

## تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠١٦ أيار ٢٠١٧

تتمتع الشركة بمقومات مالية متينة تركز على حجم وقيمة موجوداتها المتمثلة بأراض عقارية معدة للتطوير أو للبيع وبأموال مبنية مؤجرة منتجة لمداخيل سنوية متزايدة. وتساهم هذه المقومات في تعزيز قدرة الشركة على مواجهة التحديات المختلفة وفي إنجاز ما تبقى من أشغال ومشاريع لمتابعة تحقيق أهدافها وحماية حقوق المساهمين. وتتابع الشركة جهودها الحثيثة لجذب المستثمرين وتحفيز وتشجيع البيوعات العقارية وتنشيط الحركة السياحية والتجارية في وسط بيروت، وذلك على الرغم من استمرار التراجع الاقتصادي وتردي القطاع العقاري وتداعياتها على لبنان والمنطقة بشكل عام. وتمكنت الشركة من تحقيق توقعاتها للعام ٢٠١٦ والتي سبق أن أعلنت عنها في تقريرها للعام الماضي بحيث حققت أرباحاً صافية بلغت حوالي ٦٣,١ مليون دولار في العام ٢٠١٦.

وبالرغم من الأوضاع العامة السائدة، فقد جرى في العام ٢٠١٦ إبرام ١١ عقد بيع عقاري جرى توقيع معظمها في مطلع العام ٢٠١٦ وبلغ مجموع إيراداتها حوالي ٢١٨ مليون دولار. كما تمكنت الشركة من الحفاظ على مستوى إيراداتها من الإيجارات في العام ٢٠١٦ الذي بلغ حوالي ٥٦ مليون دولار، وذلك على الرغم من التراجع في الحركة التجارية وانعكاسها على معظم أرباب العمل في القطاع التجاري.

وتماشياً مع المعايير المحاسبية العالمية، فقد أخذت الشركة في بياناتها المالية للعام ٢٠١٦ مؤونات احتياطية بلغت حوالي ١٥,٨ مليون دولار بمثابة احتياطات عامة عن السندات والاستحقاقات المحررة لصالح الشركة وعن الحسابات الغير مسددة من إيجارات وخدمات أخرى، وحوالي ١٦,٧ مليون دولار نتيجة تخلف عدد من المستثمرين عن تسديد أقساطهم المستحقة وطلب إعادة جدولتها وحوالي ١٧,٤ مليون دولار لتغطية تكاليف ضرائبية محتملة عن السنوات السابقة. وقد بلغ مجموع المؤونات المالية الاحتياطية المجمعة لغاية ٢٠١٦/١٢/٣١ حوالي ١٤٤ مليون دولار منها حوالي مائة مليون كاحتياطات عامة عن عقدي بيع جرى إلغاؤها وعن السندات المحررة لأمر الشركة عن عقود بيع العقارات.

ومن جهة أخرى، أنجزت الشركة في العام ٢٠١٦ أشغال البنية التحتية في منطقة واجهة بيروت البحرية، وكذلك تابعت تنفيذ بعض مشاريع التطوير المحفزة للنشاط التجاري في منطقة وسط بيروت. كما تحافظ الشركة على مستوى مقبول نسبياً من السيولة النقدية وقامت بتحويل عدد من القروض القصيرة الأجل إلى قروض متوسطة أو طويلة الأجل مع تخفيض للمديونية بنسبة ١١%، علماً أن هذه المديونية لا تزيد عن ٧% من قيمة موجودات الشركة السوقية. ولا تزال الشركة تتابع برنامج ضبط وتخفيض المصاريف الإدارية والعمومية وتقليص الجهاز العامل في الشركة.

سجلت البيانات المالية للشركة أرباحاً صافية في العام ٢٠١٦ بلغت حوالي ٦٣,١ مليون دولار وترتفع هذه الأرباح الصافية إلى حوالي ٧٥,٣ مليون دولار في البيانات المالية الموحدة بعد احتساب أرباح الشركات التابعة لا سيما شركة سوليدير انترناشونال المملوكة من سوليدير بنسبة ٣٩% والتي حققت أرباحاً صافية بلغت ٣٦,٨ مليون دولار. وبلغت سيولة الشركة النقدية حوالي

