



بنك الإسكان الضماني ش.م.ع.م

نبض الإسكان في عُمان

التقرير السنوي 2010

مسيرة الإنجاز ما هي إلا ترجمة لبادئك
الأصيلة الراسخة ، شكراً لك

بنك الإسكان العُماني

”وَإِذَا كَانَ بِنَاءُ هَذِهِ الدَّوْلَةِ الْعَصْرِيَّةِ
الَّتِي تَطْلُعُنَا إِلَيْهَا قَدْ تَحَقَّقَ بِعَوْنٍ مِنَ
الْمَوْلَى عَزَّ وَجَلَّ فَانِ الطَّرِيقِ إِلَيْهَا لَمْ
يَكُنْ . كَمَا تَعْلَمُونَ جَمِيعًا . سَهْلًا
مِيسُورًا، وَإِنَّمَا اكْتَنَفَتْهُ صَعَابُ جَمَّةٍ
وَعَقَبَاتٌ عَدِيدَةٌ. لَكِنْ بِتَوْفِيقِ
اللَّهِ وَالْعَمَلِ الدَّؤُوبِ وَبِإِخْلَاصٍ تَامٍ،
وَإِيْمَانٍ مُطْلَقٍ بِعَوْنِ اللَّهِ وَرِعَايَتِهِ مِنْ
جَمِيعِ فُئَاتِ الْجَمْعِ ذُكُورًا وَإِنَاثًا، تَمَّ
التَّغْلِبُ عَلَى جَمِيعِ الصَّعَابِ.“

مجلس عمان ١٠/٠٤/٢٠١٠م

حضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم





المحتويات

٧	المساهمون
١٠	تقرير مجلس إدارة البنك لعام ٢٠١٠م
١٨	كلمة المدير العام
١٩	دائرة إدارة المخاطر
٢٣	القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م



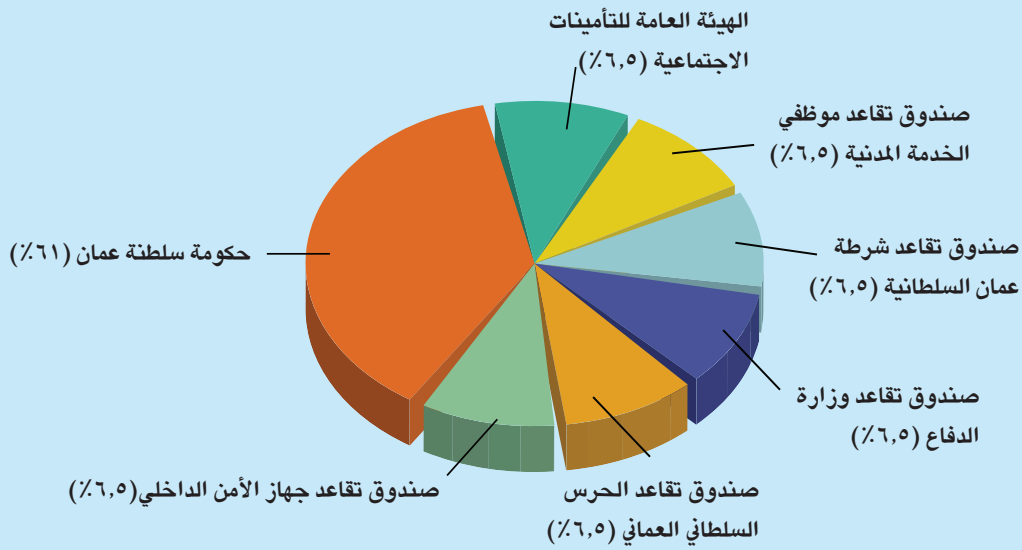
الرؤية الإستراتيجية

ريادة إسكانية متكاملة

الرسالة الإستراتيجية

يسعى البنك ليكون الرائد في حركة الإسكان والتعمير بما يساهم في التنمية الاقتصادية بسلطنة عمان، متميزا في تقديم الخدمات للعملاء وخاصة العمانيين من ذوي الدخل المحدود والمتوسط، محققا لتطلعات المساهمين ومهتما بتنمية رأس المال البشري، وذلك من خلال أعمال مصرفية ذات كفاءة وبيئة عمل جاذبة ومحفزة.

المساهمون



١٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠
القيمة الاسمية المسددة ر.ع	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠
			الإجمالي	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	

فروعنا

اسم الفرع	رقم الهاتف	رقم الفاكس	صندوق البريد	الرمز البريدي
الرئيسي	٢٤٧٠٤٤٤٤	٢٤٧٠٤٠٦٠	٢٥٥٥	١١٢
صلالة	٢٣٢٩٢٣٣٧	٢٣٢٩٥٦٥٢	٩٦٦	٢١١
صحار	٢٦٨٤٦٦٨٠	٢٦٨٤١٣٦٦	٢٥٢	٣١١
صور	٢٥٥٤٠٢٤٢	٢٥٥٤٣٢٢٤	٣٠٠	٤١١
نزوى	٢٥٤١٠٣٧٥	٢٥٤١٠٠٧٥	٧١١	٦١١
خصب	٢٦٧٣٠٤٤٨	٢٦٧٣٠٤٤٩	٢٨	٨١١
البريمي	٢٥٦٥٠٧٠٦	٢٥٦٥٠٧٠٧	٣٧٠	٥١٢
الرستاق	٢٦٨٧٥٧٩٩	٢٦٨٧٨٨٢٠	٢٢٢	٤١٨
ابراء	٢٥٥٧٠٦٣٠	٢٥٥٧٠٨٣٠	٢٦٢	٤١٣

مركز الاتصال رقم : ٢٤٧٩٦٣٦١، ٢٤٧٩٦٣٦٢

البريد الإلكتروني : ohb@ohb.co.om



نضيف الألوان إلى حياتك



بنك الإسكان الصّمانيّ ش.م.ع.م

أعضاء مجلس الإدارة



معالي / درويش بن اسماعيل بن علي البلوشي
رئيس مجلس الإدارة



الشيخ / ناصر بن سليمان بن حميد الحارثي
عضو مجلس الإدارة
رئيس اللجنة المالية وإدارة المخاطر



الفاضل / فيصل بن عبد الله بن شعبان الفارسي
نائب رئيس مجلس الإدارة
رئيس لجنة التدقيق



المهندس / عبد الله بن راشد بن سالم الكيومي
عضو مجلس الإدارة



الفاضل / سعيد بن عبد الله بن سعيد الحسني
عضو مجلس الإدارة



الفاضل / راشد بن محمد بن علي المكنومي
عضو مجلس الإدارة



الفاضل / عدنان بن حيدر بن درويش
أمين سر مجلس الإدارة



الفاضل / سعيد بن جمعة بن حمد المالكي
عضو مجلس الإدارة



تقرير مجلس إدارة البنك لعام 2010م

النشاط الإقراضي

لقد استطاع البنك خلال العام ٢٠١٠م وبفضل الدعم المتواصل الذي تقدمه الحكومة الرشيدة من مواصلة تقديم القروض المدعومة للمواطنين وذلك على النحو التالي

• بلغ عدد القروض الموافق عليها (١٠٤٦) قرصاً بقيمة (٢٨,٩) مليون ريال عماني بزيادة نسبتها (٣١٪) من حيث العدد والقيمة عن العام ٢٠٠٩م.

كان نصيب المواطنين ذوي الدخل المحدود (حتى ٤٠٠) ريال عماني من تلك القروض ما عدده (٨٣٢) قرصاً بقيمة (٢١,٩) مليون ريال عماني أي ما نسبته (٧٩,٥٪) من إجمالي عددها وما نسبته (٧٥,٥٪) من قيمتها وبزيادة نسبتها (٣٩,٣٪) من حيث العدد ونسبة (٤٠,٣٪) من حيث القيمة عن العام ٢٠٠٩م.

• كان نصيب المواطنين ذوي الدخل المتوسط (أكثر من ٤٠٠ حتى ٦٠٠) ريال عماني من تلك القروض ما عدده (٢١٤) قرصاً بقيمة (٦,٩) مليون ريال عماني أي ما نسبته (٢٠,٥٪) من إجمالي عددها وما نسبته (٢٣,٩٪) من قيمتها ، وبزيادة نسبتها (٦,٤٪) من حيث العدد ونسبة (٩,٥٪) من حيث القيمة عن العام ٢٠٠٩م.

حضرته المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

أرحب بكم أجمل ترحيب ، ويسعدني أن أقدم لكم باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال البنك وإنجازاته وبياناته المالية عن السنة المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٠م .

لقد كان عام ٢٠١٠م إيجابياً على كافة المستويات ، حيث تمكن البنك من بلوغ الأهداف التي وضعها في موازنته للعام المذكور وتجاوزها سواء على الصعيد الإقراضي أو على صعيد تعزيز الوضع المالي للبنك ، كما حدثت العديد من المنجزات خلال العام كما هي موضحة في التقرير .

الجدول التالي يوضح القروض الموافق عليها برسم مدعوم حسب فئات الدخل
بين العامين ٢٠١٠ و ٢٠٠٩

القروض الموافق عليها برسم مدعوم خلال عام ٢٠٠٩ م				القروض الموافق عليها برسم مدعوم خلال عام ٢٠١٠ م				فئات الدخل الشهري ر.ع
نسبة	مبالغ (ر.ع)	نسبة	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع)	نسبة	عدد	
٢,٧	٥٩٦,٧٠٠	٤,١	٣٣	٦,٣	١,٨٠٨,٨٠٠	٩,٢	٩٦	حتى ٢٠٠
٦٨,٣	١٥,٠٣١,٢٠٠	٧٠,٧	٥٦٤	٦٩,٨	٢٠,١٧٤,٢٠٠	٧٠,٣	٧٣٦	أكثر من ٢٠٠ وحتى ٤٠٠
٢٩,٠	٦,٣٧٢,١٠٠	٢٥,٢	٢٠١	٢٣,٩	٦,٩١٧,٠٠٠	٢٠,٥	٢١٤	أكثر من ٤٠٠ وحتى ٦٠٠
٪١٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٧٩٨	٪١٠٠	٢٨,٩٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١٠٤٦	المجموع

كما سعى البنك إلى توصيل خدماته لمختلف مناطق السلطنة خاصة المناطق خارج محافظة مسقط ، حيث بلغ عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمناطق خارج محافظة مسقط (٨٧١) قرصاً بقيمة إجماليها (٢٣,٣) مليون ريال عماني أي بنسبة (٨٣,٣٪) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٨٠,٦٪) من قيمتها ، وبزيادة نسبتها (٣٪) من حيث العدد ونسبة (٣,٢٪) من قيمتها عن العام ٢٠٠٩ م .

والجدولين التاليين يوضحان القروض الممنوحة برسم مدعوم موزعة على حسب التقسيم الإداري لمناطق السلطنة والممنوحة من خلال فروع البنك المنتشرة بمختلف محافظات وولايات السلطنة بين العامين ٢٠١٠ م و ٢٠٠٩ م .

أ) حسب التقسيم الإداري لمناطق السلطنة

٢٠٠٩ م			٢٠١٠ م			المحافظة/ المنطقة
نسبة ٪	القيمة	العدد	نسبة ٪	القيمة	العدد	
٢٢,٦	٤,٩٧١,٨٠٠	١٥٧	١٩,٢	٥,٥٣٦,١٠٠	١٧٥	مسقط
٢٨,٩	٦,٣٦٥,٦٠٠	٢٤٤	٢٩,٧	٨,٥٦٨,٨٠٠	٣٢١	الباطنة
٢,٣	٥٠٥,٤٠٠	٢٢	٢,١	٦١٣,٨٠٠	٢٢	مسندم
٥,١	١,١٢٠,٥٠٠	٤٣	٦,٧	١,٩٢٣,٤٠٠	٦٩	الظاهرة
١٦,٨	٣,٧١١,١٠٠	١٣٠	١٩,٨	٥,٧٣٨,٩٠٠	٢٠٣	الداخلية
١٧,٤	٣,٨١٥,٢٠٠	١٥٨	١٧,١	٤,٩٥٢,٦٠٠	٢٠٧	الشرقية
٦,٩	١,٥١٠,٤٠٠	٤٤	٥,٤	١,٥٦٦,٤٠٠	٤٩	ظفار
٪١٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٧٩٨	٪١٠٠	٢٨,٩٠٠,٠٠٠	١٠٤٦	الإجمالي العام

(ب) على حسب فروع البنك

الفروع	القروض المدعومة عليها				القروض الموافق عليها			
	عدد	نسبة %	مبالغ ر.ع	نسبة %	عدد	نسبة %	مبالغ ر.ع	نسبة %
المركز الرئيسي	١٧٥	١٦,٧	٥,٥٣٦,١٠٠	١٩,٢	١٥٧	١٩,٧	٤,٩٧١,٨٠٠	٢٢,٦
صلالة	٤٩	٤,٧	١,٥٦٦,٤٠٠	٥,٤	٤٤	٥,٥	١,٥١٠,٤٠٠	٦,٩
صحار	٨٨	٨,٤	٢,٢٦٥,٦٠٠	٧,٩	٧٩	٩,٩	٢,٠٦٥,٤٠٠	٩,٤
صور	٥٣	٥	١,٤١٧,٦٠٠	٤,٩	٥٥	٦,٩	١,٣٣٧,٨٠٠	٦,١
نزوى	٢٠٣	١٩,٥	٥,٧٣٨,٩٠٠	١٩,٨	١٣٠	١٦,٣	٣,٧١١,١٠٠	١٦,٨
خصب	٢٢	٢,١	٦١٣,٨٠٠	٢,١	٢٢	٢,٧	٥٠٥,٤٠٠	٢,٣
البريمي	٦٩	٦,٦	١,٩٢٣,٤٠٠	٦,٧	٤٣	٥,٤	١,١٢٠,٥٠٠	٥,١
الرستاق	٢٣٣	٢٢,٣	٦,٣٠٣,٢٠٠	٢١,٨	١٦٥	٢٠,٧	٤,٣٠٠,٢٠٠	١٩,٥
إبراء	١٥٤	١٤,٧	٣,٥٣٥,٠٠٠	١٢,٢	١٠٣	١٢,٩	٢,٤٧٧,٤٠٠	١١,٣
المجموع	١٠٤٦	%١٠٠	٢٨,٩٠٠,٠٠٠	%١٠٠	٧٩٨	%١٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

بلغ إجمالي القروض التي قدمها البنك للمواطنين منذ تأسيسه في عام ١٩٧٧م وحتى نهاية العام ٢٠١٠م على مستوى فروع البنك المنتشرة في مختلف محافظات وولايات السلطنة (٣٠٦٥٩) قرصاً بقيمة إجمالية بلغت (٥٣٨,١٧٥,٦٨٧) ريال عماني .

