المجلة العربية للعلوم الإنسانية والاجتماعية
Arab Journal for Humanities and Social Sciences
العدد الخامس عشر / الجزء الأول تشرين أول 2022

الافصاح المحاسبي عن معلومات القيمة العادلة وأثره في ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية (دراسة ميدانية على عينة من المؤسسات المدرجة بسوق الخرطوم للاوراق المالية)

Accounting disclosure of fair value information and its impact on rationalizing the decisions of real estate investment funds (a field study on a sample of institutions listed on the Khartoum Stock Exchange).

1. أ.د. عبدالرحمن البكري منصور.

Prof. Abdul Rahman Al Bakri Mansour .1

2. أ.محمد يوسف محمد ابكر.

Mr. Muhammad Yusuf Muhammad Abkar .2

المخلص.

تمثلت مشكلة الدراسة في تحليل بدائل القياس المحاسبي للقيمة العادلة لاستثمارات المؤسسات المالية، ومتطلبات القياس المحاسبي العالمي للقيمة العادلة وهل هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية؟، و هل هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية؟، هل هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة

التغير في حقوق الملكية و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية؟، هدفت الدراسة إلي معرفة أثر الاقصاح المحاسبي بالقيمة العدلة في (قائمة الدخل، قائمة المركز المالي، قائمة التغير في حقوق الملكية) في ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية، وتوصلت الدراسة الي اثبات صحة جميع النتائج ونذكر منها: وجدت علاقة ايجابية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية في المؤسسات المدرجة بسوق الخرطوم للاوراق المالية، وجدت علاقة ايجابية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية في المؤسسات المدرجة بسوق الخرطوم للاوراق المالية.

الكلمات المفتاحية: الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة، ترشيد قرارات صناديق الاستثمار الالعقارية.

Abstract :

The problem of the study consisted in analyzing the alternatives to accounting measurement of the fair value of the investments of financial institutions, and the requirements of the international accounting measurement of fair value. Is there a statistically significant relationship between the accounting disclosure of fair value in the income statement and the rationalization of decisions of real estate investment funds? Accounting disclosure of fair value in the statement of financial position and rationalization of decisions of real estate investment funds?, Is there a statistically significant relationship between the accounting disclosure of fair value in the list of changes in property rights and rationalization of decisions of real estate investment funds?, The study aimed to know the effect of accounting reforms in fair value In (income statement, statement of financial position, statement of change in property rights) in rationalizing the decisions of real estate

investment funds, and the study reached to prove the validity of all results, and we mention them: There was a positive relationship between the accounting disclosure of fair value in the income statement and the rationalization of decisions of real estate investment funds in The listed institutions in the Khartoum Stock Exchange found a positive relationship between the accounting disclosure with the general value Dallah in the list of financial position and rationalizing the decisions of real estate investment funds in the institutions listed in the Khartoum Stock Exchange.

Keywords: fair value accounting disclosure, rationalization of real estate investment fund decisions.

المحور الاول: الاطار المنهجي للدراسة:

تمهيد:

تطورت أسس القياس المحاسبي وأساليب العرض والإفصاح تزايدت الرغبة في التطوير خلال أزمة الائتمان العالمية (المدخرات والقروض) عام 1990م, وسلسلة انهيار الشركات الامريكية والاوربية في أوائل عام 2000, وفي ذات الصياغ أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية معيار (FASB,157)، قياس القيمة العادلة، ووفر إطار شامل بالإضافة الي إرشادات محددة التنفيذ لقياس القيمة العادلة والإفصاحات اللازمة, وفي فبراير 2007م أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية (FASB) بيان رقم 159، خيار القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية. الا انه تعالت أصوات الانتقادات للقيمة العادلة بعد حدوث أزمة الرهن العقاري والتي عرفت بالازمة المالية العالمية وادي ذلك الي انهيار كثير من البنوك والمؤسسات المالية

والبورصات العالمية حتي أوائل عام 2008م. ولمواجهة هذه الانتقادات اقترحت ال (SEC) مؤخرا خريطة الطريق التي تتطلب اعتماد إلزامية المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) في الولايات المتحدة بحلول عام 2014, ادت الي تطبيق القيمة العادلة على نطاق أوسع بكثير للموجودات المالية وغير المالية في الولايات المتحدة الأمريكية. وأصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي معيار الإبلاغ المالي رقم (13) قياس القيمة العادلة كمشروع مشترك ومعالجة لسلبيات معايير القيمة العادلة السابقة.

تم إعداد هذه الدراسة لتسهم في التعرف على المتغيرات الأساسية التي تحدد الافصاح عن القيمة العادلة, ومدي تأثيرها على قرارات الصناديق الاستثمارية في السودان, من اجل الوصول الى نتائج تساعد المستثمرين في ترشيد قراراتهم.

مشكلة الدراسة:

تمثلت مشكلة الدراسة في أن هنالك احتياجات متنوعة لمستخدمي المعلومات المحاسبية الوارد في التقارير المالية خاصة في ظل التضخم، حيث يتم الاعتماد عليها من قبل المستخدمين في اتخاذ قرارات صناديق الاستثمار العقارية، ولكن الملاحظ أن هنالك بعض القصور في البيانات المالية بسبب عدم الاهتمام بالقيمة العادلة، لذلك تطلب الأمر دراسة اثر الافصاح المحاسبي عن القيمة العادلة في ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقاريةة، و من ثم يمكن صياغة مشكلة الدراسة في شكلة التساولات الاتية:

1. هل هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية؟
2. هل هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية ؟

3. هل هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية؟

أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية البحث في الآتي:

أولاً: الأهمية العلمية:

يكتسب البحث أهميته العلمية من خلال الآ تي:

1. المساعدة في تغيير سلوك الادارة نحو تبني طريقة محاسبة القيمة العادلة واستخدامها في التقارير المالية.
2. اظهار أهمية الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة ومنفعته لاتخاذ القرارات الاستثمارية في صنايق الاستثمار.

ثانياً: الأهمية العملية:

وتنبع الأهمية العملية من أن هذا البحث يساهم في الأتي:

1. تمكين المستثمرين من اتخاذ القرارات الرشيدة في تحديد هيكل الاستثمارات والتفضيل فيما بينها.
2. تميز الدراسة في تناولهالأهمية القيمة العادلة في زيادة الشفافية وتقديم المعلومات الملائمة لتأسيس صناديق الاسثمار بسوق الخرطوم للاوراق المالية.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف الدراسة في الآتي:

1. التعرف على مفهوم واهمية و الافصاح المحاسبي عن القيمة العادلة.

2. تحديد اثر الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل على ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية.

3. توضيح اثر الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي على ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية.

4. بيان اثر الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية على ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية.

