

بلاغ الشركات

القوائم المالية الوسيطة

الشركة العقارية التونسية السعودية

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

تنشر الشركة العقارية التونسية السعودية قوائمها المالية الوسيطة المختومة في 30 جوان 2019.
هذه القوائم مصحوبة بتقرير المراجعة المحدود لمراقب الحسابات: شريف بن زينة (شركة مكتب سي.ام.سي).

القوائم المالية للسنة المنتهية في 30 جوان 2019

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

2017 31 ديسمبر	2018 31 ديسمبر	2019 30 جوان	المذكرات التفسيرية
الأصول			
الأصول غير الجارية			
الأصول الثابتة			
35 968 (21 328)	40 605 (27 230)	40 605 (30 664)	- الأصول الثابتة غير المادية - الإستهلاكات
14 640	13 376	9 942	4
1 448 918 (726 462)	1 525 524 (787 645)	1 525 524 (841 454)	- الأصول الثابتة المادية - الإستهلاكات
722 456	737 879	684 070	4
10 923 461 (64 460)	10 922 795 (64 460)	10 922 740 (64 460)	الأصول المالية المدخرات
10 859 001	10 858 335	10 858 280	5
11 596 097	11 609 590	11 552 291	مجموع الأصول الثابتة
11 596 097	11 609 590	11 552 291	مجموع الأصول غير الجارية
الأصول الجارية			
38 038 553 -	44 751 309 (74 000)	40 815 928 (74 000)	- المخزونات المدخرات
38 038 553	44 677 309	40 741 928	6
2 050 158 (921 004)	1 302 798 (915 788)	4 768 002 (880 788)	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم المدخرات
1 129 154	387 010	3 887 213	7
10 728 805 (261 879)	12 768 810 (491 756)	12 919 909 (491 756)	- أصول جارية أخرى المدخرات
10 466 927	12 277 054	12 428 153	8
3 194	1 000 000	-	- توظيفات وأصول مالية أخرى
1 115 835	90 965	300 261	- السيولة وما يعادل السيولة
50 753 663	58 432 338	57 357 555	مجموع الأصول الجارية
62 349 760	70 041 928	68 909 846	مجموع الأصول

القوائم المالية للسنة المنتهية في 30 جوان 2019
الموازنة
(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2017</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2018</u> <u>31 ديسمبر</u>	<u>2019</u> <u>30 جوان</u>	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
				الأموال الذاتية والخصوم
				الأموال الذاتية
15 600 000	15 600 000	15 600 000		- رأس المال الإجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000		- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301	11 430 300		- منح إصدار
4 479 230	4 479 381	4 479 394		- احتياطات أخرى
1 835 000	1 835 000	1 835 000		- النتائج المؤجلة
(1 741 663)	(2 447 198)	(2 917 576)		- نتائج في انتظار التخصيص
33 162 868	32 457 484	31 987 119		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
(705 534)	(470 378)	1 395 063		نتيجة السنة
32 457 334	31 987 106	33 382 182	10	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
				الخصوم الغير الجارية
6 970 768	7 084 333	5 301 551	13	- قروض بنكية
#REF!	300 000	300 000		- مخدرات للمخاطر والأعباء
#REF!	7 384 333	5 601 551		مجموع الخصوم الغير الجارية
				الخصوم الجارية
1 664 686	1 984 031	1 368 359	11	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
16 046 550	21 419 205	20 009 398	12	- الخصوم الجارية الأخرى
4 810 422	7 267 253	8 548 356	13	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
22 521 658	30 670 489	29 926 113		مجموع الخصوم الجارية
29 892 426	38 054 822	35 527 664		مجموع الخصوم
62 349 760	70 041 928	68 909 846		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 30 جوان 2019
قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

