

## بلاغ الشركات

### القوائم المالية

#### الشركة العقارية التونسية السعودية

المقرّ الاجتماعي : المركز العمراني الشمالي- شارع 7 نوفمبر- مركز المدينة الدولي (برج المكاتب) - تونس-

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية للسنة المحاسبية المختومة في 2019/12/31 والتي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقبي الحسابات : شريف بن زينة و محمد نجيب ذياب.

الموازنة  
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر

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

**الموازنة**  
(محتسب بالدينار التونسي)

<b>31 ديسمبر</b>		<b>المذكرات التفسيرية</b>	
<b>2018</b>	<b>2019</b>		
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
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
<b>32 457 484</b>	<b>31 987 119</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
(470 378)	3 943 638		<b>نتيجة السنة</b>
<b>31 987 106</b>	<b>35 930 756</b>	10	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
7 084 333	4 016 448		قروض بنكية
300 000	300 000		مدخرات للمخاطر والأعباء
<b>7 384 333</b>	<b>4 316 448</b>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
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
<b>30 670 489</b>	<b>21 004 884</b>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<b>38 054 822</b>	<b>25 321 333</b>		<b>مجموع الخصوم</b>
<b>70 041 928</b>	<b>61 252 089</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

قائمة النتائج

محتسب بالدينار التونسي

31 ديسمبر

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
			<u>ايرادات الإستغلال</u>
2 474 868	15 731 756	14	مداخيل
19 190	44 060	15	ايرادات الإستغلال الأخرى
26 646	307 885		تحويل أعباء
<b>2 520 704</b>	<b>16 083 700</b>		<u>مجموع ايرادات الإستغلال</u>
			<u>أعباء الإستغلال</u>
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
<b>2 876 245</b>	<b>11 202 955</b>		<u>مجموع أعباء الإستغلال</u>
<b>(355 541)</b>	<b>4 880 746</b>		<u>نتيجة الإستغلال</u>
(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
<b>(464 928)</b>	<b>4 784 490</b>		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأدعاءات</u>
(5 250)	(808 819)	25	الأداء على الشركات
(200)	(32 032)	25	المساهمة الظرفية
<b>(470 378)</b>	<b>3 943 638</b>		<u>النتيجة الصافية</u>
15 600 000	15 600 000		عدد الأسهم
<b>(0,030)</b>	<b>0,253</b>		نتيجة السهم الواحد

جدول التدفقات النقدية  
(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2018	2019	التفسيرية	
<b>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</b>			
( 70 378)	3 943 638		النتيجة الصافية تسويات بالنسبة لـ :
474 372	114 066	19	▪ مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
( 02 924)	(145 718)	19	▪ استرداد على مدخرات
151	13	10	▪ فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
-	-		▪ إيرادات صافية على التقويت في أصول مالية
(2 300)	-	22	▪ إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
-	-		▪ تصفية حسابات قديمة
تغيرات :			
(6 12 757)	5 780 832	24	▪ المخزونات
747 360	(995 820)	24	▪ الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(2 40 005)	3 490 246	24	▪ الأصول الجارية الأخرى
5 879 433	(8 462 122)	24	▪ المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>(2 27 047)</b>	<b>3 725 135</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</b>			
( 98 244)	(4 230)		▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
84 200	-		▪ المقابيض المتأتية من التقويت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-		▪ الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
666	56	5	▪ المقابيض المتأتية من التقويت في أصول مالية
<b>( 13 377)</b>	<b>(4 175)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</b>			
-	-		▪ حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
4 079 232		13	▪ المقابيض المتأتية من القروض
( 44 607)	(3 377 675)	13	▪ سداد القروض
<b>3 334 625</b>	<b>(3 377 675)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</b>
<b>التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات</b>			
<b>( 96 806)</b>	<b>1 000 000</b>		<b>تغير الخزينة</b>
<b>( 02 606)</b>	<b>1 343 285</b>		
(2 45 523)	(3 048 129)		الخزينة في بداية السنة
(3 48 129)	(1 704 844)		الخزينة في نهاية السنة

## الإيضاحات حول القوائم المالية

\*\*\*\*\*

### مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أبريل 1984 بؤاس 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 المكوّنة 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 المكوّنة 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 متمم له.

## المرجع المحاسبي

### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقبيد العمليات تتلاءم كلياً 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 كالاتي :

#### 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 بقيمة اقتناها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب.

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

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

#### 3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتنائها. ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتنائها 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 وفقاً 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 آجالها 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.

