جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم علوم المالية والمحاسبة

دور التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية

-دراسة حالة الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية-

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في علوم المالية

التخصص: مالية مؤسسة

من إعداد الطالبة:

- بلبليدية احلام

تحت إشراف الأستاذة:

- د/ولد شرشالي سمية

لجنة المناقشة

أ.غزازي عماد	أستاذ	رئيسا
د.ولد شرشالي سمية	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقرارا
بوشنافة ميسوم	أستاذ مساعد "أ"	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020-2021

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم علوم المالية والمحاسبة

دور التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية

-دراسة حالة الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية-

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في علوم المالية

التخصص: مالية مؤسسة

من إعداد الطالبة:

- بلبليدية احلام

تحت إشراف الأستاذة:

- ولد شرشالي سمية

السنة الجامعية:2020-2021

الشكر والتقدير

الحمد الله والصلاة والسلام على الحبيب المصطفي محمد صلى الله عليه وسلم

بادئنا بيده نتوجه بالشكر والحمد والثناء للجليل الأعلى إلى خالق السموات والأرض

الذي أمدنا بنعمه علم يمنع ونور عقولنا وأبدع إلى من منحنا البصر والبصيرة ووفقنا في درب دراستنا وأنار لنا طريق العلم إلى الله كل الحمد والشكر يشرفنا أن نقف وقفة احترام إلى المشايخ الأفاضل إلى الأساتذة الكرام إلى عمالقة الأرض ونور السماء، أعظم ثلة ظهرت في الأرض إلى الدين استطالت رؤوسهم إلى السماء فلامستها واقتربت السماء من رؤوسهم فتوجتها، إلى أساتذة البشرية إلى من يلقنون الناس بذور الأمل ولإشرافه لمجد الإسلام على بركات الأرض ومائها

نشكر كل من ساعدنا في دراستنا وخاصة، الأستاذة **ولد شرشالي سمية** التي أمدتنا يد العون ومنحتنا الثقة والتي كانت السبب المباشر والحافز للنجاح في الدراسة

إهداء

رائعة هي الكلمات *كسر فتح ضم سكون

فحين يكسر الأمل فيا تفتحين لي جناحيك لتضميني بلذة الطمأنينة

ليهدأ قلبي يغفو على يقين الدعاء فيسكن إليك يا من علمتني أن المستحيل بيد الرحمان سيحيل،

إليك يا حبة القلب ورفيقة الدرب إليك يا انس الليالي إلى حبيبتي وصديقتي وجنتي الدائنة إلى التي مهما أثنيت على المحاسن من ذكرها لن استطيع أن أوفيها ربع ما أنا عليه فشكرا يا مالكي الصادر

جمال روحك يهون علي المصائب و جمال نفسك يسهل لي المطالب وحكمة عقلك تحقق لي المكاسب فلقد رسخت في عقلي إن روعة الإنسان ليست بما يملكه بل نما يمنحه، لقد أغدقت علي رفعة الأخلاق ووجهتني إلى طريق العلم والمعرفة وأسقيتني من ينابيع حنانك الغزير فشكرا يا نعيمي الدنيوي. اسأل الله العلي القدير أن يمنح لهما خالص الصحة والعافية وأن يطيل الله عمرهما في كنف الدين والطاعة وان تكون لهما عاقبة خير مثل الجنان.

الى كل عائلتي

اسأل الله لهم النجاح الدائم في مسيرتهم

إلى كل من ساهم بمساندتي بالكلمة الطيبة

أحبهم في الله .

إلى جميع أحبتي من كل قريب وبعيد شكرا على المساندة الطيبة.

الملخص:

تعتبر المؤسسة الاقتصادية الخلية الأساسية لإنشاء وتكوين أي اقتصاد، حيث تسعى هذه الأخيرة الى تحقيق أهدافها وغاياتها بوضع خطط وسياسات وبرامج تمكنها من تحديد وضعيتها المالية ضمن محيطها وبين منافسيها، ومن بين الأساليب المتاحة للمؤسسة لتشخيص وضعيتها المالية نجد التحليل المالي كأسلوب علمي وعملي هام يضم مجموعة من الأدوات التي تساعد على تشخيص هذه الوضعية .

ومن خلال دراستنا خلصنا إلى أنه لزاما على المؤسسة القيام بدراسة وتحليل للقوائم المالية، لما تحويه من نتائج تمكن المسيرين من تحديد الوضع المالي لها، وبالتالي إمكانية ترشيد واتخاذ القرارات بناءا عليها من خلال معرفة نقاط الضعف وتجنبها ومعرفة نقاط القوة وتعزيزها، ومن بين الأدوات المالية المستخدمة في التحليل المالي نجد :القوائم المالية، مؤشرات التوازن المالي، النسب المالية .

الكلمات المفتاحية :المؤسسة الاقتصادية، التحليل المالي، الوضعية المالية، اتخاذ القرار .

Résumé

L'entreprise économique est considérée comme la cellule de base pour la création et la constitution de toute économie, Et afin de réaliser ses buts et ses objectifs, Cette dernière vise à mettre des plans, des politiques et des programmes pour qu'elle puisse déterminer sa situation financière par rapport à son environnement et à ses concurrents.

Et parmi les approches disponibles à l'entreprise pour faire le diagnostic et le repositionnement financière, On trouve l'analyse financière qui est une méthode scientifique et pratique avec un ensemble important d'outils qui aident à diagnostiquer cette situation.

Grâce à notre étude, nous avons conclu qu'il est indispensable à l'entreprise de réaliser une étude et une analyse des états financiers et leurs résultats qui permettent aux gestionnaires de déterminer ses situations financières, et donc de prendre des décisions rationnelles ou il faut éviter les points faibles et renforcer les points forts.

Et parmi ces instruments financiers utilisés dans l'analyse financière on trouve:

- Les états financiers.
- Les indicateurs de l'équilibre financier.
- Le ratio financier.

Mots clés : L'entreprise économique, l'analyse financière, la situation financière, Prise de décision.

فهرس المحتويات

الشكر والتقدير	-
الإهداء	-
الملخص	-
فهرس المحتويات	I
قائمة الجداول والأشكال	III
قائمة الملاحق	IV
مقدمة	أ-د
الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية للتحليل المالي	
تمهيد	2
المبحث الأول: ماهية التحليل المالي.	3
المطلب الأول: مفهوم وخصائص التحليل المالي.	3
المطلب الثاني :نشأة التحليل المالي	4
المطلب الثالث: أهمية وأهداف التحليل المالي.	6
المبحث الثاني : أساسيات التحليل المالي.	8
المطلب الأول: ووظائف التحليل المالي وحدود الاستفادة منه	8
المطلب الثاني : مقومات ومنهجية التحليل المالي.	9
المطلب الثالث : أنواع ومراحل والأطراف المستفيدة من التحليل لمالي.	10
المبحث الثالث: أدوات التحليل المالي	12
المطلب الأول: معايير *وخطوات التحليل المالي*	12
المطلب الثاني: استعمالات التحليل المالي	14
المطلب الثالث: أدوات وطرق التحليل المالي	18
خلاصة:	21
الفصل الثاني: دراسة حالة الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.	

تمهيد	23
المبحث الأول: الدراسات السابقة	24
المطلب الأول: دراسة أسماء قشيش	24
المطلب الثاني: دراسة مداني بن بلغيث وعبد القادر دشاش.	24
المطلب الثالث: دراسة علي عشي	25
المطلب الرابع: أهم النقاط المشتركة بين دراستي والدراسات السابقة	26
المبحث الثاني: بطاقة تعريفية عن الوكالة العقارية لولاية المدية	27
المطلب الاول:تقديم عام عن الوكالة محل الدراسة	27
المطلب الثاني:تسيير الوكالة وهيكلها التنظيمي	35
المبحث الثالث: تحليل الوضعية المالية للمؤسسة	40
المطلب الاول:عرض وتحليل الميزانية المالية المختصرة	40
المطلب الثاني: تحليل جدول حسابات النتائج	42
خلاصة	44
خاتمة	46
قائمة المصادر والمراجع	49
قائمة الملاحق	-

قائمة الجداول والأشكال

قائمة الجداول:

الرقم	العنوان	الصفحة
1-2	الميزانية المالية المختصرة جانب الاصول(2019-2020)	40
2-2	الميزانية المالية المختصرة جانب الخصوم لسنوات (2019-2020)	41
3-2	تغير القيمة المضافة	42
4-2	نسبة القيمة المضافة الى رقم الاعمال	43
5-2	نسبة مساهمة المستخدمين في القيمة المضافة	43

قائمة الأشكال:

الرقم	العنوان	الصفحة
1-2	يبين إعادة هيكلة الوكالات المحلية إلى وكالة ولائية	30
2-2	التطور التاريخي للوكالة.	31
3-2	الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية لولاية المدية	37
4-2	التمثيل البياني للأصول 2019-2020	41
5-2	التمثيل البياني للخصوم	42

قائمة الملاحق

الرقم	العنوان
01	ميزانية - الاصول
02	ميزانية - الخصوم
03	حسابات النتائج /الطبيعة

مقدمة

أ.تمهيد

يعتبر التحليل المالي أحد المواضيع المالية الهامة والمتجددة بتجدد الأنظمة والتشريعات المالية والتطورات الاقتصادية الداخلية والدولية ,والذي يهدف إلى التخطيط، المراقبة والتشخيص المالي والكشف عن مدى نجاح وكفاءة السياسات المالية المتبعة في المؤسسة باستخدام أدوات التحليل المالي المتعددة والتي تستخدم في عدة مستويات .

تعتبر المؤسسة النواة الرئيسية داخل النشاط الاقتصادي والوسيلة المفضلة لخلق الثروة في المجتمع ,وهي تعبر عن مجموع الوسائل البشرية ,المالية والمادية التي تتفاعل مع بعضها البعض من أجل تحقيق هدف رئيسي يتمثل في هدف البقاء والنمو ,وبالتأكيد فإن حسن دارة المؤسسة لذمتها المالية ,وتسييرها الفعال لنشاطها الاستغلالي يمثل مصدر فعاليتها وكفاءتها وإستمراريتها .

تنشط المؤسسة ضمن محيط ديناميكي يؤثر فيها وتتأثر به ,وبالتالي فإن رسم العلاقات بين المؤسسة ووضعيتها وتسييرها يعتبر أحد أهم عوامل نجاحها ومما لا شك فيه أن علاقة المؤسسة المالية مع وضعيتها يعتبر الدعم الرئيسي لهذه العلاقة ,تتحدد عناصر هذه العلاقة من خلال وضيفة المؤسسة المالية مع المؤسسات والهيئات التي تؤثر وتتأثر بهذه الوظيفة .

إن لجوء المؤسسة إلى مصادر التمويل التقليدية) التمويل المباشر (أو الغير تقليدية الممثلة في الأسواق المالية التمويل الغير مباشر (يفرض على المؤسسة أن تحقق بعض الشروط المتعلقة بتسييرها الجيد لعناصر ذمتها المالية كون هذه العناصر تعتبر الضامن الرئيسي للمؤسسات التمويلية , كما يهتم السوق القبلي والبعدي للمؤسسة بقدرة المؤسسة على تسيير عناصر استغلالها أحسن استغلال من أجل التموقع الأحسن في الأسواق وربح فرص تفاوضية أكبر مع سوقها القبلي والبعدي ,بينما يضمن التسيير الجيد المتاحات المؤسسة عدم وقوعها في حالات العسر المالي الأمر الذي يجنبها الوقوع في مشاكل عدم السداد انخفاض درجة التصنيف الائتماني لهذه المؤسسات وما يترتب عليه من ضعف موقعها التفاوضي مع المؤسسات المقرضة .

إن المراكز المالية المذكورة سابقا والتي يعبر عنها بمؤشرات ونسب مالية تسمح للمؤسسة بتسييرها بالشكل الذي يحسن من علاقتها مع وضعتها المالية ويمكنها كذلك من تحاز حالات الخلل المالي الذي يمكن أن تقع فيه المؤسسة .

ب.الإشكالية :

مما سبق سوف نطرح إشكالية البحث الرئيسية التالية التي تحاول معالجتها في هذه الدراسة المتمثلة في : ماهو دور التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسة محل الدراسة؟

للإجابة على الإشكالية السابقة وجب تحليلها الأسئلة فرعية تساهم في تفكيكها المنهجي وفق الترتيب التالي:

1.ما هي الأدوات المستعملة في تحليل الوضع المالي للمؤسسة؟

2.ما هي المستويات التي يؤثر فيها المحيط المالي على الوظيفة المالية؟ وهل للمؤسسة القدرة على تسيير هذه العلاقة؟

3.ما هو الدور الذي يلعبه التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسة؟

ت.فرضيات الدراسة :

من أجل الوصول إلى نتائج موضوعية وواقعية ,جعلنا لهذا الموضوع البحث (فرضيات متمثلة في النقاط التالية :

1.تتمثل الأدوات المستعملة في تحليل الوضع المالي للمؤسسة في: تحليل الهيكل المالي، تقييم النشاط والنتائج، تقييم المردودية، تحليل التدفقات المالية.

2.إن علاقة المؤسسة مع محيطها المالي علاقة تبادلية وتكاملية في وظيفتها المالية والمؤسسة الموجهة فيها من أسواق مالية، بنوك وعملاء..... واستغلال هذا المحيط بأفضل الطرق وهذه العلاقة متغيرة ومحددة باستمرار بتغير الظروف الاقتصادية والتنظيمية .

3. .للتحليل المالي دور سلبي في تحسين الوضعية المالية للمؤسسة

ث. أسباب اختيار الموضوع:

هناك أسباب موضوعية وأخرى ذاتية دفعتنا للبحث في هذا الموضوع :

1.أسباب موضوعية:

- الإسهام في إثراء المكتبة الجزائرية بمثل هذه المواضيع
- التحسيس بأهمية هذا الموضوع لزيادة الاهتمام به من قبل المؤسسة محل الدراسة.

- حاجة المؤسسات الاقتصادية الجزائرية الأداة فعالة تسمح لها بمعرفة نقاط قوتها ونقاط ضعفها.

2.أسباب ذاتية:

- الميل الشخصي لاحتراف التحليل المالي.

-الموضوع يتوافق مع التخصص الذي درسته وبالتالي الرغبة في تحصيل معلومات أكثر التخصص أدق .