<u>2017</u> 31 ديسمبر	<u>2018</u> 31 ديسمبر	<u>2019</u> 30 جوان	<u>المذكرات</u> <u>التفسيرية</u>	
				إيرادات الاستغلال
5 507 893	2 474 868	5 717 559	14	- مداخيل
41 610	19 190	300	15	- إيرادات الإستغلال الأخرى
223 237	26 646	5 243		- تحويل أعباء
5 772 740	2 520 704	5 723 102		مجموع إيرادات الاستغلال
				أعباء الاستغلال
4 899 833	1 853 808	3 935 382	16	- كلفة المحلات المباعة
555 148	382 553	161 770	17	- أعباء الأعوان
611 263	474 372	57 243	19	- مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(616 011)	(202 924)	(35 000)	19	- استرداد على مدخرات
426 791	368 435	175 109	18	- أعباء الإستغلال الأخرى
5 877 024	2 876 245	4 294 504		مجموع أعباء الاستغلال
(104 284)	(355 541)	1 428 598		نتيجة الاستغلال
(842 780)	(408 554)	(199 330)	20	- أعباء مالية صافية
348 906	356 418	197 019	21	- إيرادات التوظيفات
20 263	4 540	7 052	22	- الأرباح العادية الأخرى
(116 624)	(61 791)	(26 281)	23	- الخسائر العادية الأخرى
(694 519)	(464 928)	1 407 059		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(11 016)	(5 250)	(11 995)	25	- الأداء على الشركات
-	(200)	-		- المساهمة الطرفية
(705 535)	(470 378)	1 395 063		النتيجة الصافية
15 600 000	15 600 000	15 600 000		عدد الأسهم
(0,045)	(0,030)	0,089		نتيجة السهم الواحد

القوائم المالية للسنة المنتهية في 30 جوان 2019

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		30 جوان		المذكرات	
2017	2018	2019		التفسيرية	
					التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال
					النتيجة الصافية
					تسويات بالنسبة لـ :
(705 535)	(470 378)	1 395 063			مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
611 263	474 372	57 243	19		استرداد على مدخرات
(616 011)	(202 924)	(35 000)	19		فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
470	151	13	10		إيرادات صافية على التوفيت في أصول مالية
-	-	-			إيرادات صافية على التوفيت في أصول ثابتة مادية
(2 000)	(2 300)		22		تصفية حسابات قديمة
15 933	-		5 و 4		تغيرات :
1 189 735	(5 286 629)	3 935 382	24		المخزونات
5 091 195	747 360	(3 465 203)	24		الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(134 078)	(3 466 132)	(151 099)	24		الأصول الجارية الأخرى
1 309 222	5 879 433	(1 796 619)	24		المزودون والخصوم الجارية الأخرى
6 760 194	(2 327 047)	(60 221)			التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الإستغلال
					التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار
(416 462)	(198 244)		4		الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
2 000	84 200		22 و 4		المقابض المتأتية من التوفيت في أصول ثابتة مادية وغير مادية
-	-				الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
7 872	666	56	5		المقابض المتأتية من التوفيت في أصول مالية
(406 590)	(113 377)	56			التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الإستثمار
					التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل
-	-				حصص الأرباح وغيرها من أنواع التوزيع
3 213 961	4 079 232	-	13		المقابض المتأتية من القروض
(6 553 940)	(744 607)	(852 808)	13		سداد القروض
(3 339 979)	3 334 625	(852 808)			التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل
346 775	(996 806)	1 000 000			التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة التوظيفات
3 360 400	(102 606)	87 027			تغير الخزينة
(6 305 924)	(2 945 523)	(3 048 129)	13 و 9		الخزينة في بداية السنة
(2 945 523)	(3 048 129)	(2 961 103)	13 و 9		الخزينة 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 دينار مقسم إلى 50.000 سهما بقيمة 100 دينار لكل سهم.

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 دينار إلى 7.500.000 دينار 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 سهما.

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 أخيرا قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 دينار إلى 15.600.000 دينار و ذلك بإصدار 2.600.000 أسهم جديدة وقع 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 المنتوجات والمعدات والأجهزة والآلات 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 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 اقتنائها. 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 :

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 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 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 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

