

بلاغ الشركات\*

القوائم المالية

**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 للسنة المحاسبية المختومة في 2008/12/31 التي ستعرض للمصادقة في الجلسة العامة العادية. هذه القوائم مصحوبة بالتقرير العام و الخاص لمراقب الحسابات فيصل دربال ( فينور).

**القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008**

\*\*\*\*\*

**الموازنة**

(محتسب بالدينار التونسي)

<u>ديسمبر</u>	<b>31</b>	<u>المذكرات</u>
<b>2007</b>	<b>2008</b>	<u>التفسيرية</u>
		<u>الأصول</u>
		<u>الأصول غير الجارية</u>
		الأصول الثابتة
30 055 (14 009)	30 055 (19 543)	الأصول الثابتة الغير مادية الإستهلاكات
<b>16 046</b>	<b>10 512</b>	4
1 170 976 (296 962)	1 187 583 (373 740)	الأصول الثابتة المادية الإستهلاكات
<b>874 014</b>	<b>813 843</b>	4
8 350 272 (470 534)	8 384 108 (470 534)	الأصول المالية المدخرات
<b>7 879 738</b>	<b>7 913 574</b>	5
<b>8 769 798</b>	<b>8 737 929</b>	<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
<b>8 769 798</b>	<b>8 737 929</b>	<u>مجموع الأصول غير الجارية</u> <u>الأصول الجارية</u>

Le CMF a invité la société à établir les notes sur les parties liées comme l'exige le système comptable en vigueur.

13 544 810	32 432 746	6	المخزونات
3 957 862	437 008	7	الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
1 020 596	2 088 176	8	أصول جارية أخرى
2 448 880	-		توظيفات وأصول مالية أخرى
1 467 281	658 126	9	السيولة وما يعادل السيولة
<b>22 439 429</b>	<b>35 616 056</b>		<b>مجموع الأصول الجارية</b>
<b>31 209 227</b>	<b>44 353 985</b>		<b>مجموع الأصول</b>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

\*\*\*\*\*

الموازنة  
(محتسب بالدينار التونسي)

ديسمبر	31	المذكرات
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>التفسيرية</u>

الأموال الذاتية والخصوم

الأموال الذاتية

13 000 000	13 000 000	- رأس المال الإجتماعي
800 596	849 195	- احتياطات قانونية
6 300 000	6 300 000	- منح إصدار
35 323	35 323	- احتياطات استثنائية
699 952	193 326	- احتياطات خاصة
35 017	35 690	- احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 270 814	3 270 814	- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
(358 136)	(422 981)	- الأسهم الذاتية
<b>23 783 566</b>	<b>23 261 367</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة</b>

971 973	1 261 366	<u>نتيجة السنة</u>
<b>24 755 539</b>	<b>24 522 733</b>	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>

الخصوم الغير الجارية

1 218 750	13 881 250	11	- قروض بنكية
-----------	------------	----	--------------

<u>1 218 750</u>		<u>13 881 250</u>		<u>مجموع الخصوم الغير الجارية</u>	
<u>الخصوم الجارية</u>					
1 114 970	2 047 979	12	-	المزودون والحسابات المتصلة بهم	
3 629 491	3 117 045	13	-	الخصوم الجارية الاخرى	
490 477	784 978	14	-	المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية	
<u>5 234 938</u>		<u>5 950 002</u>		<u>مجموع الخصوم الجارية</u>	
<u>6 453 688</u>		<u>19 831 252</u>		<u>مجموع الخصوم</u>	
<u>31 209 227</u>		<u>44 353 985</u>		<u>مجموع الأموال الذاتية والخصوم</u>	

**القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008**

\*\*\*\*\*

**قائمة النتائج**  
(محتسب بالدينار التونسي)

ديسمبر		31		المذكرات	
<u>2007</u>		<u>2008</u>		التفسيرية	
<u>ايرادات الاستغلال</u>					
8 208 079	5 774 136	15	-	مداخيل	
386 732	224 719	16	-	ايرادات الإستغلال الأخرى	
<u>8 594 811</u>		<u>5 998 855</u>		<u>مجموع ايرادات الاستغلال</u>	
<u>أعباء الاستغلال</u>					
6 616 240	3 840 920	17	-	الشراءات المستهلكة	
170 493	298 460	18	-	أعباء الأعوان	
322 510	82 312	20	-	مخصصات الإستهلاكات و المدخرات	
400 267	767 965	19	-	أعباء الإستغلال الأخرى	
<u>7 509 510</u>		<u>4 989 657</u>		<u>مجموع أعباء الاستغلال</u>	
<u>نتيجة الاستغلال</u>					
(198 347)	(672 351)	21	-	أعباء مالية صافية	
384 915	735 774	22	-	إيرادات التوظيفات	
3 238	371 366	23	-	الارباح العادية الاخرى	
(31 762)	(17 813)	24	-	الخسائر العادية الاخرى	

1 243 3451 426 174نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات

(271 372)

(164 808)

8

- الأداءات على الأرباح

971 9731 261 366النتيجة الصافية للسنة**القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008**

