

مدى توفر الخصائص النوعية في المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية وأثرها في قرارات الإئتمان (دراسة مقارنة بين آراء الشركات العقارية والبنوك والمدققين الخارجيين في الأردن)

الأستاذ الدكتور مؤيد عبد الرحمن الدوري *

الدكتور نزار فليح البلداوي *

خلاصة

تهدف هذه الدراسة الى معرفة مدى اهتمام البنوك الأردنية واعتمادها على المعلومات المحاسبية للقوائم المالية للشركات العقارية (المقترضة) المدققة في سياستها الائتمانية، وذلك لتوفر الخصائص النوعية في هذه المعلومات، والتمثلة بالملانمة، والإعتمادية، والمقارنة، والثبات. وشملت عينة الدراسة ثلاث فئات: الشركات العقارية بصفتها كمقترض والبنوك بصفتها كمقترض والمدققون الخارجيون بصفتهم يساهمون في منح الثقة بالقوائم المالية المدققة. واعتمد المنهج الوصفي التحليلي لدراسة هذه الظاهرة. ومن اهم نتائج الدراسة هي وجود توافق بين آراء العينة حول اهمية المعلومات المحاسبية وأثر خصائصها في السياسة الائتمانية للبنوك، رغم التباين في درجة الأهمية لكل خاصية وأثرها على السياسة الائتمانية.

The Availability of Qualitative Characteristics in Accounting Information Contained in the Financial Statements and their Impact on Credit Decisions: A Comparative Study between the Views of Real Estate Companies, Banks and External Auditors in Jordan

Abstract

The goal of this study is to find out to what extent the Jordanian banks take into consideration the audited financial statement information of the real estate companies, and to what extent they depend on them in their credit policy since this information has qualitative characteristics. These qualities are represented by relevance, reliability, comparability, and consistency. The sample of this study included three categories: the real estate companies (borrower), the banks (lenders), and the external auditors because they prove the audited financial statements to be trustworthy. The descriptive analytical approach is used in this study. Some of the study findings: first, there is an agreement among the samples about the importance of the accounting information in the banks credit policy; second, there is an effect of the qualities of this information on this policy, despite the difference of the degree of importance of each quality, and the difference in the degree of its effect on the credit policy.

* - أ. د. مؤيد الدوري - استاذ العلوم المالية - جامعة عمان الأهلية
* - د. نزار البلداوي - استاذ المحاسبة المساعد - الجامعة المستنصرية

مقدمة

تعتبر البنوك المركز الرئيسي والحيوي للأسواق المالية والمحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية والملاذ الأمن للمستثمرين والمودعين على حد سواء.

وبمتابعة الأحداث يتبين أن الأزمة المالية العالمية قد أثرت سلباً على الأوضاع الائتمانية والظروف الاقتصادية لكثير من الدول والتي أثرت سلباً على استقرار الكثير من البنوك في العالم.

ومن المنطوق وكردة فعل على تلك الأزمة تتوجه العديد من البنوك الى مراجعة سياساتها التسليفية واعادة النظر بطرقها الخاصة بتقييم الائتمان وبسياساتها السابقة وبيادرتها للمخاطر، والمحافظة على التوازن بين الإستمرار بسياسة الإقراض مع عدم التفريط بمعايير الائتمان العالمية والمحلية من أجل مواصلة نشاطها والمحافظة على عملاتها.

وكي تقوم البنوك بمنح الائتمان الى عملاتها لابد وان تقوم وحداتها الإدارية الخاصة بالتسهيلات بدراسة الائتمان وتصنيف مخاطره من خلال تقييم القطاع الاقتصادي، والموقع التنافسي، والأداء التشغيلي، والتدفق النقدي، والوضع المالي للمقترضين. بالإضافة الى الالتزام بتعليمات البنك المركزي الأردني بخصوص حد الإقراض القانوني للعميل. كما أن البنوك لابد وان تحاول تخفيف مخاطر الائتمان من خلال مراقبة ومتابعة استغلال القرض لنفس الغرض، واستيفاء الضمانات كمصدر ثاني للسداد.

وتشكل المعلومات المحاسبية الملائمة، والموثوق بها والواردة في القوائم المالية ركناً أساسياً في اتخاذ قرار الائتمان، كونها تساعد على تحليل الوضع التشغيلي والمالي، والتدفق النقدي للشركة المقترضة من خلال استخدام بعض مؤشرات التحليل المالي، اضافة الى المؤشرات الأخرى. ولكي تكون المعلومات المالية ملائمة ويمكن الاعتماد عليها، لابد من توفر بعض الخصائص النوعية فيها. اضافة الى ان وجود تقرير المدقق الخارجي سيضفي المصداقية على عدالة هذه المعلومات.

وبما ان لقطاع خدمات الانشاءات والبنوك في الاردن دور مهم في نمو الإقتصاد الأردني. لذا

تهدف هذه الدراسة توضيح مدى اهتمام البنوك الأردنية بدراسة مخاطر الائتمان العقاري من خلال اعتماد المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية المدققة التي يفترض انها توضح وبشكل عادل نتيجة النشاط والمركز المالي والتدفق النقدي للشركات المقترضة وتتوفر في هذه المعلومات الخصائص النوعية (الملائمة، والإعتمادية، والمقارنة والثبات).

وتم تحديد عينة الدراسة بالشركات العقارية كونها الجهة المقترضة والمعدة لقوائمها المالية، كما تم اختيار البنوك كعينة اخرى كونها مانحة للتسهيلات الائتمانية لهذه الشركات. وبما ان المقترض ان تتمتع القوائم المالية لهذه الشركات بالثقة كونها مدققة من قبل مدقق خارجي، فقد تم اختيار عينة ثالثة من المدققين الخارجيين للتحقق من مدى التوافق والتباين في الإجابات.

ومن نتائج الدراسة هو اتفاق مستجيبوا العينات الثلاثة على ان طلب القوائم المالية المدققة للشركات المقترضة طيلة فترة القرض من قبل البنوك المقترضة يعتبر ذا اولوية. وهناك تأثير وعلاقة ذات دلالة احصائية بين الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية للشركات العقارية والسياسة الائتمانية للبنوك المقترضة.

مشكلة الدراسة

في ظل الأزمة المالية التي عصفت بالإقتصاد العالمي والتي اكد الكثيرون أن بداياتها كانت أزمة العقارات في أمريكا وبعض الدول الأوربية، حيث ان البنوك توسعت في مرونة اتخاذ قرارات الإقراض، في حين يفترض أن تبنى مثل هذه القرارات وفي جانب مهم منها على الإفصاح المحاسبي للشركات العقارية من خلال قوائمها المالية. لذا برزت مشكلة الدراسة من خلال محاولة إيجاد الإجابة على التساؤلات التالية:

١. هل اعتمدت البنوك عند اتخاذها قراراتها لإقراض الشركات العقارية على معلومات محاسبية واردة في القوائم المالية ام لا؟
٢. هل المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية لهذه الشركات مفيدة ومؤثرة على صنع القرار الإقراضي؟

الواردة في القوائم المالية للشركات العقارية
المقترضة وسياسة البنوك الإقرضية.

عينة الدراسة

بالنظر لكون الدراسة تهدف الى تحديد العلاقة بين توفر الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية للشركات العقارية في الأردن مع سياسة البنوك الإئتمانية اتجاء هذه الشركات، تم تحديد عينة الدراسة بالشركات العقارية كونها الجهة المقترضة والمعدة لقوائمها المالية، كما تم اختيار البنوك كعينة اخرى كونها ماثحة للتسهيلات الإئتمانية لهذه الشركات. وبما ان المقترض ان تتمتع القوائم المالية لهذه الشركات بالثقة كونها مدققة من قبل مدقق خارجي، فقد تم اختيار عينة ثالثة من المدققين الخارجيين للتحقق من مدى التوافق اوالتباين في الإجابات.

وتم توزيع ثلاثون استمارة استبيان لكل عينة تتضمن نفس الهدف المطلوب من الأسئلة ولكنها مصاغة بطريقة تتناسب مع كل واحدة منهم. واعتمدت ١٩ استماره من عينة الشركات و ٢٤ استمارة من عينة البنوك و ٢٢ استمارة من المدققين واهملت الإستمارات التي لم تتضمن اجابات على كامل الأسئلة الواردة فيها.

اسلوب الدراسة وافوات التحليل

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لملائمته طبيعة الدراسة ونوعيتها كونها تدرس الظاهرة كما هي في الواقع وتجمع المعلومات ثم يتم تحليلها. واعتمدت الدراسة على معلومات وبيانات من الأدبيات ذات الصلة بمتغيرات الدراسة المتمثلة بمجموعتها الأولى، وهي الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية، والثانية المتمثلة بالسياسة الإئتمانية كما اعتمد على هذه الأدبيات في تصميم الإستبانة.

استخدمت الرزمة الإحصائية SPSS لتحليل البيانات المستخلصة من الإستبانة للوصول الى النتائج واختبار الفرضيات.

الدراسات السابقة:

سيتم التطرق الى بعض الدراسات ذات الصلة بشكل او آخر بالدراسة الحالية:

٣. هل تعتمد البنوك على معلومات أخرى غير تلك الواردة في القوائم المالية؟

٤. هل هناك توافق بين آراء الشركات والبنوك والمدققون القانونيون كون المعلومات الواردة في القوائم المالية المدققة للشركات العقارية المقترضة تتوفر فيها الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية؟

٥. هل هناك متابعة لقدرة الشركات العقارية على الوفاء بالتزاماتها؟

اهمية وهدف الدراسة

تتبع اهمية الدراسة من خلال الآثار التي سببتها فقاعة الأزمة المالية التي عصفت بدول مختلفة من العالم على أثر أزمة العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية، إذ اكد الكثير من المتخصصين انها مرتبطة بالتسهيلات الإئتمانية للبنوك والمنشآت المالية الأخرى، وبدور المعلومات المحاسبية والتدقيق.

