

الشركة العقارية التونسية السعودية

رأي مراق بي الحسابات حول
القوائم المالية الوسيطة المقفلة
بتاريخ 30 جوان 2013



ومساعدة محاسبة تدقيق، شركة

شركة الخبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية

سند ترك ليويد را عمارة

المركز العمراني الشمالي بتونس

الهاتف (خ.م) : 70 822.168 - الفاكس : 71 822.169

البريد الإلكتروني : E-mail : cabinet.aaa@planet.tn



فينور

شركة الخبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين بالبلاد التونسية

عمارة انترناسيونال سيتي سنتر - برج المكاتب

المركز العمراني الشمالي بتونس

الهاتف (خ.م) : 70 728.450 - الفاكس : 70 728.405

البريد الإلكتروني : E-mail : administration@finor.com.tn

فينور

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين
بالبلاد التونسية

ومساعدة محاسبة تدقيق، شركة

شركة خبرة في المحاسبة

مدرجة بجدول هيئة الخبراء المحاسبين
بالبلاد التونسية

حضرات السادة المساهمين
للشركة العقارية التونسية السعودية

رأي مراقبي الحسابات حول القوائم المالية الوسيطة المقفلة بتاريخ 30 جوان 2013

حضرات السادة المساهمين،

1. تنفيذاً للمهمة التي أسندتها لنا جمعيتكم العامة العادية، قمنا بفحص محدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والمتعلقة بالفترة الممتدة من غرة جانفي إلى 30 جوان 2013 والتي تبرز جملة للموازنة بـ 62.107.855 دينار وخسارة قدرها 1.077.553 دينار.

2. لقد قمنا بعملية الفحص المحدود للقوائم المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية والتي تحتوي على الموازنة في 30 جوان 2013 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 وفقاً لنظام المحاسبة للمؤسسات. إن مسؤوليتنا تتمثل في إبداء رأي حول هذه القوائم المالية بناءً على فحصنا المحدود.

لقد قمنا بهذا الفحص وفقاً 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 و بالتالي لا نبدي رأياً تدقيقياً.

4. يضمّ رصيد المخزونات محلات ببرج خفشة 3 بقيمة 1.222.168 دينار.
- تم انجاز هذا المشروع خلال سنة 2005، إلا أنه ومنذ سنة 2008 لم تسجل الشركة بيعات بعنوانه.
- وبالتالي، ونظرا لعدم توفر عناصر إثبات قيمة التحقيق الصافية لهذه المحلات، فإننا لا نستطيع إبداء رأي حول قيمة هذا المخزون.
5. استنادا لعملية الفحص المحدود و باستثناء الإحتراز المذكور في الفقرة 4 أعلاه، فإنه لم تصل إلى علمنا أشياء قد تسبب في اعتقادنا بأن البيانات المالية الوسيطة للشركة العقارية التونسية السعودية، المقفلة في 30 جوان 2013، 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 27 سبتمبر 2013

ومساعدة محاسبة تدقيق، شركة
دريّة خالد

فينور
مصطفى المذيب

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 ديناراً، نتج عنها الترفيع في رأس المال ليصبح 9.000.000 ديناراً ، 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 ديناراً إلى 13.000.000 ديناراً و ذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 2.5 ديناراً، نتج عن ذلك تحصيل منحة إصدار قدرها 4.500.000 ديناراً، و بإصدار 1.000.000 أسهم جديدة وقع اقتطاعها من مدخرات الشركة و إسنادها مجاناً للمساهمين.

و أخيراً قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 جوان 2012 الترفيع في رأس مال الشركة من 13.000.000 ديناراً إلى 15.600.000 ديناراً 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 بالاكتتاب والدفع بتاريخ 17 جانفي 2013.

يتمثل غرض الشركة فيما يلي :

- 1- 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 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 الغير مبنية وكذلك كل الأصول التجارية والمعدات والمواد المنقولة من أي نوع كانت وكل المؤسسات الصناعية والتجارية.
- 4- تكوين الشركات والإكتتاب وشراء السندات وإكتساب مصالح والتجميع والمشاركة والمساهمة بالأثاث أو بالعقارات والإدماج والقرض وفتح الإعتمادات لكل المؤسسات الصناعية أو التجارية المرتبطة بغرض الشركة.
- 5- إقتناء الممتلكات المنقولة أو العقارية وشراء وتوريد كل المنتجات والمعدات والأجهزة 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 متم له.

