

بلاغ الشركات

القوائم المالية المجمعة

**الشركة العقارية وللمساهمات  
المقر الاجتماعي: 14، نهج مصمودة ميتوالفيل - تونس-**

تنشر الشركة العقارية وللمساهمات قوائمها المالية المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2009/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية التي ستعقد يوم 21 ماي 2010. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام لمراقبي الحسابات السيد منصف بوسنوقة الزموري و السيد رؤوف منجور .

**القوائم المالية المجمعة إلى غاية 31 ديسمبر 2009**

ديسمبر 31 سنة محاسبية مختومة		إيضاحات	الأصول
2008	2009		
69.497,811	68.545,659	1-3	الأصول غير الجارية الأصول الثابتة الأصول غير المادية
(59.739,258)	(63.554,752)		تطرح الإستهلاكات
<b>9.758,553</b>	<b>4.990,907</b>		
5.879.739,584	5.930.893,494	1-3	الأصول المادية الثابتة
(2.300.485,496)	(2.518.354,756)		تطرح الإستهلاكات
<b>3.579.254,088</b>	<b>3.412.538,738</b>		
12.501.235,969	12.933.391,952	2-3	الأصول المالية
(547.573,529)	(408.929,961)		تطرح المدخرات
<b>11.953.662,440</b>	<b>12.524.461,991</b>		
365.446,262	343.207,924	3-3	الأصول المالية الأخرى
<b>15.908.121,343</b>	<b>16.285.199,560</b>		مجموع الأصول غير الجارية
115.323.360,563	117.940.131,116	4-3	الأصول الجارية
(998.413,802)	(1.073.318,013)		المخزونات تطرح المدخرات
<b>114.324.946,761</b>	<b>116.866.813,103</b>		
4.554.863,147	4.844.750,437	5-3	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(97.972,368)	(174.884,811)		تطرح المدخرات
<b>4.456.890,779</b>	<b>4.669.865,626</b>		
14.071.911,337	12.280.453,704	6-3	أصول جارية أخرى
(169.219,850)	(135.388,922)		تطرح المدخرات
<b>13.902.691,487</b>	<b>12.145.064,782</b>		
396.604,419	397.131,507	7-3	الضريبة على المربح
6.739.876,544	5.633.078,337	8-3 - أ	مؤجلة
(254.216,941)	(161.373,490)		توضيقات وأصول مالية أخرى

			تطرح المدخرات
6.485.659,603	<b>5.471.704,847</b>		
1.921.943,507	2.299.186,757	8-3 - ب	السيولة أو ما يعادل السيولة
<b>141.488.736,556</b>	<b>141.849.766,622</b>		مجموع الأصول الجارية
<b>157.396.857,899</b>	<b>158.134.966,182</b>		مجموع الأصول

سنة محاسبية مختومة 31 ديسمبر		إيضاحات	الأموال الذاتية والخصوم
2008	2009		
3.500.000,000	3.500.000,000		<u>الأموال الذاتية</u>
29.296.537,040	33.095.939,304		رأس المال الإجتماعي
(790.144,162)	(792.708,883)		الإحتياطيات المجمع
4.784.323,057	5.651.532,598		أموال المجمع
<b>36.790.715,935</b>	<b>41.454.763,519</b>		النتيجة الصافية للسنة المحاسبية
8.226.960,418	9.300.441,374		(مناب المجمع)
<b>45.017.676,353</b>	<b>50.755.204,893</b>	9-3	الأموال الذاتية للمجمع
			حصة الأقلية
			مجموع الأموال الذاتية
			<u>الخصوم</u>
			الخصوم غير الجارية
43.884.698,086	38.332.767,314	10-3	القروض
1.038.955,987	1.996.679,971	11-3	المدخرات للإصلاح والتعهد
<b>44.923.654,073</b>	<b>40.329.447,285</b>		مجموع الخصوم غير الجارية
12.228.257,352	11.993.727,249	أ - 11-3	الخصوم الجارية
11.916.170,889	12.200.909,728	12-3	المزودون والحسابات المتصلة بهم
41.455.366,488	41.069.612,367	أ - 12-3	الخصوم الجارية الأخرى
1.855.732,744	1.786.064,660	13-3	القروض والخصوم المالية الجارية
			المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<b>67.455.527,473</b>	<b>67.050.314,004</b>		مجموع الخصوم الجارية
<b>112.379.181,546</b>	<b>107.379.761,289</b>		مجموع الخصوم
<b>157.396.857,899</b>	<b>158.134.966,182</b>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>

## قائمة النتائج المُجمَّعة إلى غاية 31 ديسمبر 2009 (بالدينار)

سنة محاسبية مختومة في 31 ديسمبر		إيضاحات	
2008	2009		
55.924.965,408	61.183.015,074	1-4	إيرادات الإستغلال
441.543,076	511.154,063		— مداخيل
348.665,855	180.276,968		— إيرادات المساهمات
<b>56.715.174,339</b>	<b>61.874.446,105</b>		— إيرادات الإستغلال الأخرى
			مجموع إيرادات الإستغلال
(16.478.161,900)	(2.541.866,342)	2-4	أعباء الإستغلال
13.872.780,702	3.841.923,752		— تغيير مخزونات المنتوجات التامة الصنع والمنتوجات في طور الصنع
885.292,165	1.134.726,804		— مشتريات الأراضي المستهلكة
37.930.545,971	37.778.581,084		— مشتريات الدراسات
3.639.613,091	4.283.587,772		— مشتريات الأشغال
1.098.934,966	1.470.362,573		— أعباء الأعوان
2.331.810,152	2.449.799,320		— مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
<b>43.280.815,147</b>	<b>48.417.114,963</b>		— أعباء الإستغلال الأخرى
			مجموع أعباء الإستغلال
<b>13.434.359,192</b>	<b>13.457.331,142</b>		
(6.323.117,438)	(5.730.598,225)	3-4	— أعباء مالية صافية
128.153,844	174.317,150		— إيرادات مالية
323.753,584	969.863,665	4-4	— إيرادات عادية أخرى
<b>7.563.149,182</b>	<b>8.870.913,732</b>		— نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
1.681.699,039	2.016.409,376		مرايبح خارقة للعادة
<b>5.881.450,143</b>	<b>6.854.504,356</b>		الأداءات على المرايبح
70.162,561	71.727,265		نتيجة الشركات المدمجة
<b>5.951.612,704</b>	<b>6.926.231,621</b>		قسط النتيجة المتأتي من المعادلة
<b>4.784.323,057</b>	<b>5.651.532,598</b>		النتيجة الصافية المجمعة
1.167.289,647	1.274.699,023		مناب المجمع
			مناب الأقلية

## جدول التدفقات النقدية المجمع إلى غاية 31 ديسمبر 2009 (بالدينار)

2008	2009	إيضاحات	
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بالإستغلال</b>
4.784.323,057	5.651.532,598		مناب المجمع في نتيجة السنة المحاسبية
1.167.289,647	1.274.699,023		مناب الأقلية في نتائج الشركات المدمجة
70.162,561	71.727,265		قسط النتيجة المتأتي من المعادلة
			طرح العناصر التي ليس لها تأثير على السيولة أو غير مرتبطة بالإستغلال
973.185,260	1.065.907,445	1.5	إصلاح نتائج السنة السابقة
(228.664,051)			مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
(31.342,962)	(21.226,639)	2.5	استردادات مخصصات الإستهلاكات والمدخرات
			فائض قيمة التقويت
46.959,076	527.088		الضريبة المؤجلة
			- تحويل الأعباء
			<b>طاقة التمويل الذاتي</b>
(16.478.161,900)	(2.541.866,342)		تغييرات : المخزونات
1.707.629,607	(212.974,847)		الحرفاء
(1.462.402,186)	2.898.255,840	3.5	أصول أخرى
5.191.425,046	50.208,736	4.5	المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<b>(4.259.596,845)</b>	<b>8.236.790,167</b>		<b>تغييرات المال المتداول</b>
			<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة) الإستغلال :</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الإستثمار</b>
(418.364,376)	(149.895,026)	5.5	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول غير مادية
35.120,000	100.705,425	6.5	إيرادات متأتية من التقويت في أصول ثابتة مادية وأصول غير مادية
(1.736.106,213)	(1.727.192,500)	7.5	الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
65.945,070	2.022.492,161	8.5	المقايض المتأتية من التقويت في أصول مالية
<b>(2.053.405,519)</b>	<b>246.110,060</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة) أنشطة الإستثمار :</b>
			<b>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل :</b>
(887.029,760)	(2.098.304,000)	9.5	حصص الأرباح الموزعة على المساهمين
46.929.922,495	35.930.358,231	10.5	مقايض متأتية من القروض
(40.465.758,041)	(41.868.043,124)	11.5	دفعات متأتية من خلاص القروض
<b>5.577.134,694</b>	<b>(8.035.988,893)</b>		<b>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة) أنشطة التمويل :</b>
			<b>تغيير الخزينة</b>
802.078,433	66.210,763		الخزينة في بداية السنة المحاسبية
66.210,763	513.122,097		الخزينة عند ختم السنة المحاسبية

معلومات خاصة بالقوائم المالية  
المُجمَّعة لغاية 31 ديسمبر 2009

1- معلومات عامة :

يتكون مجمع الشركة العقارية وللمساهمات من 11 شركة تعمل بالبلاد التونسية من خلال مجالات الأنشطة التالية :

- البعث العقاري

- المساهمات والإستثمار في الأوراق المالية

- رأس مال تنمية

- خدمات الإعلامية

- الزراعات الكبرى وتربية الماشية.

الشركة الأم هي الشركة العقارية وللمساهمات وهي شركة خفية الإسم تنشط في مجالي البعث العقاري والمساهمات، مقرها الإجتماعي بتونس 14 نهج مصمودة - ميتوال فيل - وهي أول باعث عقاري تم إدراج أسهمه ببورصة الأوراق المالية بتونس منذ سنة 1997.

2- المبادئ المحاسبية وطرق التقييم :

إن الحسابات الإجتماعية للشركات المدرجة في محيط تجميع القوائم المالية لغاية 31 ديسمبر 2009 والتي تم إعدادها وفقا لمبادئ المحاسبة للمؤسسات ومعايير المحاسبة المعمول بها في البلاد التونسية أستعملت كقاعدة لضبط القوائم المالية المُجمَّعة.

