

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

به انصمام

صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه

(۱) الی (۵)
۴۷ الی ۱

عنوان

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
صورتهای مالی



وزارت امور اقتصادی و دارائی

سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شوکت کروہ سرمایہ گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورت‌های مالی

مقدمة

- ۱ صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازانمehا به تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۸ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوده نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۹ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

- ۲ - مسئولیت تهییه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی مربوط به تهییه صورت‌های مالی است به گونه‌ای که این صورت‌ها، عاری از تحریف بالهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

- ۳ مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی یاد شده برآسان حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بالهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت‌های مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت‌های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت‌های مالی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

همچنین این سازمان مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرس قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهارنظر

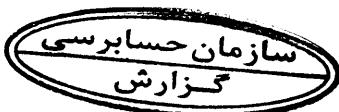
۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۸ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مذبور، از تمام جنبه‌های بالهیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاكيد بر مطلب خاص

۵ - به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱۱-۱ و ۱۱-۲، سه مورد از شرکتهای فرعی تلفیق شده در گروه (شرکتهای مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن، سرمایه‌گذاری مسکن تهران و سامان گستران) دارای زیان انساشت‌های بالغ بر مبلغ ۱۰۲ میلیارد ریال می‌باشند که بیش از ۵۰ درصد سرمایه ثبت شده آنها است. اظهار نظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۶ - موجودی مواد و کالا و دارائیهای ثابت آسیب‌پذیر گروه و شرکت به شرح یادداشت‌های توضیحی ۶ و ۱۴، جمعاً به مبلغ ۵۶۰ میلیارد ریال (شرکت اصلی مبلغ ۶۱۰ میلیارد ریال) تا مبلغ ۸۸۷ میلیارد ریال (شرکت اصلی مبلغ ۳۰۸ میلیارد ریال) تحت پوشش بیمه قرار گرفته است. اظهار نظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۷ - به شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۳، شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق با سازمان همیاری شهرداریهای خراسان رضوی در سال مالی قبل اقدام به انعقاد قرارداد واگذاری یک واحد تجاری از پروژه کوهسنگی به مبلغ ۱۳۵ میلیارد ریال در قبال دریافت ساختمن ۹ واحدی واقع در بلوار سجاد نموده است. در سال مالی مورد گزارش سازمان مذکور درخواست اقاله قرارداد مذکور را نموده که شرکت فرعی فوق با طرح دادخواستی در مراجع قضایی درخواست الزام طرف معامله به تحويل ملک و تنظیم سند را نموده که تا تاریخ این گزارش رأی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۹ به نفع شرکت فرعی صادر گردیده لیکن موضوع حل و فصل نشده است. اظهارنظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

-۸ به شرح یادداشت توضیحی ۵-۱، پروژه‌های در جریان تکمیل گروه، شامل مبلغ ۳۸۹ میلیارد ریال بهای تمام شده تعداد ۷ فقره پروژه‌های در جریان تکمیل شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن جنوب می‌باشد که از سال‌ها قبل راکد مانده و تکمیل و تعیین تکلیف نشده است. همچنین فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده و آماده برای فروش به مبلغ ۱۳ میلیارد ریال و اجرایی کردن عملیات ساخت زمین‌های نگهداری شده به مبلغ ۳۵ میلیارد ریال، (موضوع یادداشت‌های توضیحی ۹ و ۱۲) به نتیجه قطعی نرسیده است. اظهارنظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

-۹ مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهارنظر این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی‌شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه «سایر اطلاعات» به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در «سایر اطلاعات» وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص نکته قابل گزارشی وجود نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

-۱۰ با توجه به یادداشت توضیحی ۱۸، مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی به صاحبان سهام ظرف مهلت مقرر قانونی بطور کامل رعایت نشده است.

-۱۱ پیگیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۵ اسفند ۱۳۹۷ صاحبان سهام در رابطه با بندهای ۸ و ۱۴ این گزارش و پیگیری‌های حقوقی در خصوص مشارکت پروژه ساختمانی تجاری مهرگان در شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن گیلان، هایپر مارکت دیلمان (یادداشت‌های توضیحی ۹-۶ و ۱۶-۱-۲-۱) و پیگیری وضعیت مالیاتی عملکرد و تکلیفی شرکتهای فرعی به نتیجه قطعی نرسیده است.



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

۱۲- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳۷-۳ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای‌گیری، صورت پذیرفته است. نظر این سازمان به شواهدی حاکی از این که معاملات مذبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۳- گزارش هیئت‌مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با استناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت‌مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

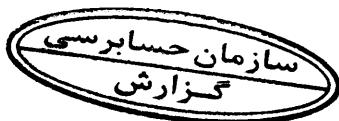
۱۴- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در موارد زیر به‌طور کامل رعایت نشده است:

۱۴-۱- مفاد بند ۱۰ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های پذیرفته شده مبنی بر افشای (ارائه) صورت‌های مالی میان دوره‌ای حسابرسی شده شرکت‌های تحت کنترل (فرعی) در مهلت مقرر.

۱۴-۲- بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار اوراق بهادار نزد سازمان (ضوابط و مقررات شرکت‌های هلدینگ) مبنی بر تخصیص حداقل ۸۰ درصد دارایی‌های خود به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار (توضیح اینکه در تاریخ ترازنامه میزان سرمایه‌گذاری‌های یاد شده معادل ۶۸ درصد می‌باشد).