المرجع المحاسبي

مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقا لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقيد 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 كالاتي :

1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي.

2.3 المجمدات

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

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتنائها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المتحملة 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 بقيمة اقتنائها . ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتنائها حصة الأصول الصافية الراجعة للشركة العقارية التونسية السعودية . وتحدد هذه الأصول الصافية لآخر 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 ".

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.

القوائم المالية المقفلة في 30 جوان 2013

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2012	30 جوان 2013	المذكرات التفسيرية	
				<u>الأصول</u>
				<u>الأصول غير الجارية</u>
				الأصول الثابتة
30 055 (30 055)	30 055 (30 055)	19 997 (19 997)		- الأصول الثابتة غير المادية
				- الإستهلاكات
-	-	-	4	
1 279 673 (661 631)	1 278 254 (614 702)	1 174 803 (597 305)		- الأصول الثابتة المادية
				- الإستهلاكات
618 042	663 552	577 498	4	
8 843 204	8 311 199	9 840 160		الأصول المالية
8 843 204	8 311 199	9 840 160	5	
9 461 246	8 974 751	10 417 658		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
9 461 246	8 974 751	10 417 658		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
				<u>الأصول الجارية</u>
45 444 704	53 429 359	44 058 447	6	- المخزونات
9 599 901	5 352 156	5 944 977	7	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
2 412 958	1 506 842	1 672 986	8	- أصول جارية أخرى
7 845 152	13 328	13 787	9	- السيولة وما يعادل السيولة
65 302 715	60 301 685	51 690 197		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
74 763 961	69 276 436	62 107 855		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية المقفلة في 30 جوان 2013

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر	30 جوان	30 جوان	المذكرات
2012	2012	2013	التفسيرية
الأموال الذاتية والخصوم			
الأموال الذاتية			
15 600 000	13 000 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 280 870	1 280 870	1 514 940	- احتياطات قانونية
11 500 000	6 300 000	11 500 000	- منح إصدار
5 495 836	5 926 338	5 868 425	- احتياطات أخرى
430 844	-	120 437	- النتائج المؤجلة
34 307 550	26 507 208	34 603 802	مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
3 103 924	61 985	(1 077 553)	نتيجة الفترة
37 411 474	26 569 193	33 526 249	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
الخصوم الغير الجارية			
1 902 648	2 400 400	1 515 546	- قروض بنكية
1 902 648	2 400 400	1 515 546	مجموع الخصوم الغير الجارية
الخصوم الجارية			
1 743 775	1 576 461	1 509 770	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
11 160 008	13 618 279	10 817 176	- الخصوم الجارية الاخرى
22 546 056	25 112 103	14 739 114	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
35 449 839	40 306 843	27 066 060	مجموع الخصوم الجارية
37 352 487	42 707 243	28 581 606	مجموع الخصوم
74 763 961	69 276 436	62 107 855	مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية المقفلة في 30 جوان 2013

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر	30 جوان	30 جوان	المذكرات	
2012	2012	2013	التفسيرية	
				<u>إيرادات الاستغلال</u>
18 715 771	1 924 000	2 110 000	15	- مداخيل
651 355	1 800	36 439	16	- إيرادات الإستغلال الأخرى
749 652	630 852	339 495		- تحويل أعباء
20 116 778	2 556 652	2 485 934		<u>مجموع إيرادات الاستغلال</u>
				<u>أعباء الاستغلال</u>
13 992 109	1 512 827	1 848 678	17	- كلفة المحلات المباعة
503 233	189 362	345 288	18	- أعباء الأعوان
242 447	52 682	133 396	20	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
749 651	659 916	806 409	19	- أعباء الإستغلال الأخرى
15 487 440	2 414 787	3 133 771		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>
4 629 338	141 865	(647 837)		<u>نتيجة الاستغلال</u>
(598 143)	(41 424)	(249 018)	21	- أعباء مالية صافية
95 213	36 856	85 350	22	- إيرادات التوظيفات
7 147	10 501	16 187	23	- الأرباح العادية الأخرى
(161 687)	(1 013)	(280 125)	24	- الخسائر العادية الأخرى
3 971 868	146 785	(1 075 443)		<u>نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات</u>
(867 944)	(84 800)	(2 110)	13	- الأداء على الشركات
3 103 924	61 985	(1 077 553)		<u>النتيجة الصافية</u>