القواعد الأساسية والمنهجية التقييمية للمجمع هي كالاتي :

1.2- القواعد الأساسية :

وقع إعداد القوائم المالية المُجمَّعة وفقا للمعايير المحاسبية التونسية وهي بذلك تكون مطابقة لها.

2.2- تجميع القوائم المالية :

أ - الفروع :

الفروع هي المؤسسات التي يملك المجمع فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة نسبة تفوق النصف في حقوق التصويت أو نفوذ يمنحه حق مراقبة أنشطتها. تعتبر القوائم المالية للفروع مُجمَّعة بداية من تاريخ تحويل مراقبتها الفعلي إلى المجمع وتخرج من نطاق المجمع من تاريخ التفويت فيها. كل المعاملات والأرصدة المتبقية والخسائر والأرباح الكامنة والخاصة بالمعاملات داخل المُجمَّع وقع إلغائها.

عند الإقتضاء يقع تعديل الطرق المحاسبية للفروع لتحقيق تناسق مع الطرق المتوخات من طرف المجمع. يقدم مناب أقلية المساهمين على حدة.

ب - المساهمة في المؤسسات الشريكة :

وقع احتساب المساهمة في المؤسسات الشريكة (تونس للإعلامية والخدمات وشركة الإستثمار للأوراق المالية) بطريقة المعادلة أي معاينة حصة الناتج للمؤسسة الشريكة خلال السنة في حساب الناتج للمجمع مع احتساب مساهمة المجمع في المؤسسة الشريكة في الموازنة بمبلغ حصة المجمع في الأصول الصافية للمؤسسة الشريكة.

### ت - مؤسسات تحت رقابة مشتركة :

لا يوجد بمجمع الشركة العقارية وللمساهمات مؤسسات تحت رقابة مشتركة.

### 3.2- العملة الأجنبية :

لا يوجد بمحيط التجميع أي فرع أجنبي مع العلم أن المعاملات بالعملة الأجنبية الصادرة عن شركات المجمع يقع احتسابها حسب سعر الصرف بتاريخ المعاملات.

### 4.2- الأصول الثابتة غير المادية :

المصاريف المتعلقة باقتناء برامج الإعلامية تثبت وتستهلك في مدة ثلاث سنوات. هاته المصاريف يتم تسجيلها بثمن شراءها دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للمؤسسات التي تتمتع بنظام طرح كامل هذا الأداء وبثمن شراءها بعد طرح نسبة من الأداء على القيمة المضافة حسب الجباية المعمول بها والمتعلقة بشركات البعث العقاري.

### 5.2- الأصول الثابتة المادية :

كل الأصول الثابتة المادية تم تسجيلها بكلفتها دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة بالنسبة للمؤسسات التي تتمتع بطرح كامل هذا الأداء.

أما فيما يخص شركات البعث العقاري فقد تم تسجيل الأصول الثابتة على النحو التالي :

- بكلفتها مع اعتبار الأداء على القيمة المضافة فيما يتعلق بالأصول التي تم اقتناءها قبل شهر مارس 2000.

- بعد طرح نسبة الأداء على القيمة المضافة المسموح بطرحها عملاً بنشرية الإدارة العامة للأداءات عدد 19 لسنة 2000 بالنسبة للأصول الثابتة التي تم اقتناءها منذ مارس 2000.

كل الأصول الثابتة المادية تُقِيمُ بالكلفة التاريخية بعد طرح الإستهلاك.

يحدد الإستهلاك بصيغة قارة قصد إعادة سعر كل أصل للقيمة المتبقية على مدى الإستعمال المحدد.

الأراضي ليست قابلة للإستهلاك وتعتبر مدة استعمالها غير محدودة.

الأرباح والخسائر المتأتية من التفويت في أصول ثابتة مادية تحدد حسب قيمتها الحسابية وتدخّل في تحديد نتيجة السنة المحاسبية.

### 6.2- سندات مساهمة :

تسجل المساهمات حسب قيمة شراءها ويتم تقييمها آخر السنة المحاسبية مع احتساب المدخرات المتعلقة بها إن لزم الأمر وذلك بالرجوع إلى متوسط ثمنها لشهر ديسمبر بالنسبة للسندات المتداولة بالبورصة والقيمة المحاسبية بالنسبة للأسهم الغير متداولة بالبورصة مع العلم أنه في حالة ظهور فائض في قيمتها مقارنة مع ثمن الشراء لا يتم احتساب هذا الفائض.

### 7.2- المخزونات :

يتم احتساب مخزونات شركات البعث العقاري التابعة للمجمع على النحو التالي :

أ - الأراضي الصالحة للبناء أو التهيئة :

يقع احتسابها بثمن الشراء مع زيادة المصاريف والأعباء المالية المتعلقة بها.

ب - الأشغال في طور الإنجاز :

يتم تقييم هاته الأشغال المتعلقة بمشاريع البعث العقاري بثمن التكلفة في تاريخ ختم الموازنة وباعتبار الأعباء المالية المتحملة لإنجازها.

ت - الأشغال المنجزة :

يقع احتساب هاته المخزونات بثمن التكلفة بعد ضبطه بالمحاسبة التحليلية.

**8.2- المدخرات :**

تسجل المدخرات عندما يكون للمجمع إلتزاما حاليا منجزا عن أحداث منقضية.  
يتم سنويا إعتقاد مدخرات للصيانة والإصلاح من طرف شركات البعث العقاري التابعة للمجمع.  
وتبلغ هاته المدخرات نسبة تتراوح بين 0,5 وواحد بالمائة من رقم المعاملات حسب خصوصيات كل مشروع.  
كما يتم احتساب العطل الراجعة للعمال والغير مستهلكة في تاريخ ختم السنة المحاسبية ضمن الخصوم الجارية الأخرى.

**9.2- تدوين الإيرادات :**

يحتسب رقم المعاملات بالنسبة لشركات البعث العقاري باعتماد عقود البيع والتي تم دفع مبالغها بالكامل أو التي سيقع دفع قسط منها من طرف البنوك أو غيرها بعد الإدلاء بموافقتها لتمويل المبيعات.

أما رقم المعاملات بالنسبة للمؤسسات الأخرى التابعة للمجمع يقع احتسابه بعد تسليم المبيعات أو إسداء الخدمات وقبول الحرفاء صافي من الأداءات ومن التخفيضات وبعد إلغاء المبيعات داخل المجمع.

**3- تحليل أهم الأرصدة والحسابات للقوائم المالية المُجمَّعة إلى غاية 31 ديسمبر 2009 :****1.3- الأصول الثابتة غير المادية والمادية :**

2008	2009			
	المبلغ الصافي	الإستهلاكات والمدخرات	المبلغ الخام	
د 9.758,553	د 4.990,907	د 63.554,752	د 68.545,659	الأصول غير المادية الثابتة
د 3.579.254,088	د 3.412.538,738	د 2.518.354,756	د 5.930.893,494	الأصول المادية الثابتة

**2.3- الأصول المالية :**

2008	2009			
	المبلغ الصافي	المدخرات	المبلغ الخام	
د 10.261.634,105	د 10.705.992,946	د 408.929,961	د 11.114.922,907	سندات مساهمة
د 1.692.028,335	د 1.818.469,045	-	د 1.818.469,045	سندات في المعادلة
د 11.953.662,440	د 12.524.461,991	د 408.929,961	د 12.933.391,952	الجملة

**3.3- الأصول المالية الأخرى :**

2008	2009	
د 5.268,000	د 5.268,000	ودائع وكفالات مدفوعة
د 360.178,262	د 337.939,924	قروض للأعوان
د 365.446,262	د 343.207,924	الجملة

**4.3- المخزونات :**

2008	2009	
د 33.005.308,728	د 31.390.871,325	الأراضي الصالحة للبناء
د 58.746.545,078	د 44.336.440,354	الأشغال في طور الإنجاز
د 23.571.506,757	د 42.212.819,437	الأشغال المنجزة
د (998.413,802)	د (1.073.318,013)	مدخرات عن المخزونات
د 114.324.946,761	د 116.866.813,103	الجملة

## 5.3- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم :

2008	2009			
	المبلغ الصافي	المدخرات	المبلغ الخام	
د 3.609.633,195	د 3.510.939,805	د 174.884,811	د 3.685.824,616	الحرفاء
د 847.257,584	د 1.158.925,821	-	د 1.158.925,821	الحرفاء كمبيالات للقبض
<b>د 4.456.890,779</b>	<b>د 4.669.865,626</b>	<b>د 174.884,811</b>	<b>د 4.844.750,437</b>	<b>الجملة</b>

## 6.3- أصول جارية أخرى :

2008	2009	
د 27.928,992	د 24.567,834	مزودون تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 3.339.984,719	د 1.464.841,679	مقاولون تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 10.070,600	د 9.770,600	مكاتب دراسات - تسبقات وأقساط مدفوعة على الطلبات
د 48.368,710	د 78.032,326	الأعوان - تسبقات وأقساط
د 276.683,720	د 254.973,133	الأداءات المقطعة من المورد
د 931.317,001	د 1.873.856,195	دفعات تموينية
د 116,325	د 101,547	أداء على القيمة المضافة للتسوية
د 604.974,274	د 513.478,877	مدينون آخرون
د 162.719,082	د 156.276,183	إيرادات مؤجلة
د (169.219,850)	د (135.388,922)	مدخرات عن انخفاض الإيرادات المؤجلة
د 53.244,974	د 723.678,818	أداء على القيمة المضافة محول
د 8.228.272,297	د 7.018.997,448	أعباء مسجلة مسبقا
د 117.749,187	د 134.679,064	قروض للأعوان - أقل من سنة
د 26.200,000	د 27.200,000	مهندسون معماريون - تسبقات
د 244.281,456	-	الأداء على القيمة المضافة للطرح
<b>د 13.902.691,487</b>	<b>د 12.145.064,782</b>	<b>الجملة</b>