\*\*\*\*\*

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

ديسمبر 31	المذكرات		
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>التفسيرية</u>	
971 973	1 261 366		<u>التدفقات النقدية المتصلة</u> <u>بالاستغلال</u>
			- النتيجة الصافية
			- تسويات بالنسبة لـ :
322 510	82 312	20	. مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
497	673	10	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(3 238)	-		. مرابيح ناتجة عن بيع أصول ثابتة
-	(11 350)	23	. مرابيح ناتجة عن بيع أصول مالية
(59 277)	-		. زائد القيمة الناتج عن تقييم أسهم "رقاعية فيداليتي"
-	(360 016)	23	. مرابيح ناتجة عن تصفية شركة " ستوسيف "
			- تغيرات :
1 898 879	(18 887 936)	25	. المخزونات
(3 348 813)	3 520 854	25	. الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
(578 837)	(638 757)	25	. الأصول الجارية الأخرى
(854 933)	287 061	25	. المزودون والخصوم الجارية الأخرى
<u>(1 651 239)</u>	<u>(14 745 793)</u>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
			<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>
(751 817)	(16 607)	4	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة
(5 000)	(110 000)	5	. مادية وغير مادية
15 000	-		. الدفوعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
4 167	26 280	23 و 5	. المقاييض المتأتية من بيع أصول ثابتة
			. المقاييض المتأتية من بيع أصول مالية
<u>(737 650)</u>	<u>(100 327)</u>		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>

التدفقات النقدية المتصلة  
بأنشطة التمويل

7 500 000	-		. المقابيض المتأتية من إصدار الأسهم
-	13 150 000	11	. المقابيض المتأتية من القروض
(358 136)	(64 845)	10	. الدفوعات المتأتية من اقتناء أسهم ذاتية
(243 750)	(365 625)	11	. الدفوعات المتأتية من سداد قروض
(990 000)	(1 156 268)	25 و 10	. صرف المرابيح وغيرها من أنواع التوزيع

### التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) أنشطة التمويل

### التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة ل) أنشطة التوظيفات

**1 129 622**      **(833 978)**

### تغير الخزينة

334 682      1 464 304

الخزينة في بداية السنة

1 464 304      630 326      14 و 9

الخزينة في نهاية السنة

### الارصدة الوسيطة للتصرف

(محتسب بالدينار التونسي)

2007	2008	الارصدة	2007	2008	الاعباء	2007	2008	الإيرادات
1 978 571	2 157 935	الهامش التجاري	6 616 240	3 840 920	تكلفة شراء السلع المباعة	8 594 811	5 998 855	مبيعات السلع وغيرها من إيرادات الاستغلال
1 649 507	1 578 938	القيمة المضافة الخام	329 064	578 997	أعباء خارجية أخرى	1 978 571	2 157 935	الهامش التجاري
			170 493	298 460	أعباء الاعوان	1 649 507	1 578 938	القيمة المضافة الخام
			71 203	188 968	ضرائب وأداءات			
1 407 811	1 091 510	زائد الاستغلال الخام	241 696	487 428	المجموع	1 649 507	1 578 938	المجموع
			322 510	82 312	مخصصات الاستهلاكات والمدخرات	1 407 811	1 091 510	زائد الاستغلال الخام
			198 347	672 351	أعباء مالية	3 238	371 366	أرباح عادية أخرى
			31 762	17 813	خسائر عادية أخرى	384 915	735 774	إيرادات التوظيفات
			271 372	164 808	الأداء على الشركات			
971 973	1 261 366	نتيجة الأنشطة العادية	823 991	937 284	المجموع	1 795 964	2 198 650	المجموع
971 973	1 261 366	النتيجة الصافية للسنة						

### مذكرة 1 : تقديم الشركة

تأسست الشركة العقارية التونسية السعودية في 24 أفريل 1984 برأس مال قدره 5.000.000 ديناراً مقسم إلى 50.000 سهماً بقيمة 100 ديناراً لكل سهم .

وقع الترفيع في رأس المال من 5.000.000 ديناراً إلى 7.500.000 ديناراً وذلك بقرار من الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 15 أفريل 1992 .

قررت الجمعية العامة الخارقة للعادة المنعقدة في 5 جوان 2005 التخفيض في القيمة الاسمية للأسهم ، وذلك من 100 دينار إلى 5 دنانير للسهم الواحد ليصبح عدد الأسهم المكوّنة لرأس المال 1.500.000 سهماً .

كما قررت 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 ديناراً.

و أخيراً 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 .

و أخيراً 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 .

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.
- على الصعيد الجبائي ، تخضع الشركة لقواعد القوانين العامة ، إلا أنه ونتيجة لفتح رأس مالها وإدراج أسهمها بالسوق الأولى لبورصة الأوراق المالية بتونس تتمتع الشركة ولمدة خمسة سنوات بالتخفيض في نسبة الضريبة على الشركات من 30% إلى 20% وذلك بمقتضى القانون عدد 92 لسنة 1999 المؤرخ في 17 أوت 1999 والمتعلق بأحكام ترمي إلى دفع السوق المالية .

### المرجع المحاسبي

#### مذكرة 2 : التصريح بالتقيد

ضبطت القوائم المالية وفقاً لأحكام نظام المحاسبة للمؤسسات حيث أن الطرق والمبادئ المعتمدة لتقيد العمليات تتلاءم كلياً مع الطرق والمبادئ المنصوص عليها ضمن المعايير المحاسبية المعمول بها .

