

إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار

في ضوء معايير المحاسبة المصرية

(دراسة تطبيقية)

أ.د/ فاروق جمعه عبد العال د/ صبرة أحمد عبد العال محمد فتوح عبد الرحمن

أستاذ المحاسبة الخاصة

كلية التجارة — جامعة بنها

مدرس المحاسبة

كلية التجارة — جامعة

بنها

إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معايير المحاسبة المصرية "دراسة تطبيقية"

أ. د/ فاروق جمعه عبد العال* د/ صبرة أحمد عبد العال** محمد فتوح عبدالرحمن

ملخص

هدفت الدراسة إلى تقييم الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"، ووضع إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"، وتم اختبار الفرض الأول للدراسة من خلال دراسة تطبيقية لعينة من الشركات التي قامت بعملية بيع وإعادة استئجار خلال الفترة من سنة ٢٠١٥ حتى سنة ٢٠٢٢، وتم اختبار الفرض الثاني للدراسة من خلال دراسة ميدانية باستخدام قائمة الاستقصاء لاختبار الإطار المقترح للإفصاح المحاسبي. تم التوصل إلى قصور الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معايير المحاسبة المصرية، وتم التوصل إلى إمكانية وضع إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار.

الكلمات المفتاحية: الإفصاح المحاسبي، عقود البيع مع إعادة الاستئجار، معايير المحاسبة المصرية.

A suggested Frame work to accounting disclosure of sale and leaseback contracts in the light of the Egyptian Accounting Standards
"An empirical study"

Prof.Dr.Farouk G.abdelal Dr.sabra A.Abdelal Mohamed F.abd elrahma

Abstract

The purpose of this study is to evaluate the accounting disclosure of sale and leaseback contracts in the light of Egyptian Accounting Standard No. (20): "financial leasing Accounting standards and rules", and the Egyptian Accounting Standard No. (49): "lease contracts", and to develop a proposed framework for accounting disclosure of (SLB). The first hypothesis of the study was tested through an applied study of (SLB) during the period from 2015 to 2022 for a sample of companies. As a result, the lack of accounting disclosure of (SLB) in the light of the Egyptian accounting standards was reached . the second hypothesis was tested through a survey study . Hence, It was reached that it is possible to make a proposed framework for the accounting disclosure of (SLB).

Key words : accounting disclosure - sale and leaseback contracts- Egyptian Accounting Standards.

۱۷.

- ٢— مدى ملاءمة الإفصاح عن عقود البيع مع إعادة الاستئجار طبقاً للمعيار رقم (٢٠) ؟
- ٣— مدى ملاءمة الإفصاح عن عقود البيع مع إعادة الاستئجار في ظل معيار (٤٩) ؟
- ٤— هل يمكن وضع إطار مقترح للإفصاح عن عقود البيع مع إعادة الاستئجار ؟
- الدراسات السابقة :

يعرض الباحث بعض الدراسات السابقة التي تناولت عقود البيع مع إعادة الاستئجار .

دراسة / Mulford , c. w., et al ، سنة ٢٠٠٤ :

هدف الدراسة : فحص وإلقاء الضوء على الممارسة العملية لتبويب عمليات البيع مع إعادة الاستئجار بقائمة التدفقات النقدية ضمن الأنشطة التمويلية أم الاستثمارية ، وذلك بالتطبيق على مجموعة من الشركات الصناعية المختلفة .

توصلت الدراسة إلى : وجود اختلاف في تبويب عملية البيع مع إعادة الاستئجار بقائمة التدفقات النقدية فبعض الشركات تبويبها ضمن الأنشطة التمويلية والبعض الآخر يبويبها ضمن الأنشطة الاستثمارية ، غرض البيع مع إعادة الاستئجار قد يكون تمويلي إلا أنها تصنف ضمن الأنشطة الاستثمارية ، الإفصاح عن المعلومات الخاصة بعمليات البيع وإعادة الاستئجار مفيد جداً لمستخدمي القوائم المالية .

دراسة / Ashiya , N ، سنة ٢٠١٥ :

هدف الدراسة : صياغة نموذج يُمكن البائع من اتخاذ قرار عملية البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء مجموعة من المعايير ، وذلك باعتبار أن عملية البيع مع إعادة الاستئجار تمثل مصدراً من مصادر التمويل خارج الميزانية ، وتطبيق النموذج المقترح على سوق العقارات في اليابان باستخدام اختبارات ANOVA والمقارنات المختلفة .

توصلت الدراسة إلى : صياغة نموذج لعملية البيع مع إعادة الاستئجار يساعد في خفض تكلفة استخدام الأصول العقارية ، تم التوصل إلى أن معرفة البائع يمثل عنصراً هاماً في تفضيل عملية البيع مع إعادة الاستئجار ، باستخدام اختبارات ANOVA تبين أن ١٠ % من الأصول العقارية في السوق الياباني يناسبها عمليات البيع مع إعادة الاستئجار .

دراسة د / هدى حسين الشيخ ، سنة ٢٠١٦ :

هدف الدراسة: تحديد المشكلات المحاسبية والضريبية لأنشطة التأجير التمويلي في ضوء المعايير المحاسبية والتشريعات الضريبية ، وبيان أثر عملية البيع مع إعادة الاستئجار على الوعاء الضريبي في ضوء المعايير المحاسبية والتشريعات الضريبية .

توصلت الدراسة إلى: اختلاف المعالجة الضريبية لعمليات التأجير التمويلي المتعلقة بالبيع مع إعادة الاستئجار بين المعيار المحاسبي المصري و الدولي عند تطبيق القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ، اختلاف المعالجة الضريبية لعمليات التأجير التمويلي المتعلقة بالبيع مع إعادة التأجير بين المعيار المحاسبي المصري والدولي عند تطبيق قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ، اختلاف المعالجة الضريبية لعمليات التأجير التمويلي المتعلقة بالبيع مع إعادة التأجير بين المعيار المحاسبي الدولي عند تطبيق القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وبين قانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

دراسة / Sieverding, A سنة ٢٠١٨ :

هدف الدراسة :تحليل المحاسبة عن عمليات البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء (IFRS 16) باستخدام التحليل الكمي، ودراسة المفاهيم المستحدثة في ظل المعيار (IFRS 16) ، تأثير المعيار الجديد في الحد من المحاسبة خارج الميزانية .