## 7.3- الضريبة على المربح مؤجلة :

2008	2009	
د 396.604,419	د 397.131,507	الضريبة المؤجلة

## 8.3 . أ - توضيفات وأصول مالية أخرى :

2008	2009			
	المبلغ الصافي	المدخرات	المبلغ الخام	
د 5.075.659,603	د 4.281.704,847	د 161.373,490	د 4.443.078,337	أسهم
د 1.410.000,000	د 1.190.000,000	-	د 1.190.000,000	سندات الخزينة
<b>د 6.485.659,603</b>	<b>د 5.471.704,847</b>	<b>د 161.373,490</b>	<b>د 5.633.078,337</b>	<b>المجموع</b>

## 8.3 . ب - السيولة أو ما يعادل السيولة :

2008	2009	الشركات
د 690.965,525	د 948.371,292	الشركة العقارية وللمساهمات
د 182.567,010	د 199.675,653	شركة السكنى
د 701.701,390	د 726.413,809	الشركة العقارية وللتهيئة
د 5,173	د 5,173	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
د 65.484,960	د 524,278	<b>القرنفل للبعث العقاري</b>
د 19.167,586	د 10.516,500	الشركة الفلاحية إفريقيا
د 21.713,814	د 7.228,606	شركة الإستثمارات والمساهمات
د 46.309,780	د 346,186	شركة البعث العقاري "المدينة"
د 36,974	د 350,511	شركة زياد



د 128.916,721	د 382.590,424	صكوك للقبض
د 63.586,000	د 21.586,892	كمبيالات للقبض
د 1.488,574	د 1.577,433	خزينة
د 1.921.943,507	د 2.299.186,757	مجموع السيولة وما يعادل السيولة

## 9.3- الأموال الذاتية :

2008	2009	
د 3.500.000,000	د 3.500.000,000	رأس مال المجموعة
د 29.296.537,040	د 33.095.939,304	الإحتياطيات المجمعة
د (790.144,162)	د (792.708,883)	أموال المجمع
د 4.784.323,057	د 5.651.532,598	النتيجة المجمعة
د 36.790.715,935	د 41.454.763,519	جملة الأموال الذاتية للمجمع
د 8.226.960,418	د 9.300.441,374	حصة الأقلية
د 45.017.676,353	د 50.755.204,893	مجموع الأموال الذاتية

## 10.3- القروض :

2008	2009	
د 9.665.062,385	د 8.748.110,632	الشركة العقارية وللمساهمات
د 8.476.702,161	د 6.213.906,440	شركة السكنى
د 13.303.145,209	د 13.427.718,633	الشركة العقارية وللتهيئة
د 9.145.610,216	د 5.839.324,495	شركة البعث العقاري "المدينة"
د 1.809.729,762	د 2.399.033,348	عقارية القرنفل
د 181.355,000	د 161.015,000	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
د 410.353,659	د 573.479,256	ودائع كفالات مقبوضة
د 338.284,967	د 394.063,163	ودائع بعنوان التقسيم
د 482.932,597	د 522.616,958	ودائع بعنوان التسجيل
د 37.245,724	د 44.193,807	ودائع بعنوان لتحرير العقود
د 34.276,406	د 9.305,582	ودائع بعنوان نقابة المالكين
د 43.884.698,086	د 38.332.767,314	الجملة

7

## 11.3- المدخرات للإصلاح والتعهد :

2008	2009	
د 439.573,386	د 531.276,114	الشركة العقارية وللمساهمات
د 270.627,704	د 386.827,527	شركة السكنى
د 200.000,000	د 451.336,487	الشركة العقارية وللتهيئة
د 118.562,119	د 618.166,351	شركة البعث العقاري "المدينة"
د 10.192,778	د 9.073,492	عقارية القرنفل
د 1.038.955,987	د 1.996.679,971	الجملة

## 11.3 - أ - المزودون والحسابات المتصلة بهم :

2008	2009	
د 2.225.895,501	د 553.367,899	مزودون
د 2.713.788,873	د 3.105.946,827	مقاولون
د 58.590,917	د 66.743,630	مهندسون
د 53.245,197	د 114.954,071	مكاتب دراسات
د 678.850,800	د 511.502,958	مزودون كمبيالات للدفع
د 660.839,874	د 714.779,253	مزودون فواتير لم تصل
د 5.837.046,190	د 6.926.432,611	مزودون تأمينات مقتطعة
د 12.228.257,352	د 11.993.727,249	الجملة

**12.3- الخصوم الجارية الأخرى :**

2008	2009	
د 106.604,566	د 800.786,696	شركاء أعمال جماعية
د 36.796,679	د 37.232,975	الدولة أعباء للدفع
د 319.000,497	د 356.069,205	شركاء حسابات جارية
د 14.030,381	د 15.266,381	حصص أرباح للدفع
د 17.475,812	د 25.356,074	إيرادات مسجلة
د 7.163.312,029	د 5.999.228,713	حرفاء تسبيقات
د 13.617,950	د 5.896,040	الأعوان جريات للدفع
د 1.007.552,043	د 1.170.697,686	الأعوان أعباء للدفع
د 111.703,699	د 120.653,974	الأداءات على الدخل
د 75.325,760	د 54.949,192	الدولة أداءات على الدخل
د 2.079.347,840	د 2.414.646,340	الدولة أداءات على المربح
د 279.929,405	د 286.951,297	الصناديق الإجتماعية
د 119.247,859	د 146.485,907	الصناديق الإجتماعية أعباء للدفع
د 134.585,930	د 169.630,251	حسابات أخرى للدائنين
د 673,713	د 602,362	قروض ص.و.ض إجتماعي
د 31.839,495	د 392.942,882	أداء على القيمة المضافة للدفع
د 82,390	-	<b>قروض - بنك الإسكان</b>
-	د 0,120	فوائض جارية
د 405.044,841	د 203.513,633	<b>مجموعة</b>
د 11.916.170,889	د 12.200.909,728	الجملة

8

**12.3- أ - القروض والخصوم المالية الجارية :**

2008	2009	
د 12.476.163,734	د 9.053.370,692	الشركة العقارية وللمساهمات
د 5.464.899,628	د 4.970.427,844	شركة السكنى
د 11.565.025,724	د 13.260.564,970	الشركة العقارية وللتهيئة
د 8.884.963,897	د 11.662.127,128	شركة البعث العقاري "المدينة"
د 2.745.668,505	د 2.102.781,733	عقارية القرنفل
د 18.645,000	د 20.340,000	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
د 300.000,000	-	المساعدات البنكية الجارية
د 41.455.366,488	د 41.069.612,367	الجملة

**13.3- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية :**

2008	2009	
د 478.569,364	د 57.474,789	الشركة العقارية وللمساهمات
د 353.683,270	-	شركة السكنى
د 1.019.400,569	د 1.025.096,511	الشركة العقارية وللتهيئة
د 4.026,746	د 366,689	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
-	د 498.484,672	شركة البعث العقاري "المدينة"
-	د 204.510,143	عقارية القرنفل
د 52,795	د 131,856	الشركة الفلاحية "إفريقيا"
د 1.855.732,744	د 1.786.064,660	الجملة

## 4 - قائمة النتائج :

## 1.4 - المداخل :

2008	2009	
د 15.337.920,848	د 20.724.871,498	الشركة العقارية وللمساهمات
د 17.272.508,473	د 17.346.738,260	شركة السكنى
د 12.078.637,212	د 12.553.172,005	الشركة العقارية وللتهيئة
د 7.344.448,841	د 8.137.002,240	شركة البعث العقاري "المدينة"
د 3.788.823,000	د 2.340.357,200	عقارية القرنفل
د (39.882,834)	د 80.873,871	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
د 142.509,868	-	شركة الإستثمارات والمساهمات
-	-	الشركة الفلاحية " إفريقيا "
د 55.924.965,408	د 61.183.015,074	الجملة

## 2.4 - أعباء الإستغلال الأخرى :

2008	2009	
د 280.922,891	د 330.947,155	مشتريات مختلفة
د 270.557,871	د 316.910,507	خدمات خارجية
د 842.444,747	د 1.082.753,475	خدمات خارجية أخرى
د 297.491,404	د 358.110,880	أعباء عادية مختلفة
د 640.393,239	د 361.077,303	ضرائب وأداءات ودفوعات مماثلة
د 2.331.810,152	د 2.449.799,320	الجملة

## 3.4 - أعباء مالية صافية :

2008	2009	
د 6.394.185,303	د 5.789.249,624	أعباء مالية
د (71.067,865)	د (58.651,399)	إيرادات مالية
د 6.323.117,438	د 5.730.598,225	الجملة

## 4.4 - إيرادات عادية أخرى :

2008	2009	
د 5.193,403	د 243.603,132	الشركة العقارية وللمساهمات
د 42.015,033	د 361.862,132	شركة السكنى
د 47.877,497	د 225.123,436	الشركة العقارية وللتهيئة
د 3,600	د 49.457,388	شركة البعث العقاري "المدينة"
-	د 83.794,590	عقارية القرنفل
-	د 5.520,000	شركة الإستثمارات والمساهمات
د	د 502,987	الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
د 228.664,051	-	<u>إلغاء مدخرات</u>
د 323.753,584	د 969.863,665	الجملة

\* بعد إعادة تصنيف حذف المدخرات من أعباء الإستغلال الأخرى إلى إيرادات عادية أخرى.

