

التقرير العام لمراقب الحسابات عن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

حضرات السادة المساهمين،

تففيذا للمهمة التي أسندتها لنا جلستكم العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2 جوان 2006 ، نقدم إليكم في ما يلي تقريرنا حول مراقبة القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007 والتي تبرز جملة للموازنة تبلغ 31.209.227 دينار تونسي وربحا صافيا قدره 971.973 دينار تونسي، وكذلك حول الفحوصات و المعلومات الخصوصية المنصوص عنها بالقانون والمعايير المهنية.

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المصاحبة لهذا التقرير والشاملة للموازنة في 31 ديسمبر 2007، قائمة النتائج وجدول التدفقات النقدية وإيضاحات تشمل خلاصة لأهم الطرق المحاسبية وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة في إعداد وعرض القوائم المالية

(1) إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية 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 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.

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

رأينا في القوائم المالية

(3) حسب رأينا ، إن القوائم المالية للشركة العقارية التونسية السعودية المقفلة في 31 ديسمبر 2007 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 المضمّنة بتقرير نشاط الشركة لسنة 2007 مع القوائم المالية.

(5) عملا بأحكام الفصل 3 جديد من القانون عدد 117 لسنة 1994 المتعلق بإعادة تنظيم السوق المالية و التفتيحات المدخلة عليه و بناءا على فحص اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بمعالجة المعلومة المحاسبية وتقديم 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 الترتيب الجاري بها العمل .

مراقب الحسابات

تونس ، في 26 أفريل 2008

**التقرير الخاص لمراقب الحسابات
بعنوان السنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2007**

التقرير الخاص لمراقب الحسابات بعنوان السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

حضرات السادة المساهمين،

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

I - اتفاقيات مبرمة في السنوات الفارطة

I - 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 2007 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي
سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2007 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 2007 ، لم يقع تسديد هذا القرض وتم إلغاء الفوائد التي
سجلت في حسابات 2002 ولم تتحمل الشركة أية فوائد بعنوان سنة 2007 وذلك وفقاً
لملحق ممضى في 31 ديسمبر 2003.

- تحصلت شركتكم على تحويل بما قدره 65.000 ديناراً من شركة سيتيس للتصرف في 13 سبتمبر 2003 بدون فوائض .

I - 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 2007 بلغت قيمة العمولتين ما قدره 238.693 ديناراً بالنسبة للأولى وما قدره 126.739 ديناراً بالنسبة للثانية وتم تحويل 60% من المصاريف الغير مباشرة ، أي بما قيمته 633.638 ديناراً.

II- اتفاقيات السنة المالية 2007

II - 1 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 "الاستثمار المالي سيكاف" : 4.759 ديناراً

- شركة "انتار ناسيونال سيتي سنتر" : 775.272 ديناراً

ضمن الخصوم

- شركة "سيتيس للتصرف" : 1.168.801 ديناراً

مراقب الحسابات

تونس ، في 26 أبريل 2008

الشركة العقارية التونسية السعودية

القوائم المالية للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2007

الموازنة
قائمة النتائج
جدول التدفقات النقدية
الايضاحات حول القوائم المالية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2006	2007	التفسيرية	
			<u>الأصول</u>
			<u>الأصول غير الجارية</u>
			الأصول الثابتة
11 686	30 055		- الأصول الثابتة الغير مادية
(10 277)	(14 009)		- الإستهلاكات
1 409	16 046	5	
1 162 616	1 170 976		- الأصول الثابتة المادية
(226 449)	(296 962)		- الإستهلاكات
936 167	874 014	5	
8 349 439	8 350 272		الأصول المالية
(235 267)	(470 534)		المدخرات
8 114 172	7 879 738	6	
9 051 748	8 769 798		<u>مجموع الأصول الثابتة</u>
9 051 748	8 769 798		<u>مجموع الأصول غير الجارية</u>
			<u>الأصول الجارية</u>
15 443 689	13 544 810	7	- المخزونات
609 049	3 957 862	8	- الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
441 759	1 020 596	9	- أصول جارية أخرى
-	2 448 880	10	- توظيفات وأصول مالية أخرى
335 254	1 467 281	11	- السيولة وما يعادل السيولة
16 829 751	22 439 429		<u>مجموع الأصول الجارية</u>
25 881 499	31 209 227		<u>مجموع الأصول</u>

