



राष्ट्रीय आवास बैंक  
की वार्षिक रिपोर्ट  
2004 - 05



01 जुलाई, 2004 से 30 जून, 2005 तक राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 40(5) के अनुसार प्रस्तुत राष्ट्रीय आवास बैंक की 17वीं वार्षिक रिपोर्ट



## हमारा विजन

राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त संस्थाओं के प्रभावी विनियमन एवं पर्यवेक्षण द्वारा भारत में सशक्त एवं स्वस्थ आवास वित्त प्रणाली का कार्यकलाप सुनिश्चित करता है एवं वित्तीय संस्थान के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक अपनी प्रतिबद्धता, नव परिवर्तन एवं सेवा की गुणवत्ता एवं मैत्रीपूर्ण एवं सहभागी कार्य वातावरण में कार्यरत अभिप्रेरित अधिकारीवृन्द के साथ आवास क्षेत्र की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए अनेकों वित्तीय उत्पादों की प्रस्तुति के लिए भी जाना जाता है।

जब लोग आवास से संबंधित वित्तीय सेवाओं के बारे में विचार करते हैं तो उनके मन में राष्ट्रीय आवास बैंक का नाम आलोकित होता है।



# राष्ट्रीय आवास बैंक

26 सितम्बर, 2005 को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987  
की विभिन्न धाराओं के अधीन गठित निदेशक मंडल

## अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

धारा 6(1) (क)

श्री पी.के. गुप्ता

## निदेशकगण

धारा 6(1)(ख)

डॉ. एरॉल डीसूजा

प्रोफेसर, आर्थिक क्षेत्र, इंडियन इंस्टीच्यूट ऑफ मैनेजमेंट, अहमदाबाद

श्री विद्याधर के. पाठक

सेवानिवृत्त मुख्य प्रधानाचार्य, नगर एवं ग्रामीण नियोजन प्रभाग

मुम्बई महानगर क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण

धारा 6(1)(ग)

श्री आर.वी. शास्त्री

पूर्व अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, केनरा बैंक

सुश्री जयश्री अश्विनकुमार व्यास

प्रबंध निदेशक,

श्री महिला सेवा सहकारी बैंक लिमिटेड

धारा 6(1)(घ)

श्री वी.लीलाधर

उप गवर्नर,

भारतीय रिजर्व बैंक

श्री के. माधव राव, भा.प्र.सेवा(सेवानिवृत्त)

निदेशक-केन्द्रीय निदेशक मंडल,

भारतीय रिजर्व बैंक

धारा 6(1)(ङ)

सुश्री चित्रा चोपड़ा, भा.प्र.सेवा

सचिव, भारत सरकार,

शहरी रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय

श्री अमिताभ वर्मा, भा.प्र.सेवा

संयुक्त सचिव, भारत सरकार,

वित्त मंत्रालय

सुश्री नीलम साहनी, भा.प्र.सेवा

संयुक्त सचिव, भारत सरकार,

ग्रामीण विकास मंत्रालय

धारा 6(1)(च)

श्री अविनाश कुमार श्रीवास्तव, भा.प्र.सेवा

सचिव (आवास),

उत्तर प्रदेश राज्य सरकार

श्री एन. रमेश कुमार, भा.प्र.सेवा

सचिव (आवास),

आंध्र प्रदेश राज्य सरकार

## निदेशकों की कार्यपालक समिति

**श्री पी.के.गुप्ता**

अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

**श्री वी.लीलाधर**

उप गवर्नर, भारतीय रिजर्व बैंक

**श्री के. माधव राव**

निदेशक, केन्द्रीय निदेशक मंडल, भारतीय रिजर्व बैंक

**श्री अमिताभ वर्मा**

संयुक्त सचिव, भारत सरकार, वित्त मंत्रालय

**सुश्री नीलम साहनी**

संयुक्त सचिव, भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय

**श्री आर.वी.शास्त्री**

पूर्व अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, केनरा बैंक

## बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति

श्री के. माधव राव - अध्यक्ष, बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति  
निदेशक, केन्द्रीय निदेशक मंडल, भारतीय रिज़र्व बैंक

श्री वी.लीलाधर  
उप गवर्नर, भारतीय रिज़र्व बैंक

श्री अमिताभ वर्मा  
भारत सरकार के संयुक्त सचिव, वित्त मंत्रालय

सुश्री नीलम साहनी  
संयुक्त सचिव, भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय

सुश्री जयश्री अश्विन कुमार व्यास  
प्रबंध निदेशक, श्री महिला सेवा सहकारी बैंक लिमिटेड

श्री विद्याधर के.पाठक  
सेवानिवृत्त मुख्य प्रधानाचार्य, नगर एवं ग्रामीण नियोजन प्रभाग  
मुम्बई महानगर क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण

## जोखिम प्रबंधन सलाहकार समिति

**श्री पी.के.गुप्ता - अध्यक्ष, जोखिम प्रबंधन सलाहकार समिति**  
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक

**श्री आर.वी.वर्मा**  
कार्यपालक निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक

**श्री सुरेन्द्र कुमार**  
कार्यपालक निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक

**प्रो.वी.के.भल्ला - बाह्य विशेषज्ञ**  
संकाय अध्यक्ष, संकाय प्रबंधन अध्ययन दिल्ली विश्व विद्यालय

**श्री आर.आर.राव - बाह्य विशेषज्ञ**  
संयुक्त प्रबंध निदेशक, मैसर्स आईसीआरए एडवाइजरी सर्विसेज लिमिटेड

**डॉ. बी.एल.पथेजा - बाह्य विशेषज्ञ**  
सहायक महाप्रबंधक, जोखिम प्रबंधन, पंजाब नेशनल बैंक

**श्री राकेश भल्ला**  
महाप्रबंधक, विनियमन एवं पर्यवेक्षण विभाग

**श्री आर.राजगोपालन**  
महाप्रबंधक, पुनर्वित्त विभाग

**श्री वी.के.बदामी**  
उप महाप्रबंधक, जोखिम प्रबंधन विभाग

**श्री के.मुरलीधरन**  
उप महाप्रबंधक, परियोजना वित्त विभाग

## विषय-सूची

	पृष्ठ सं.
• प्रमुख विशेषताएं : 2004 - 05	10
• स्वदेशी अर्थ व्यवस्था : 2004 - 05	10
• आवास एवं संबंधित विषय	11
• बजट 2005-06 : आवास की विस्तृत रणनीति एवं प्रावधान	11 - 12
• मौद्रिक नीति संबंधी उपाय	12
• वर्ष 2004-05 में बैंक के वित्तीय परिचालन	12 - 20
• वर्ष 2004-05 के दौरान बैंक की सामान्य गतिविधियां	20 - 35
• भावी दृष्टिकोण	35 - 37
• वार्षिक लेखा	39 - 70

## 1. प्रमुख विशेषताएं : 2004-05

### 1.1 प्रमुख विशेषताएं - निष्पादन

- 1.1.1 इस वर्ष में पुनर्वित्त का संवितरण 7,527.20 करोड़ रुपए पर पहुंच गया जो अब तक का सर्वोच्च संवितरण है। इसमें से 3,536.16 करोड़ रुपए अर्थात् कुल पुनर्वित्त संवितरण का 47% स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन किया गया था।
- 1.1.2 बैंक ने अपनी 'शून्य' निवल अनुपयोज्य आस्तियां रखने का अपना पिछला रिकॉर्ड बनाए रखना जारी रखा।
- 1.1.3 राष्ट्रीय आवास बैंक की विकलन लिखतों को फिच रेटिंग्स इंडिया प्रा.लिमिटेड ने यथा "एएए(इंड)" और क्रेडिट एनेलिसिस एंड रिसर्च लिमिटेड ने 'केयर एएए' का ऋण-पात्रता निर्धारण नगण्य निवेश जोखिमपरक उच्च गुणवत्ता द्योतित करते हुए दिया है।
- 1.1.4 बैंक ने इस वर्ष विभिन्न स्रोतों से 6759.24 करोड़ रुपए उधार लिए। पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्र बैंक के लिए निधियों के प्रमुख स्रोत बने रहे।
- 1.1.5 बैंक ने पहली बार, 99.33 करोड़ रुपए की राशि की आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूति का राष्ट्रीय आवास बैंक की कारपोरेट गारंटी के अधीन शुभारम्भ किया।
- 1.1.6 गरीब और उपेक्षितों की आवासीय जरूरतों के समाधान के लिए, बैंक ने व्यक्ति वित्त संस्थानों को ऋण देने का एक नया माध्यम खोला है जिससे कि औपचारिक क्षेत्र में निचले स्तर तक आवास ऋण पहुंच सके।
- 1.1.7 इस वर्ष में आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय स्थिति के आकलन के लिए और राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी निर्देशों के संबंध में उनकी अनुपालन की स्थिति सत्यापित करने के लिए 20 कार्यस्थलीय निरीक्षण किए।
- 1.1.8 राष्ट्रीय आवास बैंक ने इस वर्ष में आवास क्षेत्र में कार्यरत विभिन्न संस्थानों के लिए 8 प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए। इन कार्यक्रमों के भागीदारों में आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों में निवेशकों के अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के प्रतिनिधि शामिल थे।

## 2. स्वदेशी अर्थव्यवस्था: 2004-05

2.1 एक साधारण रूप से उत्प्लावक कृषि क्षेत्र के साथ सुदृढ़ औद्योगिक एवं सेवाओं के क्षेत्रों ने भारतीय अर्थव्यवस्था की एक स्थिर वृद्धि दर्ज करने में सहायता देना यह होते हुए भी जारी रखा कि 6.9% (केन्द्रीय सांख्यिकीय संगठन के अनुमान) पर सकल घरेलू उत्पाद में वृद्धि पूर्वतम वर्ष के 8.2% से कम थी। यद्यपि 2004-05 के लिए वृद्धि दर 2003-04 से कम है, तथापि, इसका पुनरीक्षण खरीफ के उत्पादन पर असमान मानसून के प्रतिकूल प्रभाव के संदर्भ में किया जाए। निर्माण उद्योगों और सेवा क्षेत्रों में उच्च वृद्धि दर ने भारतीय अर्थव्यवस्था को एक प्रेरक प्रोत्साहन प्रदान किया। सापेक्ष रूप से स्थिर मूल्य स्तरों ने भी वृद्धि में एक सकारात्मक अंशदान दिया और भारतीय अर्थव्यवस्था को स्थिर बनाया।

2.2 ब्याज दरों में अधोमुखी प्रवृत्ति 2004-05 में भी बनी रही और बैंक दर 6% पर स्थिर रही। स्वदेशी और अंतर्राष्ट्रीय स्रोत, दोनों से निधि प्रवाह के मद्दे मुख्यतः वित्तीय बाजारों में प्रचलित क्रमबद्ध और नकदी की स्थितियों से ब्याज दरें 2004 में सुलभ रहीं। समुचित और सामयिक मौद्रिक एवं राजकोषीय नीति की प्रतिक्रिया ने विशेष रूप से अंतर्राष्ट्रीय कच्चे तेल के मूल्यों से उत्पन्न होते स्फीतिकारक दबाव को अंतर्विष्ट रखने में सहायता की।

2.3 वार्षिक आधार पर धन की आपूर्ति (एम3) में इस वर्ष के दौरान 14.1% की दर से वृद्धि हुई जबकि वर्ष 2003-04 में यह 12.1% थी। भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा यथा अंगीकृत, विपणन स्थिरीकरण योजना और चलनिधि समायोजन सुविधा, इत्यादि ने पूंजीगत प्रवाहों में वृद्धि के बावजूद धन की आपूर्ति अंतर्विष्ट करने में सहायता की। इन उपायों की दृष्टि से, वित्तीय बाजार सामान्यतया स्थिर बना रहा। ब्याज दरों ने यद्यपि बहुत बाद में कुछ ऊपर की ओर जाने का प्रदर्शन किया तथापि, कुल मिलाकर ब्याज दरें वर्ष 2004-05 में हितैषी बनी रहीं। (स्रोत : भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा 2004 में समष्टि आर्थिक एवं मौद्रिक विकास)।

2.4 वर्ष 2004 के समापन के समय भारत के कुछ भागों, श्रीलंका, इंडोनेशिया और थाईलैंड में सुनामी चक्रवात ने आघात किया और जान-माल को अभूतपूर्व क्षति पहुंचाई। सरकार और अन्य विभिन्न संस्थान प्रभावितों के पुनर्वास में और सामान्य जीवन बहाल करने में सहायता करने के लिए आगे आए।

### 3. आवास एवं संबंधित विषय

3.1 आवास क्षेत्र ने वित्तीय संस्थानों, विशेष रूप में बैंकों से निधियां आहरित करना जारी रखा। ब्याज दरों के दक्षिणाभिमुख संचलन ने आवास ऋण की मांग को प्रोत्साहित किया क्योंकि आवास क्षेत्र ने स्थिर वृद्धि का अनुभव किया था। यहां अस्थिर दर विकल्प के लिए स्पष्ट अधिमान था क्योंकि यह उधारकर्ताओं और उधारदाताओं, दोनों के लिए उपयुक्त था। आवास क्षेत्र में ब्याज दरों ने बाजार की गतिशीलता के प्रति अच्छी प्रतिक्रिया दिखाई है। वर्ष 2004-05 के दौरान, आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित कुल आवास वित्त 2003-04 में 20,862.23 करोड़ रुपए के मुकाबले वर्ष 2004-05 में 26,042.48 करोड़ रुपए था। इस प्रकार इसमें 24% की वृद्धि दर्ज की गई।

### 4. बजट 2005-06 : आवास की विस्तृत रणनीति एवं प्रावधान

4.1 वर्ष 2005-06 के केन्द्रीय बजट में आवास क्षेत्र सहित मुख्य क्षेत्रों के जरिए अर्थव्यवस्था में वृद्धि पर बल दिया। आवास क्षेत्र से संबंधित प्रमुख विशेषताओं में निम्नलिखित शामिल हैं :-

4.1.1 प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम, 1956 में प्रतिभूतिकृत ऋण को शामिल करने के लिए 'प्रतिभूतियों' की परिभाषा में संशोधन से भारत में (आस्ति समर्थित प्रतिभूतिकरण एवं बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण) बाजार प्रतिभूतिकरण को गहनतर करने में सहायता मिलेगी। यह आवास हेतु निधियों तक पहुंच को सुधारते हुए बंधक समर्थित प्रतिभूति बाजार का विस्तार करेगा।

4.1.2 धारा 88 के अधीन छूट और धारा 80सी के अधीन कटौती और धारा 80सीसीई लागू करने के लिए सरकार के प्रस्ताव को दूर कर देने से आवास ऋण के मूलधन के पुनर्भुगतान पर से 20,000 रुपए की सीमा हट जाती है। इस खंड में, कोई व्यक्ति अथवा एक अविभक्त हिंदु परिवार 20,000 रुपए की पूर्वतम सीमा की तुलना में 1,00,000 रुपए तक की कर कटौती का लाभ उठा सकता है। सम्पूर्ण कटौती आवास ऋण के मूलधन के पुनर्भुगतान के लिए हो सकती है। इससे आवास ऋण की भारी मांग पैदा होने की आशा की जाती है।

4.1.3 12 आवासीय मकानों से अधिक के आवासीय परिसर और सामान्य क्षेत्र सहित कमरों के निर्माण को सेवाकर के दायरे में लाने का प्रस्ताव है। इसका अर्थ आवास अधिग्रहण के लिए अतिरिक्त लागत होगी।

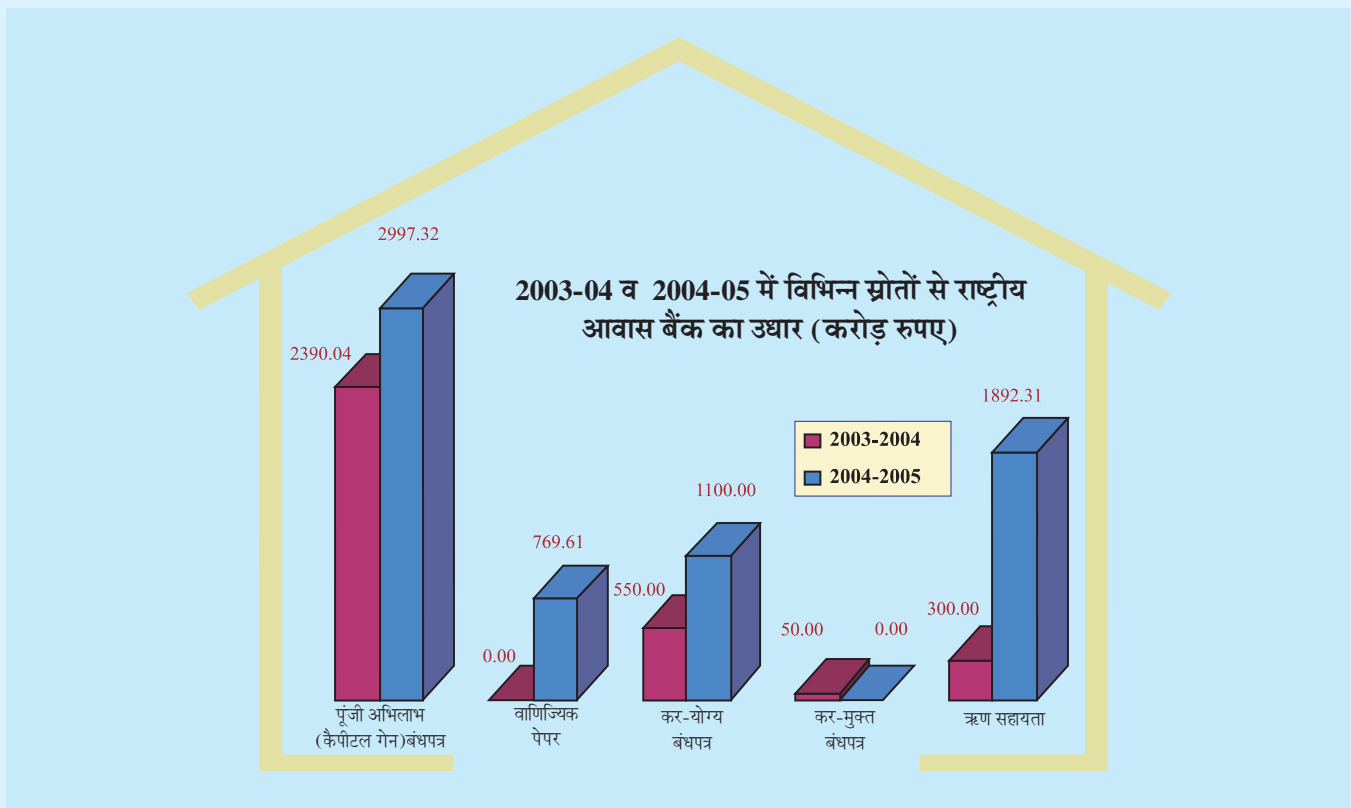
## 5. मौद्रिक नीति संबंधी उपाय

5.1 वर्ष 2004-05 के दौरान भारतीय रिजर्व बैंक की मुद्रा नीति का केन्द्रबिंदु स्वदेशी और अंतर्राष्ट्रीय घटनाक्रमों से उत्पन्न स्फीतिकारक दबाव और पिछली चलनिधि का प्रबंधन रहा है। इन नीतिगत समायोजनों का संघात अधिकांशतः ब्याज दरों पर आकर ठहर गया। स्फीति की स्थिर रहने की आशा की जाती थी और दृष्टिकोण अर्थव्यवस्था के लिए एक संतुलित वृद्धि था। उत्पादक क्षेत्र और सरकारी मांग की अपेक्षाओं को पूरी करने के लिए पर्याप्त ऋण वृद्धि सुनिश्चित करना स्फीतिकारक दबाव के सामने कार्यसूची पर भी भारी था। अप्रैल 05, में अपने पुनरीक्षण में भारतीय रिजर्व बैंक ने रेपो दर में 25 आधार बिंदु बढ़ाकर 4.75% कर दी, जबकि बैंक दर को 6.0% पर अपरिवर्तित छोड़ दिया, यद्यपि नकदी आरक्षित अनुपात 5.0% पर बना रहा। भारतीय रिजर्व बैंक ने बाजार स्थिरीकरण योजना सीमा 80,000 करोड़ रुपए बढ़ाकर पिछली चलनिधि के मुद्दे का समाधान किया।

## 6. वर्ष 2004-05 में बैंक के वित्तीय परिचालन

### 6.1 संसाधन जुटाना

6.1.1 इस वर्ष में, बंधपत्रों, वाणिज्यिक पेपरों के निर्गम और ऋण सहायता के रूप में बैंकों से उधार लेकर संसाधन जुटाए थे। निधियों एवं भवनों की लागत नीचे लाने के लिए एक अल्प लागत संसाधन आधार वित्तपोषण परिचालन के लिए एक चुनौती बना रहा। विभिन्न वर्गों के अधीन उधार की राशियां अर्थात् पिछले वर्ष की उधार राशियां निम्न प्रकार से हैं :-



### 6.1.2 पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्र

बैंक ने (5 वर्ष के अंत में क्रय-विक्रय के विकल्प सहित, 7 वर्षों की अवधि के) और (3 वर्ष के अंत में क्रय-विक्रय के विकल्प सहित 5 वर्ष की अवधि के) वार्षिक रूप से संदेय क्रमशः 5.25% एवं 5.10% वार्षिक की लाभांश दर (कूपन रेट) पर 30 नवम्बर, 2004 तक पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्र जारी करके निधियां जुटाईं। 10 दिसम्बर, 2004 से, पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्रों के ब्याज दर ढांचे में निम्न परिवर्तन हो गए :-

अवधि	3 वर्ष के अंत में क्रय-विक्रय के विकल्प सहित) 5 वर्षों के लिए	5 वर्षों के अंत में क्रय-विक्रय के विकल्प सहित 7 वर्षों के लिए
1.12.04 से 15.02.05 (1 करोड़ रुपए की राशि तक)	5.35	5.50
(1 करोड़ रुपए की राशि से अधिक)	5.45	
16.02.05 से 15.04.05*	5.45	5.50
16.04.05 से अब तक	5.25	5.35

\* 1 करोड़ रुपए की राशि तक और 1 करोड़ रुपए की राशि और अधिक के बीच ब्याज का अंतर 16 फरवरी, 2005 से हटा दिया गया है।

6.1.3 *कर योग्य बंधपत्र* : जून, 05 में बैंक ने क्रय-विक्रय के विकल्पों सहित और भारत सरकार की प्रतिभूतियों से जुड़ी दरों एवं 3 से लेकर 5 वर्षों की अवधि के निम्न प्रकार के अस्थिर दर तथा कर-योग्य बंधपत्र जारी करके 850 करोड़ रुपए की एक रकम जुटाई।

निर्गम की तारीख	राशि (करोड़ रुपए में)
02.06.2005	150.00
02.06.2005	350.00
07.06.2005	250.00
07.06.2005	100.00

6.1.4 *वाणिज्यिक पेपर* : इस वर्ष में, बैंक ने वाणिज्यिक पेपरों के 9 निर्गम निकाले। इन वाणिज्यिक पेपरों का अंकित मूल्य 50 करोड़ रुपए से लेकर 300 करोड़ रुपए था और पेपरों की अवधि 81 दिनों से लेकर 365 दिनों तक की थी। यथा 30 जून, 2005 को 769.61 करोड़ रुपए के वाणिज्यिक पेपर बकाया थे।