ج.أهداف الدراسة وأهميتها.

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الدراسة من خلال محاولة إبراز أهمية التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسة من خلال المعلومات المالية التي يوفرها اتخاذ القرارات الاقتصادية ، بالإضافة إلى ذلك فهو من المواضيع الضرورية للمؤسسة الاقتصادية التي لقيت ومازالت تلاقي اهتماما كبيرا في ميدان التسيير.

أهداف الدراسة :

1.معرفة أهمية الاستفادة من التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسة.

2.التعرف على الأدوات المستخدمة في التحليل المالي والتي من شأنها أن تساهم في تشخص الوضعية المالية للمؤسسة .

3.التعرف على الوضعية المالية للمؤسسة موضوع الدراسة .

4.الخروج بنتائج وتوصيات نأمل أن تساعد المؤسسة موضوع الدراسة والباحثين في هذا المجال .

ح.حدود الدراسة :

1.**الحدود المكانية** :ستجرى الدراسة الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

من أجل تطبيق دور التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للمؤسسية.

2.**الحدود الزمانية** :خلال هذه الدراسة سنقوم بتشخيص الوضعية المالية للمؤسسة موضوع الدراسة خلال الفترة الممتدة2020-2021.

خ.المنهج المتبع وأدوات الدراسة :

للإجابة على إشكالية البحث إثبات صحة الفرضيات المتبناة كان من الضروري إتباع المنهجين التاليين :

1المنهج الوصفي :يخص الجانب النظري الذي قمنا فيه بتعريف مختلف المصطلحات ,المفاهيم والتقنيات للإحاطة بمختلف الجوانب النظرية المتعلقة بالموضوع والتي سوف يتم استخدامها في تطبيقنا العملي .

2.المنهج التحليلي :يخص الجانب التطبيقي الذي نعمل من خلاله على إسقاط مختلف معارفنا النظرية في تحليل و تشخيص وضعية المؤسسة الملية واستخلاص النتائج التي تمكننا من تأكيد الفرضيات أو نفيها .

د.**صعوبات الدراسة:**

- صعوبة إيجاد مؤسسة تسمح لنا بالحصول على البيانات اللازمة أثناء الدراسة الميدانية .

- عدم تعاون بعض فئات المجتمع مع الباحث، وعدم وجود ثقافة تحترم هذا النوع من الأعمال العلمية والأكاديمية رغم أهميتها الكبيرة جدا.

-إحباط الباحثين وذلك ببقاء أبحاثهم على رفوف المكتبات، وعدم تطبيق النتائج التي توصلوا إليها من خلال هذه الأبحاث على أرض الواقع والاستفادة منها، مما دفع العديد من الأشخاص إلى اعتبار البحث العلمي مضيعة للوقت.

ذ.هيكل الدراسة :

قسمت هذه الدراسة إلى فصلين جانب النظري جانب التطبيقي حيث سنتطرق في :

الفصل الأول :مدخل إلى التحليل المالي وفيه نستعرض ماهية التحليل المالي ، وأساسيات التحليل المالي، بالإضافة إلى أدوات التحليل المالي.

الفصل الثاني :دراسة حالة الوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية. حيث سنتطرق الى دراسات سابقة، ثم تقديم بطاقة تعريفية للوكالة محل الدراسة،ثم تحليل الوضعية المالية للمؤسسة .

وسنختم الدراسة بخاتمة عامة أجبنا فيها على الفرضيات الموضوعة وأدرجنا فيها نتائج الدراسة الميدانية التي قمنا بها إلى جانب تقديم مجموعة من التوصيات إلى المؤسسة محل الدراسة .

الفصل الأول: الإطار النظري للتحليل المالي

تمهيد:

يعتبر التحليل المالي من أهم المواضيع الإدارية و المالية المختلفة للمؤسسة، التي تهدف للوصول إلى تشخيص صحيح لوضعيتها المالية، مع إجراء فحص للسياسات المتبعة من طرفها في دورات متعددة من نشاطها، وكذا عن طريق الدراسات التفصيلية المالية لفهم مدلولاتها و محاولة تفسير الأسباب التي أدت إلى ظهورها، وذلك عن طريق تحليل بياناتها المالية، والتحليل المالي يكتسب مزيدا من الأهمية لدى الكثير من مستعمليه، لما يقدمه لهم من معلومات ذات دلالة هامة في ترشيد قراراتهم المالية .

عرف التحليل المالي تحولات عميقة خلال السنوات الأخيرة) المرجع المحاسبي الدوليIFRS ، توسع نشاطات الأسواق المالية، الثقل المتزايد للنشاطات غير المادية وتكنولوجية المؤسسات التي يصعب تحديدها(....، وإن نوعية المعلومات وتفاعلها يتضح في صميم تحليل الوثائق المحاسبية وفق النظام المحاسبي المالي .

لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى ثلاث مباحث على النحو التالي :

- ماهية التحليل المالي
- أساسيات التحليل المالي.
- أدوات التحليل المالي

المبحث الأول : ماهية التحليل المالي

يعتبر التحليل المالي موضوع هام من مواضيع الإدارة المالية (التسيير المالي) وضرورة قصوى للتخطيط المالي السليم، ويرتبط التحليل المالي ارتباطا وثيقا بحاجة الأطراف المختلفة التي لها علاقة بمشروع معين، المعرفة المتغيرات البيئية التي حدثت في مسار أعماله خلال فترة معينة، واتجاهات تطوره مستقبلا.

المطلب الأول : مفهوم وخصائص التحليل المالي

سنتطرق إلى النقاط التالية :

الفرع أولا : مفهوم التحليل المالي

يعتبر التحليل المالي من بين أهم الأدوات التي يستخدمها العديد من المهتمين به من مستثمرين، مؤسسات، بنوك إلى غير ذلك من أجل معرفة الوضعية المالية من خلال هذا التحليل واتخاذ القرار المناسب الذين يبحثون عنه بأسلوب علمي دقيق.

أولا :تعريف التحليل المالي:

يمكن تعريفه كمايلي:

تعريف أول : يعتبر التحليل المالي تشخيص للحالة المالية للمؤسسة لفترة معينة (فصل أو سنة أو أقل أو أكثر) باستعمال وسائل مختلفة باختلاف الطرق والأهداف من هذا التحليل.[1]

تعريف ثاني : نستطيع القول بأن التحليل المالي هو عبارة عن عملية منظمة تهدف إلى تعرف مواطن القوة في وضع المؤسسة لتعزيزها، وعلى مواطن الضعف لوضع العلاج اللازم لها ، وذلك من خلال :

-القراءة الواعية للقوائم المالية المنشورة .

-الاستعانة بالمعلومات المتاحة وذات العلاقة مثل أسعار الأسهم والمؤشرات الاقتصادية العامة .[2]

[1] ناصر دادي عدون ، تقنيات مراقبة التسيير - التحليل المالي- ، ج1 ، دار المحمدية العامة ، الجزائر ،1999 ، ص11 .

[2] أيمن الشنطي و عامر شقر ، مقدمة في الإدارة التحليل المالي ، ط 1، دار البداية ، عمان، الأردن ،2007 ، ص125-126.

تعريف ثالث : التحليل المالي هو تشغيل البيانات التاريخية بالقوائم المالية للتعرف على المركز المالي للمؤسسة بما يساعد على وضع أنسب الخطط المالية التي تحقق مصالح الملاك والإدارة و العاملين و المجتمع[1] .

إذا التحليل المالي هو علم له قواعد ومعايير وأسس يهتم بتجميع البيانات والمعلومات الخاصة بالقوائم المالية للمؤسسة وإجراء التصنيف اللازم لها ثم إخضاعها إلى دراسة تفصيلية دقيقة وإيجاد الربط والعلاقة فيما بينهما، ثم تفسير النتائج التي تم التوصل اليها والبحث عن أسبابها وذلك لاكتشاف نقاط الضعف والقوة في الخطط والسياسات المالية بالإضافة إلى تقييم انظمة الرقابة ووضع الحلول والتوصيات اللازمة لذلك في الوقت المناسب .

الفرع الثاني: خصائص التحليل المالي

تتمثل خصائص التحليل المالي في مايلي:

- ✓ يشمل كافة الأنشطة عند كل المستويات الادارية وليس فقط النشاط المالي؛
- ✓ التحليل المالي نشاط مستمر في المؤسسة ؛
- ✓ التحليل المالي يميز بين كل من البيانات والمعلومات المساعدة في عملية اتخاذ القرارات؛
- ✓ التحليل المالي لايقتصر على بيانات مالية محدودة بل يمتد الى الميزانية وقوائم الدخل.

المطلب الثاني: نشأة التحليل المالي

من خلال نظرة تاريخية عن التحليل المالي وأسباب ظهوره كمايلي :

1.لمحة تاريخية :

لقد نشأ التحليل المالي في نهاية القرن التاسع عشر حيث استعملت البنوك و المؤسسات المالية النسب المالية التي تبين أساسا مدى قدرة المؤسسة على الوفاء بديونها ، وذلك استنادا إلى كشوفاتها المحاسبية . ولكن مع تطور الصناعة و التجارة وظهور في بداية العشرينات من هذا القرن بعض الدراسات المبنية على العديد من المؤسسات ومن النسب المختلفة .

[1] خبراء الشركة العربية المتحدة للتدريب و الاستشارات الإدارية ، الأساليب الحديثة للتحليل المالي وإعداد الموازنات لأغراض التخطيط و الرقابة ، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات ، مصر ،2006 ، ص 11.

ولقد كان للأزمة الاقتصادية التاريخية (1929-1933) أثر معتبر في تطور تقنيات التسيير وخاصة التحليل المالي ، ففي سنة 1933 أسست في الولايات المتحدة الأمريكية لجنة للأمن والصرف .

كما كان لفترة ما بعد الحرب العالمية الثانية) ما بعد سنة (1945 لإعادة البناء دور هام في تطور تقنيات التحليل المالي في فرنسا، حيث ظهر المصرفيون و المقرضون الحامون اهتمامهم بتحديد خطر استعمال أموالهم وبصفة أكثر دقة وحزم . وبتطور المؤسسات و بالتالي وسائل التمويل في الستينات من هذا القرن، وقد تكونت في فرنسا سنة 1968 لجنة عمليات البورصات ، والتي حدد هدفها بتأمين الاختيار الجيد وتأمين المعلومات المالية التي تنشرها الشركات التي تساهم في خلق نظرة جديدة للتحليل المالي الذي تحول من تحليل ساكن إلى تحليل ديناميكي (دراسة الحالة المالية للمؤسسة المالية لعدة سنوات متعاقبة أقلها 3 سنوات) و أصبح أحدهما يكمل الآخر.[1]

2.أسباب نشأته

هناك عدة عوامل عجلت بظهور التحليل المالي كقاعدة لتحليل وتقييم أداء الشركات حيث يمكننا تلخيصها في:[2]

-الثورة الصناعية وظهور الشركات الكبيرة : مما نتج عنه ظهور شركات عملاقة ، خاصة منها شركات المساهمة، و التي يكون فيها انفصال بين الإدارة و الملاك ، و التالي كان من الضرورة إيجاد وسيلة تمكن المستثمرين من متابعة نتائج الشركات التي يستثمرون فيها أموالها .

-التدخل الحكومي في كيفية انجاز القوائم المالية :رغبة الحكومة في توفير قدرة من الأمان للمستثمرين، حيث قامت بوضع القوانين و التشريعات التي تقتضي بالضرورة أن تقوم المنظمات بتبويب قوائمها المالية وعرض بياناتها المالية بشكل يسمح للمساهمين و الأطراف الخارجية الأخرى بالتعرف على نتائج المؤسسة.

[1] ناصر دادي عدون ، مرجع سابق ، ص 13-14.

[2] بن مالك عمار ، المنهج الحديث للتحليل المالي الأساسي في تقييم الأداء، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم التسيير، جامعة منتوري ، قسنطينة،2011 ، ص 7.

-الكساد الكبير : ساد الولايات المتحدة في فترة الثلاثنيات من القرن الماضي، والذي عجل بالبحث عن أداة تراقب وتتنبأ بالمستقبل المالي للشركات.

-ظهور الائتمان كمصدر للتمويل :حيث أن شركات التمويل و البنوك المقرضة تهتم بشكل أساسي بعملية اتخاذ قرار التمويل من عدمه ، بناءا على المؤشرات التي تعطيها نتائج التحليل المالي .

-ظهور البورصات الخاصة بالأوراق المالية :إن قوانين البورصة تقتضي بضرورة أن تقوم الشركات التي تطرح أسهمها للاكتتاب أن تعرض و بشكل منفصل قوائمها المالية حتى يمكن للمستثمرين من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية .

المطلب الثالث: أهمية وأهداف التحليل المالي

الفرع الأول: أهمية التحليل المالي

تكمن في النقاط التالية[1] :

- ✓ تحديد مدى كفاءة الإدارة في جمع الأموال من ناحية , وتشغيلها من ناحية أخرى .
- ✓ الحصول على مؤشرات تبين فعالية سياسات المؤسسة وقدرتها على النمو .
- ✓ التحقق من مدى كفاءة النشاط التي تقوم به المؤسسة.
- ✓ المساعدة في عملية التخطيط المالي للمؤسسة .
- ✓ مؤشر على مدى نجاح أو فشل إدارة الشركة في تحقيق الأهداف المرجوة .
- ✓ مؤشر للمركز المالي الحقيقي للمؤسسة .
- ✓ إعداد أرضية مناسبة لاتخاذ القرارات الملائمة .

[1] د فهمي مصطفى الشيخ ، التحليل المالي ، ط 1، رام الله ، فلسطين ،2008 ، ص 3.

الفرع الثاني: أهداف التحليل المالي

ينطلق التحليل المالي من المبدأين عائد مخاطرة و أهدافه تختلف على حسب احتياجات الأعوان الإقتصادين و عموما تتمثل هدف التحليل المالي إلى تحقيق الغايات التالية: [1] بالنسبة للشركة : تعتبر نتائج التحليل المالي من أهم الأسس التي يستند عليها متخذ القرار من أجل الحكم على مدى كفاءة الإدارة وقدرتها على تحقيق الاستثمار الأفضل ، وبالتالي فإن التحليل المالي يهدف إلى :

- ✓ تقييم الوضع المالي و النقدي للشركة؛
- ✓ تقييم نتائج وقراءات الاستثمار و التمويل؛
- ✓ حديد مختلف الانحرافات التي تخللت أداء الشركة مع تشخيص أسبابها .
- ✓ الاستفادة من نتائج التحليل لإعداد الموازنات و الخطط المستقبلية .
- ✓ تحديد الفرص المتاحة أمام الشركة والتي يمكن استثمارها .
- ✓ التنبؤ باحتمالات الفشل التي تواجه الشركة .
- ✓ يعتبر التحليل المالي مصدرا للمعلومات الكمية و النوعية لمتخذي القرار .
- ✓ •تقييم ملائمة الشركة في الأجل الطويل و القصير .