وقد كان للمواطنين من ذوي الدخل المحدود النصيب الأكبر منها ، حيث بلغت جملة القروض الممنوحة لهذه الفئة ما عدده (٢٦٦٥٩) قرصاً بنسبة (٨٧٪) من إجمالي عددها وبقيمة إجمالية بلغت (٤٣٦,٦٢٤,٤٢٩) ريال عماني بنسبة (٨١,٦٪) من إجمالي قيمتها ، وأما عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمناطق خارج محافظة مسقط فقد بلغ (١٦١٠٥) قرصاً بقيمة إجمالية (٢٧٨,٩٦٦,٤٩٦) ريال عماني أي بنسبة (٥٢,٥٪) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٥١,٨٪) من قيمتها حسب ما هو موضح بالجدول التالي

الفرع	القروض المدعومة الموافق عليها منذ تأسيس كل فرع وحتى ٢٠١٠/١٢/٣١م			
	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع)	نسبة
المركز الرئيسي	١٤٥٥٤	٤٧,٥	٢٥٩,٢٠٩,١٩١	٤٨,٢
صلالة	٤١٩٤	١٣,٧	٦٩,٠٦٧,٠٥١	١٢,٨
صحار	٢٦٦٧	٨,٧	٤١,٥٠٥,٢٤٢	٧,٧
صور	١٩٢٩	٦,٣	٣١,٢٤٢,١٩٦	٥,٨
نزوى	٢٦٣٥	٨,٦	٤٨,٢٦٣,٣٥٢	٨,٩
خصب	٥٣٣	١,٧	٨,٨٨٥,٠٠٠	١,٧
البريمي	٧٨٧	٢,٦	١٥,٢٠٧,١٥٥	٢,٨
الرستاق	٢٢٢٣	٧,٢	٤٣,٨٧٥,٩٠٠	٨,٢
إبراء	١١٣٧	٣,٧	٢٠,٩٢٠,٦٠٠	٣,٩
المجموع	٣٠٦٥٩	%١٠٠	٥٣٨,١٧٥,٦٨٧	%١٠٠

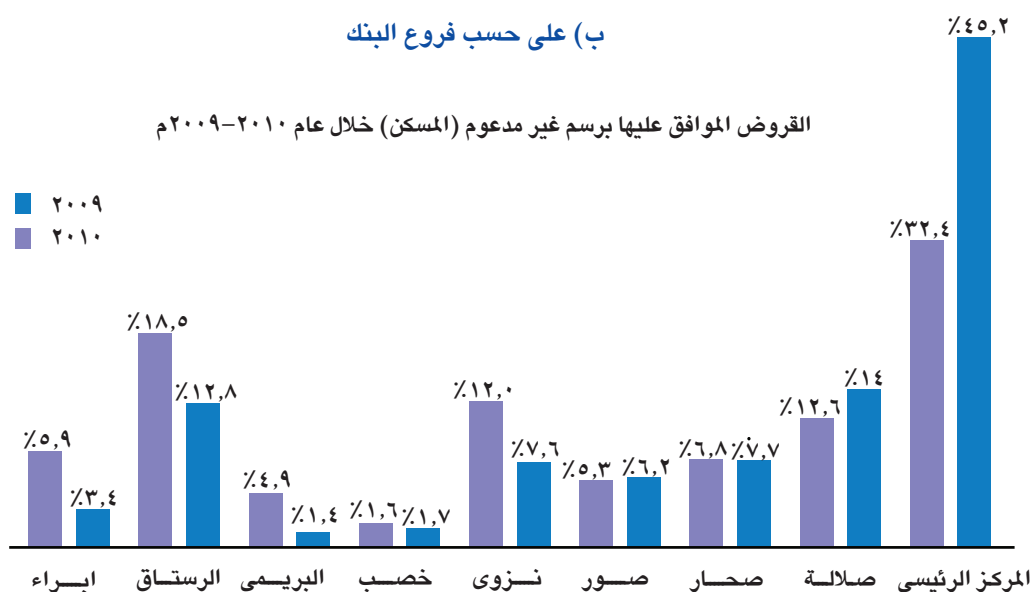
كما استطاع البنك خلال العام ٢٠١٠م منح قروض إسكانية للمواطنين لمن لا تنطبق عليهم شروط القرض المدعوم بقيمة (١٣,١) مليون ريال عماني مقارنة بمبلغ (١٨) مليون ريال عماني في عام ٢٠٠٩م ، حيث بلغ عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمناطق خارج محافظة مسقط (٢٩١) قرصاً بقيمة إجماليها (٨,٩) مليون ريال عماني أي بنسبة (٧٢,٨٪) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٦٧,٩٪) من قيمتها. والجدولين التاليين يوضحان قروض المسكن موزعة على حسب التقسيم الإداري لمناطق السلطنة والممنوحة من خلال فروع البنك المنتشرة بمختلف محافظات وولايات السلطنة بين العامين ٢٠٠٩م و ٢٠١٠م.

أ) حسب التقسيم الإداري لمناطق السلطنة

المحافظة / المنطقة	٢٠١٠م			٢٠٠٩م		
	العدد	القيمة (ر.ع.)	نسبة %	العدد	القيمة (ر.ع.)	نسبة %
مسقط	١٠٩	٤,٢٤٣,٠٠٠	٣٢,٤	١٩٦	٨,١٢٩,٤٠٠	٤٥,٢
الباطنة	١٠٧	٣,٣١٨,٠٠٠	٢٥,٣	١٥٠	٣,٦٧٦,٧٠٠	٢٠,٥
مسندم	٩	٢١٢,٨٠٠	١,٦	١٣	٢٩٩,٩٠٠	١,٧
الظاهرة	١٩	٦٣٧,٨٠٠	٤,٩	١١	٢٤٩,٦٠٠	١,٤
الداخلية	٥٢	١,٥٦٢,٨٠٠	١١,٩	٤٩	١,٣٨٢,٤٠٠	٧,٦
الشرقية	٥٨	١,٤٧٥,٣٠٠	١١,٣	٧٢	١,٧٣٧,١٠٠	٩,٦
ظفار	٤٦	١,٦٥٠,٣٠٠	١٢,٦	٧٤	٢,٥٢٤,٩٠٠	١٤,٠
الإجمالي العام	٤٠٠	١٣,١٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٥٦٥	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

ب) على حسب فروع البنك

القروض الموافق عليها برسم غير مدعوم (المسكن) خلال عام ٢٠١٠-٢٠٠٩م



ويلاحظ من خلال الجدول التالي بأن عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمناطق خارج محافظة مسقط منذ تطبيق هذا النظام من تاريخ ٩٣/١/١م وحتى نهاية عام ٢٠١٠م قد بلغ (٢٥٢٤) قرضاً بقيمة اجمالية (٦٢,٧٣٣,٠٢٥) ريال عماني أي بنسبة (٥٧,٩٪) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٥١,٤٪) من قيمتها .

الفروع	القروض الموافق عليها برسم غير مدعوم منذ تاريخ ٩٣/١/١م وحتى نهاية عام ٢٠١٠م			
	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع)	نسبة
المركز الرئيسي	١٨٣٨	٤٢,١	٥٩,٣٤٥,٧١٠	٤٨,٧
صاللة	٥٢٠	١١,٩	١٥,٦٨٦,١٠٠	١٢,٨
صحار	٣٧٢	٨,٥	٨,٨٢٦,٩٠٠	٧,٢
صور	٢٧٨	٦,٤	٦,٨٨٢,١٠٠	٥,٦
نزوى	٢٩٧	٦,٨	٧,٣٠٣,٢٠٠	٦,٠
خصب	٧٨	١,٨	١,٥٤٣,٨٠٠	١,٣
البريمي	١٣٧	٣,١	٣,٣٧٧,٣٢٥	٢,٨
الرسّاق	٥٩٩	١٣,٧	١٤,٤١٤,٤٠٠	١١,٨
ابراء	٢٤٣	٥,٧	٤,٦٩٩,٢٠٠	٣,٨
المجموع	٤٣٦٢	١٠٠٪	١٢٢,٠٧٨,٧٣٥	١٠٠٪

النتائج المالية

وأما على صعيد النتائج المالية ومن خلال استعراض أرقام الميزانية العمومية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٠/١٢/٣١م يتضح بأن البنك حقق نتائج إيجابية بتسجيل نسب نمو جيدة في معظم المؤشرات المالية حيث ارتفعت إجمالي موجودات البنك في نهاية العام ٢٠١٠م لتصل إلى (٢٠٣,٤٠٥) مليون ريال عماني بالمقارنة مع مبلغ (١٩٤,٤١٦) مليون ريال عماني في نهاية العام ٢٠٠٩م أي بنسبة تصل إلى (٤,٦٪) .

هذا وقد ارتكز النمو في الموجودات بشكل أساسي على ارتفاع محفظة القروض الإسكانية ، حيث ارتفعت إجمالي محفظة القروض في ٢٠١٠/١٢/٣١م لتصل إلى (٢٠٠,٣٠٠) مليون ريال عماني بالمقارنة مع (١٧٧,٥٤٤) مليون ريال عماني في نهاية العام السابق أي بنسبة نمو تصل إلى (١٢,٨٪) .

ونتيجة لنمو محفظة القروض ارتفعت إجمالي إيرادات الخدمات المصرفية لتصل إلى (١٦٨٣) مليون ريال عماني مقابل مبلغ (١٥,١٦١) مليون ريال عماني عن نفس الفترة من العام الماضي وبالتالي حقق البنك أرباحاً صافية بلغت (٩,٠٣٨) مليون ريال عماني أي بزيادة نسبية تصل إلى (٢٪) عن أرباح عام ٢٠٠٩م والبالغة (٨,٨٥٣) مليون ريال عماني ليبلغ العائد الأساسي للسهم الواحد (٠,٣٠١) ريال عماني مقابل (٠,٢٩٥) ريال عماني في نهاية العام ٢٠٠٩م .

كما ارتفعت إجمالي حقوق المساهمين لتصل (١١٠,٢٦١) مليون ريال عماني بالمقارنة مع مبلغ (١٠٣,٣٣٧) مليون ريال عماني وبنسبة تصل إلى (٦,٧٪) ، وترجع هذه الزيادة إلى ارتفاع الاحتياطيّات والأرباح المحتجزة وأيضاً استمر البنك في الحفاظ على نسب عوائد ربحية جيدة خلال العام ٢٠١٠م ، حيث بلغت نسبة العائد على متوسط حقوق المساهمين (٨,٩١٪) ، كما بلغت نسبة العائد على متوسط الموجودات (٤,٨٤٪) في نهاية عام ٢٠١٠م

الجدول التالي يوضح وضع أهم المؤشرات المالية خلال الأعوام الخمسة الماضية

من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠١٠م
(المبالغ بالآلاف الريالات العمانية)

البيان	٢٠٠٦م	٢٠٠٧م	٢٠٠٨م	٢٠٠٩م	٢٠١٠م
صافي الأرباح	٨,٠٠٧	٨,٥٨٥	٨,٤٣٤	٨,٨٥٣	٩,٠٣٨
إجمالي الموجودات	١٦٠,٥٤٥	١٧٦,٥٤٢	١٨٠,٢٨١	١٩٤,٤١٦	٢٠٣,٤٠٥
إجمالي صافي القروض	١٥٧,٣٥٢	١٤٦,١٧٩	١٥٦,٣٤٠	١٧٧,٥٤٤	٢٠٠,٣٠٠
إجمالي ودائع العملاء	٦,٧٥٨	٧,٦١٨	٥,٦٤٨	١٢,٣٦٤	١٤,٠٨٦
إجمالي حقوق المساهمين	٨٤,٠٦٥	٩٠,٨٥٠	٩٦,٨٨٤	١٠٣,٣٣٧	١١٠,٢٦١

ومع التركيز على تنمية أصول البنك مع المحافظة على جودة ومثانة الأصول تواصل إدارة البنك العمل بالإستراتيجية التي يخططها مجلس الإدارة لتحقيق عوائد مجزية للمساهمين ويقترح مجلس الإدارة توزيع صافي الأرباح لعام ٢٠١٠م على المساهمين على النحو التالي (المبالغ بالآلاف الريالات العمانية)

صافي أرباح السنة لعام ٢٠١٠م

إجمالي صافي أرباح السنة	٩,٠٣٨
توزيعات صافي الأرباح :	
تحويل مبلغ إلى الاحتياطي القانوني (بواقع ١٠٪ من صافي الأرباح)	٩٠٤
توزيع أرباح نقدية على المساهمين (بواقع ٨٪ من رأس المال المدفوع)	٢,٤٠٠
تحويل مبلغ إلى الاحتياطي الخاص	٢,٨٦٧
تحويل مبلغ للأرباح المحتجزة	٢,٨٦٧
إجمالي صافي أرباح السنة	٩,٠٣٨

مع الإنجازات التي تحققت خلال الأعوام المنصرمة على مختلف مجريات العمل بالبنك من حيث ارتفاع محفظة القروض إلى ما يزيد عن (٢٠٠) مليون ريال وحقوق المساهمين إلى ما يزيد عن (١١٠) مليون ريال ، وبلغ جملة المستفيدين من قروض البنك (٣٠٦٥٩) أسرة عمانية بما إجماليه (٥٣٨) مليون ريال مع التجديد والتحديث الذي طرأ على جميع آليات وأنظمة العمل ، فإن إدارة البنك تتطلع إلى تحقيق المزيد من الإنجازات في مختلف مجالات عمليات البنك من خلال وضع الخطة المالية والاستراتيجية لفترة العشرة الأعوام القادمة اعتباراً من عام ٢٠١١م ، وبما ينسجم مع الخطط الإنمائية للحكومة وتحقيق رسالة البنك السامية في توفير المساكن الملائمة للأسر العمانية التي بحاجة للسكن .

وعلى صعيد التأهيل والتدريب ، فإن البنك قام بتنظيم عدد (١٨٥) دوره في شتى المجالات خلال العام داخل وخارج السلطنة وبلغ عدد المشاركين فيها (٥١١) مشارك . الأمر الذي سيعزز قدرات الموظفين بما يمكنهم من أداء الواجبات والمسؤوليات المناطة بهم على الوجه المطلوب كما بلغت نسبة العمانيين (٩٤,٦٪) من إجمالي عدد العاملين .

صدر المرسوم السلطاني السامي بتمديد مدة البنك

إيماناً من الحكومة الرشيدة لحضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم (حفظه الله ورعاه) بالدور الحيوي للإسكان في بناء النهضة باعتباره من الدعامات التنموية الهامة ، فقد صدر المرسوم السلطاني السامي رقم (٢٠١٠/٣٦) بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٤م بتمديد مدة البنك لمدة عشرين عاماً قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة بقرار يصدر من الجمعية العامة للبنك ، وذلك لكي يستمر في ممارسة دوره في دعم حركة الإسكان والتعمير بما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية بالسلطنة ، وبموجب هذا المرسوم فإن الحكومة الرشيدة مستمرة في تحملها لدعم رسوم الخدمات المصرفية والإدارية عن المواطنين أصحاب الدخل المحدود والمتوسط باعتبارهم الفئة التي تستحق أكبر قدر من الرعاية والاهتمام .