6.1.5 *प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के बंधपत्र* : नवम्बर, 04 में, बैंक ने प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अस्थिर दर के कर-योग्य बंधपत्रों की श्रृंखला I एवं II जारी करके 250 करोड़ रुपए की एक रकम जुटाई थी। इन बंधपत्रों की अवधि क्रमशः चार एवं तीन वर्ष की थी और इनमें एक वर्ष के अंत में क्रय-विक्रय का विकल्प था। बंधपत्र भारत सरकार के 1 वर्ष के (अर्धवार्षिक) आधार (बेंचमार्क) से 10 आधार बिंदुओं के क्रय-विक्रय दरों के अन्तर पर जारी किए गए थे।

**6.2 प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के बंधपत्रों की स्थिति :** राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से जारी किए गए बंधपत्रों में वाणिज्यिक बैंकों के निवेश को, कतिपय शर्तों के अधीन प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के ऋण देने के वर्ग के भीतर आवास में प्रत्यक्ष वित्त गिना गया था। बैंकों को प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के उधारकर्ताओं को सीधे उधार देने के लिए प्रोत्साहित करने की दृष्टि से, भारतीय रिज़र्व बैंक ने यह विनिश्चित किया है कि राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से जारी बंधपत्रों में 1 अप्रैल, 2005 को अथवा इसके बाद किया गया निवेश प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के ऋण देने के अधीन वर्गीकरण के लिए ग्राह्य नहीं होगा। ऐसा निवेश, जो ऐसे बंधपत्रों में बैंक 31 मार्च, 2005 तक पहले ही कर चुके हैं, 1 अप्रैल, 2006 से प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के ऋण देने के अधीन वर्गीकरण के लिए ग्राह्य नहीं होगा।

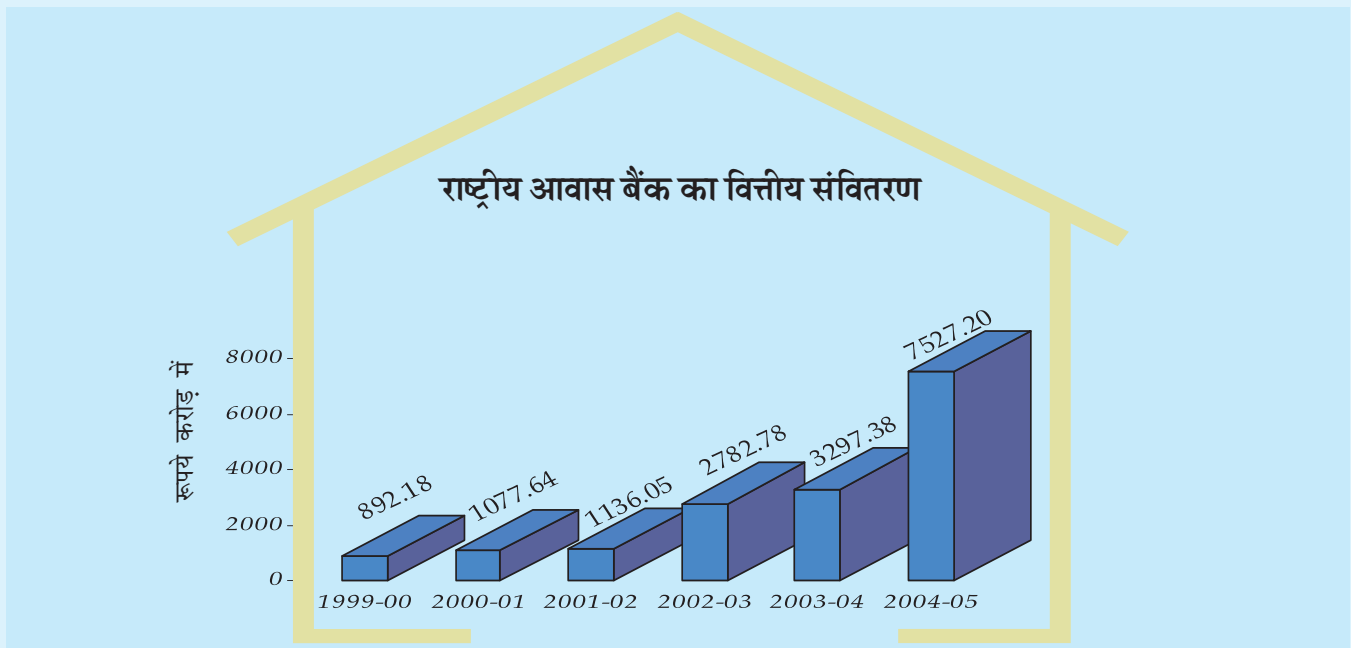
**6.3 लागत घटाने के उपाय :** लागत के संबंध में विचार करते समय, यह विनिश्चित किया था कि एशियाई विकास बैंक से 13 मिलियन अमरीकी डॉलर की अनाहरित ऋण राशि आहरित न करें। बैंक ऑफ इंडिया के साथ (एशियाई विकास बैंक से उधार के संबंध में) विनिमय व्यवस्था के अधीन ब्याज की लागत जून, 2004 से एक अल्प दर पर बातचीत से तय की गई थी। उधार देने की अल्प दरों के समर्थन के लिए पहले के उच्च लागत के उधार पर ब्याज का भार कम करने के प्रयास किए जा रहे हैं।

**6.4 उधार के कार्यक्रम का पात्रता-निर्धारण (रेटिंग) :** बंधपत्रों/वाणिज्यिक पेपरों के लिए पात्रता-निर्धारण (रेटिंग) सभी चारों निर्धारण अभिकरणों से प्राप्त किया गया है। फिच ने 'एएए(इंड)' का निर्धारण (रेटिंग) दिया है और सीएआरई ने लिखतों का निर्धारण (रेटिंग) यथा 'सीएआरई एएए' किया है। आईसीआरए ने 'ए 1 +' का निर्धारण (रेटिंग) दिया है जबकि क्रिसिल ने 'एएए/स्थिर' निर्धारण (रेटिंग) किया है।

**6.5 बंधपत्रों को सूचीबद्ध करना :** बैंक के बंधपत्र मुम्बई के शेयर बाजार में सूचीबद्ध किए जाते हैं। इसके अतिरिक्त, अधिकांश बंधपत्र राष्ट्रीय शेयर बाजार में भी सूचीबद्ध होते हैं।

## 7. निधियों का अभिनियोजन

7.1 पुनर्वित्त और प्रत्यक्ष वित्त के रूप में, 2004-05 के दौरान बैंक की ओर से दी गई वित्तीय सहायता का विवरण नीचे दिया गया है :-



7.2 पुनरीक्षणाधीन वर्ष के दौरान 7527.20 करोड़ रुपए पर संवितरण पूर्वगत वर्ष में किए गए कुल संवितरण के दो गुणा से भी अधिक है। सामान्य आरक्षित निधि एवं गंदी-बस्ती सुधार तथा अल्प लागत आवास निधि के अधीन कुल संवितरण नीचे तालिका में दिया जाता है :-

### सामान्य निधि

(क) पुनर्वित्त का संवितरण	2002-03	2003-04	2004-05	(करोड़ रुपए में)
				संचयी
क. वैयक्तिक	2709.72	3252.89	7500.04	20474.04
ख. परियोजनाओं को उप-योग	0.00	0.00	0.00	234.50
	2709.72	3252.89	7500.04	20708.54
(ख) प्रत्यक्ष वित्त का संवितरण	58.27	38.51	8.75	302.41
<b>सामान्य निधि से कुल संवितरण (क+ख)</b>	<b>2767.99</b>	<b>3291.40</b>	<b>7508.79</b>	<b>21010.95</b>

### गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि

(क) पुनर्वित्त :	2002-03	2003-04	2004-05	(करोड़ रुपए में)
				संचयी
उड़ीसा चक्रवात परियोजनाएं	0.00	0.00	0.00	5.47
	0.00	0.00	0.00	11.29
उप-योग	0.00	0.00	0.00	16.76
(ख) प्रत्यक्ष वित्त : परियोजनाएं	14.79	5.98	18.41	110.10
<b>योग (क+ख)</b>	<b>14.79</b>	<b>5.98</b>	<b>18.41</b>	<b>126.86</b>

### 7.3 पुनर्वित्त परिचालन

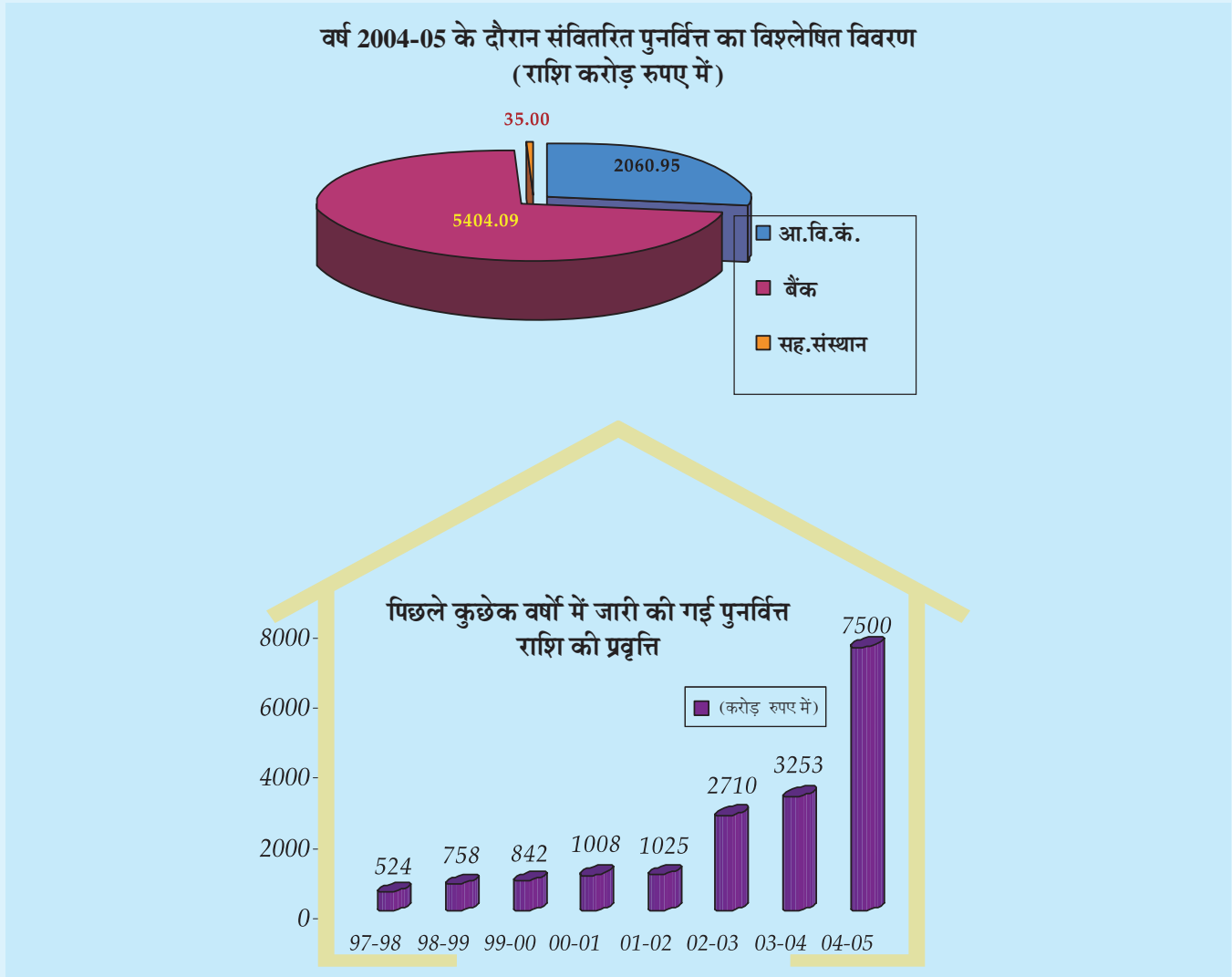
वर्ष 2004-05 के दौरान, पिछले वर्ष संवितरित 3252.90 करोड़ रुपए के मुकाबले कुल 7500.04 करोड़ रुपए का पुनर्वित्त संवितरित किया गया था। इस संवितरण ने लगभग 131% की वृद्धि दर्ज की है।

वर्ष 2004-05 के दौरान किए गए संवितरण का विश्लेषित (अलग-अलग) विवरण निम्न प्रकार से है :-

संस्थान वर्ग	राशि (करोड़ रुपए में)	आवासीय इकाइयों की संख्या
आवास वित्त कंपनियां	2060.95	63,178
बैंक	5404.09	1,29,677
सहकारी संस्थान	35.00	3,955
<b>कुल संवितरण</b>	<b>7500.04*</b>	<b>1,96,810</b>

\* 562.20 करोड़ रुपए की एक राशि आवास वित्त कंपनियों को अल्पावधि योजना के अधीन संवितरित की गई थी।

वर्ष 2004-05 के दौरान जारी की गई राशि का लेखाचित्रीय प्रस्तुतीकरण यथा निम्न प्रकार से है :-

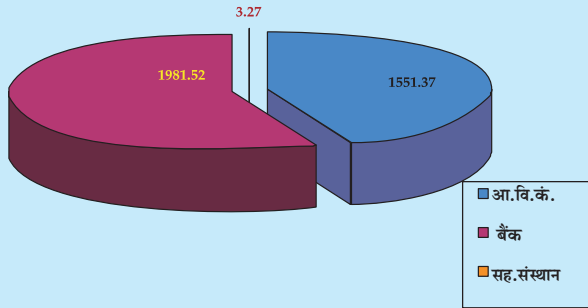


### 7.3.1 स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन निष्पादन

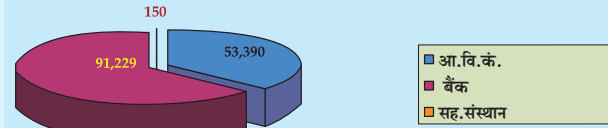
7.3.1क. हाल ही के वर्षों में, राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से पुनर्वित्त के संवितरण में वृद्धि भी स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन आनुपातिक वृद्धि से मेल खाती रही है। यह योजना ग्रामीण क्षेत्रों में आवास संबंधी गतिविधियों के संवर्धन हेतु 1997 में प्रारम्भ की गई थी। वर्ष 2004-05 के दौरान 7500.04 करोड़ रुपए की कुल राशि में से लगभग 47% अर्थात् कुल 3536.16 करोड़ रुपए ग्रामीण क्षेत्रों में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की ओर से दिए गए आवास ऋणों के संबंध में स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन जारी की गई थी। इस योजना के अधीन किए गए संवितरण का विश्लेषित विवरण यथा निम्न प्रकार से है:-

संस्थान का वर्ग	राशि (करोड़ रुपए में)	इकाइयों की संख्या
आवास वित्त कंपनियां	1551.37	53,390
अनुसूचित बैंक	1981.52	91,229
सहकारी क्षेत्र के संस्थान	3.27	150
<b>योग</b>	<b>3536.16</b>	<b>1,44,769</b>

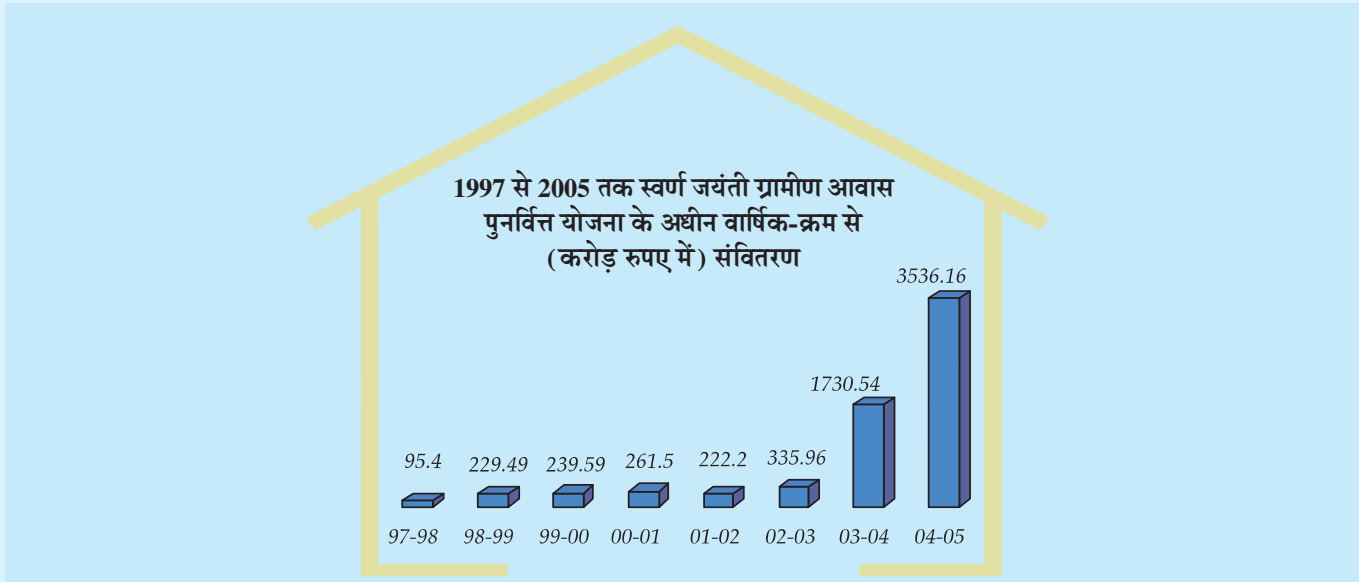
वर्ष 2004-05 में स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन निष्पादन (राशि करोड़ रुपए में)



वर्ष 2004-05 के दौरान, स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वित्तपोषित आवासीय इकाइयों की संख्या



7.3.1ख. ग्रामीण आवास के संवर्धन के लिए, बैंकों ने अपना पुनर्वित्त स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन ब्याज दरों में 50 आधार बिंदुओं की एक रियायत पर उधार दिया जिसके परिणामस्वरूप इस योजना के अधीन पर्याप्त वृद्धि हुई। स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के लागू होने के समय से ही इस योजना के अधीन तुलनात्मक संवितरण का विवरण नीचे दिया जाता है :-



संचयी पुनर्वित्त संवितरण - 30 जून, 2005 तक

(करोड़ रुपए में)

संस्थान का वर्ग	राशि
आवास वित्त कंपनियां*	11141.82
अनुसूचित बैंक	7920.72
सहकारी क्षेत्र के संस्थान	1578.76
<b>योग</b>	<b>20641.30</b>

\*अल्पावधि संवितरण के अधीन संवितरण को छोड़कर

### 7.3.2 आस्ति गुणवत्ता

100% समाहरण की उत्कृष्टता के साथ, बैंक की यथा 30 जून, 2005 को निवल अनुपयोज्य आस्तियों की स्थिति 'शून्य' बनी रही।

## 7.4 राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अंगीकृत जोखिम अल्पीकरण के उपाय

### 7.4.1 जोखिम आधारित उधार देना एवं मूल्यन

मार्च, 2005 में उदारीकृत पुनर्वित्त योजना लागू होने से राष्ट्रीय आवास बैंक ने प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के विभिन्न वर्गों के लिए आंतरिक ऋण-पात्रता निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) की एक प्रणाली विकसित की है और जोखिम आधारित मूल्यन और निर्धारण (रेटिंग) से जुड़ी निवेश सीमा की नीति भी अंगीकार की है। यह प्रणाली उधार दी गई निधियों के मूल्यन और जोखिम के संबंध में, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का आकलन करने के लिए प्रयुक्त पद्धति में कणात्मकता लागू करके पुनरीक्षणधीन वर्ष में पूर्ण अनुकूल बना दी गई थी।

### 7.4.2 ब्याज दर जोखिम का न्यूनीकरण

इस वर्ष में, जारी किए गए पुनर्वित्त का 92% स्थिर दरों के अधीन किया गया था, जबकि शेष 8% अस्थिर दरों के अधीन था। यह ब्याज दर जोखिम कम करता है, विशेष रूप से दिए गए इस तथ्य से कि पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्र जो इस समय राष्ट्रीय आवास बैंक के उधार का मुख्य सहारा है, ये भी स्थिर दरों पर हैं। इसके अतिरिक्त, जहां अस्थिर दरों का पुनरीक्षण एक गतिशील आधार पर किया जाता है, वहीं बैंक के पास तीन वर्ष से अधिक की अवधि के स्थिर दर के अधीन जारी पुनर्वित्त के संबंध में, तीन वर्षों की अवधि के पश्चात् लाभांश दरों (कूपन रेट) को पुनर्निर्धारित करने का विकल्प है।

### 7.4.3 जारी किए गए पुनर्वित्त की अवधि

आवास वित्त कंपनियों ने त्रैमासिक पुनर्भुगतान के साथ लगभग 6 वर्ष तक एक औसत अवधि के लिए उधार लिया है, जिससे वे ऋण भारत औसत अवधि 3 वर्ष तक नीचे ले आए हैं। दूसरी ओर बैंकों ने एकमुश्त पुनर्भुगतान के साथ सामान्यतः 3 वर्षों के लिए उधार लिया है। इसलिए वर्ष के दौरान जारी किए गए पुनर्वित्त की राशि के लिए ऋण की भारत औसत अवधि लगभग 3.06 वर्ष है। चूंकि पिछले तीन वर्षों में राष्ट्रीय आवास बैंक के लिए निधियों का प्रमुख स्रोत 3 वर्ष की परिपक्वता वाले उसके पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्र रहे हैं, अतः उधार देना बैंक की आस्ति-देयता-प्रबंधन की अपेक्षाओं के लिए उपयुक्त वृद्धिशील उधार की तर्ज पर है।

### 7.4.4 स्थलेत्तर सर्वेक्षण प्रणाली को सुदृढ़ करना

राष्ट्रीय आवास बैंक में स्थलेत्तर सर्वेक्षण की एक प्रणाली है, जिसके अधीन, उसके ग्राहकों को विहित विवरणियां आवधिक रूप से प्रस्तुत करना आवश्यक है। इस प्रणाली को प्राथमिक ऋणदाताओं के विभिन्न वर्गों के लिए विवरणियों को संशोधित कर एवं युक्तियुक्त बनाकर सुदृढ़ किया गया है। सापेक्ष रूप से, भारी जोखिम से संबद्ध प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के कुछेक वर्गों के मामले में, स्थलेत्तर प्रणाली को पूर्णता प्राप्त आवास ऋण आस्तियों की स्थलीय संवीक्षा से अनुपूरित किया जाता है। इस उपायतंत्र ने ग्राहकों की वित्तीय हैसियत की जांच करने और इसी प्रकार आस्तियों की गुणवत्ता बनाए रखने में सहायता की है।

## 7.5 परियोजना वित्त

7.5.1 बैंक ने विभिन्न प्रकार की आवासीय परियोजनाएं चलाने के लिए लोक आवास एवं विकास अभिकरणों को वित्तीय सहायता प्रदान करना जारी रखी ।

7.5.2 इस वर्ष में, बैंक ने 12 परियोजनाओं के लिए वित्त संस्वीकृत किया । परियोजना वित्त के अधीन कुल संवितरण 27.17 करोड़ रुपए हो गया । इस सहायता से अब तक कुल 46,222 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया है ।