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

الموازنة

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2006	2007	التفسيرية	
الأموال الذاتية والخصوم			
الأموال الذاتية			
9 000 000	13 000 000		- رأس المال الإجتماعي
749 348	800 596		- احتياطات قانونية
1 800 000	6 300 000		- منح إصدار
35 323	35 323		- احتياطات استثنائية
699 952	699 952		- احتياطات خاصة
34 520	35 017		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 287 102	3 270 814		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
-	(358 136)		- الأسهم الذاتية
16 606 245	23 783 566		مجموع الأموال الذاتية قبل احتساب نتيجة السنة
1 024 960	971 973		نتيجة السنة
17 631 205	24 755 539	12	مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص
الخصوم الغير الجارية			
1 706 250	1 218 750	13	- قروض بنكية
1 706 250	1 218 750		مجموع الخصوم الغير الجارية
الخصوم الجارية			
2 565 284	1 114 970	14	- المزودون والحسابات المتصلة بهم
3 137 559	3 629 491	15	- الخصوم الجارية الاخرى
841 201	490 477	16	- المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية
6 544 044	5 234 938		مجموع الخصوم الجارية
8 250 294	6 453 688		مجموع الخصوم
25 881 499	31 209 227		مجموع الأموال الذاتية والخصوم

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

قائمة النتائج

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2006	2007	التفسيرية	
			إيرادات الاستغلال
1 669 873	8 208 079	17	- مداخيل
446 848	386 732	18	- إيرادات الاستغلال الأخرى
2 116 721	8 594 811		مجموع إيرادات الاستغلال
			أعباء الاستغلال
493 420	6 616 240	19	- الشراءات المستهلكة
148 041	170 493	20	- أعباء الأعوان
331 071	322 510	22	- مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
173 752	400 267	21	- أعباء الإستهلال الأخرى
1 146 284	7 509 510		مجموع أعباء الاستغلال
970 437	1 085 301		نتيجة الاستغلال
(132 038)	(198 347)	23	- أعباء مالية صافية
455 189	384 915	24	- إيرادات التوظيفات
13 730	3 238	25	- الأرباح العادية الأخرى
(48 625)	(31 762)	26	- الخسائر العادية الأخرى
1 258 693	1 243 345		نتيجة الأنشطة العادية قبل احتساب الأداءات
(233 733)	(271 372)	15	- الأداءات على الأرباح
1 024 960	971 973		النتيجة الصافية للسنة

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007

جدول التدفقات النقدية

(محتسب بالدينار التونسي)

31 ديسمبر		المذكرات	
2006	2007	التفسيرية	
<u>التدفقات النقدية المتصلة بالاستغلال</u>			
1 024 960	971 973		النتيجة الصافية
			تسويات بالنسبة لـ :
331 071	322 510	22	. مخصصات الإستهلاكات و المدخرات
591	497	12	. فوائد لفائدة الصندوق الإجتماعي
(11 570)	(3 238)	25	. مرابيح ناتجة عن بيع أصول ثابتة
-	(59 277)	23	. زائد القيمة الناتج عن تقييم أسهم "رقاعية فيديتي"
			تغيرات :
(7 530 375)	1 898 879	7	. المخزونات
713 098	(3 348 813)	8	. التغيير في الحرفاء والحسابات المتصلة بهم
300 418	(578 837)	9	. التغيير في الأصول الجارية الأخرى
1 535 196	(854 933)	14 و 15 و 16	. التغيير في المزدون والخصوم الجارية الأخرى
(3 636 611)	(1 651 239)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) الاستغلال</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة الاستثمار</u>			
(48 339)	(751 817)	14 و 5	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول ثابتة مادية وغير مادية
(108 100)	(5 000)	6	. الدفعات المتأتية من اقتناء أصول مالية
14 000	15 000	25 و 5	. المقايض المتأتية من بيع أصول ثابتة
4 792	4 167	6	. المقايض المتأتية من بيع أصول مالية
(137 647)	(737 650)		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة الاستثمار</u>
<u>التدفقات النقدية المتصلة بأنشطة التمويل</u>			
3 300 000	7 500 000	12	. المقايض المتأتية من إصدار الأسهم
1 950 000	-		. المقايض المتأتية من القروض
-	(358 136)	12	. الدفعات المتأتية من اقتناء أسهم ذاتية
-	(243 750)	13	. الدفعات المتأتية من سداد قروض
(1 314 241)	(990 000)	12 و 15	. صرف المربح وغيرها من أنواع التوزيع
3 935 759	5 908 114		<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التمويل</u>
-	(2 389 603)	10 و 23	<u>التدفقات النقدية المتأتية من (المخصصة لـ) أنشطة التوظيفات</u>
161 501	1 129 622		<u>تغير الخزينة</u>
173 181	334 682	11 و 16	الخبزينة في بداية السنة