توصلت الدراسة إلى : اختلاف المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر لعمليات البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار (IAS 17) ، (IFRS 16) ، تعتبر عملية البيع مع إعادة الاستئجار ضمن وظائف التمويل وإدارة المخاطر وذلك باعتبارها مصدر تمويل داخل الميزانية وليس خارجها ، في ضوء معيار (IFRS 16) تختلف مفاهيم وتطبيقات مؤشرات الأداء ، الغرض من المعيار (IFRS 16) أن تكون إجراءات المحاسبة عموماً لعقود التأجير التمويلي والتشغيلي على أساس من الشفافية ، وتوفر وتقدم معلومات للمستثمرين وغيرهم عن الالتزامات بالدفع .

الفجوة البحثية :

- (١) ندرة الأبحاث التي تناولت الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار .
- (٢) ندرة الأبحاث التي تناولت تقويم الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معايير المحاسبة المصرية .

الدراسة الحالية : تتناول الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) ، ورقم (٤٩) بهدف الوصول إلى إفصاح ملائم لمتخذي القرار .

فروض البحث :

الفرض الأول : قصور الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معايير المحاسبة المصرية .

الفرض الثاني : يمكن وضع إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩).

حدود البحث:

١ — تقتصر الدراسة على الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر .

٢ — يقصد بمعيار رقم (٢٠) معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي" ، يقصد بمعيار رقم (٤٩) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) المعاملات " عقود التأجير " .

هدف البحث :

١ — تقييم الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) ، ورقم (٤٩) .

٢ — وضع إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)

أهمية البحث :

تأتي أهمية البحث من تعاظم عقود البيع مع إعادة الاستئجار على مستوى العالم كمصدر من مصادر التمويل ، والإفصاح الملائم يساعد على الحد من الممارسات المحاسبية غير الأخلاقية ، ويساعد مستخدمي القوائم المالية في عمل تقييم ومقارنات سليمة لأداء الشركات، وبالتالي اتخاذ القرار المناسب .

منهج البحث :

يعتمد الباحث على المناهج العلمية التالية لاختبار فروض البحث :

المنهج الاستنباطي :

من خلال دراسة نظرية لمعايير المحاسبة الخاصة بعقود البيع مع إعادة الاستئجار بهدف استنتاج اطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي .

— دراسة تطبيقية :

للقوائم المالية والإيضاحات المتممة لها لعينة من الشركات التي قامت بعمليات بيع
مع إعادة استئجار خلال الفترة من سنة ٢٠١٥ حتى سنة ٢٠٢٢ بهدف تقييم إفصاح تلك
الشركات طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

— دراسة ميدانية :

باستخدام قائمة الاستقصاء لاختبار الإطار المقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة
الاستئجار .

خطة البحث :

المبحث الأول : مزايا عقود البيع مع إعادة الاستئجار .
المبحث الثاني : الإفصاح عن عقود البيع مع إعادة الاستئجار طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .
المبحث الثالث : الدراسة التطبيقية .

المبحث الأول

مزايا عقود البيع مع إعادة الاستئجار

البيع مع إعادة الاستئجار: هو قيام المنشأة ببيع أحد أصولها إلى منشأة أخرى بشرط إعادة
استئجار هذا الأصل مرة أخرى ، وبالتالي تحصل على السيولة التي تحتاجها من بيع الأصل وفي نفس
الوقت تحتفظ بحقها في استخدام هذا الأصل. (BDO , IFRS In Practice IFRS16 Leases , 2016).
تتميز عقود البيع مع إعادة الاستئجار بمزايا عديدة للمستأجر ، والمؤجر ، والدولة
نتناول منها الآتي :

(١) مزايا عملية البيع مع إعادة الاستئجار للمستأجر :

(١/١) تساعده على عمل تقييم حقيقي لاستثمارات الشركة وذلك بالمقارنة بوسائل التمويل
الأخرى مثل

البنوك ، نظراً لأنه يتم الفصل بين قيمة الأصل ، وقيمة الأصل طبقاً لمنفعته . (Fox,J.,2017:3)
(٢/١) تساعد الشركة في الحصول على كامل قيمة الأصل في صورة نقدية (سيولة)
سريعة تستخدمها

في أغراض عديدة . (Gibson ,M.,2018:2)

٣/١ عقود البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي مصدراً من مصادر التمويل الأكثر كفاءة التي تساهم

في زيادة التدفقات النقدية الداخلة للبائع . (Rashy,j.2018 :53)

٤/١ يساعد على تجاوز العسر المالي حيث تعتبر أداة مالية لتعظيم استثمارات الشركات خاصة في

فترات العسر المالي . (Andrsom,R.,&B.Scott,2014:3)

٥/١ يعتبر بديل لعملية الشراء : حيث يحقق منافع اقتصادية عظيمة للشركات من خلال توفيره للآلات

اللازمة للنشاط دون تكبد تكاليف شراء تلك الآلات . (Obiero,J,2016:1)

٦/١ ويوفر التأجير التمويلي للشركة مجموعة من البدائل والخيارات التي تمكن الشركة من اختيار

البديل الذي يناسب وضع الشركة وإمكاناتها (Mutune,M.M.,2016:12)

٢) مزايا عملية البيع مع إعادة الاستئجار للمؤجر :

١/٢ يعتبر التأجير التمويلي أحد أساليب توظيف الأموال التي تصلح للتمويل الاستثماري الذي يعتمد

على استخدام الأجهزة والمعدات الإنتاجية ذات القيمة الرأسمالية العالية.(داليا النجار، ٢٠٠٦، ص١٢)

٢/٢ يوفر معدل عائد ثابت Fixed Rate Financing يُمكن المؤجّر من الحصول على عائداً دوري

ثابت (القيمة الإيجارية) مستمر طوال مدة العقد. (O'Mara 2011) (١) ،

٣/٢ يوفر الطمأنينة في ظل تقلبات الأسعار، حيث يضمن معدل العائد الثابت تدفق نقدي داخلي

للمؤجر يحقق له الطمأنينة في ظل تقلبات أسعار الفائدة في السوق (Otieni,2012)

٤/٢ يساعد في عمل تنويع في حقوق الملكية الخاصة بالمؤجر . (Hunsaker,B.,2012:1)

٥/٢ المخاطر المالية أقل مقارنة بعملية الإقراض : ففي حالة تعرض الشركة لمخاطر الإفلاس يكون

موقف المؤجّر أفضل من المقرض ، حيث يستطيع المؤجر استرداد الأصل المؤجر بسهولة على

خلاف القرض المرهون بأصل عقاري نظراً لما يتكبده المقرض من تكاليف بالإضافة إلى ما يستغرقه

(١) نقلا عن (Mutune ,M.M ,2016:13)

من وقت للحصول على أمواله . (Abu orabi ,M.M.,2014:34)

٣) أهمية عقود البيع مع إعادة الاستئجار في بيئة الأعمال المصرية :

كما أن لعقود البيع مع إعادة الاستئجار أهمية كبيرة بالنسبة للمستأجر والمؤجر فإن أهميتها تمتد على مستوى الاقتصاد القومي، وذلك من خلال علاج كثير من الأزمات وتحقيق منافع عديدة منها: ١/٣ علاج كثير من الأزمات الاقتصادية خاصة في الأسواق التي تعاني من الكساد وانخفاض معدلات

النمو . (JIL,2017)

٢/٣ تعتبر آلية لتمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة التي لا تملك تاريخاً

(http://www.fra.gov.eg/content..)