#### مذكرة 3 : الطرق والمبادئ المحاسبية المطبقة

ضبطت القوائم المالية باعتماد المفهوم المالي لرأس المال مع الحفاظ بقاعدة التكلفة التاريخية كقاعدة للقياس .

تتلخص الطرق والمبادئ المحاسبية الأكثر دلالة والمعتمدة لاعداد القوائم المالية كالاتي :

#### 1.3 الوحدة النقدية

تحتسب الجداول المالية بالدينار التونسي .

#### 2.3 المجمدات

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

وتسجل المجمدات بسعر تكلفتها أو بقيمة اقتناءها. يدرج في التكلفة ثمن الشراء والمعاليم والأداءات المحتملة والغير قابلة للإسترجاع والمصاريف المباشرة مثل مصاريف التسليم والتركيب .

تستهلك المجمدات عند بدأ الاستعمال حسب طريقة الاستهلاك المتساوي الأقساط وعلى أساس النسب التالية :

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

### 3-3 سندات المساهمة

تسجل سندات المساهمة بقيمة اقتناءها . ويتخذ مخصص لنقص قيمة سندات المساهمة بالنسبة للسندات التي تتجاوز قيمة اقتناءها 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 ، مشروع دريم سنتر و مشروع ديار رحاب 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 إلى حساب المخزونات وتحول تكلفة المحل المباع من حساب المخزونات الجاهزة إلى حساب الشراءات المستهلكة .

### 5.3 القروض

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

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

### 6.3 إثبات المبيعات

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

### الايضاحات حول الموازنة

#### مذكرة 4 : الأصول الثابتة المادية و الغير مادية

بلغت الأصول الثابتة المادية والغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2008 ما قدره 824.355 د ، مقابل 890.060 د في 31 ديسمبر 2007 .

31 ديسمبر31 ديسمبر2007200830 055  
1 170 97630 055  
1 187 583الأصول الثابتة الغير مادية  
الأصول الثابتة المادية1 201 0311 217 638القيمة الخام(14 009)  
(296 962)(19 543)  
(373 740)استهلاكات الأصول الثابتة الغير مادية  
استهلاكات الأصول الثابتة المادية(310 971)(393 283)قيمة الاستهلاكات890 060824 355القيمة الصافية

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية والغير مادية كما يلي :

جدول الأصول الثابتة المادية والغير مادية والاستهلاكات  
في 31 ديسمبر 2008

( محتسب بالدينار )

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية والغير مادية
	2008/12/31	استهلاكات	2007/12/31	2008/12/31	افتتاعات	2007/12/31		
10 512	19 543	5 534	14 009	30 055	-	30 055	%33	الأصول الثابتة الغير مادية المنظومات الإعلامية
<b>10 512</b>	<b>19 543</b>	<b>5 534</b>	<b>14 009</b>	<b>30 055</b>	-	<b>30 055</b>		<b>المجموع</b>
601 410	106 131	35 377	70 754	707 541	-	707 541	%5	الأصول الثابتة المادية مبان
20 158	105 079	6 047	99 032	125 237	-	125 237	%20	معدات النقل
66 573	98 464	15 681	82 783	165 037	70	164 967	%10	أثاث ولوازم المكاتب
109 788	54 181	15 811	38 370	163 969	10 820	153 149	%10	التهيئة والتجهيز والتركيب
15 914	9 885	3 862	6 023	25 799	5 717	20 082	%15	معدات اعلامية
<b>813 843</b>	<b>373 740</b>	<b>76 778</b>	<b>296 962</b>	<b>1 187 583</b>	<b>16 607</b>	<b>1 170 976</b>		<b>المجموع</b>
<b>824 355</b>	<b>393 283</b>	<b>82 312</b>	<b>310 971</b>	<b>1 217 638</b>	<b>16 607</b>	<b>1 201 031</b>		<b>المجموع العام</b>

مذكرة 5 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

31 ديسمبر31 ديسمبر200720088 327 830  
20 319  
2 1238 342 946  
39 039  
2 123- مساهمات  
- قروض  
- الودائع والضمانات8 350 2728 384 108المجموع الخام



(470 534)	(470 534)	- مدخرات لإنخفاض قيمة المساهمات
<b>7 879 738</b>	<b>7 913 574</b>	<u>المجموع الصافي</u>
		* 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 "
8 650	-	- الشركة المدنية " المنستير سنتر "
10 000	10 000	- البنك التونسي للتضامن
3 500 000	5 238 766	- شركة "انترناشيونال سيتي سنتر"
2 415 000	-	- شركة الإستثمار المالي "سيكاف"
2 274 900	2 974 900	- شركة "سيتس للتصرف"
<b>8 327 830</b>	<b>8 342 946</b>	<u>المجموع</u>

تم خلال سنة 2008 ، إقتناء بقية أسهم شركة الإستثمار المالي "ستوسيف" بقيمة إسمية قدرها 85.000 دينار ، حيث تجمع كامل رأس مال هذه الشركة بين يدي الشركة العقارية التونسية السعودية مما ترتب عنه حل وتصفية الشركة المذكورة ونتج عن هذه العملية :

تحويل محفظة مساهماتها المتكونة من 140.000 سهم "شركة أنترناسيونال سيتي سنتر" و 7.000 حصة في رأس مال شركة "سيتس للتصرف" بما قدره على التوالي 1.738.766 ديناراً و 700.000 ديناراً إلى الشركة العقارية التونسية السعودية ؛

إلغاء أسهمها من محفظة الشركة العقارية التونسية السعودية ؛

تسجيل إيرادات متأتية من تصفيتها بما قدره 360.016 ديناراً ضمن حساب نتائج الشركة العقارية التونسية السعودية.

