

# تحقيق التطلعات

البيانات المالية ٢٠٠٨

  
بنك الإسكان  
ESKAN BANK

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
الميزانية العمومية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

بالدينار البحريني	٢٠٠٧	٢٠٠٨	إيضاحات	
<b>الموجودات</b>				
	٦٠,٩١,٤٥٥	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	٦	النقد وما في حكمه
	١,٢٧٤,٣٥٠	١,٣٠,٤٧٦	٧	استثمارات
	١٧٢,٨١١,٨٥٩	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	٨	قروض وذمم مدينة
	٢,٤٩,٧٦٤	٢,٠٣٤,٦٦٧	٩	استثمار في شركة زميلة
	٤٥,٠٢٤,٧٨٦	٤٦,٥٨٠,١٥٠	١٠	استثمارات عقارية
	١,٠١٧,٧٦	٢,٥٣١,٠٣٩		عقارات تطوير
	-	٥,٣٧٧,٠٠٠		مدفوعات مقدمة لشراء استثمارات
	٢,٣٧١,٦٠٢	٥,٢٨٧,٧١	١١	موجودات أخرى
	٢٨٤,٦٤١,٥٢٢	٣٢٥,٥٧,٤٩٠		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>المطلوبات</b>				
	٦٦,٧٦٧,٧٣٩	٧٠,٩٦١,٢٠٧	١٢	حسابات حكومية
	٣٨٧,٤٩١	٥١٧,٠٧٨	١٣	حساب مدينة زايد
	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	قروض لأجل
	٣,٨٥٤,٧٧٧	٨,٤٦٤,٣٥٩	١٥	مطلوبات أخرى
	١٢٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥٩,٩٤٢,٦٤٤		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>حقوق الملكية</b>				
	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
	٣,٦٦٨,٣٢١	٦,٢٨٧,١٧٣	١٢	مساهمات رأسمالية من مساهم
	٧,٧٦١,٨٩٦	٧,٧٦١,٨٩٦		احتياطي قانوني
	٣٥,٧٣٧	٣٥,٧٣٧		احتياطي نظام التقاعد المبكر
	١٣٢,٦٥,٥٦١	١٣٦,٤٨٠,٠٤٠		أرباح مستبقة
	١٥٨,٦٣١,٥١٥	١٦٥,٥٦٤,٨٤٦		<b>مجموع حقوق الملكية (صفحة ٦)</b>
	٢٨٤,٦٤١,٥٢٢	٣٢٥,٥٧,٤٩٠		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٨ أبريل ٢٠٠٩ ووقعها بالنيابة عن المجلس :

صباح خليل المؤيد  
المدير العام

سعادة الشيخ إبراهيم بن خليفة آل خليفة  
وزير الإسكان  
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

تشكل الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى ٣٢ جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.



## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

بالدينار البحريني

٢٠٠٨	رأس المال	مساهمات رأسمالية من مساهم	احتياطي قانوني	احتياطي نظام التقاعد المبكر	أرباح مستبقة	المجموع
الرصيد في ١ يناير	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٣,٦٦٨,٣٢١	٧,٧٦١,٨٩٦	٣٥,٧٣٧	١٣٢,١٦٥,٥١٥	١٥٨,٦٣١,٥١٥
صافي ربح السنة	-	-	-	-	٤,٣٦٨,٧٧٩	٤,٣٦٨,٧٧٩
إجمالي الإيرادات والمصروفات المحتسبة	-	-	-	-	٤,٣٦٨,٧٧٩	٤,٣٦٨,٧٧٩
تحويل أراضي (إيضاح ٢/١)	-	-	٢,٦١٨,٨٥٢	-	-	٢,٦١٨,٨٥٢
مكافأة مجلس الإدارة لسنة ٢٠٠٧	-	-	-	-	(٥٣,٦٠٠)	(٥٣,٦٠٠)
<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر</b>	<b>١٥,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>٦,٢٨٧,١٧٣</b>	<b>٧,٧٦١,٨٩٦</b>	<b>٣٥,٧٣٧</b>	<b>١٣٦,٤٨٠,٠٠٠</b>	<b>١٦٥,٥٦٤,٨٤٦</b>

بالدينار البحريني

٢٠٠٧	رأس المال	مساهمات رأسمالية من مساهم	احتياطي قانوني	احتياطي نظام التقاعد المبكر	أرباح مستبقة	المجموع
الرصيد في ١ يناير	١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٧٦١,٨٩٦	٣٥,٧٣٧	١٢٥,١٠٠,٢١٥	١٤٧,٨٩٧,٨٤٨
صافي ربح السنة	-	-	-	-	٧,٠٩٢,٨٤٦	٧,٠٩٢,٨٤٦
إجمالي الإيرادات والمصروفات المحتسبة	-	-	-	-	٧,٠٩٢,٨٤٦	٧,٠٩٢,٨٤٦
تحويل أراضي (إيضاح ٢/١)	-	٣,٦٦٨,٣٢١	-	-	-	٣,٦٦٨,٣٢١
مكافأة مجلس الإدارة لسنة ٢٠٠٦	-	-	-	-	(٢٧,٥٠٠)	(٢٧,٥٠٠)
<b>الرصيد في ٣١ ديسمبر</b>	<b>١٥,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>٣,٦٦٨,٣٢١</b>	<b>٧,٧٦١,٨٩٦</b>	<b>٣٥,٧٣٧</b>	<b>١٣٢,١٦٥,٥١٥</b>	<b>١٥٨,٦٣١,٥١٥</b>

بنك الإسكان ش.م.ب (مفصلة)  
بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

بالدينار البحريني		
٢٠٧	٢٠٨	
<b>الأنشطة التشغيلية</b>		
٧,٠٩٢,٨٤٦	٤,٣٦٨,٠٧٩	صافي ربح السنة
تعديلات :		
(٦٨,٦٠)	٢٤٢,٧٨٧	أرباح القيمة العادلة للاستثمارات
(١١,٣٨)	١٥,٠٩٧	حصة البنك من خسارة / (ربح) شركة زميلة
٢٥٦,٤١	٤٤٦,٣٠١	استهلاك
٧,٢٦٩,٣٣٩	٥,٠٧٢,٢٦٤	أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل:
٢٣٨,٦٩٧	(١,٧١٩,٤٠٢)	(الزيادة)/النقصان في الموجودات الأخرى (صافي)
(٤,٦٩٧,٣٥٧)	(٥,٠٢١,١٩٨)	الزيادة في القروض والذمم المدينة
٩٧١,٨٧٢	(١,٥١٣,٣٣٣)	(الزيادة)/النقصان في العقارات التطويرية
٩٥٦,٣٧	٤,٦٠٩,٥٨٣	الزيادة في المطلوبات الأخرى
(٣١,٢٦١,٤١٢)	(٤٣,٥٧٢,٠٨٦)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>		
٢٢٣,١١١	١,٠٨٧	مقبوضات من البيع/الاستحقاقات
(٤٩٢,٤١٧)	(٦٣٢,٤٨١)	شراء معدات
-	(٥,٣٧٧,٠٠٠)	مدفوعات مقدماً لشراء استثمارات
(٢٦٩,٣٠٦)	(٦,٠٠٨,٣٩٤)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
<b>الأنشطة التمويلية</b>		
(٣٧,١٥٠)	١٢٩,٥٨٧	صافي الحركة في حساب مدينة زايد
٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل مستلمة
١٦,٢٩,٥٥٦	٤,١٩٣,٤٦٨	صافي الحركة في الحسابات الحكومية
٥٥,٩٩٢,٤٠٦	٢٩,٣٢٣,٠٥٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٤,٤٦١,٦٨٨	(٢,٢٥٧,٤٢٥)	صافي (الزيادة) / النقص في النقد وما في حكمه
٣٥,٦٢٩,٧٦٧	٦,٠٩١,٤٥٥	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٦,٠٩١,٤٥٥	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر (إيضاح ٦)

تشكل الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى ٣٢ جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

## ١. النشأة والنشاط

- ١/1 تأسس بنك الإسكان ش.م.ب مقفلة ("البنك") كشركة مساهمة بحرينية (مقفلة) وسجل وأسس بموجب المرسوم الأميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩. يعمل البنك بموجب ترخيص مفيد للبنوك التجارية الصادر من قبل مصرف البحرين المركزي. البنك مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين ("الحكومة") ويعتمد على الدعم المستمر من الحكومة لتمويل عملياته.
- ٢/1 رأس المال المصرح به للبنك هو ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. رأس المال الصادر والمدفوع بالكامل هو ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني والذي يشمل ١٥,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ دينار بحريني للسهم. حولت الحكومة خلال العام عقارات بمبلغ ٢,٦١٨,٨٥٢ دينار بحريني (٢٠٧: ٣,٦٦٨,٣٢١ دينار بحريني) كمساهمات رأسمالية.
- ٣/1 تتمثل أنشطة البنك الرئيسية في إدارة قروض اسكانية للبحرينيين حسب توجيهات وزارة الإسكان، وتطوير مشاريع البناء داخل مملكة البحرين والتصرف كوكيل لجمع الإيجارات وتسديد الرهونات نيابة عن وزارة الإسكان.
- ٤/1 يعمل البنك أيضاً كإداري لوزارة الإسكان فيما يتعلق بالتسهيلات الإسكانية وبعض الأنشطة المتعلقة بالعقارات. يدخل البنك كإداري في معاملات مختلفة في سياق الأعمال العادية المتعلقة بقروض الإسكان وتسديد الرهونات وإدارة العقارات. يتلقى البنك الأموال من وزارة المالية استناداً إلى مخصصات الميزانية السنوية لقروض الإسكان. يسجل البنك أيضاً معاملات خاصة ببناء على تعليمات من وزارة الإسكان ووزارة المالية وقرارات متخذة بواسطة حكومة مملكة البحرين.
- ٥/1 يتم تسجيل المعاملات مع وزارة الإسكان ووزارة المالية لدى البنك من خلال الحسابات الجارية التي يحتفظ بها البنك مع الوزارات. هذه الحسابات مفصّل عنها بصورة منفصلة في إيضاح رقم ١١ من البيانات المالية الموحدة.
- ٦/1 يتم الاحتفاظ بالعقود المتعلقة بالإيجارات وتسديد الرهونات لدى وزارة الإسكان. لذلك فإن الالتزامات ذات الصلة لا تظهر في البيانات المالية للبنك.