## 5 - جدول التدفقات النقدية :

## 1.5 - تسويات بالنسبة للإستهلاكات والمدخرات :

بلغت هاته التسويات مبلغ 1.065.907,445 ديناراً مفصلة كما يلي :

د 294.024,585	- مخصصات الإستهلاكات لسنة 2009
د 1.176.337,988	- مخصصات المدخرات لسنة 2009
د - 72.339,831	- حذف مخصصات
د - 332.115,297	- حذف مدخرات
د 1.065.907,445	

## 2.5 - فائض قيمة التفويت :

د + 900,129	- الشركة العقارية وللمساهمات
د - 22.705,427	- شركة السكنى
د + 578,659	- شركة الإستثمارات والمساهمات "ذات رأس مال تنمية"
د - 21.226,639	- شركة البعث العقاري "المدينة"

## 3.5 - تغييرات أصول أخرى :

التغييرات	2008	2009	
د (1.757.626,705)	د 13.902.691,487	د 12.145.064,782	- أصول أخرى جارية
د (1.013.954,756)	د 6.485.659,603	د 5.471.704,847	- توصيفات وأصول أخرى مالية
د (2.771.581,461)			- مدخرات أصول مالية 2009
د (92.843,451)			(254.216,941-161.373,490)
د (33.830,928)			- مدخرات عن انخفاض الإيرادات المؤجلة
د (2.898.255,840)			(169.219,850-135.388,922)

## 4.5 - تغييرات المزودون والخصوم الأخرى الجارية :

التغييرات	2008	2009	
د (234.530,103)	د 12.228.257,352	د 11.993.727,249	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
د 284.738,839	د 11.916.170,889	د 12.200.909,728	- الخصوم الجارية الأخرى
د 50.208,736			

## 5.5 - الدفعوعات لإقتناء أصول ثابتة :

د 7.325,813	- الشركة العقارية وللمساهمات
د 33.826,534	- الشركة العقارية وللتهيئة
د 5.086,024	- شركة السكنى
د 73.497,000	- شركة المدينة
د 24.856,663	- الشركة العامة للدراسات والأشغال
د 5.302,992	- شركة الإستثمار والمساهمات "ذات رأس مال تنمية"
د 149.895,026	

## 6.5 - إيرادات متأتية من بيع أصول ثابتة :

د 72.705,425	- الشركة العقارية وللتهيئة
د 28.000,000	- شركة المدينة
د 100.705,425	

## 7.5 - الدفعوعات لإقتناء أصول مالية :

د 159.100,000	- قروض للأعوان
د 187.412,500	- الشركة العقارية وللتهيئة
د 35.307,000	- شركة المدينة
د 1.089.000,000	- شركة الإستثمار والمساهمات
د 787,500	- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال
د 255.585,500	- شركة السكنى
د 1.727.192,500	

## 8.5 - إيرادات متأتية من بيع أصول مالية :

د 131.827,876	- سداد قروض الأعوان
د 1.504.500,000	- شركة الإستثمار والمساهمات
د (71.727,265)	- حصة المساهمات المعادة
د 134.458,027	-- الشركة العقارية وللمساهمات
د 298.433,523	- شركة السكنى

د 25.000,000  
د 2.022.492,161

- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال

### 9.5 - الحصص الموزعة على المساهمين :

د 972.247,500  
د 811.687,500  
د 70.000,000  
د 139.993,000  
د 104.376,000  
د 2.098.304,000

- الشركة العقارية وللمساهمات  
شركة السكنى  
- الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال  
- الشركة العقارية وللتهيئة  
- شركة المدينة

### 10.5 - إيرادات متأتية من القروض :

د 9.472.804,679  
د 11.045.372,552  
د 6.660.000,000  
د 7.762.181,000  
د 990.000,000  
د 35.930.358,231

- الشركة العقارية وللمساهمات  
- الشركة العقارية وللتهيئة  
- شركة السكنى  
- شركة المدينة  
- الشركة عقارية "القرنفل"

### 11.5 - مدفوعات خلاص قروض :

د 13.736.406,154  
د 9.761.857,792  
د 8.992.990,000  
د 8.291.303,000  
د 1.085.486,178  
د 41.868.043,124

- الشركة العقارية وللمساهمات  
- الشركة العقارية وللتهيئة  
- شركة السكنى  
- شركة المدينة  
- شركة القرنفل

12

### 6- معلومات حول محيط تجميع الشركات:

المؤسسات	نسبة المراقبة %	نسبة المناب %	كيفية التجميع
الشركة العقارية وللمساهمات	100	96,374	إدماج كلي
شركة السكنى	69,722	67,182	إدماج كلي
الشركة العامة للدراسات ومراقبة الأشغال	74,740	72,024	إدماج كلي
الشركة العقارية وللتهيئة	99,987	77,689	إدماج كلي
شركة البعث العقاري المدينة	99,992	80,204	إدماج كلي
عقارية القرنفل	70,61	56,953	إدماج كلي
الشركة الفلاحية "إفريقيا"	98	79,892	إدماج كلي
شركة زياد	95,18	79,288	إدماج كلي
شركة الإستثمارات والمساهمات	93,999	69,227	إدماج كلي
تونس للإعلامية والخدمات	20	29,834	المعادلة
شركة الإستثمارات للأوراق المالية	23,25	33,360	المعادلة

تونس في، 3 ماي 2010

السادة المساهمين في الشركة  
العقارية وللمساهمات  
14 ، نهج مصمودة  
ميتو الفيل - 1082 تونس

**التقرير العام لمراقبي الحسابات حول القوائم المالية للمجموعة  
للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2009**

ساداتي المساهمين،

تنفيذا لمهمة مراقبة الحسابات التي أسندت لي، قمنا بمراجعة القوائم المالية المجمعة المصاحبة لمجمع الشركة العقارية و للمساهمات للسنة المحاسبية المختومة في 31 ديسمبر 2009 التي تحتوي على الموازنة المختومة في 31 ديسمبر 2009 ، وقائمة النتائج وجدول التدفقات المالية للسنة المنتهية في نفس التاريخ والتي تغطي الفترة المتراوحة بين 1 جانفي الى 31 ديسمبر 2009 وكذلك الايضاحات حول القوائم المالية.

**1- مسؤولية الإدارة في إعداد القوائم المالية :**

القوائم المالية المجمعة الملحقة لهذا التقرير والتي تظهر مجموعا صافيا للموازنة بـ 158.134.966 د.ت. بما فيها نتيجة السنة الحالية التي تبلغ 5.651.533 د.ت. وقع انجازها من طرف مجلس ادارة شركتكم، وهو مسؤول عن الإعداد والعرض الصريح لهذه القوائم المالية وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والحفاظ على الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل لقوائم مالية خالية من أي خطأ جوهري سواء كان بسبب الغش أو الخطأ وكذلك اختيار التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.

## 2 - مسؤولية مراقبي الحسابات :

إنّ مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير إلتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

القيام بعملية تدقيق يتطلب اللجوء الى اجراءات مناسبة قصد الحصول على العناصر المثبتة بالنسبة للمعلومات والمبالغ الموجودة في القوائم المالية التي تم مدنا بها.

يبقى اختيار الاجراءات اللازمة من اختصاصات المدقق كما هو الشأن أيضا بالنسبة لتقييم المخاطر التي يمكن أن تتجر عن بعض المعلومات ذات الدلالة الموجودة في القوائم المالية والتي يمكن أن يشوبها بعض الشذوذ، ان كان ذلك ناتجا عن أعمال غش أو عن أخطاء.

عندما يقوم المدقق بعمليات تقييم المخاطر، فهو يأخذ بعين الاعتبار نتائج عمليات التدقيق الداخلي الجاري بها العمل في المؤسسة قصد اعداد وتقديم قوائم مالية صريحة وكل ذلك لغاية تحديد اجراءات التدقيق المناسبة وليس بغية ابداء رأي بخصوص نجاعة أعمال التدقيق الداخلي المذكورة أعلاه.

عملية التدقيق تشمل أيضا على تقييم ملاءمة الطرق المحاسبية المعمول بها في المؤسسة والتقديرات المحاسبية التي ضببتها الادارة وتقييم العرض الشامل للقوائم المالية.

نعتبر أن العناصر المثبتة التي تحصلنا عليها كافية وملائمة قصد تمكيننا من ابداء رأينا.

## 3 - التّحقّقات

إن قيمة الأراضي القابلة للبناء الموجودة بمخزونات الشركة العقارية وللتهيئة تحتوي في 31 ديسمبر 2009 على مبلغ 948.276 ديناراً يمثل أعباء مالية منجرّة عن شراء هاته الأصول. تقدّر الأعباء المالية المتعلقة بالسنة المحاسبية الجارية بمبلغ 227.995 ديناراً. هاته الأعباء لا تمثل حسب رأينا عناصر مكونة لقيمة الأراضي المذكورة أعلاه.

#### 4 - رأينا حول القوائم المالية :

وبرأينا وأخذا بعين الإعتبار للتحفظات المذكورة أعلاه، فإنّ القوائم المالية المجمّعة صحيحة و صادقة و تعبر بصورة وافية، عن كل الجوانب القيمة، للوضعية المالية لمجمّع الشركة العقارية و للمساهمات الموقوفة في 31 ديسمبر 2009 وعن نتائج أعمالها و تدفقاتها النقدية للسنة المحاسبية المختومة في نفس التاريخ طبقا للمبادئ المحاسبية المتفق عليها عموما بالبلاد التونسية.

#### 5. الفحوصات الخّصوصية :

ان المعلومات حول الوضعية المالية وحسابات الشركة المضمنة في تقرير مجلس الادارة وفي الوثائق الموضوعة على ذمة المساهمين مطابقة للتي هي موجودة بالقوائم المالية المذكورة أعلاه.

رؤوف منجور

منصف بوسنوقة الزموري

GSAudit&Advisory

FMBZ-KPMG TUNISIE



## بلاغ الشركات

## القوائم المالية المجمعة

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 المجمعة للسنة المحاسبية المختومة في 2009/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام لمراقب الحسابات فيصل دربال(فينور) .

## الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

ديسمبر 31		المذكرات التفسيرية	الأصول
2008	2009		
			الأصول غير الجارية
			الأصول الثابتة
765 811	765 811		الأصول الثابتة الغير مادية
(689 850)	(761 421)		الإستهلاكات
<b>75 961</b>	<b>4 390</b>	6	
1 300 448	1 329 580		الأصول الثابتة المادية
(427 913)	(555 440)		الإستهلاكات
<b>872 535</b>	<b>774 140</b>	6	
<b>175 567</b>	<b>170 952</b>	7	الأصول المالية
<b>64 887</b>	<b>64 887</b>		أصول الأداءات المؤجلة
<b>1 188 950</b>	<b>1 014 369</b>		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
<b>1 188 950</b>	<b>1 014 369</b>		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
54 180 097	67 859 005	8	المخزونات
5 605 052	11 395 248	9	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 643 017	3 855 002	10	أصول جارية أخرى
1 606 207	455 910	11	السيولة وما يعادل السيولة
<b>63 034 373</b>	<b>83 565 165</b>		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
<b>64 223 323</b>	<b>84 579 534</b>		<u>مجموع الأصول</u>

**الموازنة**  
(التونسي محتسب بالدينار)

ديسمبر <u>2008</u>	31 <u>2009</u>	المذكرات التفسيرية	
			<b>الأموال الذاتية والخصوم</b>
			<b>الأموال الذاتية</b>
13 000 000	13 000 000		رأس المال الإجتماعي
13 491 599	13 009 061		الإحتياطات المجمععة
<u>26 491 599</u>	<u>26 009 061</u>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>
511 583	2 795 764		<b>نتيجة السنة الصافية المجمععة</b>
<u>27 003 182</u>	<u>28 804 825</u>	12	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<u>3 299 592</u>	<u>3 112 973</u>	13	<b>حقوق الأقلية</b>
			<b>الخصوم</b>
			<b>الخصوم الغير الجارية</b>
16 394 250	16 811 612	14	قروض بنكية
87 125	8 652		خصوم الأداءات المؤجلة
<u>16 481 375</u>	<u>16 820 264</u>		<b>مجموع الخصوم الغير الجارية</b>
			<b>الخصوم الجارية</b>
3 026 963	3 692 301	15	المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 806 873	12 737 226	16	الخصوم الجارية الاخرى
10 605 338	19 411 945	17	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
<u>17 439 174</u>	<u>35 841 472</u>		<b>مجموع الخصوم الجارية</b>
<u>33 920 549</u>	<u>52 661 736</u>		<b>مجموع الخصوم</b>
<u>64 223 323</u>	<u>84 579 534</u>		<b>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</b>

**قائمة النتائج**  
(التونسي محتسب بالدينار)

ديسمبر 31 <u>2008</u>	ديسمبر 31 <u>2008 (*)</u>	<u>2009</u>	المذكرات التفسيرية
--------------------------	------------------------------	-------------	-----------------------

15 838 450      13 545 445      15 579 053      18

**ايرادات الاستغلال**

- مداخيل

44 614	44 614	24 834		- إيرادات الإستغلال الأخرى
	1 857 315	3 282 764		- تحويل أعباء ضمن المخزون
-				
<b>15 883 064</b>	<b>15 447 374</b>	<b>18 886 651</b>		<b>مجموع إيرادات الاستغلال</b>
				<b>أعباء الاستغلال</b>
11 761 612	12 684 211	11 886 872	19	- كلفة المحلات المباعة
423 380	462 203	572 896		- أعباء الأعوان
195 364	195 364	243 328	20	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
1 292 054	1 253 231	2 299 735	21	- أعباء الإستغلال الأخرى
<b>13 672 410</b>	<b>14 595 009</b>	<b>15 002 831</b>		<b>مجموع أعباء الاستغلال</b>
<b>2 210 654</b>	<b>852 365</b>	<b>3 883 820</b>		<b>نتيجة الاستغلال</b>
(1 352 295)	-	(105 260)	22	- أعباء مالية صافية
35 774	41 768	59 769		- إيرادات مالية
26 967	26 967	-		- الأرباح العادية الأخرى
(22 267)	(22 267)	(2 214)		- الخسائر العادية الأخرى
<b>898 833</b>	<b>898 833</b>	<b>3 836 115</b>		<b>نتيجة الأنشطة العادية للشركات المدمجة</b>
537 581	537 581	78 473		- الأداءات المؤجلة
(711 589)	(711 589)	(935 443)		- الأداءات المستوجبة
<b>724 825</b>	<b>724 825</b>	<b>2 979 145</b>		<b>النتيجة الصافية للشركات المدمجة</b>
(213 242)	(213 242)	(183 381)	13	- حصة الأقلية
<b>511 583</b>	<b>511 583</b>	<b>2 795 764</b>		<b>النتيجة الصافية العائدة للشركة المدمجة</b>

(\* ) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 7 )

**جدول التدفقات النقدية**  
(التونسي محتسب بالدينار)

**2008**

**2009**

**التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال**

724 825	2 979 145		- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
			- تسويات بالنسبة لـ :
195 364	243 328		. مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
673	859		. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(11 350)	-		. مرابيح ناتجة عن بيع أصول مالية
(537 581)	(78 473)		. الأداءات المؤجلة
(374)	-		. تعديلات

- تغيرات :

(21 095 591)	(13 678 908)	. المخزونات
5 020 520	(5 790 196)	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
16 123	(2 256 215)	. الأصول الجارية الأخرى
(2 366 774)	8 522 921	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى

**التدفقات النقدية المتأتية من  
(المخصصة لـ) الاستغلال**

**(18 054 165)**      **(10 057 539)**

**التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة  
الاستثمار**

(304 807)	(29 132)	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(25 680)	(5 000)	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
26 960	9 615	. المقايض المتأتية من بيع أصول مالية

**التدفقات النقدية المتأتية من  
(المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار**

**(303 527)**      **(24 517)**

**التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة  
التمويل**

-	565 020	. المقايض المتأتية من اقتناء أسهم ذاتية
(64 845)	-	. الدفعات المتأتية من اقتناء أسهم ذاتية
18 263 000	11 500 000	. المقايض المتأتية من القروض
(1 050 240)	(5 246 885)	. الدفعات المتأتية من القروض
(1 056 728)	(706 919)	. صرف مرائب المساهمين

**التدفقات النقدية المتأتية من  
(المخصصة لـ) أنشطة التمويل**

**16 091 187**      **6 111 216**

**2 448 880**      -

**التدفقات النقدية المتصلة بالتوظيفات**

**182 375**      **(3 970 840)**

**تغير الخزينة**

1 395 982	1 578 357	الخبزينة في بداية السنة
1 578 357	(2 392 483)	الخبزينة في نهاية السنة

**الإيضاح الأول : تقديم المجموعة**

**1.1 - الصيغة القانونية لشركات المجموعة**

تتكون مجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية من أربع شركات مختصة في مجالات متكاملة:

- 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 وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصيغة 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 2009 ما قدره 13.000.000 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 13.000.000 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 وعمارات 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 وتهئية وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادهما للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2009 ما قدره 7.000.000 دينار ومقسم إلى 700.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

• شركة سيتس للتصرف شركة ذات مسؤولية محدودة أنشئت في ديسمبر 1992 ويتمثل غرضها الأساسي في مباشرة الأنشطة المتعلقة بالملكية والإدارة والتصرف والاستغلال بالشراء أو الكراء في العقارات المبنية الراجعة بالملكية لها بموجب مساهمات الشركاء العينية في رأس المال.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2009 ما قدره 2.975.000 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 29.750 حصة اجتماعية قيمة الواحدة 100 دينار.

• 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 وعمارات فردية أو جماعية المعدة للسكن أو الإدارة أو ذات الصبغة التجارية أو الصناعية التقليدية أو غيرها سواء بالبلاد التونسية أو بالخارج. وكذلك تقسيم وتهئية وتجهيز الأراضي المخصصة غاية إعدادهما للسكن أو الإدارة أو كل غاية أخرى تجارية منها أو السياحية بدون تحديد.

يبلغ رأس مال الشركة في تاريخ اختتام السنة المالية 2009 ما قدره 3.000.000 دينار مدفوع بالكامل ومقسم إلى 300.000 سهم بقيمة 10 دنانير للسهم الواحد.

## 2.1 - مساهمة الشركة الأم في رأس مال الشركات الفرعية

• تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 490.000 سهم في رأس مال شركة انترناشيونال سيتي سنتر وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 70,00 %.

• تملك الشركة العقارية التونسية السعودية 29.749 حصة اجتماعية في رأس مال شركة سيتس للتصرف وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 99,9966 %.

• تملك شركة انترناشيونال سيتي سنتر 290.000 سهم في رأس مال شركة القابضة العربية للتعمير وهو ما يمثل مساهمة بنسبة 96,67 %.

## 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 المجموعة.
- الجدول عدد 3 : محيط التجميع.

## جدول المساهمات في 31 ديسمبر 2009

القابضة العربية للتعمير		سيتس للتصرف		أ.س.س	
النسبة المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة المباشرة
96,67%	290 000	99,9966%	29 749	70,00%	490 000
3,33%	10 000	0,0034%	1	30,00%	210 000
100,00%	300 000	100,00%	29 750	100,00%	700 000

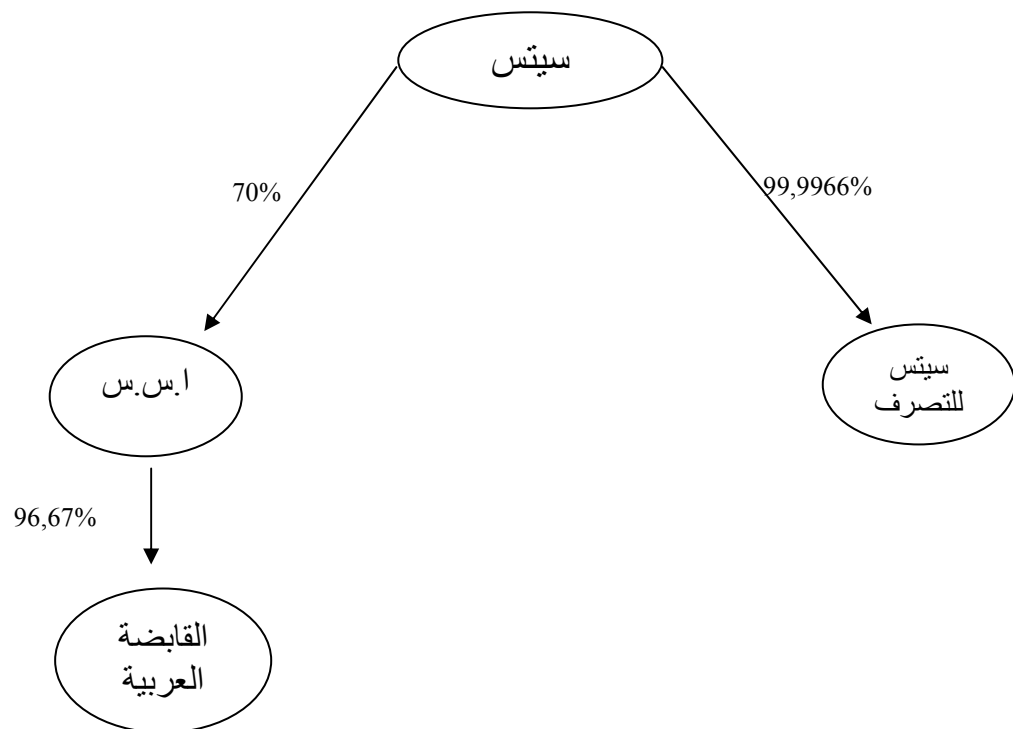
الشركة العقارية التونسية السعودية
انترناشيونال سيتي سنتر
شركة سيتس للتصرف
الغير
المجموع

