

مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية

تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمعة 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 حول القوائم المالية
المجمعة للسنة 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
المنارا-1013 تونس
الهاتف: +216 71 887 294 / +216 71 880 933
الفاكس : +216 71 872 115
البريد الإلكتروني: cabinetcmc@dfk.tn

تقرير مراقبي الحسابات حول القوائم المالية المجمّعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حضرات السادة المساهمين،
للشركة العقارية التونسية السعودية

I- تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي باحتراز

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمّعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والتي تبرز مجموع موازنة يبلغ 92276 776 دينار تونسي ، وقائمة النتائج التي أفرزت نتيجة سلبية ب (182 855) دينار تونسي، و جدول التدفقات النقدية للسنة المحاسبية المختومة بهذا التاريخ والتي أفرزت عن سيولة سلبية في نهاية المدة ب (4 671262) دينار والإيضاحات حول القوائم المالية المتضمنة على ملخص لأهم الطرق المحاسبية .

في رأينا، وباستثناء الاحترازين المذكورين في الفقرة « أساس الرأي باحتراز » وانعكاسهما على نتائج السنة المحاسبية والوضعية المالية للمجمع، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضعية المالية للمجمع في 31 ديسمبر 2019، وكذلك أدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات.

أساس الرأي باحتراز

- (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 المجمع وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي المعتمدة في تدقيق القوائم المالية بالبلاد التونسية وإنما قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

نعتقد 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 المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة 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.

فقرات ملاحظة

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

(1) تبرز المذكرة عدد 32 "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 .

(2) تبرز المذكرة عدد 32 "الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم" ان شركة القابضة العربية للتعمير ابرمت اتفاق مع شركة بوزقندة إخوان في 18 مارس 2020. و بموجب هذا الإتفاق تتنازل شركة بوزقندة إخوان نهائياً عن الدعوى مقابل سداد مبلغ 2 870 000 دينار منها 989277 دينار بعنوان بدل انقطاع العمل.

وفي هذا الصدد قامت الشركة بتسجيل مخصصات بقيمة 1000000 دينار لتغطية بدل انقطاع العمل.

(3) تبرز المذكرة عدد 30 "الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم" أن الشركة ابرمت عقد وعد بالبيع مع شركة ماجدة تونيزنا في 30 مارس 2020 العقار الكائن بالكرم تونس موضوع الرسم العقاري عدد 142726 و الرسم العقاري عدد 142727 بثمن جملي 31 مليون دينار دون اعتبار الاداء على القيمة المضافة.

و إن إتمام هذا البيع من شأنه أن يمكن الشركة من تغطية خسائر هذه السنة والسنوات الفارطة.

هذه النقاط لا تغير رأينا حول القوائم المالية.

تقرير مجلس الإدارة

تقع مسؤولية تقرير مجلس الإدارة على عاتق المجلس.

إن رأينا في القوائم المالية المجمعة لا يشمل ما تضمنه تقرير مجلس الإدارة، ونحن لا نضمن صحة ما ورد في هذا التقرير.

وفقاً لأحكام المادة 266 من مجلة الشركات التجارية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في التحقق من صحة المعلومات الواردة في حسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الإدارة للمجمع بالرجوع إلى المعطيات الواردة بالقوائم المالية المجمعة. ويتمثل عملنا في قراءة تقرير مجلس الإدارة وتقييم ما إذا كان هناك تناقض جوهري بينه وبين القوائم المالية المجمعة أو ما اطلعنا عليه خلال مهمة التدقيق أو إذا كان تقرير مجلس الإدارة به أخطاء جوهرية.

وإذا استنتجنا استناداً إلى العمل الذي قمنا به أن هناك إخلالات هامة في تقرير المجلس فإننا مطالبون بالإبلاغ عنها.

وليس لنا ما نذكره في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات كما هي مسؤولة عن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو عن أخطاء، كذلك هي مسؤولة عن تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة في ضوء الظروف.

عند إعداد القوائم المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجمع على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام هذا المبدأ المحاسبي عند إعداد القوائم المالية المجمعة، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية المجمع أو إيقاف عملياته أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

تقع على عاتق مجلس الإدارة مراقبة إجراءات إعداد التقارير المالية للمجمع.