۱۴-۳- مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده دربورس در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی صاحبان سهام طبق برنامه اعلام شده و با رعایت مهلت قانونی (مندرج در ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت).

۱۴-۴- مفاد ماده ۴۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص افشای حقوق و مزایای مدیران اصلی در گزارش تفسیری مدیریت.

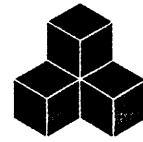


**گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)**

۱۵- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آیننامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چکلیست‌های ابلاغی مرجع ذیربسط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به بررسی‌های انجام شده این سازمان به موارد بالاهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

سازمان حسابرسی
سید صمد میرحسینی مطلق
سید اکبر موسوی داور

۱۳۹۸ بهمن ۲۱



**شرکت گروه
سرمایه‌گذاری
مسکن
(سهامی عام)**

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸

شماره:
تاریخ:
پیوست:

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
با احترام

به پیوست صورت‌های مالی تلفیقی گروه به همراه صورت‌های مالی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) مربوط به سال مالی متنه‌ی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸ تقدیم می‌شود.

اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است :

شماره صفحه

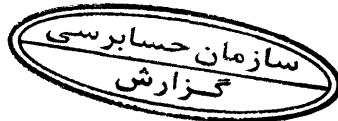
۲	.....	ترازنامه تلفیقی
۳	.....	صورت سود و زیان تلفیقی
۳	.....	گردش حساب سود ابانته تلفیقی
۴	.....	صورت جریان وجوده نقد تلفیقی
		ب) صورت‌های مالی اساسی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) :
۵	.....	ترازنامه
۶	.....	صورت سود و زیان
۶	.....	گردش حساب سود ابانته
۷	.....	صورت جریان وجوده نقد

(ب) یادداشت‌های توضیحی:

۸ - ۹	.....	تاریخچه و فعالیت
۱۰ - ۱۲	.....	اهم رویدادهای حسابداری
۱۳ - ۴۷	.....	یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی

صورت‌های مالی تلفیقی گروه و صورت‌های مالی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه مالی بانک مسکن	احمد فرشچیان	رئيس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	پژمان جعفری	نایب رئيس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی	محمد حسن پیشرو	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
بانک مسکن	سید مسعود مدینه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت عمرانی مسکن گستر	محمد نعیمی ایانه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
	روزبه ظهیری هاشمی	مدیر عامل	



