



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# جمعيّة المحرق التعاونيّة الإستهلاكيّة Muharraq Consumer Co-Operative Society

## التقرير الإداري

عن السنة ٢٠٢١م المقدم لإجتماع الجمعية العمومية

بتاريخ ١٦/٠٤/٢٠٢٢م أو بتاريخ ٢٦/٠٤/٢٠٢٢م



تشكل مجلس الإدارة من السادة التالية اسمائهم:

رئيس مجلس الإدارة	محمود محمد عبدالله سيادي
نائب رئيس مجلس الإدارة	أحمد محمد احمد البنا
أمين السر العام	أحمد عبدالرحمن بوخماس
الأمين المالي	صلاح السيد محمد العلوي
عضو مجلس الإدارة	أحمد الشيخ عبدالله الفضالة
عضو مجلس الإدارة	يوسف جاسم سيار
عضوة مجلس الإدارة	الدكتورة/ هنادي عيسى الجودر
عضو مجلس الإدارة	الدكتور/ طارق أحمد الشيباني
عضو مجلس الإدارة	خالد جاسم بومطيع

**بالتعاون مع المدقق القانوني :**

نبيل الساعي- محاسبون قانونيون (NEXIA INTERNATIONAL)

**والبنوك المعتمدة :**

بنك البركة الاسلامي  
بنك البحرين الاسلامي  
بيت التمويل الكويتي  
المصرف الخليجي



## المقدمة:

يتضمن هذا التقرير أهم الإنجازات التي تم تحقيقها خلال فترة مدة هذه الدورة التي بدأت في ٢٣/٠٨/٢٠٢١ وانتهت في ١٦/٠٤/٢٠٢٢م حيث يلاحظ أن المجلس عمل على متابعة انجاز مشروع البسيتين الذي وصل إلى مراحلته النهائية وبدأ العمل على تسويقه بجانب التواصل مع شركة بابكو للتزويد بخصوص القرار النهائي لإقفال المحطة استعداداً لهدمها وإعادة بنائها هذا بجانب الأنشطة الأخرى المتعلقة بالاستثمار وغيرها.

وينقسم هذا التقرير إلى عدة أبواب أهمها:

أولاً :	مشروع مجمع البسيتين التجاري
ثانياً :	الإستثمار
ثالثاً :	نتائج محطة البترول وتاريخ قفل المحطة
رابعاً :	أنشطة عامة
خامساً :	أرباح الجمعية في عام ٢٠٢١
سادساً :	تحليل لنتائج أعمال الجمعية في عام ٢٠٢١
سابعاً :	التوصيات و الاقتراحات



## أولاً : مشروع البسيتين التجاري:

مع انعقاد هذا الاجتماع يكون مجلس الإدارة قد استلم المجمع التجاري والمكون من ٢٨ محلاً تجارياً وقد تم التعاقد مع احدى الشركات العاملة في مجال الوساطة لتسويق تلك المحلات حيث تم الاتفاق معهم على أن يتم اختيار الجهات المعروفة وبحيث تكون الأنشطة متعددة (بنوك / شركات اتصالات / مواد غذائية / مكسرات وحلويات / عطورات واكسسوارات / حلاقة نسائية ورجالية).

ومن المؤمل أن يتم البدء في التأجير خلال الثلاثة شهور القادمة ومن المتوقع أن يكون الإيراد في حدود سبعون ألف دينار سنوياً.

## ثانياً : الاستثمار:

١- نظراً لأوضاع السوق بشكل عام وبسبب الجائحة بشكل خاص فقد تعذر ايجاد المستثمر المناسب لأرضي الجمعية في توبلي و عراد فقد جرت عدة محاولات لتأجير أرض توبلي إلا اننا لم نوفق في ذلك والأمر ينطبق أيضاً على بيع الأرض حيث تم التشاور مع أهل الاختصاص الذين نصحوا بأن الوقت غير مناسب لعرض الأرض للبيع.

٢- أما بخصوص أرض عراد ومساحتها ٢١٧٠ متر مربع فقد تم التفاوض مع بعض المؤسسات البحرينية والسعودية لإستثمار الأرض إلا أن ظروف الجائحة دائماً كانت هي العقبة وبناءً عليه تم التعاقد مع احدى الشركات المتخصصة لإعداد دراسة جدوى لإستغلال أرض عراد في مشروع تجاري حيث خصنا إلى نتيجة مفادها كالتالي:

أن تقوم الجمعية بتشبيد مشروع تجاري بعدة خيارات:

أ- الخيار الأول: يتكون من مبنى طابق واحد مصمم مثل مجمع District One Mall أو مجمع العالي. وهذا الخيار أقل مساحة تأجيرية وتصميم بسيط ، وهو سيدخل عائد ربح سنوي **RIO** أقل من الخيارين الآخرين.