مسؤولية مراقبي الحسابات

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

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية المعمول بها في تونس، نمارس الحكم المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش 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 غش يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما قد يتضمنه الغش من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة.
 - تقييم مدى ملائمة الطرق المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قامت بها الإدارة.
 - التأكد من مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، والتأكد من وجود أو عدم وجود شك جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تؤثر على قدرة الشركة 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 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 المجمع في أعماله.
 - تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية المجمعة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية المجمعة تحقق عرضاً عادلاً للعمليات والأحداث الحاصلة.

II- تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقبي 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

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

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

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 K/A/M/000
Tél: 71 822 902 - 71 822 972 - Fax: 71 822 992
contact@iac.com.tn

س.م.س- د.ف.ك العالمية

شريف بن زينة




القوائم المالية المجمعة 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		
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
367 854 (354 477)	367 853 (361 346)		الأصول الثابتة غير المادية الإستهلاكات
13 376	6 507	5	
1 348 710 (677 559)	1 352 940 (775 647)		الأصول الثابتة المادية الإستهلاكات
671 151	577 293	5	
24 569	26 514	6	الأصول المالية
994 115	991 952		أصول الأداءات المؤجلة
1 703 211	1 602 265		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
1 703 211	1 602 265		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
90 443 423	81 054 886	7	المخزونات
2 740 651	2 799 076	8	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
9 448 475	6 251 001	9	أصول جارية أخرى
1 000 000			توظيفات وأصول مالية أخرى
132 054	569 547	10	السيولة وما يعادل السيولة
103 764 603	90 674 510		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
105 467 814	92 276 776		<u>مجموع الأصول</u>

الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية
2018	2019	
		الأموال الذاتية والخصوم
		الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000	رأس المال الإجتماعي
14 828 944	12 055 982	الإحتياطات المجمععة
30 428 944	27 655 982	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
(2 772 975)	1 077 499	نتيجة السنة الصافية المجمععة
27 655 969	28 733 481	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
2 875 099	1 614 745	حقوق الأقلية
		الخصوم
		الخصوم الغير الجارية
16 502 106	8 365 255	13 القروض
300 000	1 535 000	مدخرات
76 993	76 993	خصوم الأداءات المؤجلة
16 879 099	9 977 248	مجموع الخصوم الغير الجارية
		الخصوم الجارية
5 938 455	4 760 493	14 المزودون والحسابات المتصلة بهم
25 690 698	18 027 340	15 الخصوم الجارية الاخرى
26 428 494	29 163 470	16 المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
58 057 647	51 951 303	مجموع الخصوم الجارية
74 936 746	61 928 551	مجموع الخصوم
105 467 814	92 276 776	مجموع الأموال الذاتية والخصوم

قائمة النتائج
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات التفسيرية	
2018	2019		
			إيرادات الاستغلال
3 702 630	18 367 256	17	المداحيل
63 290	49 560	18	إيرادات الإستغلال الأخرى
26 646	307 885		تحويل أعباء ضمن المخزون
3 792 566	18 724 700		مجموع إيرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
2 609 543	11 886 354	19	كلفة المحلات المباعة
405 720	386 671	20	أعباء الأعوان
712 110	1 339 957	22	مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(202 924)	(145 718)	22	استرداد على مدخرات
597 904	1 165 083	21	أعباء الإستغلال الأخرى
4 122 353	14 632 348		مجموع أعباء الاستغلال
(329 787)	4 092 353		نتيجة الاستغلال
(3 357 849)	(3 371 263)	23	أعباء مالية صافية
13 550	-	24	إيرادات التوظيفات
9 804	95 697	25	الأرباح العادية الأخرى
(115 499)	(149 652)	26	الخسائر العادية الأخرى
(3 779 783)	667 135		نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة
(2 163)	(2 163)		الأداءات المؤجلة
(9 260)	(847 827)		الأداءات المستوجبة
(3 791 206)	(182 855)		النتيجة الصافية للشركات المدمجة
1 018 231	1 260 354	12	حصة الأقلية
(2 772 975)	1 077 499		النتيجة الصافية العائدة للشركة المدمجة
(0,178)	0,069		نتيجة السهم الواحد