تحلل الأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
35 968	40 606	40 606	الأصول الثابتة غير المادية
1 176 037	1 525 524	1 525 524	الأصول الثابتة المادية
272 881	-	-	الأصول الثابتة في طور الإنشاء
1 484 886	1 566 130	1 566 130	<u>القيمة الخام</u>
(21 328)	(27 230)	(30 664)	استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(726 462)	(787 645)	(841 454)	استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(747 790)	(814 875)	(872 118)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
737 096	751 255	694 012	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات
في 30 جوان 2019
(محتسب بالدينار التونسي)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات					القيمة الخام					نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	30 جوان 2019	تصفية حسابات قديمة	المبيعات	استهلاكات	31 ديسمبر 2018	30 جوان 2019	تحويل أصول	المبيعات	إقتناءات	31 ديسمبر 2018		
9 942	30 664	-	-	3 434	27 229	40 605	-	-	-	40 605	33%	الأصول الثابتة غير المادية المنظومات الإعلامية
9 942	30 664	-	-	3 434	27 229	40 605	-	-	-	40 606	-	المجموع
229 951	477 590	-	-	17 689	459 901	707 541	-	-	-	707 541	5%	الأصول الثابتة المادية مبان
76 280	57 120	-	-	13 340	43 780	133 400	-	-	-	133 400	20%	معدات النقل
2 685	68 643	-	-	667	67 975	71 328	-	-	-	71 328	10%	أثاث ولوازم المكاتب
367 944	226 744	-	-	20 978	205 766	594 688	-	-	-	594 688	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
7 209	11 358	-	-	1 135	10 223	18 567	-	-	-	18 567	15%	معدات اعلامية
684 070	841 454	-	-	53 809	787 645	1 525 524	-	-	-	1 525 524	-	المجموع
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الاصول الثابتة في طور الإنشاء
694 012	872 118	-	-	57 243	814 875	1 566 129	-	-	-	1 566 130	-	المجموع العام

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	(أ)	
10 917 239	10 917 239	10 917 239	(ب)	- مساهمات
6 222	5 556	5 500		- قروض
10 923 461	10 922 795	10 922 740	المجموع الخام	
(64 460)	(64 460)	(64 460)		- منخرات لإنخفاض قيمة الأصول الثابتة
10 859 001	10 858 335	10 858 280	المجموع الصافي	
				(أ) تحلل المساهمات كما يلي :
780	780	780		- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
5 233	5 233	5 233		- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
62 460	62 460	62 460		- الشركة المدنية " نابل سنتر "
10 000	10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
10 838 766	10 838 766	10 838 766		- شركة " انترناشيونال سيتي سنتر "
10 917 239	10 917 239	10 917 239	المجموع	
	5 556			(ب) تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :
	(56)			الرصيد في 31 ديسمبر 2018
	5 500			- تسديدات
				الرصيد في 30 جوان 2019

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

2017 31 ديسمبر	2018 31 ديسمبر	2019 30 جوان		
15 539 168	15 539 117	15 607 198	(أ)	مخزون الأراضي
12 871 303	20 664 699	-	(ب)	- أشغال قيد الإنجاز
11 054 259	8 547 493	25 208 729	(ج)	- مخزون المحلات
	(74 000)	(74 000)		المدخرات
39 464 730	44 677 309	40 741 928	المجموع	
(1 426 127)				القيمة المضافة
38 038 603	44 677 309	40 741 928		تعديل لأغراض المقارنة
				(أ) يحلل مخزون الأراضي كما يلي :
-	-	68 081		بيتش كليب نابل
3 293 896	3 293 896	3 293 896		أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 912 410	7 912 410	7 912 410		أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	4 332 812	4 332 812		أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
15 539 118	15 539 117	15 607 198		-
				(ب) تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081	68 081	-		أشغال قيد الإنجاز "بيتش كليب نابل"
12 803 222	20 596 618	-		- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
12 871 303	20 664 699	-	المجموع	
				(ج) يحلل مخزون المحلات كما يلي :
-	-	16 661 237		مخزون محلات " EHC المركز العمراني الشمالي "
1	1	1		- مخزون محلات " ديار الرحاب 5 "
6 769 293	5 164 720	5 164 720		- مخزون محلات " النصر "
2 974 110	2 071 917	2 071 917		- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
1 222 168	1 222 168	1 222 168		- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	14 687		- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
74 000	74 000	74 000	*	- مخزون محلات " نابل سنتر " - سيتس للتصرف -
11 054 259	8 547 493	25 208 729	المجموع	

* مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات
في 30 جوان 2019
(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 30 جوان 2019	التحويلات	تكلفة المبيعات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2018	
68 081						68 081	<u>مخزون الأراضي</u>
3 293 896		-		-	-	3 293 896	بيتش كليب نابل
7 912 410		-		-	-	7 912 410	اسراء
4 332 812		-		-	-	4 332 812	نزهة
15 607 198		-		-	-	15 607 198	لمياء
							مجموع مخزون الأراضي
0	(20 596 618)					20 596 618	<u>أشغال قيد الانجاز</u>
							المركز العمراني الشمالي EHC
0	(20 596 618)	-		-	-	20 596 618	مجموع المخزون قيد الانجاز
16 661 237	20 596 618	(3 935 382)	4 002 174	933 772	(4 935 946)	-	<u>مخزون المحلات</u>
1		-		-	-	1	المركز العمراني الشمالي EHC
5 164 720		-		-	-	5 164 720	ديار الرحاب 5
2 071 917		-		-	-	2 071 917	النصر
1 222 168		-		-	-	1 222 168	شاطئ القنطاوي
14 687		-		-	-	14 687	برج خفشة 3
74 000		-		-	-	74 000	ديار سيدي سليمان 2
(74 000)		-		-	-	(74 000)	نابل سنتر
25 134 729	20 596 618	(3 935 382)	4 002 174	933 772	(4 935 946)	8 473 493	مخزونات نابل سنتر
							مجموع مخزون المحلات
40 741 928	0	(3 935 382)	4 002 174	933 772	(4 935 946)	44 677 309	المجموع

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>		
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان		
661 633	29 013	3 535 217		- حرفاء ، مستحقات عادية
289 874	289 874	289 874	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية (سيئس للتصرف)
126 501	328 971	328 971		- حرفاء ، أوراق مستحقة
98 210	66 000	60 000	(أ)	- حرفاء ، أوراق مستحقة (سيئس للتصرف)
873 940	588 940	553 940		- حرفاء ، مستحقات غير خالصة
2 050 158	1 302 798	4 768 002		المجموع الخام
(921 004)	(915 788)	(880 788)		- منخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
1 129 154	387 010	3 887 213		المجموع الصافي

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

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تجزأ الأصول الجارية الأخرى كالتالي :

<u>2017</u> 31 ديسمبر	<u>2018</u> 31 ديسمبر	<u>2019</u> 30 جوان	
820 591	505 961	601 105	- تسبيقات للمزودين
3 519 275	4 539 853	4 539 853	- تسقية لشراء أرض سكري
45 341	8 857	8 215	- تسبيقات للأعوان
131 659	1 362 774	963 872	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
638 636	1 026 839	1 015 043	(i) - الدولة ، فائض الضريبة على الشركات
3 766 637	4 742 754	4 996 111	- الحساب الجاري مع شركة " انتار ناشيونال سيتي سنتر "
33 615	79 667	93 740	- مدينون مختلفون
2 392	1 931	2 477	- أعباء مسجلة مسبقا
-	-	197 019	إيرادات مستحقة
235 723	348 596	348 596	حساب مرتقب
108 809	151 579	153 877	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
1 426 127			القيمة المضافة:تعديل لأغراض المقارنة
10 728 805	12 768 810	12 919 909	المجموع الخام
(261 879)	(491 756)	(491 756)	- مدخرات H
10 466 927	12 277 054	12 428 153	المجموع الصافي

مذكرة 9 : السيولة وميعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>2017</u> 31 ديسمبر	<u>2018</u> 31 ديسمبر	<u>2019</u> 30 جوان	
499 650	21 000	6 000	- كمبيالات وشيكات للقبض
615 527	68 212	293 016	(i) - بنوك
93	-	-	- التونسية السعودية للوساطة
565	1 753	1 245	- الخزينة
1 115 835	90 965	300 261	المجموع

(i) تحلل البنوك كما يلي :

<u>2017</u> 31 ديسمبر	<u>2018</u> 31 ديسمبر	<u>2019</u> 30 جوان	
490 000	-	-	- البنك الوطني الفلاحي
30 642	-	-	- بنك الامان B
94 607	68 212	293 016	- بنك الإسكان تونس B
278	-	-	- بنك الإسكان المنتستير B 2
615 527	68 212	293 016	المجموع