ب- الخيار الثاني: فكرة التصميم مماثلة لمجمع **Juffair Square** ، وهو الأكبر مساحة تأجيرية بالنسبة للخيار الأول والثالث، وهو الأكثر تكلفة في قيمة الإنشاء (حوالي ٢ مليون دينار بحريني).

ت- الخيار الثالث: وهو يعتبر دمج لفكرتي الخيارين الأول والثاني، وهو مماثل لفكرة **Curve Mall** بتصميم جذاب ومساحة تأجيرية جيدة. ويعتبر الأعلى في عائد الربح السنوي وبتكلفة بناء متوسطة.





RIO (بدون قيمة الأرض)	التكلفة بالدينار	مجموع الإيجارات الشهرية المتوقعة (دينار / سنة)	معدل التأجير (دينار/متر)	مساحة البناء (بالمتر المربع)	المساحة التأجيرية (متر مربع)	وصف الخيارات
٩,٩٪	٥٢٩١٦٢	٥٢٥٦٠	٥,٠٠٠	٢٠٣٥	٨٧٦	مبنى طابق واحد
٨,٣٪	١٩٥٠٣٢٦	١٦٢٠٠٠	٥,٠٠٠	٥٥٨٩	٢٧٠٠	سرداب+أرضي+طابق أول
١٠٪	١١٤٧٧١٢	١١٥٢٠٠	٥,٠٠٠	٤٠٧٠	١٩٢٠	مدمج بين الخيارين الأول والثاني

ولازال الأمر قيد الدراسة.

٣- أما بخصوص أسواق ومخازن الجمعية السابقة بالبسييتين حيث استلمنا خطاب من السيد وو / وو للإستشارات (المخبز الكوري) يفيد برغبته بإنهاء الاتفاقية في مدة أقصاها ٢٠٢٢/٠٣/٣١ وقد تم التفاوض معه لإمكانية التعاون معه في تخفيض الإيجار إلا أنه تبين لاحقاً أن الأمر راجع إلى أنه تعاقد مع جهة أخرى بمنطقة الحد الصناعية علماً بأن مجلس الإدارة قام بتخفيض الإيجار لمدة محددة بنسبة ٣٠٪ بسبب جائحة الكورونا وقد تم الاتصال بعدة جهات داخل البحرين وخارجه لمحاولة استقطاب شركات أخرى في نفس مجال المخبز أو المطاعم الكبرى أو السوبرماركت ولازال الأمر تحت المتابعة من قبل مجلس الإدارة.

علماً بأن إيرادات المحلات المذكورة بلغت في عام ٢٠٢١ مبلغ ٤٧,٧٣٠ دينار مقارنة بمبلغ ٤٩,٠٢٠ دينار عام ٢٠٢٠.

٤- ودائع الجمعية:

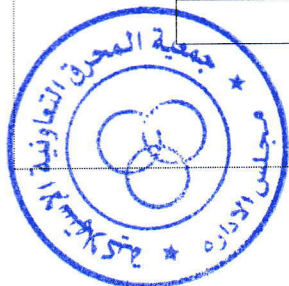
أن مجموع الأموال المودعة في البنوك بلغت ١,٠٠٥,٠٦٣ دينار بلغ منها ما هو على شكل ودیعة ٩٣٦,٠٠٠ دينار.

وقد بلغت الأرباح المحققة من تلك الودائع لعام ٢٠٢١ بمبلغ ٢٨,٣٧٨ دينار مقارنة بعام ٢٠٢٠ بمبلغ ٢٥,٠٥٣ دينار.