7.5.3 संचयी रूप से, जून, 2005 के अंत तक, बैंक ने 384 परियोजनाएं संस्वीकृत कीं । इनकी परियोजना लागत 2808 करोड़ रुपए थी और ऋण संघटक 1971.58 करोड़ रुपए था । इन 384 परियोजनाओं में से, 228 परियोजनाएं पुनर्वित्त पोषण के रास्ते से वित्तपोषित की गई थीं और शेष रही 156 परियोजनाओं को प्रत्यक्ष वित्त माध्यम से वित्तपोषित किया गया था । अब तक, बैंक ने यथा परियोजना वित्त 658.30 करोड़ रुपए संवितरित किए हैं जिनमें से 245.79 करोड़ रुपए यथा पुनर्वित्त संवितरित किए गए एवं शेष रहे 412.52 करोड़ रुपए यथा प्रत्यक्ष वित्त । जिन आवासीय इकाइयों ने राष्ट्रीय आवास बैंक से वित्त प्राप्त किया है, उनकी कुल संख्या 1,99,445 है और जो भूखंड आवास परियोजना विकास के लिए शामिल थे उनकी संख्या 17,936 थी ।

7.5.4 सामान्य एवं विशेष आरक्षित निधियों से प्रदत्त प्रत्यक्ष वित्त का विवरण निम्न प्रकार से है :-

	वर्ष 2004-05 में			30 जून, 2005 तक संचयी		
	परियोजनाओं की संख्या	संस्वीकृत राशि (करोड़ रुपए में)	संवितरित राशि (करोड़ रुपए में)	परियोजनाओं की संख्या रुपए में)	संस्वीकृत राशि (करोड़ रुपए में)	संवितरित राशि (करोड़ रुपए)
सामान्य आरक्षित निधि	7(4684)	113.35	8.75	61	1138.15	302.41
विशेष आरक्षित निधि	5(41,538)	84.47	18.41	95	290.91	110.11
योग	12(46222)	197.82	27.16	156	1429.06	412.52

कोष्ठक के आंकड़े वित्तपोषित आवासीय इकाइयों की संख्या बताते हैं ।

### 7.5.5 अन्य प्रमुख विशेषताएं

- व्यष्टि वित्तपोषक संस्थानों की आवासीय जरूरतों में सहायता देने के लिए अपनी प्रथम पहल में, बैंक ने एक गैर-सरकारी संगठन, एसपीएआरसी, समुदाय निर्माण सहायक को धारावी, मुम्बई में गंदी-बस्ती निवासियों के लिए 147 फ्लैटों के निर्माणार्थ ऋण संवितरित किया ।
- इस वर्ष में, बैंक ने तिरुपति में विभिन्न गंदी-बस्तियों में 300 मकानों के निर्माणार्थ तिरुपति के श्री पद्मावती महिला अभ्युदय संगम, महिलाओं के एक स्वयंसेवी संस्था संघ को भी अपना प्रथम ऋण संस्वीकृत किया ।
- हैदराबाद के एक व्यष्टि वित्तपोषक संस्थान, शेयर (एसएचएआरई) माइक्रोफाइनेंस लिमिटेड को 10.80 करोड़ रुपए संस्वीकृत किए गए थे । यह राशि महिला संस्था के सदस्यों के 4500 मकानों के उन्नयन एवं निर्माण के लिए थी ।
- तटीय आंध्र प्रदेश में सुनामी पीड़ित लोगों को सहायतार्थ 70 करोड़ रुपए आंध्र प्रदेश राज्य आवास निगम लिमिटेड को 40,000 आवासीय इकाइयों के निर्माणार्थ संस्वीकृत किए गए थे ।

## 8. 2004-05 में बैंक का वित्तीय निष्पादन

8.1 पुनरीक्षणाधीन वर्ष के दौरान, कर-पूर्व लाभ की राशि 77.63 करोड़ रुपए थी, जबकि पूर्वतम वर्ष में यह 155.46 करोड़ रुपए दर्ज की गई थी। करोपरान्त लाभ 44.04 करोड़ रुपए निकलता है जबकि वर्ष 2003-04 के दौरान यह 118.13 करोड़ रुपए था। वर्ष 2004-05 का लाभ 25.17 करोड़ रुपए (2003-04 में शून्य) की आस्थगित कर-देयता का प्रावधान करने के बाद, निकाला गया है। इसके अतिरिक्त, वर्ष का लाभ 78.04 करोड़ रुपए (2003-04 में शून्य) की प्रतिभूतियों के विक्रय पर और ब्याज प्रसार पर सामान्य दबाव के कारण प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुआ था। लाभप्रदता में गिरावट के परिणामस्वरूप, वर्ष 2004-05 के लिए साम्य पूंजी (इक्विटी) पर प्राप्त वर्ष 2003-04 में 26.25% के मुकाबले 9.78% निकाली गई। इसके अतिरिक्त, पूर्वतम वर्षों के संबंध में आस्थगित कर प्रावधान की राशि के मद्दे 48.84 करोड़ रुपए आरक्षित निधि के लिए समायोजित किए गए थे, जिसके परिणामस्वरूप, निवल स्वाधिकृत निधि आंशिक रूप से 30 जून, 2004 को 1656.78 करोड़ रुपए से गिरकर यथा 30 जून, 2005 को 1651.99 करोड़ रुपए रह गई थी।

### वर्ष 2004-05 के दौरान बैंक की सामान्य गतिविधियां

## 9. नीतिगत पुनरीक्षण

### 9.1 पुनर्वित्त

9.1.1क. अक्टूबर, 2004 में, मौद्रिक एवं ऋण नीति के अपने मध्यावधि पुनरीक्षण में, भारतीय रिज़र्व बैंक की ओर से यथा लागू, प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के उधार देने के अधीन, 15 लाख रुपए तक की उच्च सीमा में छूट की दृष्टि से, बैंक ने स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अधीन पुनर्वित्त के लिए ग्राह्य ग्रामीण क्षेत्रों में आवास ऋणों की उच्चतम सीमा 10 लाख रुपए की पूर्वतम उच्चतम सीमा से बढ़ाकर 15 लाख रुपए कर दी।

9.1.1ख. बैंक ने 5% वार्षिक की रियायती दर पर, सुनामी प्रभावित क्षेत्रों में नए मकानों/फ्लैटों के निर्माण और बड़ी मरम्मत, दोनों के लिए, आवास वित्त कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों को पुनर्वित्त सहायता प्रदान करने के लिए एक नई योजना प्रारम्भ की है।

### 9.1.1ग. पुनर्वित्त योजना में आशोधन

इस वर्ष में, बैंक ने अपनी पुनर्वित्त योजना में 1 जुलाई, 2005 से निम्नलिखित आशोधन अंगीकार किए हैं :-

- आवास वित्त कंपनियों एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के मामले में, पुनर्वित्त सहायता के लिए ग्राह्य ऋण की उच्चतम सीमा 50 लाख रुपए पर नियत की गई है।
- बैंकों के मामले में निवल अनुपयोज्य आस्तियों से निवल अग्रिमों में मानदंड (180 दिनों से 90 दिनों में परिवर्तन की दृष्टि से) वर्तमान 10% के स्तर से घटाकर 5% कर दिया गया है।
- पुनर्वित्त सहायता की अधिकतम अवधि 15 वर्षों के वर्तमान स्तर से कम करके 10 वर्ष कर दी गयी है। ऐसा शहरी सहकारी बैंकों, राज्य के सहकारी बैंकों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों, शीर्ष सहकारी आवास समितियों एवं कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों के लिए किया गया है।

- क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के मामले में, पुनर्वित्त सहायता के लिए ग्राह्य ऋण की उच्चतम सीमा 10 लाख रुपए से बढ़ाकर 15 लाख रुपए कर दी गई है ।

#### 9.1.1घ. पुनर्वित्त नीति में अन्य प्रमुख आशोधन

- बैंक ने अपने परिचालनों के साथ जुड़ी लागत के संदर्भ में पुनर्वित्त के लिए प्रभारित ब्याज दरों को आधार देने के लिए एक कार्यवाही लागू किया है ।
- वित्तीय पर्यवेक्षण के लिए निदेशक मंडल के निर्देश पर और इन-हाउस ग्रुप में भारतीय रिजर्व बैंक की सिफारिशों के आधार पर, बैंक ने किसी लेखा को यथा एक विशेष उल्लेख लेखा वर्गीकृत और उस पर कार्रवाई करने और अनुपयोज्य आस्ति वर्ग में उसकी स्लिपेज को रोकने के लिए एक नीति तैयार की है ।
- आवास वित्त कंपनियों के लिए आंतरिक ऋण-पात्रता निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) मॉडल को और प्रभावी बनाया गया है कि यह एक अधिक केन्द्रित ढंग से जोखिम की पहचान कर सके। आंतरिक ऋण-पात्रता निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) मॉडल अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, शहरी सहकारी बैंकों और शीर्ष सहकारी आवास वित्त समितियों के लिए तैयार किया गया था।
- आवास वित्त कंपनियों और बैंकों के लिए अल्पावधि पुनर्वित्त योजना को बाजार की प्रतिक्रिया और ग्राहक की जानकारी के आधार पर आशोधित की गई थी ।

#### 9.1.2 परियोजना वित्त

परियोजना वित्त ऋण के लिए नियम पुस्तक (मैनुअल) : परियोजना वित्त विभाग ने अपने परिचालन के लिए एक नई परियोजना वित्त ऋण संबंधी नियम पुस्तक अंगीकार की है । इस नियम पुस्तक की प्रमुख विशेषताओं में, परियोजनाओं के लिए एक पात्रता निर्धारण (रेटिंग) मॉडल के प्रावधान और इसी प्रकार उधारकर्ता संस्थानों के लिए भी, निर्धारण (रेटिंग) मॉडल शामिल है । वर्तमान प्रणाली के अधीन केवल सहायता के लिए उधारकर्ताओं की ऋण-पात्रता निर्धारित की जाती थी । नई नियम पुस्तक क्रिसिल से सहायता लेकर तैयार की गई है ।



आन्ध्र प्रदेश में सुनामी पुनर्निर्माण परियोजना के तहत निर्मित मकान

### 9.1.3 जोखिम प्रबंधन नीति

भा.रि. बैंक द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुसार, जोखिम प्रबंधन नीति का पुनरीक्षण किया गया था और बैंक के लिए आस्ति देयता प्रबंधन नीति तैयार की जा रही है। आस्ति देयता प्रबंधन समिति, जिसके अध्यक्ष बैंक अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक हैं और उसमें बैंक के विभिन्न परिचालन क्षेत्रों के प्रतिनिधि वरिष्ठ कार्यपालक हैं, ने पाक्षिक अंतराल पर चलनिधि की स्थिति एवं ब्याज दर का पुनरीक्षण एवं निगरानी करना जारी रखा।

### 9.1.4 आवास वित्त कंपनियों की साम्य पूंजी में रा.आ. बैंक की भागीदारी के लिए दिशा-निर्देश

इस वर्ष के दौरान, बैंक ने आवास वित्त कंपनियों की साम्य पूंजी में भागीदारी के दिशा निर्देशों में संशोधन किया है। मुख्य संशोधन निम्नलिखित हैं :

- मुख्य रूप से महानगरीय/शहरी क्षेत्रों की आवासीय जरूरतें पूरी कर रही आवास वित्त कंपनियों के लिए, रा.आ. बैंक उनकी चुकता पूंजी के 25% तक निवेश करता है।
- मुख्य रूप से आर्थिक आधार पर कमजोर/निम्न आय वर्ग/ग्रामीण क्षेत्रों की आवासीय जरूरतें पूरी कर रही आवास वित्त कंपनियों के लिए, रा.आ. बैंक उनकी चुकता पूंजी के 50% तक निवेश कर सकता है।
- अधिकार निर्गम के मामले में, रा.आ. बैंक प्रीमियम मूल्य पर अभिदान कर सकता है।
- रा.आ. बैंक पांच वर्ष की समाप्ति के बाद या इससे पूर्व अपनी धारित पूंजी का विनिवेश कर सकता है।

## 10. विनियमन एवं पर्यवेक्षण

### 10.1 आवास वित्त कंपनी (रा.आ. बैंक), 2001 निर्देशों में संशोधन

इसे लोक हित में अनिवार्य समझते हुए, और आवास वित्त प्रणाली को विनियमित करने के उद्देश्य से, बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के लिए अपने निर्देशों के निम्नलिखित पहलुओं पर इस वर्ष निर्देश/आशोधन जारी किए:

- (क) किसी सार्वजनिक जमा के तीन माह के न्यूनतम (निश्चित अवरुद्धता अवधि के बाद) परिपक्वतापूर्व पुनर्भुगतान पर संदेय ब्याज की दर उस अवधि जिसमें राशि जमा रह चुकी है, के लिए ब्याज दर से दो प्रतिशत कम होगी या यदि उस अवधि के लिए कोई ब्याज दर विनिर्दिष्ट नहीं है, तब उस न्यूनतम दर जिस पर उस आवास वित्त कंपनी की ओर से सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार की जाती हैं, से तीन प्रतिशत कम होगी।
- (ख) किसी भी आवास वित्त कंपनी के लिए यह बाध्यकर बना दिया गया है कि वह जमा राशि की परिपक्वता की तारीख से कम से कम दो माह पूर्व जमाकर्ता को जमा राशि की परिपक्वता के विवरण से अवगत कराए।
- (ग) उसी हैसियत में एक मात्र/प्रथम नामित जमाकर्ता के खाते में जमा सभी खातों को मिला दिया जाएगा और परिपक्वतापूर्व पुनर्भुगतान के उद्देश्य से एक जमा राशि खाता माना जाएगा।
- (घ) जमा राशियों के परिपक्वतापूर्व पुनर्भुगतान के प्रसंग में, आवास वित्त कंपनियों के दो वर्ग किए गए हैं अर्थात् सामान्य रूप से चल रही आवास वित्त कंपनियां और समस्यामूलक आवास वित्त कंपनियां।

- (ड) सामान्य रूप से चल रही कोई भी आवास वित्त कंपनी केवल अपने एक मात्र विवेक पर निश्चित अवरुद्धता अवधि के बाद किसी सार्वजनिक जमा राशि के परिपक्वतापूर्व पुनर्भुगतान की अनुज्ञा दे सकती है और जमाकर्ता परिपक्वतापूर्व बंद किए जाने पर उसका अधिकार के मामले के रूप में दावा नहीं कर सकते हैं ।
- (च) समस्यामूलक आवास वित्त कंपनियों को किसी भी सार्वजनिक जमा राशि का परिपक्वतापूर्व पुनर्भुगतान करने या निम्नलिखित मामले के अतिरिक्त, सार्वजनिक जमा राशियों के लिए कोई भी ऋण स्वीकार करने से प्रतिबंधित कर दिया गया है :
- क) जमाकर्ता के निधन, या
- ख) सम्पूर्णता में “अत्यंत लघु जमा राशि” के मामले में (“अत्यंत लघु जमा राशि” को यथा आवास वित्त कंपनी की सभी शाखाओं में उसी हैसियत में एक मात्र या प्रथम नामित जमाकर्ता के नाम में जमा 10,000/- रु. से अनधिक सार्वजनिक जमा की कुल राशि परिभाषित की गई है) या
- ग) जिसमें जमाकर्ता 10,000/- रु. से अनधिक किसी राशि तक किसी आपात प्रकृति के व्यय को पूरा कर सकता है ।
- (छ) केन्द्र/राज्य सरकारों द्वारा गारंटीकृत आवास/परियोजना ऋणों को शून्य प्रतिशत का एक जोखिम भार समनुदेशित किया गया है । तथापि, जहां गारंटी का अवलंबन लिया गया है और संबंधित सरकार गारंटी लागू करने के बाद 90 दिन तक की किसी अवधि के दौरान व्यतिक्रम में रही है, वहां 100% का एक जोखिम भार समनुदेशित किया जाता है ।
- (ज) सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार/धारित नहीं कर रही और 100 करोड़ रु. का आस्ति आकार रखने वाली आवास वित्त कंपनियों को सांविधिक अर्थ सुलभ आस्तियों पर त्रैमासिक विवरणी प्रस्तुत करने से छूट दे दी गई है ।
- (झ) ग्रामीण क्षेत्रों में, आवास के लिए निधियों के संस्थागत प्रवाह में वृद्धि को प्रोत्साहित करने के लिए, किसी कृषक या किसी ऐसे व्यक्ति जिसकी आय फसल कटने पर निर्भर करती है, को प्रदत्त किसी आवधिक ऋण को एक अनुपयोज्य आस्ति माना जाएगा, यदि मूलधन या उस पर ब्याज की किस्त (1) देय तारीख के बाद दो मौसमी फसलों के लिए, यदि उधारकर्ता की आय अल्पावधि फसल पर आश्रित है या (2) देय तारीख के बाद एक मौसमी फसल के लिए, यदि उधारकर्ता की आय दीर्घावधि फसल (या फसल का मौसम एक वर्ष से अधिक है) पर आश्रित है, तक अदत्त रहती है ।

## 10.2 इस वर्ष में जारी दिशा-निर्देश

उपर्युक्त के अतिरिक्त, बैंक ने इस वर्ष के दौरान निम्नलिखित दिशा-निर्देश भी जारी किए:

- (क) काले धन को वैध बनाने संबंधी मनी लांडरिंग निवारण अधिनियम, 2002 के उपबंधों और वित्तीय धोखाधड़ी को नियंत्रित करने में सहायता के लिए प्रणाली और कार्य विधियां तैयार करने की जरूरत, काले धन को वैध बनाने और संदिग्ध गतिविधियों को पहचानने के प्रसंग में, बैंक ने आवास वित्त कंपनियों को “अपने ग्राहक को पहचानिए” इस विषय में विस्तृत दिशा-निर्देश जारी किए ।
- (ख) वित्त वर्ष 2004-05 से आवास वित्त कंपनियों को (राआबैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29सी के अधीन निर्मित) आरक्षित निधि से, तुलन-पत्र में उपयुक्त प्रकटीकरण के अध्यधीन, किसी भी व्यापार के उद्देश्य से पूर्वतम वर्षों में (20% के सांविधिक न्यूनतम से अधिक) जमा की गई अतिरिक्त राशि वापस निकालने (आहरित करने) की अनुज्ञा दे दी है ।

जिन आवास वित्त कंपनियों ने पूर्वतम वर्षों में केवल सांविधिक न्यूनतम अंतरण किया है उन्हें चयनित रूप से आरक्षित निधि

से केवल इन शर्तों के अध्यक्षीन, अनुपयोज्य आस्तियों के प्रावधान के उद्देश्य से आहरित करने की अनुज्ञा दी जाएगी कि लाभ एवं हानि लेखा में कोई ऋण शेष नहीं है, ऐसे आहरण के कारण तुलन पत्र में सुस्पष्ट रूप से बनाए जाते हैं और ऐसे मामलों में विनियोग से पहले, राआबैंक की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक है ।

- (ग) जो आवास वित्त कंपनियां जमा राशियों का विवरण केन्द्रीकृत कंप्यूटर डेटाबेस रखती है जैसाकि निर्देशों के अधीन अपेक्षित है, उन्हें ऐसा करते रहने की अनुज्ञा दी गई है बशर्ते कि त्रैमासिक आधार पर, अर्थात् प्रत्येक वर्ष यथा 31 मार्च, 30 जून, 30 सितम्बर और 31 दिसम्बर को जानकारी अद्यतन करने के लिए जमा राशियों का अधिप्रमाणित विवरण संबंधित शाखाओं को भेजा जाता है और इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया जाता है कि शाखाएं जमा राशि का खाता नहीं खोलती हैं । किसी भी तिमाही से संबंधित जानकारी संबंधित शाखा के पास अनुवर्ती तिमाही की 10वीं तारीख तक पहुंच जानी चाहिए ।
- (घ) आस्थगित कर आस्तियों के निर्माण के परिणाम स्वरूप, तुलन पत्र में कोई मूर्त आस्ति जोड़े बिना टियर-1 पूंजी में वृद्धि हुई । तदनुसार, आवास वित्त कंपनियों को यह स्पष्ट किया गया है कि आस्थगित कर आस्तियों को टियर-1 पूंजी/निवल स्वाधिकृत निधि के परिकलन के उद्देश्य से नहीं माना जाना चाहिए ।

### 10.3 आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण

वर्ष 2004-05 के दौरान, दो नई आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने की अनुज्ञा के बिना पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी किए गए हैं ।

इस वर्ष दो आवास वित्त कंपनियों को पहले से दिए गए पंजीकरण के प्रमाण-पत्र निरस्त कर दिए गए क्योंकि ये आवास वित्त कंपनियां या तो आवास वित्त के व्यापार से बाहर चली गईं या उन शर्तों का अनुपालन नहीं किया जिनके अधीन पंजीकरण का प्रमाण-पत्र जारी किया गया था ।

यथा जून, 2005 के अंत में, पंजीकरण का प्रमाण-पत्र रखने वाली आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 46 थी । इनमें से, 24 आवास वित्त कंपनियों को जनता से जमा राशियां स्वीकार करने की अनुज्ञा सहित पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया था ।

### 10.4 सार्वजनिक जागरूकता के लिए उपाय

सार्वजनिक जागरूकता बनाने के अपने प्रयासों के प्रति, बैंक ने अखिल भारतीय स्तर पर मुख्य समाचार पत्रों में एक सार्वजनिक नोटिस जारी किया जिसका प्रयोजन जनता को यह ज्ञात कराना था कि कोई भी आवास वित्त कंपनी रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ए के अन्तर्गत रा.आ.बैंक से पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना आवास वित्त संस्थान का कारोबार नहीं कर सकती है । वर्ष के दौरान बैंक ने तीन अन्य सार्वजनिक नोटिस जारी करके उन आवास वित्त कंपनियों के नाम प्रकाशित किए जिनके पंजीकरण प्रमाण-पत्र रद्द कर दिए गए और पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए जिनके आवेदन पत्र अस्वीकृत कर दिए गए थे ।

### 10.5 अन्य विनियामक प्राधिकारियों के साथ समन्वय

वर्ष के दौरान, बैंक के अधिकारियों ने भा.रि.बैंक द्वारा अपने विभिन्न क्षेत्रीय कार्यालयों में आयोजित 16 राज्य स्तरीय समन्वय समिति की बैठकों में भाग लिया । इन बैठकों के आयोजन का उद्देश्य संबंधित विभिन्न विनियामक प्राधिकरणों की आवास वित्त कंपनियों तथा

गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों, जहां सार्वजनिक हित की परिचालनात्मक नीति भी अपनाई जाती है, के सक्रिय सहयोग को सुनिश्चित करना था।

### 10.6 आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण

वर्ष के दौरान, बैंक ने रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 34 के अन्तर्गत 16 आवास वित्त कंपनियों का विनियामक निरीक्षण किया। इसके अतिरिक्त, 4 आवास वित्त कंपनियों का निरीक्षण उपर्युक्त अधिनियम की धारा 29ए के अन्तर्गत पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान करने के संबंध में किया गया।

रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों तथा उसके अन्तर्गत निर्मित निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए, बैंक द्वारा रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 52ए के प्रावधानों के अनुसार 1 अक्टूबर, 2004 से दांडिक प्रावधान लागू करने का निर्णय लिया गया।