كما ان لقطاع خدمات الانشاءات والبنوك في الاردن دور مهم في نمو الإقتصاد الأردني. لذا تهدف هذه الدراسة توضيح مدى اهتمام البنوك الاردنية بدراسة مخاطر الائتمان العقاري من خلال اعتماد المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية المدققة التي يفترض انها توضح وبشكل عادل نتيجة النشاط والمركز المالي والتدفق النقدي للشركات المقترضة وتتوفر في هذه المعلومات الخصائص النوعية (الملائمة، والإعتمادية، والمقارنة والثبات).

فرضيات الدراسة

اعتمادا على مشكلة وهدف الدراسة تم اعتماد الفرضيتين التاليتين:

١. لا يوجد اختلاف ذو دلالة احصائية بين آراء الشركات العقارية (المقترضة) والبنوك (المقرضة) ومدققي الحسابات الخارجيين حول اهمية توفر الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية في القوائم المالية للشركات العقارية وبمستوى اهمية هذه الخصائص في السياسة الإئتمانية التي تتبعها البنوك الأردنية.

٢. لا توجد علاقة ذات دلالة احصائية بين الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية

فاعلية تعادل ٨٦% رغم اختلافها من بنك لآخر . كما توصلت الدراسة الى ان الرقابة المحاسبية اكثر قوة من الرقابة الإدارية. وتختلف الدراسة الحالية عن هذه الدراسة كونها تهدف الى اجراء مقارنة بين اجابات ثلاث فئات من العينة (الشركات المقترضة، البنوك، والمدققين) حول العلاقة بين الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية للشركات المقترضة وقرارات الائتمان.

5. دراسة سناء مسودة (١٩٩٢):

هدفت الدراسة الى تحديد اهمية القوائم المالية المدققة للشركات المساهمة الأردنية والعوامل التي تزيد من موثوقيتها. وكانت العينة مكونة من محلي الإستثمار ومحلي الائتمان. وتوصلت الدراسة الى ان القوائم المالية تمثل اهم مصدر للمعلومات للمستثمرين والمقرضين، وان من اهم العوامل التي تزيد من مصداقيتها وموثوقيتها هي: سمعة الشركة ومدقق الحسابات وسياسات ادارات هذه الشركات. اما الدراسة الحالية تركزت على عينة مكونة من الشركات العقارية والمدققون الخارجيون والبنوك مع التركيز على مدى توفر الخصائص النوعية في المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية للشركات العقارية وعلاقتها بالسياسة الائتمانية للبنوك.

الإطار النظري للدراسة

الأزمة المالية العالمية: اسبابها وتداعياتها ومعالجاتها

يعزي الكاتب Coyle تعرض مؤسسات التمويل والإقراض في الولايات المتحدة الأمريكية في منتصف الثمانينات الى مخاطر عدم توافق مواعيد الإستحقاق، حيث مولت قروض الإسكان (العقارية) طويلة الأجل عن طريق الإقتراض قصير الأجل وبأسعار فائدة عاتمة. وأدى ارتفاع اسعار الفائدة الى زيادة تكلفة الأموال في الأجل القصير بحيث فاقت دخل الفائدة الثابتة من القروض العقارية، وكانت النتيجة افلاس الكثير من هذه المؤسسات (٢٠٠١، 85-84 pp).

وما أن انفجرت فقاعة الإنترنت في عام ٢٠٠٠ حتى ظهرت فقاعة أخرى ترتبط بالقطاع العقاري. ومنذ ذلك العام أخذت قيم العقارات وبالتالي أسهم الشركات العقارية المسجلة بالبورصة بالارتفاع بصورة مستمرة في جميع

١. دراسة Manuel, Alberts (2009):

تطرقت الدراسة الى واقع الأزمة المالية وكيف توزعت ابعادها جغرافيا حسب نوع آثارها وحسب المناطق والدول التي تعرضت بها بشيء من التفصيل. إلا انها لم تتطرق الى دور المعلومات المحاسبية للشركات العقارية وخصائصها في تحديد سياسة البنوك الائتمانية، او مستوى افصاح البنوك عن استثماراتها في الإقراض العقاري ومستوى المخاطر في هذه التسهيلات الائتمانية.

٢. دراسة Erik F. Gerding (2009):

ركزت الدراسة على الإسلوب الرياضي من خلال بناء نماذج رياضية للتنبؤ بالمخاطر المالية مع مراعاة المتطلبات القانونية المالية. وتمت الدراسة على ضوء فشل الأساليب التي اتبعتها مؤسسات التمويل في سياساتها الائتمانية مما تسببت في الأزمة المالية. ورغم اهمية هذه الدراسة إلا انها لم توضح العلاقة بين الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية للشركات المقترضة وقرارات الائتمان.

٣. دراسة منير موسى لطفي (٢٠٠٢):

الهدف الرئيسي للدراسة هو معرفة اهم المصادر التي يعتمد عليها مسؤولو الإقراض والائتمان في خمسة بنوك تجارية اردنية في اتخاذ قرارات الإقراض والائتمان، وفيما اذا كان هناك اختلاف في استخدام هذه المصادر بسبب العوامل الديموغرافية. ومن نتائج الدراسة، وجود اهتمام لدى مسؤولي الإقراض والائتمان بمصادر المعلومات، وليس هناك اختلاف في هذا الإهتمام بين عينة الدراسة نتيجة اختلاف مؤهلهم العلمي. واختلفت عنها الدراسة الحالية كونها ركزت على اهمية توفر الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية في القوائم المالية للشركات العقارية المقترضة وعلاقتها بقرارات البنوك المقترضة.

٤. دراسة احمد ظاهر الأدهم (٢٠٠٠):

هدفت الدراسة تقييم درجة متانة نظام الرقابة الداخلية للتسهيلات المباشرة والمتمثلة بالجاري المدين والكمبيالات المخصومة والسلف والقروض، في البنوك التجارية الأردنية. واطهرت نتائج الدراسة ان درجة متانة نظام الرقابة الداخلية للتسهيلات المباشرة جيدة وبدرجة

١- بيعت مؤسسة واشنطن ميوتشوال للخدمات المالية -أكبر الصناديق الأمريكية العاملة في مجال الاضمار والإقراض- لمجموعة جي بي مورغان المصرفية العملاقة بـ ١,٩ مليار دولار.

٢- بنك الاستثمار الأمريكي (ليمان برذازر) يعلن عن إفلاسه بعد فشل جهود المسؤولين الأميركيين في وزارة الخزانة والاحتياطي الاتحادي الأمريكي لإنقاذ البنك.

٣- بنك ميريل لينش أحد البنوك الاستثمارية الكبرى في الولايات المتحدة يضطر لقبول عرض شراء من "بنك أوف أميركا" خشية تعرضه للإفلاس.

٤- الحكومة الأمريكية تعمل على تأمين الجزء الأكبر من نشاط شركة "أي أي جي" العملاقة وأكبر شركة تأمين في العالم، وذلك بعد شرائها ديون الشركة المتعثرة بمبلغ ٨٥ مليار دولار.

٥- انخفاض حاد في الأسواق المالية العالمية.

٦- الحكومة البريطانية تضطر للتدخل لإنقاذ بنك "أتش بي أو أس" عن طريق قيام بنك لويز بشراؤه بمبلغ ١٢ مليار جنيه إسترليني.

٧- عشرات الآلاف من موظفي البنوك والمؤسسات المالية في أميركا وبريطانيا يفقدون وظائفهم.

٨- انهيار سعر المجموعة المصرفية والتأمين البلجيكية الهولندية (فورتيس) في البورصة بسبب شكوك بشأن قدرتها على الوفاء بالتزاماتها.

٩- بنك واكوفيا رابع أكبر مصرف في الولايات المتحدة- يبيع لمؤسسة سيتي غروب المصرفية الأمريكية ضمن موجة الانعماجات في السوق الأمريكية لمواجهة تبعات الأزمة المالية.

أما عن أسباب الأزمة في القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة فحسب رأي السيد منير حيدر الرئيس التنفيذي لشركة صروح الإماراتية الذي طرحه في المنتدى الإقتصادي العربي - الدورة السابعة عشر في بيروت (٢٠٠٩): هو النمو والربح السريعان، حيث وصل ربح الشركات العقارية في بعض

أنحاء العالم خاصة في الولايات المتحدة حتى بات شراء العقار أفضل أنواع الاستثمار في حين أن الأنشطة الأخرى بما فيها التكنولوجيا الحديثة معرضة للخسارة (نعوش، ٢٠٠٩).

فالأزمة المالية الحالية هي التداعيات الناجمة عن أزمة الرهون العقارية التي ظهرت على السطح في العام ٢٠٠٧ بسبب فشل ملايين المقترضين لشراء مساكن وعقارات في الولايات المتحدة في تسديد ديونهم للبنوك. وهبطت قيمة العقارات وفقد أكثر من مليوني أميركي ملكيتهم العقارية وأصبحوا مكبلين بالالتزامات المالية طيلة حياتهم. ونتيجة لتضرر المصارف الدائنة نتيجة عدم سداد المقترضين لقروضهم هبطت قيم أسهمها في البورصة وأعلنت شركات عقارية عديدة عن إفلاسها.

ويرى البدوي (٢٠٠٨) الخبير الاقتصادي بالبنك الدولي ان من أسباب تفاقم الأزمة المالية، هو قيام المؤسسات المالية بتداول القروض العقارية في الأسواق، خاصة في السوق الموازي عدة مرات دون رقابة ودون ضوابط. وان تدوير رؤوس الأموال يؤدي الى خلق فرص تمويلية جديدة، لكنه أيضاً يحمل مخاطر كبيرة، خاصة وان جانباً كبيراً من هذه القروض العقارية تصبح بلا ضمان اذا انهارت اسعار العقارات، وهو ما حدث.