وقد حددت الأغراض الأساسية للبنك في المرسوم بالآتي

- أ) تقديم القروض والتسهيلات المصرفية للأفراد في سلطنة عمان لإقامة المساكن الخاصة أو شرائها أو إستكمالها أو التوسع فيها أو صيانتها أو شراء الأراضي بغرض بناء المساكن الخاصة عليها وذلك على النحو الذي يحدد النظام الأساسي للبنك .
- ب) القيام بمشروعات الإسكان لذوي الدخل المحدود والمتوسط أو تمويلها وفق الضوابط التي يحددها النظام الأساسي للبنك .
- ج) القيام بالمشروعات العقارية الخاصة بإنشاء المباني السكنية في السلطنة أو تمويلها وفقاً للشروط التي تحددها الجمعية العامة للبنك بعد موافقة وزارة المالية
- د) تشجيع الإيداع وقبول الودائع لأجل وودائع التوفير .
- هـ) ممارسة الأعمال المصرفية اللازمة لتحقيق الأغراض المشار إليها ، وللمنك مباشرة أية أنشطة تكون لازمة لتحقيق أغراضه الأساسية أو مرتبطة بها أو مكملة لها ، ويجوز له - في سبيل القيام بالمشروعات المشار إليها في البند (ب) - ، بتملك الأراضي لإقامة المساكن عليها بقصد تملكها وفقاً لنظام تملك الشقق والطبقات المشار إليه أو غيره من النظم المعمول بها .

الخطة المالية والخطة الإستراتيجية للبنك للسنوات ٢٠١٠ - ٢٠٢٠م

لقد قام البنك خلال شهر أكتوبر بالتوقيع على اتفاقية مع أحد الشركات الاستشارية لإعداد خطة مالية وخطة إستراتيجية للبنك عن السنوات ٢٠١٠ - ٢٠٢٠م . وقد أتى توقيع هذه الاتفاقية لتحقيق الأهداف التي وردت بالمرسوم السلطاني السامي رقم (٢٠١٠/٣٦)م بتمديد مدة البنك ولكي يقوم البنك بأداء الدور المناط به على أسس راسخة الأمر الذي سينعكس إيجاباً على كافة المستفيدين من خدماته والمتعاملين معه .

خطة الاستعادة من الكوارث

في إطار سعي البنك إلى ضمان استمرارية العمل في حالة تعطل أجهزة الاتصال أو توقف العمل أو حصول أضرار في البنية المادية لموجودات البنك فإنه قام

بتوقيع اتفاقية مع مكتب استشاري لإنجاز خطة استمرارية العمل وخطة الاستعادة من الكوارث وخطة إدارة الأزمات ، وقد تم الانتهاء من هذه الخطط خلال العام ، الأمر الذي يعزز قدرات البنك الذاتية لإدارة الأزمات حال تعرضه لأي ظرف طارئ .

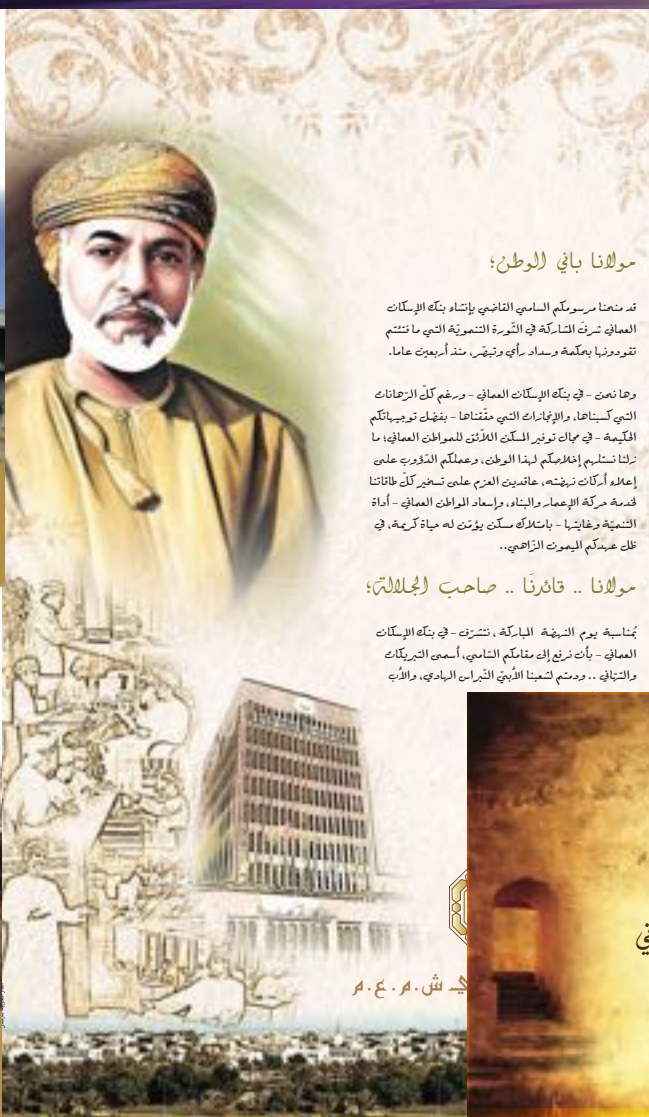
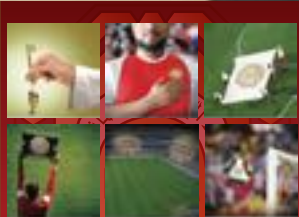
وختاماً يتقدم مجلس إدارة البنك بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى المقام السامي لمولانا حضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم (حفظه الله ورعاه) على توجيهاته السامية ورعايته الكريمة للبنك ، والشكر موصول إلى الحكومة الرشيدة على الدعم المتواصل الذي تقدمه للبنك لتمكينه من الاستمرار في تقديم خدماته للمواطنين بكل سهولة ويسر .

كما يتقدم المجلس بخالص الشكر إلى كل من وزارة المالية والبنك المركزي العماني وإلى جميع الوزارات والمؤسسات والهيئات الحكومية والأهلية على تعاونهم المخلص والصديق مع البنك من أجل إنجاز مهامه وواجباته ، وكذلك الشكر والتقدير لموظفي البنك على تفانيهم وإخلاصهم وجهودهم التي بذلوها لأجل خدمة هذه المؤسسة والنهوض بها .

وفقنا الله وإياكم لمزيد من العطاء لخدمة عُماننا الحبيبة تحت ظل القيادة الحكيمة لمولانا حضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم - حفظه الله ورعاه - داعين الله سبحانه وتعالى أن يمن على جلالته بموفق في الصحة والعافية والعمر المديد وعلى الشعب العماني بالخير والرخاء .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

درويش بن إسماعيل بن علي البلوشي
رئيس مجلس إدارة البنك



بنك الإسكات العماني
حكاية بنك ..
رفاهية شعب

ريادة إقليمية متكاملة



كلمة المدير العام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

المرسومة مع الحرص كل الحرص على توفير المسكن الصحي الملائم لكافة المواطنين في كافة أرجاء السلطنة .

وفي الختام ... يسعدني أن أسجل كلمة شكر وتقدير إلى الحكومة الرشيدة على الدعم المتواصل الذي تقدمه للبنك لتمكينه من الاستمرار في تقديم خدماته للمواطنين ، وأيضاً كل الشكر إلى معالي / رئيس مجلس الإدارة الموقر ولكافة أعضاء مجلس الإدارة على توجيهاتهم ومتابعاتهم المستمرة لأداء البنك من أجل تحقيق الأهداف التي أنشئ من أجلها وإلى عملائنا الكرام على ثقتهم بنا ، كما أقدم الشكر إلى جميع العاملين في هذه المؤسسة بمختلف مستوياتهم ومواقعهم على جهودهم وإخلاصهم ودورهم في نجاحها وإزدهارها .

نسأل الله التوفيق والسداد للجميع .

عدنان بن حيدر بن درويش

المدير العام

أمين سر مجلس الإدارة

شهد بنك الإسكان العماني خلال الفترة المنصرمة العديد من التطورات والإنجازات التي جاءت تجسيدا للفكر المستنير لقائد البلاد المفدى حضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم (حفظه الله ورعاه) ودعم الحكومة الرشيدة وتبني مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية سياسة حكيمة تقوم على تحقيق الهدف الأساسي من إنشاء البنك والمتمثل في تقديم القروض الميسرة للمواطنين بالإضافة على تعزيز المركز المالي للبنك .

أكدت نتائج البنك لعام ٢٠١٠م قدرة الإدارة على صياغة خطط العمل وعلى حسن تنفيذها وتحقيق أهدافها الموضوعية ، حيث ارتفعت المحفظة الإقراضية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١م ووصلت إلى (٢٠٠,٣٠٠) مليون ريال عماني وبنسبة نمو (١٢ر٨٪) عما كان عليه الوضع في نهاية عام ٢٠٠٩م وبذلك تمكن البنك من تحقيق نمو مضطرد في حجم عملياته من خلال التركيز على نشاطه الأساسي ، وبموازاة هذا النمو واصل البنك السيطرة على محفظة القروض غير المدعومة ويأتي هذا كمحصلة للجهود المبذولة في هذا المضمار والارتقاء بمستوى الخدمات المصرفية المقدمة وإنعكاسها الإيجابي على إدارة الأعمال وتقديم الخدمات .

هذا ، وقد تمكن البنك بفضل سياسته الحصيفة التي ينتهجها من الارتقاء بأدائه وسائر عملياته حيث تمكن من بلوغ النمو المستهدف وواصل منح القروض بوتيرة أعلى مما كان عليه الوضع في العام الماضي .

ومن هذا المنطلق ، فإن إدارتنا التنفيذية ووفق السياسات المدروسة لمجلس الإدارة ستواصل الجهد لتنمية أعمال ونشاطات البنك وفق الأهداف

بنك الإسكان العماني (ش م ع م) دائرة إدارة المخاطر

الإفصاح القانوني بموجب بازل II – الدفعة III

المستوى (٢) :

رأس المال الإضافي ، ويشمل :المخصص العام لخسائر القروض (بما لا يزيد عن (١,٢٥) من الأصول المرجحة بالمخاطر) .

المستوى (٣) :

قرض مساند قصير الأجل لمواجهة مخاطر السوق :لا يوجد لدى البنك حالياً المستوى (٣) من رأس المال .

وفيما يلي عناصر هيكل رأس المال بالبنك بتاريخ الإفصاح :

ريال عماني (بالآلاف)	تركيبة رأس المال التنظيمي بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١م
٣٠,٠٠٠	المستوى (١) رأس المال الأساسي :- رأس المال المدفوع
١٢,٨٣٤	الإحتياطي القانوني
٤٢,٣٠٩	الإحتياطي الخاص
٢٢,٢٤٣	الأرباح المحتجزة
١٠٧,٣٨٦	مجموع المستوى (١)
١,٨٦٠	المستوى (٢) رأس المال الإضافي :- المخصص العام لخسائر القروض
١,٨٦٠	مجموع المستوى (٢)
١٠٩,٢٤٦	إجمالي رأس المال المؤهل

٥ - كفاية رأس المال :-

يتم إحتساب كفاية رأس المال بالبنك وفقاً لإرشادات (بازل II) وتوجيهات البنك المركزي العماني وباستخدام المنهج المعياري لإحتساب مخاطر الإئتمان ، والسوق إن وجدت مع تطبيق المنهج البسيط لإدراج الضمانات ، ويتبع منهج المؤشر الأساسي لإحتساب المخاطر التشغيلية ، كما يؤخذ تصنيف مؤسسة موديز لإحتساب مخاطر المطالبات لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى .
لدى البنك سياسة الإحتفاظ بقاعدة رأسمالية كافية وقوية تتناسب مع طبيعة نشاطه المتخصص في الإقراض طويل الأجل لمواجهة مخاطر خسائر أو صعوبات غير متوقعة ، وعلى الرغم من قوة القاعدة الرأسمالية للبنك والتي تمكنه من مواجهة شتى الظروف والتقلبات ، إلا أن مجلس الإدارة من أجل مزيد من التحفظ والحذر لمواجهة المستجدات قرر زيادة معدل كفاية رأس المال بمعدل (٢٪) زيادة عن المستوى التنظيمي المستهدف والمحدد من البنك المركزي العماني بنسبة (١٠٪) ليصبح معدل كفاية رأس المال الرسمي لدى البنك (١٢٪) ، وكما هو واضح من البيانات التالية ، فقد بلغ معدل كفاية رأس المال الفعلي في نهاية العام (٧٣,٤٣ ٪) .

١ - إدارة المخاطر :-

يؤدي مجلس الإدارة دوراً هاماً في الإشراف العام على عمليات إدارة المخاطر للتأكد أن عمل إدارة المخاطر يطبق بشكل صحيح ، وأن البنك يعمل ضمن الحدود المقررة .

ويتولى المجلس إقرار سياسات إدارة المخاطر ووضع الحدود المقبولة للمخاطر ، بالإضافة الى اعتماد عملية تقييم كفاية رأس المال .

وقد شكل المجلس لجنة (المالية وإدارة المخاطر) لمساعدة المجلس في إقتراح سياسات إدارة المخاطر وتطويرها وإقتراح المستويات المقبولة للمخاطر ووضع أساليب تحديد وقياس ومراقبة المخاطر ، ومراقبة مدى إلتزام وحدات البنك بمقاييس وحدود المخاطر ، بالإضافة الى مراجعة كفاءة وفاعلية دائرة إدارة المخاطر من خلال إشراف اللجنة على عمليات الدائرة .

٢ - سياسة الإفصاح :-

لدى البنك سياسة رسمية مشتقة من بازل II- متطلبات الإفصاح وفق الدفعة III - والتي أقرها مجلس الإدارة تمشياً مع متطلبات البنك المركزي العماني .

٣ - مجال التطبيق :-

يعمل البنك من خلال شبكة فروعه في سلطنة عمان والبيانات المقدمة فيما بعد حول هيكل رأس المال مجمعة لعمليات جميع فروع البنك ، وليس لدى البنك أي شركات تابعة ولا يشكل جزء من أي مجموعة .

٤ - هيكل رأس المال :-

ينقسم رأس المال التنظيمي للبنك الى (٣) مستويات :-

المستوى (١) : رأس المال الأساسي ، ويشمل :-

رأس المال المدفوع ، الإحتياطي القانوني ، الإحتياطي الخاص ، الأرباح المحتجزة ولا توجد أدوات رأسمالية مبتكرة في رأس المال ، ويتمثل رأس المال المصرح به والمدفوع بالكامل بـ (٣٠) مليون سهم قيمة كل منها ريال عماني واحد ، ويقوم البنك بإقتطاع (١٠٪) من أرباحه السنوية الى حساب الإحتياطي القانوني ، ويجوز وقف الإقتطاع إذا بلغ رصيد هذا الحساب نصف رأس المال المدفوع ، وهذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع ، وبعد أن يتم التحويل الى الإحتياطي القانوني يتم تحويل مبلغ يحده مجلس الإدارة الى الإحتياطي الخاص ويجوز وقفه إذا بلغ (٢٥٪) من رأس المال المدفوع ، ويمكن إستخدام هذا الإحتياطي لتغطية الديون المعدومة ويهدف تكوين الأرباح المحتجزة الى تعزيز المركز المالي للبنك ومواجهة أي ظروف طارئة غير متوقعة .

