

تقرير مجلس الإدارة للعام ٢٠١٧  
أيار ٢٠١٨

تابعت الشركة في العام ٢٠١٧ اعتماد سياسات احترازية محافظة في ظل تراجع الأوضاع الاقتصادية عامة والسوق العقاري خاصة للتأقلم مع الأوضاع العامة في البلاد ولمواجهة الانعكاسات السلبية الناتجة عنها. وقد أظهرت النتائج المالية المدققة للعام ٢٠١٧ خسارة صافية بلغت حوالي ١١٨،٥ مليون دولار للعام ٢٠١٧، وهي ناتجة بمجملها عن احتساب مؤونات واحتياطات مالية لعقود سابقة لبيع أراضي وإيجارات بقيمة ١١٠ مليون دولار في العام ٢٠١٧ لتضاف إلى مؤونات واحتياطات مكونة سابقاً ليصل مجموعها حالياً إلى ٢١٧ مليون دولار من المؤونات.

وفي حين لم تتمكن الشركة من إحراز أية بيوعات عقارية في العام ٢٠١٧، اقتصر الخسارة الناتجة عن العمليات التشغيلية للعام ٢٠١٧، والتي هي من ضمن الخسارة العامة، على مبلغ ١،٥ مليون دولار.

ومن ناحية أخرى، ونتيجة دمج حصة سوليدير من الأرباح المحققة من قبل الشركات التابعة لها، وخاصة شركة سوليدير انترناشونال، والتي حققت ارباحاً صافية بقيمة ٢١،٧ مليون دولار في العام ٢٠١٧، فقد بلغت الخسارة للعام ٢٠١٧ في البيانات الموحدة للشركة مبلغ ١١٦،٤ مليون دولار.

أما من الناحية الإيجابية، فقد قامت الشركة بتخفيض مديونيتها تجاه المصارف بقيمة ٧٧ مليون دولار. ليلبلغ مجموع القروض المصرفية ٥٢٩ مليون دولار في نهاية العام ٢٠١٧. وبالمقابل، بلغت محفظة سندات الدين من عقود بيع سابقة لبيوعات أراضي قيمة ٤٥٢ مليون دولار، بالإضافة إلى سندات محفظة التسديد بقيمة ٥٥ مليون دولار، أي ما مجموعه ٥٠٢ مليون دولار.

كما ارتفع مجموع المداخل من الإيجارات والخدمات من ٦٢،٤ إلى ٦٦،٥ مليون دولار في العام ٢٠١٧ أي بزيادة ٦،٦%. في حين انخفضت الكلفة التشغيلية لمحفظة المباني والعقارات المؤجرة من ٣١،٥ إلى ٢٧ مليون دولار.

ولا تزال الشركة تتمتع بموجودات ذات قيمة مرتفعة تتمثل بمخزونها من الأراضي المتبقية المعدة للبيع أو التطوير التي تتكون من حوالي ١،٧ مليون متر مربع مبني في نهاية العام ٢٠١٧ تقدر قيمتها السوقية بحوالي ٤،٨ مليار دولار ومحفظة من الأملاك المبنية والمنتجة للإيجار والتي تقدر قيمتها السوقية بحوالي ١،٤٥ مليار دولار، ومحفظة من السندات المالية الناتجة عن عمليات بيع أراضي في الأعوام السابقة بقيمة ٥٠٧ مليون دولار وسيولة نقدية بحوالي ٣٢ مليون دولار، بالإضافة إلى القيمة الدفترية لاستثماراتها في الشركات التابعة وخاصة شركة سوليدير انترناشونال التي تبلغ حوالي ٢٤٠ مليون دولار. وبحسب دراسة تقييمية قامت بها إحدى

المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة والتي تؤكد القيم المقدرة لمحفظتي الاراضي والاملاك المبنية، فإن التقييم الاجمالي الحالي للشركة يقدر بحوالي ٦,٢ مليار دولار.

