



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م

التقرير السنوي ٢٠١١



ريادة إسكانية متكاملة

www.ohb.co.om

سيدي من قبس نور رؤيتك الثاقبة لعماننا،
تعلّمنا الثبات ومن نبراس حكمتك
أصبحت عمان الجوهرة التي نتفاخر بها بين الأمم

شكراً لك

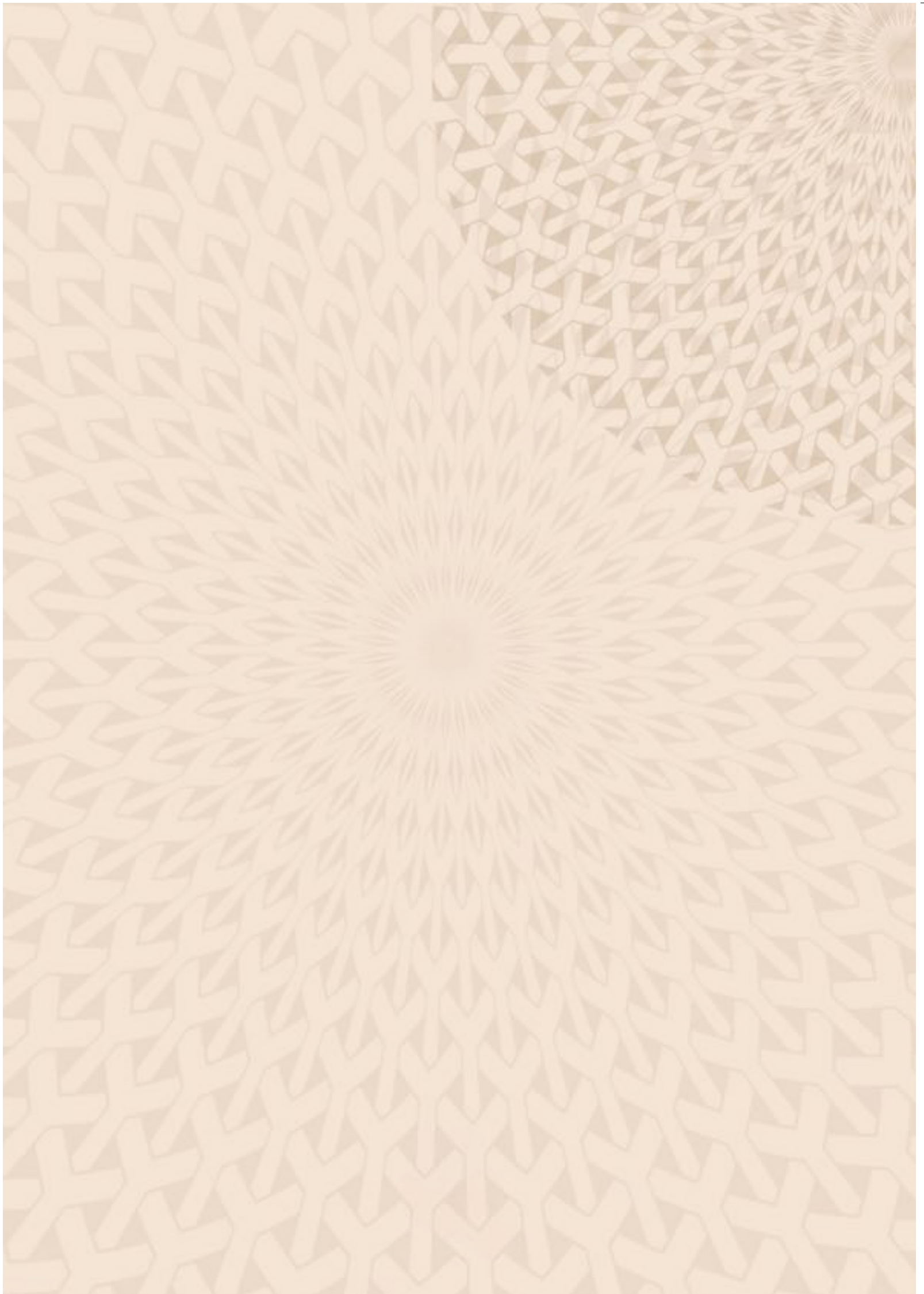
بنك الإسكان العماني



هكذا بدأنا،
وهكذا نحن الآن
وسوف نظل - بإذن الله

مجلس عمان ٢٠٠٧ م

حضرة صاحب الجلالة السلطان
قابوس بن سعيد المعظم حفظه الله ورعاه



المحتويات

٧	المساهمون
٩	تقرير مجلس إدارة البنك لعام ٢٠١١ م
١٠	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٩	كلمة المدير العام
٢٠	دائرة إدارة المخاطر
٢٧	القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ م



الرؤية الإستراتيجية

ريادة إسكانية متكاملة

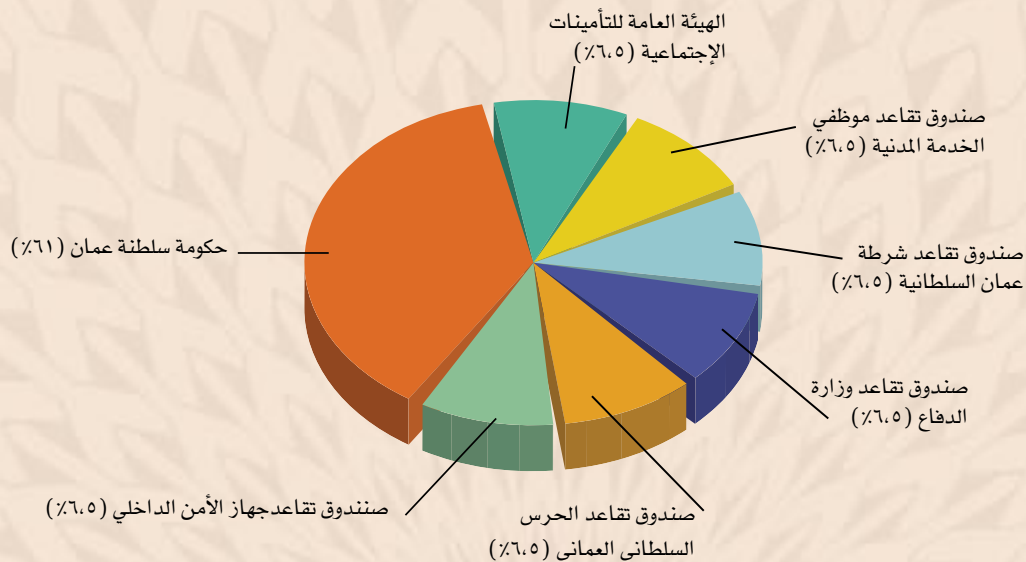
الرسالة الإستراتيجية

يسعى البنك ليكون الرائد في حركة الإسكان والتعمير
بما يساهم في التنمية الاقتصادية بسلطنة عمان، متميزا
في تقديم الخدمات للعملاء وخاصة العُمانيين 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

بنك الإسكان
العماني ش.م.ع.م



1,950,000	1,950,000	1,950,000	1,950,000	18,300,000	القيمة الاسمية
		18,300,000	1,950,000	1,950,000	المسددة ر.ع

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
الرسناق	٢٦٨٧٥٧٩٩	٢٦٨٧٨٨٢٠	٢٢٢	٤١٨
ابراء	٢٥٥٧٠٦٣٠	٢٥٥٧٠٨٣٠	٢٦٢	٤١٣

مركز الاتصال رقم : ٢٤٧٩٦٣٦٢ ، ٢٤٧٩٦٣٦١

البريد الإلكتروني : ohb@ohb.co.om



حلمك، بيتك حققه مع بنك الإسكان



بنك الإسكان العماني

أعضاء مجلس الإدارة

بنك الإسكان
العماني ش.م.ع.م



العميد الركن جوي / حسن بن خميس بن
محمد العجمي
نائب رئيس مجلس الإدارة
رئيس لجنة التدقيق



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



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



معالي / درويش بن إسماعيل بن علي البلوشي
رئيس مجلس الإدارة



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



الفاضل / راشد بن محمد بن علي المكتومي
عضو مجلس الإدارة



الفاضل / سامي بن يحيى بن حمد الدغيشي
عضو مجلس الإدارة



الفاضل / عدنان بن حيدر بن درويش
أمين سر مجلس الإدارة





بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م

كلمة رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس إدارة البنك لعام ٢٠١١م

حضرات المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،
أرحب بكم أجمل ترحيب، ويسعدني أن أقدم لكم بأسمي وبأسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة التقرير السنوي
عن نتائج أعمال البنك وإنجازاته وبياناته المالية عن السنة المنتهية في ٢١/١٢/٢٠١١م .

لقد كان عام ٢٠١١م إيجابياً على كافة المستويات، حيث تمكن البنك من بلوغ الأهداف التي وضعها في موازنته
للعام المذكور سواء على الصعيد الإقراضي أو على صعيد تعزيز الوضع المالي للبنك، كما حدثت العديد من
المنجزات خلال العام كما هي موضحة في التقرير .

النشاط الإقراضي :

لقد استطاع البنك خلال العام ٢٠١١م وبفضل الدعم المتواصل الذي تقدمه الحكومة الرشيدة من مواصلة تقديم
القروض المدعومة للمواطنين وذلك على النحو التالي :

- بلغ عدد القروض الموافق عليها (١٦٦٠) قرصاً بقيمة (٤٥) مليون ريال عماني بزيادة نسبتها
(٥٨,٧ %) من حيث العدد و (٥٥,٧ %) من حيث القيمة عن عام ٢٠١٠م .
كان نصيب المواطنين ذوي الدخل المحدود (حتى ٤٠٠) ريال عماني من تلك القروض (١٣٥٦) قرصاً





بقیمة (٣٥,٤) ملیون ریال عُماني أي ما نسبته (٨١,٧)٪ من إجمالي عددها وما نسبته (٧٨,٧)٪ من قیمتها وبزیادة نسبته (٦٣)٪ من حیث العدد ونسبة (٦١,٦)٪ من حیث القیمة عن عام ٢٠١٠ م.

- كان نصیب المواطنین ذوی الدخل المتوسط (أكثر من ٤٠٠ حتى ٦٠٠) ریال عُماني من تلك القروض ما عدده (٣٠٤) قرضاً بقیمة (٩,٦) ملیون ریال عُماني أي ما نسبته (١٨,٣)٪ من إجمالي عددها وما نسبته (٢١,٤)٪ من قیمتها، وبزیادة نسبته (٤٢)٪ من حیث العدد ونسبة (٣٨)٪ من حیث القیمة عن عام ٢٠١٠ م.

والجدول التالي یوضح القروض الموافقة علیها برسم مدعوم حسب فئات الدخل بین العامین ٢٠١٠ و ٢٠١١ م:

القروض الموافقة علیها برسم مدعوم خلال عام ٢٠١٠ م				القروض الموافقة علیها برسم مدعوم خلال عام ٢٠١١ م				فئات الدخل الشهري ر.ع
نسبة	مبالغ (ر.ع)	نسبة	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع)	نسبة	عدد	
٦,٣	١,٨٠٨,٨٠٠	٩,٢	٩٦	٤,٣	١,٩٢٨,٤٠٠	٦,٢	١٠٣	حتى ٢٠٠
٦٩,٨	٢٠,١٧٤,٢٠٠	٧٠,٣	٧٣٦	٧٤,٣	٣٣,٤٣٧,٤٠٠	٧٥,٥	١٢٥٣	أكثر من ٢٠٠ وحتى ٤٠٠
٢٣,٩	٦,٩١٧,٠٠٠	٢٠,٥	٢١٤	٢١,٤	٩,٦٣٤,٢٠٠	١٨,٣	٣٠٤	أكثر من ٤٠٠ وحتى ٦٠٠
٪١٠٠	٢٨,٩٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١٠٤٦	٪١٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	١٦٦٠	المجموع

كما سعی البنك إلى توصیل خدماته لمختلف محافظات السلطنة خاصة المناطق خارج محافظة مسقط حیث بلغ عدد القروض الممنوحة للمواطنین بالمحافظات خارج محافظة مسقط (١٣٢٨) قرضاً بقیمة إجماليها (٣٤,٧) ملیون ریال عُماني أي بنسبة (٨٠)٪ من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٧٧)٪ من قیمتها، وبزیادة نسبته (٥٢,٥)٪ من حیث العدد ونسبة (٤٨,٩)٪ من قیمتها عن العام ٢٠١٠ م.

والجدول التالي یوضح القروض الممنوحة برسم مدعوم موزعة على حسب فروع البنك المنتشرة بمختلف محافظات وولايات السلطنة بین عامی ٢٠١١ م و ٢٠١٠ م.