شرکت کروه سپاهانی تاری مسکن، اسماعیل علی

غواصات تلقیف
۱۳۹۷/۰۳/۰۱

درایی ها	بادلت	مبلغون رسال	۱۳۹۷/۰۳/۰۱	بادلت	مبلغون رسال	۱۳۹۷/۰۳/۰۱	بادلت	مبلغون رسال	۱۳۹۷/۰۳/۰۱
بدھن های جاری:									
بدھن های تجارتی و غیرتجارتی	۳۶۷۶۵۰۱	۱۶	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱	۱۶	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱
مالیات پرداختی	۳۷۲۷۴	۱۷	۳۷۲۷۴	۳۷۲۷۴	۱۷	۳۷۲۷۴	۳۷۲۷۴	۳۷۲۷۴	۳۷۲۷۴
سود سهام برداشتی	۳۷۶۰۸	۱۸	۳۷۶۰۸	۳۷۶۰۸	۱۸	۳۷۶۰۸	۳۷۶۰۸	۳۷۶۰۸	۳۷۶۰۸
تسهیلات مالی	۲۰۷۹۱۳۴	۱۹	۲۰۷۹۱۳۴	۲۰۷۹۱۳۴	۱۹	۲۰۷۹۱۳۴	۲۰۷۹۱۳۴	۲۰۷۹۱۳۴	۲۰۷۹۱۳۴
پیش دریافتها	۸۵۶۷۳	۲۰	۸۵۶۷۳	۸۵۶۷۳	۲۰	۸۵۶۷۳	۸۵۶۷۳	۸۵۶۷۳	۸۵۶۷۳
بدھن های حقوق صاحبان سهام									
بدھن های جاری:	۷,۱۴۳,۹۰۳		۷,۱۴۳,۹۰۳		۷,۱۴۳,۹۰۳		۷,۱۴۳,۹۰۳		۷,۱۴۳,۹۰۳
بدھن های غیرجاری:									
بدھن های غیرجاري:	۳۶۷۶۵۰۱	۱۶	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱	۱۶	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱	۳۶۷۶۵۰۱
دریافت های تجارتی و غیرتجارتی	۰۵۶۷۳۶۰۶	۰	۰۵۶۷۳۶۰۶	۰۵۶۷۳۶۰۶	۰	۰۵۶۷۳۶۰۶	۰۵۶۷۳۶۰۶	۰۵۶۷۳۶۰۶	۰۵۶۷۳۶۰۶
موجودی مواد و کالا	۰۵۶۷۶۷۹۰	۱	۰۵۶۷۶۷۹۰	۰۵۶۷۶۷۹۰	۱	۰۵۶۷۶۷۹۰	۰۵۶۷۶۷۹۰	۰۵۶۷۶۷۹۰	۰۵۶۷۶۷۹۰
پیش دریافتها	۳۱۱۶۱۰	۷	۳۱۱۶۱۰	۳۱۱۶۱۰	۷	۳۱۱۶۱۰	۳۱۱۶۱۰	۳۱۱۶۱۰	۳۱۱۶۱۰
بودجه های تو جوانان تکمیل	۱۰۵۶۱۳۴	۸	۱۰۵۶۱۳۴	۱۰۵۶۱۳۴	۸	۱۰۵۶۱۳۴	۱۰۵۶۱۳۴	۱۰۵۶۱۳۴	۱۰۵۶۱۳۴
بودجه های تکمیل شده	۹۰۷۳۷۴	۹	۹۰۷۳۷۴	۹۰۷۳۷۴	۹	۹۰۷۳۷۴	۹۰۷۳۷۴	۹۰۷۳۷۴	۹۰۷۳۷۴
دارای های غیر جاری تجدیدی شده بروای فروش									
دارایی های جاری	۱۴۳۸۹,۳۱۱		۱۰۸,۱۹۰,۵۰۷						
دارایی های غیر جاری:									
دارایی های غیر جاری:	۴۹۰,۰۳۰	۵-۲	۴۹۰,۰۳۰	۴۹۰,۰۳۰	۵-۲	۴۹۰,۰۳۰	۴۹۰,۰۳۰	۴۹۰,۰۳۰	۴۹۰,۰۳۰
فریبانت های بلند مدت	۶۷۱۰,۴۰	۱۱	۶۷۱۰,۴۰	۶۷۱۰,۴۰	۱۱	۶۷۱۰,۴۰	۶۷۱۰,۴۰	۶۷۱۰,۴۰	۶۷۱۰,۴۰
سرمایه قرارزیبای بلند مدت	۳۶۵,۹۷	۱۲	۳۶۵,۹۷	۳۶۵,۹۷	۱۲	۳۶۵,۹۷	۳۶۵,۹۷	۳۶۵,۹۷	۳۶۵,۹۷
سرمایه گذاری ارادات	۸۷۶,۵۲	۱۳	۸۷۶,۵۲	۸۷۶,۵۲	۱۳	۸۷۶,۵۲	۸۷۶,۵۲	۸۷۶,۵۲	۸۷۶,۵۲
دارای های نامشهود	۱۱۸,۰۷	۱۴	۱۱۸,۰۷	۱۱۸,۰۷	۱۴	۱۱۸,۰۷	۱۱۸,۰۷	۱۱۸,۰۷	۱۱۸,۰۷
دارای های ثابت مشهود	۳۳۰,۸۱۰	۱۵	۳۳۰,۸۱۰	۳۳۰,۸۱۰	۱۵	۳۳۰,۸۱۰	۳۳۰,۸۱۰	۳۳۰,۸۱۰	۳۳۰,۸۱۰
سایر دارایی ها	۷۰,۱۳۴	۱۶	۷۰,۱۳۴	۷۰,۱۳۴	۱۶	۷۰,۱۳۴	۷۰,۱۳۴	۷۰,۱۳۴	۷۰,۱۳۴
جمع بدھن های غیر جاری	۲۸۰,۴۰۷۱		۲۶۰,۷۰۳۰						
جمع بدھن های غیر جاری:									
حقوق صاحبان سهام:									
سرمایه	۵۵۰,۰۰۰	۳۳	۵۵۰,۰۰۰	۵۵۰,۰۰۰	۳۳	۵۵۰,۰۰۰	۵۵۰,۰۰۰	۵۵۰,۰۰۰	۵۵۰,۰۰۰
سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت های فرعی	(۴)	۳۳	(۴)	(۴)	۳۳	(۴)	(۴)	(۴)	(۴)
ابروخته قانون	۶۴۹,۵۱۹	۳۴	۶۴۹,۵۱۹	۶۴۹,۵۱۹	۳۴	۶۴۹,۵۱۹	۶۴۹,۵۱۹	۶۴۹,۵۱۹	۶۴۹,۵۱۹
سود پایشی	۱,۰۴۸,۰۷	۴۰	۱,۰۴۸,۰۷	۱,۰۴۸,۰۷	۴۰	۱,۰۴۸,۰۷	۱,۰۴۸,۰۷	۱,۰۴۸,۰۷	۱,۰۴۸,۰۷
جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی	۷,۴۴۲,۶۱۰		۷,۴۴۲,۶۱۰						
سهام اقلیت	۱,۰۵۰,۳۴۴	۴۰	۱,۰۵۰,۳۴۴	۱,۰۵۰,۳۴۴	۴۰	۱,۰۵۰,۳۴۴	۱,۰۵۰,۳۴۴	۱,۰۵۰,۳۴۴	۱,۰۵۰,۳۴۴
جمع حقوق صاحبان سهام	۸,۹۷۳,۶۴۹		۸,۹۷۳,۶۴۹						
جمع بدھن های حقوق صاحبان سهام	۱۶,۴۳۳,۳۸۲		۱۶,۴۳۳,۳۸۲						
جمع بدھن های حقوق صاحبان سهام	۱۶,۴۳۰,۵۳۷		۱۶,۴۳۰,۵۳۷						
جمع بدھن های حقوق صاحبان سهام	۱۶,۴۳۰,۵۳۷		۱۶,۴۳۰,۵۳۷						

سازمان حسابداری سین

باداشت‌های توپیس بخش بدامی تابهه صورتیه مال است.