## الشركات التابعة

- ٧/1 يمتلك البنك ١٠٠٪ من أسهم شركة الجنوب للسياحة ش.م.ب (مقفلة) والتي تأسست في مملكة البحرين. الأنشطة الرئيسية للشركة هي توفير النقل من وإلى، وتوفير مرافق الإقامة في جزر حوار.
- يمتلك البنك ٩٩٪ من شركة إسكان آر أم بي اس ("RMBS") ش.م.ب (مقفلة) والتي تأسست في مملكة البحرين. الأنشطة الرئيسية للشركة هي إصدار أوراق مالية مدعومة بالموجودات لغرض توريق قروض الإسكان.
- يمتلك البنك ٩٩٪ من شركة الإسكان العقارية ش.م.ب (مقفلة) والتي تأسست في مملكة البحرين والأنشطة الرئيسية للشركة هي إدارة وتحصيل إيرادات إيجارالعقارات من بعض الاستثمارات العقارية.

## الشركة الزميلة

- ٨/1 يمتلك البنك ٢٨٪ في شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب (مقفلة) المسجلة في مملكة البحرين. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في ترويج السياحة في جزر حوار.

## ٢. السياسات المحاسبية الهامة

### أ. المعايير المتبعة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إن السياسات المحاسبية الحالية هي نفسها المتبعة في الأعوام السابقة من قبل البنك و الشركات الزميلة «المجموعة».

### ب. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة من السجلات المحاسبية للمجموعة بالدينار البحريني وهي العملة الرئيسية لعمليات المجموعة. أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ماعدا القياس بالقيمة العادلة لاستثمارات الأوراق المالية التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد البيانات المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب أيضاً من الإدارة اجتهاداً في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تتطلب قدر كبير من الاجتهاد أو المعقدة أو التي تتطلب فرضيات وتقديرات مؤثرة على البيانات المالية الموحدة مبيّنة في إيضاح رقم ٤.

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٢. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ج. أساس التوحيد

١. الشركات التابعة

الشركات التابعة هي مؤسسات (وتشمل الشركات ذات الأغراض الخاصة) خاضعة لسيطرة البنك. توجد سيطرة عندما يكون للبنك سلطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في إدارة السياسات المالية والتشغيلية لمؤسسة من أجل الحصول على منافع من أنشطتها. يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ الحصول على السيطرة ويتم التوقف عن التوحيد عند فقدان السيطرة.

٢. الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي مؤسسات تمتلك المجموعة فيها سلطة مؤثرة، من دون التحكم، في سياساتها المالية والتشغيلية. تشمل البيانات المالية الموحدة نصيب المجموعة من إجمالي الأرباح و الخسائر المحتسبة للشركة الزميلة. عندما تتعدى حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمجموعة إلى لا شيء ويتم وقف احتساب أي خسائر إضافية ماعدا في حال تكبدت المجموعة التزامات قانونية أو اعتبارية أو قامت بدفع مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة.

٣. معاملات تم استبعادها عند توحيد البيانات المالية

تم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة وأي خسائر وأرباح غير محققة والنتيجة عن عمليات مع شركات المجموعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. تم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة نفسها فقط لحد أن لا يكون هناك دلائل انخفاض في القيمة.

د. معاملات بالعملة الأجنبية

١. العملة المستعملة في انجاز المعاملات والعملة المستعملة في إعداد البيانات المالية

يتم قياس بنود البيانات المالية الموحدة لوحدات المجموعة بالعملة الاقتصادية الرئيسية للبيئة التي تعمل فيها هذه الوحدات. يتم إعداد البيانات المالية الموحدة بالدينار البحريني وهي العملة المستعملة من قبل المجموعة في معاملاتها والعملة المستخدمة في إعداد البيانات المالية.

٢. المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى عملة التعامل لكل وحدة بأسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملة. تدرج أرباح وخسائر فروقات العملة الناتجة عن سداد مثل هذه المعاملات ومن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية العمومية في بيان الدخل الموحد.

هـ. قروض و ذمم مدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة مع مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهي غير مدرجة في سوق نشط. تشمل القروض والذمم المدينة على قروض إسكانية وقروض تجارية. تحتسب المجموعة القروض و الذمم المدينة بتاريخ منحها.

**قروض الإسكان** تمثل قروض مقدمة إلى المواطنين البحرينيين لأغراض شراء وبناء وترميم البيوت، حسب توجيهات وزارة الإسكان.

يتم إظهار القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما هو موضح في إيضاح رقم ٢ (س) بعد خصم الإعفاءات والخصومات المعلنة من قبل حكومة مملكة البحرين ومخصص انخفاض القيمة إن وجد.

و. الاستثمارات

١. التصنيف

الاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي استثمارات صنفت عند بداية احتسابها من قبل المجموعة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف الاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من قبل المجموعة عندما يتم إدارتها وتقييمها وعرضها داخلياً وفقاً للقيمة العادلة.

**الاستثمارات المتوفرة للبيع** هي استثمارات لا تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة ولا تنوي المجموعة الاحتفاظ بها حتى استحقاقها وتشتمل على استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة.

## ٢. السياسات المحاسبية العامة (يتبع)

### و. الاستثمارات (يتبع)

#### ٢. الاحتساب والغاء الاحتساب

يتم مبدئياً احتساب الاستثمارات بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصروفات المعاملة لجميع الاستثمارات التي لا تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم بداية احتساب الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة وتحتسب مصروفات المعاملة في بيان الدخل الموحد. يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات عندما ينتهي حق استلام التدفقات النقدية من الاستثمارات أو عندما تقوم المجموعة بنقل جميع مخاطر وعوائد الملكية بشكل جوهري.

#### ٣. القياس

يعاد لاحقاً قياس الاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمارات المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة. الاستثمارات المتوفرة للبيع والتي لا تتوفر لها أسعار سوق أو طرق أخرى مناسبة يستند إليها في احتساب قيمة عادلة موثوقة. تظهر بالتكلفة مطروحاً منها مخصص لمواجهة انخفاض قيمتها إن وجد.

#### ٤. أرباح وخسائر إعادة القياس

يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الموحد في الفترة الذي تنشأ فيه. يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوفرة للبيع في احتياطي منفصل للقيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. وتحويل الأرباح والخسائر المتراكمة على الاستثمارات المباعة أو التي تم التخلص منها أو أصبحت ضعيفة الأداء والتي احتسبت سابقاً في احتياطي القيمة العادلة إلى بيان الدخل الموحد.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتداولة في السوق النشط على أساس الأسعار المدرجة وتشمل التسعيرات المحصلة من المدراء الرئيسيين والوسطاء والمتداولين. يتم استخدام سعر الطلب لقياس الاستثمارات في الأوراق المالية.

### ز. ودائع لدى البنوك

تظهر قيمة الودائع لدى البنوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما هي موضحة في إيضاح رقم ٢ (س) مطروحاً منها مخصص انخفاض في قيمتها مع احتساب الفوائد في بيان الدخل الموحد.

### ح. النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على أوراق نقدية وخردة باليد، أرصدة غير مقيدة لدى مصرف البحرين المركزي وودائع لدى البنوك تستحق خلال ثلاثة أشهر خاضعة لمخاطر غير جوهريّة من تغيرات قيمتها العادلة، والتي تستخدم من قبل المجموعة لإدارة التزاماتها قصيرة الأجل. يظهر النقد وما في حكمه بالتكلفة.

### ط. إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يحدد مخصص لمواجهة انخفاض قيمة الموجودات عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لن تحصل جميع المبالغ المستحقة وتشتمل أصل الدين والفوائد وفقاً للبنود التعاقدية للتسهيلات الائتمانية. قد يشمل الدليل الموضوعي وجود انخفاض في قيمة الأصل المالي نتيجة نقض الاتفاقية كالتخلف أو التأخر في دفع الفوائد أو أصل الدين، منح التنازلات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض والتي تعتبر علامة واضحة أن المقترض سوف يدخل في إفلاس أو إعادة ترتيب مالية، وإخفاء السوق النشط أو المعلومات الأخرى الممكن مراقبتها والمتعلقة بمجموعة من الموجودات مثل التغيرات العكسية في وضع سداد المقترضين أو المصدرين في المجموعة أو الوضع الاقتصادي والتي لها علاقة مباشرة بالعجز عن السداد بالمجموعة. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كاستثمارات متوفرة للبيع، فإن الهبوط الجوهري والطويل الأجل في القيمة العادلة بأقل من التكلفة يأخذ في الاعتبار عند تحديد انخفاض قيمة الاستثمارات. عند تواجد هذا الدليل، فإنه يتم نقل صافي الخسارة المتراكمة التي تم احتسابها مسبقاً في حقوق الملكية من حقوق الملكية وتسجل في بيان الدخل الموحد. يتم نقل مبلغ الخسارة المتراكم من حقوق الملكية و تحتسب في بيان الدخل الموحد.