## تحليل نسب الحقوق المباشرة وغير المباشرة للشركة المجمعة في 31 ديسمبر 2009

القابضة العربية للتعمير		سيئس للتصرف		أ.س.س	
نسبة الغير المباشر	النسبة المباشرة	النسبة الغير المباشرة	النسبة المباشرة	النسبة الغير المباشرة	النسبة المباشرة
			99,9966%		70,00%
67,67%					
67,67%	0,00%	0,00%	99,9966%	0,00%	70,00%
67,67%		99,9966%		70,00%	

الشركة العقارية التونسية السعودية انترناسيونل سيئي سنتر
المجموع
مجموع المساهمة

محيط التجميع لمجموعة الشركة العقارية التونسية السعودية  
في 31 ديسمبر 2009



## 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 باتباع 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 وتخضم 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 لأسهمهم وذلك في إطار وحدة اقتصادية تجمع 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 المحاسبي رقم 35 (القوائم المالية المجمعة) والمعيار المحاسبي رقم 36 (المساهمات في المؤسسات المشتركة) 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 2009 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 تتجاوب 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 الاقسطاوعلى 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 للمشاريع التي هي في طور الإنجاز بتاريخ 31 ديسمبر 2009 (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 بالفقرات 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 إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات الجاهزة إلى حساب الشراءات المستهلكة .

**5.4 القروض**

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

**6.4 إثبات المبيعات**

حيث أن عقود البيع لا توقع إلا عندما يدفع الشاري ثمن المعاملة فإن الشركة تقيد المبيعات عندما يبدأ استرداد كامل ثمن المعاملة "ثابتا في حدود المعقول".

**7.4 تغييرات الطرق المحاسبية**

من أجل ضمان أكثر دلالة للمعلومات المالية و جعلها أكثر قابلية للفهم، تم تغيير طرق عرض بعض بنود قائمة النتائج. حيث أن الشراءات المستهلكة كانت تحتوي على الشراءات، كلفة المحلات المباعة، الهامش الذي تم تحقيقه و الأعباء المحولة.

بداية من سنة 2009 تم إدراج الهامش المحقق ضمن المداخل، الأعباء المحولة ضمن الإيرادات تحت بند " تحويل أعباء ضمن المخزون " ، أما فيما يخص الأعباء المالية المعتبرة كجزء من تكلفة المخزون فتم خصمها مباشرة من بند " أعباء مالية صافية " .

ونتيجة لما سبق تم إستبدال بند "الشراءات المستهلكة" المعروف في قائمة النتائج ضمن أعباء الإستغلال، ببند "كلفة المحلات المباعة".

كما أن الأعباء المالية الصافية كانت تحتوي على الإيرادات المالية، ثم بداية من سنة 2009 تم إدراجها ضمن بند " إيرادات التوظيفات " .

هذا ولغاية المقارنة ، تمت معالجة حساب النتائج في 31 ديسمبر 2008.

**الإيضاح الخامس : الأحداث الهامة****مذكرة 5 : الأحداث الهامة**

تعرضت شركة انترناشيونال سيتي سنتر إلى مراقبة جبائية للفترة المتراوحة بين غرة جانفي 2005 إلى نهاية سنة 2008 و تشمل الضريبة على الشركات، الأقساط الإحتياطية ، الخصم من المورد، الأداء على القيمة المضافة، الأداء على التكوين المهني ، المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء و المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية.

تم تبليغ الشركة، في 29 ديسمبر 2009 ، بنتائج المراجعة الجبائية الذي تضمن كميلا للأداء المستوجب 1.843.354 دينار بما فيه 464.507 دينارا للخطايا المتعلقة به وضبط فائض الأداء على القيمة المضافة إلى حدود 31 ديسمبر 2008 بمبلغ قدره 601.715 دينار، و ذلك بالتخفيض من قيمته بمبلغ قدره 4.073 دينار.

تم الاعتراض على الإعلام بنتائج هذه المراجعة الجبائية وذلك في الأجل القانوني، و لم تتصل الشركة إلى حدود تاريخ هذا التقرير برد الإدارة حول هذا الاعتراض.



**مذكرة 6 : الأصول الثابتة المادية و الغير مادية**

بلغت الأصول الثابتة المادية والغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2009 ما قدره 778.530 د ، مقابل 948.496 د في نهاية 2008 .

<u>2008</u>	<u>2009</u>	
765 811	765 811	- الأصول الثابتة الغير مادية
1 300 448	1 329 580	- الأصول الثابتة المادية
<b>2 066 259</b>	<b>2 095 391</b>	<b>القيمة الخام</b>
(689 850)	(761 421)	- استهلاكات الأصول الثابتة الغير مادية
(427 913)	(555 440)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
<b>(1 117 763)</b>	<b>(1 316 861)</b>	<b>قيمة الاستهلاكات</b>
<b>948 496</b>	<b>778 530</b>	<b>القيمة الصافية</b>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية والغير مادية كما يلي :

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية والغير مادية
	2009/12/31	استهلاكات	2008/12/31	2009/12/31	اقتناءات	2008/12/31		
								<u>الأصول الثابتة الغير مادية</u>
4 390	25 665	6 122	19 543	30 055	-	30 055	%33	المنظومات الإعلامية
-	327 248	65 449	261 799	327 248	-	327 248	%20	فارق الإقتناء
-	408 508	-	408 508	408 508	-	408 508		أصول أخرى
<b>4 390</b>	<b>761 421</b>	<b>71 571</b>	<b>689 850</b>	<b>765 811</b>	<b>-</b>	<b>765 811</b>		<b>المجموع</b>
								<u>الأصول الثابتة المادية</u>
392 998	98 254	24 564	73 690	491 252	-	491 252	%5	مبان
185 295	219 942	62 047	157 895	405 237	-	405 237	%20	معدات النقل
71 678	145 950	18 341	127 609	217 628	9 225	208 403	%10	أثاث ولوازم المكاتب
103 553	71 576	17 395	54 181	175 129	11 160	163 969	%10	التهيئة والتجهيز والتركييب
20 616	19 718	5 180	14 538	40 334	8 747	31 587	%15	معدات اعلامية
<b>774 140</b>	<b>555 440</b>	<b>127 527</b>	<b>427 913</b>	<b>1 329 580</b>	<b>29 132</b>	<b>1 300 448</b>		<b>المجموع</b>
<b>778 530</b>	<b>1 316 861</b>	<b>199 098</b>	<b>1 117 763</b>	<b>2 095 391</b>	<b>29 132</b>	<b>2 066 259</b>		<b>المجموع العام</b>

**مذكرة 7 : الأصول المالية**

تحلل الأصول المالية كما يلي :

2008	2009	
134 280	134 280	- مساهمات
39 039	36 547	- قروض
2 248	125	- الودائع والضمانات
<b>175 567</b>	<b>170 952</b>	<b>المجموع</b>

تحلل المساهمات كما يلي :

2 340	2 340	- الشركة المدنية " الأروقة 1 "
6 380	6 380	- الشركة المدنية " الأروقة 2 "
48 100	48 100	- الشركة المدنية " الأروقة 3 "
62 460	62 460	- الشركة المدنية " نابل سنتر "
15 000	15 000	- البنك التونسي للتضامن

**134 280**      **134 280**      المجموع

مذكرة 8 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

2008	2009	
36 652 522	37 179 350	- أشغال قيد الإنجاز
17 662 575	30 814 655	- مخزون المحلات
(135 000)	(135 000)	- مدخرات لنقص قيمة مخزون المحلات

**54 180 097**      **67 859 005**      المجموع

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081	- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
3 226 676	-	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 4 "
882 207	892 433	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
34 900	34 900	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب (مدرسة) "
5 312 906	-	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي B "
1 930 040	1 930 040	- أشغال قيد الإنجاز " EHC "
1 394 875	4 635 941	- أشغال قيد الإنجاز " مركز المدينة الدولي - برج المكاتب 3 "
5 561 189	9 537 146	- أشغال قيد الإنجاز " مرسى القنطاوي "
2 846 582	3 131 808	- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
6 658 936	7 341 918	- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
3 663 778	4 044 308	- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
5 072 352	5 562 775	- أشغال قيد الإنجاز " البحيرة "

**36 652 522**      **37 179 350**      المجموع

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

87 000	71 000	- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 238 824	1 222 168	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
1 423 091	1 431 360	- مخزون محلات " مركز المدينة الدولي - برج المكاتب "
13 553 233	12 410 960	- مخزون محلات " مركز المدينة الدولي - برج المكاتب 2 "
335 500	335 500	- مخزون محلات " قابس سنتر "
103 300	103 300	- مخزون محلات " نابل سنتر " (حصص في رأس مال شركة مدنية)

79 250	79 250	-	مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
70 812	14 687	-	مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
702 409	432 032	-	مخزون محلات " دريم سنتر "
69 156	87 539	-	مخزون محلات " ديار الرحاب 3 "
-	3 956 036	-	مخزون محلات " ديار الرحاب 4 "
-	10 670 823	-	مخزون محلات " المركز العمراني الشمالي B12 (كليوباترا) "
<b>17 662 575</b>	<b>30 814 655</b>		<b>المجموع</b>

يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2009	تكلفة المبيعات	تحويل	الهامش	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2008	
68 081	-	-	-	-	68 081	شغال قيد الإنجاز
-	-	(10 945 000)	-	7 718 324	3 226 676	بيتش كليب نابل
892 433	-	-	-	10 226	882 207	ديار الرحاب 4
34 900	-	-	-	-	34 900	ديار الرحاب 5
4 635 941	-	-	-	3 241 066	1 394 875	ديار الرحاب (مدرسة)
-	-	(13 000 000)	-	7 687 094	5 312 906	مركز المدينة الدولي - برج المكاتب 3
1 930 040	-	-	-	-	1 930 040	المركز العمراني الشمالي B 12
9 537 146	-	-	-	3 975 957	5 561 189	المركز العمراني الشمالي EHC
3 131 808	-	-	-	285 226	2 846 582	مرسى القنطاوي
7 341 918	-	-	-	682 982	6 658 936	اسراء
4 044 308	-	-	-	380 530	3 663 778	نزهة
5 562 775	-	-	-	490 423	5 072 352	لمياء
						البحيرة
<b>37 179 350</b>	-	<b>(23 945 000)</b>	-	<b>24 471 828</b>	<b>36 652 522</b>	<b>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</b>
71 000	(16 000)	-	-	-	87 000	مخزون المحلات
-	-	-	-	-	-	برج خفشة 1
1 222 168	(9 727)	-	(6 929)	-	1 238 824	برج خفشة 2
1 431 360	(7 500)	-	-	15 769	1 423 091	برج خفشة 3
14 687	(56 125)	-	-	-	70 812	مركز المدينة الدولي - برج المكاتب
335 500	-	-	-	-	335 500	ديار سيدي سليمان 2
103 300	-	-	-	-	103 300	قاييس سنتر
79 250	-	-	-	-	79 250	نابل سنتر
432 032	(279 523)	-	-	9 146	702 409	بنزرت سنتر 1
12 410 960	(2 199 856)	-	(268 786)	1 326 369	13 553 233	دريم سنتر
87 539	-	-	-	18 383	69 156	مركز المدينة الدولي - برج المكاتب 2
3 956 036	(6 988 964)	10 945 000	-	-	-	ديار الرحاب 3
10 670 823	(2 329 177)	13 000 000	-	-	-	ديار الرحاب 4
						المركز العمراني الشمالي B 12
<b>30 814 655</b>	<b>(11 886 872)</b>	<b>23 945 000</b>	<b>(275 715)</b>	<b>1 369 667</b>	<b>17 662 575</b>	<b>مجموع مخزون المحلات</b>

(\*) أنظر مذكرة 4-4

**مذكرة 9 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " عند اختتام السنة المحاسبية ، 11.395.248 د مقابل 5.605.052 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالتالي :

**2008**

**2009**

437 008

10 243 985

- حرفاء الشركة العقارية التونسية السعودية

4 234 519	464 465
933 525	686 798

- حرفاء شركة انترناشيونال سيتي سنتر  
- حرفاء شركة سيتس للتصرف

<b>5 605 052</b>	<b>11 395 248</b>
------------------	-------------------

المجموع

**مذكرة 10 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

**2008****2009**

486 293	1 997 722
27 498	17 026
949 482	1 422 626
200 636	426 847
5 016	59 331
-	1 588

- تسبيقات للمزودين  
- تسبيقات للأعوان  
- الدولة ، ضرائب وأداءات  
- مدينون مختلفون  
- أعباء مسجلة مسبقا  
- حساب مرتقب

**1 668 925****3 925 140**

المجموع الخام

(25 908)	(70 138)
----------	----------

- مدخرات

**1 643 017****3 855 002**المجموع  
الصافي**مذكرة 11 : السيولة و ما يعادل السيولة**

تحلل أرصدة السيولة و ما يعادل السيولة كما يلي :

**2008****2009**

489 748	152 388
998 220	299 935
671	552
-	3 035
117 568	-

- كمبيالات وشيكات للقبض  
- بنوك  
- الخزينة  
- شركة ماك  
- وكالات ، تسبيقات و اعتمادات

**1 606 207****455 910**

المجموع

**مذكرة 12 : الأموال الذاتية**

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

**2008****2009**

13 000 000	13 000 000	(أ)
849 195	912 263	
6 300 000	6 300 000	
35 323	35 323	
193 326	-	
35 690	36 549	

- رأس المال الإجتماعي  
- احتياطات قانونية  
- منح اصدار  
- احتياطات استثنائية  
- احتياطات خاصة  
- احتياطات الصندوق الاجتماعي

3 270 814	3 102 438	- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
(422 981)	-	- الأسهم الذاتية
-	142 039	(ب) حصص تكميلية أخرى
970 480	980 000	حصص الأرباح المتحصل عليها من الشركات
2 259 752	1 500 449	- الفرعية
		- النتائج المؤجلة
<b>26 491 599</b>	<b>26 009 061</b>	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</u>
724 825	2 979 145	- النتيجة الصافية للشركات المدمجة
(213 242)	(183 381)	- حصة الأقلية
<b>511 583</b>	<b>2 795 764</b>	<u>النتيجة الصافية العائدة للشركة المجمعة</u>
<b>27 003 182</b>	<b>28 804 825</b>	(ج) <u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

تتكون تركيبة رأس المال في نفس التاريخ كما يلي :

<u>النسبة</u>	<u>قيمة الأسهم</u>	<u>عدد الأسهم</u>	<u>المساهمون</u>
22,81%	2 964 963	2 964 963	"ستوسيد بنك"
14,00%	1 820 000	1 820 000	- شركة آل سعيدان للعقارات
4,98%	646 976	646 976	- حمد بن محمد بن عبد الله بن سعيدان
1,03%	133 645	133 645	- شركة عبد الله بن محمد بن سعيدان و شركاؤه
5,13%	667 045	667 045	- شركة عبد العزيز ومحمد العبد الله الجميح
3,50%	455 250	455 250	- عبد الله عليثة الحربي
2,71%	352 527	352 527	- مجموعة باروم التجارية
1,62%	210 692	210 692	- علي بن سليمان الشهري
1,87%	242 461	242 461	- عبد الله الراشد أبو نيان
1,44%	186 604	186 604	- شلهوب بن صالح الشلهوب
1,76%	229 143	229 143	- عبد العزيز بن علي الشويعر
39,16%	5 090 694	5 090 694	- العموم
<b>% 100,000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>	<u>المجموع</u>

(ب) :

يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التفويت في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس .

(ج) : وفيما يلي جدول العمليات المسجلة

على الأموال الذاتية :

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية  
في 31 ديسمبر 2009  
(مستحب بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الأسمم الذاتية	حصة تكميلية أفراد	نتائج موجبة	حصة الأرباح المشتمل عليها من الشركات الفرعية	احتياطات خاصة	احتياطات الصندوق الإجتماعي	الإحتياطي الخاص	الإحتياطي الاستثنائي	مخ إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي
27 986 145	990 000	2 840 951	(358 136)	-	876 388	485 240	3 270 814	35 017	699 952	35 323	6 300 000	800 596	13 000 000
(1 430 000)	1 430 000	(971 973)			485 240	(485 240)			(506 626)			48 599	
(0 374)		(1 868 978)			898 498	970 480							
(64 845)			(64 845)		(0 374)								
0 673								0 673					
511 583		511 583											
27 003 182	1 430 000	511 583	(422 981)	-	2 259 752	970 480	3 270 814	35 690	193 326	35 323	6 300 000	849 195	13 000 000
(1 580 000)	1 580 000	(1 261 366)			970 480	(970 480)	(168 376)		(193 326)			63 068	
		749 783			(1 729 783)	980 000							
565 020			422 981	142 039									
859								859					
2 795 764		2 795 764											
28 804 825	1 580 000	2 795 764		142 039	1 500 449	980 000	3 102 438	36 548		35 323	6 300 000	912 263	13 000 000

### مذكرة 13 : حقوق الأقلية

تحلل حقوق الأقلية كالآتي :

2008

2009

#### حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة انترناشيونال سيتي سنتر

1 372 575	1 162 430	
937 287	692 519	
175 232	127 958	(1)

- في رأس المال
- في الإحتياطيات
- في النتيجة

#### حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة سيتس للتصرف

101	101	
(9)	(14)	
(5)	(1)	(2)

- في رأس المال
- في الإحتياطيات
- في النتيجة

#### حقوق الأقلية في الأموال الذاتية لشركة القابضة العربية للتعمير

777 425	1 037 570	
(1 029)	36 986	
38 015	55 424	(3)

- في رأس المال
- في الإحتياطيات
- في النتيجة

3 299 592

3 112 973

المجموع

213 242

183 381

(3+2+1)

حصة النتيجة العائدة لحقوق الأقلية

**مذكرة 14 : القروض****جدول القروض في 31 ديسمبر 2009**  
(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2009			التسديدات	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد	نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون	
أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد								
609 375	243 750	853 125	(487 500)	-	1 340 625	(2011 - 2007)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	1 950 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
1 000 000	3 000 000	4 000 000	-	-	4 000 000	(2013 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
852 371	1 147 629	2 000 000	-	-	2 000 000	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 000 000	بنك الأمان
737 838	3 812 162	4 550 000	-	-	4 550 000	(2013 - 2010)	شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
270 283	2 329 717	2 600 000	-	-	2 600 000	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 600 000	بنك الأمان
1 540 000	-	1 540 000	(3 675 385)	-	5 215 385	(2009 - 2008)	شهريا	TMM + 1,25%	5 600 000	بنك تونس العربي الدولي
3 466 000	-	3 466 000	(1 084 000)	-	4 550 000	(2009 - 2008)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	4 850 000	بنك الأمان
-	2 513 000	2 513 000	-	-	2 513 000	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	2 513 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإيماني
234 646	3 765 354	4 000 000	-	4 000 000	-	(2011 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	15 000 000	بنك الأمان
<b>8 710 513</b>	<b>16 811 612</b>	<b>21 522 125</b>	<b>(5 246 885)</b>	<b>4 000 000</b>	<b>26 769 010</b>				<b>43 063 000</b>	<b>جلسة القروض</b>

**مذكرة 15 : المزودون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل المزودون والحسابات المتصلة بهم كالاتي :

<u>2008</u>	<u>2009</u>	
339 826	259 506	- مزودو استغلال
868 559	1 292 246	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
1 818 578	2 140 549	- مزودون ، سندات متعين دفعها
<b>3 026 963</b>	<b>3 692 301</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 16 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>2008</u>	<u>2009</u>	
1 859 715	4 864 842	- تسبيقات الحرفاء
15	8 219	- الأعوان ، أجور مستحقة
356 828	677 696	- الدولة ، الضرائب والأداءات
1 112 945	2 336 026	- حصص أرباح للدفع
-	4 394 001	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها
477 370	456 442	- مختلف الدائنين
<b>3 806 873</b>	<b>12 737 226</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 17 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية**

بلغ حساب المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية عند اختتام السنة المحاسبية، 19.411.945 د مقابل 10.605.338 د في 2008.

