

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠١٥
أيار ٢٠١٦

بينما تواصل الشركة جهودها الحثيثة لتطوير وإعادة إعمار قلب العاصمة بيروت ولجذب المستثمرين وتحفيز وتشجيع البيوعات العقارية وتنشيط الحركة السياحية والتجارية، فقد شهد العام ٢٠١٥ انعكاساً سلبياً مباشراً على النتائج المالية للشركة نتيجة للظروف المحلية غير المؤاتية للاستثمار وللأوضاع الصعبة في المنطقة وللتباطؤ الاقتصادي وتداعياته على مختلف القطاعات المنتجة وخاصة العقارية منها. وقد أدى إجماع المستثمرين عن الإقبال على شراء العقارات بشكل عام وعن تخلف آخرين عن تسديد أقساطهم المستحقة وطلب إعادة جدولتها إلى اضطراب الشركة إلى اتخاذ الإجراءات القانونية لإلغاء عقدي بيع محققين وبالتالي عكس الأرباح المحققة عنها والبالغة حوالي ٨٢ مليون دولار. وعملاً بالمعايير المحاسبية الدولية وللأسباب المذكورة نفسها أيضاً، قامت الشركة في العام ٢٠١٥ باتخاذ مؤونات مالية احتياطية مختلفة بقيمة حوالي ٣٩ مليون دولار بمثابة احتياطات عامة عن السندات والاستحقاقات الأخرى وعن الحسابات الغير مسددة من إيجارات وخدمات أخرى. وتجدر الإشارة إلى ظهور بعض الانفراجات الملحوظة للاستثمار في مطلع العام ٢٠١٦ تمثلت بتوقيع عقود بيع جديدة بقيمة ١٥٨ مليون دولار وباستمرار المفاوضات على عقود أخرى ليصل مجموع المبيعات المتوقع تحقيقها بنهاية العام ٢٠١٦ إلى مستوى ٢٠٠ مليون دولار.

ومن جهة أخرى، واصلت الشركة في العام ٢٠١٥ استكمال أشغال البنية التحتية المتبقية خاصة في منطقة واجهة بيروت البحرية، ومن المتوقع إنجازها قبل نهاية العام ٢٠١٦، وكذلك تابعت تنفيذ بعض مشاريع التطوير المحفزة للنشاط التجاري في منطقة وسط بيروت. كما وحرصت على متابعة تنفيذ برنامج ضبط وتخفيض المصاريف الإدارية والعمومية، هذا بالإضافة إلى الحفاظ على مستوى مقبول نسبياً من السيولة النقدية وعلى التخفيض التدريجي للمديونية تجاه المصارف علماً أن هذه المديونية لا تزيد عن ٧% من قيمة موجوداتها السوقية ويجري العمل على تخفيضها تدريجياً.

سجلت البيانات المالية للشركة خسائر صافية في العام ٢٠١٥ بلغت ١١٨،٩ مليون دولار وتنخفض هذه الخسائر الصافية إلى مبلغ ٨٧،٢ مليون دولار في البيانات المالية الموحدة بعد احتساب أرباح الشركات التابعة لا سيما شركة سوليديز انترناشونال المملوكة من سوليديز بنسبة ٣٩% والتي حققت أرباحاً صافية بلغت ٦١،٩ مليون دولار. وبلغت سيولة الشركة النقدية حوالي ١٢٦،٦ مليون دولار مع نهاية العام ٢٠١٥، وبلغت قيمة السندات المحررة لصالح الشركة عن عقود البيع من حوالي ٤٦٦،٢ مليون دولار بالإضافة إلى حوالي ٦٩،٥ مليون دولار من السندات التي تم تسنيدها سابقاً، بحيث يبلغ مجموع السندات لصالح الشركة ٥٣٥،٧ مليون دولار تستحق أجلها خلال السنوات القادمة. وتعتمد الشركة على تسهيلات مصرفية وقروض قصيرة أو متوسطة الأجل بلغ مجموعها حوالي ٦٨٣ مليون دولار.