## الإيضاحات حول الموازنة

### مذكرة 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
<b>1 566 129</b>	<b>1 570 360</b>	<u>القيمة الخام</u>
(27 230)	(34 098)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(787 645)	(894 842)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(814 875)</b>	<b>(928 941)</b>	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
<b>751 255</b>	<b>641 419</b>	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات

(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام		نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية	
	31 ديسمبر 2019	استهلاكات 2019	استهلاكات 2018		31 ديسمبر 2019	إقتناعات			31 ديسمبر 2018
								الأصول الثابتة غير المادية	
6 507	34 098	6 869	27 230	استهلاكات المنظومات الإعلامية	40 605		40 605	33%	المنظومات الإعلامية
<b>6 507</b>	<b>34 098</b>	<b>6 869</b>	<b>27 230</b>		<b>40 605</b>	-	<b>40 606</b>	-	<b>المجموع</b>
									الأصول الثابتة المادية
212 262	495 279	35 377	459 902	استهلاكات مبان	707 541	-	707 541	5%	مبان
62 940	70 460	26 680	43 780	استهلاكات معدات النقل	133 400		133 400	20%	معدات النقل
2 323	69 005	1 029	67 976	استهلاكات أثاث ولوازم المكاتب	71 328	-	71 328	10%	أثاث ولوازم المكاتب
351 162	247 756	41 990	205 766	استهلاكات التهيئة والتجهيز والتركيب	598 918	4 230	594 688	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
6 224	12 343	2 121	10 222	استهلاكات معدات اعلامية	18 567		18 567	15%	معدات اعلامية
<b>634 912</b>	<b>894 842</b>	<b>107 197</b>	<b>787 645</b>	<b>المجموع</b>	<b>1 529 754</b>	<b>4 230</b>	<b>1 525 524</b>	-	<b>المجموع</b>
<b>641 419</b>	<b>928 941</b>	<b>114 066</b>	<b>814 875</b>	<b>المجموع العام</b>	<b>1 570 360</b>	<b>4 230</b>	<b>1 566 130</b>	-	<b>المجموع العام</b>

## 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
<u>10 922 795</u>	<u>10 922 740</u>	<u>المجموع الخام</u>	
(64 460)	(62 460)		- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
<u>10 858 335</u>	<u>10 860 280</u>	<u>المجموع الصافي</u>	
			(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 "
<u>10 917 239</u>	<u>10 917 239</u>	<u>المجموع</u>	
			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	5 556		<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2018</u>
	(56)		- تسديدات
	<u>5 500</u>		<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</u>

## 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
<b>44 677 309</b>	<b>38 896 477</b>	<b>المجموع</b>	
		(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
<b>15 539 117</b>	<b>19 726 922</b>	<b>المجموع</b>	
		(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 "
<b>20 664 699</b>	<b>-</b>		
			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
<b>8 547 493</b>	<b>19 243 555</b>	<b>المجموع</b>	

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

في 31 ديسمبر 2019

(مختص بالدينار التونسي)

الرصيد في					شراء الأراضي	الرصيد في	
31 ديسمبر 2019	ضم قطع أراضي	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة المضمنه بالمخزون	شراءات المشاريع السنوية	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة المضمنه بالمخزون	31 ديسمبر 2018	
							<b>مخزون الأراضي</b>
68 081	-	-	-	-	-	68 081	بيتش كليب نابل
-	(3 293 896)	-	-	-	-	3 293 896	" اسراء "
-	(7 912 410)	-	-	-	-	7 912 410	" نزهة "
-	(4 332 812)	-	-	-	-	4 332 812	" لمياء "
15 539 117	15 539 117	-	-	-	-	-	نزهة 544 رسم 27052 سوسة
2 073 889	-	-	-	137 123	-	-	ارض المغرب 2030 رسم 66542
2 045 835	-	-	-	135 268	1 936 766	-	مغرب 2034 رسم 66546
19 726 922	-	-	-	272 391	3 847 333	15 607 198	<b>مجموع مخزون الأراضي</b>
							<b>مخزون المحلات</b>
11 590 466	-	(9 006 152)	2 848 065	1 154 109	4 002 174	20 596 618	مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
1	-	-	-	-	-	1	مخزون محلات " ديار الزحاب 5 "
4 586 039	-	(578 681)	-	-	-	5 164 720	مخزون محلات " النصر "
1 756 194	-	(315 723)	-	-	-	2 071 917	مخزون محلات " شاطئ القنطاري "
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 -
19 243 555	-	(9 900 556)	2 848 065	1 154 109	4 002 174	29 144 111	<b>مجموع مخزون المحلات</b>
38 970 477	-	(9 900 556)	2 848 065	1 426 500	4 002 174	44 751 309	<b>المجموع</b>

**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
<b>1 302 798</b>	<b>2 298 618</b>	<b><u>المجموع الخام</u></b>
(915 788)	(880 608)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
<b>387 010</b>	<b>1 418 010</b>	<b><u>المجموع الصافي</u></b>

(أ) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيئس للتصرف.