334 682

1 464 304

16 و11

الخبزينة في نهاية السنة

الايضاحات حول الموازنة

مذكرة 5 : الأصول الثابتة المادية و الغير مادية

بلغت الأصول الثابتة المادية والغير المادية الصافية من الاستهلاكات في 31 ديسمبر 2007 ما قدره 890.060 د ، مقابل 937.576 د في 31 ديسمبر 2006 .

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2006</u>	<u>2007</u>	
11 686	30 055	- الأصول الثابتة الغير مادية
1 162 616	1 170 976	- الأصول الثابتة المادية
1 174 302	1 201 031	<u>القيمة الخام</u>
(10 277)	(14 009)	- استهلاكات الأصول الثابتة الغير مادية
(226 449)	(296 962)	- استهلاكات الأصول الثابتة المادية
(236 726)	(310 971)	<u>قيمة الاستهلاكات</u>
937 576	890 060	<u>القيمة الصافية</u>

يقدم الجدول المفصل للأصول الثابتة المادية والغير مادية كما يلي :

جدول الاصول الثابتة المادية والغير مادية والاستهلاكات
في 31 ديسمبر 2007

(محتسب بالدينار)

القيمة الصافية المحاسبية	الاستهلاكات			القيمة الخام			نسبة الاستهلاكات	الأصول المادية والغير مادية		
	2007/12/31	تسوية	استهلاكات	2006/12/31	2007/12/31	بيع			اقتناءات	2006/12/31
16 046	14 009	-	3 732	10 277	30 055	-	18 369	11 686	%33	الأصول الثابتة الغير مادية المنظومات الإعلامية
16 046	14 009	-	3 732	10 277	30 055	-	18369	11 686		المجموع
636 787	70 754	-	35 377	35 377	707 541	-	-	707 541	%5	الأصول الثابتة المادية مبان
26 205	99 032	(12 998)	13 805	98 225	125 237	(24 760)	30 237	119 760	%20	معدات النقل
82 184	82 783	-	16 278	66 505	164 967	-	-	164 967	%10	أثاث ولوازم المكاتب
114 779	38 370	-	15 131	23 239	153 149	-	2 321	150 828	%10	التهيئة والتجهيز والتركيب
14 059	6 023	-	2 920	3 103	20 082	-	562	19 520	%15	معدات اعلامية
874 014	296 962	(12 998)	83 511	226 449	1 170 976	(24 760)	33 120	1 162 616		المجموع
890 060	310 971	(12 998)	87 243	236 726	1 201 031	(24 760)	51 489	1 174 302		المجموع العام

مذكرة 6 : الأصول المالية

تحلل الأصول المالية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
8 327 830	8 327 830	- مساهمات
19 486	20 319	- قروض
2 123	2 123	- الودائع والضمانات
8 349 439	8 350 272	<u>المجموع الخام</u>
(235 267)	(470 534)	- مدخرات لإنخفاض قيمة المساهمات
8 114 172	7 879 738	<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	8 650	- الشركة المدنية " المنستير سنتر "
10 000	10 000	- البنك التونسي للتضامن
3 500 000	3 500 000	- شركة "انترناشيونال سيتي سنتر "
2 415 000	2 415 000	- شركة الإستثمار المالي "سيكاف "
2 274 900	2 274 900	- شركة "سيتس للتصرف "
8 327 830	8 327 830	<u>المجموع</u>

* تحلل عمليات التداول المسجلة في بند القروض كالاتي :

19 486	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2006</u>
5 000	- القروض المسندة خلال سنة 2007
(4 167)	- تسديدات
20 319	<u>الرصيد في 31 ديسمبر 2007</u>