يتم تحديد مخصصات لمواجهة انخفاض قيمة الموجودات المالية على أساس الفرق بين صافي القيمة الدفترية والقيمة التي يمكن استردادها لهذه الموجودات، وتقاس القيمة التي يمكن استردادها كالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية وتشتمل مبالغ يمكن استردادها من خطابات ائتمانية و ضمانات مخصصة بسعر الفائدة السائد وقت توفير التسهيلات الائتمانية.

تحتسب مخصصات الانخفاض في بيان الدخل الموحد وتعكس في حساب المخصص مقابل القروض والسلفيات والاستثمارات المتوفرة للبيع.

يتم شطب الموجودات بعد كل إعادة هيكلة وأنشطة التحصيل وبعد اعتبار احتمالية الاسترداد ضعيفة. تسجل الاسترداد اللاحقة ضمن الإيرادات الأخرى.



بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٢. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ط. **إنخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)**  
باستثناء مخصصات انخفاض قيمة الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع، يتم الاستغناء عن مخصصات انخفاض قيمة الموجودات وتحول إلى بيان الدخل الموحد عندما تكون الزيادة لاحقاً في المبالغ القابلة للاسترداد متعلقة بحدث موضوعي ظهر بعد تحديد المخصص لمواجهة انخفاض قيمة الموجودات. يتم الاستغناء عن خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات في الأسهم المتوفرة للبيع وتحول إلى بيان الدخل الموحد فقط عند استرداد أو بيع الاستثمار.

ي. **مقاصة الموجودات والمطلوبات**  
يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في الميزانية العمومية الموحدة فقط عندما يوجد حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء مقاصة للمبالغ المعترف بها وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسهيل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. يتم اظهار الإيرادات و المصروفات على أساس الصافي فقط إذا كانت معايير المحاسبة تسمح بذلك، أو للأرباح و الخسائر الناتجة من مجموعة مشابهة من المعاملات كالأششطة التجارية للمجموعة.

ك. **استثمارات عقارية**  
يتم تصنيف العقارات التي يحتفظ بها بغرض الإيجار على المدى البعيد أو بغرض الزيادة في القيمة السوقية أو كلاهما.

تظهر الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم ومخصص الإنخفاض في القيمة، إن وجد. يتم احتساب الاستهلاك بالتكلفة وفقاً لطريقة القسط الثابت باستخدام معدلات سنوية وذلك لنشط تكلفة الاستثمارات العقارية على العمر الانتاجي المقدر لها. كما أنه لم يتم احتساب أي استهلاك على الأراض. يتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط عندما تؤدي هذه المصروفات إلى زيادة الفوائد الاقتصادية المستقبلية للعقار. تحمل جميع المصروفات الأخرى على بيان الدخل عند تكبدها. تم احتساب إيرادات إيجار العقارات كما هو موضح في السياسة المحاسبية ٢ (س).

ل. **عقارات تطويرية**  
تتكون العقارات التطويرية من أراضي يتم تطويرها بغرض البيع خلال العمل الاعتيادي للبنك والتكلفة المتكبدة لجعل هذه الأرض قابلة للبيع. تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة مطروحاً منها مخصص انخفاض القيمة إن وجد حتى ينتهي العمل، ثم تظهر بعد ذلك بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

م. **حسابات حكومية**  
الحسابات حكومية هي حسابات لا تستحق فائدة ويتم دفعها عند الطلب.

ن. **قروض لأجل**  
تشمل القروض لأجل رهونات سكنية مدعومة بالأسهم و قروض الترويج، ويتم احتسابها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما هو موضح في إيضاح رقم ٢ (س).

س. **مخصصات أخرى**  
يتم احتساب المخصصات الأخرى عندما ينشأ على المجموعة التزام قانوني أو اعتباري نتيجة لحدث سابق، وتكون مصروفات سداد هذا الالتزام، محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

ع. **احتساب الإيرادات**  
يتم احتساب الرسوم الإدارية على قروض الإسكان باستخدام المبلغ المقر والمعدل المطبق. يتم احتساب الرسوم الإدارية وفوائد الإيرادات والمصروفات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إن طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة يتم بموجبها احتساب تكلفة اطفاء قيمة الموجودات أو المطلوبات المالية وتوزيع إيراد أو مصروف الفوائد على العمر المتوقع للأصل أو الالتزام، معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم استخدامه لخصم التدفقات المالية المستقبلية خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام، أو خلال فترة أقل إذا كان مناسباً، للحصول على صافي القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام. إن استخدام معدل الفائدة الفعلي له تأثير على احتساب الرسوم الإدارية وإيراد ومصروف الفوائد بالتساوي على العمر المتوقع للأصل أو الموجود المالي بطريقة تناسبية مع المبلغ المقر (في حالة قروض الإسكان) أو مع المبلغ المتبقي (للأدوات المالية الأخرى) على الفترة حتى الاستحقاق أو تاريخ السداد. عند احتساب معدل الفائدة الفعلي، يتم تقدير التدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار كل البنود التعاقدية للأصل أو الالتزام المالي ماعدا خسائر الائتمان المستقبلية. يتم الأخذ في الاعتبار الرسوم بما فيها رسوم إصدار القروض ورسوم الاسترجاع الميكرو عند احتساب معدل الفائدة الفعلي عندما يتم اعتبارها جزءاً أساسياً للمعدل.

يتم تسجيل إيراد الإيجار من الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الموحد وفقاً لطريقة الاستحقاق.

يتم احتساب إيراد الخدمات السياحية المقدمة من قبل المجموعة عند تقديم الخدمة.

## ٢. السياسات المحاسبية العامة (يتبع)

### ف. منافع الموظفين

١. المنافع قصيرة الأجل  
تقاس منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس غير مضمون و يتم تحميلها متى تم تقديم الخدمة ذات العلاقة. يتم عمل مخصص للمبلغ المتوقع دفعه ضمن المكافآت النقدية قصيرة الأجل، إذا كان على المجموعة التزام قانوني أو اعتباري كنتيجة لخدمات سابقة قام الموظفون بتقديمها، و إذا كان بالإمكان قياس هذا الالتزام بصورة موثوقة.

### ٢. منافع ما بعد نهاية الخدمة

يتم تغطية حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الخاصة بالموظفين البحرينيين حسب نظام الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وهو نظام « اشتراكات محددة » بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) الخاص بمنافع الموظفين، والذي يتم بموجبه تحصيل اشتراكات شهرية من البنك والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الراتب. يتم احتساب مساهمات البنك كمصروف في بيان الدخل متى استحققت.

### ص. الاحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يجوز للبنك إيقاف التحويلات السنوية إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ رصيد الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. بما أنه تم استيفاء الحد الأدنى بمعدل ٥٠٪، فإنه لم يتم عمل أي تحويل إضافي بغرض التوزيع في الحالات المبينة في قانون الشركات التجارية البحريني.

### ق. احتياطي نظام التقاعد المبكر

يمثل الاحتياطي المبالغ المخصصة لنظام التقاعد المبكر المستقبلي لموظفي المجموعة.

## ٣. التطورات المحاسبية المستقبلية

أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية عدداً من المعايير الجديدة وتعديلات على بعض المعايير والتفسيرات، حيث لا تزال غير سارية المفعول ولم تطبق بعد عند إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. المعايير الدولية والتعديلات والتفسيرات الجديدة ذات الصلة مبينة أدناه:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - عرض البيانات المالية - ساري المفعول للسنة المالية من أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩. سوف ينتج عن تطبيق هذا المعيار تغيرات في طريقة عرض البيانات المالية الموحدة ولا يتوقع أن يكون له أثر على الوضع المالي للمجموعة.
- قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية ببعض التعديلات على بعض المعايير الحالية كجزء من مشروعه السنوي الأول للتطوير. يختلف تاريخ وجوب تطبيق كل من هذه المعايير و ستكون معظم التعديلات سارية المفعول على البيانات المالية الموحدة للمجموعة لسنة ٢٠٠٩. إن تطبيق هذه التعديلات لا يتوقع أن يكون له أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## ٤. تقديرات وفرضيات محاسبية

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة عمل تقديرات وفرضيات تؤثر على المبالغ المعلنة لبعض الموجودات والمطلوبات المالية والإيرادات والمصروفات.

إن استخدام التقديرات والفرضيات مقتصر في الأساس على تحديد مخصصات انخفاض قيمة القروض والعمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية للمجموعة كما هو موضح كالتالي :

### الاجتهادات

#### تصنيف الاستثمارات

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقرر الإدارة التصنيف المناسب للاستثمار عند شرائه، إما كاستثمار بالقيمة العادلة من خلال لربح أو الخسارة أو كاستثمار متوفر للبيع. ويعكس هذا التصنيف نية الإدارة بخصوص كل استثمار ويخضع كل تصنيف إلى معالجة محاسبية مختلفة (راجع إيضاح ٢ (و)).