2.**بالنسبة للمتعاملين مع الشركة :** حتى الأطراف المتعاملة مع الشركة لها أهداف حيث تهدف إلى[2] :

- ✓ إجراء ملاحظات حول الأعمال التي تقوم بها الشركة في الميدان المالي .
- ✓ تقييم النتائج المالية وبواسطتها يتم تحديد الأرقام الخاضعة للضريبة .
- ✓ تقييم الوضعية المالية ومدى استطاعة المؤسسة لتحمل نتائج القروض .
- ✓ الموافقة أو الرفض على طلب الشركة من أجل الاستفادة من القروض

[1] عدنان تايه النعيمي وأرشد فؤاد التميمي، التحليل والتخطيط المالي اتجاهات معاصرة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن ، 2008، ص21-22.

[2] بن مالك عمار ، مرجع سابق، ص13 .

المبحث الثاني: أساسيات التحليل المالي

المطلب الأول: ووظائف التحليل المالي وحدود الاستفادة منه

يكتسي التحليل المالي أهمية كبيرة لما له من وظائف مهمة وفعالة في حدود الاستفادة منه، وتكمن في المحاور التالية:

الفرع الأول: وظائف التحليل المالي

هناك عدة وظائف ترتكز في مجملها حول:[1]

1.**توجيه المستثمرين لاتخاذ القرار** : وهي توجيه متخذي القرار لاتخاذ أحسن القرارات التي تعود على المؤسسة بالربحية أو الفائدة ، بغرض تحقيق هدفها ، بالإضافة إلى محاولة التأقلم مع البيئة الخارجية التي تتميز بعدم الاستقرار، من القرارات التي تحددها سياسات التحليل المالي .

2. **اتخاذ قرار الاستثمار** : وذلك عن طريق إبراز مزايا وحدود عملية الاستثمار المرتقب انجازها .

3.**اتخاذ قرار التمويل** : حيث تكمن مجلس الإدارة من البحث على فرص تمويل أفضل .

4.**اتخاذ قرار التخطيط و الرقابة المالية** : من أجل توجيه ورقابة مختلف العمليات المالية .

الفرع الثاني: حدود الاستفادة من التحليل المالي

للتحليل المالي حدود ناتجة عن خصائصه التقنية، لا يمكن الوثوق بصفة مطلقة بخلاصة التحليل المالي دون الاعتماد على أدوات التسيير الأخرى، و المعلومات التي تخص المحيط التنافسي و الأحداث الطارئة . هذا الحد سيتقلص حتما مع اعتماد النظام المحاسبي المالي الجديد، إذ أن المعايير المحاسبية الدولية المعتمد عليها IAS/IFRS، تلح على ضرورة الأخذ بالاعتبار للأمور الطارئة والأحداث اللاحقة لتوقيف الحسابات (المعيار الدولي IAS 10)[2].

---

[1] محمد الصالح عواشرية ، التحليل المالي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص إدارة أعمال ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ،2005 ، ص 21.

[2] IFRS,Including IAS and interpretation as at 1 january 2006-IASB, page 427

وبصفة عامة ينبغي على المحلل المالي أن يهتم بتطور الأدوات والهيكلة المالية للمؤسسة أكثر من اهتمامه بالوضعية الظرفية حتى لا نساوي بين مؤسستين ذات نسبة مالية متماثلة في تاريخ ما، بينما نجد إحداهما تحسن من وضعها في السوق والأخرى تتقهقر أداءاتها ووضعيتها المالية .

المطلب الثاني: مقومات ومنهجية التحليل المالي

من أجل نجاح عملية التحليل المالي في تحقيق أهدافها أو أغراضها المنشودة، لابد من توفر مجموعة من المقومات ومنهجية المحلل المالي التي تشكل في مجموعها ركائز أساسية لابد من مراعاتها وتتمثل في:

الفرع الأول : مقومات التحليل المالي :يعتمد التحليل المالي على مجموعة من المقومات و المبادئ لتحقيق أهدافه أبرزها:[1]

- التحديد الواضح لأهداف التحليل المالي ؛
- تحديد الفترة المالية التي يشملها التحليل وتوفير بيانات مالية يمكن الاعتماد عليها؛
- تحديد المؤشرات المناسبة للوصول إلى أفضل النتائج وبأسرع وقت ؛
- التفسير السليم لنتائج التحليل المالي حتى يصار إلى استخدامها بصورة سليمة ؛
- تمتع المحلل المالي بالمعرفة والدراية الكاملة بالبيئة الداخلية و الخارجية المحيطة بالشركة ؛
- لابد أن يكون المحلل المالي مؤهلا من الناحية العلمية و العملية .

الفرع الثاني : منهجية التحليل المالي.

على المحلل المالي إتباع المنهجية التالية عند قيامه بالتحليل المالي:[2]

✓ تحديد الهدف الذي يسعى إليه المحلل ؛

[1] فهمي مصطفى الشيخ ، مرجع سابق ، ص9 .

[2] مؤيد عبد الرحمان الدوري ونور الدين أديب أبو زناد ، التحليل المالي باستخدام الحاسوب ، ط2، دار وائل للنشر ، عمان، الأردن ،2006 ، ص15 .

- ✓ تحديد الفترة الزمنية التي سيشملها تحليل القوائم المالية ؛
- ✓ تحديد المعلومات التي يحتاجها المحلل للوصول إلى غايته ؛
- ✓ اختيار أسلوب و أداء التحليل الأنسب و الذي له قدرة للتعامل مع المشكلة ؛
- ✓ استعمال المعلومات و المقاييس التي تجمعت لدى المحلل لاتخاذ القرار أو الإجراء المطلوب ؛
- ✓ اختيار المعيار المناسب لقياس النتائج عليه ، ولا مانع حين يستدعي الأمر من استعمال أكثر من معيار؛
- ✓ تحديد الانحراف عن المعيار المقاس عليه للوقوف على للوقوف على أهمية بالأرقام المطلقة والنسبية ؛
- ✓ تحليل أسباب الانحراف وتحديدها ؛
- ✓ وضع التوصية المناسبة بشأن نتائج التحليل .

المطلب الثالث: أنواع ومراحل التحليل المالي

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى أنواع ومراحل التحليل المالي فيمايلي:

الفرع الأول: انواع التحليل المالي

هناك نوعين من التحليل المالي وهما[1]:

- ✓ **التحليل الرأسي:** هو عبارة عن تحويل الأرقام المالية الى نسب مئوية من الرقم المالي الرئيسي في تلك القائمة ولكل فترة، وقد تم التعارف على أن يكون الرقم الرئيسي في قائمة الدخل هو رقم صافي المبيعات وفي الميزانية العمومية هو مجموع الاصول، ويساعد هذا النوع من معرفة نقاط القوة والضعف الموجودة في المؤسسة.
- ✓ **التحليل الافقي:** يتظمن هذا الاخير لعدة سنوات كل عنصر من العناصر المالية المراد تحليلها افقيا بشكل نسب مئوية.

الفرع الثاني:مراحل التحليل المالي

يمر التحليل المالي بمجموعة من المراحل، وهذا يعتمد على النوع التحليل واهميته ودرجة التفصيل المطلوبة فيه، ويتفق معظم الباحثين في التحليل المالي على ان مراحله هي[2]:

[1] الياس بن ساسي، يوسف قريشي، التسيير المالي، الادارة المالية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان 2011، ص: 85.

[2] عباس بن الضب، دور التحليل المالي في تشخيص البيئة المالية للمؤسسة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في علوم التسيير، كلية العلوم اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير،2010،ص20.

- ✓ **تحديد هدف التحليل بدقة:** من الضروري جدا ان يحدد المحلل المالي الهدف الذي ينبغي الوصول اليه، ومدى اهمية هذا الهدف وتأثيره، ويلاحظ ان اهداف التحليل المالي تتفاوت من فئة الى أخرى، ومن هنا نجد ان نجاح العملية التحليلية يعتمد على تحليل الهدف بدقة.
- ✓ **تحديد الفترة الزمنية للتحليل المالي:** في هذه المرحلة يتم تحديد البعد الزمني للتحليل المالي، وبمعنى أوضح تحديد عدد السنوات التي سيتم تحليل بياناتها.
- ✓ **اختيار أسلوب التحليل المناسب:** تتعدد اساليب التحليل المالي المتاحة امام المحلل، ومنها استخدام أسلوب النسب المالية وكذلك الاساليب الاقتصادية وغيرها، اذ يقف المحلل المالي في هذه المرحلة أمام المجموعة من البدائل وعليه أن يتخذ البديل المناسب.
- ✓ **اعادة تبويب القوائم المالية لتلائم اسلوب التحليل المختار:** في هذه المرحلة يتم التبويب السليم للقوائم المالية من زاوية التحليل المالي التي تسهل عملية التحليل، وكل هذا يعتمد على خبرة المحلل المالي ودرايته التي من خلالها يستطيع توفير الدقة والوضوح والبساطة في القوائم المالية وبالتالي تحقيق هدف التحليل المالي.
- ✓ **التوصل الى الاستنتاجات:** تتم عملية الاستنتاج من قبل المحلل المالي، في ابداء رأي فني محايد، بعيد عن التحيز الشخصي بكافة جوانبه والالتزام بالموضوعية بأكبر قدر ممكن.
- ✓ **صياغة التقرير:** هو وسيلة لنقل نتائج العملية التحليلية مع ذكر الاقتراحات التي تتناسب مع النتائج المتوصل اليها.

المبحث الثالث : أدوات التحليل المالي

يتطلع المحلل المالي عند قيامه بكل عملية تحليل إلى تحديد اتجاه عمله والأدوات المستعملة، يمكن توضيحها في :

المطلب الأول :معايير وخطوات التحليل المالي

هناك مجموعة من المعايير والخطوات تكمن في :

الفرع الأول : معايير التحليل المالي

يمكن توضيحها من خلال النقاط التالية :

أولا :خصائص معايير التحليل المالي:[1]

- ✓ أن يكون المعيار واقعيا ويمكن تنفيذه ؛
- ✓ أن يتصف بالاستقرار النسبي بمعنى أن يبقى ثابتا لا يتغير من فترة لأخرى ؛
- ✓ أن يكون المعيار واضحا ويتصف بالبساطة وسهولة الاستخدام وان لا يكون له أكثر من تفسير .

ثانيا :استخدام معايير التحليل المالي: يمكن استخدامها في النقاط التالية[2] :

- ✓ تفسير الظواهر المالية المختلفة و إعطائها وصفا كميا ؛
- ✓ تفسير المدلولات و المؤشرات الاتجاهات المالية المختلفة؛
- ✓ تحليل أداء المؤسسة المالي ؛
- ✓ كشف الانحراف ؛
- ✓ قياس النتائج الفعلية إلى النسب المعيارية .

ثالثا :أنواع معايير التحليل المالي :وتكمن أنواع معايير التحليل المالي في :

[1] أيمن الشنطي وعامر شقر ، مرجع سابق ، ص180 .

[2] هيثم محمد الزعبي ، الإدارة و التحليل المالي ، ط1 ، دار الفكر ، عمان، الأردن ، 2000 ، ص 173.

-**المعيار المطلق (المنطقي):** وهي المعايير السائدة والمتعارف عليها في حقل التحليل المالي والتي يمكن استخدامها بغض النظر عن نوع المنشاة ونوع الصناعة والظروف السائدة وتعتبر من اضعف .

- **المعيار الصناعي:** ويتم التوصل إلى هذا المعيار من خلال المتوسط الحسابي لنسب مجموعة من الشركات والمؤسسات وحتى انه يمكن استعمال هذا المعيار بنجاح وان تكون نتائجه مقنعة ومناسبة لا بد أن توفر فيه الخصائص التالية:

- ✓ أن تكون الشركات موضوع الدراسة تابعة لصناعة واحدة؛
- ✓ أن تكون الشركات موضوع الدراسة ذات حجم واحد؛
- ✓ -أن تكون الشركات موضوع الدراسة في منطقة جغرافية معينة؛
- ✓ -أن تستخدم الشركات موضوع الدراسة نفس النظم المحاسبية .

-المعيار الإتجاهي (التاريخي):

وهي نسبة معدلات خاصة بالشركات في الماضي وتستخدم في الحكم عن مستوى الشركات في الحاضر والمستقبل بالمقارنة بين النسب والمعدلات الحالية مع النسب في الماضي وعلى ضوء المقارنة يمكن اكتشاف الانحرافات والحكم على مستوى الأداء لهذه الشركات .

-المعيار المخطط أو المستهدف أو المعيار الوضعي : نسبة أو رقم يوضع عادة من قبل لجان متخصصة في الإدارة لاستخدامه في قياس أنشطة معينة من خلال المقارنة بين هذا المعيار المتوقع تحقيقه وبين ما تم تحقيقه فعلا وذلك خلال فترة زمنية محددة .

الفرع الثاني :خطوات التحليل المالي

تتم عملية التحليل المالي وفقا للخطوات الآتية :[1]

[1] جميل أحمد توفيق ، أساسيات الإدارة المالية ، دار النهضة العربية ، بيروت لبنان ،2001 ، ص79 .

1.مرحلة التصنيف : يقوم المحلل في هذه المرحلة الابتدائية بتصنيف الأرقام التي تحتويها القائمة المالية الأكثر من فترة محاسبية ثم يقوم بتجزئتها إلى جزئين هما الأصول و الخصوم ، ثم توضع في مجموعات محددة و متجانسة حتى يتمكن من معالجتها.

2. مرحلة المقارنة : بغية اكتشاف العلاقات القائمة بين مختلف عناصر الأصول والخصوم والمركز المالي وتحري أسباب قيام هذه العلاقة .

3.مرحلة الاستنتاج : بعد التصنيف و المقارنة يقوم المحلل بالبحث عن أسباب والحكم على المركز المالي للشركة وتقديم الاقتراحات .