٣/٣ تحسين ميزان المدفوعات بزيادة الأرباح من الأنشطة غير المنظورة ،
والحد من التدفق النقدي

الخارج لشراء الآلات والمعدات بغرض الاقتناء. (د/ محمد عثمان، ١٩٨٨، ص ٢٩٧)

٤/٣ تساعد على زيادة الاستثمارات في بيئة الأعمال ، حيث تعتبر مصدراً

لزيادة الاستثمارات ، نظراً لما يحققه من منفعة مزدوجة لكل من المستثمرين (المؤجرين) .

(Colliers International & PWC,2012,:5)

٥/٣ يعتبر مجالاً جديداً لاستثمار الأموال من خلال إنشاء شركات متخصصة في التأجير التمويلي .

٦/٣ مصدر لجذب الاستثمارات الأجنبية :
تعتبر عقود البيع مع إعادة الاستئجار مصدراً لجذب

الاستثمارات الأجنبية ، فقد زادت الاستثمارات الأجنبية في عمليات الاستئجار في الولايات المتحدة الأمريكية إلى ما يقارب ٨.٨ مليار دولار أمريكي سنة ٢٠١٨ بنسبة زيادة ٣٠.١ % عن العام السابق ، وفي الربع الأول من سنة ٢٠١٩ وصلت تلك الاستثمارات إلى ١.٩ مليار دولار أمريكي بنسبة زيادة ٦.٥% عن الربع الأول من سنة ٢٠١٨ . (CBRE, Q12019)

٨/٣ يساعد على زيادة مؤشرات الأداء الاقتصادي: يعتبر التأجير التمويلي (البيع وإعادة الاستئجار) أحد أهم وأنجح وسائل التمويل التي تلجأ إليها الشركات لزيادة رؤوس أموالها (Alkhazaleh,A.M.,2018:1)

٩/٣ مصدر لجذب الاستثمارات : تعتبر عقود البيع مع إعادة الاستئجار مصدراً لجذب الاستثمارات عامة والأفراد خاصة . فقد بلغت إجمالي استثمارات الأفراد في عقود البيع مع إعادة الاستئجار

في الولايات المتحدة الأمريكية ١٣.٢ بليون دولار أمريكي سنة ٢٠١٧ بزيادة مقدارها ٤٥ %
عن سنة ٢٠١٦ . (Rojal, J.B., 2018)

١٠/٣) يعتبر مصدرًا لتخليق رأس المال للمستثمرين : حيث تساعد الشركات الكبيرة والصغيرة في الحصول على رأس المال اللازم لزيادة استثماراتها ، حيث تقوم الشركة ببيع الأصل ثم إعادة استئجاره مرة أخرى ، ويعتبر ذلك من أفضل مصادر تمويل الشركات الكبيرة والصغيرة مقارنة بعمليات الاقتراض أو المشاركة في رأس المال من خلال إصدار أسهم .

(Euro Property , 2018) (Rojal, J.B., 2018)

١١/٣) يساعد على التنمية الاقتصادية : يعتبر التمويل المالي عنصراً هاماً للنمو الاقتصادي للدول ، وتوفير التمويل اللازم للاستثمار ، خاصةً في ظل وسائل التمويل التقليدية من البنوك التي تتطلب كثير من الضمانات والشروط تجعل عملية التمويل من خلال تلك البنوك شديد الصعوبة ، ويزداد هذا التحدي في دول جنوب صحراء أفريقيا حيث يعمل ٦٠ % من السكان في مشروعات صغيرة ومتوسطة تساهم بما يزيد على ٤٠ % من الدخل القومي ، لا يتوافر لها التمويل الكافي اللازم لتوفير الآلات والمعدات اللازمة لتوسيع نشاطها من خلال وسائل التمويل التقليدية ، ويمكن أن يكون التأجير التمويلي مصدرًا ناجحاً لتمويل تلك المشروعات . (IFC,2017,p6)

٤) عيوب عمليات البيع مع إعادة الاستئجار :

١/٤) مخاطر التوقع المرتبطة بالمستقبل: يترتب على عملية البيع مع إعادة الاستئجار مشاركة البائع (المستأجر) في مخاطر التوقع المرتبطة بالمستقبل . (Miller , K.,2018:1-10) وتتمثل تلك المخاطر في عدم قدرة المنشأة على تحديد الطلب المتوقع على ما تقدمه من سلعة أو خدمة وبالتالي عدم القدرة على تحديد مدى الحاجة إلى الاحتفاظ بالمعدات المستخدمة في هذا النشاط.

٢/٤) زيادة المخاطر الناتجة عن تبني نظام التأجير التمويلي لأنه يعد انئمان طويل الأجل وما يترتب

عليه من احتمال خسائر عدم الوفاء بالالتزامات من جانب المستأجر . (دينا عبد العليم كريمة ، ٢٠١٦ ، ص ١٥)

٣/٤) يترتب على عملية البيع مع إعادة الاستئجار قيود خاصة بفترة التأجير والتي قد تؤثر بالسلب على

ربحية المشروع . (Miller , K.,2018:1-10) مثل أن تدفع المنشأة إيجار لأصل قد يؤثر بالسلب على خطط الربحية التي تسعى المنشأة لتحقيقها .