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٤. تقديرات وفرضيات محاسبية (يتبع)

التقديرات

مخصصات الإنخفاض

يتم تقييم الموجودات المالية لإحتساب مقدار الإنخفاض في القيمة على الأساس المبين في إيضاح رقم ٢ (ط).

يتم احتساب مخصص إنخفاض قيمة القروض على أساس تقديرات الإدارة للقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع استلامها. عند تقدير هذه التدفقات النقدية، تقوم الإدارة بتقييم الوضع المالي للطرف المقابل وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها من رهوناتها. يتم معاينة كل أصل انخفض قيمته على حدة، وكذلك تقييم تقديرات التدفقات النقدية المتوقع استلامها.

٥. تصنيف الأدوات المالية

تصنيف الموجودات والمطلوبات على أساس التويب المحاسبي كالتالي :

بالدينار البحريني

٢٠٨	قروض وذمم مدينة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	متوفرة للبيع	مطلوبات بالتكلفة المطفأة	المجموع
النقد وما في حكمه	٣٩,٨٣٤,٠٣	-	-	-	٣٩,٨٣٤,٠٣
استثمارات	-	٧٦١,٩٣٢	٢٦٨,٥٤٤	-	١,٠٣٠,٤٧٦
قروض وذمم مدينة	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	-	-	-	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧
مدفوعات مقدمة لشراء استثمارات	٥,٣٧٧,٠٠٠	-	-	-	٥,٣٧٧,٠٠٠
موجودات أخرى	٢,٦٤٤,٥٤٤	-	-	-	٢,٦٤٤,٥٤٤
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>٢٧٠,٦٦٨,٦٣١</b>	<b>٧٦١,٩٣٢</b>	<b>٢٦٨,٥٤٤</b>	<b>-</b>	<b>٢٧١,٧١٩,١٠٧</b>
حسابات حكومية	-	-	-	٧,٩٦١,٢٧	٧,٩٦١,٢٧
حساب مدينة زايد	-	-	-	٥١٧,٧٨	٥١٧,٧٨
قروض لأجل	-	-	-	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
مطلوبات أخرى	-	-	-	٣,٦٤,٥٧٥	٣,٦٤,٥٧٥
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>١٥٤,٥٤٢,٨٦٠</b>	<b>١٥٤,٥٤٢,٨٦٠</b>

بالدينار البحريني

٢٠٧	قروض وذمم مدينة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	متوفرة للبيع	مطلوبات بالتكلفة المطفأة	المجموع
النقد وما في حكمه	٦,٠٩١,٤٥٥	-	-	-	٦,٠٩١,٤٥٥
استثمارات	-	١,٠٠٥,٨٠٦	٢٦٨,٥٥٤	-	١,٢٧٤,٣٦٠
قروض وذمم مدينة	١٧٢,٨١١,٨٥٩	-	-	-	١٧٢,٨١١,٨٥٩
موجودات أخرى	٤٣,٠١٢	-	-	-	٤٣,٠١٢
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>٢٣٢,٩٤٦,٣٢٦</b>	<b>١,٠٠٥,٨٠٦</b>	<b>٢٦٨,٥٥٤</b>	<b>-</b>	<b>٢٣٤,٢٢٠,٦٨٦</b>
حسابات حكومية	-	-	-	٦٦,٧٦٧,٧٣٩	٦٦,٧٦٧,٧٣٩
حساب مدينة زايد	-	-	-	٣٨٧,٤٩١	٣٨٧,٤٩١
قروض لأجل	-	-	-	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠,٠٠٠
مطلوبات أخرى	-	-	-	٩٦٠,٧٦٧	٩٦٠,٧٦٧
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>١٢٣,١١٥,٩٩٧</b>	<b>١٢٣,١١٥,٩٩٧</b>

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
**إيضاحات حول البيانات المالية**  
**الموحدة ٢٠٠٨ يتبع**

**٦. النقد وما في حكمه**

بالدينار البحريني		
٢٠٧	٢٠٠٨	
		<b>نقد و ارصدة لدى البنوك</b>
		نقد
٣٠٤	٤٧,٣٢٦	أرصدة لدى البنوك
٤,١٢٦,٥٨٣	٤,٤٩٩,٥٤٤	أرصدة لدى مصرف البحرين المركزي
٧٣,٨٢٧	٤٩٦,٤٧٠	
٤,٢٠,٧١٤	٥,٠٤٣,٣٤٠	
		<b>ودائع قصيرة الأجل</b>
		ودائع لدى البنوك
٤٨,٩٦٢,٣٦٨	٩,٧٩٠,٦٦٠	ودائع لدى مصرف البحرين المركزي
٦,٩٢٨,٣٧٣	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	
٥٥,٨٩٠,٧٤١	٣٤,٧٩٠,٦٦٠	
٦,٠٩١,٤٥٥	٣٩,٨٣٤,٣٠٠	

**٧. استثمارات**

بالدينار البحريني		
٢٠٧	٢٠٠٨	
		<b>استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة</b>
		الصناديق المدارة
١,١٦٠,٤٨٥	١,٠٠٥,٨٠٦	الرصيد في ا يناير
٣,٨٤	-	إضافات
(٢٢٧,١٢٩)	(١,٠٨٧)	إعادة دفع رأس المال
٦٨,٦٠	(٢٤٢,٧٨٧)	تغيرات القيمة العادلة
١,٠٠٥,٨٠٦	٧٦١,٩٣٢	
		<b>استثمارات متوقفة للبيع (غير مدرجة وتظهر بالتكلفة)</b>
٢٦٨,٥٤٤	٢٦٨,٥٤٤	شركة البحرين لسحب الألمنيوم ش.م.ب (مقفلة)
١,٢٧٤,٣٥٠	١,٠٣٠,٤٧٦	

يوجد لدى المجموعة النية الخروج من هذه الاستثمارات عن طريق بيعها إلى مستثمرين إستراتيجيين.

**٨. قروض و ذمم مدينة**

بالدينار البحريني		
٢٠٧	٢٠٠٨	
١٨٢,٥٤٣,٧٠٦	٢٣٤,٧١٣,٣٧٨	قروض (بعد خصم التخفيضات والإعفاءات)
(٩,٧٣١,٨٤٧)	(١١,٨٨٠,٣٢١)	مخصص الإعفاءات بنسبة ٥٠% بموجب القرار الأميري رقم ١٩٧٧/١٨ الفقرة (ب)
١٧٢,٨١١,٨٥٩	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	

تكاليف الإعفاءات والخصومات والمكرمات يتم تحميلها على حساب الحكومة .

بنك الإسكان ش.م.ب (مفصلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٨. قروض وخدمات مدينة (يتبع)

- أ. تظهر قروض الإسكان بالصافي بعد الخصومات / المكمرات التالية :
١. بموجب قرار مجلس الوزراء الصادر في أبريل ١٩٩٢، تم منح خصومات بنسبة ٢٥٪ (خصومات ١٩٩٢) على الأقساط الشهرية إعتباراً من ١ مايو ١٩٩٢، وبعد ذلك اقتصر على القروض الممنوحة قبل ٣١ ديسمبر ١٩٩٨.
٢. في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٠، تم منح خصومات إضافية بنسبة ٢٥٪ (خصومات ٢٠٠٠) على الأقساط الشهرية للقروض المتبقية كما في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠ بنفس طريقة معالجة قرار خصومات ١٩٩٢، فإنه تم تحديد هذا القرار في الأصل ليشمل مجموع الرصيد المتبقي كما في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠ ولكن تم تطبيقه فقط عند السداد الفعلي.
- عند تطبيق خصومات ٢٠٠٢، المشار إليها في فقرة رقم (٣) أدناه، تم إعادة حساب خصومات ٢٠٠٠ أيضاً في سنة ٢٠٠٢ وذلك لتطبيق الخصومات فقط على الأقساط التي كانت مستحقة بعد ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠ وليس على الدفعات المتأخرة.
٣. في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، أعلن جلاله الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ (خصومات ٢٠٠٢) على قروض الإسكان الممنوحة. بما أنه لم يصدر مرسوم أو توجيه من الحكومة، فإن إدارة البنك فسرت هذا على أنه يعني ٥٠٪ على خصومات سنة ٢٠٠٠ والتي تم إعادة حسابها كما هو مذكور في الفقرة (١) و (٢) أعلاه بدلاً من أن تتم إما على المبالغ الفعلية أو التعاقدية المتبقية كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢.
- أعفت الإدارة أيضاً عن جميع الأرصدة الناتجة بمبلغ ١,٠٠٠ دينار بحريني أو أقل كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والناتجة من الخصومات المذكورة أعلاه والإعفاءات المذكورة في الفقرة (ب) أدناه. افترضت الإدارة أن خصومات ٢٠٠٢ شملت المقترضين الذين تمت الموافقة على قروضهم في أو قبل ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والتي لم يتم صرفها.
٤. في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٦، أعلن صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ (خصومات ٢٠٠٨) على قروض الإسكان الممنوحة.
- ب. إن مخصص الإعفاءات المحتسب في السنوات السابقة، يمثل مكرمة بنسبة ٥٠٪ من الأقساط الشهرية المتعلقة بالقروض المستحقة المشمولة بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨. إن المكمرات / الخصومات المذكورة في الفقرة رقم (٤) أعلاه تنطبق أيضاً على القروض المستحقة.