القوائم المالية المقفلة في 30 جوان 2013

جدول التدفقات النقدية

(محسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2012	30 جوان 2013	المذكرات التفسيرية	
التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال				
3 103 924	61 985	(1 077 553)		- النتيجة الصافية - تسويات بالنسبة لـ :
261 058	52 682	133 396	20	. مخصصات الإستهلاكات و المخزرات
(18 611)	-	-	20	. استرداد على مخزرات
682	340	328	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(83)	-	-	5	. تسوية أرصدة قديمة
(2 853)	(2 853)	-	22	. إيرادات صافية على التفويت في أصول مالية
- تغيرات :				
2 423 176	(5 561 479)	1 386 257	25	. المخزونات
(2 983 212)	1 417 587	3 622 591	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(975 077)	(60 568)	714 144	25	. الأصول الجارية الأخرى
1 062 719	2 745 404	(2 892 979)	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
2 871 723	(1 346 902)	1 886 184		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار				
(5 065)	(3 646)	(5 293)	4	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(1 410 000)	(875 200)	(1 000 000)	5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
9 464	6 586	3 044	5	. المقايض المتأتية من بيع و تسديد أصول مالية
(1 405 601)	(872 260)	(1 002 249)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل				
7 800 000	-	-	10	. مقايض إثر إصدار أسهم
12 000 000	13 400 000	7 000 000	14	. المقايض المتأتية من القروض
(12 955 655)	(12 122 692)	(13 617 910)	14 و 11	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 068 293)	(294 361)	(606 895)	13 و 10	. صرف المرائب وغيرها من أنواع التوزيع
5 776 052	982 947	(7 224 805)		التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل
7 242 174	(1 236 215)	(6 340 870)		تغير الخزينة
(2 504 315)	(2 504 315)	4 737 859	9 و 14	. الخزينة في بداية السنة
4 737 859	(3 740 530)	(1 603 011)	9 و 14	. الخزينة في نهاية السنة

الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة	الارصدة
31 ديسمبر 2012	30 جوان 2012	30 جوان 2013	الارصدة	31 ديسمبر 2012	30 جوان 2012	30 جوان 2013	الارصدة	31 ديسمبر 2012	30 جوان 2012	30 جوان 2013	الارصدة
			الهامش التجاري	13 992 109	1 512 827	1 848 678	كلفة المحلات المباعة	18 715 771	1 924 000	2 110 000	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الاستغلال
4 723 662	411 173	261 322		635 119	629 637	757 038	أعباء خارجية أخرى	4 723 662	411 173	261 322	الهامش التجاري
								651 355	1 800	36 439	إيرادات الاستغلال الأخرى
								749 652	630 852	339 495	تحويل أعباء
5 489 550	414 188	(119 782)	القيمة المضافة الخام	635 119	629 637	757 038	المجموع	6 124 669	1 043 825	637 256	المجموع
			زائد (ناقص) الاستغلال الخام	503 233	189 362	345 288	أعباء الاعوان				القيمة المضافة الخام
				114 532	30 279	49 371	ضرائب وأداءات	5 489 550	414 188	(119 782)	
4 871 785	194 547	(514 441)		617 765	219 641	394 659	المجموع	5 489 550	414 188	(119 782)	المجموع
				-	-	514 441	ناقص الاستغلال الخام	4 871 785	194 547	-	زائد الاستغلال الخام
			نتيجة الأنشطة العادية	242 447	52 682	133 396	مخصصات الاستهلاكات والمخزونات	7 147	10 501	16 187	أرباح عادية أخرى
				161 687	1 013	280 125	خسائر عادية أخرى	95 213	36 856	85 350	إيرادات التوظيفات
				598 143	41 424	249 018	أعباء مالية صافية				
				867 944	84 800	2 110	الأداء على الشركات				
3 103 924	61 985	(1 077 553)	نتيجة الأنشطة العادية	1 870 221	179 919	1 179 090	المجموع	4 974 145	241 904	101 537	المجموع
			النتيجة الصافية للفترة								
3 103 924	61 985	(1 077 553)									

الإيضاحات حول الموازنة

مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية و غير المادية

بلغت الأصول الثابتة المادية وغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 30 جوان 2013 ما قدره 577.498 د، مقابل 618.042 د في 31 ديسمبر 2012.