٤/٤) عدم إمكانية التخلص من الأصل الرأسمالي أو إعادة تأجيره في حال إخلال المستأجر بالاتفاق مما يلحق الخسائر للشركة المؤجرة . (دينا عبد العليم كريمة ، ٢٠١٦ ، ص ١٥)

المبحث الثاني

الإفصاح عن عقود البيع مع إعادة الاستئجار طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية

(١) طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) :

يتطلب معيار (٢٠) الإفصاح التالي باعتبار عقود البيع مع إعادة الاستئجار نوعاً من أنواع التأجير التمويلي (مرحلة إعادة الاستئجار):

١/١) بيان الأصول المستأجرة على أن يتضمن ما يلي :

أ) إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل مع تحليلها إلى إجمالي القيمة الإيجارية وثنى الشراء .

ب) العمر الإنتاجي للأصول المستأجرة .

ج) القيمة الإيجارية السنوية .

٢/١) تفاصيل مصاريف صيانة وإصلاح الأصول المستأجرة .

٣/١) تحليل التزامات الاستئجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداده

خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة ، وإجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات

بعد

السنة الخامسة .

٤/١) الإفصاح عن أية شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الالتزامات المحتملة عن

تجديد

تلك العقود أو استخدام حق اختيار شراء الأصل ودفعات الاستئجار الاحتمالية .

(٢) طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) :

١/٢) الإفصاح الخاص بعملية البيع :

— يجب على المستأجر الإفصاح عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار .

— مبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار ومدى شيوع تلك المعاملات.

الشروط والأحكام الرئيسية لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار على مستوى فردى .

٢/٢) الإفصاح الخاص بالمستأجر عن التأجير التمويلي :

- (أ) العقود التأجيرية التي يكون المستأجر طرفاً فيها .
- (ب) الإفصاح عن المبالغ التالية :
- مصروف الاستهلاك لأصول حق الانتفاع .
- مصروف الفائدة على التزامات عقد التأجير .
- المصروف المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة غير المدرجة في قياس التزامات عقد التأجير .
- الدخل من الإيجار من الباطن لأصول حق الانتفاع .
- إجمالي التدفق النقدي الخارج لعقود التأجير .
- الإضافات على أصول حق الانتفاع .
- الأرباح أو الخسائر الناتجة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار .
- المبلغ الدفئري لأصول حق الانتفاع في نهاية فترة التقرير حسب فئة الأصل محل العقد .
- (ج) الإفصاح عن تحليلات استحقاقات التزامات عقود التأجير .
- (د) الإفصاح عن المعلومات النوعية والكمية الإضافية اللازمة حول أنشطته الإيجارية والتي توفر — لمستخدمي القوائم المالية أساساً لتقييم أثر تلك العقود على القوائم المالية للمنشأة مثل :
- طبيعة أنشطة عقود التأجير الخاصة بالمستأجر .
- التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية التي يحتمل أن يتعرض لها المستأجر والتي لم يتم عكسها في قياس التزامات عقود التأجير وتتضمن (دفعات الإيجار المتغيرة ، خيارات التمديد والإنهاء ، ضمانات القيمة المتبقية ، عقود التأجير التي لم تبدأ بعد وتعهد بها المستأجر ، القيود والتعهدات التي يفرضها عقد التأجير ، معاملات البيع وإعادة الاستئجار) .
- ٣/٢ المعلومات الإضافية المتعلقة بمعاملات البيع وإعادة الاستئجار والتي قد تدعوا الحاجة إليها — اعتماداً على الظروف — لتحقيق الهدف من الإفصاح الوارد في الفقرة "٥١" المعلومات التي تساعد مستخدمي القوائم المالية في التقييم ، على سبيل المثال :
- (أ) مبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار ومدى شيوع تلك المعاملات.
- (ب) الشروط والأحكام الرئيسية لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار على مستوى فردى .
- (ج) الدفعات غير المدرجة في قياس التزامات عقد التأجير .
- (د) الأثر على التدفق النقدي لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في فترة التقرير .
- (ملحق (ب) إرشادات التطبيق ، ب ٥٢ ، معيار رقم (٤٩) .
- يرى الباحث أن :

(١) معيار (٢٠) لم يتضمن إفصاح خاص بعقود البيع مع إعادة الاستئجار والإفصاح الموجود في المعيار خاص بعملية إعادة الاستئجار .

(٢) لم يرد بالمعيار رقم (٤٩) :الإفصاح عن القيمة الدفترية والبيعية ، والعادلة للأصل المباع والمعاد استئجاره ،الإفصاح عن معدل الخصم وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بعقود البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي ، لم يرد بالمعيار المعلومات المطلوب الإفصاح عنها صراحة بالرغم من أهميتها مثل ، الإفصاح عن القيمة الحالية لدفعات إعادة الاستئجار .

الدراسة التطبيقية

الفرض الأول : قصور الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معايير المحاسبة

المصرية . شملت الدراسة التطبيقية فحص القوائم المالية والإفصاحات المتممة لها لعدد ثمان شركات مصرية قامت بعمليات بيع وإعادة استئجار خلال الفترة من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٢ .

— الدراسة الإحصائية: تمثلت في الإحصاء الوصفي لتحليل البيانات التي تم جمعها من القوائم المالية والإيضاحات المتممة لها من الشركات ويوضح ذلك جدول (٢) :

— هناك تباين بين الشركات من ناحية الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي ، وأقل معامل اختلاف بين عينة البحث = ٠ . يتمثل في العنصر رقم (٣) يتم الإفصاح عن القيمة السوقية للأصل المباع والمعاد استئجاره ، العنصر رقم (٤) يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للأصل المباع والمعاد استئجاره ، العنصر رقم (٨) يتم الإفصاح عن مبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار، والعنصر رقم (٩) يتم الإفصاح عن الأرباح أو الخسائر المتعلقة بالحقوق المحولة ، إن وجود توافق بين الشركات ففسي عدم الإفصاح عن القيمة السوقية ، والقيمة العادلة للأصل المباع والمعاد استئجاره ، ومبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار، والأرباح أو الخسائر المتعلقة بالحقوق المحولة يرجع إلى عدم الزام معايير المحاسبة المصرية الشركات بالإفصاح عن تلك البنود أي يوجد قصور في الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي في دفاتر المستأجر في ظل معايير المحاسبة المصرية . متوسط النسبة للعينة بالكامل = ٠.٢٧٨٨ وهو أقل من ٠.٥ وعليه يتم رفض الفرض الأول وقبول فرض العدم وهو "عدم ملائمة الإفصاح المحاسبي لعقود البيع وإعادة الاستئجار في ظل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) ، ورقم (٤٩) .

ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩). تم اختبار هذا الفرض من خلال دراسة ميدانية .