فرضيات الدراسة:

تختبر الدراسة الفرضيات التالية:

الفرضية الاولى: هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية.

الفرضية الثانية: هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية.

الفرضية الثالثة: هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الافصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية و ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية.

منهجية البحث :

يتبع البحث المناهج العلمية الاتية :

1. المنهج الاستنباطي: لتحديد طبيعة مشكلة البحث وصياغة الفرضيات.

2. المنهج الاستقرائي: لاختبار فرضيات البحث.
3. المنهج التاريخي: لعرض الدراسات السابقة.
4. المنهج التحليلي الوصفي لتحليل بيانات البحث الميدانية.

مصادر جمع البيانات:

سوف يعتمد البحث علي المصادر الاتية:

1. المصادرالثانوية : الكتب والمقالات والنشرات الدورية والرسائل الجامعية و الانترنت
2. المصادر الأولية : استمارة الاستبانة.

حدودالدراسة: تنحصر حدود الدراسة بالآتي:

الحدود المكانية: عينة من المؤسسات المدرجة بسوق الخرطوم للاوراق المالية.

الحدود الزمانية: 2022م.

المحور الثاني: الدراسات السابقة:

دراسة: محمود ، (2007م):

تمثلت مشكلة الدراسة في تحليل بدائل القياس المحاسبي للقيمة العادلة لاستثمارات المؤسسات المالية، ومتطلبات القياس المحاسبي العالمي للقيمة العادلة وما هي أهمية تحويل المؤسسات المالية نحو قياس الاستثمارات في الأوراق المالية بالقيمة العادلة؟ وما هي دلالة هذا التحول ومدي ملائمته لمستخدمي القوائم المالية؟وهل تختلف ملائمة المعلومات المحاسبية باختلاف بدائل القياس المحاسبي للقيمة العادلة؟هدفت الدراسة إلى اختبار أثر اختلاف بدائل القياس المحاسبي للقيمة العادلة لاستثمارات البنوك التجارية في الأوراق المالية على ملائمة المعلومات

المحاسبية كما يراها مستخدمو القوائم المالية، وذلك من أجل التوصل إلى أفضل بديل لقياس القيمة العادلة,انتهجت الدراسة المنهج الاستقرائي وأسلوب دراسة الحالة والاستبيان. توصلت الدراسة إلى نتائج منها، إن القياس المحاسبي لاستثمارات البنوك التجارية في الأوراق المالية بالقيمة العادلة يؤثر إيجاباً على ملائمة المعلومات المحاسبية، هنالك اتفاق بين المهتمين والمستفيدين من المعلومات المحاسبية على أهمية وملائمة معلومات محاسبة القيمة العادلة، عدم توافر الوعي الكافي بمفهوم القيمة العادلة ومشكلة الموثوقية وإمكانية الاعتماد أهم الصعوبات التي تواجه تطبيق محاسبة القيمة العادلة.

دراسة: احمد، (2007م):

هدفت الدراسة لتحليل وانتقاد المعايير والمبادئ المحاسبية ومحاولة اكتشاف مشكلات التطبيق العملي وأوجه القصور النظري والمساهمة في صياغة نموذج وبناء مدخل إجرائي للاعتراف والقياس بالقيمة العادلة في السودان.تمثلت مشكلة الدراسة في إثارة عدة تساؤلات حول عدالة محاسبة القيمة العادلة, والأساليب المتبعة في إثبات وقياس القيمة العادلة, المقومات القانونية والمادية والبشرية الواجب توافرها لتحقيق مبدأ القيمة العادلة. اعتمدت الدراسة على المنهج الاستقرائي والاستنباطي والتاريخي والمنهج التحليلي الوصفي.توصلت الدراسة إلى نتائج منها، مع تواتر الأحداث المالية وسرعة إيقاع الاقتصاد لم يعد نموذج التكلفة التاريخية هو النموذج الذي يلبي رغبات المستثمرين من البيانات المالية وتحول القياس المحاسبي للقيمة العادلة, من السهولة تشويه البيانات المالية من خلال استخدام القيمة العادلة بطرق غير مقننة, تتحكم الشركات المدرجة بسوق الخرطوم للأوراق المالية في الافصاح عن البيانات المالية وتتباين الافصاحات من شركة لأخري, لا توجد معايير محددة تتبعها الشركات في الافصاح المالي ولا

يوجد التزام بالمعايير الدولية, تعد البيانات بالتكلفة التاريخية ولا أثر للقيمة العادلة في الممارسة العملية في السودان, القيم السوقية لبعض الأسهم تقل عن القيمة الاسمية مما يعكس حالة الركود وغياب المستثمرين,أثرت القيمة العادلة على جودة المعلومات المحاسبية وأصبحت أكثر موثوقية وملائمة.

دراسة: Mary et al. Barth ، (2008م):

اختبرت الدراسة ما إذا كانت قيمة الأسهم تعكس المكاسب والخسائر المرتبطة بالتغيرات في قيمة الديون باستخدام محاسبة القيمة العادلة, وقدمت بالأدلة وصف الآثار على الدخل الصافي عند الاعتراف بالتغييرات في قيمة الدين، تم إجراء التجارب على عينة واسعة من الشركات لأن محاسبة القيمة العادلة للمطلوبات تنطبق على جميع الشركات, توصلت الدراسة لعدة نتائج منها, أن العلاقة بين تغير مخاطر الائتمان وعوائد الأسهم بشكل ملحوظ أقل سلبية عندما يكون للشركة المزيد من الديون، وحساب الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في قيمة الدين المرتبطة بتغير في مخاطر الائتمان, وأن الربح و الخسارة يرتبط إيجابيا مع عوائد الأسهم, أوصت الدراسة بضرورة دراسة طرق قياس القيمة العادلة عند اختلاف بيئة السوق, وان النتائج الايجابية لاستخدام محاسبة القيمة العادلة في المجال يعتمد على درجة سيولة وكفاءة السوق المالى.

دراسة: محمد، (2010م):

تمثلت مشكلة الدراسة في إمكانية الاستفادة من معلومات القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المالية في زيادة كفاءة السوق وترشيد القرارات الاستثمارية في سوق الأوراق المالية ودور المراجع في فحص القوائم المالية المعدة بمفهوم وعرض القيمة العادلة, مع تحقيق درجة من

الموثوقية والملائمة وزيادة منفعة المعلومات المحاسبية في سوق الأوراق المالية واستخدام المعايير المحاسبية الدولية التي تتناسب مع مفهوم القيمة العادلة.استمدت الدراسة أهميتها من القياس الملائم للقيمة العادلة يوفر معلومات محاسبية مناسبة للمستثمرين في سوق الأوراق المالية.هدفت الدراسة إلى التعرف على أهمية الإفصاح عن معلومات القيمة العادلة للأوراق المالية لأغراض ترشيد وزيادة فعالية قرارات الاستثمار في سوق الأوراق المالية، التعرف على الاختلافات حول المعالجة المحاسبية للتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية وأهمية الإفصاح عن إيضاحات القيمة العادلة.اتبعت الدراسة المنهج الاستنباطي، والمنهج الاستقرائي والمنهج الوصفي التحليلي.توصلت الدراسة إلى نتائج منها,اتفاق المعايير المحاسبية المتعلقة بالقيمة العادلة للاستثمارات المالية ضرورة الإفصاح عنها بقيمتها العادلة سواء لغرض التجارة أو البيع أو الاحتفاظ,المعلومات المتعلقة بالقيمة العادلة للأوراق المالية بأنواعها المختلفة تعتبر ملائمة للمستثمرين عند اتخاذ قرارات الاستثمار في سوق الأوراق المالية.