المطلب الثاني : استعمالات التحليل المالي

وتتضح من خلال :

الفرع الأول : مجالات التحليل المالي

ويستعمل التحليل المالي في المجالات التالية[1] :

1.التحليل الائتماني : الذي يقوم بهذا التحليل هم المقرضين وذلك بهدف التعرف على الأخطار التي قد يتعرضون لها في حالة عدم قدرة المؤسسة على سداد التزاماتها في الوقت المحدد لها.

2.التحليل الاستثماري : يعتبر هذا التحليل من أفضل التطبيقات العملية للتحليل المالي والذي يقوم به المستثمرون من أفراد و شركات حيث ينصب اهتمامهم على سلامة استثماراتهم وكفاية عوائدها كما أن هذا النوع من التحليل يستخدم في تقييم كفاءة الإدارة في خلق مجالات استثمار جديدة بالإضافة إلى قياس ربحية وسيولة المؤسسة .

3.تحليل الاندماج والشراء : ينتج عن هذا التحليل تكوين وحدة اقتصادية واحدة نتيجة لانضمام وحدتين اقتصاديتين أو أكثر معا ، وزوال الشخصية القانونية لكل منهما أو لأحدها ، و يستخدم هذا النوع من

[1] أيمن الشنطي وعامر شقر ، مرجع سابق ، ص 127-128.

التحليل أثناء عمليات الاندماج بين شركتين فتتم عملية التقييم للقيمة الحالية للشركة المنوي شراؤها كما يعدد قيمة الأداء المستقبلي المتوقع للشركة بعد الاندماج في المستقبل.

4.**التخطيط المالي** : يعتبر التخطيط المالي من أهم الوظائف للإرادات وتتمثل عملية التخطيط بوضع تصور بأداء المؤسسة المتوقع في المستقبل وهنا تلعب أدوار التحليل المالي دورا هاما في هذه العملية من حيث تقييم الأداء السابق وتقدير الأداء المتوقع في المستقبل .

5.**الرقابة المالية** : تعرف الرقابة المالية بأنها تقييم ومراجعة للأعمال للتأكد من أن تنفيذها يسير وفقا للمعايير والأسس الموضوعة وذلك لاكتشاف الأخطاء والانحرافات ونقاط الضعف ومعالجتها في الوقت المناسب .

6. **تحليل تقييم الأداء** : هذا النوع من التحليل تهتم به معظم الأطرف التي لها علاقة بالمؤسسة ، يعتبر تقييم الأداء في المنشأة من أهم استعمالات التحليل المالي فيتم من خلال عملية إعادة التقييم الحكم على مستوى الأرباح وقدرة المنشاة على السيولة وسداد الالتزامات وقدرتها على الائتمان بالإضافة إلى تقييم الموجودات ، أما للجهات التي تستفيد من هذا التقييم فهي إدارة المنشأة والمستثمرون والمعرضون والجهات الرسمية وبيوت الخبرة المالية .

الفرع الثاني :الأطراف المستفيدة من التحليل المالي

من أهم هذه الفئات مايلي:[1]

1.**الدائنون** : وتنقسم إلى قسمين هما :

-**الدائنون قصيري الأجل و الموردون** : يهتمون بتحليل ودراسة عناصر الأصول والخصوم المتداولة، أي المركز النقدي الجاري ورأس المال العامل للشركة.

- **الدائنون طويلوا الأجل** : اهتماماتهم تتركز حول قدرة الشركة على سداد الالتزامات القائمة عليها ، والفوائد المترتبة عن هذه الالتزامات ووقت استحقاقها .

[1] محمد مبروك أبو زيد ، التحليل المالي ، ط2، دار المريخ للنشر ، الرياض ، المملكة العربية السعودية ، 2009 ، ص 29-34.

2.**المستثمرون** : يمكن تقسيم المستثمرين في الشركات كذلك إلى :

-**مستثمرين قصيري الأجل** : وهم من يقتنون الأسهم بغرض الاتجار بها وإعادة بيعها خلال السنة لتحقيق عوائد من وراء ذلك، و بالتالي تكون اهتماماتهم موجهة نحو أسعار الأسهم وتقلباتها خلال الفترة القصيرة.

- **مستثمرين طويلوا الأجل** : وهم من يقتنون الأسهم بغرض السيطرة والاحتفاظ بتلك الاستثمارات الفترات طويلة تفوق السنة المالية ، وتكون اهتماماتهم موجهة نحو معدل العائد من السهم وعلى قدرة الشركة على الاستمرار وتحقيق الأرباح .

3.**أصحاب المشروع** : هم الملاك أيا كان نوعهم ، وتكمن اهتماماتهم في تقييم أداء الأطراف الذين يقومون بتفويض إدارة ممتلكاتهم .ومن المؤشرات التي يتم استخدامها دراسة الهيكل المالي العام و العائد على الاستثمار والتوزيعات وكذلك دراسة السيولة ومخاطر الفشل المالي.

4.**الإدارة** : إن اهتمامات الإدارة تكمن في الوضع المالي للشركة والربحية و النمو ، لذا تستخدم الإدارة الجيدة مجموعة من الطرق و الأدوات والتقنيات التي تساعدها في إدارة الشركة ، ويعتبر التحليل المالي للقوائم المالية هو أحد هذه الأدوات المهمة ، والهدف الأول للإدارة هو فاعلية نظم رقابتها المستخدمة ، والوقوف على كيفية توزيع موارد الشركة مع مقارنة أداء المؤسسة بأداء المؤسسات الأخرى المماثلة .

5.**الجهات الأخرى** :ومن هذه الجهات:

-**اتحاد العمال** : لتقييم الوضع المالي والربحية للشركات الواقعة في نطاقها، للوقوف على قدرة هذه الشركات إيجاد مواقع شغل جديدة.

-**أجهزة التخطيط والرقابة** : في ظل نظام الاقتصاد الحر يتم وضع السياسات ، وتحدد الأسعار عن طريق ديناميكية السوق الحر، ونظام الطلب والعرض ، أما الاقتصاد المركزي يستخدم التحليل المالي لغرض الحصول على بيانات ومعلومات تساعدها في دراسة وتحليل الخطط السابقة ونتائجها ، وكذلك في وضع الخطط المستقبلية و كوسيلة من وسائل الرقابة على الشركات.

-الغرف التجارية : تستخدم في الغالب لغرض الحصول على بيانات عن نشاطات العديد من الشركات والصناعات تتعلق بأوضاعها المالية، ومعدلات أدائها وربحيتها.

- مصلحة الضرائب : تستخدم أدوات التحليل المالي لمراجعة عائد الضرائب، ,والتحقق من صحة وموضعية البيانات المقدمة عن طريق إجراء المقارنات مع شركات القطاع ، ودراسة العلاقات بين بنود الإيرادات والمصروفات لنفس المشروع.[1]

-الإحصاء والمعلومات : تستخدم أدوات التحليل المالي التي تقوم بتجميع وتحليل المعلومات المحاسبية من خلال القوائم المالية لتقوم بتصنيفها ونشرها بشكل دوري .

الفرع الثالث : نتائج التحليل المالي .

بعد إجراء الفحص الدقيق للمعلومات المالية للمؤسسة ومعالجتها نستخلص نتائج تختلف حسب وضعية المحلل بالنسبة للمؤسسة :[2]

أولا .نتائج التحليل الخارجي:

- ✓ باختلاف المستعمل الخارجي تختلف النتائج التي يمكن أن تكون احد أو كل العناصر التالية:
- ✓ ملاحظات حول الأعمال التي تقوم بها المؤسسة في الميدان المالي ؛
- ✓ تقييم النتائج المالية وبواسطتها تحديد الأرقام الخاضعة للضرائب؛
- ✓ تقييم الوضعية المالية ومدى استطاعة المؤسسة لتحمل نتائج القروض؛
- ✓ الموافقة أو الرفض لعقد قرض عند تقديم المؤسسة طلبا للقرض إلى البنك خاصة؛
- ✓ اقتراح سياسات مالية لتغيير الوضعية المالية والاستغلالية للمؤسسة؛
- ✓ مقارنة الوضعية التحليل ؛
- ✓ التحقق من المركز العامة للمؤسسة مع المؤسسات من نفس القطاع وإظهار أحسنها أو أضعفها.

ثانيا : نتائج التحليل الداخلي : و يمكن للمحلل المالي داخليا أن يصل إلى النتائج التالية حسب الهدف

[1] محمد مبروك أبو زيد ، التحليل المالي ،مرجع سابق، ص 34.

[2] ناصر دادي عدون ، مرجع سابق ، ص 12-13.

تحليله :

- ✓ إعطاء حكم على التسيير المالي لفترة تحت التحليل ؛
- ✓ الإطلاع على مدى صلاحية السياسات المالية والإنتاجية والتموينية والتوزيعية للفترة تحت التحليل؛
- ✓ التحقق من المركز المالي للمؤسسة والأخطار المالية التي قد تتعرض لها مثلا بواسطة المديونية ؛
- ✓ إعطاء أحكام على مدى تطبيق التوازنات المالية في المؤسسة, وعلى المردودية فيها؛
- ✓ اتخاذ قرارات حول الاستثمار أو تمويل أو توزيع الأرباح أو تغيير رأس المال؛
- ✓ وضع المعلومات المتوصل إليها للاستفادة منها في المراقبة العامة لنشاط المؤسسة؛
- ✓ وضع المعلومات أو النتائج المتوصل إليها كأساس للتقديرات المستقبلية .

المطلب الثالث : أدوات وطرق التحليل المالي :

الفرع الأول :أدوات التحليل المالي

على المحلل المالي استعمال أداة محددة تمكنه من الوصول أهداف المرجوة وتتمثل هذه الأدوات في:[1]

1.تحليل الهيكل المالي : الهدف منه ضمان تمويل الاحتياجات دون التأثير على التوازن المال والمردودية والملاءة المالية ... ، بالاعتماد على منظور الذمة المالية (مبدأ السيولة و الاستحقاق) أو على المنظور الوظيفي بالفصل بين النشاطات الرئيسية في التحليل .

2.تقييم النشاط و النتائج : يهتم بكيفية تحقيق المؤسسة للنتائج ، والحكم على مدى قدرة النشاط على تحقيق الربحية ، وذلك باستخدام الأرصدة الوسيطة للتسيير ، التي هي عبارة عن أرصدة تبين مختلف مراحل تشكل النتيجة وأسباب تحققها ، مما يمكن من اتخاذ القرارات المناسبة .

3.تقييم المردودية : هي وسيلة تمكن من مقارنة النتائج المحققة مع الوسائل التي ساهمت في تحقيقها ، وهي المؤشرات الأكثر موضوعية في تقييم الأداء ، ويمكن من خلالها اتخاذ قرارات التمويل والاستثمار وغيرها .

[1] إلياس بن ساسي ويوسف قريشي ، مرجع سابق ، ص52-53.

4.تحليل التدفقات المالية : يمثل التحليل الأكثر تطورا مقارنة بالتحليل الوظيفي و التحليل الذمي ، حيث يمكن من تحليل التوازن المالي والوقوف على أسباب العجز أو الفائض في الخزينة وتحديد الدورة المسؤولة ، كما يحوي هذا التحليل مجموعة من المؤشرات ذات البعد الاستراتيجي التي تساعد في اتخاذ القرارات الاستراتيجية وتقييم الاستراتيجية المالية المعتمدة .

الفرع الثاني : طرق التحليل المالي

وتكمن في توضيح نوع التحليل المتبع أثناء التشخيص المالي كمايلي:[1]

1.التحليل المالي التطوري : يقوم هذا التحليل على دراسة الوضعية المالية للمؤسسة لعدة دورات مالية متتالية على أساسها يمكن تقدير الوضعية المستقبلية . ويتطلب هذا التحليل نظام معلومات محاسبي ومالي متطور وفعال . ويرتكز هذا التحليل على العناصر التالية :

- **تطور النشاط :** من خلال التغير في رقم الأعمال أو القيمة المضافة أو مختلف النتائج المحاسبية مع مراقبة هياكل التكاليف الذي من المفترض أن يتناسب مع تطور النشاط .

- **تطور أصول المؤسسة :** الأطول هي مجموع الإمكانيات المادية والمعنوية و المالية المستخدمة في ممارسة نشاطها ، وتطورها ليبين مستوى النمو الداخلي و الخارجي للمؤسسة ويعد مؤشرا عن الوجهة الاستراتيجية للمؤسسة إن كانت تتجه نحو النمو ، البقاء أو الانسحاب من السوق .

- **تطور هيكل دورة الاستغلال :** يتكون هذا الهيكل من العملاء ، الموردين المخزونات ، وهي التي تشكل الاحتياجات المالية لدورة الاستغلال ، ينبغي مراقبة تطورها عبر الزمن ومقارنة نموها بنمو النشاط (الارتفاع في رقم الأعمال) من أجل الحكم على مستوى الاحتياجات المالية .

- **تطور الهيكل المالي :** يتشكل هيكل المؤسسة من مصادر تمويل المؤسسة ويمكن للمحلل المالي مراقبة مستويات الاستدانة والتمويل الذاتي ومساهمة الشركاء وتحديد قدرة المؤسسة على السداد ومدى استقلاليتها المالية وتأثير الاستدانة على المردودية ... الخ .

[1] الياس بن ساسي ويوسف قريشي ، التسيير المالي ، ط 1، دار وائل للنشر ، عمان الأردن ، 2006 ، ص49-51.

•**تطور المردودية :** تعد المردودية ضمان للبقاء والنمو والاستمرارية ، وأحد أهم المؤشرات التي تستخدم في الحكم على أداء المؤسسة من جميع النواحي ، وعليه فمراقبة تطور معدلات المردودية يمثل قاعدة أساسية للتحليل المالي التطوري ، وذلك عن طريق نسبة المردودية والية أثر الرافعة المالية .

2.**التحليل المالي المقارن :** هو التشخيص الذي يعتمد على مقارنة الوضع المالي للمؤسسة ومراقبته عبر الزمن مع المؤسسات الناشطة في نفس القطاع وفي نفس السوق أي الخاضعة لنفس الشروط الخاضعة لها المؤسسة محل الدراسة .