الفروع	القروض المدعومة خلال عام ٢٠١١ م				القروض الموافق عليها برسم مدعوم خلال عام ٢٠١٠ م			
	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع.)	نسبة	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع.)	نسبة
المركز الرئيسي	٣٣٢	٢٠	١٠,٣٣٣,٢٠٠	٢٣	١٧٥	١٦,٧	٥,٥٣٦,١٠٠	١٩,٢
صلالة	٤٦	٢,٨	١,٤٠٦,١٠٠	٣,١	٤٩	٤,٧	١,٥٦٦,٤٠٠	٥,٤
صحار	١٣٢	٨	٣,٣٠٢,٧٠٠	٧,٣	٨٨	٨,٤	٢,٢٦٥,٦٠٠	٧,٩
صور	٩٦	٥,٨	٢,٥٠٣,٦٠٠	٥,٦	٥٣	٥	١,٤١٧,٦٠٠	٤,٩
نزوى	٣٤٢	٢٠,٦	٩,٣١٣,٩٠٠	٢٠,٧	٢٠٣	١٩,٥	٥,٧٣٨,٩٠٠	١٩,٨
خصب	٣٤	٢	٩٢١,٩٠٠	٢	٢٢	٢,١	٦١٣,٨٠٠	٢,١
البريمي	١١٩	٧,٢	٣,١٤١,٩٠٠	٧	٦٩	٦,٦	١,٩٢٣,٤٠٠	٦,٧
الرستاق	٣٧٩	٢٢,٨	٩,٧٨٨,٤٠٠	٢١,٨	٢٣٣	٢٢,٣	٦,٣٠٣,٢٠٠	٢١,٨
إبراء	١٨٠	١٠,٨	٤,٢٨٨,٣٠٠	٩,٥	١٥٤	١٤,٧	٣,٥٣٥,٠٠٠	١٢,٢
المجموع	١٦٦٠	%١٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١٠٤٦	%١٠٠	٢٨,٩٠٠,٠٠٠	%١٠٠

بلغ إجمالي القروض التي قدمها البنك للمواطنين منذ تأسيسه في عام ١٩٧٧م وحتى نهاية عام ٢٠١١م على مستوى فروع البنك المنتشرة في مختلف محافظات وولايات السلطنة عدد (٢٢٣١٩) قرضا بقيمة إجمالية بلغت (٥٨٣,١٧٥,٦٨٧) ريال عماني .

وقد كان للمواطنين من ذوي الدخل المحدود النصيب الأكبر منها ، حيث بلغت جملة القروض الممنوحة لهذه الفئة ما عدده (٢٨٠١٥) قرضا بنسبة (٨٦,٧٪) من إجمالي عددها وبقيمة إجمالية بلغت (٤٧١,٩٩٠,٢٢٩) ريال عماني بنسبة (٨٠,٩٪) من إجمالي قيمتها ، وأما عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمناطق خارج محافظة مسقط فقد بلغ (١٧٤٣٣) قرضا بقيمة إجمالية (٣١٣,٦٣٣,٢٩٦) ريال عماني أي بنسبة (٥٣,٩٪) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٥٣,٨٪) من قيمتها حسب ما هو موضح بالجدول التالي :

القروض المدعومة الموافق عليها منذ تأسيس كل فرع وحتى ٢٠١١/١٢/٣١ م				الفرع
عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع.)	نسبة	
١٤٨٨٦	٤٦	٢٦٩,٥٤٢,٣٩١	٤٦,٢	المركز الرئيسي
٤٢٤٠	١٣,١	٧٠,٤٧٣,١٥١	١٢,١	صلالة
٢٧٩٩	٨,٧	٤٤,٨٠٧,٩٤٢	٧,٧	صحار
٢٠٢٥	٦,٣	٣٣,٧٤٥,٧٩٦	٥,٨	صور
٢٩٧٧	٩,٢	٥٧,٥٧٧,٢٥٢	٩,٩	نزوى
٥٦٧	١,٨	٩,٨٠٦,٩٠٠	١,٧	خصب
٩٠٦	٢,٨	١٨,٣٤٩,٠٥٥	٣,١	البريمي
٢٦٠٢	٨	٥٣,٦٦٤,٣٠٠	٩,٢	الرستاق
١٣١٧	٤,١	٢٥,٢٠٨,٩٠٠	٤,٣	إبراء
٣٢٣١٩	%١٠٠	٥٨٣,١٧٥,٦٨٧	%١٠٠	المجموع



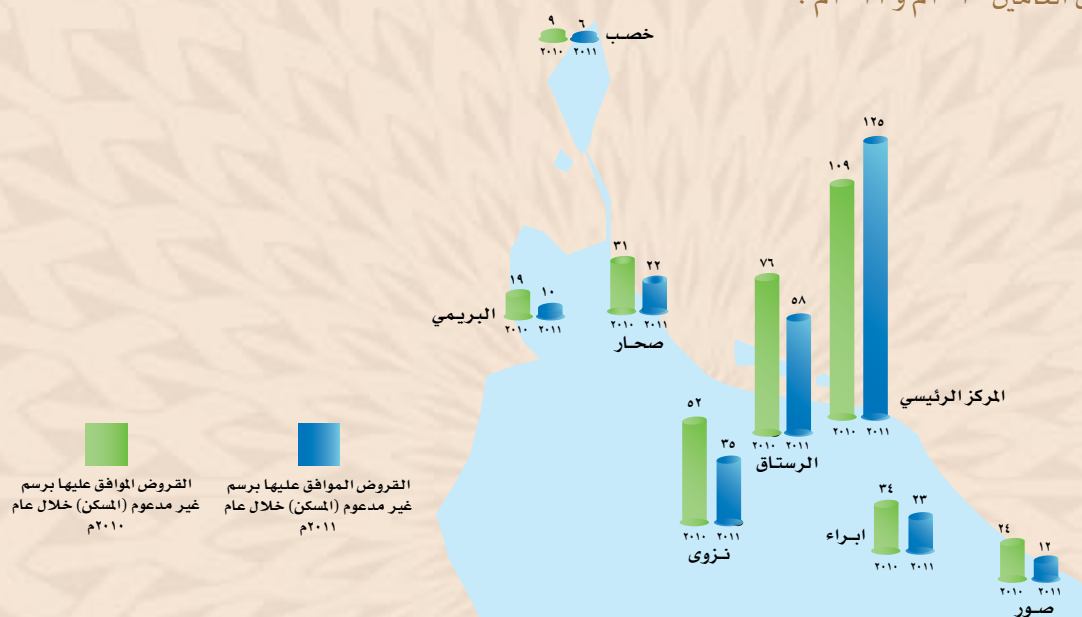
كلمة رئيس مجلس الإدارة

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



كما استطاع البنك خلال عام ٢٠١١ م منح قروض إسكانية للمواطنين لمن لا تنطبق عليهم شروط القرض المدعوم بقيمة (١١,١) مليون ريال عماني مقارنة بمبلغ (١٣,١) مليون ريال عماني في عام ٢٠١٠ م، وبلغ عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمناطق خارج محافظة مسقط (٢٠١) قرضاً بقيمة إجماليتها (٦,١) مليون ريال عماني أي بنسبة (٦١,٧) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٥٥,١) من قيمتها.

والجدول التالي يوضح قروض المسكن الممنوحة من خلال فروع البنك المنتشرة بمختلف محافظات وولايات السلطنة بين العامين ٢٠١٠ م و ٢٠١١ م.



الفروع	القروض الموافق عليها برسم غير مدعوم (المسكن) خلال عام ٢٠١٠ م				القروض الموافق عليها برسم غير مدعوم (المسكن) خلال عام ٢٠١١ م			
	نسبة	مبالغ (ر.ع.)	نسبة	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع.)	نسبة	عدد
المركز الرئيسي	٣٢,٤	٤,٢٤٣,٠٠٠	٢٧,٢	١٠٩	٤٤,٩	٤,٩٨٣,٥٢٠	٣٨,٣	١٢٥
صلالة	١٢,٦	١,٦٥٠,٣٠٠	١١,٥	٤٦	١١,٩	١,٣١٧,٠٠٠	١٠,٧	٣٥
صحار	٦,٨	٨٩٦,٤٠٠	٨,٧	٣١	٥,٥	٦١٠,٧٠٠	٦,٨	٢٢
صور	٥,٣	٧٠١,٢٠٠	٦,٠	٢٤	٣,٥	٣٨٧,٣٠٠	٣,٧	١٢
نزوى	١٢,٠	١,٥٦٢,٢٠٠	١٣,٠	٥٢	٩,٧	١,٠٧٧,٥٠٠	١٠,٧	٣٥
خصب	١,٦	٢١٢,٨٠٠	٢,٢	٩	١,٦	١٧٨,٧٠٠	١,٨	٦
البريمي	٤,٩	٦٣٦,٨٠٠	٤,٨	١٩	٣,٢	٣٥٧,٠٠٠	٣,١	١٠
المرستاق	١٨,٥	٢,٤٢١,٦٠٠	١٩,٠	٧٦	١٥,٣	١,٧٠٠,٧٠٠	١٧,٨	٥٨
ابراء	٥,٩	٧٧٤,١٠٠	٨,٥	٣٤	٤,٤	٤٨٨,٣٩٢	٧,١	٢٣
المجموع	%١٠٠	١٣,١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١٠٤٦	%١٠٠	١١,١٠٠,٨١٢	%١٠٠	٣٢٦



١٣



ويلاحظ من خلال الجدول التالي بأن عدد القروض الممنوحة للمواطنين بالمحافظات خارج محافظة مسقط منذ تطبيق نظام القروض غير المدعومة من تاريخ ٩٣/١/١م وحتى نهاية عام ٢٠١١م قد بلغ (٢٧٢٥) قرصاً بقيمة اجماليه (٣١٧, ٨٥٠, ٦٨) ريال عماني أي بنسبة (٥٨, ١ ٪) من إجمالي عدد القروض الممنوحة ونسبة (٥١, ٧ ٪) من قيمتها.

القروض الموافق عليها برسم غير مدعوم منذ تاريخ ٩٣/١/١م وحتى نهاية عام ٢٠١١م				
الفروع	عدد	نسبة	مبالغ (ر.ع.)	نسبة
المركز الرئيسي	١٩٦٣	٤١,٩	٦٤,٣٢٩,٢٣٠	٤٨,٣
صلالة	٥٥٥	١١,٨	١٧,٠٠٣,١٠٠	١٢,٨
صحار	٣٩٤	٨,٤	٩,٤٣٧,٦٠٠	٧
صور	٢٩٠	٦,٢	٧,٢٦٩,٤٠٠	٥,٥
نزوى	٣٣٢	٧,١	٨,٣٨٠,٧٠٠	٦,٣
خصب	٨٤	١,٨	١,٧٢٢,٥٠٠	١,٣
البريمي	١٤٧	٣,١	٣,٧٣٤,٣٢٥	٢,٨
الرستاق	٦٥٧	١٤	١٦,١١٥,١٠٠	١٢,١
ابراء	٢٦٦	٥,٧	٥,١٨٧,٥٩٢	٣,٩
المجموع	٤٦٨٨	١٠٠ ٪	١٣٣,١٧٩,٥٤٧	١٠٠ ٪

* النتائج المالية :

وأما على صعيد النتائج المالية ومن خلال إستعراض أرقام الميزانية العمومية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١م يتضح بأن البنك حقق نتائج إيجابية بتسجيل نسب نمو جيدة في معظم المؤشرات المالية ، حيث ارتفعت إجمالي موجودات البنك في نهاية العام ٢٠١١م لتصل إلى (٢٢٥) مليون ريال عماني بالمقارنة مع مبلغ (٢٠٣, ٤) مليون ريال عماني في نهاية عام ٢٠١٠م أي بنسبة زيادة تصل إلى (١٠, ٦ ٪) .

هذا وقد ارتكز النمو في الموجودات بشكل أساسي على ارتفاع محفظة القروض الإسكانية ، حيث ارتفعت إجمالي محفظة القروض في ٢٠١١/١٢/٣١م لتصل إلى (٢١٥, ٦) مليون ريال عماني بالمقارنة مع (٢٠٠, ٣) مليون ريال عماني في نهاية العام السابق أي بنسبة نمو تصل إلى (٧, ٦ ٪) .

ونتيجة لنمو محفظة القروض ارتفعت إجمالي إيرادات الخدمات المصرفية لتصل إلى (١٨, ٤) مليون ريال عماني مقابل مبلغ (١٦, ٧) مليون ريال عماني عن نفس الفترة من العام الماضي وبالتالي حقق البنك أرباح صافية بلغت (٩, ٥) مليون ريال عماني أي بزيادة نسبية تصل إلى (٤ ٪) عن أرباح عام ٢٠١٠م والبالغة (٩, ١) مليون ريال عماني ليبلغ العائد الأساسي للسهم الواحد (٠, ٣١٧) ريال عماني مقابل (٠, ٣٠١) ريال عماني في نهاية عام ٢٠١٠م .