\*تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالآتي :

20 319	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2007</u>
25 000	- القروض المسندة خلال السنة
(6 280)	- تسديدات السنة
<b>39 039</b>	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2008</u>

\* تكونت المدخرات بما قدره 470.534 دينار ، لتغطية نقص قيمة المساهمة في شركة "سيتس للتصرف".

#### مذكرة 6 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>
<u>2007</u>	<u>2008</u>

6 040 062	30 185 295	- أشغال قيد الإنجاز
7 504 748	2 247 451	- مخزون المحلات
<b>13 544 810</b>	<b>32 432 746</b>	<b>المجموع</b>
		تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :
68 081	68 081	- أشغال قيد الإنجاز " بيتش كليب نابل "
952 477	3 226 676	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 4 "
739 460	882 207	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 5 "
34 900	34 900	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب (مدرسة) "
4 110	-	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب (مسجد) "
2 334 112	5 312 906	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي B12 "
1 906 922	1 930 040	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
-	5 561 189	- أشغال قيد الإنجاز " مرسى القنطاوي "
-	2 846 582	- أشغال قيد الإنجاز " اسراء "
-	6 658 936	- أشغال قيد الإنجاز " نزهة "
-	3 663 778	- أشغال قيد الإنجاز " لمياء "
<b>6 040 062</b>	<b>30 185 295</b>	<b>المجموع</b>
		يحلل مخزون المحلات كما يلي :
84 000	87 000	- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
18 000	-	- مخزون محلات " برج خفشة 2 "
2 138 922	1 238 824	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
97 896	79 250	- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
70 812	70 812	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
55 696	-	- مخزون محلات " ديار الرحاب 1 "
1 009 638	702 409	- مخزون محلات " دريم سنتر "
4 029 784	69 156	- مخزون محلات " ديار الرحاب 3 "
<b>7 504 748</b>	<b>2 247 451</b>	<b>المجموع</b>

\*يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

## جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2008	تكلفة المبيعات	الهامش	تعديل	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2007	
68 081	-	-	-	-	68 081	<u>أشغال قيد الإنجاز</u>
3 226 676	-	-	-	2 274 199	952 477	بيتش كليب نابيل
882 207	-	-	-	142 747	739 460	ديار الرحاب 4
34 900	-	-	-	-	34 900	ديار الرحاب 5
-	-	-	(4 110)	-	4 110	ديار الرحاب (مدرسة)
5 312 906	-	-	-	2 978 794	2 334 112	ديار الرحاب (مسجد)
1 930 040	-	-	-	23 118	1 906 922	المركز العمراني الشمالي B 12
5 561 189	-	-	-	5 561 189	-	المركز العمراني الشمالي EHC
2 846 582	-	-	-	2 846 582	-	مرسى القنطاوي
6 658 936	-	-	-	6 658 936	-	اسراء
3 663 778	-	-	-	3 663 778	-	نزهة
						لمياء
<b>30 185 295</b>	-	-	<b>(4 110)</b>	<b>24 149 343</b>	<b>6 040 062</b>	<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
						<u>مخزون المحلات</u>
87 000	-	-	3 000	-	84 000	برج خفشة 1
-	(15 000)	-	(3 000)	-	18 000	برج خفشة 2
1 238 824	(884 687)	(23 628)	-	8 217	2 138 922	برج خفشة 3
-	(55 696)	-	-	-	55 696	ديار الرحاب 1
70 812	-	-	-	-	70 812	ديار سيدي سليمان 2
79 250	(18 646)	-	-	-	97 896	بنزرت سنتر 1
702 409	(407 950)	(16 186)	-	116 907	1 009 638	دريم سنتر
69 156	(3 824 100)	(454 044)	-	317 516	4 029 784	ديار الرحاب 3
<b>2 247 451</b>	<b>(5 206 079)</b>	<b>(493 858)</b>	-	<b>442 640</b>	<b>7 504 748</b>	<u>مجموع مخزون المحلات</u>

أنظر مذكرة 3-4

**مذكرة 7 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم**

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2008 ، 437.008 د مقابل 3.957.862 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

31 ديسمبر31 ديسمبر20072008

3 726 132

196 429

231 730

240 579

- حرفاء ، مستحقات عادية

- حرفاء ، أوراق مستحقة

**3 957 862****437 008**المجموع**مذكرة 8 : أصول جارية أخرى**

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

31 ديسمبر31 ديسمبر20072008

88 625

242 147

12 958

15 055

-

243 739

-

97 372

780 031

1 414 416

49 678

79 015

106 068

12 366

2 866

3 696

- تسبقات للمزودين

- تسبقات للأعوان

- الدولة ، فائض الأداء على

- القيمة المضافة

- الدولة ، فائض الأداء على

- الشركات

(أ)

- شركات المجموعة

(ب)