ويتمثل الاحتساب الكمي لمعدل كفاية رأس المال للبنك في البنود التالية :-

التفاصيل	أرصدة إجمالية (القيمة الدفترية)	صافي الأرصدة (القيمة الدفترية) *	الأصول المرجحة بالمخاطر
بنود مدرجه داخل الميزانية		٢٠٦,٠٩٢	١١٨,٢١٩
بنود مدرجه خارج الميزانية		١٩,٧٦٤	٣,٩٥٣
رأس المال - المستوى الأول		١٠٧,٣٨٦	١٠٧,٣٨٦
رأس المال - المستوى الثاني		١,٨٦٠	١,٨٦٠
رأس المال - المستوى الثالث		-	-
مجموع رأس المال المؤهل		١٠٩,٢٤٦	١٠٩,٢٤٦
متطلبات رأس المال لمخاطر الائتمان			١٢,٢١٧
متطلبات رأس المال لمخاطر السوق			-
متطلبات رأس المال للمخاطر التشغيلية			٢,٦٥٩
إجمالي رأس المال المخاطر			١٤٨,٧٦٥
معدل كفاية رأس المال - المستوى الأول			٪٧٢,١
معدل كفاية رأس المال - الإجمالي			٪٧٣,٤٣

* الصافي بعد خصم المخصصات والفوائد المحفوظة والضمانات المؤهلة .

٦ - المخاطر والإحتياطيات المتخذة أو (التحوطات) :-

أ: مخاطر الائتمان :-

من مجلس الإدارة ، وذلك بهدف تقليل الخسائر المحتملة وإبقاء التعرض لمخاطر الائتمان ضمن حدود متدنية ومعدلات مقبولة .

يتبع البنك المنهج المعياري لإحتساب الأصول الائتمانية المرجحة بالمخاطر بمعدل (٣٥٪) للقروض الإسكانية المدعومة من قبل حكومة سلطنة عمان وبمعدل (١٠٠٪) للآخرى ، كما يقوم البنك بتحديد مقدار الخسائر المحتملة بالائتمان بإتباع التصنيف المقرر للائتمان بموجب تعميم البنك المركزي العماني (BM٩٧٧) المؤرخ في ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٤م ، مع الأخذ في الإعتبار القيمة السوقية للضمانات العقارية بنسبة (٥٠٪) .

تنتج مخاطر الائتمان من كافة المنتجات والخدمات عندما تفشل الأطراف المقابلة للبنك من الوفاء بالتزامات الدفع وفقاً لأحكام وشروط العقد ، وعلى الرغم أن الائتمان الممنوح من البنك يتمثل في القروض الإسكانية للمواطنين ويتوفر لها ضمانات عقارية ومنحصرة جغرافياً داخل سلطنة عمان ، إلا أن المخاطر قد تنشأ في بعض الأحيان من خلال عدم تغطية قيمة هذه الضمانات لكامل الإلتزامات المستحقة على العميل ، وتتم الموافقات على منح الائتمان من قبل الإدارة التنفيذية ضمن سقف محددة ومعايير وممارسات حذرة وصلاحيات معتمدة

ويعتبار أن الائتمان الممنوح من البنك منحصراً في نوع واحد وداخل

منطقة جغرافية واحدة ، فإن الإفصاح الكمي ينحصر في الآتي :-

نوع الائتمان	متوسط الفترة الحالية	الوضع كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ م.
قروض شخصية للموظفين	١٢٨ -	١٦٧
قروض إسكانية للمواطنين مدعومة من حكومة سلطنة عمان	٣٢٠٤	١٣٢,٩٢٥
قروض إسكانية أخرى للمواطنين (غير مدعومة)	٢١٧٠	٦٧,٣٧٥
المجموع	٥٣٧٤	٢٠٠,٣٠٠

حركة إجمالي القروض :-

رقم	تفاصيل	قروض منتظمة		ألف ريال عماني		
		معياري	مؤشر خاص	دون المعيار	مشكوك فيه	خسارة
١	الرصيد الإفتتاحي	١٩٥,٨٠٥	١٠٣	١,٢١٠	٤٠٨	١,٠٧٢
٢	اندماج / تغيير	(٣٢٧)	١٤٤	(٩٠٦)	١٢٢	٩٦٧
٣	قروض جديدة	٩,٠١٤	-	٣	١	١٣
٤	تحصيل القروض	(٣,٢٩٨)	(٥٤)	(١٢)	(١٦)	(٥٧)
٥	قروض مشطوبة	-	-	-	-	-
٦	الرصيد الختامي	٢٠١,١٩٤	١٩٣	٢٩٥	٥١٥	١,٩٩٥
٧	مخصص محتجز	٢,٦٨٣	٣	٧٣	٢١٠	٦٦٥
٨	فوائد محتجزة	-	١	٤	١١	٣٧٨
						٣٩٤

ب : مخاطر السوق :-

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في قيمة الأوراق المالية أو المعاملات نظراً للتحركات في عوامل السوق . بنود ميزانية البنك لا تتضمن حالياً أية أصول أو التزامات معرضة للتغيير بأسعار الصرف ، حيث يتم إتباع سياسة حصر جميع التعاملات بالريال العماني أو الدولار الأمريكي ذو السعر الثابت مقابل الريال العماني ، أما بالنسبة لمخاطر أسعار الفائدة فأنها قد تنشأ بشكل مباشر في حالة زيادة أسعار الفائدة على الودائع قصيرة الأجل أو القروض المتوسطة الأجل ، بينما أسعار الفائدة على الإقراض للعملاء ثابتة ، ويحاول البنك إتباع سياسة التمويل عن طريق القروض طويلة الأجل لتجنب هذه المخاطر أو القروض الحكومية بسعر فائدة ثابت ، وتتضمن الحسابات الختامية للبنك توزيعاً للأصول والخصوم على عدد من النطاقات الزمنية المحددة مسبقاً لبيان فجوة الحساسية تجاه أسعار الفائدة

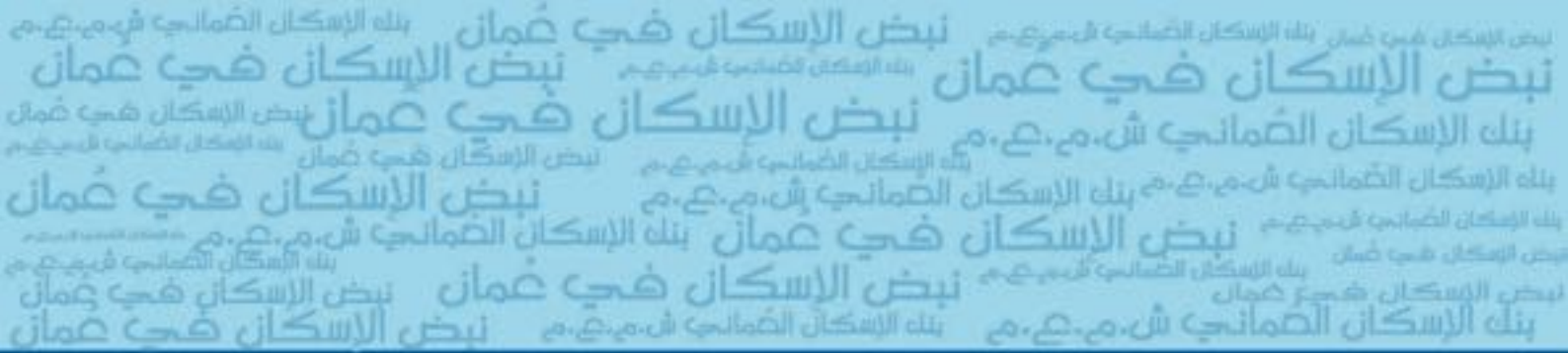
ج : مخاطر السيولة :-

تتمثل مخاطر السيولة بمخاطر عدم توفر المال الكافي في البنك لمقابلة إلتزاماته عند إستحقاقها وتنجم مخاطر السيولة عامة من عدم توافق التوقيت الزمني للتدفقات الداخلة والخارجة للأموال ، ويتبع البنك سياسة حذرة في إدارة السيولة عن طريق الإحتفاظ بترتيبات لتوفير سيولة نقدية جاهزة لمقابلة إلتزاماته القصيرة الأجل. وتتم إدارة السيولة بتقليص الفجوة بين إستحقاقات الأصول والخصوم ما أمكن وبالإقتراض متوسط وطويل الأجل كلما لزم الأمر لضمان توفر سيولة كافية على الدوام للوفاء بإلتزامات البنك بموعد إستحقاقها ، وتتضمن الحسابات الختامية للبنك تحليلاً لإستحقاقات الأصول والخصوم على عدد من النطاقات الزمنية المحددة مسبقاً لبيان فجوة السيولة .

د : مخاطر التشغيل :-

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية ، الموظفين ، والأنظمة أو بسبب عوامل خارجية ، وغيرها من تلك التي تنشأ من المتطلبات القانونية والتنظيمية ويتبع البنك أسلوب المؤشر الأساسي لقياسها والذي يقضي بأخذ (١٥٪) من متوسط الدخل عن فترة الثلاث سنوات الأخيرة لتحديد رأسمال المخاطر عن العمليات التشغيلية .





بنك الإسكان الضماني ش.م.ع.م القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

صفحة

المحتويات

٢٤	تقرير مراقبي الحسابات
٢٥	الميزانية العمومية
٢٦	قائمة الدخل الشامل
٢٧	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٢٨	قائمة التدفقات النقدية
٥٥-٢٩	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى مساهمي بنك الإسكان العماني (ش.م.ع.م)

تقرير حول القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لبنك الإسكان العماني (ش.م.ع.م) والتي تتمثل بالميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية وإيضاحات مفسرة أخرى .

مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة عن القوائم المالية :-

أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بوضوح وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وقانون الشركات التجارية لعام ١٩٧٤م وتعديلاته وعن أنظمة رقابة داخلية كما تراها الإدارة لازمة للتمكن من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء بسبب الغش أو الخطأ .

مسؤولية مراقب الحسابات :-

تتمثل مسؤوليتنا في التعبير عن الرأي المهني بشأن تلك القوائم المالية إستناداً إلى المراجعة التي نجريها ، وقد أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة ، وتتطلب تلك المعايير أن نلتزم بالمتطلبات الأخلاقية وأن نخطط ونجري المراجعة من أجل الحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كنت القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية .

وتتضمن المراجعة تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة للمبالغ والإفصاحات المدرجة بالقوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات المختارة على تقدير مراقب الحسابات بما في ذلك تقييمه لمخاطر سوء الإدراج الجوهري للقوائم المالية سواء بسبب الغش أو الخطأ ، وعند إجراء تقييم لتلك المخاطر يأخذ مراقب الحسابات بالاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية ذات العلاقة بإعداد البنك القوائم المالية وعرضها بوضوح من أجل تصميم إجراءات المراجعة الملائمة لتلك الظروف ولكن ليس لغرض التعبير عن رأي بشأن كفاءة أنظمة الرقابة الخاصة بالبنك ، وتتضمن عملية المراجعة أيضاً تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عرض القوائم المالية بصورة عامة .

ونرى أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأي المراجعة الخاص بنا .

الرأي :-

في رأينا فإن القوائم المالية المرفقة تعبر بوضوح من كافة جوانبها الجوهرية عن المركز المالي للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م وعن أدائه المالية وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات قانون الشركات التجارية لعام ١٩٧٤م وتعديلاته .



برايس وتر هاوس كوبرز آل أل بي

٩ مارس ٢٠١١

مسقط، سلطنة عمان

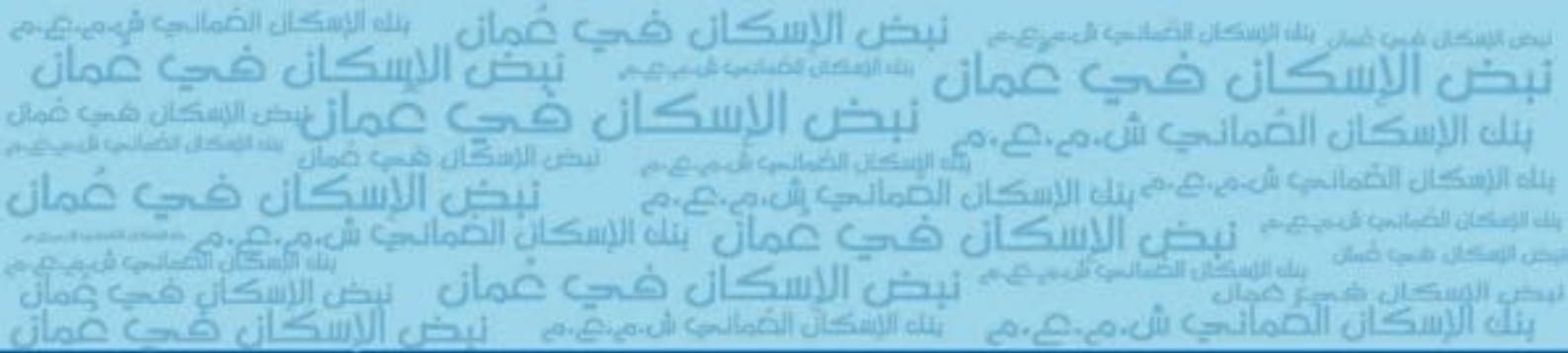
بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	إيضاح	
١٥,١٦١	١٦,٦٨٣	١٧	صافي إيرادات الفوائد
(٢,٥٠٩)	(٢,٥١٠)	١٨	إيرادات الفوائد
١٢,٦٥٢	١٤,١٧٣		مصروف الفائدة
١,٠٤١	١,٠٢٠	١٩	إيرادات تشغيلية أخرى
٢٤٥	١٥٥	٥	إيرادات أخرى
١,٢٨٦	١,١٧٥		استرداد مخصص إنخفاض قيمة القروض - محدد
(٤,٤٦٨)	(٤,٦٩٨)	٢٠	مصروفات تشغيلية
(١٧٤)	(١٥٧)	٦	مصروفات عمومية وإدارية
(٤,٦٤٢)	(٤,٨٥٥)		استهلاك ممتلكات ومعدات
٩,٢٩٦	١٠,٤٩٣		صافي ربح التشغيل قبل الخصصات والمشتريات
(٢١٩)	(٥٢٧)	٥	مخصص انخفاض قيمة قروض - محدد
(٢١٣)	(٩٠٧)	٥	مخصص انخفاض قيمة قروض - عام
(١١)	(٢١)		ديون رديئة مشطوبة مباشرة
٨,٨٥٣	٩,٠٣٨		ربح العام
			دخل شامل آخر
=	١٢٥	١٥	ربح إعادة التقييم خلال العام
٨,٨٥٣	٩,١٦٣		إجمالي الدخل الشامل للعام
٠,٢٩٥	٠,٣٠١	٢١	ربحية السهم الواحد (الأساسية والمعدلة)

الإيضاحات المدرجة بالصفحات من ٢٩ إلى ٥٥ تكون جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تقرير مراقبي الحسابات - صفحة رقم ١.