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

مذكرة 7 : المخزونات

تحلل المخزونات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
12 232 670	6 040 062	- أشغال قيد الإنجاز
3 211 019	7 504 748	- مخزون المحلات
15 443 689	13 544 810	<u>المجموع</u>

تتجزأ الأشغال قيد الإنجاز كما يلي :

68 081	68 081	- أشغال قيد الإنجاز " بينش كليب نابل "
1 410 021	-	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 3 "
743 175	952 477	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 4 "
729 702	739 460	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب 6 " (مسمى حاليا ديار رحاب 5)
34 900	34 900	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب (مدرسة) "
4 110	4 110	- أشغال قيد الإنجاز " ديار الرحاب (مسجد) "
5 238 358	-	- أشغال قيد الإنجاز " دريم سنتر "
2 105 401	2 334 112	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي B12 "
1 898 922	1 906 922	- أشغال قيد الإنجاز " المركز العمراني الشمالي EHC "
12 232 670	6 040 062	<u>المجموع</u>

يحلل مخزون المحلات كما يلي :

178 384	84 000	- مخزون محلات " برج خفشة 1 "
18 000	18 000	- مخزون محلات " برج خفشة 2 "
2 361 139	2 138 922	- مخزون محلات " برج خفشة 3 "
9 503	-	- مخزون محلات " قابس سنتر "
97 896	97 896	- مخزون محلات " بنزرت سنتر 1 "
419 589	-	- مخزون محلات " بنزرت سنتر 2 "
70 812	70 812	- مخزون محلات " ديار سيدي سليمان 2 "
55 696	55 696	- مخزون محلات " ديار الرحاب 1 "
-	1 009 638	- مخزون محلات " دريم سنتر "
-	4 029 784	- مخزون محلات " ديار الرحاب 3 "
3 211 019	7 504 748	<u>المجموع</u>

* يمكن تقديم العمليات المسجلة ضمن المخزونات عبر الجدول التالي :

جدول التغييرات المسجلة على المخزونات

الرصيد في 31 ديسمبر 2007	تكلفة المبيعات	الهامش	تحويل	الأشغال المنجزة	الرصيد في 31 ديسمبر 2006	
68 081	-	-	-	-	68 081	<u>أشغال قيد الإنجاز</u>
-	-	-	(5 785 680)	4 375 659	1 410 021	بيتش كليب نابل
952 477	-	-	-	209 302	743 175	ديار الرحاب 3
739 460	-	-	-	9 758	729 702	ديار الرحاب 4
34 900	-	-	-	-	34 900	ديار الرحاب 6 (مسماة حاليا ديار الرحاب 5)
4 110	-	-	-	-	4 110	ديار الرحاب (مدرسة)
-	-	-	(5 987 806)	749 448	5 238 358	ديار الرحاب (مسجد)
2 334 112	-	-	-	228 711	2 105 401	دريم سنتر
1 906 922	-	-	-	8 000	1 898 922	المركز العمراني الشمالي B 12
						المركز العمراني الشمالي EHC
6 040 062	-	-	(11 773 486)	5 580 878	12 232 670	<u>مجموع الأشغال قيد الإنجاز</u>
						<u>مخزون المحلات</u>
84 000	(94 384)	-	-	-	178 384	برج خفشة 1
18 000	-	-	-	-	18 000	برج خفشة 2
2 138 922	(229 424)	(17 997)	-	25 204	2 361 139	برج خفشة 3
55 696	-	-	-	-	55 696	ديار الرحاب 1
70 812	-	-	-	-	70 812	ديار سيدي سليمان 2
-	(9 503)	-	-	-	9 503	قابس سنتر
97 896	-	-	-	-	97 896	بنزرت سنتر 1
-	(419 589)	-	-	-	419 589	بنزرت سنتر 2
1 009 638	(4 312 882)	(665 286)	5 987 806	-	-	دريم سنتر
4 029 784	(2 209 940)	454 044	5 785 680	-	-	ديار الرحاب 3
7 504 748	(7 275 722)	(229 239)	11 773 486	25 204	3 211 019	<u>مجموع مخزون المحلات</u>

(*) أنظر مذكرة 3-4

مذكرة 8 : الحرفاء والحسابات المتصلة بهم

بلغ حساب " الحرفاء والحسابات المتصلة بهم " في 31 ديسمبر 2007 ، 3.957.862 د مقابل 609.049 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>		
320 776	3 726 132	(أ)	- حرفاء ، مستحقات عادية
288 273	231 730		- حرفاء ، أوراق مستحقة
609 049	3 957 862	<u>المجموع</u>	

(أ) : يشمل رصيد هذا البند أساسا المستحقات المتأتية من مبيعات آخر السنة لمحات " ديار رحاب 3 " .