3.**التحليل المالي المعياري :** هو امتداد للتحليل المقارن إلا أنه بدل من مقارنة وضعية المؤسسة مع المؤسسات الأخرى فإننا نلجأ إلى المقارنة مع معدلات معيارية يتم اختيارها بناء على دراسة شاملة ومستمرة.[1]

[1] الياس بن ساسي ويوسف قريشي ، التسيير المالي ،المرجع السابق، ص 51.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التي قمنا بها في هذا الفصل تبين لنا أن التحليل المالي يعتبر تقنية من التقنيات الحديثة التي تؤدي ضمن الوظيفة المالية، كما أنه أداة مراقبة التسيير ووسيلة للتخطيط المالي وتشخيص الوضع المالي للمؤسسة، وذلك عن طريق الدراسات التفصيلية المالية لفهم مدلولاتها ومحاولة تفسير الأسباب التي أدت على ظهورها عن طريق تحليل كمي وكيفي لبياناتها، حيث يقوم التحليل المالي بترجمة المعطيات المالية والوثائق المحاسبية للوصول إلى استنتاج يمكن وضع تقييم مالي دقيق مستخدما في ذلك أساليب ومؤشرات مختلفة.

الفصل الثاني: دراسة نظام تقييم مشاريع البناء بالوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية

تمهيد:

بعدما قمنا بعرض الإطار النظري لتصميم نظام تقييم مشاريع البناء حسب منظور المحاسبة التحليلية، سوف نقدم في الفصل الثالث إسقاط لما تم دراسته نظريا في الواقع ، وهذا من خلال استخدام مبادئ و نظريات المحاسبة التحليلية وتطبيقها من أجل تصميم نظام تكاليف يقوم باستخراج أسعار التكلفة و حساب تكلفة السكن الواحد ، كل هذا يتم بدمج الإطار النظري للمحاسبة التحليلية و الإطار القانوني و التشريعي المطبق على السكن في الجزائر.

و في هذا الصدد و من اجل دراستنا التطبيقية هذه، قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نواصل من خلالهما في سرد دراستنا هذه.

المبحث الأول: الدراسات السابقة.

المطلب الأول: دراسة أسماء قشيش

دور التحليل المالي كأداة لتقييم الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية، عبارة عن مذكرة ماستر في العلوم التجارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2012/2011 ،للباحثة (أمساء قشيش)، حيث كانت الإشكالية تتمحور حول ما هو دور التحليل المالي الحديث في ظل النظام المحاسبي المالي في تقييم الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية.

وقد قسم الباحث الدراسة إلى فصلين نضريين، تناول الفصل الأول مفاهيم أساسية حول تقييم الأداء المالي حول المؤسسة الاقتصادية, أما الفصل الثاني تطرق إلى استخدام أدوات التحليل المالي الحديث وفق النظام المحاسبي المالي في تقييم الأداء المالي، أما الفصل الثالث تطرق إلى دور التحليل المالي في تقييم الأداء المالي في المؤسسة الصناعية لصناعة الأقمشة تيندال ومن أهم ما توصلت إليه الدراسة:

- ✓ التحليل المالي أداة من أدوات المراقبة وتقييم الأداء واستخراج نقاط الضعف والقوة ومن ثم تحسن الأداء لتقييم نقاط القوة ؛
- ✓ فعالية التحليل المالي مستمدة من فعالية التقنيات المستخدمة تحليل الوضعية المالية؛
- ✓ اعتبار مؤشرات التوازن المالي والنسب من أهم الأدوات التحليلية التي تقود المسير المالي لاتخاذ قرارات رشيدة؛
- ✓ يظهر الاختلاف بين التحليل المالي في ظل النظام المحاسبي المالي والمخطط المحاسبي الوطني في إضافة كشوف مالية تخدم التحليل المالي بشكل جيد.

المطلب الثاني: دراسة مداني بن بلغيث وعبد القادر دشاش.

انعكاسات تطبيق نظام المحاسبي المالي على التشخيص المالي للمؤسسة، دراسة حالة مطاحن الواحات عبارة عن مداخلة ملتقى دولي في النظام المحاسبي المالي الجديد في مواجهة المعايير الدولية المحاسبية، من الباحثين مداني بن بلغيث وعبد القادر دشاش، أيام 13-14 ديسمبر 2011، من جامعة ورقلة حيث تتمحور إشكالية المداخلة حول ما هي انعكاسات تطبيق النظام المحاسبي الجديد وفق المعايير المحاسبية على التشخيص

المالي للمؤسسة؟ حيث قسمت المداخلة إلى جزئين نظري تضمن مفاهيم أساسية للتحليل المالي والتحليل المالي الكلاسيكي والتحليل في ظل NSCF كما تم التطرق إلى أساليب وأدوات التحليل المالي أما الجانب التطبيقي فقد تم في الانتقال من الميزانية المحاسبية إلى الميزانية المالية ودراسة الحالة المالية لمطاحن الوحات.

وأهم ما توصل إليه الباحثان في هذه الورقة:

- ✓ إن التحليل المالي أداة من أدوات المراقبة يمكن الشركة من اتخاذ قرارات واستخراج نقاط الضعف والقوة؛
- ✓ اعتبار مؤشرات التوازن المالي والنسب من أهم الأدوات التحليلية التي تقود المسير المالي إلى اتخاذ القرارات الرشيدة؛
- ✓ لا يوجد اختلاف كبير بين التحليل المالي في النظام المحاسبي الجديد والنظام السابق لكن أصبح أكثر أهمية إضافة إلى أن القوائم المالية في النظام المحاسبي المالي الجديد تخدم التحليل المالي بشكل جيد، رغم أهمية المداخلة في التخصص إلى أن جوانب أخرى لم تتطرق إليها كونها بطبيعتها جزئية في إطار ملتقي.

المطلب الثالث: دراسة علي عشي.

الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية قياس وتقييم دراسة حالة مؤسسة صناعة الكوابل ببسكرة، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، تخصص تسيير المؤسسات الصناعية، قسم علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، 2002/2001 من إعداد الباحث (علي عشي)، عالج الباحث خلال هذه الدراسة الإشكالية التالية: ما هو دور المعايير والمؤشرات في تقييم الأداء المالي للمؤسسة الاقتصادية؟ خلصت الدراسة إلى:

- ✓ أن الأداء في المؤسسة الاقتصادية يتأثر بمجموعة من المتغيرات منها ما هي خاضعة نسبيا لتحكم المؤسسة وأخرى غير خاضعة لتحكمها؛
- ✓ تتمثل عملية تقييم الأداء في المؤسسة الاقتصادية في تقييم أنشطتها في ضوء ما توصلت إليه من نتائج في نهاية كل فترة من الزمن؛
- ✓ تهدف إلى بلوغ الأهداف المحددة مسبقا من جهة وقياس كفاءة الوحدة في استخدام مواردها من جهة أخرى ويرى أن الإجراءات الجديدة لهذه العملية يقدم مجموعة من الفوائد من شأنها أن تحسن في تسيير المؤسسة.

✓ **المطلب الرابع: أهم النقاط المشتركة بين دراستي والدراسات السابقة**

✓ تتمثل هذه النقاط في:

✓ 1.يعتبر التحليل المالي أداة يستخدمها العديد من المهتمين بالتحليل المالي كالمقرضين والمساهمين والدولة وغيرهم من أجل اتخاذ قراراتهم المالية.

✓ 2.يستعمل التحليل المالي لتعرف أداء المؤسسات موضوع التحليل واتخاذ القرارات ذات الصلة بها، هذا ويمكن استعمال التحليل المالي لخدمة أغراض متعددة.

✓ 3.يمكن القول بأن التحليل المالي هو عملية تحويل البيانات المالية الواردة في القوائم المالية إلى معلومات تستعمل كأساس لاتخاذ قرارات مستنيرة لأجل تعزيز الاتجاهات الإيجابية في المؤسسة، ولمعالجة بعض الممارسات الخاطئة مثل السيطرة على بعض التكاليف أو معالجة نقص متوقع في السيولة.

✓ 4.تهدف القوائم المالية إلى إعطاء صورة دقيقة عن وضع المؤسسة المالي ونتائج عملياتها خلال فترة معينة، وقد تولت مهنة المحاسبة مهمة القيام بإعداد هذه القوائم في ظل مجموعة من المبادئ المحاسبية المتعارف عليها.

✓ 5.الوثائق المحاسبية تمكن المسير المالي من تحليل بياناتها المالية للوصول على قرارات عقلانية نحو تحقيق أهدافها وعلى الإدارة المالية للمؤسسة أن تستعمل الأدوات التحليلية المناسبة التي تمكنها من الحصول على المعلومات اللازمة للقرارات المالية.

✓ 6.من أهم الوثائق المحاسبية التي نص عليها حسب النظام المحاسبي المالي الميزانية، قائمة حسابات النتائج (الدخل)، جدول تغيرات الأموال الخاصة، جدول التدفقات النقدية والملحق.

✓ 7. تعتبر القوائم المالية مصدر جيد للتزويد بالمعلومات حول المؤسسة ويمكن استخدام هذه المعلومات للتوصل إلى نتائج أو معلومات أكثر دقة من بياناتها المعروضة وعليه تحتل القوائم المالية دور بليغ في معرفة وضعية المؤسسة

المبحث الثاني: بطاقة تعريفية عن الوكالة العقارية لولاية المدية

نشأة الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، كمؤسسة ذات طابع الصناعي والتجاري EPIC بناء على مجموعة من المراسيم التنفيذية ، وهذا بمقتضى مداولة المجلس الشعبي الولائي المرسمة بقرار وزاري، سنتطرق إلى ذلك بالتفصيل من شرح عام حول الوكالة العقارية في شكل بطاقة تعريفية.

المطلب الأول: تقديم عام عن الوكالة محل الدراسة

سوف نقدم في هذا المطلب دراسة عامة بخصوص التعريف بالمؤسسة من خلال التطرق للجوانب المبينة في الفروع التالية:

الفرع الأول: الإطار القانوني لنشأت الوكالة

أولا : مراحل نشأة الوكالة [1]:كانت البلديات المتحكم الوحيد للمعاملات إلى غاية سنة 1986أين استحدثت وكالة عقارية للقيام بمهمة مساعدة البلديات في مجال تسيير المحفظة العقارية ، حيث أن صدور المرسوم رقم : 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها [2] ، وكذا المرسوم رقم 85-117 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات [3]كان ذلك تمهيدا لإنشاء الوكالة العقارية المحلية أين صدر المرسوم رقم : 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية حددت الطبيعة القانونية و مهامها كمؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي بموجب المرسوم رقم 86-04 المتضمن إنشاء وكالات عقارية محلية [4].

أما المرحلة الثانية فقد حددت بصدور القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 و المتضمن التوجيه العقاري [5] ، والذي جاء من أجل تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وتبيان تدخل

---

[1] بإمكان الباحث الاطلاع على مجموع القوانين و المراسيم المتعلقة بالتطور التاريخي و الزمني للوكالة العقارية في المراجع أسفله.

[2] انظر المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 ، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها.

[3] راجع المرسوم رقم 85 -117 ، المؤرخ في 07 ماي 1985 ، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات.

[4] أنظر المرسوم رقم 86-03 ، المؤرخ في 07 جانفي 1986 ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، الجريدة الرسمية عدد 01 ، المؤرخة في 08 جانفي 1986الملغى ، و المرسوم رقم 86-04 ، المؤرخ في 07 جانفي 1986 ،المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 01 ، المؤرخة في08 جانفي 1986 الملغى .

[5] معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة ، بناء على القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، حيث تناول القوام التقني للأملاك العقارية زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية من أراضٍ فلاحية، رعوية، صحراوية أو غيرها من الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير وذلك بتعدادها من أجل استغلالها بما يتوافق مع تركيبتها وطبيعتها يهدف تحقيق الفوائد المرجوة منها.

نظراً لأهمية الأملاك الوطنية باعتبارها ضرورة حتمية في بناء اقتصاد الدولة كونها من المجالات الأساسية لتجسيد المشاريع والمخططات التنموية، فقد تم تقسيمها إلى أملاك عمومية خاصة بالدولة، و أملاك عمومية خاصة بالولاية، و أملاك عمومية خاصة بالبلدية، و في هذا الشأن عمل القانون رقم: 90-25 [1] على تقليص دور البلديات في عملية احتكار تسيير الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني، مما أدى إلى حتمية إعادة النظر في الوكالة العقارية من حيث قواعد تسييرها فجاء المرسوم التنفيذي رقم : 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيمها [2]، والذي ألغى بموجب المادة: 29منه مجموعة من المراسيم منها المرسوم رقم: 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، والمرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية.

نصت المادة:73 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري[3] ، على أنَ المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (الولاية، البلدية) تسند في تسييرها إلى هيأت التسيير والتنظيم العقاريين والغاية المرجوَة من ذلك هو حسن الاستغلال بالإضافة إلى المحافظة على هذه الأملاك من طرف هيئة مستقلة تتميز بالنزاهة والحياد، وكذا بإمكانيات بشرية ومادية متخصصة ومؤهلة لتكون على قدرة وكفاءة للقيام بالمهام المسطرة لها على أحسن وجه.

وفي هذا المجال تم استحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 [4]، إذ أسندت إلى المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها مهمة إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية والمتمثلة بصفة عامة في حيازة جميع

[1] القانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري ،السابق ذكره.

[2] المرسوم التنفيذي رقم90-405 ،المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 ، المعدل والمتمم.

[3] معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة، بناءا على القانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري ،السابق ذكره.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ،مرجع سابق ذكره.

العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية طبقا للمادة: 03 من المرسوم المذكور أعلاه.

حيث أنه وفي إطار استكمال الإصلاحات صدر المرسوم التنفيذي رقم 408/03 [1] المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 السابق ذكره، ومن خلال مادته الثانية فقد تم التزام المجالس الشعبية الولائية على إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية وتسمى بالوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، مع إنشاء فروع لها على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها، وعليه ووفقا لتعديل المادة 28 التي أوجبت على المجالس الشعبية البلدية أو الولائية المعنية باتخاذ الإجراءات قصد الإعلان عن حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مع تحويل الأموال المنقولة والعقارية والحقوق والالتزامات ومستخدمي الوكالات المحلية المنحلة إلى الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بها.