ولقد استمرت الشركة في سياسة تخفيض النفقات العمومية والادارية خاصة من خلال تقليص عدد العاملين ضمن مختلف الاجهزة التشغيلية والادارية بحيث انخفض عدد العاملين في الشركة منذ اربعة اعوام وحتى الان بنسبة ٢٥%. وتماشيا مع سياسة مجلس الادارة، تستمر الشركة بتخفيض عدد العاملين وعصر النفقات خلال العام ٢٠١٨.

ونلخص أنشطة الشركة في العام ٢٠١٧ كما يلي:

## ١- أعمال البنية التحتية وأشغال الأراضي

أنجزت الشركة منذ العام ٢٠١٦ جميع أشغال البنية التحتية المتوجبة عليها بموجب الاتفاقية المبرمة مع الدولة في العام ١٩٩٤ باستثناء أشغال المرفأ السياحي الشرقي الجارية حاليا وأشغال الحديقة العامة في المنطقة المستحدثة التي من المتوقع بدنها بعد إنجاز الدراسات الهندسية المتعلقة بها، وأشغال ترتيب ساحة الشهداء التي تنتظر اتخاذ القرارات الادارية المناسبة بخصوص تنفيذ المرائب السفلية تحتها. ومن جهة أخرى، جرى إنجاز وتسليم شارع غسان تويني الممتد من شمالي ساحة الشهداء باتجاه الحوض الاول لمرفأ بيروت، وهو طريق مستحدث أضيف من ضمن التعديلات على المخطط التفصيلي بعد الاكتشافات الأثرية في المنطقة.

وقد باشرت الشركة في أيار ٢٠١٧ أشغال تنفيذ المرفأ السياحي الشرقي بكلفة إجمالية تبلغ حوالي ٤٧ مليون دولار أميركي، ومن المتوقع إنجاز الأشغال في نهاية العام ٢٠١٩ بحسب البرنامج المعد له.

## ٢- مشاريع التطوير العقاري

قامت الشركة بتأجيل تنفيذ جميع مشاريعها العقارية التطويرية التي كان مقرر تنفيذها سابقا إلى حين تحسن الظروف العامة في لبنان والمنطقة، باستثناء مشروع أسواق بيروت الذي تستمر باستكمالها وإنجازه. وتهدف الشركة من أعمال التطوير العقاري إلى زيادة قيمة موجوداتها وتعزيز محفظتها من الأملاك المبنية. ويتأمين إيرادات سنوية ثابتة ومتزايدة للشركة وبإنشاء نقاط جذب وتحفيز للطلب على الاستثمار في الوسط وتنشيط الحركة الاقتصادية بشكل عام.

## ٢-١- مشاريع قيد التطوير والإنجاز:

### - أسواق بيروت:

جرى تباعا وبدءا من العام ٢٠١١ إنجاز وافتتاح مشروع أسواق بيروت الذي يشمل أسواق بيروت التجارية ودور للسينما وسلسلة من مطاعم الوجبات الخفيفة وصالة للألعاب الالكترونية وعدد آخر من المطاعم المتخصصة. وتستمر الشركة بتحسين الخدمات في دور السينما حيث تم مؤخرا إنجاز الصالة الـ ١٥ بمواصفات عالية (VIP). كما يجري تنظيم العديد من النشاطات الاجتماعية والثقافية والترفيهية المؤقتة ضمن نطاق منطقة أسواق بيروت وذلك لتعزيز الحركة وزيادة عدد الرواد واستقطاب العديد من الزوار والمتسوقين ليستمر هذا المشروع كنقطة جذب رئيسية في منطقة وسط بيروت.

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" والذي سيشكل علامة معمارية فارقة في وسط بيروت. وبعد إنجاز المرحلة الأولى التي تشمل أشغال الهيكل الخرساني في العام ٢٠١٦ بكلفة إجمالية بلغت حوالي ١٤ مليون دولار، تجري حالياً أشغال تنفيذ الغلاف الخارجي المميز للبناء بكلفة حوالي ٢٥ مليون دولار ومن المتوقع إنجازه في منتصف العام ٢٠١٩.

كما تتابع الشركة أشغال ترتيب ساحة خان انطون الممتدة شمالي الأسواق بحيث جرى إنجاز المرحلتين الأوليتين في العام ٢٠١٦ و٢٠١٧، وستبدأ المرحلة الثالثة بعد إنجاز المجمع التجاري الكبير.