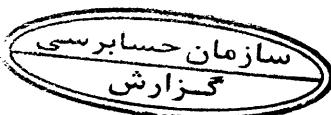
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	باددهشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۶,۲۶۶,۷۳۷	۴۵۴۰,۸۳۶	۲۶	درآمد های عملیاتی
(۵,۲۲۵,۵۶۴)	(۳۶۴۷,۲۹۶)	۲۷	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۱۰۴۱,۱۷۳	۹۹۳,۵۴۰		سود ناخالص
۴۷,۱۷۸	۶۴۹,۲۰۹	۲۸	درآمد های عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها
(۴۳۲,۲۲۸)	(۵۴۸,۷۵۸)	۲۹	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۷۹,۵۰۱	۴۷۹,۳۰۹	۳۰	سایر اقلام عملیاتی
۱۸,۵۹۶	۶۱,۴۰۸	۱۱-۳-۲	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
(۱۸۶,۹۵۳)	۶۴۱,۱۶۸		
۸۵۴,۲۲۰	۱,۶۳۴,۷۰۸		سود عملیاتی
(۵۳۷,۰۸۲)	(۵۹۰,۲۱۴)	۳۱	هزینه های مالی
۱۳۷,۰۲۲	(۲۹,۴۸۰)	۳۲	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۴۰۰,۶۰)	(۶۱۹,۶۹۴)		
۴۵۴,۱۶۰	۱۰۱۵۰,۱۴		سود قبل از مالیات
(۴۴,۵۸۳)	(۴۶,۴۶۸)	۱۷	مالیات بر درآمد
۴۰۹,۵۷۷	۹۶۸,۵۴۶		سود خالص
۲۷,۸۲۵	۱۱۸,۵۸۰		سهم اقلیت از سود (زیان) خالص
۳۸۱,۷۵۲	۸۴۹,۹۶۶		سود خالص قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
۱۲۰	۲۳۱		سود (زیان) پایه هر سهم:
(۵۱)	(۷۷)		عملیاتی-ریال
۶۹	۱۵۴	۳۳	غیرعملیاتی-ریال
			سود (زیان) پایه هر سهم-ریال
گردش حساب سود انباشته تلفیقی			
۴۰۹,۵۷۷	۹۶۸,۵۴۶		سود خالص
۲۰۰,۵۵۹	۲۱۴,۳۹۵		سود انباشته در ابتدای سال
(۳۵۲,۲۴۹)	(۱۶۴,۳۹۱)		سود سهام مصوب
(۱۵۱,۵۹۰)	۵۰۰۰۴		
۲۵۷,۸۸۷	۱۰۱۸,۵۵۰		سود قابل تخصیص
(۴۲,۴۹۲)	(۵۵,۵۰۶)	۲۴	اندוחته قانونی
۲۱۴,۳۹۵	۹۶۳,۰۴۴		سود انباشته پایان سال
(۳۳۲,۶۷۵)	(۲۹۷,۲۷۹)	۲۵	سهم اقلیت از زیان انباشته
۵۴۸,۰۷۰	۱,۲۶۰,۳۲۳		سود انباشته قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.
باددهشت های توضیحی بخش جداگانه تأثیر صورت های مالی است.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت حربان وحوه نقد تلقیقی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ آذر ماه

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	

فعالیتهای عملیاتی:

جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی باست تأمین مالی:

(۵۲۵,۴۷۳)	(۵۹۰,۲۱۴)	۳۱	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۸۰,۳۲۱)	(۱۱۳,۶۳۱)	۱۸-۱	سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی
(۱۰۲,۴۹۲)	(۸۹,۷۷۶)	۱۸-۱	سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت
(۷۰۸,۲۸۶)	(۷۹۳,۶۲۱)		جریان خالص خروج وجه نقدناشی از بازده سرمایه‌گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی

مالیات بر درآمد:

(۴۰,۴۵۵) (۵۰,۴۰۵) ۱۷ مالیات بر درآمد پرداختی

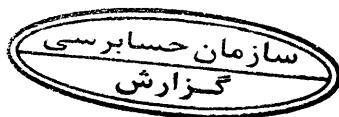
فعالیتهای سرمایه‌گذاری:

(۱۵۵,۷۴)	(۵۱,۷۰۴)	وجه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود
۷۴,۴۰۴	۴,۷۶۰	وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
(۲۸۳۰)	(۹۷۵)	وجه پرداختی جهت خرید دارائیهای نامشهود
۳۷۱	۳۴	وجه حاصل از فروش دارائیهای نامشهود
۲۲۷۵۰۱	۵۲,۲۵۱	وجه دریافتی جهت فروش سرمایه‌گذاری در املاک
.	۲۵۵,۰۳۰	وجه حاصل از فروش دارائیهای غیر جاری نگهداری شده برای فروش
(۲۷۰,۷۸)	(۸۰,۸۹۵)	وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری بلند مدت
۷۹,۱۰۰	۴,۵۱۳	وجه حاصل از فروش سرمایه‌گذاری بلند مدت
۳۳۵,۹۹۴	۱۸۳,۰۱۴	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه‌گذاری
(۳۲۳,۹۶۲)	۱۹۲,۳۵۹	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی

فعالیتهای تأمین مالی:

۱۰۲,۸۶۵	۱۰,۴۷۴	وجه حاصل از افزایش سرمایه شرکتهای فرعی-سهم اقلیت
.	(۱۶۵۹)	وجه پرداختی بابت تحصیل سهام شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی
۷۶۵,۰۲۵	۵۸۴,۱۹۹	دریافت تسهیلات مالی
(۳۵۳,۴۳۳)	(۷۵۸,۶۶۷)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
۵۱۴,۹۵۷	(۱۶۵,۶۵۳)	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی
۱۹۰,۹۹۵	۲۶,۷۰۶	حالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۱۸۵,۳۵۰	۳۷۶,۹۱۶	موجودی نقد در ابتدای سال
۵۷۱	۲	تاثیر تغییرات نرخ ارز
۳۷۶,۹۱۶	۴۰۳,۶۲۴	موجودی نقد در بیان سال
۲۷۴,۲۱۹	۳۴۴,۵۰۵	مبادلات غیر نقدی

بادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



شرکت کروز سرمایه کناری مسکن (سهامی عامل)

میراث اسلام



شirkat Girod Sarmayeh Kardari Mskn (Smasi' Am)
صورت سود و زیان
برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ ذفر ماه

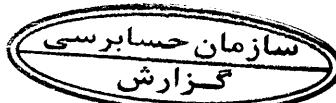
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۵۶,۶۲۸	۶۲۰,۶۲۷	۲۸	درآمد های عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها
(۱۵۰,۴۴۴)	(۱۸۵,۹۲۹)	۲۹	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۶۲,۱۸۴	۹۰,۱۷۶	۳۰	سایر اقلام عملیاتی
۳۶۸,۴۷۸	۵۲۹,۸۷۴		سود عملیاتی
(۵۱,۸۴۳)	(۴۵,۲۱۳)	۳۱	هزینه های مالی
(۸۷۰)	۳,۲۴۹	۳۲	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۵۲,۷۱۳)	(۴۱,۹۶۴)		
۳۱۰,۷۶۵	۴۸۷,۹۱۰		سود قبل از مالیات
(۳۶۷)	(۲۸۳)	۱۷-۲	مالیات بر درآمد
۳۱۰,۳۹۸	۴۸۷,۵۲۷		سود خالص
۶۷	۹۶		سود پایه هر سهم:
(۱۰)	(۸)		عملیاتی-ریال
۵۷	۸۸	۳۳	غیر عملیاتی-ریال
			سود پایه هر سهم-ریال

گردش حساب سود انشانه

۳۱۰,۳۹۸	۴۸۷,۵۲۷	سود خالص
۱۰۰,۲۹۰,۵۷۴	۱۰۰,۵۴,۲۲۳	سود ابتدائی ابتدای سال
(۲۷۰,۰۰۰)	(۱۱۰,۰۰۰)	سود سهام مصوب
۷۰۶,۵۷۴	۹۴۴,۰۲۳	
۱,۰۰۶۹,۹۷۲	۱,۴۳۱,۷۵۰	سود قابل تخصیص
(۱۰,۷۴۹)	(۲۴,۳۹۵)	اندوخته قانونی
۱,۰۰۵۴,۲۲۳	۱,۴۰۷,۳۵۵	سود ابانته پایان سال

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

بادداشت های توضیحی بخش جداگانه تابدیر صورت های مالی است.



نیروگاه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت حوزه وجوه نقد

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ آذر ماه ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	

فعالیتهاي عملياتي:

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهاي عملياتي

(۴۰,۲۳۴)	(۳۶,۴۳۵)	۳۱
(۸۰,۳۲۱)	(۱۱۲,۶۳۱)	۱۸-۱
(۱۲۰,۵۵۵)	(۱۵۰,۰۶۶)	

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری و سود پرداختی بابت تأمین مالی

ماليات بر درآمد:

ماليات بر درآمد پرداختی

فعالیتهاي سرمایه گذاري:

وجه پرداختی جهت خرید دارائمهای ثابت مشهود

وجه حاصل از فروش دارائمهای ثابت مشهود

وجه پرداختی بابت تحصیل دارائی نامشهود

وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری بلندمدت

وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلندمدت

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهاي سرمایه گذاري

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهاي تأمین مالی

فعالیتهاي تأمین مالی:

دریافت تسهیلات مالی

بازپرداخت اصل تسهیلات مالی

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهاي تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد

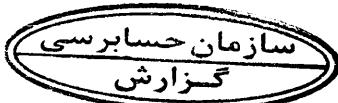
موجودی نقد در ابتدای سال

موجودی نقد در پایان سال

مبادلات غیر نقدی

(۴۴۱)	(۱,۷۷۱)	۱۴
۰	۱۰۹	
(۶۲۵)	(۱۲)	
۰	۲۶۰,۰۴۳	
(۷,۳۰۱)	(۲۶,۰۴۵)	
(۸,۳۶۷)	۲۳۲,۳۷۳	
(۶۵,۴۹۲)	۷۷,۱۲۱	
۱۰۰,۰۰۰	۰	
(۳۰,۰۰۰)	(۸۱,۰۰۰)	
۷۰,۰۰۰	(۸۱,۰۰۰)	
۹,۵۰۸	(۳۸۷۹)	
۳,۰۱۰	۱۳,۰۱۸	
۱۳,۰۱۸	۹,۰۱۳۹	
۴۹۱,۶۹۹	۷۷۸,۲۹۳	۳۴-۱

بادداشتهاي توضيحي بخش جدایي ناپذير صورتهاي مالی است.



۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (شرکت اصلی به عنوان هلدینگ ساختمانی) و شرکت‌های فرعی آن یادداشت‌های توضیحی ۱-۱ و ۲-۱ است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) به شماره شناسه ملی ۱۰۱۰۱۲۳۶۵۷۱ در تاریخ ۰۲/۰۶/۱۳۶۹ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۷۸۸۲۸ مورخ ۰۲/۰۶/۱۳۶۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۰۷/۰۸/۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۲/۰۴/۱۳۸۲ در سازمان بورس و اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. نشانی مرکز اصلی شرکت در تهران- خیابان میرداماد میدان مادر خیابان شاه نظری شماره ۸ می‌باشد.

