# دورة التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات: الجدوى والتدفقات النقدية والتقييم والرافعة المالية

19 – 23 يوليو 2027

جنيف

# دورة التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات: الجدوى والتدفقات النقدية والتقييم والرافعة المالية

**المرجع:** 829_38676 **التاريخ:** 19 – 23 يوليو 2027 **المكان:** جنيف **الرسوم:** GBP 5500

## ملخص البرنامج

التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات محور دورة تدريبية تمتد أسبوع لمديري الشؤون المالية وتنفيذيي التطوير والمقاولات ومديري الائتمان، ويخرج منها كل مشارك بحزمة تحليل مالي قطاعي لشركة أو مشروع واحد. فالمطورون والمقاولون يديرون مشاريع طويلة وتدفقات نقدية غير منتظمة واقتراضا كبيرا، وكثيرا ما تقصر عنها أدوات المالية العامة. وينتقل البرنامج من حسابات القطاع والإيرادات إلى التقييم الأولي للمشاريع وهوامش المقاولين والتمويل والرافعة المالية، ثم إلى التقييم العقاري والمخاطر. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات لمجموعات من منظمات مختلفة.

## المبررات المؤسسية

يضخ المطورون العقاريون ومقاولو الإنشاءات مبالغ كبيرة قبل سنوات من وصول أي إيراد، وقد يحول خطأ صغير في الكلفة أو التوقيت أو الهامش في أي مرحلة مشروعا رابحا إلى خاسر. ويحكم المقرضون والمستثمرون على هذه الشركات بالنقد والرافعة المالية وصدق التوقعات. أما القادة الذين يقرؤون حسابات القطاع قراءة صحيحة ويختبرون افتراضاتهم فيستطيعون الدفاع عن قراراتهم أمام مجالس الإدارة والبنوك والمستثمرين بأرقام مدعومة بالأدلة.

- عوائد المشاريع: تصبح أوضح حين تختبر افتراضات التقييم أمام سيناريوهات الكلفة والبيع.
- ضغط النقد والتمويل: يخف حين تتوقع التدفقات النقدية والأعمال قيد التنفيذ لكل مشروع.
- ثقة المقرضين: ترتفع حين يبلغ عن الرافعة المالية وهامش التعهدات المالية بأدلة.

## المبادئ والأساس المعرفي

- المعيار IFRS 15 الإيرادات من العقود مع العملاء: ينظم الاعتراف بإيرادات عقود الإنشاء ومبيعات العقارات، ويطبق في الجلستين 1 و3.
- المعيار IAS 40 العقارات الاستثمارية: يغطي قياس العقار الاستثماري بالقيمة العادلة أو بالكلفة، ويطبق في الجلستين 1 و4.
- معايير التقييم الدولية International Valuation Standards: يصدرها المجلس الدولي لمعايير التقييم للتقييم العقاري، وتطبق في الجلسة 4 على الافتراضات.
- تحليل التدفقات النقدية المخصومة Discounted Cash Flow: يقيم تدفقات المشروع بعائد مطلوب، ويطبق في الجلستين 2 و5.

## المشاركون المستهدفون

- مديرو الشؤون المالية الذين يجيبون عن النتائج والتمويل.
- تنفيذيو التطوير الذين يقررون أي المشاريع تبدأ.
- تنفيذيو المقاولات الذين يديرون العطاءات والهوامش.
- مديرو الاستثمار الذين يقيمون الفرص.
- مديرو الائتمان الذين يضعون التعهدات المالية.

تشمل البيئات المعتادة التطوير العقاري والمقاولات والقطاع المصرفي وصناديق الاستثمار.

## مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص الصحة المالية انطلاقا من حسابات القطاع.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم جدوى التطوير ونتائج التقييم الأولي للمشاريع.
3. سيكون المشاركون قادرين على تحليل هامش المقاول ومراكز الأعمال قيد التنفيذ.
4. سيكون المشاركون قادرين على بناء رؤى للتدفق النقدي والتمويل والرافعة المالية.
5. سيكون المشاركون قادرين على مقارنة مداخل التقييم العقاري.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير حزمة التحليل المالي القطاعي أمام مجلس إدارة أو مقرض.