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2013	
30 055	19 997	- الأصول الثابتة غير المادية
1 279 673	1 174 803	- الأصول الثابتة المادية
1 309 728	1 194 800	<u>القيمة الخام</u>
(30 055)	(19 997)	- استهلاكات الأصول الثابتة غير المادية
(661 631)	(597 305)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(691 686)	(617 302)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
618 042	577 498	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية وغير المادية كما يلي :

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2013		
8 818 799	9 818 799	(أ)	- مساهمات
24 405	21 361	(ب)	- قروض
8 843 204	9 840 160	المجموع	
(أ) تحلل المساهمات كما يلي :			
2 340	2 340		- الشركة المدنية "الأروقة 1"
5 233	5 233		- الشركة المدنية "الأروقة 2"
62 460	62 460		- الشركة المدنية "نابل سنتر"
10 000	10 000		- البنك التونسي للتضامن
8 738 766	9 738 766	*	- شركة "انترناشيونال سيتي سنتر"
8 818 799	9 818 799	المجموع	

* تفسر الزيادة في هذا الحساب أساسا بالمساهمة في عملية الترفيع في رأس مال شركة "انترناشيونال سيتي سنتر" بما قدره 1.000.000 دينار.

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

24 405	الرصيد في 31 ديسمبر 2012
(3 044)	- تسديدات
21 361	الرصيد في 30 جوان 2013

مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2013	
30 313 237	30 625 957	- أشغال قيد الإنجاز
15 131 467	13 432 490	- مخزون المحلات
45 444 704	44 058 447	المجموع

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081	- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
9 054 096	9 054 096	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
2 055 338	2 055 338	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
3 293 896	3 293 896	- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
7 896 663	7 915 343	- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
4 332 812	4 332 812	- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
3 612 351	3 906 391	- أشغال قيد الإنجاز "ارض النصر"
30 313 237	30 625 957	المجموع

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

13 655 862	11 956 885	- مخزون محلات " شاطئ القنطاوي "
41 500	41 500	- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
1 222 168	1 222 168	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
14 687	14 687	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
79 250	79 250	- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
118 000	118 000	- مخزون محلات "نابل سنتر" - سيتس للتصرف -
15 131 467	13 432 490	المجموع

(أ) مخزونات متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيتس للتصرف.

* يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 30 جوان 2013، 5.944.977 د مقابل 9.599.901 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
9 063 296	5 480 146	- حرفاء ، مستحقات عادية
293 874	293 874	(i) - حرفاء ، مستحقات عادية (سيّس للتصرف)
142 835	138 454	- حرفاء ، أوراق مستحقة
252 950	217 890	(i) - حرفاء ، أوراق مستحقة (سيّس للتصرف)
9 752 955	6 130 364	المجموع الخام
(153 054)	(185 387)	- مدخرات لإنخفاض قيمة حسابات الحرفاء
9 599 901	5 944 977	المجموع الصافي

(i) مستحقات حرفاء متأتية على إثر تحويل أصول شركة سيّس للتصرف.

مذكرة 8 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
163 169	203 549	- تسبيقات للمزودين
6 873	9 687	- تسبيقات للأعوان
70 678	67 558	- الدولة ، فائض الأداء على القيمة المضافة
1 991 233	1 278 898	- الحساب الجاري مع شركة " انتارناشيونال سيّتي سنتر "
338 839	319 746	- مدينون مختلفون
29 010	6 220	- أعباء مسجلة مسبقا
134 090	134 090	- إيرادات مستحقة
2 733 892	2 019 748	المجموع الخام
(320 934)	(346 762)	- مدخرات
2 412 958	1 672 986	المجموع الصافي

مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
3 960	8 980	- كمبيالات وشيكات للقبض
7 840 666	4 291	- بنوك
526	516	- الخزينة
<u>7 845 152</u>	<u>13 787</u>	<u>المجموع</u>

تحلل البنوك كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
3 384	4 291	- بنك الإسكان تونس
37 279	-	- بنك الأمان
7 800 003	-	- حساب غير قابل للتصرف
<u>7 840 666</u>	<u>4 291</u>	<u>المجموع</u>

مذكرة 10 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالآتي :

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2013	
15 600 000	15 600 000	- رأس المال الإجتماعي
1 280 870	1 514 940	(أ) - احتياطات قانونية
11 500 000	11 500 000	- منح إصدار
38 595	38 923	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
1 802 438	1 802 438	- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
2 318 019	3 836 921	- احتياطي اعادة استثمار معفاة
190 143	190 143	(ب) - حصص تكميلية أخرى
1 146 641	-	- ارباح مرصودة
430 844	120 437	- النتائج المؤجلة
34 307 550	34 603 802	مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة
3 103 924	(1 077 553)	نتيجة الفترة
37 411 474	33 526 249	(ج) 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) يمثل رصيد هذا البند فائض قيمة التكوين في الأسهم الذاتية التي كانت قد اقتنتها الشركة قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس.

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

مذكرة 12 : المزدودون والحسابات المتصلة بهم

يحلل بند " المزدودون والحسابات المتصلة بهم " كالاتي :

30 جوان	31 ديسمبر	
2013	2012	
308 454	194 788	- مزودو استغلال
1 068 883	1 019 286	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
132 433	529 701	- مزودون ، سندات متعين دفعها
1 509 770	1 743 775	المجموع

مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

30 جوان	31 ديسمبر	
2013	2012	
3 480 688	3 534 788	- تسبيقات الحرفاء
134 349	159 507	- الدولة ، الضرائب والأداءات
184 455	404 536	- الضريبة على الشركات للدفع
21 001	39 279	- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى
882 393	947 616	- الحساب الجاري مع القابضة العربية للتعمير
459 696	373 204	- الحساب الجاري للمساهمين
4 784 608	2 583 503	- حصص أرباح للدفع
69 523	94 215	- مختلف الدائنين
490 238	181 370	- أعباء أخرى للدفع
-	203 335	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / مرسى القنطاوي
280 827	2 638 655	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها / رحاب 5
29 398	-	- مدخرات جارية للمخاطر والأعباء
10 817 176	11 160 008	المجموع

(أ) وقع احتساب الضريبة على الشركات طبقاً للنظام الضريبي الجاري به العمل كالتالي :

النتيجة المحاسبية		(1 077 553)
إعادة إدماج		223 246
- الضريبة على الشركات	2 110	
- أعباء غير قابلة للطرح	47 595	
- مخصصات لمدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى	25 828	
- مخصصات لمدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء	32 333	
- مخصصات الاستهلاك، صيانة، وقود و معلوم جولان السيارة (11CV)	17 236	
- خسائر أخرى	33 144	
- مكافآت حضور	65 000	
الطرح		-
النتيجة الجبائية للسنة المالية قبل المدخرات		(854 307)
- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء المتنازع معهم	-	
النتيجة الجبائية للسنة المالية بعد المدخرات		(854 307)
الربح الخاضع للضريبة		(854 307)
الضريبة على الشركات		2 110
- الأداء على الشركات	2 110	0,1%
- الضريبة الدنيا	350	
الطرح		182 345
- الضريبة على الشركات للدفع 2012	404 536	
- طرح الضريبة المدفوعة	(222 191)	
الضريبة على الشركات للدفع		184 455

مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 30 جوان 2013، 14.739.114 د مقابل 22.546.056 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالآتي :

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2013		
4 191 494	884 854	(أنظر مذكرة 11)	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية
3 161 630	5 237 462	(أنظر مذكرة 11)	- آجال غير خالصة على قروض غير جارية
12 000 000	7 000 000		- قروض قصيرة المدى
1 561	1 813		- بنك الإسكان المنتسب 2
1 059 394	982 673		- ستوسيد بنك
1 943 238	341 932		- بنك تونس العربي الدولي
102 081	5 966		- التجاري بنك
-	283 324		- بنك الأمان
1 019	1 090		- الشركة التونسية للبنك
85 639	-		- فوائد مطلوبة
22 546 056	14 739 114	المجموع	

