

الشركة العقارية التونسية السعودية

تقارير مراقبي الحسابات
عن القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2019



INTERNATIONAL AUDITING & CONSULTING

إقامة سناء بزنس سنتر جناح A الطابق السادس مكتب A18
المركز العمراني الشمالي
الهاتف : +216 71 822 562 / +216 71 822 572
الفاكس : +216 71 822 652
البريد الإلكتروني: contact@iac.com.tn



02، نهج 7299 المنزه التاسع أ
المنار II-1013 تونس
الهاتف: +216 71 887 294 / +216 71 880 933
الفاكس : +216 71 872 115
البريد الإلكتروني: cabinetcmc@dfk.tn

تقارير مراقب الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الفهرس

I التقارير

- 1- التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
- 2- التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

II القوائم المالية

- 1- الموازنة
- 2- قائمة النتائج
- 3- جدول التدفقات النقدية
- 4- ايضاحات حول القوائم المالية

**التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة
المنتهية في 31 ديسمبر 2019**



INTERNATIONAL AUDITING & CONSULTING

اقامة سناء بزنس سنتر جناح A الطابق السادس مكتب A18
المركز العمراني الشمالي
الهاتف : +216 71 822 562 / +216 71 822 572
الفاكس : +216 71 822 652
البريد الإلكتروني : contact@iac.com.tn



02، نهج 7299 المنزه التاسع أ
المنارا-1013 تونس
الهاتف : +216 71 887 294 / +216 71 880 933
الفاكس : +216 71 872 115
البريد الإلكتروني : cabinetcmc@dfk.tn

التقرير العام لمراقبي الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية،

I- تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي بإحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تشمل الموازنة في 31 ديسمبر 2019، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ وكذلك الإيضاحات المرفقة، بما في ذلك ملخص لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى كما تم ضبطها من طرف مجلس إدارة الشركة المنعقد في 29 أبريل 2020.

تبرز القوائم المالية جملة للموازنة بلغت 61.252.089 دينار تونسي، وربح قدره 3.943.638 دينار تونسي، ورصيد سلبي للخزينة في نهاية السنة قدره 1.704.844 دينار تونسي.

في رأينا، وباستثناء الإحترازين المذكورين في الفقرة « أساس الرأي بإحتراز » وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للشركة، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للشركة في 31 ديسمبر 2019، وكذلك أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

أساس الرأي بإحتراز

(1) يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.

تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيوعات بعنوانه. وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون

(2) قام المدير العام السابق و موظفين سابقين برفع قضايا شغلية للطرد التعسفي خلال سنة 2017 ضد الشركة العقارية التونسية السعودية مطالبين بمستحقات وغرامات مالية قدرها 866.101 دينار.

هذا وقامت الشركة بتدوين مدخرات بمبلغ قدره 300.000 دينار فقط لتغطية المخاطر المتعلقة بهذه القضايا

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة بالبلاد التونسية. ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان توضيحي لمسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير ضمن فقرة « مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية ». نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتمد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقاً لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه المسائل.

حسب رأينا، لا توجد مسائل تدقيق رئيسية يجب الإبلاغ عنها في تقريرنا.

فقرة ملاحظة

ودون التأثير على الرأي المذكور أعلاه، نلفت انتباهكم إلى النقطة التالية:

تبرز المذكرة عدد 27 "الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم" أنه منذ شهر مارس 2020 توجد وقائع هامة وهو تفشي وباء Covid-19 " كورونا - فيروس" ، هذا و سيكون لتطور نتائج هذه الجائحة تداعيات على نشاط الشركة ولا يمكن تقدير أثرها على القوائم المالية لسنة 2020 في هذا التاريخ .

هذه النقطة لا تغير رأينا حول القوائم المالية.

تقرير التصرف

إن تقرير التصرف من مسؤولية مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشمل تقرير التصرف وإنما لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه. تطبيقاً لأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، تقتصر مسؤوليتنا في التحقق من صحة المعلومات حول حسابات الشركة المضمنة بتقرير التصرف وذلك بالرجوع إلى البيانات الواردة بالقوائم المالية. وفي هذا الصدد، تتمثل أشغالنا في قراءة تقرير التصرف، ومن ثم تقييم ما إذا كان هناك تعارض جوهري بينه وبين القوائم المالية أو المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كان يبدو أن تقرير التصرف قد يتضمن بصورة أو أخرى خطأ جوهرياً. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهرية ضمن تقرير التصرف، فإننا ملزمون بذكر تلك الأفعال. ليس لدينا ما يستحق الذكر بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية، وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها المجلس ضرورية لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ. وعند إعداد القوائم المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال، والإفصاح، إذا تطلب الأمر ذلك، عن المسائل المتعلقة باستمرارية الاستغلال وتطبيق المبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الاستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية الشركة أو إيقاف نشاطها أو ليس لها بديل واقعي سوى القيام بذلك. يتوجب على مجلس الإدارة مراقبة منظومة المعلومات المالية للشركة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية في مجملها خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتماً من اكتشاف أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء نتيجة غش أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصفة أحادية أو إجمالية، وبشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية. وفي إطار عملية تدقيق منجزة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية، فإننا نمارس تقديرنا المهني ونتبع مبدأ الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بما يلي :