إن الخسارة المسجلة في العام ٢٠١٥ هي نتيجة استثنائية بسبب عقدي البيع المبلغين، إذ أن الشركة لا تزال تتمتع بمقومات مالية متينة تركز على حجم وقيمة موجوداتها المتمثلة بأراضٍ عقارية معدة للتطوير أو للبيع وبأملك مبنية مؤجرة منتجة لمداخل سنوية متزايدة. كما وتملك الشركة محفظة من الاستثمارات المالية والسندات المالية المحررة لصالحها وسيولة نقدية تساوي

تقريباً مجموع قيمة مديونيتها. وتواصل الشركة سياسة التخفيض التدريجي للنفقات التشغيلية وللمصاريف العمومية والإدارية حيث أن جميع هذه المقومات ستساهم في تعزيز قدرة الشركة على مواجهة التحديات المختلفة وفي إنجاز ما تبقى من أشغال ومشاريع لمتابعة تحقيق أهدافها وحماية حقوق المساهمين.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠١٥ كما يلي:

١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة في السنوات السابقة الغالبية العظمى من أشغال البنية التحتية في منطقة الوسط التقليدي وأعمال الحماية البحرية والمرافق السياحي الغربي وقطعت شوطاً كبيراً في تنفيذ أشغال البنية التحتية في المنطقة المستحدثة وقامت بتسليمها تباعاً وفق الأصول عملاً بالاتفاقية المبرمة مع مجلس الإنماء والإعمار.

ومن المتوقع إنجاز مشروع تنفيذ أشغال البنية التحتية في منطقة واجهة بيروت البحرية في تشرين الأول ٢٠١٦ بحسب البرنامج المعد له وبكلفة إجمالية تبلغ حوالي ٢٥،٥ مليون دولار. وتشمل أشغال المشروع إنشاء جميع شبكات البنية التحتية المخصصة للصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار وعبارات الكهرباء والمياه والهاتف وغيرها بالإضافة إلى الطرقات والأرصفة وذلك بحسب المخطط التفصيلي المصدق للمنطقة.

ومن جهة أخرى، تواصلت في العام ٢٠١٥ أشغال تنفيذ الطريق الممتدة من شمال ساحة الشهداء لغاية الحوض الأول لمرافق بيروت بحسب المخطط التفصيلي المصدق الذي يراعي الحفاظ على الآثار المكتشفة في ذلك الموقع. ومن المتوقع إنجاز الأشغال قبل نهاية العام ٢٠١٦ بسبب بعض التأخير الناتج عن الحفريات الأثرية وبكلفة إجمالية تبلغ حوالي ٣،٩ مليون دولار.

ومن المتوقع أن تتحسن قدرة الشركة على بيع العقارات في منطقة الردم وفي ساحة الشهداء مع انتهاء الأعمال في تلك المنطقتين.

٢- مشاريع التطوير العقاري

قامت الشركة بإعادة جدولة وتأجيل تنفيذ عدد من مشاريعها العقارية التطويرية إلى حين تحسن الظروف العامة في لبنان والمنطقة، وهي تعطي الأولوية لإنجاز واستكمال مشروع أسواق بيروت. وتهدف الشركة من أعمال التطوير العقاري إلى زيادة قيمة موجوداتها وتعزيز محافظتها من الأملاك المبنية وبتأمين إيرادات سنوية ثابتة ومتزايدة للشركة وإنشاء نقاط جذب وتحفيز للطلب على الاستثمار في الوسط وتنشيط الحركة الاقتصادية بشكل عام.

١-٢- مشاريع قيد التطوير والأنجاز – أسواق بيروت:

يشكل مشروع أسواق بيروت العنصر الأساسي في أولويات مشاريع التطوير العقاري في الشركة. وبعد افتتاح الأسواق التجارية في العام ٢٠١١، يجري افتتاح باقي أجزاء المشروع تدريجياً بحيث افتتحت دور السينما، التي تحتل حالياً المركز الأول في عدد الرواد على صعيد لبنان، وسلسلة من

المطاعم في العام ٢٠١٤، كما افتتح المجمع الترفيهي الذي يشمل صالة للألعاب الإلكترونية وعدد آخر من المطاعم المتخصصة في صيف العام ٢٠١٥.

