



التقرير السنوي  
٢٠٠٧





صاحب السمو الشيخ  
خليفة بن سلمان آل خليفة  
رئيس الوزراء الموقر



صاحب الجلالة الملك  
حمد بن عيسى آل خليفة  
ملك مملكة البحرين



صاحب السمو الشيخ  
سلمان بن حمد آل خليفة  
ولي العهد الأمين  
القائد العام لقوة دفاع البحرين

” تطوير عمل مصرفي متخصص ...  
توفير الخدمات الأفضل للعملاء ... “

## المحتويات

٨	نبذة عامة
١٠	ملخص النتائج المالية
١٢	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٧	تقرير الادارة التنفيذية.
٢٦	أسس حاكمية البنك
٣٠	تقرير المدقق الخارجي.
٣٥	البيانات المالية الموحدة
٣٧	ملاحظات على البيانات المالية الموحدة
٥٨	دليل الاتصال



” توفير حلول تمويلية مبتكرة، تطوير أحياء  
سكنية متماسكة، الإرتقاء بجودة الحياة لمواطني  
مملكة البحرين“.

# نبذة عامة

## رؤيتنا

يطمح بنك الإسكان أن يكون مؤسسة رائدة في مجال التمويل العقاري، ويتطلع لإنشاء سوق نشطة وفعالة لقروض الرهن العقاري في مملكة البحرين. كما يأمل في توفير الحلول الإسكانية بأسعار معقولة من خلال القروض العقارية ذات الأسعار التنافسية، والإسهام في تطوير مرافق سكنية مناسبة لمواطني مملكة البحرين.

## رسالتنا

يسعى بنك الإسكان إلى تطوير عمل مصرفي متخصص وتوفير الحلول الميسرة لتلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين كما يهدف للمشاركة في توفير أفضل التسهيلات والقروض العقارية إلى عملائه، مع الالتزام القوي نحو تحقيق ما يلي:

- أن يكون الخيار الأفضل لحلول الرهن العقاري بأسعار معقولة
- توفير المساكن ذات النوعية الجيدة وتطوير المرافق السكنية المناسبة
- الدفع نحو تطوير نموذج السندات القائمة على الرهن العقاري في مملكة البحرين
- تعزيز نشاطاته التجارية بالخدمات الإبداعية القيمة والمنتجات عالية الجودة
- توفير الخدمات الأفضل للعملاء

## نبذة عامة

تأسس بنك الإسكان في العام ١٩٧٩ بموجب مرسوم أميري بهدف توفير التمويل والتطوير العقاري والخدمات المصرفية إلى مواطني مملكة البحرين. كما يقوم البنك بتقديم القروض والرهنات الإسكانية إلى جانب أعمال التطوير العقاري.

ومنذ تأسيسه، أصبح البنك أكبر جهة متخصصة في مجال تقديم خدمات الرهن العقاري في المملكة، والجهة الرائدة في تطوير العقارات. وحتى الآن قاربت الرهنات التي قدمها البنك ٥٠٠ مليون دينار بحريني، استفاد منها أكثر من ١٤١ ألف مواطن، كما يعمل بنشاط في تمويل وتطوير المشاريع العقارية التجارية والسكنية الاجتماعية في شتى أنحاء المملكة.

لقد أصبح اسم البنك مرادفاً لتلبية الطموحات وتحقيق حلم امتلاك المسكن. وفي الوقت الحالي، يعتمد البنك على مكانته الفريدة في السوق بهدف توسعة نشاطاته لتشمل القطاعات ذات الصلة، كما يلعب دوراً محورياً في نمو وتطوير الاقتصاد الوطني.

وتعود ملكية بنك الإسكان بالكامل لحكومة مملكة البحرين، ويبلغ حجم رأس المال المرخص به ٤٠ مليون دينار بحريني والمدفوع ١٥ مليون دينار بحريني. وفي نهاية العام الماضي ٢٠٠٧ بلغ إجمالي حقوق المساهمين ١٥٩ مليون دينار بحريني، كما بلغ إجمالي أصوله ٢٨٥ مليون دينار بحريني.

”نأمل في توفير الحلول الإسكانية بأسعار معقولة من خلال القروض العقارية ذات الأسعار التنافسية، والإسهام في تطوير مرافق سكنية مناسبة لمواطني مملكة البحرين“.



## ملخص النتائج المالية ٢٠٧

٢٠٧	
١٢ مليون دينار بحريني	إجمالي الدخل
٧ مليون دينار بحريني	صافي الدخل
٢٨٥ مليون دينار بحريني	إجمالي الأصول
١٥٩ مليون دينار بحريني	مجموع حقوق الملكية
٤.٤٧١٪	العائد على حقوق الملكية
٤٧.٢٨٥ دينار بحريني	ربح السهم الواحد
٥٠.٣٤ مليون دينار بحريني	إجمالي القروض الإسكانية المدفوعة

”نعي تماماً أهمية دعم وتعزيز مقدرة البنك في الاستجابة للحاجات والمتطلبات المتغيرة للمواطنين، حيث أدركنا أننا بحاجة إلى الدخول في علاقة وشراكة إستراتيجية وثيقة مع القطاع الخاص لتحقيق الاستدامة في توفير التمويل اللازم للمواطنين لاستكمال مشاريعهم العقارية الشخصية“.



# كلمة رئيس مجلس الإدارة



بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني تقديم التقرير السنوي والبيانات المالية الموحدة لبنك الإسكان للعام ٢٠٠٧ لاطلاعكم على التقدم في أعمال البنك في إطار الاستراتيجيات التي أطلقناها العام الماضي، بالإضافة إلى الأعمال الجديدة التي سوف يضطلع بها البنك في السنوات المقبلة.

الاجتماعية، وتعزيز دور البنك في إصدار السندات والمحافظ والصناديق الاستثمارية لتمويل العديد من المشاريع الإسكانية والعقارية، وتأسيس الشركات التابعة التي من شأنها أن تساعد البنك في تحقيق أهدافه.

وقد تمكن بنك الإسكان من تحقيق تطور كبير في مهامه الرامية إلى تحقيق أهدافه، وأصبح الآن شريكاً فاعلاً في تطوير المساكن الاجتماعية والتجارية، كما توسع كثيراً في استخدامه للأساليب الحديثة لإيجاد السيولة اللازمة للوفاء بمتطلبات جميع فئات المجتمع. ويعتبر ذلك بمثابة نقلة أساسية في أعمال البنك.

أما من ناحية الأداء المالي فقد تمكن البنك خلال العام ٢٠٠٧ من تحقيق تحسن كبير مقارنة بالعام السابق. ومع أن أحد أهدافنا هو أن يحقق البنك ربحية جيدة وأن يصبح مؤسسة ذات كلفة فاعلة، إلا أن ذلك الهدف يختلف نوعاً ما عنه في المؤسسات التجارية البحثية. فالبنك لا يزال نجاحه يقاس من خلال حجم ونطاق الأنشطة التي يضطلع بها للوفاء بدوره الرئيسي في تمكين الأسر البحرينية ذات الدخل المحدود من امتلاك مساكنها.

ويسرني في هذا الصدد أن أعلن أن البنك قد أظهر أداءً حسناً في هذا المجال، حيث زادت قيمة القروض الإسكانية التي صرفت خلال العام الماضي عن ٥٠ مليون دينار بحريني تم تقديمها إلى ٤٨٧٩ عائلة بحرينية، ويمثل ذلك زيادة قدرها ٢٥٪ مقارنة بالعام السابق.

ومنذ تأسيسه، بلغ إجمالي حجم القروض الإسكانية التي قدمها بنك الإسكان ما يقارب ٥٠٠ مليون دينار بحريني، استفادت منها نحو ٢٨ الف عائلة بحرينية.