١٠١،٦ مليون دولار مع نهاية العام ٢٠١٦، وارتفعت قيمة السندات المحررة لصالح الشركة عن عقود البيع الى حوالي ٥٠٩،٣ مليون دولار بالإضافة إلى حوالي ٤٥،٣ مليون دولار من السندات التي تم تسنيدها سابقاً، بحيث يبلغ مجموع السندات لصالح الشركة ٥٥٤،٦ مليون دولار تستحق آجالها خلال السنوات القادمة. وتعتمد الشركة على تسهيلات مصرفية وقروض قصيرة أو متوسطة الأجل بلغ مجموعها حوالي ٦٠٦ مليون دولار.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠١٦ كما يلي:

## ١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة في العام ٢٠١٦ تنفيذ أشغال البنية التحتية في منطقة واجهة بيروت، وذلك بحسب المخطط التفصيلي المصدق للمنطقة، بكلفة إجمالية بلغت 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 وأعمال الإنارة. كما أنجزت الشركة في العام ٢٠١٦ أشغال تنفيذ الطريق الممتدة من شمال ساحة الشهداء لغاية الحوض الأول لمراف بيروت بحسب المخطط التفصيلي المصدق الذي يراعي الحفاظ على الآثار المكتشفة في ذلك الموقع وبكلفة إجمالية بلغت حوالي ٣،٩ مليون دولار.

وقامت الشركة في العام ٢٠١٦ بتلزم اشغال تنفيذ المرفأ السياحي الشرقي بكلفة إجمالية تبلغ حوالي ٤٧ مليون دولار أميركي وستبأشر أشغال التنفيذ في أيار ٢٠١٧ ومن المتوقع إنجاز الأشغال خلال ٣٠ شهراً بحسب البرنامج المعد له.

وبذلك تكون الشركة قد أنجزت أو قامت بتلزم جميع الأشغال المتوجبة عليها بموجب الاتفاقية المبرمة مع الدولة باستثناء أشغال الحديقة العامة في المنطقة المستحدثة التي من المتوقع بدنها بعد إنجاز الدراسات الهندسية المتعلقة بها، وأشغال ترتيب ساحة الشهداء التي تنتظر اتخاذ القرارات الإدارية المناسبة بخصوص تنفيذ المرائب السفلية تحتها.

## ٢- مشاريع التطوير العقاري

تماشياً مع ضبط النفقات المالية، 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 محفظتها من الأملاك المبنية وبتأمين إيرادات سنوية ثابتة ومتزايدة للشركة وإنشاء نقاط جذب وتحفيز للطلب على الاستثمار في الوسط وتنشيط الحركة الاقتصادية بشكل عام.

### ٢-١- مشاريع قيد التطوير والأنجاز:

#### - أسواق بيروت:

يشكل مشروع أسواق بيروت العنصر الأساسي في أولويات مشاريع التطوير العقاري في الشركة. بعد 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 الالكترونية وعدد آخر من المطاعم المتخصصة في صيف العام ٢٠١٥، وافتتح عدد آخر من المطاعم والمقاهي المنخصصة في الجزء الشمالي من أسواق بيروت في العام ٢٠١٦.

ومن جهة أخرى تتواصل أشغال تنفيذ المجمع التجاري الكبير (Department Store) من تصميم المهندسة العالمية الراحلة زهي حديد بالتعاون مع المهندس المعماري "سمير خير الله وشركاه" وذلك منذ منتصف العام ٢٠١٤. وقد جرى إنجاز المرحلة الأولى التي تشمل أشغال الهيكل الخرساني في العام ٢٠١٦ بكلفة إجمالية بلغت حوالي ١٤ مليون دولار، كما جرى في العام ٢٠١٦ تلميز أشغال تنفيذ الغلاف الخارجي للبناء بكلفة حوالي ٢٥ مليون دولار وبشرت أشغال التنفيذ في مطلع العام ٢٠١٧ ومن المتوقع إنجازه خلال فترة ٢٥ شهراً.

كما تتابع الشركة أشغال ترتيب ساحة خان انطون الممتدة شمالي الأسواق والتي يجري تنفيذها على ثلاثة مراحل بحيث جرى إنجاز المرحلتين الأوليتين في العام ٢٠١٦، وستبدأ المرحلة الثالثة بعد إنجاز المجمع التجاري الكبير.