ومن جهة أخرى تتواصل أشغال تنفيذ المجمع التجاري الكبير (Department Store) من تصميم المهندسة العالمية الراحلة زهى حديد بالتعاون مع المهندس المعماري "سمير خير الله وشركاه" وذلك منذ منتصف العام ٢٠١٤، وتشمل المرحلة الأولى أشغال الهيكل الخرساني التي أنجزت في آذار ٢٠١٦ بكلفة إجمالية بلغت حوالي ٨ مليون دولار والأعمال الإلكترونية وميكانيكية للمشروع المتوقع إنجازها في مطلع العام ٢٠١٧ بكلفة إجمالية تبلغ حوالي ٦ مليون دولار، كما سيتم البدء بتنفيذ الغلاف الخارجي للبناء المتوقع إنجازها خلال ثلاث سنوات من بدء الأشغال.

٢-٢- مشاريع تطوير من قبل المستثمرين:

يجري العمل في تطوير عدد آخر من المشاريع السكنية مباشرة من قبل المستثمرين ممن قاموا بشراء عقارات في فترات سابقة. تتوزع هذه المشاريع على مناطق مختلفة في الصيفي وميناء الحصن والباشورة، بحيث من المتوقع إنجاز ٨ مشاريع في العام الحالي بينما تتواصل أعمال البناء في مراحلها المختلفة في حوالي ٢١ مشروع، فيما لا يزال عدد آخر من المشاريع في مراحل الدراسات والاستحصال على التراخيص الإدارية اللازمة.

٣- هندسة وتنسيق المساحات العامة المفتوحة والمشاريع الثقافية

٣-١- المساحات العامة المفتوحة

يخصص المخطط التفصيلي لمنطقة وسط بيروت أكثر من ٥٠% من المساحة للاستعمالات العامة من طرقات وساحات عامة وحدائق منسقة تولي الشركة اهتماماً خاصاً لهندستها وتنسيقها. ومن أبرز مشاريعها المنجزة سابقاً في هذا الإطار حديقة جبران، حديقة الحمامات الرومانية، حديقة الدباس في الصيفي، حديقة الزيتون في ميناء الحصن (ستاركو)، حديقة سمير قصير، وعدد آخر من الساحات العامة المتفرقة ضمن الأحياء.

ومن المشاريع التي سيجري تنفيذها ساحة الشهداء وساحة رياض الصلح ومنطقة التل الكنعاني التاريخية والحديقة المركزية الكبرى في واجهة بيروت البحرية، بالإضافة إلى حديقة السماح الممتدة غرب ساحة الشهداء والتي تضم عدداً كبيراً من المواقع الأثرية.

٣-٢- المشاريع الثقافية – متحف تاريخ بيروت

تقوم شركة سوليدير بالتعاون مع وزارة الثقافة ومجلس الإنماء والإعمار والصندوق الكويتي للتنمية بالإعداد لإنشاء متحف تاريخ بيروت في منطقة التل الكنعاني شمال ساحة الشهداء. وقد جرى توقيع مذكرة تفاهم بين الأطراف المعنية تلخص بالتزام الصندوق الكويتي بتقديم مبلغ ٣٠ مليون دولار لتغطية أكلاف بناء المتحف بينما تقوم شركة سوليدير بتغطية أكلاف الدراسات والتصاميم لمبنى المتحف وللحديقة المحيطة به والتي تجري بالتعاون مع المهندس المعماري العالمي رنزو بيانو. وقد جرى تلميز أشغال الحفريات في الموقع في أيار ٢٠١٥، ومن شأن هذا المشروع أن يكون علامة معمارية وثقافية فارقة في المنطقة يزيد من قيمتها ويلعب دوراً بارزاً في حفظ تاريخ وتراث مدينة بيروت.

