

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
هاتف ٧٧٩١ ١١١١ +٩٧٣
فاكس ١٧٥٨ ١٨٨٨ +٩٧٣
البريد الإلكتروني info@seef.com.bh
ص ب ٢٠٠٨٤
المنامة، مملكة البحرين



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد رئيس مجلس الوزراء
مملكة البحرين



حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين

الإدارة وبيانات الإتصال

رقم السجل التجاري

٤٤٣٤٤ الصادر بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٩٩

مكتب الشركة

ص.ب ٢٠٠٨٤
المنامة، مملكة البحرين

رئيس مجلس الإدارة

السيد عيسى محمد نجيب
الدكتور مصطفى علي السيد
السيد أحمد يوسف

نائب رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

أعضاء مجلس الإدارة

السيد عيسى محمد نجيب - رئيس مجلس الإدارة
الدكتور مصطفى علي السيد - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد سطاتم سليمان القصيبي - عضو مجلس الإدارة
السيد فؤاد علي تقي - عضو مجلس الإدارة
السيد يوسف أحمد الحمادي - عضو مجلس الإدارة
السيد عبدالجليل محمد جناحي - عضو مجلس الإدارة
السيد هشام جعفر الرئيس - عضو مجلس الإدارة
السيدة إيمان مصطفى المرباطي - عضو مجلس الإدارة
السيد محمد إبراهيم البيستكي - عضو مجلس الإدارة
السيد حامد يوسف مشعل - عضو مجلس الإدارة

البنوك

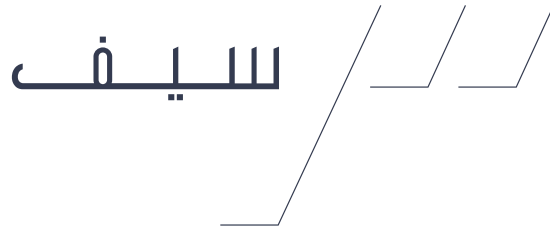
بنك البحرين والكويت ش.م.ب.
البنك الأهلي المتحد (البحرين) ش.م.ب.
بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
بنك البحرين الإسلامي ش.م.ب.
بنك البحرين الوطني ش.م.ب.
مصرف السلام ش.م.ب.
بنك الإثمار ش.م.ب. (مقفلة)

مسجلوا الأسهم

شركة البحرين للمقاصة ش.م.ب. (مقفلة)
ص.ب ٣٢٠٣
مملكة البحرين

مدققوا الحسابات

إرنست و يونغ
ص.ب ١٤٠
مملكة البحرين



المحتويات

٨

تقرير رئيس مجلس الإدارة

٦

أعضاء مجلس الإدارة

٦

حوكمة الشركة

١٢

تقرير الرئيس التنفيذي

٤٦

تقرير مدققي
الحسابات المستقلين

٤٢

المسئولية الاجتماعية
للشركة

٥١

القائمة الموحدة
للدخل الشامل

٥٠

القائمة الموحدة
للمركز المالي

٥٣

القائمة الموحدة
للتغيرات في حقوق الملكية

٥٢

القائمة الموحدة
للتدفقات النقدية

٥٤

إيضاحات حول القوائم
المالية الموحدة

أعضاء مجلس الإدارة



يحرص أعضاء مجلس الإدارة سواء الذين تم تعيينهم من قبل المساهمين أو تم انتخابهم في الإجتماع السنوي للجمعية العمومية، على تكريس خبراتهم وتجاربهم لخدمة الشركة وإدارة عملياتها التشغيلية.



من اليمين إلى اليسار

١. السيد سظام سليمان القصيبي عضو مجلس الإدارة
٢. السيد محمد إبراهيم البستكي عضو مجلس الإدارة
٣. السيد فؤاد علي تقي عضو مجلس الإدارة
٤. السيد عبدالجليل محمد جناحي عضو مجلس الإدارة
٥. السيد عيسى محمد نجيبى رئيس مجلس الإدارة
٦. السيدة إيمان مصطفى المرابطي عضو مجلس الإدارة
٧. الدكتور مصطفى علي السيد نائب رئيس مجلس الإدارة
٨. السيد حامد يوسف مشعل عضو مجلس الإدارة
٩. السيد هشام جعفر الريس عضو مجلس الإدارة
١٠. السيد يوسف أحمد الحمادي عضو مجلس الإدارة

تقرير رئيس مجلس الإدارة

رغم تحديات ٢٠٢٠ الكثيرة، حافظت الشركة خلال العام الماضي على زخم الأنشطة التشغيلية في مجتمعاتها التجارية لتنشيط قطاع التجزئة.

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

سجلت الشركة أرباحاً صافية عائدة على مساهمي الشركة بقيمة ٤,٥٢ مليون دينار بحريني.

والترفيه، ومانزال التجزئة والضيافة والترفيه من القطاعات الأكثر تضرراً مع تعطل الحركة السياحية وتوقف قدوم السواح من خارج المملكة نتيجة إغلاق منافذ السفر والحظر المفروض في عدة دول حول العالم.

المؤشرات الأساسية

سجلت الشركة أرباحاً صافية عائدة على مساهمي الشركة بقيمة ٤,٥٢ مليون دينار بحريني، انخفاض نسبته ٥٨,٥٩٪ مقارنة بعام ٢٠١٩. وانخفضت إيرادات الشركة في عام ٢٠٢٠ بنسبة ٣٢,٣٨٪ لتصل إلى ١٢,٣٥ مليون دينار بحريني مقارنة مع ١٨,٢٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٩. وعليه فقد قرّر مجلس الإدارة رفع توصية إلى الجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بنسبة ٥٪ أي ما يعادل ٢,٣ مليون دينار بحريني.

السادة المساهمين الكرام،

بداية، بالأصالة عن نفسي وعن جميع أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف، أرفع لمقامكم الكريم خالص شكرنا وعميق امتناننا على ثقتكم الدائمة بنا، وأتشرف أن أقدم لكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى جانب أداء الشركة في السنة الماضية ورؤيتنا المستقبلية.

لقد كان عام ٢٠٢٠ استثنائياً بأحداثه المتسارعة نتيجة انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) وما خلفه من تبعات سلبية وأضرار غير مسبوقة على اقتصاديات المنطقة والعالم مع تحوّلها إلى جائحة عالمية. شركة عقارات السيف بدورها لم تكن بمنأى عن هذه الظروف غير المواتية بسبب تأثر جميع القطاعات الحيوية، بما فيها التطوير العقاري والتجزئة والضيافة

صافي الربح
٤,٥٢
مليون دينار بحريني

تقرير رئيس مجلس الإدارة يتبع

وفي هذا المقام، لا بد أن أعرب عن عميق تقديري وامتناني لتوجيهات القيادة الرشيدة على رأسها حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى حفظه الله ورعاه، وجهود الحكومة الموقرة والحملة الوطنية لمكافحة فيروس كورونا وقريق البحرين بقيادة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء الموقر لاتخاذ الإجراءات الكفيلة بالحفاظ على صحة وسلامة كافة أفراد المجتمع والوقاية من (كوفيد-١٩)، وتقديم أوجه لا حصر لها من الدعم الاقتصادي والمالي للمواطنين ومؤسسات القطاع الخاص لفترات طويلة والتي جعلت البحرين في طليعة الدول عالمياً في تعاملها الاحترافي والحاسم مع هذه الجائحة، الأمر الذي استحققت معه المملكة الإشادة من مختلف دول العالم والمنظمات الصحية والاقتصادية المرموقة.

نحمد الله على نعمة البحرين بقيادة وحكومة وشعباً، فبفضل حنكة القيادة والرؤية الثاقبة في تعاملها المرن مع مجريات الأمور المرتبطة بجائحة (كوفيد-١٩)، استطاع الاقتصاد الوطني أن يلفظ أنفاسه بمجموعة من الحزم الاقتصادية والحوافز المالية التي جاءت في وقتها المناسب للحد من تداعيات هذا الوباء على كافة أركان الناتج المحلي.

أهم النتائج المالية (مليون دينار بحريني)	٢٠٢٠	٢٠١٩
الإيرادات	١٢,٣٥	١٨,٢٦
الربح التشغيلي	١,٤٠	١٥,١٣
صافي الربح عائدة على مساهمي الشركة	٤,٥٢	١,٩٣
مجموع الأصول	١٧٣,٢٨	١٧٤,٣٢
مجموع حقوق الملكية العائدة لحملة الأسهم	١٥٢,١٧	١٥٤,٥٤

واعتمد مجلس الإدارة طوال العام ٢٠٢٠ مجموعة من التدابير والقرارات الهادفة الى تعزيز الثقة مع شركائنا في النجاح والتطوير، أبرزها إطلاق صندوق بقيمة تفوق ١,٥ مليون دينار بحريني لدعم مستأجري المجمعات التجارية، وذلك إدراكاً من الشركة بأهمية أن يواصل قطاع التجزئة دوره الحيوي في الدفع قدماً بالعجلة الاقتصادية لمملكة البحرين في ظل الأوضاع الحالية. كما تعكس هذه المبادرة التزام شركة عقارات السيف الراسخ تجاه جميع شركائها من المستأجرين الذين يشكلون نواة أعمالها واستدامة فرص النمو مستقبلاً.

كما تفخر الشركة بأن تكون من أوائل الشركات الوطنية التي بادرت بالمساهمة في حملة "فيينا خير" التي أطلقها سمو الشيخ ناصر بن حمد آل خليفة ممثل جلالة الملك للأعمال الإنسانية وشؤون الشباب مستشار الأمن الوطني رئيس مجلس أمناء المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية للمساهمة في دعم الجهود الوطنية لمكافحة فيروس كورونا.

تركزت الأولويات الاستراتيجية لشركة عقارات السيف خلال العام الفائت على إنهاء ٢٠٢٠ بأقل الخسائر وأخف الأضرار على النتائج المالية والعمليات التشغيلية، مع الاستفادة قدر الامكان من الفرص التي قد تنتج عن هذه الأزمة، الى جانب اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لضمان صحة وسلامة العملاء من مستأجرين وزوار.

رغم تحديات ٢٠٢٠ الكثيرة، حافظت الشركة خلال العام الماضي على زخم الأنشطة التشغيلية في مجتمعاتها التجارية لتنشيط قطاع التجزئة، واستكمال الأعمال الإنشائية في مشروع الليوان الجديد في المحافظة الشمالية وفق الخطة الموضوعية دون أي تأخير يذكر، مع إقامة أكبر مركز ترفيهي على مستوى المملكة في الهمة، إضافة الى دراسة الفرص الممكنة لإنعاش قطاعي الضيافة والترفيه.

أمل بتعافي حقيقي للقطاعات التجارية

ندخل ٢٠٢١ ويحدونا الأمل بعام جديد سيشهد بإذن الله حقبة ملؤها التفاؤل بتعافي حقيقي، حيث تتمحور استراتيجية الشركة خلال هذا العام حول التحول من إدارة وتشغيل المجمعات التجارية إلى إقامة مشاريع متعددة الاستخدامات تلبي احتياجات السوق ومتطلبات العصر السكنية والتجارية والترفيهية، بما سيسهم في مضاعفة عوائد المساهمين الكرام وتعزيز عناصر الثقة والمصداقية والاستدامة في عمليات الشركة وانشطتها. كما ستسعى الشركة خلال ٢٠٢١ إلى تنويع محفظتها الاستثمارية عبر دراسة وطرح مشاريع مبتكرة ستعزز من المسيرة الاقتصادية لمملكة البحرين في ظل التطورات المستجدة، لتواصل الشركة بذلك دورها الوطني في الإسهام بتنمية الاقتصاد المحلي والدفع بعجلة نموه، مع تجديد التزام الشركة التام باتباع كافة التعليمات والقرارات الجديدة التي تتخذها الحكومة الموقرة والأجهزة الحكومية المعنية في سبيل الحفاظ على صحة وسلامة المواطنين والمقيمين.

أفق جديد

سيكون ٢٠٢١ عام الافتتاح الرسمي لمشروع الليوان في منطقة الهملة، المشروع متعدد الاستخدامات الأكثر حداثة على مستوى المملكة، والذي سيشكل أيقونة عقارية فخمة تمزج بين الطراز العصري مع التراث البحريني الفريد وإضافة مساحات خضراء خلّابة، مما سيضع المشروع في صدارة الوجهات المميزة لكافة فئات المجتمع والعوائل البحرينية والمقيمين والسواح.

بفضل قيادة مملكة البحرين العالمية في إطلاق الحملة الوطنية للتطعيم المضاد لفيروس كورونا والسيطرة على انتشار الجائحة، كلنا تفاؤل بأن تعود الحياة الاقتصادية والتجارية إلى طبيعتها في المستقبل المنظور، وأن يكون ٢٠٢١ عام بداية تحويل تحديات ٢٠٢٠ إلى فرص مع الحفاظ على المكتسبات المتحققة وفتح الأسواق أكثر أمام استثمارات التطوير العقاري.

وفي الختام، بالنيابة عن زملائي في مجلس الإدارة الموقر وجميع العاملين والمساهمين بالشركة، اود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى مقام حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى حفظه الله ورعاه، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء الموقر حفظه الله ورعاه، وإلى حكومة مملكة البحرين وجميع الوزارات والمؤسسات والمسؤولين الذين يقدمون كافة أوجه المساندة لشركة عقارات السيف على مر الأعوام لتكون في صدارة المؤسسات الوطنية في خدمة الاقتصاد والمجتمع المحلي بكافة مكوناته.

كما لا يسعني إلا أن اتقدّم بجزيل الشكر والتقدير لجميع المساهمين وشركائنا العاملين بالشركة على شراكتهم البناءة معنا والتي ساهمت في رسم ملامح قصص نجاح لاقتة في قطاعات التطوير العقاري والتجزئة والضيافة والترفيه، مواصلين السير على دروب التطوير والتفكير الإبداعي للحفاظ على ما تحقق من مكتسبات وإنجاز المزيد من المشاريع الطموحة في عام ٢٠٢١.

عيسى محمد نجيب

رئيس مجلس الإدارة

تقرير الرئيس التنفيذي

تسعى شركة عقارات السيف إلى إعادة تعريف مفهوم التطوير العقاري عبر طرح مشروع متعدد الاستخدامات يلبي كافة احتياجات السوق الترفيهية والسكنية والتجارية والسياحية.

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

جاءت مبادرة صندوق دعم المستأجرين بمجمعاتنا التجارية كجزء أصيل من مسؤولية الشركة الوطنية تجاه فريق البحرين والحملة الوطنية لمكافحة فيروس كورونا.

السادة المساهمين الكرام،

يسرّني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة عقارات السيف لعام ٢٠٢٠. لقد استطاعت الشركة بفضل القرارات الحكيمة لمجلس الإدارة واستراتيجية العمل المتزنة وسرعة التعاطي مع المستجدات الأخيرة في الأسواق من مواصلة تطبيق رؤيتها الاستراتيجية المتكاملة في الحفاظ على ما تحقق من منجزات في قطاعات عملها الرئيسية، وتنمية قاعدة مبادراتها التطويرية بما يضمن تقوية سمعتها المرموقة في السوق المحلي، وذلك بالرغم مما حملته جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) من عواقب سلبية على جميع قطاعات الأعمال ونماذج التجارة والسياحة في القطاع الخاص.

ففي قطاع التجزئة، تمكّنت مجموعتنا التجارية ولله الحمد أن تبلي بلاء حسناً طوال العام الماضي، متخطية مختلف الصعوبات التي واجهت قطاع التسوق بسبب (كوفيد-١٩)، حيث حافظت على معدلات استقطاب ثابتة للزوار، لتصل ذروتها في الربع الأخير من ٢٠٢٠، مع تسجيل نسب إشغال مرتفعة نسبياً وحرص الشركات على حجز مساحة لأعمالهم لثقتهم المتزايدة بشركة عقارات السيف وحرص الشركة على إقامة شراكات مستدامة مع عملائها من المستأجرين والمتسوقين على السواء.

كما نحمد الله على استمرار تشغيل مجموعتنا التجارية وفتحها أمام جميع المتسوقين طوال العام الماضي، لتواصل تقديم تجربة تسوق فريدة من نوعها لجميع الزوار حتى في أصعب الظروف التي فرضها انتشار فيروس كورونا.

استطاعت الشركة بفضل القرارات الحكيمة لمجلس الإدارة واستراتيجية العمل المتزنة من مواصلة تطبيق رؤيتها الاستراتيجية المتكاملة في الحفاظ على ما تحقق من منجزات في قطاعات عملها الرئيسية، وتنمية قاعدة مبادراتها التطويرية بما يضمن تقوية سمعتها المرموقة.

كما جاءت مبادرة صندوق دعم المستأجرين بمجمعاتنا التجارية كجزء أصيل من مسؤولية الشركة الوطنية تجاه فريق البحرين والحملة الوطنية لمكافحة فيروس كورونا لتفادي تكبد شركائنا المزيد من الخسائر الناتجة عن هذا الوباء وتمكينهم من الصمود في وجه أي تحديات مالية وتشغيلية، بما يخدم في المحصلة النهائية انتعاش الدورة الاقتصادية في المملكة، وكلنا فخر بهذه العلاقات المتينة مع المستأجرين التي يعود العديد منها لعشرات السنين.

تقرير الرئيس التنفيذي يتبع

دعم الجهود الوطنية

لقد كانت مسألة ضمان صحة وسلامة مرتادي مجموعتنا التجارية من مستأجرين وزوار وموظفين أولوية قصوى للشركة طوال العام الماضي، لذا حرصت على تطبيق أفضل الإجراءات الوقائية والتدابير الاحترازية بما ينسجم مع التزامها بدعم كافة الجهود الوطنية المبذولة لمكافحة فيروس كورونا. كما حرصت الشركة منذ تفشي الجائحة على الامتثال لكافة القرارات والتوصيات الصادرة عن الفريق الوطني للتصدي لفيروس كورونا، والتي اشتملت على الإغلاق الجزئي للمجمعات التجارية وهي مجمع السيف - ضاحية السيف، ومجمع السيف - المحرق ومجمع السيف - مدينة عيسى على عدة فترات، واتخاذ المزيد من الخطوات الإضافية الخاصة لتنظيف وتعقيم جميع المرافق بمجمعاتنا التجارية، إضافة إلى إجراء عملية تعقيم شاملة لمجمع السيف - ضاحية السيف بالتعاون مع الإدارة العامة للدفاع المدني.

كما قامت الشركة مع بداية انتشار فيروس كورونا بتشكيل فريق خاص للطوارئ يقوم بمراقبة جميع التطورات المتعلقة بمجال الصحة، وخصوصاً بمملكة البحرين وذلك لضمان الاستجابة السريعة في حالة حدوث أي مستجدات تستدعي أي تدخل فوري ومباشر من أجل اتخاذ الإجراءات المناسبة. علاوة على تطبيق التباعد الاجتماعي والتعقيم اليومي لكافة المرافق والأسطح والأماكن المشتركة في المجمعات التجارية، وتوفير المعقمات في مختلف أركانها وبواباتها الرئيسية لتوفير بيئة تسوق صحية وأمنة للجميع.

وفيما يتعلق بقطاعي الضيافة والترفيه، فقد كان الأكثر تضرراً خلال العام ٢٠٢٠ بسبب تعطل الحركة السياحية مع إغلاق منافذ السفر الرئيسية خلال عدة فترات لمكافحة انتشار

الجائحة وإيقاف الكثير من الرحلات الجوية والبرية والبحرية، التي جانب إغلاق جميع المرافق الترفيهية بالكامل حتى إشعار آخر والتي نأمل أن ترى هذا العام انفراجة حقيقية.

النظر للمستقبل

وفيما يخص قطاع التطوير العقاري، فقد ركزت الشركة خلال العام الماضي على زيادة الاستثمارات في مشاريعها المستقبلية الجديدة، أبرزها مشروع "الليوان" في منطقة الهمة، والذي تسعى الشركة من خلاله إلى إعادة تعريف مفهوم التطوير العقاري عبر طرح مشروع متعدد الاستخدامات يلبي كافة احتياجات السوق الترفيهية والسكنية والتجارية والسياحية، مع الالتزام بتطبيق أفضل الممارسات الإدارية والتشغيلية والهندسية العالمية.

لقد عملت الشركة خلال العام الماضي على استكمال الأعمال الإنشائية لمشروع "الليوان" وفق الخطة الموضوعية دون أي تأخير يذكر في مواعيد التسليم بسبب تبعات الجائحة، والتي وصلت إلى مراحلها النهائية، مع مباشرة إبرام عدة اتفاقيات تأجير مع كبرى الشركات والعلامات التجارية المعروفة وأكثرها شهرة محلياً وإقليمياً وعالمياً مع تسجيل معدلات إقبال ملحوظة، بما سيجعل الليوان وجهة رائدة للمُتسوقين والباحثين عن الاستجمام والراحة وقضاء أمتع الأوقات مع الأحبة والأصدقاء.

في غضون ذلك، إن الشركة على أهبة الاستعداد كذلك لإعادة افتتاح جميع مراكزها الترفيهية في المجمعات التجارية، حيث اعتمدت الشركة كافة الإجراءات والتدابير اللازمة لضمان صحة وسلامة مرتاديه، وتجهيز مختلف المرافق للتقيد بكافة التعليمات والاشتراطات الصحية الرسمية.

تعافي تدريجي لكل القطاعات

كلنا ثقة بأن العام ٢٠٢١ سيكون مغياً للعام السابق بتسجيله منحى صعودي من التعافي التدريجي لكافة القطاعات الاقتصادية غير النفطية، وبخاصة قطاعات عملنا الرئيسية، حيث ستسعى الشركة خلال العام الجديد إلى تطوير محفظتها الاستثمارية وطرح عقارات استراتيجية في عدة مناطق على مستوى المملكة لتعظيم حصص المساهمين وتلبية رغبات عملائنا وشركائنا الحاليين والجدد، مع اتخاذ المزيد من الخطط المدروسة طويلة المدى للحد من تبعات (كوفيد-١٩). وستستمر مجموعات السيف المنتشرة في مختلف أنحاء المملكة في استقطاب أسماء تجارية مرموقة إقليمياً وعالمياً، حيث سيشهد هذا العام الإعلان عن مستأجرين جدد وعلامات تجارية تدخل المملكة لأول مرة بما يلبي احتياجات المستهلك المحلي ويواكب تطلعات المتسوقين من داخل وخارج المملكة.

في الختام، أود أن أرفع أسمى آيات الشكر والإمتنان لأعضاء مجلس الإدارة والمساهمين لقاء ما قدموه من دعم ومساندة كبيرين. ولا بد لي هنا من توجيه امتناني وتقديري لكافة أفراد طواقم العمل في الشركة والذين كان لهم الفضل الكبير أيضاً في تمكين شركة عقارات السيف من استجابتها المرنة للتحديات التي فرضها وباء (كوفيد-١٩) واستمرار دوران عجلة قطاعات التطوير العقاري والتجزئة والضيافة دون توقف، وأتقدم كذلك بالشكر لجميع شركائنا الذين هم جوهر أعمالنا وأساس نجاحنا خلال السنوات الماضية ولأعوام عديدة قادمة.

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي



حوكمة الشركة

١. نهج الحوكمة لدى الشركة

تواصل شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") نهجها الحثيث لتكون شركة عقارية رائدة تتسم بالابتكار والتنوع، وترتكز في سعيها نحو بلوغ التميز على التحلي بأعلى المعايير والقيم إذ يظل من صلب عملياتها التزامها بمبادئ العدالة والشفافية والمسائلة والمسئولية، الأمر الذي تعود فائدته في نهاية المطاف، على المساهمين والعملاء والموظفين وغيرهم من أصحاب المصلحة.

ويستند إطار الحوكمة لدى الشركة على إرشادات ميثاق حوكمة الشركات الصادر عن وزارة الصناعة والتجارة والسياحة ("ميثاق الحوكمة") وقانون الشركات التجارية ولائحته التنفيذية ("قانون الشركات") ولوائح مصرف البحرين المركزي حسبما هو وارد في نموذج الرقابة عالية المستوى (Module HC) المندرج تحت المجلد السادس من مجلد التوجيهات الصادر عن مصرف البحرين المركزي ("مجلد التوجيهات") بالإضافة إلى قوانين ولوائح بورصة البحرين بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، قواعد الإدراج.

وقد طبقت الشركة إطاراً إدارياً فعالاً وشفافاً أعدته بموجب القوانين واللوائح المعمول بها في مملكة البحرين، حيث يطبق وفقاً لإرشادات الحوكمة بالشركة، ويُعد مجلس الإدارة ("المجلس") مسئولاً عن الخطط الاستراتيجية والسياسات والإشراف على أداء الشركة وسير أعمالها، ومراقبة أداء الإدارة التنفيذية وضمن اضطلاعها بمهامها على نحو فعال، ويُفوض المجلس الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية لتسيير الشركة يومياً وذلك ضمن حدود السلطة التقديرية المعتمدة، بالإضافة إلى السياسات والإجراءات والخطط والمتطلبات الرقابية. وتتولى شركة إرنست وبونغ وهي المدقق الخارجي للشركة، التدقيق على

الحسابات وغيرها من المراجعات القانونية بشكل فصلي وسنوي من أجل ضمان الامتثال للمتطلبات الرقابية.