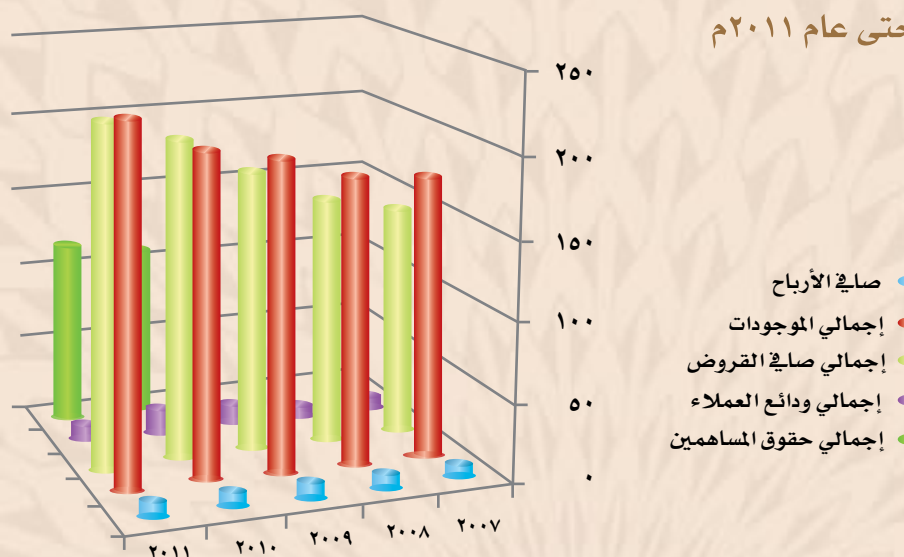
كما ارتفعت إجمالي حقوق المساهمين لتصل (١١٧, ٤) مليون ريال عماني بالمقارنة مع مبلغ (١١٠, ٣) مليون ريال عماني ونسبة تصل إلى (٦, ٥ ٪) ، وترجع هذه الزيادة إلى ارتفاع الاحتياطيات والأرباح المحتجزة .





والجدول التالي يوضح وضع أهم المؤشرات المالية خلال الأعوام الخمسة الماضية

من عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١١م



(المبالغ بالآلاف الريالات العمانية)

البيان	٢٠٠٧م	٢٠٠٨م	٢٠٠٩م	٢٠١٠م	٢٠١١م
صافي الأرباح	٨,٥٨٥	٨,٤٣٤	٨,٨٥٣	٩,٠٣٨	٩,٥٣٤
إجمالي الموجودات	١٧٦,٥٤٢	١٨٠,٢٨١	١٩٤,٤١٦	٢٠٣,٤٠٥	٢٢٥,٠٣٣
إجمالي صافي القروض	١٤٦,١٧٩	١٥٦,٣٤٠	١٧٧,٥٤٤	٢٠٠,٣٠٠	٢١٥,٥٦٥
إجمالي ودائع العملاء	٧,٦١٨	٥,٦٤٨	١٢,٣٦٤	١٤,٠٨٦	٩,١٥٨
إجمالي حقوق المساهمين	٩٠,٨٥٠	٩٦,٨٨٤	١٠٣,٣٣٧	١١٠,٢٦١	١١٧,٣٩٥

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 ٢٠١١م على المساهمين على النحو التالي :

(المبالغ بالآلاف الريالات العمانية)

إجمالي صافي أرباح السنة	٩,٥٣٤
توزيعات صافي الأرباح :-	
تحويل مبلغ إلى الاحتياطي القانوني (بواقع ١٠٪ من صافي الأرباح)	٩٥٣/٤
توزيع أرباح نقدية على المساهمين (بواقع ٨٪ من رأس المال المدفوع)	٢,٤٠٠
تحويل مبلغ إلى الإحتياطي الخاص	٣,٠٩٠/٣
تحويل مبلغ للأرباح المحتجزة	٣,٠٩٠/٣
إجمالي صافي أرباح السنة	٩,٥٣٤





مع الإنجازات التي تحققت خلال الأعوام المنصرمة على مختلف مجريات العمل بالبنك من حيث إرتفاع محفظة القروض إلى ما يزيد عن (٢١٥) مليون ريال وحقوق المساهمين إلى ما يزيد عن (١١٧) مليون ريال ، وبلوغ جملة المستفيدين من قروض البنك (٣٢٣١٩) أسرة عمانية بما إجماليه (٥٨٣) 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 الخطة المالية والإستراتيجية لفترة الأعوام القادمة ، وبما ينسجم مع الخطط الإنمائية للحكومة وتحقيق رسالة البنك السامية في توفير المساكن الملائمة للأسر العمانية التي بحاجة للمسكن .

وعلى صعيد التأهيل والتدريب ، فإن البنك قام بتنظيم عدد (١٧٩) دوره في شتى المجالات خلال العام داخل وخارج السلطنة وبلغ عدد المشاركين فيها (٦٧٦) مشارك ، الأمر الذي سيعزز قدرات الموظفين بما يمكنهم من أداء الواجبات والمسؤوليات المناطة بهم على الوجه المطلوب كما بلغت نسبة العمانيين (٩٥,٠٢٪) من إجمالي عدد العاملين .

الخطة الإستراتيجية للبنك للسنوات العشر القادمة :

- تنفيذاً لأحكام المرسوم السلطاني السامي رقم (٢٠١٠/٣٦) الخاص بتمديد مدة البنك ، فقد تم اعتماد الخطة الإستراتيجية للبنك للسنوات العشر القادمة وذلك لتحقيق الأغراض التي حددها المرسوم كالتالي :-
- 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 يحدده النظام الأساسي للبنك .
- القيام بمشروعات الإسكان لذوي الدخل المحدود والمتوسط أو تمويلها وفق الضوابط التي يحددها النظام الأساسي للبنك .
- القيام بالمشروعات العقارية الخاصة بإنشاء المباني السكنية في السلطنة أو تمويلها وفقاً للشروط التي تحددها الجمعية العامة للبنك بعد موافقة وزارة المالية .
- تشجيع الإدخار وقبول الودائع لأجل وودائع التوفير .
- ممارسة الأعمال المصرفية اللازمة لتحقيق الأغراض المشار إليها .

الهيكل التنظيمي :

إستجابة لمتطلبات الخطة الإستراتيجية للبنك ومن أجل تطوير سائر عمليات البنك ، فقد تم خلال العام اعتماد هيكل تنظيمي جديد للبنك يلبي متطلبات عملياته المستقبلية ويساهم في تنظيم شؤونه الإدارية بما يكفل تحقيق أهداف البنك على الوجه المطلوب .

العمل المصرفي الإسلامي :

يقوم البنك حالياً بدراسة إمكانية فتح نافذة للمعاملات الإسلامية إستجابة لتطلعات المواطنين وباعتبار أن الحاجة أصبحت ملحة الآن أكثر من أي وقت مضى لممارسة هذا العمل لا سيما في ظل إنتشاره بشكل واسع





على نطاق العالم وتحقيقه معدلات نمو جيدة ، وقد بدأ البنك في تأهيل وتدريب الموظفين على هذا العمل .
تغيير النظام المصرفي الإلكتروني :
استجابة لمتطلبات التحديث والتطوير وما تضمنته الخطة الاستراتيجية للبنك من أنشطة جديدة ، فقد تقرر تغيير النظام المصرفي الإلكتروني المعمول به حالياً لدى البنك ، وتم بالفعل اتخاذ خطوات نحو تحقيق ذلك بما يكفل تسهيل وتسريع إجراءات العمل بالبنك بما يعود بالنفع على العملاء .

تخفيض رسوم الخدمات المصرفية والإدارية على قروض المسكن (غير المدعومة) :
في إطار حرص المجلس على تخفيف أعباء هذه الرسوم عن كاهل المواطنين وتمشياً مع الأوضاع السائدة في السوق فإنه قرر تخفيض هذه الرسوم لتصبح (٧٪) بدلاً من (٨٪) .

تحسين أوضاع الموظفين :
في إطار حرص المجلس على تحسين الأوضاع المالية للموظفين بما يتناسب مع متطلبات الأوضاع الاقتصادية ومن أجل تحفيز وتشجيع الموظفين ، فقد وافق المجلس على منحهم علاوة إضافية ثابتة لمختلف الدرجات وكذلك منحهم راتب إضافي كمكافأة ثابتة ، وقد بلغت تكاليف ذلك خلال السنة حوالي (٤١٤) ألف ريال عماني .

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 العُماني وإلى جميع الوزارات والمؤسسات والهيئات الحكومية والأهلية على تعاونهم والمخلص والصادق 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 بموفور الصحة والعافية والعمر المديد وعلى الشعب العُماني بالخير والرخاء .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

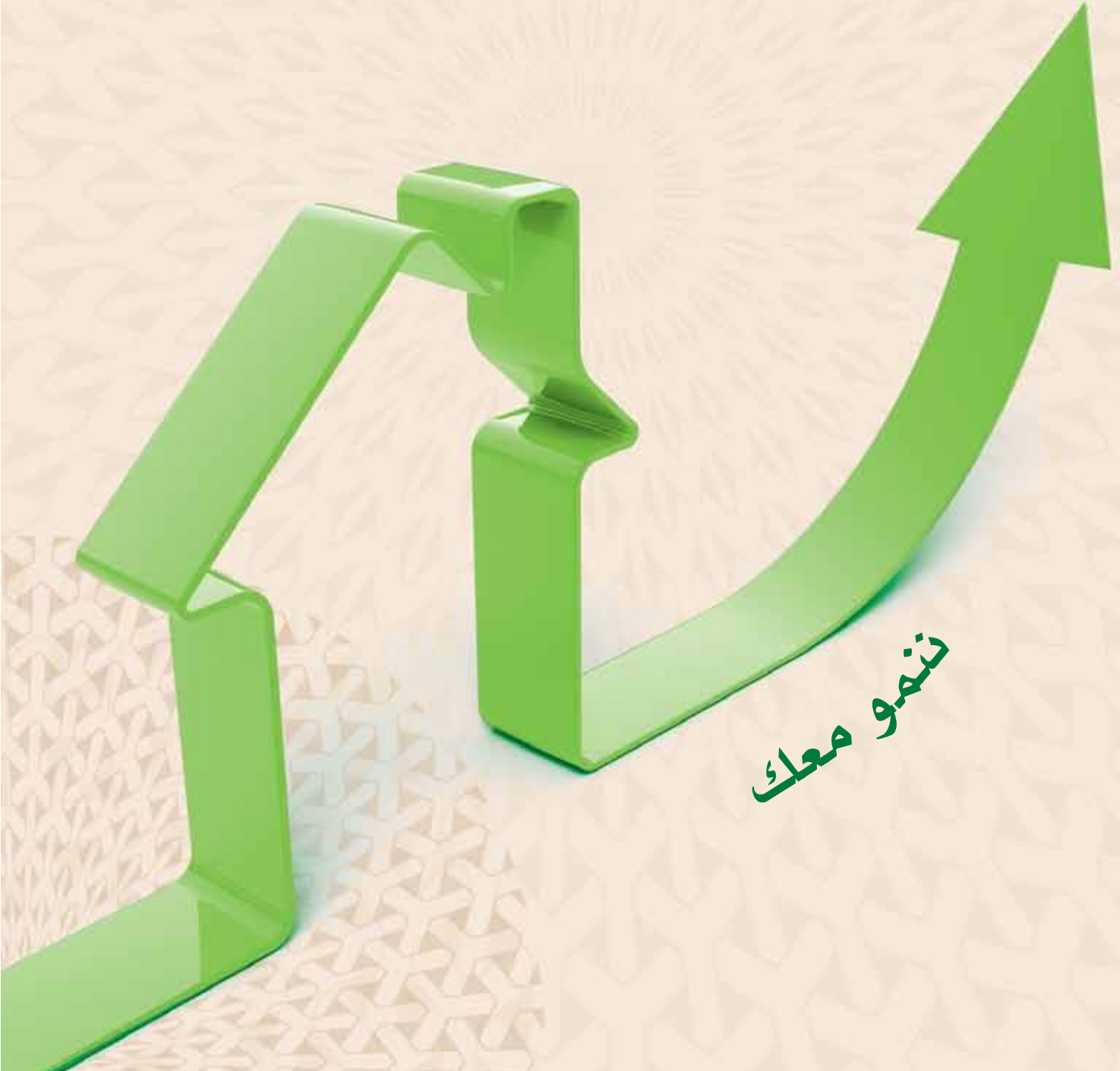
درويش بن إسماعيل بن علي البلوشي

رئيس مجلس إدارة البنك





بنك الإحسان العماني



ننمو معك



كلمة المدير العام

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م.



كان هذا العام حافلاً بالتطورات والمنجزات الهامة ، وقد ساعدت الأوضاع الاقتصادية المتميزة للسلطنة في تحقيق الكثير من الطموحات والإنجازات على الرغم من تواصل تداعيات الأزمة المالية العالمية ، حيث تمكن البنك بلوغ أهدافه التي خطط لها هذا العام، تمكن من منح قروض مدعومة مقدارها (٤٥) مليون ر.ع لعدد (١٦٦٠) مقترض ، كما منح حوالي (١١,١) مليون ر.ع قروض مسكن لعدد (٣٢٦) مقترض ، وقد بلغت القروض التي منحها البنك منذ تأسيسه حوالي (٥٨٣) مليون ر.ع لعدد حوالي (٣٢) ألف مقترض ، وتعتبر جودة المحفظة الائتمانية لدى البنك من عوامل الاستقرار الهامة لديه ، حيث أن القروض المتعثرة في أدنى مستوياتها .

وعلى صعيد التطوير الإداري ، فقد تم إعداد هيكل تنظيمي جديد للبنك من شأنه أن يعمل على إنجاز عملياته بكفاءة وفعالية أكبر وتحقيق طموحاته في تنمية الأعمال وتطويرها ، وقد واصل البنك جهوده الرامية إلى تعزيز جهازه الوظيفي بما يمكنه من إنجاز المهام الملقاة على عاتقه بكل كفاءة واقتدار ، كما إعتد البنك استراتيجيته للسنوات العشر المقبلة والتي من شأن العمل بها تطوير خدمات البنك للمواطنين وتحقيق طموحاتهم بامتلاك مساكن عصرية .