طريقة جمع البيانات: تعتمد الدراسة الميدانية على استخدام قائمة الاستقصاء تتضمن ما يلي :

مجتمع الدراسة: يتمثل مجتمع الدراسة في المجموعات التالية: محاسبين ، مراجعين ، مديرين ، وباحثين من العاملين بالجهات التالية : وزارة المالية — مكاتب المحاسبة والمراجعة — الجامعات المصرية .

عينة الدراسة: وقد شملت عينة الدراسة ٢٤٠ مفردة مقسمة إلى ثلاث مجموعات تم توزيع قائمـــــة الاستقصاء عليهم بالتساوي إلا أن القوائم التي تم جمعها بلغت ٢٠٣ ، ويوضح الجدول التالي أن نسبة الاستجابة بلغت ٨٥.٨٣ % .

والاستثمارات غير الصحيحة بلغت ثلاث استثمارات بنسبة ١.٤٥ % من الاستثمارات الواردة وتم استبعاد هذه الاستثمارات لازدواج الاختيار .

جدول (١) التوزيع التكراري والنسبي للاستثمارات الصحيحة الواردة من مجموعات العينة

الاستثمارات الصحيحة		المستبعدة	الواردة	الموزعة	الاستثمارات
٩٨.٥%	٢٠.٣	٣	٢٠.٦	٢٤.٠	الإجمالي
	٩٨.٥%	١.٤٥ %	٨٥.٨٣ %	١٠٠ %	النسبة المئوية

مدة خبرة عينة الدراسة : تم استقصاء آراء مفردات العينة عن مدة الخبرة والتي تم تقسيمها إلى أربع فترات كما بالجدول التالي:

جدول (٢) التوزيع التكراري والنسبي لمدة خبرة عينة الدراسة

سنوات الخبرة	أقل من خمس	من (٥-١٠)	من (١٠-١٥)	أكثر من ١٥	الاجمالي
العدد	٢٤	٣٧	٥٦	٨٦	٢٠٣
النسبة المئوية	١١.٨ %	١٨.٢ %	٢٧.٦ %	٤٢.٤ %	١٠٠

تبين أن أعلى مدة خبرة بين مفردات العينة تمثلت في الفترة أكثر من خمسة عشر سنة ونسبتها ٤٢.٤% من مفردات العينة ، ويدل ذلك على ارتفاع مدة الخبرة بين مفردات العينة .

مؤهلات عينة الدراسة : تم استقصاء آراء مفردات العينة عن المؤهل وتبين حصول بعض أفراد العينة بعد درجة البكالوريوس على الدرجات التالية : ٢٥ على دبلوم دراسات عليا ، ٧٤ على

درجة الماجستير ، و ١٥ على درجة الدكتوراه ، ويدل ذلك على ارتفاع المستوى التعليمي بين مفردات العينة جدول (٣) .

جدول (٣) التوزيع التكراري والنسبي للدرجات العلمية لعينة الدراسة

المؤهل	بكالوريوس	دبلوم دراسات عليا	ماجستير	دكتوراه	الاجمالي
العدد	٨٩	٢٥	٧٤	١٥	٢٠٣
النسبة المئوية	% ٤٣.٨	% ١٢.٣	% ٣٦.٥	% ٧.٤	% ١٠٠

الدراسة الإحصائية :

اعتمدت الدراسة الميدانية بصدد تحليل البيانات الواردة بقوائم الاستقصاء على الاختبارات الإحصائية ، والتحليل الإحصائي لبيانات الدراسة باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS V.16 ، وتمثلت في الإحصاء الوصفي من خلال تحليل البيانات الواردة في قوائم الاستقصاء في صورة تكرار ونسب مئوية ومتوسطات وانحراف معياري لقياس مدى التشتت والاتفاق في آراء عينة البحث ، والإحصاء التحليلي لإثبات تساؤلات الدراسة .

درجة الثبات والصدق للاستقصاء ككل :

يقصد به أن المقياس يقيس ما وُضع لقياسه، ويساوي رياضيا الجذر التربيعي لمعامل الثبات. (وليد عبد الرحمن الفراء ٢٠٠٩ م ، ص ٣٨) ، جدول (٤) يوضح درجة الثبات والصدق

جدول (٤) الثبات والصدق

عدد العبارات	معامل الثبات (الفكرونباخ)	معامل الصدق
١٢	٠.٩٠٧	٠.٩٥

يتضح من الجدول بعاليه أن الفا كرونباخ ٠.٩٠٧ ، ومعامل الصدق ٠.٩٥ وذلك يدل على أن معامل الثبات ومعامل الصدق عاليان جدا .

اختبار ف ANOVA :

من جدول (٤) بالملحق يتضح أن معنوية اختبار (F) تقل عن (٠.٠٥) وذلك يدل على أنه توجد فروق معنوية في آراء المستقصي منهم حسب جهة العمل . ويرى الباحث أن السبب يرجع إلى اختلاف بيئة العمل ، اختلاف الدرجات العلمية بين مفردات العينة (٤٣.٨ % حاصلين على درجة البكالوريوس ، و ٥٦.٢ % حاصلين على درجات علمية بعد البكالوريوس)

تحليل الارتباط Correlation Analysis : تم إجراء تحليل الارتباط ويوضح Correlation أن العلاقة بين العناصر (المحاور) طردية وذات دلالة احصائية عالية حيث أن معاملات الارتباط موجبة ومستوى المعنوية أقل من (٠.١)

التحليل الوصفي : بلغ الانحراف المعياري للاستقصاء بالكامل ٠.٧٤١ والمتوسط العام ٣.٨٥٦ وهو يبين اتجاه الاجابات إلى ناحية موافق ، ويبين جدول (٣) بالملحق الإحصاء الوصفي للعينة بالكامل .