**مذكرة 8 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<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
<b>12 768 810</b>	<b>9 278 564</b>	<b><u>المجموع الخام</u></b>
(491 756)	(383 219)	- مدخرات
<b>12 277 054</b>	<b>8 895 346</b>	<b><u>المجموع الصافي</u></b>

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
<u>90 965</u>	<u>540 558</u>	<u>المجموع</u>

(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
<u>68 212</u>	<u>540 128</u>	<u>المجموع</u>

## 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
<u>32 457 484</u>	<u>31 987 119</u>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</u>
(470 378)	3 943 638	- نتيجة السنة
<u>31 987 106</u>	<u>35 930 756</u>	(ب) <u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

(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	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	إحتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	راس 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 المنعقدة في 26 اوت 2019
-	-	470 378	-	(470 378)	-	-	-	-	-	التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة 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 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون 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
<b>1 984 031</b>	<b>1 123 592</b>	<b><u>المجموع</u></b>

## 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 و هياكل 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
<b>21 419 205</b>	<b>13 909 561</b>	<b><u>المجموع</u></b>

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
<u>7 267 253</u>	<u>5 971 731</u>	<u>المجموع</u>	

(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 :

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

### مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

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

### مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<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 "
<u>1 853 808</u>	<u>9 900 556</u>	<u>المجموع</u>

### 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
<b>382 553</b>	<b>386 671</b>	<b><u>المجموع</u></b>

### 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
<b>20 632</b>	<b>51 464</b>	<b><u>المجموع الجزئي (1)</u></b>

### 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
<b>299 795</b>	<b>430 785</b>	<b><u>المجموع الجزئي (2)</u></b>

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
<b>48 009</b>	<b>335 130</b>	<b>المجموع الجزئي (3)</b>
	<b>130 000</b>	- مكافآت حضور
-	<b>130 000</b>	<b>المجموع الجزئي (4)</b>
<b>368 435</b>	<b>947 379</b>	<b>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</b>

#### 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
<b>474 372</b>	<b>114 066</b>	

ويتجزأ الاسترداد على المدخرات كالآتي :

<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

- استرداد على مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية  
الأخرى

(129 398) (110 538)

**(202 924) (145 718) المجموع**

**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
<b>408 554</b>	<b>460 406</b>	<b><u>المجموع</u></b>

**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
<b>356 418</b>	<b>422 178</b>	<b><u>المجموع</u></b>

**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
<u>4 540</u>	<u>89 425</u>	<u>المجموع</u>

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
<u>61 791</u>	<u>147 453</u>	<u>المجموع</u>

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 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

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.

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

إسداء خدمات

أنومت 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.

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 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	الخزامى

(\*) 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 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.

# 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

تنفيذاً 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، وريح 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

( يضمّ رصيد المخزونات محلّات 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 المحلّات، 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 لاحقا في هذا التقرير ببيان 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.

نعتقد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

### مسائل التدقيق الرئيسية

تعتبر مسائل التدقيق الرئيسية، وفقا لاجتهادنا المهني، الأكثر أهمية في تدقيتنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وقد تم تناول هذه المسائل في سياق تدقيتنا للقوائم المالية ككل وذلك لغرض تكوين رأينا بشأنها، ولا نبدي رأيا منفصلا 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 مسؤولي مجلس الإدارة.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يشمل تقرير التصرف وإنما لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد عليه.

نظمتها 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 جوهري. وإذا ما توصلنا، على ضوء الأعمال التي قمنا بها، إلى وجود أخطاء جوهري 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، وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات، وعن الرقابة الداخلية التي يعتبرها المجلس ضروري لتمكنه من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهريّة، 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 الإستغلال وتطبيق الهيدأ المحاسبي الخاص باستمرارية الإستغلال، إلا إذا كانت الإدارة تعترض 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 وفقا للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة بالبلاد التونسية يمكن حتما من إكتشاف أي خطأ جوهري إن وجد.

يمكن أن تنشأ الأخطاء نتيجة غش أو خطأ، وتعتبر جوهريّة 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 من جزة وفقا 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 أساسا 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 يتعلّق بلُحْدَاث أو ظروف من شأنها أن تُشير شكّا كبيرا حول قدرة الشركة على الاستمرار في الإستغلال. وإذا خالصنا 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.
- التوصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق أساسا 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 بالاستقلالية 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 نفصح عن مسألة في تقريرنا، لأنه يمكن التوقع بشكل معقول أن النتائج الضارة من تبليغ هذه المسائل تفوق الفوائد للمصلحة العامة.

## II -تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية

في إطار مهمتنا كمراقبا 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 بلى 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 العناية 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 أفريل 2020

العالمية لمراجعة المحاسبة و الإستشارة

محمد نجيب ذياب

س.م.س- د.ف.ك العالمية

شريف بن زينة



# 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 وتجسيما الصحيح ضمن القوائم المالية. ليس من مشمولاتنا أن نبحت على وجه التحديد وبصفة معمقة 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.

## II I-أجور المسيرين

### II I- 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 أجره 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 سنوي 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.

### II I- 3 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 مكافلت 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 مكافلت 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

س.م.س- د.ف.ك العالمي  
شريف بن زينة