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالتالي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
15 600 000	15 600 000	15 600 000	- رأس المال الاجتماعي
1 560 000	1 560 000	1 560 000	- احتياطات قانونية
11 430 301	11 430 301	11 430 301	- منح إصدار
42 309	42 460	42 473	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 436 921	4 436 921	4 436 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
1 835 000	1 835 000	1 835 000	- النتائج المؤجلة
(1 741 663)	(2 447 198)	(2 917 576)	- نتائج في انتظار التخصيص
33 162 868	32 457 484	31 987 119	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
(705 534)	(470 378)	1 395 063	- نتيجة السنة
32 457 334	31 987 106	33 382 182	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 30 جوان 2019
(محتسب بالدينار التونسي)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	نتائج في انتظار التخصيص	النتائج الموجلة	إحتياطي إعادة استثمار معفاة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي	
33 162 397	1 560 000	(1 741 664)	-	1 835 000	4 436 921	41 839	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	-	1 741 664	(1 741 664)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
470	-	-	-	-	-	470	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
(705 534)	-	(705 534)	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
32 457 333	-	(705 534)	(1 741 664)	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)	(2 447 198)	1 835 000	4 436 921	42 460	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
-	-	470 378	(470 378)	-	-	-	-	-	-	نتائج في انتظار التخصيص
13	-	-	-	-	-	13	-	-	-	فوائد على الصندوق الإجتماعي
1 395 063	-	1 395 063	-	-	-	-	-	-	-	نتيجة السنة
33 382 182	-	1 395 063	(2 917 576)	1 835 000	4 436 921	42 473	11 430 301	1 560 000	15 600 000	الرصيد في 30 جوان 2019

مذكرة 11 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند « المزودون والحسابات المتصلة بهم » كالتالي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
238 406	488 880	49 833	- مزودو استغلال
736 332	908 759	922 645	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
689 948	586 392	395 880	- مزودون ، سندات متعين دفعها
1 664 686	1 984 031	1 368 359	المجموع

مذكرة 12 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
11 911 648	12 316 151	11 904 520	- تسبيقات الحرفاء
3 488	3 969	29 354	- الأعوان - أجور مستحقة
243 511	442 449	341 028	- الدولة ، الضرائب والأداءات
25 027	17 735	23 306	- ضمان اجتماعي وهيكل اجتماعية أخرى
470 956	450 956	450 956	- الحساب الجاري للمساهمين
3 004 206	3 004 206	3 004 206	- حصص أرباح للدفع
48 484	55 992	50 285	- مختلف الدائنين
309 832	191 800	203 569	- أعباء أخرى للدفع
-	4 935 946	4 002 174	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / الخزامى
29 398	-	-	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
16 046 550	21 419 205	20 009 398	المجموع

مذكرة 13 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
-	3 915 667	4 895 640	(i) - آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
494 607	-	-	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
-	-	-	- قروض قصيرة المدى
250 000	50 000	-	- الأوراق المالية
161 816	409 229	436 197	- البنك التونسي السعودي
3 893 236	2 722 194	2 816 671	- بنك تونس العربي الدولي
4 111	-	-	- التجاري بنك
1 515	-	-	- الشركة التونسية للبنك
448	-	-	- الشركة التونسية للبنك 2
-	7 671	8 496	- بنك الامان Q
232	-	-	- بنك الامان 2
4 456	162 492	391 352	- فوائد مطلوبة
4 810 422	7 267 253	8 548 356	المجموع

(i) فيما يلي جدول القروض :

جدول القروض في 30 جوان 2019
(محتسب بالدينار التونسي)

الرصيد في 30 جوان 2019			التسديدات	إعادة جدولة	الإضافات	الرصيد في 31 ديسمبر 2018				مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة				الرصيد	غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة					الرصيد في بداية الفترة
	598 687	682 149	1 280 836	(93 502)	-		456 015	824 821	1 280 836	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	1 280 836	بنك الإسكان
-	5 099 762	4 619 403	9 719 164	(709 306)	-	-	3 459 652	6 259 512	9 719 164	(2021 - 2019)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,25%	9 719 164	بنك الإسكان
-	4 895 640	5 301 551	11 000 000	(802 808)	-	-	3 915 667	7 084 333	11 000 000	-	-	-	11 000 000	جميلة القروض

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 14 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
	480 000	5 717 559	- مبيعات الخزامي
3 041 893	1 125 000	-	- مبيعات النصر
2 460 000	869 868	-	- مبيعات شاطئ القنطاوي
-	-	-	- مبيعات برج خفشة 1
6 000	-	-	- مبيعات ديار رحاب 3
5 507 893	2 474 868	5 717 559	المجموع