وفي البداية يسعدني أن أعلن عن تحقيق تقدم ملموس في جميع الأنشطة والأعمال التي أداها البنك، حيث بدأ جلياً أن الجهود التي تم بذلها قد أتت بثمار طيبة، تمثلت في تعزيز مقدرته على توفير مزيد من القروض الإسكانية للمواطنين لتمكينهم من شراء وبناء منازل لهم، كما إننا نعي تماماً أهمية دعم وتعزيز مقدرته البنك في الاستجابة للحاجات والمتطلبات المتغيرة للمواطنين، حيث أدركنا أننا بحاجة إلى الدخول في علاقة وشراكة إستراتيجية وثيقة مع القطاع الخاص لتحقيق الاستدامة في توفير التمويل اللازم للمواطنين لاستكمال مشاريعهم العقارية الشخصية.

وفي العام الماضي، تفضل سعادة المهندس فهمي علي بن علي الجودر، وزير الأشغال والإسكان السابق ورئيس مجلس إدارة البنك في ذلك الوقت، وحالياً وزير الأشغال والوزير المسئول عن هيئة الكهرباء والماء، بتحديد المعالم والأسس لتحقيق أهداف البنك ولدعم تحول البنك من مؤسسة يقتصر عملها على صرف القروض الإسكانية إلى مؤسسة مستقلة، متنوعة الأنشطة والخدمات حيث ساهم ذلك في دعم البنك لتلبية الاحتياجات المتغيرة للمجتمع البحريني، وتعزيز برامج الرؤية الشاملة للإصلاحات الاجتماعية والاقتصادية في مملكة البحرين، علماً بأن البنك قد تمكن من تحقيق تقدم كبير في هذا المضمار.

وتأكيداً لقناعتنا الراسخة فقد حافظنا على ثبات رؤيتنا بأن يكون بنك الإسكان هو الجهة الرائدة في تقديم قروض الرهن العقاري، وبناء سوق عادلة وفعالة في هذا المجال.

وتهدف إستراتيجيتنا إلى تحقيق التنوع والتحول في أعمال البنك لإيجاد مصادر أخرى متنوعة وإعطاء دور أكبر للقطاع الخاص للدخول في شراكة إستراتيجية مع البنك لتطوير المساكن

## ... كلمة رئيس مجلس الإدارة

وبالنيابة عن مجلس الإدارة، أود أن أعرب عن أطيّب تمنياتي وامتناني لصاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الشيخ خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس وزراء مملكة البحرين، وإلى صاحب السمو الشيخ سلمان بن حمد آل خليفة، ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين، تقديراً منا لقيادتهم الحكيمة وبرنامج الإصلاحات القائم على بصيرة نافذة.

كما أود أن أنتهز هذه الفرصة لتقديم الشكر إلى المساهمين، ممثلين في حكومة مملكة البحرين على ثقتهم ودعمهم غير المحدود للبنك، كما لا يفوتني أن أشيد بالتعاون والمشورة الفنية والتوجيهات التي نحظى بها من قبل الوزارات الحكومية والهيئات الرسمية، وأخص بالذكر هنا وزارة الإسكان، وزارة المالية، وزارة الأشغال، وزارة الصناعة والتجارة، مصرف البحرين المركزي ومجلس المناقصات.

وأخيراً، أود أن أعرب عن خالص تقديري لعملائنا على ولائهم وثقتهم، وإلى شركائنا التجاريين على دعمهم وتشجيعهم لنا، وإلى إدارتنا وموظفينا على التزامهم ومساهماتهم في هذا النجاح.

**ابراهيم بن خليفة آل خليفة**

رئيس مجلس الإدارة





## مقارنة النتائج من عام ٢٠٠٤ إلى عام ٢٠٠٧ (ألف دينار)

## بيان الدخل

٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	
١١,٩٠٨	٦,٣٢٦	٤,٤٩٣	٣,٨٧٤	الإيرادات التشغيلية
٤,٨١٥	٣,١٢١	٢,٤١٠	٢,٤٢٣	المصروفات والمدفوعات الأخرى
٧,٠٩٣	٣,٢٠٥	٢,٣٦٢	١,٦٨٠	صافي الدخل

## توزيع الأصول

٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	
١,٦٢٦	٣,١٢٣	٢,٦٦٩	١,٥٦٦	الأصول الثابتة
٦,٠٩١	٣٦,٢٧٦	٢٠,٣٧٢	١٤,٤٣١	النقد والودائع المصرفية
١٧٢,٨١٢	١٣٢,١١٤	٩٧,٣٧٠	٧٢,٣٩٩	القروض
٥,٠١٠	٤٦,١٩	٤٧,٩٩٧	٥٥,٥٨٢	الأصول الأخرى

## مصادر الأموال

٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	
٥٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠			ديون طويلة الأجل
–	٦٤٧	٣١	٩٩	ديون قصيرة الأجل
٧١,٠٠٠	٥٣,٩٨٧	٢٣,٩١٩	١,٢٩٥	التزامات أخرى
١٥٨,٦٣٢	١٤٧,٨٩٧	١٤٤,٤٥٨	١٤٢,٥٨٧	حقوق المساهمين

## المؤشرات الرئيسية

٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	
٤.٤٧٪	٢.٣٨٪	١.٦٤٪	١.١٨٪	العائد على حقوق المساهمين
٤٠.٤٤٪	٤٩.٣٠٪	٥٣.٦٠٪	٦٢.٥٠٪	معدل المصروفات/الإيرادات (الكفاءة)
٤٧.٢٨٥	٢٣.٤٣٨	١٥.٧٤٩	١١.٢	معدل العائد على السهم (دينار بحريني)

# تقرير الادارة التنفيذية



تعتبر مسألة السكن واحدة من أهم الحاجات الأساسية، كما أن امتلاك منزل خاص يعدّ حلاً بالنسبة إلى الكثيرين، وهو أحد المجالات التي يسعى بها بنك الإسكان لمساعدة أعداد متزايدة من المواطنين لتحقيق حلمهم بشأنه. وعليه، فإننا في البنك نقوم بالتعامل مع أمرين أساسيين، وهما منح القروض وتوفير التمويل اللازم لبناء الوحدات السكنية الفعلية، كما أننا نعمل أيضاً على أجل إيجاد الحلول الإسكانية المستدامة لمواطنينا.

شهدنا خلال العام ٢٠٠٧، تحولاً مرضياً في سمعة البنك وتبوأه مكانه مرموقة في القطاع المصرفي في مملكة البحرين، وكذلك في قدرتنا على إنجاز الأعمال. وأدركنا قيمة المبادرات التي قمنا بإنجازها في العام ٢٠٠٦، سواء تلك التي تم إجراؤها داخل مؤسستنا أو في المنتجات والخدمات الجديدة التي تم تطويرها من أجل عملائنا.

إن العديد من المبادرات التي بدأنا العمل بها في العام الماضي بدأت تحقق النتائج المرجوة منها، ويطيب لنا أن نعرب عن فخرنا البالغ بإطلاق أول سندات للرهن العقاري في مملكة البحرين بمبلغ ٣٠ مليون دينار بحريني، تستند بإصدارها على مجموعة من القروض العقارية المقدمة من قبل البنك والتي حققنا من خلالها نجاحاً كبيراً، إذ فاق حجم الاكتتاب القيمة المطلوبة بنسبة ١.٧٤ ضعف.

وإننا على يقين من أن هذه المنتجات المبتكرة بالإضافة إلى مشروعات الشراكة مع القطاع الخاص ستمكن بنك الإسكان من تلبية حاجات المواطنين البحرينيين بصورة أكثر فاعلية، وذلك من خلال إتاحة المجال لهم للحصول على شكل جديد من التمويل من خلال نظام الرهن العقاري الذي يتوقع أن يخلق بدوره برنامجاً تمويلياً مستداماً للبحرين، وأن يكون له أثر إيجابي في خفض فترة الانتظار بالنسبة للأشخاص الذين يبحثون عن تمويل لشراء أو بناء منازلهم، كما سيزداد حجم المعروض من الأموال في هذا القطاع، مع ضمان الاستفادة المزيد من المواطنين من الدعم الذي توفره وزارة الإسكان.