حيث أنه ولتجسيد أحكام المرسوم التنفيذي 408/03 السابق ذكره المعدل والمتمم، فقد صدر عن المجلس الشعبي الولائي لولاية المدية مداولة مؤرخة في 2004/11/05 تحت رقم 2004/64 تتضمن المصادقة على إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية المدية والتي تمت المصادقة عليها من طرف وزارة الداخلية والجماعات المحلية بموجب قرار مؤرخ في: 2004/11/21 تحت رقم: 2004/54 [2].

وعليه صدر القرار الوزاري المشترك بين وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير السكن والتعمير، المؤرخ في : 2004/12/14 والمتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وتنظيم وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

[2] معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة ، بناءا على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/12/14 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية .

كما أن الوكالة الولائية أنشئت بعد إعادة هيكلة الوكالات المحلية لما بين الدوائر وعددها ستة (06) كانت تنشط على مستوى تراب الولاية وهي المدية، بني سليمان، البرواقية، قصر البخاري، تابلاط، عين بوسيف، وتم حلها وتحويل أصولها وخصومها ومجموع عمالها للوكالة الولائية الجديدة.

الشكل رقم (02 -01): يبين إعادة هيكلة الوكالات المحلية إلى وكالة ولائية



المصدر : من إعداد الطالبة بالاعتماد على ما تم عرضه سابقا من المعلومات

يمثل الشكل رقم (02 -01) ، هيكل الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية بعد سلسلة الإصلاحات التي مرت بها، لتصبح وكالة ولائية ، مقرها الاجتماعي بعاصمة الولاية ، حيث تم دمج كل من أصول و خصوم الوكالات المحلية السابقة ، ومنه تحملت الوكالة أعباء و تكاليف أخرى، مع توحيد للتسيير و توحيد للميزانيات لتصبح ميزانية واحدة بالمقر العام للوكالة.

ثانيا : مخطط نشأة الوكالة : تم إنشاء وكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية عبر ثلاث مراحل، حيث صادق صدور قوانين ومراسيم وقرار وزاري، سنوضح في هذا الشكل مدى تغيرها عبر الزمن.

الشكل رقم (02،02) : التطور التاريخي للوكالة.



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على المعلومات المعروضة سابقا و المقدمة من طرف الوكالة العقارية لولاية المدية.

الفرع الثاني: مهام الوكالة

هي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ولقد أخذت على عاتقها مهمة التسيير العقلاني للعقار البلدي في إطار القانون العمراني، أي حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، حيث تقوم بنقل ملكية هذه العقارات تبعا للشروط المحددة في دفتر الأعباء، ثم تقوم بالتهيئة الخاصة (كقنوات الصرف، المياه الصالحة للشرب، الإنارة العمومية والطرقات).

مع ذلك تقوم الوكالة بصفة عامة في كامل تراب الولاية بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وفي هذا الصدد بالمهام التالية[1]:

✓ ممارسة وظيفة المهيأ والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة؛

1- المادة :04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/12/14 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية .

✓ اقتناء لحساب الجماعة المحلية كل العقارات غير المنقولة وكذا الحقوق الموجهة للتعمير، وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء؛

✓ القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقا للتنظيم المعمول به؛

✓ مساعدة هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة؛

✓ ترقية التجزءات والمناطق مهما كانت طبيعة نشاطها وذلك طبقا لأدوات التعمير والتهيئة المتخذة؛

✓ المبادرة بعمليات اقتناء أملاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص؛

✓ تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية تبعا للشروط المحددة في دفتر الأعباء؛

✓ تنفذ علاوة على تلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل؛

✓ تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل للتعمير ولتهيئتها وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة في حدود إمكانيتها؛

✓ يمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفروزة، والمناطق مختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف بمن يقوم بترقية ذلك؛

✓ كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها؛

✓ تتدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعيا وفي الأعراف والعادات الممارسة حين إتمام الحيازة أو التنازل العقاري ماعدا الأحكام المخالفة لدفتر الأعباء المذكورة في المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، السابق ذكره.

الفرع الثالث: الإطار المالي و المحاسبي للوكالة:

أولا : محاسبة الوكالة : تعتمد الوكالة العقارية في مسك المحاسبة و تحضير ميزانياتها طبقا للنظام المالي و المحاسبي SFC طبقا للقانون رقم 07-11 [1] ، و المرسوم التنفيذي رقم 08-156 المؤرخ في 26 مايو 2008 و المتضمن تطبيق أحكام القانون 07-11 السابق ذكره.

تتكون ميزانية الوكالة في شقها الخاص بالأصول من التثبيتات العينية و التي هي في اغلبها مباني و معدات و أدوات ، أما في شقها المتعلق بالأصول الجارية ، فتتكون أساسا من المخزونات و المنتجات قيد التنفيذ بحصة الأسد حيث تبلغ نسبتها حوالي:80% من مجموع الأصول الإجمالي، يليها عنصر الزبائن بنسبة تعادل: 12% من إجمالي الأصول [2]، وهنا نجد أن أغلبية زبائن الوكالة هم الأشخاص المستفيدين من السكنات لدى الوكالة ، حيث يمكن تصنيفهم كمتعاملين نهائين تحصلو على عقد الملكية السكنية أو ملكية السكنات الترقوية ،المحلات التجارية و مختلف منتجات الوكالة.

أما بالنسبة للخصوم فتتكون من المجموع الخاص برؤوس الأموال ، حيث قدر رأس مال الوكالة سنة 2018 بحوالي 25 مليون دينار جزائري ،يليها الجزء المتعلق بالخصوم غير الجارية وهو متعلق بالمؤونات و الضرائب المؤجلة-خصوم، وفي الأخير الخصوم الجارية بحصة الأسد حيث تقدر نسبتها حوالي : 95% من مجموع الخصوم ،و نجد هنا كل من ديون مختلف الموردين ، مختلف ديون الضرائب كتلك المتعلقة بالرسم على القيمة المضافة، الرسوم على رقم الأعمال ، ضرائب الدخل و أرباح الشركة،وفي الأخير نجد مختلف الديون الأخرى و هي في مجملها متعلقة بالتسبيقات على مختلف العمليات المتعلقة بالزبائن[3].

لا تعد ميزانية الوكالة العقارية قابلة للتنفيذ إلا بعد المصادقة عليها من طرف محافظ الحسابات المعين وهذا في نهاية كل سنة مالية، وفي هذا الشأن فهي ملزمة بتقديم و عرض الميزانيات الختامية وباقي الحسابات للسنوات محل اجتماع مجلس الإدارة ضمن الدورات العادية وغير العادية للمصادقة أيضا من طرف رئيس مجلس الإدارة و المتمثل في شخص والي الولاية ، وكذلك بالنسبة للميزانيات التقديرية للسنوات اللاحقة[4].

---

[1] القانون رقم 07-11 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007، المتضمن النظام المالي و المحاسبي.

[2] بناء على الميزانيات المقدمة من طرف الوكالة الخاصة بالسنوات 2014،2015،2016،2017 و التقارير المالية الدورية.

[3] بناء على الميزانيات المقدمة من طرف الوكالة الخاصة بالسنوات 2014،2015،2016،2017 و التقارير المالية الدورية.

[4] حسب المادة 18 من القرارات الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ، سابق ذكره.

ثانيا : إيرادات و نفقات الوكالة : تتشكل إيرادات و نفقات الوكالة من العناصر التالية:

أ. **الإيرادات**[1]:تتكون إيرادات الوكالة من:

- ✓ الإيرادات الناتجة عن نشاطات الوكالة نسبة لمهامها؛
- ✓ القروض المحصل عليها بموافقة مجلس الإدارة و التسيير؛
- ✓ الإعانات المحتملة الممنوحة من طرف الولاية؛
- ✓ السلفيات و التسبيقات الممنوحة إليها لانجاز العمليات المكلف بها؛
- ✓ الهبات والوصايا.

ب. **النفقات** [2]: تحتوي نفقات الوكالة على:

- ✓ مصاريف المستخدمين و الأعباء الأخرى المنوطة بهم؛
- ✓ نفقات سير الوكالة؛
- ✓ نفقات التجهيز و الاستثمار؛
- ✓ تسديد القروض.

ثالثا : المتعاملون مع الوكالة: مما سبق عرضه حول الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية و بناءا على المعلومات المقدمة خلال إجراءنا للدراسة نستنتج المتعاملون هم عبارة عن أشخاص ومؤسسات وإدارات من القطاع العام التابع للدولة أو القطاع الخاص وهم كالتالي[3] :

- ✓ ولاية المدية، دوائر المدية، بلديات المدية؛
- ✓ الموثقون والمحامون والمحضرون القضائيين؛
- ✓ مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، المحافظة العقارية؛
- ✓ مؤسسة التأمين؛مؤسسة سونلغاز، مؤسسة المياه الجزائرية؛
- ✓ المقاولون في كل القطاعات (أشغال البناء، أشغال الكهرباء، أشغال الرصاص، أشغال الدهن..الخ)؛
- ✓ الصندوق الوطني للسكن، الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية؛

[1] المادة 24 من القرارات الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ، سابق ذكره.

[2] المادة 25 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ،سابق ذكره.

[3] معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة.

- ✓ هيأت المراقبة التقنية، مكاتب الدراسات، الخبراء العقاري؛
- ✓ مختلف المؤسسات البنكية حسب المعاملات المالية.

المطلب الثاني: تسيير الوكالة وهيكلها التنظيمي

سنتطرق بالتفصيل إلى تسيير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية وكذا هيكلها التنظيمي.

الفرع الأول: تسيير الوكالة

يكون مقر الوكالة في ولاية المدية، حيث يمكن نقلها إلى أي مكان آخر بتراب البلديات المشتركة بمداولة من مجلس الإدارة بعد المصادقة من الوصاية، إذْ تُوضع الوكالة تحت وصاية الوالي، ويدير الوكالة مجلس الإدارة ويسيرها مدير وهذا الأخير يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بمداولة مجلس الإدارة وباقتراح منه.

أولا. مجلس الإدارة:يشمل مجلس الإدارة على الأعضاء الآتية[1]:

- ✓ خمسة (05) أعضاء تعينهم الهيئة أو الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية منهم رئيس مجلس الإدارة؛
- ✓ مسئولين في مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بإدارة الأملاك الوطنية والتعمير والتهيئة العمرانية والفلاحة أو ممثلوهم؛
- ✓ ممثلان (02) عن جمعيات ترمي أهدافها إلى حماية البيئة والصحة وتعيين هذان الممثلان بمبادرة من الهيئة أو الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية المعنية.

يعين أعضاء مجلس الإدارة ممثلو الهيئة أو الهيئات المعنية للجماعات المحلية بمداولة مصادق عليها من الوصاية، وتنتهي أشغال أعضاء مجلس الإدارة المعينون من طرف الهيئة أو الهيئات المنتخبة للجماعات المحلية المعنية أو ممثلو الجمعيات السابق ذكرها بانتهاء مدة المجلس الشعبي البلدي أو الهيئة التنفيذية للجمعية،يداول مجلس الإدارة بناء على تقرير المدير في المسائل التالية[2]:

- ✓ تنظيم الوكالة وعملها؛

[1] المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ،سابق ذكره.

[2] المادة 13 من نفس القرار الوزاري المشترك ،سابق ذكره.

- ✓ البرامج وحصيلة النتائج؛
- ✓ الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات وغيرها من العقود الملزمة للوكالة؛
- ✓ الحسابات السنوية؛
- ✓ النظام الحسابي و المالي؛
- ✓ القانون الأساسي ودفع رواتب المستخدمين؛
- ✓ قبول الهيئات والوصايا وتخصيصها.

يجتمع هذا الأخير في دورة عادية مرتين في السنة بناء على دعوى من رئيسه ويجتمع في دورة طارئة من مديره، كما يُعِّدُ مدير الوكالة جدول أعمال الاجتماعات التي يضبطها رئيس مجلس الإدارة، وتتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجح.

ثانيا.المدير: يعين وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية مدير الوكالة، كما أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، عُيِّنَ مديرها الحالي بناء على قرار وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية رقم 03515 المؤرخ في 2008/05/17،حيث يتولى المدير تسيير الوكالة وبهذه الصفة فإنه يقوم بالمهام التالية [1]:

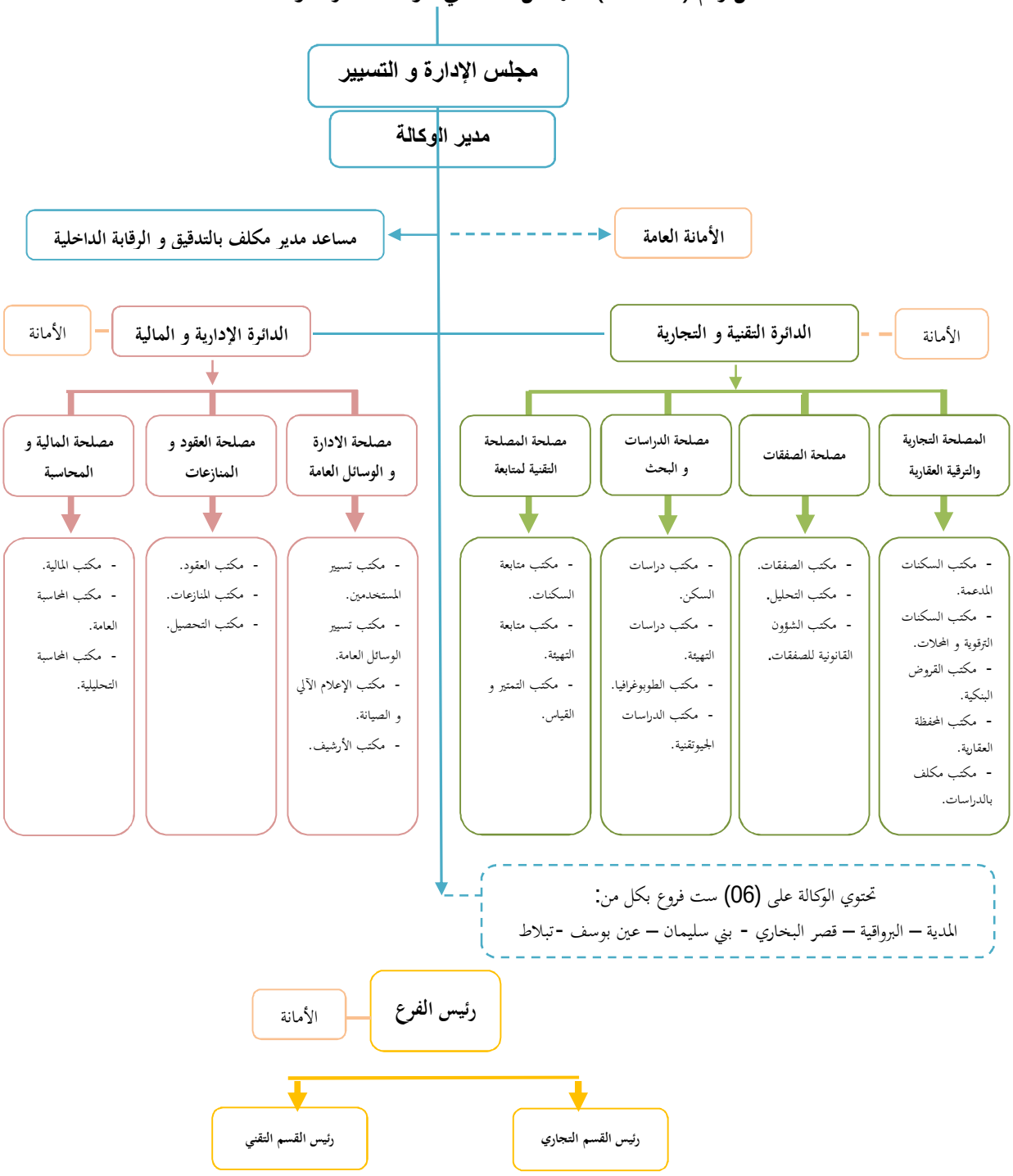
- ✓ ينفذ قرارات مجلس الإدارة؛
- ✓ يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويرفع عنها أمام العدالة؛
- ✓ يمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمون؛
- ✓ يعد مشروع الميزانية ؛
- ✓ ينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها ويبرم جميع العقود و الاتفاقيات.