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

قائمة التغيرات في حقوق الساهدين
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م

	الإجمالي	أرباح محتجزة	إعادة تقييم احتياطي	منحة رأسمالية	خاص احتياطي	إحتياطي قانوني	رأس المال
	ريال عماني بالآلاف	ريال عماني بالآلاف	ريال عماني بالآلاف	ريال عماني بالآلاف	ريال عماني بالآلاف	ريال عماني بالآلاف	ريال عماني بالآلاف
١ يناير ٢٠٠٩ في الدخل الشامل:	٩٦,٨٨٤	١٨,٩٩٢	=	١,٨٩	٢٦,٦٥٨	١١,٠٤٥	٢٠,٠٠٠
ربح العام	٨,٨٥٢	٨,٨٥٢	=	=	=	=	=
إجمالي الدخل الشامل للعام	٨,٨٥٢	٨,٨٥٢	=	=	=	=	=
التعاملات مع المالكين:							
توزيعات نقدية مدفوعة عن عام ٢٠٠٨	(٢,٤٠٠)	(٢,٤٠٠)	-	-	-	-	-
محول إلى الإحتياطي القانوني	-	(٨٨٥)	-	-	٢,٧٨٤	٨٨٥	-
محول إلى الإحتياطي الخاص	(٢,٤٠٠)	(٢,٧٨٤)	=	=	٢,٧٨٤	=	=
إجمالي التعاملات مع المالكين	(٢,٤٠٠)	(٣,١٨٩)	=	=	٢٩,٤٤٢	١١,٩٣٠	=
في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	١٠٢,٣٣٧	٢٦,٧٧٣	=	١,٨٩	٢٩,٤٤٢	١١,٩٣٠	٢٠,٠٠٠
١ يناير ٢٠١٠ في الدخل الشامل:	١٠٢,٣٣٧	٢٦,٧٧٣	=	١,٨٩	٢٩,٤٤٢	١١,٩٣٠	٢٠,٠٠٠
ربح العام	٢٨,٠٩	٩,٠٣٨	-	-	-	-	-
دخل شامل آخر:							
ربح إعادة التقييم (إيضاح ١٥)	١٢٥	=	١٢٥	=	=	=	=
إجمالي الدخل الشامل للعام	٩,١٦٣	٩,٠٣٨	١٢٥	=	=	=	=
التعاملات مع المالكين:							
توزيعات نقدية مدفوعة عن عام ٢٠٠٩	(٢,٤٠٠)	(٢,٤٠٠)	-	-	-	-	-
منحة رأسمالية خلال العام (إيضاح ١٤)	-	(٩٠٤)	-	١٦١	-	-	-
محول إلى الإحتياطي القانوني	-	(٢,٨٦٧)	-	-	٢,٨٦٧	٩٠٤	-
محول إلى الإحتياطي الخاص	(٢,١٢٩)	(٢,١٢٩)	=	١٦١	٢,٨٦٧	=	=
إجمالي التعاملات مع المالكين	(٢,١٢٩)	(٢,١٢٩)	١٢٥	٢٥٠	٤٢,٣٠٩	١٢,٨٣٤	=
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	١١٠,٢٠٨	٢٤,٦٤٣	١٢٥	٢٥٠	٤٢,٣٠٩	١٢,٨٣٤	٢٠,٠٠٠

الإيضاحات المرفقة بالصفحات من ٦ إلى ٢٢ تكون جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية
تقرير مراقبي الحسابات - صفحة رقم ١

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م.

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
٨,٨٥٣	٩,٠٣٨	أنشطة التشغيل
١٧٤	١٥٧	ربح العام
(٢٤٥)	(١٥٥)	التسويات:
٢١٩	٥٢٧	إستهلاك ممتلكات ومعدات
٢١٣	٩٠٧	إسترداد مخصص إنخفاض قيمة القروض - محدد
١١	٢١	مخصص إنخفاض قيمة قروض - محدد
٩,٢٢٥	١٠,٤٩٥	مخصص إنخفاض قيمة قروض - عام
٦,٥٥٠	١٣,٣٠٠	ديون رديئة مشطوبة مباشرة
(٢١,٤٠٢)	(٢٤,٠٣٥)	ربح التشغيل قبل التغييرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية
(٤٤٣)	٧٤١	التغييرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية:
٦,٧١٦	١,٧٢٢	ودائع لأجل
٩٦٦	٣٤٤	حسابات القروض الإسكانية
١,٦١٢	٢,٥٦٧	أصول أخرى
		ودائع العملاء
		إلتزامات أخرى
		صافي النقد من أنشطة التشغيل
(٦٩)	(١٧٨)	أنشطة الإستثمار
(٦٩)	(١٧٨)	شراء ممتلكات ومعدات
		صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
(٢,٤٠٠)	(٢,٤٠٠)	أنشطة التمويل
(٢,٤٠٠)	(٢,٤٠٠)	توزيعات نقدية مدفوعة
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(٨٥٧)	(١١)	صافي التغير في النقد وما يماثل النقد
١,١٧١	٣١٤	النقد وما يماثل النقد في بداية العام
٣١٤	٣٠٣	النقد وما يماثل النقد في نهاية العام (إيضاح ٢٣)

الإيضاحات المدرجة بالصفحات من ٢٩ إلى ٥٥ تكون جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تقرير مراقبي الحسابات - صفحة رقم ١.



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م

١ - الشكل القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م (البنك) بسلطنة عمان كشركة مساهمة عمانية مغلقة وفقاً لأحكام المرسوم السلطاني رقم ٧٧/٥١ ويموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٦ / ٢٠١٠ م تم مد عمر البنك عشرين عاماً تبدأ من أغسطس ٢٠٠٧م. وعنوانه المسجل هو ص.ب ٢٥٥٥ روي، الرمز البريدي ١١٢. ويمثل النشاط الرئيسي للبنك بمنح القروض الإسكانية للمواطنين العمانيين من خلال شبكة فروع البنك داخل سلطنة عمان.

وفقاً للنظام الأساسي للبنك يتعين توزيع نسبة ٦% على الأقل من رأس المال المدفوع كأرباح على المساهمين. في حال عدم تحقيق البنك لصافي ربح قابل للتوزيع بعد إقتطاع الإحتياطي القانوني والإحتياطي الخاص، فإن حكومة سلطنة عمان تتكفل بتغطية العجز لمقابلة متطلبات الحد الأدنى للتوزيعات النقدية. ولا يترتب على الحكومة أي إلزام في حال كان صافي أرباح البنك بعد إقتطاع الإحتياطي القانوني والإحتياطي الخاص يتجاوز الحد الأدنى للتوزيعات النقدية.

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية

السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد القوائم المالية مبينة أدناه:

١-٢ أساس إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات قانون الشركات التجارية لعام ١٩٧٤ وتعديلاته ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ماعدا إعادة تقييم الأراضي التي تقاس بالقيمة العادلة.

هذه السياسات مطبقة بشكل متوافق في التعامل مع البنود التي تعتبر جوهرية فيما يتعلق بالقوائم المالية للبنك لكافة السنوات المعروضة.

يتطلب إعداد القوائم المالية بما يتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية من الإدارة القيام بوضع تصورات وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات ومبالغ الأصول والالتزامات والدخل والمصروفات الصادرة عنها التقرير. التقديرات والافتراسات المرتبطة بها تعتمد على الخبرة التاريخية والعديد من العوامل الأخرى التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع التقديرات عن القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراسات الضمنية على أساس مستمر. تدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقدير إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية معاً. تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة كبيرة من التقدير أو التعقيد أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات الجوهرية للقوائم المالية بالإيضاح رقم ٢.

(١) المعايير والتعديلات التي دخلت حيز التطبيق في عام ٢٠١٠ وتعلق بأعمال البنك:

بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ قام البنك بتطبيق كافة المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المجلس) واللجنة التطبيقية لتفسيرات معايير التقارير المالية الدولية (اللجنة) التابعة للمجلس والتي تتعلق بعملياتها والتي دخلت حيز التطبيق بالنسبة للفترات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٠.

تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يؤدي إلى تغييرات في السياسات المحاسبية للبنك ولم يؤثر على المبالغ المذكورة في الفترة الحالية.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية

١-٢ أساس إعداد القوائم المالية (تابع)

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات على المعايير الحالية والتي لم تدخل حيز التطبيق بعد ولم يطبقها البنك بصورة مبكرة:

تم نشر المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الحالية والتي أصبحت إجبارية بالنسبة للفترة المحاسبية للبنك والتي تبدأ في ١ يناير ٢٠١١ أو بعد ذلك التاريخ أو في فترات لاحقة، ولكن لم يطبقها البنك بصورة مبكرة ولا يمكن تقدير أثر تلك التعديلات والتفسيرات بشكل معقول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠:

معيار التقارير المالية الدولي رقم ١ (المعدل)، "عرض القوائم المالية" (دخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١١).
معيار التقارير المالية الدولي رقم ٧ (المعدل)، "الأدوات المالية: الإفصاحات" (دخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١١).
معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ "الأدوات المالية الجزء الأول: التصنيف والقياس" (يدخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١٢ أو بعد ذلك).
المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ (المنقح) - الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة (دخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١١).
معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٤ (المعدل) - "تسديدات المد الأدنى من متطلبات التمويل" (دخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١١).
معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٩ - "تسوية الالتزامات المالية بأدوات الملكية" (دخل حيز التطبيق من ١ يوليو ٢٠١١).

٢-٢ تحقق الإيرادات

١-٢-٢ احتساب رسوم الخدمات المصرفية والإدارية

تستحق رسوم الخدمات المصرفية والإدارية وفقاً لبدأ الاستحقاق الزمني أخذاً بعين الاعتبار نسبة الرسوم المتعلقة بالقرض والمعدل المطبق. في الحالات التي يكون فيها استرداد رسوم الخدمات المصرفية والإدارية على حسابات القروض الإسكانية مصنفاً، يؤجل إدراجها بقائمة الدخل الشامل لحين استلامها.

٢-٢-٢ احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد

يتم احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد بقائمة الدخل الشامل على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة العائد الفعلي على الرصيد الحالي لأصل القرض أو سعر الشراء الفعلي حسب الحالة.

٣-٢-٢ إدراج العمولات والرسوم

تدرج العمولات والرسوم في قائمة الدخل الشامل في تاريخ المعاملة المتعلقة بها.

٤-٢-٢ إدراج الدعم الحكومي

يُدرج الجزء من رسوم الخدمات المصرفية والإدارية الذي تتحمله حكومة سلطنة عُمان على أساس يومي ويتم المطالبة بتحصيله شهرياً حتى يبلغ السقف الموضوع.

٣-٢ حسابات القروض الإسكانية

تصنف القروض الإسكانية، التي أنشأها البنك عن طريق تقديم أموال مباشرة للمقترض، كقروض أنشأها البنك وتدرج بالتكلفة مخصوماً منها أية مبالغ معدومة ومخصص انخفاض قيمة القروض ورسوم الخدمات المصرفية والإدارية غير المحتجزة.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية (تابع)

٢.٢ حسابات القروض الإسكانية (تابع)

يتمثل مخصص إنخفاض قيمة القروض بمخصصات محددة ومخصص خسائر محتملة غير محددة على وجه الخصوص ولكن تشير الخبرة إلى وجوده ضمن محفظة حسابات القروض الإسكانية. يمثل مبلغ المخصص الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للإسترداد، وهي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة، متضمنة المبالغ القابلة للإسترداد من الضمانات، مخصومة على أساس معدلات الفائدة في تاريخ منح القرض.

٢.٤ الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات ما عدا الأراضي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت. أدرجت الأراضي بمبلغ معاد تقييمه. تشمل تكلفة الممتلكات والمعدات بسعر الشراء بالإضافة إلى أية مصروفات متعلقة به.

تتم إعادة تقييم الأراضي كل ثلاث سنوات وفقاً لأسعار السوق المفتوح على أساس الاستخدام الحالي من جانب مئمن داخلي في الدائرة الهندسية بالبنك. يتم قيد صافي الفوائض الناشئة عن إعادة التقييم لحساب احتياطي إعادة التقييم فيما عدا إدراج فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات إلى الحد الذي يعكس انخفاض إعادة تقييم لنفس الأصل تم إدراجه سابقاً كمصروف. يتم إدراج انخفاض إعادة التقييم كمصروف، فيما عدا ما يتم تحميله مباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي صلة إلى الحد الذي لا يتجاوز فيه الانخفاض المبلغ المحتفظ به في فائض إعادة التقييم المتعلق بذلك الأصل. عند الاستبعاد يتم تحويل فائض إعادة التقييم مباشرة إلى الأرباح المحتجزة. التحويلات من فائض إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة لا تتم من خلال قائمة الدخل الشامل.

يتم إحتساب الإستهلاك لإهلاك تكلفة الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل المعني. المعدلات السنوية الأساسية المستخدمة لهذا الغرض هي:

سنوات	مباني
٢٥	أثاث وتركيبات ومعدات
١٠ - ٥	معدات أخرى
٥	سيارات
٥	

الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لا تستهلك حتى يصبح الأصل قيد الإستخدام ويتم إستهلاكه على أساس المعدلات المطبقة لفئته المحددة عند الرسطة.

أرباح وخسائر إستبعادات الممتلكات والمعدات تحدد على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل وسعر البيع ويُدرج في قائمة الدخل الشامل.

عند بيع الأصول المعاد تقييمها، فإن المبالغ المدرجة في الإحتياطيات الأخرى يتم تحويلها إلى الأرباح المحتجزة.

٥.٢ الأصول والإلتزامات المالية

١-٥-٢ التصنيف

يصنف البنك أصوله المالية كقروض ومديونيات. ويعتمد التصنيف على الغرض من إقتناء الأصول المالية. وتحدد الإدارة تصنيف أصولها المالية عند الإدراج الأولي.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية (تابع)

٢-٥ الأصول والالتزامات المالية (تابع)

٢-٥-١ التصنيف (تابع)

قروض ومديونيات

القروض والمديونيات هي أصول مالية غير مشتقة لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وليست مدرجة في سوق نشط. تتمثل قروض ومديونيات البنك من القروض الإسكانية والتقد وما يماثل النقد في الميزانية العمومية (الإيضاحات ٢-٣ و ١٣).

٢-٥-٢ الإدراج

يقوم البنك بإدراج القروض والسلفيات والودائع والأوراق المالية الخاصة بالدين الصادرة والالتزامات الثانوية في تاريخ نشأتها. ويتم مبدئياً إدراج جميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى بتاريخ المتاجرة حينما يكون البنك طرفاً في الشروط التعاقدية للأدوات.