وفي هذا الإطار يتمتع بنك الإسكان بمكانة فريدة في مملكة البحرين بتمثيله نقطة الاتصال الرئيسية للمواطنين الذين يرغبون في الحصول على التمويل الحكومي من أجل شراء منازلهم، وهذه هي الركيزة الأساسية التي تقوم عليها هويتنا و عملنا. وشهد العام ٢٠٠٧، تركيزاً من جانبنا على الاستفادة من مكائنا لتنوع أنشطتنا لتشمل الخدمات المصرفية، وتمويل الشركات والتطوير العقاري والسياحي، هذا بالإضافة إلى بناء الأسس المتينة، إذ نسعى إلى ضمان قدرتنا على الوفاء بالاحتياجات المستقبلية للأسر البحرينية.

إننا نعمل كمؤسسة تتوسع في أنشطتها، حيث تعرفنا بإهتمام بالغ على احتياجات المواطنين البحرينيين، وقمنا بإعادة صياغة هيكلنا بما يلبي أهدافنا داخل هذا السوق، وفي الوقت الحالي طورنا دورنا لنصبح مؤسسة قادرة على تحقيق الثروة، كما أصبح وضعنا يمكننا من الحصول على التمويل من القطاع الخاص مما سيوجه إلى الأجنحة الاسكانية في البحرين.

## نجاحاتنا

كان العام الماضي نجاحاً، حيث بلغنا مستوى قياسياً في قيمة القروض التي قمنا بتوزيعها، وبلغت قيمتها ٥٠ مليون دينار بحريني، أي بزيادة قدرها ٢٥ في المئة مقارنة بالعام السابق. وشهدنا أيضاً بداية انطلاق نشاطاتنا في قطاع التجزئة المصرفية، حيث قمنا بطرح برنامج الدار للقروض العقارية. ومنذ إنطلاقته، قدمنا عدداً كبيراً من القروض التجارية من خلال اجراءات مبسطة وسلسلة ومعايير واضحة جداً للمقترضين المرتقيين، لذا فإننا متفائلون جداً في نظرتنا للمستقبل.

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

وقمنا أيضاً بتبسيط إجراءات طلبات القروض الإسكانية، كما نخطط لاتباع طرق جديدة للعمل مع إدارة السجل العقاري، بما في ذلك استخدام عضو واحد من الفريق العامل في تلك الإدارة ليعمل في كل من قرونا بغية الإسراع في تنفيذ تلك العملية. وحتى الآن، تمكننا من خفض الوقت المستغرق في اسكمال معاملات القروض بنسبة ٥٠ في المئة.

### بناء أنظمة التمويل المستدامة

خلال العام ٢٠٠٧، تمكننا من تحقيق التقدم في المبادرات الاقتصادية والاجتماعية الثلاث التي بدأ العمل بها في العام الماضي بالتعاون مع وزارة الإسكان وزارة المالية. وتتضمن هذه المبادرات مشاركة القطاع الخاص، وصممت بهدف توفير التمويل اللازم لقروض الإسكان، ولاحتياجات المملكة من الوحدات كحلول مستدامة لتلبية الاحتياجات السكنية لذوي الدخل المحدود، مع إيجاد مصادر بديلة للتخفيف من المتطلبات الواقعة على كاهل الموازنة الحكومية.

وتم بموجب المبادرة الأولى تكليف البنك بوضع نظام الرهن العقاري لزيادة التمويل العقاري المعروف من قبل المؤسسات المالية وتطوير سوق أولية وسوق ثانوية لسندات الرهن العقاري في المملكة. أما المبادرة الثانية فهي مشروع الشراكة بين القطاعين الخاص والعام لتوفير حلول التمويل المهيكلة، ويكون الهدف منها في البداية تطوير مشاريع الإسكان الحكومية، وستعمل هذه الشراكة في نهاية المطاف على توفير المزيد من المساكن بأسعار مناسبة. وأدى ذلك إلى قيام مجلس الوزراء بإصدار قرار في شهر تشرين الأول / أكتوبر من العام ٢٠٠٧ للموافقة على مبادرة الشراكة بين القطاعين الخاص والعام بإنشاء ٧ مشروعات إسكانية. أما المبادرة الثالثة فتتمثل في اصدار سندات الرهن العقاري السكني من أجل تمويل المشروعات الخاصة بالبنك، وهي سابقة تعد الأولى من نوعها على مستوى مملكة البحرين والمنطقة.

إننا في الوقت الراهن نبذل جهوداً في التركيز على توفير الحلول الإسكانية من خلال إيجاد خيارات التمويل المرنة، كما أن مبادرة الشراكة بين القطاعين الخاص والعام سوف تساعد بشكل فعال على توفير التمويل لتطوير نظام الإسكان الاجتماعي. ويعد هذا بمثابة تحول تاريخي من الدور التقليدي الذي كنا نقوم به.

### إستراتيجيتنا

نحن نسعى لتخفيف اعتمادنا على الدعم والمساعدات الحكومية لمتطلباتنا التمويلية، وتعتمد إستراتيجيتنا على التوجه إلى المؤسسات المالية وأسواق المال لتلبية احتياجات البنك التمويلية في المستقبل. وفي هذا السياق فإننا نسعى إلى تطوير قدرات البنك وتطوير العلاقات الإستراتيجية مع الأسواق المالية الدولية، المعروفة من أجل مساعدة البنك تقديم أفضل الحلول التمويلية، وتمكّنه من تطوير قدراته على إدارة سوقاً فعالة للقروض العقارية في المملكة.

### خدماتنا

في العام ٢٠٠٧ تمكن بنك الإسكان من تحقيق تقدم على عدة أصد، وأصبحنا مساهمين نشطين في سوق التمويل العقاري بمنتجات مبتكرة، وقادرين على العمل جنباً إلى جنب مع القطاع الخاص لإيجاد حلولاً مستدامة لامتلاك المساكن من قبل البحرينيين.

كما أحرزنا تقدماً كبيراً في مجال خدماتنا الأساسية، وذلك من خلال تقديم القروض الإسكانية الاجتماعية، كما قمنا بإضافة المزيد من المنتجات، وذلك باستحداث نظام للقروض التجارية، الأمر الذي ساعد عملاءنا الحاليين الذين سبق لهم الحصول على القروض الاجتماعية، ليصبحوا بفضل ذلك قادرين على اقتراض مبالغ إضافية تنجز على الطريقة التجارية دون الحاجة الى تقديم رهونات إضافية.

وعندما أصبح المرسوم الملكي الصادر عن صاحب الجلالة (خفف قيمة القروض الإسكانية بنسبة ٥٠٪) ساري المفعول في شهر كانون الأول / ديسمبر من العام ٢٠٠٦، تمكن البنك من تسوية حسابات ٢٠ ألف من عملاء البنك بحلول شهر أيار / مايو من العام الماضي ٢٠٠٧ ليستفيدوا من هذه المكرمة.

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

وسنعمل كذلك على تحديث فروعنا والارتقاء بها، إلى جانب توفير الوسائل الجديدة لتقديم منتجاتنا، بما في ذلك إقامة الأوكاش في أماكن منتقاة، وذلك استجابة لمتطلبات العملاء، وبعد الحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة، كما سنقوم بإطلاق مجموعة من منتجات الودائع المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية خلال العام ٢٠٠٨، وذلك من أجل تحقيق التكامل في خدمات القروض العقارية المتوافقة مع الشريعة.