## 11. स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना

11.1 ग्रामीण क्षेत्रों में बसने वाले लोगों को आवास वित्त की बेहतर सुविधाएं प्रदान करने की दृष्टि से वर्ष 1997-98 में स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना आरंभ की गई। योजना के अन्तर्गत नया मकान बनाने या मौजूद मकान के उन्नयन के लिए वित्तीय सहायता दी जाती है। इस योजना को अनेक प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों जैसे आवास वित्त कंपनियों, सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों और सहकारी क्षेत्र के संस्थानों के माध्यम से क्रियान्वित किया जा रहा है। भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय लक्ष्य निर्धारित किए जाते हैं और रा.आ.बैंक के निगरानी एजेंसी होने के नाते प्रत्येक प्राथमिक ऋणदाता संस्थान को लक्ष्यों का उप-आबंटन करता है।

11.2 वर्ष 2004-05 के दौरान, योजना के तहत प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की कार्य निष्पादकता सराहनीय रही, इस दौरान प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा कुल 2,58,975 इकाइयों का वित्त पोषण किया गया जबकि राष्ट्रीय लक्ष्य 2.50 लाख आवासीय इकाइयों का था। 2003-04 की 97.50% के मुकाबले यह 103% के साथ रिकार्ड उपलब्धि थी।

11.3 योजना के अन्तर्गत प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की श्रेणी-वार निष्पादकता नीचे तालिका में दर्शाई गई हैं:

संस्थान	लक्ष्य		उपलब्धि		उपलब्धि का औसत	
	2003-04	2004-05	2003-04	2004-05	2003-04	2004-05
आवास वित्त कंपनियां	1,05,500	92,250	71,697	74,001	68%	80%
सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	1,32,000	1,57,750	1,71,180	1,84,262	130%	117%
सहकारी क्षेत्र के संस्थान	12,500	---	876	299	7.00%	---
<b>कुल</b>	<b>2,50,000</b>	<b>2,50,000</b>	<b>2,43,753</b>	<b>2,58,562</b>	<b>97%</b>	<b>103%</b>

चालू वित्त वर्ष 2005-06 के लिए, भारत सरकार द्वारा 2,75,000 इकाइयों के वित्त पोषण का लक्ष्य निर्धारित किया गया है ।

## 12. 2004-05 के दौरान रा.आ.बैंक की कारोबार योजना एवं संवर्धन गतिविधियां

### 12.1 रा.आ.बैंक द्वारा इक्विटी साझेदारी

वर्ष के दौरान बैंक द्वारा कोई नई इक्विटी साझेदारी नहीं की गई ।

### 12.2 धोखाधड़ी प्रबंधन सेल कक्ष

बैंक ने आवास वित्त कंपनियों से आवास वित्त ऋणों के मामले में की गई धोखाधड़ी से संबंधित जानकारी एकत्र करने के लिए “धोखाधड़ी प्रबंधन कक्ष” की स्थापना की है । इस प्रयोजनार्थ, बैंक ने वर्ष के दौरान एक विस्तृत परिपत्र जारी किया जिसमें कारणों एवं प्रस्तावित सुधारात्मक कार्रवाई दी गई है । सभी आवास वित्त कंपनियों को धोखाधड़ी की घटना से बचने के लिए आवश्यक सुरक्षा उपाय करने और उचित नियंत्रण बरतने के लिए सूचित किया गया है ।

### 12.3 उपभोक्ता की शिकायतों पर कार्रवाई

आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध जनता से प्राप्त शिकायतों पर बैंक द्वारा कार्रवाई की जाती है । सामान्यतः शिकायतें आवास वित्त कंपनियों द्वारा स्वीकार की गई जमा राशियों और उनके द्वारा दिए गए ऋणों के बारे में होती हैं ।

### 12.4 आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यपालक अधिकारियों की बैठक

वर्ष के दौरान, आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यपालक अधिकारियों के साथ बंगलौर में अगस्त 2004 और फिर नई दिल्ली में मई, 2005 को बैठक आयोजित हुई । आवास वित्त कंपनियों के संसाधन जुटाने की चुनौतियों, बंधक ऋणों के प्रतिभूतिकरण, स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना, आवास वित्त प्रक्रिया संबंधी दस्तावेजों के मानकीकरण, आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2001 में संशोधन, आवास वित्त कंपनियों का भौगोलिक दृष्टि से बंटवारा, आवास ऋणों के मानकीकरण पर समिति की सिफारिशों और धोखाधड़ी लेनदेन संबंधी सूचना में भागीदारी जैसे विषयों पर प्रतिभागियों के साथ विचार-विमर्श किया गया ।

## 13. प्रशिक्षण

13.1 आवास वित्त क्षेत्र में क्षमता बढ़ाने के उपाय स्वरूप, बैंक इस क्षेत्र के कार्मिकों के लिए आवास वित्त से जुड़े मामलों पर विभिन्न प्रशिक्षण कार्यक्रमों का आयोजन करता है । वर्ष के दौरान, बैंक ने आठ प्रशिक्षण कार्यक्रमों का आयोजन किया जिनमें विभिन्न संस्थानों के 250 से अधिक प्रतिभागियों ने भाग लिया । आवास वित्त से संबंधित विषयों के प्रति जागरूकता बढ़ाने के अतिरिक्त, ये कार्यक्रम प्रतिभागियों तथा रा.आ.बैंक के बीच विचारों एवं अनुभवों के आदान-प्रदान के लिए मंच भी उपलब्ध कराते हैं । ऐसे ही एक कार्यक्रम “ओरियंटेशन प्रोग्राम फॉर हाउसिंग फाइनेंस” में पड़ोसी देश बांग्लादेश के प्रतिभागियों ने भी भाग लिया ।

13.2 बैंक आवास वित्त पर विभिन्न संस्थानों द्वारा अपने स्टाफ के लिए आयोजित प्रशिक्षण कार्यक्रमों में सक्रिय सहायता भी करता



आयोजित प्रशिक्षण कार्यक्रम के प्रतिभागीगण

है। बैंक संस्थानों के विभागीय (इनहाउस) प्रशिक्षण कार्यक्रमों को तैयार करने एवं विषयों के अनुरूप सहायता भी करता है। वर्ष के दौरान, ग्रामीण विकास के बैंकर संस्थान को क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के लिए आयोजित उसके एक विशेषज्ञ कार्यक्रम में संकाय सहायता की। इसके अतिरिक्त, बैंक ने पंजाब नेशनल बैंक हाउसिंग फाइनेंस लि., पंजाब नेशनल बैंक, रेपको होम फाइनेंस लि. तथा नावार्ड को भी संकाय सहायता उपलब्ध कराई।

## 14. आवासीय बंधक-समर्थित प्रतिभूतिकरण

### 14.1 आवासीय बंधक-समर्थित प्रतिभूतिकरण

बैंक द्वारा 30 जून, 2005 तक कुल 763.26 करोड़ रु. के आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों के 13 निर्गम जारी किए, जिनमें बैंक ने छह आवास वित्त कंपनियों और एक अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के वैयक्तिक गृह ऋणों से संबंधित कारोबार में न्यासी (विशेष प्रयोजन माध्यम न्यास का) का कार्य किया है।

### 14.2 नए आवासीय बंधक-समर्थित प्रतिभूतिकरण निर्गम

वर्ष के दौरान, रा.आ.बैंक ने आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों के तीन निर्गम पूरे किए जिनमें एक आवास वित्त कंपनी द्वारा 99.33 करोड़ रु. की राशि के 2892 आवासीय ऋण दिए गए तथा उन्हें रा.आ.बैंक की पूरी गारंटी प्राप्त थी। आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूति के रूप में ये निर्गम रा.आ.बैंक की गारंटी के साथ भारत में एक नई पहल है जिन्हें अमरीका की फैनी मए एवं फ्रेडी मेक (Fannie Mae & Freddie Mac) जैसे संस्थानों द्वारा जारी आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों के आधार पर तैयार किया गया है।

### 14.3 प्रतिभूतिकृत आवासीय ऋणों के पूल की निष्पादकता

रा.आ.बैंक ने संबंधित प्रवर्तकों को सेवा एवं अदाकर्ता एजेंटों (एसएंडपी एजेंट) के रूप में यह सुनिश्चित करने के लिए नियुक्त



बी. एच. डब्ल्यू बिरला हा.फा.लि. के साथ प्रतिभूतिकरण निर्गम के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर

किया है कि संबंधित पीटीसी धारकों और सेवा उपलब्धकर्ताओं को संवितरित सभी प्रतिभूतिकृत ऋणों का समाहरण किया जा रहा है। रा.आ.बैंक एसपीवी न्यास के खातों की 31 मार्च, 2005 को समाप्त वर्ष की लेखा परीक्षा की जा चुकी है। प्रतिभूतिकृत पूलों में औसत समाहरण 89% से 99% के बीच होता है और श्रेणी ए पीटीसी धारकों को निर्गम के समय सूचित लाभ मिलता रहता है।

#### 14.4 बाजार विकास के उपाय

14.4.1 वर्ष 2005-06 के केन्द्र सरकार के बजट में, माननीय वित्त मंत्री ने घोषणा की कि प्रतिभूति एवं संविदा (विनियम) अधिनियम, 1956 में पात्र प्रतिभूतियों की परिभाषा संशोधित की जाएगी ताकि उसके तहत प्रतिभूतिकृत बंधक ऋण आ जाएं। इससे आरएमबीएस को स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध कराने में सुविधा होने और लेनदेन बेहतर होने की आशा है।

14.4.2 वर्ष के दौरान, रा.आ.बैंक ने अमरीका में फैनी के अनुरूप भारत में गौण बंधक संस्थान विकसित करने हेतु अध्ययन करने के लिए एशियाई विकास बैंक (एडीबी) तथा आवास विकास वित्त निगम लि. (एचडीएफसी) के साथ एक करार किया है।

14.4.3 राष्ट्रीय आवास बैंक ने देश में आवास वित्त बाजार में व्याप्त ऋण एवं पूर्वभुगतान जोखिम की प्रकृति को समझने हेतु अध्ययन करने के लिए भारतीय प्रशासनिक स्टाफ कालेज की स्थापना की है, जो अपने अंतिम चरण में है। इसके अतिरिक्त, राआबैंक ने प्राथमिक आवासीय बंधक वित्त क्षेत्र में मानकीकरण के लिए उपायों की सिफारिशें प्राप्त करने के लिए आवास वित्त कंपनियों के प्रतिनिधियों का एक कार्य दल गठित किया है।

## 15. बंधक ऋण गारंटी निगम

15.1 बैंकों तथा आवास वित्त संस्थानों की ऋण क्षमता को बढ़ाने के प्रयोजन से, बैंक ने बंधक ऋण गारंटी कंपनी की स्थापना के लिए कनाडा मार्गोज एंड हाउसिंग कार्पोरेशन, यूनाइटेड गारंटी, इंटरनेशनल फाइनेंस कार्पोरेशन तथा एशिया डेवलपमेंट बैंक के

सहयोग से कार्रवाई आरम्भ कर दी है। परियोजना के लिए शर्त पत्रक तैयार हो चुका है और विस्तृत विचार-विमर्श तथा बातचीत के बाद सभी भागीदारों द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। फिलहाल प्रस्तावित कंपनी के लिए विनियामक ढांचागत कार्य से संबंधित मुद्दों और जोखिम मानदंडों जिन्हें प्राथमिक ऋणदाता एजेंसियों के लिए गारंटीकृत आवास ऋणों पर लागू किया जाना है, पर भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विचार किया जा रहा है।

## 16. निदेशक मंडल

### 16.1 पद धारिता में परिवर्तन

#### 16.1.1 धारा 6(1)(बी)

डा. एराल डीसूजा, प्रोफेसर, आर्थिक क्षेत्र, भारतीय प्रबंधन संस्थान, अहमदाबाद 9 अगस्त, 2005 से।

श्री अशोक कुमार के स्थान पर श्री विद्याधर के. पाठक, सेवा-निवृत्त प्रिंसिपल चीफ, नगर एवं ग्राम योजना प्रभाग, मुम्बई महानगरपालिका क्षेत्र विकास प्राधिकरण 12 अगस्त, 2005 से।

#### 16.1.2 धारा 6(1)(सी)

श्री एस.बी. माथुर के स्थान पर श्री आर.एन. भारद्वाज, अध्यक्ष, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. 26 जून, 2005 से।

श्री आर.एन. भारद्वाज के स्थान पर श्री ए.के. शुक्ला, अध्यक्ष, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. 26 जून, 2005 से।

डा. पी.एस. राणा के स्थान पर श्री आर.वी. शास्त्री, पूर्व-अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, केनरा बैंक 10 अगस्त, 2005 से।

श्री ए.के. शुक्ला के स्थान पर सुश्री जयश्री अश्विनकुमार व्यास, प्रबंध निदेशक, श्री महिला सेवा सहकारी बैंक लि. 12 अगस्त, 2005 से।

#### 16.1.3 धारा 6(1)(डी)

डा. राकेश मोहन के स्थान पर श्री वी. लीलाधर, उप गवर्नर, भारतीय रिजर्व बैंक 30 सितम्बर, 2004 से।

#### 16.1.4 धारा 6(1)(ई)

श्री ए.एन. तिवारी के स्थान पर सुश्री चित्रा चोपड़ा, सचिव, शहरी रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय 12 अगस्त, 2004 से।

श्री विल्फ्रेड लाकड़ा के स्थान पर डा. अमर सिंह, संयुक्त सचिव, ग्रामीण विकास मंत्रालय 28 जनवरी, 2005 से।

डा. अमर सिंह के स्थान पर सुश्री नीलम साहनी, संयुक्त सचिव, ग्रामीण विकास मंत्रालय 7 सितम्बर, 2005 से।

### 16.1.5 धारा 6(1)(एफ)

सुश्री राजलक्ष्मी के स्थान पर श्री एन.सी. वासुदेवन, आयुक्त एवं सचिव(आवास), उड़ीसा सरकार 20 सितम्बर, 2004 से ।

श्री एन.सी. वासुदेवन, आयुक्त एवं सचिव(आवास), उड़ीसा सरकार, जिनका कार्यकाल 15.11.2004 को समाप्त हो गया, के स्थान पर श्री जे.एस. मिश्रा, सचिव (आवास), उत्तर प्रदेश सरकार 4 अप्रैल, 2005 से ।

श्री जे.एन. सिंह, सचिव(आवास), गुजरात सरकार, जिनका कार्यकाल 15.11.2004 को समाप्त हो गया, के स्थान पर श्री एन. रमेश कुमार, सचिव (आवास), आंध्र प्रदेश सरकार 21 अप्रैल, 2005 से ।

श्री जे.एस.मिश्रा के स्थान पर श्री अविनाश कुमार श्रीवास्तव, सचिव(आवास), उत्तर प्रदेश सरकार 11 जुलाई, 2005 से ।

## 17. कार्पोरेट अभिशासन

17.1 बैंक कार्पोरेट अभिशासन के क्षेत्र में बेहतर कार्यपद्धति के प्रति प्रतिबद्ध है और निम्नलिखित को सुनिश्चित करके संस्थागत कार्पोरेट अभिशासन कार्यपद्धति को बनाए रखता है :

- क. बैंक के निदेशक मंडल की नियमित बैठकें होती हैं, प्रभावी नेतृत्व प्रदान करता है, प्रबंधन पर नियंत्रण रखता है और कार्यपालक निष्पादकता की निगरानी करता है ।
- ख. अध्यक्ष कार्यकारी प्रबंधन के सभी पहलुओं के लिए उत्तरदायी है और बैंक की समग्र निष्पादकता एवं बोर्ड द्वारा निर्धारित नीतियों के क्रियान्वयन के लिए बोर्ड को जबावदेय है ।
- ग. किसी एक वरिष्ठ कार्यपालक अधिकारी को सभी लागू कानूनों, विनियमों एवं अन्य प्रक्रियाओं, बोर्ड द्वारा निर्धारित नीतियों के अनुपालन और किसी विचलन, यदि हो, के बारे में बोर्ड को सूचित करने के लिए उत्तरदायी बनाया जाता है ।
- घ. निष्पादकता के लिए जबावदेयता और सभी स्तरों पर श्रेष्ठता हासिल करना ।
- ङ सम्प्रेषण में पारदर्शिता एवं निष्ठा तथा सभी संबंधितों को पूरी, सही व स्पष्ट सूचना उपलब्ध कराना ।
- च. सुस्पष्ट प्रलेखन तथा नीति विकास, क्रियान्वयन एवं समीक्षा, निर्णय लेने, देखरेख, नियंत्रण के लिए पारदर्शी प्रबंधन प्रक्रिया एवं रिपोर्ट करना ।

### 17.2 निदेशक मंडल

निदेशक मंडल का गठन राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार किया गया है । बैंक के कारोबार एवं मामलों के सामान्य पर्यवेक्षण, निर्देशन तथा प्रबंधन का अधिकार निदेशक मंडल के पास है । बोर्ड के प्रमुख बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक हैं और उनकी सहायतार्थ बैंक के 10 प्रतिष्ठित गैर-कार्यपालक निदेशक हैं ।

### 17.3 बोर्ड की बैठकें

निदेशक मंडल की बैठकें नियमित अंतराल पर आयोजित की जाती हैं, कम से कम प्रत्येक तिमाही में एक बैठक। प्रत्येक बैठक की सूचना लिखित रूप में निदेशकों को सामान्यतः पन्द्रह दिन अग्रिम दी जाती है जैसाकि रा.आ.बैंक सामान्य विनियमावली, 1988 में दिया गया है। वर्ष के दौरान, बोर्ड की छह बैठकें हुईं और ये सभी बैंक के मुख्य कार्यालय, नई दिल्ली में आयोजित की गईं।

### 17.4 बोर्ड की समितियां

बोर्ड ने दो समितियों का गठन किया है - क) निदेशकों की कार्यपालक समिति तथा ख) बोर्ड की लेखा परीक्षा समिति ताकि बैंक के क्रियाकलापों पर बेहतर व प्रभावी नजर रखी जा सके, इन समितियों को कुछ शक्तियां प्रत्यायोजित की गई हैं। निदेशकों की कार्यपालक समिति के कार्य और बोर्ड द्वारा प्रत्यायोजित शक्तियां सुपरिभाषित हैं। निदेशकों की कार्यपालक समिति और बोर्ड की लेखा परीक्षा समिति के कार्यवृत्त बोर्ड के समक्ष सूचनार्थ प्रस्तुत किए जाते हैं। वर्ष के दौरान निदेशकों की कार्यपालक समिति की पांच बैठकें और बोर्ड की लेखा परीक्षा समिति की छह बैठकें आयोजित की गईं।

### 17.5 निदेशकों की कार्यपालक समिति

निदेशकों की कार्यपालक समिति में अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक और बोर्ड के पांच निदेशक शामिल हैं। रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 12(1) के अनुसार कार्यपालक समिति के गठन का अधिकार रा.आ.बैंक के निदेशक मंडल को है।

### 17.6 जोखिम प्रबंधन सलाहकार समिति

निदेशक मंडल ने जोखिम प्रबंधन सलाहकार समिति का गठन किया है जिसमें बाहरी व्यावसायी भी बतौर सदस्य शामिल हैं। समिति बैंक के जोखिम प्रबंधन कार्यों को देखती है जिसमें बेसल II द्वारा चिन्हित तीन जोखिमों - बाजार जोखिम, ऋण जोखिम व परिचालन जोखिम को ध्यान में रखा जाता है। समिति के कार्य निम्नानुसार हैं:

- बैंक के समेकित जोखिम प्रबंधन की रणनीति भा.रि.बैंक के दिशा-निर्देशों के अनुसार और बोर्ड द्वारा उपलब्ध कार्य ढांचे में रहकर तैयार करना।
- जोखिम प्रबंधन नीति की समीक्षा करना और बोर्ड नीति में उचित संशोधनों की सिफारिश करना।
- बोर्ड को विभिन्न जोखिम प्रबंधन सीमाओं की सिफारिश करना।
- उधारकर्ता और उधारदाताओं की विभिन्न श्रेणियों के लिए ऋण जोखिम मॉडलों की सिफारिश करना।
- विभिन्न जोखिम ग्रेडों के लिए जोखिम प्रीमियम की सिफारिश करना।
- पुनःआबंटन रणनीति जैसे परिसम्पत्तियों का क्रय/विक्रय जिससे संविभाग जोखिम घट जाता है, संविभाग के चयनित प्रयोग की सिफारिश करना और ऋण जोखिम को भा.रि.बैंक के दिशा-निर्देशों या समय-समय पर किसी अन्य विनियामक के अनुसार, बोर्ड द्वारा अनुमोदन के लिए, व्युत्पन्न लिखत का इस्तेमाल करना।
- ऋण जोखिम रेटिंग मॉडल की क्षमता और जोखिम कम करने के लिए प्रयुक्त साधनों को सुनिश्चित करना।
- रणनीति जोखिम पर बोर्ड को सूचना उपलब्ध करना।
- बोर्ड द्वारा निर्धारित जोखिम वहन सीमाओं के बारे में बैंक की निष्पादकता की निगरानी करना।

### 17.7 बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति

बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति बैंक में कुल लेखा-परीक्षा कार्यों के परिचालन का अवलोकन करती है और निर्देश देती है। कुल लेखा-परीक्षा कार्यों में संगठन, आंतरिक लेखा-परीक्षा तथा बैंक में निरीक्षण का परिचालन एवं गुणवत्ता नियंत्रण, और अनुवर्ती कार्रवाई व बैंक की सांविधिक लेखा-परीक्षा के संबंध में अनुपालन और भा.रि.बैंक द्वारा निरीक्षण शामिल है। बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति आन्तरिक नियंत्रण की कार्यप्रणाली के प्रभावी और हाउस कीपिंग व लेखा नीतियों के मुख्य क्षेत्रों, वित्तीय विवरणियों की परिशुद्धता व स्पष्टता और विनियामक दिशा-निर्देशों के अनुपालन की समीक्षा करती है। बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति विनियामक एवं पर्यवेक्षण विभाग के निरीक्षण विंग की कार्य पद्धति और विनियामक एवं पर्यवेक्षण विभाग द्वारा किए निरीक्षणों के दौरान आवास वित्त कंपनियों की कार्यशैली में पाई भारी अनियमितताओं की भी निगरानी करती है। बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति प्रबंधन, सांविधिक लेखा-परीक्षकों और आन्तरिक लेखा-परीक्षकों के बीच सम्पर्क का कार्य करती है। बोर्ड की लेखा-परीक्षा समिति को उन वरिष्ठ कार्यपालकों, सांविधिक लेखा-परीक्षकों और आन्तरिक लेखा-परीक्षकों जिन्हें बैठकों में उपस्थित होना उचित समझती है, को आमंत्रित करने का विशेषाधिकार है।

### 17.8 सांविधिक लेखा-परीक्षक

सांविधिक लेखा-परीक्षकों की नियुक्ति भा.रि.बैंक द्वारा की जाती है। बैंक के वार्षिक लेखा के साथ सांविधिक लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट बोर्ड के समक्ष स्वीकार करने हेतु प्रस्तुत की जाती है और सांविधिक लेखा-परीक्षकों को बोर्ड की बैठक में उस समय आमंत्रित किया जाता है जब वार्षिक लेखा स्वीकृति के समय लेखाओं पर अपने विचार एवं टिप्पणी व्यक्त कर सकें।