- مدينون مختلفون

- حساب مرتقب

- أعباء مسجلة مسبقا

<u>1 040 226</u>	<u>2 107 806</u>	المجموع الخام
(19 630)	(19 630)	- مدخرات
<u>1 020 596</u>	<u>2 088 176</u>	المجموع الصافي
(أ) : وقع إحتساب الضريبة على الأرباح طبقا للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :		
1 261 366		- النتيجة المحاسبية
<u>282 776</u>		إعادة إدماج
50 852		- أعباء غير قابلة للطرح
12 116		- خطايا
55 000		- مكافآت حضور
164 808		- الضريبة على الشركات
<u>(720 100)</u>		الطرح
(700 000)		- أرباح موزعة من طرف شركة "انترناشيونال سيتي سنتر"
(20 100)		- أرباح موزعة من طرف شركة " رقاعية فيداليتي".
<u>824 042</u>		الربح الخاضع للضريبة
(164 808)	20%	- الضريبة على الشركات
18 375		- خصم من المورد
243 805		- أفساط إحتياطية
<u>97 372</u>		فائض الأداء على الشركات
(ب) : تحلل شركات المجموعة كما يلي :		
<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
775 272	1 414 416	- شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر"
4 759	-	- شركة " الاستثمار المالي سيكاف"
<u>780 031</u>	<u>1 414 416</u>	المجموع
<u>مذكرة 9 : السيولة وما يعادل السيولة</u>		
تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :		
<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
111 059	217 389	- كمبيالات وشيكات للقبض
1 238 038	322 592	- بنوك

542	577	-	الخزينة
74	-	-	شركة ماك
117 568	117 568	-	وكالات ، تسبيقات و اعتمادات
<b>1 467 281</b>	<b>658 126</b>		<b>المجموع</b>
<b>31 ديسمبر</b> <b>2007</b>	<b>31 ديسمبر</b> <b>2008</b>		تحلل البنوك كما يلي :
11 932	14 068	-	الشركة التونسية للبنك
12 075	272 212	-	بنك الأمان
1 124 111	-	-	ستوسيد بنك
1	1	-	الشركة التونسية للبنك بفايس
66 584	20 646	-	بنك تونس العربي الدولي
23 236	15 566	-	بنك الإسكان تونس
99	99	-	بنك الإسكان المنستير 1
<b>1 238 038</b>	<b>322 592</b>		<b>المجموع</b>
			<b>مذكرة 10 : الأموال الذاتية</b>
<b>31 ديسمبر</b> <b>2007</b>	<b>31 ديسمبر</b> <b>2008</b>		تحلل الأموال الذاتية كالاتي :
13 000 000	13 000 000	(أ)	رأس المال الإجتماعي
800 596	849 195	-	احتياطات قانونية
6 300 000	6 300 000	-	منح إصدار
35 323	35 323	-	احتياطات استثنائية
699 952	193 326	-	احتياطات خاصة
35 017	35 690	-	احتياطات الصندوق الاجتماعي
3 270 814	3 270 814	-	احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
(358 136)	(422 981)	(ب)	الأسهم الذاتية
<b>23 783 566</b>	<b>23 261 367</b>		<b>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</b>
971 973	1 261 366		نتيجة السنة
<b>24 755 539</b>	<b>24 522 733</b>	(ج)	<b>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</b>
<b>النسبة</b>	<b>قيمة الأسهم</b>	<b>عدد الأسهم</b>	(أ)
22,81%	2 964 963	2 964 963	تتكون تركيبة رأس المال في 31 ديسمبر 2008 كما يلي :
			<b>المساهمون</b>
			- "ستوسيد بنك"

15,60%	2 027 916	2 027 916	- شركة آل سعيدان للعقارات
4,98%	646 976	646 976	حمد بن محمد بن عبد الله بن سعيدان
1,48%	193 042	193 042	شركة عبد الله بن محمد بن سعيدان و شركاؤه
7,47%	970 468	970 468	شركة عبد العزيز ومحمد العبد الله الجميح
4,56%	592 950	592 950	شركة الدهلوي
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
1,49%	193 073	193 073	الشركة العقارية التونسية
28,72%	3 733 935	3 733 935	السعودية (ب)
			العموم -
<b>100,000%</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>المجموع</b>

(ب) تحصل مجلس الإدارة على ترخيص من الجمعية العامة العادية المنعقدة في 22 جوان 2007 لإعادة شراء أسهم الشركة ، قصد تعديل سعرها ببورصة الأوراق المالية بتونس، وذلك في حدود نسبة 5% من رأس المال المودع لدى غرفة المقاصة . وقد بلغ عدد الأسهم الذاتية التي تم اقتناءها إلى غاية 31 ديسمبر 2008 ، 193.073 سهم.

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

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية  
في 31 ديسمبر 2008

( محتسب بالدينار )

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الأسهم الذاتية	احتياطات خاضعة إلى نظام جبراني خاص	احتياطات الصندوق الإجتماعي	الإحتياطي الخاص	الإحتياطي الاستثنائي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	رأس المال الإجتماعي
17 631 205	900 000	1 024 960	-	4 287 102	34 520	699 952	35 323	1 800 000	749 348	9 000 000
7 500 000				(1 000 000)				4 500 000		4 000 000
(990 000)	990 000	(1 024 960)		(16 288)					51 248	
(358 136)			(358 136)							
497					497					
971 973		971 973								
24 755 539	990 000	971 973	( 358 136)	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)				(506 626)			48 599	
(64 845)			(64 845)							
673					673					
1 261 366		1 261 366								
24 522 733	1 430 000	1 261 366	( 422 981)	3 270 814	35 690	193 326	35 323	6 300 000	849 195	13 000 000