٩. استثمار في شركة زميلة

بالدينار البحريني	
٢٠٠٧	٢٠٠٨
٢,٣٨,٧٢٦	٢,٤٩,٧٦٤
١١,٠٣٨	(١٥,٠٩٧)
٢,٤٩,٧٦٤	٢,٣٤,٦٦٧

بيانات مالية ملخصة عن الاستثمار في الشركة الزميلة

بالدينار البحريني	
٢٠٠٧	٢٠٠٨
٧,٣٢,٨٤٠	٧,٢٧١,٣٩٧
٢,٣١٥	٢٤,٥٤٩
١٧٥,١٢٠	١٠٧,٤٩٧
٣٩,٢٤٦	(٥٣,٦٧٧)

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
**إيضاحات حول البيانات المالية**  
**الموحدة ٢٠٠٨ يتبع**

**١. استثمارات عقارية**

بالدينار البحريني		
٢٠٧	٢٠٠٨	
٣,٦٦,٦٦٨	٣,٦٦,٦٦٨	أرض في السنابس
٣٧,٥٠٩,٩٠٧	٣٧,٥٠٩,٩٠٧	أرض في منطقة بندر السيف
٥٥,٠٠٤	٥٥,٠٠٤	أرض في المحرق
٣,٢٨,٤٩٩	٣,٢٨,٤٩٩	أرض في السقية
-	١,٣٩٣,٢٦٥	أرض في مدينة حمد
-	٢٩,٦٦٢	أرض في الهملة
-	١٦١,٦٣٨	أرض في مدينة عيسى
٦٤٥,٢٠٨	٦٦٦,٥٧	متاجر (الاستهلاك المتراكم ٧٨,٣٨٥ دينار بحريني (٢٠٧: ٣٧,٣٤٦ دينار بحريني))
٤٥,٠٢٤,٧٨٦	٤٦,٥٨٠,١٥٠	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لتقييم مستقل للسوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ مبلغ ٥٠٥,٤٣٩,٩٠٦ دينار بحريني (٢٠٧: ٤٤١,٨٩,٣٠٣ دينار بحريني). تم تخصيص استثمارات عقارية بمبلغ ٢,٦١٨,٨٥٢ (٢٠٧: ٣,٦٦٨,٣٢١ دينار بحريني) لمشاريع البنك من قبل أحد المساهمين. تم احتساب هذا التحويل كمساهمات رأسمالية من أحد المساهمين.

**١.١. موجودات أخرى**

بالدينار البحريني		
٢٠٧	٢٠٠٨	
٩٨٠,٩٢٢	١,١٦٧,١٠٢	معدات وموجودات أخرى (صافي القيمة الدفترية)
-	١,٨٨٥,٠٠٠	حساب وديعة ضمان
٤٣,٨٢٢	١٧٨,٧١٨	قروض الموظفين
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	احتياطي لدى مصرف البحرين المركزي
-	٥٦,٨٢٦	ذمم مدينة من بيع فلل
١,٣٢٦,٨٥٨	١,٤٧٥,٤٢٥	ذمم مدينة أخرى
٢,٣٧١,٦٠٢	٥,٢٨٧,٠٧١	

بنك الإسكان ش.م.ب (مفصلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

١٢. حسابات حكومية

بالدينار البحريني		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		<b>وزارة المالية :</b>
		رصيد دائن في ١ يناير
(٥٢,٦٦٢,٢٤٣)	(٨٦,٣٤٣,٤٥٧)	دعم القروض
٣١٨,٧٨٦	٣١٥,١٣٧	مبالغ مستلمة خلال السنة
(٣٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٣١,١٦٦,٦٦٧)	رصيد دائن في ٣١ ديسمبر
(٨٦,٣٤٣,٤٥٧)	(١١٧,١٩٤,٩٨٧)	
		<b>وزارة الإسكان :</b>
		رصيد مدين في ١ يناير
١,٩٢٤,٦٠	١٩,٥٧٥,٧١٨	الإعانات والخصومات والإعفاءات للمقترضين المتوفين وخصومات أخرى محملة خلال السنة
١,٦٣٦٤٢٥	١,٤٥٤,٦٩٣	أقساط بيوت وإيجارات محصلة نيابة عن وزارة الإسكان تشمل بيع أراضي وشقق مقابل قروض الإسكان
(٤,٨٠٣,٣٦٦)	(٥,٠٥٣,٤٧٩)	التكاليف المتعلقة بشراء وتطوير الأراضي غير المسجلة - بعد خصم الجزء المسترد
-	-	صافي التخفيض في ترميم البيوت الأيلة للسقوط
٢,٤٢٦,٤٨٩	١,٥٦٢,٦٤٣	مصرفوات مدفوعة نيابة عن وزارة الإسكان ومصرفوات أخرى
١٣,٤٧٩	٣٤,٩١١	علاوة الإيجار
٣,٠٥٦,٥٢٢	١١٩,٩٤٦	إيراد من خدمات استشارية (إيضاح ١٧)
١,٠٥,٤٤٨	-	بيع شقق وبيوت وتمليك (صافي)
(١,٢٧٧,٤٠٣)	(٥١,٦٤١)	مدفوعات لمشروعات نيابة عن وزارة الإسكان
٦,٦٨٣,٦٠٦	٢,٠٢٨,٤٧٢	مصرفوات سندات الرهن المضمونة
(٢٢,٢٨٩)	٥٢,٩٣٩	تمويل بيع ارض الشاحورة
(١٦٧,٣٠٣)	(٣١,٤٢٢)	رصيد مدين في ٣١ ديسمبر
١٩,٥٧٥,٧١٨	٤٦,٢٣٣,٧٨٠	
(٦٦,٧٦٧,٧٣٩)	(٧,٩٦١,٢٠٧)	<b>صافي الرصيد الدائن للحسابات الحكومية</b>

يتم تسجيل المعاملات مع وزارة الإسكان ووزارة المالية من قبل البنك من خلال الحسابات الجارية التي يحتفظ بها البنك مع الوزارات.

١٣. حساب مدينة زايد

بالدينار البحريني		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
		الرصيد في ١ يناير
٣٥,٣٤١	٣٨٧,٤٩١	أقساط إسكان محصلة
١٤٧,٨٢٢	١٩٢,٨٢٨	مصرفوات مدفوعة
(١٠,٦٧٢)	(٦٣,٢٤١)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٣٨٧,٤٩١	٥١٧,٠٧٨	

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
**إيضاحات حول البيانات المالية**  
**الموحدة ٢٠٠٨ يتبع**

**١٤. قروض لأجل**

بالدينار البحريني		الاستحقاق	
٢٠٧	٢٠٠٨		
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠٩	قروض مشتركة لأجل
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧-٢٠١٠	سندات RMBS*
٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ٣١ ديسمبر

\* هذه السندات هي أوراق مالية مدعومة برهونات و هي مضمونة مقابل مجموعة من قروض إسكانية. لم تفشل المجموعة في الوفاء بالتزاماتها تجاه المبلغ الأصلي أو الفائدة أو أي خروقات تتعلق بهذه الأوراق المالية خلال سنة ٢٠٠٨ و ٢٠٠٧. تحمل سندات RMBS نسبة فائدة عائمة تحدد بالأيور زائداً هامش ثابت.

**١٥. مطلوبات أخرى**

بالدينار البحريني			
٢٠٧	٢٠٠٨		
١٩٨,٧٠٠	٥٦٧		مبالغ مستلمة مقدماً من بيع فلل
٩٦,٠٥٠	٩٦,٠٥٠		ذمم دائنة لقرارات السيف
٧,٥٧٧	١١٤,٦٧٠		مخصص مكافأة نهاية الخدمة والإجازات
٨٤٤,٧١٧	٨٥٩,٥٤٤		فوائد مستحقة على قروض لأجل
١,٥٥١,٠٥٣	٣,٥٤٣,١١٨		مخصص مصروفات
-	١,٨٨٥,٠٠٠		حساب وديعة ضمان
٣٧,٤٦٤	٣٢,٠٢١		مبالغ محتجزة من المقاولين
-	١,٢,٥٩٧		خطة إدار الموظفين
١,٠٥٦,٢١٦	١,٥٤٢,٧٩٢		مطلوبات أخرى
٣,٨٥٤,٧٧٧	٨,٤٦٤,٣٥٩		

**١٦. رسوم إدارية**

بالدينار البحريني			
٢٠٧	٢٠٠٨		
٥,٩٦٧,٣٩٧	٧,١٤٢,١٢١		رسوم إدارية على قروض الإسكان
٦٥,٩٢٣	٧٢٤,٨٨٢		فوائد على قروض تجارية
٦,٣٣,٣٢٠	٧,٨٦٧,٠٠٣		

**١٧. الإيرادات من استثمارات عقارية**

بالدينار البحريني			
٢٠٧	٢٠٠٨		
٧٨,٦٨٤	١١٨,٠٩٨		إيجار مستلم من المتاجر والشقق
٢,١٥٥,١٠٧	١,٨٠٣,٩١٩		أرباح بيع استثمارات عقارية
٢,٢٣٣,٧٩١	١,٩٢٢,٠١٧		

**١٨. إيرادات من خدمات استشارية**

يمثل هذا الإيراد رسوم على خدمات قدمها البنك لبعض المشاريع التطويرية العقارية لوزارة الإسكان.