دراسة: زيد، (2013م):

هدفت الدراسة الي التعرف علي مشاكل القياس القائم علي التكلفة التاريخية ويتطلب حلها بضرورة التوجه نحو أساس القيمة العادلة في القياس المحاسبي, والتعرف علي محاسبة القيمة العادلة من خلال الجوانب المرتبطة بها والأسس العلمية التي تقوم عليها, والمعالجات المحاسبية اللازمة لتطبيقها, والخصائص التي يمكن ان تضيفها للمعلومات المحاسبية. تمثلت مشكلة الدراسة في ان المتغيرات الاقتصادية والمالية التي تشهدها منظمات الأعمال تؤثر علي واقعية وسلامة القياس والإفصاح المحاسبي عند تطبيق مبدأ التكلفة التاريخية وبالتالي لابد من دراسة المشاكل وإيجاد الحلول عبر محاسبة القيمة العادلة, تكمن أهمية الدراسة في قدرة التقارير

المالية المعدة علي أساس القيمة العادلة في تزويد مستخدمي المعلومات المحاسبية بمعلومات مفيدة في اتخاذ القرارات الاقتصادية الرشيدة. توصلت الدراسة الي عدة نتائج منها, ان محاسبة القيمة العادلة للأصول المالية لها أثر كبير في زيادة المحتوي المعلوماتي للتقارير المالية, الاخذ بمعايير محاسبة القيمة العادلة يجعل من البيانات المحاسبية أداة مهمة لدي الادارة لتقدير مؤشرات الأداء المالي للمنشأة بمنظور اقتصادي مستقبلي. أوصت الدراسة بضرورة تبني محاسبة القيمة العادلة كأساس للقياس المحاسبي في الايضاحات المتممة وذلك لاعداد تقارير مالية بدرجة عالية من الجودة.

دراسة: جلال، (2020م):

تمثلت أهمية الدراسة في تقليل عيوب الاطار الفكري المحاسبي المعاصر بدراسة دور محاسبة القيمة العادلة في منفعة استخدام المعلومات المحاسبية, ارشاد المستثمرين بضرورة الحصول على المعلومات الكافية واللازمة حول قيم الاوراق المالية للتفضيل فيما بينها. وتلبية حاجة المستثمرين في سوق الاوراق المالية بتعظيم منفعة المعلومات المحاسبية. وهدفت الدراسة الي التعرف علي محاسبة القيمة العادلة, طرق قياسها, دورها في جودة التقارير المالية, وتوضيح دورها فى تحسين جودة ومنفعة المعلومات المحاسبية الملائمة لسوق الأوراق المالية. وصيغت مشكلة الدراسة في أثاره مجموعة من العبارات منها: يختلف قياس القيمة العادلة باختلاف بيئة وكفاءة سوق الأوراق المالية, تطبيق محاسبة القيمة العادلة يؤثر علي خصائص جودة المعلومات المحاسبية, وتؤثر محاسبة القيمة العادلة على منفعة استخدام المعلومات المحاسبية فى سوق الخرطوم للأوراق المالية. اعتمدت الدراسة علي المنهج التاريخي, المنهج الاستنباطي، والمنهج الاستقرائي ، والمنهج الوصفي التحليلي. تم تحديد عينة الدراسة بصورة عشوائية بسيطة من مجتمع سوق الخرطوم للأوراق المالية, واعتمد الدراسة على الاستبانة كأداة رئيسية لجمع

البيانات وتم تحليلها بالبرنامج الإحصائي في العلوم الإنسانية (SPSS). توصلت الدراسة الي مجموعة من النتائج منها: هنالك تأثير ايجابي لجميع مداخل قياس محاسبة القيمة العادلة علي تعظيم منفعة استخدام المعلومات المحاسبية بسوق الخرطوم للأوراق المالية بشكل متفاوت. مدخل الدخل لقياس القيمة العادل أكثر تأثيراً علي منفعة استخدام المعلومات المحاسبية بالقيمة العادلة في سوق الخرطوم للأوراق المالية. مدخل السوق هو الأقل تأثيراً علي منفعة المعلومات المحاسبية بالقيمة العادلة في سوق الخرطوم للأوراق المالية بما يعكس ضعف كفاءة السوق. أوصت الدراسة بالعديد من التوصيات منها: تفعيل ومراجعة اللوائح والقوانين الداخلية لسوق الخرطوم للأوراق المالية حتي تحقق وجوب وسائل وطرق قياس وتطبيق محاسبة القيمة العادلة لجميع الشركات المدرجة. دراسة العوامل التي من شأنها تحسين كفاءة سوق الخرطوم للأوراق المالية, وبان يكون سعر السوق هو الأقرب لتمثيل القيمة العادلة.

المحور الثالث: الاطار النظري:

أولاً: مفهوم القيمة العادلة:

تعددت المفاهيم والتعريفات التي اتي بها الفكر المحاسبي حول مفهوم القيمة العادلة نذكر منها ما يلي:

عرفت مصلحة الايرادات الداخلية الأمريكية القيمة العادلة بأنها, السعر الذي يجعل الملكية تتبدل بين مشتري راغب في الشراء وبائع راغب في البيع حينما لا يكون الأول مكره علي الشراء

ولا يكون الثاني مكره علي البيع, وان يكون لدي كلا الطرفين معرفة معقولة بالحقائق المرتبطة بالعملية. (طارق، 2003م، ص 11).

عرفت بانها " تعبر القيمة العادلة عن السعر الذي تباع او تشتري به الأسهم, او السعر الذي يتم التعامل به في الاسهم الخاضعة للتداول في سوق الأوراق المالية, والذي يأتي نتيجة لتفاعل قوي العرض والطلب وهو مصدر التغير المستمر فيه ارتفاعاً وانخفاضاً, اضافة الي عوامل توقعات المتعاملين لربحية الوحدة الاقتصادية في المستقبل و المضاربة. (محمد، 2009م، ص 6).