الرصيد في 31 ديسمبر 2006

الترفيغ في رأس المال المصادق عليه من طرف الجلسة العامة للخارفة للعادة المنعقدة في 08 ديسمبر 2006

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 22 جوان 2007

إعادة شراء أسهم الشركة، المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 22 جوان 2007

فوائد على الصندوق الإجتماعي  
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2007

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 27 جوان 2008

إعادة شراء أسهم الشركة، المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 22 جوان 2007

فوائد على الصندوق الإجتماعي  
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2008

**جدول القروض في 31 ديسمبر 2008**  
(محتسب بالدينار)

الرصيد في 31 ديسمبر 2008			التسديدات	الإضافات	الرصيد في بداية الفترة	مدة التسديد		نسبة الفائدة	مبلغ القرض	المقرضون
أقل من سنة	أكثر من سنة	الرصيد								
609 375	731 250	1 340 625	(365 625)	-	1 706 250	(2011 - 2007)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 2,5%	1 950 000	الشركة التونسية السعدية للإستثمار الإئتماني
-	4 000 000	4 000 000	-	4 000 000	-	(2013 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,5%	4 000 000	الشركة التونسية السعدية للإستثمار الإئتماني
-	2 000 000	2 000 000	-	2 000 000	-	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 000 000	بنك الأمان
-	4 550 000	4 550 000	-	4 550 000	-	(2013 - 2010)	شهريا	TMM + 1,25%	4 550 000	بنك تونس العربي الدولي
-	2 600 000	2 600 000	-	2 600 000	-	(2012 - 2010)	كل ثلاثة أشهر	TMM + 1,25%	2 600 000	بنك الأمان
609 375	13 881 250	14 490 625	(365 625)	13 150 000	1 706 250				15 100 000	جملية القروض

**مذكرة 12 : المزودون والحسابات المتصلة بهم**

يحلل المزودون والحسابات المتصلة بهم كالاتي :

**31 ديسمبر**  
**2007**

**31 ديسمبر**  
**2008**

583 682  
455 656  
75 632

75 636  
254 812  
1 717 531

- مزودو استغلال  
- مزودون ، خصم بعنوان الضمان  
- مزودون ، سندات متعين دفعها

**1 114 970**

**2 047 979**

المجموع

**مذكرة 13 : الخصوم الجارية الأخرى**

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

**31 ديسمبر**  
**2007**

**31 ديسمبر**  
**2008**

435 188  
-  
126 931  
257 496  
242 517  
41 522  
1 168 801  
160 903  
221 713  
36 073  
907 320  
31 027

900 013  
15  
-  
142 940  
-  
36 751  
1 272 845  
185 732  
495 445  
51 486  
-  
31 818

- تسبقات الحرفاء  
- الأعوان ، أجور مستحقة  
- الدولة ، أداء على القيمة المضافة  
- الدولة ، الضرائب والأداءات  
- الدولة ، الضريبة للدفع  
- ضمان إجتماعي وهياكل إجتماعية أخرى  
- الحساب الجاري مع سيتس للتصرف  
- الحساب الجاري للمساهمين  
- حصص أرباح للدفع  
- مختلف الدائنين  
- مصاريف الأشغال المزمع انجازها (ديار رحاب)  
- (3)  
- أعباء أخرى للدفع

**3 629 491**

**3 117 045**

المجموع

**مذكرة 14 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية**

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2008 ، 784.978 د مقابل 490.477 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
487 500	609 375	( أنظر مذكرة 11 )
18	18	
733	733	
2 226	1 592	
-	25 457	
-	147 803	
<b>490 477</b>	<b>784 978</b>	<u>المجموع</u>

الإيضاحات حول قائمة النتائجمذكرة 15 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
252 966	737 729	- مبيعات برج خفشة 3
69 500	-	- مبيعات برج خفشة 1
-	13 000	- مبيعات برج خفشة 2
4 838 500	450 000	- مبيعات دريم سنتر
296 610	27 119	- مبيعات بنزرت سنتر 1
-	74 025	- مبيعات ديار رحاب 1
2 741 000	4 472 263	- مبيعات ديار رحاب 3
9 503	-	- مبيعات قابس سنتر
<b>8 208 079</b>	<b>5 774 136</b>	<u>المجموع</u>

مذكرة 16 : إيرادات الإستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
238 693	150 848	(أ) - أتعاب التصرف
126 739	44 257	(ب) - أتعاب تسويقية
10 859	20 350	- أتعاب انجاز العقود
10 441	9 264	- إيرادات أخرى
<b>386 732</b>	<b>224 719</b>	<u>المجموع</u>

(أ) : تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسدات 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 التسويقية المسدات 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 .