٢-٥-٣ إلغاء الإدراج

يستبعد البنك الأصل المالي عندما تنتهي صلاحية الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل. أو عندما يقوم بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية عن الأصل المالي في معاملة يتم فيها تحويل كل المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية. يقوم البنك بإدراج أي حق تم إنشاؤه أو احتفظ به في أصل مالي محوّل من قبل البنك كأصل أو للزام منفصل.

يلغي البنك إدراج الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالتزاماته التعاقدية أو تنتهي مدته أو تم إلغاؤه.

٢-٥-٤ المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية فقط ويتم إدراج صافي القيمة بالميزانية العمومية عندما يكون هناك حق قانوني يلزم إجراء المقاصة بين المبالغ وينوي البنك إما التسديد على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وسداد الإلتزام في نفس الوقت.

يتم عرض الإيرادات والمصروفات على أساس صافي القيمة فقط عندما تسمح بذلك المعايير المحاسبية أو عندما تنشأ الإيرادات والخسائر عن مجموعة معاملات متماثلة.

٢-٥-٥ قياس التكلفة المهلكة

التكلفة المهلكة للأصل أو الإلتزام المالي هي المبلغ الذي يقاس به الأصل أو الإلتزام المالي عند الإدراج المبدئي، ناقصاً التسديدات من أصل المبلغ زائداً أو ناقصاً الإهلاك المتراكم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال لأي فرق بين المبلغ الأولي المثبت والمبلغ عند الإستحقاق ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

٢-٥-٦ قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للبنك تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية وغير المالية. يتم تحديد القيم العادلة لأغراض القياس و/أو لأغراض الإفصاح وفقاً لعدد من السياسات المحاسبية والطرق.

وحيثما ينطبق، يتم الإفصاح عن معلومات أخرى عن الافتراضات التي بني عليها تحديد القيم العادلة في الإيضاحات الخاصة بذلك الأصل أو الإلتزام.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية (تابع)

٢-٦ انخفاض الأصول المالية

يقوم البنك بتاريخ كل ميزانية عمومية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية. تتخفيض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية ويتم تكبد خسارة الانخفاض بالقيمة إذا، فقط إذا، كان هناك دليل موضوعي نتيجة لحدث أو أكثر من حدث بعد التسجيل الأولي للأصل (حدث خسارة) ويوجد لحدث الخسارة ذاك (أو الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية بيانات يمكن ملاحظتها والتي ترد إلى عناية البنك حول أحداث الخسارة والأخذ بالإعتبار الإرشادات الصادرة عن البنك المركزي العماني.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن مقترض أو مجموعة مقترضين يملكون بصعوبات مالية جوهرية أو العجز عن التسديد أو التأخر في دفع القوائد أو أصل المبلغ وإحتمالية أن يدخلوا في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى. وعندما تدل البيانات القابلة للملاحظة على وجود انخفاض كبير في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغييرات بالتأخرات أو الأحوال الاقتصادية التي ترتبط بالعجز عن الدفع. في حالة وجود هذه الأدلة، تدرج خسارة الانخفاض بالقيمة في قائمة الدخل الشامل.

يقوم البنك أولاً بتقييم فيما إذا وجد دليل موضوعي منفرد على انخفاض قيمة أصول مالية يكون كل منها جوهرياً بحد ذاته، ومنفرداً أو مجتمعاً لأصول مالية لا يكون كل منها جوهرياً بحد ذاته. إذا قرر البنك عدم وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة لأصل مالي مقيم فردياً، سواء جوهرياً أو لا، فإنها تتضمن الأصل في مجموعة أصول مالية لها نفس خصائص مخاطر الائتمان ويقوم بتقييم انخفاض قيمتها مجتمعة. الأصول التي تم تقييم انخفاض قيمتها فردياً ويتم إدراج أو يستمر إدراج خسارة انخفاض بالقيمة لها، لا تدرج ضمن التقييم الجماعي للانخفاض بالقيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على تكبد خسارة انخفاض قيمة قروض ومديونيات مدرجة بالتكلفة المهلكة، يقاس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) المخصومة حسب معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويترج مبلغ الخسارة بقائمة الدخل الشامل. إذا كان للقرض معدل فائدة متغير، يكون معدل الخصم لقياس أي خسارة انخفاض بالقيمة هو معدل الفائدة الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد.

يعكس احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لأصل مالي مضمون التدفقات النقدية التي قد تنتج عن تنفيذ الرهن بعد خصم تكاليف الحصول على الضمانة وبيعها سواء كان تنفيذ الرهن محتملاً أم لا.

تقدر التدفقات النقدية المستقبلية في مجموعة أصول مالية يتم تقييم انخفاض قيمتها بشكل إجمالي على أساس التدفقات النقدية التعاقدية للأصول بالبنك وخبرة الخسائر السابقة للأصول ذات خصائص مخاطر الائتمان المشابهة لتلك الموجودة بالبنك. تتم تعديل خبرة الخسائر السابقة على أساس البيانات الحالية القابلة للملاحظة لتعكس آثار الظروف الحالية التي لم تؤثر على الفترة التي إرتكزت عليها خبرة الخسائر السابقة وإزالة آثار الظروف بالفترة التاريخية التي لا توجد حالياً. تتم مراجعة المنهجية والإفتراسات المستخدمة في تقدير التدفقات النقدية المستقبلية بشكل منتظم من قبل البنك لتقليل أية فروقات بين تقديرات الخسارة وخبرة الخسارة الفعلية.

تحدد الخسارة الناشئة عند انخفاض قيمة أصل كالفرق بين قيمة الاسترداد والقيمة الدفترية للأصل وتدرج مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية (تابع)

٢-٦ انخفاض الأصول المالية (تابع)

عند عكس خسارة الانخفاض بالقيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعاد لقيمتها الاستردادية ولكن مع تجنب زيادة القيمة الدفترية الجديدة على القيمة الدفترية التي كانت ستحدد لو لم يتم تحقيق خسارة الانخفاض بالقيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إدراج عكس خسارة الانخفاض بالقيمة كدخل مباشرة إلا في حالة تحميل الأصل ذي العلاقة بالمبلغ المعاد تقييمه، ففي تلك الحالة يعامل هذا العكس كزيادة إعادة تقييم.

٢-٧ الافتراضات

تسجل القروض الحكومية مبدئياً بالتكلفة ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها. عقب التسجيل المبدئي، تدرج القروض بالتكلفة المهلكة ويتم إدراج الفرق بين المتحصلات، مخصوماً منها تكاليف المعاملة، وقيمة الاسترداد بقائمة الدخل الشامل على مدار فترة القرض باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

٢-٨ التوزيعات النقدية

يتم إدراج التوزيعات على الأسهم العادية كالتزام وتستقطع من حقوق المساهمين عند اعتمادها من قبل المساهمين بالبنك. تستقطع التوزيعات النقدية المرحلية من حقوق المساهمين عند دفعها.

٢-٩ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع متطلبات قانون الشركات التجارية لعام ١٩٧٤ وتعديلاته.

٢-١٠ مكافآت نهاية الخدمة

تستحق مكافآت نهاية الخدمة وفقاً لشروط تعاقد العاملين غير العمانيين بالبنك في تاريخ الميزانية العمومية مع مراعاة متطلبات قانون العمل العماني. تحول الدفعات إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية بموجب المرسوم السلطاني رقم ٩١/٧٢ بالنسبة للعاملين العمانيين.

٢-١١ العملات الأجنبية

تعرض البنود المدرجة بالقوائم المالية للبنك بالريال العماني، وهو عملة البيئة الإقتصادية الرئيسية التي يعمل البنك ضمنها مقربة إلى أقرب ألف.

المعاملات بالعملات الأجنبية تدرج قيمتها بالريال العماني وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. الأصول والالتزامات النقدية بالعملات الأجنبية تحول وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية العمومية. تدرج أرباح وخسائر صرف العملة في قائمة الدخل الشامل.

٢-١٢ ربحية السهم الواحد

يقوم البنك بعرض ربحية السهم الواحد الأساسية والمعدلة لأسهمه العادية. يتم احتساب ربحية السهم الواحد الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة إلى حملة الأسهم العادية للبنك على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم الواحد المعدلة بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى حملة الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بالنسبة لآثار جميع الأسهم العادية المعدلة المحتملة.

٢-١٣ النقد وما يماثل النقد

يتكون النقد وما يماثل النقد من نقد بالصندوق وكافة الأرصدة لدى البنوك والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الرئيسية (تابع)

٢-١٤ دفعات الإيجار التشغيلي

تصنف عقود الإيجار التي يحتفظ فيها المؤجر بصورة جوهرية بمخاطر ومنافع ملكية الأصول المؤجرة كأيجار تشغيلي، كما أن المبالغ المدفوعة بمقتضى هذه العقود تدرج كمصروف في قائمة الدخل الشامل كمصروفات عامة وإدارية بطريقة القسط الثابت على مدى سنوات العقد.

٢-١٥ منح حكومية

تدرج الأراضي بالملكية الحرة الممنوحة من قبل حكومة سلطنة عمان بالقوائم المالية حسب القيمة العادلة التي يحددها مثنى داخلي في الدائرة الهندسية بالبنك وتعرض "كمسحة رأسمالية" بالميزانية العمومية.

٣- التقديرات والإجتهادات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة القيام بإعداد تقديرات وإفتراسات تؤثر على المبلغ المقرر عنها للأصول والإلتزامات المالية في تاريخ القوائم المالية والمخصصات الناتجة عنها والتغيرات في القيمة العادلة خلال العام. هذه التقديرات مبنية على إفتراسات تتضمن العديد من العوامل التي تتعدد فيها -وقد تكون جوهرية- درجات التقدير والتأكد منها، ويؤدي إختلاف النتائج الفعلية عن تقديرات الإدارة إلى تغيرات مستقبلية في الإلتزامات المقدرة. التقديرات والافتراضات التي تنطوي عليها مخاطر جوهرية تسبب تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والإلتزامات ضمن الفترة المالية مبينة أدناه.

ترتكز التقديرات والافتراضات المصاحبة على الخبرة السابقة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد البنك أنها معقولة في ظل الظروف والتي تشكل نتائجها أساس لإجراء تقديرات القيم الدفترية للأصول والإلتزامات الواضحة من مصادر أخرى. وقد تختلف النتائج عن تلك التقديرات.

(أ) خسائر انخفاض القيمة على القروض الإسكانية

يقوم البنك بمراجعة القروض والسلفيات المنتشرة في تاريخ كل تقرير لتقييم ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض بالقيمة في قائمة الدخل الشامل. وبشكل خاص، إجراء الأحكام من قبل الإدارة مطلوب في تقدير مبلغ ومدة التدفقات المالية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصص المطلوب.

بالإضافة إلى المخصصات المحددة مقابل القروض والسلفيات الجوهرية بشكل فردي، يقوم البنك أيضاً بتكوين مخصص جماعي لانخفاض بالقيمة مقابل تعرضه، بالرغم من عدم تصنيفها بالتحديد كمخاطر تتطلب مخصص محدد، لمخاطر محتملة للعجز عن الدفع عن ما هو عليه عند المنح. ويؤدي ذلك إلى مراعاة عوامل مثل أي تدهور في قيمة الضمان أو التدهور في التدفقات النقدية.

(ب) تقدير القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في القيمة التي يمكن عندها مبادلة الأصول أو تسوية الإلتزامات في معاملات عادية فيما بين جهات منقهمة لتلك المعاملات وراغبة فيها. وعليه يمكن أن تظهر فروقات ما بين القيم الدفترية وفقاً لأساس التكلفة التاريخية والقيمة العادلة.

يرأي أعضاء مجلس الإدارة أنه، باستثناء القروض من الحكومة والقروض الإسكانية، فإن القيمة العادلة لأصول والإلتزامات البنك لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لتلك الأصول والإلتزامات. الإفتراسات التي تم إستخدامها لتقدير القيمة العادلة هي كما يلي:

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٣- التقديرات والإجتهاادات المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) تقدير القيمة العادلة (تابع)

أدوات مالية قصيرة الأجل

القيمة الدفترية للتقديرات بالصندوق ولدى البنوك والمستحق من بنوك أخرى والأدوات المالية قصيرة الأجل المدرجة بالميزانية العمومية ضمن أصول والتزامات أخرى أعتبرت بمثابة تقدير معقول للقيمة العادلة بسبب طبيعتها قصيرة الأجل.

حسابات القروض الإسكانية

حسابات القروض الإسكانية يتوقع أن تستمر حتى إستحقاقها. وليس من العملي تحديد القيمة العادلة لحسابات القروض الإسكانية حيث أن الدعم المستلم من حكومة سلطنة عمان محدد بسقف تضعه الحكومة سنوياً. وتبعاً لذلك فليس من الممكن تقييم إجمالي العائد من تلك الحسابات للفترات المستقبلية.

ودائع العملاء

القيم العادلة لحسابات التوفير التي لا تحمل تاريخ إستحقاق محدد تقارب قيمها الدفترية. حددت القيمة العادلة للودائع لأجل بإستخدام المعدلات السائدة على ودائع مماثلة بالسوق.

قروض لأجل من بنوك

قدرت القيم العادلة للقروض لأجل بإستخدام معدلات الفائدة السائدة على قروض مماثلة في الشروط.

قروض من الحكومة

قدرت القيمة العادلة للقروض ١ و ٢ و ٣ (أنظر إيضاح ٩) من الحكومة بإستخدام معدلات الفائدة المعروضة على قروض ذات شروط مماثلة. ليس من الممكن تحديد القيمة العادلة للقروض الثانوي وذلك في غياب جدول زمني لتسديده.

٤ - ودائع لأجل

٢٠٠٩	٢٠١٠	
ريال عماني	ريال عماني	
بالآلاف	بالآلاف	
١٤,٣٠٠	١,٠٠٠	ودائع لأجل

الودائع لأجل هي بالريال العماني وتتضمن ودائع تستحق خلال أكثر من ٩٠ يوماً من تاريخ الإيداع. وتحمل تلك الودائع معدلات فائدة قدرها ٣,٧٥% (٢٠٠٩ - ٣,٧٥% إلى ٦,٢٥%) سنوياً.

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)
٧ - أصول أخرى

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
١,٣٣١	٥٢٧	مديونيات أخرى
٢٧٣	١٦٧	القروض الشخصية للموظفين
٥٧	١٢٠	مدفوعات مقدماً وأخرى
١,٦٦١	٨١٤	
(٧٢)	(٧٢)	مخصص مديونيات مشكوك في تحصيلها
(١٧٠)	(٦٤)	أتعاب خدمات إدارية ومصرفية غير مدرجة
<u>١,٤١٩</u>	<u>٦٧٨</u>	

خلال العام، عكس البنك احتياطي أتعاب خدمات إدارية ومصرفية على القروض الشخصية التي منحت للموظفين الذين أنهت خدماتهم وقدرها ١٠٦,٠٠٠ ريال عماني (٢٠٠٩ - لا شيء).