ولم تعد الأزمة الأمريكية الحالية جزئية تقتصر على العقارات بل طالعت مختلف القطاعات الاقتصادية في الولايات المتحدة واوربا وآسيا، وأصبحت شاملة تؤثر مباشرة على الاستهلاك الفردي الذي يشكل ثلاثة أرباع الاقتصاد الأمريكي وهو بالتالي الأساس الذي ترتكز عليه حسابات معدلات النمو. وأدى ذلك إلى ان تطيح في طريقها بعدد كبير من كبريات البنوك والمؤسسات المالية العالمية.

ولم تفلح مئات مليارات الدولارات التي ضخّت في أسواق المال العالمية في وضع حد لأزمة الرهون العقارية التي ظلت تعمل تحت السطح حتى تطورت إلى أزمة مالية عالمية، لم يخف الكثير من المسؤولين خشيتهم من أن تطيح بنظم اقتصادية عالمية وأن تصل تداعياتها إلى الكثير من أنحاء العالم. ومن أبرز نتائجها:

الأحيان الى ٧٥% في حين ان الربح الطبيعي يفترض ان يكون بحدود ١٢%.

ومن المعالجات التي يمكن ان تساهم في التخفيف من آثارها، يرى الدكتور فؤاد شاكر رئيس اتحاد المصارف العربية (٢٠٠٨) ان هذه الأزمة ستؤدي الى تغيير الطريقة التي تعمل بها البنوك والمؤسسات المالية الأمريكية، اذ لابد من وضع ضوابط اكبر على عمليات الاقراض العقاري، وعلى عمليات بيع القروض بين البنوك كأصول مستثمرة، كما انه لابد من تصحيح هامش الإقراض العقاري مع تغير قيمة العقار في السوق. هذا من جانب، ومن جانب آخر يرى ان تتم محاسبة مديري البنوك الذين اخفوا الحقائق عن المودعين، وهو امر بالغ الخطورة لأنه يهز ثقة المودعين في النظام المصرفي.

فقطاع الإئتمانات والبنوك في الأردن:
١. أهمية قطاع الإئتمانات والبنوك:
رغم التباطؤ في أداء قطاع المال والتأمين والعقارات خلال عام ٢٠٠٧، نمت القيمة المضافة لهذا القطاع بنسبة ٨% بأسعار الأساس الثابت مقابل نمو نسبته ٨,٩% عام ٢٠٠٦. وبالمقابل ارتفعت أهمية النسبية في الناتج المحلي الإجمالي بأسعار الأساس الثابت مقارنة بمستواها عام ٢٠٠٦ لتصل الى ٢١,٨%. ويشكل قطاع العقارات ما نسبته ٥٨,٧% من مجمل القطاع. ويعد معدل النمو الذي سجله قطاع خدمات التمويل هو الأعلى مقارنة بمعدلات نمو القطاعات الاقتصادية الأخرى، اذ بلغت مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بأسعار الأساس الثابتة ٢٢,٨% عام ٢٠٠٧ (البنك المركزي الأردني ٢٠٠٧).

٢. التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك الأردنية:

لقد ارتفعت نسبة التسهيلات المصرفية للبنوك الأردنية بشكل عام ولكافة القطاعات حسب احصاءات البنك المركزي الأردني من ٤٥٤٦,٥ مليون دينار عام ٢٠٠٠ الى ١١٢٩٥,٦ مليون دينار عام ٢٠٠٧، اي بزيادة نسبتها ٢٤٨,٤٥%. اما التسهيلات العقارية فقد بلغت ٧٤٤,٩ مليون دينار لسنة ٢٠٠٠ وارتفعت الى ١٩٤٢,١ مليون دينار عام ٢٠٠٧. اي بزيادة نسبتها ٢٦٠,٧٢%. وقد شكلت نسبة التسهيلات

لقد ارتفعت نسبة التسهيلات المصرفية للبنوك الأردنية بشكل عام ولكافة القطاعات حسب احصاءات البنك المركزي الأردني من ٤٥٤٦,٥ مليون دينار عام ٢٠٠٠ الى ١١٢٩٥,٦ مليون دينار عام ٢٠٠٧، اي بزيادة نسبتها ٢٤٨,٤٥%. اما التسهيلات العقارية فقد بلغت ٧٤٤,٩ مليون دينار لسنة ٢٠٠٠ وارتفعت الى ١٩٤٢,١ مليون دينار عام ٢٠٠٧. اي بزيادة نسبتها ٢٦٠,٧٢%. وقد شكلت نسبة التسهيلات

لقد ارتفعت نسبة التسهيلات المصرفية للبنوك الأردنية بشكل عام ولكافة القطاعات حسب احصاءات البنك المركزي الأردني من ٤٥٤٦,٥ مليون دينار عام ٢٠٠٠ الى ١١٢٩٥,٦ مليون دينار عام ٢٠٠٧، اي بزيادة نسبتها ٢٤٨,٤٥%. اما التسهيلات العقارية فقد بلغت ٧٤٤,٩ مليون دينار لسنة ٢٠٠٠ وارتفعت الى ١٩٤٢,١ مليون دينار عام ٢٠٠٧. اي بزيادة نسبتها ٢٦٠,٧٢%. وقد شكلت نسبة التسهيلات

جدول (١)

تطور التسهيلات الائتمانية في الأردن

نسبة % التسهيلات في مجموع التسهيلات	التسهيلات الائتمانية لقطاع الإئتمانات		التسهيلات الائتمانية لكافة القطاعات		هسته
	% لسنة	مليون دينار	% لسنة	مليون دينار	
١٦,٢٨	١٠٠	٤٥٤٦,٥	١٠٠	٧٤٤,٩	٢٠٠
١٤,٩٣	١٠٨,٨٥	٤٩٤٨,٩	٩٩,١٩	٧٣٨,٩	٢٠٠
١٤,٩	١١٢,٨٣	٥١٣,٠٠	١٠٢,٦٨	٧٦٤,٩	٢٠٠
١٥,٢٨	١١٥,٧٥	٥٢٦٢,٤	١٠٨	٨٠٤,٥	٢٠٠
١٥,٤	١٣٦,١٣	٦١٨٩,٢	١٢٧,٩٦	٩٥٣,٢	٢٠٠
١٥	١٧٠,٣٤	٧٧٤٤,٣	١٥٦	١١٢٢,١	٢٠٠
١٥,٩٩	٢١٤,٧١	٩٧٦١,٩	٢٠٩,٥٣	١٥٦٠,٨	٢٠٠
١٧,١٩	٢٤٨,٤٥	١١٢٩٥,٦	٢٦٠,٧٢	١٩٤٢,١	٢٠٠

القوائم المالية:

تعتبر القوائم المالية عصب التقارير المالية وتحتوي على معلومات يراد توصيلها للمستفيدين من خارج المشروع ويتم تدقيقها تحت مسؤولية منقح مستقل. وتمثل المصدر الرئيسي للمعلومات التاريخية عن نتيجة نشاط المنشأة خلال فترة مالية معينة، وكذلك المركز المالي والتغيرات التي حصلت عليه خلال هذه الفترة، بالإضافة الى التدفق النقدي خلال الفترة.

توجه هذه القوائم الى فئات عديدة، منها المساهمين المستفيدين من المعلومات الواردة فيها لصنع القرار، والدائنين والبنوك لتحديد قدرة المشروع على سداد التزاماته مع فوائدها سواء كانت قصيرة أو طويلة الأجل.

ويعتبر تحليل المعلومات المالية الواردة في القوائم المالية للشركات المقترضة من قبل البنوك، وعند توفر الخصائص النوعية في هذه المعلومات، خطوة مهمة ولا بد منها ضمن سلسلة الخطوات اللازمة لإتخاذ قرار منح القرض.

الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية:

التأصيل النظري للمحاسبة تطلب تحديداً لأهداف القوائم المالية التي تمثل القاعدة الأساسية

ومن مهام المدقق الخارجي دراسة وفهم نظام الرقابة الداخلية للمنشأة وتقييم مخاطرها من أجل الحصول على قدر مناسب من الفهم الأولي الذي يساعده على التخطيط المناسب لعملية التدقيق. كما عليه القيام بالإختبارات التفصيلية من أجل التحقق من الوجود والحدوث والإكمال والدقة والقيم القابلة للتحقق والربط بين تفصيلات الحسابات والتوقيت والحقوق والإلتزامات والعرض والإفصاح. إضافة الى المراجعة التحليلية التي تشمل تحليل العلاقات بين بنود القوائم المالية وغير المالية لنفس الفترة ومقارنتها مع المعلومات لفترات أخرى، وصولاً الى ابداء الرأي من خلال اصدار تقريره النهائي.

وهذا يتطلب ان تشمل عملية التدقيق: التدقيق المالي الذي يهدف الى الخروج برأي في محايد عن مدى عدالة البيانات المالية وحقيقة تمثيلها للمركز المالي ونتيجة الأعمال والتدفقات النقدية وفقاً للمبادئ المحاسبية. وتدقيق الإلتزام الذي يتعلق بالحصول على ادلة التدقيق وتقييمها من أجل تحديد مدى اذعان بعض الأنشطة المالية والتشغيلية للقوانين والقواعد والشروط المحددة ذات العلاقة. والتدقيق التشغيلي الذي يتضمن الحصول على ادلة تتعلق بالأنشطة التشغيلية للمنشأة وتقييمها من أجل الحكم على اقتصادية وكفاءة وفعالية هذه الأنشطة مقارنة مع الأهداف المحددة، ثم تقديم التوصيات التي يراها المدقق ضرورية (ذئبيات، ٢٠٠٦، ص ٦٧).