عرفت القيمة العادلة على أساس المفاهيم المستخدمة من قبل الممارسين للتقييم وهي, القيمة السوقية العادلة، وتعبر عن المبلغ الذي سيغير الملكية بين بائع ومشتري وعندما يكونا على استعداد ولا يعمل تحت إكراه, كل لديه معرفة معقولة من الحقائق ذات الصلة. (jin choi, 2010, p 13)

يرى كاتب اخر أن القيمة العادلة للأصل هي التي عرضت في السوق وظلت تعمل لفترة كافية من الوقت تجمع بين المشترين والبائعين بحيث يمكن تحديد "القيمة" في نهاية العملية. (mary, 2008, pp 629-664).

يرى احد الكتاب ان القيمة العادلة Fair Valueهي, المبلغ الذي يمكن استلامه من بيع أصل ما عند وجود رغبة وقدرة مالية بين مشتري وبائع وذلك في ظل عدم وجود ظروف غير طبيعية كالتصفية أو الافلاس أو ظروف احتمالية. (هوام، 2007م، ص 4).

مما سبق يتضح للباحث أن القيمة العادلة في الفكر المحاسبي بأنها ثمن مالي توازني عادل يمكن أحد طرفي أي عملية اقتصادية من امتلاك أصل او تسوية التزام, او تحويل منافع مع توفر المعلومات اللازمة والرغبة الكافية في بيئة الظروف العادية.

ثانياً: أهمية محاسبة القيمة العادلة:

تتمثل أهمية محاسبة القيمة العادلة في :

1. تقدم معلومات محاسبية ملائمة ذات أهمية للمستثمرين تمكنهم من المقارنة وإظهار الفرق .
2. زيادة حركة وديناميكية الاقتصاد مع تطور الأسواق التي لا يمكن التنبؤ بأحوالها, وحاجة المستثمرين لمعرفة الثروة الكامنة في الأصول ومعرفة ما تحمله من قيمة عند الحصول عليها.
3. كثرة واختلاف المشاريع والانشطة الاقتصادية والبيانات المحاسبية وضرورة توفير أساس للمقارنة زاد من أهمية قياس بعض الأصول والخصوم بالقيمة العادلة. (رضوان، 2003م، ص 37).
4. منفعة استخدام قياس القيمة العادلة لكافة الأدوات المالية, من حيث اظهار العلاقة بين الأصول والخصوم وعكس التغير في معدلات الفائدة والمعدلات المالية الأخرى في كل الأوقات, انها مشاكل محاسبة التحوط وحل قصور الشفافية بالقوائم المالية وزيادة درجة المحتوي الاعلامي.
5. تزايد الاتجاه الي القياس والافصاح عن القيمة العادلة في اطار إعداد التقارير المالية الدولية, ومعالجة أثر تغيرات الاسعار والتضخم علي دلالة القوائم المالية, واهتمام معايير المحاسبة والمراجعة الدولية, اشارة لأفضلية معلومات القيمة العادلة. (الهادي، 2008م، ص 185).
6. عملية قياس القيمة العادلة وجدت طريقها الي المبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً (GAAPs) في الولايات المتحدة الأمريكية وقد صدر حوالي (44) معياراً من قبل (FASB) تحتوى علي معلومات عن أهمية قياس القيمة العادلة, وهنالك جهود مشتركة لكل من(FASB) ومجلس معايير المحاسبة الكندي فيما يتعلق بتطبيق القيمة العادلة.

7. أهمية محاسبة القيمة العادلة لمراقب الحسابات بعد التطور في مجال القياس والإفصاح عن القيمة العادلة للشركات فرضت تحديا جديد لمراجعي الحسابات في كيفية التحقق من المعلومات والتحقق لإضفاء الثقة عليها بما يزيد من درجة مصداقية تلك المعلومات وبما يزيد أيضا من منفعتها لمتخذي القرارات. (رضوان، مرجع سابق، ،ص 37).

يري الباحث ان محاسبة القيمة العادلة لها أهمية علي المستوي الفردي لمستخدم المعلومات المحاسبية, وللمؤسسات الاقتصادية وخاصة المالية منها, وعلي مستوي الاقتصاد القومي واصدار المعايير الوطنية, وان هنالك اهمية خاصة تتمثل في تكامل الفائدة من استخدام محاسبة القيمة العادلة علي كل المستويات.

ثالثا: أهداف تطبيق محاسبة القيمة العادلة:

يهدف تطبيق محاسبة القيمة العادلة إلى:

1. إظهار بنود الحسابات المختلفة بالقيمة الأقرب إلى الواقع في تاريخ إعداد الميزانية العمومية، بحيث يعترف بالدخل بعد الحفاظ على القوة الشرائية العامة لحقوق المساهمين في الوحدة الاقتصادية, وبعد الحفاظ على الطاقة التشغيلية للمنشأة.
2. اتخاذ القرارات الاستثمارية والتجارية الرشيدة المتعلقة بالبيع أو الشراء, وقرارات الاندماج التي تتم بين الوحدات, بحيث تبني على معلومات مالية ذات موثوقية عالية.
3. التخطيط لأعمال المنشأة.بتوفير المعلومات الملائمة التي تساعد علي التنبؤ.
4. إظهار القيمة الحالية لكل من حملة الأسهم والمستثمرين والمقرضين. (خالد، 2011م، ص 19).
5. المساعدة في إدارة وقياس المخاطر التي تحيط بالوحدة الاقتصادية، بحيث يؤخذ بالحسبان المخاطر المالية المتوقعة الملازمة لقرارات الاستثمار التي تحدث عن تغيرات ذات بعد اقتصادي في القيم السوقية وأسعار العملات والفوائد ووضع المدينين. (نائل، 2006م، ص 13).
6. المساعدة في تحديد كمية رأس المال الذي يجب توفيره لخطط الأعمال المتنوعة.

7. إحداث تغيير نوعي في شكل ومحتوي البيانات والمعلومات المالية لتعكس بدقة أكبر الوضع المالي للوحدات الاقتصادية، وتعزيز الشفافية من خلال سماحها بتحديد متطلبات العرض والإفصاح للمعلومات المالية .
8. زيادة منفعة استخدام المعلومات المحاسبية واعطاء قدرة تفسيرية أعلي, وتحسين وعي وبصيرة والنظرة التنبؤية المستقبلية للمستخدمين, وملائمة للمستثمرين.
9. توفر أساساً أفضل للتنبؤات بنتائج الأعمال والتدفقات النقدية. (haldeman, 2006,p14)

يستطيع الباحث إضافة الأهداف التالية:

1. مساعدة متخذي القرارات المالية في التعرف علي مستوي مخاطر كل قرار, وتحديد عائد مجزي أو تحمل تكلفة مناسبة.
2. المساعدة علي اتخاذ قرارات متكاملة ومتناسقة تسهم في تحقيق الأهداف الرئيسة للمنشأة والفرد.