بنك الإسكان ش.م.ب (مفصلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

١٩. إيرادات أخرى

بالدينار البحريني	٢٠٠٧	٢٠٠٨	
	٣٩,٩٢٣	٧,٢٠٥	رسوم استصلاح أراضي
	١٧٩,٦٦	٢٤٥,٢٧٢	إيرادات متنوعة
	١,٣٢٢,٤٥٦	١,٧٤٨,٨٩٣	فوائد معوضة من قبل حكومة البحرين
	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مساهمة من حكومة البحرين
	١,٨٤١,٩٨٥	٢,٣٠١,٣٧٠	

٢٠. مصروفات أخرى

بالدينار البحريني	٢٠٠٧	٢٠٠٨	
	٢٥٦,١٤١	٤٤٦,٣٠١	استهلاك
	١٦٩,٦١١	٢١٩,٣١٩	إيجار
	١٦٩,٠٤٨	٢٧٧,١٥٢	قانونية واستشارية
	١١١,٢٤٩	١٦٠,٧٠٤	صيانة الكمبيوتر
	٦٤,٦٦٠	٥٧,٨٤٦	الهاتف
	٦٧,٢٨٣	٤٨,٩١٩	الكهرباء
	٩٠,١٤٤	١٩٠,٦٢٩	مصروفات تسويق
	٥١٢,٧٧٠	٤٦٤,٨١٧	مصروفات أخرى
	١,٤٤٠,٩٠٦	١,٨٦٥,٦٨٧	

٢١. التزامات وإرتباطات طارئة

بالدينار البحريني	٢٠٠٧	٢٠٠٨	
	٧٢,٧٧٤,٥٤١	٥٧,٥٤٩,٠٤١	التزامات قروض الإسكان المعتمدة من قبل وزارة الإسكان
	٧٢,٧٧٤,٥٤١	٥٧,٥٤٩,٠٤١	

أ. أقام البنك دعاوي قانونية ضد موظفين سابقين على أساس الخيانة الوظيفية. في حالة نجاح البنك في إثبات القضية، فإن ذلك سيؤدي إلى استلام مبلغ ٣٢٢,٩٨٨ دينار بحريني (٢٠٠٧ : ٣٢٢,٩٨٨ دينار بحريني).

ب. إن البنك في مرحلة بناء عقارات وتم بموجبه استلام ضمانات أداء من المقاولين بمبلغ ٧٩٧,٨٧٦ دينار بحريني (٢٠٠٧ : ٤٦,٨٩٨ دينار بحريني).

٢٢. معاملات مع أطراف ذوي علاقة

يتم اعتبار الأطراف كأطراف ذوي علاقة عندما يكون لأحد الأطراف قدرة السيطرة على الطرف الآخر أو يكون له نفوذ يؤثر على السياسات المالية والتشغيلية للطرف الآخر. تتم المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بمعدلات متوافق عليها بين الأطراف. يتم تسديد المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذوي العلاقة خلال العمل الاعتيادي لأنشطة البنك.

إن معاملات البنك مع الأطراف ذوي العلاقة هي المعاملات مع وزارة المالية ووزارة الإسكان ومعاملات مع الشركة الزميلة. تم الإفصاح عن المعاملات مع الوزارات والأرصدة المتعلقة في إيضاح رقم ١٢. تم الإفصاح عن استثمار في الشركة الزميلة في إيضاح رقم ٩.

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
**إيضاحات حول البيانات المالية**  
**الموحدة ٢٠٠٨** يتبع

**٢٢. معاملات مع أطراف ذوي علاقة (يتبع)**

إن أعضاء الإدارة الرئيسيين هم أشخاص يمارسون السلطة والمسئولية في التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة البنك. يتكون أعضاء الإدارة الرئيسيون من أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام ورئيس الأعمال ورئيس العمليات ورؤساء آخرين. فيما يلي حوافز أعضاء الإدارة الرئيسيين:

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٧
مكافآت موظفين قصيرة الأجل	٩٥٢,٦٥٠	٦٥١,٣٤٢
مكافآت موظفين طويلة الأجل	٢٣,١٨٨	٢٨,٥٨٥

**٢٣. مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات**

تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات بتاريخ الميزانية العمومية على أساس الفترة الزمنية المتبقية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. فيما يلي مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر:

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهر	المجموع حتى ١٢ شهر	١ - ٣ سنوات	٣ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
<b>الموجودات</b>								
النقد وما في حكمه	٣٩,٨٣٤,٣٠	-	-	٣٩,٨٣٤,٣٠	-	-	-	٣٩,٨٣٤,٣٠
استثمارات	-	-	-	-	-	-	١,٣٠,٤٧٦	١,٣٠,٤٧٦
قروض وذمم مدينة	١٣٦,٥٧٠	٧٥,٩٨٣	٢١٢,٥٥٣	٦٢٥,١٠٦	٦٣٨,٥٢٢	١,٧٥,٧٦٠	٢٢,٩٦,٢٢٢	٢٢٢,٨٣٣,٥٧
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	-	-	٢,٣٤,٦٦٧	٢,٣٤,٦٦٧
استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	-	٤٦,٥٨٠,١٥٠	٤٦,٥٨٠,١٥٠
عقارات تطويرية	-	-	-	-	-	-	٢,٥٣١,٣٣٩	٢,٥٣١,٣٣٩
مدفوعات مقدمة لشراء	-	-	-	-	-	-	-	-
استثمارات	-	٥,٣٧٧,٠٠٠	٥,٣٧٧,٠٠٠	١٠,٧٥٤,٠٠٠	-	-	-	١٠,٧٥٤,٠٠٠
موجودات أخرى	٦٦٣,٩٢٥	٢,٩١٩,٨٠٥	٣,٥٨٣,٧٣٠	٧,١٦٦,٤٦٠	١٩٨,٦٤٤	١,٢٥,٣٣٧	٢٩٩,٣٦٠	٥,٢٨٧,٧١٠
	٤,٦٣٤,٥٢٥	٨,٣٧٢,٧٨٨	٤٩,٠٠٧,٣١٣	٦١,٠١٤,٦٢٦	٨٣٧,١٦٦	٢,٢٨١,٠٩٧	٢٧٣,٣٨١,٩١٤	٣٢٥,٥٠٧,٤٩٠
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>								
حسابات حكومية	٧,٩٦١,٢٧	-	-	٧,٩٦١,٢٧	-	-	-	٧,٩٦١,٢٧
حساب مدينة زايد	٥١٧,٧٨	-	-	٥١٧,٧٨	-	-	-	٥١٧,٧٨
قروض لأجل	-	-	-	١٦,٦٦٦,٦٦٦	٤١,٨٣٣,٣٣٤	٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٤,٥٠٥,٠٠٠
مطلوبات أخرى	٢,٤٧١,٨٥٦	٥,٧٧٥,٢٣٦	٨,٢٤٧,٠٩٢	١٦,٤٩٤,١٨٤	٢١٧,٢٦٧	-	-	١٨,٤٢٤,٣٥٩
حقوق الملكية	-	-	-	-	-	-	١٦٥,٥٦٤,٨٤٦	١٦٥,٥٦٤,٨٤٦
	٧٣,٩٥٠,١٤١	٢٢,٤٤١,٩٠٢	٩٦,٣٩٢,٤٣	١٩٢,٧٨٤,٤٧٦	٤٢,٠٥,٦٠١	٦,٠٠٠,٠٠٠	١٨١,٦٤,٨٤٦	٣٢٥,٥٠٧,٤٩٠

بنك الإسكان ش.م.ب (مفصلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٢٣. بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات (يتبع)

٢٠٠٨	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهر	المجموع حتى ١٢ شهر	بالتدينار البحريني		
				١ - ٣ سنوات	٣ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
<b>الموجودات</b>						
النقد وما في حكمه	٦٠,٩١,٤٥٥	-	٦٠,٩١,٤٥٥	-	-	٦٠,٩١,٤٥٥
استثمارات	-	-	-	-	-	١,٢٧٤,٣٥٠
قروض وذمم مدينة	-	٢١١,٥٢٦	٢١١,٥٢٦	٤٢٢,٤١٤	١,٤٧٤,٤٢٠	١٧٢,٨١١,٨٥٩
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	-	٢,٠٤٩,٧٦٤
استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	٤٥,٢٤,٧٨٦
عقارات تطويرية	-	-	-	١,٠١٧,٧٦	-	١,٠١٧,٧٦
مدفوعات مقدمة لشراء	-	-	-	-	-	-
استثمارات	-	-	-	-	-	-
موجودات أخرى	٢٢,٨٨٩	٢٢,٦٤٤	٤٥,٥٣٣	٩٤٤,٧١٨	٦٨٠,٩٢٢	٧٠,٤٢٩
	٦٠,١١٤,٣٤٤	٢٣٤,١٧٠	٦٠,٣٤٨,٥١٤	٢,٣٨٤,٨٣٨	٢,١٥٥,٣٤٢	٢١٩,٧٥٢,٨٢٨
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>						
حسابات حكومية	٦٦,٧٦٧,٧٣٩	-	٦٦,٧٦٧,٧٣٩	-	-	٦٦,٧٦٧,٧٣٩
حساب مدينة زايد	٣٨٧,٤٩١	-	٣٨٧,٤٩١	-	-	٣٨٧,٤٩١
مطلوبات أخرى	٧٦,٨٤٢	٣,٥٤٨,١٨٣	٣,٦٢٥,٠٢٥	٢٢٩,٧٥٢	-	٣,٨٥٤,٧٧٧
قروض لأجل	-	-	-	٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠
حقوق الملكية	-	-	-	-	-	١٥٨,٦٣١,٥١٥
	٦٧,٢٣٢,٧٢	٣,٥٤٨,١٨٣	٧٠,٧٨٠,٢٥٥	٣٣,٧٢٩,٧٥٢	٦,٠٠٠,٠٠٠	١٧٤,١٣١,٥١٥
	٦٠,١١٤,٣٤٤	٢٣٤,١٧٠	٦٠,٣٤٨,٥١٤	٢,٣٨٤,٨٣٨	٢,١٥٥,٣٤٢	٢١٩,٧٥٢,٨٢٨