٤- إدارة الأملاك وصيانتها

تهدف الشركة إلى استمرارية الحفاظ على المظهر اللائق وجودة الأبنية المنجزة في منطقة وسط بيروت، وهي تقوم ضمن هذا الإطار بأعمال إدارة وصيانة جميع المشاريع المنجزة والأملاك والأبنية العائدة للشركة، وعددها ٨٨ بناء تشمل أسواق بيروت وأبنية سكنية و مكاتب و محلات تجارية مؤجرة لأطراف ثالثة وأبنية المكاتب المشغولة منها. كما تقدم الشركة، من خلال شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز المملوكة منها، خدمات عالية الجودة بأسعار تشجيعية ومنافسة لإدارة وصيانة ١٥ بناء منجز في منطقة وسط بيروت. وقد بلغ مجموع قيمة الموازنات السنوية لهذه الأبنية حوالي ٧ مليون دولار في العام ٢٠١٥.

كما تقوم الشركة بتطبيق برنامج تحسين وتوفير خدمات إضافية بدأتها بخدمات مثل الحراسة والأمن وجمع النفايات في أوقات متعددة من اليوم وتأمين نظافة متواصلة للشوارع والطرق والأرصعة وصيانة الحدائق والساحات وغرس الأشجار والمزروعات وتزيين الشوارع والأبنية في المناسبات العامة وغيرها من الخدمات الأخرى. ويشارك في تمويل تنفيذ هذا المشروع شركة سوليدير والمؤسسات العاملة والقاطنين في المنطقة كل بنسبة المساحة التي يشغلها ونوع النشاط الذي يمارسه وذلك عبر اشتراك سنوي مقابل الخدمات المذكورة.

٥- خدمات أخرى ذات قيمة مضافة:

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل شبكة خطوط الفاير أوبتيك ضمن منطقة وسط بيروت لتأمين الانترنت السريع وخدمة استقبال البث التلفزيوني وتبادل ونقل المعلومات والتي يستفيد منها المنازل والمؤسسات والمكاتب العاملة في وسط بيروت. وقد بلغ مجموع إيرادات هذه الخدمات حوالي ٤ مليون دولار في العام ٢٠١٥.

٦- استثمارات من خلال شركة سوليدير انترناشونال

تتابع شركة سوليدير انترناشونال تطوير عدد من المشاريع العقارية في العقارات التي تملكها في المملكة العربية السعودية والامارات العربية المتحدة وقامت بإنجاز وتسليم عدد منها كما سيجري إنجاز معظمها مع نهاية العام الجاري. كما باشرت عمليات البيع لأراض وعقارات وأملاك مبنية أخرى من شأنها أن تؤمن إيرادات ملموسة في الأعوام المقبلة.

تظهر البيانات المالية المجمعة والمدققة لشركة سوليدير انترناشونال كما في نهاية العام ٢٠١٥ قيمة الأصول الدفترية بحوالي ١,٠٥٠ مليون دولار أي بزيادة ٢٠% خلال السنوات الثلاث الأخيرة، بينما تزيد القيمة الفعلية للشركة عن الرقم المذكور بشكل كبير. وقد حققت الشركة في العام ٢٠١٥ أرباحاً مجمعة بلغت ٦١,٨ مليون دولار وبلغ مجموع الأرباح المجمعة من السنوات السابقة مبلغ ٢٤٦ مليون دولار. وتحافظ الشركة على مستوى من السيولة يبلغ حوالي ٣٦ مليون د.أ. ومستوى منخفض من المديونية لا يتجاوز نسبة ٤% من قيمة موجوداتها.

ومن أبرز مشاريع شركة سوليدير انترناشونال برج غولدن تاور السكني الذي سيشكل علامة معمارية فارقة في مدينة جدة بارتفاعه البالغ ٢٠٤ أمتار وبتصميمه العصري المميز ومواصفاته الفنية العالية، ومن المتوقع إنجازه في الفصل الأول من العام ٢٠١٧، وتجري أعمال البناء حالياً بالتزامن مع عمليات البيع والتسويق التي تلاقى إقبالاً ملحوظاً.

كما تعمل الشركة، من خلال صندوق استثماري براسمال يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي تملكه الشركة ٥٠% منه، على مشروع "راية أبحر" في مدينة جدة لتطوير أرض بمساحة مليون متر مربع بالشراكة المناصفة مع مستثمر محلي. يشمل المشروع تجهيز البنى التحتية للأراضي الخاصة بها وإفرازها إلى عقارات لبيعها وتطويرها كمجمعين سكنيين مع بعض النشاطات التجارية. ومن المتوقع إنجاز الأشغال في منتصف العام ٢٠١٦، مع الإشارة إلى أن التحسن في سعر الأرض قد بلغ ٤٣% من تاريخ الشراء.