نحن ندرك تماماً إن الفترة المقبلة مليئة بالتحديات ولكننا نؤكد بأن التزامنا راسخ وموجه لخدمة المواطنين وتحقيق تطلعاتهم ، ومن هذا المنطلق فإننا سنواصل سعيينا إلى تطوير عملياتنا وتوسيع قاعدة عملائنا بالإضافة إلى رفع جودة خدماتنا لتلبي الاحتياجات المتزايدة لمجتمعنا وذلك في إطار تعظيم القيمة المضافة لخدمات البنك وبما يتوافق مع رؤيتنا الهادفة إلى تعزيز تنمية عملياتنا مركزين في ذلك على الدعم المتواصل الذي تقدمه الحكومة الرشيدة وعلى متانة مركزنا المالي وثقة عملائنا وما تتمتع به كوادرننا من قدرات تساهم في دعم مسيرتنا وصناعة مستقبل زاهر لأبنائنا .

وختاماً ، فإنني أتوجه بالشكر والتقدير إلى حكومتنا الرشيدة على الدعم المتواصل الذي تقدمه للبنك لتمكينه من الاستمرار في تقديم خدماته للمواطنين ، وإلى معالي / رئيس مجلس الإدارة وكافة أعضاء المجلس على توجيهاتهم ومتابعتهم المستمرة لأداء البنك وإلى جميع الجهات الرسمية على دورها الفعّال في تمكين البنك من أداء خدماته ، وكما أقدم شكري إلى جميع العاملين بهذه المؤسسة والذين يعتبرون رأس مال البنك الحقيقي لدورهم البناء في إنجاز عملياته.

والله ولي التوفيق .



عدنان بن حيدر بن درويش
المدير العام



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

الإفصاح القانوني بموجب بازل II - الدعامة III

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 إلزام 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 والتي أقرها مجلس الإدارة تمشياً مع متطلبات البنك المركزي III - الدعامة 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 ب (٣٠) مليون سهم قيمة كل منها يال 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 يحدده 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 .





*المستوى (٢) : رأس المال الإضافي ، ويشمل :

المخصص العام لخسائر القروض (بما لا يزيد عن (٢٥, ١٪) من الأصول المرجحة بالمخاطر) .

*المستوى (٣) : قرض مساند قصير الأجل لمواجهة مخاطر السوق :

لا يوجد لدى البنك حاليًا المستوى (٣) من رأس المال .

وفيما يلي عناصر هيكل رأس المال بالبنك بتاريخ الإفصاح :

ريال عماني (بالآلاف)	تركيبة رأس المال التنظيمي بتاريخ ٢٠١١ / ١٢ / ٣١ م
٣٠,٠٠٠	المستوى (١) رأس المال الأساسي :
١٣,٧٨٧	رأس المال المدفوع
٤٥,٤٠٠	الإحتياطي القانوني
٢٥,٣٣٣	الإحتياطي الخاص
١١٤,٥٢٠	الأرباح المحتجزة
	مجموع المستوى (١)
٢,٠٤٥	المستوى (٢) رأس المال الإضافي :
٢,٠٤٥	المخصص العام لخسائر القروض
١١٦,٥٦٥	مجموع المستوى (٢)

٤ كفاية رأس المال :

يتم إحتساب كفاية رأس المال بالبنك وفقًا لإرشادات (بازل ٢) 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 (١٢ ٪) ليصبح معدل كفاية رأس المال الرسمي لدى البنك (١٤ ٪) ، وكما هو واضح من البيانات التالية ، فقد بلغ (معدل كفاية رأس المال الفعلي في نهاية العام (٢٧, ٧١٪)





ويتمثل الإحتساب الكمي لمعدل كفاية رأس المال للبنك في البنود التالية :

الأصول المرجحة بالمخاطر	صافي الأرصدة (القيمة الدفترية) *	الأرصدة إجمالية (القيمة الدفترية)	لتفاصيل المبالغ بالآف الريالات العمانية
١٢٩٦٥٣	٢٢٩٤٣٥		بنود مدرجه داخل الميزانية
٥٠٣٣	٢٥١٦٥		بنود مدرجه خارج الميزانية
١١٤٥٢٠	١١٤٥٢٠		رأس المال - المستوى الأول
٢٠٤٥	٢٠٤٥		رأس المال - المستوى الثاني
-	-		رأس المال - المستوى الثالث
١١٦٥٦٥	١١٦٥٦٥		مجموع رأس المال المؤهل
١٦١٦٢			متطلبات رأس المال لمخاطر الائتمان
-			متطلبات رأس المال لمخاطر السوق
٣٤٦٥			متطلبات رأس المال للمخاطر التشغيلية
١٩٦٢٧			إجمالي رأس المال المخاطر
% ٧٠ , ٠٢			معدل كفاية رأس المال - المستوى الأول
% ٧١ , ٢٧			معدل كفاية رأس المال - الإجمالي

* الصافي بعد خصم المخصصات والفوائد المحفوظة والضمانات المؤهلة .

٦ - المخاطر والإحتياطيات المتخذة أو (التحوطات) :

١ / ٦ : مخاطر الائتمان :

تتج 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 ومنحصر 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 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 %) للأخرى ، كما يقوم البنك بتحديد مقدار الخسائر المحتملة بالائتمان بإتباع التصنيف المقرر للائتمان بموجب تعميم البنك المركزي العماني (BM٩٧٧) المؤرخ في ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٤ م ، مع الأخذ في الإعتبار القيمة السوقية للضمانات العقارية بنسبة ٥٠ % ويأخذ أن الائتمان الممنوح من البنك منحصر في نوع واحد وداخل منطقة جغرافية واحدة ، فإن الإفصاح الكمي ينحصر في الآتي :





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

بنك الإسكان
العماني ش.م.ع.م



(ألف ريال عماني)

نوع الإئتمان	متوسط الفترة الحالية	الوضع كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م
قروض شخصية للموظفين	١	١٢٢
قروض إسكانية للمواطنين مدعومة من حكومة سلطنة عمان	٢٨٥٢	١٤٤١٨١
قروض إسكانية أخرى للمواطنين (غير مدعومة)	٧٣	٧١٣٨٤
المجموع	٢٩٢٦	٢١٥٦٨٧

حركة إجمالي القروض :

ألف ريال عماني							
رقم	تفاصيل	قروض منتظمة			قروض غير منتظمة		
		معياري	مؤشر خاص	دون المعيار	مشكوك فيه	خسارة	مجموع
١	الرصيد الافتتاحي	٢١٤٥٩٣	٢٩٨	٥١٤	٥٦٧	١٣٨٠	٢١٧٣٥٢
٢	اندماج / تغيير	٤٦	(٩٤)	٢٥	١٢٦	(١٠٣)	٠
٣	قروض جديدة	٨٧٥٦	١	١	٥	٨	٨٧٧١
٤	تحصيل القروض	(٥٢٣٣)	(٢)	(٧)	(٧)	(٣٧)	(٥٢٨٦)
٥	قروض مشطوبة	٠	٠	٠	٠	٠	٠
٦	الرصيد الختامي	٢١٨١٦٢	٢٠٣	٥٣٣	٦٩١	١٢٤٨	٢٢٠٨٣٧
٧	مخصص محتجز	٤٣٦٣	٢	١٣٠	١٦٦	٤١٠	٥٠٧١
٨	فوائد محتجزة	٠	٣	١١	٢٦	٢٥٢	٢٩٢





٢/٦ : مخاطر السوق :

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في قيمة الأوراق المالية أو المعاملات نظرًا للتحركات في عوامل السوق . بنود ميزانية البنك لا تتضمن حاليًا أية أصول أو إلتزامات 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 فإنها 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 توزيعًا للأصول والخصوم على عدد من النطاقات الزمنية المحددة مسبقًا لبيان فجوة الحساسية تجاه أسعار الفائدة .

٣/٦ : 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 تحليًا لا لإستحقاقات الأصول والخصوم على عدد من النطاقات الزمنية المحددة مسبقًا لبيان فجوة السيولة .

٤/٦ : 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 العماني

معك لبناء بيت العمر

المحتويات

٢٦	المحتويات
٢٧	تقرير مراقبي الحسابات
٢٨	قائمة المركز المالي
٢٩	قائمة الدخل الشامل
٣٠	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٣١	قائمة التدفقات النقدية
٦٣ - ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية



برايس وترهاوس كوبرز آل بي

ص.ب 3075 روي - الرمز البريدي 112
جناح 210-208 بيت حطاط - وادي عدي
مسقط - سلطنة عمان
هاتف رقم 2455 9110 +(968)
فاكس رقم 2456 4408 +(968)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى مساهمي بنك الإسكان العُماني ش.م.ع.م

تقرير حول القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لبنك الإسكان العُماني ش.م.ع.م (البنك) والتي تتمثل بقائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بوضوح وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وقانون الشركات التجارية لعام ١٩٧٤ 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 كانت 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 الجوهرية للقوائم المالية سواء بسبب الغش أو الخطأ. وعند إجراء تقييم لتلك المخاطر، يأخذ مراقب الحسابات بالإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية ذات العلاقة بإعداد البنك للقوائم 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 ملاءمة 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

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعبر بوضوح، من كافة جوانبها الجوهرية، عن المركز المالي للبنك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، وعن أداءه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات قانون الشركات التجارية لعام ١٩٧٤ وتعديلاته.

Pr. cavatulus Lopes WP

برايس وترهاوس كوبرز آل بي

١٤ مارس ٢٠١٢

مسقط، سلطنة عمان





٢٠١٠	٢٠١١	إيضاح	
ريال عُماني	ريال عُماني		
بالآلاف	بالآلاف		
٣٠٣	١,٤٦٨		الأصول
١,٠٠٠	٦,٠٠٠	٤	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٢٠٠,٣٠٠	٢١٥,٥٦٥	٥	ودائع لأجل
١,١٢٤	١,٢٢٨	٦	حسابات القروض الإسكانية
٦٧٨	٧٧٢	٧	الممتلكات والمعدات
٢٠٣,٤٠٥	٢٢٥,٠٣٣		أصول أخرى
			إجمالي الأصول
			الإلتزامات وحقوق المساهمين
			الإلتزامات
١٤,٠٨٦	٩,١٥٨	٨	ودائع العملاء
٧٢,٨٣٠	٩١,٨٣٠	٩	قروض من الحكومة
٦,٢٢٨	٦,٦٥٠	١٠	إلتزامات أخرى
٩٣,١٤٤	١٠٧,٦٣٨		إجمالي الإلتزامات
			حقوق المساهمين
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	١١	رأس المال
١٢,٨٣٤	١٣,٧٨٧	١٢	إحتياطي قانوني
٤٢,٣٠٩	٤٥,٤٠٠	١٣	إحتياطي خاص
٣٥٠	٣٥٠	١٤	منحة رأسمالية
١٢٥	١٢٥	١٥, ٦	إحتياطي إعادة تقييم
٢٤,٦٤٣	٢٧,٧٣٣		أرباح محتجزة
١١٠,٢٦١	١١٧,٣٩٥		إجمالي حقوق المساهمين
٢٠٣,٤٠٥	٢٢٥,٠٣٣		إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين
١٩,٧٦٤	٢٥,١٦٥	٢٢	تعاقدات قروض إسكانية

إعتمد مجلس الإدارة إصدار القوائم المالية المدرجة بالصفحات من ٢ إلى ٣١ بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠١٢ ووقعها نيابة عنهم:


عدنان بن حيدر بن درويش
المدير العام


معالي/درويش بن إسماعيل البلوشي
رئيس مجلس الإدارة





قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



٢٠١٠ ريال عُماني بالآلاف	٢٠١١ ريال عُماني بالآلاف	إيضاح	
			صافي إيرادات الفوائد
١٦,٦٨٣	١٨,٤٢٨	١٧	إيرادات الفوائد
(٢,٥١٠)	(٢,٨٠٤)	١٨	مصروف الفوائد
<u>١٤,١٧٣</u>	<u>١٥,٦٢٤</u>		
			إيرادات تشغيلية أخرى
١,٠٢٠	١,٠١٢	١٩	إيرادات أخرى
١٥٥	٤٧٩	٥	استرداد مخصص انخفاض قيمة القروض - محدد
<u>١,١٧٥</u>	<u>١,٤٩١</u>		
			مصروفات تشغيلية
(٤,٦٩٨)	(٥,٤٢٠)	٢٠	مصروفات عمومية وإدارية
(١٥٧)	(١٤٨)	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
<u>(٤,٨٥٥)</u>	<u>(٥,٥٦٨)</u>		
<u>١٠,٤٩٣</u>	<u>١١,٥٤٧</u>		صافي ربح التشغيل قبل المخصصات والمشتوبات
(٥٢٧)	(٣٠١)	٥	مخصص انخفاض قيمة قروض - محدد
(٩٠٧)	(١,٦٧٩)	٥	مخصص انخفاض قيمة قروض - عام
(٢١)	(٣٣)		ديون رديئة مشطوبة مباشرة
<u>٩,٠٣٨</u>	<u>٩,٥٣٤</u>		ربح العام
			دخل شامل آخر
١٢٥	-	١٥	ربح إعادة التقييم خلال العام
<u>٩,١٦٣</u>	<u>٩,٥٣٤</u>		إجمالي الدخل الشامل للعام
<u>٠,٣٠١</u>	<u>٠,٣١٧</u>	٢١	ربحية السهم الواحد (الأساسية والمعدلة)

الإيضاحات المدرجة بالصفحات من ٦ إلى ٣١ تكون جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.