وحسب مضمون معيار التدقيق الدولي (٥٧٠) فإن على المدقق ان يأخذ بالإعتبار عند التخطيط لعملية التدقيق وانجاز اجراءات التدقيق وعند تقييم النتائج، مدى صحة فرض الإستمرارية الذي يعني ان المنشأة التي دق قوائمها المالية ستستمر في اعمالها في المستقبل المنظور وبشكل عام لاتزيد على السنة اعتباراً من نهاية الفترة المالية. وعلى المدقق جمع الأدلة الكافية والمناسبة في حالة وجود مؤشرات عن ضعف القدرة على الإستمرار. وعرض المعيار امثلة على الأحداث أو الظروف التي قد تثير منفردة أو مجتمعة شكاً كبيراً حول استمرارية المنشأة، وتم تقسيمها الى ثلاثة مجموعات هي (الإتحاد الدولي للمحاسبين، ٢٠٠٦، ص ٦٣٢ و٦٣٣):

للإفصاح عن معلومات محاسبية من خلال هذه القوائم. على أن تكون ذات فائدة لمساعدة المستخدمين الخارجيين في ترشيد قراراتهم. ولكي تتحقق الأهداف تطلب الأمر توفر خصائص نوعية في هذه المعلومات كي تكون قابلة للتطبيق في مختلف الوحدات الاقتصادية بغض النظر عن طبيعة نشاطها. وبالتالي فان توفر هذه الخصائص في المعلومات المحاسبية يجعلها ذات جودة او منفعة اكبر. وتعددت الدراسات التي ظهرت بهذا الخصوص وتبلورت باصدارمجلس المعايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB بيان رقم (٢) عام ١٩٨٠ يعرض فيه الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية، SFAC P.4048 (No. 2, 198K) والتي اعتبرت اكثر من الدراسات السابقة شمولية وأهمية (حنان ٢٠٠٦، ص ١٩١).

وندرج باختصار هذه الخصائص:

١. الملاءمة Relevance : ولكي تكون المعلومات المحاسبية ملائمة يجب أن يتوفر فيها:

- قيمة تنبؤية Predictive Value
- قيمة مرتجعة Feedback Value
- التوقيت المناسب Timeliness

٢. الاعتمادية Reliability : ولكي يعول على المعلومة المحاسبية أو يوثق بها لا بد من توفر التالي :

- قابلية التحقق Verifiability
- الصدق في التعبير

Representational
- الحيادية Neutrality

٣. المقارنة Comparability
٤. الثبات Consistency

نور المدقق الخارجي في تعزيز الثقة بالقوائم المالية للمشركات:

بسبب تعدد الفئات التي يمكن ان تعتمد على البيانات المالية المدققة واستخدامها في اتخاذ القرارات الاقتصادية المختلفة وبسبب طبيعة تقرير مدقق الحسابات الخارجي الذي يضمن المصداقية على عدالة هذه البيانات، فان المجتمع المالي يتوقع امورا كثيرة من هذا التقرير مما تطلب ان يفرض على المدقق عدة انواع من المسؤولية (ذئبيات ٢٠٠٦).

١. احدثات مالية
١. احدثات تشغيلية
٢. احدثات اخرى

تطراً على العوائد او رأس المال نتيجة المخاطر التي تتعرض لها محفظة التسهيلات الائتمانية الممنوحة، وترتبط في هذه المخاطر ما يسمى بمخاطر الدول ومخاطر المؤسسات المالية.

ويرى الكاتبان Cornet & Saunders ان الإهتمام بإدارة مخاطر اسعار الفائدة بدأ بعد العولمة نتيجة للتقلب المستمر في اسعار الفائدة وكذلك بسبب ازدياد المنافسة بين البنوك التجارية (٢٠٠٣، pp169).

لذا فان تحليل الإئتمان بشكل عام ولكافة المنشآت يتطلب ادارة مخاطره بشكل موضوعي.

وتنتج مخاطر الإئتمان عن الأعمال العادية للبنك. وهي عبارة عن احتمال ان يكون عميل البنك غير قادر على الوفاء بالتزاماته المالية المتعاقد عليها مع البنك مما يؤدي الى خسائر مالية. لذا يتطلب من البنك تبني أعلى مستوى من المعايير الائتمانية وادارة المخاطر ومن خلال اتباع اجراءات تمكن البنك من المحافظة على امواله وضمانها.

وفي المملكة الأردنية الهاشمية هناك تعليمات للبنك المركزي يتطلب من البنوك الإلتزام بها، خاصة تلك التي تحدد حد الإقراض القانوني للعميل الواحد بحوالي ٢٥% من رأس المال التنظيمي. كما أن السياسة والإجراءات الائتمانية السليمة تتطلب ما يلي:

١. دراسة مخاطر العملاء من اجل اتخاذ القرار الائتماني المناسب وذلك من خلال دراسة مايلي:

- تقييم الموقع التنافسي للعميل.
- تقييم الأداء التشغيلي للعميل.
- التدفقات النقدية للعميل.
- المركز المالي للعميل وهيكل رأس المال.
- طبيعة النشاط الإقتصادي للقطاع الذي يعمل فيه العميل.
- تفاصيل عن القرض كالمبلغ ومدته والضمانات والكفالات المقدمة.

البنوك كمستفيد من المعلومات المحاسبية:

البيانات المالية المنشورة ذات طبيعة كمية، ومع أن البيانات الكمية تمثل عنصراً هاماً من مدخلات القرار، إلا أن البيانات الوصفية خاصة في مجال التحليل المالي لأغراض الإئتمان لا تقل اهمية (مطر ، ٢٠٠٣، ص١٤). وهذا لايعني مطلقاً عدم الإعتماد على المعلومات الواردة في القوائم المالية المنشورة لإنها اعدت وفقاً لمبدايه متعارف عليها ومقبولة قبولاً عاماً ووفقاً لمعايير محاسبية. ولكي تتوفر بها درجة موثوقية اكبر يجب ان تكون منققة من قبل مدقق خارجي معتمداً على معايير التدقيق ومتبنياً وملتزمًا بقواعد واخلاقيات المهنة.

وتعتبر البنوك أحد المستفيدين من المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية والتقارير الأخرى الملحقة بها. اذ يمكنها الحصول على معلومات عن المركز المالي للمنشآت التي تتعامل معها وعن مقدرة هذه المنشآت على سداد التزاماتها القصيرة والطويلة الأجل ودرجة السيولة النقدية والتدفقات النقدية الواردة والصادرة بالإضافة الى التعرف على حركة الأرباح والتغيرات الحاصلة في المركز المالي خلال عدة فترات مالية.

ويرى Kam (pp.80;2000) اذا ما كانت المعلومات المعروضة للمستثمرين والدائنين ليست بدقة ومضلة بحيث انها تؤدي الى اتخاذ قرارات غير صحيحة، فان هذا من الممكن ان يؤدي الى ضخ المزيد من رأس المال في المنشآت او الصناعات غير الكفوءة. واذا جرى الإستمرار بتوزيع رأس المال بشكل غير صحيح وبكميات كبيرة في الإقتصاد فان هذا قد يؤدي الى مشاكل اقتصادية ذات عواقب وخيمة.

ادارة مخاطر الإئتمان:

ان المخاطر الائتمانية الناتجة عن التسهيلات المصرفية تتمثل في التغيرات التي

والبنوك الأردنية. والتالي خلاصة عنها لتوضيح مبررات الإعتماد عليها:

١- عينة الشركات العقارية:

يتضح من الجدول ادناه ان غالبية افراد عينة الشركات العقارية تتمتع بموقع وظيفي والخبرة التي قضاها تزيد عن ٥ سنوات ومنها ٦٨,٤% اكثر من ١١ سنة، وهذا يؤهلهم للإجابة بشكل يمكن الركون اليه بصورة اولية، كون من يعمل في هذه المهنة ولفترة مقبولة قد اكتسب المعرفة عن المعايير المحاسبية المطلوب العمل على اساسها وعن نظام الرقابة الداخلية للشركات التي يعملون فيها.

جدول (٢)

توزيع عينة الدراسة (الشركات العقارية) حسب الموقع الوظيفي والخبرة

الخبرة العملية			الموقع الوظيفي		
الفترة	العدد	%	الفترة	العدد	%
٠	٠	٠%	٠-١	١٠	٥٢,٦%
١	٦	٣١,٦%	١-٥	٦	٣١,٦%
٢	٧	٣٦,٨%	١٥-١١	٣	١٥,٨%
٣	٦	٣١,٦%	اكثر من ١٥		
٤	١٩	١٠٠%		١٩	١٠٠%

٢- عينة البنوك

بلغت نسبة من يحتل موقع مدير اورئيس قسم الائتمان ٨٣,٣% من العينة ونسبة ٩٥,٨% من هذه العينة لديها خبرة اكثر من ٥ سنوات. وهذا مؤشر لقبول هذه العينة، اذ يفترض بمن يحتل هذه المواقع ان يتمتع بمعارف عن تعليمات البنك المركزي الأردني والتشريعات ذات العلاقة بالبنوك وعن ادارة المخاطر الناشئة عن قرارات الائتمان واهمية المعلومات المحاسبية المقدمة من المقترضين.

- دراسة الرافعة المالية ودرجة سيولة العميل.

- المتابعة المستمرة لوضع العميل المالي والتأكد من استخدام القرض في المجال الذي افصح عنه للبنك.

٢. دراسة مستوى السيولة في البنك والتوقعات في توفرها في الأوقات المناسبة من أجل مواجهة التزاماته سواء القصيرة أو الطويلة الأجل.