## 18. मानव संसाधन

18.1.1 30 जून, 2005 को बैंक के कुल अधिकारियों की संख्या 80 थी जबकि पिछले वर्ष की समाप्ति के समय संख्या 84 थी। बैंक ने अपने अधिकारियों की दक्षता एवं निपुणता बढ़ाने के लिए उन्हें विभिन्न प्रशिक्षण एवं प्रबंधन विकास कार्यक्रमों में भाग लेने के लिए प्रतिनियुक्त करने के अलावा इसी प्रयोजनार्थ इन-हाउस कार्यक्रमों का भी आयोजन किया।

18.1.2 कैलेंडर वर्ष 2004 समाप्ति के समय बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक के पद में परिवर्तन हुआ। श्री वी. श्रीधर ने यूको बैंक के पूर्ण कालिक अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक के पद पर नियुक्त होने पर 16 दिसम्बर, 2004 को श्री पी.के. गुप्ता को कार्यभार सौंपा। श्री गुप्ता रा.आ.बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक के पद पर नियुक्त होने से पूर्व कार्पोरेशन बैंक में कार्यपालक निदेशक थे।

18.1.3 वर्ष के दौरान, बैंक ने अपने अधिकारियों के लिए काम्प्यूटिंग मैपिंग एक्सरसाइज पूरी की। यह एक्सरसाइज एक्सएलआरआई, जमशेदपुर के विशेषज्ञों द्वारा की गई। प्राप्त परिणामों के अनुसार बैंक अपने स्टाफ के लिए प्रशिक्षण एवं क्षमता वर्धक कार्यक्रम कर रहा है।

### 18.2 आरक्षण नीति का अनुपालन

भारत सरकार की आरक्षण नीति का बैंक द्वारा पालन किया जा रहा है। बैंक में एक सम्पर्क अधिकारी कार्य कर रहा है। भारत सरकार की आरक्षण नीति के दिशा-निर्देशों के अनुसार बैंक पद अनुसार रोस्टर रख रहा है।

## 19. राजभाषा

19.1 बैंक अपनी स्थापना के समय से राजभाषा नीति का सफलतापूर्वक क्रियान्वयन कर रहा है। बैंक के कामकाज में हिन्दी के प्रयोग को बढ़ावा देने और प्रोत्साहन देने के लिए बैंक ने अनेक कदम उठाए हैं। बैंक इस दिशा में और वृद्धि करने के लिए निरन्तर प्रयास कर रहा है। बड़ी मात्रा में हिन्दी पुस्तकें अधिकारियों के लाभार्थ बैंक पुस्तकालय में मंगाई गई हैं।



राजभाषा पुरस्कार वितरण

19.2 बैंक द्वारा प्रकाशित हिन्दी तिमाही पत्रिका “आवास भारती” विषय वस्तु और पाठकों की दृष्टि से लोकप्रिय बनी है। इसके अतिरिक्त, बैंक ने 16 अगस्त से 14 सितम्बर 2004 तक “हिन्दी चेतना मास” का आयोजन किया। इस अवधि के दौरान विभिन्न प्रतियोगिताएं की गईं और प्रतियोगिताओं के विजेताओं को पुरस्कार प्रदान किए गए।

19.3 बैंक ने सरकार द्वारा राजभाषा नीति में निर्दिष्ट विभिन्न सांविधिक प्रावधानों का भी अनुपालन किया। तदनुसार, प्राप्त हिन्दी पत्रों का उत्तर हिन्दी में दिया गया, राजभाषा नीति की धारा 3(3) के अन्तर्गत आने वाले दस्तावेज, रिपोर्टें एवं अन्य प्रकाशन, लेखन सामग्री मंदा द्विभाषी हैं। बैंक हिन्दी कार्यशालाओं का भी आयोजन करता रहा है। बैंक की राजभाषा कार्यान्वयन समिति की मुख्य कार्यालय और मुम्बई स्थित क्षेत्रीय कार्यालय में हिन्दी की प्रगति की समीक्षा करने के लिए नियमित आधार पर बैठकें होती हैं तथा हिन्दी के अधिकाधिक प्रयोग के लिए उपयुक्त उपायों को अपनाया जाता है।

## 20. नई पहलें

20.1 ईआरपी के द्वारा प्रक्रियाओं को एकीकृत किया

20.1.1 बैंक ने सामान्य खाता, नकदी प्रबंधन, मानव संसाधन कार्यों, वेतन-पत्रक, संसाधन जुटाने एवं सेवा प्रक्रियाओं को एकीकृत करने के लिए सैप एंटरप्राइज रिसोर्स प्लानिंग पैकेज को अपनाया है। बैंक ने इस एकीकृत प्रक्रिया को 1 अप्रैल, 2005 से आरम्भ किया है।

20.1.2 इस योजना से संबंधित विभागों को वित्तीय विवरणियां, समाधान, एमआईएस, वेतन पत्रक आदि तुरंत तैयार करने की प्रक्रिया को सुविधाजनक बनाया है।

## 20.2 मानव संसाधन नीति

बैंक के लिए भर्ती, प्रशिक्षण और विकास, कार्य निष्पादकता प्रबंधन, पदोन्नति एवं अधिकारियों के कैरियर विकास हेतु एक व्यापक मानव संसाधन नीति तैयार करने की कार्यवाही आरम्भ हो चुकी है। एक्सएलआरआई, जमशेदपुर इस संबंध में बैंक को व्यावसायिक सहायता उपलब्ध करा रहा है।

## 20.3 बैंक अधिकारियों की दक्षता मैपिंग

बैंक में मानव क्षमता को विकसित करने के लिए एक समग्र प्रयास के रूप में, अन्य बातों के साथ-साथ, विभिन्न अधिकारियों की दक्षता और विभिन्न कार्यों के लिए कार्य अपेक्षानुसार मैपिंग एकरसाइज की गई। यह एकरसाइज एक्सएलआरआई के व्यावसायिक दिशा-निर्देश में की गई। अध्ययन के द्वारा अधिकारियों की प्रशिक्षण जरूरतों को पहचानने में मदद मिली।

## 20.4 राजकोषीय ढांचे को मजबूत करना

बैंक के जोखिम प्रबंधन कार्यों पर आईसीआरए लि. की सिफारिशों के आधार पर, राजकोषीय गतिविधियों के विभिन्न खंडों (फ्रंट, मिड एवं बैक ऑफिस) को अलग-अलग किया गया है। फ्रंट ऑफिस में संसाधन जुटाना व प्रबंधन विभाग है, मिड और बैक ऑफिस में क्रमशः जोखिम प्रबंधन विभाग और लेखा विभाग आते हैं।

## 20.5 ग्रामीण आवास

बैंक ने ग्रामीण आवास जैसे योजना बनाने, निर्माण, स्थानीय सामग्री का प्रयोग और विशेष डिजायनों के साथ विनिर्देशन और लागत आकलन, से संबंधित विभिन्न पहलुओं पर समग्र जानकारी उपलब्ध कराने के लिए केन्द्रीय निर्माण अनुसंधान संस्थान, रुड़की (सीबीआरआई) के सहयोग से पत्रिका “हैंडबुक आन रुरल हाउसिंग एंड इंफ्रास्ट्रक्चर” प्रकाशित की।

## 20.6 रिहायशी आवास वर्ग के लिए अचल सम्पत्ति की मूल्य सूची

एक उस अर्थ व्यवस्था जिसमें उद्योगों का समुचित विकास हो रहा है, में अचल सम्पत्ति के मूल्य में उतार-चढ़ाव पर निगरानी करने की लम्बे समय से आवश्यकता अनुभव की जा रही थी। रिहायशी सम्पत्ति की दीर्घ कालीन निष्पादकता के बारे में विश्वसनीय, निष्पक्ष सूचना विशेषकर उसके मूल्य के बारे में और समय-समय पर उसमें उतार-चढ़ाव की जानकारी न केवल अध्ययन के लिए आवश्यक होती है बल्कि उद्योगों द्वारा रणनीति तैयार करने में भी जरूरी होती है। रिहायशी सम्पत्ति की दीर्घ कालीन निष्पादकता के बारे में विश्वसनीय एवं निष्पक्ष सूचना विशेषकर उसके मूल्य के बारे में और समय-समय पर उसमें उतार-चढ़ाव की जानकारी उपलब्धता की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए, भारत सरकार ने रा.आ.बैंक को अचल सम्पत्ति की मूल्य सूची तैयार करने के लिए कहा और रा.आ.बैंक ने इस दिशा में आवश्यक कार्यवाही शुरू कर दी है। तदनुसार, “रिहायशी आवास वर्ग के लिए अचल सम्पत्ति की मूल्य सूची तैयार करना (NHB RESIDEX)” संबंधी योजना पर बैंक ने भारत सरकार, वित्त मंत्रालय, भारतीय रिजर्व बैंक तथा उद्योग क्षेत्र के अन्य प्रमुखों के साथ निकट सहयोग करते हुए कार्यवाही आरंभ कर दी है।

## 20.7 राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति पर कार्य बल (एनयूएचएचपी)

20.7.1 भारत सरकार ने सचिव, शहरी रोजगार एवं निर्धनता उन्मूलन की अध्यक्षता में राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 1998 की समीक्षा करने और उपयुक्त संशोधन करने के लिए एक कार्य बल का गठन किया है। वर्तमान एनएचएचपी के विभिन्न मुद्दों (तकनीकी/विधिक/वित्तीय आदि) की विस्तृत जांच करने और आवश्यक सूचना प्राप्त करने के लिए कार्य बल ने सामाजिक आवास, आवास वित्त, विधिक एवं विनियामक मुद्दों, शहरी आधारीक ढांचा और प्राद्योगिकी पर्यायों पर पांच उप-समितियों का गठन किया है। आवास वित्त उप समिति के प्रमुख श्री पी.के. गुप्ता, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, रा.आ.बैंक हैं और इसमें हडको, रा.आ.बैंक, एचडीएफसी, एसपीएएआरसी, पीएनबीएचएफएल, डीएचएफएल वैश्य तथा इस क्षेत्र के अन्य विशेषज्ञ प्रतिनिधि के रूप में शामिल हैं। उप-समिति की रिपोर्ट सरकार को प्रस्तुत की जा चुकी है।

## 20.8 आवास वित्त प्रक्रिया को मानकीकृत करने के उपाय

आवास ऋण बाजार तैयार करने और प्रलेखन प्रक्रिया का मानकीकरण करने के प्रयोजन से, राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास ऋण बाजार तैयार करने और प्रलेखन प्रक्रिया का मानकीकरण करने के लिए संवर्धनात्मक उपायों का सुझाव देने के लिए एक कार्य दल का गठन किया। इस कार्य दल में रा.आ.बैंक और उद्योग के प्रतिनिधि शामिल हैं। दल ने रा.आ.बैंक को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है और विभिन्न आवास वित्त कंपनियों से परामर्श करके सुझावों पर विचार किया जा रहा है।

## 21. विविध

21.1 बैंक की द्विभाषी वेबसाइट “[wwf.nhb.org.in](http://wwf.nhb.org.in)” को लगातार अद्यतन किया जाता है और उसकी विषय वस्तु को समृद्ध किया जाता है।

21.2 बैंक ने अपने मुम्बई क्षेत्रीय कार्यालय और नई दिल्ली स्थित मुख्य कार्यालय के बीच एक बेहतर लाइन के द्वारा दोनों केन्द्रों के मध्य रियल टाइम आधार पर ऑनलाइन कारोबार/संचार सम्पर्क सुविधा स्थापित की है।

21.3 बैंक ने विभिन्न परिचालन विभागों को सूचना सहायता उपलब्ध कराने के लिए एक केन्द्रीयकृत आंकड़ा केन्द्र शुरू किया है।

## 22. भावी दृष्टिकोण

22.1 बैंकों के फुटकर ऋण निवेश में बढ़ोत्तरी हो रही है। आवास ऋणों का इस निवेश सूची में बड़ा भाग है और इसमें अत्यधिक वृद्धि हो रही है। आवास ऋणों की बड़ी मात्रा में मांग को बनाए रखने में लगातार राजकोषीय सहायता और कम ब्याज दर सहायक रहे हैं। इसके फलस्वरूप, इस उद्योग में मांग आधार अनुसार वृद्धि हुई है। राजकोषीय प्रोत्साहनों और प्रतिस्पर्धात्मक मूल्य होने के कारण इस क्षेत्र में वृद्धि होते रहने की आशा है।

22.2 रा.आ.बैंक ने अपनी उदारीकृत पुनर्वित्त योजना आरम्भ की और वर्ष के दौरान सर्वाधिक 7500 करोड़ रु. का पुनर्वित्त संवितरित किया जो कुल आवास ऋण संवितरणों का लगभग 10% है। पुनर्वित्त की मद में रा.आ.बैंक ने प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के प्रयासों एवं संसाधनों को बाजार के अनुरूप सहायता देकर बढ़ाया ताकि देश में आवास वित्त के अवसर अधिक उपलब्ध हों। बाजार की मांग और प्रवृत्ति को ध्यान में रखते हुए रा.आ. बैंक आवास वित्त संस्थानों को आवश्यकता के आधार पर बाजार के अनुरूप जैसे विभेदक

जोखिम-आधार मूल्यन, आसान परिवर्तनीयता के साथ स्थिर व चल दरें, मूल धन एवं ब्याज का आवधिक एवं बुलेट भुगतान, ग्राहक की एएलएम आवश्यकताओं के अनुरूप भिन्न परिपक्वताओं की उपलब्धता, प्रतिस्पर्धात्मक दरें, सरल प्रक्रिया और आसान चुकौती, सहायता देता है। वाणिज्यिक बैंकों ने भी रा.आ. बैंक की आकर्षक ऋण दरों एवं पुनर्वित्त का लाभ उठाया। वर्ष के दौरान रा.आ. बैंक द्वारा कुल संवितरित पुनर्वित्त में वाणिज्यिक बैंकों को लगभग 72% संवितरित किया गया।

22.3 प्रतिस्पर्धात्मक दरों पर अपने ऋण परिचालनों के लिए, रा.आ. बैंक धन जुटाने के लिए मुख्यतः कैपिटल गेन बांडों पर निर्भर करता है। ग्रामीण क्षेत्रों में आवास वित्त को बढ़ावा देने के सरकार के प्रयासों की सहायता, रा.आ. बैंक स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के तहत ग्रामीण ऋणों पर पुनर्वित्त के लिए दरों में अतिरिक्त 25 आधारिक बिंदु की छूट देता है। वर्ष के दौरान रा.आ. बैंक ने कुल संवितरित पुनर्वित्त का लगभग 72% स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के तहत संवितरित किया। तथापि, ग्रामीण जनता का एक बड़ा भाग अभी भी ऐसा है जिसे अभी वहनीय दरों पर औपचारिक माध्यमों से सहायता पहुंचाना है।

22.4 दसवीं पंच वर्षीय योजना में योजना अवधि (2002-07) के दौरान शहरी विकास पर प्रत्येक वर्ष लगभग 4.5 मिलियन मकानों की अतिरिक्त मांग का अनुमान लगाया गया है। परिवारों की संख्या बढ़ने, ग्रामीण क्षेत्रों से शहरों में पलायन और बढ़ते आय स्तर के कारण शहरों एवं अर्ध शहरी क्षेत्रों में आवास वित्त बाजार को आकर्षक और चुनौतीपूर्ण बनाया है। तथापि, शहरी क्षेत्रों में आवास क्षेत्र को कम सहायता मिली है इसके लिए आधारिक सहायता और संस्थागत मदद की जरूरत है। निजी एवं सार्वजनिक क्षेत्र में स्थानीय निकायों के साथ साझेदारी में वित्तीय एजेंसियों को पर्याप्त अवसर मिलने की संभावना है। यद्यपि आवास क्षेत्र में माइक्रो-वित्तीय संस्थानों की क्षमता अभी सीमित है, रा.आ. बैंक ने स्थानीय अनौपचारिक क्षेत्र के संस्थानों को अपने सदस्यों के लिए आवास हेतु अधिकाधिक वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने को प्रोत्साहन देने के लिए उन्हें सीधे वित्तीय सहायता उपलब्ध कराई। स्थानीय और असंगठित स्तर पर आवास उपलब्ध कराने के लिए इस वर्ग की अपार क्षमता एवं विस्तार है। कुशल और स्थिर साझेदारी वाला ढांचा जनता के इस वर्ग की आवास आवश्यकताओं के वित्त पोषण के क्षेत्र को बढ़ाएगा।

22.5 केन्द्र सरकार के वर्ष 2005-06 के बजट में आयकर अधिनियम की नई धारा 80 सीसीई के द्वारा लगातार राजकोषीय प्रोत्साहनों के माध्यम से आवास क्षेत्र के प्रति सरकार की प्रतिबद्धता को मजबूत बनाया गया है। बजट घोषणा में भी प्रतिभूतिकृत दस्तावेजों को प्रतिभूति संविदा (विनियमावली) अधिनियम, 1956 के तहत पात्र प्रतिभूतियां मानने का प्रस्ताव किया गया है। इससे आवास वित्त उद्योग को पूंजी बाजार से एकीकृत करने में सुविधा होगी क्योंकि तब इन लिखितों का स्टॉक एक्सचेंज में लेनदेन हो सकेगा जिससे गौण बंधक बाजार में निधियों का परिशोधन हो सकेगा। इस उद्योग में आवास हेतु निधियों की उपलब्धता को बढ़ाने की दिशा में महत्वपूर्ण कदम माना जा रहा है और इससे कुशल मूल्यन भी होगा। भावी वैधानिक परिवर्तनों से अधिक वित्त पोषण होगा और ऋण मात्रा में वृद्धि होगी, बंधक प्रतिभूतिकृत बाजार के लिए यह महत्वपूर्ण है। इन उपायों से ऋण दाताओं को अपने लाभ को यथावत बनाए रखने के लिए प्रतिस्पर्धात्मक लागत पर निधियां उपलब्ध करने और आवास वित्त कारोबार के संवर्धन में अधिक अवसर प्राप्त होंगे।

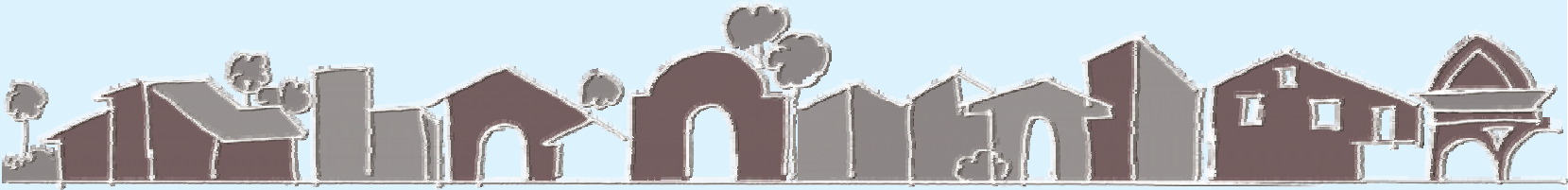
22.6 यद्यपि बैंक, कम आय की जमा राशियों और क्षेत्रीय आधार पर बड़े शाखा नेटवर्क के कारण, आवास वित्त बाजार में नियंत्रक बने रहे, आवास वित्त कंपनियों ने पिछले वर्षों में हुई वृद्धि को बनाए रखा। हालांकि, उन्हें बैंकों से बराबर बढ़ती चुनौती मिलती रही है जो कम ब्याज दर पर ऋण उपलब्ध कराते हैं। बंधक रखने की जमानत और इस वर्ग में कम व्यतिक्रम होने, और मांग में वृद्धि होने के कारण ऋण दाताओं को आकर्षित करता रहा। यद्यपि बाजार में कुल मिलाकर सकारात्मक माहौल बना रहा, मूल्यन में प्रतिस्पर्धा और निधियों की बढ़ती लागत से ऋणदाता एजेंसियों पर दबाव बना रहा। कम ब्याज दर पर ऋण देने की प्रवृत्ति को बाजार में देखते हुए, भा.रि.बैंक ने ऋण नीति की अक्टूबर 2004 में मध्यवर्ती समीक्षा के दौरान वाणिज्यिक बैंकों के आवास ऋणों पर जोखिम-भार

50% से 75% कर दिया, जो अन्य बातों के साथ-साथ बढ़ते जोखिम का सूचक है। जिसके फलस्वरूप ऋणदाताओं को आवास हेतु ऋण देते समय यह सुनिश्चित करने के लिए अधिक सावधानी बरतनी पड़ी कि आस्ति गुणवत्ता में कोई चूक न हो।

22.7 आगामी वर्षों में आवास क्षेत्र में स्थिर वृद्धि एवं विस्तार होने की संभावना है। आस्तियों की गुणवत्ता और प्रवर्तन के मानकों का इसकी वृद्धि और स्थायित्व पर प्रभाव होगा। वित्तीय क्षेत्र में समय-समय पर बढ़ती प्रतिस्पर्धा और नई पहलों के कारण, बहु-पक्षीय आवास क्षेत्र में विशेषज्ञ एजेंसियों का प्रवेश संभव है जिससे प्राथमिक बाजार और गौण बाजार में प्रतिभूतिकरण से संबंधित विशेष प्रयोजन संस्थानों में प्रवर्तन, कोष उपलब्धता, ऋण सुविधा में विस्तार होगा।



लाभ व हानि खाता  
2004 – 05



## मुकुंद एम.चितले एंड कंपनी

सनदी लेखाकार

# लेखापरीक्षकों की रिपोर्ट

हमने यथा 30 जून, 2005 को राष्ट्रीय आवास बैंक के संलग्न तुलन-पत्र (सामान्य एवं विशेष निधि) और उसके साथ संलग्न उसी तारीख को समाप्त वर्ष के लिए कथित बैंक के लाभ एवं हानि लेखा तथा उसी तारीख को समाप्त हुए वर्ष के लिए नकदी प्रवाह के विवरण का लेखापरीक्षण किया है।

ये वित्तीय विवरण बैंक प्रबंधन का उत्तरदायित्व है। हमारा उत्तरदायित्व लेखापरीक्षण के आधार पर इन वित्तीय विवरणों पर अपनी राय व्यक्त करना है।

हमने अपना लेखापरीक्षण भारत में सामान्यतः स्वीकृत लेखापरीक्षण मानकों के अनुसार किया है। मानकों की अपेक्षा थी कि हम इस वर्ष के बारे में एक उपयुक्त आश्वासन प्राप्त करने के लिए एक योजना बनाएं और लेखापरीक्षण निष्पादित करें कि क्या वित्तीय विवरण वास्तविक अर्थव्यवस्था से परे (free) हैं। किसी भी लेखापरीक्षा में, परख के आधार पर, राशि के समर्थन में दस्तावेज एवं वित्तीय विवरणों में प्रकटीकरण शामिल होते हैं। लेखापरीक्षा में प्रयुक्त लेखांकन सिद्धांतों और समग्र वित्तीय विवरण प्रस्तुति के मूल्यांकन के अतिरिक्त, प्रबंधन की ओर से सार्थक अनुमानों को निर्धारित करना भी शामिल होता है। हम विश्वास करते हैं कि हमारा लेखापरीक्षण हमारी सम्मति के लिए एक उपयुक्त आधार प्रदान करता है।