تقليل أخطاء النظم المحاسبية ومساعدتها في تقديم معلومات محاسبية تتطابق مع حوجة مستخدميها.

رابعاً: قياس القيمة العادلة للأصول في معايير المحاسبة الدولية

تناولت معايير المحاسبة الدولية طرق ومداخل قياس القيمة العادلة خلال مجموعة من المعايير وتعديلاتها المتلاحقة.

المعايير المحاسبية الدولية هي مبادئ محاسبية أصبحت مقبولة علي الصعيد العالمي, وتتسم بالمصداقية والموضوعية وهي مضمونة لمستواها الرفيع وتم الاعتراف بها علي المستوي الدولي نسبة للإجراءات الصارمة التي تتبع في اعدادها وشرحها, وان امكانية مقارنة اعداد التقارير المالية وتوافقها وتحسينها باستمرار تعتبر من ضمن الدعامات الأساسية لهذه المعايير (سيد، 2009م، ص 169).

اولا: الاصـول الثابتـة: حدد المعيار الدولي رقم 16 (IAS16) اعتبارات قياس القيمة العادلة للأصول الثابتة بان يحق للمنشأة الاختيار بين اسلوب التكلفة أو اعادة التقييم كسياسة محاسبية يمكن تطبيقها علي كل عناصر الاصول الثابتة, وتعكس قيمة اعادة التقييم القيمة العادلة للأصل في تاريخ اعادة التقييم مطروحاً منها مجمع الاهلاك اللاحق وأية خسارة مجمعة لاحقة عن الهبوط في القيمة, والقيمة العادلة لبنود الاصول الثابتة تعبر عن القيمة السوقية, وفي حالة عدم وجود دليل علي القيمة السوقية بسبب الطبيعة المتخصصة أو بسبب ندرة تداول الاصل الا كجزء من نشاط مستمر يتم التقييم علي أساس العائد او التكلفة الاستبدالية التي تقدر بمعرفة الخبراء والمتخصصين في التقييم والتثمين, وخصم مجمع الاهلاك, وربط المعيار تكرار حدوث التقييم بالاختلاف الجوهري لقيمة الاصل الدفترية والقيمة العادلة وان تكون لكل مجموعة الاصول, ويجب اضافة الزيادة في التقييم الي حقوق المساهمين بمسمي فائض اعادة التقييم, بالنسبة للإفصاح حال اتباع اساس القيمة العادلة علي المنشاة الإفصاح عن المعلومات التي تساعد مستخدم القوائم المالية علي تفسيرها والاستفادة منها وهي: (IASB, 2003, pp133-133).

1. كشف التسوية موضحا به القيمة الدفترية بداية ونهاية الفترة, والزيادات والتخفيضات الناتجة عن اعادة التقييم.
2. تاريخ سريان اعادة التقييم.
3. مدي الاستعانة بخبير مستقل لإعادة التقييم.
4. الطرق والافتراضات الاساسية المستخدمة لتقدير القيمة العادلة.
5. مدي الاعتماد علي أسعار السوق المرتبطة بمعاملات حديثة حرة أو أساليب التقييم الأخرى لتقدير القيمة العادلة.

أما في حالة اختيار المنشأة لأساس التكلفة, فيجب ان تفصح عن القيمة العادلة للأصول الثابتة التي تختلف قيمتها المعدلة اختلافاً جوهريا عن القيمة الدفترية.

يتضح للباحث ان المعيار الدولي رقم (16) اعطي مرونة للمنشآت باستخدام القيمة العادلة للأصول الثابتة في عدم اخيار القيمة العادلة أو عند اختيار القيمة العادلة, لم يحدد المعيار الأصول التي تقاس بالقيمة العادلة أو التي يتكرر ويستمر قياسها بالقيمة العادلة, وحدد ذلك بحجم الاختلاف بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة ووصفه انه جوهرياً. ووضح طرق الافصاح عن الحالتين بالقوائم المالية أو في القائمة الملحقة, وفي راي ان تطبيق المعيار حسن من شكل ومحتوي المعلومات بالقوائم المالية.

ثانيا: الاصول غير الملموسة: قياس القيمة العادلة للأصول غير الملموسة وردت في المعيار الدولي رقم 38 (IAS38) متطلبات قياس القيمة العادلة للأصول غير الملموسة واتبعت ذات المنهج في قياس الاصول الثابتة, وسمح المعيار بان تختار المنشأة اما نموذج التكلفة او نموذج اعادة التقييم كسياسة محاسبية للقياس والافصاح عن القيمة العادلة للأصول المعنوية, يجب الاعتراف بزيادة القيمة الدفترية للأصل غير الملموس في الارباح والخسائر في حدود رد مبلغ النقص الناتج عن اعادة التقييم لذات الاصل الذي تم الاعتراف به سابقا, أما في حالة حدوث نقص فيتم الاعتراف به في الارباح والخسائر علي ان يتم خصم النقص مباشرة من بند فائض اعادة التقييم بحقوق الملكية في حدود الرصيد الدائن. (احمد 2010م، ص 287).

خامساً: : مفهوم القرار:

القرار بشكل عام هو عملية الاختيار من متعدد, اى عملية اختيار البديل المناسب من بين عدة بدائل لحل مشكلة معينة. وبالتالي وجود تعدد الخيارات هو أساس الحاجة لاتخاذ القرار. (احمد، 2000م، ص 23) وعملية إتخاذ القرار الإدارى تعنى ان يتمتع المدير بصلاحيات وسلطات تمكنه من إتخاذ القرار الإدارى والقيام بالوظائف الإدارية المختلفة للمشروع. (ناصر، 2004م، ص 132) .

سادساً: مراحل اتخاذ القرار:

1. **مرحلة وضع الأهداف:**

يجب ان يبنى القرار على هدف واضح ومحدد ويمكن تحقيقه. وتختلف الأهداف من منشأة الى اخرى ومن فترة الى فترة حتى فى المنشأة الواحدة. (كاظم، 2002م، ص 41).

2. **مرحلة تحديد المشكلة:**

لاتخاذ قرار سليم يجب التعرف وتحديد المشكلة او الموضوع بصورة جيدة. وتتمثل للمنشآت التجارية مثلاً فى تعظيم الربح ومنه كيفية الحصول على الأموال ذات التكلفة والمخاطر الأقل وكيفية استثمار هذه الاموال وغيرها

3. **مرحلة تحديد الحلول البديلة للمشكلة:**

فى هذه المرحلة يجب البحث عن كافة البدائل التى يمكن ابتاعها لحل المشكلة

4. **مرحلة تجميع البيانات اللازمة عن كل بديل:** (خليل، 2005م، ص 56)

يجب تجميع المعلومات اللازمة لدراسة كل بديل من البدائل المقترحة لحل المشكلة.

