*", Forthcoming in Journal of Accounting Literature,20 May .
 - 35) Watts,R. and L. Zuo, ,2012" *Accounting Conservatism and Firm Value:Evidence from the Global Financial Crisis*", Journal of Business Finance & Accounting,.
 - 36)Xie,y. , 2015,"*Confusion Over Accounting Conservatism: A Critical Review* "Australian

Accounting Review, 25(2).

- 37) Zhang ,X. ,2000," *Conservative accounting and equity Valuation*", Journal of Accounting and Economics,Vol, 29 .
- 38)2008,*The Contracting benefits of accounting conservatism to lenders and borrowers*", journal of Accounting and Economics, Vol .45.

C - Others:

- 1) Andre.P and A, Filip ,2012, " *Accounting Conservatism in Europe and the Impact of Mandatory IFRS Adoption: Do country, institutional and legal differences survive?*", ESSEC Business School Cergy-Pontoise 95021 CEDEX, France , January.
- 2) Ettredge,M., Y.Huang and X. Zhang, 2012, "*Does Accounting Conservatism Deter Litigation?*" <http://ssrn.com>,August.
- 3) Jarva ,H., 2010," *Asymmetry in Cash Flows and Accounting Conservatism*", Working Paper, Aalto University - School of Business.
- 4) Park ,Y. , 2002,"*The Effect Of Accounting Conservatism On Firm Valuation*" , Degree of Doctor of Philosophy , Faculty of The Graduate College at the University of Nebraska, ProQuest, UMI Number: 3074093.
- 5) FASB, SFAC, No. 6, 1985,"*Elements of Financial Statements and Emerging Issues Task Force Issue*".
- 6) Sunder,J., S. Sunder and X. Zhang,2009, "*Borrower Conservatism and Debt Contracting*",Working Paper, Kellogg School of Management Northwestern University.
- 7) Venugopalan, R., September 2002, "Conservatism In Accounting: Good Or Bad?", Working Paper, University Of Chicago.
- 8) Wang, R. O.Hogartaigh and T.Zijl, 2011, " *The Impact Of Default Risk On The Basu Measure Of Accounting Conservatism* ", Working Paper No. 69 May. School of Business, Eastern Illinois University, Charleston.
- 9) <http://www.fasb.org>.