مذكرة 17 : الشراءات المستهلكة



بلغت الشراءات المستهلكة في 31 ديسمبر 2008 ما قدره 3.840.920 د مقابل 6.616.240 د في نهاية السنة الماضية وتحلل كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2007</u>	<u>2008</u>	
4 726 896	22 731 426	- شراءات السنة
7 275 722	5 206 079	- كلفة المحلات المباعة
(5 606 082)	(24 591 983)	الشراءات والأعباء الأخرى
(454 044)	-	- المخزونة
683 283	493 858	- هامش مسجل في المخزون خلال السنة
-	4 110	- استرداد هامش مسجل بالمخزون خلال السنوات الماضية
(9 535)	(2 570)	- تعديل رصيد المخزون
		- تحويل الأعباء (أ)
<b>6 616 240</b>	<b>3 840 920</b>	<u>المجموع</u>

### مذكرة 18 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2007</u>	<u>2008</u>	
353 891	310 609	- الرواتب ومستحقات الرواتب
57 264	51 508	- أعباء إجتماعية قانونية
15 078	10 958	- أعباء إجتماعية أخرى
(255 740)	(74 615)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>170 493</b>	<b>298 460</b>	<u>المجموع</u>

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 20 % من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للاتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

### مذكرة 19 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2007</u>	<u>2008</u>	
8 400	8 400	<u>الخدمات الخارجية</u>
8 784	8 452	- كراءات وأعباء أخرى
5 692	5 838	- صيانة واصلاحات
1 087	1 048	- أقساط التأمين
(14 378)	(4 747)	- أخرى
		- تحويل الأعباء (أ)
<b>9 585</b>	<b>18 991</b>	<u>المجموع الجزئي</u>
		(1)

### الخدمات الخارجية الأخرى

199 946	67 475	- مرتبات الوسطاء وأتعاب
28 274	69 510	- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
1 687	2 980	- مهمات

130 460	283 245	- هبات
121 914	77 852	- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
8 472	8 383	- نفقات بريدية و هاتفية
2 172	1 007	- كهرباء وماء
17 210	27 325	- خدمات خارجية أخرى
(220 656)	(37 771)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>289 479</b>	<b>500 006</b>	
<u>ضرائب وأداءات</u>		
6 790	6 034	- الأداء على التكوين المهني
3 395	3 017	- صندوق النهوض بالمسكن
43 388	42 653	- لفائدة الأجراء
1 253	139 790	- معلوم الجماعات المحلية
710	740	- أداء التسجيل والطابع الجبائي
32 682	2 331	- معلوم جولان السيارات
(17 015)	(5 597)	- ضرائب وأداءات أخرى
		- تحويل الأعباء (أ)
<b>71 203</b>	<b>188 968</b>	<u>المجموع الجزئي (3)</u>
75 000	75 000	- مكافآت حضور
(45 000)	(15 000)	- تحويل الأعباء (أ)
<b>30 000</b>	<b>60 000</b>	<u>المجموع الجزئي (4)</u>
<b>400 267</b>	<b>767 965</b>	<u>المجموع</u> <u>(4)+(3)+(2)+(1)</u>
<p>(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 20% من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للاتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .</p>		
<b>مذكرة 20 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات</b>		
تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :		
<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	مدخرات الإستهلاكات للأصول
83 511	76 778	- الثابتة المادية
3 732	5 534	- مدخرات الإستهلاكات للأصول
		- الثابتة الغير المادية
235 267	-	- مدخرات لإنخفاض قيمة مساهمات "سيتس للتصرف"
<b>322 510</b>	<b>82 312</b>	<u>المجموع</u>
<b>مذكرة 21 : أعباء مالية صافية</b>		

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
183 530	675 200	- فوائد القروض
60 170	101 251	- فوائد بنكية
1 216	8 627	- أعباء مالية أخرى
38 237	12 116	- خطايا
(1 856)	(115 283)	- إيرادات مالية
(59 277)	-	- زائد القيمة الناتج عن تقييم
(23 673)	(9 560)	- أسهم "رقاعية فيداليتي"
		- تحويل أعباء (أ)
<b>198 347</b>	<b>672 351</b>	<b>المجموع</b>

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 20 % من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للإتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

#### مذكرة 22 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
350 000	700 000	- إيرادات مساهمات "أنتارناشيونال سيتي سنتر"
34 915	35 774	- مداخيل الاوراق المالية للتوظيف
<b>384 915</b>	<b>735 774</b>	<b>المجموع</b>

#### مذكرة 23 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
3 238	-	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
-	11 350	- إيرادات صافية على التقويت في أصول مالية
-	360 016	- إيرادات متأتية من تصفية شركة ستوسيف
<b>3 238</b>	<b>371 366</b>	<b>المجموع</b>

#### مذكرة 24 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	
52 373	-	- تعديل جبائي
27 030	22 266	- تسوية أرصدة قديمة
(47 641)	(4 453)	- تحويل أعباء
<b>31 762</b>	<b>17 813</b>	<b>المجموع</b>

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

<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	<u>أصول و خصوم</u> <u>شركة ستوسيف</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2008</u>	<u>التغييرات</u>	
13 544 810		32 432 746	(18 887 936)	- المخزونات
				- الحرفاء والحسابات المتصلة
3 957 862		437 008	3 520 854	- بهم
1 040 226	428 823	2 107 806	(638 757)	- الأصول الجارية الأخرى
				- المزودون والحسابات المتصلة
1 114 970		2 047 979	933 009	- بهم
3 629 491	7 573	3 117 045	(520 019)	- الخصوم الجارية الأخرى
(221 713)		(495 445)	(273 732)	- حصص أرباح للدفع
-		147 803	147 803	- فوائد مطلوبة
<u>4 522 748</u>	<u>7 573</u>	<u>4 817 382</u>	<u>287 061</u>	التغيير في حساب المزودين والخصوم الجارية الأخرى

التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم الماليةللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

حضرات السادة المساهمين،

تنفيذاً للمهمة التي أسندتها لنا جليستكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2 جوان 2006 ، نقدّم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 44.353.985 دينار تونسي وربحاً صافياً قدره 1.261.366 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات والمعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2008، قائمة النتائج و جدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية و إيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد و عرض القوائم المالية

(1) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية وفقاً 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 بناء على عملية التدقيق. لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً 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 فإنّ 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 تقييماً لمدى ملائمة القواعد المحاسبية المعتمدة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المتوخاة من قبل الإدارة وكذلك تقييماً لطريقة العرض الإجمالي للقوائم المالية.