[1] المادة 20 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ،سابق ذكره.

الفرع الثاني: هيكلها التنظيمي

وفيما يلي نبرز الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية[1].

الشكل رقم (02 -03): الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية لولاية المدية



المصدر: وثائق مقدمة من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

[1] بناء على المعلومات المقدمة من طرف الإدارة بخصوص الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية .

تتكون الوكالة العقارية بالمدية من مديرية عامة بمقر الولاية، و ست فروع بكل من: المدية ، البرواقية و قصر البخاري ، بني سليمان ، عين بوسيف ، تابلاط مهامها تقريب الإدارة من المواطن نظرا لكبر الولاية و تسهيل الإجراءات الإدارية ، هذا و تتكون الوكالة من دائريتين أساسيتين و مكتب مساعد المدير المكلف بالتدقيق و الرقابة الداخلية ، كل دائرة تحتوي على مجموعة مصالح و بدورها كل مصلحة على مجموعة مكاتب، حيث نرى أن هذا التقسيم ملائم و يتماشى مع الوضع الحالي للوكالة العقارية بالمدية.

الفرع الثالث: تنظيم و مهام مصلحة المالية و المحاسبة

يتميز الهيكل التنظيمي الخاص بمصلحة المالية والمحاسبة بالتجانس و التوازن في توزيع المكاتب و المهام، فهي تتفرع إلى ثلاث مكاتب هي :

- ✓ مكتب المحاسبة العامة؛
- ✓ مكتب المالية؛
- ✓ مكتب المحاسبة التحليلية الذي نحن بصدد دراسته.

كما تتكون مصلحة المالية و المحاسبة من 09 إطارات ، رئيس مصلحة و ثلاث رؤساء المكاتب السابق ذكهم و الباقي موزعين على المكاتب بالانتظام.

أولا: مهام مصلحة المالية والمحاسبة : ، تتمثل في ما يلي [1]:

- ✓ مكلف بالتنسيق و المتابعة لمجموع النشاطات المالية والمحاسبية للوكالة؛
- ✓ يمثل المدير لدى الهيئات و الإدارات الخارجية؛
- ✓ يطلع رئيس الدائرة عن طريق عرض حال بكل النشاطات و المهام الموكلة إلى مصلحته؛
- ✓ يرسم أهداف المصلحة حسب أنماط الشغل بالتنسيق مع باقي المصالح؛
- ✓ يتحقق من الوثائق الإدارية قبل الإمضاء؛
- ✓ يعمل على متابعة وتسيير ومراقبة نشاطات المصلحة؛
- ✓ مسؤول عن المحاسبة العامة للمؤسسة؛
- ✓ يقوم بإعداد التصريحات الاجتماعية، الشهرية و السنوية؛

بناء على المعلومات المقدمة من طرف الإدارة بخصوص الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

- ✓ يقوم بعملية التصريح الشهري للضرائب المختلفة و الخاصة بالوكالة.؛
- ✓ تسديد المستحقات الضريبية و النسبة الضريبية الخاصة بالوكالة؛
- ✓ يسهر على فرض الانضباط داخل المصلحة؛
- ✓ يسهر على التطبيق الصارم للنصوص و القوانين المعمول بها؛
- ✓ يقوم على مراقبة و تفتيش كل الوثائق المحاسبية؛
- ✓ يساعد المديرية في تحديد السياسة العامة للمؤسسة فيما يتعلق بالمالية والمحاسبة؛
- ✓ يضمن تنسيق و تنشيط مصالحه المالية والمحاسبية و التحصيل.

إن الطريقة المتبعة في الوكالة العقارية هي الطريقة التكلفة الحقيقية او الكاملة و هذا يؤدي الى الفصل بين نوعين من التكاليف المباشرة وغير المباشرة و هنا نميز :

- ✓ متابعة كل النفقات المباشرة لكل الأنشطة يتم في مصلحة المحاسبة و المالية؛
- ✓ متابعة مختلف النفقات و ذلك بتقسيمها إلى تكاليف مباشرة و غير مباشرة؛
- ✓ السماح لمختلف المصالح بخصوص المصلحة الدراسات التقنية بإعداد تقديرات مرقمة ؛
- ✓ توفير عناصر تحدد و تبين الدراسات الاقتصادية للمشاريع؛
- ✓ توفير معلومات بخصوص الأسعار الوحدوية الخاصة بلجنة مناقشة الأسعار.

المبحث الثالث: تحليل الوضعية المالية للمؤسسة

سنتطرق من خلال هذا المبحث الى مطلبين :

المطلب الاول: عرض وتحليل الميزانية المالية المختصرة

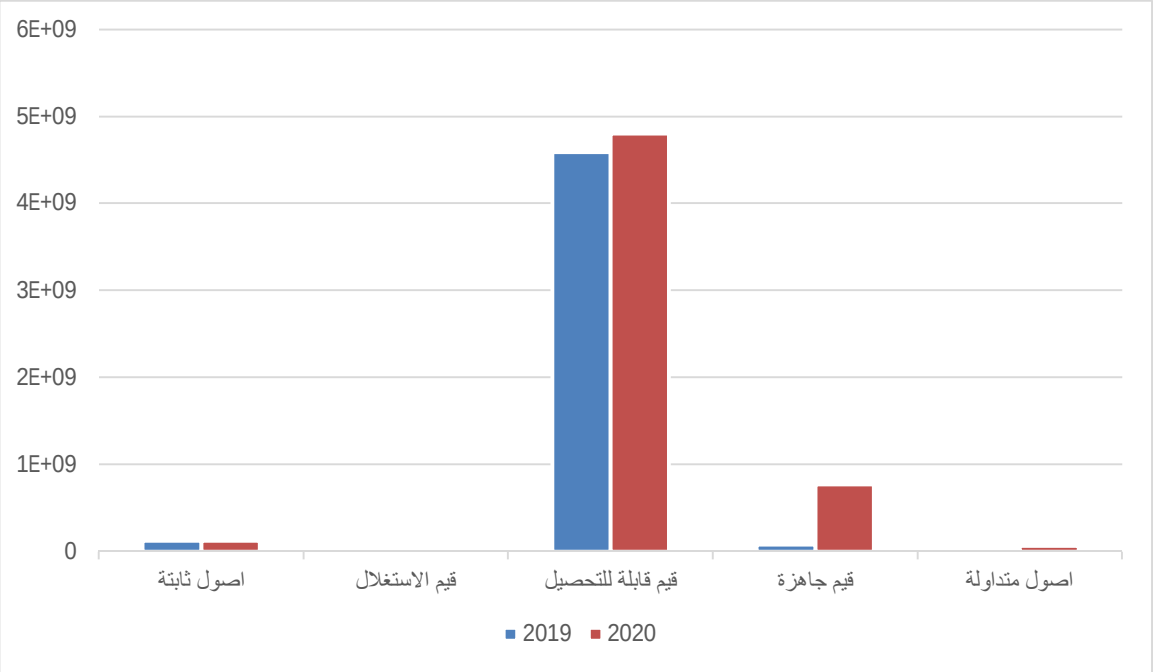
سيتم من خلال هذا المطلب عرض الميزانية المالية المختصرة وكذا تحليلها

جدول رقم (2-1) الميزانية المالية المختصرة جانب الاصول(2019-2020)

السنوات/ اصول	2019	2020
أصول ثابتة	123699215.89	123933748.64
قيم الاستغلال	309443.05	309443.05
قيم قابلة للتحصيل	4591562452.87	4806374634.26
القيم الجاهزة	813865995.42	769683795.20
اصول متداولة	18861207.94	65168576.97
مجموع الأصول	5548298315.17	5765488198.12

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الملحق رقم 1

الشكل رقم(2-4) التمثيل البياني للأصول 2019-2020



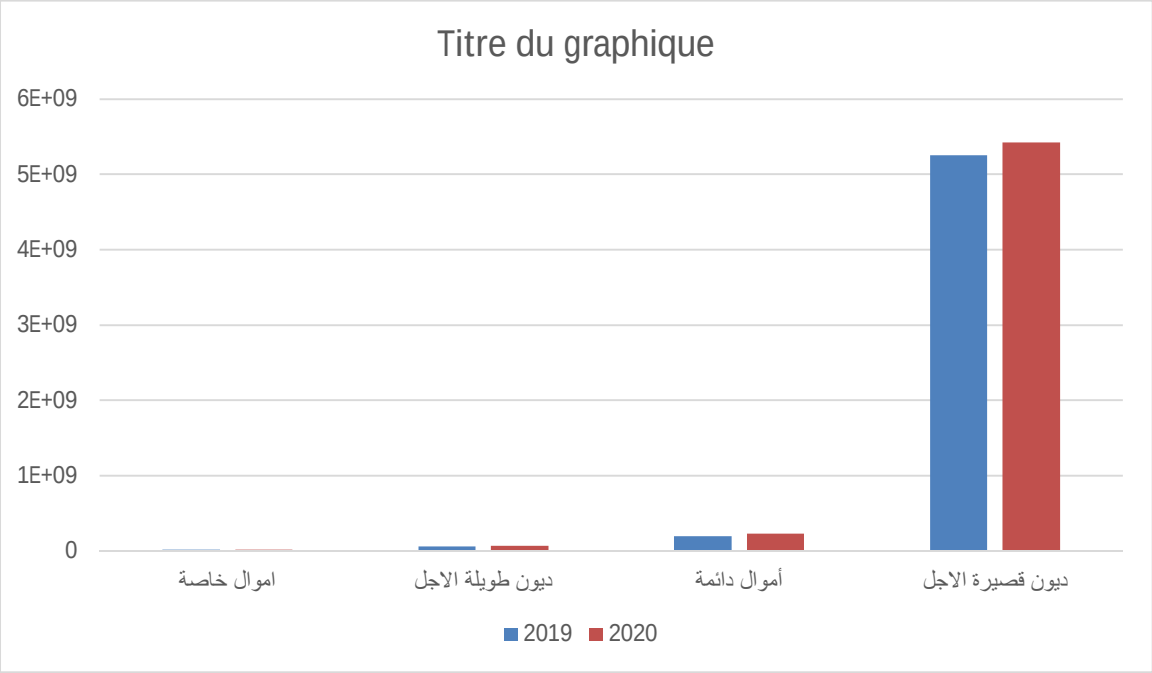
المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على EXCEL

الجدول رقم (2-2) الميزانية المالية المختصرة جانب الخصوم لسنوات (2019-2020)

الخصوم/ السنوات	2019	2020
الاموال الخاصة	25000000.00	25000000.00
الديون طويلة الاجل	66401540.78	77343717.43
الاموال الدائمة	201103135.47	233018687.97
الديون قصيرة الاجل	5255793638.92	5430125792.72
مجموع الخصوم	5548298315.17	5765488198.12

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الملحق رقم 2

الشكل رقم(2-5): التمثيل البياني للخصوم



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على EXCEL

المطلب الثاني: تحليل جدول حسابات النتائج

جدول رقم (2-3): تغير القيمة المضافة

البيان / السنوات	2019	2020
القيمة المضافة	143170465.39	177140494.39
قيمة التغير		33970029

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الملحق رقم 3

التعليق: من خلال الجدول نلاحظ أن القيمة المضافة ارتفعت خلال 2020 بقيمة 33970029 وهذا راجع الى تغيرات في المخزونات والمنتجات المصنعة.

جدول(2-4) نسبة القيمة المضافة الى رقم الاعمال

	2019	2020
القيمة المضافة	143170465 .39	177140494.39
رقم الاعمال	842739747.5	798256838.07
النسبة	0.16	0.22

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الملحق رقم 3

التعليق: نلاحظ ان نسبة القيمة المضافة على رقم الاعمال متزايدة خلال السنتين فقد بلغت 0.16 و0.22 على التوالي.

جدول رقم (2-5) نسبة مساهمة المستخدمين في القيمة المضافة

	2019	2020
القيمة المضافة	143170465 .39	177140494.39
مصاريف المستخدمين	(140872205.39)	(149288827.01)
النسبة	(0.98)	(0.84)

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الملحق رقم 3

التعليق: نلاحظ ان نسبة القيمة المضافة على مصاريف المستخدمين متزايدة خلال السنتين فقد بلغت -0.98 و-0.84 على التوالي.

خلاصة

قد تطرقنا في هذا الفصل الى عرض ثلاث دراسات سابقة، حيث تم عرض أهم النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسات، وكذا الى أهم النقاط المشتركة بين دراستي والدراسات السابقة.