**ثالثاً : نتائج محطة البترول وتاريخ قفل المحطة:**

سجلت أعمال الجمعية في محطة البترول النتائج التالية:

الملاحظات	٢٠٢٠	٢٠٢١	السنة
	٣,٠١٥,٢٧٥ دينار	٣,٣٨٧,٤٧١ دينار	المبيعات
	٢,٨٧٥,٧٥٦ دينار	٣,٣٠٠,٦٧٩ دينار	تكلفة المبيعات
	١٣٩,٥١٩ دينار	٨٦,٧٩٢ دينار	اجمالي الإيراد
	٥٨,٥٦٣ دينار	٥٩,٠١١ دينار	المصروفات التشغيلية
	٨٠,٩٥٦ دينار	٢٧,٧٨١ دينار	صافي الإيراد



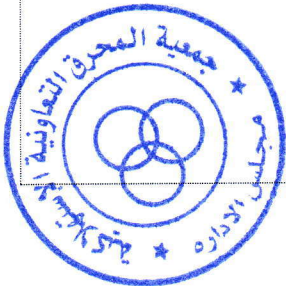
وقد كان مجلس الإدارة قد استلم اشعار بعزم شركة بابكو للتزويد على وقف العمل بالمحطة في مده أقصاها ٢٠٢١/٠٧/٣١ من أجل هدمها وإعادة بنائها لأن العمر الافتراضي للخزانات الأرضية قد انتهى.

وقد كان ذلك ضمن اجتماع افتراضي عقد مع مسئولى الشركة نوقش خلاله الآلية التي ستطبق لقفل المحطة والبدائل التي ستقدم للجمعية حيث عرضت الشركة على الجمعية إدارة محطة الساية الجديدة بالبسييتين وبعد مراجعة مجلس الإدارة لمبيعات ونتائج اعمال المحطة المذكورة تبين أن المحطة لازالت في طور البداية لأن المبيعات محدودة جداً وبناءً عليه ناقش المجلس مع الشركة البديل الآخر وهو أن يتم توظيف عمال الجمعية لدى احدى المحطات التابعة للشركة وهو ما حصل، حيث أن كل عمال الجمعية يعملون حالياً في احدى محطات الشركة وجزء منهم اخذ رصيد اجازاته المتجمعة. علماً بأن الفترة الزمنية لإعادة بناء المحطة من ١٠ شهور إلى سنة حسب اللقاء الذي عقد مع الشركة والذي تم على اساسه تحديد تاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١ لغلق المحطة (تأجل لاحقاً لظروف طارئة إلى ٢٠٢٢/١/٣).

#### رابعاً : أنشطة عامة:

نفذ مجلس الإدارة من خلال اللجان المنبثقة منه ومن خلال الإدارة التنفيذية الكثير من الأنشطة كان من أهمها:

- ١- في إطار الدور الاجتماعي للجمعية قام مجلس الإدارة من خلال لجنة دعم الأسر المتعفة بتوزيع مساعدات على الأسر المتعفة وعددها ٤٠ أسرة حيث بلغت قيمة تلك المساعدات ٤٠٠٠ دينار بحريني (أربعة آلاف دينار) وقد تم ذلك بالتعاون مع الجمعيات الخيرية والأندية والمآتم بمنطقة المحرق.
- ٢- نظراً لإستمرار جائحة الكورونا قام مجلس الإدارة بالتنسيق مع بعض الشركات المتخصصة بعملية التعقيم المتكررة لمبنى إدارة الجمعية بالبسييتين وكذلك محطة البترول حماية لموظفي ومنتسبي وزبائن الجمعية.
- ٣- استمراراً لعملية التواصل مع اعضاء الجمعية وكذلك الجمهور تابع مجلس الإدارة عملية نشر الأخبار في الصحافة المحلية ومن





خلال موقع الجمعية بجانب التواصل مع الأعضاء عن طريق  
الواتس اب وذلك من أجل إبراز دور الجمعية ونشاطها.

٤- قامت لجنة العلاقات العامة المنبثقة من مجلس الإدارة بإصدار  
التقويم السنوي للعام ٢٠٢٢ حيث تم توزيعه على الوزارات  
الحكومية والبنوك والشركات وكذلك الأندية والجمعيات التعاونية  
والخيرية بجانب أعضاء الجمعية وقد تم تغطية كلفة هذا التقويم  
من خلال التعاون مع بنك البركة الإسلامي.

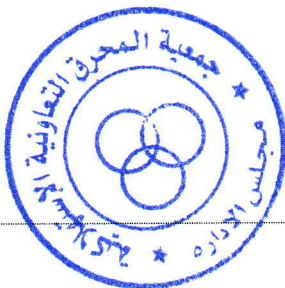
٥- استمرراً لدور الجمعية في مجال العمل الاجتماعي وبالتعاون  
مع جمعية البحرين لرعاية الوالدين ساهمت الجمعية في تقديم  
دعم مادي في مشروع شراء كراسي متحركة للمعاقين.