إجمالي التدفقات النقدية المدفوعة من قبل المجموعة ضمن المطلوبات المالية وفقاً لتواريخ الاستحقاق التعاقدية هو كالتالي :

٢٠٠٨	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهر	١ - ٣ سنوات	٣ - ٥ سنوات	بالتدينار البحريني	
					أكثر من ٥ سنوات	المجموع
حسابات حكومية	٧,٤٤٠,١٣٨	-	-	-	-	٧,٤٤٠,١٣٨
حساب مدينة زايد	٥١٧,٧٨	-	-	-	-	٥١٧,٧٨
قروض لأجل	٩,٤٥٧,٩٠٧	٩,٤٤٨,٤٤٦	٤٤,٨٥٣,٢٩١	٨,٦٦,٥٠٠	١٦,٢٢١,٥٠٠	٨٨,٥٨٧,٦٤٤
مجموع المطلوبات	٨٠,٤١٥,١٢٣	٩,٤٤٨,٤٤٦	٤٤,٨٥٣,٢٩١	٨,٦٦,٥٠٠	١٦,٢٢١,٥٠٠	١٥٩,٥٤٤,٨٦٠

٢٠٠٧	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهر	١ - ٣ سنوات	٣ - ٥ سنوات	بالتدينار البحريني	
					أكثر من ٥ سنوات	المجموع
حسابات حكومية	٦٦,٧٦٧,٧٣٩	-	-	-	-	٦٦,٧٦٧,٧٣٩
حساب مدينة زايد	٣٨٧,٤٩١	-	-	-	-	٣٨٧,٤٩١
قروض لأجل	-	٤٣,٣٢٧	٥,١٦٤,٨٩٩	٣٧,٨١٤,٢٠٦	٢٦,٣٥,٥١٤	٦٩,٧١٤,٩٤٦
مجموع المطلوبات	٦٧,١٥٥,٢٣٠	٤٣,٣٢٧	٥,١٦٤,٨٩٩	٣٧,٨١٤,٢٠٦	٢٦,٣٥,٥١٤	١٣٦,٨٧,١٧٦

إن الأرقام المشار إليها في الجداول السابقة سوف لن تتفق مباشرة مع القيم الدفترية المعلنة في الميزانية العمومية الموحدة، وذلك لأن هذه الجداول تتضمن جميع التدفقات النقدية غير المحسومة والمتعلقة بكل من أصل المبلغ ومدفوعات الفوائد والكوبون المرتبطة بها. تم احتساب مدفوعات الفوائد والكوبون للتفرات التي لم يحدد فيها معدل الفائدة وفقاً لمعدلات الفائدة المستقبلية والسائدة في تاريخ الميزانية العمومية.

## ٢٤. إدارة المخاطر المالية

### مقدمة

تشتمل الأدوات المالية للمجموعة على النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والاستثمارات والقروض والذمم المدينة والحسابات الحكومية والقروض لأجل وبعض الموجودات والمطلوبات أخرى. تم تدوين السياسات المحاسبية الأدوات المالية في الإيضاح رقم (٢).

تتعرض المجموعة للمخاطر الآتية نتيجة استخدام الأدوات المالية :

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السوق.
- مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة للمخاطر المشار إليها أعلاه، وكذلك الأهداف والسياسات والإجراءات التي تتخذها المجموعة لقياس وإدارة المخاطر

### إطار إدارة المخاطر

الجزء الأساسي من فلسفة إدارة المخاطر لقسم إدارة المخاطر هو تقديم متابعة ورقابة مستقلة والعمل بصورة قريبة مع وحدات الأعمال والتي تمتلك هذه المخاطر بصورة نهائية. يتم الإشراف على قسم إدارة المخاطر من قبل رئيس إدارة المخاطر حيث يرفع تقاريره مباشرة إلى المدير العام والذي بدوره يرفعها إلى مجلس الإدارة.

مجلس الإدارة مسئول بصورة عامة عن تأسيس بيئة المخاطر والتأكد من توفير إطار كفو لإدارتها. يعتمد مجلس الإدارة سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر ويراجعها بصورة دورية. يقوم قسم إدارة المخاطر مع قسم التدقيق الداخلي وقسم الالتزام بتقديم تأكيد مستقل بأن جميع أنواع المخاطر تم قياسها وإدارتها وفقاً للسياسات والتوجهات التي وضعها مجلس الإدارة .

يقوم قسم إدارة المخاطر بعرض تقارير مراجعة المخاطر بشكل دوري على مجلس الإدارة. توضح تقارير مراجعة المخاطر الأمور المحتملة لمجموعة عريضة من عوامل المخاطر. كما توضح تقارير مراجعة المخاطر كيفية معالجة المجموعة لعوامل المخاطر.

### أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية إلى المجموعة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل من الأدوات المالية بالوفاء بالالتزامات التعاقدية، وهي تنشأ بشكل أساسي من القروض والذمم المدينة والأوراق المالية الاستثمارية والودائع لدى البنوك والذمم المدينة أخرى.

### إدارة مخاطر الائتمان

تدار مخاطر الائتمان وتراقب بشكل دقيق وفقاً لسياسات وإجراءات الائتمان المحددة.

قروض إسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان  
يتم تقييم مخاطر الائتمان الأولية لقروض الإسكان من قبل وزارة الإسكان ويتم تبليغ المجموعة عن الدفعات. تدير المجموعة قروض الإسكان المقررة بشكل دوري ويتم تبليغ وزارة الإسكان عن القروض المتعثرة ومتابعتها بجدية شديدة من قبل المجموعة، وتشطب بناءً على الأوامر الوزارية.

### موجودات مالية أخرى

تمنح القروض الإسكانية الإضافية على أسس تجارية إلى الأفراد ضمن برنامج الإفراض بالتجزئة المعتمد من قبل مجلس الإدارة مع معايير إئتمانية الواجب إتباعها. قبل اعتماد اقتراح الائتمان، يتم إجراء تقييم مخاطر الائتمان بالتفصيل لضمان أن اقتراح الائتمان متوافق مع بعض المعايير الائتمانية المعتمدة مسبقاً.

بنك الإسكان ش.م.ب (مفلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٢٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

أ) مخاطر الائتمان (يتبع)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان قبل تطبيق الرهونات والضمانات وتعزيزات الائتمان الأخرى كان كالتالي:

بالدينار البحريني	النقد وما في حكمه	قروض وذمم مدينة	استثمارات وموجودات أخرى	٢٠٠٨
-	-	٩٥٢,٧٥٠	-	مستحقة و غير منخفضة القيمة
٣٩,٨٣٤,٠٣٠	٢٢١,٨٨٠,٣٠٧	٥,٥٧١,٠١٧	-	غير مستحقة و غير منخفضة القيمة
٣٩,٨٣٤,٠٣٠	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	٥,٥٧١,٠١٧	-	المجموع
بالدينار البحريني	النقد وما في حكمه	قروض وذمم مدينة	استثمارات وموجودات أخرى	٢٠٠٧
-	-	١,٢٧٢,٣٩	-	مستحقة و غير منخفضة القيمة
٦,٠٩١,٤٥٥	١٧١,٥٣٩,٨٢٠	٣,٦٤٥,٩٥٢	-	غير مستحقة و غير منخفضة القيمة
٦,٠٩١,٤٥٥	١٧٢,٨١١,٨٥٩	٣,٦٤٥,٩٥٢	-	المجموع

لم يكن هناك قروض أعيد التفاوض عليها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧.

ضمانات

تحتفظ المجموعة بضمانات إضافية مقابل القروض والذمم المدينة وذلك في شكل رهن على عقارات سكنية وضمانات أخرى. إن قيمة ونوعية الضمان يعتمد على طبيعة القرض. لا يتم الاحتفاظ بالضمان في الغالب مقابل الأوراق المالية أو على الودائع ولم يكن هناك ضمان محتفظ به على هذا النحو كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧.

لم تمتلك المجموعة أية ضمانات نتيجة عجز القروض خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧.

مخاطر التمرکز

تنتج مخاطر التمرکز عندما يعمل عدة أطراف من أنشطة اقتصادية متشابهة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو لهم خصائص اقتصادية متشابهة التي قد تؤثر بدرجة متشابهة على مقدرتهم لسداد التزاماتهم نتيجة لتغيرات في المناخ الاقتصادي أو السياسي. تتركز القروض والذمم المدينة المالية للمجموعة في مملكة البحرين.