- تحديد وتقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصور وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر، والحصول على عناصر إثبات كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا.

إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن غش يعتبر أعلى من الخطر الناجم عن خطأ، حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- اكتساب فهم عناصر الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف المتوفرة.
- تقييم مدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومعقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة والإيضاحات ذات العلاقة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى إستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة للمبدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال، واستنادا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف من شأنها أن تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خلصنا إلى وجود شك جوهري، فإننا مطالبون بلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تعتمد إستنتاجاتنا على عناصر الإثبات التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الشركة للتوقف عن الإستغلال.
- تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية وشكلها ومحتواها، بما في ذلك المعلومات الواردة بالإيضاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.
- التواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساساً بنطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها وبالاستنتاجات الهامة بما في ذلك أوجه القصور الهامة إن وجدت في نظام الرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- كما قمنا بتقديم تصريح للمسؤولين على الحوكمة بالشركة، والذي يبيّن أننا امتثلنا لقواعد السلوك الأخلاقي ذات الصلة في ما يتعلق بالإستقلالية كما نقوم بتبليغهم بجميع العلاقات والعوامل الأخرى التي اعتبرنا، بشكل معقول، بأنه يمكن أن تترتب عنها آثار على إستقلاليتنا وكذلك الضمانات المتصلة بها عند الإقتضاء.
- من ضمن المسائل المبلّغة للمسؤولين على الحوكمة بالشركة تعتبر المسائل الأهم في تدقيق القوائم المالية للفترة المعنية، هي مسائل التدقيق الرئيسية. نقوم ببيان هذه المسائل في تقريرنا، إلا إذا كانت النصوص القانونية أو التشريعية تمنع نشرها، أو إذا في حالات نادرة للغاية، نعتبر أنه لا يجب أن نصح عن مسألة في تقريرنا، لأنه يمكن التوقّع بشكل معقول أن النتائج الضارّة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامّة.

II- تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقب حسابات، قمنا بالفحوصات الخاصة التي تنص عليها المعايير الصادرة عن هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية والقوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن.

فاعلية نظام الرقابة الداخلية

عملا بأحكام الفصل 266 من مجلة الشركات التجارية، قمنا بتقييم عام لنجاعة نظام الرقابة الداخلية للشركة. وفي هذا الصدد، نذكر بأن مجلس الإدارة هو المسؤول على تصميم ووضع نظام الرقابة الداخلية والإشراف الدوري على نجاعته و فاعليته .

بناءً على الفحوصات التي قمنا بها، لم نكتشف نقائص جوهرية في نظام الرقابة الداخلية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

تطابق مسك حسابات الأوراق المالية مع الترتيب الجاري به العمل

عملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية المتعلقة بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل.

تقع مسؤولية ضمان الامتثال لمتطلبات الترتيب الجاري بها العمل على عاتق الإدارة.

وإستنادا إلى العنايات المهنية التي اعتبرنا القيام بها ضروريا، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع الترتيب الجاري بها العمل.

تونس، في 30 أبريل 2020

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة
محمد نجيب ذياب



I.A.C.
INTERNATIONAL AUDITING & CONSULTING
Résidence Sana Business Center Pavillon A
Bureau A18 - 6ème étage - Centre Urbain Nord, TUNIS
R.C : B 121521998 - M.F : 496202 KJA/M/000
Tél: 71 822 962 - 71 822 972 - Fax: 71 822 992
contact@iac.com.tn

س.م.س- د.ف.ك العالمية
شريف بن زينة



CABINET C.M.C.
Tél
71 880 933
71 887 294
Fax
71 872 115
ADMINISTRAT - MANAGEMENT CONSULTING

**التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2019**



INTERNATIONAL AUDITING & CONSULTING

اقامة سناء بزّنس سنتر جناح A الطابق السادس مكتب A18
المركز العمراني الشمالي
الهاتف : +216 71 822 562 / +216 71 822 572
الفاكس : +216 71 822 652
البريد الإلكتروني: contact@iac.com.tn



02. نهج 7299 المنزه التاسع أ
المنار-II-1013 تونس
الهاتف: +216 71 887 294 / +216 71 880 933
الفاكس : +216 71 872 115
البريد الإلكتروني: cabinetcmc@dfk.t

التقرير الخاص لمراقبي الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية،

تطبيقاً لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير، بجميع الاتفاقيات المندرجة في إطار هذه الفصول.