مذكرة 15 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
7 410	14 590	-	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
10 100	2 100	300	- أتعاب انجاز العقود
24 100	2 500	-	- إيرادات أخرى
41 610	19 190	300	المجموع

مذكرة 16 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
3 035 357	848 786		- كلفة المحلات المباعة " النصر "
1 864 476	618 888		- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاوي "
	386 134	3 935 382	- كلفة المحلات المباعة " الخزامي "
-			- كلفة المحلات المباعة " برج خفشة 1 "
4 899 833	1 853 808	3 935 382	المجموع

مذكرة 17 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
490 975	321 454	138 408	- الرواتب ومستحقات الرواتب
54 362	53 360	22 691	- أعباء إجتماعية قانونية
9 811	7 739	672	- أعباء إجتماعية أخرى
555 148	382 553	161 770	المجموع

مذكرة 18 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

2017 31 ديسمبر	2018 31 ديسمبر	2019 30 جوان	
			<u>الخدمات الخارجية</u>
17 464	2 410	13 941	- كراءات وأعباء أخرى
7 211	11 384	816	- صيانة واصلاحات
2 736	3 535	2 131	- أقساط التأمين
3 115	3 303	2 161	- أخرى
30 526	20 632	19 049	المجموع الجزئي (1)
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
165 583	152 374	108 634	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
48 435	39 116	121	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
18 670	20 170	45	- مهمات
18 210	11 500	3 540	- هبات
2 657	8 225	1 952	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
8 556	22 239	7 687	- نفقات بريدية وهاتفية
12 106	18 292	3 736	- كهرباء وماء
7 647	6 199	2 980	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
51 734	21 679	14 193	- خدمات خارجية أخرى
333 598	299 795	142 888	المجموع الجزئي (2)
			<u>ضرائب وأداءات</u>
9 821	11 192	2 935	- الأداء على التكوين المهني
4 910	5 596	1 467	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
2 195	2 754	-	- معلوم الجماعات المحلية
15 351	27 677	8 139	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
390	790	630	- معلوم جولان السيارات
32 667	48 009	13 171	المجموع الجزئي (3)
30 000	0	0	- مكافآت حضور
30 000	-	-	المجموع الجزئي (4)
426 791	368 435	175 109	المجموع (1)+(2)+(3)+(4)

مذكرة 19 : مخصصات الإستهلاكات والمخدرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات والمخدرات كما يلي :

2017	2018	2019
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان
1 331	5 901	3 434
72 009	96 283	53 809
-	-	-
2 200	68 310	-
235 723	229 878	-
	74 000	-
300 000	-	-
611 263	474 372	57 243

المجموع

ويتجزأ الاسترداد على المخدرات كالاتي :

2017	2018	2019
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان
(5 634)	-	-
(295 810)	(73 525)	(35 000)
(14 567)	(129 398)	-
(300 000)	-	-
(616 011)	(202 924)	(35 000)

المجموع

استرداد على مخدرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
استرداد على مخدرات لإنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
استرداد على مخدرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
استرداد على مخدرات للمخاطر والأعباء

مذكرة 20 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

2017	2018	2019
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان
638 643	824 387	478 083
641 952	395 329	197 985
(437 815)	(811 162)	(476 738)
842 780	408 554	199 330

المجموع

- فوائد القروض
- فوائد بنكية
- أعباء مدمجة ضمن المخزون

مذكرة 21 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

2017	2018	2019
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان
335 565	342 238	197 019
28 447	-	-
12 775	7 625	-
-	3 183	-
27 880	-	-
-	9 738	-
348 906	356 418	197 019

المجموع

- فوائد على الحسابات الجارية للشركاء
- أرباح المساهمة في الشركات
- إيرادات صافية على التوقيت في الأوراق المالية
- أعباء صافية على التوقيت في الأوراق المالية
- إيرادات الأصول المالية الأخرى

مذكرة 22 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

2017	2018	2019
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان
3 866	-	-
2 000	2 300	-
14 397	2 240	7 052
20 263	4 540	7 052