نعتمد أنّ عناصر الإثبات التي تحصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً معقولاً لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

رأينا في القوائم المالية

(3) حسب رأينا ، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2008 والمرفقة لهذا التقرير قانونية وصادقة وتعكس بصورة عادلة الوضعية المالية للشركة ونتائج عملياتها وكذلك تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذات التاريخ، وفقا للمبادئ المحاسبية المعتمدة بالبلاد التونسية .

الفحوصات والمعلومات الخصوصية :

(4) قمنا طبقا للمعايير المهنية، بالفحوصات التي ينص عليها القانون. وبناءا على فحوصاتنا فإنه ليس لدينا أي ملاحظة على مصداقية ومطابقة المعلومات المحاسبية المضمنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2008 مع القوائم المالية.

(5) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التنقيحات المدخلة عليه و بناءا على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وبتقديم القوائم المالية ، لم نلاحظ نقائص جوهرية من شأنها أن تؤثر على رأينا حول القوائم المالية.

(6) من جهة أخرى، وعملا بأحكام الفصل 19 من الأمر عدد 2728 لسنة 2001 المؤرخ في 20 نوفمبر 2001، قمنا بالتحريات الضرورية وليس لدينا ملاحظات تتعلق بتطابق مسك حسابات الأوراق المالية الصادرة عن الشركة مع التراتيب الجاري بها العمل .

تونس ، في 28 أبريل 2009

مراقب الحسابات

فيكتور

فيصل دريال

**التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008**

**حضرات السادة المساهمين،**

تطبيقا لأحكام الفصل 200 وما يليه وكذلك الفصل 475 من مجلة الشركات التجارية، نتشرف بإعلامكم من خلال هذا التقرير ، بجميع الاتفاقيات المدرجة في إطار هذه الفصول .

1- اتفاقيات مبرمة في السنوات الفارطة1-1 تسهيلات مالية

- تحصلت شركتكم على قرض بما قدره 180.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف وذلك في 13 نوفمبر 2002 يقع تسديده على مدى ثلاثة أشهر بنسبة فائدة قدرها 5% في السنة. هذا وإلى غاية 31 ديسمبر 2008 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2008 وذلك وفقاً لملحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.
- تحصلت شركتكم على قرض بما قدره 300.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف وذلك في 2 ديسمبر 2002 يقع تسديده على مدى ثلاثة أشهر بنسبة فائدة قدرها 5% في السنة. هذا وإلى غاية 31 ديسمبر 2008 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2008 وذلك وفقاً لملحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.
- تحصلت شركتكم على تحويل بما قدره 65.000 ديناراً من شركة سيتس للتصرف في 13 سبتمبر 2003 بدون فوائد .

1-2 إسداء خدمات

صادق مجلس ادارتكم المنعقد في 5 ديسمبر 2003 على اتفاقية تأدية خدمات لشركة انترناسيونال سيتي سنتر مقابل :

- عمولة بنسبة 3% من قيمة أشغال البناء والدراسة والمراقبة.

- عمولة بنسبة 2% من قيمة المبيعات السنوية.

- تحمل نسبة من المصاريف غير المباشرة تحددها شركتكم.

خلال سنة 2008 بلغت قيمة العمولتين ما قدره 150.848 ديناراً بالنسبة للأولى وما قدره 44.257 ديناراً بالنسبة للثانية وتم تحويل 20% من المصاريف الغير مباشرة، أي بما قيمته 154.313 ديناراً.

**II- اتفاقيات السنة المالية 2008****II - 1 تسهيلات مالية**

- تحصلت شركتكم على تحويل بما قدره 100.000 ديناراً من شركة سيتيس للتصرف في 23 أكتوبر 2008 بدون فوائض .

**II - 2 حسابات جارية**

- تتضمن البيانات المالية المعروضة عليكم حسابات جارية ، بما في ذلك العمليات المذكورة أعلاه ، بين شركتكم وشركات المجموعة يمكن تفصيلها كالاتي :

**ضمن الأصول**

- شركة "انتار ناسيونال سيتي سنتر" : 1.414.416 ديناراً

- و قد سجلت شركتكم، وفقاً للاتفاقية الممضاة في 31 ديسمبر 2008، الفوائد الموظفة على أرصدة هذا الحساب الجاري بعنوان سنة 2008 ، و التي بلغت 109.289 ديناراً.

**ضمن الخصوم**

- شركة "سيتيس للتصرف" : 1.272.845 ديناراً

هذا ومن جهتنا ، لم نكتشف خلال تقصياتنا خاصة أخرى خاضعة لأحكام الفصول المبينة أعلاه.

تونس ، في 28 أبريل 2009  
مراقب الحسابات

فيـنـور  
فيصل دربال