٦- قام مجلس الإدارة بتكريم عدد من المتقاعدين وذلك في إطار  
اليوم العالمي للمتقاعدين وذلك من خلال تقديم هدية مادية .

٧- تم تكريم عدد من موظفي وعمال الجمعية وذلك خلال حفل  
عشاء اقيم للعاملين تم من خلاله توزيع المكافآت المقررة حسب  
قانون التعاون المادة رقم (٢٤) وذلك تقديراً لهم على جهودهم  
في إنجاح خطط مجلس الإدارة لتقديم أفضل الخدمات للجمهور.

٨- واصل مجلس الإدارة عملية التأمين على مرطادي محطة  
البتروول وكذلك موظفي وعمال المحطة بجانب المبنى الرئيسي  
بالبسيتين.

٩- يقوم مجلس الإدارة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية  
بالعمل على تطوير مبنى الإدارة لتركيب مصعد تسهياً لرواد  
الجمعية من الأعضاء وغيرهم من زبائن الجمعية حيث تم قطع  
شوطاً في الحصول على الرخص المطلوبة.



١٠- تقديم مساعدة مالية بقيمة ٥٠٠ دينار (خمسمائة دينار) لأرملة الموظف السابق للجمعية المرحوم منصور عثمان حسين.

١١- مساعدة الأسر المتضررة من الأمطار بالإتفاق مع جمعية المحرق الخيرية بدعم ٥ عائلات من العوائل المتعففة تمهيداً لتقديم المساعدة المالية المتفق عليها لهذه العائلات بمبلغ مائة دينار لكل عائلة.

١٢- دعم بعض الأسر المتعففة بتوفير جهاز الحاسوب محمول لأبنائهم من الطلبة للدراسة عن بعد بسبب الجائحة.

١٣- توفير دورات دراسية للعاملين بالجمعية من أجل المساهمة في تطوير الأداء.

١٤- التنسيق مع شركة بابكو لكل ما من شأنه رفع مستوى من محطة البترول.

١٥- التواصل والتنسيق مع الجمعيات التعاونية الأخرى سواء مايتعلق بمحطة الوقود وغيرها من الأمور ذات المصلحة المشتركة.

١٦- العمل على تطوير الأنظمة الادارية.

١٧- العمل على زيادة كفاءة الجهاز الاداري من خلال زيادة أعداد الموظفين وإختيار ذوي الخبرة في هذا المجال.

#### خامساً : أرباح الجمعية لعام ٢٠٢١ :

بلغ صافي أرباح الجمعية للعام ٢٠٢١م والذي سيأتي في التقرير المالي ٨٩,٣٣٤ دينار (تسعة وثمانون ألف و ثلاثمائة وأربعة وثلاثون دينار) وسيتم توزيعها حسب نص قانون التعاون رقم (٢٤) لعام ٢٠٠٠ المادة رقم (٤٧) وذلك على النحو التالي:

الاحتياطي القانوني ٢٠٪ من صافي الأرباح بمبلغ ١٧,٨٦٧ دينار.

أرباح على رأس المال بنسبة مساهمة كل عضو ٢٠٪ من صافي الأرباح بمبلغ ١٧,٨٦٧ دينار.

مكافأة مجلس الإدارة ١٠٪ من صافي الأرباح بمبلغ ٨,٩٣٣ دينار.





مخصص تحسين شئون المنطقة ١٠٪ من صافي الأرباح بمبلغ ٨,٩٣٣ دينار.

مكافأة العاملين بالجمعية ٥٪ من صافي الأرباح بمبلغ ٤,٤٦٧ دينار.