### हम रिपोर्ट करते हैं कि -

- क. सामान्य निधि के लिए तुलन-पत्र और लाभ एवं हानि लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 एवं उसके अधीन निर्मित विनियमावली के अनुसार और विशेष निधि के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि) विनियमावली, 1993 के अनुसार तैयार किए गए हैं।
- ख. हमारी राय में, विधि द्वारा यथा अपेक्षित, उचित लेखा-बहियां वहां तक बैंक की ओर से रखी गई हैं, जहां तक उन लेखा-बहियों की हमारी परीक्षा से प्रतीत होता है।
- ग. इस रिपोर्ट में जिस तुलन-पत्र और लाभ एवं हानि के संबंध में उल्लेख किया गया है, यह लेखा-बहियों के अनुसार है।

### इसके अतिरिक्त हम यह भी रिपोर्ट करते हैं कि -

1. बैंक ने निम्नलिखित विषयों के संबंध में और उनका जो संघात बैंक के लेखा पर हो सकता है, के संबंध में जो व्यवहार किया है, उस पर हम कोई भी राय व्यक्त करने में असमर्थ हैं कि क्योंकि न्यायालय की ओर से अन्तिम निर्णय अभी दिया जाना है और रकम अवधारित की जानी है :-
- क. विशेष न्यायालय की एवं अन्य की ओर से एक डिक्री के अनुसरण में तथा 'अन्य दायित्वों' में शामिल स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र से प्राप्त 237.06 करोड़ रुपए (टिप्पणी सं.14(i))।
- ख. बैंक की ओर से स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र को संदत्त 95.40 करोड़ रुपए के द्योतक यथा अन्य आस्तियां प्रतीत हो रहे 149.37 करोड़ रुपए और विशेष न्यायालय के आदेशों के अनुसरण में अभिरक्षकों को बैंक की ओर से संदत्त 53.97 करोड़ रुपए (टिप्पणी सं.14(ii))।

इसके अतिरिक्त, उपर्युक्त अनुच्छेद -I में हमारी टिप्पणियों के अध्यक्षीन, हमारी राय में और हमारे ज्ञान और हमें दिए गए स्पष्टीकरण के अनुसार और बैंक की लेखा-बहियों में यथा प्रदर्शित, कथित लेखा, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 में अपेक्षित और उसके अधीन निर्मित विनियमावली में जिस ढंग से अपेक्षित तथा सामान्यतः स्वीकृत लेखांकन सिद्धांतों के अनुरूप जानकारी देता है, तदनुसार हम रिपोर्ट करते हैं कि -

- i) जहां हमने जानकारी और स्पष्टीकरण मांगे हैं, ऐसी जानकारी और स्पष्टीकरण हमें दिए गए हैं और हमने उन्हें संतोषजनक पाया है ।
- ii) लेखा पर टिप्पणियों के साथ पठित बैंक का तुलन-पत्र एक पूर्ण एवं उचित तुलन-पत्र है जिसमें सभी आवश्यक विवरण अंतर्विष्ट हैं और इस प्रकार उचित रूप से तैयार किया गया है जिससे कि यथा 30 जून, 2005 को कंपनी के कार्यों का एक स्पष्ट एवं उचित दृश्य प्रदर्शित होता है ।
- iii) लाभ एवं हानि लेखा, उस तारीख को समाप्त वर्ष के लिए बैंक के लाभ का वास्तविक शेष दर्शाता है, और
- iv) नकदी प्रवाह का विवरण वर्ष के नकदी प्रवाह का वास्तविक एवं स्पष्ट दृश्य उपस्थित करता है ।

कृते मुकुंद एम.चितले एंड कं.  
सनदी लेखाकार

स्थान : नई दिल्ली  
तारीख : 26 सितम्बर, 2005

ह0/-  
(मुकुंद एम. चितले)  
भागीदार  
एम नं.14054

## यथा 30 जून, 2005 को

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	दायित्व	अनुसूचियां	चालू वर्ष करोड़ रुपए
450.00	1. पूंजी	I	450.00
1,206.14	2. आरक्षितियां	II	1201.32
0.64	3. लाभ एवं हानि लेखा	III	0.67
8,246.72	4. बंधपत्र एवं डिबेंचर	IV	12,366.95
400.00	5. अधीनस्थ ऋण		400.00
1,922.57	6. उधार	V	3,246.19
438.24	7. चालू दायित्व और प्रावधान	VI	740.36
267.84	8. अन्य दायित्व	VII	335.41
0.00	9. आस्थगित कर-देयता		70.42
175.36	10. बैंकों/आ.वि.कं.में गृह ऋण खाते में जमाराशियां-विलोम प्रविष्टि के अनुसार		136.59
<b>13,107.51</b>	<b>योग</b>		<b>18,947.91</b>

ह०/-  
**ए.पी.सक्सेना**  
सहायक महाप्रबंधक

ह०/-  
**आर.एस.गर्ग**  
महाप्रबंधक

ह०/-  
**सुरेन्द्र कुमार**  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
**आर.वी.वर्मा**  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
**पी.के.गुप्ता**  
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

### निदेशकगण

ह०/-  
**विद्याधर के.पाठक**

ह०/-  
**डॉ.एरोल डीसूज़ा**

ह०/-  
**आर.वी.शास्त्री**

ह०/-  
**जे.ए.व्यास**

ह०/-  
**वी.लीलाधर**

ह०/-  
**के.माधव राव**

ह०/-  
**अमिताभ वर्मा**

ह०/-  
**ए.के.श्रीवास्तव**

नई दिल्ली, 26 सितम्बर, 2005

## तुलन-पत्र

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	आस्तियां	अनुसूचियां	चालू वर्ष करोड़ रुपए
3,113.87	1. नकदी एवं बैंक शेष	VIII	4,963.38
880.69	2. निवेश	IX	247.58
8,284.00	3. ऋण एवं अग्रिम	X	12,662.23
34.63	4. स्थायी आस्तियां	XI	25.88
615.37	5. अन्य आस्तियां	XII	912.25
3.59	6. आस्थगित कर आस्तियां		0.00
175.36	7. बैंकों/आ.वि.कं. के पास गृह ऋण खाते में जमाराशियां - विलोम प्रविष्टि के अनुसार (इसमें से 5,70,77,515 रुपए यथा स्वतः पुनर्वित्त उपयोग में आए।)		136.59
<b>13,107.51</b>	<b>योग</b>		<b>18,947.91</b>

लेखा की अंगभूत टिप्पणियां

XIII

सम दिनांक की हमारी संलग्न रिपोर्ट के अनुसार

कृते मुकुंद एम.चितले एंड कं.

सनदी लेखाकार

स्थान : नई दिल्ली

तारीख : 26 सितम्बर, 2005

ह0/-  
(मुकुंद एम. चितले)

भागीदार

एम नं.14054

## 30 जून, 2005 को समाप्त वर्ष के लिए

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	व्यय		चालू वर्ष करोड़ रुपए
610.81	1. ब्याज		811.22
3.42	2. स्टाफ के वेतन, भत्ते आदि और सेवांत लाभ		3.83
0.13	3. निदेशकों और समिति के सदस्यों की फीस और व्यय		0.08
0.08	4. लेखापरीक्षा फीस		0.06
	i) सांविधिक लेखापरीक्षा शुल्क	0.05	
	ii) कर लेखापरीक्षा शुल्क	0.01	
	iii) प्रमाणन	0.00	
2.31	5. भाड़ा, कर, बिजली और बीमा		1.81
0.40	6. डाक व्यय, तार, टैलैक्स और टेलीफोन		0.40
0.44	7. विधि विषयक व्यय		0.84
0.59	8. लेखन सामग्री, मुद्रण, विज्ञापन, आदि		1.42
2.06	9. अवक्षयण		2.45
7.95	10. हामीदारी कमीशन, दलाली और गारंटी शुल्क		10.85
0.98	11. यात्रा व्यय		0.87
8.37	12. अन्य व्यय		2.25
47.09	13. निवेश पर अवक्षयण		0.29
0.00	14. प्रतिभूतियों के विक्रय पर हानि		78.04
12.50	15. अनुपयोज्य और मानक आस्तियों के लिए प्रावधान		20.40
0.19	16. धन कर		0.14
0.00	17. आस्थगित कर		25.17
37.33	18. आयकर के लिए प्रावधान		33.54
0.00	19. अनुषंगी लाभ कर का प्रावधान		0.05
118.13	20. लाभ का शेष अग्रनीत		44.04
<b>852.78</b>	<b>योग</b>		<b>1,037.75</b>
0.00	21. पूर्वतम वर्षों के लिए आस्थगित कर		48.84
17.80	22. निवेश, अस्थिरता आरक्षित निधि में अंतरण		0.00
0.00	23. आरक्षित निधि में अंतरण		20.05
70.00	24. आयकर अधिनियम, 1961 का 36(1)(viii) के अधीन विशेष आरक्षित निधि में अंतरण		76.24
48.08	25. तुलन-पत्र में अग्रनीत शेष		8.48
<b>135.88</b>	<b>योग</b>		<b>153.61</b>

ह०/-  
ए.पी.सक्सेना  
सहायक महाप्रबंधक

ह०/-  
सुरेन्द्र कुमार  
कार्यपालक निदेशक

निदेशकगण

ह०/-  
विद्याधर के.पाठक

ह०/-  
वी.लीलाधर

ह०/-  
आर.वी.वर्मा  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
डॉ.एरोल डीसूज़ा

ह०/-  
के.माधव राव

ह०/-  
आर.एस.गर्ग  
महाप्रबंधक  
ह०/-  
पी.के.गुप्ता  
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

ह०/-  
आर.वी.शास्त्री

ह०/-  
अमिताभ वर्मा

ह०/-  
जे.ए.व्यास

ह०/-  
ए.के.श्रीवास्तव

## लाभ एवं हानि लेखा

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	आय	चालू वर्ष करोड़ रुपए
743.86	1. ब्याज और बट्टा	945.64
54.57	2. निवेश से आय	12.49
39.19	3. अन्य आय	27.61
15.16	4. प्रावधान अब आवश्यक नहीं, अब पुनरांकित	4.87
0.00	5. प्रावधान एवं आकस्मिक व्यय (निवेश पर आधिक्य प्रावधानित राशि वापस)	47.14
<b>852.78</b>	<b>योग</b>	<b>1,037.75</b>
118.13	6. नीचे लाई गई लाभ की शेष राशि	44.04
17.75	7. निवेश अस्थिरता निधि से अंतरित राशि	0.15
0.00	8. आरक्षित निधि से अंतरण	84.00
0.00	9. आयकर अधिनियम, 1961 का 36(1)(viii) के अधीन विशेष आरक्षित निधि में अंतरण	25.42
<b>135.88</b>		<b>153.61</b>

सम दिनांक की हमारी संलग्न रिपोर्ट के अनुसार  
कृते मुकुंद एम. चितले एंड कं.  
सनदी लेखाकार

स्थान : नई दिल्ली  
तारीख : 26 सितम्बर, 2005

ह0/-  
(मुकुंद एम. चितले)  
भागीदार  
एम नं. 14054

## 30 जून, 2005 को तुलन-पत्र की अनुसूचियां

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		चालू वर्ष करोड़ रुपए
	<b>अनुसूची-I</b>	
	<b>पूंजी</b>	
450.00	1. प्राधिकृत	450.00
450.00	2. निर्गमित और चुकता ( भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा पूर्णतः अभिदत्त)	450.00
<b>450.00</b>		<b>450.00</b>
	<b>अनुसूची-II</b>	
	<b>आरक्षितियां</b>	
804.00	1. आरक्षित निधि	750.04
215.35	2. विशेष निधि (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि)	213.71
158.89	3. आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अनुसार विशेष आरक्षित निधि	209.71
20.00	4. निवेश अस्थिरता आरक्षित निधि	19.85
7.39	5. कराधान आरक्षितियां	7.39
0.51	6. कर्मचारी हिताधिकारी निधि	0.62
<b>1,206.14</b>		<b>1,201.32</b>
	<b>अनुसूची-III</b>	
	<b>लाभ एवं हानि लेखा</b>	
0.68	1. अथशेष	0.64
48.08	संबद्ध लाभ एवं हानि लेखा के अनुसार शेष जोड़ें : गंदी-बस्तियों से लाभ का अंतरण सुधार एवं कम लागत आवास निधि	8.48
2.87	घटाएं : गंदी-बस्तियों के सुधार का लाभ एवं कम लागत आवास निधि का अंतरण	3.00
	2. घटाएं: विनियोजन	1.36
45.00	i. आरक्षित निधि	10.00
0.25	ii. कर्मचारी हिताधिकारी निधि	0.09
<b>0.64</b>	3. निवल लाभ की शेष राशि	<b>0.67</b>

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए			चालू वर्ष करोड़ रुपए
	<b>अनुसूची-IV</b>		
	<b>बंधपत्र व डिबेंचर</b>		
435.50	1. सरकारी गारंटीशुदा बंधपत्र		390.50
	2. प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र बंधपत्र		
1,140.00	i. करमुक्त बंधपत्र	1,140.00	
1,794.66	ii. कर योग्य बंधपत्र	2,971.34	
538.60	iii. विशेष श्रृंखला बंधपत्र	524.70	4,636.04
4,337.96	3. पूंजीगत अभिलाभ बंधपत्र		7,340.41
<b>8,246.72</b>			<b>12,366.95</b>
	<b>अनुसूची-V</b>		
	<b>उधार ली गई राशियां</b>		
	1. भारतीय रिजर्व बैंक से		
50.00	क. राष्ट्रीय आवास ऋण(दीर्घावधि परिचालन)निधि		50.00
39.50	ख. अन्य (ऋण सहायता)		36.87
	2. अन्य स्रोतों से		
1,290.04	i. भारत में		2,661.93
543.03	ii. भारत से बाहर		497.39
<b>1,922.57</b>			<b>3,246.19</b>
	<b>अनुसूची-VI</b>		
	<b>चालू दायित्व और प्रावधान</b>		
194.68	1. देय ब्याज		278.96
46.25	2. अग्रिम रूप से प्राप्त किस्त एवं ब्याज आदि		223.16
9.91	3. सेवान्त लाभार्थ प्रावधान		1.87
123.30	4. आयकर/धनकर के लिए प्रावधान		156.83
64.10	5. अन्य		79.54
<b>438.24</b>			<b>740.36</b>

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		चालू वर्ष करोड़ रुपए
	<b>अनुसूची-VII</b>	
	<b>अन्य दायित्व</b>	
237.20	1. 1991-92 का अपरिनिर्धारित संव्यवहार	237.20
30.64	2. विविध जमा राशि/अन्य	98.21
<b>267.84</b>		<b>335.41</b>
	<b>अनुसूची-VIII</b>	
	<b>नकदी एवं बैंक अतिशेष</b>	
21.90	1. हस्तगत रोकड़ एवं धनादेश	5.11
0.03	2. भारतीय रिज़र्व बैंक में अतिशेष	11.79
	3. अन्य बैंकों में अतिशेष	
	<i>i. भारत में</i>	
14.11	क. चालू खाता	10.75
2,550.94	ख. आवधिक जमाराशियां	4,446.83
526.89	<i>ii भारत से बाहर</i>	488.90
<b>3,113.87</b>		<b>4,963.38</b>
	<b>अनुसूची-IX</b>	
	<b>निवेश</b>	
851.43	1. केन्द्र और राज्य सरकारों की दिनांकित प्रतिभूतियां -लागत या बाजार मूल्य पर, इनमें जो भी कम हो	12.15
10.74	2. आवास वित्त संस्थानों/भवन निर्माण सामग्री की कंपनियों के स्टॉक, शेयर, बंधपत्र, डिबेंचर और प्रतिभूतियां	10.74
18.52	3. अन्य संस्थानों के स्टॉक, शेयर बंधपत्र, डिबेंचर और प्रतिभूतियां	224.70
<b>880.69</b>		<b>247.58</b>

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए			चालू वर्ष करोड़ रुपए
	<b>अनुसूची-X</b>		
	<b>ऋण और अग्रिम</b>		
	i. आवास वित्त संस्थान		
4,736.29	क. आवास वित्त कंपनियों		4,927.79
561.72	ख. सहकारी आवास वित्त समितियां		476.49
	ii. अनुसूचित बैंक		6,719.92
2,142.96	क. वाणिज्यिक बैंक	6,620.29	
2.66	ख. क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	2.57	
113.80	ग. शहरी सहकारी बैंक	97.06	
495.14	iii. राज्य सहकारी कृषि ग्रामीण विकास बैंक/भूमि विकास बैंक		342.98
226.54	iv. आवास बोर्ड/विकास प्राधिकरण	191.16	
4.89	v. अन्य	3.89	195.05
<b>8,284.00</b>			<b>12,662.23</b>

**अनूसूची-XI**  
**स्थायी आस्तियां (01.07.2004 से 30.06.2005 तक की अवधि के लिए)**

क्र. सं.	आस्तियां	लागत					अवक्षयण					यथा 30.6.05 को अवलिखित	यथा 30.6.04 को अवलिखित
		अथशेष	परिवर्धन	विलोपन	समा	योग	अथशेष	वर्ष के दौरान	विक्रय पर प्रोद्भूत अवक्षयण	समायोजन	योग		
1.	पट्टाधृति भूमि	11.08	3.67	14.75	0.00	0.00	1.60	0.09	1.69	0.00	0.00	0.00	9.48
2.	परिसर	33.35	1.43	0.00	0.02	34.80	10.69	1.21	0.00	0.02	11.92	22.88	22.66
3.	कंप्यूटर/माइक्रोप्रोसेसर	3.87	1.57	0.36	(0.26)	4.82	2.59	0.73	0.27	(0.26)	2.79	2.03	1.28
4.	मोटर वाहन	0.96	0.00	0.04	0.00	0.92	0.33	0.19	0.04	0.00	0.48	0.44	0.63
5.	फर्नीचर एवं जुड़नार (फिक्सचर)	1.85	0.11	0.05	@	1.91	1.57	0.12	0.05	0.00	1.64	0.27	0.28
6.	कार्यालय संबंधी उपकरण	1.32	0.06	0.05	0.01	1.34	1.08	0.09	0.06	0.01	1.12	0.22	0.24
7.	आवास सज्जा फर्नीचर	0.24	0.01	@	@	0.25	0.18	0.02	@	0.01	0.21	0.04	0.06
	<b>योग</b>	<b>52.67</b>	<b>6.85</b>	<b>15.25</b>	<b>(0.23)</b>	<b>44.04</b>	<b>18.04</b>	<b>2.45</b>	<b>2.11</b>	<b>(0.22)</b>	<b>18.16</b>	<b>25.88</b>	<b>34.63</b>
	<b>पूर्वतम वर्ष</b>	<b>47.87</b>	<b>5.04</b>	<b>0.24</b>	<b>0.00</b>	<b>52.67</b>	<b>16.04</b>	<b>2.06</b>	<b>0.06</b>	<b>0.00</b>	<b>18.04</b>	<b>34.63</b>	<b>-</b>

@ 0.50 लाख रुपए से कम राशि

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		चालू वर्ष करोड़ रुपए
	<b>अनुसूची-XII</b>	
	<b>अन्य आस्तियां</b>	
263.98	1. ब्याज/बट्टा प्राप्य/प्रोद्भूत	422.64
202.02	2. अग्रिम/प्राप्य/अग्रिम कर/पूर्वसंदत्त व्यय	340.23
149.37	3. 1991-92 का अपरिनिर्धारित लेनदेन	149.37
<b>615.37</b>		<b>912.24</b>

## अनुसूची-XIII

### लेखा की अंगीभूत टिप्पणियां

#### (क) सार्थक लेखांकन नीतियां

##### 1. सामान्य

बैंक अपना लेखा सामान्यतया स्वीकृत लेखांकन सिद्धांतों के अनुसार, प्रोद्भवन के आधार पर तैयार करता है।

तुलन-पत्र और लाभ तथा हानि लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 और उसके अधीन निर्मित राष्ट्रीय आवास बैंक सामान्य विनियमावली, 1988 की अपेक्षाओं के अनुसार तैयार किए गए हैं।

वित्तीय विवरणों की तैयारी में अपेक्षित है कि प्रबंधन अनुमान लगाता है और पूर्वानुमान करता है जो रिपोर्ट की अवधि के दौरान प्रतिवेदित आय एवं व्यय और वित्तीय विवरण की उस तारीख पर आस्तियों में दायित्वों की प्रतिवेदित राशि को प्रभावित करते हैं। प्रबंधन का विश्वास है कि वित्तीय विवरणों की तैयारी में प्रयुक्त अनुमान विवेकसम्मत और उपयुक्त होते हैं। वास्तविक परिणाम इन अनुमानों से भिन्न हो सकते हैं।

##### 2. राजस्व का अभिज्ञान

अनुपयोज्य आस्तियों को छोड़कर, ऋणों एवं अग्रिमों पर ब्याज का लेखा प्रोद्भवन के आधार पर दिया जाता है। अनुपयोज्य आस्तियों के संबंध में, ब्याज का लेखा प्राप्तियों के आधार पर दिया जाता है।

बैंकों एवं संस्थानों में जमाराशियों पर ब्याज की राशि “ब्याज एवं बट्टा” शीर्ष में शामिल की जाती है।

##### 3. निवेश

###### 3.1 वर्गीकरण

निवेश को “व्यापार के लिए रखा”, “विक्रय के लिए उपलब्ध” और “परिपक्वता में रखा” वर्गों में वर्गीकृत किया जाता है। विवरण निम्न प्रकार से है :-

- क. जो निवेश अल्पावधि मूल्य/ब्याज दर संचलन का लाभ लेते हुए व्यापार के आशय से अधिग्रहीत किए जाते हैं, उन्हें “व्यापार के लिए रखा” में वर्गीकृत किया जाता है। ऐसा निवेश इस वर्ग में अधिग्रहण की तारीख से 90 दिनों के लिए रखा जाता है।
- ख. जो निवेश परिपक्वता में रखा जाने के लिए आशयित होता है, उसे “परिपक्वता में रखा” वर्ग में वर्गीकृत किया जाता है।
- ग. जो निवेश उपर्युक्त में से किसी भी वर्ग में नहीं आते हैं, “विक्रय के लिए उपलब्ध” वर्ग में वर्गीकृत किए जाते हैं।

## 3.2 मूल्यांकन

### 3.2.1 निवेश की अधिग्रहण लागत अवधारित करने में -

- क. अभिदान पर प्राप्त दलाली/कमीशन प्रतिभूतियों की लागत से काटा जाता है।
- ख. अधिग्रहण के समय उपगत दलाली एवं अंतरण प्रभारों का पूंजीकरण किया जाता है।
- ग. प्रतिभूतियों के अधिग्रहण की तारीख (अर्थात् ब्याज की खंडित अवधि) तक प्रोद्भूत ब्याज अधिग्रहण की लागत से निकाल दिया जाता है।

3.2.2 “व्यापार के लिए रखा” वर्ग में वर्गीकृत वैयक्तिक पर्चियां (स्क्रिप्स), वहां, जहां बाजार की कोटेशन उपलब्ध नहीं हैं, बही मूल्य से कम अथवा बाजार मूल्य पर मूल्यांकित की जाती हैं। कोई अवक्षयण, यदि है, तो उसका भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विहित निवेश के वर्गीकरण के अनुसार, वर्गक्रम से पूर्ण योग हो जाता है तथा लाभ एवं हानि लेखा में मान्य हो जाता है जबकि लागत वृद्धि पर ध्यान नहीं दिया जाता है। वैयक्तिक पर्ची का बही मूल्य नहीं बदलता है।