#### – العقار ١٣٣٨ ميناء الحصن:

يشكل العقار ١٣٣٨ جزءاً متمماً لمشروع أسواق بيروت بحكم قربه منه، وبعد إنجاز أشغال الحفريات في العام ٢٠١٦، باشرت الشركة في مطلع العام ٢٠١٧ بأشغال التدعيم والبناء ومن المتوقع إنجازه خلال ١٢ شهراً بحيث سيؤمن للمنطقة المجاورة ولأسواق بيروت مواقف سيارات إضافية تسع لحوالي ٣٢٠ سيارة. تبلغ كلفة المشروع حوالي ٩ ملايين دولار أميركي.

#### 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- 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 حوالي ٩٠ بناء تشمل أسواق بيروت وأبنية سكنية ومكاتب ومحللات تجارية مؤجرة لأطراف ثالثة وأبنية المكاتب المشغولة منها.

كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل مارينا بيروت التي قامت بتمويلها وتنفيذها ضمن برنامج BOT لحساب الدولة، وهي تؤمن خدمات رسو المراكب واليخوت لعدد كبير من الزبائن.

كما تقدم الشركة، من خلال شركة سوليدير مانجمنت سرفيسز المملوكة منها بالكامل، خدمات عالية الجودة بأسعار تشجيعية ومنافسة لإدارة وصيانة ٢٢ بناء منجز في منطقة وسط بيروت.

كما تقوم الشركة بتطبيق برنامج تحسين وتوفير خدمات إضافية لجميع العقارات ضمن منطقة وسط بيروت وهي تشمل الحراسة وتأمين النظافة المتواصلة للشوارع والطرق والأرصفت وصيانة الحدائق والمساحات 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.

#### ٤ - خدمات أخرى ذات قيمة مضافة:

تقوم الشركة بإدارة وتشغيل شبكة خطوط الفايبر 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.

#### ٥ - موجودات الشركة:

تتميز شركة سوليدير بمتانة وضعها المالي المرتكز على موجودات عقارية متنوعة ذات قيمة عالية ومتزايدة. مع نهاية العام ٢٠١٧، لا تزال الشركة تملك حوالي ١,٧ مليون متر مربع من المساحات المبنية الصافية المعدة للبيع أو للتطوير والتي قدرت قيمتها بحوالي ٤,٨ مليارات دولار.

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 ١,٤٥ 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 علماً أن القيمة المقدرة لهذا الاستثمار لا تقل عن ٥٠٠ مليون دولار بحسب التقييم العادل للمشاريع الحالية، في حين تبلغ قيمة حقوق المساهمين في شركة سوليدير انترناشونال حالياً حوالي ١,١ مليار دولار.

كما تملك الشركة سندات مالية بما فيها الجزء الذي تملكه في محفظة التسديد بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٥٠٢ مليون دولار تستحق في السنوات المقبلة، بالإضافة إلى سيولة نقدية تبلغ حوالي ٣٢,٢ مليون د.أ. وتسهيلات وقروض مصرفية تبلغ حوالي ٥٢٩ مليون د.أ. كما في نهاية العام ٢٠١٧. وبذلك، يمكن تقييم الشركة على أساس صافي موجوداتها بحوالي ٦,٢ مليار دولار بحسب التقييم الذي قامت به إحدى المؤسسات المالية المتخصصة بتكليف من الشركة.



## ٦- النتائج المالية:

في ظل انعدام أية بيوعات عقارية في العام ٢٠١٧، بلغت خسائر الشركة المستقلة للعام ٢٠١٧ حوالي ١١٨،٥ مليون دولار وبلغت خسائر الشركة الموحدة حوالي ١١٦،٤ مليون دولار بعد إضافة النتائج المالية للشركات التابعة.

وتعود أسباب هذه الخسارة نتيجة احتساب حوالي ١١٠ مليون دولار من المؤنات والاحتياطيات المالية للعام ٢٠١٧ وهي تشمل:

- ٩٦ مليون دولار عن عقود بيع سابقة وایجارات وذلك بسبب تخلف عدد من المستثمرين عن الوفاء بالتزاماتهم في اوقات استحقاقها.