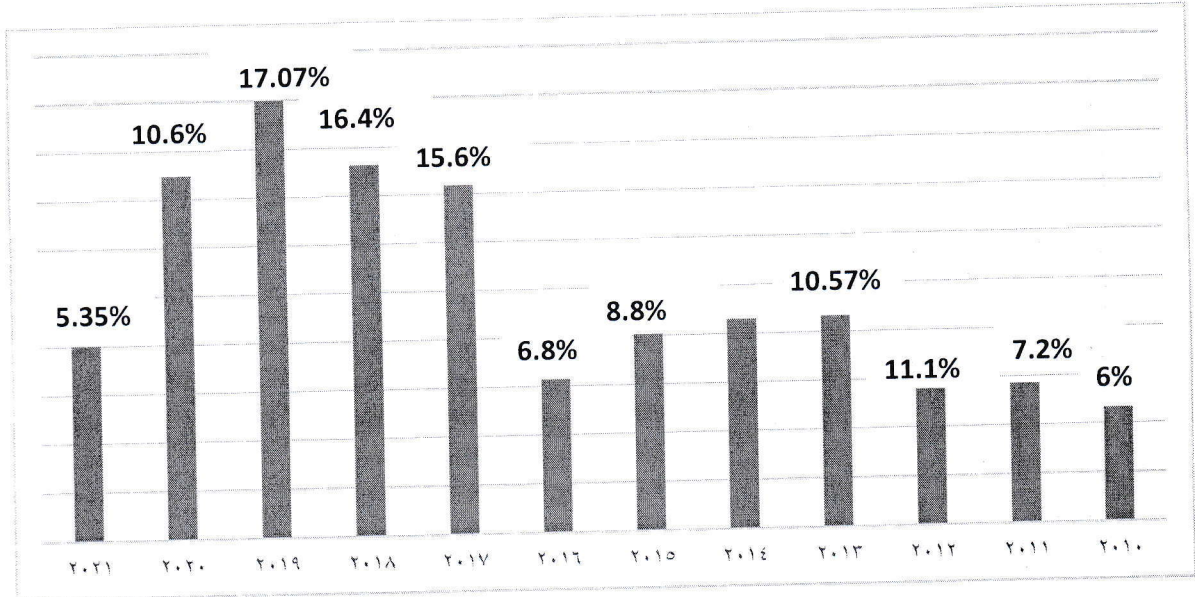
مخصص الاصلاحات والصيانة ٥٪ من صافي الأرباح بمبلغ ٤,٤٦٧ دينار.

مخصص شئون التعليم والتدريب ٥٪ من صافي الأرباح بمبلغ ٤,٤٦٧ دينار.

عائد المعاملات قابل للتوزيع على المساهمين ٢٥٪ من صافي الأرباح بمبلغ ٢٢,٣٣٣ دينار.

إن مجلس الإدارة يقترح بأن نسبة الأرباح التي ستوزع على المساهمين بنسبة ٥٪ ويؤجل ٠,٣٥٪ للسنوات القادمة.

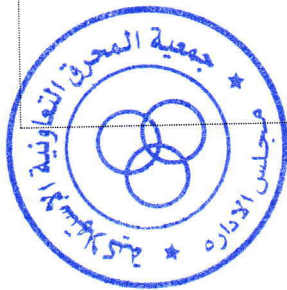
وبذلك يكون مجموع الأرباح التي حققتها الجمعية من ٢٠١٠ إلى ٢٠٢١ حسب الجدول أدناه:



#### سادساً : تحليل نتائج الجمعية لعام ٢٠٢١ :

من خلال مراجعة نتائج أعمال الجمعية يمكن تسجيل أهم النقاط المتعلقة بصافي الإيرادات وهي على النحو التالي:

العام	عام ٢٠٢١	عام ٢٠٢٠
إيرادات الإيجارات	٤٧,٧٣٠ دينار	٤٩,٠٢٠ دينار
صافي إيراد المحطة	٢٧,٧٨١ دينار	٨٠,٩٥٦ دينار
أرباح الودائع البنكية	٢٨,٣٧٨ دينار	٢٥,٠٥٣ دينار



الإيرادات الأخرى	١٠٦ دينار	٢٣,٥٧٥ دينار
مجموع الإيرادات	١٠٣,٩٩٥ دينار	١٧٤,٦٠٤ دينار

اما مصروفات إدارة الجمعية قد كانت على النحو التالي:

العام	عام ٢٠٢١	عام ٢٠٢٠
	١٤٦٦١ دينار	١٢٣٣٥ دينار

مما تقدم نلاحظ التالي:

انخفاض صافي ارباح الجمعية من محطة البترول بالرغم من زيادة المبيعات (عام ٢٠٢١ كانت المبيعات ٣,٠١٥,٢٧٥ دينار) اما في عام ٢٠٢١ فقد زادت مبيعات المحطة إلى ٣,٤١٥,٦٦١ دينار.

إلا أن الاتفاقية الموقعة مع بابكو تعطي فضلية للشركة في زيادة نسبة الربحية للشركة على حساب الجمعية.