## هيكل البرنامج

### اليوم 1: أسس التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات

كيف يكسب المطورون والمقاولون نتائجهم ويسجلونها ويعرضونها؟

- دليل قراءة القوائم المالية القطاعية
- مراجعة الاعتراف بالإيرادات وفق IFRS 15
- تصنيف المخزون العقاري والعقار الاستثماري
- مقارنة القياس وفق IAS 40
- لوحة النسب القطاعية

### اليوم 2: جدوى التطوير وتقييمه الأولي

هل يحقق المشروع التطويري عائدا كافيا لكلفته ومخاطره؟

- طريقة القيمة المتبقية للأرض
- قالب التقييم الأولي للتطوير
- مراجعة مخصصات الكلفة والجدول الزمني
- جدول عائد التدفقات النقدية المخصومة
- اختبار افتراضات البيع والإيجار

## اليوم 3: هامش المقاول والأعمال قيد التنفيذ

هل يحقق المقاول الهامش الذي تعد به عقوده؟

- ورقة بناء هامش العطاء
- مراجعة تآكل هامش العقد
- تحليل جدول الأعمال قيد التنفيذ
- مركز الفوترة الزائدة والناقصة
- توقع دورة المحتجزات والدفعات

## اليوم 4: التمويل والرافعة المالية والتقييم العقاري

كم دينا تتحمل الشركة، وكم تساوي العقارات؟

- مخطط هيكل تمويل المشروع
- مجموعة نسب الرافعة المالية والتغطية
- اختبار هامش التعهدات المالية
- مداخل التقييم بالدخل وبالمقارنة
- فحص افتراضات معايير التقييم الدولية

## اليوم 5: حزمة التحليل المالي القطاعي لشركة أو مشروع واحد

هل تتكامل الأدوات السابقة في حزمة واحدة يقبلها مجلس الإدارة أو المقرض؟

- تطبيق قالب التقييم الأولي للتطوير من الجلسة 2
- اختبار تحليل جدول الأعمال قيد التنفيذ من الجلسة 3
- فحص اختبار هامش التعهدات المالية من الجلسة 4
- التدرب على تحدي المقرض
- إنجاز حزمة التحليل المالي القطاعي

## المنهجية

يقوم البرنامج على تمرين على البيانات يستند إلى مقتطفات مالية جاهزة لشركتين، هما مطور سكني ومقاول بناء، وفي كل منهما حسابات ومدخلات تقييم وجداول عقود وشروط قروض وملاحظات تقييم. يعمل المشاركون في مجموعات، ويتحدى بعضهم افتراضات بعض، ويجرون تحليل الحساسية على الكلفة والسعر والتوقيت، ويدافعون عن استنتاجاتهم أمام زملاء يؤدون دور المقرض ويطرحون أسئلته.

- نشاط مقترح: إعادة بناء تقييم أولي بعد ارتفاع الكلفة وتأخر المبيعات.
- نشاط مقترح: البحث عن العقد الذي يتآكل هامشه بعد العطاء.
- نشاط مقترح: اختبار تعهد مالي في قرض تحت سيناريو مبيعات أدنى.

## المخرج الختامي

يعد كل مشارك حزمة تحليل مالي قطاعي لشركة أو مشروع واحد. وتضم الحزمة مراجعة للحسابات وملخصا للتقييم الأولي أو الهامش ورؤية للتدفق النقدي والتمويل واختبارا للتعهدات المالية وجدولا للحساسية. وتستخدم في العمل لإحاطة مجلس الإدارة ودعم طلب ائتماني وتحديد المشاريع التي تمول أولا.

## الأسئلة الشائعة

### هل يناسب برنامج تدريبي في التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات المديرين من خارج القطاع العقاري؟

نعم، إذ يدرس التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات عبر مقتطفات جاهزة وقوالب. ويفترض البرنامج مسؤولية عن قرارات مالية أو استثمارية أو ائتمانية، دون عمل سابق في العقار أو الإنشاءات.

### على أي معايير ونماذج يقوم التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات؟

يقوم التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات على IFRS 15 للإيرادات وIAS 40 للعقار الاستثماري ومعايير التقييم الدولية للتقييم وتحليل التدفقات النقدية المخصومة للتقييم الأولي، ويطبق كل منها على حالات جاهزة.

### كيف تستخدم حزمة التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات في العمل؟

تستخدم حزمة التحليل المالي القطاعي لإحاطة مجلس إدارتك ودعم طلب الائتمان وتحديد المشاريع التي تمولها أو تؤجلها أولا.

## بماذا يختلف التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات عن برنامج في التمويل المؤسسي؟

يركز التحليل المالي للتطوير العقاري والمقاولات على التقييم الأولي وهامش المقاول والتمويل والتقييم في العقار والإنشاءات، بينما يغطي برنامج التمويل المؤسسي هيكل رأس المال والسياسات في جميع القطاعات.