٢. المبادرات الجارية في ٢٠٢٠

لظالما أقرت الشركة بأهمية إرساء ثقافة حوكمة فعالة، وعليه اعتمدت النسخة المعدلة من إرشاداتها الخاصة بالحوكمة في ٢٠١٩، والتي تشمل أحكام ميثاق الحوكمة وأفضل الممارسات المتبعة في القطاع، وما تزال المسائل المتعلقة بحوكمة الشركة مدرجة على جدول أعمال المجلس، حيث تناط إلى لجان مثل لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة مهمة استعراض إطار حوكمة الشركة وغيرها من المسائل ذات الصلة.

لتعزيز الإطار الداخلي لحوكمة الشركة، بدأت الشركة في مراجعة شاملة لسياساتها وإجراءاتها، والتي تضمنت تقييم الفجوات وتحديد مجالات التحسين الواردة والمواءمة لأفضل الممارسات في القطاعات ذات الصلة. وستقوم كل لجنة من لجان المجلس بمراجعة وثائق السياسات والإجراءات التي تقع ضمن نطاق مسئولياتها ورفع توصياتها إلى المجلس للموافقة عليها. ولا تزال هذه المراجعات مستمرة حيث من المقرر الانتهاء منها في عام ٢٠٢١.

علاوة على ذلك، ستقدم الشركة عقد تأسيسها ونظامها الأساسي المعدل والمعاد صياغتهما إلى الجمعية العامة غير العادية في مارس ٢٠٢١ للموافقة على التحديثات اللازمة بما يتماشى مع التعديلات الأخيرة الصادرة على قانون الشركات التجارية وغيرها من القوانين واللوائح المعمول بها، كما ستقوم الشركة بإضافة نشاط "الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود - إدارة العقارات" بما يتوافق مع قوانين ولوائح هيئة تنظيم العقارات.

٣. التواصل مع المستثمرين والمساهمين

تلتزم الشركة بتوفير المعلومات التي يحتاجها المساهمون والمستثمرون والجهات الرقابية وغيرهم من أصحاب المصلحة، وذلك في الوقت اللازم وبصورة دقيقة وشفافة ووفقاً لمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها في القوانين واللوائح المعمول بها. وتحرص الشركة على نشر الإفصاحات المالية الرئيسية وغيرها من الإفصاحات على موقعها الإلكتروني بشكل دائم، بحيث يُفصح عنها في الوقت اللازم حسب الأطر الزمنية المنصوص عليها رقابياً، مما يضمن حصول جميع المساهمين على المعلومات الجوهرية اللازمة بشكل دوري أو قبل انعقاد أي جمعية عمومية.

و خلال ٢٠٢٠، قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني الحالي بما يتماشى مع المتطلبات الكاملة لميثاق الحوكمة وقواعد الإدراج ومعايير الإفصاح الصادرة عن مصرف البحرين المركزي، وتطلع إلى تعزيز وصول المساهمين إلى جميع المعلومات ذات الصلة حول الشركة وأدائها ومحفظه عقاراتها الكاملة عبر موقعها الإلكتروني الجديد والمزمع إطلاقه في عام ٢٠٢١. ويمكن الوصول إلى موقع الشركة على <http://www.seef.com.bh>

وتتمثل الوسائل الرئيسية للتواصل مع المساهمين في التقرير السنوي واجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي يحضره أعضاء المجلس، ومن خلاله تُتاح الفرصة للمساهمين لمسائلة المجلس وطرح الاستفسارات عليهم. وعلاوة على ذلك، فقد سبق وأن نشرت الشركة حقوق المساهمين والتزاماتهم على موقعها الإلكتروني وذلك لضمان ممارسة المساهمين لهذه الحقوق وتقيدهم بالالتزامات بصورة فعالة.

٤. ملكية الأسهم وهيكل الملكية

٤.١ رأس مال الشركة

حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أصدرت الشركة ما مجموعه ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً عادياً بقيمة اسمية مقدارها ١٠٠,٠٠٠ د.ب. للسهم الواحد وجميعها مدفوعة بالكامل.

٤.٢ هيكل الملكية حسب الجنسية والفئة:

يبين الجدول التالي توزيع ملكية أسهم الشركة حسب الجنسية والفئة:

الرقم	تصنيف المساهمين	عدد الأسهم المملوكة		
		أفراد	شركات	حكومة أو منظمات
١.	بحرينيون	١٥٩,٤٥٦,٣٩	١٢٢,٠٥٥,٥٢	١٦٩,٢٦٢,٩٨٦
٢.	عرب	٣,٩٧٢,٥٩٣	٢,٨٤٠,٣٢٨	-
٣.	أجانب	١,٤٠٣,٦٧٢	١,٠٠٩,٣٣٠	-
	المجموع	١٦٤,٨٣٢,٣٠٤	١٢٥,٩٠٤,١٧٠	١٦٩,٢٦٢,٩٨٦

٤.٣ هيكل الملكية حسب الحجم (% فما فوق):

يبين الجدول التالي ملكية أسهم الشركة حسب الحجم (ملكية ٥% فما فوق):

الرقم	الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة
١.	الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي (صندوق التقاعد)	١٢٢,٧٣٥,٦٩٥	٢٦,٦٨٢%
٢.	المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية*	٥٦,٧٩٠,٦٢٤	١٢,٣٤٦%
٣.	شركة بيتك البحرين العقارية القابضة ذ.م.م. (مملوكة بشكل غير مباشر بنسبة ١٠٠% لشركة بيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع.) (الكويت)	٣٩,٧٥٦,٨٩٥	٨,٦٤٣%
٤.	مجموعة بيان للاستثمار العقاري ذ.م.م. (مملوكة بشكل غير مباشر بنسبة ١٠٠% لشركة بيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع.) (الكويت)	٣١,٨٤٢,٩٨٨	٦,٩٢٢%

*ازدادت ملكية المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية من خلال سلسلة من عمليات استحواذ خلال الفترة من ١٦ مارس ٢٠٢٠ إلى ٢٢ مارس ٢٠٢٠ لأسهم بلغ عددها ١,٣٣٣,٣٣٣ سهماً (٢,٢٤٧%). تم الإفصاح عن عمليات الاستحواذ المذكورة أعلاه للسوق وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.

٤.٤ هيكل الملكية حسب حجم الملكية (عدد الأسهم):

يبين الجدول التالي توزيع ملكية أسهم الشركة حسب حجم الملكية (عدد الأسهم):

ملكية الأسهم (سهم)	عدد الأسهم المملوكة	عدد المساهمين	نسبة الأسهم المملوكة %
أقل من ٥,٠٠٠	٩٢,٦٤٨,٨٢٣	١٦,٣٧٢	٢,٠٤%
من ٥,٠٠٠ إلى أقل من ٥٠,٠٠٠	٦٣,٠٦٧,٧٢٧	٧٦٠	١٣,٧١%
من ٥٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٠٧٦,٧٦٤	٢٦	٦,٩٧%
أكثر من ٥٠٠,٠٠٠	٢٧٢,٢٠٦,٦٨٦	٧	٥٩,١٨%
المجموع	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧,١٦٥	١٠٠%

حوكمة الشركة يتبع

٤.٥ هيكل الملكية حسب حجم الملكية (نسبة تملك الأسهم):

يبين الجدول التالي توزيع ملكية أسهم الشركة حسب حجم الملكية (نسبة تملك الأسهم):

ملكية الأسهم (%)	عدد الأسهم المملوكة	عدد المساهمين	نسبة الأسهم المملوكة
أقل من ١٪	١٨٧,٨٢٣,٣١٤	١٧,١٥٨	٤,٨٣ %
من ١٪ إلى أقل من ٥%	٢٠,٧٥٠,٤٨٤	٣	٤,٥١ %
من ٥% إلى أقل من ١٠٪	٧١,٨٩٩,٨٨٣	٢	١٥,٦٣ %
من ١٠٪ إلى أقل من ٢٠٪	٥٦,٧٩٠,٦٢٤	١	١٢,٣٥ %
من ٢٠٪ إلى أقل من ٥٠٪	١٢٢,٧٣٥,٦٩٥	١	٢٦,٦٨ %
المجموع	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧,١٦٥	١٠٠ %

٤.٦ ملكية أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية (وذويهم والأطراف ذات العلاقة):

يبين الجدول التالي ملكية أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية (وذويهم من الدرجة الأولى والأطراف ذات العلاقة):

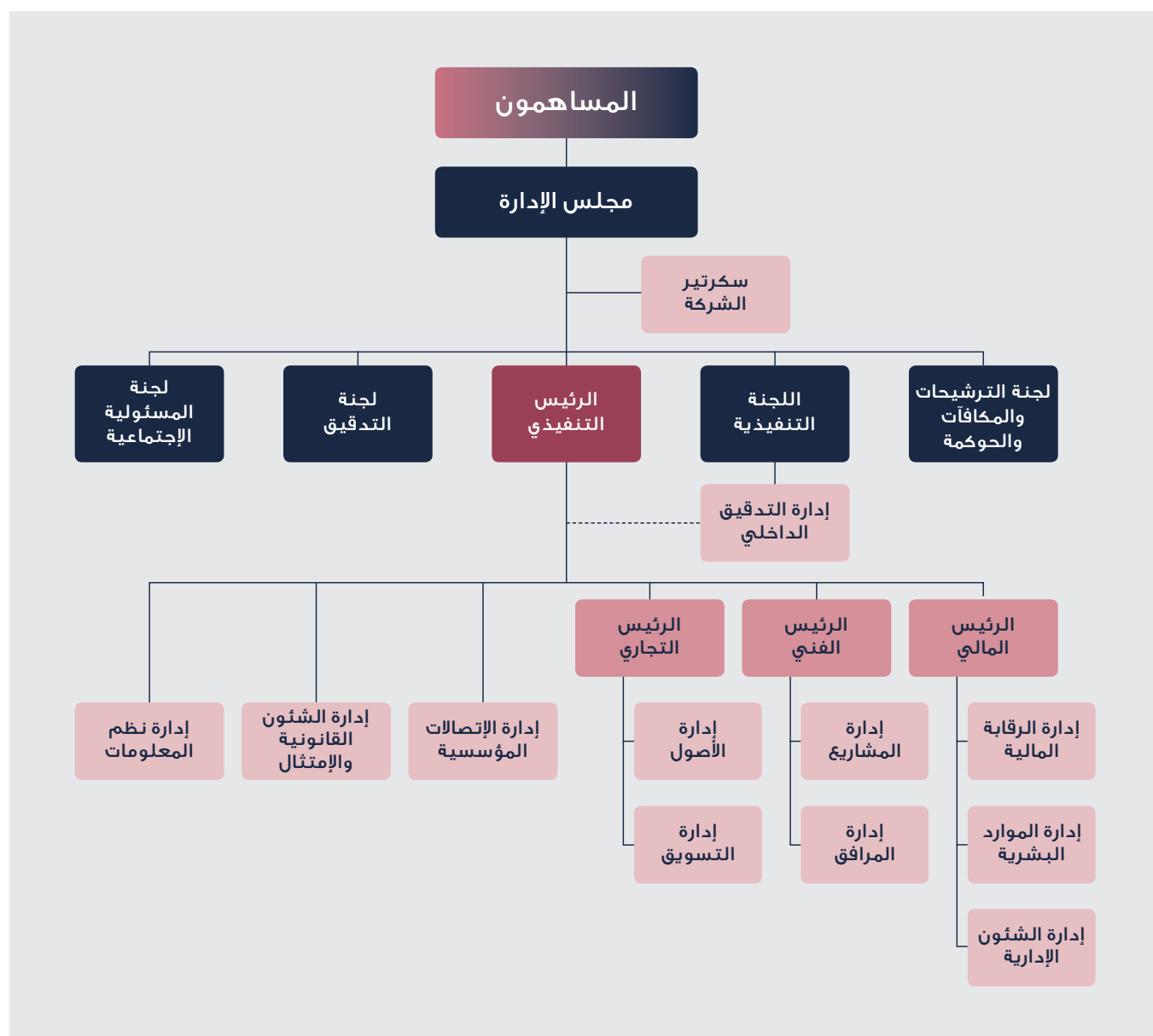
الرقم	الاسم	المنصب / صلة القرابة	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة %
١.	عيسى محمد نجيب	رئيس مجلس الإدارة	١٠,٥٠٠	٠,٢٢ %
	محمد عيسى نجيب	إبنة	٥٠,٠٠٠	٠,١١ %
	شركة نجيب للاستثمار ش.م.ب. (مقفل)	شركة ذات علاقة	٥٣,٨٥٤	٠,١١٥ %
	الشركة المتحدة للخدمات التجارية ش.م.ب. (مقفل)	شركة ذات علاقة	٥٧٤,٥٣٠	١,٢٥ %
	شركة السوق العقارية ذ.م.م.	شركة ذات علاقة	٢٥٦,٥٠٠	٠,٥٦ %
	شركة سفريات البحرين العالمية ذ.م.م.	شركة ذات علاقة	١٢١,٧٧٣	٠,٢٦ %
٢.	سغام سليمان القصبي	عضو مجلس الإدارة	-	-
	فريدة عبدالرحمن المؤيد	والدته	٢٤,٠٠٠	٠,٥٢ %
٣.	هشام جعفر الرئيس	عضو مجلس الإدارة	١٠٠,٠٠٠	٠,٢٢ %
٤.	أحمد يوسف عبدالله يوسف	الرئيس التنفيذي	١٠٠,٠٠٠	٠,٢٢ %
٥.	فؤاد علي تقي	عضو مجلس الإدارة	٣,٠٠٠	٠,٠٧ %
٦.	حامد يوسف مشعل	عضو مجلس الإدارة	١٨,٤٠٠	٠,٠٤ %
٧.	عبدالجليل محمد جناحي	عضو مجلس الإدارة	٥,٠٠٠	٠,٠١ %
	المجموع		٢,١٢٦,٨٥٧	٤,٦٢ %

٤.٧ تداول الأسهم على يد أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية (وذويهم والأطراف ذات العلاقة) خلال ٢٠٢٠:

يبين الجدول التالي ما تم تداوله من أسهم على يد أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية في سنة ٢٠٢٠:

الاسم	المنصب / صلة القرابة	الأسهم المملوكة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	معاملة بيع	معاملة شراء	الأسهم المملوكة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
سغام سليمان القصبي	عضو مجلس إدارة	٢٥٣,٨٢٦	٢٥٣,٨٢٦	لا يوجد	لا يوجد

٥. هيكل الحوكمة والهيكل التنظيمي



حوكمة الشركة يتبع

٦. مجلس الإدارة

٦.١ تشكيل المجلس وفئات أعضائه

بموجب نظام الشركة الأساسي، يتولى إدارة الشركة مجلس مؤلف مما لا يقل عن خمسة (٥) أعضاء و لا يتجاوز عدد أعضائه ثلاثة عشر (١٣) عضواً ("أعضاء المجلس"). حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ أعضاء المجلس عشرة (١٠) أعضاء كما انتخب المجلس من أعضائه بالاقتراع السري في ٢٠١٩ رئيساً ونائباً للرئيس وذلك لدورته الحالية.

وفيما يلي تشكيل المجلس وفئات أعضائه للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

عضو مجلس الإدارة	المنصب	الفئة
السيد عيسى محمد نجيب	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل
الدكتور مصطفى علي السيد	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد سظام سليمان القصيبي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد فؤاد علي تقي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد يوسف أحمد الحمادي	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/ غير مستقل
السيد عبدالجليل محمد جناحي	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/ غير مستقل
السيد هشام جعفر الريس	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ غير مستقل
السيدة إيمان مصطفى المرابطي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد محمد إبراهيم البستكي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد حامد يوسف مشعل	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/ غير مستقل

تمثل الشركة بالمادة HC-١,٤٤ من نموذج الرقابة عالية المستوى (Module HC) المندرج تحت المجلد السادس من مجلد التوجيهات، حيث يتوجب أن يكون نصف مجلس إدارة الشركة على الأقل غير تنفيذيين على أن يكون ثلاثة (٣) أعضاء من هؤلاء مستقلين. علاوة على ذلك، ونظراً بأن الشركة لديها مساهمين مسيطرين، فإن الشركة تلتزم بمتطلبات ميثاق الحوكمة والمادة HC-١,٥٢ من المجلد السادس من مجلد التوجيهات، حيث يتوجب أن يكون أكثر من ثلث أعضاء المجلس من المستقلين.

٦.٢ عضويات في مجالس إدارة شركات مدرجة أخرى

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، شغل عضو مجلس الإدارة المبين أدناه عضوية مجالس أخرى لدى شركات أخرى مدرجة في مملكة البحرين:

عضو مجلس الإدارة	اسم الشركة المدرجة	المنصب
الدكتور مصطفى علي السيد	شركة ناس المؤسسة ش.م.ب.	عضو مجلس إدارة

٦.٣ نبذة عن أعضاء المجلس

السيد عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي/ مستقل	الفئة/ جهة التعيين
١١ سنة	مدة العضوية
<ul style="list-style-type: none"> رئيس لجنة الترشيدات والمكافآت والحوكمة عضو بلجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة 	عضوية اللجان
بكالوريوس في الهندسة المدنية	المؤهلات
تمتد لأكثر من ٣٥ عاماً شغل فيها عدد من المناصب الإدارية والتنفيذية في القطاع العقاري، بالإضافة إلى إدارة شئون الأعمال العائلية.	الخبرة
<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس إدارة شركة نجيب للاستثمار ش.م.ب. (مقفلة) رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة للخدمات التجارية رئيس مجلس إدارة شركة السوق العقارية ذ.م.م. رئيس مجلس إدارة لاما العقارية ذ.م.م. رئيس مجلس إدارة إيدار كابيتال ش.م.ب. (مقفلة) رئيس مجلس إدارة فريزر سويت السيف - البحرين ذ.م.م. رئيس مجلس إدارة السيف للترفيه ذ.م.م. رئيس مجلس إدارة بناء البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة طيران الخليج ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس إدارة ذا مولز لتطوير العقارات ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس إدارة شركة بحرين سكراب مولد ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة لونا العقارية ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس إدارة سفريات البحرين العالمية ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة عالم الديكور ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة متجر الشرق الأوسط ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس الأمناء وعضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية في الجامعة الملكية للبنات 	العضوية في المجالس الأخرى
عضو مؤسس والعضو المنتدب لشركة نجيب للاستثمار ش.م.ب. (مقفلة)	المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى

حوكمة الشركة يتبع

الدكتور مصطفى علي السيد نائب رئيس مجلس الإدارة	
الفئة/ جهة التعيين	غير تنفيذي/ مستقل (المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية)
مدة العضوية	١١ سنة
عضوية اللجان	<ul style="list-style-type: none"> رئيس لجنة المسؤولية الاجتماعية عضو بلجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> دكتوراه في إدارة المشاريع الصناعية من جامعة لندن (المملكة المتحدة) ماجستير في إدارة المشاريع الصناعية بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية
الخبرة	تمتد لأكثر من ٤٦ عاماً شغل فيها عدد من المناصب التنفيذية في مؤسسات حكومية وخاصة رئيسية
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو بمجلس إدارة شركة ناس المؤسسة ش.م.ب. نائب رئيس مجلس إدارة بنك الأسرة ش.م.ب. (مقفلة) نائب رئيس مجلس إدارة فريزر سويت سيف - البحرين ذ.م.م. نائب رئيس مجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. عضو بمجلس أمناء بيت الزكاة المصري عضو بمجلس إدارة جمعية الصحة والسلامة البحرينية
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	أمين عام المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية

السيد سطاتم سليمان القصيبي عضو مجلس إدارة	
الفئة/ جهة التعيين	غير تنفيذي/ مستقل
مدة العضوية	١١ سنة
عضوية اللجان	<ul style="list-style-type: none"> رئيس اللجنة التنفيذية عضو بلجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد (المملكة العربية السعودية) ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ديبول (الولايات المتحدة الأمريكية)
الخبرة	تمتد لأكثر من ٢٥ عاماً في مجال الخدمات المصرفية الإسلامية وإدارة الشؤون العقارية
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف - البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة لاما العقارية ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة بناء البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة الشركة الخليجية للتعمير العقاري ش.م.س. (مقفلة) نائب رئيس مجلس إدارة شركة كابيتال للمشاريع العقارية ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس إدارة شركة الخليج القابضة ش.م.ك. (عامه) عضو بمجلس إدارة شركة لوكاتا كوربوريشن ليمتد عضو بمجلس إدارة شركة البحرين العالمية للجولف ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس إدارة شركة فنادق البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة إنجاز البحرين عضو بمجلس أمناء مدرسة ابن خلدون الوطنية
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	الرئيس التنفيذي للمصرف الخليجي التجاري ش.م.ب.

السيد فؤاد علي تقي عضو مجلس إدارة	
الفئة/ جهة التعيين	غير تنفيذي/ مستقل
مدة العضوية	٥ سنوات
عضوية اللجان	رئيس لجنة التدقيق
المؤهلات	ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة جنوب ويلز (المملكة المتحدة)
الخبرة	تمتد لأكثر من ٣٤ عاماً في مجال الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف – البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. نائب رئيس مجلس الإدارة وعضو بمجلس الأمناء وعضو باللجنة المالية بمدرسة ابن خلدون الوطنية
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	لا يوجد

السيد يوسف أحمد الحمادي عضو مجلس إدارة	
الفئة/ جهة التعيين	تنفيذي/ غير مستقل
مدة العضوية	١٤ سنة
عضوية اللجان	عضو بلجنة التدقيق
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة البحرين برنامج تنمية المهارات القيادية من جامعة فرجينيا (الولايات المتحدة الأمريكية) برنامج القيادة الاستراتيجية للمديرين الماليين من كلية آيفي لإدارة الأعمال (كندا)
الخبرة	تمتد لأكثر من ٣٢ عاماً في مجال الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس إدارة شركة مجمع المحرق ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة لاما العقارية ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف – البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة دلمون ا ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة بي كي للتطوير ذ.م.م. عضو بمجلس الأمناء ورئيس اللجنة المالية بمدرسة ابن خلدون الوطنية عضو بمجلس إدارة صندوق الوقف (مصرف البحرين المركزي)
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	مدير تنفيذي – رئيس الرقابة المالية و الشؤون الإدارية في بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)

حوكمة الشركة يتبع

السيد عبد الجليل محمد جناحي عضو مجلس إدارة	
الفئة/ جهة التعيين	تنفيذي/ غير مستقل
مدة العضوية	١١ سنة
عضوية اللجان	عضو باللجنة التنفيذية
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في الهندسة المدنية/ إدارة أعمال التشييد من الجامعة الكاثوليكية الأمريكية (الولايات المتحدة الأمريكية) بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة البحرين دبلوم في إدارة المباني من معهد سيتي أند غيلدرز في لندن (المملكة المتحدة)
الخبرة	تمتد لأكثر من ٣٧ عاماً في مجال إدارة المشاريع والهندسة المدنية
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو بمجلس إدارة شركة مجمع المحرق ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف - البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة ديار المحرق ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة ديار المحرق للتطوير الاسكاني ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة ديار البارح العقارية ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة ديار النسيم العقارية ذ.م.م.
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	مدير أول - المشاريع في بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)
السيد هشام جعفر الرئيس عضو مجلس إدارة	
الفئة/ جهة التعيين	غير تنفيذي/ غير مستقل
مدة العضوية	٨ سنوات
عضوية اللجان	عضو بلجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس في المسح الكمي من جامعة بورتسموث بوليتكنك (المملكة المتحدة) عضو بمجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية (CRPEP) عضو بالمعهد الملكي للمشاهدين المعتمدين (المملكة المتحدة)
الخبرة	تمتد لأكثر من ٣٥ عاماً في مجال المسح الكمي وإدارة المشاريع
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف - البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. المالك والعضو المنتدب لشركة الهدى للشقق المفروشة ذ.م.م. عضو بمجلس أمناء وقف الشيخ عيسى بن سلمان التعليمي الخيري
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	المالك والرئيس التنفيذي لشركة حاج مساحو كميات ذ.م.م.

السيدة إيمان مصطفى المرابطي عضو مجلس إدارة

الفئة/ جهة التعيين

غير تنفيذي/ مستقل
(الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي)

مدة العضوية

٥ سنوات

عضوية اللجان

- عضو بلجنة التدقيق
- عضو بلجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة

المؤهلات

بكالوريوس في المحاسبة من جامعة القاهرة (جمهورية مصر العربية)

الخبرة

تمتد لأكثر من ٣٧ عاماً شغلت فيها عدد من المناصب الرئيسية في الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي

العضوية في المجالس الأخرى

- عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف – البحرين ذ.م.م.
- عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م.

المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى

الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي

السيد محمد إبراهيم البستاني عضو مجلس إدارة

الفئة/ جهة التعيين

غير تنفيذي/ مستقل
(الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي)

مدة العضوية

سنتان

عضوية اللجان

عضو باللجنة التنفيذية

المؤهلات

- ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة غلامورغان (المملكة المتحدة)
- برنامج الإدارة العامة من كلية هارفارد لإدارة الأعمال (الولايات المتحدة الأمريكية)
- برنامج التنفيذي الخليجي من جامعة فرجينيا [كلية دارن لإدارة الأعمال] (الولايات المتحدة الأمريكية)
- دبلوم الإدارة التنفيذية من جامعة البحرين

الخبرة

تمتد لأكثر من ٤٢ عاماً شغل فيها عدد من المناصب التنفيذية في مؤسسات مالية عدة.

العضوية في المجالس الأخرى

- رئيس مجلس إدارة شركة بنفت ش.م.ب. (مقفلة)
- رئيس مجلس إدارة سناد ذ.م.م.
- نائب رئيس مجلس أمناء جامعة المملكة
- عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف – البحرين ذ.م.م.
- عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م.
- عضو بمجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
- عضو بمجلس إدارة شركة إدارة الأصول ش.م.ب. (مقفلة)

المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى

لا يوجد

حوكمة الشركة يتبع

السيد حامد يوسف مشعل عضو مجلس إدارة	
الفئة/ جهة التعيين	تنفيذي/ غير مستقل
مدة العضوية	سنتان
عضوية اللجان	عضو باللجنة التنفيذية
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في إدارة الأعمال من كلية واريك لإدارة الأعمال في جامعة واريك (المملكة المتحدة) بكالوريوس في دراسات الحاسوب والأعمال من كلية واريك لإدارة الأعمال في جامعة واريك (المملكة المتحدة) معتد من المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (MRICS) شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA) شهادة محترف إدارة المشاريع (PMP)
الخبرة	تمتد لأكثر من ١٦ عاماً في مجال الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية
العضوية في المجالس الأخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو بمجلس إدارة فريزر سويت سيف – البحرين ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة سيف للترفيه ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة مركز إدارة السيولة المالية ش.م.ب. (مقفلة) عضو بمجلس إدارة شركة مجموعة بيان للاستثمار العقاري ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة بيتك البحرين العقارية القابضة ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة بيتك للإستثمارات وان ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة بيتك للإستثمارات نو ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة بيوت الديار ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة درة ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة شركة المسرات العقارية ذ.م.م. عضو بمجلس إدارة بريدج ذ.م.م. المحدودة (جزر كايمان) عضو باللجنة التنفيذية في شركة ديار المحرق ذ.م.م. عضو باللجنة الفنية في شركة بي كي للتطوير ذ.م.م.
المناصب في الجهات الرقابية والحكومية والتجارية الأخرى	رئيس الخدمات المصرفية للأفراد في بيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة)

٦.٤ مهام المجلس

تشمل المهام والمسئوليات التي يضطلع بها المجلس، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- رسم أهداف الشركة
- تحديد الأداء العام للشركة وخططها واستراتيجيتها
- رصد أداء الإدارة ومدى تنفيذها للقرارات الاستراتيجية
- عقد اجتماعات المساهمين وإعداد جداول الأعمال لها
- اعتماد ورصد سير النفقات الرأسمالية الرئيسية وإدارة رأس المال والقروض بما في ذلك بيع الممتلكات المنقولة وغير المنقولة
- رصد تعارض المصالح ومنع أية معاملة احتيالية مع الأطراف ذات العلاقة
- الاعتماد السنوي للميزانية ورصد أداء الإدارة بهذا الشأن
- اعتماد واستعراض هيكل الإدارة ومسئولياتها
- اعتماد واستعراض النظم وأطر الضوابط الداخلية
- العمل على إعداد البيانات المالية على نحو يفصح بدقة عن وضع الشركة المالي
- الحرص على وجود خطة مناسبة لإحلال الرئيس التنفيذي والإدارة العليا بالشركة
- ضمان الامتثال لجميع القوانين واللوائح، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: قانون الشركات وميثاق الحوكمة والقوانين واللوائح الصادرة عن مصرف البحرين المركزي والقوانين واللوائح الصادرة عن بورصة البحرين وقانون العمل وغيرها من القوانين واللوائح المعمول بها

وثمة مزيد من التفاصيل بشأن مهام ومسئوليات المجلس والتي وردت في ميثاق المجلس ونظام الشركة الأساسي، حيث تماشى جميع هذه المهام والمسئوليات مع المتطلبات الرقابية الواردة في قانون الشركات مجلد التوجيهات وميثاق الحوكمة وغيرها من القوانين واللوائح المعمول بها.

٦.٥ تعيين أعضاء المجلس وانتخابهم وعضويتهم

تتولى الجمعية العمومية خلال اجتماعها السنوي انتخاب المجلس لدورة تستغرق ثلاث (٣) سنوات قابلة للتجديد. وابتدأت الدورة الحالية للمجلس في ٣١ مارس ٢٠١٩ وستنقضي بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢، أو إبان التاريخ الذي تجتمع فيه الجمعية العمومية في تلك السنة، أيهما أسبق.

ويخضع تعيين أعضاء المجلس وانتخابهم إلى الأحكام المنصوص عليها في قانون الشركات وميثاق الحوكمة وأنظمة ولوائح مصرف البحرين المركزي، ويُعيّن الأعضاء خلال اجتماع الجمعية العمومية ويتم اختيارهم من بين مرشحين يقترحهم المجلس أو يتم تعيينهم بواسطة المساهمين الرئيسيين في إطار ممارسة حقوقهم التي كفلها قانون الشركات.

وتنتهي عضوية أعضاء المجلس بانتهاء دورة المجلس وبعدها يخضع العضو المعني لإعادة الانتخاب. ويرد في نظام الشركة الأساسي وقانون الشركات وميثاق المجلس جميع الأسباب التي تؤدي إلى إنهاء عضوية المجلس، وللجمعية العمومية من خلال تصويت الأغلبية الحق في إنهاء عضوية بعض أو جميع أعضاء المجلس، شريطة ألا يخل ذلك بحق المساهمين ممن يتمتعون بحق إنهاء تعيين أي عضو مُعيّن من قبلهم، وذلك بموجب أحكام قانون الشركات. حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يتم إنهاء أية عضوية.

٦.٦ خطابات تعيين أعضاء المجلس

لقد أبرمت الشركة خطاب تعيين مع كل عضو بالمجلس بيّنت من خلاله الأدوار والمهام والمسئوليات المناطة بالأعضاء وأوجه المسائلة بالإضافة إلى المسائل الأخرى المتعلقة بتعيينهم مثل: مدة العضوية ومدى التفريغ المطلوب من جانبهم ومهام اللجان المسندة إليهم (إن وجدت) ومكافآتهم ومستحقات تسديد مصاريفهم وإمكانية حصولهم على المشورة المهنية المستقلة متى ما اقتضت الحاجة.

ويتعين على أعضاء المجلس عموماً التقيد بنظام الشركة الأساسي وقانون الشركات وميثاق الحوكمة ومجلد التوجيهات ومدونة السلوك والأخلاقيات وجميع القوانين واللوائح المعمول بها.

٦.٧ عقد الدورة التعريفية لأعضاء المجلس وتدريبهم

يحرص المجلس عبر سكرتير الشركة على إمداد جميع أعضائه الجدد بالمعلومات اللازمة لتعزيز ودعم مساهمتهم في أعمال المجلس منذ بداية فترة عضويتهم، ويتضمن الأمر عقد الاجتماعات مع كبار المسؤولين الإداريين وتقديم العروض التقديمية بشأن ما يتعلق بالشركة من خطط استراتيجية وأطر مالية ومحاسبية مهمة وأداء الشركة المالي واستثماراتها وعقاراتها، بالإضافة إلى إتاحة سبل التواصل مع المدقق الداخلي والمدقق الخارجي والمستشار القانوني. كذلك يحرص سكرتير الشركة على توفير معلومات الشركة وجعلها في متناول أعضاء المجلس، بما في ذلك المستندات التأسيسية والمواثيق والسياسات والإجراءات ووثائق التأمين وغيرها من المستندات والوثائق المهمة التي تُحفظ أو تكون متاحة عبر بوابة المجلس الإلكترونية.

حوكمة الشركة يتبع

كذلك يقع على لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة مسئولية ترتيب ما يلزم من تدريب لضمان اطلاع أعضاء المجلس على آخر المستجدات والتطورات التي قد تؤثر على الشركة. خلال عام ٢٠٢٠، أوصت اللجنة المذكورة أعلاه بإجراء تدريب في مجال حوكمة الشركات والذي كان من المقرر إجراؤه بالحضور الشخصي في عام ٢٠٢٠. وبسبب قيود التباعد الاجتماعي المفروضة بسبب كوفيد-١٩، تم تأجيل إجراء هذا التدريب بالحضور شخصياً إلا أنه وبسبب استمرار تأثير الجائحة، قرر المجلس المضي قدماً في الدورات التدريبية عبر تطبيقات التواصل المرئي والمقرر إجراؤها في عام ٢٠٢١.

هذا وقد شارك معظم أعضاء المجلس بشكل فردي في العديد من الندوات والمؤتمرات والدورات التدريبية الافتراضية التي تغطي مجموعة كبيرة من قضايا الحوكمة والقضايا المتعلقة بقطاعات محددة.

٦.٨ سكرتير الشركة

يتلقى المجلس الدعم اللازم من سكرتير الشركة إذ يوفر إليه الدعم المهني والإداري. كذلك يعمل سكرتير الشركة كأمين سر للجان المجلس وللإجتماعات العمومية ويخضع تعيينه لموافقة المجلس. وتشغل الأنسة مريم حسين منصب سكرتير الشركة بالإضافة إلى منصب مدير أول لإدارة الشؤون القانونية والإمتثال حيث انضمت إلى الشركة في مايو ٢٠١٩. وتحمل الأنسة مريم حسين درجتي البكالوريوس في الحقوق (LLB) والماجستير في الحقوق (LL.M) من جامعة واريك والدبلوم العالي لدورة الممارسة القانونية (LPC) من كلية الحقوق بالمملكة المتحدة وتتمتع بخبرة مهنية تمتد لأكثر من خمسة عشر (١٥) عاماً.

٦.٩ سياسة المكافآت وبدلات الحضور لدى المجلس

تُرَاعَى الشركة أحكام المادة (١٨٨) من قانون الشركات في تحديدها مكافآت أعضاء المجلس بلغت المكافآت المدفوعة لأعضاء المجلس للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما مقداره ٢٣٠,٠٠٠ د.ب. وفقاً لما أقرته الجمعية العمومية خلال اجتماعها السنوي. وتبلغ المكافأة المقترحة دفعها إلى أعضاء المجلس للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ وقدره ١٧٠,٠٠٠ د.ب.، وسوف تُعْرَضُ على المساهمين لاعتمادها خلال الاجتماع العمومي السنوي المقبل.

تم إعادة النظر في بدلات الحضور المدفوعة لأعضاء المجلس لحضور اجتماعات المجلس ولجانته في الربع الأول من عام ٢٠٢٠ لتتماشى بشكل أفضل مع المعايير المعمول بها حيث تمت زيادة بدلات الحضور لكل إجتماع لرئيس المجلس أو رئيس لجنة من ٣٠٠ دينار بحريني إلى ٦٠٠ دينار بحريني، و من ٢٠٠ دينار بحريني لكل إجتماع إلى ٤٠٠ دينار بحريني لأعضاء المجلس أو أعضاء اللجان.

وفيما يلي مجمل بدلات الحضور المدفوعة لأعضاء المجلس للاجتماعات التي عُقدت في ٢٠٢٠:

نوع الإجتماع	بدل الحضور (بالدينار البحريني)
إجتماعات المجلس	٢٥,٢٠٠
إجتماعات اللجان	٢٤,٢٠٠
المجموع	٤٩,٤٠٠

ملاحظة: لا تشمل بدلات الحضور المبينة أعلاه بدلات الحضور المدفوعة للشركات التابعة.

٦.١٠ اجتماعات المجلس

على المجلس عقد اجتماعاته بصورة متكررة، شريطة ألا يقل عدد الإجتماعات المنعقدة بأي حال من الأحوال عن أربع (٤) اجتماعات سنوياً. وذلك طبقاً للمتطلبات القانونية والرقابية وميثاق المجلس. وقد تجاوز المجلس هذا المتطلب باجتماعه ستة (٦) مرات في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

نظراً للتدابير الاحترازية ضد "كوفيد-١٩" وقواعد التباعد الاجتماعي، أجرى مجلس الإدارة وفقاً لذلك وبسلسلة أربعة (٤) اجتماعات من أصل ستة (٦) اجتماعات للمجلس عبر تقنيات التواصل المرئي (Microsoft Teams و ZOOM).

وبالإضافة إلى الاجتماعات التي عُقدت خلال السنة المذكورة آنفاً، فقد تم اعتماد عدد من القرارات بالإجماع عن طريق تمريرها على الأعضاء (باستثناء الأعضاء الذين لديهم تعارض في المصالح)، وكان يُصادق عليها دائماً خلال اجتماعات المجلس التالية.

٦.١.١ العدد الإجمالي لإجتماعات المجلس واللجان والحضور
فيما يلي تفصيل للاجتماعات التي عُقدت في ٢٠٢٠:

عدد الاجتماعات	المجلس/ اللجنة	عضو المجلس
٦	مجلس الإدارة	السيد عيسى محمد نجيبى
٤	لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة	
٢	لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة	
٦	مجلس الإدارة	الدكتور مصطفى علي السيد
٤	لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة	
٢	لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة	
٦	مجلس الإدارة	السيد سطاتم سليمان القصيبي
٥	اللجنة التنفيذية	
٤	لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة	
٦	مجلس الإدارة	السيد فؤاد علي تقي
٤	لجنة التدقيق	
٦	مجلس الإدارة	السيد يوسف أحمد الحمادي
٤	لجنة التدقيق	
٦	مجلس الإدارة	السيد عبدالجليل محمد جناحي
٥	اللجنة التنفيذية	
٦	مجلس الإدارة	السيد هشام جعفر الرئيس
٣	لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة	
٦	مجلس الإدارة	السيدة إيمان مصطفى المرابطي
٤	لجنة التدقيق	
٢	لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة	
٦	مجلس الإدارة	السيد محمد إبراهيم البستكي
٥	اللجنة التنفيذية	
٦	مجلس الإدارة	السيد حامد يوسف مشعل
٥	اللجنة التنفيذية	

حوكمة الشركة يتبع

٦.١.٢ اجتماعات المجلس والحضور

فيما يلي تواريخ وتفاصيل حضور اجتماعات المجلس:

العضو	٢٠٢٠/١ ٢٠/٠٢/١٦	٢٠٢٠/٢ ٢٠/٠٣/١٥	٢٠٢٠/٣ ٢٠/٠٥/٠٤	٢٠٢٠/٤ ٢٠/٠٨/١٠	٢٠٢٠/٥ ٢٠/١١/٠٤	٢٠٢٠/٦ ٢٠/١٢/٠٧	%
السيد عيسى محمد نجيبى	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
الدكتور مصطفى علي السيد	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد سظام سليمان القصيبي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد فؤاد علي تقي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد يوسف أحمد الحمادي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد عبدالجليل محمد جناحي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد هشام جعفر الريس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيدة إيمان مصطفى المرباطي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد محمد إبراهيم البستكي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠
السيد حامد يوسف مشعل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	١٠٠

شارك في الاجتماع عن بُعد بواسطة تطبيق الإتصال المرئي

٧. لجان المجلس

لقد أناط المجلس مسؤوليات محددة بعدد من اللجان المنيثقة منه (ويشار إلى كل واحدة منها اختصاراً بـ "اللجنة"، ومجموعة بـ "اللجان"). وذلك طبقاً للمستندات التأسيسية الخاصة بالشركة ومواثيقها والمتطلبات المنصوص عليها في ميثاق الحوكمة ولوائح مصرف البحرين المركزي. ولكل لجنة ميثاقها الرسمي المكتوب الذي يحدد مهامها ومسئولياتها. وفيما يلي قائمة باللجان الرئيسية:

- اللجنة التنفيذية
- لجنة التدقيق
- لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة
- لجنة المسؤولية المجتمعية للشركة

٧.١ اللجنة التنفيذية

٧.١.١ التشكيل

فيما يلي تفصيل لعضوية اللجنة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

العضو	المنصب	الفئة
السيد سطاتم سليمان القصيبي	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد عبدالجليل محمد جناحي	عضو	تنفيذي/ غير مستقل
السيد محمد إبراهيم البستكي	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
السيد حامد يوسف مشعل	عضو	تنفيذي/ غير مستقل

٧.١.٢ المهام والمسؤوليات

أنشئت اللجنة التنفيذية من أجل دعم عملية صنع القرارات لدى المجلس وذلك على نطاق واسع من المسائل المتعلقة بعمل الشركة بدءاً من التخطيط الاستراتيجية والسياسات و وصولاً إلى الاستثمار والمخاطر. وتساعد اللجنة التنفيذية المجلس في الاضطلاع بمسؤولياته الرقابية متى وجدت الحاجة الماسة لاستعراض وإتخاذ الإجراءات على نحو فوري، مع تركيز اللجنة على متطلبات التمويل والتي تشمل: تنمية رأس المال والتنسيق مع المصارف والمستشارين الماليين وإدارة الاستثمارات وإدارة الأصول والإلتزامات وغيرها من المسائل المالية ذات الصلة بأنشطة الشركة الاستثمارية.

٧.١.٣ الاجتماعات والحضور والبدلات

ينص ميثاق اللجنة التنفيذية على أن تعقد اللجنة ما لا يقل عن ستة (٦) اجتماعات سنوياً. خلال ٢٠٢٠، عقدت اللجنة خمسة (٥) اجتماعات فقط وذلك لأن المجلس بكامله عقد ستة (٦) اجتماعات وتناول جميع المسائل التي قد تناولها اللجنة التنفيذية. وفيما يلي تواريخ اجتماعات اللجنة التنفيذية ونسبة الحضور وقيمة البدلات التي دفعت لأعضائها:

العضو	٢٠٢٠/١ ٢٠/٠٣/١٥	٢٠٢٠/٢ ٢٠/٠٥/٣١	٢٠٢٠/٣ ٢٠/٠٦/٠٩	٢٠٢٠/٤ ٢٠/٠٩/١٤	٢٠٢٠/٥ ٢٠/١٢/٠١	%	البدلات (د.ب.)
السيد سطاتم سليمان القصيبي	✓					١٠٠	٣,٠٠٠
السيد عبدالجليل محمد جناحي	✓					١٠٠	٢,٠٠٠
السيد محمد إبراهيم البستكي	✓					١٠٠	٢,٠٠٠
السيد حامد يوسف مشعل	✓					١٠٠	٢,٠٠٠

شارك في الاجتماع عن بُعد بواسطة تطبيق الإتصال المرئي

حوكمة الشركة يتبع

٧.٢ لجنة التدقيق

٧.٢.١ التشكيل

فيما يلي تفصيل لعضوية لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

العضو	المنصب	الفئة
السيد فؤاد علي تقي	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد يوسف أحمد الحمادي	عضو	تنفيذي/ غير مستقل
السيدة إيمان مصطفى المرباطي	عضو	غير تنفيذي/ مستقل

٧.٢.٢ المهام والمسئوليات

تؤدي لجنة التدقيق دوراً رئيسياً في دعم المجلس لإستيفاء مسئولياته الرقابية في مجال الإبلاغ المالي وأنظمة الرقابة الداخلية وأنظمة إدارة المخاطر ومهام التدقيق الداخلي والخارجي. وتتمثل مهامها الرئيسية في مراقبة المراجعات الدورية لعمليات المحاسبة والتقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية التي يجريها المدققون المستقلون والإدارة المالية والإدارة العليا وإدارة التدقيق الداخلي لدى الشركة. كذلك من المهام الرئيسية للجنة مراجعة وتقييم استقلالية المدققين المستقلين وأدأهم.

وفي سياق اضطلاعها بمسئولياتها الرقابية، تشرف لجنة التدقيق على تبني سياسات محاسبية وضوابط داخلية تتسم بالجودة والسعي إلى تعيين مدققين مستقلين فعالين وذلك من أجل ردع الاحتيال وتوقع المخاطر المالية وتشجيع الإفصاح عن المعلومات المالية وغيرها من المعلومات إلى المجلس وأصحاب المصلحة وذلك على نحو دقيق وفي الوقت المناسب وبصورة مجدبة.

٧.٢.٣ الاجتماعات والحضور والبدلات

ينص ميثاق لجنة التدقيق على أن تعقد اللجنة ما لا يقل عن أربع (٤) اجتماعات سنوياً. خلال ٢٠٢٠، عقدت اللجنة أربعة (٤) اجتماعات امتثالاً لهذا المتطلب. وفيما يلي تواريخ اجتماعات لجنة التدقيق ونسبة الحضور وقيمة البدلات التي دفعت لأعضائها:

العضو	٢٠٢٠/١ ٢٠/٠٢/١٠	٢٠٢٠/٢ ٢٠/٠٤/٣٠	٢٠٢٠/٣ ٢٠/٠٨/٠٩	٢٠٢٠/٤ ٢٠/١١/٠٢	%	البدلات (د.ب.)
السيد فؤاد علي تقي	✓				١٠٠	٢,٤٠٠
السيد يوسف أحمد الحمادي	✓				١٠٠	١,٦٠٠
السيدة إيمان مصطفى المرباطي	✓				١٠٠	١,٦٠٠

شارك في الاجتماع عن بُعد بواسطة تطبيق الإتصال المرئي

٧.٣ لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة

٧.٣.١ التشكيل

فيما يلي تفصيل لعضوية لجنة الترشيح والمكافآت والحوكمة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

العضو	المنصب	الفئة
السيد عيسى محمد نجيبى	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
الدكتور مصطفى علي السيد	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
السيد سظام سليمان القصيبي	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
السيد هشام عبدالرحمن الرئيس	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل

٧.٣.٢ المهام والمسئوليات

تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة التي أنشأها المجلس مسئوليات استشارية مدمجة تتعلق بما يلي:

- ترشيح أعضاء المجلس أو تعيينهم أو إعادة تعيينهم أو إقالتهم وعضوية اللجان المنبثقة عن المجلس وأعضاء الإدارة التنفيذية
- سياسات الشركة المتعلقة بالمكافآت
- تقييم أداء المجلس واللجان المنبثقة منه وأعضائه والإدارة التنفيذية
- اقتراح واستعراض المكافآت المحددة لكل عضو بالمجلس واللجان وبالإدارة التنفيذية استناداً إلى أدائهم
- إعداد ومراجعة سياسات الشركة المتعلقة بالحوكمة
- التخطيط لإحلال الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة العليا

٧.٣.٣ الاجتماعات والحضور والبدلات

ينص ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة على أن تعقد اللجنة ما لا يقل عن اجتماعين اثنين (٢) سنوياً. خلال ٢٠٢٠، عقدت اللجنة أربعة (٤) إجتماعات امتثالاً لهذا المتطلب. وفيما يلي تاريخي اجتماعي اللجنة ونسبة الحضور والبدلات التي دفعت على أعضائها:

العضو	٢٠٢٠/١ ٢٠/٢/١١	٢٠٢٠/٢ ٢٠/٧/٠٥	٢٠٢٠/٣ ٢٠/١٠/٢٨	٢٠٢٠/٤ ٢٠/١١/٣٠	%	البدلات (د.ب.)
السيد عيسى محمد نجيبى	✓	✓	✓	✓	١٠٠	٢,٤٠٠
الدكتور مصطفى علي السيد	✓	✓	✓	✓	١٠٠	١,٦٠٠
السيد سظام سليمان القصيبي	✓	✓	✓	✓	١٠٠	١,٦٠٠
السيد هشام عبدالرحمن الرئيس	✓	✓	✓	✗	٧٥	١,٢٠٠

شارك في الاجتماع عن بُعد بواسطة تطبيق الإتصال المرئي

حوكمة الشركة يتبع

٧.٤ لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة

٧.٤.١ التشكيل

فيما يلي تفصيل لعضوية لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

العضو	المنصب	الفئة
الدكتور مصطفى علي السيد	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
السيد عيسى محمد نجيب	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
السيدة إيمان مصطفى المرابطي	عضو	غير تنفيذي/ مستقل

٧.٤.٢ المهام والمسؤوليات

يُفوض المجلس لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة بمهام إدارة التبرعات و صرفها بما فيها اختيار المنظمات الخيرية وتخصيص الميزانية المعتمدة لمختلف القطاعات ووضع شروط للتبرعات واستعراض ورصد أداء المنظمات وإلغاء التبرعات ورفع الميزانية العامة للتبرعات للمساهمين لإعتمادها.