## - العقار ١٣٣٨ ميناء الحصن:

يشكل العقار ١٣٣٨ جزءاً متمماً لمشروع أسواق بيروت بحكم قربه منه، وقد قامت الشركة في العام ٢٠١٦ بتلميز المرحلة الأولى من المشروع التي تشمل أشغال الحفريات والتدعيم وبناء الطوابق السفلية في المشروع بكلفة إجمالية بلغت حوالي ٩ مليون دولار وذلك لاستعمالها كمواقف للسيارات. وقد باشرت الشركة في مطلع العام ٢٠١٧ بأشغال الحفر والتدعيم والبناء ومن المتوقع إنجازه خلال ٢٤ شهراً بحيث سيؤمن للمنطقة المجاورة ولأسواق بيروت مواقف سيارات إضافية تسع لحوالي ٣٢٠ سيارة.

## ٢-٢- مشاريع ثقافية ورياضية وترفيهية مؤقتة:

بهدف إحياء منطقة واجهة بيروت البحرية، تقوم الشركة بتأجير عدد من العقارات غير المبنية الكائنة في المنطقة وذلك لاستعمالات مؤقتة ومتنوعة تشمل إقامة المعارض والحفلات المختلفة وأنشطة ترفيهية للأطفال وأنشطة رياضية مختلفة ونوادي ليلية ومطاعم ومقاه أخرى.

## ٣-٢- 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 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 ومساحات عامة وحدائق منسقة تولى الشركة اهتماماً خاصاً لهندستها وترتيبها. 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 ومشروع إبراز خط الشاطئ القديم والحديقة المركزية الكبرى في واجهة بيروت البحرية، بالإضافة إلى حديقة السماح الممتدة غرب ساحة الشهداء والتي تضم عددا كبيرا من المواقع الأثرية.

## ٢-٣- المشاريع الثقافية – متحف تاريخ بيروت

تقوم شركة سوليدير بالتعاون مع وزارة الثقافة ومجلس الإنماء والإعمار وبلدية بيروت والصندوق الكويتي للتنمية بالإعداد لإنشاء متحف تاريخ بيروت في منطقة التل الكنعاني شمال ساحة الشهداء. وقد جرى توقيع مذكرة تفاهم بين الأطراف المعنية لتلخص بالتزام الصندوق الكويتي بتقديم مبلغ ٣٠ مليون دولار لتغطية أكلاف بناء المتحف بينما تقوم شركة سوليدير بتغطية أكلاف الدراسات والتصاميم لمبنى المتحف وللحارات المحيطة به والتي تجري بالتعاون مع المهندس المعماري العالمي رنزو بيانو. وتجري حاليا أعمال الحفريات وتحضير الموقع بالتعاون مع المديرية العامة للآثار التي يقوم خبراءها بالتنقيب عن الآثار في ذلك الموقع. ومن المتوقع أن تبدأ مرحلة إعداد التصاميم التفصيلية للمتحف بعد إنجاز أشغال التنقيب في الموقع لتبدأ بعدها مرحلة بناء المتحف.

## 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 ٢٢ بناء منجز في منطقة وسط بيروت. وقد بلغ مجموع قيمة الموازنات السنوية لهذه الأبنية حوالي ٩ مليون دولار في العام ٢٠١٦.

كما تقوم الشركة بتطبيق برنامج تحسين وتوفير خدمات إضافية لجميع العقارات ضمن منطقة وسط بيروت وهي تشمل الحراسة وتأمين النظافة متواصلة للشوارع والطرق والأرصفت وصيانة الحدائق والساحات وغرس الأشجار والمزروعات وتزيين الشوارع والأبنية في المناسبات العامة وغيرها من الخدمات الأخرى. ويشترك في تمويل تنفيذ هذا المشروع شركة سوليدير والمؤسسات العاملة والقاطنين في المنطقة كل بنسبة المساحة التي يشغلها ونوع النشاط الذي يمارسه.

## ٥- خدمات أخرى ذات قيمة مضافة:

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل شبكة خطوط الفايبير أوبتيك ضمن منطقة وسط بيروت لتأمين الإنترنت 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 ٢٠١٦.

## 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 ولبنان. وقامت بإنجاز وتسليم عدد منها كما سيجري إنجاز وتسليم عدد آخر خلال العام الجاري. كما باشرت عمليات البيع لأراض وعقارات وأملاك مبنية أخرى من شأنها أن تؤمن إيرادات ملموسة في العامين المقبلين.

تظهر البيانات المالية المجمعة والمدققة لشركة سوليدير انترناشونال كما في نهاية العام ٢٠١٦ قيمة الأصول الدفترية بحوالي ١٠٨٦ مليون دولار أي بزيادة ٢١% خلال السنوات الثلاث الأخيرة، بينما تزيد القيمة الفعلية للشركة عن الرقم المذكور بشكل كبير. وقد حققت الشركة في العام ٢٠١٦ أرباحاً مجمعة بلغت حوالي ٣٦،٨ مليون دولار وبلغ مجموع الأرباح المجمعة من السنوات السابقة مبلغ ٢٨١ مليون دولار. وتحافظ الشركة على مستوى من السيولة يبلغ حوالي ٢٥ مليون د.أ. ومستوى منخفض من المديونية لا يتجاوز نسبة ٤% من قيمة موجوداتها.