مذكرة 9 : أصول جارية أخرى

تتجزأ الأصول الجارية الأخرى كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>		
65 513	88 625		- تسبيقات للمزودين
2 472	12 958		- تسبيقات للأعوان
351 364	780 031	(أ)	- شركات المجموعة
38 600	49 678		- مدينون مختلفون
-	106 068	(ب)	- حساب مرتقب
3 440	2 866		- أعباء مسجلة مسبقا
461 389	1 040 226	<u>المجموع الخام</u>	
(19 630)	(19 630)		- مدخرات
441 759	1 020 596	<u>المجموع الصافي</u>	

(أ) : تحلل شركات المجموعة كما يلي :

332 797	775 272	- شركة " انتارناشيونال سيتي سنتر "
15 900	-	- "ستوسيد بنك"
2 667	4 759	- شركة " الاستثمار المالي سيكاف "
351 364	780 031	<u>المجموع</u>

(ب) يمثل رصيد هذا البند المبلغ المودع لدى الخزينة العامة للبلاد التونسية، قصد اتمام إجراءات التعقيب على حكم الإستئناف الصادر ضد الشركة العقارية التونسية السعودية، والذي يلزم هذه الأخيرة بدفع فواد التأخير الموظفة على أصل دين شركة " البناءات الجاهزة " و قد قضت محكمة التعقيب ، بتاريخ 6 أوت 2007، لصالح الشركة العقارية التونسية السعودية، بالنقض والإحالة.

مذكرة 10 : توظيفات وأصول مالية أخرى

بلغ حساب " توظيفات و أصول مالية أخرى " في 31 ديسمبر 2007 ما قدره 2.448.880 د ويمثل قيمة أسهم " رقاعية فيداليتي"، شركة استثمار ذات رأس مال متغير.

مذكرة 11 : السيولة وما يعادل السيولة

تحلل أرصدة السيولة وما يعادل السيولة كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
183 600	111 059	- كمبيالات وشيكات للقبض
151 334	1 238 038	- بنوك
320	542	- الخزينة
-	74	- شركة ماك (1)
-	117 568	- وكالات ، تسبيقات و اعتمادات
335 254	1 467 281	المجموع

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
2 349	11 932	- الشركة التونسية للبنك
44 998	12 075	- بنك الأمان
60 594	1 124 111	- "ستوسيد بنك"
1	1	- الشركة التونسية للبنك بقابس
38 825	66 584	- بنك تونس العربي الدولي
4 468	23 236	- بنك الإسكان تونس
99	99	- بنك الإسكان المنستير 1
151 334	1 238 038	المجموع

مذكرة 12 : الأموال الذاتية

تحلل الأموال الذاتية كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>		
9 000 000	13 000 000	(أ)	- رأس المال الإجتماعي
749 348	800 596		- احتياطات قانونية
1 800 000	6 300 000		- منح إصدار
35 323	35 323		- احتياطات استثنائية
699 952	699 952		- احتياطات خاصة
34 520	35 017		- احتياطات الصندوق الاجتماعي
4 287 102	3 270 814		- احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص
-	(358 136)	(ب)	- الأسهم الذاتية
16 606 245	23 783 566		<u>مجموع الأموال الذاتية قبل النتيجة</u>
1 024 960	971 973		نتيجة السنة
17 631 205	24 755 539	(ج)	<u>مجموع الأموال الذاتية قبل التخصيص</u>

(أ) 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 وذلك بإصدار 3.000.000 أسهم جديدة بسعر إصدار يساوي 5،2 ديناراً ، نتج عن ذلك تحصيل منحة اصدار قدرها 4.500.000 دينار، و بإصدار 1.000.000 أسهم جديدة وقع اقتطاعها من مدخرات الشركة و اسنادها مجاناً للمساهمين.