5. **مرحلة مقارنة البدائل المتوفرة لاتخاذ القرار:**

تجميع المعلومات عن البدائل يجب تقارن وتحدد البديل الأفضل والانسب فى تحقيق أهداف المنشأة بدرجة أكبر واختياره.

6. مرحلة تنفيذ القرار:

بعد تحديد البديل المناسب تصدر الادارة التعليمات بشان تنفيذه.

7. مرحلة متابعة القرار:

بعد تنفيذ القرار يجب تجميع المعلومات حول النتائج الفعلية للقرار لبيان ما اذا كان قد حقق اهداف المنشأة كما كان مخططاً أم لا.

على نظام المعلومات المحاسبى مساعدة الادارة فى جميع مراحل اتخاذ القرار وتوفير المعلومات اللازمة لكل مرحلة. وحتى يتمكن ال (AIS) من تلبية جميع احتياجات المستخدمين عليه دراسة وتحليل الأنشطة الإدارية وهيكل القرارات وماهى المعلومات المطلوبة لكل. (ري اتش، 2002م، ص 37) .

سابعاً: المعلومات العامة المطلوبة لأغراض قرارات الاستثمار في الأوراق المالية :

يحتاج المستثمرون في سوق الأوراق المالية إلى العديد من المعلومات العامة أو الخاصة عن الشركة المصدرة للأوراق المالية (مجالات الاستثمار) ، حيث تصنف المعلومات التي تستخدم كإطار لتحليل الأستثمارات حسب البيئة إلى معلومات تتعلق بالبيئة الداخلية ومعلومات تتعلق بالبيئة الخارجية. المعلومات التي تتعلق بالبيئة الخارجية : تمثل تلك المعلومات التي تعبر عما يقع في خارج نطاق الشركة وهي المرتبطة بالسوق والاقتصاد القومي والصناعة ، بينما تمثل المعلومات المتعلقة بالبيئة الداخلية تلك التي تقع داخل نطاق الشركة ومرتبطة بها سواء من حيث وضعها في السوق أو هيكل استثماراتها أو خصائصها التشغيلية ونتيجة عملياتها ،

وبصفة عامة فإن المعلومات اللازمة والمطلوبة لتنفيذ قرارات الاستثمار في الأوراق المالية تتمثل في الآتي :

1. المعلومات الاقتصادية العامة والبيئية :

تعد المعلومات الاقتصادية العامة والبيئية أحد أهم المعلومات التي يحتاج إليها متخذي القرارات الاستثمارية في سوق الأوراق المالية ، وتتمثل هذه المعلومات في المعلومات المتعلقة بالنظام الاقتصادي والأحداث الجارية سواء كانت متعلقة بالنواحي الاقتصادية أو السياسية أو الاجتماعية وترتبط هذه المعلومات بالبيئة الخارجية المحيطة (محمد، 2000م، ص 73) .

2. المعلومات المرتبطة بسوق الأوراق المالية:

إن من المعلومات العامة التي يحتاج إليها المستثمرون في سوق الأوراق المالية نجد المعلومات الخاصة بسوق الأوراق المالية حيث يحتاج المستثمرون إلى العديد من المعلومات التاريخية والحاضرة والمستقبلية عن سوق الأوراق المالية ، وتتمثل هذه المعلومات في سلوك أسعار الأسهم ، سهولة بيع الأسهم ، حجم الأرباح الرأسمالية المحققة في السوق ، عمولة السمسرة ، رسوم وتكاليف تسجيل الشركات في بورصة الأوراق المالية وغيرها من المعلومات التي تعد ذات فائدة بالنسبة لمتخذي القرارات الاستثمارية (ثناء، 1991م، ص 96).

3. المعلومات المرتبطة بالصناعة :

يحتاج المستثمرون في سوق الأوراق المالية إلى العديد من المعلومات ذات الصلة بصناعة ما، مثل استمرار أو استقرار معدلات النمو في الصناعة وحجم الطلب على منتجاتها واتجاهات الإنتاج بها على المدى القصير والطويل ، بالإضافة إلى المعلومات الخاصة بالاتجاه العام لأرباح الصناعة والمعلومات الخاصة بالاستقرار السياسي العام في الدولة المعنية والتي تواجد فيها الصناعة.

4. **المعلومات الخاصة بالشركة المصدرة للأوراق المالية :**

إن المعلومات المتعلقة بالشركة المصدرة للأوراق المالية المدرجة في سوق الأوراق المالية تمثل أحد أهم المعلومات التي يحتاجها المستثمرون في الأوراق المالية وهذه المعلومات تتعلق بالبيئة الداخلية للشركة وتشمل العديد من المعلومات منها :

أ. معلومات عن وضع الشركة في السوق ومركزها التنافسي وإستراتيجيتها التنافسية والتسويقية.

ب. معلومات عن خصائصها التشغيلية مثل طبيعة وثبات مراحل الإنتاج ، وهيكل ومكونات تكلفة المنتج ، النمو والابتكارات .

ج. معلومات عن هيكل الاستثمارات التي تعتمد عليه الشركة (هيكل رأس المال العامل ، المعلومات المالية والتشغيلية) .

د. معلومات عن نتائج التشغيل بالشركة مثل معدلات نمو واستقرار المبيعات وهامش الربح ، معدل العائد على الاستثمار، حقوق الملكية ، نسبة استغلال الطاقة (ثناء، مرجع سابق).

يلاحظ الباحث أن توافر هذه المعلومات بالنسبة لمتخذي القرارات الاستثمارية في الأوراق المالية من شأنها ترشيد قرار الاستثمار ، وبالتالي زيادة كفاءة السوق ، بالإضافة إلى تقليل معدلات المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها المستثمرين في الأوراق المالية .

المحور الرابع: الدراسة الميدانية:

يستعرض الباحث دراسة بعنوان(الافصاح المحاسبي عن معلومات القيمة العادلة وأثره في ترشيد قرارات صناديق الاستثمار العقارية) دراسة ميدانية علي عينة من المؤسسات المدرجة في سوق الخرطوم للاوراق المالية، من محاسب، مراجع داخلي، موظف، محلل مالي، مدير مالي، مفردة

من ذوي الإختصاص، تم اختيار عينة عشوائية للباحث من (170) استمارة تحصل الباحث على (150) استمار صالح للتحليل.

يستعرض الباحث فيمايلي اختبار الفرضيات:

إختبار الفرضيات:

لاختبار الفرضيات (الاولى، الثانية، الثالثة) تم استخدام نموذج الانحدار الخطي البسيط، حيث يستخدم هذا النموذج في حالة وجود متغير واحد مستقل (X)، ومتغير واحد تابع (Y) في فرضية الدراسة، ويأخذ نموذج الانحدار البسيط المعادل الاساسية التالية:

حيث ان (B0) تمثل الجزء الثابت للنموذج.