أما في مدينة الرياض فيبرز مشروع قرطبة لتطوير مجمع سكني فاخر على عقار بمساحة ٢٧٠ ألف متر مربع مكون من حوالي ٦٠٠ فيلا ووحدة سكن أخرى معدة للتأجير. ومن المتوقع إنجاز أشغال معظم الوحدات السكنية مع نهاية العام ٢٠١٦. كما تقوم الشركة بإعداد دراسات لتطوير جزء من المشروع لاستعمالات مختلفة تشمل مطاعم ومقاهي وحضانة للأطفال وبعض الأنشطة التجارية الأخرى.

وفي مدينة الرياض أيضاً تعمل الشركة، من خلال صندوق استثماري خاص برأسمال يبلغ ١،٢٥ مليار ريال سعودي، على تطوير مشروع "الملقا" لتطوير أرض بمساحة مليون متر مربع. المتوقع إنجاز أشغال البنية التحتية في نهاية العام ٢٠١٦ علماً أنه جرى توقيع عقود بيع لحوالي ٤١% من عقارات المشروع. وتجدر الإشارة إلى أن التحسن في سعر الأرض قد بلغ ٣٦% من تاريخ الشراء.

أما في الإمارات العربية المتحدة، فتتابع الشركة مشروعها الرائد في منطقة الزوراء في إمارة عجمان كمقصد سياحي وترفيهي. وقد جرى بنجاح إنجاز وافتتاح ملاعب الغولف خلال العام ٢٠١٥، ويتواصل العمل على إنشاء ٢٢ فيلا باطلالة مباشرة على الملاعب وقد بوشر بتسويقها حيث يتوقع إنجازها تباعاً اعتباراً من تموز ٢٠١٦. كما تتواصل أعمال بناء منتجعين سياحيين حيث يتوقع إنجاز الأول منها قبل نهاية العام ٢٠١٦ والثاني في مطلع العام ٢٠١٨. كما يشمل المشروع إنشاء وحدات سكنية أخرى ومرافق سياحية وشاطئ ونادي بحري وأنشطة تجارية خفيفة أخرى يجري إنجازها تباعاً.

٧- موجودات الشركة:

تتميز شركة سوليدير بمتانة وضعها المالي المرتكز على موجودات عقارية متنوعة ذات قيمة عالية ومتزايدة. مع نهاية العام 2015، لا تزال الشركة تملك حوالي ١،٧٥ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير. وتقدر قيمة هذه الأمتار بحوالي ٦،٨ مليار د.أ. على أساس أسعار السوق الراجحة، علماً أن غالبية هذه الأمتار تقع في منطقة واجهة بيروت البحرية.

كما تملك الشركة حالياً محفظة من الأملاك المبنية، تشمل الجزء الجنوبي من أسواق بيروت ومجمع صالات السينما وغيره من الأبنية والمشاريع المؤجرة تبلغ إجمالي قيمتها حوالي ١,٤ مليار دولار أميركي بحسب الأسعار الراجحة حالياً، وبحسب التقييم الذي قامت به إحدى المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة.

وتملك الشركة حوالي ٣٩% من رأسمال شركة سولدير انترناشونال، حيث تبلغ القيمة الدفترية ٢٤٠ مليون دولار بينما لا تقل قيمتها الفعلية على أساس محفظتها من الاستثمارات عن نحو ٥٠٠ مليون دولار، علماً ان مجموع حقوق المساهمين في شركة سولدير انترناشونال يبلغ حوالي مليار دولار كما في نهاية العام ٢٠١٥.

وتملك الشركة في محفظتها ١,٩٧ مليون سهماً من الفئتين (أ) و (ب) تبلغ قيمتها حوالي ١٩,٧ مليون دولار أميركي بافتراض سعر ١٠ د.أ. للسهم الواحد.