و تتكون تركيبة رأس المال في 31 ديسمبر 2007 كما يلي :

<u>النسبة</u>	<u>قيمة الأسهم</u>	<u>عدد الأسهم</u>	<u>المساهمون</u>
15,47%	2 010 455	2 010 455	- "ستوسيد بنك"
1,25%	161 955	161 955	- شركة آل سعيدان للعقارات
3,42%	444 695	444 695	- 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 و محمد العبد الله الجميح
4,11%	533 655	533 655	- شركة الدهلوي
2,42%	315 000	315 000	- عبد الله عليثة الحربي
2,42%	315 000	315 000	- مجموعة باروم التجارية
1,28%	166 655	166 655	- علي بن سليمان الشهري
1,28%	166 655	166 655	- عبد الله الراشد أبو نيان
1,28%	166 740	166 740	- شلهوب بن صالح الشلهوب
1,21%	157 500	157 500	- عبد العزيز بن علي الشويعر
1,16%	150 333	150 333	(أ) - الشركة العقارية التونسية السعودية
58,54%	7 610 667	7 610 667	- العموم
100,000%	13 000 000	13 000 000	<u>المجموع</u>

(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 2007 ، 150.333 سهم.

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

جدول العمليات المسجلة على الأموال الذاتية
في 31 ديسمبر 2007

(محتسب بالدينار)

المجموع	توزيع الأرباح	نتيجة السنة	الإسهم الذاتية	احتياطات خاضعة إلى نظام جبائي خاص	احتياطات الصندوق الاجتماعي	الإحتياطي الخاص	الإحتياطي الإستثنائي	منح إصدار	الإحتياطي القانوني	راس المال الاجتماعي
14 263 654	472 193	353 428	-	4 851 345	91 929	699 952	35 323	-	731 677	7 500 000
3 300 000								1 800 000		1 500 000
(900 000)	900 000	(353 428)		(564 243)					17 671	
591 (58 000) 1 024 960		1 024 960			591 (58 000)					
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) 497 971 973		971 973	(358 136)		497					
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

الرصيد في 31 ديسمبر 2005

الترفيغ في رأس المال المصادق عليه من طرف الجلسة العامة الخارفة للعادة المنعقدة في 05 جوان 2005

التخصيصات المصادق عليها من طرف الجلسة العامة العادية المنعقدة في 02 جوان 2006

فوائد على الصندوق الاجتماعي
هبة من الصندوق الاجتماعي
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2006

الترفيغ في رأس المال المصادق عليه من طرف الجلسة العامة الخارفة 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 الاجتماعي
نتيجة السنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2007

مذكرة 13 : القروض

بلغ حساب "القروض" في 31 ديسمبر 2007 ، 1.218.750 د ويمثل قيمة الاجال لاكثر من سنة على القرض الممنوح من طرف "ستوسيد بنك" بمبلغ جملي يساوي 1.950.000 د يتم تسديده على مدة خمسة سنوات وبنسبة فائدة تساوي نسبة السوق النقدية زائد نقطتان ونصف .

مذكرة 14 : المزودون والحسابات المتصلة بهم

يتحلل المزودون والحسابات المتصلة بهم كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
891 622	583 682	- مزودو استغلال
700 328	-	- مزودو أصول ثابتة
311 953	455 656	- مزودون ، خصم بعنوان الضمان
661 381	75 632	- مزودون ، سندات متعين دفعها
2 565 284	1 114 970	المجموع

مذكرة 15 : الخصوم الجارية الأخرى

تحلل الخصوم الجارية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
1 387 854	435 188	- تسبيقات الحرفاء
32 721	126 931	- الدولة ، أداء على القيمة المضافة
19 883	257 496	- الدولة ، الضرائب والأداءات
118 340	242 517	- الدولة ، الضريبة للدفع (أ)
20 817	41 522	- ضمان إجتماعي و هياكل إجتماعية أخرى
1 174 159	1 168 801	- الحساب الجاري مع سبتس للتصرف
86 034	160 903	- الحساب الجاري للمساهمين
221 713	221 713	- حصص أرباح للدفع
56 794	36 073	- مختلف الدائنين
-	907 320	- مصاريف الأشغال المزمع انجازها (ديار رحاب 3)
19 244	31 027	- أعباء أخرى للدفع
3 137 559	3 629 491	المجموع