تتمثل مسؤولياتنا في التحقق من مدى إحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالترخيص والمصادقة على هذه الإتفاقيات أو العمليات وتجسيماها الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمّقة على الوجود المحتمل لهذه الإتفاقيات أو العمليات ولكن أن نقدم لكم على أساس المعلومات التي تم مدنا بها وتلك التي تحصلنا عليها من خلال إجراءات التدقيق، خصائصها وشروطها الأساسية دون أن نبدي رأينا حول جدواها ومدى ملاءمتها.

ويرجع إليكم تقييم الفوائد الناجمة من إبرام هذه الإتفاقيات والقيام بهذه العمليات، قصد المصادقة عليها.

I- الاتفاقية المبرمة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

● صادق مجلس إدارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.
- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.
- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.
- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2019، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2019.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

- أبرمت شركتكم بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل :
 - عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.
 - عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.
 - تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.
 - تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.
- خلال سنة 2019، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.
هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2019.

II- الحسابات الجارية

- تتضمن البيانات المالية المعروضة عليكم حسابات جارية مدينة، بما في ذلك العمليات المذكورة أعلاه، بين شركتكم وشركات المجموعة يمكن تفصيلها كالاتي :
 - شركة انترنشيونال سيتي سنتر 6.096 ألف دينار
- و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2019 بلغت قيمتها 434 ألف دينار.
- شركة القابضة العربية للتعمير 347 ألف دينار
- و قد سجلت شركتكم فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2019 بلغت قيمتها 17 ألف دينار.

III- أجور المسيرين

III – 1 أجر المدير العام السابق

- صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 26 جويلية 2018 القاضي بتعيين السيد محمد علي عياد مديرا عاما للشركة مع منحه :
 - راتب شهري صافي قدره 6.000 دينار،
 - منحة الشهر الثالث عشر تعادل أجرة شهر تصرف في آخر السنة.
- كما تقرر وضع سيارة وظيفية على ذمته.

ولقد بلغ مجموع الرواتب الخام الممنوحة للمدير العام السابق السيد محمد علي عياد خلال سنة 2019 مبلغ قدره 48.000 دينار.

III-2 أجر المدير العام الجديد

• صادق مجلس إدارتكم المنعقد بتاريخ 22 جويلية 2019 القاضي بتعيين السيد عدنان بالطيب مديرا عاما للشركة مع منحه راتب سنويا خام قدره 76.000 دينار تصرف على مدى 12 شهرا.

ولقد بلغ مجموع الرواتب الخام الممنوحة للمدير العام السيد عدنان بالطيب خلال سنة 2019 مبلغ قدره 32.986 دينار.

III-3 الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

• قررت جمعيتكم العادية المنعقدة بتاريخ 26 أوت 2019 ضبط منح الحضور لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 2.000 دينار تونسي صافية من الاداء عن كل اجتماع وذلك بداية من 11 جوان 2018.

• كما قررت جمعيتكم العادية المنعقدة بتاريخ 26 أوت 2019 ضبط مكافآت أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق بمبلغ 2.000 دينار تونسي صافية من الاداء عن كل اجتماع وذلك بداية من 11 جوان 2018.

بلغ مجموع منح حضور اجتماعات مجالس الإدارة والجمعيات العامة و مكافآت أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق المسجلة خلال سنة 2019، ما قدره 130.000 دينار، مفصلة على النحو التالي :

- 85 000 دينار تونسي أعباء مدفوعه خلال سنة 2019.

- 45 000 دينار تونسي أعباء للدفع.