٨ - ودائع العملاء

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
٢,٩٢٠	٣,١٢٠	حسابات توفير
٩,٤٤٤	١٠,٩٦٦	ودائع لأجل
<u>١٢,٣٦٤</u>	<u>١٤,٠٨٦</u>	

تراوحت معدلات الفائدة على حسابات التوفير ما بين ١% إلى ٢% (٢٠٠٩ - ١% إلى ٢%) سنوياً. كما تراوحت معدلات الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٠,٣% إلى ٣% (٢٠٠٩ - ٠,٨٥% إلى ٣,٧٥%) سنوياً.

٩ - قروض من الحكومة

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
٣٤,٨٣٠	٣٤,٨٣٠	قروض من الحكومة - ١
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	قروض من الحكومة - ٢
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	قروض من الحكومة - ٣
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	قروض ثانوي
<u>٧٢,٨٣٠</u>	<u>٧٢,٨٣٠</u>	

(أ) القرضان ١ و ٢ من حكومة سلطنة عمان بالريال العماني ويحملان فائدة بمعدل ٥% و ٣% (٢٠٠٩ - ٥% و ٣%) سنوياً على الترتيب. هذان القرضان يستحقان السداد في عام ٢٠١١.

(ب) القرض ٣ من حكومة سلطنة عمان مقيم بالريال العماني ويحمل فائدة بمعدل ٣% سنوياً (٢٠٠٩ - ٣% سنوياً). ويستحق هذا القرض السداد على أربع دفعات نصف سنوية متساوية ابتداءً من ٢٠١٠ م.



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)
١٥ - احتياطي إعادة تقييم (تابع)

القيمة السوقية ريال عماني بالآلاف	التكلفة ريال عماني بالآلاف	تاريخ التقييم	
٦٣	٣٥	٣٠ مايو ٢٠١٠	أرض في صور
٣٦	٣١	٢٨ يونيو ٢٠١٠	أرض في عبري
٥٠	٢٦	٢٨ يونيو ٢٠١٠	أرض في البريمي
٧٣	٢٢	١٢ يناير ٢٠١١	أرض في صحار
٩٢	٧٥	١٢ يناير ٢٠١١	أرض في نزوى
<u>٣١٤</u>	<u>١٨٩</u>		

١٦ - توزيعات نقدية مقترحة

إقترح مجلس إدارة البنك خلال إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠١١ توزيع أرباح بمعدل ٨% (٢٠٠٩ - ٨%) من رأس المال، وسيتم تقديم الاقتراح للإعتماد في الجمعية العامة السنوية التي ستعقد بتاريخ --- مارس ٢٠١١.

١٧ - إيرادات الفوائد

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
٩,٣٠٦	١٠,٨٦٧	أتعاب خدمات إدارية ومصرفية
٥,٠٧١	٥,٦٢١	مساهمة الحكومة في الأتعاب الإدارية (أنظر (أ) أدناه)
٧٨٤	١٩٥	فائدة على ودائع قصيرة الأجل
<u>١٥,١٦١</u>	<u>١٦,٦٨٣</u>	

(أ) وفقاً للمادة رقم ٦ من المرسوم السلطاني رقم ٥١/٧٧، فإنه يتم تحميل المقترضين بنسبة من إجمالي معدل رسوم الخدمات المصرفية والإدارية السائدة، ويتم تحديد تلك النسبة حسب الدخل الشهري للمقترض. تتحمل حكومة سلطنة عمان الفرق ما بين إجمالي معدل رسوم الخدمات المصرفية والإدارية السائدة ومعدل رسوم الخدمات المصرفية والإدارية المخفضة ويحد أقصى قدره ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (٢٠٠٩ - ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني) للعام.

١٨ - مصروف الفائدة

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
٢,٢٨٢	٢,٢٨٢	فائدة على قروض من الحكومة (إيضاح ٩)
١٣٤	١٢٥	فائدة على ودائع العملاء
٩٣	١٠٣	فائدة على قروض اسكانية للموظفين
<u>٢,٥٠٩</u>	<u>٢,٥١٠</u>	

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢٤ - أطراف ذات علاقة (تابع)

(ب) مبلغ مستحق من/للأطراف ذات علاقة

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	حكومة قروض من الحكومة (انظر إيضاح ٩) فائدة مستحقة على قروض من الحكومة مستحق القبض مقابل مساهمة الحكومة في المصروفات الإدارية
(٧٢,٨٣٠) (١,٤٤٢) ٤٥٢	(٧٢,٨٣٠) (١,٤٤٢) (٥٠٢)	
١٠	٣٧	أعضاء مجلس الإدارة حسابات قروض إسكانية
٧٤٤	٧٩٧	الإدارة العليا حسابات قروض إسكانية

كافة القروض لأطراف ذات علاقة هي قروض منتظمة ولم يتم تكوين أي مخصص لانخفاض القيمة مقابل تلك القروض.

(ج) المدفوعات للإدارة العليا موضحة كما يلي:

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	رواتب وعلاوات منافع أخرى
٥٠٤ ١٤٠ ٦٤٤	٥٢٢ ١١١ ٦٣٣	

٢٥ - إدارة رأس المال

يهدف البنك من خلال إدارته لرأس المال إلى ضمان إستثماره وفقاً لمبدأ الإستمرارية وزيادة عوائد المساهمين من خلال تحسين الديون ورصيد حقوق المساهمين. يتألف رأس مال البنك من الديون والتي تتضمن الاقتراضات كما يتضمن رأس المال حقوق المساهمين المنسوبة إليهم والمتصلة برأس المال المصدر والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مبين في الإيضاحات من ١١ إلى ١٥.

نسبة المديونية

تقوم لجنة إدارة المخاطر بالبنك ("اللجنة") بمراجعة هيكل رأس المال بشكل نصف سنوي. كجزء من هذه المراجعة، فإن اللجنة تضع في اعتبارها تكلفة رأس المال والمخاطر المصاحبة لكل نوع من أنواع رأس المال.

كانت نسبة المديونية في نهاية العام كما يلي:

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	ديون حقوق المساهمين نسبة صافي الديون إلى حقوق المساهمين
٧٢,٨٣٠ ١٠٢,٣٢٧ %٧٠	٧٢,٨٣٠ ١١٠,٢٦١ %٦٦	

- تتضمن الديون قروض من الحكومة.
- تتضمن حقوق المساهمين مجمل رأس مال واحتياطيات البنك.



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م (تابع)

٢٥- إدارة رأس المال (تابع)

نسبة المديونية (تابع)

كفاية رأس المال

يتم احتساب كفاية رأس المال وفقاً للمعايير المحددة من قبل بنك التسويات الدولي على النحو التالي:

٢٠٠٩ ريال عماني بالآلاف	٢٠١٠ ريال عماني بالآلاف	
١٠٠,٧٤٨	١٠٧,٣٨٦	قاعدة رأس المال
١,٧٥٠	١,٨٦٠	فترة ١
١٠٢,٦٨٧	١٠٩,٢٤٦	فترة ٢
		إجمالي قاعدة رأس المال
١٠٢,٤٩٨	١١٨,٢١٩	الأصول المرجحة بالمخاطر
٣,١٦٠	٣,٩٥٣	مخاطر الائتمان - بنود داخل الميزانية العمومية
٢٥,٢٦٠	٢٦,٥٩٣	مخاطر الائتمان - بنود خارج الميزانية العمومية
١٣٩,٩١٦	١٤٨,٧٦٥	مخاطر تشغيلية
		إجمالي الأصول المرجحة بالمخاطر
%٧٣,٢٣	%٧٣,٤٣	نسبة كفاية رأس المال %
		٢٦ - سياسات إدارة المخاطر

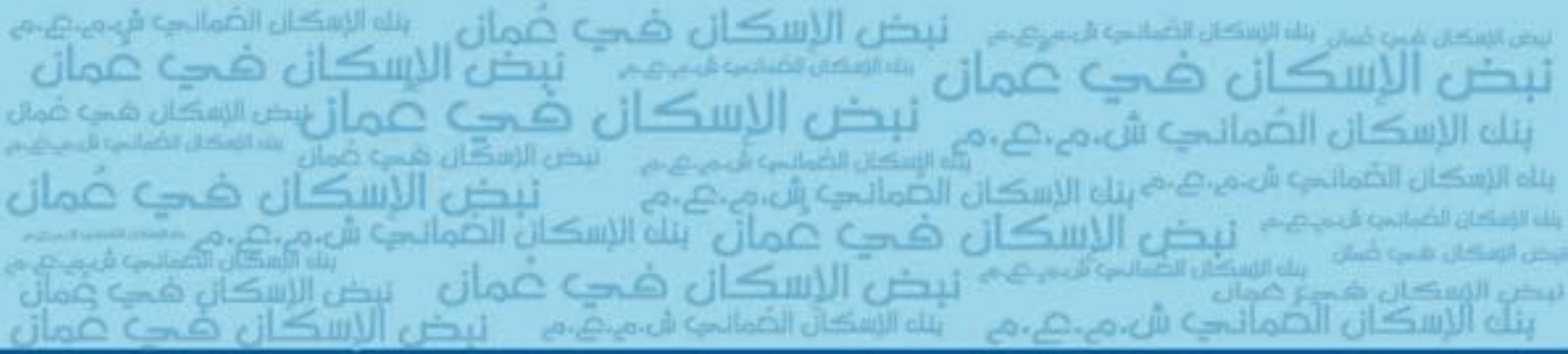
إدارة المخاطر هي العملية التي بموجبها يحدد البنك مخاطره الرئيسية ويحصل على إجراءات مخاطر متوافقة وقابلة للفهم ويختار ما هي المخاطر التي سيخففها وما هي التي سيزيدها وبأية وسائل ويضع إجراءات لمراقبة وضع المخاطر الناتج. الهدف من إدارة المخاطر هو التأكد من أن البنك يعمل ضمن مستويات المخاطر التي حددها مجلس إدارة البنك بينما تقوم الدوائر الأخرى بالسعي لتحقيق أهدافها المتمثلة بمضاعفة العوائد المعدلة بالمخاطر. يتعرض البنك لمخاطر رئيسية من استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يقترض البنك أموال من الحكومة ومؤسسات مالية أجنبية ومحلية وبنوك تجارية محلية بمعدلات فائدة ثابتة ولغترات مختلفة ويسعى للحصول على ما يزيد على هوامش متوسط الفائدة عن طريق استثمار تلك الأموال في توفير قروض الإسكان. يراجع البنك باستمرار سياساته وأنظمة الربط الداخلية بهدف التأكد من أنها تتضمن كافة الإجراءات لتقليل المخاطر بقدر الإمكان.

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر الخسارة نظراً للتغيرات العكسية في معدلات الفائدة. لا يقوم البنك بالمتاجرة بنشاط في الديون والأوراق المالية والعملة الأجنبية أو الأدوات المشتقة.



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢٦ - سياسات إدارة المخاطر (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

مخاطر معدل الفائدة

تنشأ مخاطر معدل الفائدة من احتمالية التغيرات في معدلات الفائدة وعدم التطابق في مبالغ الأصول والالتزامات التي تستحق أو إعادة التسعير خلال فترة معينة.

يقوم بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م بتقديم مساعدات إسكانية للمواطنين في سلطنة عمان عن طريق تقديم القروض الإسكانية المدعومة وفقاً لأهدافه الموضوعة. يحمل البنك رسوم خدمات القروض بمعدلات فائدة تدعمها الحكومة.

يدير البنك هذه المخاطر عن طريق مطابقة إعادة تسعير الأصول والالتزامات ومن خلال إستراتيجيات إدارة المخاطر. القروض المقدمة من قبل البنك هي لفترات تتراوح بين عام وخمس وعشرون عاماً وهي بمعدلات فائدة ثابتة وإن كانت تتعارض مع شرط اختلاف الفائدة. إلا أن أي إعادة تسعير للالتزامات البنك من قبل مقرضيه بسبب عوامل اقتصادية سينتج إلى حد ما في مخاطر معدل الفائدة. يخفف البنك من هذه المخاطر عن طريق مطابقة فترة الأصول والالتزامات الخاصة به بالحصول على أموال طويلة الأجل من الحكومة بمعدلات فائدة ثابتة.

تنشأ مخاطر معدل الفائدة في الميزانية العمومية الرئيسية للبنك بسبب عدم التطابق في إعادة تسعير الأصول والالتزامات المالية الحساسة لمعدل الفائدة. يخفف البنك من هذه المخاطر عن طريق مطابقة فترة الأصول والالتزامات الخاصة به بالحصول على أموال طويلة الأجل من مقرضيه بمعدلات فائدة ثابتة. مخاطر البنك في معدلات الفائدة مبينة بإيضاح رقم ٢٧ (أ).

(ب) مخاطر الائتمان

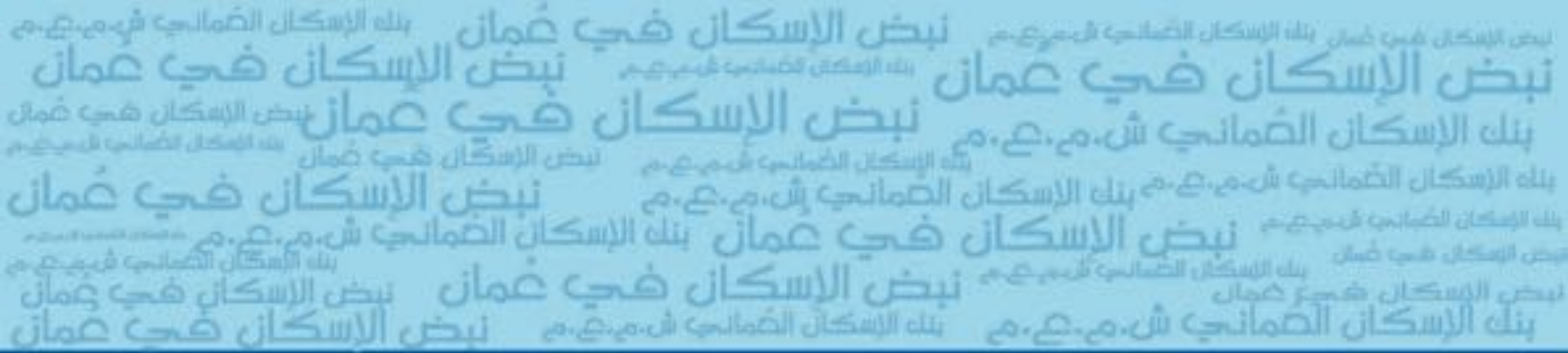
مخاطر الائتمان هي الخسارة المحتملة الناشئة عن عدم تمكن المقرض أو الطرف المقابل من الوفاء بالالتزامات المالية أو التعاقدية وفقاً للشروط المتفق عليها. أن وظيفة إدارة مخاطر الائتمان هي مضاعفة معدل إيرادات البنك المعدلة بالمخاطر عن طريق الإبقاء على مخاطر الائتمان ضمن مقاييس مقبولة. مخاطر الائتمان تشكل الجزء الأكبر من مخاطر البنك. تبدأ عملية إدارة مخاطر الائتمان للبنك بسياسة الائتمان التي يتم تحديثها بانتظام والتي تحدد بوضوح مقاييس كل نوع من المخاطر التي يتحملها البنك.