تقرير مراقبي الحسابات - صفحة رقم ١.



في ١ يناير ٢٠١٠	الدخل الشامل:	ربح العام	دخل شامل آخر:	ربح إعادة التقييم خلال العام (إيضاح ١٥)	إجمالي الدخل الشامل للعام	التعاملات مع المالكين:	توزيعات نقدية مدفوعة عن عام ٢٠٠٩	منحة رأسمالية خلال العام (إيضاح ١٤)	محول إلى الإحتياطي القانوني	محول إلى الإحتياطي الخاص	إجمالي التعاملات مع المالكين	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
٣٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٠,٠٠٠
١١,٩٣٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٩٠٤	-	-	١٢,٨٣٤
٣٩,٤٤٢	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٨٦٧	-	-	٤٢,٣٠٩
١٨٩	-	-	-	-	-	-	١٦١	-	١٦١	-	-	٣٥٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٢٥
٩,٠٣٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٩,٠٣٨
٢١,٧٧٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢١,٧٧٦
١٠٣,٣٣٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٣,٣٣٧
٩,٠٣٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٩,٠٣٨
١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٢٥
٩,١٦٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٩,١٦٣
٢,٤٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٤٠٠
١٦١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٦١
٢,٢٣٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٢٣٩
١١٠,٣٦١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٠,٣٦١
١١٠,٣٦١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٠,٣٦١
٩,٥٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٩,٥٣٤
٩,٥٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٩,٥٣٤
٢,٤٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٤٠٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢,٤٤٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٤٤٤
١١٧,٣٩٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٧,٣٩٥

الإيضاحات المدرجة بالصفحات من ٦ إلى ٣١ تكون جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

تقرير مراقبي الحسابات - صفحة رقم ١.





قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٩,٠٣٨	٩,٥٣٤	أنشطة التشغيل
		ربح العام
		التسويات:
١٥٧	١٤٨	إستهلاك ممتلكات ومعدات
(١٥٥)	(٤٧٩)	إسترداد مخصص إنخفاض قيمة القروض - محدد
٥٢٧	٣٠١	مخصص إنخفاض قيمة قروض - محدد
٩٠٧	١,٦٧٩	مخصص إنخفاض قيمة قروض - عام
٢١	٣٣	ديون رديئة مشطوبة مباشرة
١٠,٤٩٥	١١,٢١٦	ربح التشغيل قبل التغييرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية
		التغييرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية:
١٣,٣٠٠	(٥,٠٠٠)	ودائع لأجل
(٢٤,٠٣٥)	(١٦,٧٩٩)	حسابات القروض الإسكانية
٧٤١	(٩٤)	أصول أخرى
١,٧٢٢	(٤,٩٢٨)	ودائع العملاء
٣٤٤	٤٢٢	إلتزامات أخرى
٢,٥٦٧	(١٥,١٨٣)	صافي النقد من أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
(١٧٨)	(٢٥٢)	شراء ممتلكات ومعدات
(١٧٨)	(٢٥٢)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
-	١٩,٠٠٠	قرض من الحكومة
(٢,٤٠٠)	(٢,٤٠٠)	توزيعات نقدية مدفوعة
(٢,٤٠٠)	١٦,٦٠٠	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(١١)	١,١٦٥	صافي التغير في النقد وما يماثل النقد
٣١٤	٣٠٣	النقد وما يماثل النقد في بداية العام
٣٠٣	١,٤٦٨	النقد وما يماثل النقد في نهاية العام (إيضاح ٢٣)

الإيضاحات المدرجة بالصفحات من ٦ إلى ٣١ تكون جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.





١ - الشكل القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس بنك الإسكان العُماني ش.م.ع.م (البنك) بسلطنة عُمان كشركة مساهمة عُمانية مغلقة وفقاً لأحكام المرسوم السلطاني رقم ٧٧/٥١ وبموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٠/٣٦م تم مد عمر البنك عشرين عاماً تبدأ من أغسطس ٢٠٠٧م. وعنوانه المسجل هو ص.ب ٢٥٥٥ روي، الرمز البريدي ١١٢. ويتمثل النشاط الرئيسي للبنك بمنح القروض الإسكانية للمواطنين العُمانيين من خلال شبكة فروع البنك داخل سلطنة عُمان.

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 إقطاع الإحتياطي القانوني والإحتياطي الخاص، فإن حكومة سلطنة عُمان تتكفل بتغطية العجز لمقابلة متطلبات الحد الأدنى للتوزيعات النقدية. ولا تترتب للحكومة أية توزيعات في حال كان صافي أرباح البنك بعد إقطاع الإحتياطي القانوني والإحتياطي الخاص يتجاوز الحد الأدنى للتوزيعات النقدية.

٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية الجوهرية 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 الصادر 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 والفترة 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 الإفتراضات والتقديرات جوهرية للقوائم المالية بالإيضاح رقم ٣.





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

١-٢ أساس إعداد القوائم المالية (تابع)

(أ) المعايير والتعديلات التي دخلت حيز التطبيق في عام ٢٠١١ وتعلق بأعمال البنك:

بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ 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 للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١١.

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

(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 ٢٠١٢ 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 ٢٠١١:

معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ - «الأدوات المالية الجزء الأول: التصنيف والقياس» (يدخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد ذلك).

معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٠ - «القوائم المالية المجمعة» (يدخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١٣).

معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٢ - «الإفصاحات عن الحصص في كيانات أخرى» (يدخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١٣).

معيار التقارير المالية الدولي رقم ١٣ - «قياس القيمة العادلة» (دخل حيز التطبيق من ١ يناير ٢٠١٢).





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٢-٢-٢ تحقق الإيرادات

١-٢-٢ احتساب رسوم الخدمات المصرفية والإدارية

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

٢-٢-٢ احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد

يتم احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد بقائمة الدخل الشامل على أساس الإستحقاق بإستخدام طريقة العائد الفعلي على الرصيد الحالي.

٣-٢-٢ إدراج العمولات والرسوم

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

٤-٢-٢ إدراج المساهمة الحكومية

يدرج الجزء من رسوم الخدمات المصرفية والإدارية الذي تتحمله حكومة سلطنة عُمان على أساس يومي وتتم 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 إنخفاض قيمة القروض ورسوم الخدمات المصرفية والإدارية غير المحتجزة.

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.

٤-٢ الممتلكات والمعدات

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





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٤-٢ الممتلكات والمعدات (تابع)

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

سنوات

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

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

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

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





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

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.

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 والنقد وما يماثل النقد في قائمة المركز المالي (الإيضاحات ٢-٢ و ١٣-٢).

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 والإلتزامات المالية الأخرى بتاريخ المتاجرة حينما يكون البنك طرفاً في الشروط التعاقدية للأدوات.

٣-٥-٢ 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 محول من قبل البنك كأصل أو إلتزام منفصل.

يستبعد البنك الإلتزام المالي عندما يتم الوفاء بالتزاماته التعاقدية أو تنتهي مدته أو تم إلغاؤه.

٤-٥-٢ المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الأصول والإلتزامات المالية فقط ويتم إدراج صافي القيمة بقائمة المركز المالي 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 - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٥-٢ الأصول والالتزامات المالية (تابع)

٥-٥-٢ قياس التكلفة المهلكة

التكلفة المهلكة للأصل أو الالتزام المالي هي المبلغ الذي يقاس به الأصل أو الالتزام 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.

٦-٥-٢ 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 الإفصاحات الخاصة بذلك الأصل أو الالتزام.

٦-٢ 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. تنخفض 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 العُماني.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن مقترض أو مجموعة مقترضين يمرون بصعوبات مالية جوهرية أو العجز عن التسديد أو التأخر في دفع الفوائد 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 بالمتأخرات أو الأحوال الإقتصادية التي ترتبط بالعجز عن الدفع. في حالة وجود هذه الأدلة، تدرج خسارة الانخفاض بالقيمة في قائمة الدخل الشامل.





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٦-٢ انخفاض الأصول المالية (تابع)

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، سواءً جوهرياً أو لا، فإنها تتضمن الأصل في مجموعة أصول مالية لها نفس خصائص مخاطر الائتمان ويقوم بتقييم انخفاض قيمتها مجتمعةً. 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 للأصل المالي. تخفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويُدْرَج 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 سواءً 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 ولإزالة 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 على أنها الفرق بين قيمة الاسترداد والقيمة الدفترية للأصل وتدرج مباشرة في قائمة الدخل الشامل.





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

٦-٢ 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 تحقق 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.

٧-٢ الإقتراضات

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 الإسترداد بقائمة الدخل الشامل على مدار فترة القرض باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

٨-٢ 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.

٩-٢ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

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

١٠-٢ مكافآت نهاية الخدمة

تستحق مكافآت نهاية الخدمة وفقاً لشروط تعاقد العاملين غير العُمانيين بالبنك في تاريخ قائمة المركز المالي مع مراعاة متطلبات قانون العمل العُماني. تحول الدفعات إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية بموجب المرسوم السلطاني رقم ٩١/٧٢ بالنسبة للعاملين العُمانيين.

١١-٢ العملات الأجنبية

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

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





٢ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية (تابع)

١٢-٢ 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.

١٣-٢ النقد وما يماثل النقد

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

١٤-٢ دفعات الإيجار التشغيلي

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

١٥-٢ منح حكومية

تدرج الأراضي بالملكية الحرة الممنوحة من قبل حكومة سلطنة عُمان بالقوائم المالية حسب القيمة العادلة التي يحددها مئمن داخلي في الدائرة الهندسية بالبنك وتعرض «كمنحة رأسمالية» بقائمة المركز المالي.

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 والافتراسات، التي تنطوي عليها مخاطر جوهرية تسبب تعديل جوهرى للقيم الدفترية للأصول والإلتزامات ضمن الفترة المالية، مبينة أدناه.

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





٣- التقديرات والإجتهادات المحاسبية الهامة (تابع)

(أ) خسائر انخفاض القيمة على القروض الإسكانية

يقوم البنك بمراجعة القروض والسلفيات المتعثرة في تاريخ كل تقرير لتقييم ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض القيمة 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 القيمة 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 متفهمة لتلك المعاملات وراغبة فيها. وعليه، يمكن أن تظهر فروقات ما بين القيم الدفترية وفقاً لأساس التكلفة التاريخية والقيمة العادلة.

برأي أعضاء مجلس الإدارة أنه، بإستثناء القروض من الحكومة والقروض الإسكانية، فإن القيمة العادلة لأصول والتزامات البنك لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لتلك الأصول والإلتزامات. الافتراضات التي تم استخدامها لتقدير القيمة العادلة هي كما يلي:

أدوات مالية قصيرة الأجل

القيمة الدفترية للنقدية بالصندوق ولدى البنوك والمستحق من بنوك أخرى والأدوات المالية قصيرة الأجل المدرجة بقائمة المركز المالي 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 عُمان محدد بسقف تضعه الحكومة سنوياً. وتبعاً لذلك فليس من الممكن تقييم إجمالي العائد من تلك الحسابات للفترات المستقبلية.





٣- التقديرات والإجتهادات المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) تقدير القيمة العادلة (تابع)

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 و ٤ (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.

٢٠١٠	٢٠١١
ريال عُماني	ريال عُماني
بالآلاف	بالآلاف
١,٠٠٠	٦,٠٠٠

٤ - ودائع لأجل

ودائع لأجل

الودائع لأجل هي بالريال العُماني وتتضمن ودائع تستحق خلال أكثر من ٩٠ يوماً من تاريخ الإيداع. وتحمل تلك الودائع معدلات فائدة قدرها ١٪ إلى ٣,٧٥ (٢٠١٠ - ٣,٧٥) سنوياً.

٥ - حسابات القروض الإسكانية

٢٠١٠	٢٠١١
ريال عُماني	ريال عُماني
بالآلاف	بالآلاف
١٨٠,١٥٩	٢٠٤,١٩٢
٣٩,٠٧٨	٣٧,٠٣٧
(١٥,٠٤٥)	(٢٠,٣٩٢)
٢٠٤,١٩٢	٢٢٠,٨٣٧
(٣,٥٦٢)	(٥,٠١٥)
(٣٣٠)	(٢٥٧)
٢٠٠,٣٠٠	٢١٥,٥٦٥

إجمالي حسابات القروض الإسكانية كما في ١ يناير

قروض مصروفة خلال العام

تسديدات أصل القروض خلال العام

إجمالي حسابات القروض الإسكانية كما في ٣١ ديسمبر

مخصص إنخفاض قيمة قروض - (إيضاح «أ» أدناه)

رسوم خدمات مصرفية وإدارية محتجزة - (إيضاح «ب» أدناه)

صافي حسابات القروض الإسكانية كما في ٣١ ديسمبر





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م.