جدول التدفقات النقدية			
(محتسب بالدينار التونسي)			
31 ديسمبر	المذكرات		
2018	2019	التفسيرية	
(3 791 206)	(182 855)		<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>
			النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			تسويات بالنسبة لـ :
712 110	1 339 957	22	. مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(202 924)	(145 718)	22	. استرداد على مدخرات
151	13	11	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(2 300)		25	. إيرادات صافية على التقويت في أصول مالية
2 163	2 163		. إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
			. الأداءات المؤجلة
			تغييرات :
(4 530 893)	9 388 537	27	. المخزونات
3 111 832	(23 245)	27	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(2 583 157)	3 306 012	27	. الأصول الجارية الأخرى
6 581 491	(8 234 235)	27	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
(702 733)	5 450 627		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(198 244)	(4 230)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
84 200		25	. المقاييض المتأتية من بيع وتسديد أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-	6	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
666	56	6	. المقاييض المتأتية من بيع وتسديد أصول مالية
(113 377)	(4 175)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>
13 280 953	6 114 273	13 و 16	. المقاييض المتأتية من القروض
(11 576 852)	(11 700 579)	13 و 16	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
			. صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع
1 704 101	(5 586 307)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
(996 806)	1 000 000		<u>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</u>
(108 816)	860 146		<u>تغير الخزينة</u>
(6 102 592)	(6 211 408)	10 و 16	. الخزينة في بداية السنة
(6 211 408)	(4 671 262)	10 و 16	. الخزينة في نهاية السنة

الإيضاح الأول : تقديم المجموعة**1.1 – الصيغة القانونية لشركات المجموعة**

تتكون مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية من ثلاث شركات مختصة في مجال البعث العقاري :

- الشركة العقارية التونسية السعودية شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 1984 و تتمثل أغراضها أساسا في 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. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
- يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2019 ما قدره 15.600.000 دينار مقسم إلى 15.600.000 سهم بقيمة دينار للسهم الواحد.
- شركة انترناشيونال سيتي سنتر شركة خفية الاسم أحدثت في أبريل 1991 ويتمثل الغرض الأساسي للشركة في مباشرة جميع الأنشطة المتعلقة بالبعث العقاري من شراء وبيع وتسويق 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. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
- يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2019 ما قدره 15.000.000 دينار ومقسم إلى 1.500.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.
- شركة القابضة العربية للتعمير شركة خفية الاسم أنشئت في أبريل 2007 و تتمثل أغراضها أساسا في 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 الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهيئة وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادها للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.
- يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2019 ما قدره 8.277.300 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 827.730 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

2.1 – مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

- تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 1.050.000 سهم في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00 %.
- تملك شركة انترناشيونال سيتي سنتر 817.730 سهم في رأس مال شركة القابضة العربية للتعمير وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 98,79 %.

3.1 – جداول المساهمات وهيكل المجموعة

يمكن عرض المساهمات داخل مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية ضمن الجداول الآتية :

- الجدول عدد 1 : ملخص مساهمات شركات المجموعة.
- الجدول عدد 2 : تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعّة.
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع.

الإيضاح الثاني : طرق ومراحل التجميع**1.2 – طريقة التجميع**

يتم اختيار طريقة التجميع حسب نسبة حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة العقارية التونسية السعودية في كل من الشركات الفرعية وكذلك حسب قدرتها على توجيه السياسة المالية وكذلك التأثير بصفة فعالة على سياسة التصرف في الشركة.

وعلى هذا الأساس، تم اعتماد طريقة التجميع التام باعتبار درجة المراقبة التي تمارسها الشركة الأم، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في كل من الشركات الفرعية.

2.2 – تاريخ الإقفال

اعتمدنا كتاريخ للقوائم المالية المجمعة نفس تاريخ القوائم المالية الفردية لشركات المجموعة وهو 31 ديسمبر من كل سنة.

3.2 – مراحل التجميع

تم إعداد القوائم المالية المجمعة بإتباع المراحل التالية :

- تجميع جميع بنود القوائم المالية للشركة الأم والمؤسسات الفرعية سطرًا سطرًا وذلك عن طريق جمع العناصر المتشابهة للأصول والخصوم وحقوق المساهمين وكذلك الشأن بالنسبة للإيرادات والمصروفات،
- إلغاء الأرصدة والعمليات المنجزة بين شركات المجموعة،
- مراجعة كافة الطرق المحاسبية المعتمدة وذلك للتأكد من تطبيق نفس المبادئ في جميع شركات المجموعة،
- إلغاء القيمة المحاسبية لمساهمة الشركة الأم في المؤسسات الفرعية والحصة الراجعة للشركة الأم في حقوق المساهمين في هذه المؤسسات الفرعية،
- تحتسب حصص الأقلية من النتيجة الصافية للمؤسسة الفرعية وتخصم من نتيجة المجموعة للحصول على النتيجة الصافية المتعلقة بمالكي الشركة الأم،
- تحتسب حصص الأقلية من الأصول الصافية للمؤسسة الفرعية وتعرض بالموازنة المجموعة بصفة منفردة عن الخصوم وحقوق المساهمين للشركة الأم.