٧.٤.٣ الاجتماعات والحضور والبدلات

ينص ميثاق لجنة المسؤولية الاجتماعية للشركة على أن تعقد اللجنة ما لا يقل عن اجتماعين اثنين (٢) سنوياً. خلال ٢٠٢٠، عقدت اللجنة اجتماعين اثنين (٢) امتثالاً لهذا المتطلب. وفيما يلي تاريخي اجتماعي اللجنة ونسبة الحضور والبدلات التي دفعت لأعضائها:

العضو	٢٠٢٠/١ ٢٠/٠٧/٠٧	٢٠٢٠/٢ ٢٠/١١/٣٠	%	البدلات (د.ب.)
الدكتور مصطفى علي السيد			١٠٠	١,٢٠٠
السيد عيسى محمد نجيب			١٠٠	٨٠٠
السيدة إيمان مصطفى المرابطي			١٠٠	٨٠٠

شارك في الاجتماع عن بُعد بواسطة تطبيق الإتصال المرئي

٨. تقييم أداء المجلس ولجانه

يُجري المجلس من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة تقييمات أداء المجلس وأعضائه ولجانه وفقاً للمواثيق ذات الصلة. وتهدف هذه التقييمات إلى تحديد جوانب التحسين والنهوض بالكفاءة وتقييم مدى مساهمة الأفراد في عمل المجلس بالإضافة إلى تقييم أداء المجلس ككل.

وقد استكمل أعضاء المجلس على النحو المطلوب تقييمات أدائهم للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وسيستعان بالنتائج لتحسين الأداء للسنة المقبلة وتشمل مجالات تحسين الأداء التي سيتم معالجتها في عام ٢٠٢١ ما يلي:

- ترتيب برامج تدريبية متخصصة إضافية تركز على موضوعات محددة في قطاع أعمال الشركة مع الأخذ في الاعتبار بشكل خاص تأثيرات كوفيد-١٩ وواقع ما بعد الجائحة
- تخصيص وقت إضافي لجلسات العصف الذهني الإستراتيجي

٩. الإدارة التنفيذية

٩.١ الفصل بين الواجبات والتفويض

طبقاً للمتطلبات الرقابية، فإن منصبى رئيس المجلس ونائب رئيس المجلس منفصلان عن منصب الرئيس التنفيذي، حيث أن النظام الأساسي للشركة وموثيق المجلس ترسم حدوداً واضحة للمسئوليات المناطة بكل منصب من المناصب المذكورة آنفاً. وقد فوّض المجلس العديد من الصلاحيات إلى الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية وأعضاء آخرين من الإدارة العليا، وذلك بموجب وثيقة حدود السلطة التقديرية التي يستعرضها ويراجعها المجلس بشكل دوري.

٩.٢ نبذة عن الإدارة التنفيذية

حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تكونت الإدارة التنفيذية للشركة من الآتي:

السيد أحمد يوسف الرئيس التنفيذي	
المؤهلات	بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الكويت (الكويت)
سنة التعيين	٢٠١٥
الخبرة	خبرة تمتد لأكثر من ٢٦ عاماً في المجال العقاري وإدارة المشاريع لعدد من كبرى الشركات الإقليمية. قبل انضمامه إلى الشركة، تقلد السيد أحمد يوسف مناصب إدارية عليا في شركات مثل شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) وشركة أبعاد للتطوير العقاري والشركة الخليجية للتعمير العقاري وشركة الصاحية العقارية وشركة الفنادق الكويتية وجامعة الكويت.
السيد طارق درويش الرئيس الفني	
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في الهندسة المعمارية من جامعة ماكجيل (كندا) بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الأزهر (جمهورية مصر العربية)
سنة التعيين	٢٠١٦
الخبرة	خبرة تمتد لأكثر من ٤٠ عاماً في مجال الخدمات المعمارية وإدارة المشاريع وإدارة المرافق. قبل انضمامه إلى الشركة، تقلد السيد طارق درويش مناصب إدارية عليا في شركات مثل ماف العقارية ومجموعة التمدين وشركة الصاحية العقارية وبروجاكس ودار الهندسة والمنتجات الخشبية العربية وسيفنباير وشركاؤه.
السيد محمد باقي الرئيس المالي بالإنابة	
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة مانشستر (المملكة المتحدة) بكالوريوس في المحاسبة من جامعة البحرين محاسب قانوني معتمد (CPA) من نيو هامشير (الولايات المتحدة الأمريكية)
سنة التعيين	٢٠١٦
الخبرة	خبرة تمتد لأكثر من ١٤ عاماً في مجال الخدمات المحاسبية والمالية بالقطاع المصرفي والاستثماري. قبل انضمامه إلى الشركة، تقلد السيد محمد باقي مناصب عديدة في مجموعة أركابيتا ومصرف البركة الإسلامي وممتلكات.

حوكمة الشركة يتبع

الأنسة مريم حسين مدير أول – إدارة الشؤون القانونية والإمتثال سكرتير الشركة	
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في الحقوق (LLM) من جامعة واريك (المملكة المتحدة) بكالوريوس في الحقوق (LLB) من جامعة واريك (المملكة المتحدة) دورة الممارسة القانونية (LPC) من كلية الحقوق – لندن (المملكة المتحدة)
سنة التعيين	٢٠١٩
الخبرة	<p>خبرة تمتد لأكثر من ١٥ عاماً في مكاتب محاماة وشركات في مختلف التخصصات مثل الاستشارات القانونية للشركات والمعاملات التجارية والعقارات والحوكمة والامتثال والخدمات المصرفية. قبل انضمامها إلى الشركة، تقلدت الأنسة مريم حسين مناصب عديدة في كي بي إم جي فخرو وأيه آيه جيه هولدنجز ومكتب نزار رئيس ومشاركوه ومكتب حافظ علي ومشاركوه وبنك اليوفاف العربي الدولي.</p>

أعضاء الإدارة التنفيذية المستقبليين خلال ٢٠٢٠:

السيد خالد جناحي المدير العام – خدمات الدعم	
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> شهادة الاعتماد – المستوى الثاني – من معهد القيادة والإدارة (ILM) (المملكة المتحدة) شهادة الاعتماد في برنامج البنية التحتية لتقنية المعلومات (ITIL) (المملكة المتحدة) دبلوم الإدارة الوسطى من جامعة البحرين
سنة التعيين	٢٠١٨
الخبرة	<p>خبرة تمتد لأكثر من ٣٧ عاماً في مجال تقنية المعلومات من خلال توفير النظم والحلول لسيناريوهات الأعمال المعقدة مع تمتعه بقدر واسع من المهارات القيادية والخبرة العملية في مجالات البرمجة وقواعد البيانات وإدارة المشاريع التقنية. قبل انضمامه إلى الشركة، تقلد السيد خالد جناحي مناصب إدارية عليا في شركات مثل ممتلكات وبابكو وشركة (EDS) ومجموعة سيبر وطيران الخليج.</p>

السيد ناصر شريف رئيس التدقيق الداخلي	
المؤهلات	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في إدارة الأعمال (مع تركيز في الأمور المالية) من جامعة البحرين بكالوريوس في المحاسبة من جامعة البحرين محاسب قانوني معتمد (CPA) من جامعة ديلاوير (الولايات المتحدة الأمريكية)
سنة التعيين	٢٠١٧
الخبرة	<p>خبرة تمتد لأكثر من ٢٤ عاماً في مجالات الهندسة والمحاسبة والتدقيق بقطاعات عديدة كالبتروكيماويات والأتمتة الصناعية والمصارف الاستثمارية والنفط والغاز. قبل انضمامه إلى الشركة، تقلد السيد ناصر شريف مناصب عديدة في شركة الخليج لصناعة البتروكيماويات وشركة يوكوقاوا الشرق الأوسط و بنك أركايتا وشركة تطوير حقل البحرين.</p>

٩.٣ سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية

تستند الشركة في ممارساتها المتعلقة بدفع المكافآت للإدارة التنفيذية على المبادئ المنصوص عليها في ميثاق الحوكمة ومجلد التوجيهات، وخاصة ما يلي:

- اجتذاب الكفاءات المناسبة ممن يتمتعون بالمهارات والمعرفة اللازمة، كل في نطاق اختصاصه، والمحافظة عليها.
- موائمة مكافآت الموظفين مع أداء الشركة وعائد المساهمين.

وتطبق الشركة أطر تقييم عادلة وشفافة من أجل تقييم أداء موظفيها على نحو سنوي وذلك بإشراف لجنة الترشيحات والمكافآت والحوكمة. ولا تمنح الشركة في الوقت الحالي الإدارة التنفيذية أي خيارات أسهم أو حوافز قائمة على الأداء.

٩.٤ المكافآت المدفوعة لأعلى خمسة أعضاء بالإدارة التنفيذية

فيما يلي قائمة بأعلى خمسة أعضاء بالإدارة التنفيذية وذلك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

أ. الرئيس التنفيذي

ب. الرئيس الفني

ج. الرئيس المالي بالإنبابة

د. المدير العام – خدمات الدعم (إلى ٢٧ فبراير ٢٠٢٠)

هـ. رئيس التدقيق الداخلي (إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠)

وقد دفعت الشركة المكافآت التالية لأعلى خمسة أعضاء تنفيذيين:

نوع المكافآت	المبلغ (د.ب.)
١ الرواتب (شاملة العلاوات)	٢٨٠,٢٧٩
٢ المكافآت	٥٦,٣٣١
٣ مكافآت نهاية الخدمة	٤١,١٨٣
المجموع	٣٨٣,٠٨٣

١.٠ مدونة السلوك والأخلاقيات وسياسة الإبلاغ عن المخالفات

لقد تبنت الشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ إرشادات الحوكمة المعدلة والتي تضمنت مدونة السلوك والأخلاقيات وسياسة الإبلاغ عن المخالفات. وتهدف هذه الإرشادات التي تسري على أعضاء المجلس وموظفي الشركة على حد سواء، إلى توجيه سلوك الأفراد وتصرفاتهم وضمان تعزيز ثقافة النزاهة والأمانة بالإضافة إلى تشجيع الموظفين على الحفاظ على سمعة الشركة في جميع تعاملاتهم. وقد أعدت هذه الإرشادات تماشياً مع المتطلبات الرقابية وأفضل الممارسات وتوجد نسخة منها متاحة على موقع الشركة الإلكتروني بشكل دائم.

حوكمة الشركة يتبع

١١. سياسة تعاملات الأشخاص الرئيسيين

لقد تبنت الشركة سياسة لتعاملات الأشخاص الرئيسيين بموجب متطلبات مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين حيث تنظم هذه السياسة تداول أعضاء المجلس وأعضاء الإدارة التنفيذية والعليا للأسهم إذ يمكنهم الإطلاع على معلومات حساسة عن الأسعار بحكم عملهم في الشركة وتوجد نسخة من هذه السياسة متاحة على موقع الشركة الإلكتروني بشكل دائم.

١٢. تعارض المصالح

تنص إرشادات الحوكمة لدى الشركة على سياسات التعامل مع تعارض المصالح لكل من أعضاء المجلس والموظفين حيث تتطلب هذه الإرشادات من أعضاء المجلس والموظفين إصدار إقرار سنوي بتلك المصالح. وتقع على كل عضو من أعضاء المجلس بموجب إرشادات الحوكمة مسئولية الإفصاح عن أية مصالح جوهرية ذات صلة بتعاملات الشركة واتفاقياتها، سواء أكانت فعلية أم ظنية أم محتملة. وعند إفصاح أي عضو بالمجلس عن تعارض في مصالحه، فإنه يُستثنى من جميع المناقشات والتفاوضات والتصويت المرتبط بحالة التعارض. في ٢٠٢٠، أفصح أعضاء المجلس عن حالات التعارض التالية:

التضارب في المصالح	العضو المُفصِّح
خدمات مسح كمية لمبنى فريزر سويتس (يتعلق الإفصاح بعلاقة العضو مع شركة حاج مساحو كميات ذ.م.م.)	السيد هشام عبدالرحمن الرئيس
تسجيل فرع لشركة السيف للترفيه (يتعلق الإفصاح بعلاقة الأعضاء ببيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة))	السيد يوسف أحمد الحمادي السيد عبدالجليل محمد جناحي السيد حامد يوسف مشعل
مشروع تجهيز بيوت الأسر المحتاجة ضد المطر (يتعلق الإفصاح بعلاقة العضو بالمؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية)	الدكتور مصطفى علي السيد
الموافقة على عروض تمويل واردة من مختلف المؤسسات المالية (يتعلق الإفصاح بعلاقة الأعضاء ببيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة) والمصرف الخليجي التجاري ش.م.ب.)	السيد يوسف أحمد الحمادي السيد عبدالجليل محمد جناحي السيد حامد يوسف مشعل السيد سطاتم سليمان القصيبي
مشروع تجديد حديقة اللاجئين مع الهيئة الخيرية الأردنية الهاشمية (يتعلق الإفصاح بعلاقة العضو بالمؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية)	الدكتور مصطفى علي السيد
التبرع بكمامات مصنوعة من قبل الأسر المحتاجة المنتجة إلى موظفي الصقوف الأمامية وعوائلهم بوزارة الصحة (يتعلق الإفصاح بعلاقة العضو بالمؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية)	الدكتور مصطفى علي السيد
إصدار ضمان وتعهده من الشركة لضمان التزامات شركة السيف للترفيه ذ.م.م. تحت إتفاقية التمويل (مراوحة وخطابات اعتماد) (يتعلق الإفصاح بعلاقة الأعضاء ببيت التمويل الكويتي (البحرين) ش.م.ب. (مقفلة))	السيد يوسف أحمد الحمادي السيد عبدالجليل محمد جناحي السيد حامد يوسف مشعل

١٣. تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تقوم سياسة الشركة على إجراء جميع تعاملات الأطراف ذات العلاقة والتعاملات الداخلية بالشركة وتنفيذها على أساس قاعدة الاستقلالية في خضم سير العمل العادي وأن يعتمدها المجلس في هذا الخصوص. تمت الموافقة أو المصادقة على جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل المجلس. للمزيد من التفاصيل حول تعاملات الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يرجى مراجعة الإيضاح رقم (٢٩) من القوائم المالية.

١٤. إدارة المخاطر

تتمحور إدارة المخاطر بشكل أساسي حول تحديد ومراقبة والسيطرة على جميع المخاطر التي يمكن أن تتعرض له الشركة ضمن أعمالها الإعتيادية. ومن أهم أنواع المخاطر التي قد تواجهها الشركة هي مخاطر الائتمان والسيولة والسوق والمخاطر الفنية والتشغيلية بما في ذلك الإستعانة بالعقود الخارجية. ومن المحتمل ان تتعلق هذه المخاطر بالإستثمارات أو الشركات وقد تكون داخلية أو خارجية. تم توضيح هذه المخاطر بالتفصيل في الإيضاح رقم (٣٠) من القوائم المالية.

تقوم الشركة بتحديد وتقييم ومراقبة ورصد المخاطر المختلفة على أساس مستمر ولديها إجراءات وضوابط محددة تتناسب مع طبيعة وحجم وتعقيد عملياتها التجارية. تقوم اللجنة التنفيذية بمراقبة محفظة الإستثمارات والمخاطر المتعلقة بها وتتخذ الإجراءات الوقائية للتقليل من هذه المخاطر. وتتم السيطرة على المخاطر الداخلية من خلال وجود أنظمة رقابية داخلية فعالة ومناسبة والتي يتم فحصها بصورة منتظمة وتتولى لجنة التدقيق مسئولية ضمان تواجد الضوابط الداخلية الكافية للحد من أي مخاطر حالية أو محتملة.

١٥. الرقابة الداخلية

يقوم المجلس بمراجعة فعالية أنظمة الشركة من حيث الضوابط المالية وغير المالية بما في ذلك الضوابط التشغيلية وضوابط الإلتزام وكذلك ترتيبات الشركة عالية المستوى للرقابة الداخلية. وتتضمن عملية المراجعات هذه على تقييم الرقابة الداخلية وبالأخص الرقابة المالية الداخلية من قبل إدارة التدقيق الداخلي وتأكيد الإدارة على المحافظة على هذه الضوابط وتقارير المدقق الخارجي بشأن المسائل التي يتم تحديدها في عمليات التدقيق.

طبقت الشركة نظاماً مُرضياً للرقابة الداخلية وكان فعالاً بقدر معقول في ضمان الأسس السليمة للإبلاغ المالي والعمليات والامتثال للقوانين واللوائح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

حوكمة الشركة يتبع

١٦. المدقق الخارجي

تولت شركة إرنست ويونغ وهي شركة تدقيق مهام مراجعة النتائج المالية للشركة وذلك للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. فيما يلي التفاصيل المهمة المتعلقة بتعيين المدقق الخارجي:

عدد السنوات التي قضتها شركة التدقيق كمدقق خارجي للشركة	١٠ سنوات
اسم الشريك المسئول عن تدقيق حسابات الشركة	كاظم مرتشانت
عدد السنوات التي قضاها الشريك المسئول عن تدقيق حسابات الشركة	سنتان
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية للسنة المالية ٢٠٢٠	١٣,٢٥٠ د.ب.
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لسنة ٢٠٢٠ (بما في ذلك أتعاب إستشارات ضريبة القيمة المضافة وغيرها من الإستشارات)	١٢,٢٠٠ د.ب.
المجموع	٢٥,٤٥٠ د.ب.

وقد راجعت لجنة التدقيق في اجتماعها المنعقد في ١٥ فبراير ٢٠٢١ أداء المدقق الخارجي وأعربت عن ارتياحها له. واقترحت إعادة تعيين شركة التدقيق نفسها كمدقق خارجي للشركة وذلك للسنة المالية ٢٠٢١ وأيدى المدقق الخارجي استعداده في أن يواصل شغل منصبه. وعليه سيُحال مقترح إعادة تعيينه إلى المساهمين لاعتماده خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية القادم.

١٧. مسئول حوكمة الشركة

الأنسة مريم حسين

المؤهلات

- ماجستير في الحقوق (LLM) من جامعة وارنيك (المملكة المتحدة)
- بكالوريوس في الحقوق (LLB) من جامعة وارنيك (المملكة المتحدة)
- دورة الممارسة القانونية (LPC) من كلية الحقوق - لندن (المملكة المتحدة)

تاريخ التعيين في هذا المنصب

٥ ديسمبر ٢٠١٩

تفاصيل الاتصال

هاتف: ٧٧٩١١٦٥

البريد الإلكتروني: m.husain@seef.com.bh

١٨. الامتثال لميثاق الحوكمة ومجلد التوجيهات

يحتوي ميثاق الحوكمة والمجلد السادس من مجلد التوجيهات على "قواعد" و "إرشادات" حيث يتوجب الالتزام بـ "القواعد"، بينما يمكن الالتزام بـ "الإرشادات" أو تقديم تفسير للمساهمين في التقرير السنوي حول أسباب عدم الامتثال.

١٨.١ حالة الإمتثال

فيما يلي تبيان لمدى امتثال الشركة لميثاق حوكمة الشركات وذلك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

المبدأ	غير ممثل	ممثل جزئياً	ممثل كلياً	توضيح أسباب انعدام الامتثال، إن وجدت
المبدأ الأول: يتراأس الشركة مجلس إدارة فعال ومؤهل علمياً وذو خبرة.			نعم	
المبدأ الثاني: لدى أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية إخلاص وولاء كاملين تجاه الشركة.			نعم	
المبدأ الثالث: على المجلس وضع ضوابط صارمة على التدقيق والإبلاغ الماليين، والرقابة الداخلية، والامتثال للقوانين.			نعم	
المبدأ الرابع: على الشركة وضع إجراءات فعالة لتعيين أعضاء المجلس، وتدريبهم، وتقييمهم.			نعم	
المبدأ الخامس: على الشركة مكافأة أعضاء المجلس وكبار المسؤولين بطريقة عادلة ومسئولة.			نعم	
المبدأ السادس: على المجلس وضع هيكل إداري واضح وفعال للشركة، وتحديد المسميات الوظيفية، والصلاحيات، والمهام، والمسئوليات.			نعم	
المبدأ السابع: على الشركة التواصل مع المساهمين، وتشجيعهم على المشاركة، واحترام حقوقهم.		نعم		
المبدأ الثامن: على الشركة الإفصاح عن حوكمتها.			نعم	
المبدأ التاسع: تلتزم الشركات التي تقدم الخدمات الإسلامية بمبادئ الشريعة الإسلامية.			لا ينطبق	
المبدأ العاشر: على المجلس التأكد من سلامة البيانات المالية المقدمة للمساهمين، من خلال الاستعانة بمدققين خارجيين.			نعم	
المبدأ الحادي عشر: على الشركة السعي من خلال المسؤولية الاجتماعية إلى ممارسة دورها كمواطن صالح.			نعم	

وفقاً للمبدأ الإرشادي السابع (ثانياً) من ميثاق الحوكمة والمادة الإرشادية HC-٧,٤,٤ من نموذج الرقابة عالية المستوى (Module HC) المدرج تحت المجلد السادس من مجلد التوجيهات، تشجع الشركات على النظر في إمكانية إستحداث وسائل إلكترونية للتواصل مع المساهمين بما في ذلك تسليم بطاقات تعيين الوكلاء لحضور الإجتماعات، وتوفير طرق إلكترونية آمنة للحصول على أي معلومات سرية.

لا يوجد قسم خاص مقيد لدخول المساهمين على الموقع الإلكتروني حالياً، إذ تتوفر جميع المعلومات المتعلقة بالمساهمين على موقع الشركة وموقع بورصة البحرين الإلكترونيين وهي متاحة للعموم للاطلاع عليها كما يتم تسليم بطاقات تعيين الوكلاء إما إلى مسجل الأسهم أو سكرتير الشركة عن طريق البريد الإلكتروني.

١٩. الغرامات والعقوبات

لم تقم الشركة بدفع أي غرامات ولم تتعرض آلية عقوبات من قبل الجهات الحكومية أو التنظيمية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

المسئولية الاجتماعية للشركة

فلسفة الشركة للمسئولية الاجتماعية

لطالما كرست الشركة جهودها في سبيل خدمة المجتمع وإثرائه والحرص على سير أعمالها بطريقة أخلاقية وسليمة ومسئولة. وعليه، فإن أنشطتها تجسد فلسفتها في الالتزام بالممارسات السليمة في الأعمال من خلال تقديم منتجات وخدمات مبتكرة تلهم عملائها وتدعم المجتمع الذي تعمل فيه وتساهم في تكوين مجتمع أفضل وأكثر استدامة.

وتماشياً مع ما يطرأ من مقتضيات ومتغيرات اجتماعية في بيئة العمل، فإن الشركة تتبنى نهجاً شمولياً تجاه مسئولياتها الاجتماعية، وذلك من أجل ضمان استهداف جميع القطاعات المجتمعية وتلبية احتياجاتها المتنوعة. وللحفاظ على هذا الهدف، تضطلع الشركة بدور نشط في خدمة المجتمع المحلي ليحقق ما يصبو إليه من تطلعات من خلال مزيج من العمل التطوعي والرعاية. كذلك تؤمن الشركة بضرورة إشراك الجمهور حيث تولي اهتماماً خاصاً لتمكين الفئات المستضعفة والمحرومة ليصبحوا أعضاء فاعلين في خضم التفاعلات الاجتماعية والاقتصادية الحيوية.

إستراتيجية الشركة للمسئولية الاجتماعية

ترتكز الإستراتيجية الحالية للشركة على بناء صورة فعالة للمسئولية الاجتماعية مع إستغلال خبرات الشركة في مجال التطوير العقاري وثقافتها وأوجه التعاون والإنخراط المجتمعي. قامت لجنة المسئولية الاجتماعية للشركة عن طريق اللجنة الفرعية من الإدارة بدراسة أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر (١٧) والتي نصت عليها الأمم المتحدة وتم اختيار الأهداف الخمسة (٥) التالية للتركيز عليها في صياغة الإستراتيجية:

أ. القضاء على الفقر: يجب أن يكون النمو الاقتصادي شاملاً لتوفير فرص عمل مستدامة بتعزيز المساواة

ب. الصحة الجيدة والرفاه: تعزيز الرفاه للجميع في جميع الأعمار أمر ضروري للتنمية المستدامة

ج. التعليم الجيد: الحصول على تعليم جيد هو الأساس لتحسين حياة الناس وتعزيز التنمية المستدامة

د. الحد من أوجه عدم المساواة: للحد من أوجه عدم المساواة، يجب أن تكون السياسات عالمية من حيث المبدأ مع الاهتمام باحتياجات السكان المحرومين والمهمشين

هـ. عقد الشراكات لتحقيق الأهداف: تنشيط الشراكات العالمية من أجل التنمية المستدامة

الركائز الإستراتيجية للمسئولية الاجتماعية

في تنفيذ الاستراتيجية المذكورة أعلاه، ركزت الشركة على الركائز الاستراتيجية التالية:

أ. الدعم: تخصيص التبرعات لخدمة المحتاجين لها في قطاعات مختلفة، بما في ذلك من ذوي الإعاقة والاحتياجات الخاصة والتعليم وكبار السن والصحة والرفاه والثقافة والأيتام والمبادرات الإسلامية وغيرها.