الإحصاء التحليلي :

اختبار t (T-test) : $T = 8.588$

جدول (٥) One- Sample T-Test

المتغير	t	Df	Sig(2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence interval of the Difference	
					Upper	Lower
X	8.588	202	0.00	0.44673	0.5493	0.3442

طبقاً لتوزيع ليكرت الوسط الحسابي لاختيار موافق يساوي (٣.٤١) ، ومن خلال جدول (٣) ملحق الدراسة يتبين أن الوسط الحسابي للعينة $T = 8.588$ وهي قيمة موجبة . وعليه يتم قبول الفرض الثاني "يمكن وضع إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)"

النتائج:

توصل الباحث من خلال الدراسة التطبيقية إلى النتائج التالية :

- ١- قصور الإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معايير المحاسبة المصرية
- ٢- يمكن وضع إطار مقترح للإفصاح المحاسبي لعقود البيع مع إعادة الاستئجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)

التوصيات :

استناداً إلى ما توصلت إليه الدراسة النظرية والتطبيقية يوصي الباحث بالآتي :

١— أن يتضمن معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) على الإفصاحات التالية لعقود البيع مع إعادة الاستئجار :

- الإفصاح عن كل عقد من عقود البيع مع إعادة الاستئجار على حدة .
- الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار أياً كانت الأرباح الرأسمالية للعقد .
- الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار أياً كانت الخسائر الرأسمالية للعقد .
- الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصل المباع والمعاد استئجاره .
- الإفصاح عن القيمة البيعية للأصل المباع والمعاد استئجاره .
- الإفصاح عن القيمة العادلة للأصل المباع والمعاد استئجاره .
- الإفصاح عن مدة إعادة الاستئجار .
- الإفصاح عن الإيجار السنوي ومعدل الخصم .
- الإفصاح عن أية حقوق أو التزامات مرتبطة بعقود البيع مع إعادة الاستئجار التمويلي .
- مبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار والإفصاح عن التدفقات النقدية في ضوء هذا الهدف

- ٢— أن تقوم وزارة المالية ، الجمعية المصرية للمحاسبين والمراجعين ، والهيئة العامة للرقابة المالية بعقد دورات تدريبية متخصصة لتدريس معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) وكيفية تطبيقه .
- ٣— تشجيع شركات التأجير التمويلي على الاتجاه نحو تمويل عقود البيع مع إعادة الاستئجار .
- ٤— اتجاهاه الدولة نحو استخدام عقود البيع مع إعادة الاستئجار كبديل لعملية الخصخصة .

(أ) الدوريات :

(ب) الرسائل العلمية :

(ج) مراجع آخری :

ثانياً : المراجع الأجنبيةA) Books :

- 1- O' Mara , Strategy and place :**Managing Corporate real estate and facilities for competitive advantage** ,USA: Free press 2011.
- 2-Otieno , D. j., **Inclusive Decision – Making Processes in Foreign land Leasing ; Policy Insights From Kenya**, KIPRA,2012

B) Periodicals :

- 1- Abu Orabi ,M.M., The impact of leasing decisions on the financial performance of industrial companies ,**Global journal of management and business research :C Finance** ,14(2).2014 : 34.
- 2- Alkhazaleh , A. M. ,and M. Al- dwiry, To what extent does financial leasing has impact on the financial performance of Islamic banks :A case study of Jordan , **Academy of accounting and financial studies journal** , 22(1) : 2018: (1,2).
- 3- Anderson ,R., and B .Scott , U.S. Sale/leaseback :Unlocking value ,**Global Research and Consulting** , January 2014: 3, CBRE ,Inc .
- 4- Ashiya , N., Determinants of Potential Seller/Lessee Benefits in sale-Leaseback Transactions , **International Real Estate Review** ,Vol .18 No.8 , 2015:89-112.
- 5- Hunsaker , B. , Making the most of sales and leasebacks , **franchising World**, July 2012.
- 6- Miller ,M.H .,and C.W. Upton, Leasing ,Buying and the Cost of capital services, **The Journal of Finance** , 1977 :95-123.
- 7- Rashy , J., An analysis of the new sale and leaseback guidance, **The CPA journal**, September 2018 : 53.
- 8- Rogal ,J. B ., US Investors Focusing on sales Leasebacks , **Commercial real estate news**, New York ,NY ,12,June , 2018, .

c) Studies :

- 1- Mutune , M.M. , Investigation of leasing in asset financing : A case study of investment companies listed at Nairobi securities exchange ,**Master in business administration** ,united states international university Africa, 2016.
- 2- Obiero , J , Effects of lease financing on the financial performance of companies listed on Nairobi securities exchanges , **Master of science in finance** ,University of Nairobi, 2016: 1.

3-Sieverding ,A., A critical analysis of the accounting for sale and lease back transactions under the new IFRS 16", **MSc in Management**, the Escola Brasileira de Administração Pública ,Universidade Católica,2018 .

D) Internet:

- 1- BDO , IFRS In Practice IFRS16 Leases , 2016 . Available at :
https://www.bdo.global/getattachment/Services/Audit-Assurance/IFRS/IFRS-in-Practice/IFRS16IP_Leases_print.pdf.aspx?lang=en-GB
- 2- CBRE Research , U .S . Net Lease investment report, Q1 2019 . available :
<https://www.cbre.us/research-and-reports/US-Net-Lease-Investment-Report-Q1-2019>
- 3- Colliers International & PWC , The Market For Sales And Leasebacks ,Tactical Report , August 2012. Available at :
<http://www.colliers.com/en-gb/-/media/Files/EMEA/emea/research/Sale-and-Leasebacks>
- 4- Euro Property , Why Sale – and - leaseback works for Business Large and Small 2018 :1-3. Available at :
https://www.wpcarey.com/~media/Files/WPC/WPC_Europroperty-Article_20180612.ashx
- 5- Gibson, M ., The many benefits of sale – leaseback for middle market and private equity owned businesses, Value Walk ,October,23.2018.at 3;46 PM Available at :
<https://www.valuwalk.com/2018/10/benefits-sale-leasebacks-middle-market/>
- 6- IFC ,Equipment Leasing In Africa ,2017, available at:
<https://africalease.org/wp-content/uploads/2018/05/Equipment-Leasing-Africa-Handbook-2017.pdf>
- 7- JIL , It 1s time to sale and leaseback , Brazil , May 2017, Available at
http://www.jll.com.br/brazil/en-us/Research/paper_sale_leaseback_en.pdf
- 8- Fox , J. ,Sale - leaseback transactions Why ,When , and How , STOUT, May (01) 2017 , Available at:
<https://www.stout.com/en/insights/article/sj17-sale-leaseback-transactions>