وان (B1) فهي تمثل معامل الانحدار.

إختبار الفرضية الأولى:

تنص الفرضية الاولى من فرضيات الدراسة على الآتي:" هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ".

تهدف هذه الفرضية إلى بيان اثر الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية، وللتأكد من صحة الفرضية سيتم استخدام اسلوب الانحدار الخطي البسيط في بناء النموذج حيث أن الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل كمتغير مستقل ممثل بـ (x1) و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية كمتغير تابع ممثل بـ (y) وذلك كما في الجدول الآتي:

الجدول (1)

نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس الفرضية الثانية:

	معاملات الانحدار	أختبار (t)	القيمة الاحتمالية(Sig)	التفسير
$\hat{B}_0$	1.275	3.462	0.000	معنوية
$\hat{B}_1$	0.691	0.729	0.000	معنوية
معامل الارتباط (R)	0.84			
معامل التحديد (R^2)	0.73			
أختيار (F)	341.612	النموذج معنوي		
هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية				

المصدر: إعداد الباحث من الدراسة الميدانية، 2022م

يتضح للباحث من الجدول (1) قد أظهرت نتائج التقدير وجود ارتباط طردي قوي بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل كمتغير مستقل و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية كمتغير تابع، حيث بلغت قيم معامل الارتباط البسيط (0.84)، وبلغت قيمة معامل التحديد (R^2) (0.73)، هذه القيمة تدل على ان الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل كمتغير مستقل تؤثر بـ (73%) فى ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية (المتغير التابع)، ونموذج الانحدار البسيط معنوي حيث بلغت قيمة أختبار (F)(341.612) وهي دالة عن مستوى دلالة (0.000)، و2.462، متوسط دور الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية يساوي (3) مره، و0.729، وتعني الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل تؤثر في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ب 73%.

مما تقدم يستنتج الباحث أن فرضية الدراسة الثانية والتي نصت على أن: " هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية " قد تحققت.

2. إختبار الفرضية الثانية:

تنص الفرضية الثانية من فرضيات الدراسة على الآتي:" هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ".

تهدف هذه الفرضية إلى بيان دور الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ، وللتأكد من صحة الفرضية سيتم إستخدام اسلوب الانحدار الخطي البسيط في بناء النموذج حيث تم تحديد الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي كمتغير مستقل ممثل بـ (x1) و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية كمتغير تابع ممثل بـ (y) وذلك كما في الجدول الآتي:

الجدول (2)

نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس الفرضية الخامسة.

	معاملات الانحدار	أختبار (t)	القيمة الاحتمالية(Sig)	التفسير
$\hat{B}_0$	2.111	3.121	0.000	معنوية
$\hat{B}_1$	0.672	0.621	0.000	معنوية
معامل الارتباط (R)	0.80			
معامل التحديد (R^2)	0.72			
أختيار (F)	362.331	النموذج معنوي		
هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية				

المصدر: إعداد الباحث من الدراسة الميدانية، 2022م

يتضح للباحث من الجدول (2) قد أظهرت نتائج التقدير وجود ارتباط قوي بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي كمتغير مستقل و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية كمتغير تابع، حيث بلغت قيم معامل الارتباط البسيط (0.80)، و بلغت قيمة معامل التحديد (R^2) (0.72)، هذه القيمة تدل على ان الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي كمتغير مستقل تؤثر بـ (72%) فى ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية (المتغير التابع)، و نموذج الانحدار البسيط معنوي حيث بلغت قيمة أختبار (F) (362.331) وهي دالة عن مستوى دلالة (0.000)، و3.121، ومتوسط دور الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية (3) مرة، 0.621: وتعني أن

الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي تؤثر على ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية بـ 62%.

مما تقدم يستنتج الباحث أن فرضية الدراسة الثانية والتي نصت على: " هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية " قد تحققت.

إختبار الفرضية الثالثة:

تنص الفرضية الثالثة من فرضيات الدراسة على الآتي:" هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ".

تهدف هذه الفرضية إلى بيان دور الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ، وللتأكد من صحة الفرضية سيتم استخدام اسلوب الانحدار الخطي البسيط في بناء النموذج حيث أن الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية كمتغير مستقل ممثل بـ (x1) و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية كمتغير تابع ممثل بـ (y) وذلك كما في الجدول الآتي:

الجدول (3)

نتائج تحليل الانحدار الخطي البسيط لقياس الفرضية السادسة:

	معاملات الانحدار	أختبار (t)	القيمة الاحتمالية(Sig)	التفسير
$\hat{B}_0$	1.246	4.252	0.000	معنوية
$\hat{B}_1$	0.639	0.563	0.000	معنوية
معامل الارتباط (R)	0.87			
معامل التحديد (R^2)	0.73			
أختيار (F)	392.434	النموذج معنوي		
هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين **الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية**				

المصدر: إعداد الباحث من الدراسة الميدانية، 2022م

يتضح للباحث من الجدول (3) قد أظهرت نتائج التقدير وجود ارتباط طردي قوي بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية كمتغير مستقل و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية كمتغير تابع، حيث بلغت قيم معامل الارتباط البسيط (0.87)، وبلغت قيمة معامل التحديد (R^2) (0.73)، هذه القيمة تدل على ان الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية كمتغير مستقل تؤثر بـ (73%) فى ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية (المتغير التابع)، ونموذج الانحدار البسيط معنوي حيث بلغت قيمة أختبار (F)(392.434) وهي دالة عن مستوى دلالة (0.000)، و4.252، متوسط دور الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية في ترشيد القرارات

الاستثمارية العقارية يساوي (4) مرات، و0.563، و الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية تساهم في ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية ب 56%.

مما تقدم يستنتج الباحث أن فرضية الدراسة والتي نصت على أن: " هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية " قد تحققت.

الخاتمة: وتشتمل على الاتي:

أولاً: النتائج:

من خلال الاطار النظري و الدراسة الميدانية توصل الباحث الي عدة نتائج منها:

1. وجدت علاقة إيجابية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية في سوق الخرطوم للاوراق المالية.
2. وجدت علاقة إيجابية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة التغير في حقوق الملكية و ترشيد القرارات الاستثمارية العقارية في سوق الخرطوم للاوراق المالية.
3. وجدت علاقة إيجابية بين الإفصاح المحاسبي بالقيمة العادلة في قائمة الدخل في ترشيد القرارات الاستثمارية والعقارية في سوق الخرطوم للاوراق المالية.

ثانياً: التوصيات:

بناءاً علي هذه النتائج السابقة يوصي الباحث بالاتي:

1. اصدار عدد من القوانين والانظمة والتعليمات المتعلقة بالجوانب تطبيق الافصاح المحاسبي عن القيمة العادلة في القوائم المالية والزام المنشات المدرجة في سوق الخرطوم للاوراق المالية بالعمل بها وفرض عقوبات رادعه.