### نشاط العمليات المصرفية التجارية

حتى تتمكن من تحقيق الاستفادة القصوى من ترخيصنا المصرفي، فإن البنك يعتزم أن يقوم بإطلاق مجموعة من المنتجات المصرفية لقطاع الشركات خلال العام ٢٠٠٨، والتي تستهدف بها الشركات العاملة في القطاع العقاري.

ونتوقع أيضاً أن نعمل في السوق العقارية بشتى فئاتها، حيث سنعمل مع الجهات العاملة في مجال التثمين والمقاولات، وغيرها من الشركات المتخصصة في هذا القطاع.

وستبحث إدارة تمويل الشركات عن المزيد من الفرص للعمل على هيئة التمويل اللازم للتطوير العقاري، وطرحة في السوق في أسرع وقت ممكن.

وأخيراً، فإننا سنعمل على تعزيز قدراتنا في مجال التوريق خلال العام ٢٠٠٨، وذلك لتوفير التدفقات النقدية التي يمكن استخدامها في تسريع عملية تطوير المساكن الاجتماعية.

وقد حظي نظام الرهن العقاري بموافقة مجلس الوزراء الموقر في يوم الخامس والعشرين من شهر تشرين الثاني / نوفمبر من العام ٢٠٠٧، فيما تقترب مبادرة الشراكة بين القطاعين الخاص والعام من إكمال مرحلتها الأولى من التطوير، حيث نقوم حالياً بوضع المسامات النهائية على الهيكل المناسب.

وقمنا أيضاً بإنشاء شركة فرعية للتطوير العقاري تعمل حالياً في مشاريع تصل قيمتها إلى ٥٠٠ مليون دينار بحريني لتطوير مشاريع جديدة بالنيابة عن بنك الإسكان، وسنواصل العمل في إنشاء الشركات الجديدة التي تساعدنا في تحقيق استراتيجيتنا تحت مظلة بنك الإسكان.

### العملاء هم محور اهتمامنا

إننا نأخذ بالحسبان بصورة دائمة جذورنا الاجتماعية التي تظل ماثلة في صميم أعمالنا، وسنواصل الاستفادة من نشاطاتنا التجارية حتى نتمكن من القيام بالمزيد من التطورات والخدمات على الجانب الاجتماعي من أعمالنا.

ونسعى جاهدين بتركيز عالٍ للارتقاء بتجربة العملاء معنا، ولقد بدأنا في التأسيس لمعايير الخدمة حتى يتسنى لجميع عملائنا توقع الموافقة على القرض بعد توثيقه في إطار زمني محدد.

وقمنا بطرح منتج القروض العقارية الجديد، المعروف باسم "الدار"، ومنذ إطلاق هذا المنتج في شهر أيلول / سبتمبر من العام ٢٠٠٧، أصبح واحداً من أفضل البرامج المتوافرة في السوق في الوقت الحالي. ونحن ملتزمون بصقل هذا البرنامج على نحو يكفل المحافظة على مكانتنا الرائدة في السوق.

وقد قمنا بتكليف إحدى الجهات لإجراء استطلاعاً للرأي بين عملائنا للتأكد من أن المنتجات والخدمات التي نقدمها لهم تليبي احتياجاتهم، وبناء على الاقتراحات المقدمة من جانب العملاء، سنقوم بتوفير الحسابات الجارية التي يمكن من خلالها الحصول على الخدمات المصرفية الكاملة في الربع الثاني من العام ٢٠٠٨.

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

### الخبزينة

تمكنا من تحقيق تقدماً على هذا الصعيد في العام ٢٠٠٧. ووفر الاستثمار السخي الذي خصصه البنك لتطوير النظام المصرفي الأساسي الجديد "ميسيس" MISYS، منصة عمل تكنولوجية لعملياتنا من أجل تقديم منتجات وخدمات أفضل، إضافة إلى تحسين خدمات العملاء ونشاط المبيعات. كما استفدنا أيضاً من تحسين المعلومات الإدارية التي ساعدت إدارة البنك على إدارة المخاطر وتحسين قدراتنا على اتخاذ القرارات.

ونواصل أيضاً مراجعة وتطوير العمليات التجارية والطرق والنظم لإيجاد البنية التحتية المثلى لدعم خطط ونشاطات البنك. ونقوم حالياً بتصميم برنامج خاص لتحديث قنوات الاتصال (الفروع، وأجهزة الصرف الآلي، ومركز الاتصال، والإنترنت) أخذاً في الاعتبار جميع متطلبات العملاء، كما نحرص على ضمان اتساق مظهر هذه القنوات مع العلامة التجارية لبنك الإسكان.

وفيما يتعلق بنهج قنوات التوزيع المتعددة التي قدمها البنك فهي تعني رفع عدد ونوعية الفروع والأشباك ونقاط التوزيع الأخرى (ومنها أجهزة الصراف الآلي)، ويسعى البنك بذلك لتقديم أفضل الخدمات التي يوفرها نظامنا المصرفي الأساسي.

وتجدر الإشارة إلى أن التطورات التي يشهدها نظام تقنية المعلومات المطبق لدينا قد بدأت تطوير نظامنا المصرفي الأساسي لخلق قنوات اتصال أقوى وأقصر بين منتجات البنك وفرق العمل القائمة عليها. وسوف نواصل بناء "آلية" تطوير المنتجات والخدمات لتقديم خيارات أكبر من هذه المنتجات والخدمات للسوق بما يلبي احتياجات قاعدة العملاء النامية لعملاء البنك، أي أننا سوف نواصل الاستفادة من التطور التقني الذي يتوفر لدى البنك لتقديم المنتجات الممتازة والخدمات السريعة إلى عملائنا.

تقوم إدارة الخبزينة في البنك حالياً بشكل رئيسي بتوظيف السيولة الفائضة في الاستثمارات مابين البنوك، ولاتنطوي عمليات البنك على أية مخاطرة فيما يتعلق بالقرارات الاستثمارية طويلة الأجل، كما أن مكونات الموازنة من موجودات ومطلوبات مقومة بالدينار البحريني ومع تطور أعمال البنك فاننا نتطلع إلى القيام بعمليات الاقتراض، والإقراض المتبادلة مع البنوك، وان تتوسع عمليات الخبزينة بمنتجات وعمليات أكثر.

### إدارة الأصول - الإعداد السلس للتطوير

شهد فريق إدارة الأصول بالبنك تطوراً من خلال الإدارة الفعالة للمواقع المملوكة للبنك التي يتم استغلالها لتطوير عليها عدد من المشاريع، كما تمكن الفريق من تعريف طرق جديدة لتنمية الاستثمار والعائد الداخلي على الاستثمار لعدد من المواقع الإستراتيجية.

وخلال العام ٢٠٠٧، تمكنت الإدارة من إتمام عمليات نقل ملكية عدد من المواقع من الحكومة إلى بنك الإسكان، كما تمكنت من الحصول على تراخيص بناء بالتنسيق مع الحكومة بما في ذلك مشاريع تجمع بين الاستثمار السكني والتجاري. وبلغ عدد المواقع التي تمت إدارتها خلال العام الماضي ١٢ موقعا تضم أكثر من ٣٧ محلا تجاريا مقامة على مساحة إجمالية قدرها ٥.٦٤٢ متر مربع. وبشكل متواز مع الإستراتيجية الرامية لأنتهاز الفرص الاستثمارية في مجال التطوير العقاري، فإن خططنا المستقبلية تشمل تطوير علاقات تحالف إستراتيجية مع شركات استشارية كبرى، ومطورين ومستثمرين وذلك من أجل تطوير مشاريع البنك العقارية الرئيسية.