٥ - حسابات القروض الإسكانية (تابع)

(أ) الحركة على مخصص إنخفاض قيمة القروض خلال العام كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٢,٢٨٦	٣,٥٦٢	في ١ يناير
٥٢٧	٣٠١	مخصص إنخفاض قيمة قروض - محدد
٩٠٧	١,٦٧٩	مخصص إنخفاض قيمة قروض - عام
(١٥٥)	(٤٧٩)	إسترداد مخصصات إنخفاض بالقيمة - محدد
(٣)	(٤٨)	المشطوب خلال العام
٣,٥٦٢	٥,٠١٥	في ٣١ ديسمبر

(ب) الحركة على رسوم الخدمات المصرفية والإدارية المحتجزة خلال العام كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٣٢٩	٣٣٠	في ١ يناير
٩١	٩٠	رسوم الخدمات المصرفية والإدارية المحتجزة خلال العام
(٨٥)	(٨٩)	مسترد خلال العام
(٥)	(٧٤)	مشطوب خلال العام
٣٣٠	٢٥٧	في ٣١ ديسمبر

لا يحتجز البنك رسوم الخدمات المصرفية والإدارية وذلك إلزاماً بقواعد وتعليمات وإرشادات البنك المركزي العُماني بشأن حسابات القروض الإسكانية التي إنخفضت قيمتها، أي تجاوزت موعد إستحقاقها لأكثر من ٨٩ يوماً.

(ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ يمثل المخصص المحدد لإنخفاض قيمة القروض ورسوم الخدمات المصرفية والإدارية المحتجزة ٣٦,٧٠٪ (٢٠١٠ - ٤٣,٠٠٪) من إجمالي القروض الإسكانية غير المنتظمة. كما يحتفظ البنك أيضاً بنسبة ٢٪ (٢٠١٠ - ٣٣,٣٣٪) مخصصات جماعية لإنخفاض قيمة القروض غير المنتظمة تبلغ ٤,٣٦٥,٠٠٠ ريال عُماني (٢٠١٠ - ٢,٦٨٦,٠٠٠ ريال عُماني).





ه - حسابات القروض الإسكانية (تابع)

(د) معدلات رسوم الخدمات المصرفية والإدارية تراوحت بين ١٪ إلى ٩٪ سنوياً (٢٠١٠ - ١٪ إلى ٩٪)
سنوياً بالإضافة إلى الدعم المستلم من حكومة سلطنة عُمان.

(هـ) إن حسابات القروض الإسكانية يمكن تلخيصها كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٢٠١,١٩٤	٢١٨,١٦٢	قروض منتظمة
١٩٣	٢٠٣	قروض تجاوزت موعد إستحقاقها وليست منخفضة القيمة
٢,٨٠٥	٢,٤٧٢	قروض إسكانية غير منتظمة
٢٠٤,١٩٢	٢٢٠,٨٣٧	اجمالي القروض الإسكانية
(٣,٥٦٢)	(٥,٠١٥)	مخصص إنخفاض قيمة قروض
(٣٣٠)	(٢٥٧)	رسوم خدمات مصرفية وإدارية محتجزة
٢٠٠,٣٠٠	٢١٥,٥٦٥	صافي حسابات القروض الإسكانية كما في ٣١ ديسمبر

قروض تجاوزت موعد إستحقاقها وليست منخفضة القيمة

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
١٩٣	٢٠٣	تجاوزت موعد إستحقاقها بين ٦٠ - ٨٩ يوم

قروض غير منتظمة

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٢٩٥	٥٣٣	دون المعيار
٥١٥	٦٩١	مشكوك فيها
١,٩٩٥	١,٢٤٨	خسارة
٢,٨٠٥	٢,٤٧٢	الإجمالي
٦,٩٢٥	٦,٠٦٤	القيمة العادلة للضمانات





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العماني ش.م.ع.م



٦ - الممتلكات والمعدات

الإجمالي ريال عماني بالآلاف	أعمال راسمالية تحت التنفيذ ريال عماني بالآلاف	سيارات ريال عماني بالآلاف	معدات أخرى ريال عماني بالآلاف	أثاث ومعدات ريال عماني بالآلاف	أراضي ومباني ريال عماني بالآلاف
٤,٤٦٣	٨٦	٢١٩	٧٤٧	١,١٤٤	٢,٣٦٧
٢٥٢	١٩٦	-	٤١	٥١	-
(٢٣)	-	-	(١٤)	(٩)	-
٤,٦٩٢	٢٨٢	٢١٩	٨٨٤	١,١٥٠	٢,٣٦٧
٣,٣٣٩	-	١٨٥	٦٦٥	١,٣٧	١,٤٥٢
١٤٨	-	١٥	٣٩	٣٦	٦٨
(٢٣)	-	-	(١٤)	(٩)	-
٣,٤٦٤	-	٢٠٠	٦٩٠	١,٠٥٤	١,٥٢٠
١,٢٢٨	٢٨٢	١٩	٨٤	٩٦	٧٤٧

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة سوقية مقدارها ٤٧٤,٧٠٠ ريال عماني (٢٠١٠ - ٢٠١٠) ٤٧٤,٧٠٠ ريال عماني (٢٠١٠ - ٢٠١٠) وتكلفة مقدارها ٣٤٩,٧٠٠ ريال عماني (٢٠١٠ - ٢٠١٠) ٣٤٩,٧٠٠ ريال عماني (٢٠١٠ - ٢٠١٠) ممنوحة من حكومة سلطنة عمان بدون تكلفة. يقوم البنك بإعادة تقييم أراضيها على أساس منتظم.





٦ - الممتلكات والمعدات (تابع)
٣١ ديسمبر ٢٠١٠

	أثاث وتركيبات	معدات ومباني	معدات أخرى	أعمال راسمالية	تحت التنفيذ	الإجمالي
	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني
في ١ يناير ٢٠١١	١,٩٨١	١,١٠٣	٧٤١	٢١٩	٢٤	٤,٠٦٨
إضافات	٦١	٦٥	٣١	-	٨٧	٣٣٩
فائض إعادة التقييم	٢٥	-	-	-	-	٢٥١
إستبعادات	-	(٢٤)	(٢٥)	-	-	(٤٣)
تحويلات	-	-	-	-	(٢٠)	(٢٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢,٢٦٧	١,١٤٤	٧٤٨	٢١٩	٦٧	٤,٤٦٣
لإستهلاك						
في ١ يناير ٢٠١١	٣٧٤	٣١	٤٦	٣١	-	٣,٢٢٩
المحمل للعام	٦٦	٣٦	١٤	٢١	-	٨٥١
إستبعادات	-	(٢٢)	(٢٥)	-	-	(٤٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢٥١	٣١	٦٦	٥٧١	-	٣,٣٣٩
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٨١٥	٨١٠	٨٢	٣٤	٦٧	١,١٢٤





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



٧ - أصول أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٥٢٧	٦٤١	مديونيات أخرى
١٦٧	١٢٣	القروض الشخصية للموظفين
١٢٠	٩٩	مدفوعات مقدماً وأخرى
٨١٤	٨٦٣	
(٧٢)	(٥٦)	مخصص مديونيات مشكوك في تحصيلها
(٦٤)	(٣٥)	أتعاب خدمات إدارية ومصرفية غير مدرجة
٦٧٨	٧٧٢	

٨ - ودائع العملاء

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٣,١٢٠	٣,٥٦٤	حسابات توفير
١٠,٩٦٦	٥,٥٩٤	ودائع لأجل
١٤,٠٨٦	٩,١٥٨	

تراوحت معدلات الفائدة على حسابات التوفير ما بين ١٪ إلى ٢٪ (٢٠١٠ - ١٪ إلى ٢٪) سنوياً. كما تراوحت معدلات الفائدة على الودائع لأجل ما بين ١٪ إلى ٢٪ (٢٠١٠ - ٣,٠٪ إلى ٣٪) سنوياً.

٩ - قروض من الحكومة

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٣٤,٨٣٠	٣٤,٨٣٠	قرض من الحكومة - ١
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	قرض من الحكومة - ٢
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠	قرض من الحكومة - ٣
-	١٩,٠٠٠	قرض من الحكومة - ٤
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	قرض ثانوي
٧٢,٨٣٠	٩١,٨٣٠	





٩ - قروض من الحكومة (تابع)

(أ) القرضان ١ و ٢ من حكومة سلطنة عُمان مقيم بالريال العُماني ويحملان فائدة بمعدل ٥٪ و ٣٪ (٢٠١٠ - ٥٪ و ٣٪) سنوياً على الترتيب.

(ب) القرض ٣ من حكومة سلطنة عُمان مقيم بالريال العُماني ويحمل فائدة بمعدل ٣٪ سنوياً (٢٠١٠ - ٣٪ سنوياً).

(ج) بالنسبة للقروض الحكومية ١ و ٢ و ٣، طبق البنك إعادة إعادة هيكلة الشروط والأحكام مع الحكومة، إلا إنه انتظر الرد في تاريخ التقرير. وتعتقد الإدارة بأنه لن يتم دفع هذا المبلغ خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

(د) القرض ٤ من حكومة سلطنة عُمان مقيم بالريال العُماني ويحمل فائدة بمعدل ٣٪ سنوياً. خلال عام ٢٠١١، وافقت الحكومة على تقديم للبنك بقيمة بقيمة ٣١,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني، تم صرف ١٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني منه خلال العام وسيتم صرف الرصيد المتبقي خلال عام ٢٠١٢. هذا القرض يستحق السداد بالكامل بعد سنتين من سحب كامل القرض.

(هـ) خلال عام ٢٠٠١، وافقت حكومة سلطنة عُمان على تقديم قرض ثانوي للبنك بقيمة ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني، تم صرف ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني منه خلال عام ٢٠٠١ وتم صرف ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني خلال عام ٢٠٠٢ وتم صرف الرصيد المتبقي وقدره ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني خلال عام ٢٠٠٣. هذا القرض لا يحمل فائدة ولا يوجد جدول سداد له.

١٠ - إلتزامات أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٢,١٠٣	٢,٢٧١	إستقطاعات مستحقة الدفع لمقاولين
١,٤٧٤	١,٧٣٧	فوائد مستحقة
٧٠٢	٧٤٢	تأمين للعملاء مستحق الدفع
٥٩٠	٥٦٣	متحصلات بيع لتمويل مساكن جديدة ومساهمات شخصية
١١٨	١٢٣	مكافآت نهاية الخدمة (أنظر (١) أدناه)
١,٢٤١	١,٢١٤	إلتزامات أخرى
٦,٢٢٨	٦,٦٥٠	





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



١٠ - إلتزامات أخرى (تابع)

(أ) حركة إلتزام مكافآت نهاية الخدمة

للموظفين خلال العام هي كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٠
ريال عُماني	ريال عُماني
بالآلاف	بالآلاف
١١٨	١٠٢
١٩	١٦
(١٤)	-
١٢٣	١١٨

في ١ يناير

مصرف مدرج في قائمة الدخل الشامل

نقد مدفوع للموظفين

في ٣١ ديسمبر

١١ - رأس المال

يتكون رأس مال البنك من ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠١٠ - ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) قيمة كل سهم ريال عُماني واحد مدفوعة بالكامل. مساهمو البنك موضحون أدناه:

٢٠١١	٢٠١٠
%	%
٦١,٠	٦١,٠
٦,٥	٦,٥
٦,٥	٦,٥
٦,٥	٦,٥
٦,٥	٦,٥
٦,٥	٦,٥
٦,٥	٦,٥
١٠٠	١٠٠

حكومة سلطنة عُمان

صندوق تقاعد جهاز الأمن الداخلي

صندوق تقاعد الحرس السلطاني العُماني

صندوق تقاعد وزارة الدفاع

صندوق تقاعد شرطة عُمان السلطانية

صندوق تقاعد موظفي الخدمة المدنية

الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية

١٢ - إحتياطي قانوني

وفقا للنظام الأساسي للبنك، يجب على البنك تحويل ١٠٪ من أرباح العام إلى إحتياطي قانوني حتى يبلغ الرصيد المتراكم لهذا الإحتياطي مساوياً لنصف رأس مال البنك المدفوع على الأقل. الإحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع.





١٣ - إحتياطي خاص

وفقاً للنظام الأساسي للبنك، يتم تحويل مبلغ يحدده مجلس الإدارة، بعد الإستقطاع للإحتياطي القانوني إلى إحتياطي خاص.

١٤ - منحة رأسمالية

تمثل المنحة الرأسمالية القيم العادلة للأراضي التي منحتها حكومة سلطنة عُمان بدون تكلفة بتاريخ الإدراج الأولي. حركة المنحة الرأسمالية خلال العام كالتالي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
١٨٩	٣٥٠	في ١ يناير
١٦١	-	الأراضي الممنوحة خلال العام
٣٥٠	٣٥٠	في ٣١ ديسمبر

خلال عام ٢٠١٠، منحت حكومة سلطنة عُمان أرضين في خصب والرساق تم تقييمهما بمعرفة مثنى داخلي في الدائرة الهندسية بالبنك في ٥ سبتمبر ٢٠١٠ و ٩ نوفمبر ٢٠١٠ على التوالي.