كما تملك الشركة سندات مالية بما فيها الجزء الذي تملكه في محفظة التسديد بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٥٣٥,٧ مليون تشمل تستحق في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى سيولة نقدية تبلغ ١٢٦,٦ مليون د.أ. وتسهيلات وقروض مصرفية تبلغ حوالي ٦٨٣ مليون د.أ. كما في نهاية العام ٢٠١٥.

٨- النتائج المالية:

بلغت خسائر الشركة المستقلة للعام ٢٠١٥ حوالي ١١٨,٩ مليون دولار وبلغت خسائر الشركة الموحدة حوالي ٨٧,٢ مليون دولار بعد الضريبة.

وقد بلغت الإيرادات الناتجة عن المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠١٥ حوالي ٢٦,٨ مليون دولار تشمل عقود بيع حوالي --- ألف متر مربع من المساحة المبنية الصافية وبيوعات إضافية لعقارات مباحة سابقاً.

وقد بلغت الإيرادات الناتجة عن الإيجارات حوالي ٥٧ مليون دولار. وبلغت أعباء هذه الإيرادات، التي تشمل مصاريف الصيانة والتشغيل والكهرباء والإدارة والضرائب والاستهلاكات، حوالي ٢٥,٧ مليون دولار أميركي.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ١١,٠٦ د.أ. والسهم (ب) على سعر ١١,٠٧ دولاراً أميركياً للسهم الواحد في نهاية العام ٢٠١٤. كما أقل سعر إيصال الإيداع GDR في بورصة لندن على سعر ١٠,٥٠ د.أ.

ويوضح الجدول أدناه رصيد الأرباح المجمعة بحسب البيانات المالية المستقلة للشركة:

(دولار أميركي)	رصيد الأرباح المتراكم حتى نهاية ٢٠١٤
٢٤٨,٣٥٠,٣٥٨	الأرباح الموزعة في العام ٢٠١٥
(٥٢,٨٧٥,٤١١)	صافي الأرباح/الخسائر للعام ٢٠١٥
(١١٨,٨٩٦,٨٣٠)	
<u>٧٦,٥٧٨,١١٧</u>	رصيد الأرباح المتراكم

ويقترح مجلس الإدارة تدوير الأرباح المتراكمة للعام المقبل.

٩- مدة الشركة

لقد وافق مجلس الوزراء بموجب المرسوم رقم ٢٠٠٥/١٥٩٠٩ على تمديد مدة الشركة عشر سنوات إضافية تنتهي في أيار ٢٠٢٩، علماً أنه يمكن للجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة طلب تمديد مدة الشركة لفترة إضافية في حال عدم تمكنها من إنجاز جميع أهدافها قبل انتهاء مدتها.

١٠- سياسة الشركة المستقبلية

تتبع الشركة استراتيجية محافظة في ظل الظروف المحلية والاقليمية الصعبة التي يمر بها لبنان والمنطقة بحيث تبنت مجموعة من الاجراءات التي تتناسب مع المرحلة الراهنة وتشمل المحافظة على قدرات الشركة وسيولتها النقدية واستمرارية ادائها في الأعوام القادمة بينما تتابع تنفيذ برامجها التطويرية.

ستركز خطة الشركة وسياستها للأعوام المقبلة على الأسس الآتية:

- تكثيف جهود الادارة لتشجيع وتحفيز البيوعات من العقارات والأراضي.
- متابعة تنفيذ وإنجاز أشغال البنية التحتية والمرفأ السياحي الشرقي والحديقة العامة المركزية في المنطقة المستحدثة عند واجهة بيروت البحرية.
- متابعة تنفيذ الأجزاء المكملة لمشروع أسواق بيروت والتي تشمل مبنى المخازن الكبرى مما سيجعل من المنطقة نقطة جذب رئيسية للزوار والمتسوقين ويعزز من مركز بيروت التجاري والسياحي.
- الاستمرار في سياسة ضبط النفقات التشغيلية والتخفيض التدريجي للمصاريف العمومية
- اعتماد خطة مالية تهدف إلى تحويل عدد من التسهيلات المصرفية إلى قروض متوسطة الأمد وتخفيضها تدريجياً.