### العمليات وتقنية المعلومات

نواصل التركيز على بناء أسس قوية للعمليات والموارد وتقديم الخدمات، والتي تعتمد عليها فرق العمل في البنك من أجل انجاز تشكيلة أكبر من خدمات العملاء ومبادرات تحقيق العوائد، وقد

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

وسنواصل التركيز على استقطاب الكفاءات وتعيينهم في المواقع المناسبة، ونعتزم مواصلة النمو في أعداد موظفينا مع الأخذ في الاعتبار الدقة في توظيف الشخص المناسب في الموقع المناسب، وبما يستوعب النمو المتوقع في العمليات التجارية للبنك مستقبلاً.

وقد تبني البنك عدداً من البرامج الهادفة الى تطوير الموظفين والاحتفاظ بالكفاءات المؤهلة للتركيز على خدمات العملاء في مجالات العمل الرئيسية بالبنك، وأيضاً ضمن فرق خدمات الدعم على حد سواء. وتم تصميم برنامجاً للمتدربين الخريجين "النخبة" من أجل تطوير هذه المواهب الشابة للعمل في بيئة متنوعة ومجزية للغاية ومفعمة بالتحدي، بدءاً من عمليات الخزنة والعمليات المصرفية وعمليات التجزئة المصرفية وإدارة المخاطر وحتى تطوير رأس المال البشري. وتوجد فرصاً في كل مجال من مجالات الممارسات المصرفية لتطوير قدرات الموظفين الموهوبين الناشئين.

وبفضل برنامجنا التدريبي للخريجين الجدد "النخبة" الذي يمتد إلى ١٢ شهراً من التدريب المكثف وبالتعاون مع معهد البحرين للدراسات المالية والمصرفية الذي يعتبر من المؤسسات التعليمية الرائدة، يتم تعزيز طاقمنا البشري باستمرار، وسوف يسهم ذلك في إنجاح أعمال البنك عندما يتولى هؤلاء مسؤولية القيادة في المستقبل.

وسنعمل على تلبية الطلب المتزايد لشغل مناصب الإدارة المتوسطة والعليا ممن يتمتعون بمؤهلات قيادية كفيلة بتحقيق الأداء المأمول. وقد تم وضع أنظمة للتوظيف، وإدارة الأداء والتطوير من أجل مساعدة منتسبينا في تخطيط مستقبلهم الوظيفي، وكذلك لرسم خطط مفصلة لعملية التعاقب على المناصب الرئيسية.

إننا نعمل أيضاً على تحقيق التكامل بين عملياتنا التجارية حتى تتمكن من تقليص الإجراءات وخطوات استكمال العمليات، وسوف يؤدي ذلك الى رفع مستوى الإنتاجية، وخلق كفاءة إدارية أكبر تمكننا من تلبية الحجم المتنامي لأعمالنا المتدفقة لمختلف منتجاتنا.

لقد تمكنا من بلورة تصور متكامل لمصرفات البنك التشغيلية، وتوفير إدارة للرقابة على المصرفوات تعزيزاً لثقافة الحذر والوعي في الانفاق.

وسيمكنا ذلك من اتخاذ قرارات أكثر إدراكاً سواء فيما يتعلق بالاستعانة بمصادر خارجية أي ما يعرف باسم "التعهيد"، أو القيام بالأنشطة المتعلقة بنا داخل البنك، أو مركزية نشاطات الدعم أو لامركزيتها.

وتعتبر إدارة المرافق والمساحات أحد أهم العناصر الرئيسية في مراقبة التكاليف وإدارة الموارد البشرية على المدى الطويل. وتقع التطورات التي يشهدها مبنى المقر الرئيسي لبنك الإسكان وفرع مدينة عيسى في صلب تخطيطنا.

كما واصلنا خلال العام الماضي التزامنا بدعم تطوير هيكل الحوكمة التجارية وإدارة المخاطر، بما في ذلك تطوير إطار إداري تشغيلي جديد لإدارة المخاطر والتحضير لنظام "بازل ٢".

وقد اتخذنا خطوات لتطوير عمليات البنك و شركاته التابعة الحالية والمستقبلية ضمن هيكل المجموعة وذلك من أجل تشجيع الكفاءة الفردية مع ضمان التركيز والتماسي مع إستراتيجية وأهداف خط البنك.

### التنمية البشرية

يعتبر البنك المسائل المتعلقة بالتنظيم وتطوير الموظفين محورا أساسيا لتحقيق النجاح. ونعتبر موظفينا الركيزة الأساسية لتمييز خدماتنا وتنافسيتها .

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

وقمنا بتنفيذ تشكيلة تنافسية من استراتيجيات المكافآت والاحتفاظ بموظفينا، والتي تتماشى مع أكثر خطوط العمل تنوعاً التي يطورها البنك وذلك للتعامل مع الضغوط المتزايدة في السوق. أما برنامج الإذخار فقد تم تصميمه لتشجيع وتحفيز الموظفين على الإذخار. وسيوفر هذا البرنامج مصدراً إضافياً للدخل التقاعدي الذي يتراكم خلال فترات عمل الموظفين. وسيتيح لهم مزايا مرنة ومجزية.

ونواصل أيضاً تطوير ثقافة العمل بروح الفريق على نحو أكثر مرونة وذلك من أجل تحقيق الامتياز في خدمة العملاء ضمن إطار العمل اللازم للحكومة وضوابط إدارة المخاطر.

إن الاحتياجات المستجدة إزاء المهارات التقنية الجديدة (مثل الموظفين الذين يتقنون اللغتين العربية والانجليزية قراءة وكتابة، فضلاً عن سمات القيادة والقدرة على إدارة المشاريع والتغيير)، سيتم الأخذ بها في خطط التعيين، وبما يتوافق مع نطاق نمو منتجاتنا وخدماتنا.

### تقرير إدارة المخاطر

إن طبيعة عمل البنك التي تركز بشكل رئيسي على السوق المحلية حالياً وفق سياسة متحفظة لإدارة الاستثمار والسيولة أكدت عدم تعرض البنك لأية مشكلات مما تعرضت لها سوق القروض العقارية الفرعية.

ويولي بنك الإسكان أولوية كبيرة لإدارة المخاطر، ويسعى إلى إدارة جميع المخاطر التي تنشأ عن أنشطته بصورة مناسبة. وتمثل المخاطر الرئيسية لهذه الأنشطة في مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. وهناك ترابط عالٍ بين هذه المخاطر، أي أنه عندما تؤثر في مجال واحد، يمكن أن تكون لها تأثيرات عكسية على مجموعة من فئات المخاطر الأخرى. لذلك أعطت إدارة البنك أعلى مستوى من الأولوية للارتقاء بقدرة البنك على تحديد وقياس ورصد ومراقبة هذه المخاطر والمجموعة الكاملة من المخاطر التي يواجهها البنك. بالإضافة إلى ذلك، وبالتماشى مع النمو في الأعمال، يواصل البنك تطوير مهام إدارة المخاطر لتغطية ليس فقط الأعمال التقليدية للبنك في مجال القروض الاجتماعية، وإنما أيضاً القروض العقارية التجارية، والتطوير العقاري والتمويل الإسلامي. ولذلك فإن البنك يقوم حالياً بتطبيق أنظمة متطورة في إدارة المخاطر.

وتم تطوير هيكل رسمي لإدارة المخاطر يستند إلى توثيق مختلف سياسات وإجراءات المخاطر وذلك بتأسيس إدارة لإدارة المخاطر تضم موظفين أكفاء لوضع سياسات متماشية مع قابلية البنك في التعامل مع المخاطر وللعن دوراً إشرافياً فيما يتعلق بإدارة المخاطر. وأخيراً إنشاء هيكل للجنة تتألف من كبار الموظفين في الإدارة لدعم إدارة المخاطر داخل هذه المؤسسة. وبالإضافة إلى هذه اللجان الإدارية فإن الإشراف على إدارة المخاطر والرقابة يتم من قبل لجنة التدقيق بالنيابة عن مجلس الإدارة.