كما تم عرض بطاقة تعريفية للوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية المدية، وفي الاخير تناولنا تحليل الوضعية المالية للمؤسسة، من خلال عرض وتحليل الميزانية المالية المختصرة، وتحليل جدول حسابات النتائج.

خاتمـــــــــة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع دور التحليل المالي في تشخيص الوضعية المالية للوكالة الولائية لتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية يمكن القول بأن الوظيفة المالية تعد المحرك الأساسي لنشاط المؤسسة، والممول أي حركة تقوم بها هذه الأخيرة ومهما كان حجم أو طبيعة نشاط المؤسسة فإنها تحاول الاعتماد على وسائلها الداخلية لتمويل احتياجاتها، لكن غالبا ما تكون الموارد الداخلية غير كافية لمباشرة دورتها الاستثمارية والاستغلالية فعليها أن تبحث عن وسائل تمويل خارجية مكملة لها ويكون ذلك عن طريق طرح أوراق مالية في سوق المال أو اقراض من البنوك.

ويمكننا أن نستخلص من دراستنا هذه ومن خلال بحثنا المستمر الإجابة على الفرضيات المطروحة وعدة نتائج والتوصيات المقترحة وأفاق البحث نلخصها في النقاط التالية:

1.نتائج اختبار الفرضيات:

- **الفرضية الأولى**: تتمثل الأدوات المستعملة في تحليل الوضع المالي للمؤسسة في: تحليل الهيكل المالي، تقييم النشاط والنتائج، تقييم المردودية، تحليل التدفقات المالية.وهذا مايثبت صحة الفرضية الاولى
- **الفرضية الثانية**: إن علاقة المؤسسة مع محيطها المالي علاقة تبادلية وتكاملية في وظيفتها المالية والمؤسسة الموجهة فيها من أسواق مالية، بنوك وعملاء..... واستغلال هذا المحيط بأفضل الطرق وهذه العلاقة متغيرة ومحددة باستمرار بتغير الظروف الاقتصادية والتنظيمية. وهذا مايثبت صحة الفرضية الثانية
- **الفرضية الثالثة**: للتحليل المالي دور سلبي في تحسين الوضعية المالية للمؤسسة، وهذا ماينفي الفرضية لان التحليل المالي له دور ايجابي في تحسين الوضعية المالية للمؤسسة

2.النتائج المتوصل إليها: من خلال الدراسة النظرية والميدانية تبين لنا:

- عرفت الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية المدية ثبات في رقم الاعمال بسبب ثبات نشاطها؛
- المؤسسة استطاعت تغطية الاصول الثابتة بالاموال الدائمة، اي حققت توازن هيكلي؛
- المؤسسة تعتمد في تمويل نشاطها على التمويل الذاتي بالدرجة الاولى؛
- المؤسسة تتمتع باستقلالية مالية.

3.التوصيات المقترحة:

على ضوء النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم بعض الاقتراحات:

- ننصح المؤسسة بتوظيف أموالها حتى نتحصل على فوائد تسمح في زيادة رقم أعمالها.
- ننصح المؤسسة بزيادة استثماراتها المالية.

4.آفاق البحث:

في هذا الإطار وبناء على الدراسة التي قمنا بها يمكن أن نطرح مواضيع جديرة بالبحث مستقبلا وهي:

- مدى فعالية التحليل المالي في السياسة المالية للمؤسسة.
- المنهج الحديث للتحليل المالي الاساسي في تقييم الاداء.

قائمة المراجع

1.المراجع باللغة العربية:

أولاً: الكتب

- أيمن الشنطي و عامر شقر ، مقدمة في الإدارة التحليل المالي ، ط 1، دار البداية ، عمان، الأردن ، 2007.
- جميل أحمد توفيق ، أساسيات الإدارة المالية ، دار النهضة العربية ، بيروت لبنان ،2001 .
- خبراء الشركة العربية المتحدة للتدريب و الاستثمارات الإدارية ، الأساليب الحديثة للتحليل المالي وإعداد الموازنات لأغراض التخطيط و الرقابة ، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات ، مصر ،2006 .
- د فهمي مصطفى الشيخ ، التحليل المالي ، ط 1، رام الله ، فلسطين ،2008 .
- عباس بن الضب، دور التحليل المالي في تشخيص البيئة المالية للمؤسسة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في علوم التسيير، كلية العلوم اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير،2010.
- عدنان تايه النعيمي وأرشد فؤاد التميمي، التحليل والتخطيط المالي اتجاهات معاصرة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن ،2008 .
- محمد مبروك أبو زيد ، التحليل المالي ، ط2، دار المريخ للنشر ، الرياض ، المملكة العربية السعودية ، 2009.
- مؤيد عبد الرحمان الدوري ونور الدين أديب أبو زناد ، التحليل المالي باستخدام الحاسوب ، ط2، دار وائل للنشر ، عمان، الأردن ،2006 .
- ناصر دادي عدون ، تقنيات مراقبة التسيير - التحليل المالي- ، ج1 ، دار المحمدية العامة ، الجزائر ، 1999.
- هيثم محمد الزعبي ، الإدارة و التحليل المالي ، ط1 ، دار الفكر ، عمان، الأردن ، 2000 .
- الياس بن ساسي ويوسف قريشي ، التسيير المالي ، ط 1، دار وائل للنشر ، عمان الأردن ، 2006 .
- الياس بن ساسي، يوسف قريشي، التسيير المالي، الادارة المالية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان 2011.

ثانيا:المراسيم والقوانين

- انظر المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 ، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها.
- أنظر المرسوم رقم 86-03 ، المؤرخ في 07 جانفي 1986 ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، الجريدة الرسمية عدد 01 ، المؤرخة في 08 جانفي 1986 الملغى ، و المرسوم رقم 86-04 ، المؤرخ

في 07 جانفي 1986 ،المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 01 ، المؤرخة في 08 جانفي 1986الملغى .

- راجع المرسوم رقم 85 -117 ، المؤرخ في 07 ماي 1985 ، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات.
- القانون رقم 07-11 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007، المتضمن النظام المالي و المحاسبي.
- القانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري ،السابق ذكره.
- المادة :04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/12/14 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية .
- المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ،سابق ذكره.
- المادة 13 من نفس القرار الوزاري المشترك ،سابق ذكره.
- المادة 20 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ،سابق ذكره.
- المادة 24 من القرارات الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ، سابق ذكره.
- المادة 25 من القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ،سابق ذكره.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ،مرجع سابق ذكره.
- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وتنظيم وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
- المرسوم التنفيذي رقم90-405 ،المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 ، المعدل والمتمم.

ثالثا: مذكرات والمقالات

- بن مالك عمار ، المنهج الحديث للتحليل المالي الأساسي في تقييم الأداء، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم التسيير، جامعة منتوري ، قسنطينة،2011 .

- محمد الصالح عواشرية ، التحليل المالي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص إدارة أعمال ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ،2005 .

رابعا: وثائق مقدمة من المؤسسة

- بناء على المعلومات المقدمة من طرف الإدارة بخصوص الهيكل التنظيمي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية .
- بناء على الميزانيات المقدمة من طرف الوكالة الخاصة بالسنوات 2014،2015،2016،2017 و التقارير المالية الدورية.
- معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة ، بناء على القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة ، بناءا على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/12/14 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية .
- معلومات مقدمة من طرف الوكالة العقارية محل الدراسة، بناءا على القانون رقم 25/90 ، المتضمن التوجيه العقاري ،السابق ذكره.

2.المراجع باللغة الفرنسية:

- IFRS,Including IAS and interpretation as at 1 january 2006-IASB, page 427

الملاحق

الملحق رقم 01: ميزانية - الاصول

AGENCE FONCIERE DE MEDEA

طبع في:20/06/2021 15:19

السنة المالية:01/01/20 الى 31/12/20

رقم التعيين:000526034286104

ميزانية - الأصول

أصول	علامة	2020			2019
		مبلغ الخام	اهتلاك مؤنات و خسائر القيم	صاف	صاف
أصول غير جارية					
فارق بين الإقتناء المنتوج الإيجابي أو السلبي					
تثبيتات معنوية					
تثبيتات عينية					
أرض					
مبان		162 703 705,74	47 651 126,85	115 052 578,89	119 330 280,44
تثبيتات عينية أخرى		42 885 940,45	34 004 770,70	8 881 169,75	4 368 935,45
تثبيتات ممنوح امتيازها					
تثبيتات يجري إنجازها					
تثبيتات مالية					
سندات موضوعة موضع معادلة					
مساهمات أخرى و حسابات دائنة ملحقة بها					
سندات أخرى مثبتة					
قروض و أصول مالية أخرى غير جارية		37 500,00		37 500,00	37 500,00
ضرائب مؤجلة على الأصل		271 943,05		271 943,05	271 943,05
مجموع الأصل غير الجاري		**205 899 089,24**	**81 655 897,55**	**124 243 191,69**	**124 008 658,94**
أصول جارية					
مخزونات و منتجات قيد التنفيذ		4 813 558 729,26	7 184 095,00	4 806 374 634,26	4 591 562 452,87
حسابات دائنة و استخدامات مماثلة					
الزبائن		588 313 867,62		588 313 867,62	637 273 255,98
المدينون الأخرون		71 003 334,81		71 003 334,81	46 498 680,38
الضرائب و ما شابهها		110 366 592,77		110 366 592,77	130 094 059,06
حسابات دائنة أخرى و استخدامات مماثلة					
الموجودات و ما شابهها					
الأموال الموظفة و الأصول المالية الجارية الأخرى					
الخزينة		65 186 576,97		65 186 576,97	18 861 207,94
مجموع الأصول الجارية		**5 648 429 101,43**	**7 184 095,00**	**5 641 245 006,43**	**5 424 289 656,23**
المجموع العام للأصول		**5 854 328 190,67**	**88 839 992,55**	**5 765 488 198,12**	**5 548 298 315,17**

الملحق رقم 02: ميزانية - الخصوم

AGENCE FONCIERE DE MEDEA

طبع في:15:19 20/06/2021

السنة المالية:01/01/20 الى 31/12/20

رقم التعيين:000526034286104

ميزانية - الخصوم

	علامة	2020	2019
رؤوس الأموال الخاصة			
رأس مال تم إصداره		25 000 000,00	25 000 000,00
رأس مال غير مستعان به			
علاوات واحتياطات - احتياطات مدمجة(1)		11 350 029,12	11 100 029,12
فوارق إعادة التقييم		4 813 484,87	
فارق المعادلة(1)			
نتيجة صافية/ نتيجة صافية حصة المجمع 1		6 128 691,78	-3 431 973,61
رؤوس أموال خاصة أخرى/ ترحيل من جديد		55 051 511,66	58 733 485,27
حصة الشركة المدمجة(1)			
حصة ذوي الأقلية 1			
المجموع 1		**102 343 717,43**	**91 401 540,78**
الخصوم غير الجارية			
قروض وديون مالية		193 753 575,52	164 153 904,04
ضرائب - مؤجلة و مرصود لها			
ديون أخرى غير جارية			
مؤونات و منتجات ثابتة مسبقا		39 265 112,45	36 949 231,43
مجموع الخصوم غير الجارية 2		**233 018 687,97**	**201 103 135,47**
الخصوم الجارية			
موردون و حسابات ملحقة		388 832 053,62	171 906 412,82
ضرائب		3 007 160,75	8 322 949,98
ديون أخرى		5 038 286 578,35	5 075 546 431,88
خزينة سلبية			17 844,24
مجموع الخصوم الجارية 3		**5 430 125 792,72**	**5 255 793 638,92**
مجموع عام للخصوم		**5 765 488 198,12**	**5 548 298 315,17**

1- يستعمل فقط للعرض في الحالات المالية

الملحق رقم 03: حسابات النتائج /الطبيعة

AGENCE FONCIERE DE MEDEA

طبع في:15:19 20/06/2021

السنة المالية:01/01/20 الى 31/12/20

رقم التعيين:000526034286104

حسب النتائج / طبيعة

	علامة	2020	2019
المبيعات و المنتوجات الملحقة		798 256 838,07	842 739 747,50
تغيرات المخزونات و المنتجات المصنعة و المنتجات قيد الصنع		227 405 648,40	-79 846 270,14
الإنتاج المثبت			
إعانات الإستغلال		180 000,00	
1- إنتاج السنة المالية		**1 025 842 486,47**	**762 893 477,36**
المشتريات المستهلكة		-13 902 368,65	-38 390 979,89
الخدمات الخارجية و الإستهلاكات الأخرى		-834 799 623,43	-581 332 032,08
2- استهلاك السنة المالية		**-848 701 992,08**	**-619 723 011,97**
- القيمة المضافة للإستغلال (1+2)		**177 140 494,39**	**143 170 465,39**
أعباء المستخدمين		-149 288 827,01	-140 872 205,39
الضرائب و الرسوم و المدفوعات المماثلة		-17 285 363,34	-18 879 448,72
- اجمالي فائض الاستغلال		**10 566 304,04**	**-16 581 188,72**
المنتجات العملياتية الأخرى		4 344 185,04	32 766 098,59
الأعباء العملياتية الأخرى		-231 650,94	-12 192 130,81
المخصصات للإهتلاكات و المؤونات و خسارة القيمة		-7 744 633,14	-7 424 752,67
استرجاع على خسائر القيمة و المؤونات			
5- النتيجة العملياتية		**6 934 205,00**	**-3 431 973,61**
المنتوجات المالية			
الأعباء المالية			
6- النتيجة المالية			
- النتيجة العادية قبل الضرائب (5+6)		**6 934 205,00**	**-3 431 973,61**
الضرائب الواجب دفعها عن النتائج العادية		-805 513,22	
الضرائب المؤجلة- تغيرات - حول النتائج العادية			
مجموع منتجات الأنشطة العادية		**1 030 186 671,51**	**795 659 575,95**
مجموع أعباء الأنشطة العادية		**-1 024 057 979,73**	**-799 091 549,56**
8- النتيجة الصافية للأنشطة العادية		**6 128 691,78**	**-3 431 973,61**
العناصر غير العادية- المنتوجات (يطلب بيانها			
العناصر غير العادية- الأعباء (يطلب بيانها			
9- النتيجة غير العادية			
10- النتيجة الصافية للسنة المالية		**6 128 691,78**	**-3 431 973,61**