٣. دراسة مخاطر التقلبات في السوق سواء تقلبات سعر الفائدة أو تقلبات اسعار الصرف أو التقلبات في قيمة استثمارات البنك في سوق المال.

وحول العلاقة بين الموقف المالي والقدرة الإيفائية والسيولة ودرجة المخاطرة، يؤكد Kam (2000; pp.92) على انها علاقة قوية ومباشرة. ويتركز الإهتمام الرئيسي حول فيما اذا كان بمستطاع المنشآت ان تسدد ديونها في تواريخ استحقاقها. ويشكل رأس المال والقدرة الإيفائية والسيولة متغيرات قصيرة الأمد، في حين ان درجة المخاطرة في تركيبة رأس المال تتمتع ببعد طويل الأمد. وتتكون تركيبة رأس المال، بالنسبة لمعظم المحللين الماليين، من الديون الطويلة الأجل وحقوق الملكية. ويضيف ان النقطة التي تشكل قلق هنا تتجلى في مقدار الدين الذي ربما يكون تقويل جداً الى الحد الذي لا تستطيع فيه المنشأة تحمل وزره. وفي نهاية المطاف فان كل ما هو بعيد يصبح قريب المدى.

الإطار التطبيقي للدراسة

وصف عينة الدراسة:

اخترت العينة عشوائياً من مجتمعات الشركات العقارية ومكاتب التدقيق الخارجي

تحليل النتائج

أولاً: خصائص المعلومات المحاسبية:

١. على الرغم من ان كافة متوسطات الإجابات للعينات الثلاث، تشير الى ان درجة توفر الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية للشركات العقارية كانت تتراوح بين عالية وعالية جداً، إلا ان هناك اختلاف بدرجات الأهمية التي توليها كل عينة الى بنود هذه الخصائص.

فمن الجدول (٥) ادناه، يلاحظ ان هناك اتفاق في الرأي بين عينة الشركات وعينة البنوك حول اعطاء خاصية الملائمة المرتبة الأولى وتليها المقارنة ثم الثبات. في حين ان عينة المدققون الخارجيون يرون ان خاصية الثبات في اتباع الإجراءات المحاسبية وادوات القياس تأخذ المرتبة الأولى من حيث الأهمية، في حين ان الملائمة تأتي في المرتبة الأخيرة وجاءت الإعتمادية في المرتبة الثانية والمقارنة الثالثة.

٢. عند العودة الى النتائج التفصيلية لأراء عينات الدراسة (الملاحق) حول الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية نجد مايلي:

١-٢. خاصية الملائمة:

يبدو واضحاً ان هناك توافقاً بين آراء عينات الدراسة حول خاصية الملائمة، خاصة عند الإجابة على السؤال الخاص بكون المعلومات المحاسبية عن نشاطات الشركة السابقة تساعد على التنبؤبالأنشطة المستقبلية ذات العلاقة، فقد حصلت اعلى متوسط بين اجابات الأسئلة الأخرى المتعلقة بالملائمة، وبلغت ٤,٢١٠٥ للشركات و٤,١٢٥٠ للبنوك و٣,٩٠٩١ للمدققين. ويانحرف معياري ٠,٦٣٠٦ و٠,٦١٢٤ و٠,٦٨٣٨ على التوالي. كما وهناك توافق في الآراء حول اجابتهم على السؤال الخاص بتوفر المعلومات المحاسبية في الوقت المناسب لصنع القرار، فبالرغم من ان وزن الأجابة كان عالياً إلا انها كانت الأدنى بين اجابات باقي اسئلة خاصية الملائمة.

جدول (٣)

توزيع عينة الدراسة (البنوك) حسب الموقع الوظيفي والخبرة

الخبرة الصلبة			الموقع الوظيفي		
%	العدد	الفترة	%	العدد	الوظيفة
٤.٢%	١	٥-١	٥٨.٣%	١٤	رئيس قسم للتمان
٥٨.٣%	١٤	١٠-٥	١٦.٧%	٤	مدير رقابة
٢٣.٣%	٨	١١-١٥	٢٥%	٦	مدير دائرة الامتثال
٤.٢%	١	اكثر من ١٥			
١٠٠%	٢٤		١٠٠%	٢٤	المجموع

٣- عينة المدققين الخارجيين

يبين الجدول ادناه ان غالبية افراد عينة المدققين الخارجيين تتمتع بموقع وظيفي يصلح لأن يكون عينة للبحث فقد بلغت نسبة المدراء والشركاء ٥٠% والمدققون الممارسين للعمل التدقيقي يشكلون النصف الثاني من العينة. اما من حيث فترة خبرتهم في شركات التدقيق فان ٥٠% منهم لديه اكثر من ١١ سنة، فهم مؤهلون للإستبيان بحكم كون التأهيل العلمي والمهني لهم، والذي يفترض انه يؤهلهم لمعرفة الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية والمعايير المحاسبية الدولية واستخدام ادوات التحليل في عملية التدقيق ومراجعة هيكل الرقابة الداخلية سواء للبنوك او للشركات.

جدول (٤)

توزيع عينة الدراسة (المدققون) حسب الموقع الوظيفي والخبرة

الخبرة الصلبة			الموقع الوظيفي		
%	العدد	الفترة	%	العدد	الوظيفة
١١.٢٤%	٤	٥-١	٣١.٨%	٧	شريك
٣١.٨%	٧	١٠-٥	١٨.٢%	٤	مدير مكتب
٩.١%	٢	١١-١٥	٥٠%	١١	مدقق
٤٠.٩%	٩	اكثر من ١٥			
١٠٠%	٢٢		١٠٠%	٢٢	المجموع

جدول (٥)
الوسط الحسابي والانحراف المعياري لأراء عينات الدراسة الثلاث وترتيب الأهمية لنبود الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية

المدققون الخارجيون		البنوك		الشركات		العينة	
ترتيب الأهمية	المتوسط والانحراف المعياري	ترتيب الأهمية	المتوسط والانحراف المعياري	ترتيب الأهمية	المتوسط والانحراف المعياري	الخاصية	
٤	٣,٨٢٩٥	١	٤,٠٢٠٨	١	٤,٠٥٢٦	المتوسط	الملائمة
	٠,٣٧٣١		٠,٣٩٦٤		٠,٣٨٧١	الانحراف المعياري	
٢	٤,٣٠٦٨	٣	٣,٨٣٣٣	٣	٣,٨٦٨٤	المتوسط	الإعتمادية
	٠,٤٢٩١		٠,٣٠١٠		٠,٣٤٧٣	الانحراف المعياري	
٣	٣,٩٦٥٩	٢	٣,٩٠٦٣	٢	٣,٨٨١٦	المتوسط	الدقنة
	٠,١٩٣٦		٠,٣٥٢١		٠,٣٢٦٧	الانحراف المعياري	
١	٤,٤٧٠٩	٤	٣,٨٠٥٤	٤	٣,٧٧١٦	المتوسط	الثبات
	٠,٤٣٢٦		٠,٣٥٣١		٠,٣٦٩٥	الانحراف المعياري	

الإقتصادي وصحة القياس والإفصاح ام لا.

٢-٣. اما بالنسبة لخاصية قابلية المعلومات المحاسبية للمقارنة:

فقد اتفقت اجابات العينات الثلاث من ان القوائم المالية للشركات المقارنة تتضمن افصاحاً عن معلومات موازية لفترات مالية سابقة، تأتي اولاً، حيث حصلت اجاباتهم عن هذا السؤال اعلى متوسط اذ بلغت ٤,٤٢١١ للشركات و٤,٣٣٣ للبنوك و٤,٥٩٠٩ للمدققين، اما الانحراف المعياري لإجابات هذا السؤال فكان ٠,٥٠٧٣ و٠,٤٨١٥ و٠,٥٠٣٢ على التوالي. وكذلك حصل توافق في اجابات اسئلة هذه الخاصية، إذ حصل السؤال المتعلق بالإفصاح الإضافي الإختياري على اقل متوسط.

٢-٤. خاصية الثبات في اتباع نفس الإجراءات والطرق المحاسبية:

وجد هناك توافق في اجابات العينات الثلاث على حصول السؤال

٢-٢. بالنسبة لخاصية الإعتمادية (المعولية):

هناك توافق بين آراء عيني الشركات والبنوك على ان وجود تقرير المدقق الخارجي يزيد من الثقة بالمعلومات الواردة في القوائم المالية تحتل الأولوية. في حين احتلت اجاباتهم على السؤال الخاص بكون القوائم المالية يتوفر فيها مايمكن التحقق من صحة كل عنصر من عناصرها المرتبة الأخيرة. بينما حصلت آراء المدققون على هذا السؤال اعلى متوسط. واجابة السؤال الخاص بوصف المعلومة المحاسبية في كل قائمة من القوائم المالية مطابق للحدث الاقتصادي الذي تم قياسه ثانياً، وجاءت اجاباتهم عن ان وجود تقريرهم يعزز الثقة بالقوائم المالية بالمرتبة الثالثة بين اجابات اسئلة هذه الخاصية. ويبدو ان المدققون ارادوا ان يكونوا ان تقريرهم مبني على ادانهم المهني الذي يتطلب التحقق من صحة الحدث

فبالرغم من احتلال هذه السياسة مرتبة متأخرة من حيث الأهمية، إلا ان متوسطات الإجابات كانت عالية. فوجهة نظر عينة الشركات هي ان البنوك تقوم بالتحقق من القيمة الحقيقية لصافي اصول الشركة حيث احتل ذلك اعلى متوسط (٤,٣١٥٦) وانحراف معياري (٠,٦٧١٠). في حين ترى عينة البنوك والمدققون ان دراسة هيكل رأسمال الشركة المقترضة هو الأهم من ضمن هذه السياسة، اذ بلغ متوسط الإجابة على هذا السؤال (٤,٤١٦٧) للبنوك و (٤,٥٤٥٥) للمدققين. وبتناحراف معياري (٠,٥٠٣٦) و (٠,٥٠٩٦) على التوالي.