ملحق الدراسة

جدول (١) الشركات التي شملتها الدراسة التطبيقية الدراسة التطبيقية

شركة جهينة للصناعات الغذائية	تأسست عام ١٩٩٥، شركة مساهمة مصرية .
الغرض	إنتاج وتصنيع وتعبئة وتغليف الألبان والمنتجات الزراعية
مينا للاستثمار السياحي والعقاري	تأسست عام ١٩٨٧ شركة مساهمة مصرية .
الغرض	شراء العقارات والأراضي وتقسيمها ، تصنيع مستلزمات الإنتاج ، إدارة وتسويق المشروعات المختلفة .
شركة جولدن بيراميدز بلازا	تأسست عام ١٩٩١ ، شركة مساهمة مصرية .
الغرض	إقامة مجمع سياحي متكامل بمدينة نصر
الخدمات الملاحية والبتروولية	تأسست عام ١٩٧٨ شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة
الغرض	القيام في المناطق الحرة بكافة الأعمال البحرية
مجموعة طلعت مصطفى القابضة	تأسست عام ٢٠٠٧ ، شركة مساهمة مصرية
الغرض	الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراقاً مالية أو زيادة رؤوس أموالها .
العرفة للاستثمارات والاستشارات	تأسست عام ٢٠٠٥ من شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً لأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار
الغرض	مزاولة نشاط الاستشارات المالية والإدارية والاستثمار .
شركة الشرقية إيسترن كومباني	تأسست عام ١٩٢٠ ، شركة مساهمة مصرية
الغرض	صناعة وتجارة الأذخنة ومنتجاتها ومستلزماتها ، ومزاولة أي نشاط استثماري أو مالي أو تجاري أو صناعي أو زراعي أو خدمي .

شركة جي بي أوتو	تأسست سنة ١٩٩٩، شركة مساهمة مصرية
الغرض	تجارة وتسويق وتوزيع جميع وسائل النقل

الموقع الإلكتروني لمعلومات مباشر مصر

<https://www.mubasher.info/countries/eg/companies>

جدول (٢) التوزيع التكراري والنسبي للفرض الأول

العناصر		لا	نعم	متوسط النسبة	الانحراف المعياري	التباين
١- يتم الإفصاح عن القيمة البيعية للأصل المباع والمعاد استجاره .	N %	٤٥٠	٤٥٠	٠.٥	٠.٥٣٤	٠.٧٣٠
٢- يتم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصل المباع والمعاد استجاره .	N %	٤٥٠	٤٥٠	٠.٥	٠.٥٣٤	٠.٧٣٠
٣- يتم الإفصاح عن القيمة السوقية للأصل المباع والمعاد استجاره .	N %	٨١٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٤- يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للأصل المباع والمعاد استجاره .	N %	٨١٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٥- يتم الإفصاح عن معدل الخصم (معدل الفائدة الضمني) .	N %	٨٧.٥	١٢.٥	٠.١٢٥	٠.٣٥٣	٠.٥٩٤
٦- يتم الإفصاح عن الأرباح / الخسائر الرأسمالية لعقد البيع وإعادة الاستجار .	N %	٢٢٥	٦٧٥	٠.٧٥٠	٠.٤٦٢	٠.٦٧٩
٧- يتم الإفصاح عن الأرباح / الخسائر المؤجلة لعقد البيع وإعادة استجار	N %	٣٧.٥	٦٢.٥	٠.٦٢٥	٠.٥١٧	٠.٧١٩
٨- يتم الإفصاح عن مبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستجار .	N %	٨١٠٠	٠٠	٠٠	٠٠	٠٠
٩- يتم الإفصاح عن الأرباح أو الخسائر المتعلقة بالحقوق المحولة .	N %	٨١٠٠	٠٠	٠٠٠	٠٠	٠٠
١٠- تدرج التزامات عقد البيع وإعادة الاستجار ضمن قائمة المركز المالي .	N %	٨٧.٥	١٢.٥	٠.١٢٥	٠.٣٥٣	٠.٥٩٤

٠.٥٩٤	٠.٣٥٣	٠.١٢ ٥	١ ١٢.٥	٧ ٨٧.٥	N %	١١- تدرج الأرباح الرأسمالية لعقود البيع وإعادة الاستئجار في قائمة التدفقات النقدية ضمن الأنشطة التمويلية
٠.٧٢٠	٠.٥١٧	٠.٣٧ ٥	٣ ٣٧.٥	٥ ٦٢.٥	N %	١٢- تدرج الأرباح الرأسمالية لعقود البيع وإعادة الاستئجار في قائمة التدفقات النقدية ضمن الأنشطة الاستثمارية .
٠.٧٣٠	٠.٥٣٤	٠.٥	٤ ٥٠	٤ ٥٠	N %	١٣- تدرج الأرباح الرأسمالية لعقود البيع وإعادة الاستئجار في قائمة التدفقات النقدية ضمن الأنشطة التشغيلية.
٠.٥٧	٠.٣٨	٠.٢٧				الاجمالي

جدول (٣) التوزيع التكراري والنسبي للفرض الثاني

التباين	الانحراف المعياري	الوسط الحسابي	ضعيف جدا	ضعيف	متوسط الأهمية	هام	هامدا جدا	N	
١.٣٦ ٣	١.١٦٧	٤.٠٦	٩ ٤.٤	١٧ ٨.٤	٢٧ ١٣.٣	٥٠ ٢٤.٦	١٠٠ ٤٩.٣	N %	(١) الإفصاح عن كل عقد من عقود البيع وإعادة الاستئجار على حده
١.١٨ ٩	١.٠٩١	٣.٦١	٨ ٣٩	٢٤ ١١.٨	٥٦ ٢٧.١	٦٨ ٣٣.٥	٤٨ ٢٣.٦	N %	(٢) يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار إذا تجاوزت الأرباح مائة ألف
١.١٥ ٣	١.٠٧٤	٣.٨٣	٦ ٣	١٨ ٨.٩	٤٧ ٢٣.٢	٦٦ ٣٢.٥	٦٦ ٣٢.٥	N %	(٣) يتم الإفصاح عن العقد أيا كانت الأرباح الرأسمالية
١.١٤ ٤	١.٠٦٩	٣.٧٢	٨ ٣.٩	١٨ ٨.٩	٥٠ ٢٤.٦	٧٤ ٣٦.٥	٥٣ ٢٦.١	N %	(٤) يتم الإفصاح عن العقد إذا تجاوزت الخسائر الرأسمالية مائة ألف جنيه
٠.٩٨ ٢	٠.٩٩١	٣.٨٣	٣ ١.٥	١٧ ٨.٤	٥٠ ٢٤.٦	٧٤ ٣٦.٥	٥٩ ٢٩.١	N %	(٥) يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار أياً كانت الخسائر الرأسمالية
١.٠٢ ٤	١.٠١٢	٣.٩	٢	١٧	٥٢	٦١	٧١	N %	(٦) الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصل المباع