تونس، في 30 أفريل 2020

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب



I.A.C
INTERNATIONAL AUDITING & CONSULTING
Résidence Sana Business Center Pavillon A
Bureau A18 - 6ème étage - Centre Urbain Nord, TUNIS
R.C : B 211521998 - M.F : 496202 KJA/M/000
Tél: 71 822 992 + 71 822 972 - Fax: 71 822 982
contact@iac.com.tn

س.م.س- د.ف.ك العالمية

شريف بن زينة



CABINET C.M.C.
Tél
71 880 933
71887 294
Fax
71872 115
COMMISSARIAT - MANAGEMENT CONSULTING

**القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2019**

**الموازنة
قائمة النتائج
جدول التدفقات النقدية
الايضاحات حول القوائم المالية**

الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2018	2019		
			الأصول
			الأصول غير الجارية
			الأصول الثابتة
			الأصول الثابتة غير المادية
40 605	40 605		الإستهلاكات
(27 230)	(34 098)		
13 376	6 507	4	
1 525 524	1 529 754		الأصول الثابتة المادية
(787 645)	(894 842)		الإستهلاكات
737 879	634 912	4	
10 922 795	10 922 740		الأصول المالية
(64 460)	(62 460)		المدخرات
10 858 335	10 860 280	5	
11 609 590	11 501 699		مجموع الأصول الثابتة
11 609 590	11 501 699		مجموع الأصول غير الجارية
			الأصول الجارية
			المخزونات
44 751 309	38 970 477		المدخرات
(74 000)	(74 000)	6	
44 677 309	38 896 477		الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 302 798	2 298 618		المدخرات
(915 788)	(880 608)	7	
387 010	1 418 010		أصول جارية أخرى
12 768 810	9 278 564		المدخرات
(491 756)	(383 219)	8	
12 277 054	8 895 346		توضيفات وأصول مالية أخرى
1 000 000	-	9	السيولة وما يعادل السيولة
90 965	540 558		
58 432 338	49 750 390		مجموع الأصول الجارية
70 041 928	61 252 089		مجموع الأصول

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2018	2019		
			الأموال الذاتية والخصوم
			الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000		رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000		احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 300		منح إصدار
4 479 381	4 479 394		احتياطات أخرى
1 835 000	(1 082 576)		النتائج المؤجلة
(2 447 198)			نتائج في انتظار التخصيص
32 457 484	31 987 119		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
(470 378)	3 943 638		نتيجة السنة
31 987 106	35 930 756	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
			الخصوم الغير الجارية
7 084 333	4 016 448		قروض بنكية
300 000	300 000		مدخرات للمخاطر والأعباء
7 384 333	4 316 448		مجموع الخصوم الغير الجارية
			الخصوم الجارية
1 984 031	1 123 592	11	المزودون والحسابات المتصلة بهم
21 419 205	13 909 561	12	الخصوم الجارية الاخرى
3 139 094	2 245 402	13	المساعدات البنكية
4 128 159	3 726 329	13	الخصوم المالية
30 670 489	21 004 884		مجموع الخصوم الجارية
38 054 822	25 321 333		مجموع الخصوم
70 041 928	61 252 089		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج

محتسب بالدينار التونسي

31 ديسمبر			
2018	2019	المذكرات التفسيرية	
			إيرادات الاستغلال
2 474 868	15 731 756	14	مداخيل
19 190	44 060	15	إيرادات الإستغلال الأخرى
26 646	307 885		تحويل أعباء
2 520 704	16 083 700		مجموع إيرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
1 853 808	9 900 556	16	كلفة المحلات المباعة
382 553	386 671	17	أعباء الأعوان
474 372	114 066	19	مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
(202 924)	(145 718)		استرداد على مدخرات
368 435	947 379	18	أعباء الإستغلال الأخرى
2 876 245	11 202 955		مجموع أعباء الاستغلال
(355 541)	4 880 746		نتيجة الاستغلال
(408 554)	(460 406)	20	أعباء مالية صافية
356 418	422 178	21	إيرادات التوظيفات
4 540	89 425	22	الأرباح العادية الأخرى
(61 791)	(147 453)	23	الخسائر العادية الأخرى
(464 928)	4 784 490		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(5 250)	(808 819)	25	الأداء على الشركات
(200)	(32 032)	25	المساهمة الظرفية
(470 378)	3 943 638		النتيجة الصافية
15 600 000	15 600 000		عدد الأسهم
(0,030)	0,253		نتيجة السهم الواحد

جدول التدفقات النقدية
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2018	2019	التفسيرية	
(470 378)	3 943 638		التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال
			النتيجة الصافية
			تسويات بالنسبة لـ :
474 372	114 066	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(202 924)	(145 718)	19	▪ استرداد على مدخرات
151	13	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	-		▪ إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
(2 300)	-	22	▪ إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
-	-		▪ تصفية حسابات قديمة
			تغيرات :
(6 712 757)	5 780 832	24	▪ المخزونات
747 360	(995 820)	24	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(2 040 005)	3 490 246	24	▪ الأصول الجارية الأخرى
5 879 433	(8 462 122)	24	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
(2 327 047)	3 725 135		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار
(198 244)	(4 230)		▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
84 200	-		▪ المقايض المتأتية من التوفيت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-		▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
666	56	5	▪ المقايض المتأتية من التوفيت في أصول مالية
(113 377)	(4 175)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
-	-		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
4 079 232		13	▪ المقايض المتأتية من القروض
(744 607)	(3 377 675)	13	▪ سداد القروض
3 334 625	(3 377 675)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل
(996 806)	1 000 000		التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات
(102 606)	1 343 285		تغير الخزينة
(2 945 523)	(3 048 129)		الخبزينة في بداية السنة
(3 048 129)	(1 704 844)		الخبزينة في نهاية السنة

الإيضاحات حول القوائم المالية

مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 ديناراً مقسم إلى 50.000 سهماً بقيمة 100 ديناراً لكل سهم.