3.2.3 “परिपक्वता में रखा” वर्ग के निवेश अधिग्रहण लागत में ले जाए जाते हैं। जहां कहीं, बही मूल्य अंकित मूल्य/शोधन मूल्य से अधिक है, वहां अधिक मूल्य को परिपक्वता की शेष अवधि में समान रूप से परिशोधित किया जाता है।

3.2.4 “विक्रय के लिए उपलब्ध” वर्गाधीन निवेश का मूल्यांकन लागत अथवा बाजार मूल्य में से जो भी कम हो, पर किया जाता है। जहां बाजार की कोटेशन उपलब्ध नहीं हैं, वहां इस उद्देश्य से बाजार मूल्य स्थायी आय मुद्रा बाजार और भारतीय व्युत्पन्नी एसोसिएशन/भारतीय प्राथमिक व्यापारी एसोसिएशन/भारतीय रिजर्व बैंक के दिशा-निर्देशों के अनुसार संगणित वसूली योग्य मूल्य के आधार पर निकाला जाता है। अवक्षयण, यदि कोई है, का पूर्ण योग भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विहित निवेश के वर्गीकरण के अनुसार वर्ग-क्रम से हो जाता है और लाभ एवं हानि लेखा में मान्य हो जाता है और लागत वृद्धि पर ध्यान नहीं दिया जाता है। वैयक्तिक पर्ची का बही मूल्य नहीं बदलता है।

3.2.5 राजकोषीय बिल एवं वाणिज्यिक पेपरों को लागत पर मूल्यांकित किया जाता है।

3.2.6 ऋणपत्रों/बंधपत्रों इत्यादि के संबंध में, जहां आय/मूलधन शोधित नहीं होता है, वहां अवक्षयण के लिए प्रावधान भारतीय रिजर्व बैंक के मानदंडों के अनुसार किया जाता है।

3.2.7 आवास वित्त कंपनियों/भवन निर्माण सामग्री निर्माता उद्योगों के साम्य (इक्विटी) शेयरों में निवेश का मूल्यांकन लागत अथवा बाजार मूल्य अथवा कंपनी के नवीनतम तुलन-पत्र से यथा अभिनिश्चित निवल आस्ति मूल्य पर और जहां कंपनियां सूचीबद्ध नहीं होती हैं, वहां इस मूल्य में से जो भी कम है, पर और उसके अभाव में 1/-रुपया प्रति कंपनी की दर से किया जाता है।

#### 4. ऋण एवं अग्रिम

- क. राज्य के सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों/भूमि विकास बैंकों की शाखाओं/प्राथमिक बैंकों की ओर से ग्रामीण आवास हेतु ऋणों के संबंध में उनके विशेष ग्रामीण आवास ऋण-पत्रों में अभिदान ऋण एवं अग्रिमों में दर्शाया जाता है ।
- ख. ऋणों एवं अग्रिमों की द्योतक आस्तियों को यथा मानक, उप-मानक, संदिग्ध और हानिप्रद आस्तियों की वसूली के अभिलेख के आधार पर वर्गीकृत किया जाता है । यथा निम्न, भारतीय रिजर्व बैंक की ओर से पुनर्वित्त पोषक संस्थानों को जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार आस्तियों के लिए प्रावधान किया जाता है :-

i)	मानक आस्तियां	-	0.25%
ii)	उप-मानक आस्तियां	-	10%
iii)	संदिग्ध आस्तियां	-	उन आस्तियों के अप्रतिभूत अंश का 100%+प्रतिभूत अंश का 20% /30% /50% जो क्रमशः तीन अथवा चार वर्षों से कम अवधि में बकाया बनी रही ।
iv)	हानिप्रद आस्तियां	-	100%

- ग. यथा उपर्युक्त किया गया प्रावधान तुलन-पत्र में चालू दायित्वों एवं प्रावधानों के अधीन समूहबद्ध किया जाता है ।

#### 5. स्थायी आस्तियां

- क. आस्तियों का अवक्षयण घटाकर ऐतिहासिक लागत पर कहा जाता है ।
- ख. 1000/-रुपए से कम लागत की आस्तियां राजस्व पर प्रभारित की जाती हैं ।
- ग. विभिन्न आस्तियों पर अवक्षयण निम्नलिखित आधार पर प्रदान किया जाता है :-

आस्तियां	अवक्षयण की पद्धति	दर (%)
1. परिसर	अवलिखित मूल्य	5
2. पट्टाधृति भूमि	सीधी रेखा पद्धति	पट्टा अवधि में
3. फर्नीचर एवं जुड़नार	सीधी रेखा पद्धति	10
4. अन्य आस्तियां	सीधी रेखा पद्धति	20

- घ. आस्तियों के परिवर्धन पर अवक्षयण अधिग्रहण की तारीख पर ध्यान न देकर पूर्ण अवधि के लिए परिकलित किया जाता है ।

#### 6. कर्मचारी संबंधी प्रसुविधाएं

उपदान (ग्रेच्युटी), पेंशन और अवकाश के नकदीकरण की देयता अवधि के अंत में बीमांकिक मूल्यांकन के आधार पर अवधारित की जाती है । वृद्धिशील देयता का प्रावधान लाभ एवं हानि लेखा में प्रभारित करके की जाती है ।

## 7. आयकर

इस वर्ष के लिए आयकर का प्रावधान विभिन्न न्यायिक निर्णयों और सुसंगत विवादों पर प्राप्त विधिक राय पर विचार करने के बाद किया जाता है।

## 8. आस्थगित कर

कराधान के लिए प्रावधान भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान द्वारा जारी “आय पर करों के लिए लेखांकन” (एस-22) पर मानक लेखांकन के अनुसार आस्थगित कर के लिए समायोजन के साथ अनुमानित कर-देयता के आधार पर किया जाता है।

## 9. विदेशी मुद्रा संबंधी लेनदेन

विदेशी मुद्रा में उधार की राशि के संबंध में विदेशी मुद्रा विनिमय दरों में उतार-चढ़ाव के मद्दे प्राप्ति/हानियां, जोखिम प्रबंधन के प्रबंध का निवल भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान द्वारा जारी विदेशी मुद्रा विनिमय दरों में परिवर्तनों के प्रभाव के लिए लेखांकन पर लेखांकन मानक (एस 11) के अनुपालन में लाभ एवं हानि लेखा में शामिल किया जाता है।

## (ख) टिप्पणियां

### 10. स्थायी आस्तियां

- (i) वर्सोवा (मुम्बई) की सम्पत्ति के संबंध में पंजीकरण की औपचारिकताएं पूरी हो चुकी हैं। भारत पर्यावास केन्द्र, लोधी मार्ग, जंगपुरा विस्तार स्थिति सम्पत्तियों और नई दिल्ली में वसंत कुंज तथा मुम्बई में 16.26 करोड़ रुपए के अवलिखित मूल्य वाले फ्लैटों के संबंध में पंजीकरण की औपचारिकताओं में प्रगति हो रही है।
- (ii) भारत पर्यावास केन्द्र, लोधी मार्ग, नई दिल्ली में अधिग्रहित कार्यालय स्थान के संबंध में वास्तविक लागत भारत पर्यावास केन्द्र द्वारा विभिन्न आबंटितियों के बीच प्रभाजित नहीं की गई है। इस प्रकार से, 14.12 करोड़ रुपए की एक रकम बैंक ने भारत पर्यावास केन्द्र को किए गए भुगतान के आधार पर पूंजीकृत कर ली है।
- (iii) इस वर्ष में बैंक ने स्थायी आस्तियों का वास्तविक सत्यापन किया है और स्थायी आस्तियों का रजिस्टर बनाने की प्रक्रिया पूरी कर ली है। इस रजिस्टर में थोक आस्तियों में शामिल प्रत्येक वैयक्तिक आस्ति के संबंध में मूल लागत तथा संचित अवक्षयण के संबंध में कतिपय थोक आस्तियों में समायोजित करना पड़ा था और इन्हें स्थायी आस्तियों की अनुसूची-II के समायोजन स्तंभ में दर्शाया गया है।
- (iv) बैंक ने भवन के निर्माणार्थ विगत में नवीन ओखला विकास प्राधिकरण (नौएडा) से एक भूखंड पट्टा आधार पर लिया था तथा इसका वार्षिक पट्टा किराया दे रहा था। बैंक ने पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार, नवीन ओखला विकास प्राधिकरण को 3.95 करोड़ रुपए की राशि का एकमुश्त भुगतान कर दिया था और परिणामस्वरूप आगामी पट्टा किराया संदेय नहीं था। यह भूमि इस वर्ष बेच दी गई है और पूर्व संदत्त व्यय में शामिल अग्रिम पट्टा किराए की कुल राशि कथित बिक्री से व्युत्पन्न लाभ में समायोजित कर दी गई है।

- (v) पिछले वर्ष तक, बैंक नौएडा के भूखंड पर भवन नहीं बनाने के मद्दे पट्टा विस्तार प्रभारों के प्रति संदेय कतिपय राशि के लिए प्रावधान किया करता था। तथापि, बैंक को अब नौएडा से एक स्पष्टीकरण मिला है जिसमें कहा गया है कि बैंक को कोई पट्टा विस्तार प्रभार नहीं देना है। परिणामस्वरूप, पिछले वर्ष तक प्रदत्त पट्टा विस्तार प्रभारों की 2.09 करोड़ रुपए की राशि को लाभ एवं हानि लेखा में पुनरांकित कर दिया है।

## 11. बाह्य उधार की राशि

- (i) यूसेड (यूएसएआईडी) के गारंटी कार्यक्रम के अधीन, बैंक ने वर्ष 1990-91 में संयुक्त राष्ट्र के पूंजी बाजार से 25 मिलियन यू.एस.डॉलर का एक ऋण उठाया था। बाह्य उधार में दर्शाया गया ऋण, अक्टूबर, 2001 से प्रारम्भ होने वाली 40(चालीस) समान वार्षिक किस्तों में संदेय है। भारत सरकार ने इस ऋण की गारंटी दी थी और विनिमय हानि, यदि कोई हो, को वहन करने पर भी सहमत थी।
- (ii) जापान के विदेशी आर्थिक सहयोग कोष (ओवरसीज इकनॉमिक को-ऑपरेशन फंड) ने अल्प एवं मध्य आय के परिवारों के लिए आवासीय कार्यक्रम में भारत सरकार को 2.970 बिलियन येन की एक रकम जारी की। भारत सरकार ने एक गौण और इकतीस समान अर्धवार्षिक किस्तों में संदेय ऋण करार के जरिए वर्ष 1991-92 में बैंक को 2.970 बिलियन येन समतुल्य रुपया होने से 41.36 करोड़ रुपए उधार दे दिए। राष्ट्रीय आवास बैंक एवं भारत सरकार के बीच गौण ऋण करार की शर्तों के अनुसार, परवर्ती, ऋण पर विदेशी विनिमय जोखिम वहन करेगी। ऋण का पुनर्भुगतान जनवरी, 2001 से प्रारम्भ हो चुका है। उसे बाह्य उधार में दर्शाया गया है।
- (iii) बैंक ने (564 करोड़ रुपए के समतुल्य) यू.एस.डॉलर 120.40 मिलियन एशियाई विकास बैंक से उधार लिए हैं और उसकी गारंटी भारत सरकार ने दी है। सार्वजनिक क्षेत्र के दो बैंकों और निर्यात एवं आयात बैंक के बीच हुए करारों की शर्तों के अनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक ने (यू.एस.डॉलर 120 मिलियन) निधि इन बैंकों की विदेशी शाखाओं में जमा कर दी। जमाराशि का उपयोग एशियाई विकास बैंक से लिए गए उधार के पुनर्भुगतान के लिए किया जाएगा। बैंक ने प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के बंधपत्रों (बांडों) की विशेष श्रृंखला जारी करके 564 करोड़ रुपए जुटाए हैं और इन बंधपत्रों में उन बैंकों/निर्यात आयात बैंक ने अभिदान किया है जिनमें उपर्युक्त यू.एस.डॉलर जमा किए गए हैं।

## 12. संदिग्ध आस्तियों के लिए प्रावधान - लेखांकन नीति में परिवर्तन

बैंक पिछले वर्ष तक उस अवधि पर निर्भर करते हुए, 20%/30%/50% पर संदिग्ध आस्तियों के प्रतिभूत अंश के संबंध में प्रावधान करने की नीति का पालन कर रहा था, जिनके लिए भारतीय रिजर्व बैंक के दिशा-निर्देशों के अनुसार ऋण एवं अग्रिम संदिग्ध रहे। इस वर्ष में, बैंक यह विनिश्चित करके इस नीति को अधिक संरक्षी बनाने के लिए इसमें परिवर्तन कर दिया है कि यह उन संदिग्ध आस्तियों के प्रतिभूत अंश का 50%/100% प्रदान करेगी जो क्रमशः तीन वर्षों से कम अथवा तीन वर्षों से अधिक के लिए बकाया रहती है। तथापि, इस वर्ष में बैंक के पास ऐसी संदिग्ध आस्ति है और इसलिए नीति में इस परिवर्तन का संघात चालू वर्ष में वित्तीय विवरणों पर नहीं पड़ा है।

## 13. विशेष आरक्षित निधि से अंतरण

बैंक ने निर्धारण वर्ष 2003-04 के लिए आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अनुसार 35,50,00,000/-रुपए की एक रकम विशेष आरक्षित खाते में अंतरित की थी। तथापि, सुसंगत निर्धारण वर्ष के लिए आयकर की विवरणी में केवल आयकर

अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन 10,08,20,653/-रुपए की कटौती का दावा किया है। परिणामस्वरूप, 25,41,79,347/-रुपए की अधिक राशि विशेष आरक्षित खाता से चालू वर्ष के लाभ एवं हानि लेखा में अंतरित की जाती है।

#### 14. 1991-92 के प्रतिभूति संबंधी लेनदेन

- (i) “अन्य देयताएं” शीर्षक के अधीन तुलन-पत्र में आ रही 237.20 करोड़ रुपए की एक रकम में राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से प्रस्तुत एक वाद में स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र से प्राप्त डिक्री की राशि की द्योतक 237.06 करोड़ रुपए की राशि शामिल है। यह राशि स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र एवं राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा उच्चतम न्यायालय में की गई अपील के अन्तिम निपटान पर समायोजित की जाएगी।
- (ii) “अन्य आस्तियां” शीर्षक के अधीन तुलन-पत्र में आ रही 149.37 करोड़ रुपए की एक रकम बैंक की ओर से 1991-92 के दौरान स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र को प्रतिभूतियों के क्रय के लिए संदत्त 95.40 करोड़ रुपए की रकम और विशेष न्यायालय के आदेशों के अनुसरण में अभिरक्षक को बैंक द्वारा संदत्त 53.97 करोड़ रुपए की राशि जताती है। दोनों राशियों का समायोजन स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र एवं राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से उच्चतम न्यायालय में प्रस्तुत अपील के अन्तिम निपटान पर किया जाएगा।
- (iii) 40.25 करोड़ रुपए की एक रकम 1991-92 से यथा अदावाकृत राशि के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक की लेखा बहियों में आ रही थी। स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र के विरुद्ध उपर्युक्त वाद में राष्ट्रीय आवास बैंक के पक्ष में डिक्री पारित करते समय, विशेष न्यायालय ने इस तथ्य को नोट किया और राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्देश दिया कि बैंक 40.22 करोड़ रुपए की एक रकम अभिरक्षक के पास जमा करे, जो विधिवत् रूप से जमा कर दी गई थी। 35.28 करोड़ रुपए की राशि का ब्याज के लिए प्रावधान उपर्युक्त राशि पर 1991-92 से अभिरक्षक के पास जमा करने की तारीख तक और उसके बाद शेष राशि पर किया गया है। इसे ठचालू देयताएं एवं प्रावधान-अन्यंड में दर्शाया जा रहा है और इसका समायोजन ऊपर निर्दिष्ट किए अनुसार, उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन अपील के अन्तिम निपटान के बाद किया जाएगा।
- (iv) राष्ट्रीय आवास बैंक एवं भारतीय स्टेट बैंक तथा राष्ट्रीय आवास बैंक और ग्रिंडलेज बैंक विवादों का परिनिर्धारण हो गया है और एक दूसरे के विरुद्ध पक्षकारों के बीच कोई दावा विद्यमान नहीं है। तथापि, भारतीय स्टेट बैंक एवं ग्रिंडलेज बैंक द्वारा स्व.श्री हर्षद मेहता की परिसम्पत्तियों से, विशेष न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में पारित डिक्री के अनुसार वसूली किया जाने वाला कोई धन उनमें और राष्ट्रीय आवास बैंक में स्वीकृत ढंग से विभाजित किया जाएगा और उसका लेखा वास्तविक प्राप्ति पर दिया जाएगा।

#### 15. खंड प्रतिवेदन (सेगमेंट रिपोर्ट)

राष्ट्रीय आवास बैंक का मुख्य व्यापार आवास वित्त संस्थानों का संवर्धन, विनियमन करना और इसी प्रकार ऐसे संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करना है। बैंक की अन्य सभी गतिविधियां मुख्य व्यापार के आसपास केन्द्रित रहती हैं। अतः भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान की ओर से जारी खंड (सेगमेंट) रिपोर्टिंग (एएस.17) पर लेखांकन मानक के अनुसार कोई पृथक रिपोर्ट किया जाने वाला खंड (सेगमेंट) नहीं है।

## 16. संबंधित पक्षकार संबंधी लेनदेन

भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान की ओर से जारी संबंधित पक्षकार प्रकटीकरण (एएस.18) पर लेखांकन मानक के अनुसार, आवश्यक प्रकटीकरण निम्न प्रकार से किया जाता है :-

क्र.सं.	संबंधित पक्षकार का नाम	संबंध की प्रकृति
1.	भारतीय रिज़र्व बैंक	नियंत्रक कंपनी
2.	बॉब हाउसिंग फाइनेंस कं. लि.	सहयोगी कंपनी
3.	श्री वी.श्रीधर (15.12.2004 तक) श्री पी.के.गुप्ता (16.12.2004 से)	प्रबंधन में प्रमुख व्यक्ति

(संबंधित पक्षकार संबद्ध बैंक द्वारा निर्धारित किए जाते हैं)

उपर्युक्त पक्षकारों के साथ इस वर्ष में बैंक के लेनदेन की प्रकृति एवं प्रमात्रा निम्न प्रकार से थी :-

विवरण	नियंत्रक कंपनी	सहयोगी कंपनी	प्रमुख कार्मिक	प्रबंधन
ब्याज आय	-	9.82	-	-
प्राप्त लाभांश	-	0.39	-	-
संदत्त ब्याज	4.87	-	-	-
पारिश्रमिक	-	-	-	0.06
यथा 30 जून, 2004 को प्राप्यनीय	-	23.28	-	-
यथा 30 जून, 2004 को संदेय	86.87	-	-	-

## 17. आयकर

आयकर विभाग ने निर्धारण वर्षों 2002-03 और 2003-04 के संबंध में बैंक को देय 44.62 करोड़ रुपए का प्रतिदाय समायोजित करने के बाद 45.13 करोड़ रुपए के लिए बैंक को मांग का एक नोटिस भेजा है। बैंक ने मांग के विरुद्ध एक अपील दायर की है और 36.92 करोड़ रुपए का भुगतान कर दिया है।

बैंक ने आयकर प्राधिकारी की ओर से अस्वीकृत कतिपय लेनदेन पर सम्मति प्राप्त की है और उसकी दृष्टि से वसूल की जाने वाली राशि मान ली। इन निर्धारण आदेशों के मद्दे आकस्मिक देयता 63.24 करोड़ रुपए निकलती है।

## 18. आस्थगित कर

इस वर्ष में, बैंक ने आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन बैंक द्वारा निर्मित विशेष आरक्षित निधि के संबंध में आस्थगित कर-देयता निर्मित करने के बारे में भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान के विशेष सलाहकार समिति की राय

प्राप्त की है। तदनुसार, बैंक ने पूर्वतम वर्षों के अतिरिक्त चालू वर्ष के लिए बैंक द्वारा निर्मित विशेष आरक्षित निधि के विषय में आस्थगित कर-देयता के संबंध में प्रावधान निम्न प्रकार से किया है :-

वित्त वर्ष 2001-02 से 2003-04 तक	-	48.84 करोड़ रुपए
वित्त वर्ष 2004-05 के लिए	-	25.17 करोड़ रुपए
योग	-	74.01 करोड़ रुपए

बैंक ने 25.17 करोड़ रुपए इस वर्ष के लाभ एवं हानि लेखा में और 48.84 करोड़ रुपए यथा विनियोग दर्शाए हैं।

प्रमुख मदों में आस्थगित कर आस्तियों एवं देनदारियों का संघटन नीचे दिया जाता है :-

विभिन्न प्रावधानों के प्रति समय के अन्तर के मद्दे - आस्थगित कर-आस्तियां	0.79 करोड़ रुपए
खाता बही के अवक्षयण और आयकर के अवक्षयण तथा आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन निर्मित विशेष आरक्षित निधि के बीच समय के अन्तर के मद्दे आस्थगित कर संबंधी देनदारियां	71.21 करोड़ रुपए
निवल आस्थगित कर-देयता	70.42 करोड़ रुपए

## 19. गृह ऋण खाता योजना

- (i) गृह ऋण खाता योजना में जमाराशियों और उन पर ब्याज सहित और बैंकों/आवास वित्त कंपनियों द्वारा रोक रखे गए धन के मद्दे तदनुसारी आस्ति प्रत्येक वर्ष यथा 31 मार्च को उनकी ओर से दी गई जानकारी के आधार पर ली जाती है क्योंकि कथित तारीख को उनके खाते बंद होते हैं।
- (ii) इस प्रकार से, गृह ऋण खाता योजना के अधीन बैंकों/आवास वित्त कंपनियों द्वारा रखी कुल 136.59 करोड़ रुपए की राशि को यथा 31 मार्च, 2005 के तुलन-पत्र में यथा उभयपक्षी मद के रूप में प्रकट किया गया है।

## 20. प्रतिभूतिकरण

आवास वित्त क्षेत्र के लिए अधिक संसाधन जुटाने के अपने प्रयासों में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने इस वर्ष आवास वित्त कंपनियों और बैंकों के गृह ऋणों का प्रतिभूतिकरण करना जारी रखा है। राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से प्रतिभूतिकरण में प्रवर्तकों से बंधक द्वारा समर्थित गृह ऋणों का क्रय और उनका निवेशकों को विचारार्थ अंतरण संबद्ध है। राष्ट्रीय आवास बैंक ऐसे निवेशकों के लिए यथा न्यासी कृत्य करता है। राष्ट्रीय आवास बैंक अब तक दस प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन पूरे कर चुका है जिनमें 6 आवास वित्त कंपनियों और एक सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक द्वारा प्रवर्तित कुल 663.92 करोड़ रुपए के 35116 वैयक्तिक गृह ऋण शामिल हैं। इस वर्ष में प्रतिभूतिकरण के उद्देश्य से क्रय किए गए गृह ऋणों को 221.93 करोड़ रुपए के लिए विधिवत् रूप से प्रतिभूतिकृत किया गया था और पास थ्रू प्रमाण-पत्र निवेशकों को जारी किए गए हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ने इन पास थ्रू प्रमाण-पत्रों में भी 2.18 करोड़ रुपए निवेश किए हैं। यथा न्यासी, राष्ट्रीय आवास बैंक प्रतिभूतिकृत ऋणों पर नकदी प्रवाह के समाहरण और निवेशकों को उसके संवितरण का प्रबंध करता है। इस वर्ष में न्यासत्व शुल्क के रूप में 0.13 करोड़ रुपए की रकम प्राप्त हुई थी।