٢-٣. سمعة المقترض:

هناك تشابه في وجهة نظر كل من عينتي الشركات والبنوك من ان التعامل السابق للشركة العقارية مع البنك له دور اكبر، فقد بلغ متوسط الإجابات (٤,٤٢١١) للشركات و (٤,٤٥٨٣) للبنوك. في حين ان رأي عينة المدققون هو ان سمعة الشركة في السوق تأتي اولاً.

٣-٣. الالتزام بتعليمات البنك المركزي:

اتفقت جميع آراء العينات الثلاث من ان ذلك يعتبر من الأولويات، رغم ان وزن اجابات عينتي البنوك والمدققون كان اعلى جداً وعالي بالنسبة للشركات.

٤-٣. متابعة الوضع المالي ونشاط الشركات:

اعلى وزن منحه اجابات العينات الثلاث كان للسؤال الخاص بأخذ البنوك بنظر الاعتبار ربحية الشركات المقترضة ومتابعتها، حيث بلغت متوسطات الإجابات عن هذا السؤال ٤,٢٦٣٢ للشركات و ٤,٥٨٣٣ للبنوك و ٤,٤٥٤٥ للمدققين.

٥-٣. طلب القوائم المالية المدققة للمقترض:

اتفق مستجيبوا العينات الثلاثة على ان طلب القوائم المالية المدققة للشركات المقترضة طيلة فترة القرض من قبل البنوك المقترضة يعتبر ذا اولوية.

الذي يقول ان القوائم المالية للشركات العقارية تتضمن بوضوح مايشير الى الثبات في استخدام نفس الإجراءات المحاسبية من فترة لإخرى اعلى متوسط.

ثانياً: السياسات الإنتمانية:

١. يبدو أن ليس هناك اتفاق تام بين آراء عينات الدراسة حول ترتيب درجة الأهمية لبنود السياسة الإنتمانية للبنوك على الرغم من كونهم منحوا كافة البنود مقياس ايجابي اعلى جداً.

٢. فمن الجدول (٦) التالي يتضح، ان آراء عينتي البنوك والمدققون الخارجيون تتفق على أن الالتزام بتعليمات البنك المركزي حول عدم تجاوز نسبة الإنتمان عن ٢٥% من رأس المال، تكون في المرتبة الأولى من سياسة البنوك. بينما عينة الشركات تفضل ان تحتل سياسة متابعة الوضع المالي ونشاط الشركة المقترضة المرتبة الأولى.

كما ان عينتي الشركات والبنوك اعتبرتا سياسة اخذ الضمانات ومخاطر تقلبات قيمتها السوقية، في المرتبة الرابعة من حيث تسلسل الأهمية. اما عينة المدققون الخارجيون فمنحوها المرتبة الأخيرة، ويبدو أن هذا الرأي في ظل ادبيات السياسات الإنتمانية غير مقبول اذ ان الضمانات تعتبر مهمة جداً. فبالرغم من ان متوسط الإجابات كانت عالية للدلالة على أهمية هذه السياسة، إلا ان سبب قناعة المستجيبين بمنحها هذه الدرجة من الترتيب، هو ان اسعار العقارات في الأردن والتي اعتمدت كضمان لقروضهم لم تخضع الى الهبوط الحاد الذي تعرضت له بلدان العالم الأخرى والتي سببت الأزمة المالية السائدة. وفي هذه الحالة فان وجود العقارات كضمان للقروض سيخفف من قلق تزايد مخاطر الأزمة.

٣. عند العودة الى النتائج التفصيلية لآراء عينات الدراسة (الملحق) حول السياسة الإنتمانية نجد مايلي:

١-٣. الضمانات ومخاطر تقلبات قيمتها السوقية:

جدول (٦)
الوسط الحسابي والإنحراف المعياري لأراء عينات الدراسة الثلاث وترتيب الأهمية لبنود السياسة الإئتمانية

المدققون الخارجيون		البنوك		الشركات		العينة																																								
ترتيب الأهمية	المتوسط والإنحراف المعياري	ترتيب الأهمية	المتوسط والإنحراف المعياري	ترتيب الأهمية	المتوسط والإنحراف المعياري	الخاصية																																								
٥	٣,٩٣١٨	٤	٤,١٧٧١	٤	٣,٩٢١١	المتوسط الإنحراف المعياري	الضمانات ومخاطر تكاليف قيمتها السوقية																																							
	٠,٥١٨٦		٠,٣٤٩٥		٠,٣٣٣٩			٣	٤,٣٣٣٥	٥	٤,٠٥٥٤	٣	٤,٠٥٢٥	المتوسط الإنحراف المعياري	سعة المقرض	٠,٣٥٦٤	٠,٣٢٠٩	٠,٣٨٨٩	١	٤,٥٠	١	٤,٧٠٨٣	٥	٣,٧٨٩٥	المتوسط الإنحراف المعياري	الإلتزام بتعليمات البنك المركزي	٠,٥٩٧٦	٠,٤٦٤٣	٠,٤١٨٩	٤	٤,٢١٩٧	٢	٤,٣٠٥٤	١	٤,٥٠	المتوسط الإنحراف المعياري	متابعة الوضع المالي ونشاط الشركة المقرضة	٠,٢٨٣٧	٠,٢٣٤٠	٠,٥١٣٢	٢	٤,٣٤٠٩	٣	٤,٢٩١٧	٢	٤,٢٦٣
٣	٤,٣٣٣٥	٥	٤,٠٥٥٤	٣	٤,٠٥٢٥	المتوسط الإنحراف المعياري	سعة المقرض																																							
	٠,٣٥٦٤		٠,٣٢٠٩		٠,٣٨٨٩			١	٤,٥٠	١	٤,٧٠٨٣	٥	٣,٧٨٩٥	المتوسط الإنحراف المعياري	الإلتزام بتعليمات البنك المركزي	٠,٥٩٧٦	٠,٤٦٤٣	٠,٤١٨٩	٤	٤,٢١٩٧	٢	٤,٣٠٥٤	١	٤,٥٠	المتوسط الإنحراف المعياري	متابعة الوضع المالي ونشاط الشركة المقرضة	٠,٢٨٣٧	٠,٢٣٤٠	٠,٥١٣٢	٢	٤,٣٤٠٩	٣	٤,٢٩١٧	٢	٤,٢٦٣	المتوسط الإنحراف المعياري	طلب القوائم المالية المدققة للمقرض	٠,٥٦٤٦	٠,٣٥٨٦	٠,٤٢٤١						
١	٤,٥٠	١	٤,٧٠٨٣	٥	٣,٧٨٩٥	المتوسط الإنحراف المعياري	الإلتزام بتعليمات البنك المركزي																																							
	٠,٥٩٧٦		٠,٤٦٤٣		٠,٤١٨٩			٤	٤,٢١٩٧	٢	٤,٣٠٥٤	١	٤,٥٠	المتوسط الإنحراف المعياري	متابعة الوضع المالي ونشاط الشركة المقرضة	٠,٢٨٣٧	٠,٢٣٤٠	٠,٥١٣٢	٢	٤,٣٤٠٩	٣	٤,٢٩١٧	٢	٤,٢٦٣	المتوسط الإنحراف المعياري	طلب القوائم المالية المدققة للمقرض	٠,٥٦٤٦	٠,٣٥٨٦	٠,٤٢٤١																	
٤	٤,٢١٩٧	٢	٤,٣٠٥٤	١	٤,٥٠	المتوسط الإنحراف المعياري	متابعة الوضع المالي ونشاط الشركة المقرضة																																							
	٠,٢٨٣٧		٠,٢٣٤٠		٠,٥١٣٢			٢	٤,٣٤٠٩	٣	٤,٢٩١٧	٢	٤,٢٦٣	المتوسط الإنحراف المعياري	طلب القوائم المالية المدققة للمقرض	٠,٥٦٤٦	٠,٣٥٨٦	٠,٤٢٤١																												
٢	٤,٣٤٠٩	٣	٤,٢٩١٧	٢	٤,٢٦٣	المتوسط الإنحراف المعياري	طلب القوائم المالية المدققة للمقرض																																							
	٠,٥٦٤٦		٠,٣٥٨٦		٠,٤٢٤١																																									

مستوى السياسة الإئتمانية بشكل عام فهناك تأثير عالي يبلغ ٦١,٤% ودرجة معنوية الإجابات عالية أيضاً.

وبالنسبة لعينة البنوك فإن أعلى تأثير للخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية كان لطلب البنوك للقوائم المالية المدققة خلال مدة القرض أيضاً رغم انه اضعف مما ورد براء العينتين الأخرتين إذ بلغت R^2 ٤٤%، وتشابهت النتائج مع آراء عينة الشركات الى حد ما حول اضعف تأثير للخصائص على سياسة الإلتزام بتعليمات البنك المركزي. اما على مستوى السياسة الإئتمانية بشكل عام فهناك تأثير عالي يبلغ حوالي ٣٨% وكلاهما بدرجة معنوية للإجابات عالية واقل من ٠,٠٥.