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 ديناراً إلى 7.500.000 ديناراً وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أبريل 1992.

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 1.500.000 سهماً.

وقررت نفس الجمعية فتح رأس مال الشركة وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس. و قد تمت عملية الإدراج في شهر فيفري 2006 بإحالة 240.000 سهم عن طريق عرض عمومي للبيع، وبإصدار 300.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 11 دينار، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 دينار، و تحصيل منحة إصدار قدرها 1.800.000 دينار.

كما قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 2 جوان 2006 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم، وذلك من 5 دنانير إلى دينار واحد ليصبح عدد الأسهم المكونة لرأس المال 9.000.000 سهم.

هذا و قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 8 ديسمبر 2006 الترفيع في رأس مال الشركة من 9.000.000 دينار إلى 13.000.000 دينار و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2,5 دينار، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 دينار، وبإصدار 1.000.000 سهم جديد و قع اقتطاعها من مدخرات الشركة وإسنادها مجاناً للمساهمين.

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 ديناراً و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة و قع اكتتابها نقداً بسعر إصدار يساوي القيمة الاسمية و قدرها 1 دينار يضاف إليها منحة إصدار قدرها 2 دينار على أن تتمتع الأسهم الجديدة بالأرباح الموزعة اعتباراً من غرة جانفي 2012.

هذا وتم التصريح بالإكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

- 1- مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبناء وتجديد للعقارات من أراضي و عمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو السياحية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج.
- 2- تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

- 3- إقتناء وبيع، سواء عن طريق المساهمة أو المبادلة أو الشراء أو الإكتتاب أو غيرها وبناء وهدم وتركيز وتهيئة وإدارة وإستئجار كل العقارات المبنية أو غير المبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية.
- 4- تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.
- 5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة والألات والأدوات الصالحة والضرورية لإحدى العمليات المذكورة أعلاه.
- 6- وعلى وجه العموم القيام بكل العمليات المالية أو التجارية أو الصناعية أو المنقولة أو العقارية أو غير ذلك من العمليات المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بأي موضوع مماثل أو متم له.

المرجع المحاسبي**مذكرة 2 : التصريح بالتقيد**

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقييد العمليات تتلاءم كليا مع الطرق والمبادئ المنصوص عليها ضمن المعايير المحاسبية المعمول بها.

مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس.

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية كالآتي :

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.3 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول.

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمتها اقتصائيا. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدء الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الاقساط وعلى أساس النسب التالية :

- المنظومات الإعلامية	33%
- مبان	5%
- معدات نقل	20%
- معدات اعلامية	15%
- الأثاث والمعدات الإدارية	10%
- أشغال الترتيب والتهيئة والتركيب	10%

3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمتها اقتصائيا. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.3 المخزونات

تقيم الأراضي والمحلات التجارية والشقق المعدة للبيع بسعر التكلفة.

إلا أنه وبالنسبة لمشروع برج خفشة 3 تضم قيمة المخزون نسبة من الهامش بعنوان القسط الذي تمت فيه وعود بيع رسمية وذلك وفقا لطريقة النسبة المئوية لتقدم الأشغال في إطار عقود البناء مثلما ورد بالفقرة 11 وما يليها من المعيار المحاسبي عدد 9 المتعلق بعقود البناء.

تسجل كل المصاريف المتعلقة بالأشغال الجارية في الشراءات.

عند نهاية السنة تحول كل الشراءات والقسط الصحيح من التكاليف المباشرة والتكاليف غير المباشرة التي تتصل بصفة معقولة بكل مشروع إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات إلى حساب " كلفة المحلات المباعة ".

في صورة بدء المبيعات من خلال إبرام عقود قبل نهاية الأشغال، يعرض المخزون بالتكلفة التقديرية عند نهاية الأشغال. حيث يتم تسجيل الأشغال المزمع إنجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند " مصاريف الأشغال المزمع إنجازها " وذلك بعنوان كل مشروع.