ب. تطوير مصادر الدخل المستدام: سيتم تركيز الشركة على دعم المجتمع الى أفق ابعده من المساهمات المالية فقط، حيث سيتم التركيز على تزويد المجتمعات بالفرص والأدوات التي توفر دخلاً ثابتاً وبالتالي تمكينها من الاكتفاء الذاتي. تهدف الشركة

إلى تزويد المجتمع بالأدوات المناسبة ليس فقط ليكون له مستقبل مزدهر ماليًا ولكن أيضًا مستقبل آمن ومثري.

ج. بناء ثقافة المسئولية الاجتماعية داخل الشركة: ستركز الجهود على تكوين سفراء وقادة في المجتمع من خلال مشاركة الموظفين في الأنشطة والمبادرات.

د. نشر الوعي: سيكون التركيز على اختيار القيم الأساسية والقيام بحملات تهدف إلى نشرها خلال العام من خلال تنظيم أنشطة متعددة.

الميزانية المقررة من المساهمين للمسئولية الاجتماعية

وافقت الجمعية العامة السنوية التي انعقدت في ٢٥ مارس ٢٠٢٠ على تخصيص ميزانية إجمالية قدرها ١٧,٠٠٠ دينار بحريني لبرنامج المسئولية الاجتماعية للشركة. وتقدم الشركة التبرعات والمساهمات المباشرة لمختلف الجهات الرسمية في مملكة البحرين وتضمن أن يتم استخدام هذه التبرعات بشكل فعال من قبل المستفيدين من خلال المراقبة الدورية. كما تستخدم الشركة هذه الميزانية في مختلف المبادرات والأنشطة التي تعزز استراتيجيتها.

وفيما يلي إفادة بكيفية إستخدام الميزانية إعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

المبادرة	المبلغ (د.ب.)
المبادرات المكتملة	٩٨,٤٥٤
الميزانية المرحلة إلى ٢٠٢١	(٧١,٥٤٦)
المجموع	١٧,٩٠٨

أنشطة المسؤولية الاجتماعية لعام ٢٠٢٠

اشتملت أنشطة الشركة خلال ٢٠٢٠ التي تم إتمامها أو التي لا تزال مستمرة على مجموعة متنوعة من التبرعات والمساهمات الموجهة في المقام الأول نحو الرعاية الصحية والتخفيف من آثار كوفيد-١٩ على المجتمع والرعاية الاجتماعية والمؤسسات التعليمية والفعاليات الرياضية الوطنية. مع الحرص على إمداد الفئات المحرومة بما يلزمهم من أدوات ووسائل لتأمين مستقبل أفضل لهم. وعلاوة على ذلك، يقدم موظفو الشركة مساهمة كبيرة من خلال مشاركة مهاراتهم وحنكهم وخبرتهم المهنية مع المجتمع، ويشمل ذلك انخراطهم في مجموعة واسعة من الندوات وورش العمل التدريبية التي تُثري طلاب المؤسسات التعليمية، مع التركيز بصفة خاصة على ممن يبتغون تطوير رؤاهم وقدراتهم القيادية.

نظراً لتداعيات الجائحة والقيود المرتبطة بها والاعتبارات المتعلقة بالتباعد الاجتماعي، تحتم على الشركة مراجعة أو تعليق أو تأجيل بعض مبادراتها المخطط لها لعام ٢٠٢٠ وتوجيه جزء كبير من الميزانية المعتمدة من المساهمين نحو المساهمة في المبادرات التي من شأنها تخفيف وطأة الجائحة على المجتمع تنفيذاً لواجبها الوطني.

وفيما يلي الأنشطة التي نُفذت في إطار برنامج المسؤولية الاجتماعية للشركة خلال ٢٠٢٠:

نشاط المسؤولية الاجتماعية	المبلغ (د.ب.)
التبرع لفريق العمل الوطني لمكافحة كوفيد-١٩	٥,٠٠٠
مساهمة لفريق البحرين الوطني لكرة القدم لإنجازه التاريخي	٢٤,٠٠٠
تبرع للهيئة الخيرية الأردنية الهاشمية (عبر المؤسسة الخيرية الإنسانية) لتجديد حديقة مخيم الزعتري	٥,٠٠٠
المساهمة في مشروع المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية لتأمين منازل الأسر المحتاجة قبل موسم الأمطار	٥,٠٠٠
تمويل إنتاج ١٠,٠٠٠ كمامة من قبل الأسر المحتاجة المنتجة من خلال المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية للتبرع إلى وزارة الصحة للعاملين في الصفوف الأمامية وعائلاتهم	٦,٠٠٠
تنظيم مسابقة لطلاب جامعة البحرين للتصميم المعماري للأكشاك في مشروع الليوان متعدد الاستخدامات حيث حصل الطلاب المشاركون على جوائز نقدية لأفضل تصميم.	٢,٢٥٠
تنظيم غداء لكبار السن من جمعية المنار لرعاية المسنين في هالة كافييه في مجمع السيف (ضاحية السيف)	٦,٢٠٤
تنظيم غداء لزوار مجمع السيف المنتظمين في مجمع السيف (ضاحية السيف)	
تنظيم يوم ترفيهي لأيتام جمعية السنابل الخيرية بماجيك إيلاند	
تنظيم فعاليات اليوم الرياضي لأيتام برعاية المؤسسة الملكية للأعمال الإنسانية في مجمع السيف (ضاحية السيف) بحضور فريق البحرين لكرة القدم	
المجموع	٩٨,٤٥٤

المسئولية الاجتماعية للشركة يتبع

صندوق دعم المستأجرين

كانت الشركة من أوائل الشركات الوطنية التي أعلنت عن صندوق دعم المستأجرين في مجمعاتها التجارية بمبلغ إجمالي قدره ١,٥ مليون دينار بحريني كدعم مباشر على شكل إعفاء من الإيجار وما يتجاوز ٣,٥ مليون دينار بحريني على شكل تأجيل دفع الإيجار، والذي قدم للمستأجرين مساعدة ملموسة للتغلب على تحديات الجائحة والحفاظ على زخم أعمالهم. تم اتخاذ هذه الخطوة لتعزيز الشراكات المستدامة مع المستأجرين المحليين والإقليميين والعالميين والذين تم بناء علاقات قوية معهم امتد بعضها لأكثر من عقدين (٢).

الإلتزام بالحفاظ على البيئة

تلتزم الشركة بتحديد المجالات التي يمكن من خلالها تحقيق تحسينات بيئية مستدامة وستواصل مثل هذه المبادرات في عام ٢٠٢١.

أ. إستهلاك الطاقة

اتخذت الشركة الخطوات الملموسة التالية خلال السنوات الخمس (٥) الماضية التي تستهدف بشكل أساسي الوصول إلى أقصى قدر من كفاءة الطاقة:

أ. استبدال معظم الإضاءة التقليدية المستخدمة في المجمعات التجارية بإضاءة LED الموفرة للطاقة

ب. تركيب مكثفات طاقة في المجمعات التجارية تهدف إلى تقليل هدر الكهرباء

ج. استبدال المناور في المجمعات التجارية بزجاج مزدوج لتقليل اكتساب الحرارة، مع زيادة درجات حرارة تكييف الهواء لتحقيق أقصى قدر من كفاءة الطاقة

د. ابتداءً من عام ٢٠١٨، قامت الشركة بتنفيذ خطة مرحلية كاملة لاستبدال مبرداتها في مجمع السيف (ضاحية السيف) بنماذج جديدة موفرة للطاقة حيث تم إتمام عملية إستبدال سبعة (٧) مبردات إلى الآن. مع استمرار الإستبدال التدريجي لعشرة (١٠) مبردات متبقية خلال السنوات القادمة والمزمع الإنتهاء منها في ٢٠٢٣ هذا وقد تم توفير ما يعادل ٢٠٪ تقريباً من إستهلاك الكهرباء عن كل مبرد تم استبداله.

وعلى الرغم من زيادة التعرفة الحكومية للكهرباء والماء، فقد أدت الإجراءات المذكورة أعلاه حتى الآن إلى انخفاض ملحوظ في استخدام الكهرباء والنفقات ذات الصلة. فيما يلي مقارنة لأرقام استهلاك الكهرباء للأعوام ٢٠١٥ إلى ٢٠٢٠:

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	إستهلاك الكهرباء
٣٦,٣١٢,٢٤٠	٥٢,٣٧٨,٠٠٠	٥٥,٩٨٧,٢٠٠	٥٨,٦١٣,٤٠٠	٦١,٣٨٤,٢٠٠	٦٣,٠٨١,٨٠٠	الكهرباء (كيلووات في الساعة)

ملحوظة: أرقام الاستهلاك المذكورة أعلاه تتعلق بمجمع السيف (ضاحية السيف) فقط. تم تسجيل المزيد من التوفير في إستهلاك الطاقة في المجمعات الأخرى.

في عام ٢٠٢٠، وأثناء عمليات الإغلاق الجزئية التي فرضتها الحكومة والتي أثرت على عمليات مراكز التسوق ومنافذ البيع بالتجزئة ومحلات الأطلعمة والمشروبات، طبقت الشركة إجراءات دقيقة لضمان كفاءة إستهلاك الطاقة تناسباً مع مستوى العمليات في مراكزها التجارية. علاوة على ذلك، وقعت الشركة مذكرات تفاهم مختلفة مع عدد من مستشاري الطاقة المتجددة لإجراء تقييم شامل لخيارات الطاقة الشمسية لتطبيقها في مجمعات الشركة التجارية وستواصل الشركة تقييم جميع المقترحات خلال عام ٢٠٢١ لتحديد فرص للتحسين من كفاءة إستهلاك الطاقة.

ب. إستهلاك المياه والنظافة والمواد الإستهلاكية

بدأت الشركة مشروعًا مرحليًا وشاملاً لتجديد دورات المياه العامة في مجمع السيف (منطقة السيف)، وقد أخذت في الحسبان في هذا المشروع مختلف المبادرات للحد من استهلاك المياه والمواد ولضمان أعلى مستويات النظافة والتي تضمنت الآتي:

أ. تركيب صهاريج إلكترونية لشطف دورات المياه العامة مصممة للتحكم في كميات المياه المستهلكة لتجنب الهدر

ب. تركيب خلاطات وحنفيات مياه ذات مستشعر دقيق تلقائي مركب في طرف الفوهة يضمن توفير الطاقة والمياه

ج. تركيب مجففات أيدي ذات تأثير إنبعاثات ثاني أكسيد الكربون أقل من المجففات الأخرى التقليدية بنسبة تقارب ٧٨٪ و ٧٨٪ أقل من تأثير إنبعاثات ثاني أكسيد الكربون الناتج عن إستهلاك المناشف الورقية

د. تركيب موزعات تلقائية للمناديل والمناشف الورقية والتي تخفض عدد المناشف المستهلكة بما يقارب ٣٠٪ بالمقارنة مع إستخدام المناشف الورقية التقليدية حيث تتميز بقابلية التحكم في طول المنشفة من أجل الحد من الهدر

هـ. تركيب موزعات تلقائية للصابون السائل "بدون لمس" لتقليل إنتقال التلوث والتحكم في الكميات المستخدمة لتجنب الهدر

هذا وتتوقع الشركة تأثيراً إيجابياً لجميع ما ذكر أعلاه من حيث توفير التكاليف واستهلاك المواد وسيتم تقييم التأثير الكامل بعد اكتمال المشروع.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. («الشركة») وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً «المجموعة»)، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إن مسئولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين، إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا المسئوليات المذكورة في بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

١. تقييم الاستثمارات العقارية

الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق

- تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على ما يلي:
- تقييم موضوعية واستقلالية المثلثين الخارجيين المستقلين وخبراتهم ذات الصلة بالاستثمارات العقارية للمجموعة؛
- اجراء مناقشات مع الإدارة وتحدي الافتراضات والتقديرات الرئيسية المعتمدة في اجراء التقييمات على أساس العينة مع بيانات السوق المتاحة؛
- بمشاركة أخصائينا الداخليين في عملية مراجعة تقييم عينة من الاستثمارات العقارية للمجموعة التي تغطي أغلبية المبالغ المسجلة في القوائم المالية الموحدة. لقد قام أخصائينا الداخليين بتقييم مدى ملائمة المنهجيات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المثلثين الخارجيين المستقلين؛
- تقييم مدى اكتمال وتوافق المعلومات المقدمة من قبل المجموعة للمثلثين المستقلين الخارجيين؛ وتقييم دقة المدخلات الرئيسية المستخدمة في عملية التقييم على أساس العينة؛ و
- كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات على النحو الوارد في الإفصاحات حول القوائم المالية الموحدة.

تشكل الاستثمارات العقارية ٧٩٪ من اجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وتتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والممتلكات والشقق الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس تلك الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مثلثين مستقلين خارجيين مختصين.

يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ووضع الصيانة والمعرفة بالسوق. نظراً لصعوبة متطلبات القيمة العادلة ومدى أهمية الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرضات المجموعة للاستثمارات العقارية التي تشكل جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تستحوذ على تركيزاً رئيسياً.

راجع الايضاح رقم ٢،٦ حول القوائم المالية الموحدة للسياسات المحاسبية الهامة والايضاحين رقم ٣ و ٧ للإفصاح عن طرق التقييم والتقديرات والافتراضات الهامة والايضاح رقم ٣١ للإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات العقارية.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٠

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٠، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن رئيس مجلس الإدارة ومجلس الإدارة هم المسؤولون عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير رئيس مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبيدي أي شكل من أشكال التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسئوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو من معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرياً خاطئة.

وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق، أنها تحتوي على معلومات جوهرياً خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة، ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، يكون مجلس الإدارة مسئولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وإصدار تقرير تدقيق يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيداً عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة للاحتيال أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
 - فهم نظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.
 - التأكد من مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم يقين جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية التي تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة، ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا حول التدقيق.
- إننا نتواصل مع مجلس الإدارة حول عدة أمور من بينها، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي الذي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.
- كما نقوم بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، ونططلع على جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه أن يحافظ على هذه الاستقلالية.
- من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع مجلس الإدارة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الرئيسية. إننا نقدم توضيحاً بشأن تلك الأمور في تقرير التدقيق مالم تمنع القوانين أو الأنظمة العامة الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا حيث أن الآثار السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

فإننا نود إبلاغكم أن:

أ) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

١. أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛

٢. وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير رئيس مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛ و

٣. وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

ب) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها، وقواعد وإجراءات بورصة البحرين أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي الموحد.

ج) وفقاً لما تقتضيه المادة (٨) من القسم (٢) من الفصل (١) من قانون حوكمة الشركات البحريني، فإننا نود إبلاغكم أن الشركة:

١. قامت بتعيين مسئول إدارة الحوكمة؛

٢. ولديها إرشادات وإجراءات مكتوبة لحوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الشريك المسئول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد كاظم ميرشنت.

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢٤٤

١٧ فبراير ٢٠٢١

المنامة، مملكة البحرين

القائمة الموحدة للمركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			عقارات ومعدات وأثاث
١,٣٣٣,٣٠٢	٨٨٨,٠٨٩	٤	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
٦٥٢,٢٣٠	٥٥٤,٦٦١	٦	استثمارات عقارية
١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	١٣٧,٣١٦,٥٢٦	٧	استثمارات في شركة زميلة ومشروع مشترك
١٨,٨٦١,٥٢٦	٢٣,٩٦٨,١٠٢	٨	الحق في استخدام الموجودات
٢,١١٠,٣١١	٢,٠٣٢,٥٢٧	٩	
١٦٠,٨٠٤,٢٢٣	١٦٤,٧٥٩,٩٠٥		
			موجودات متداولة
			ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٣,١٦٧,٧٩٦	٥,٠٣٨,٧٤٩	١٠	أرصدة لدى بنك ونقد
١,٣٥٠,٤٦٨	٣,٤٧٩,٧٤٢	١١	
١٣,٥١٨,٢٦٤	٨,٥١٨,٤٩١		
١٧٤,٣٢٢,٤٨٧	١٧٣,٢٧٨,٣٩٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	١٢	احتياطي قانوني
٢٢,٥١٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
٢٤٦,٥٢١	٢٦٤,٦٨٦	١٤	أرباح مبقاة
٨٥,٧٨٥,٤٣٩	٨٢,٩٠١,٤٢٤		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
١٥٤,٥٤١,٩٦٠	١٥٢,١٦٦,١١٠		حقوق غير مسيطرة
٣,٨٢١,٢٤٢	٣,٨٢٣,٢٠٦		مجموع حقوق الملكية
١٥٨,٣٦٣,٢٠٢	١٥٥,٩٨٩,٣١٦		
			مطلوبات غير متداولة
			قرض لأجل - الجزء غير المتداول
٥,٩٩٥,١٧٥	٥,٦٢٩,٣٤٠	١٧	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
٢,٥٠٥,٧١٨	٢,٤٩٠,٦٩٤	١٨	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٦٢,٠٤٣	٢٥٠,٠١٧	١٩	
٨,٧٦٢,٩٣٦	٨,٣٧٠,٠٥١		
			مطلوبات متداولة
			أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٣,٥٩١,٩٧٩	٨٨٥,٠٧٧	٢٠	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٢,٩٦٤,٨٨٤	٢,٦٩٠,١٤٠	٢١	قرض لأجل - الجزء المتداول
٦١٢,٨٦٩	٥,٣٢٨,٧٨٧	١٧	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
٢٦,٦١٧	١٥٠,٢٠٥	١٨	
٧,١٩٦,٣٤٩	٨,٩١٩,٠٢٩		
١٥,٩٥٩,٢٨٥	١٧,٢٨٩,٠٨٠		مجموع المطلوبات
١٧٤,٣٢٢,٤٨٧	١٧٣,٢٧٨,٣٩٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			الدخل
١٣,٢٦٢,٧٣٨	١٠,٥١٢,٩٨٩		دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة - صافي
٢,٣٨,٥٠٧	٦٨٧,٢٥٣		الدخل من الشقق الخدماتية
١,٧٣١,٥٨٩	٢٦٠,٣٠٠		دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية
١٧,٣٢٢,٨٣٤	١١,٤٦٠,٥٤٢		
٣,١٣٥,١٢	١,٩٤٦,٥٢٧	٢٢	محسوم منها: تكلفة المبيعات
١٣,٨٩٧,٨٢٢	٩,٥١٤,١٥		إجمالي الربح
١,٠٩٢,١٨١	٨٤٨,٥٥٤	٢٣	دخل تشغيلي آخر
١٣٥,٨٥٢	٤٠,٢١٠		ربح من ودائع لأجل
١٥,١٢٥,٨٥٥	١٠,٤٠٢,٢٧٩		الربح التشغيلي
			المصروفات
٣,٤٧٨,٦٣٥	٢,٣٦٨,٢٢٣	٢٤	مصروفات عامة وإدارية
٧١٦,٠٨٥	٧٤٤,٧٦٩	٥	استهلاك
٤٢٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٢٥	مصروفات أخرى
٤٤٠,٨٣	٨٣٤,٠٠٣	١٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦٥١,٣٣٩	٧٠٠,٢١٨	١٦	تكاليف التمويل
٥,٣١٤,٨٤٢	٥,٠٧٢,٢١٣		
٩,٨١١,١٣	٥,٣٣٠,٠٦٦		الربح قبل تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية وحصصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
١,١٧٥,٦٨٧	(١,٠٩٤,٤٥١)	٧	(خسارة) مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٢٠٣,٦٠٧	٢٩٠,٤٩٩	٨	حصصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
١١,١٩٠,٣٠٧	٤,٥٢٦,١١٤		صافي الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١١,١٩٠,٣٠٧	٤,٥٢٦,١١٤		الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
١,٠٩٢٥,٩٥٨	٤,٥٢٤,١٥٠		حاملو أسهم الشركة الأم
٢٦٤,٣٤٩	١,٩٦٤		حقوق غير مسيطرة
١١,١٩٠,٣٠٧	٤,٥٢٦,١١٤		
٢٣,٧٥	٩,٨٤	٢٦	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح العائد إلى حاملو أسهم الشركة الأم (بالفلس)

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
دينار بحريني	دينار بحريني	
		الأنشطة التشغيلية
		الربح للسنة
١١,١٩٠,٣٠٧	٤,٥٢٦,١١٤	تعديلات للبنود التالية:
		إستهلاك
٨٥,٥٠٢	٧٥,٢٩٨	٤
٢,٥٦٠	-	خسارة من استبعاد عقارات ومعدات وأثاث
(١٣٥,٨٥٢)	(٤٠,٢١٠)	ربح من ودائع لأجل
٦٥١,٣٣٩	٧٠٠,٢١٨	١٦
٤٢٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٢٥
٤٤,٠٨٣	٨٣٤,٠٠٣	١٠
٤٧,٧١٢	٤٦,٩٩٣	١٩
(١,١٧٥,٦٨٧)	١,٠٩٤,٤٥١	٧
(٢٠٣,٦٠٧)	(٢٩٠,٤٩٩)	٨
٢٦٥,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	تعديلات أخرى
١١,٩٦١,٠٥٧	٨,١٣٦,٣٦٨	الربح التشغيلي قبل التغييرات في رأس المال العامل
		تغييرات رأس المال العامل:
(٦٧٢,٩٨٣)	(٢,٧٠٤,٩٥٦)	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
(٦٩,١٨٦)	(٣٦٢,٢٩٠)	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
١١,٢٨٨,٨٨٨	٥,٠٦٩,١٢٢	ربح مستلم من ودائع لأجل
١٢٧,٩٠١	٤٠,٢١٠	استخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات
(٢٣,٨١٦)	-	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٧٩,٠٢٢)	(٥٩,١٩٠)	١٩
(٤١٨,٩٢١)	(٣٣٧,٤٥٤)	مصروفات أخرى مدفوعة
١,٨٢٥,٠٣٠	٤,٧١٢,٨٥٩	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٣٩٠,٤٣٥)	(٣٠٥,٠٨٥)	٤
(٢٩٩,٥٤١)	(٣٤٥,٥٠٣)	٦
(٣١٧,٤٥٩)	(٤٣٢,٠٥١)	٧
-	(٤,٩٠٦,٧٧٧)	٨
(٢,٢٥٢,٣٨٩)	٢,٨٠٠,٠٠٠	استثمار إضافي في شركة زميلة ومشروع مشترك
(٣,٢٥٩,٨٢٤)	(٢,٨٧٧,٧١٦)	٢٠
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٦,٥٥٨,١٧٦)	(٩,٦٠٦,٩٠٢)	٢٠
(٧٢,٢١٧)	٥٥٢,٥٤٨	أرباح أسهم مدفوعة
(٧٢٣,١٨٥)	٤,٣٥٠,٠٨٣	تغييرات في أرصدة لدى بنك تمثل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
(٥٩٨,٦٦٠)	(٦٤٩,٠٥٠)	١٧
		قروض لأجل تم الحصول عليه / (سداده)
(٧,٩٥٢,٢٣٨)	(٥,٣٥٣,٣٢١)	تكاليف التمويل المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٣٨٧,٣٢٢)	(٣,٥١٨,١٧٨)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٧,٠٩٥,٨٨٠	٦,٧٠٨,٨٤٨	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٦,٧٠٨,٨٤٨	٣,١٩٠,٦٧٠	١١
		النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

بنود غير نقدية:

- (١) تم استبعاد التغيير في التبرعات والمساهمات الخيرية البالغة ٨٧,٥٤٦ دينار بحريني (٢٠١٩: ٦,٠٧٩ دينار بحريني) من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى.
- (٢) تم استبعاد التغيير في الربح المستحق من ودائع لأجل البالغة لا شيء دينار بحريني (٢٠١٩: ٧,٩٥١ دينار بحريني) من الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم						
إيضاحات	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٥١٠,٠٠٠	٢٤٦,٥٢١	٨٥,٧٨٥,٤٣٩	٣,٨٢١,٢٤٢	١٥٨,٣٦٣,٢٠٢
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل	-	-	-	٤,٥٢٤,١٥٠	١,٩٦٤	٤,٥٢٦,١١٤
أرباح أسهم لسنة ٢٠١٩	-	-	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)
محول إلى الاحتياطي القانوني	-	٤٩٠,٠٠٠	-	(٤٩٠,٠٠٠)	-	-
محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	٢١,٤٢٩	(٢١,٤٢٩)	-	-
احتياطي استبدال أثاث وتركيبات مستخدم	-	-	(٣,٢٦٤)	٣,٢٦٤	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٤,٦٨٦	٨٢,٩٠١,٤٢٤	٣,٨٢٣,٢٠٦	١٥٥,٩٨٩,٣١٦

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٥٩٦,٦٨٣ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم						
إيضاحات	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ (معاد عرضه)	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٤١٠,٠٠٠	٣٠٣,٧٣٠	٨٢,٨٢٦,٠٨٨	٣,٦٤٩,٢٩٣	١٥٤,١٨٩,١١١
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل	-	-	-	١,٩٢٥,٩٥٨	٢٦٤,٣٤٩	١١,١٩٠,٣٠٧
أرباح أسهم لسنة ٢٠١٨	-	-	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	(٩٢,٤٠٠)	(٦,٩٩٢,٤٠٠)
محول إلى الاحتياطي القانوني	-	١,١٠٠,٠٠٠	-	(١,١٠٠,٠٠٠)	-	-
محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	٦١,١٥٥	(٦١,١٥٥)	-	-
احتياطي استبدال أثاث وتركيبات مستخدم	-	-	(٩٤,٥٤٨)	٩٤,٥٤٨	-	-
إستخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات	-	-	(٢٣,٨١٦)	-	-	(٢٣,٨١٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٥١٠,٠٠٠	٢٤٦,٥٢١	٨٥,٧٨٥,٤٣٩	٣,٨٢١,٢٤٢	١٥٨,٣٦٣,٢٠٢

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٥٩٥,٩٦٩ دينار بحريني متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. («الشركة») هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. إن العنوان البريدي المسجل لمكتب الشركة الرئيسي هو مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، ص ب ٨٤٠٠٠، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة.