### مخاطر الائتمان

هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته للبنك عند استحقاقها. وتم وضع العناصر الأساسية من أجل التوصل إلى إدارة فعالة للمخاطر الائتمانية تتألف مما يلي:

- المهام المستقلة: تم إبعاد فريق خدمة العملاء عن قرار الائتمان الأولي المتعلق بالقروض العقارية، وذلك بتحويل الاقتراحات إلى دائرة القروض المتخصصة التي تدرس إمكانية قبول الائتمان. كما يتم التأكد من أن المراجعة النهائية قبل صرف القرض فعلياً تتم بشكل مستقل عن فريق التعامل الأساسي.
- السياسات والإجراءات الائتمانية: تسترشد إدارة المخاطر في عملها بسياسات وإجراءات الائتمان التي تم توثيقها والموافقة عليها من قبل مجلس إدارة البنك. كما تم اعتماد الإجراءات المكملة لها لضمان وجود الضوابط الائتمانية المناسبة من قبل الإدارة العليا للبنك قبل الحصول على الموافقة النهائية من مجلس الإدارة.
- هيئة اعتماد الائتمان: تم تعريف وتوثيق هيئة اعتماد الائتمان في وثيقة السياسة الائتمانية ومن قبل طاقم الهيئة التي أقرها المجلس. وتعتمد الأعمال التي توكل للهيئة على الأقدمية الهرمية للشخص المعني بالموافقة وعلى حجم المخاطرة الذي تنطوي عليه العملية ذاتها كما يظهر من خلال حجمها وتوافقها مع السياسة المتبعة المعتمدة. في ظل تزايد التعرض للمخاطر التي يتطلب حظرها من قبل لجنة الائتمان.

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

وتشتمل الأحداث الخارجية على المخاطر القانونية والتنظيمية والكوارث وإخفاقات البنية التحتية والمخاطر التجارية ومخاطر التعهيد والموردين.

ويتمثل نهج البنك في ضمان قيام المدراء بتحديد وتقييم ووضع الأولويات والإدارة الفاعلة لجميع المخاطر الحقيقية. لذلك فقد تم تبني منهج منسق بكلفة فاعلة. ويشتمل هذا المنهج على مزيج من نظم المراقبة الداخلية والعمليات التفصيلية والغطاء التأميني المناسب والترتيبات الطارئة. كما تم تدبير وتطبيق النظام المصرفي الجوهري الجديد من "مايسيس" MISYS، ومن المتوقع لهذا النظام الجديد أن يعمل على تعزيز نظم الرقابة، وبالتالي التخفيف من المخاطر في بعض العمليات.

وقام البنك خلال هذا العام بتوسعة عملياته ومنتجاته وأنظمتها المختلفة، الأمر الذي أتاح الفرصة إلى زيادة احتمالات التعرض إلى بعض أو جميع المخاطر المذكورة بالتفصيل فيما سبق. وحتى يتم تقييم وإدارة وضبط هذه المخاطر بطريقة فاعلة، قامت إدارة المخاطر بتوفير وتوجيه كوادر الموظفين تبعاً لذلك. وبدأ البنك أيضاً بعملية تطبيق أحكام نظام "بازل ٢"، وسوف يكون ملتزماً بمعايير كفاءة رأس المال وبالنهج الأولي لمؤشرات مخاطر العمليات، ومن المتوقع أن يكون متوافقاً معها بشكل كامل خلال العام ٢٠٠٨.

• حدود الحيلة: تم أيضاً إيجاد حدود للحيلة فيما يتعلق بالمخاطر التي يتعرض لها المقترضون والقطاعات، بما يساعد على التخفيف من خطورة التركيز الائتماني. وتكون هذه الحدود منسجمة مع الحدود التي ينصح بها مصرف البحرين المركزي. وللتخفيف من مخاطر تركيز الاستثمار مع أي بنك بمفرده، فقد تمت الموافقة على حدود الاستثمارات المتبادلة بين البنوك لكل بنك حدة والتي يتم مراقبتها بشكل يومي.

### مخاطر السوق والسيولة

تعرف مخاطر السوق على أنها الخسائر المحتملة في القيمة أو الإيرادات أو نتيجة التغيرات في قيمة الأدوات المالية. وقام البنك بالتأسيس لممارسات شاملة لإدارة الأصول والمطلوبات لتحقيق هذه الأهداف. ويتم القيام بالإدارة اليومية لوضع السيولة من قبل إدارة الخزينة التي تدير حافظة من الأصول السائلة وخطط التمويل الطارئة. ووافق المجلس على سياسة مخاطر السيولة التي تقوم بتحديد وتقييم ومراقبة ورصد خطورة السيولة من خلال أساليب التدفق النقدي والمخزون.

وتتم مراقبة مخاطر السيولة عن كثب وبشكل مستمر، وتقوم إدارة الخزينة بإصدار التقارير اليومية إلى أعضاء لجنة الالتزامات والأصول التي تعقد مرة شهريا، وذلك لرصد ومراقبة مخاطر السيولة التي تواجه البنك.

مع العلم ان أصول البنك مقومة بالعملة المحلية، ولا تنطوي على أية مخاطر تذكر في مجال العملات الأجنبية.

### المخاطر التشغيلية

هي عبارة عن مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناجمة عن عدم كفاءة أو فشل العمليات الداخلية أو الأنظمة أو الخطأ البشري أو الأحداث الخارجية.

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)



### الشركات التابعة

#### شركة الجنوب للسياحة

هي شركة مملوكة بالكامل للبنك ، أنشأت في ٢٠٠٠ بهدف المساهمة في تطوير قطاع السياحة الواعد في الاقتصاد المحلي وذلك بالسعي حثيثاً في تنمية أنشطتها المتخصصة في إدارة وتطوير المنتجعات الخاصة والأرصفة البحرية، بالإضافة دورها كناقل بحري رئيسي إلى الجزر السياحية مما يساعد على تعزيز البحرين باعتبارها مقصداً سياحياً مرغوباً في الشرق الاوسط.

وتملك الشركة ٤٧ شاليها وتقوم بإدارتها في جزر حوار وتخطط حالياً لتطوير المنطقة المحيطة وتجميلها. ويشتمل المخطط المقترح على إنشاء سوبر ماركت وكافتيريا وبركة سباحة لمستخدمي الشاليهات، كما أن لديها خطاً لتطوير ١٠ شاليهات كمرحلة أولى.

وبالإضافة إلى الشاليهات التي تملكها وتديرها في جزر حوار، فإن الشركة تدير ٢٧ شاليها مملوكاً لشركة "تطوير المنطقة الجنوبية" التي يمتلك البنك ٢٥% من رأسمالها.

ودشنت الشركة في ٢٠٠٧ قارياً جديداً أضافته إلى أسطولها وبلغت كلفته نحو ربع مليون دولار ويختصر وقت الرحلة بنحو ٤٠٪، والقارب مصمم وفق أجود المقاييس الدولية للقوارب السياحية السريعة لنقل ٥٤ راكب جلوساً بالإضافة إلى الأمتعة الشخصية، ومنذ تدشينه نقل القارب ٤٨٢٢ شخص من خلال ١١١ رحلة.

وتملك الشركة حالياً أسطولاً مكوناً من ١٣ قارب متعددة الأحجام ومخصصة لمختلف أغراض نقل الركاب والأمتعة، وهذه القوارب هي "زهرة البحار" الذي يتسع لـ ١٦ راكب، وقاربين سريعين سعة كل منهما ٢٥ راكب. و٤ قوارب جر، و٣ دوبات بالإضافة إلى قاربين سريعين للطوارئ.