در حال حاضر شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه مالی بانک مسکن است و واحد تجاری نهایی گروه، بانک مسکن می‌باشد.

۲- فعالیت‌های اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر و شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق به شرح یادداشت‌های ۱-۱ و ۱-۲ می‌باشد.

الف- موضوع فعالیت‌های اصلی:

۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به طوری که به‌نهایی با به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه‌های زیر فعالیت کند:

۱-۱- تهیه زمین و اجرای طرح‌های ساختمانی از جمله ساختمان‌های مسکونی، تجاری و اداری اعم از شهرک‌سازی و مجتمع سازی.

۱-۲- مقاطعه کاری و اجرای طرح‌های تأسیساتی و زیربنایی.

۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی.

۱-۴- واردات و توزیع ماشین‌آلات ساختمانی و راهسازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی.

۱-۵- مشاوره، نظارت و اجرای کارها و پروژه‌های ساختمانی.

۱-۶- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به عنوان یک شرکت سرمایه‌گذاری با رعایت مقررات مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری.

۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۱-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین‌آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.

۱-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.

۱-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.

۱-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت.

۱-۵- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.

۱-۶- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.

۱-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.

۱-۸- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصراً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند:

۱-۳- خدمات موضوع بند ۲ فوق.

۱-۴- انبارداری، بازاریابی مجاز غیر هرمی و غیر شبکه‌ای، توزیع و فروش محصولات.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی****سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸****ب) موضوع فعالیت‌های فرعی:**

- ۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانکها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز.
- ۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادرار دارای حق رأی شرکت‌ها، مؤسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به‌نهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد؛ یا در صورت در اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه‌پذیر در موضوعات غیر از موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.
- ۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادرار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادرار نمی‌دهد.
- ۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پرورزهای تولیدی و پرورزهای ساختمانی با هدف کسب انتفاع.
- ۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادرار از جمله:
- ۵-۱- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری.
 - ۵-۲- تأمین مالی بازار گردانی اوراق بهادرار.
 - ۵-۳- مشارکت در تمهید پذیره‌نویسی اوراق بهادرار.
 - ۵-۴- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادرار.
- تبصره ۱: ترکیب دارایی‌های شرکت در مقررات مصوب سازمان بورس و اوراق بهادرار تعیین می‌شود، ولی در هر حال شرکت باید اکثر دارایی‌های خود را (که از نصف دارایی‌های شرکت کمتر نخواهد بود) با رعایت حداقل‌های مصوب سازمان به موضوع اصلی فعالیت خود، اختصاص دهد. در شرایط خاص و هنگام تبدیل یک نوع از سرمایه‌گذاری‌ها و دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی به نوعی دیگر، شرکت موقتاً می‌تواند بخشی از این دارایی‌ها را به صورت دارایی‌ها و سرمایه‌گذاری‌های موضوع فعالیت فرعی نگهداری نماید.
- تبصره ۲: شرکت می‌تواند در راستای اجرای فعالیت‌های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا پیرداد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت‌های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن‌ها در مقررات منع نشده باشند.
- فعالیت گروه و شرکت اصلی در سال مالی جاری منحصر به سرمایه‌گذاری و خرید و فروش سهام در شرکت اصلی به عنوان هلدینگ ساختمانی و ساخت و ساز در شرکت‌های فرعی می‌باشد.

۳-۱- تعداد کارکنان

میانگین تعداد کارکنان دائم و قراردادی به شرح زیر بوده است:

شرکت اصلی		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۵	۵	۱۰	۸
۶۲	۶۱	۶۶	۶۵۰
۱۸	۱۹	۱۸	۱۹
۸۵	۸۵	۶۹۴	۶۷۷

کارکنان دائم

کارکنان قراردادی

کارکنان خدمات پشتیبانی

۲- اهم رویده‌های حسابداری**۱- مبنای تهیه صورت‌های مالی**

صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت اصلی بر مبنای بهای تمام‌شده تاریخی تهیه شده است.

۲- مبانی تلفیق

۱-۴-۱- صورت‌های مالی تلفیقی حاصل تجمعی اقلام صورت‌های مالی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق (شرکت‌های تحت کنترل) آن پس از حذف معاملات و مانده حساب‌های درون‌گروهی و سود و زیان تحقیق‌نیافرته ناشی از معاملات فی‌مایین است.

۲-۴-۲- در مورد شرکت‌های فرعی تحصیل شده طی دوره، نتایج عملیات آن‌ها از تاریخی که کنترل آن‌ها به طور مؤثر به شرکت اصلی منتقل می‌شود و در مورد شرکت‌های فرعی واگذار شده، نتایج عملیات آن‌ها تا زمان واگذاری، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می‌گردد.

۳-۲-۲- سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکت‌های فرعی، به بهای تمام‌شده در حساب‌ها منظور و در ترازنامه تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق صاحبان سهام تحت سرفصل "سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت‌های فرعی" منعکس می‌گردد.

۴-۲-۲- سال مالی شرکت اصلی در ۳۰ آذر ماه هر سال و شرکت‌های فرعی در ۳۱ شهریور ماه هر سال خاتمه می‌باید. با این حال، صورت‌های مالی شرکت‌های فرعی به همان ترتیب در تلفیق مورد استفاده قرار می‌گیرد. با این وجود، در صورت وقوع هرگونه رویدادی تا تاریخ صورت‌های مالی شرکت اصلی که تأثیر عمده‌ای بر کلیت صورت‌های مالی تلفیقی داشته باشد آثار آن از طریق اعمال تعديلات لازم در اقلام صورت‌های مالی شرکت‌های فرعی به حساب گرفته می‌شود.