تزاول المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية التجارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسليية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وأجنحة فريزر - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان هناك تفشي لفيروس كورونا (كوفيد - ١٩). ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات الحالية والمتوقعة لتفشي الجائحة على الاقتصاد العالمي في التطور. واتخذت السلطات إجراءات مختلفة لاحتواء انتشار الجائحة وأعلنت عن إجراءات دعم مختلفة لمواجهة التأثيرات السلبية المحتملة. قامت المجموعة بإثبات تخفيض المصروفات المتعلقة بالمساعدة المقدمة من قبل حكومة مملكة البحرين. قامت المجموعة بإثبات المساعدة المقدمة من حكومة مملكة البحرين كخفض لفئة المصروفات ذات الصلة. تراقب المجموعة عن كثب آخر التطورات في الوضع الحالي الأخذ في التطور. على رغم من أن هذه التطورات تسببت في اضطرابات في عمليات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، إلا أن حجم ومدة هذه التطورات لا تزال غير مؤكدة في هذه المرحلة. أخذت المجموعة في الاعتبار التأثيرات المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية وغير المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. إلا أن السوق لا تزال متقلبة، ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق، التي لا يمكن تحديد مداها في الوقت الحاضر.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢١.

فيما يلي الشركات التابعة والزميلة والمشروع المشترك للشركة وجميعها مؤسسه في مملكة البحرين:

الاسم	حصة الملكية	
	٢٠٢٠	٢٠١٩
الشركات التابعة		
أجنحة فريزر السيف - البحرين ذ.م.م.	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة السيف الترفيهية ش.م.و.	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة المحرق مول ذ.م.م.	٪٧٢,٥	٪٧٢,٥
الشركة الزميلة		
بناء البحرين ش.م.ب. (مفصلة)	٪٢٥	٪٢٥
المشروع المشترك		
لأما العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

٢.١ بيان الالتزام

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

٢.٢ أسس الأعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني لكونه العملة الرئيسية لعمليات الشركة وعملة إعداد التقارير المالية للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٣ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات على أو حقوق في العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرضات على أو حقوق على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينتج عنها السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما تكون لدى المجموعة حقوق أقل في أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت مسيطرة أو غير مسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغييرات على عنصر أو أكثر من العناصر المسيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقنتاة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو إن هذه النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البيئية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق الملكية.

إذا فقدت المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشجرة) والمطلوبات ذات الصلة للشركة التابعة والحقوق غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٢.٤ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠

إن السياسات المحاسبية المعتمدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والتي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات والتفسيرات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولكنها غير إلزامية بعد.

إصلاح سعر الفائدة المرجعي («سعر الفائدة المعروض فيما بين البنوك») - التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيير المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيير الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ (إصلاح سعر الفائدة المعروض فيما بين البنوك المرحلة ١)

تتضمن المرحلة ١ من إصلاح سعر الفائدة المعروض فيما بين البنوك على عدداً من الإعفاءات، والتي يتم تطبيقها على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإصلاح سعر الفائدة المرجعي. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالات عدم التيقن بشأن توقيت أو مقدار التدفقات النقدية القائمة على أساس المعيار المرجعي لبند التحوط أو أداة التحوط. ونتيجة لإصلاح سعر الفائدة المرجعي، فقد تكون هناك أوجه عدم التيقن بشأن توقيت أو مقدار التدفقات النقدية القائمة على أساس المعايير لبند التحوط أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة المرجعي الحالي بسعر فائدة بديل شبة خالي من المخاطر. وقد يؤدي ذلك إلى أوجه عدم التيقن بشأن وجود علاقة اقتصادية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة تحوط ذو فاعلية في المستقبل.

لم يكن لدى المجموعة أي أدوات تحوط كما في تاريخ إعداد التقرير المالي وبالتالي لم يكن لذلك أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٤ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: المتعلق بتعريف الأعمال التجارية

توضح التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بدمج الأعمال التي يتعين اعتبارها أعمال تجارية، يجب أن تتضمن على مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، كحد أدنى، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل جوهري في القدرة على تحقيق المخرجات. علاوة على ذلك، أوضحت أن الأعمال التجارية يمكن أن توجد دون أن تتضمن على جميع المدخلات والعمليات اللازمة لتحقيق المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة خلال السنة، ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا دخلت المجموعة في أي أعمال دمج.

التعديلات التي أدخلت معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨: المتعلق بالتعريف الجوهري

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للجوهري التي تنص على أن «المعلومات هي معلومات جوهريّة إذا تم حذفها أو تحريفها أو إخفاؤها، فمن المتوقع أن تؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، التي توفر معلومات مالية حول المنشأة المبلغة المعنية». توضح التعديلات أن الأهمية الجوهريّة ستعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء كانت على حدة أو بالاقتران مع معلومات أخرى. في سياق القوائم المالية، يعتبر الخطأ في وصف المعلومات هو أمر جوهري إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة أو من المتوقع أن يكون لها تأثير على المجموعة في المستقبل.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦: المتعلق بمحاسبة امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩ - التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاءات للمستأجرين من تطبيق توجيهات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلقة بمحاسبة تعديل عقود الإيجار لامتيازات الإيجار الناتجة كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - ١٩. كوسيلة عملية، يجوز للمستأجر أن يختار عدم تقييم ما إذا كان امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩ من المؤجر هو تعديل لعقد الإيجار، يحتسب المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أي تغيير في مدفوعات الإيجار الناتجة عن امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩ بنفس الطريقة التي يحتسب بها التغيير بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

لم يكن لذلك أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة لأن المجموعة تعمل بصفتها المؤجر.

٢,٥ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي أدناه المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات، حينما ينطبق ذلك، عندما تصبح إلزامية.

تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١

توضح التعديلات ما يلي:

- ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- يجب أن يكون هناك حق في التأجيل في نهاية الفترة إعداد التقرير.
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحقه في التأجيل.
- إلا إذا كانت المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة أسهم حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

هذه التعديلات هي إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقييم المجموعة حالياً الأثار الذي سترتب على التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة قد تتطلب إعادة التفاوض.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٥ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ المتعلق بتبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - شركة تابعة باعتبارها جهة تبني لأول مرة:

كجزء من تحسيناتها السنوية لسنة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠ التي تم أدخلها على عملية معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة ١٦(أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ بقياس فروق التحويل المتراكمة باستخدام المبالغ المسجلة من قبل الشركة الأم، بناءً على تاريخ التحول إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. كما يطبق هذا التعديل على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة ١٦(ب) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١.

إن التعديل هو إلزامي لفترات إعداد التقرير المالي السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ مع السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لذلك أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث لا تعد المجموعة من متبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية - رسوم فحص بنسبة ١٠٪ لإستبعاد المطلوبات المالية

كجزء من تحسيناتها السنوية لسنة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠ التي تم أدخلها على عملية معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يوضح التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بتضمينها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل يختلف بشكل جوهري عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تطبق المنشأة التعديل على الالتزامات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل أولاً.

إن التعديل هو إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على الالتزامات المالية التي تم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل أولاً، حسب مقتضى الحال.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ - المتعلق بالعقود المرهقة - تكاليف الوفاء بالعقد

في شهر مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مرهقاً أم خاسراً.

تطبق التعديلات «نهج التكلفة ذات الصلة المباشرة». تتضمن التكاليف المتعلقة مباشرةً بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق التكاليف العامة والإدارية مباشرةً بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحةً على الطرف الآخر بموجب العقد.

إن التعديلات هي إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجمع التزاماتها في بداية فترة إعداد التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ - المتعلق بالعقارات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود

في شهر مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي العقارات والألات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود العقارات والألات والمعدات، أي متحصلات من بيع المواد المنتجة في أثناء جلب ذلك الموجود إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة، وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات متحصلات بيع هذه المواد، وتكاليف إنتاج تلك المواد، في قائمة الأرباح أو الخسائر.

إن التعديل هو إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ويجب تطبيق التعديل بأثر رجعي على بنود العقارات والألات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة عندما تطبق المنشأة التعديل أولاً. لا يتوقع بأن يكون لذلك أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٥ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - المتعلق بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي في شهر مايو ٢٠٢٠ تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بدمج الأعمال - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي. إن الغرض من التعديلات هو استبدال الإشارة إلى إطار عمل إعداد وعرض القوائم المالية الصادر في سنة ١٩٨٩، مع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في شهر مارس ٢٠١٨ دون تغيير متطلباته بشكل جوهري. كما أضاف المجلس استثناءً لمبدأ الإثبات للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ لتجنب إصدار المكاسب أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" الناتجة عن الالتزامات والالتزامات المحتملة التي تدخل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بالرسم، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

وفي الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات القائمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بالموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض القوائم المالية.

أن التعديلات هي إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، وتطبق بأثر رجعي.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - المتعلق بإصلاح سعر الفائدة المرجعي (إصلاح سعر الفائدة المعرض فيما بين البنوك المرحلة ٢)

بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٠، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي «إصلاح سعر الفائدة المرجعي - المرحلة ٢»، إدخال تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (إصلاح سعر الفائدة المعرض فيما بين البنوك المرحلة ٢). يقدم إصلاح سعر الفائدة المعرض فيما بين البنوك المرحلة ٢ إعفاءات مؤقتة التي تناول المسائل المحاسبية التي تنتج عندما يتم استبدال سعر الفائدة المعرض فيما بين البنوك بمعدل ربح بديل شبة خالٍ من المخاطر. إن هذا التعديل إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ مع السماح بالتطبيق المبكر.

ولا يزال تأثير استبدال الأسعار المعروضة فيما بين البنوك بأسعار بديلة خالية من المخاطر على منتجات وخدمات المجموعة بشكل مجاًلاً رئيسياً للتركيز. تتعرض المجموعة للعقود التي تشير إلى الأسعار المعروضة فيما بين البنوك، مثل ليبور، التي تمتد إلى ما بعد السنة المالية ٢٠٢١، عندما يكون من المرجح أن تتوقف هذه الأسعار المعروضة فيما بين البنوك عن النشر أو أي جدول زمني لاحق تحدده الهيئات ذات الصلة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير انتقال المجموعة إلى نظم الأسعار الجديدة بعد سنة ٢٠٢١ بالأخذ في الاعتبار التغييرات في منتجاتها وخدماتها وأنظمتها وإعداد تقاريرها، وستواصل المشاركة مع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين لدعم الانتقال المنظم والتخفيف من المخاطر الناتجة عن عملية الانتقال.

٢,٦ السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقْتناء. يتم قياس تكلفة الإقْتناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاس بالقيمة العادلة بتاريخ الإقْتناء والقيمة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتركة، بالنسبة لكل عملية من عمليات دمج الأعمال. تختار المجموعة إما أن تقيس الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتركة بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتركة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقْتناء عند تكبدها ويتم تضمينها في المصروفات العامة والإدارية.

عندما تقوم المجموعة باقْتناء الأعمال، فأنها تقيم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة للتصنيف والتعيين المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الإقتصادية والشروط ذات الصلة كما هو بتاريخ الإقْتناء، ويتضمن هذا على فصل المشتقات الضمنية للعقود الأصلية من قبل المشتري.

يتم تقييم مقابل الالتزامات المحتملة الناتجة عن دمج الأعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الإقْتناء كجزء من دمج الأعمال. يتم إعادة قياس مقابل الالتزامات المحتملة المصنفة على أنها موجودات أو مطلوبات والتي هي أداة مالية وضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩، بتاريخ إعداد كل تقرير مالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغييرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تعد الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المثبت لأي حقوق غير مسيطرة) وأي حصة ملكية محتفظ بها مسبقاً فوق صافي الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات المفترضة. إذا كانت القيمة العادلة لصادفي الموجودات المقتناة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المقتناة وجميع المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم إثباتها بتاريخ الإقْتناء. إذا كانت نتائج عملية إعادة التقييم تشير إلى وجود زيادة في القيمة العادلة لصادفي الموجودات المقتناة فوق إجمالي المقابل المحول، فإنه يتم بعد ذلك إثبات المكسب في القائمة الموحدة للدخل الشامل "كمكسب من صفقة شراء".

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال (تتمة)

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد حسم أي خسائر اضمحلال متراكمة. لغرض فحص الإضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء لكل وحدة من وحدات المجموعة المنتجة للنقد التي من المتوقع أن تستفيد من أعمال الدمج. بغض النظر ما إذا كانت موجودات أو مطلوبات أخرى للملكية المشتراة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

أيضا تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وجزءاً من العمليات ضمن الوحدة المستبعدة. فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة يتم تضمينها في القيمة المدرجة للعمليات عند تحديد المكسب أو الخسارة للعمليات المستبعدة. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة وجزءاً من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

يتم مبدئياً قياس الالتزامات المحتملة المثبتة في دمج الأعمال بقيمتها العادلة. ويتم لاحقاً قياسها بالمبلغ الذي يتوجب إثباته وفقاً لمتطلبات الأحكام أو المبلغ المثبت في البداية أدنى من الإطفاء المتراكم المثبت وفقاً لمتطلبات إثبات الإيراد، أيهما أعلى (حسب مقتضى الحال).

تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في القائمة الموحدة للمركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول.

يعتبر الموجود متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقه أو ينوي بيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية؛ أو
- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيّد من إن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

- يتوقع تسويته في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- عندما يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير المالية؛ أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي مؤسسة لدى المجموعة نفوذ مؤثر عليها. إن النفوذ المؤثر هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليست السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يحصل الأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب على الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. المشروع المشترك هو اتفاق تعاقدي لتقاسم السيطرة على الترتيب، والتي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف المتقاسمة للسيطرة.

إن الاعتبارات التي يتم عملها في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة هي مماثلة لتلك التي تعد ضرورة لتحديد مدى السيطرة على الشركات التابعة.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة الحقوق.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار لإثبات التغييرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك في القيمة المدرجة للاستثمار وهي غير مطفاة ولا يتم فحصها للإضمحلال بشكل فردي.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغيير قد أثبت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغييرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة ومشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة والمشروع المشترك في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل خارج الربح التشغيلي.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها المدرجة ومن ثم إثبات الخسارة كحصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عند فقدان نفوذ مؤثر على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عقارات ومعدات وأثاث

تدرج العقارات والمعدات والأثاث بالتكلفة، بعد حسم الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الإضمحلال المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه على التكاليف تكلفة استبدال جزء من العقارات والمعدات والأثاث. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للعقارات والمعدات والأثاث على فترات زمنية، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم بإستهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للعقارات والمعدات والأثاث كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كالتالي:

معدات	٢-١ سنة
أثاث وتراكيبات	٣-١ سنة
مركبات	٤ سنوات

يتم استبعاد بند من العقارات والمعدات والأثاث أو أي جزء جوهري تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد الموجود.

يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها مستقبلاً إذا تطلب الأمر.

تبلغ حدود الرسملة بالنسبة لبند من بنود العقارات والمعدات والأثاث ٢٥٠ دينار بحريني، والذي بموجبه يتم إثبات التكلفة كمصروف.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم رسملته النفقات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في إستخدامها التجاري كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما إلى عقارات ومعدات وأثاث أو لاستثمارات عقارية عند بدء في إستخدامها التجاري.

لا تستهلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى يتم تحويلها ووضعها للإستخدام التجاري، ويتم مراجعتها سنوياً لأي مؤشر على الإضمحلال في القيمة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات قيد الأنشاء أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء بتعريف الاستثمارات العقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بنا في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة على الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قابلاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري القائم في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغييرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مئمن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل في فترة الاستبعاد.

يتم إجراء التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من بند استثمارات عقارية إلى بند عقارات تم شغلها من قبل المالك، تعتبر التكلفة لمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للعقارات والمعدات والأثاث حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القوائم المالية للفترة السابقة بالكامل.

إضمحلال موجودات غير مالية

بالإضافة إلى الإفصاحات التي تتعلق بإضمحلال الموجودات غير المالية في الإيضاحات التالية:

إفصاحات عن الفرضيات الهامة	إيضاح رقم ٣
عقارات ومعدات وأثاث	إيضاح رقم ٤

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب إجراء فحص إضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لمبلغ الموجود القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود هي القيمة الأعلى للقيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً ويتم إظهار الموجود بالمبلغ القابل للاسترداد.

عندما يتم تقييم القيمة المستخدمة للموجود، فإن التدفقات النقدية المستقبلية يتم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات السوق. عندما لا يمكن تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام أحدث نماذج التقييم المناسبة. هذه الحسابات يتم تأييدها من قبل مضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات أخرى متاحة للقيمة العادلة.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير مالي حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الإضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الإضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة إضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها. يعد حسم الإستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة إضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في القائمة الموحدة للدخل الشامل إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الإثبات المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لمنشأة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات والمطلوبات المالية

أن السياسات المحاسبية المحددة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات المالية المختلفة هي موضحة أدناه:

١) الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على نقد وودائع قصيرة الأجل وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة تلك الموجودات. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها، تقيس المجموعة مبدئياً الموجودات المالية بقيمتها العادلة، بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

من أجل أن يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا بد أن تؤدي إلى حدوث التدفقات النقدية التي هي عبارة عن «فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدَيْن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم». يشار إلى هذا التقييم بفحص فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي للدَيْن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامة في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دَيْن)؛
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات دَيْن)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات أسهم حقوق الملكية)؛ و
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة

هذه الفئة هي الأكثر صلة بالمجموعة. تقيس المجموعة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية والتي تعد فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدَيْن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً من قبل المجموعة بالتكلفة المطفأة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها على النحو الموضح أدناه:

ذمم تجارية مدينة

يتم إثبات الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والأسعار المتفق عليها تعاقدياً محسوماً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرياً، فإنه يتم خصم الذمم المدينة وتدرج بالتكلفة المطفأة. ويتم عمل مخصص عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لم تعد قادرة على استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة عندما يتم إجراء تقييم بأن احتمالية استردادها بعيد المنال. راجع سياسة اضمحلال الموجودات المالية.

نقد وأرصدة لدى بنك

يشتمل النقد والأرصدة في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى بنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق لمدة سنة واحدة أو أقل، والتي تخضع لمخاطر تغيرات غير جوهرياً في القيمة.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، محسوماً منها أرصدة السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، إن وجدت.

استبعاد

يتم استبعاد الموجود المالي (أو، حسب مقتضى الحال جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) عند:

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
- قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود أو تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب «ترتيب سداد»؛ وسواءً

(أ) قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرياً المتعلقة بالموجود، أو

(ب) عندما لم تقم المجموعة بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرياً للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

إضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة على تدفقات نقدية ناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين، بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تشهد زيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، تم تقديم الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي شهدت زيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، فإنه يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم التجارية المدينة، قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

تعتبر المجموعة بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لمدة ٩٠ يوماً. وفي بعض الحالات، تعتبر المجموعة أيضاً بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية بأنه من غير المحتمل بأن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الموجودات المالية عندما لا يكن هناك توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية محسوماً منه أي مخصص للاضحلال وسداد المبلغ الأصلي أو جزء منه. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أية علاوات أو خصومات من الإقتناء وتتضمن تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي. كما تم تلخيص القيمة العادلة المتعلقة بالإفصاحات في الإفصاحات التالية:

الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة المتعلقة بالاستثمارات العقارية	إيضاحين رقم ٣ و ٧
الإفصاحات الكمية عن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة	إيضاح رقم ٣١

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع الموجود أو تحويل المطلوب تحدث إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
 - في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي.
- يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب. على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل إستخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل إستخداماتها.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لإستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من إستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

- المستوى ١ – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢ – تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ – تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات فيما بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم تصنيفها – (استناداً إلى أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقارير مالي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم إشراك المئتمنين الخارجيين في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك المئتمنين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. يتم عادة تغيير المئتمنين كل ثلاث سنوات. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المئتمنين الخارجيين للمجموعة بشأن تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بإجراء تحليل للتغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم عن طريق مطابقة المعلومات في حساب التقييم بشأن العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

كما تقوم الإدارة بالاشتراك مع المئتمنين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل تغيير من التغيرات في القيمة العادلة لكل موجود ومطلوب مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

تقدم الإدارة نتائج التقييم على أساس سنوي إلى لجنة التدقيق. ويتضمن ذلك على مناقشة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في إجراء هذه التقييمات.

لخض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٢ المطلوبات المالية

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الإثبات المبدئي، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو كمطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً منها في حالة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وقرض لأجل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها على النحو الموضح أدناه:

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف)

بعد الإثبات المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والاقتراضات التي تستحق عليها فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصومات أو علاوات عند الإقضاء والرسوم أو والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم تضمين إطفاء سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

يتم تسجيل الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى والمستحقات بالتكلفة وهي القيمة العادلة للمقابل الذي سيتم دفعه في المستقبل مقابل السلع والخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها إلى المجموعة أم لا.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استبعاد المطلوب المالي

يتم إستبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاء مدته.

عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة جوهرياً أو عندما يتم تعديل مطلوب حالي بشكل جوهري، فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعتبر بمثابة إستبعاد للمطلوب الأصلي ويتم إثبات مطلوب جديد. يتم إثبات فروق المبالغ المدرجة المعنية في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الافتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل إن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام هيئة التأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي يتم صرفها عند استحقاقها.

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين الأجانب، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت كمستحقات على مدى فترة التوظيف.

إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الإقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية. بغض النظر عن الوقت الذي يتم فيه إجراء المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. إن وجدت، لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها معرضها لمخاطر الائتمان. بالإضافة إلى ذلك، يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المباشرة المبدئية للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير، باستثناء دخل الإيجار المشروط والذي يتم إثباته عند اكتسابه.

يتم توزيع الحوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى وإن لم تسدد المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة في عقد التأجير، حيث يكون من المؤكد إلى حد معقول، عند بدء عقد التأجير، أن المستأجر سيمارس ذلك الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلفيات في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند اكتسابها.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيراد (تتمة)

رسوم الخدمات والمصروفات القابلة للإسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل الناتج عن المصروفات المعاد احتسابها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدياً. تتضمن رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة على إجمالي التكاليف ذات الصلة بالإيرادات، حيث يعتبر بأن المجموعة تعمل كرب المال في هذا الصدد.

دخل الفوائد

يتم تسجيل دخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، هو المعدل الذي بموجبه يتم خصم بدقة المدفوعات النقدية المقدرة المستقبلية أو المبالغ المستلمة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يتم عرض دخل الفوائد كربح من الودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عملات أجنبية

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إجراء المعاملة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى القائمة الموحدة للدخل الشامل.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

المنح الحكومية

يتم إثبات المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الامتثال لجميع الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة بيند المصروف، يتم إثباته كدخل على أساس منتظم على مدى الفترات التي يتم فيها احتساب التكاليف ذات الصلة التي تهدف إلى تعويضها. عندما تتعلق المنحة بموجود، يتم إثباته كدخل بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجود ذي الصلة.

عندما تستلم المجموعة منح الموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الموجود والمنحة بمبالغ إسمية ويتم إثباتها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجود، استناداً إلى نمط الاستهلاك ومنافع الموجود الأساسي على أساس أقساط سنوية متساوية.