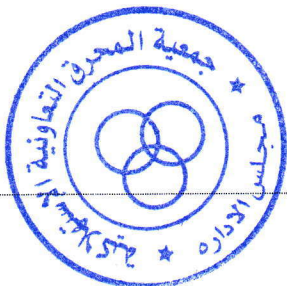
**انخفاض صافي الدخل للجمعية في سنة ٢٠٢١ مقارنة بسنة ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٦,٩٣٥ دينار، وبنسبة انخفاض بلغت ٤٦٪، ويعود سبب هذا الانخفاض الى الأسباب الرئيسية التالية:**

أ- انخفاض صافي دخل محطة البترول بمبلغ ٥٣,١٧٥ دينار وبنسبة ٦٦٪، ويعود سبب الانخفاض الرئيسي الى قيام بابكو في السنة الماضية بدفع تسويات سابقة مستحقة للجمعية بجانب التعديل الذي طرأ على احتساب الشركة بمبيعات بطاقة سديم حيث كانت ٨٦,٨٦٤ دينار، في حين لم يتم دفع أي مبلغ في سنة ٢٠٢١ م.

ب- انخفاض إيرادات الإيجارات بمبلغ ١,٢٩٠ دينار، وبنسبة ٣٪، بسبب منح تخفيض بقيمة ٣٠٪ لمدة ثلاث شهور للفترة من أغسطس ٢٠٢١م ولغاية أكتوبر ٢٠٢١م للمخبز الكوري بسبب أزمة كورونا.

ت- انخفاض الإيرادات الأخرى بقيمة ٢٣,٤٦٩ دينار، وبنسبة ٩٩٪، ويعود السبب الرئيسي لهذا الانخفاض هو بند التعويض عن التبخر، حيث أنه تم استلام مبلغ يخص تعويض التبخر لسنوات سابقة بمقدار ٢٠,٣٧٧ دينار خلال سنة ٢٠٢٠ م.

ث- ارتفعت أرباح الودائع في سنة ٢٠٢١ م عما كانت عنه في ٢٠٢٠ م بمبلغ ٣,٣٢٥ دينار، بسبب حصولنا على نسبة أرباح أعلى نسبياً من السنة السابقة خصوصاً من المصرف الخليجي التجاري.



ج- فيما يتعلق بالمصرفوفات التشغيلية لمحطة البترول، لا يوجد تغيير كبير عن أرقام السنة السابقة، حيث انخفضت المصرفوفات بمبلغ ٥٤٩ دينار فقط عن مصرفوفات سنة ٢٠٢٠، ويعود سبب هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى المصرفوفات التي نتجت عن إعادة احتساب مكافأة نهاية الخدمة خلال السنة السابقة.

ح- ارتفعت المصرفوفات الإدارية للجمعية بمبلغ ٣,٣٢٣ دينار ويعود سبب الارتفاع الى ارتفاع رواتب موظفي الجمعية بقيمة ٢,٥٨٤ دينار.

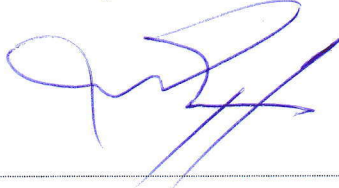
### سابعاً : التوصيات:

- ١- سرعة البدء في اخذ توصيات دراسة الجدوى المتعلقة بأرض عراد.
- ٢- تقسيم أرض توبلي وبيعها إذا تعذر ايجاد المستثمر (تبلغ مساحة الأرض ٢٧٠٠ متر مربع).
- ٣- شراء مبنى تجاري لإستثمار أموال الجمعية.
- ٤- العمل على إعداد دراسات الجدوى المطلوبة لإقامة مشروع لدعم بند تطوير شئون المنطقة ومن ضمنها على سبيل المثال: إقامة مشغل خياطة لأهالي المنطقة.

وقبل الختام يسعدنا أن نتقدم بجزيل الشكر لكل العاملين بالجمعية وللأخوة أعضاء الجمعية العمومية الذين وقفوا وساندوا مجلس الإدارة في دعم العمل بالجمعية سواء بالاقتراح أو المتابعة الهاتفية للوقوف على آخر تطورات العمل بالجمعية وكذلك للأخوة والأخوات مسئولوي ومنتسبي وزارة العمل والشئون الاجتماعية ولكل من ساند الجمعية ولكم جميعاً.

والله ولي التوفيق،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمود محمد عبدالله سيادي



أمين السر العام  
أحمد عبدالرحمن بوخماس