۵-۲-۲- صورت‌های مالی تلفیقی با استفاده از رویده‌های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخداده‌اند تهیه می‌شود.

۳- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش گروه‌های اقلام مشابه ارزش‌بابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام‌شده نسبت به خالص ارزش فروش، مبلغ التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام‌شده موجودی‌ها بر اساس روش میانگین موزون تعیین می‌شود.

۴- سرمایه‌گذاری ها**شرکت اصلی****تلفیقی گروه****اندازه‌گیری:**

سرمایه‌گذاری های بلندمدت:

سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی

سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته

سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت

سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری های جاری:

سرمایه‌گذاری سریع المعامله در بازار

سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری

نحوه شناخت درآمدها:

سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی

بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش نیاشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

مشمول تلفیق

بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش نیاشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

ارزش ویژه

بهای تمام‌شده به کسر کاهش ارزش نیاشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

بهای تمام‌شده به کسر کاهش ارزش نیاشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

بهای تمام‌شده به کسر کاهش ارزش نیاشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش مجموع

سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه‌گذاری‌ها

اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش هریک از

سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه‌گذاری‌ها

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام

مشمول تلفیق

شرکت سرمایه‌پذیر

(تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی)

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام

روش ارزش ویژه

شرکت سرمایه‌پذیر

(تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی)

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ ترازنامه)

شرکت سرمایه‌پذیر

سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت و سرمایه‌گذاری‌های

جاری

است، احرار گردد.

۵- دارایی‌های نکهداری شده برای فروش

۱-۵-۲- دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) که مبلغ دفتری آن‌ها، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت می‌گردد، به عنوان نگهداری شده برای فروشنده بندی می‌شود. این شرایط تنها زمانی احرار می‌شود که دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط بر حسب شرایطی که برای فروشنده چین دارایی‌هایی مرسوم و معمول است، امده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت، متعدد به اجرای طرح فروش دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) باشد به‌گونه‌ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یک سال از تاریخ طبقه‌بندی، به استثنای مواردی که خارج از حیطه اختیار مدیریت شرکت

است، احرار گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲-۵-۲- دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) نگهداری شده برای فروش به اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش اندازه گیری می‌گردد.

۲-۲- سرفصل

حسابداری ترکیب واحدهای تجاری از نوع تحصیل بر اساس روش خرید انجام می‌شود. مازاد بهای تمام شده تحصیل سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق و شرکت‌های وابسته مشمول اعمال روش ارزش ویژه بر سهم گروه از خالص ارزش منصفانه خالص دارایی‌های قابل تخصیص آن‌ها در زمان تحصیل به عنوان سرفصلی شناسایی و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلاک می‌شود. سر قفلی ناشی از تحصیل شرکت‌های وابسته به جزء مبلغ دفتری سرمایه‌گذاری بلند مدت در شرکت‌های وابسته، در ترازنامه تلفیقی منعکس می‌شود. علاوه بر این سرفصلی به بهای تمام شده پس از کسر استهلاک انباسته و کاهش ارزش انباسته منعکس می‌گردد.

۲-۳- دارایی‌های نامشهود

۱-۲-۷- دارایی‌های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.

۲-۴-۲- استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آنی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ و روش زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزارهای رایانه‌ای	۳ ساله	خط مستقیم

۴-۲-۵- دارایی‌های ثابت مشهود

۱-۲-۸-۱- دارایی‌های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می‌شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به لغایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی‌های مربوط مستهلاک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها که بمنتظر حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

۲-۸-۲- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آنی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآورده) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آینین‌نامه استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۲۱ و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان‌ها	۱۵ و ۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین‌آلات	۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۴ و ۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳ و ۵ و ۶ ساله	خط مستقیم
تجهیزات و ابزار آلات	۴ و ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم

۳-۸-۳- برای دارایی‌های ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منتظر می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک‌پذیر پس از آمدگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی بیش از ۶ ماه متولی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یادشده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است.

۴-۲-۶- زیان کاهش ارزش دارایی‌های غیر جاری

۱-۲-۹- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی، برآورد و بالرزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. در صورتی که مبلغ بازیافتی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلاfaciale در صورت سود و زیان شناسایی می‌گردد.

۲-۹-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی‌های نامشهود با عمر مفید نامعین بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می‌شود.

۴-۲-۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هرسال خدمت آنان محاسبه و در حساب‌ها منتظر می‌شود.

۱۱-۲- روشنخانه درآمد

(الف) عواید حاصل از واگذاری واحدها: درآمد فروش املاک در شرکت‌های فرعی برای واحدهایی که فروش آنها با لنجام اقداماتی از قبیل امضاه قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد، بر اساس روش درصد پیشرفت کار شناسایی می‌شود. درصد پیشرفت کار نیز بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام‌شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآورده ساخت تعیین می‌شود. هرگونه زیان مورد انتظار پرژوهه (شامل مخارج رفع نقص) بلافضله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

(ب) پروژه‌های مبادرتی: درآمد پرژوهه مبادرتی شرکت‌های فرعی بر اساس درصد مندرج در قراردادهای منعقده و نسبت به هزینه‌های انجام‌شده محاسبه و شناسایی می‌گردد.