4.2 – أهداف التجميع

يقع إعداد القوائم المالية المجمعة لأهداف مالية واقتصادية وتبعًا لذلك فإن الحسابات المجمعة تهدف إلى إعطاء مساهمي الشركة العقارية التونسية السعودية (الشركة الأم) القيمة الحقيقية لأسهامهم وذلك في إطار وحدة اقتصادية تجميع حصص الأغلبية والأقلية على حد سواء.

وتترجم تبعات هذا التوجه كالاتي :

- فارق الاقتناء : يؤخذ هذا الفارق في حدود نسبة الشركة الأم عند الاقتناء.
- النتائج بين شركات المجموعة : تلغى بالكامل النتائج المحققة والمتعلقة بصفقات مبرمة بين الشركة الأم والمؤسسات تحت المراقبة الكاملة.
- عرض حصص الأقلية : تعرض حصص الأقلية بالموازنة وحساب النتيجة على التوالي بين حقوق المساهمين والخصوم، وخصما من النتائج المجمعة.

الإيضاح الثالث : التصريح بالمطابقة

أعدت القوائم المالية طبقا لمقتضيات نظام المحاسبة للمؤسسات ونخص بالذكر المعيار العام للمحاسبة والمعيار المحاسبي رقم 35 (القوائم المالية المجمعة) وخاصة المبادئ المتعلقة بتقنيات وقواعد العرض والإفصاح الخاصة بإعداد ونشر القوائم المالية المجمعة.

الإيضاح الرابع : المعايير والمبادئ المحاسبية المعتمدة

تشتمل القوائم المالية لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية بالنسبة للسنة المحاسبية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على الموازنة وقائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية والإيضاحات وقد تم إعدادها طبقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات.

وتتلخص أهم المبادئ المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية كالاتي :

1.4 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.4 المجمدات

لا تشمل المجمدات إلا على العناصر التي تتجاوز مع ضوابط الإقرار بالأصول. وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

تستهلك المجمدات عند بدأ 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%

3-4 سندات ثابتة

تسجل السندات الثابتة بقيمة اقتناءها. ويتخذ مخصص لنقص القيمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها حصة الأصول الصافية الراجعة لشركات المجموعة. وتحدد هذه الأصول الصافية حسب آخر الجداول المالية المتوفرة.

4.4 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 انجازها عند نهاية الأشغال كل السنة ضمن الخصوم الجارية الأخرى تحت بند " مصاريف الأشغال المزمع إنجازها " وذلك بعنوان كل مشروع.

5.4 القروض

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

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

6.4 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 5 : الأصول الثابتة المادية وغير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2019 ما قدره 583.800 د، مقابل 684.527 د في 31 ديسمبر 2018.

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
367 854	367 853	الأصول الثابتة غير المادية
1 348 710	1 352 940	الأصول الثابتة المادية
-	-	الأصول الثابتة في طور الإنشاء
1 716 563	1 720 793	<u>القيمة الخام</u>
(354 477)	(361 346)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(677 559)	(775 647)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(1 032 036)	(1 136 993)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
684 527	583 800	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الأصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات								
في 31 ديسمبر 2019								
(محتسب بالدينار التونسي)								
القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	31 ديسمبر 2019	استهلاكات	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	إقتناءات	31 ديسمبر 2018		
								الأصول الثابتة غير المادية
6 507	34 098	6 869	27 229	40 605	-	40 605	33%	المنظومات الإعلامية
-	327 248	-	327 248	327 248	-	327 248	20%	فارق الإقتناء
-	-	-	-	-	-	-	20%	أصول أخرى
6 507	361 346	6 869	354 477	367 853	-	367 853	-	المجموع
								الأصول الثابتة المادية
145 675	345 577	26 268	319 309	491 252	-	491 252	5%	مبان
62 940	70 460	26 680	43 780	133 400	-	133 400	20%	معدات النقل
5 718	91 332	1 029	90 303	97 050	-	97 050	10%	أثاث ولوازم المكاتب
351 162	247 756	41 990	205 766	598 918	4 230	594 688	10%	التجهيز والتجهيز والتركيب
11 798	20 522	2 121	18 401	32 320	-	32 320	15%	معدات اعلامية
577 293	775 647	98 088	677 559	1 352 940	4 230	1 348 710	-	المجموع
583 800	1 136 993	104 957	1 032 036	1 720 793	4 230	1 716 563	-	المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر			
2018	2019		
83 473	83 473	(أ)	- مساهمات
5 556	5 500	(ب)	- قروض
89 029	88 974	المجموع الخام	
(64 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
24 569	26 514	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 "
15 000	15 000		- البنك التونسي للتضامن
83 473	83 473	المجموع	
	5 556		الرصيد في 31 ديسمبر 2018
	(56)		- تسديدات
	-		- تصفية حسابات قديمة
	5 500		الرصيد في 31 ديسمبر 2019