2. حيث الجهات الاكاديمية باجراء المزيد من الدراسات والبحوث في مجال تطبيق الافصاح المحاسبي عن القيمة العادلة في القوائم المالية في ترشيد قرارات الاستثمار.

3. الاهتمام تطبيق الافصاح المحاسبي عن القيمة العادلة في القوائم المالية التي تساهم في ترشيد قرارات الاستثمار في اصناديق الاستثمارية.

4. تدريب العاملين والمحاسبين بصورة مستمرة لمواكبة التطورات الجديدة بخصوص تطبيق الافصاح المحاسبي عن القيمة العادلة في القوائم المالية لما له من اثر فعال في ترشيد القرارات الاستثمارية.

قائمة المراجع والمصادر:

المراجع باللغة العربية:

- جلال عبد الرحمن الختمي علي, دور محاسبة القيمة العادلة فى تعظيم منفعة المعلومات المحاسبية بسوق الأوراق المالية, (الخرطوم: جامعة السودان للعلوم والتنولوجيا, كلية الجراسات العاليا, رسالة دكتوراة في المحاسبة غير منشورة, 2020م)
- زيد عائد مروان, ابراهيم عبد موسي السعبري, القيمة العادلة وتأثير استعمالها في جودة التقارير المالية, (بغداد: جامعة بغداد, المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية, مجلة دراسات محاسبية ومالية, المجلد الثامن, العدد 15, 2013م).
- محمد الحافظ آدم, أهمية الافصاح عن معلومات القيمة العادلة للأوراق المالية لأغراض تشجيع الاستثمار في سوق الخرطوم للأوراق المالية– دراسة تطبيقية 2004– 2008م,

(الخرطوم: جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا, كلية الدراسات العليا, رسالة ماجستير غير منشورة, 2010م).

- أحمد ميرغني موسي ، المحاسبة عن القيمة العادلة – نموذج مقترح للمحاسبة عن القيمة العادلة بالتطبيق على شركات القطاع التجاري المدرجة بسوق الخرطوم للأوراق المالية ، (الخرطوم: جامعة النيلين، كلية الدراسات العليا, رسالة ماجستير غير منشورة, 2007م).
- محمود محمد زعطوط, أثر اختلاف بدائل القياس المحاسبي للقيمة العادلة لاستثمارات البنوك التجارية في الاوراق المالية على ملاءمة المعلومات المحاسبية, (الاسكندرية: جامعة الاسكندرية, كلية التجارة, رسالة ماجستير غير منشورة, 2007م).
- طارق عبد العال حماد, المدخل الحديث لمحاسبة القيمة العادلة, (الاسكندرية: الدار الجامعية للنشر, 2003م).
- محمد عبد لله ابراهيم, استعمال طريقة القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية واثره علي العرض والافصاح في القوائم المالية (بغداد: المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية, السنة الثامنة– العدد الرابع والعشرون, 2009م).
- هوام جمعة، مدى ملائمة القيمة العادلة للتقدير المالي، (الجزائر: جامعة باجي مختار، الملتقى الوطني حول المؤسسة على ضوء التحولات المحاسبية الدولية, 2007م).
- رضوان حلوة حنان، النموذجي المحاسبي المعاصر من المبادئ إلي المعايير,(عمان، دار وائل للنشر، 2003م).
- الهادي آدم محمد ابراهيم, تطبيق المحاسبة عن القيمة العادلة في سوق الخرطوم للأوراق المالية, (سوهاج: جامعة سوهاج, كلية التجارة, مجلة البحوث التجارية المعاصرة, العدد الاول, المجلد الثاني والعشرون, يونيو 2008م).

- خالد عبد الرحمن جمعة, أثر تطبيق محاسبة القيمة العادلة للأدوات المالية على عوائد الأسهم– دراسة تحليلية للشركات المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية,(غزة: الجامعة الاسلامية, كلية الدراسات العليا, قسم المحاسبة, رسالة ماجستير في المحاسبة, غير منشورة, 2011م).
- نائل عدس، عبد الناصر نور، القياس المحاسبي المستند الى القيمة العادلة، (عمان: المؤتمر العلمي المهني السابع، 2006م).
-) أحمد حلمي جمعة, نظرية المحاسبة المالية– النموذج الدولي الجديد, (عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع, 2010م), ط1.
- سيد عطا الله السيد, المفاهيم المحاسبية الحديثة, (عمان: دار الراية للنشر والتوزيع, 2009م), ط1.
- ري اتش جاريسون ، واريك نورين ، المحاسبة الإدارية ،(الرياض: دار المريخ للنشر ،2002م).
- أحمد حسين على حسين، المحاسبة الإدارية المتقدمة، (الإسكندرية: الدار الجامعية للنشر، 2000م).
- ناصر نور الدين عبدا للطيف,الاتجاهات الحديثة فى المحاسبة الإدارية وتكنولوجيا المعلومات,(الإسكندرية :الدار الجامعية:2004م).
- كاظم جاسم العيساوى, دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات,(عمان: دار المناهج، 2002م).
- خليل عواد أبو حشيش، المحاسبة الإدارية لترشيد القرارات التخطيطية، (عمان: دار وائل للنشر، 2005م).

- ثناء عطية فراج ، تطوير فعالية المعلومات المحاسبية لخدمة قرارات الاستثمار في الأوراق المالية دراسة نظرية تطبيقية مقارنة, (القاهرة: جامعة القاهرة, كلية التجارة ، رسالة دكتوراه في المحاسبة غير منشورة، 1991م).
- لؤي علي زين العابدين ، دور معايير المراجعة في تشجيع الاستثمار في سوق الأوراق المالية "دراسة نظرية وتطبيقية" ، رسالة ماجستير في المحاسبة (غير منشورة) ، كلية التجارة ببني سويف ، جامعة القاهرة ، 2005م.
- محمد فخرى مكى، جمال سعد مروان: مدخل استراتيجي فى المحاسبة الإدارية،(2000م).

المراجعة بالغة الانجليزية:

- Mary E. Barth et al,**Fair Value Accounting for Liabilities and Own Credit Risk,**, (California: the accounting review, Vol. 83, No. 3, 2008),, pp, 629–664.
- Jin Choi et al, , Fair Value and Risk Profile for Presale Contracts of Condominiums,(J Real Estate Finance Econ ,DOI 10, 2010), P 13.
- Haldeman Robert, Fact Fiction and Fair Value Accounting at Enron, (New York: CPA Journal, Vol 76, No 11, 2006), p 14.
- **International Accounting Standards Board** (IASB),IAS16, Propery Plant and Equipment, International Financial Reporting Standards, (London: 2003), P P133, 135.