١٥ - إحتياطي إعادة تقييم

يمثل هذا الإحتياطي الربح الناتج من إعادة تقييم الأراضي من قبل مثنين داخليين بالبنك. حركة إحتياطي إعادة التقييم كالتالي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
-	١٢٥	في ١ يناير
١٢٥	-	فائض إعادة التقييم خلال العام
١٢٥	١٢٥	في ٣١ ديسمبر

هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٦ - توزيعات نقدية مقترحة

إقترح مجلس إدارة البنك خلال إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠١٢ توزيع أرباح بمعدل ٨% (٢٠١٠ - ٨%) من رأس المال، وسيتم تقديم الإقتراح للإعتماد في الجمعية العامة السنوية التي ستعقد قريباً.





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



١٧ - إيرادات الفوائد

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
١٠,٨٦٧	١٢,١١٥	أتعاب خدمات إدارية ومصرفية
٥,٦٢١	٦,٢٥١	مساهمة الحكومة في الأتعاب الإدارية (أنظر (أ) أدناه)
١٩٥	٦٢	فائدة على ودائع قصيرة الأجل
<u>١٦,٦٨٣</u>	<u>١٨,٤٢٨</u>	

(أ) وفقاً للمادة رقم ٦ من المرسوم السلطاني رقم ٧٧/٥١، فإنه يتم تحميل المقترضين بنسبة من إجمالي معدل رسوم الخدمات المصرفية والإدارية السائدة، ويتم تحديد تلك النسبة حسب الدخل الشهري للمقترض. تتحمل حكومة سلطنة عُمان الفرق ما بين إجمالي معدل رسوم الخدمات المصرفية والإدارية السائدة ومعدل رسوم الخدمات المصرفية والإدارية المخفضة وبعد أقصى قدره ٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني (٢٠١٠ - ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال عُماني) للعام.

١٨ - مصروف الفائدة

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٢,٢٨٢	٢,٥١٩	فائدة على قروض من الحكومة (إيضاح ٩)
١٢٥	١٨٤	فائدة على ودائع العملاء
١٠٣	١٠١	فائدة على قروض اسكانية للموظفين
<u>٢,٥١٠</u>	<u>٢,٨٠٤</u>	

١٩ - إيرادات أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٨٦٠	٩٤٥	أتعاب وعمولات
٤٧	٢٨	إيرادات إيجارات
١١٣	٣٩	إيرادات متنوعة
<u>١,٠٢٠</u>	<u>١,٠١٢</u>	





٢٠ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٣,٨٦٦	٤,٤٧	تكاليف الموظفين
١٢٤	١٣٢	مصروفات تدريب
١١٨	١٢٧	أتعاب مهنية
١٠٠	٩٩	تكاليف إتصالات
٨٤	٨٤	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - مقترحة
٧٥	٨٥	منافع وإيجارات
١٠٥	١٠١	صيانة
٢٨	٣٥	بدل حضور جلسات إجتماعات مجلس الإدارة ولجانه
٢٢	٢٩	أتعاب قانونية
٢٤	٢٤	مصروفات سفر
٣٨	٣٤	مصروفات تسويق
١١٤	١٩٣	مصروفات أخرى
٤,٦٩٨	٥,٤٢٠	

٢١ - ربحية السهم الواحد (الأساسية والمعدلة)

تم التوصل لربحية السهم الواحد الأساسية بقسمة صافي أرباح العام المنسوبة للمساهمين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام. وحيث لا توجد أسهم معدلة من شأنها أن تقلل ربحية السهم الواحد، فإن الأرباح المعدلة للسهم مطابقة للأرباح الأساسية للسهم.

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٩,٠٣٨	٩,٥٣٤	صافي ربح العام (ريال عُماني بالآلاف)
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (بالآلاف)
٠,٣٠١	٠,٣١٧	ربحية السهم الواحد (ريال عُماني) (الأساسية والمعدلة)

٢٢ - تعاقدات قروض إسكانية

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
١٩,٧٦٤	٢٥,١٦٥	حسابات قروض إسكانية - معتمدة ولكن غير مدفوعة





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



٢٣ - النقد وما يماثل النقد

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٣٠٣	١,٤٦٨	نقدية وأرصدة لدى البنوك
١,٠٠٠	٦,٠٠٠	ودائع لأجل (إيضاح ٤)
١,٣٠٣	٧,٤٦٨	
(١,٠٠٠)	(٦,٠٠٠)	ناقصا: ودائع تستحق بعد أكثر من ٣ أشهر من تاريخ الإيداع
٣٠٣	١,٤٦٨	النقد وما يماثل النقد

٢٤ - أطراف ذات علاقة

إرتبط البنك بمعاملات في سياق النشاط الإعتيادي مع الحكومة وأعضاء مجلس إدارته والإدارة العليا وجهات يملك بعض أعضاء مجلس الإدارة القدرة على ممارسة نفوذ جوهري عليها.

(أ) المعاملات المدرجة ضمن قائمة الدخل الشامل كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٥,٦٢١	٦,٢٥١	حكومة
(٢,٢٨٢)	(٢,٥١٩)	مساهمة الحكومة في المصروفات الإدارية (انظر إيضاح ١٧)
		فائدة على قروض حكومية (انظر إيضاح ١٨)
٢	٢	أعضاء مجلس الإدارة
٢٨	(٣٥)	رسوم مصرفية وإدارية
٨٤	(٨٤)	مصروفات اجتماعات وبدل حضور لأعضاء مجلس الإدارة (انظر إيضاح ٢٠)
		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مقترحة (انظر إيضاح ٢٠)
٦٣	٦٠	الإدارة العليا
		رسوم مصرفية وإدارية





٢٤ - أطراف ذات علاقة (تابع)

(ب) مبلغ مستحق (ل) من أطراف ذات علاقة

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
		حكومة
(٧٢,٨٣٠)	(٩١,٨٣٠)	قروض من الحكومة (انظر إيضاح ٩)
(١,٤٤٣)	(١,٦٧٣)	فائدة مستحقة على قروض من الحكومة
(٥٠٢)	٥٥٤	مستحق القبض مقابل مساهمة الحكومة في المصروفات الإدارية
٣٧	٣٣	أعضاء مجلس الإدارة
		حسابات قروض إسكانية
٧٩٧	٧٦١	الإدارة العليا
		حسابات قروض إسكانية

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

(ج) المدفوعات للإدارة العليا موضحة كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
ريال عُماني	ريال عُماني	
بالآلاف	بالآلاف	
٥٢٢	٥٧٦	رواتب وعلاوات
١١١ ١١٩		منافع أخرى
٦٣٣	٦٩٥	

٢٥ - إدارة رأس المال

يهدف البنك من خلال إدارته لرأس المال إلى ضمان إستمراره 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 والمتمثلة برأس المال المصدر والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مبين في الإيضاحات من ١١ إلى ١٥.





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العُماني ش.م.ع.م



٢٥ - إدارة رأس المال (تابع)

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:

٢٠١٠	٢٠١١
ريال عُماني	ريال عُماني
بالآلاف	بالآلاف
٧٢,٨٣٠	٩١,٨٣٠
١١٠,٢٦١	١١٧,٣٩٥
%٦٦,٠٥	%٧٨,٢٢

ديون

حقوق المساهمين

نسبة صافي الديون إلى حقوق المساهمين

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

كفاية رأس المال

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

٢٠١٠	٢٠١١
ريال عُماني	ريال عُماني
بالآلاف	بالآلاف
١٠٧,٣٨٦	١١٤,٥٢٠
١,٨٦٠	٢,٠٤٥
١٠٩,٢٤٦	١١٦,٥٦٥
١١٨,٢١٩	١٢٩,٦٥٣
٣,٩٥٣	٥,٠٣٣
٢٦,٥٩٣	٢٨,٨٧٥
١٤٨,٧٦٥	١٦٣,٥٦١
%٧٣,٤٣	%٧١,٢٧

قاعدة رأس المال

فئة ١

فئة ٢

إجمالي قاعدة رأس المال

الأصول المرجحة بالمخاطر

مخاطر الائتمان - بنود داخل قائمة المركز المالي

مخاطر الائتمان - بنود خارج قائمة المركز المالي

مخاطر تشغيلية

إجمالي الأصول المرجحة بالمخاطر

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 سيخفضها 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 ولفترات 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.

مخاطر معدل الفائدة

تشأ 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 العُماني ش.م.ع.م بتقديم مساعدات إسكانية للمواطنين في سلطنة عُمان عن طريق تقديم القروض الإسكانية المدعومة وفقاً لأهدافه الموضوعية. 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 لالتزامات البنك من قبل مقرضيه بسبب عوامل إقتصادية 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.





٢٦ - سياسات إدارة المخاطر (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

مخاطر معدل الفائدة

تنشأ مخاطر معدل الفائدة في قائمة المركز المالي 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 والحصول 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 المقترض أو الطرف المقابل من الوفاء بالتزاماته 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 المحفظة 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. الضمانات الأكثر شيوعاً التي يتم أخذها هي رهن على العقارات السكنية.
- تتم مراقبة كافة قروض البنك بانتظام للتأكد من التزامها بشروط الدفع المنصوص عليها. يتم تصنيف تلك القروض ضمن خمس فئات تصنيف: معيارية وذكر خاص ودون المعيار ومشكوك في تحصيلها وخسارة كما نصت عليه تعليمات البنك المركزي العُماني (إيضاح ٥). مسؤولية تحديد الحسابات ذات المشاكل وتصنيفها تقع على عاتق الدائرة المختصة.





٢٦ - سياسات إدارة المخاطر (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان (تابع)

سياسات مراقبة وتخفيف حد المخاطر (تابع)

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

- المراجعة المنتظمة لمحفظة القروض لتحديد المخاطر المحتملة.
- تعتبر نسبة ٩٨,٨٨٪ من محفظة القروض والسلف ليست متجاوزة لموعد إستحقاقها ولم تنخفض قيمتها (٢٠١٠ - ٩٨,٦٠٪).
- القروض التي إنخفضت قيمتها المقيمة على أساس فردي يبلغ قدرها ٢,٤٧٢,٠٠٠ ريال عُُماني (٢٠١٠ - ٢,٨٠٥,٠٠٠ ريال عُُماني) ما يعادل ١,١٢٪ (٢٠١٠ - ١,٤٠٪) 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 قائمة المركز المالي استناداً إلى القيم الدفترية المسجلة بتاريخ التقرير.

٢٠١٠		٢٠١١		
ريال عُُماني	%	ريال عُُماني	%	
بالآلاف		بالآلاف		
٢١٤	٠,١٠	١,٣٢٢	٠,٥٣	أرصدة بنكية
١,٠٠٠	٠,٤٥	٦,٠٠٠	٢,٤١	ودائع لأجل
٢٠٠,٣٠٠	٩٠,٢٤	٢١٥,٥٦٥	٨٦,٦٤	حسابات قروض إسكانية
٦٧٨	٠,٣١	٧٧٢	٠,٣١	أصول أخرى
١٩,٧٦٤	٨,٩٠	٢٥,١٦٥	١٠,١١	تعاقبات قروض إسكانية
٢٢١,٩٥٦	١٠٠,٠٠	٢٤٨,٨٢٤	١٠٠,٠٠	

لا توجد مخاطر جوهرية 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 بالإرتباطات 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 لأجل قصيرة وطويلة لتمويل قروضه. تحليل استحقاق الأصول والالتزامات مبين بالإيضاح رقم ٢٧ (ب).