ومن أبرز مشاريع شركة سوليدير انترناشونال مشروعها الرائد في منطقة الزوراء في إمارة عجمان الذي يجري تطويره كمقصد سياحي وترفيهي. وبعد إنجاز وافتتاح ملاعب الغولف خلال العام ٢٠١٥، سيجري إنجاز وتسليم ٢٢ فيلا باطلالة مباشرة على الملاعب. كما جرى في مطلع العام ٢٠١٧ إنجاز وافتتاح منتجع سياحي بحري من حوالي مائة غرفة بإدارة شركة الفنادق العالمية المتخصصة "أوبروي". وتتواصل أعمال بناء منتجع سياحي آخر. كما يجري إعداد وتطوير المساحات المحيطة بأحد المرافق السياحية لإنشاء صالة حفلات ومؤتمرات ومطاعم ومقاهي بحرية ونادي وملاعب للأطفال وحدائق عامة وممرات للمشاة وقد جرى تأجير عدد منها ومن المتوقع افتتاح تلك المنطقة تباعاً اعتباراً من العام الحالي. كما يشمل المشروع إنشاء وحدات سكنية أخرى ومرافق سياحية وشاطئ ونادي بحري وأنشطة تجارية خفيفة أخرى يجري إنجازها تباعاً.

ومن المشاريع الأخرى في المملكة العربية السعودية، برج غولدن تاور السكني الذي سيشكل علامة معمارية فارقة في مدينة جدة بارتفاعه البالغ ٢٠٤ أمتار وبتصميمه العصري المميز ومواصفاته الفنية العالية، ومن المتوقع إنجازها في الفصل الأخير من العام ٢٠١٧، وتجري أعمال البناء حالياً بالتزامن مع عمليات البيع والتسويق التي تلاحق إقبالاً ملحوظاً.

كما تعمل الشركة، من خلال صندوق استثماري براسمال يبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي تملك 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 للسكن مع بعض النشاطات التجارية. وقد أنجزت الشركة أعمال البنية التحتية في المشروع وتقوم حالياً بالاستحصال على التراخيص الادارية اللازمة للبدء بتسويق المشروع وبيع العقارات ضمنه.

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 في الفصل الثالث من العام ٢٠١٧. 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. وقد أنجزت الشركة أعمال البنية التحتية في المشروع وتقوم حالياً بالاستحصال على التراخيص الادارية اللازمة للبدء بتسويق المشروع وبيع العقارات ضمنه. وقد تم الاستحصال على التراخيص الادارية اللازمة للبدء بعملية إفراز العقارات، ويذكر أن المشروع يلاقي أقبالا كبيرا من المستثمرين السعوديين نتيجة موقعه المتميز في الرياض.

## ٧- موجودات الشركة:

تتميز شركة سوليدير بمنانة وضعها المالي المرتكز على موجودات عقارية متنوعة ذات قيمة عالية ومتزايدة. مع نهاية العام ٢٠١٦، لا تزال الشركة تملك حوالي ١,٧ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير. وتقدر قيمة هذه الأمتار بحوالي ٦ 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 ١,٥ 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 سوليدير 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 سوليدير انترناشونال يبلغ حوالي مليار دولار كما في نهاية العام ٢٠١٦.

كما تملك الشركة سندات مالية بما فيها الجزء الذي تملكه في محفظة التسنيد بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٥٥٤,٦ مليون تشمل تستحق في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى سيولة نقدية تبلغ حوالي ١٠١ مليون د.أ. وتسهيلات وقروض مصرفية تبلغ حوالي ٦٠٦ مليون د.أ. كما في نهاية العام

٢٠١٦. وتجدر الإشارة إلى أن القروض قد انخفضت إلى مجموع ٥٧٨ مليون دولار في نهاية نيسان ٢٠١٧.

## ٨- النتائج المالية:

بلغت أرباح الشركة المستقلة للعام ٢٠١٦ حوالي ٦٣،١ مليون دولار بعد حسم الضريبة وبلغت أرباح الشركة الموحدة حوالي ٧٥،٢ مليون دولار بعد حسم الضريبة.