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
15 539 117	19 726 922	(أ)	- مخزون الأراضي
56 531 822	34 245 217	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
18 446 483	27 156 747	(ج)	- مخزون المحلات
(74 000)	(74 000)		المدخرات
90 443 423	81 054 886	المجموع	

(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :

	68 081		- "بيتش كليب نابل "
	2 073 889		- ارض المغرب 2030 رسم 66542
	2 045 835		- مغرب 2034 رسم 66546
	15 539 117		- نزهة 544 رسم 27052 سوسة
3 293 896			- أرض " اسراء "
7 912 410			- أرض " نزهة "
4 332 812			- أرض " لمياء "
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 "
-	-		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر III "
16 406 629	16 406 629		- أشغال قيد الإنجاز " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
19 460 494	17 838 588		- البحيرة
56 531 822	34 245 217	المجموع	

(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :

	11 590 466	- مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
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 " قابس سنتر "
294 000	294 000	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر I (برج المكاتب) "
34 875	34 875	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب السكني) "
9 570 115	7 584 317	- مخزون محلات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
18 446 483	27 156 747	المجموع

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب « الحرفاء والحسابات المتصلة بهم » في 31 ديسمبر 2019 ما قدره 2.799.076 د مقابل 2.740.651 د عند اختتام السنة الماضية ويتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
1 302 798	2 298 618	- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية
2 353 641	1 381 066	- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر
3 656 439	3 679 684	<u>المجموع الخام</u>
(915 788)	(880 608)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
2 740 651	2 799 076	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
6 158 977	1 697 329	- تسبقات للمزودين
8 857	12 621	- تسبقات للأعوان
1 674 195	3 420 428	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
1 823 420	1 304 143	- الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
83 163	54 438	- مدينون مختلفون
2 323	2 056	- أعباء مسجلة مسبقا
19 626	19 626	- تأمين مشاريع قديمة
59 060		- نقابة اس س 3
380 341	393 310	- حساب مرتقب
10 209 963	6 903 951	<u>المجموع الخام</u>
(761 488)	(652 950)	مدخرات
9 448 475	6 251 001	<u>المجموع الصافي</u>

مذكرة 10 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
21 000		- كمبيالات وشيكات للقبض
109 299	569 115	- بنوك
1 755	432	- الخزينة
132 054	569 547	المجموع

مذكرة 11 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	- احتياطات قانونية
11 430 300	11 430 300	- منح إصدار
42 461	42 473	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
(2 640 738)	(5 413 713)	- النتائج المؤجلة
30 428 944	27 655 982	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
(3 791 206)	(182 855)	- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
1 018 231	1 260 354	- حصة الأقلية
(2 772 975)	1 077 499	النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة
27 655 969	28 733 481	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
15 600 000	15 600 000	- عدد الأسهم
(0,178)	0,069	نتيجة السهم الواحد

(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.