٢٧ - إدارة المخاطر المالية

(أ) مخاطر معدل الفائدة

يلخص الجدول التالي مخاطر البنك في معدلات الفائدة. أدرج بالجدول أصول والتزامات البنك حسب قيمها الدفترية مصنفة حسب إعادة التسمير التعاقدى أو تواريخ الإستحقاق إليها قبل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

الإجمالي	غير حساس	أكثر من خمسة	٥ - ٣	٣ - ١	١٢ - ٩	٩ - ٦	٦ - ٣	٣ - ١	حتى	معدل
ريال عماني	لعمل	أعوام	أعوام	أعوام	شهرًا	أشهر	أشهر	أشهر	شهر واحد	الفائدة
بالآلاف	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	%
١,٤٦٨	١,٤٦٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٦,٠٠٠	-	-	-	-	٣,٠٠٠	٢,٠٠٠	١,٠٠٠	-	-	٣,٧٥٠-١
٢١٥,٥٦٥	-	٩٦,٠٤٣	٤٤,٠٠٨	٤٩,١٤٣	٦,٨٣٥	٦,٤٨٦	٦,٤٩٣	٤,٣٦٨	٢,١٨٩	٩-١
١,٢٢٨	١,٢٢٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٧٧٢	٧٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٢٥,٠٣٣	٣,٤٦٨	٩٦,٠٤٣	٤٤,٠٠٨	٤٩,١٤٣	٩,٨٣٥	٨,٤٨٦	٧,٤٩٣	٤,٣٦٨	٢,١٨٩	-
٩,١٥٨	-	٨٩٥	٨٩١	٨٩١	٢,٧٥٩	١٧٨	١٧٩	٢,١٨٧	١,١٧٨	٢-١
٩١,٨٣٠	٢٠,٠٠٠	-	١٩,٠٠٠	٥٢,٨٣٠	-	-	-	-	-	٥-٣
٦,٦٥٠	٦,٦٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١١٧,٣٩٥	١١٧,٣٩٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٢٥,٠٣٣	١٤٤,٠٤٥	٨٩٥	١٩,٨٩١	٥٣,٧٣١	٢,٧٥٩	١٧٨	١٧٩	٢,١٨٧	١,١٧٨	-
(١٤٠,٥٧٧)	٩٥,١٤١	٧٤,١١٧	٢٤,١١٧	(٤,٥٧٨)	٧,٠٧٦	٨,٣٠٨	٧,٣١٤	٢,١٨١	١,٠١١	-
-	-	١٤٠,٥٧٧	٤٥,٤٢٩	٣١,٣١٢	٢٥,٨٩٠	١٨,٨١٦	١٠,٥٠٦	٣,١٩٢	١,٠١١	-





٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تابع)
(أ) مخاطر معدل الفائدة (تابع)

يلخص الجدول التالي مخاطر البنك في معدلات الفائدة. أدرج بالجدول أصول والتزامات البنك حسب قيمها الدفترية مصنفة حسب إعادة التسعير التعاقدية أو تواريخ الإستحقاق أيها قبل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

	معدل الفائدة %	حتى شهر واحد	٢-١ أشهر	٦-٣ أشهر	٩-٦ أشهر	١٢-٩ شهور	٣-١ أعوام	٥-٣ أعوام	أكثر من خمسة أعوام	غير حساس لمعدل الفائدة	الإجمالي
ريال عماني		ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني
بالآلاف		بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف
الأصول											
تقنية وأرصدة لدى البنوك	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٣	٢٠٣
ودائع لأجل	٣,٧٥	-	-	-	-	-	١,٠٠٠	-	-	-	١,٠٠٠
حسابات القروض إسكانية	٩-١	٢,٠٨٦	٤,١٦٥	٦,١٩٠	٦,١٧٧	٦,٥٣٥	٤٧,٠٢٩	٤١,٨٠٦	٨٦,٣١٢	-	٢٠٠,٣٠٠
ممتلكات ومعدات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,١٢٤	١,١٢٤
أصول أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٧٨	٦٧٨
إجمالي الأصول		٢,٠٨٦	٤,١٦٥	٦,١٩٠	٦,١٧٧	٦,٥٣٥	٤٨,٠٢٩	٤١,٨٠٦	٨٦,٣١٢	٢,١٠٥	٢٠٣,٤٠٥
الالتزامات وحقوق المساهمين											
ودائع العملاء	٣-٠,٣	٣,١٥٦	٣,٩٥٦	١,٦٥٦	١٦٤	٢,٨١١	٧٨٠	٧٨٠	٧٨٣	-	١٤,٠٨٦
قروض من الحكومة	٥-٣	-	-	-	-	-	٥٢,٨٣٠	-	-	٢٠,٠٠٠	٧٢,٨٣٠
إلتزامات أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦,٢٢٨	٦,٢٢٨
حقوق المساهمين	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٠,٣٦١	١١٠,٣٦١
إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين		٣,١٥٦	٣,٩٥٦	١,٦٥٦	١٦٤	٢,٨١١	٥٣,٦١٠	٨٧٠	٧٨٣	١٣٦,٤٨٩	٢٠٣,٤٠٥
فجوة حساسية معدل الفائدة		(١,٠٧٠)	٢٠٩	٤,٥٣٤	٦,٠١٣	٣,٧٢٤	(٥,٥٨١)	٤١,٠٢٦	٨٥,٥٢٩	١٣٤,٣٨٤	١٣٤,٣٨٤
الفجوة التراكمية		١,٠٧٠	(٨٦١)	٣,٦٧٣	٩,٦٨٦	١٣,٤١٠	٧,٨٢٩	٤٨,٨٥٥	١٣٤,٣٨٤	-	١٣٤,٣٨٤





إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

بنك الإسكان
العماني ش.م.ع.



٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تابع) (ب) مخاطر السيولة

المبالغ المفصّل عنها بالجدول أدناه تحلل الأصول والالتزامات المالية للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ضمن مجموعات الإستحقاق ذات العلاقة إسناداً إلى الفترة المتبقية حتى الإستحقاق بتاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الإستحقاق التعاقدية. المبالغ المفصّل عنها هي التدفقات التعاقدية غير المخصوصة. الأرضة المستحقة خلال ١٢ شهراً تساوي قيمتها التدفقية حيث أن أثر الخصم غير جوهري.

الأصول	حتى شهر واحد ريال عماني بالآلاف	٣-١ أشهر ريال عماني بالآلاف	٦-٢ أشهر ريال عماني بالآلاف	٩-٦ أشهر ريال عماني بالآلاف	١٢-٩ شهر ريال عماني بالآلاف	٣-١ أعوام ريال عماني بالآلاف	٥-٣ أعوام ريال عماني بالآلاف	أكثر من خمس أعوام ريال عماني بالآلاف	الإجمالي
نقدية وأرصدة لدى البنوك	١,٤٦٨	-	-	-	-	-	-	-	١,٤٦٨
ودائع لأجل	-	-	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	-	-	-	٦,٠٠٠
حسابات القروض الإسكانية	٢,١٨٩	٤,٣٦٨	٦,٤٩٣	٦,٤٨٦	٦,٨٣٥	٤٩,١٤٣	٤٤,٠٠٨	٩٦,٠٤٣	٢١٥,٥٦٥
ممتلكات ومعدات	-	-	-	-	-	-	-	١,٢٢٨	١,٢٢٨
أصول أخرى	٥٥٤	-	٩٥	٥٧	٦	-	-	٣٢	٧٧٢
إجمالي الأصول	٤,٢١١	٤,٣٦٨	٧,٥٨٧	٨,٥٨١	٩,٨٧٤	٤٩,١٤٣	٤٤,٠٠٨	٩٧,٣٠٣	٢٢٥,٠٣٣
الالتزامات وحقوق المساهمين									
ودائع العملاء	١,١٧٨	٢,١٧٧	١٧٩	١٧٨	٢,٧٥٩	٨٩١	٨٩١	٨٩٥	٩,١٥٨
قروض من الحكومة	-	-	-	-	-	٥٢,٨٣٠	١٩,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٩١,٨٣٠
إلتزامات أخرى	٨٢٠	٢,٦١٣	٢١٩	٣٦	٢,٨٠٢	-	-	١٦٠	٦,٦٥٠
حقوق المساهمين	-	-	٢,٤٠٠	-	-	-	-	١١٤,٩٩٥	١١٧,٣٩٥
إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين	١,٩٩٨	٤,٨٠٠	٢,٧٩٨	٢١٤	٥,٥٦١	٥٣,٧٢١	١٩,٨٩١	١٣٦,٠٥٠	٢٢٥,٠٣٣
صافي فجوة السيولة	٢,٢١٣	(٤٣٢)	٤,٧٩٠	٨,٣٥٧	٤,٣١٠	(٤,٥٧٨)	٢٤,١١٧	(٣٨,٧٤٧)	-
فجوة السيولة التراكمية	٢,٢١٣	١,٨٧١	٦,٥٧١	١٤,٩٢٨	١٩,٢٠٨	١٤,٦٣٠	٣٨,٧٤٧	-	-
إلتزامات خارج قائمة المركز المالي									
إرتباطات قروض إسكانية	٢٦٤	٥٢٩	٧٨٦	٧٧٨	٧٦٨	٥,٤٣٥	٤,٤٣٩	١٢,١٦٦	٢٥,١٦٥
إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين	٢,٢٦٢	٥,٣٢٩	٣,٥٨٤	٩٩٢	٦,٣٢٩	٥٩,١٥٦	٢٤,٣٣٠	١٤٨,٢١٦	٢٥٠,١٩٨
(متضمنة البنود خارج قائمة المركز المالي	١,٩٤٩	(٩٦١)	٤,٠٠٤	٧,٥٧٩	٣,٥١٢	(١٠,٠١٣)	١٩,٦٧٨	(٥٠,٩١٢)	(٢٥,١٦٥)
فجوة الإستهقاق									
فجوة الإستهقاق التراكمية	١,٩٤٩	٩٨١	٤,٩٩٢	١٢,٥٧١	١٦,٠٨٣	٦,٠٧٠	٢٥,٧٤٨	(٢٥,١٦٥)	-
متضمنة البنود خارج قائمة المركز المالي									





٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر السيولة (تابع)

المبالغ المفصح عنها بالجدول أدناه تحلل الأصول والالتزامات المالية للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ ضمن مجموعات الإستحقاق ذات العلاقة إستناداً إلى الفترة المتبقية حتى الإستحقاق بتاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الإستحقاق التعاقدية. المبالغ المفصح عنها هي التدفقات التعاقدية غير المخصصة. الارصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث أن اثر الخصم غير جوهري.

الأسول	حتى شهر واحد ريال عماني بالآلاف	٣-١ أشهر ريال عماني بالآلاف	٦-٢ أشهر ريال عماني بالآلاف	٩-٦ أشهر ريال عماني بالآلاف	١٢-٩ أشهر ريال عماني بالآلاف	٣-١ أعوام ريال عماني بالآلاف	٥-٣ أعوام ريال عماني بالآلاف	أكثر من خمس أعوام ريال عماني بالآلاف	الإجمالي
تقديمية وأرصدة لدى البنوك	٢٠٣	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٣
ودائع لأجل	-	-	-	-	-	١,٠٠٠	-	-	١,٠٠٠
حسابات القروض الإسكانية	٢,٠٨٦	٤,١٦٥	٦,١٩٠	٦,١٧٧	٦,٥٣٥	٤٧,٠٣٩	٤١,٨٠٦	٨٦,٣١٢	٢٠٠,٣٠٠
ممتلكات ومعدات	-	-	-	-	-	-	-	١,١٢٤	١,١٢٤
أصول أخرى	٦٠٤	١٧	-	-	٢٥	-	-	٣٢	٦٧٨
إجمالي الأصول	٢,٩٩٣	٤,١٨٢	٦,١٩٠	٦,١٧٧	٦,٥٦٠	٤٨,٠٣٩	٤١,٨٠٦	٨٧,٤٦٨	٢٠٣,٤٠٥
الالتزامات وحقوق المساهمين									
ودائع العملاء	٣,١٥٦	٣,٩٥٦	١,٦٥٦	١٦٤	٢,٨١١	٧٨٠	٧٨٠	٧٨٣	١٤,٠٨٦
قروض من الحكومة	-	-	-	-	-	٥٢,٨٣٠	-	٢٠,٠٠٠	٧٢,٨٣٠
إلتزامات أخرى	٢,١١٨	٩٥٨	٢١٣	٦٣	٢,٧٢١	-	-	١٥٥	٦,٢٢٨
حقوق المساهمين	-	-	٢,٤٠٠	-	-	-	-	١٠٧,٨٦١	١١٠,٣٦١
إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين	٥,٢٧٤	٤,٩١٤	٤,٢٦٩	٢٢٧	٥,٥٣٢	٥٣,٦١٠	٧٨٠	١٢٨,٧٩٩	٢٠٣,٤٠٥
صافي فجوة السيولة	(٢,٢٨١)	(٧٣٢)	١,٩٢١	٥,٩٥٠	١,٠٢٨	(٥,٥٨١)	٤١,٠٢٦	(٤١,٣٣١)	-
فجوة السيولة التراكمية	(٢,٢٨١)	(٣,٠١٣)	(١,٠٩٢)	٤,٨٥٨	٥,٨٨٦	٣٠٥	٤١,٣٣١	-	-
إلتزامات خارج قائمة المركز المالي									
إرتباطات قروض إسكانية	٢٤٠	٤٨٣	٧١٣	٧٠٥	٦٩٣	٤,٨٥٢	٣,٧٦٤	٨,٣١٤	١٩,٧٦٤
إجمالي الإلتزامات وحقوق المساهمين (متضمنة البنود خارج قائمة المركز المالي)	٥,٥١٤	٥,٣٩٧	٤,٩٨٢	٩٣٢	٦,٢٢٥	٥٨,٤٦٢	٤,٥٤٤	١٣٧,١١٣	٢٢٣,١٦٩
فجوة الإستحقاق	(٢,٥٧١)	(١,٢١٥)	١,٢٠٨	٥,٢٤٥	٣٣٥	(١٠,٤٣٣)	٣٧,٣٦٢	(٥٠,٦٤٥)	(١٩,٨٦٤)
فجوة الإستحقاق التراكمية	(٢,٥٧١)	(٣,٧٣٦)	(٢,٥٢٨)	٢,٧١٧	٣,٠٥٢	(٧,٣٨١)	٢٩,٨٨١	(١٩,٧٦٤)	-





٢٨ - التقارير المالية لقطاعات الأعمال

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

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 والمرسوم السلطاني رقم ٢٦/٢٠١٠، فإن البنك معفي من ضريبة الدخل.

٣٠ - الأرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة (حسابات القروض الإسكانية ومصروفات عامة وإدارية) لعام ٢٠١٠ لكي تتوافق مع عرض الأرقام عن العام الحالي. ولا تؤثر إعادة التصنيف هذه على صافي الربح أو حقوق المساهمين المقرر عنها سابقاً.