المجموع

- تصفية حسابات قديمة 400 Y
- إيرادات صافية على التوقيت في أصول ثابتة مادية
- الأرباح الأخرى

مذكرة 23 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
5 686	-	-	- تصفية حسابات قديمة
4 411	32 947	244	- خطأيا تأخير
101 424	13 562	6 037	- مصاريف أنشغال لمشاريع تمت تصفيتها
5 103	15 282	20 000	- خسائر أخرى
116 624	61 791	26 281	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقدية

مذكرة 24 : جدول تغييرات الأصول والخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>		2019	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان			
39 464 680	44 751 309	40 815 928	(5 286 629)	3 935 382	المخزونات
2 050 158	1 302 798	4 768 002	747 360	(3 465 203)	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
10 728 805	12 768 810	12 919 909	(2 040 005)	(151 099)	الأصول الجارية الأخرى
1 664 686	1 984 031	1 368 359	319 345	(615 673)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
16 046 550	21 419 205	20 009 398	5 372 654	(1 409 806)	الخصوم الجارية الأخرى
(3 004 206)	(3 004 206)	(3 004 206)	-	-	حخص أرباح للدفع
(29 398)			29 398	-	مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
4 456	162 492	391 352	158 035	228 860	فوائد مطلوبة
14 682 088	20 561 521	18 764 903	5 879 433	(1 796 619)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

مذكرة 25 : الأداء على الشركات

يحلل الأداء على الشركات كالتالي :

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	30 جوان	
11 016	5 250	11 995	- الأداء على الشركات
-	200		- المساهمة الطرفية
11 016	5 450	11 995	المجموع

مذكرة 26 : 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 المرسي V	شاطئ القنطاوي
2.271.798			سكاي سنتر (*)
11.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		
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

لا توجد وقائع هامة جدد بعد تاريخ ختم السنة المحاسبية والتي تجعل من الضروري تسوية بعض عناصر وخصوم القوائم المالية أو تقديم معلومة تكميلية.

رأي مراقب الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة

المقفلة بتاريخ 30 جوان 2019

حضرات السادة المساهمين

للشركة العقارية التونسية السعودية،

1- تنفيذًا للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بفحص محدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية و المتعلقة بالفترة الممتدة من غرة جانفي إلى 30 جوان 2019 والتي تبرز جملة للموازنة بلغت 68.909.846 دينار تونسي، وربح قدره 1.395.063 دينار تونسي.

2 - لقد قمنا بعملية الفحص المحدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تحتوي على الموازنة في 30 جوان 2019 وكذلك على قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية للفترة المحاسبية المنتهية بذات التاريخ والإيضاحات التي تحتوي على ملخص للمبادئ والطرق المحاسبية المعتمدة وكذلك على بيانات تفصيلية.

3-تتحمل الإدارة مسؤولية الإعداد والتقديم النزيه لهذه القوائم المالية الوسيطة وفقا لنظام المحاسبة للمؤسسات. إن مسؤوليتنا تتمثل في إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على فحصنا المحدود.

لقد قمنا بهذا الفحص وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير القيام بتخطيط وتنفيذ عملية الفحص المحدود للتوصل إلى درجة معتدلة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية الفحص المحدود بالأساس القيام باستفسارات مع موظفي الشركة والقيام بإجراءات تحليلية للمعطيات المالية، وهي إذن توفر مستوى من القناعة أقل من عملية التدقيق.

لم نقوم بعملية تدقيق وبالتالي لا نبدي رأيا تدقيقيا.

4- يضم 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 بيعات بعنوانه.

وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر اثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.

5- قام المدير العام السابق وموظفين سابقين برفع قضايا شغليه 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.

6- استنادا لعملية الفحص المحدود وباستثناء الرأي مع التحفظ المذكور في الفقرة 4 و5 أعلاه، فإنه لم تصل إلى علمنا أشياء قد تسبب في اعتقادنا بأن البيانات المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية، المقفلة في 30 جوان 2019 ، لا تمثل بصدق من كافة النواحي الجوهرية الوضعية المالية للشركة وكذلك نتيجة عملياتها وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذات التاريخ، وفقا لمبادئ المحاسبة المقبولة بالبلاد التونسية.

تونس، في 17 أكتوبر 2019

شركة مكتب سي.ام.سي

شريف بن زينة