فيما يلي جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأصول الدائرية										
في 31 ديسمبر 2019										
(محتسب بالدينل التونسي)										
المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	للتدبير الموجهة	حصص الأرباح المحصلة من شركات فرعية	إحتياطي إعادة استثمار محلة	إحتياطيات المستوفى الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي الضالوي	رأس المال الإجتماعي	
36 709 717	1 560 000	87 677	1 488 747	2 065 037	4 436 921	41 034	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
(1 560 000)	1 560 000	104 755	400 282	(2 065 037)	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 03 جوان 2016
-	-	(192 432)	192 432	-	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف جلسات لعامة لعديدة لشركات فرعية
805	-	-	-	-	-	805	-	-	-	فوائد على المصروف الإجتماعي
(3 625 526)	-	(3 625 526)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة لسنة
31 524 996	1 560 000	(3 625 526)	2 081 461	-	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
-	-	1 883 863	(1 883 863)	-	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف جلسات لعامة لعديدة لشركات فرعية
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على المصروف الإجتماعي
(1 096 672)	-	(1 096 672)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة لسنة
30 428 794	-	(1 096 672)	(1 544 065)	-	4 436 921	42 309	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	-	2 447 198	(2 447 198)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
-	-	(1 350 525)	1 350 525	-	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف جلسات لعامة لعديدة لشركات فرعية
151	-	-	-	-	-	151	-	-	-	فوائد على المصروف الإجتماعي
(2 772 975)	-	(2 772 975)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة لسنة
27 655 969	-	(2 772 975)	(2 640 737)	-	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
-	-	2 640 737	(2 640 737)	-	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 26 اوت 2019
-	-	470 378	(470 378)	-	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف الجلسة لعامة لعديدة لمدعقدة في 16 أكتوبر 2019
13	-	-	-	-	-	13	-	-	-	فوائد على المصروف الإجتماعي
1 077 499	-	1 077 499	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
-	-	(338 141)	338 141	-	-	-	-	-	-	لتخصيصات المصدق عليها من طرف جلسات لعامة لعديدة لشركات فرعية
28 733 481	-	1 077 499	(5 413 712)	-	4 436 921	42 472	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

مذكرة 12 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>			
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر</u>			
4 500 000	4 500 000		- في رأس المال
(455 905)	(1 046 260)		- في الإحتياطات
(590 355)	(537 794)	(1)	- في النتيجة
(1 388 056)	(1 388 056)		- المساهمات الغير مباشرة
<u>حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة الفابضة العربية للتعمير</u>			
1 488 056	1 488 056		- في رأس المال
(250 765)	(678 641)		- في الإحتياطات
(427 876)	(722 560)	(2)	- في النتيجة
<u>2 875 099</u>	<u>1 614 745</u>	<u>المجموع</u>	
<u>(1 018 231)</u>	<u>(1 260 354)</u>	(2+1)	<u>حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية</u>

الخزينة التجارية التوضيحية المجموع

ملحوظة 13 : القروض

جدول القروض في 31 ديسمبر 2019

(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 31 ديسمبر 2019				التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2018				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خلاص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد				غير خلاص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد في بداية الفترة					
-	587 992	467 598	1 055 590	(225 246)	-	-	1 280 836	-	456 015	824 821	(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)	-	-	9 719 164	-	3 459 651	6 259 513	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	11 000 000	بنك الإسكان
-	2 118 427	807 566	2 925 993	-	304 273	-	2 621 721	-	1 310 860	1 310 860	-	-	-	-	البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
-	-	-	-	(6 630 000)	-	-	6 630 000	-	-	-	2018	بصفة كلية	TMM + 2,85%	6 630 000	بنك الأمان
-	-	-	-	(1 692 904)	-	-	1 692 904	-	-	-	2016	بصفة كلية	TMM + 3%	10 261 344	بنك الأمان
-	3 350 000	-	3 350 000	-	-	3 350 000	-	-	-	-	2020-2019	بصفة كلية	TMM + 3%	-	بنك الأمان
-	2 460 000	-	2 460 000	-	-	2 460 000	-	-	-	-	2020-2019	بصفة كلية	TMM + 3%	-	بنك الأمان
2 464 641	1 678 749	856 609	5 000 000	-	-	-	5 000 000	806 703	1 611 680	2 581 617	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	5 000 000	بنك تونس العربي الدولي
939 500	708 350	352 150	2 000 000	-	-	-	2 000 000	278 761	660 739	1 060 500	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	2 000 000	بنك تونس العربي الدولي
561 366	426 013	212 621	1 200 000	-	-	-	1 200 000	166 095	395 271	638 634	(2021 - 2018)	شهريا	TMM + 2,5%	1 200 000	بنك تونس العربي الدولي
927 132	1 470 107	2 119 860	4 517 100	-	-	-	4 517 100	-	690 939	3 826 161	(2022 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	4 517 100	بنك الإسكان
4 892 640	15 867 523	8 365 255	29 125 418	(11 650 579)	304 273	5 810 000	34 661 725	1 251 559	8 585 155	16 502 106	-	-	-	41 889 280	مجلسة القروض