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 15 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
12 622 000	2 100 000	- مبيعات شاطئ القنطاوي
6 004 000	-	- مبيعات ديار رحاب 5
89 771	10 000	- مبيعات المركز العمراني الشمالي
18 715 771	2 110 000	المجموع

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
93 822	-	(أ) - أتعاب التصرف " انتارناشيونال سيتي سنتر "
24 092	-	(ب) - أتعاب التصرف " القابضة العربية للتعمير "
8 185	-	(ج) - أتعاب تسويقية
480 000	-	(د) - المساعدة الفنية
31 756	25 059	- إسترجاع مصاريف الملكية المشتركة
13 500	7 500	- أتعاب انجاز العقود
-	3 880	- إيرادات أخرى
651 355	36 439	المجموع

(أ) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسداة لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين . وحدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة .

(ب) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسداة لفائدة الشركة القابضة العربية للتعمير وفقا للإتفاقية الممضاة في 11 جانفي 2012. وحدد هذا المبلغ بنسبة 3% من قيمة الأشغال التي قامت بها الشركة المذكورة .

(ج) تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات التسويقية المسداة لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 والمصادق عليها من طرف مجلس ادارة الشركتين . وحدد هذا المبلغ بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية لشركة أنتارناسيونال سيتي سنتر.

(د) تتمثل هذه الأتعاب الإستثنائية في الخدمات المسداة لفائدة شركة انترناسيونال سيتي سنتر وفقا للإتفاقية الممضاة في 05 ديسمبر 2003 و التي تتعلق بالقيام بجميع العمليات الفنية اللازمة للحصول على الترخيص بالبناء لمشروع " انترناسيونال سيتي سنتر III " في صورته الجديدة كمركز تجاري و سكني بالإضافة إلى إعادة الدراسات و الإنجاز ومتابعة إستئناف الأشغال.

مذكرة 17 : كلفة المحلات المباعة

تحلل كلفة المحلات المباعة كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان
<u>2012</u>	<u>2013</u>
9 979 100	1 848 678
3 945 904	-
67 105	-
<u>13 992 109</u>	<u>1 848 678</u>

المجموع

- كلفة المحلات المباعة " شاطئ القنطاري "
- كلفة المحلات المباعة " ديار الرحاب 5 "
- كلفة المحلات المباعة " المركز العمراني الشمالي "

مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

31 ديسمبر	30 جوان
<u>2012</u>	<u>2013</u>
440 264	317 875
52 876	23 374
10 093	4 039
<u>503 233</u>	<u>345 288</u>

المجموع

- الرواتب ومستحقات الرواتب
- أعباء إجتماعية قانونية
- أعباء إجتماعية أخرى

مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر 2012	30 جوان 2013	
		<u>الخدمات الخارجية</u>
9 420	5 040	- كراءات وأعباء أخرى
17 850	6 388	- صيانة واصلاحات
3 736	1 662	- أقساط التأمين
910	498	- أخرى
31 916	13 588	<u>المجموع الجزئي (1)</u>
		<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
73 059	63 270	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
211 215	490 879	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
36 690	9 694	- مهمات
26 920	3 997	- هبات
78 990	57 665	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
18 378	10 636	- نفقات بريدية وهاتفية
14 779	5 536	- كهرباء وماء
21 989	2 268	- خدمات بنكية وخدمات مماثلة
12 654	14 505	- خدمات خارجية أخرى
494 674	658 450	<u>المجموع الجزئي (2)</u>
		<u>ضرائب وأداءات</u>
8 409	3 343	- الأداء على التكوين المهني
4 205	1 671	- صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء
37 464	2 100	- معلوم الجماعات المحلية
41 162	10 303	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
670	670	- معلوم جولان السيارات
22 622	31 284	- ضرائب وأداءات أخرى
114 532	49 371	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
108 529	85 000	- مكافآت حضور
108 529	85 000	<u>المجموع الجزئي (4)</u>
749 651	806 409	<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>

مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
99 611	45 837	- مخصصات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
153 054	32 333	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة المستحقات على الحرفاء
8 393	25 828	- مخصصات مدخرات إنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
-	29 398	- مخصصات مدخرات للمخاطر والأعباء
(18 611)	-	- استرداد على مدخرات المخاطر والأعباء
242 447	133 396	المجموع

مذكرة 21 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
1 368 000	290 958	- فوائد القروض
491 156	414 490	- فوائد بنكية
77 184	34 777	- أعباء على حساب جاري للشركاء
4 531	2 265	- أعباء مالية أخرى
(1 342 728)	(493 472)	- أعباء مدمجة ضمن المخزون
598 143	249 018	المجموع

مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
92 114	85 350	- فوائد على حساب جاري للشركاء
246	-	- فوائد بنكية
2 853	-	- إيرادات الأصول المالية الأخرى
95 213	85 350	المجموع

مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
7 147	-	- تصفية حسابات قديمة
-	15 447	- منحة متعلقة بتغطية مصاريف مأموريات عمل
-	740	- الأرباح الأخرى
7 147	16 187	المجموع

مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

31 ديسمبر	30 جوان	
2012	2013	
98 582	-	- تصفية حسابات قديمة
43 722	-	- تعديل جباي
-	246 981	- مصاريف أشغال لمشاريع تمت تصفيتها
19 383	33 144	- خسائر أخرى
161 687	280 125	المجموع

الإيضاحات حول جدول التدفقات النقديةمذكرة 25 : جدول تغييرات الأصول و الخصوم المتصلة بجدول التدفقات النقدية

31 ديسمبر	30 جوان	التغييرات	
2012	2013		
45 444 704	44 058 447	(1 386 257)	المخزونات
9 752 955	6 130 364	(3 622 591)	الحرقاء والحسابات المتصلة بهم
2 733 892	2 019 748	(714 144)	الأصول الجارية الأخرى
1 743 775	1 509 770	(234 005)	المزودون والحسابات المتصلة بهم
11 160 008	10 817 176	(342 832)	الخصوم الجارية الأخرى
(2 583 503)	(4 784 608)	(2 201 105)	حوص أرباح للدفع
-	(29 398)	(29 398)	مدخرات جارية للمخاطر و الأعباء
85 639	-	(85 639)	فوائد مطلوبة
10 405 919	7 512 940	(2 892 979)	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

جدول الاصول الثابتة المادية وغير المادية والاستهلاكات
في 30 جوان 2013

(محتسب بالدينار)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات				القيمة الخام				نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية وغير المادية
	2013/06/30	تسوية أرصدة قديمة	استهلاكات	2012/12/31	2013/06/30	تسوية أرصدة قديمة	إقتناعات	2012/12/31		
-	19 997	(10 058)	-	30 055	19 997	(10 058)	-	30 055	33%	الأصول الثابتة غير المادية المنظومات الإعلامية
-	19 997	(10 058)	-	30 055	19 997	(10 058)	-	30 055		المجموع
442 213	265 328	-	17 689	247 639	707 541	-	-	707 541	5%	الأصول الثابتة المادية مبان
56 733	121 504	-	14 800	106 704	178 237	-	-	178 237	20%	معدات النقل
21 006	48 017	(110 163)	3 207	154 973	69 023	(110 163)	-	179 186	10%	أثاث ولوازم المكاتب
48 730	131 329	-	8 485	122 844	180 059	-	3 529	176 530	10%	التهيئة والتجهيز والتركيب
8 816	31 127	-	1 656	29 471	39 943	-	1 764	38 179	15%	معدات اعلامية
577 498	597 305	(110 163)	45 837	661 631	1 174 803	(110 163)	5 293	1 279 673		المجموع
577 498	617 302	(120 221)	45 837	691 686	1 194 800	(120 221)	5 293	1 309 728		المجموع العام