5.3 القروض

يتم احتساب أصل القروض التي يقع إسنادها من طرف البنوك ضمن الخصوم الغير الجارية. فيما تدرج الأقساط التي ستحل أجلها في أقل من سنة ضمن الخصوم الجارية.

هذا و يقع دمج فوائد القروض المخصصة لتمويل مشاريع معينة، ضمن كلفة المخزونات.

6.3 المبيعات

تقوم الشركة بتدوين المبيعات في المحاسبة عند إمضاء عقود البيع النهائية ولو في صورة عدم إنتهاء الأشغال. هذا ويتم تسجيل مستحقات هذه المبيعات ضمن بند " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " وذلك إلى حين إستخلاصها إما مباشرة من الحريف أو عن طريق التمويلات من مؤسسات القرض.

الايضاحات حول الموازنةمذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
40 605	40 605	الأصول الثابتة غير المادية
1 525 524	1 529 754	الأصول الثابتة المادية
		الأصول الثابتة في طور الإنشاء
1 566 129	1 570 360	<u>القيمة الخام</u>
(27 230)	(34 098)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(787 645)	(894 842)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(814 875)	(928 941)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
751 255	641 419	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>		
10 917 239	10 917 239	(أ)	- مساهمات
5 556	5 500	(ب)	- قروض
10 922 795	10 922 740	المجموع الخام	
(64 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 858 335	10 860 280	المجموع الصافي	
			(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
780	780		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 917 239	10 917 239	المجموع	

(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :

5 556	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
(56)	- تسديدات
5 500	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>		
15 539 117	19 726 922	(أ)	مخزون الأراضي
20 664 699	-	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
8 547 493	19 243 555	(ج)	- مخزون المحلات
(74 000)	(74 000)		المدخرات
44 677 309	38 896 477	المجموع	
			(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :
	68 081		- "بيتش كليب نابل "
	15 539 117		- نزهة 544 رسم 27052 سوسة
3 293 896	-		- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 912 410	-		- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	-		- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
	2 073 889		- ارض المغرب 2030 رسم 66542
	2 045 835		- مغرب 2034 رسم 66546
15 539 117	19 726 922	المجموع	
			(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081			أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
20 596 618			أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
20 664 699	-		

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

1	1	- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
5 164 720	4 586 039	- مخزون محلات " النصر "
2 071 917	1 756 194	- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 222 168	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000	- مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -
	11 590 466	- " المركز العمراني الشمالي " EHC مخزون محلات
8 547 493	19 243 555	<u>المجموع</u>

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
29 013	1 055 013	- حرفاء ، مستحقات عادية
289 874	289 874	(أ) - حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف)
394 971	399 791	- حرفاء ، أوراق مستحقة
588 940	553 940	- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
1 302 798	2 298 618	<u>المجموع الخام</u>
(915 788)	(880 608)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
387 010	1 418 010	<u>المجموع الصافي</u>
		(أ) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيئس للتصرف.

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالآتي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
505 961	625 085	- تسبقات للمزودين
4 539 853	-	- تسبقة لشراء أرض سكرى
8 857	12 621	- تسبقات للأعوان
1 362 774	1 414 923	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
1 026 839	378 465	(أ) - الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
4 742 754	6 096 290	- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيئي سنتر "
79 667	54 157	- مدينون مختلفون
1 931	1 664	- أعباء مسجلة مسبقا
348 596	348 596	- حساب مرتقب
151 579	346 763	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
12 768 810	9 278 564	<u>المجموع الخام</u>
(491 756)	(383 219)	- مدخرات
12 277 054	8 895 346	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
21 000	-	- كمبيالات وشيكات للقبض
68 212	540 128	(أ) - بنوك
-	-	- التونسية السعودية للوساطة
1 753	430	- الخزينة
90 965	540 558	المجموع

(أ) تحلل البنوك كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
-	141 403	- بنك الامان
	2 162	- البنك التونسي السعودي
68 212	396 563	- بنك الإسكان تونس
68 212	540 128	المجموع

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	(أ) احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	- منح إصدار
42 461	42 473	- احتياطات الصندوق الإجتماعي
4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
1 835 000	(1 082 576)	- النتائج المؤجلة
(2 447 198)		- نتائج في انتظار التخصيص
32 457 484	31 987 119	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
(470 378)	3 943 638	نتيجة السنة
31 987 106	35 930 756	(ب) مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص

(أ) وقع تكوين الإحتياطي القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 287 من مجلة الشركات التجارية. حيث يجب على الشركة تخصيص نسبة 5% من الأرباح القابلة للتوزيع لهذا الإحتياطي وذلك إلى أن يبلغ عشر رأس مال الشركة. هذا ولا يمكن توزيع هذا الإحتياطي.