#### شركة اسكان العقارية

انشئت شركة اسكان العقارية التي تعود ملكيتها لبنك الإسكان في نهاية الربع الأول من العام ٢٠٠٧، وتعمل الشركة في بيئة قانونية منظمة مما يضفي قيمة عالية لعملائها وملاكها على السواء. وبإمكان الشركة تقديم عروضاً تنافسية أخذاً في الاعتبار كون الأراضي مقدمة كهبات من الحكومة للبنك.

وبحسب نظامها فإن شركة إسكان العقارية تقوم بتطوير المشاريع العقارية السكنية والتجارية على حد سواء. ويعتمد نجاح الشركة على تركيزها على الجانب السكني في الوقت الذي تقيم اتفاقات شراكة مع آخرين لإقامة المشروعات التجارية الكبيرة، ويضفي هذا الاتجاه قيمة للمجمعات السكنية بتطويرها وتجميلها بالمرافق اللازمة.

ويتولى فريقنا عالي المهارة إدارة هذه المشروعات على كافة الأصعدة ، منذ تولد الفكرة مروراً بمراحل التخطيط والتطوير والإشراف وحتى انجاز المشاريع وعرضها للبيع، كما يتولى الفريق إدارة بعض هذه المشاريع.

لقد تمكنا حالياً من استكمال مشروعات سكنية وتجارية في عدد من مناطق مملكة البحرين

#### بناء مستقبل ناجح

كما يبدو جلياً من خلال الإنجازات التي حققها البنك خلال العام ٢٠٠٧، فقد نجحنا في مواجهة التحديات وتحويلها إلى فرص، إذ يمتلك بنك الإسكان حالياً بنية تحتية تنظيمية إلى جانب القدرة المؤسسية، وهي العناصر الضرورية لدعم مهمته الطموحة وأهدافه الإستراتيجية. ومع توافر الحلول الإسكانية، والقروض العقارية بأسعار مناسبة، والتطوير العقاري والخدمات المصرفية الاستثمارية، وهي نشاطات باتت ذات أهمية متزايدة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية في مملكة البحرين، فإننا نعمل على الارتقاء بقدرات بنك الإسكان من أجل الاستفادة من هذه الفرص التجارية الجديدة.

## ... تقرير الادارة التنفيذية (يتبع)

وعند التطلع إلى المستقبل، بإمكاننا رؤية دور البنك كمساهم في الازدهار المستقبلي لمملكة البحرين من خلال إنشاء سوق مستدامة للقروض العقارية، ومساكن ذات جودة عالية وبأسعار مناسبة، مما يعني إتاحة الفرصة أمام عدد أكبر من المواطنين لامتلاك مساكنهم الخاصة.

إن مؤسستنا اليوم تدار وفق أفضل المعايير، ذات عمليات فعالة، وتمتلك من الموارد البشرية ما يؤهلها لتحمل مسؤولية تحقيق رؤيتنا.

وفي الختام، أود أن أعتنم هذه الفرصة لأعرب عن تقديري لمجلس الإدارة ولجميع موظفينا لما بذلوه من جهود خلال هذا العام، فيما نتطلع إلى التعامل بنفس الروح مع أجندة تسم بالحوية والتحديات للعام الحالي ٢٠٠٨.

صباح خليل المؤيد  
المدير العام



”الإدارة مسؤولة عن الأداء وعن عمليات البنك.“

# أسس حاكمية البنك

## المساهمين

إن بنك الإسكان مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين، ويبلغ رأس المال الصادر والمدفوع ٣٧.٥% من قيمة رأس المال المصرح به.

## مجلس الإدارة – المسؤوليات

يكون مجلس الإدارة هو المسئول عن الحوكمة التجارية الكلية لبنك الإسكان، وضمان عمل البنك بطريقة فعالة. ويجتمع المجلس بانتظام طوال السنة، ويحافظ على زمام السيطرة الكاملة والفعالة على الأمور الإستراتيجية والمالية والتشغيلية والرقابة الداخلية والالتزام. وتشتمل مسؤوليات المجلس على رسم توجهات البنك وتحديد الأهداف وصياغة الاستراتيجية ووضع المبادئ التوجيهية للسياسة العامة وتعيين مدققي الحسابات الخارجيين. ويكون المجلس مسؤولاً أيضاً عن رصد تعامل الإدارة مع النشاطات وفقاً لإطار العمل المتفق عليه. وبشكل عام فإن المجلس هو المسئول عن شئون وأداء البنك.

## مجلس الإدارة – الأعضاء

يتكون المجلس حالياً من سبعة أعضاء من المديرين المستقلين الذين يتم تعيينهم من قبل رئيس الوزراء الموقر في مملكة البحرين. ويكون الرئيس هو وزير الإسكان، في حين يكون نائب الرئيس والأعضاء من المصرفيين ورجال الأعمال البارزين من ذوي الخبرة الواسعة.

## مجلس الإدارة – اللجان

قام المجلس بتشكيل ثلاث لجان فرعية مع تفويضها بمسؤوليات محددة، وهي: اللجنة التنفيذية ولجنة التدقيق ولجنة التعويضات.

## اللجنة التنفيذية

تكون اللجنة التنفيذية مكلفة ومفوضة بجزء من سلطات وواجبات مجلس الإدارة لعقد الاجتماعات من حين لآخر، والمساعدة في إدارة اتخاذ القرارات في الوقت المناسب حول قضايا المجلس التي قد تتطلب إجراءات فورية بين اجتماعات المجلس.

## الأعضاء:

السيد مراد علي مراد – الرئيس  
السيد محمد حسين – عضو  
السيد نزار الساعي – عضو

## لجنة التدقيق

تكون لجنة تدقيق الحسابات مخولة من قبل المجلس لاتخاذ جميع الإجراءات الضرورية من أجل ضمان وجود بيئة صارمة للرقابة داخل البنك، وأن أي مسائل تتعلق بالرقابة والالتزام تعالج بشكل كافٍ في الوقت المناسب وبطريقة فعالة من قبل إدارة البنك.

## الأعضاء:

السيد فيصل العلوان – الرئيس  
السيد عبد الحميد كاظم – عضو

## لجنة المكافآت

تكون لجنة التعويضات مخولة من قبل مجلس الإدارة الموقر لمراجعة واعتماد سياسة البنك فيما يتعلق بتعويضات وأجور المديرين وكافة لجان المجلس والمدير العام والإدارة التنفيذية.

## الأعضاء:

الشيخة هند بنت سلمان آل خليفة – الرئيس  
السيد محمد حسين – عضو

## الإدارة – المسؤوليات

قام المجلس بتفويض مسؤولية إدارة الأعمال إلى المدير العام، وهو المسئول عن أداء وعمليات البنك.

## ... أسس حاكمية البنك (يتبع)

### قواعد السلوك

يلتزم البنك بأعلى معايير السلوك الأخلاقي. وتحكم قواعد السلوك التجاري التي يطبقها البنك أوجه السلوك الشخصية والمهنية لجميع الأطراف ذات العلاقة.