(أ) : وقع إحتساب الضريبة على الأرباح طبقاً للنظام الضريبي الجاري به العمل كالاتي :

1 243 345	- النتيجة المحاسبية
<u>463 514</u>	<u>إعادة إدماج</u>
101 556	- أعباء غير قابلة للطرح
4 296	- مدخرات اجازات ستوفي
38 237	- خطايا
29 158	- تعديل جبائي
55 000	- مكافآت حضور
235 267	- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول المالية
<u>(350 000)</u>	<u>الطرح</u>
(350 000)	أرباح موزعة من طرف شركة "انترناشيونال سيتي سنتر"
<u>1 356 859</u>	<u>الربح الخاضع للضريبة</u>
271 372	- الضريبة على الشركات
(28 855)	- خصم من المورد
<u>242 517</u>	<u>الضريبة للدفع</u>

مذكرة 16 : المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية

بلغ حساب " المساعدات البنكية وغيرها من الخصوم المالية " في 31 ديسمبر 2007 ، 490.477 د مقابل 841.201 د عند اختتام السنة الماضية وتتجزأ كالاتي :

<u>31 ديسمبر</u>	<u>31 ديسمبر</u>	
<u>2006</u>	<u>2007</u>	
243 750	487 500	- آجال أقل من سنة على قروض غير جارية (أنظر مذكرة 13)
596 879	-	- أوراق مالية للدفع , "ستوسيد بنك"
18	18	- البنك القومي الفلاحي
554	733	- بنك الإسكان المنستير 2
-	2 226	- شركة ماك (2)
<u>841 201</u>	<u>490 477</u>	<u>المجموع</u>

الإيضاحات حول قائمة النتائج

مذكرة 17 : المداخل

تحلل المداخل كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
494 280	252 966	- مبيعات برج خفشة 3
267 932	69 500	- مبيعات برج خفشة 1
448 000	-	- مبيعات برج خفشة 2
29 661	-	- مبيعات ديار سيدي سليمان 3
430 000	4 838 500	- مبيعات دريم سنتر
-	296 610	- مبيعات بنزرت سنتر 2
-	2 741 000	- مبيعات ديار رحاب 3
-	9 503	- مبيعات قابس سنتر
1 669 873	8 208 079	<u>المجموع</u>

مذكرة 18 : إيرادات الاستغلال الأخرى

تحلل إيرادات الاستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
187 682	238 693	(أ) - أتعاب التصرف
220 748	126 739	(ب) - أتعاب تسويقية
16 450	10 859	- أتعاب انجاز العقود
21 968	10 441	- إيرادات أخرى
446 848	386 732	<u>المجموع</u>

(أ) : تتمثل هذه الأتعاب في الخدمات المسددة 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 المسددة 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 19 : الشراءات المستهلكة

بلغت الشراءات المستهلكة في 31 ديسمبر 2007 ما قدره 6.616.240 د مقابل 493.420 د في نهاية السنة الماضية وتحلل كالآتي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
8 035 643	4 726 896	- شراءات السنة
1 612 074	7 275 722	- كلفة المحلات المباعة
(8 526 251)	(5 606 082)	- الشراءات والأعباء الأخرى المخزونة
(681 473)	(454 044)	- هامش مسجل في المخزون خلال السنة
65 275	683 283	- استرداد هامش مسجل بالمخزون خلال السنوات الماضية
(11 848)	(9 535)	- تحويل الأعباء (أ)
493 420	6 616 240	المجموع

مذكرة 20 : أعباء الأعوان

تحلل أعباء الأعوان كالتالي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
298 468	353 891	- الرواتب ومستحقات الرواتب
47 573	57 264	- أعباء إجتماعية قانونية
24 061	15 078	- أعباء إجتماعية أخرى
(222 061)	(255 740)	- تحويل الأعباء (أ)
148 041	170 493	المجموع

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 60 % من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للإتفاقية الممضاه بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