(ب) فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية										
في 31 ديسمبر 2019										
(محتسب بالدينار التونسي)										
المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج المؤجلة	احتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطيات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الاحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
33 162 398	1 560 000	(1 741 663)	-	1 835 000	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 663	(1 741 663)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(705 534)	-	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
32 457 334	-	(705 534)	(1 741 663)	1 835 000	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	-	705 534	(705 534)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
151	-	-	-	-	-	151	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(470 378)	-	(470 378)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
31 987 106	-	(470 378)	(2 447 197)	1 835 000	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
-	-	-	2 447 197	(2 447 197)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنتعدة في 26 اوت 2019
-	-	470 378	-	(470 378)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنتعدة في 16 أكتوبر 2019
13	-	-	-	-	-	13	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
3 943 638	-	3 943 638	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
35 930 756	-	3 943 638	-	(1 082 575)	4 436 921	42 472	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

مذكرة 11 : المزدون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزدون والحسابات المتصلة بهم » كالاتي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
488 880	227 439	- مزودو استغلال
908 759	847 588	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
586 392	48 565	- مزودون ، سندات متعين دفعها
1 984 031	1 123 592	المجموع

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
12 316 151	7 039 225	- تسبقات الحرفاء
3 969	3 504	- الأعوان - أجور مستحقة
442 449	341 006	- الدولة ، الضرائب والأداءات
17 735	23 991	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
450 956	495 956	- الحساب الجاري للمساهمين
3 004 206	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
55 992	58 729	- مختلف الدائنين
5 127 746	94 879	- أعباء أخرى للدفع
-	2 848 065	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى
-	-	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
21 419 205	13 909 561	المجموع

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2018</u>	<u>2019</u>		
3 915 667	3 655 877	(أ)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
-	-		- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
50 000			- الأوراق المالية
409 229			- البنك التونسي السعودي
2 722 194	2 245 402		- بنك تونس العربي الدولي
7 671			- بنك الامان
162 492	70 452		- فوائد مطلوبة
7 267 253	5 971 731	المجموع	

(أ) فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 31 ديسمبر 2019

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2019			التسديدات	الرصيد في 31 ديسمبر 2018			مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد		أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
587 992	467 598	1 055 590	(225 246)	456 015	824 821	1 280 836	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	بنك الإسكان
3 067 885	3 548 850	6 616 735	(3 102 429)	3 459 652	6 259 512	9 719 164	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	9 719 164	بنك الإسكان
3 655 877	4 016 448	7 672 325	(3 327 675)	3 915 667	7 084 333	11 000 000	-	-	-	11 000 000	جملة القروض

الإيضاحات حول قائمة النتائج**مذكرة 14 : المداخل**

تحلل المداخل كما يلي :

2018	2019	
480 000	14 533 915	- مبيعات الخزامى
1 125 000	743 363	- مبيعات النصر
869 868	454 478	- مبيعات شاطئ القنطاوي
2 474 868	15 731 756	المجموع

مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

2018	2019	
14 590	17 000	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
2 100	15 000	- أتعاب انجاز العقود
2 500	12 060	- إيرادات أخرى
19 190	44 060	المجموع

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

2018	2019	
848 786	578 681	- كلفة المحلات المباعة " النصر "
618 888	315 723	- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
386 134	9 006 152	- كلفة المحلات المباعة " الخزامى "
1 853 808	9 900 556	المجموع

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
321 454	332 767	- الرواتب ومستحقات الرواتب
53 360	48 912	- أعباء إجتماعية قانونية
7 739	4 992	- أعباء إجتماعية أخرى
382 553	386 671	<u>المجموع</u>

مذكرة 18 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
2 410	16 941	- كراءات وأعباء أخرى
11 384	24 376	- صيانة واصلاحات
3 535	3 977	- أقساط التأمين
3 303	6 171	- أخرى
20 632	51 464	<u>المجموع الجزئي (1)</u>

الخدمات الخارجية الأخرى

152 374	185 307	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
39 116	46 667	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
20 170	691	- مهمات
11 500	11 130	- هبات
8 225	18 260	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
22 239	14 207	- نفقات بريدية وهاتفية
18 292	18 236	- كهرباء وماء
6 199	4 522	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
21 679	131 765	- خدمات خارجية أخرى
299 795	430 785	<u>المجموع الجزئي (2)</u>

		<u>ضرائب وأداءات</u>
11 192	6 733	- الأداء على التكوين المهني
5 596	3 367	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
2 754	35 225	- معلوم الجماعات المحلية
27 677	289 175	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
790	630	- معلوم جولان السيارات
48 009	335 130	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
	130 000	- مكافآت حضور
-	130 000	<u>المجموع الجزئي (4)</u>
368 435	947 379	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>