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 30 جوان 2013	كلفة المبيعات	التحويلات	الأشغال المزمع انجازها عند نهاية السنة	الأشغال المنجزة	الأشغال المزمع انجازها عند بداية السنة	الرصيد في 31 ديسمبر 2012	
68 081	-	-	-	-	-	68 081	<u>أشغال قيد الإنجاز</u>
9 054 096	-	-	280 827	2 357 828	(2 638 655)	9 054 096	بيتش كليب نابل
2 055 338	-	-	-	-	-	2 055 338	ديار الرحاب 5
3 293 896	-	-	-	-	-	3 293 896	المركز العمراني الشمالي EHC
7 915 343	-	-	-	18 680	-	7 896 663	اسراء
4 332 812	-	-	-	-	-	4 332 812	نزهة
3 906 391	-	-	-	294 040	-	3 612 351	لمياء
30 625 957	-	-	280 827	2 670 548	(2 638 655)	30 313 237	النصر
							<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
11 956 885	(1 848 678)	-	-	353 036	(203 335)	13 655 862	<u>مخزون المحلات</u>
41 500	-	-	-	-	-	41 500	شاطئ القنطاوي
1 222 168	-	-	-	-	-	1 222 168	برج خفشة 1
14 687	-	-	-	-	-	14 687	برج خفشة 3
79 250	-	-	-	-	-	79 250	ديار سيدي سليمان 2
118 000	-	-	-	-	-	118 000	بنزرت سنتر 1
13 432 490	(1 848 678)	-	-	353 036	(203 335)	15 131 467	نابل سنتر
							<u>مجموع مخزون المحلات</u>
44 058 447	(1 848 678)	-	280 827	3 023 584	(2 841 990)	45 444 704	<u>المجموع</u>

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية

في 30 جوان 2013

(محتسب بالدينار)

رأس المال الإجمالي	الإحتياطي القانوني	منح إصدار	الإحتياطي الإستثنائي	احتياطات الصندوق الإجمالي	احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	إحتياطي إعادة إستثمار معفاة	حصص تكميلية أخرى	أرباح مرصودة	النتائج الموجلة	نتيجة السنة	توزيع الأرباح	المجموع
13 000 000	1 248 003	6 300 000	681 470	37 913	3 102 438	1 442 909	190 143	-	-	1 803 992	1 950 000	27 806 868
2 600 000	32 867	5 200 000	(681 470)	682	(1 300 000)	875 110		1 146 641	430 844	(1 803 992)	1 300 000	(1 300 000)
										3 103 924		7 800 000
												682
												3 103 924
15 600 000	1 280 870	11 500 000	-	38 595	1 802 438	2 318 019	190 143	1 146 641	430 844	3 103 924	1 300 000	37 411 474
	234 070			328		1 518 902		(1 146 641)	(310 407)	(3 103 924)	2 808 000	(2 808 000)
										(1 077 553)		328
												(1 077 553)
15 600 000	1 514 940	11 500 000	-	38 923	1 802 438	3 836 921	190 143	-	120 437	(1 077 553)	2 808 000	33 526 249

مذكرة 11 : القروض

جدول القروض في 30 جوان 2013
(محتسب بالدينار)

الرصيد في 30 جوان 2013				التسديدات	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
غير خالص	أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد								
1 000 000	-	-	1 000 000	-	-	1 000 000	(2013 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
245 945	122 973	-	368 918	(491 891)	-	860 809	(2013 - 2010)	شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
122 573	761 881	1 515 546	2 400 000	-	-	2 400 000	(2016 - 2013)	شهريا	TMM + 1,5%	2 400 000	بنك تونس العربي الدولي
3 868 944	-	-	3 868 944	(1 126 019)	-	4 994 963	(2013 - 2012)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	5 000 000	الشركة التونسية السعودية للإستثمار الإنمائي
5 237 462	884 854	1 515 546	7 637 862	(1 617 910)	-	9 255 772				20 550 000	جملصة القروض

مذكرة 26 : التعهدات خارج الموازنة

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

المبلغ	البنك المستفيد	إسم العقار	المشروع
9.000.000	ستوسيد بنك	شط المرسى V	شاطئ القنطاوي
3.000.000	التجاري بنك	السعادة	الرحاب 5
2.400.000	بنك تونس العربي الدولي	وردة 21	النصر
4.550.000	بنك تونس العربي الدولي	نزهة 544	نجمة القنطاوي
10.600.000	بنك الأمان		

مذكرة 27 : الوقائع اللاحقة لتاريخ الختم

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