			١	٨.٤	٢٥.٦	٣٠	٣٥		والمعاد استجاره .
١.٠٣ ٨	١.٠١٩	٣.٩٦	١ ٠.٥	١٨ ٨.٩	٤٩ ٢٤.١	٥٥ ٢٧.١	٨٨ ٣٩.٤	N %	(٧) الإفصاح عن القيمة البيعية للأصل المباع والمعاد استجاره .
٠.٩٩ ٦	٠.٩٩٨	٣.٨٨	٢ ١	١٧ ٨.٤	٥١ ٢٥.١	٦٦ ٣٢.٥	٦٧ ٣٣	N %	(٨) الإفصاح عن القيمة العادلة للأصل المباع والمعاد استجاره .
١.٠٢ ٥	١.٠٢٦	٣.٩٦	٣ ١.٥	١٧ ٨.٤	٤٢ ٢٠.٧	٦٥ ٣٢	٧٦ ٣٧.٤	N %	(٩) الإفصاح عن مدة إعادة الاستجار
١.٠١ ٤	١.٠٠٧	٤.٠٨	٢ ١	١٣ ٦.٤	٤٤ ٢١.٧	٥٢ ٢٥.٦	٩٢ ٤٥.٣	N %	(١٠) الإفصاح عن الإيجار السني ومعدل الخصم
١.٢٤ ٦	١.١١٦	٣.٨٤	٦ ٣	٢٢ ١٠.٨	٤٣ ٢١.٢	٦٠ ٢٩.٦	٧٢ ٣٥.٥	N %	(١١) الإفصاح عن أية حقوق أو التزامات مرتبطة
١.١٦ ٧	١.٠٠٨	٣.٦٢	٦ ٣	٢٥ ١٢.٣	٦٠ ٢٩.٦	٦١ ٣٠	٥١ ٢٥.١	N %	(١٢) مبررات المستأجر والإفصاح عن التدفقات النقدية في ضوءه
٠.٥٤	٠.٧٤١	٣.٨٥٦							الاجمالي

جدول (٤) One Way Anova

م	المتغيرات	الوسط	الحرية	اختبار ف
1	الإفصاح عن كل عقد من عقود البيع وإعادة الاستجار على حده .	4.06	2	0.00
2	يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستجار إذا تجاوزت الأرباح الرأسمالية للعقد مبلغ مائة ألف جنيه .	3.61	2	0.04
3	يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستجار أيا كانت الأرباح الرأسمالية للعقد .	3.83	2	0.01
4	يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستجار إذا تجاوزت الخسائر الرأسمالية للعقد مبلغ مائة ألف جنيه .	3.72	2	0.027
5	يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستجار أيا كانت الخسائر الرأسمالية	3.83	2	0.011

6	الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصل المباع والمعاد استجاره .	3.9	2	0.02
7	الإفصاح عن القيمة البيعية للأصل المباع والمعاد استجاره .	3.96	2	0.007
8	الإفصاح عن القيمة العادلة للأصل المباع والمعاد استجاره .	3.88	2	0.00
9	الإفصاح عن مدة إعادة الاستجار .	3.96	2	0.0
10	الإفصاح عن الإيجار السنوي ومعدل الخصم	4.08	2	0.00
11	الإفصاح عن أية حقوق أو التزامات مرتبطة بعقود البيع مع إعادة الاستجار التمويلي	3.84	2	0.01
12	مبررات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستجار والإفصاح عن التدفقات النقدية في ضوء هذا الهدف .	3.62	2	0.121
	X	3.85	2	0.00

```

/SCALE('ALL VARIABLES') ALL
/MODEL=ALPHA
/SUMMARY=TOTAL.

```

Reliability

Scale: ALL VARIABLES

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	203	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	203	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.907	12

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
الإفصاح عن كل عقد من عقود البيع وإعادة الاستمرار على حدة .	42.22	64.649	.697	.896
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستمرار إذا تجاوزت الأرباح الرأسمالية للعقد مبلغ مائة ألف جنيه .	42.67	66.915	.616	.900
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستمرار إذا كانت الأرباح الرأسمالية للعقد	42.45	65.398	.723	.895
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستمرار إذا تجاوزت الخسائر الرأسمالية للعقد مبلغ مائة ألف جنيه .	42.56	69.020	.503	.905
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستمرار إذا كانت الخسائر الرأسمالية للعقد	42.45	67.763	.635	.899
يتم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصل المباع والمعاد استجاره .	42.38	67.258	.652	.898
يتم الإفصاح عن القيمة البيعية للأصل المباع والمعاد استجاره .	42.32	66.635	.687	.896
يتم الإفصاح عن القيمة المعادلة للأصل المباع والمعاد استجاره .	42.40	67.182	.668	.897

One-Sample Test						
	Test Value = 3					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
الإفصاح عن كل عقد من عقود البيع وإعادة الاستئجار على حدة ..	12.926	202	.000	1.059	.90	1.22
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار إذا تجاوزت الأرباح الرأسمالية للعقد مبلغ مئة ألف جنيه ..	7.980	202	.000	.611	.46	.76
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار إذا كانت الأرباح الرأسمالية للعقد	10.980	202	.000	.828	.68	.98
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار إذا تجاوزت الخسائر الرأسمالية للعقد مبلغ مئة ألف جنيه ..	9.583	202	.000	.719	.57	.87
يتم الإفصاح عن عقد البيع وإعادة الاستئجار إذا كانت الخسائر الرأسمالية للعقد	11.971	202	.000	.833	.70	.97
يتم الإفصاح عن القيمة الدفترية للأصل المباع والمعاد استئجاره ..	12.624	202	.000	.897	.76	1.04
يتم الإفصاح عن القيمة البهيمية للأصل المباع والمعاد استئجاره ..	13.433	202	.000	.961	.82	1.10
يتم الإفصاح عن القيمة المعادلة للأصل المباع والمعاد استئجاره ..	12.589	202	.000	.882	.74	1.02
يتم الإفصاح عن مدة إعادة الاستئجار	13.272	202	.000	.956	.81	1.10
يتم الإفصاح عن الإيجار السنوي ..	15.268	202	.000	1.079	.94	1.22
الإفصاح عن أية حقوق مرتبطة بحق الإيجار	10.690	202	.000	.837	.68	.99
مهورات المستأجر لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار	8.185	202	.000	.621	.47	.77
X	16.469	202	.000	.85673	.7542	.9593