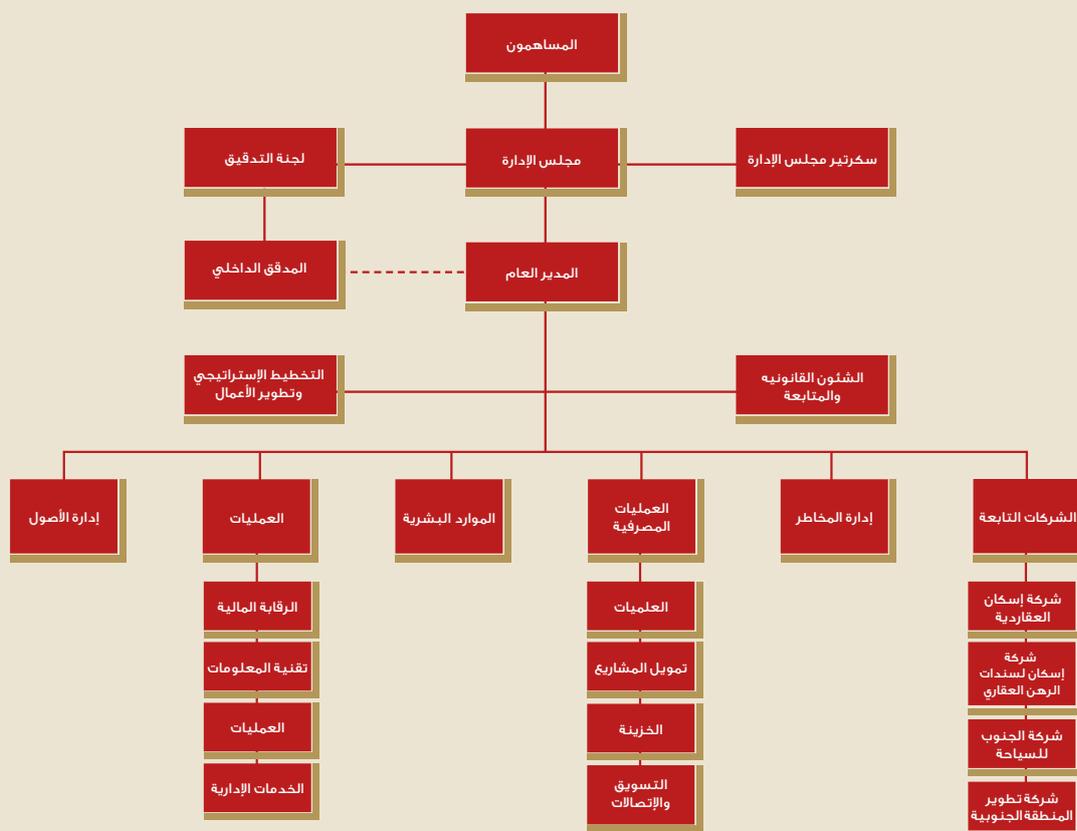
### الالتزام

يستخدم البنك سياسات وإجراءات شاملة لضمان الالتزام الكامل بالأنظمة والقواعد الصادرة عن مصرف البحرين المركزي، بما في ذلك الإبلاغ عن عمليات غسيل الأموال والحيطة.

### الاتصالات

يقوم البنك بكافة الاتصالات مع الأطراف ذات العلاقة بطريقة مهنية ونزهة وشفافة ومفهومة ودقيقة وفي الوقت المناسب. وتشتمل أهم قنوات الاتصال الموجودة حالياً على التقرير السنوي والكتيب التجاري والموقع الإلكتروني للبنك على الإنترنت والإعلانات المنتظمة في وسائل الإعلام المحلية.

### الرسم البياني لبنك الإسكان



## ... أسس حاكمية البنك (يتبع)

### الإدارة – اللجان

يكون المدير العام مدعوماً بعدد من اللجان الإدارية.

#### لجنة الإدارة

تقوم هذه اللجنة بعمليات الإشراف والدعم لدوائر ولجان البنك، وتكون بمثابة مجموعة لاتخاذ القرارات الإدارية الجماعية لضمان خضوع جميع القرارات للبحث بالتفصيل والموافقة عليها.

#### الأعضاء

المدير العام – الرئيس  
رئيس الشؤون القانونية والمتابعة – السكرتير  
الرئيس التنفيذي للعمليات المصرفية  
الرئيس التنفيذي للعمليات المساندة  
رئيس إدارة المخاطر  
نائب الرئيس التنفيذي للتطوير العقاري  
رئيس مجموعة الموارد البشرية  
رئيس التخطيط الاستراتيجي وتطوير الأعمال

#### لجنة إدارة المخاطر

تحديد ورصد وتقييم المخاطر للبنك بشكل متكامل، والتركيز على المسائل المتعلقة بإدارة المخاطر وإدارة الائتمان، ومراجعة سياسات وإجراءات المخاطر والتوصية بذلك إلى المجلس لإقرارها.

#### الأعضاء

رئيس إدارة المخاطر – الرئيس  
مدير إدارة المخاطر – السكرتير  
المدير العام  
الرئيس التنفيذي للعمليات المصرفية  
الرئيس التنفيذي للعمليات المساندة  
رئيس الشؤون القانونية والمتابعة  
رئيس العمليات

#### لجنة الأصول والالتزامات

تتولى هذه اللجنة المسائل المتعلقة بتطوير وإقامة نظام فعال ومتكامل لإدارة الميزانية العمومية للبنك والمبادئ التوجيهية الأخرى بشأن هيكل وكفاية رأس المال، وتحديد ورصد السيولة والسياسات الاستراتيجية لمخاطر السوق للبنك.

#### الأعضاء

المدير العام – الرئيس  
رئيس الرقابة المالية – السكرتير  
الرئيس التنفيذي للعمليات المصرفية  
الرئيس التنفيذي للعمليات المساندة  
رئيس الخزينة

#### اللجنة التوجيهية لتقنية المعلومات

الإشراف والتوجيه الاستراتيجي لتقنية المعلومات، وتوفير خدمات تكنولوجية فعالة في مختلف عمليات البنك، من خلال تقييم الفرص المتاحة لتحسين إدارة الموارد والمعرفة التكنولوجية، والحصول على أنسب حلول تقنية المعلومات لتلبية الاحتياجات المتنامية للبنك.

#### الأعضاء

الرئيس التنفيذي للخدمات المساندة – الرئيس  
رئيس تقنية المعلومات – السكرتير  
رئيس العمليات المصرفية  
رئيس العمليات  
رئيس إدارة الأصول  
رئيس الرقابة المالية  
رئيس التسويق والاتصالات

## تقرير مدققي الحسابات إلى حضرات السادة المساهمين بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) المنامة – مملكة البحرين

### تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لبنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) "البنك" والشركات التابعة له ("المجموعة") والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧، وبيان الدخل الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية والإيضاحات الهامة الأخرى.

### مسئولية أعضاء مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن أعضاء مجلس الإدارة مسئولون عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إن هذه المسئولية تتضمن تصميم وتنفيذ وإتباع أنظمة رقابة داخلية معنية بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية معلومات جوهرية خاطئة، سواء ناتجة عن اختلاسات أو أخطاء، وكذلك اختيار وتطبيق سياسات محاسبية مناسبة وعمل تقديرات محاسبية معقولة في ظل الأوضاع القائمة.

### مسئولية المدققين

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي في هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لما قمنا به من أعمال التدقيق. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمبادئ المهنية ذات العلاقة، وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق بهدف الحصول على تأكيدات معقولة من خلو البيانات المالية الموحدة من أي معلومات جوهرية خاطئة.

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي في هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لما قمنا به من أعمال التدقيق. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمبادئ المهنية ذات العلاقة، وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق بهدف الحصول على تأكيدات معقولة من خلو البيانات المالية الموحدة من أي معلومات جوهرية خاطئة.

يشمل التدقيق القيام بإجراءات معينة للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تعتمد إجراءات التدقيق المختارة على تقديراتنا، بما فيها تقييم مخاطر وجود معلومات جوهرية خاطئة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن اختلاسات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار أنظمة الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، وليس بغرض إبداء رأي في مدى فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للبنك. كما يشمل التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة المبادئ المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي تجريها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عام لعرض البيانات المالية الموحدة.

إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس سليم للرأي الذي توصلنا إليه.

### الرأي

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، في كل الجوانب الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

بدون أن نتحفظ على رأينا أعلاه، نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم ١١ والذي يتعلق بأرصدة حساب الحكومة.

”هدفنا هو تمكين الأفراد من امتلاك مساكن بكلفة مناسبة لحياة مريحة ومستقبل مأمون لأبنائهم“.