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
1 834 450	1 538 394	- مزودو استغلال
2 398 466	2 220 608	- مزودون، خصم بعنوان الضمان
1 705 540	1 001 491	- مزودون، سندات متعين دفعها
5 938 455	4 760 493	<u>المجموع</u>

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
13 521 638	7 721 326	- تسبقات الحرفاء
3 969	3 504	- الأعوان - أجور مستحقة
1 893 726	2 220 029	- الدولة ، الضرائب والأداءات
564 948	624 940	- مختلف الدائنين
5 280 656	3 146 973	- أعباء أخرى للدفع
3 004 206	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
230 040	114 846	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر III
1 191 515	1 191 515	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / انترناشيونال سيتي سنتر II
25 690 698	18 027 340	<u>المجموع</u>

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب « المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية » في 31 ديسمبر 2019 ما قدره 29.163.470 د مقابل 26.428.494 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر			
2018	2019		
15 215 156	7 939 096	(أنظر مذكرة 13)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
1 692 904	7 928 427	(أنظر مذكرة 13)	- قروض قصيرة المدى
1 251 559	5 572 640		- قروض بنكية غير خالصة
50 000			- الأوراق المالية
752 566	-		- البنك التونسي السعودي (ستوسيد بنك)
2 722 194	2 251 555		- بنك تونس العربي الدولي
651	829		- الشركة التونسية للبنك
1 882 039	2 089 209		- بنك الإسكان تونس
986 012	899 059		- بنك الامان
-	157		- البنك الوطني الفلاحي
1 875 413	2 482 498		- فوائد مطلوبة
26 428 494	29 163 470	المجموع	

الإيضاحات حول قائمة النتائج**مذكرة 17 : المداخيل**

تحلل المداخيل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
869 868	454 478	- مبيعات شاطئ القنطاوي
1 125 000	743 363	- مبيعات النصر
480 000	14 533 915	- مبيعات الخزامى
1 203 963	2 635 500	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر III "
23 800	-	- مبيعات " انترناشيونال سيتي سنتر II (المركب التجاري) "
3 702 630	18 367 256	المجموع

مذكرة 18 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
9 100	16 500	- أتعاب انجاز العقود
54 190	33 060	- إيرادات أخرى
63 290	49 560	المجموع

مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة

- تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
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 "
7 000		- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر II "
748 735	1 985 798	- كلفة المحلات المباعة " انترناشيونال سيتي سنتر III "
2 609 543	11 886 354	المجموع

مذكرة 20 : أعباء الأعوان

- تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
321 454	332 767	- الرواتب وملحقات الرواتب
23 168	-	- رواتب المدير العام
53 360	48 912	- أعباء إجتماعية قانونية
7 739	4 992	- أعباء إجتماعية أخرى
405 720	386 671	المجموع

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال
الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<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>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
201 058	253 541	- 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
6 675	4 961	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
	130 000	- مكافآت حضور
6 115	8 811	- نفقات متفرقة ا س س 2
164 953	117 402	- نفقات متفرقة ا س س 3
51 451	138 282	- خدمات خارجية أخرى
(25 519)		- أتعاب تسويقية " الشركة العقارية التونسية السعودية "
524 276	762 188	<u>المجموع الجزئي (2)</u>

ضرائب وأداءات

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
4 987	16 301	- ضرائب وأداءات أخرى
52 996	351 431	المجموع الجزئي (3)
597 904	1 165 083	المجموع (1)+(2)+(3)

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات والمدخرات

- تحلل مخصصات الإستهلاكات والمدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
5 901	6 869	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة غير المادية
87 021	98 088	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
74 000		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المخزونات
-		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول المالية
68 310		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
229 878		- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
247 000	1 235 000	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
712 110	1 339 957	المجموع

- ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
(73 525)	(35 000)	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
(129 398)	(110 718)	استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
(202 924)	(145 718)	المجموع

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

- تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
2 854 304	2 276 539	- فوائد القروض
694 451	764 378	- فوائد بنكية
41 543		- فوائد الحسابات الجارية مع الشركاء
529 004	1 147 873	- فوائد التأخير على القروض
49 709	37 661	- عمولات على القروض
(811 162)	(855 188)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
3 357 849	3 371 263	<u>المجموع</u>

مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات

- تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
13 550	-	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
13 550	-	<u>المجموع</u>

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

بلغت الأرباح العادية الأخرى خلال سنة 2019 ما قدره 95.697 د مقابل 9.804 د في السنة الماضية وتحلل كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
2 300	-	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
7 504	95 697	- الأرباح الأخرى
9 804	95 697	المجموع

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
32 947	5 064	- خطايا تأخير
13 562	10 238	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
68 990	134 351	- خسائر أخرى
115 499	149 652	المجموع

الايضاحات حول جدول التدفقات النقديةمذكرة 27 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>31 ديسمبر</u>		<u>التغييرات</u>	
<u>2018</u>	<u>2019</u>		
90 517 423	81 128 886	9 388 537	المخزونات
3 656 439	3 679 684	(23 245)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
10 209 963	6 903 951	3 306 012	الأصول الجارية الأخرى
5 938 455	4 760 493	(1 177 962)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
25 690 698	18 027 340	(7 663 358)	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	-	حصص أرباح للدفع
1 875 413	2 482 498	607 085	فوائد مطلوبة
30 500 360	22 266 125	(8 234 235)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 28 : المعاملات بين الأطراف المرتبطة◆ شركة انترناشيونال سيتي سنتر-I إسداء خدمات

صادق مجلس إدارة الشركة العقارية التونسية السعودية 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 مع الشركة العقارية التونسية السعودية

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

و قد سجلت الشركة العقارية التونسية السعودية 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 العقارية التونسية السعودية 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 مع الشركة العقارية التونسية السعودية

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

و قد تحملت الشركة العقارية التونسية السعودية أعباء مالية بنسبة %8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2019 بلغت قيمتها 17 ألف دينار .

-III الحساب الجاري مع شركة انترناشيونال سيتي سنتر

بلغ الحساب الجاري لشركة القابضة العربية للتعمير في 31 ديسمبر 2019 ما قدره 5.175 ألف دينار .
و قد تحملت شركة انترناشيونال سيتي سنتر أعباء مالية بنسبة %8 على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2019 بلغت قيمتها 414 ألف دينار .

◆ أجور المسيرين

I- أجر المدير العام السابق

صادق مجلس إدارتك 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 .

II- أجر المدير العام الجديد

صادق مجلس إدارتك 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 الامتيازات الممنوحة لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

● قررت جمعيتكم العامة 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 العامة 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.

إقتناء شقق بالمركب السكني و التجاري انترناشيونال سيتي سنتر 3 من طرف أحد أعضاء مجلس الإدارة

بلغت قيمة مبيعات الشقق بالمركب السكني و التجاري انترناشيونال سيتي سنتر 3 لفائدة أعضاء مجلس الإدارة والمسجلة ضمن إيرادات 2014 ما قدره 5.192.000 دينار مفصلة كالآتي :

المستفيد	الصفة	الشقة	المساحة الجمالية	السعر المحدد بعقد البيع	المبلغ المدفوع	المبلغ المتبقي
مجمع بولينا	عضو مجلس إدارة معين بتاريخ 8 ديسمبر 2015	D1-1 D1-2 D1-3 D1-4 و 8 مواقف سيارات	1713.28 متر مربع	5.192.000	4.930.000	262.000

مذكرة 29 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسى 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	الخرامى

(*) تم إدراج رهن على الرسم العقاري عدد 26911 شط المرسى 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 30 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

في بداية سنة Covid-192020 تفشي وباء تداعيات

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. اتفاق مع شركة بوزقنדה إخوان في 18 مارس 2020

ابرمت الشركة اتفاق مع شركة بوزقنדה إخوان في 18 مارس 2020. و بموجب هذا الإتفاق تتنازل شركة بوزقنדה إخوان نهائيا عن الدعوى مقابل سداد مبلغ 2870000 دينار منها 989277 دينار بعنوان بدل انقطاع العمل. وفي هذا الصدد قامت الشركة بتسجيل مخصصات بقيمة 1000000 دينار لتغطية بدل انقطاع العمل.

عقد وعد بالبيع في 30 مارس 2020

ابرمت الشركة عقد وعد بالبيع مع شركة ماجدة تونيزنا في 30 مارس 2020 العقار الكائن بالكرم تونس موضوع الرسم العقاري عدد 142726 و الرسم العقاري عدد 142727 بثمن جملي 31 مليون دينار دون اعتبار الاداء على القيمة المضافة.