مذكرة 19 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
5 901	6 869	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
96 283	107 197	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
74 000		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المخزونات
-	-	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
68 310		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
229 878		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
474 372	114 066	

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالاتي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
-	-	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
(73 525)	(35 180)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(129 398)	(110 538)	- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
(202 924)	(145 718)	<u>المجموع</u>

مذكرة 20 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
824 387	907 065	- فوائد القروض
395 329	408 528	- فوائد بنكية
(811 162)	(855 188)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
408 554	460 406	<u>المجموع</u>

مذكرة 21 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
342 238	422 178	- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
7 625		- إيرادات صافية على التفويت في الأوراق المالية
(3 183)		- أعباء صافية على التفويت في الأوراق المالية
9 738		- إيرادات الأصول المالية الأخرى
356 418	422 178	<u>المجموع</u>

مذكرة 22 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
2 300		- إيرادات صافية على التفويت في أصول ثابتة مادية
2 240	89 425	- الأرباح الأخرى
4 540	89 425	المجموع

مذكرة 23 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
32 947	5 064	- خطايا تأخير
13 562	10 238	- مصاريف أشغال
15 282	132 152	- لمشاريع تمت تصفيتها
		- خسائر أخرى
61 791	147 453	المجموع

الايضاحات حول جدول التدفقات النقديةمذكرة 24 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>التغييرات</u>	
44 751 309	38 970 477	5 780 832	المخزونات
1 302 798	2 298 618	(995 820)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
12 768 810	9 278 564	3 490 246	الأصول الجارية الأخرى
1 984 031	1 123 592	(860 439)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
21 419 205	13 909 561	(7 509 643)	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصص أرباح للدفع
		-	مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
162 492	70 452	(92 039)	فوائد مطلوبة
20 561 521	12 099 400	(8 462 122)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى
1 000 000	-	1 000 000	توضيفات وأصول مالية أخرى
(50 000)	-	(50 000)	الأوراق المالية

مذكرة 25 : الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
5 250	808 819	- الأداء على الشركات
200	32 032	- المساهمة الظرفية
<u>5 450</u>	<u>840 852</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 25 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة

◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر

-I إسداء خدمات

- صادق مجلس الإدارة المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة "انترناسيونال سيتي سنتر" مقابل :

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2019، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2019.

-II الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة انترناشيونال سيتي سنتر في 31 ديسمبر 2019 ما قدره 6.096 ألف دينار.

وقد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2019 بلغت قيمتها 434 ألف دينار.

◆ شركة القابضة العربية للتعمير

i. إسداء خدمات

أبرمت الشركة بتاريخ 11 جانفي 2012 اتفاقية تأدية خدمات لفائدة شركة القابضة العربية للتعمير مقابل:

- عمولة بنسبة 3 % من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2 % من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها الشركة.

- تحمل تكلفة الدراسات السابقة لمراحل المشروع حتى حصولها على التراخيص.

خلال سنة 2019، لم تسجل الشركة إيرادات بعنوان العمولتين.

هذا ولم يتم تحويل نسبة من المصاريف غير المباشرة خلال السنة المحاسبية 2019.

ii. الحساب الجاري (ضمن الأصول)

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2019 ما قدره 347 ألف دينار.

و قد سجلت الشركة فوائد موظفة بنسبة 8 % على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2019 بلغت قيمتها 17.320 دينار.

مذكرة 26 : التعهدات خارج الموازنة

تتمثل التعهدات خارج الموازنة في رهون عقارية مقدّمة لفائدة البنوك يمكن تفصيلها كالاتي :

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسي V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
11.000.000	بنك الإسكان	الشركة العقارية التونسية السعودية	الخزامى

(*) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسي V سوسة لفائدة البنك التونسي السعودي بمبلغ قدره 2.271.798 دينار، لضمان خلاص دين بنفس المبلغ المتخذ بذمة الشركة الفرعية « انترناشيونال سيتي سنتر » وذلك بمقتضى كتب مؤرخ في 27 سبتمبر 2016.

مذكرة 27 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

تداعيات تفشي وباء Covid-19 في بداية سنة 2020

توجد وقائع هامة جدت منذ مارس 2020 وهو تفشي وباء " كورونا - فيروس " ظهر هذا الوباء بعد تاريخ ختم السنة المحاسبية و بالتالي ليس له تأثير على القوائم المالية لسنة 2019

سيكون لهذا الوباء تداعيات على أعمال الشركة ولا يمكن تقدير أثرها على القوائم المالية لسنة 2020 في هذا التاريخ.