٢. بالنسبة لعينة المدققين فإن أعلى تأثير للخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية كان لطلب البنوك للقوائم المالية المدققة خلال مدة القرض أيضاً فقد بلغت R^2 ٥٥% وبدرجة معنوية عالية. وتليها سياسة متابعة الوضع

ثالثاً: اثر وعلاقة الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية الوادة في القوائم المالية للشركات العقارية مع سياسات البنوك الإئتمانية من وجهة نظر العينات الثلاثة:

من الجدول التالي رقم (٧) الذي يبين معاملات الأندثار لبيان اثر المتغيرات المستقلة الأربعة التي تمثل الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية (الملائمة، و المعولية، و المقارنة، والثبات) على كل متغير من المتغيرات المعتمدة والمتمثلة بكل سياسة من السياسات الإئتمانية الخمسة وعلى هذه السياسات مجتمعة وحسب آراء كل عينة من العينات الثلاثة يتضح ما يلي:

١. بالنسبة لعينة الشركات فإن أعلى تأثير للخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية كان لطلب البنوك للقوائم المالية المدققة خلال مدة القرض، إذ بلغت R^2 ٦٩,٧% وبدرجة معنوية عالية. وتليها سياسة طلب الضمانات، في حين ظهر تأثير ضعيف على سياسة الإلتزام بتعليمات البنك المركزي. اما على

٢. الذنبيات، د.علي (٢٠٠٦)
"تدقيق الحسابات في ضوء معايير التدقيق الدولية
والأنظمة والقوانين المحلية: نظرية وتطبيق"،
مطبعة الجامعة الأردنية، عمان.
٣. مطر، محمد (٢٠٠٣)
الاتجاهات الحديثة في التحليل المالي والإئتماني:
الأساليب والأدوات والاستخدامات العلمية"، دار
وائل للنشر، عمان.

٤. جحّان، رضوان حلوه ٢٠٠٦
"النموذج المحاسبي المعاصر" طبعة ثنائية،
دار وائل للنشر، عمان.

٥. البنك المركزي الأردني - التقرير السنوي رقم
٤١ لسنة ٢٠٠٤ ص ٨٧.

٦. البنك المركزي الأردني - التقرير السنوي رقم
٤٤ لسنة ٢٠٠٧ ص ٩١.

٧. البديوي، د. ابراهيم (٢٠٠٨)، عن محمود
القصاص، آثار واسعة للأزمة المالية الأمريكية،
موقع www.bbcarabic.com London
٢٠٠٨/١٠/٤.

٨. شاكر، د. فؤاد (٢٠٠٨)، عن محمود
القصاص، آثار واسعة للأزمة المالية الأمريكية،
موقع www.bbcarabic.com London
٢٠٠٨/١٠/٤.

٩. حيدر، منير (٢٠٠٩)، عن مارون حداد،
منتدى الإقتصاد العربي: أزمة العقارات في
الإمارات سببها المضاربات والأرباح الخيالية،
الدورة السابعة عشر، منظمة مجموعة الإقتصاد
والأعمال، بيروت، موقع شبكة مكتوب أعمال
٢٠٠٩/٤/٤.

١٠. سناء مسودة (١٩٩٢)، "مدى اعتماد
الشركات المالية (البنوك والمؤسسات المالية)
على القوائم المالية المدققة الصادرة عن الشركات
المساهمة العامة الأردنية في اتخاذ قرارات
الاستثمار وقرارات الائتمان"، رسالة ماجستير
غير منشورة، الجامعة الأردنية.

١١. نعوش، د. صباح، "خطورة الأزمة المالية
الأمريكية على الإقتصاد العالمي"، الجزيرة نت-
الإقتصاد والأعمال، ٢٠٠٨/٢/٧.

١٢. احمد ظاهر الأدمع (٢٠٠٠)، تقييم نظام
الرقابة الداخلية للتسهيلات المباشرة في البنوك
التجارية الأردنية- دراسة ميدانية، مجلة دراسات
العلوم الإدارية مجلد ٢٧، العدد ٢.

التأثير لهذه الخصائص على السيادة
الإئتمانية بشكل عام.
٤. يستنتج من نتائج تحليل الإنحدار ان هناك
عوامل اخرى غير الخصائص النوعية
للمعلومات المحاسبية تؤثر على السيادة
الإئتمانية للبنوك. ويزداد تأثير هذه
العوامل وحسب وجهة نظر عينة البنوك.

اما توصيات الدراسة فتركز بالآتي:
١. ان تهتم ادارات الشركات العقارية
وكذلك البنوك بدراسة اسباب الازمة
العالمية التي تصف باقتصاديات دول
عديدة، خاصة تلك الناتجة عن ازمة
العقارات وسوء تصرف بعض ادارات
مؤسسات التمويل في عملية المتاجرة
بالديون العقارية في السوق الموازية.
واندفاع الشركات العقارية للإستثمار في
هذا النشاط من خلال الإعتماد على
التسهيلات المصرفية والسعي للربح
السريع، نون مراعاة الوضع الإقتصادي
العام ومستوى العرض والطلب على هذا
النوع من الإستثمار. والإستفادة من
نتائجها عند رسم سياساتها المستقبلية.

٢. رغم وجود اتفاق عام بين آراء العينات
حول مستوى اهمية توفر الخصائص
النوعية للمعلومات المحاسبية في
السيادة الإئتمانية للبنوك، إلا انه من
الضروري زيادة الإهتمام بقيمة
الضمانات المقدمة سواءً الدفترية أو
السوقية ومدى كفاية الإفصاح عنها في
القوائم المالية للشركات العقارية
ومتابعها طيلة فترة القرض.

٣. استمرار المدققين في بذل العناية المهنية
للأزمة سواءً في اجراءات التدقيق
والتقرير الذي يقدمونه، كي تتعزز الثقة
في القوائم المالية المدققة وبتقريره، بعد
ان اهتزت الثقة في شركات التدقيق في
دول اخرى.

المصادر العربية:

١. الاتحاد الدولي للمحاسبين (٢٠٠٦)
" المعايير الدولية لممارسة اصلا التدقيق
والتوكيد وقواعد اخلاقيات المهنة" ترجمة جمعية
المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، عمان.

Outsourcing of Financial Regulation to Risk Models and the Global Financial Crises; Washington Law Review Association Vol.84:127; pp129-197.

5. Santomero & Babble (2004); Financial Market, Instruments and Institution; 3ed; McGraw Hill; N.Y.
 6. Saunders, Anthony and Cornett, Marcia (2003); Financial Institutions Management: A Risk-Management Approach; 4th ed.; McGraw Hill; NY.
 7. Kam, Vernon; Accounting Theory; 2000:
- ترجمة د. رياض العبد الله، اصدار الجامعة المستنصرية، مطبعة جامعة الموصل ص ٨٠.

١٣. منير موسى لطفي، مصادر المعلومات المستخدمة من قبل مسؤولي الإقراض والائتمان في البنوك التجارية العاملة في الأردن، مجلة دراسات العلوم الإدارية، مجلد ٢٩، عدد ١، ص ٨٨-٩٧.

المصادر الأجنبية:

1. Statement of Financial Accounting Concepts (SFAC), 2; "Qualitative Characteristics of Financial Statements".
2. Alberts, Manuel (2009); Geographies of the Financial Crisis; Royal Geographical Society; Aea 41.1, pp34-42.
3. Coyle, Brain (2001); Interest Rate Risk Management: Forward Rate Agreement; Financial World Publishing; Chartered Institute of Banks; UK.
4. Gerding, Erik F.(2009); Code, Crash, and Open Source: The

الملحق

المتوسط والإحراف المعياري للخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية

رقم المتغير	المسائل	عينة الشركات		عينة البنوك		عينة الملقين	
		متوسط	إحراف معياري	متوسط	إحراف معياري	متوسط	إحراف معياري
١	تخفيض المعلومات المحاسبية من حالة عدم التأكد المتعلقة بعملية صنع القرار من قبل مستخدميها	٤,٠٥٢	٠,٦٢١	٤,٠٤١	٠,٦٢٤	٣,٨١٨	٠,٧٣٢
٢	تساعد المعلومات المحاسبية عن النشاطات السابقة مستخدميها في التنبؤ بالنشاطات المستقبلية ذات العلاقة	٤,٢١٠	٠,٦٣٠	٤,١٢٥	٠,٦١٢	٣,٩٠٩	٠,٦٨٣
٣	المعلومات المحاسبية تساعد في تقييم اداء الشركة كونها توفر معلومات مرجعة عن الأداء السابق	٤,٠٥٢	٠,٧٠٥	٤,٠٨٣	٠,٦٥٣	٣,٨١٨	٠,٥٠١
٤	تتوفر المعلومات المحاسبية في الوقت الذي يكون فيه	٣,٨٩٤	٠,٦٥٧	٣,٨٣٣	٠,٥٦٤	٣,٧٧٢	٠,٥٢٨