سياسات مراقبة وتخفيف حد المخاطر

يعالج البنك مخاطر الائتمان عن طريق ما يلي:

- كافة عمليات الائتمان - الموافقة والصرف والإدارة والتصنيف والتحصيلات والشطب محكومة بدليل الائتمان الخاص بالبنك والذي تراجع إدارة المخاطر. تنص سياسة الائتمان على إرشادات واضحة لكل دائرة وعلى صلاحية الإقراض على مختلف المستويات كما هو موضح في "حدود صلاحية الإقراض".
- تتم مراجعة كافة حسابات الإقراض على أساس المحافظة على الأقل مرة سنوياً. تتم مراقبة تركيز المخاطر مع الأطراف المقابلة على أساس القواعد والحدود التنظيمية الموضحة بسياسة المخاطر الخاصة بالبنك.
- يطبق البنك نطاقاً من السياسات والممارسات لتخفيف مخاطر الائتمان السائدة في التعرض للمخاطر. معظم الضمانات العامة المأخوذة هي رهن على العقارات السكنية.

تتم مراقبة كافة قروض البنك بانتظام للتأكد من إلتزامها بشروط الدفع المنصوص عليها. يتم تصنيف تلك القروض ضمن خمس فئات تصنيف: معيارية وذكر خاص ويون المعيار ومشكوك في تحصيلها وخسارة كما نصت عليه تعليمات البنك المركزي العماني (إيضاح ٥). مسؤولية تحديد الحسابات ذات المشاكل وتصنيفها تقع على عاتق الدائرة المختصة.



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢٦ - سياسات إدارة المخاطر (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان (تابع)

سياسات مراقبة وتخفيف حد المخاطر (تابع)

إن الإدارة على ثقة من قدرتها على الاستمرار بالتحكم والإبقاء على المخاطر الناشئة عن محفظة قروض الشركة استناداً إلى ما يلي:

● المراجعة المنتظمة لمحفظة القروض لتحديد المخاطر المحتملة.

● تعتبر نسبة ٩٨,٦٠% من محفظة القروض والسلف ليست متجاوزة لموعد إستحقاقها ولم تنخفض قيمتها (٢٠٠٩ - ٩٨,٥%).

● القروض التي إنخفضت قيمتها المقيمة على أساس فردي يبلغ قدرها ٢,٨٠٥,٠٠٠ ريال عماني (٢٠٠٩ - ٢,٢٧٧,٠٠٠ ريال عماني) ما يعادل ١,٤% (٢٠٠٩ - ١,٢٨%) من إجمالي القروض الإسكانية.

الحد الأقصى لمخاطر الائتمان

الجدول أدناه يوضح الحد الأقصى من مخاطر الائتمان التي يتعرض لها البنك قبل الضمانات المحتفظ بها لكافة البنود داخل وخارج الميزانية العمومية استناداً إلى القيم الدفترية المسجلة بتاريخ الميزانية العمومية.

٢٠٠٩		٢٠١٠		
ريال عماني بالآلاف	%	ريال عماني بالآلاف	%	
٢٣٠	٠,١١	٢١٤	٠,١٠	أرصدة بنكية
١٤,٣٠٠	٦,٨٣	١,٠٠٠	٠,٤٥	ودائع لأجل
١٧٧,٥٤٤	٨٤,٨٣	٢٠٠,٣٠٠	٩٠,٢٤	حسابات قروض إسكانية
١,٤١٩	٠,٦٧	٦٧٨	٠,٣١	أصول أخرى
١٥,٨٠١	٧,٥٦	١٩,٧٦٤	٨,٩٠	تعاقبات قروض إسكانية
٢٠٩,٢٩٤	١٠٠,٠٠	٢٢١,٩٥٦	١٠٠,٠٠	

لا توجد مخاطر جوهريّة مع أي طرف مقابل.

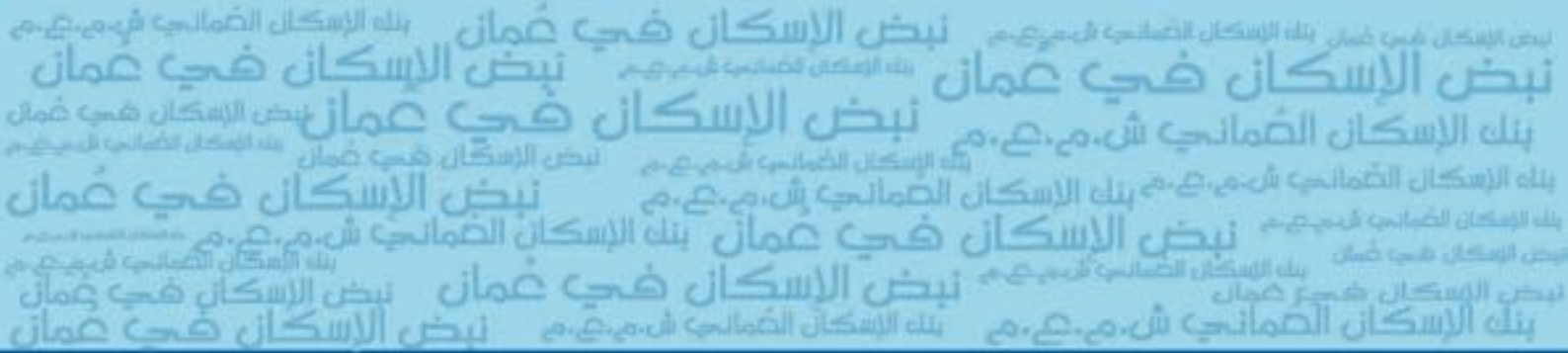
(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي احتمالية عدم قدرة البنك على الوفاء بالتزاماته المستحقة لطرف مقابل. وقد صممت سياسات إدارة السيولة بالبنك للتأكد أنه حتى في أصعب الحالات سيكون البنك في وضع يمكنه من مقابلة التزاماته. وفي الظروف العادية يكون الهدف هو ضمان وجود أموال كافية متوفرة للوفاء بالإلتباطات المالية الحالية.

يقوم كل من مجلس الإدارة وإدارة البنك بمراقبة ومتابعة متطلبات السيولة للبنك.

لا يدخر البنك وسعاً في الحصول على القروض ذات التكلفة المنخفضة محلياً وفقاً لأجال قصيرة وطويلة لتمويل قروضه.

تحليل استحقاق الأصول والالتزامات مبين بالإيضاح رقم ٢٧ (ب).



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية

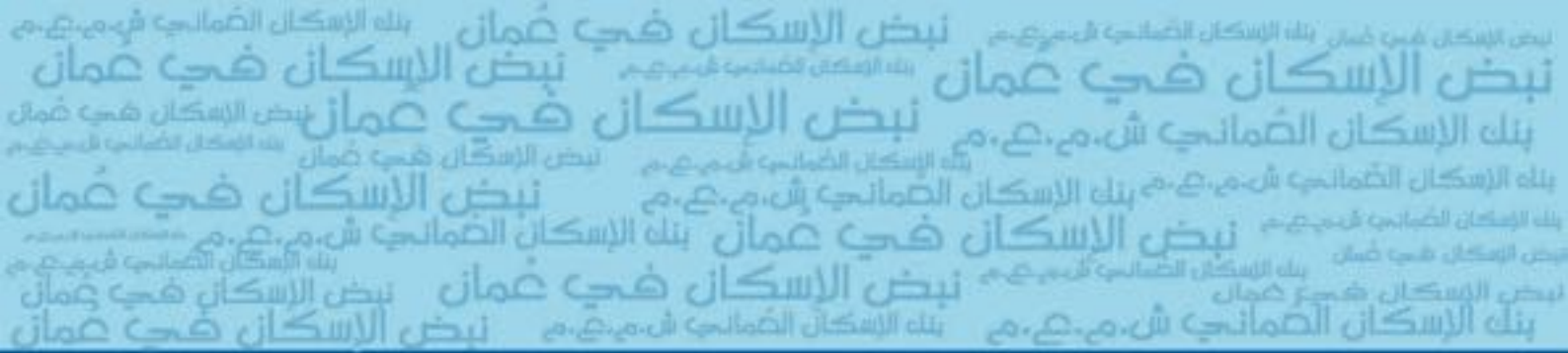
للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تابع)

٢٧ - إدارة للمخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

المبالغ القصص عنها بالجدول أدناه تغطي الأصول والالتزامات المالية للبنك كد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ ضمن مجموعات الاستحقاق ذات العجلة إستناداً إلى الفترة المتبقية حتى الاستحقاق بتاريخ الترتيب العمومي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقبي. المبالغ القصص عنها في التدفقات التعاقبي غير المضمونة. الأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تساوي قيمها القدرية حيث أن أثر الخصم غير جوهري.

	أكثر من خمس سنوات	٥ - ٣ سنوات	٣ - ١ سنوات	١٢ - ٩ أشهر	٩ - ٦ أشهر	٦ - ٣ أشهر	٣ - ١ أشهر	أقل من شهر	مجموع
الإجمالي	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني
الأصول									
تأجيل وأرصدة لدى البنوك	٢,٠٠٢	-	-	-	-	-	-	-	٢,٠٠٢
وحدات لأجل	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
مستحقات القروض الإسكانية	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
مستحقات وديان	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
أصول أخرى	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
الإجمالي الأصول	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
الالتزامات ومخاطر السائدين									
وحدات السداد	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
قروض من الحكومات	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
الالتزامات أخرى	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
مخاطر السائدين	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
الإجمالي الالتزامات ومخاطر السائدين	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
مخاطر السيولة									
عملة السيولة التركية	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
الالتزامات خارج الترتيب العمومي	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
إلتزامات قروض إسكانية	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
إجمالي الالتزامات ومخاطر السائدين	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
(استحقت السيود خارج الترتيب العمومي)	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
عملة الاستحقاق التركية	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
عملة الاستحقاق التركية	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
مستحقات السيود خارج الترتيب العمومي	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م.

إيضاحات حول القوائم التالية

لغاية التقوية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ م (تبلغ)

٢٧ - عبارة الخطوط النقية (تبلغ)

(ب) مقطر القيمة (تبلغ)

البيان القصص عنها بالجدول أدناه تحت الأصول والإلتزامات التالية حيث كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ضمن مجموعان الإستحقاق ذات الصلة إستناداً إلى الفترة التالية حتى الإستحقاق بتاريخ البرقية العمومية إلى تاريخ الإستحقاق المتأخر. البيان القصص عنها في التعلقات التعلقية غير المشمولة. الأرصدة المستقلة خلال ١٢ شهراً تساهي فيها الفترة حيث أن: أثر التقييم غير جوهري.

الأصول	حتى شهر	٢٠٠٩	١-٢	٩-٦	١٢-٩	عام واحد إلى	كلية إلى	خمس سنوات	أكثر من	الإجمالي
تقنيا بالشعير وأثر البنك	٢٧٤	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٧٤
وإذ لا أثر	-	٧٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٧٢,٠٠٠
حسابات القروض السكنية	١,٥٧٨	٢,٧٩٠	٤,٧٤٠	٤,٧٩٠	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٨,٢٧٥	٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	١٧٧,٤٤١
مستحقات ومعدلات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٧٩
أصول أخرى	٤٤٤	٤٧٢	٢٥٤	-	-	-	-	-	-	١,٤٧٠
إجمالي الأصول	٢,٧٧٤	٣,٤٦٢	٥,٧٩٤	٥,٧٩٤	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٨,٢٧٥	٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	١٧٤,٤١١
حقوق الساعدين والإلتزامات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وإذ لا عمل	١٢٦	١,٤٤٢	١٤٠	١٤٦	١٤٦	٧٢٠	٧٢٠	٧٢٠	٧٢٠	١٢,٣٧٥
قروض من الحكومة	-	٢,٠٠٠	-	-	-	١٨,٢٨٠	-	-	-	١٨,٢٨٠
إلتزامات أخرى	٢,٢٩٢	٨٥٨	٨٩	١,٤٢٩	١,٤٢٩	-	-	-	-	٤,٨٨٥
حقوق الساعدين	-	-	٢,٤٠٠	-	-	-	-	-	-	١,٢,٢٢٧
إجمالي حقوق الساعدين والإلتزامات	٢,٤٨٨	٣,٢٦٩	٢,٥٨٩	١,٥٧٤	١,٥٧٤	١٨,٢٨٠	١٨,٢٨٠	١٨,٢٨٠	١٨,٢٨٠	١٧٤,٤١١
مالي قهوة السيرة	١٧٢	١,٨٥٨	١٠,٤١٥	٢,٧٠٢	٢,٧٠٢	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٧٤,٤١١
قوة السيرة التركية	١٧٢	١,٨٥٨	١٠,٤١٥	٢,٧٠٢	٢,٧٠٢	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٧٤,٤١١
إلتزامات خارج البرقية العمومية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإلتزامات وحقوق الساعدين	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(بنتيجة فترة خارج البرقية العمومية)	٢,٤٨٨	٣,٢٦٩	٢,٥٨٩	١,٥٧٤	١,٥٧٤	١٨,٢٨٠	١٨,٢٨٠	١٨,٢٨٠	١٨,٢٨٠	١٧٤,٤١١
قوة الإستحقاق	١٧٢	١,٨٥٨	١٠,٤١٥	٢,٧٠٢	٢,٧٠٢	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٧٤,٤١١
قوة الإستحقاق غير ركنية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مستقلة البنية خارج البرقية العمومية	١٧٢	١,٨٥٨	١٠,٤١٥	٢,٧٠٢	٢,٧٠٢	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٢,١٤٦	١٧٤,٤١١

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م (تابع)

٢٨ - التقارير المالية لقطاعات الأعمال

يعمل البنك في قطاع عمل واحد فقط هو الأعمال المصرفية وتنشأ إيراداته التشغيلية من تقديم قروض إسكانية بسلطنة عمان.

حيث أن كافة حسابات القروض الإسكانية للبنك لها مخاطر وعوائد مصاحبة والتي هي متشابهة، يرى أعضاء مجلس الإدارة أن كافة حسابات القروض الإسكانية هي نشاط عمل واحد. وتبعاً لذلك، هناك قطاع عمل واحد.

٢٩ - الضريبة

طبقاً لأحكام المرسوم السلطاني ٧٧/٥١ فإن البنك معفي من ضريبة الدخل.

٣٠ - أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة (أصول أخرى والمنحة الرأسمالية وإحتياطي إعادة التقييم وكفاية رأس المال) لعام ٢٠٠٩ لتتناسب مع عرض البيانات للسنة الحالية. إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الربح أو حقوق المساهمين المقرر عنهما سابقاً.

٣١ - اعتماد القوائم المالية

إعتمد مجلس الإدارة القوائم المالية وصرح بإصدارها خلال إجتماعه الذي عقد بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠١١.

تقرير مراقبي الحسابات - صفحة رقم ١.