يتم تسجيل المساعدات الحكومية البالغة ٦٧٧,٠٧٨ ألف دينار بحريني في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة الحالية. تم تسجيل المبلغ كخصم من المصروفات ذات الصلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عقود الإيجار

تقييم المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد الإيجار، أي إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجودات محددة لفترة زمنية مقابل نظير.

قامت المجموعة بتطبيق نهج موحد لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار والحق في استخدام الموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢.٦ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(١) الحق في استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون فيه الموجود الأساسي متاحاً للإستخدام). يتم قياس الحق في استخدام الموجودات بالتكلفة، محسوماً منها أي استهلاك متراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة. ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الحق في استخدام الموجودات على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة المبدئية المتكيدة ومدفوعات عقود الإيجار التي تم إجرائها في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار محسوماً منها حوافز الإيجار المستلمة. يتم استهلاك الحق في استخدام الموجودات المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ومدة عقد الإيجار. أيهما أقصر.

إذا كانت الملكية تحول الموجودات المؤجرة إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو التكلفة تظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للموجود.

يخضع الحق في استخدام الموجودات للاضمحلال.

عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإثبات على بعض عقود الإيجار القصيرة الأجل (أي تلك عقود الإيجار التي يكون مدة عقد إيجارها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء عقد الإيجار ولا تحتوي على خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الإثبات على عقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة لعقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات مدفوعات الإيجار على عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(٢) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) محسوم منها أي حوافز مستحقة القبض أو مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل والمبالغ يتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء الذي يكون من المؤكد بصورة معقولة بأن المجموعة سوف تمارس هذا الخيار ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار. إذا كانت مدة عقد الإيجار تظهر أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو السعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج المخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى حدوث الدفع.

عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الموجود كعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكيدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة المدرجة للموجود المؤجر ويتم إثباتها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها احتسابها.

أرباح أسهم نقدية

تقوم الشركة بإثبات الالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يصرح بالتوزيع والتوزيع لم يعد بقرار من الشركة. وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يصرح بالتوزيع عندما يتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. ويتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار تقديرات وافتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة. عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرضات المجموعة للمخاطر وعدم التيقن على ما يلي:

إدارة رأس المال	إيضاح رقم ٣٠
أهداف إدارة المخاطر المالية والسياسات	إيضاح رقم ٣٠
إفصاحات تحليل الحساسية	إيضاح رقم ٣٠

الآراء

في أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة القرارات التالية، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة أدناه.

مبدأ الاستمرارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بنحو ٤٠٠,٥٣٨ دينار بحريني. وقد قامت إدارة المجموعة بتقييم الوضع المالي للمجموعة وبناءً على هذا التقييم، بما فيه من تقييم للتدفقات النقدية والتي تم اعدادها لفترة ١٢ شهراً، فإن الادارة على ثقة من أن المجموعة ستمكن من سداد جميع التزاماتها في الوقت المناسب من خلال مجموعة من (أ) توليد تدفقات نقدية ناتجة عن العمليات بصورة كافية. (ب) إعادة التفاوض بشأن شروط سداد قروضها (راجع إيضاح ١٧). (ج) والحصول على المزيد من التمويل إذا لزم الأمر.

بناءً على ما سبق، قام مجلس إدارة الشركة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية وهو مقتنع بأن المجموعة لديها المصادر للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور، وعلاوة على ذلك، فإن مجلس الإدارة ليس على علم بأي أمور جوهريّة غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تعادل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهري بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذه العقارات وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

فيما يلي أدناه الافتراضات الرئيسية التي تأخذ في الاعتبار المصادر المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى إجراء تعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية حسب التغييرات أو ظروف السوق الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغييرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. قامت المجموعة بتعيين مئمن مستقل متخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم استخدام منهجية تقييم تستند على نموذج رسملة عائد الدخل، نظراً لعدم وجود معلومات السوق القابلة للمقارنة وذلك نتيجة لطبيعة تلك العقارات.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وضع المستأجرين وتدفقات الإيرادات المستقبلية والقيم الرأس مالية للتركيبات والتجهيزات، أية مسائل بيئية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون تدفقات الإيرادات المستقبلية من الإيجار المتعاقد عليه (إيجار الوفاة) ودخل الإيجار المقدر بعد فترة العقد. وعند تقدير دخل الإيجار المقدر، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحوافز التأجير المستقبلية التي ستتم لتأمين العقود الجديدة. تستند جميع هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليل الحساسية في الإيضاح رقم ٧.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والمعدات والأثاث

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدره لعقاراتها ومعدات وأثاثها للإستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الموجود أو طبيعة التأكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي ويتم تعديل مخصص الإستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

إضمحلال الذمم التجارية المدينة

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغييرات في المخاطر الائتمانية. ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٧,٥٠٧,٨٧٨ دينار بحريني (٢٠١٩: ٣,٣٢١,٨٨١ دينار بحريني) وبلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ١,٩٩١,٧٥٨ دينار بحريني (٢٠١٩: ١,١٥٧,٧٥٥ ألف دينار بحريني) كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي. سوف يتم إثبات أية فرق بين المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، ولذلك فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. ومعدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة أن تدفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وضمان مالي مماثل، الأموال اللازمة للحصول على موجود بقيمة مماثلة للحق في استخدام الموجود في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة "سداده"، الأمر الذي يتطلب عمل تقديراً عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويطلب منها وضع تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ عقارات ومعدات وأثاث

٢٠٢٠	مبنى على أرض مستأجرة دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث و تركيبات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	٥,٩٤٧,٩٠٢	٤,٨٨٩,٠٦٤	١٥٢,٧٢٠	١٠,٩٨٩,٦٨٦
إضافات	-	٢٩٦,٤٥٦	٨,٦٢٩	-	٣٠٥,٠٨٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٦,٢٤٤,٣٥٨	٤,٨٩٧,٦٩٣	١٥٢,٧٢٠	١١,٢٩٤,٧٧١
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	٥,٢٦٣,١٨٨	٤,٢٦٣,٣٢٩	١٢٩,٨٦٧	٩,٦٥٦,٣٨٤
الاستهلاك المخصص للسنة	-	٣٧٦,٦٠١	٣٦٤,٥٥٥	٩,٦٤٢	٧٥٠,٢٩٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٥,٦٣٩,٧٨٩	٤,٦٢٧,٣٨٤	١٣٩,٥٠٩	١٠,٤٠٦,٦٨٢
صافي القيم المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٦٠٤,٥٦٩	٢٧٠,٣٠٩	١٣,٢١١	٨٨٨,٠٨٩

٢٠١٩	مبنى على أرض مستأجرة دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث و تركيبات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠١٩	٢١,٩٩٢,٩٣٨	٥,٦٧٩,٠٨٩	٤,٨٨٤,١١٤	١٣٦,٣٦٣	٣٢,٦٩٢,٥٠٤
إضافات	-	٣٦٧,٧١٣	٦,٣٦٥	١٦,٣٥٧	٣٩٠,٤٣٥
تحويلات إلى استثمارات عقارية	(٢١,٩٩٢,٩٣٨)	-	-	-	(٢١,٩٩٢,٩٣٨)
استبعادات	-	(٩٨,٩٠٠)	(١,٤١٥)	-	(١٠٠,٣١٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٥,٩٤٧,٩٠٢	٤,٨٨٩,٠٦٤	١٥٢,٧٢٠	١٠,٩٨٩,٦٨٦
الاستهلاك المتراكم:					
في ١ يناير ٢٠١٩	١,٣١١,٩٤٩	٤,٩٢٩,٢٨٤	٣,٨٥٨,١٨٥	١١٦,٦٦٨	١٠,٢١٥,٥٨٦
الاستهلاك المخصص للسنة	-	٤٣١,١٧٢	٤٠٥,٦٣١	١٣,٦٩٩	٨٥٠,٥٠٢
متعلق بالاستبعادات / التحويلات	(١,٣١١,٩٤٩)	(٩٦,٥٢٣)	(١,٢٣٢)	-	(١,٤٠٩,٧٠٤)
تعديلات	-	(٧٤٥)	٧٤٥	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٥,٢٦٣,١٨٨	٤,٢٦٣,٣٢٩	١٢٩,٨٦٧	٩,٦٥٦,٣٨٤
صافي القيم المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٦٨٤,٧١٤	٦٢٥,٧٣٥	٢٢,٨٥٣	١,٣٣٣,٣٠٢

تم تخصيص رسوم الاستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٣,٣١٣	٢٠٩,٧٧٢	تكلفة المبيعات (إيضاح رقم ٢٢)
٦٦٦,٩٨٥	٦٤٠,٧٣٠	المصرفات
٧٥٠,٢٩٨	٨٥٠,٥٠٢	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ استهلاك

تم تخصيص استهلاك الموجودات غير المتداولة على النحو التالي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٤٠,٧٣٠	٦٦٦,٩٨٥	استهلاك عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح رقم ٤)
٧٥,٣٥٥	٧٧,٧٨٤	استهلاك الحق في استخدام الموجودات (إيضاح رقم ٩)
٧١٦,٠٨٥	٧٤٤,٧٦٩	

٦ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٥٢,٦٨٩	٦٥٢,٢٣٠	في ١ يناير
٢٩٩,٥٤١	٣٤,٥٠٣	النققات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة
-	(١١٣٢,٧٧٢)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٧)
٦٥٢,٢٣٠	٥٥٤,٦٦١	في ٣١ ديسمبر

٧ استثمارات عقارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١٥,٦٧٢,٧١٩	١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	في ١ يناير
٢٠,٦٨٠,٩٨٩	-	تحويلات من عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح رقم ٤)
١,١٧٥,٦٨٧	(١,٠٩٤,٤٥١)	(خسارة) مكسب غير محقق للقيمة العادلة
-	١٣٢,٧٧٢	تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح رقم ٦)
٣١٧,٤٥٩	٤٣٢,٠٥١	النققات المتكبدة خلال السنة
١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	١٣٧,٣١٦,٥٢٦	في ٣١ ديسمبر

تشمل الاستثمارات العقارية للمجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف ومجمع السيف المحرق وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين. في بعض الحالات، قامت الإدارة داخلياً بإجراء بعض التعديلات لخفض هذه التقييمات عن طريق تعديل افتراضات معينة لمجموعة من الافتراضات الأكثر حكمة. المساحون متخصصون في الصناعة في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. تستند التقييمات التي أجريت على طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية. تستند التقييمات التي تم إجراؤها إلى طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة خصم التدفقات النقدية.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٣١.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ استثمارات عقارية (تتمة)

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية في تقييم الاستثمارات العقارية:

العقارات	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	(المتوسط المرجح)	
		٢٠٢٠	٢٠١٩
عقارات المجمع	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١١,١٣٠,٣٧٣ دينار بحريني ٪٨١ - ٪٩١ ٪٨ - ٪٩,٥	١٢,٢٩,٣٦١ دينار بحريني ٪٩٠ - ٪٩٣ ٪٨ - ٪٩,٥
أجنحة فريزر - السيف	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل ومعدل الخصم	١,٨ مليون دينار بحريني إلى ٢,٧ مليون دينار بحريني ٪٧٠ - ٪٨٠ ٪١,٠٠٠	٢ مليون دينار بحريني إلى ٢,٧ مليون دينار بحريني ٪٧٥ - ٪٨٠ ٪١,٠٠٠
عقارات تجارية أخرى	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١,٥٩٥,٤٠٠ دينار بحريني ٪١٠٠ ٪٦,٠ - ٪٩,٠	١,٣٥٩,٨٤٠ دينار بحريني ٪١٠٠ ٪٦,٠ - ٪٩,٠

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث مثل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون الفترة المناسبة مدفوعة بأداء السوق والتي تعد سمة من سمات الممتلكات العقارية. ويتم عادة تقدير التدفق النقدي الدوري كإجمالي الدخل محسوم منه الشواغر والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر تحصيل المبالغ وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكيل والعمولة والمصروفات التشغيلية والإدارية الأخرى. حسب مقتضى الحال. ومن ثم يتم خصم سلسلة صافي الدخل التشغيلي الدوري بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في قيمة الإيجار المقدر ونمو الإيجار سنوياً ونسبة الإشغال الطويلة الأجل بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في معدل الخصم (وعائد التخارج) بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

بصورة عامة، فإن أي تغيير في الافتراض الذي تم إجراؤه بشأن تقدير قيمة الإيجار يكون مصحوباً بما يلي:

- تغيير مماثل في الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد التخارج)؛ و
- تغيير مقابل في نسبة الإشغال الطويل الأجل.

٨ استثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٨,٩٢٢,٩١٩	١٨,٨٦١,٥٢٦	في ١ يناير
-	٤,٩٠٦,٧٧٧	استثمار إضافي خلال السنة
٢,٣٠٦,٧	٢٩٠,٤٩٩	حصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة والمشروع المشترك
(٢٦٥,٠٠٠)	(٩٠,٠٠٠)	تعديلات أخرى
١٨,٨٦١,٥٢٦	٢٣,٩٦٨,١٠٢	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨ استثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك (تتمة)

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للمشروع المشترك بناءً على القوائم المالية المدققة وتسوية القيمة المدرجة للاستثمارات في القوائم المالية الموحدة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٧٠٩,٧٨٢	٧,٠٩٧,٩١٨	موجودات متداولة
١٨,٧٥١,٦٠٢	٣٢,٢٤٠,٥٣	موجودات غير متداولة
(١,٨٥٢,٠٨١)	(١,٩٩١,٦٠٩)	مطلوبات متداولة
(٢,٠٢٣,٤٢١)	(١٩,٧٤٩,٣٧٦)	مطلوبات غير متداولة
١٧,٥٨٥,٨٨٢	١٧,٥٩٦,٩٨٦	حقوق الملكية

٢٠١٩	٢٠٢٠	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٢,٠٧٠	٧٢,٥٨١	إيرادات
(٦١,٥٣٦)	(٦١,٤٧٨)	مصروفات
(٢٩,٤٦٦)	١١,١٠٣	الربح / (الخسارة) للسنة
(١٤,٧٣٣)	٥,٥٥٢	حصة المجموعة من الربح / (الخسارة) للسنة

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة بناءً على القوائم المالية المدققة وتسوية القيمة المدرجة للاستثمارات في القوائم المالية الموحدة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	ملخص قائمة المركز المالي للشركة الزميلة:
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٤٠٢,٧٠١	٣١,١٦٨,٥٤٢	موجودات متداولة
٣,٨٨٦,٧٠١	٣,٩٤٥,٩٧٣	موجودات غير متداولة
(٢١,٦٠٠)	(١٦,٠٩٠)	مطلوبات متداولة
٥١,٢٦٧,٧٩٢	٦٢,٠٩٨,٤٢٥	حقوق الملكية

٢٠١٩	٢٠٢٠	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للشركة الزميلة:
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٩٢,٢٦٨	١,١٦٦,٥٠٥	إيرادات
(١٨,٩١٠)	(٢٢,٧٢٧)	مصروفات
٨٧٣,٣٥٨	١,١٤٣,٧٧٨	الربح للسنة قبل التعديل
-	(٣,٩٩٠)	تعديل
٨٧٣,٣٥٨	١,١٣٩,٧٨٨	الربح للسنة
٢١٨,٣٤٠	٢٨٤,٩٤٧	حصة المجموعة من الربح للسنة

لا يوجد لدى المشروع المشترك والشركة الزميلة أية التزامات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. ولا يمكن للمشروع المشترك توزيع أرباح أسهمه حتى يتم الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في الإيضاح رقم ٢٧.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩ الحق في استخدام الموجودات

فيما يلي التغييرات في القيمة المدرجة للحق في استخدام الموجودات خلال السنة:

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات دينار بحريني	أرض دينار بحريني	
٢,١١٠,٣١١	٣٢٩	٢٠,٣٧٠	٢,٠٨٩,٦١٢	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
(٧٧,٧٨٤)	(٣٢٩)	(١٦,٢٩٦)	(٦١,١٥٩)	الاستهلاك للسنة
٢,٠٣٢,٥٢٧	-	٤,٠٧٤	٢,٠٢٨,٤٥٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات دينار بحريني	أرض دينار بحريني	
٢,١٥٣,٠٧٤	٢,٣٠٣	-	٢,١٥٠,٧٧١	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٣٢,٥٩٢	-	٣٢,٥٩٢	-	إضافات خلال السنة
(٧٥,٣٥٥)	(١,٩٧٤)	(١٢,٢٢٢)	(٦١,١٥٩)	الاستهلاك للسنة
٢,١٠٠,٣١١	٣٢٩	٢٠,٣٧٠	٢,٠٨٩,٦١٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠١٩ دينار بحريني	٢٠٢٠ دينار بحريني	
٣,٣٢١,٨٨١	٦,٧٤٠,٣٧٥	الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض
(١,١٥٧,٧٥٥)	(١,٩٩١,٧٥٨)	محسوم منها: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,١٦٤,١٢٦	٤,٧٤٨,٦١٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ٢٩)
٥٧٩,١٧٢	٤٩,٤٥٩	ذمم مدينة أخرى
١٨,٥٧٤	٧٦,٢٤٢	مبالغ مدفوعة مقدماً
١٢٨,٢٠٠	١٠٧,٧٥٧	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين
١٨٧,٧٢٤	٥٦,٦٧٤	
٣,١٦٧,٧٩٦	٥,٠٣٨,٧٤٩	

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمة المستحقة القبض ويتم تسويتها عادةً خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوم حسب شروط الائتمان.

بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة الدفع من طرف ذو علاقة، راجع الإيضاح رقم ٢٩.

فيما يلي التغييرات في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠١٩ دينار بحريني	٢٠٢٠ دينار بحريني	
١,٣٣٢,٩٠٨	١,١٥٧,٧٥٥	في ١ يناير
٤٤,٠٨٣	٨٣٤,٠٠٣	المخصص للسنة
(٢١٩,٢٣٦)	-	مبالغ مشطوبة خلال السنة
١,١٥٧,٧٥٥	١,٩٩١,٧٥٨	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

تطبق المجموعة النهج المبسط على النحو المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية من أجل عمل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. يتضمن مخصص الخسارة على بعض عوامل النظرة المستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وفيما يلي أدناه مكونات تحليلها الزمني:

فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة					
المجموع	٣٠ - ٠٠	٦٠ - ٣١	٩٠ - ٦١	١٢٠ - ٩١	أكثر من ١٢٠ يوماً
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
إجمالي القيمة المدرجة ٢٠٢٠	٧,٥٠٧,٨٧٨	١,٣٦٧,٠٢٤	٦٧٠,١٦٣	٦٠,١٣٢	٦٨٩,٢٨٦
مخصص الخسارة	(١,٩٩١,٧٥٨)	(٣٢٦,٦٥٧)	(١٧٧,٧٨٧)	(١٥,٩٥٢)	(١٨٢,٨٦٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
إجمالي القيمة المدرجة ٢٠١٩	٣,٣٢١,٨٨١	٨٤٧,٥٩٣	٣٤٦,٧٩٦	٣٨,٧٤٥	٢٥٥,٧٣١
مخصص الخسارة	(١,١٥٧,٧٥٥)	(٢٩٥,٤٠٦)	(١٢٠,٨٦٧)	(١٣,٥٠٤)	(٨٩,١٢٨)

١١ أرصدة لدى بنك ونقد

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية يشتمل النقد وما في حكمه على الأرصدة التالية كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٣٥٠,٤٦٨	٣,٤٧٩,٧٤٢
(٢,٨٠٠,٠٠٠)	-
(٨٤١,٦٢٠)	(٢٨٩,٠٧٢)
٦,٧٠٨,٨٤٨	٣,١٩٠,٦٧٠

نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنك وودائع لأجل محسوم منها؛ وودائع لأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد (إيضاح رقم ١٥)

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين ولا تستحق عليها فائدة. تم إيداع الودائع لأجل خلال سنة ٢٠١٩ لفترات متفاوتة تتراوح بين شهر واحد إلى سنة واحدة. تراوحت معدلات الربح على الودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بين ٣,٥٪ إلى ٦,٦٪.

١٢ رأس المال

٢٠١٩	٢٠٢٠
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠

المصرح به: ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ١,٠٠٠ دينار بحريني للسهم الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل.

٤٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٤٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة إسمية قدرها ٤٦,٠٠٠ دينار بحريني للسهم

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣ احتياطي قانوني

ينص قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل مبلغ وقدره ٤٩٠,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٩: ١,١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني) من أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني. بلغ إجمالي الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع كما في تاريخ إعداد التقرير.

١٤ احتياطي استبدال أثاث وتركيبات

بموجب إتفاقية الإدارة المبرمة بين الشركة و فريزر سيرفسد ريزدانسيز بيه تي إي ليمتد، وهي شركة مسجلة في سنغافورة وتعمل في تشغيل الفنادق والشقق والمطاعم السياحية، يتم تحويل مبلغ يعادل ١٪ من إجمالي إيرادات السنة الأولى و ٢٪ من إجمالي إيرادات السنة الثانية و ٣٪ من إجمالي إيرادات السنة الثالثة وبعد ذلك من أجنحة فريزر سيف البحرين د.م.م. للاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات والذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات لأجنحة فريزر سيف البحرين.

١٥ أرباح أسهم معلنة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٠، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,١٥ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٦,٩٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٩ وما قبلها ٩,٦٠٦,٩٠٢ دينار بحريني. (راجع الإيضاح رقم ٢٠)

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,١٥ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٦,٩٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٨ وما قبلها ٦,٤٦٥,٧٧٦ دينار بحريني.

١٦ تكاليف التمويل

تشتمل تكاليف التمويل على:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٥٩,٦٨٣	٤٠٩,٣١٥	تكاليف التمويل على قرض لأجل
٢٤٠,٥٣٥	٢٤١,٧٢٤	تكاليف التمويل على التزامات عقد الإيجار
٧٠٠,٢١٨	٦٥١,٠٣٩	

١٧ قرض لأجل

يمثل ذلك جزئياً تسهيل قرض لأجل تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة للمجموعة شركة المحرق مول د.م.م من بنك تجاري في مملكة البحرين لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٢,٩٥٪ مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل ليبور ويستحق السداد على ٤٠ قسطاً ربع سنوياً ابتداءً من شهر ديسمبر ٢٠١٨. خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٠، تم تمديد سداد القرض بمقدار الربع حتى شهر مارس ٢٠٢٩. بلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٣,٨٩٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٥,٩٨٪).

تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل جميع مساهمي شركة المحرق مول لصالح البنك. ولم يحدث أي خرق للعهود المالية المتعلقة بالقرض لأجل خلال السنة الحالية والسابقة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧ قرض لأجل (تتمة)

وبالإضافة إلى ذلك، حصلت الشركة خلال السنة على قرض إضافي من بنك تجاري في مملكة البحرين جزئياً لتمويل المشروع في بناء البحرين ش.م.ب. وأعراض رأس المال العامل. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٣٪ مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل يبيور ويتم سداد الفائدة والمبلغ الأصلي البالغ لا شيء شهرياً كدفعة واحدة في شهر أبريل ٢٠٢١. بلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٥,٩٧٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

وبعد نهاية السنة، تم منح الشركة التابعة للمجموعة شركة المحرق مول ذ.م.م. بموجب التعميم الصادر عن مصرف البحرين المركزي، تأجيلاً لمدة ستة أشهر على مدفوعات القرض ونتيجة لذلك، تم تمديد سداد القرض بمقدار ربعين حتى شهر سبتمبر ٢٠٢٩. وعلاوة على ذلك، تم منح الشركة أيضاً تأجيلاً لمدة اثني عشر شهراً لسداد القرض لأجل. ونتيجة لذلك، تم تمديد سداد القرض بمقدار أربع أرباع حتى شهر أبريل ٢٠٢٢. نظراً لأن هذه التأجيلات كانت في وقت لاحق لتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فلم يتم تعديلها في هذه القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، إذا تم تعديل تأجيل القروض في هذه القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فسيؤدي ذلك إلى أن تكون الموجودات المتداولة للمجموعة أعلى من المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

فيما يلي التغيير في القرض لأجل:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٦٠٨,٠٤٤	٧,٣٣١,٢٢٩	في ١ يناير
٤,٥٠٠,٠٠٠	-	قرض إضافي خلال السنة
٤٥٩,٦٨٣	٤٠٩,٣١٥	تكاليف التمويل للسنة
(٦٠٩,٦٠٠)	(١,١٣٢,٥٠٠)	مبالغ مسددة خلال السنة
١,٩٥٨,١٢٧	٦,٦٠٨,٠٤٤	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقرض لأجل:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٣٢٨,٧٨٧	٦١٢,٨٦٩	المتداول
٥,٦٢٩,٣٤٠	٥,٩٩٥,١٧٥	غير المتداول
١,٩٥٨,١٢٧	٦,٦٠٨,٠٤٤	

١٨ التزامات عقد الإيجار

يمثل رصيد التزامات عقد الإيجار القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية للأرض والمركبات المستأجرة وشاحنات لنقل النفايات المستأجرة، والتي ستنتهي في فبراير ٢٠٥٤ وفبراير ٢٠٢٠ ومارس ٢٠٢١ على التوالي.