ب) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تغير أسعار السوق مثل معدل الفائدة وأسعار الأسهم ومعدل سعر الصرف وهامش الائتمان (غير متعلق بتغيرات الملائمة المالية للمقترض أو المصدر) والتي لها تأثير على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق في حدود الإطار المقبولة مع تحقيق عائد مجزي على المخاطر. تظهر مخاطر السوق للمجموعة بشكل أساسي من الاستثمارات والودائع لدى البنوك والقروض والذمم المدينة. لا تمتلك المجموعة محافظ متداولة، ولهذا فإن التعرضات لمخاطر السوق مقتصرة على المحافظ غير المتداولة.

**٢٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)**

**(ب) مخاطر السوق (يتبع)**

**إدارة مخاطر السوق**

لا تتخذ المجموعة مراكز متاجرة لموجوداتها ومطلوباتها كسياسة عامة، وبالتالي فإن كل الميزانية العمومية هي محفظة غير متداولة. تحول كل مخاطر معدل سعر الصرف داخل البنك إلى قسم الخزنة. حالياً، جميع الموجودات و المطلوبات هي مقومة بالعملة المحلية و الدولار الأمريكي المرتبط بالدينار البحريني. ولهذا فإنه ليس لدى المجموعة أي مخاطر سعر الصرف. تدار مخاطر صرف العملة بشكل رئيسي من خلال مراقبة فجوة معدلات الفائدة، إن السلطة الكلية لمخاطر السوق مناطة بلجنة الموجودات والمطلوبات. إن قسم إدارة مخاطر البنوك مسئول عن وضع سياسات مفصلة لإدارة المخاطر (تخضع للمراجعة والموافقة من قبل لجنة الأصول والخصوم) والمراجعة اليومية لضمان التنفيذ.

**التعرضات لمخاطر معدل الفائدة**

الخطر الرئيسي الذي تتعرض له المحافظ المتداولة هو خطر الخسائر الناتجة عن التقلبات في التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأداة المالية بسبب التغيير في معدلات الفائدة للسوق. إن تعرض المجموعة إلى مخاطر معدل الفائدة على الأدوات المالية المستحقة الفائدة كالتالي :

بالدينار البحريني	٢٠٠٧	٢٠٠٨
<b>الموجودات</b>		
النقد وما في حكمه	٦٠,٩١,٤٥٥	٣٩,٨٣٤,٣٠
<b>المطلوبات</b>		
قروض لأجل	٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠

تحليل حساسية المجموعة إلى الزيادة أو الهبوط في ١٠٠ نقطة متماثلة لمعدلات الفائدة للسوق (على افتراض عدم وجود تغيير غير متناسق لمؤشرات العوائد وكذلك استمرار المركز المالي الحالي) على صافي الأرباح وحقوق الملكية للمجموعة هو كالتالي :

بالدينار البحريني	٢٠٠٧	٢٠٠٨
في ٣١ ديسمبر	١٥٩,٤٥٠ ±	١٩١,٥٢٨ ±

**التعرضات لمخاطر السوق الأخرى**

تخضع مخاطر سعر السهم على الاستثمارات المدرجة إلى مراقبة دورية من قبل قسم إدارة المخاطر للمجموعة، لكن هذه المخاطر حالياً غير جوهرية فيما يتعلق بالنتائج أو المركز المالي للمجموعة.

**(ج) مخاطر السيولة**

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الحصول على الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المالية عند حلول أجلها.

**إدارة مخاطر السيولة**

تهدف طريقة المجموعة في إدارة السيولة إلى التأكد من توافر السيولة في كل الأحوال لسداد التزاماتها عند حلول أجلها سواء في الظروف الاعتيادية أو الصعبة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو خسارة السمعة التجارية للمجموعة. يتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بالنقد وما في حكمه والحسابات الحكومية على مستوى عالي لسداد أي إلتزام مستقبلي.

**التعرضات لمخاطر السيولة**

إن تعرضات المجموعة إلى مخاطر السيولة مبين في إيضاح رقم (٢٣).

بنك الإسكان ش.م.ب (مفلة)  
إيضاحات حول البيانات المالية  
الموحدة ٢٠٠٨ يتبع

٢٤. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

د) مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسائر الناتجة عن فشل الأنظمة وأنظمة الرقابة والاختلاسات والأخطاء البشرية والتي قد تؤدي إلى خسائر مالية والسمعة التجارية وما يتبعها من مسانلات قانونية وتنظيمية. تدير المجموعة مخاطر التشغيل عن طريق اتباع أنظمة رقابة داخلية مناسبة والتأكد من فصل المهام والمراجعة الداخلية والمطابقة بما فيها التدقيق الداخلي ورقابة الالتزام. بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة ملتزمة بتدريب الموظفين بعد توظيفهم. تقوم المجموعة حالياً بتقييم لمخاطر التشغيل لكل أقسام المجموعة كجزء من عملية التقييم الداخلي للإعداد إلى تطبيق بازل ٢ (Basle II) حسب متطلبات مصرف البحرين المركزي.

هـ) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة أي أصل أو سداد أي التزام به بين طرفين ملمين بتفاصيل المعاملة على أسس تجارية. من أسس تعريف القيمة العادلة هو افتراض مبدأ استمرارية الشركة بدون وجود أي نية أو حاجة إلى تصفيته أو تخفيض مستوى عملياتها أو الدخول في معاملات ذات شروط غير مرضية.

يتم الإفصاح عن الصناديق المدارة بالقيمة العادلة. يتم الإفصاح عن الاستثمارات الأخرى المتوفرة للبيع بالتكلفة، لأنها استثمارات في شركات مقفلة لا يوجد لها قيمة عادلة. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى للمجموعة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية.

٢٥. إدارة رأس المال

يقوم مصرف البحرين المركزي وهو الهيئة الرقابية الرئيسية للمجموعة بتحديد ومراقبة متطلبات رأس المال للمجموعة ككل. لتنفيذ هذه المتطلبات، يتطلب مصرف البحرين المركزي من المجموعة المحافظة على معدل محدد لمجموع رأس المال نسبة إلى مجموع الموجودات الموزونة بالمخاطر.

يقسم رأس مال المجموعة التنظيمي على فئتين :

- الفئة الأولى لرأس المال: وتتضمن رأس المال العادي ومساهمات رأسمالية وأرباح مستبقاة وتسويات تنظيمية أخرى متعلقة بالبنود التي يتم تضمينها في حقوق الملكية ولكن تعالج بصورة مختلفة لغرض كفاية رأس المال.
- الفئة الثانية لرأس المال: تتضمن مطلوبات مقيدة وجزء من احتياطي القيمة العادلة المتعلق بالأرباح غير المحققة للأسهم والمصنفة كاستثمارات متوفرة للبيع.

تتمثل سياسة المجموعة في الاحتفاظ بقاعدة رأس مال قوية بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق واستدامة التطور المستقبلي للنشاط التجاري. كما يتم إدراج مستوى رأس المال على عائد للمساهمين وتعترف المجموعة بالحاجة إلى المحافظة على التوازن بين العائدات المالية المحتملة مع وجود المزيد من التكييف والمزايا والسلامة التي يمكن تحملها من جانب رأس مال ذي موقف سليم.

لقد التزم البنك بجميع متطلبات رأس المال المفروضة خارجياً طوال الفترة. لا تخضع الشركات التابعة للبنك لمتطلبات رأس المال المفروضة خارجياً.

لم تكن هناك أي تغييرات جوهريّة في إدارة المجموعة لرأس المال خلال الفترة.

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)  
**إيضاحات حول البيانات المالية**  
**الموحدة ٢٠٠٨ يتبع**

**٢٥ إدارة رأس المال (يتبع)**

**تخصيص رأس المال**

تم تخصيص غالبية رأس مال المجموعة إلى قروض الإسكان.

تم احتساب معدل الموجودات الموزونة بالمخاطر وفقاً لإرشادات كفاية رأس المال الصادرة عن مصرف البحرين المركزي كالتالي :

بالدينار البحريني		
٣١ ديسمبر ٢٠٧	٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	
بازل ١	بازل ٢	
<b>قاعدة رأس المال التنظيمي</b>		
الفئة الأولى لرأس المال :		
مجموع حقوق الملكية		
١٥٨,٦٣١,٥١٥	١٦٤,٠٩٧,٩٩٩	تعديلات الاستيعاد صافي خسائر / (أرباح) القيمة العادلة
-	-	
١٥٨,٦٣١,٥١٥	١٦٤,٠٩٧,٩٩٩	<b>الفئة الأولى لرأس المال</b>
الفئة الثانية لرأس المال:		
قروض لأجل ثانوية		
-	-	
-	-	<b>الفئة الثانية لرأس المال</b>
١٥٨,٦٣١,٥١٥	١٦٤,٠٩٧,٩٩٩	<b>إجمالي قاعدة رأس المال التنظيمي (أ)</b>
٨٢,٢٧١,٠٠٠	٨٨,٤٢٥,٠٠٠	<b>مجموع التعرضات الموزونة بالمخاطر(ب)</b>
٪١٩٢,٨٢	٪١٨٥,٥٨	<b>معدل كفاية رأس المال (ب / أ)</b>

**٢٦. متطلبات التمويل المستقبلي**

إن عمليات المجموعة المستمرة تعتمد على الدعم المالي المستمر من قبل وزارة المالية وحكومة مملكة البحرين.