						المستفيد منها بحاجة لصنع القرار	
٠,٣٧٣ ١	٣,٨٢٩ ٥	٠,٣٩٦ ٤	٤,٠٢٠ ٨	٠,٣٨٧ ١	٤,٠٥٢ ٦	خاصية الملائمة	١٦
٠,٥٩٠ ٣	٤,٤٠٩ ١	٠,٦٣٧ ٠	٣,٦٦٦ ٧	٠,٧٣٣ ٥	٣,٧٣٦ ٨	وصف المعلومة المحاسبية في كل قائمة من القوائم المالية للشركة مطابق للحدث الإقتصادي او الشيء الذي تم قياسه (صندوق التمثيل)	٥
٠,٦٧٢ ٦	٤,٥٠٠	٠,٦٤٦ ٩	٣,٦٢٥ ٠	٠,٦٧١ ٠	٣,٦٨٤ ٢	يتوفر في القوائم المالية للشركة ما يمكن التحقق من صحة كل عنصر من عناصرها	٦
٠,٧٨٥ ٤	٤,٠٤٥ ٥	٠,٥٦٤ ٧	٣,٨٣٣ ٣	٠,٦٨٨ ٢	٣,٨٤٢ ١	المعلومات المحاسبية في القوائم المالية للشركة تم قياسها والإفصاح عنها بشكل محايد وغير متحيز لجهة محددة من مستخدميها	٧
٠,٥٥٠ ٥	٤,٢٧٢ ٧	٠,٤١٤ ٩	٤,٢٠٨ ٣	٠,٤١٨ ٩	٤,٢١٠ ٥	وجود تقرير منقق الحسابات القاتوني وملاحظاته عن حسابات الشركة يزيد من الإعتمادية والثقة بالمعلومات الواردة في القوائم المالية	٨
٠,٤٢٩ ١	٤,٣٠٦ ٨	٠,٣٠١ ٠	٣,٨٣٣ ٣	٠,٣٤٧ ٣	٣,٨٦٦ ٤	خاصية الإعتمادية (المعولية):	١٧
٠,٥٠٣ ٢	٤,٥٩٠ ٩	٠,٤٨١ ٥	٤,٣٣٣ ٣	٠,٥٠٧ ٣	٤,٤٢١ ١	يفصح في القوائم المالية للشركة لفترة مالية معينة معلومات موازية عن فترات مالية سابقة	٩
٠,٦١٠ ٢	٤,٠٩٠ ٩	٠,٥٠٣ ٦	٣,٩١٦ ٧	٠,٥٠١ ٥	٣,٨٤٢ ١	عناصر كل قائمة من القوائم المالية للشركة يمكن مقارنتها مع نفس العناصر الواردة في قوائم الشركات الأخرى المماثلة في النشاط	١٠
٠,٧٥١ ٦	٣,٧٧٢ ٧	٠,٦٠٧ ٩	٣,٧٥٠ ٠	٠,٤٧٧ ٦	٣,٦٨٤ ٢	يفصح في القوائم المالية للشركة عن القيم العادلة للبنود التي يطرأ عليها تغير واضح عن التكلفة	١١
٠,٧٣٤ ١	٣,٤٠٩ ١	٠,٧١٠ ٩	٣,٦٢٥ ٠	٠,٦٩٢ ٥	٣,٥٧٨ ٩	يفصح في القوائم المالية للشركة المنشورة معلومات اضافية تعبر عن المخطط	١٢

						مما يسهل المقارنة بين الفعلي والمخطط (افصاح اختياري)	
٠,١٩٣ ٦	٣,٩٦٥ ٩	٠,٣٥٢ ١	٣,٩٠٦ ٣	٠,٣٢٦ ٧	٣,٨٨١ ٦	قابلية المعلومات للمقارنة	١٨
٠,٥٠٩ ٦	٤,٥٤٥ ٥	٠,٥٦٤ ٧	٣,٨٣٣ ٣	٠,٥٣٥ ٣	٣,٧٨٩ ٥	تتضمن القوائم المالية للشركة ما يشير بوضوح ثباتها في استخدام نفس الإجراءات المحاسبية من فترة مالية لأخرى	١٣
٠,٧٩٦ ٤	٤,٤٠٩ ١	٠,٦٣٧ ٠	٣,٨٣٣ ٣	٠,٦٥٧ ٨	٣,٨٩٤ ٧	تتضمن القوائم المالية للشركة ما يشير الى استخدام نفس ادوات القياس لكل بند من البنود من فترة لأخرى	١٤
٠,٥٩٥ ٨	٤,٤٥٤ ٥	٠,٦٠٧ ٩	٣,٧٥٠ ٠	٠,٥٩٧ ٣	٣,٦٣١ ٦	القوائم المالية للشركة تتضمن افصاح عن اي تغيير في الإجراءات والقياس وأثار هذا التغيير إن وجد	١٥
٠,٤٣٢ ٦	٤,٤٧٠ ٩	٠,٣٥٣ ١	٣,٨٠٥ ٤	٠,٣٦٩ ٥	٣,٧٧١ ٦	التبسيطات في الإجراءات والطرق المحاسبية	١٩

المتوسط والانحراف المعياري للسياسة الائتمانية للبنوك

رقم المتغير	السؤال	عينة الشركات		عينة البنوك		عينة المدققين	
		متوسط	انحراف معيارى	متوسط	انحراف معيارى	متوسط	انحراف معيارى
٢٠	أخذ البنك ضمانات كافية	٤,٢٦٣٢	٠,٦٥٣٤	٤,٠٤١٧	٠,٤٦٤٣	٣,٦٨١٨	٠,٦٤٦٣
٢١	إعتماد البنك نسبة مخاطر تصفية الضمانات عند العسر المالي	٣,٣٦٨٤	٠,٥٩٧٣	٤,١٦٦٧	٠,٤٨١٥	٣,٧٧٢٧	٠,٦٨٥٣
٢٧	أخذ البنك بنظر الإعتبار هيكل راسمال الشركة العقارية المقترضة	٣,٧٣٦٨	٠,٧٣٣٥	٤,٤١٦٧	٠,٥٠٣٦	٤,٥٤٥٥	٠,٥٠٩٦
٣٤	قيامم البنك بالتحقق من القيمة الحقيقية لصافي اصول الشركة العقارية طالبة الأنتمان قبل وبعد منح القرض	٤,٣١٥٨	٠,٦٧١٠	٤,٠٨٣٣	٠,٦٥٣٩	٣,٧٢٧٣	٠,٨٢٧٠

٠,٥١٨٦	٣,٩٣١٨	٠,٣٤٩٥	٤,١٧٧١	٠,٣٣٣٩	٣,٩٢١١	الضمانات ومخاطر تقلبات قيمتها السوقية	٣٦
٠,٦٥٣٠	٣,٩٥٤٥	٠,٤٦٤٣	٣,٧٠٨٣	٠,٩٠٤٨	٣,٥٢٦٣	أخذ البنك بنظر الإعتبار موقع الشركة العقارية التنافسي في الصناعة المشابهة	٢٢
٠,٥٠٩٦	٤,٤٥٤٥	٠,٥٠٩٠	٤,٤٥٨٣	٠,٥٠٧٣	٤,٤٢١١	أخذ البنك بنظر الإعتبار تعامل الشركة العقارية السابق مع البنك	٢٣
٠,٤٧٦٧	٤,٦٨١٨	٠,٤١٧٠	٤,٠٠٠	٠,٦٣٠٦	٤,٢١٠٥	أخذ البنك بنظر الإعتبار سمعة الشركة العقارية في السوق	٢٦
٠,٣٥٤٩	٤,٣٦٣٧	٠,٣٢٠٩	٤,٠٥٥٤	٠,٣٨٨٩	٤,٠٥٢٥	سمعة المقرض	٣٧
٠,٥٩٧٦	٤,٥٠٠	٠,٤٦٤٣	٤,٧٠٨٣	٠,٤١٨٩	٣,٧٨٩٥	اعتماد البنك النسبية المخصصة من قبل البنك المركزي للإقراض	٢٥
٠,٥٩٧٦	٤,٥٠٠	٠,٤٦٤٣	٤,٧٠٨٣	٠,٤١٨٩	٣,٧٨٩٥	الإلتزام بتعليمات البنك المركزي	٣٨
٠,٦٦٤٥	٤,١٨١٨	٠,٢٨٠٧	٣,٨٣٣٣	٠,٩٠١٦	٣,٥٧٨٩	قيام البنك بمتابعة استخدام الشركة العقارية للقرض بنفس الغرض المخصص والذي افصح عنه للبنك	٢٤
٠,٦١٧٢	٤,٠٠٠	٠,٤٤٢٣	٤,٢٥٠	٠,٧٦٨٥	٣,٥٧٨٩	أخذ البنك بنظر الإعتبار نسب الرافعة المالية للشركة العقارية المقترضة	٢٨
٠,٥٦٧٩	٤,٣١٨٢	٠,٥٠٩٠	٤,٥٤١٧	٠,٦١١٨	٣,٥٢٦٣	أخذ البنك بنظر الإعتبار درجة السيولة للشركة العقارية المقترضة ومتابعتها	٢٩
٠,٥٠٣٢	٤,٤٠٩١	٠,٥١٠٨	٤,٥٠٠	٠,٧٣٧٥	٤,١٠٥٣	أخذ البنك بنظر الإعتبار مستوى نشاط للشركة	٣٠

						العقارية المقترضة ومتابعته	
٠,٥٠٩٦	٤,٤٥٤٥	٠,٥٠٣٦	٤,٥٨٣٣	٠,٦٥٣٤	٤,٢٦٣٢	أخذ البنك بنظر الإعتبار ربحية الشركة العقارية المقترضة ومتابعته	٣١
٠,٤٨٥٧	٣,٩٥٤٥	٠,٦٧٩٧	٤,١٢٥	٠,٨٤١٢	٣,٥٢٦٣	أخذ البنك بنظر الإعتبار نسبة تغطية الفوائد للشركة العقارية المقترضة ومتابعته	٣٢
٠,٢٨٣٧	٤,٢١٩٧	٠,٢٣٤٠	٤,٣٠٥٤	٠,٥١٣٢	٤,٥٠	متابعة الوضع المالي ونشاط المقرض	٣٩
٠,٥٦٠٢	٤,١٣٦٤	٠,٤٦٤٣	٤,٢٩١٧	٠,٦٥٣٤	٣,٧٣٦٨	يدرس البنك تقرير المدقق القانوني لحسابات الشركة العقارية ويأخذ بملاحظاته	٣٣
٠,٦٣١١	٤,٢٧٢٧	٠,٥٥٠	٤,٢٩١٧	٠,٦٧١٠	٤,٣١٥٨	يطلب البنك من الشركة المقترضة القوائم المالية طيلة فترة القرض لدراستها	٣٥
٠,٥٢٦٩	٤,٢٠٤٥	٠,٣٥٨٦	٤,٢٩١٧	٠,٤٢٤١	٤,٢٦٣	طلب القوائم المالية المدققة للمقرض	٤٠