- ١٤ مليون دولار لتغطية تكاليف ضرائبية محتملة عن السنوات القادمة التي قد تنتج عن اعتماد وتطبيق معايير واجراءات ضرائبية جديدة لسنوات لم يتم درس تصاريحها بعد، ولاعباء اخرى قد تترتب في الفترات القادمة.

ولهذا ونتيجة المؤنات والاحتياطيات المالية المحسوبة أصبح مجمل هذه المؤنات حتى نهاية العام ٢٠١٧ مبلغ ٢١٧ مليون دولار، منها ١٨٥ مليون دولار مرتبط بسندات دين وایجارات، و٣٢ مليون دولار لتغطية تكاليف محتملة وعباء اخرى. وبهذا تكون نسبة المؤنات والاحتياطيات مقابل مجموع سندات الدين حوالي ٣٧%.

كما انخفض إجمالي القروض والتسهيلات المصرفية بحوالي ٧٧ مليون دولار في العام ٢٠١٧ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٦.

وقد ارتفعت الإيرادات الناتجة من الإيجارات والخدمات بنسبة ٦،٦% عن العام ٢٠١٦ بحيث بلغت حوالي ٦٦،٥ مليون دولار. وبلغت أعباء هذه الإيرادات، التي تشمل مصاريف الصيانة والتشغيل والكهرباء والإدارة والضرائب والاستهلاكات، حوالي ٢٧ مليون دولار أميركي بالمقارنة مع ٣١،٥ مليون دولار في العام ٢٠١٦، حيث انخفضت جميع المصاريف والاستهلاكات والضرائب علماً أن الجزء منها الذي يمثل الاستهلاكات والضرائب يبلغ حوالي ١٩ مليون دولار وأن صافي مصاريف الصيانة والتشغيل تبلغ حوالي ٦ مليون دولار.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قامت في العام ٢٠١٨ بتسديد رسوم وضرائب ناتجة عن السنوات السابقة للاستفادة من الاعفاءات الضريبية في موازنة العام ٢٠١٧ بقيمة حوالي ١٦ مليون دولار.

وقد قرر مجلس الإدارة في العام ٢٠١٧ التوقف عن التعامل في شهادات الإيداع في لندن نظراً لضعف التداول في تلك الشهادات ولإمكانية إجراء العمليات في بورصة بيروت من خلال الاسهم مباشرة. وقد اتخذت الشركة مع بنك نيويورك ميلون الإجراءات اللازمة لضمان إعادة نقل وتحويل شهادات الإيداع إلى أسهم من الفئة (أ) بأسماء أصحابها من المساهمين المعنيين. ومن المتوقع إنجاز هذه العملية في صيف العام ٢٠١٨.

وقد أقل سعر السهم (أ) على سعر ٨،٠١ د.أ. والسهم (ب) على سعر ٧،٩٨ دولاراً أميركياً للسهم الواحد في نهاية العام ٢٠١٧.

ونظراً لخسائر العام ٢٠١٧ وتحول الأرباح المدورة في نهاية العام ٢٠١٦ إلى خسائر صافية في نهاية العام ٢٠١٧ فليس هناك من اقتراح لتوزيع أي أرباح.

#### ٧- 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.

#### ٨- سياسة الشركة المستقبلية

تتبع الشركة انتهاز 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 تأجيل تنفيذ مشاريعها التطويرية باستثناء مشروع المخازن الكبرى وتشجيع البيوعات والمحافظة على قدرات الشركة وسيولتها النقدية واستمرارية ادائها في الأعوام القادمة.

ستتركز خطة الشركة وسياستها للأعوام المقبلة على الأسس الآتية:

- تكثيف جهود الادارة لتشجيع وتحفيز البيوعات من العقارات والأراضي.
- متابعة تنفيذ وإنجاز أشغال المرفأ السياحي الشرقي لتنشيط الحركة العقارية على الواجهة البحرية الشرقية وأشغال البنية التحتية المتبقية.
- 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.

\*\*\*\*\*