## 21. विशेष निधि का सामान्य निधि के साथ समेकन

स्वैच्छिक जमा (उन्मुक्ति एवं छूट) अधिनियम, 1991 इस उद्देश्य से पारित किया गया था कि राष्ट्रीय आवास बैंक में स्वेच्छा से राशि जमा करने वाले व्यक्तियों को प्रत्यक्ष करों से कतिपय उन्मुक्ति और छूट तथा ऐसी राशियों के लिए प्रत्यक्ष करों में छूट प्रदान की जाए। स्वैच्छिक जमा योजना के अधीन एकत्रित राशि एक विशेष, अनन्य रूप से, गरीबों के लिए अल्प लागत के मकान एवं गंदी-बस्ती सुधार के वित्तपोषणार्थ, निधि में रखी जानी आवश्यक है। राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि) विनियमावली, 1993 के अनुसार 30 जून, 2004 को समाप्त वर्ष का लाभ एवं हानि लेखा और उस तारीख का तुलन-पत्र प्रत्येक वर्ष विशेष निधि के संबंध में तैयार किया जाना तथा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 40(1) के अधीन भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा नियुक्त सांविधिक लेखापरीक्षकों द्वारा संपरीक्षित किया जाना आवश्यक है।

तदनुसार, विशेष निधि का लाभ एवं हानि लेखा और तुलन-पत्र राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी बस्ती सुधार एवं कम लागत आवास निधि) विनियमावली, 1993 के प्रावधानों के अनुसार तैयार किए गए हैं और उन्हें इन वित्तीय विवरणियों के अनुलग्नक के रूप में संलग्न किया गया है। विशेष निधि में बकाया शेष को शीर्ष “आरक्षित निधि” के अन्तर्गत जोड़ा गया है। विशेष निधि की विभिन्न आस्तियों एवं देयताओं को सामान्य निधि से संबंधित राशियों के साथ संबंधित शीर्षों के अन्तर्गत समेकित किया गया है।

## 22. पुनः समूहबद्ध करना

यथा आवश्यक पूर्वतम वर्ष के आंकड़े पुनः समूहबद्ध किए गए हैं, जिससे कि उन्हें चालू वर्ष के आंकड़ों के साथ तुलनीय बनाया जा सके।

**23. 30 जून, 2005 को समाप्त वर्ष के लिए नकदी प्रवाह का विवरण**

(करोड़ रुपए में)

<b>क.</b>	<b>परिचालन संबंधी गतिविधियों से नकदी प्रवाह</b>	
	निवल लाभ	44.04
	<b>निम्नलिखित के लिए समायोजन</b>	
	कर के लिए प्रावधान (अनुषंगी लाभ कर सहित)	33.59
	धन कर के लिए प्रावधान	0.14
	आस्थगित कर संबंधी देनदारियां	25.17
	स्थायी आस्तियों पर अवक्षयण	2.45
	मानक आस्तियों और आकस्मिक व्यय के लिए प्रावधान	20.40
	विदेशी ऋणों एवं जमाराशियों के पुनर्मूल्यांकन पर लाभ	(3.06)
	स्थायी आस्तियों के विक्रय पर लाभ/हानि	(7.99)
	प्रावधान एवं आकस्मिकताएं	(47.13)
	पुनरांकित ऋण परिशोधन प्रत्यावर्तन एवं प्रावधान	(4.87)
		<b>62.75</b>
	<b>निम्नलिखित के लिए समायोजन</b>	
	निवेश में (वृद्धि)/हास	680.24
	बैंकों में जमाराशियों में (वृद्धि)/हास	(1,857.89)
	ऋण एवं अग्रिमों में (वृद्धि)/हास	(4,378.24)
	अन्य आस्तियों में (वृद्धि)/हास	(296.88)
	चालू देनदारियों एवं प्रावधानों में (वृद्धि)/हास	247.89
	अन्य देनदारियों में (वृद्धि)/हास	67.54
	<b>परिचालन संबंधी गतिविधियों से निवल नकदी प्रवाह</b>	<b>(5,474.59)</b>
<b>ख.</b>	<b>निवेश संबंधी गतिविधियों से नकदी प्रवाह</b>	
	स्थायी आस्तियों में (वृद्धि)/हास	19.19
	<b>निवेश संबंधी गतिविधियों से प्राप्त निवल नकदी</b>	<b>19.19</b>
<b>ग.</b>	<b>वित्तपोषण संबंधी गतिविधियों से नकदी प्रवाह</b>	
	शेयर पूंजी जारी करने से प्रतिफल	-
	गौण ऋण जारी करने से प्रतिफल	-
	कर्मचारी कल्याण निधि से प्रतिफल	0.02
	बंधपत्रों/ऋण-पत्रों के निर्गम से प्रतिफल	4,120.22
	उधार की राशियों में (वृद्धि)/हास	1,326.67
	<b>वित्तपोषण संबंधी गतिविधियों से प्राप्त निवल नकदी</b>	<b>5,446.92</b>
	नकदी और नकदी समतुल्यों में निवल वृद्धि	(8.48)
	यथा 01 जुलाई, 2004 को नकदी एवं नकदी समतुल्य	36.04
	<b>यथा 30 जून, 2005 को नकदी एवं नकदी समतुल्य</b>	<b>27.56</b>

## 24. भारतीय रिजर्व बैंक के दिशा निर्देशों के अनुसार अतिरिक्त जानकारी

<b>क. पूंजी</b>			
क.	आरक्षित पूंजी पर्याप्तता अनुपात		22.48%
	स्थायी आरक्षित पूंजी पर्याप्तता अनुपात		18.86%
	अनुपूरक आरक्षित पूंजी पर्याप्तता अनुपात		3.62%
ख.	जुटाए गए गौण ऋण एवं यथा टियर-।। बकाया पूंजी की राशि		400.00
ग.	जोखिम भारित आस्तियां		
	- तुलन पत्र की मदों पर		8518.19
	- तुलन पत्र में न आने वाली मदों पर		94.77
घ.	तुलन पत्र की तारीख पर शेयर धारण पद्धति		(शेयर धारण का %)
	- भारतीय रिजर्व बैंक		100%
<b>ख. आस्ति गुणवत्ता एवं ऋण संकेन्द्रण</b>			
ड.	निवल ऋणों एवं अग्रिमों के लिए निवल अनुपयोज्य आस्तियों का प्रतिशत		0.00%
च.	आस्ति वर्गीकरण की विहित श्रेणियों में निवल अनुपयोज्य आस्तियों का प्रतिशत एवं राशि		
		राशि	प्रतिशत
	उप-मानक	0.00	0.00%
	संदिग्ध	0.00	0.00%
	हानिप्रद	0.00	0.00
	<b>योग</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
छ.	निम्नलिखित के प्रति वर्ष के दौरान किए गए प्रावधान की राशि :		
	- मानक आस्तियां		13.58
	- अनुपयोज्य आस्तियां		9.53
	- निवेश		0.28

- आयकर एवं अनुषंगी लाभ		33.59
- आकस्मिक व्यय		0.00

**नोट :** इस वर्ष में निवल अनुपयोज्य आस्तियों के प्रति किया गया प्रावधान आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(vii) के अनुसार है।

ज.	निवल अनुपयोज्य आस्तियों में उतार चढ़ाव		यथा 30.6.04	यथा 30.6.05
झ.	कुल निवल अनुपयोज्य आस्तियां निम्नलिखित के संबंध में पूंजीगत निधियों के लिए यथा प्रतिशत क्रेडिट एक्सपोजर एवं कुल आस्तियों के लिए यथा प्रतिशत	कुल बकाया ऋण	पूंजीगत निधियों का प्रतिशत	कुल आस्तियों का प्रतिशत
	- सबसे बड़ा एकल उधारकर्ता	1100.00	56.83%	5.81%
	- सबसे बड़ा उधारकर्ता ग्रुप	1406.72	72.67%	7.42%
	- 10 सबसे बड़े एकल उधारकर्ता	8665.12	447.64%	45.73%
	- 10 सबसे बड़े उधारकर्ता ग्रुप	4398.16	227.21%	23.21%
	@ रा.आ.बैंक के पास केवल 5 उधारकर्ता ग्रुप हैं			
ट.	कुल ऋण आस्तियों के यथा प्रतिशत पांच बड़े क्षेत्रों/ उद्योगों के लिए क्रेडिट एक्सपोजर	कुल बकाया ऋण		कुल बकाया ऋण का प्रतिशत
	- आवास वित्त कंपनियां	4927.79		38.92%
	- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	6622.86		52.30%
	- सहकारी आवास वित्त समितियां	476.49		3.76%
	- राज्य के कृषि ग्रामीण विकास बैंक / भूमि विकास बैंक	342.98		2.71%
	- शहरी सहकारी बैंक	97.06		0.77%

**ग. चलनिधि - आस्तियों एवं देयताओं की परिपक्वता पद्धति**

(करोड़ रुपए में)

मद	1 वर्ष से कम या उसके समतुल्य	1 वर्ष से अधिक 3 वर्ष तक	3 वर्ष से अधिक किंतु 5 वर्ष तक	5 वर्ष से अधिक किंतु 7 वर्ष तक	7 वर्ष से अधिक	योग
रुपया आस्तियां	7640.89	10081.80	1876.49	1260.53	1337.69	22197.40
विदेशी मुद्रा आस्तियां	509.24	37.49	34.55	31.32	91.42	704.02
<b>कुल आस्तियां</b>	<b>8150.13</b>	<b>10119.29</b>	<b>1911.04</b>	<b>1291.85</b>	<b>1429.11</b>	<b>22901.42</b>
रुपया देयताएं	6959.13	7914.44	1722.53	1008.66	2975.26	20580.02
विदेशी मुद्रा आस्तियां	38.18	76.30	75.70	75.32	397.45	662.95
<b>कुल देयताएं</b>	<b>6997.31</b>	<b>7990.74</b>	<b>1798.23</b>	<b>1083.98</b>	<b>3372.71</b>	<b>21242.97</b>

**घ. परिचालन संबंधी परिणाम**

क. औसत कार्यशील निधि के यथा प्रतिशत के रूप में ब्याज आय	5.88%
ख. औसत कार्यशील निधि के यथा प्रतिशत के रूप में गैर-ब्याज आय*	0.25%
ग. औसत कार्यशील निधि के यथा प्रतिशत के रूप में परिचालन लाभ	0.53%
घ. औसत आस्तियों पर प्राप्ति	-0.03%
ङ प्रति कर्मचारी (कर प्रावधान के बाद) निवल हानि(करोड़ रुपए में)	-0.06%
(*) गैर-ब्याज आय में निम्नलिखित शामिल नहीं प्रावधान का पुनरांकन एवं आकस्मिक व्यय, जो और अधिक आवश्यक नहीं	

नोट : चालू वर्ष के दौरान किए गए पूर्वतम वर्ष के संबंध में 48.84 करोड़ रुपए का आस्थगित कर प्रावधान के कारण प्रति कर्मचारी निवल हानि एवं औसत आस्तियों पर प्राप्ति ।

**ङ प्रावधानों में उतार-चढ़ाव**

**I अनुपयोज्य अस्तियों के लिए प्रावधान (इसमें अग्रिम और अंतर-कंपनी जमा की प्रकृति में ऋण, बंधपत्र एवं ऋण-पत्र शामिल हैं)(मानक आस्तियों संबंधी प्रावधान को छोड़कर)**

क. वर्ष के प्रारम्भ में आदि शेष 31.45

जोड़े : वर्ष के दौरान किए गए प्रावधान 9.53

घटाएं : अतिरिक्त प्रावधान का बट्टे खाते डालना, पुनरांकित करना, 1.15

ख. वर्ष के अंत में इतिशेष 39.83

**II. निवेश पर अवक्षयण के लिए प्रावधान**

ग. वर्ष के प्रारम्भ में आदि शेष 47.68

जोड़े: i) वर्ष के दौरान किए गए प्रावधान 0.28

ii) वर्ष के दौरान अस्थिर निवेश-आरक्षित लेखा से विनियोग, यदि कोई है 0.15

घटाएं: i) वर्ष के दौरान पुनरांकित राशि	47.13
ii) अस्थिर निवेश आरक्षित लेखा में अंतरण, यदि कोई है	0.00
घ. वर्ष के अंत में इतिशेष	0.98

### च. लेखा की पुनर्संरचना तैयार करना

क. ऋण आस्तियों की कुल राशि	शून्य
ख. उप-मानक आस्तियां	शून्य

### छ. वायदा दर करार एवं ब्याज दर विनिमय

क. विनिमय करार का अनुमानिक मूलधन	शून्य
ख. विनिमय की प्रकृति एवं शर्तें	शून्य
ग. हानियों का परिमाणन	शून्य
घ. अपेक्षित संपार्श्विक	शून्य
ड. ऋण जोखिम का संकेंद्रण	शून्य
च. विनिमय व्यवस्था का उचित मूल्य	शून्य

### ज. व्युत्पन्न ब्याज दर

क्र.सं.	विवरण	राशि
1	वर्ष के दौरान (लिखतों के क्रम से) ली गई विनिमय का अनुमानिक मूलधन व्यापार कृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य
2	यथा 30 जून, 2005 को (लिखतों के क्रम से) बकाया विनिमय का अनुमानिक मूलधन व्यापार कृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य
3	(लिखतों के क्रम से) बकाया किंतु “अत्याधिक कारगर” विनिमय का अनुमानिक मूलधन व्यापार कृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य
4	(लिखतों के क्रम से) बकाया किंतु “अत्याधिक कारगर” विनिमय का अनुमानिक मूलधन व्यापार कृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य

### झ. गैर-सरकारी ऋण प्रतिभूतियों में निवेश

क. किए गए निवेश के संबंध में निर्गमकर्ताओं के वर्ग (करोड़ रुपए में)

क्र.सं.	निर्गमकर्ता	राशि	निम्नलिखित की राशि			
			निजी नियोजक के माध्यम से किया गया निवेश	निवेश ग्रेड से नीचे धारित प्रति मूल्य	धारित ऋण पात्रता अनिर्धारित प्रतिभूतियां	“असूचीबद्ध” प्रतिभूतियां
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	वित्तीय संस्थान	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	बैंक	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00
4	निजी कंपनियां	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00
5	सहायक / संयुक्त उद्योग	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	अन्य	1.62	1.62	0.00	0.00	1.62
7	अवक्षयण के प्रति रखे गए प्रावधान	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>योग</b>	<b>36.52</b>	<b>31.62</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1.62</b>

ख. अनुपयोज्य निवेश	(करोड़ रुपए में)
विवरण	राशि
आदि शेष	0.53
वर्ष के दौरान परिवर्धन	शून्य
वर्ष के दौरान कम करना	शून्य
इति शेष	0.53
रखे गए कुल प्रावधान	0.53

### ट.रेपो के अधीन प्रतिभूतियों का क्रय-विक्रय

(करोड़ रुपए में)

विवरण	न्यूनतम बकाया	अधिकतम बकाया	दैनिक औसत बकाया	यथा 30 जून 05 को
रेपो के अधीन बेची गई प्रतिभूतियां	0.00	730.58	10.73	0.00
प्रत्यावर्तित रेपो के अधीन खरीदी गई प्रतिभूतियां	0.00	0.00	0.00	0.00

अनुसूची 1 से 13 तक लेखा का अभिन्न अंग होती हैं।  
पहचान के लिए अनुसूची I से XIII पर हस्ताक्षर

ह०/-  
**ए.पी.सक्सेना**  
सहायक महाप्रबंधक

ह०/-  
**आर.एस.गर्ग**  
महाप्रबंधक

ह०/-  
**सुरेन्द्र कुमार**  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
**आर.वी.वर्मा**  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
**पी.के.गुप्ता**  
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

### निदेशकगण

ह०/-  
**विद्याधर के.पाठक**  
ह०/-  
**वी.लीलाधर**

ह०/-  
**डॉ.एरोल डीसूज़ा**  
ह०/-  
**के.माधव राव**

ह०/-  
**आर.वी.शास्त्री**  
ह०/-  
**अमिताभ वर्मा**

ह०/-  
**जे.ए.व्यास**  
ह०/-  
**ए.के.श्रीवास्तव**

सम दिनांक की हमारी संलग्न रिपोर्ट के अनुसार  
कृते मुकुंद एम.चितले एंड कं.

सनदी लेखाकार

ह०/-

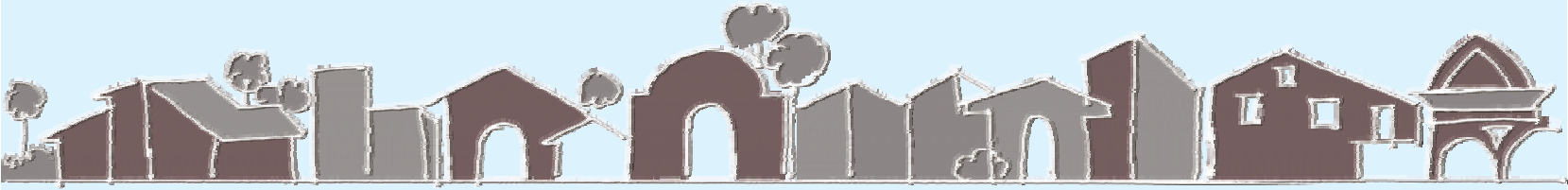
(मुकुंद एम. चितले)

भागीदार

एम नं.14054

स्थान : नई दिल्ली  
तारीख : 26 सितम्बर, 2005

गंदी-बस्ती सुधार एवं  
कम लागत आवास निधि  
2004 – 05



**(गंदी-बस्ती सुधार एवं  
30 जून, 2005 का**

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	दायित्व	चालू वर्ष करोड़ रुपए
61.82	1. विशेष निधि (गंदी-बस्ती सुधार और कम लागत आवास निधि) लेखा	61.82
17.09	2. आरक्षित निधियां (i) आयकर अधि.1961 की धारा 36(1)(viii) के तहत विशेष आरक्षित निधि	22.72
3.00	(ii) निवेश अस्थिरता आरक्षित निधि	3.00
150.66	3. लाभ एवं हानि लेखा पिछले तुलन-पत्र से शेष	153.53
0.00	घटाएं: लाभ एवं हानि लेखा में अंतरित लाभ	3.00
2.87	जोड़ें: संलग्न लाभ एवं हानि लेखा से अंतरित लाभ	1.36
25.08	4. अन्य वर्तमान दायित्व और प्रावधान	30.23
0.00	5. आस्थगित कर-देयता	7.65
260.52	<b>योग</b>	<b>277.31</b>

**लाभ एवं हानि लेखा**

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	व्यय	चालू वर्ष करोड़ रुपए
0.01	1. ब्याज	0.00
@	2. हमीदारी कमीशन एवं गारंटी शुल्क	@
@	3. अन्य व्यय	@
0.79	4. निवेश पर अवक्षयण	0.00
1.60	5. अनुपयोज्य आस्तियों/मानक आस्तियों के प्रावधान	0.00
0.00	6. आस्थगित कर	3.36
7.53	7. आयकर का प्रावधान	5.41
10.39	8. लाभ का शेष सी/डी	8.28
20.32	<b>योग</b>	<b>17.05</b>
0.00	9. पूर्वतम वर्षों के लिए आस्थगित कर	4.29
0.80	10. निवेश अस्थिरता निधि में अंतरित राशि	0.00
7.51	11. आयकर अधिनियम की धारा 36(1)(viii) के अनुसार विशेष आरक्षित निधि में अंतरण	11.00
2.87	12. तुलन-पत्र में अग्रणीत शेष	1.36
11.18	<b>योग</b>	<b>16.65</b>

@ 0.50 लाख रुपए से कम राशि

## कम लागत आवास निधि) तुलन-पत्र

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	आस्तियां	चालू वर्ष करोड़ रुपए
141.20	<b>1. नकदी एवं बैंक शेष</b> अन्य बैंकों में जमाराशि का शेष	128.63
1.19	<b>2. निवेश</b> i) म्युचुअल फंड की यूनिटें	36.28
10.25	ii) पी.एस.यू./वित्तीय संस्थानों के बंधपत्र	0.00
<b>84.10</b>	<b>3. ऋण और अग्रिम</b>	<b>86.79</b>
<b>23.78</b>	<b>4. अन्य आस्तियां (प्राप्य ब्याज, अग्रिम कर आदि)</b>	<b>25.61</b>
<b>260.52</b>	<b>योग</b>	<b>277.31</b>

### 30 जून, 2005 को समाप्त वर्ष के लिए

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए	आय	चालू वर्ष करोड़ रुपए
10.55	1. ब्याज और बट्टा	16.19
4.29	2. निवेशों से आय	0.05
5.48	3. अन्य आय	0.02
0.00	4. प्रावधान एवं आकस्मिक व्यय (पिछले निवेश पर अतिरिक्त प्रावधान)	0.79
<b>20.32</b>		<b>17.05</b>
10.39	5. नीचे लाया गया लाभ शेष	8.28
0.00	6. लाभ एवं हानि लेखा से अंतरण	3.00
0.79	7. निवेश अस्थिरता निधि से अंतरित राशि	0.00
0.00	8. आयकर अधिनियम की धारा 36(1)(viii) के अनुसार विशेष निधि से अंतरण	5.37
<b>11.18</b>		<b>16.65</b>

@ 0.50 लाख रुपए से कम राशि

## लेखा की अंगीभूत टिप्पणियां :

1. विशेष निधि का तुलन-पत्र और लाभ एव हानि लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार और कम लागत आवास निधि) विनियम 1993 के प्रावधानों के अनुसार तैयार किया गया है ।
2. राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार और कम लागत आवास निधि) राष्ट्रीय आवास बैंक स्वैच्छिक निक्षेप योजना (वीडीएस) के अनुसार किसी भी व्यक्ति द्वारा स्वैच्छिक रूप से जमा की गई राशियों के 40 प्रतिशत का द्योतक है ।

सम दिनांक की हमारी संलग्न रिपोर्ट के अनुसार  
कृते मुकुंद एम.चितले  
सनदी लेखाकार

(मुकुंद एम.चितले)  
भागीदार  
एम नं.14054

ह०/-  
ए.पी.सक्सेना  
सहायक महाप्रबंधक

ह०/-  
आर.एस.गर्ग  
महाप्रबंधक

ह०/-  
सुरेन्द्र कुमार  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
आर.वी.वर्मा  
कार्यपालक निदेशक

ह०/-  
पी.के.गुप्ता  
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

## निदेशकगण

ह०/-  
विद्याधर के.पाठक

ह०/-  
डॉ.एरोल डीसूज़ा

ह०/-  
आर.वी.शास्त्री

ह०/-  
जे.ए.व्यास

ह०/-  
वी.लीलाधर

ह०/-  
के.माधव राव

ह०/-  
अमिताभ वर्मा

ह०/-  
ए.के.श्रीवास्तव

नई दिल्ली, 26 सितम्बर, 2005