مذكرة 21 : أعباء الإستغلال الأخرى

تحلل أعباء الإستغلال الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>		
			<u>الخدمات الخارجية</u>
5 157	8 400		- كراءات وأعباء أخرى
7 215	8 784		- صيانة واصلاحات
5 880	5 692		- أقساط التأمين
383	1 087		- أخرى
(11 181)	(14 378)	(أ)	- تحويل الأعباء
7 454	9 585		<u>المجموع الجزئي (1)</u>
			<u>الخدمات الخارجية الأخرى</u>
58 068	199 946		- مرتبات الوسطاء وأتعاب
30 687	28 274		- إشهار ونشريات وعلاقات عامة
807	1 687		- مهمات
-	130 460		- هيات
62 790	121 914		- استقبال (نفقات مجلس الإدارة)
12 745	8 472		- نفقات بريدية وهاتفية
12 651	2 172		- كهرباء وماء
52 760	17 210		- خدمات خارجية أخرى
(110 233)	(220 656)	(أ)	- تحويل الأعباء
120 275	289 479		<u>المجموع الجزئي (2)</u>
			<u>ضرائب وأداءات</u>
5 741	6 790		- الأداء على التكوين المهني
2 870	3 395		- صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء
6 303	43 388		- معلوم الجماعات المحلية
6 369	1 253		- أداء التسجيل والطابع الجبائي
830	710		- معلوم جولان السيارات
3 534	32 682		- ضرائب وأداءات أخرى
(9 624)	(17 015)	(أ)	- تحويل الأعباء
16 023	71 203		<u>المجموع الجزئي (3)</u>
			- مكافآت حضور
75 000	75 000	(أ)	- تحويل الأعباء
(45 000)	(45 000)		
30 000	30 000		<u>المجموع الجزئي (4)</u>
173 752	400 267		<u>المجموع (1)+(2)+(3)+(4)</u>

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 60 % من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيتي سنتر وذلك وفقا للإتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

مذكرة 22 : مخصصات الإستهلاكات و المدخرات

تحلل مخصصات الإستهلاكات و المدخرات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
92 872	83 511	- مدخرات الإستهلاكات للأصول الثابتة المادية
1 017	3 732	- مدخرات الإستهلاكات للأصول الثابتة الغير المادية
235 267	235 267	- مدخرات لإنخفاض قيمة مساهمات "سيئس للتصرف"
1 915	-	- مدخرات لإنخفاض قيمة الأصول الجارية الأخرى
331 071	322 510	المجموع

مذكرة 23 : أعباء مالية صافية

تحلل الأعباء المالية الصافية كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
66 854	183 530	- فوائد القروض
61 754	60 170	- فوائد بنكية
7 623	1 216	- أعباء مالية أخرى
-	38 237	- خطايا
-	(1 856)	- إيرادات مالية
-	(59 277)	- زائد القيمة الناتج عن تقييم أسهم "رقاعية فيداليتي"
(4 193)	(23 673)	- تحويل أعباء
132 038	198 347	المجموع

(أ) : يمثل هذا المبلغ تحويل 60 % من المصاريف غير المباشرة إلى شركة انترناسيونال سيئي سنتر وذلك وفقا للإتفاقية الممضاة بين الطرفين في 05 ديسمبر 2003 .

مذكرة 24 : إيرادات التوظيفات

تحلل إيرادات التوظيفات كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
455 000	350 000	- إيرادات مساهمات "أنتارناشيونال سيئي سنتر"
-	34 915	- مداخيل الاوراق المالية للتوظيف
189	-	- إيرادات أخرى
455 189	384 915	المجموع

مذكرة 25 : الأرباح العادية الأخرى

تحلل الأرباح العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
11 570	3 238	- إيرادات صافية على التقويت في أصول ثابتة مادية
2 160	-	- إيرادات أخرى
13 730	3 238	المجموع

مذكرة 26 : الخسائر العادية الأخرى

تحلل الخسائر العادية الأخرى كما يلي :

<u>31 ديسمبر</u> <u>2006</u>	<u>31 ديسمبر</u> <u>2007</u>	
11 840	52 373	- تعديل جبائي
109 368	27 030	- تسوية أرصدة قديمة
355	-	- خسائر أخرى
(72 938)	(47 641)	- تحويل أعباء
<u>48 625</u>	<u>31 762</u>	<u>المجموع</u>