وقد بلغت الإيرادات الناتجة عن المبيعات العقارية المحققة في العام ٢٠١٦ حوالي ٢١١ مليون دولار تشمل عقود بيع حوالي ٧٣ ألف متر مربع من المساحة المبنية الصافية.

وقد حافظت الإيرادات الناتجة عن الإيجارات على مستوى العام ٢٠١٥ بحيث بلغت حوالي ٥٦ مليون دولار. وبلغت أعباء هذه الإيرادات، التي تشمل مصاريف الصيانة والتشغيل والكهرباء والإدارة والضرائب والاستهلاكات، حوالي ٣١،٤ مليون دولار أميركي.

كما انخفض إجمالي القروض والتسهيلات المصرفية بحوالي ٧٧ مليون دولار في العام ٢٠١٦ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٥.

وتجدر الإشارة إلى أن إعداد البيانات المالية يجري تماشياً مع السياسة الاحترازية ويتبع المعايير المحاسبية الدولية بحيث يجري تكوين مؤونات مالية احتياطية لتغطية أية مخاطر مالية منها العائدة للتأخر في تحصيل السندات المحررة لصالح الشركة عن عقود بيع العقارات أو لإعادة جدولة بعض منها، وكذلك لتغطية أية ضرائب مالية أو رسوم وغرامات محتملة عن السنوات السابقة وهي تتوجب نتيجة التدقيق الذي يقوم به مفتشو وزارة المالية، علماً أن الشركة قد تقدمت بمراجعات قضائية لإبطال عدد من هذه الضرائب الناتجة عن استنساب مفتشي وزارة المالية في تفسير وتطبيق عدد من القوانين أو التعاميم المالية، وبالتالي لعدم صوابية توجبها أساساً. وقد بلغ إجمالي مجموع المؤونات الاحتياطية المكونة لغاية آخر العام ٢٠١٦ مبلغ وقدرة حوالي ١٤٤ مليون دولار.

ومن جهة أخرى، فقد أعد مفوضو المراقبة تقريرهم عن حسابات الشركة وفق المعايير المحاسبية الدولية والتعاميم الجديدة الصادرة حديثاً، بحيث تضمن تقريرهم لهذا العام شروحات مفصلاً عن طريقة مراجعتهم للحسابات وعن الأمور الأساسية التي يعتبرونها ذات تأثير كبير على حسابات الشركة وطريقة تدقيقها.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ١٠،٣٨ د.أ. والسهم (ب) على سعر ١٠،٥٠ دولاراً أميركياً للسهم الواحد في نهاية العام ٢٠١٦. كما أقل سعر إيصال الإيداع GDR في بورصة لندن على سعر ١٠،١٥ د.أ.

ويوضح الجدول أدناه رصيد الأرباح بحسب البيانات المالية المستقلة للشركة:

## (دولار أميركي)

٧٦,٥٧٨,١١٧  
٦٣,١٤٣,٣٤٩  
(٦,٣١٤,٣٣٥)  
(٣٥,٣٧٢,٨٠٤)

رصيد الأرباح المتراكم حتى نهاية ٢٠١٦  
صافي الأرباح للعام ٢٠١٦  
الاحتياطي القانوني  
الأرباح الموزعة في العام ٢٠١٦

٩٨,٠٣٤,٣٢٧

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

تتابع الشركة انتهاج سياسة محافظة تراعي الظروف المحلية والاقليمية الصعبة التي يمر بها لبنان والمنطقة بحيث قامت بمجموعة من الاجراءات المالية والادارية التي تتناسب مع المرحلة الراهنة وتشمل إعادة جدولة تنفيذ مشاريعها التطويرية وتشجيع البيوعات والمحافظة على قدرات الشركة وسيولتها النقدية واستمرارية ادائها في الأعوام القادمة.

ستركز خطة الشركة وسياساتها للأعوام المقبلة على الأسس الآتية:

- تكثيف جهود الادارة لتشجيع وتحفيز البيوعات من العقارات والأراضي.
- متابعة تنفيذ وإنجاز أشغال البنية التحتية والمرافق السياحي الشرقي والحديقة العامة المركزية في المنطقة المستحدثة عند واجهة بيروت البحرية.
- متابعة تنفيذ الأجزاء المكتملة 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
- الاستمرار في تطبيق خطة مالية تهدف إلى تحويل عدد من التسهيلات المصرفية إلى قروض متوسطة الأمد وتخفيضها تدريجياً.

\*\*\*\*\*