يتم خصم مدفوعات الأرض المستأجرة باستخدام عامل خصم بنسبة ٩,٦٦٪ سنوياً والذي يمثل معدل القرض التجاري بنسبة ٦٪ مع زيادة بنسبة ١,٥٪ على مدى السنوات. يتم خصم مدفوعات المركبات المستأجرة وشاحنات لنقل النفايات المستأجرة بنسبة ٣,٢٪ سنوياً.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨ التزامات عقد الإيجار (تتمة)

فيما يلي التغيير في التزامات عقد الإيجار:

أرض مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	مركبات مستأجرة	المجموع	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٥١١,٣٧٢	٢٠,٦١٢	٣٥١	٢,٥٣٢,٣٣٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
(٢٥٠,٠٠٠)	(١٦,٨٠٠)	(٣٥١)	(٢٦٧,١٥١)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٤٠,١٥٨	٣٧٧	-	٢٤٠,٥٣٥	تكاليف التمويل خلال السنة
٢,٥٠١,٥٣٠	٤,١٨٩	-	٢,٥٠٥,٧١٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

أرض مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	مركبات مستأجرة	المجموع	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٥٢٠,٣١٢	-	٢,٤٠٨	٢,٥٢٢,٧٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
-	٣٢,٥٩١	-	٣٢,٥٩١	إضافات خلال السنة
(٢٥٠,٠٠٠)	(١٢,٦٠٠)	(٢,١٠٠)	(٢٦٤,٧٠٠)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٤١,٦٠	٦٢١	٤٣	٢٤١,٧٢٤	تكاليف التمويل خلال السنة
٢,٥١١,٣٧٢	٢٠,٦١٢	٣٥١	٢,٥٣٢,٣٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة للالتزامات عقد الإيجار:

٢٠٢٠				
أرض مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	مركبات مستأجرة	المجموع	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٠٨٣٦	٤,١٨٩	-	١٥,٠٢٥	متداولة
٢,٤٩٠,٦٩٤	-	-	٢,٤٩٠,٦٩٤	غير متداولة
٢,٥٠١,٥٣٠	٤,١٨٩	-	٢,٥٠٥,٧١٩	

٢٠١٩				
أرض مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	مركبات مستأجرة	المجموع	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٩,٨٤٢	١٦,٤٢٤	٣٥١	٢٦,٦١٧	متداولة
٢,٥٠١,٥٣٠	٤,١٨٨	-	٢,٥٠٥,٧١٨	غير متداولة
٢,٥١١,٣٧٢	٢٠,٦١٢	٣٥١	٢,٥٣٢,٣٣٥	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت المساهمات التي تقدمها المجموعة لنظام التقاعد للمواطنين البحرينيين الذي تديره الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في مملكة البحرين ١٦٢,٢٢٧ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٦٥,٩٠٥ دينار بحريني).

فيما يلي التغييرات في مكافآت نهاية الخدمة المطبقة على الموظفين الأجانب:

٢٠١٩ دينار بحريني	٢٠٢٠ دينار بحريني	
٢٩٣,٣٥٣	٢٦٢,٠٤٣	في ١ يناير
٤٧,٧١٢	٤٦,٩٩٣	المخصص للسنة
(٧٩,٠٢٢)	(٥٩,١٩)	المدفوعة خلال السنة
٢٦٢,٠٤٣	٢٥٠,١٧	في ٣١ ديسمبر

تم تخصيص المصروفات للسنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠١٩ دينار بحريني	٢٠٢٠ دينار بحريني	
٣٦,١٦٦	٤٢,٠٥٥	تكاليف الموظفين (إيضاح رقم ٢٤-١)
١١,٥٤٦	٤,٩٣٨	تكلفة المبيعات
٤٧,٧١٢	٤٦,٩٩٣	

٢٠ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠١٩ دينار بحريني	٢٠٢٠ دينار بحريني	
٣,١٥٧,٧٥٥	٣,٥٩١,٩٧٩	في ١ يناير
٦,٩٠٠,٠٠٠	٦,٩٠٠,٠٠٠	أرباح أسهم معلنة (إيضاح رقم ١٥)
٩٢,٤٠٠	-	أرباح أسهم متعلقة بالحقوق غير المسيطرة للشركة التابعة
(٦,٥٥٨,١٧٦)	(٩,٦٠٦,٩٠٢)	أرباح أسهم مدفوعة* (إيضاح رقم ١٥)
٣,٥٩١,٩٧٩	٨٨٥,٠٧٧	في ٣١ ديسمبر

* خلال السنة، قامت الشركة بتحويل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد بمبلغ وقدره ٣,٤٣٣,٤٩٣ دينار بحريني تتعلق بتوزيعات الأرباح حتى سنة ٢٠١٨ إلى بورصة البحرين ووفقاً لتعليماتها.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,١٥٣,٤١٩	٩٨٥,١٠٧	مصرفات مستحقة
٥٧٢,٩٣٨	٥٣٣,٤١١	وديعة مستحقة الدفع
٥٠٨,٤٤١	٣٩٠,١٥٦	دخل مؤجل
٤٠٠,١٣٤	٧٤,٤٥٤	ذمم دائنة أخرى
٢٢٣,٠٥٦	٥٠٣,٦٧١	ذمم تجارية دائنة
٨٦,٣١٩	١٧٣,٨٦٥	تبرعات ومساهمات خيرية مستحقة الدفع
٢٠,٥٧٧	٢٩,٤٧٦	مبالغ محتفظ بها مستحقة الدفع
٢,٩٦٤,٨٨٤	٢,٦٩٠,١٤٠	

فيما يلي شروط وأحكام المطالبات المالية المتضمنة في الجول المذكورة أعلاه:

- لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال ٦٠ يوماً.
- لا تستحق أية فائدة على المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع ويتراوح متوسط شروط تسويتها بين ستة أشهر إلى سنة واحدة من تاريخ تقديم الخدمات التعاقدية.

٢٢ تكلفة المبيعات

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٢٣,٥٠٣	٥١٢,٩٤٩	المرافق العامة
٦٠٨,٥٢٦	٣٩٤,٥٤٣	التنظيف
٥٤٥,٣١٧	٣٩٨,٨١٩	الصيانة
٥١٢,٥٨٩	٣٦٠,٤٧٨	تكاليف الموظفين
٢٠٩,٧٧٢	٨٣,٣١٣	استهلاك (إيضاح رقم ٤)
٦٧,٢٣٤	٣٢,٦٠٣	مصرفات متعلقة بالخرف
٦٤,٥٥٩	٦٦,١٠٩	التأمين
٤٩,٤٦٨	٨,٩٥٥	تكاليف الأغذية والمرطبات
٣٥,٦٨٠	١٦,٠٨٤	المصرفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيهية والتسلية
٣١,٢٦٠	٢٣,٤٤٥	ضريبة العقار
٨٧,١٠٤	٤٩,٢٢٩	مصرفات متنوعة
٣,١٣٥,٠١٢	١,٩٤٦,٥٢٧	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٣ دخل تشغيلي آخر

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٣٩,٤٠٣	٦٠٨,٨٤٠	دخل من العربات المتحركة وأكشاك وهوائيات وأجهزة الصراف الآلي
٩٥,٢٤٠	٥٣,٩٠٥	دخل الإعلانات والترويج
٤٦,٨٨٧	٣٩,٩٩٣	دخل مواقف السيارات
٢١,٦٥١	١٤٥,٣١٦	دخل متنوع
١,٠٩٢,١٨١	٨٤٨,٠٥٤	

٢٤ مصروفات عامة وإدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٧٧٣,٣٥٠	١,٤٣١,٧٠٥	تكاليف الموظفين (إيضاح رقم ٢٤-١)
٦٣٥,٠٩١	١٢٣,٣١٧	مصروفات الإعلانات والتسويق
٣٢٢,٢٢٧	١٥٦,٢٩٦	خدمات الأمن ومصروفات العمالة الأخرى
٢٩٢,٣٧٤	٣٦٥,٧٥٠	رسوم قانونية واستشارية
١٢٥,١٨٧	١٠٨,٨٣٩	مصروفات المكتب
٧٣,٣٤٨	٤,٥١٥	رسوم حوافز
٦٧,٢٦٨	٣٣,٠٥٢	مصروفات الصيانة
٦١,٨٤٩	٢٣,٧١٢	رسوم إدارية
٢٤,١٠٠	٧٧,١٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
١,٨٤٣	٩٣	مصروفات السفر والتنقل
١٠١,٩٩٨	٤٣,٠٠٧	مصروفات متنوعة
٣,٤٧٨,٦٣٥	٢,٣٦٨,٢٢٣	

٢٤,١ تكاليف الموظفين

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,١٠٨,٥٤٧	٧٧٢,٠١٦	الرواتب الأساسية
٢١٩,٢٤٣	٢٠٣,٣٦١	علاوات
١٤٠,٧٨٣	٢٠٠,٣٦٣	مكافآت
١٢٤,١٨١	١٢٧,٦٢٤	التأمين الاجتماعي
٨٢,١٩٥	٦٩,٣٦٦	التأمين الصحي
٦٢,٢٣٥	١٦,٩٢٠	أخرى
٣٦,٦٦٦	٤٢,٠٥٥	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح رقم ١٩)
١,٧٧٣,٣٥٠	١,٤٣١,٧٠٥	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥ مصروفات أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح رقم ٢٩)
١٨٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	تبرعات ومساهمات خيرية
٤٢٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	

٢٦ الربح للسهم

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١,٩٢٥,٩٥٨	٤,٥٢٤,١٥٠	الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (دينار بحريني)
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
٢٣,٧٥	٩,٨٤	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار الشركة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

٢٧ إرتباطات والتزامات محتملة

(أ) إرتباطات النفقات الرأسمالية

لدى المجموعة إرتباطات النفقات الرأسمالية والاستثمارات القائمة كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد فيما يتعلق بما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١,٩٣,٨٥٩	٢,٨٤٧,٩٣٣	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٤,٩٦٨,٥٧٧	-	بناء البحرين ش.م.ب.
٧٤٧,٣٤١	٤٨٦,٥١٠	أعمال تجديد مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وماجك آيلاند
١٣,٣٥١	٣,٢٠٠	مجمع السيف المحرق
١٧,٦٦٠,١٢٨	٣,٣٣٧,٦٤٣	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧ إرتباطات والتزامات محتملة (تتمة)

(ب) إرتباطات أخرى

يتوقع أن تدفع شركة المحرق مول ذ.م.م. عوائد حقوق امتياز بنسبة ٢٢,٧٥٪ (٢٠١٩: ٢٢,٧٥٪) من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض للمؤجر ابتداءً من سنة ٢٠٢٢ وحتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٣.

(ج) القضايا القانونية

ضمن الأعمال الاعتيادية، تخضع المجموعة لمطالبات قانونية. خصصت المجموعة مبالغ للمطالبات المتعلقة ببعض الموظفين. فيما يتعلق بالقضايا الأخرى، تعتقد الإدارة بأن نتائج تلك القضايا ستكون لصالح المجموعة، وبالتالي لا تتوقع حدوث أي تدفقات نقدية من تلك القضايا.

(د) الضمانات

وقعت الشركة إلى جانب مساهمين آخرين على عدة ضمانات مشتركة للشركة مقابل القرض لأجل الذي تم الحصول عليه من قبل شركة المحرق مول ذ.م.م. من بنك تجاري.

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

المجمعات التجارية والعقارات	-	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية
الشقق الخدمائية	-	إدارة الشقق
مرافق ترفيهية وتسليية	-	تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية والتسليية
أخرى	-	جميع الأنشطة الأخرى بخلاف إدارة العقارات والأنشطة الترفيهية

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وعقارات أخرى في مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم.

الشقق الخدمائية تمثل أجنحة فريزر السيف البحري، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق خدمائية مفروشة ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسليية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب أسماها التجاري ماجيك آبلاند.

كما تحقق المجموعة دخلاً من تأجير مساحات ترويحية ومواقف للسيارات بالإضافة إلى دخل متنوع آخر.

تراقب الإدارة نتائج عمليات وحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية حيث تختلف من نواحي معينة، كما هو موضح في الجدول أدناه. عن قياس الربح أو الخسارة التشغيلية في القوائم المالية الموحدة، يتم إدارة تمويل المجموعة (بما في ذلك إيرادات التمويل) على مستوى المجموعة ولا يتم تخصيصها في القطاعات التشغيلية.

يتم اعتماد أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية من قبل الإدارة.

تتضمن موجودات قطاعات الأعمال على جميع الموجودات التشغيلية المستخدمة من قبل قطاع الأعمال وتتكون أساساً من عقارات ومعدات وأثاث واستثمارات عقارية وذمم مدينة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

تتضمن مطلوبات قطاعات الأعمال على جميع المطلوبات التشغيلية وتتكون أساساً من مكافآت نهاية الخدمة للموظفين وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد وذمم تجارية دائنة وذمم أخرى.

المجمعات التجارية والعقارات		الترفيه والتسلية		القطاعات الأخرى		الاستيعادات		التوحيد			
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١٠,٥١٢,٩٨٩	١٣,٢٦٢,٧٣٨	٦٨٧,٢٥٣	٢,٣٨,٥٠٧	٢٦,٣٠٠	١,٧٣١,٥٨٩	-	-	-	-	١٧,٠٣٢,٨٣٤	دخل من العمليات الخارجية
٢٠٢,٠٢٤	٢٧٠,٨٨٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	دخل ما بين القطاعات محسوم منها: تكلفة المبيعات
١,٢٢٢,٥٦٤	١,٨٥٥,٤٥٢	٣٧٤,٢٩٦	٥٩٨,٩٢٧	٥٥١,٦٩١	٩٥١,٥٥٥	-	-	-	-	٣,١٣٥,١٢	إجمالي الربح
٩,٤٩٢,٤٤٩	١١,٦٧٨,١٦٨	٣١٢,٩٥٧	١,٤٣٩,٥٨٠	(٢٩١,٣٩١)	٧٨٠,٠٧٤	-	-	-	-	١٣,٨٩٧,٨٢٢	دخل تشغيلي آخر
-	-	٢٧,٠٤٩	-	٩,٣٧٤	٢٧,٣١٥	-	-	-	-	١,٠٩٢,١٨١	ربح من ودائع لأجل
٩,٤٩٢,٤٤٩	١١,٦٧٨,١٦٨	٣٤٠,٠٠٦	١,٤٣٩,٥٨٠	(٢٧٠,٥١١)	٨١٦,٩٣٣	-	-	-	-	١٣٥,٨٥٢	الربح (الخسارة) التشغيلية
٢,٠٣٣,٨٠٣	٢,٧٩٦,٢٤٤	٢٨٨,٦٩١	٥٦٦,٦٦٦	٤٥,٧٢٩	١١٥,٧٢٥	-	-	-	-	٣,٤٧٨,٦٣٥	المصروفات
٣٢٢,٣٩١	٣١٣,٨٢١	٩٢,٦٠٠	٧٠,٥٩٧	٣٢٩,٧٦٨	٣٣١,٦٦٧	-	-	-	-	٧١٦,٨٥٠	مصروفات عامة وإدارية
٤٢٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٢٥,٠٠٠	استهلاك
٨٣٤,٠٠٣	٤٤,٨٣	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٤,٨٣	مصروفات أخرى
٧٠٠,٢١٨	٦٥١,٣٣٩	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٥١,٣٣٩	الخسائر الأثمانية المتوقعة
٤,٣١٥,٤١٥	٤,٢٣٠,١٨٧	٣٨١,٣٠١	٦٣٧,٢٦٣	٣٧٥,٤٩٧	٤٤٧,٣٩٢	-	-	-	-	٥,٣١٤,٨٤٢	تكاليف التمويل
٥,١٧٧,٠٣٤	٧,٤٤٧,٩٨١	(٤١,٢٩٥)	٨٠٢,٣١٧	(٦٤٦,٠٠٨)	٣٦٩,٥٤١	-	-	-	-	٩,٨١١,١٣	ربح (خسارة) من العمليات (خسارة) مكسب غير
(٤٩٤,٤٥١)	١,١٧٥,٦٨٧	(٦٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	١,١٧٥,٦٨٧	محقة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٢٩٠,٤٩٩	٢٠٣,٦٠٧	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠٣,٦٠٧	حصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
٤,٩٧٣,٠٨٢	٨,٨٢٧,٢٧٥	(٦٤١,٢٩٥)	٨٠٢,٣١٧	(٦٤٦,٠٠٨)	٣٦٩,٥٤١	-	-	-	-	١١,١٩٠,٣٠٧	ربح (خسارة) القطاع للسنة
١٦٣,٨٤٢,٥٢٧	١٦٣,٤٦٥,٤٤٠	١,٨٦٤,٢٠٨	١٢,٥٢٢,٤٦٦	١,٥٧٣,٣٧٨	٢,٢٠٥,٧٧٧	-	-	-	-	١٧٤,٣٢٢,٤٨٧	مجموع الموجودات
١٦,٩٠٦,٥٥٠	١٥,٤٣٤,٣٢١	٣,٢٥٩,٢٦٩	٣,٩٠٥,٩١١	١٢٤,٩٧٨	١١٩,٩٢٩	-	-	-	-	١٥,٩٥٩,٢٨٥	مجموع المطلوبات
٥١٢,٧١٤	٦٧٢,٤٨٢	١٩٥,٤٦١	١٢٥,٤٨٤	٦٣,٤٦٤	٢٠٩,٤٦٩	-	-	-	-	١,٠٠٧,٤٣٥	النفقات الرأسمالية

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات العقارات والمعدات والأثاث والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والاستثمارات العقارية. جميع مبيعات وأرباح المجموعة مكتسبة في مملكة البحرين من قطاعات الأعمال المذكورة أعلاه.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٩ معاملات مع الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة من قبل المجموعة والمتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠١٩		٢٠٢٠		
دخل تشغيلي آخر	تكلفة المبيعات	دخل تشغيلي آخر	تكلفة المبيعات	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٢,٨١٥	٦٥,١٦٠	٨٩,٩٠٦	٤٨,٣٠٨	شركة المحرق مول ذ.م.م.

لدى الشركة اتفاقية خدمات عقارية قائمة مع شركة المحرق مول ذ.م.م. وذلك لتقديم خدمات التطوير وإدارة العقارات وإدارة عقود التأجير وإدارة التأسيس والتنسيق مع المستأجرين وإدارة التسويق المراكز التجارية. يتم تضمين رسوم تلك الخدمات في الدخل التشغيلي الآخر في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

فيما يلي الأرصدة التي تمت الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي (إيضاح رقم ١٠):

ذمم مدينة		
٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٧٩,١٧٢	٤٩,٤٥٩	شركة لاما العقارية ذ.م.م.

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين خلال السنة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٣٧,٦٥٠	١٥٤,٢٩٧	مكافآت الإدارة القصيرة الأجل
٤,٨٠٠	٥,٨٠٠	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة
٢٤,١٠٠	٧٧,١٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٤١١,٥٥٠	٤٨٢,١٩٧	

تنتج الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص إضمحلال لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تسجل المجموعة أي إضمحلال على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر عقارية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسؤولة عن تقييم واعتماد أعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

مخاطر عقارية

وقد حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

قد يتعثر مستأجر رئيسي عن السداد مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة العقار المرتبط به (راجع أيضاً مخاطر الائتمان أدناه). وللمحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب من الضمان اللازم عن طريق ودائع الإيجار أو الضمانات.

مخاطر سعر الفائدة

لا تتعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على ودائعها المصرفية التي تستحق عليها فائدة حيث أن هذه الودائع تودع لدى بنوك ذات سمعة جيدة وبمعدلات فائدة ثابتة محددة مسبقاً.

مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تغيير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن معظم معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي، وبما إن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة جوهرية.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي قد ينتج عن تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التأجير والتمويلية، بما فيها الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

مخاطر الائتمان المرتبطة بالإيجارات المستحقة القبض

تدار المخاطر الائتمانية بإلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على سجل تصنيف ائتماني واسع النطاق وقت إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير المالية هي القيمة المدرجة لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم الاستثمار في المبالغ الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف آخر. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي. ويمكن أن يتم تحديده على مدار السنة شريطة موافقة لجنة التدقيق. يتم وضع الحدود لتقليل تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال الفشل المحتمل للطرف الآخر.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٢٠٪ من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢٥٪).

مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توافر أموال كافية لديها. تتطلب شروط تأجير المجموعة من المستأجرين دفع المبالغ مقدماً. يتم عادة تسوية الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوماً على أساس شروط التسوية.

يلخص الجدول التالي أدناه بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد غير المخصصة:

٢٠٢٠	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٨٨٥,٠٧٧	-	-	-	-	٨٨٥,٠٧٧
٧٢٢,٢٣٠	٥٩٢,٦٤٧	-	-	-	١,٣١٤,٨٧٧
٢٥٩,٢٤٢	٥,٤٣٤,٩٠٦	٣,٧٥٧,٢٨٢	٢,٦٨٥,٥٤١	١٢,١٣٦,٩٧١	١٢,١٣٦,٩٧١
٤,٥٢٣	١٠,٥٠٢	٥٥,٤٥١	٢,٤٣٥,٢٤٣	٢,٥٠٥,٧١٩	٢,٥٠٥,٧١٩
١,٨٧١,٠٧٢	٦,٠٣٨,٠٥٥	٣,٨١٢,٧٣٣	٥,١٢٠,٧٨٤	١٦,٨٤٢,٦٤٤	١٦,٨٤٢,٦٤٤

٢٠١٩	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٣,٥٩١,٩٧٩	-	-	-	-	٣,٥٩١,٩٧٩
٤٨٤,٧٦٧	٦٩٥,٤٦٤	١٢٢,٧٩٣	-	-	١,٣٠٣,٠٢٤
٢٤٣,٨٥١	٥٤٥,٨٤٨	٣,٣٧٣,٦٢٨	٤,٠٨٨,٦٤٧	٨,٢٥١,٩٧٤	٨,٢٥١,٩٧٤
٤,٦٢٧	٢١,٩٩٠	٥٤,٥٥٣	٢,٤٥١,٦٥٥	٢,٥٣٢,٣٣٥	٢,٥٣٢,٣٣٥
٤,٣٢٥,٢٢٤	١,٢٦٣,٣٠٢	٣,٥٥٠,٩٧٤	٦,٥٣٩,٨١٢	١٥,٦٧٩,٣١٢	١٥,٦٧٩,٣١٢

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إئتمانية قوية ونسبة رأسمال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنة الحالية والسنوات السابقة. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، تشتمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقة والحقوق العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٥٥,٩٨٩,٣١٦ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٥٨,٣٦٣,٢٠٢ دينار بحريني).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ قياس القيمة العادلة

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات والمطلوبات المالية.

تشتمل الموجودات المالية على ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى ونقد وأرصده لدى البنك. تشتمل المطلوبات المالية على ذمم دائنة تجارية وذمم أخرى معينة وأرباح أسهم مستحقة لم يطالب بها بعد مستحقة الدفع وقرض لأجل والتي هي مدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن القيم المدرجة للأدوات المالية للمجموعة مثل النقد والأرصدة لدى البنك والذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والذمم الدائنة الأخرى وأرباح الأسهم المستحقة لم يطالب بها بعد مستحقة الدفع تقارب بشكل معقول قيمها العادلة. ولذلك، لا يتطلب عمل إفصاح للقيمة العادلة لتلك الأدوات المالية.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ٢)	أسعار مسعرة في أسواق نشطة (المستوى ١)	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)		
المجموع	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني		
١٣٧,٩١٦,٥٢٦	١٣٧,٩١٦,٥٢٦	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة الاستثمارات العقارية

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ٢)	أسعار مسعرة في أسواق نشطة (المستوى ١)	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)		
المجموع	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني		
١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة الاستثمارات العقارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ خلال السنة.

تم الإفصاح عن التغيير في القيمة المدرجة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٧.

ستؤدي التغييرات في تقدير قيمة الإيجار ومعدل العوائد بمعزل إلى ارتفاع أو انخفاض في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. إن تأثير التغييرات المحتملة المعقولة بنسبة ١٪ في دخل الإيجار السنوي سيؤدي إلى تغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٤٢٤,٩٢٧ دينار بحريني (٢٠١٩: ١,٢٩٩,٤٢٢ دينار بحريني). وعلى نحو مماثل، فإن تأثير التغييرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٢٥٪ سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٣,٦٥٦,٧٣ دينار بحريني (٢٠١٩: ٣,٦٣٤,٥٤٥ دينار بحريني).