<u>2008</u>	<u>2009</u>	
10 374 760	8 710 513	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
-	7 500 000	- قروض قصيرة المدى
18	-	- البنك القومي الفلاحي
-	8 573	- بنك تونس العربي الدولي
733	733	- بنك الإسكان المنستير 2
1 592	-	- شركة ماك

(انظر مذكرة عدد 14)

25 457	1 361 941	-	ستوسيد بنك
50	341	-	الشركة التونسية للبنك
-	1 476 805	-	بنك الأمان
202 728	353 039	-	فوائد مطلوبة
<b>10 605 338</b>	<b>19 411 945</b>		<b>المجموع</b>

**الإيضاحات حول قائمة النتائج**  
**مذكرة 18 : المداخيل**

تحلل المداخيل كما يلي :

<u>2008</u>	<u>2008 (*)</u>	<u>2009</u>	
628 814	628 814	16 949	- مبيعات برج المكاتب 1
737 729	737 729	17 797	- مبيعات برج خفشة 3
-	-	18 500	- مبيعات برج خفشة 1
-	-	8 807 000	- مبيعات ديار رحاب 4
-	-	3 422 998	- مبيعات المركز العمراني الشمالي B 12
-	-	65 000	- مبيعات ديار سيدي سليمان 2
13 000	13 000	-	- مبيعات برج خفشة 2
27 119	27 119	-	- مبيعات بنزرت سنتر 1
4 472 263	4 472 263	9 000	- مبيعات ديار رحاب 3
131 000	131 000	-	- مبيعات قابس سنتر
74 025	74 025	-	- مبيعات ديار رحاب 1
450 000	450 000	275 424	- مبيعات دريم سنتر
9 304 500	9 304 500	3 222 100	- مبيعات برج المكاتب 2
-	268 786	-	- هامش مسجل في المخزون خلال السنة
-	(2 561 791)	(275 715)	- استرداد هامش مسجل خلال السنوات الماضية
<b>15 838 450</b>	<b>13 545 445</b>	<b>15 579 053</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 19 : كلفة المحلات المباعة**

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

<u>2008</u>	<u>2008 (*)</u>	<u>2009</u>	
32 857 203	-	-	- شراعات السنة
12 684 211	12 684 211	11 886 872	- كلفة المحلات المباعة
(36 076 917)	-	-	- الشراعات والأعباء الأخرى المخزونة
(268 786)	-	-	- هامش مسجل في المخزون خلال السنة
2 561 791	-	-	- استرداد هامش مسجل بالمخزون خلال السنوات الماضية
4 110	-	-	- تعديل رصيد المخزون
<b>11 761 612</b>	<b>12 684 211</b>	<b>11 886 872</b>	<b>المجموع</b>

(\* ) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 7 )

**مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات**

تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :

**2008**                      **2009**



124 381	127 527	مخصصات الإستهلاكات للأصول - الثابتة المادية
5 534	6 122	مخصصات الإستهلاكات للأصول - الثابتة الغير المادية
65 449	65 449	مخصصات الإستهلاكات لفارق - الإقتناء
-	44 230	مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول - الجارية الأخرى
<b>195 364</b>	<b>243 328</b>	<b>المجموع</b>

**مذكرة 21 : أعباء الإستهلال الأخرى**

تحلل أعباء الإستهلال الأخرى كما يلي :

<u>2008</u>	<u>2008 (*)</u>	<u>2009</u>	<u>الخدمات الخارجية</u>
8 400	8 400	9 900	- كراءات وأعباء أخرى
9 428	9 428	12 301	- صيانة واصلاحات
15 708	15 708	15 613	- أقساط التأمين
1 048	1 048	588	- أخرى
<b>34 584</b>	<b>34 584</b>	<b>38 402</b>	<b>المجموع الجزئي (1)</b>

الخدمات الخارجية الأخرى

171 095	132 272	149 168	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
94 435	94 435	60 234	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
2 980	2 980	3 518	- مهمات
283 245	283 245	63 012	- هبات
145 306	145 306	154 410	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
14 905	14 905	16 567	- نفقات بريدية وهاتفية
1 007	1 007	26 834	- كهرباء وماء
75 000	75 000	80 000	- مكافآت حضور
197 632	197 632	230 240	- خدمات خارجية أخرى
<b>985 605</b>	<b>946 782</b>	<b>783 983</b>	<b>المجموع الجزئي (2)</b>

ضرائب وأداءات

6 570	6 570	8 965	- الأداء على التكوين المهني
3 285	3 285	4 464	- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة - الأجراء
62 746	62 746	43 112	- معلوم الجماعات المحلية
171 862	171 862	1 409 353	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
4 640	4 640	740	- معلوم جولان السيارات
22 762	22 762	10 716	- ضرائب وأداءات أخرى
<b>271 865</b>	<b>271 865</b>	<b>1 477 350</b>	<b>المجموع الجزئي (3)</b>

<b>1 292 054</b>	<b>1 253 231</b>	<b>2 299 735</b>	<b>المجموع (1)+(2)+(3)</b>
------------------	------------------	------------------	----------------------------

(\*) أرصدة معدلة لغاية المقارنة ( أنظر مذكرة 3- 7)

**مذكرة 22 : أعباء مالية صافية**

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>2008</u>	<u>2008 (*)</u>	<u>2009</u>	
1 235 133	1 235 133	1 850 322	- فوائد القروض
102 413	102 413	295 418	- فوائد بنكية
8 627	8 627	12 213	- أعباء مالية أخرى
12 116	12 116	60 250	- خطايا
(5 994)	-	-	- إيرادات مالية
-	(1 358 289)	(2 112 943)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
<b>1 352 295</b>	<b>-</b>	<b>105 260</b>	<b>المجموع</b>

(\*) أرصدة معدلة لغاية المقارنة (أنظر مذكرة 3-7)

حضرات السادة المساهمين  
للشركة العقارية التونسية السعودية

**تقرير مراقب الحسابات حول القوائم المالية  
المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009**

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذا للمهمة التي أسندتها لنا جلستكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 12 جوان 2009، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 84.579.534 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 2.795.764 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات و المعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2009، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

**مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة**

1- إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية المجمعة وفقا للقانون المتعلق بنظام المحاسبة للمؤسسات بتونس. تشمل هذه المسؤولية تصور ووضع ومتابعة نظام الرقابة الداخلية لغرض إعداد وتقديم عادل لقوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ناجمة عن غش أو خطأ وكذلك تحديد التقديرات المحاسبية المعقولة بموجب الظروف المتوفرة.

**مسؤولية مراقب الحسابات**

2- إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية المجمعة بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقا لمعايير التدقيق المتداولة في تونس. تستدعي هذه المعايير إلزامنا بقواعد أخلاقيات المهنة والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى درجة مقبولة من القناعة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أي خطأ جوهري.

تتضمن عملية التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على عناصر إثبات تؤيد المبالغ والمعلومات الواردة في القوائم المالية. ويتم إختيار هذه الإجراءات على أساس تقدير مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر احتواء القوائم المالية على أخطاء جوهرية، سواء كانت نتيجة للغش أو

الخطأ. وعند تقييم تلك المخاطر فإن مدقق الحسابات يأخذ في الإعتبار الرقابة الداخلية المعمول بها بالمؤسسة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية وذلك قصد تحديد إجراءات التدقيق الملائمة للظروف المتوفرة.

تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييما لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييما لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية المجمعة.

نعتقد أن عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساسا معقولا لإبداء رأينا حول القوائم المالية المجمعة.

3- لم تشمل عملية التدقيق التي قمنا بها سوى القوائم المالية للشركة الأم ، الشركة العقارية التونسية السعودية، و للشركة الفرعية ، شركة انترناشيونال سيتي سنتر. بينما لم تخضع القوائم المالية للشركات الفرعية الأخرى، شركة "سيتس للتصرف" و شركة " القابضة العربية للتعمير" للمراقبة من طرف مدقق حسابات.

4- تعرضت شركة انترناشيونال سيتي سنتر إلى مراقبة جبائية للفترة المتراوحة بين غرة جانفي 2005 إلى نهاية سنة 2008 و تشمل الضريبة على الشركات، الأقساط الإحتياطية ، الخصم من المورد، الأداء على القيمة المضافة، الأداء على التكوين المهني ، المساهمة في صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء و المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية.

تم تبليغ الشركة، في 29 ديسمبر 2009 ، بنتائج المراجعة الجبائية الذي تضمن ك مبلغ للأداء المستوجب 1.843.354 دينار بما فيه 464.507 ديناراً للخطايا المتعلقة به وضبط فائض الأداء على القيمة المضافة إلى حدود 31 ديسمبر 2008 بمبلغ قدره 601.715 ديناراً، و ذلك بالتخفيض من قيمته بمبلغ قدره 4.073 ديناراً.

تم الاعتراض على الإعلام بنتائج هذه المراجعة الجبائية وذلك في الأجل القانوني، و لم تتصل الشركة إلى حدود تاريخ هذا التقرير برد الإدارة حول هذا الاعتراض.

باعتبار المعلومات التي بحوزتنا وفي الوضعية الحالية فإنه ليس بإمكاننا تقدير المخاطر المتعلقة بهذه المراقبة الجبائية ولا تحديد إنعكاساتها على الحالة المالية وحسابات المجمع في موفى السنة المالية 2009.

### رأينا في القوائم المالية المجمعة

5- حسب رأينا وباستثناء التحفظين الواردين بالفقرتين الثالثة و الرابعة أعلاه ، نشهد أن القوائم المالية المجمعة لمجمع الشركة العقارية التونسية السعودية المقلدة في 31 ديسمبر 2009 و المرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة وفيه الوضعية المالية للمجمع ونتائج عملياته وكذلك تدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، ووفقا للمبادئ المحاسبية المقبولة بالبلاد التونسية .

### المراقبة والمعلومات الخصوصية

6- قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناء على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أي ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمنة بتقرير نشاط المجمع لسنة 2009 مع القوائم المالية المجمعة.

تونس، في 28 أبريل 2010

مراقب الحسابات  
فيكتور

فيصل دربال