(ج) درآمد فعالیت‌های پیمانکاری: روشنخانه درآمد ناشی از فعالیت‌های پیمانکاری در شرکت‌های فرعی بر اساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه‌های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآورده کل قرارداد طبق استاندارد حسابداری شماره ۹ می‌باشد.

(د) مازاد درآمد شناسایی شده انباسته پیمان بر مبالغ دریافتی و دریافتی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه شرکت‌های فرعی به عنوان مبلغ قابل بازیافت پیمان‌ها یا قراردادها در حساب‌های دریافتی تجاری منعکس می‌گردد.

۱۲-۱- مخارج تأمین مالی

۱۲-۱- به استثنای مخارجی که مستقیماً قبل انتساب به تحصیل دارائی‌های واحد شرابط است، مخارج تأمین مالی در سال وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۱۲-۲- مخارج تأمین مالی پروژه‌های در جریان ساخت شرکت‌های فرعی به شرح ذیل محاسبه و به حساب کلیه پروژه‌ها منظور می‌گردد:

الف- هزینه مالی مستقیم

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پرژوهه خاص به حساب همان پرژوهه منظور می‌شود.

ب- هزینه مالی عمومی

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده‌ای که اختصاص مصرف آنها در پروژه‌های در جریان ساخت به صورت متتركز از طرف شرکت اصلی انجام می‌شود، مناسب با میانگین مخارج انجام‌شده طی سال و مانده اول سال به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه‌های مالی تخصیص‌یافته سال‌های قبل آن پرژوهه، محاسبه و منظور می‌شود.

ج- سهم آن دسته از پروژه‌هایی که طی سال تکمیل می‌گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه به محاسب سود و زیان سال منظور می‌گردد.

۱۲-۲- مشارکت خاص

جهت انعکاس اطلاعات مربوط به مشارکت خاص در عملیات تحت کنترل مشترک شرکت‌های فرعی، دارائی‌ها، بدھی‌ها، اقلام درآمد و هزینه سهم شرکت‌های فرعی از مشارکت خاص تحت سرفصل‌های مربوط در صورت‌های مالی منظور می‌شود. اجرای پروژه‌های پژوهشان خزر (نواب) و هایپرمارکت توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان مشارکتی می‌باشد.

۱۲-۳- مالیات عملکرد

مالیات عملکرد شرکت‌های فرعی با توجه به نوع فعالیت آنها که ساخت املاک می‌باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم به طور مقطوع محاسبه و در سال فروش واحدها، لبراز و به عنوان هزینه پرژوهها در سرفصل سایر حساب‌های پرداختی منظور و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می‌شود. مالیات درآمد حاصل از سایر فعالیت‌های شرکت با در نظر گرفتن معافیت‌های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه می‌گردد. مضافاً طبق ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات مستقیم مصوب سال ۱۳۹۴ و آینین‌نامه اجرایی آن، شرکت‌های ساختمانی از ابتدای سال ۱۳۹۵ در خصوص درآمد ساختمان زمانی که اخذ پروانه بهره‌برداری از تاریخ اجرای قانون اصلاحی باشد مشابه سایر شرکتها مشمول مالیات بر درآمد هستند.

۱۲-۴- تسعیر ارز

اقلام پولی ارزی در تاریخ ترازنامه به نرخ روز دلار به نرخ ۱۱۴,۰۰۰ ریال و یورو به نرخ ۱۲۴,۰۰۰ ریال و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت می‌شود، با نرخ رسمی ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می‌گردد. تفاوت‌های ناشی از تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می‌شود.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۷ آذر ۱۳۹۸

۳- موجودی نقد

تسریع اصلی		گروه	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۲۹۹۹	۹,۱۰۱	۲۵۷,۹۳۳	۲۵۹,۹۷۸
.	.	۱۰۷,۷۲۹	۲۷,۲۴۶
۳	۳	۹۱۲	۲۶۶
.	.	۱۰۰,۸۶	۱۶,۰۹۹
۱۵	۳۵	۲۵۶	۲۵
۱۳۰,۱۸	۹,۱۳۹	۳۷۶,۹۱۶	۴۰۳,۶۲۴

۱-۳- موجودی ارزی گروه شامل ۵۲ دلار به مبلغ ریالی ۶ میلیون ریال منعکس در حساب بانکها می‌باشد که در پایان دوره بازخ بزار هر دلار ۱۱۴,۰۰۰ ریال تعمیر شده است.

۴- سرمایه‌گذاریهای گوتاه مدت

تسریع اصلی		گروه		بادداشت
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	.	۳۲	سهام شرکتها پذیرفته شده در بورس
.	.	۱۲۸,۳۲۴	۰	۴-۱ سرمایه‌گذاری در اوراق خزانه
۱۵	.	۶,۸۷	۵۰,۰۰۰	۴-۲ صندوق زمین و ساختمان شمالغرب
.	.	۱۶۷۶	۳۲	۴-۳ اوراق بهادر
۱۰,۰۰۰	.	۱۰,۰۰۰	۰	۴-۴ سپرده سرمایه‌گذاری در بانکها و موسسات اعتباری
.	۳۶۳,۶۰۸	۲,۷۲۸	۴۷۳,۳۲۷	۴-۵ صندوق سرمایه‌گذاری
۱۰,۰۱۵	۳۶۳,۶۰۸	۱۵۹,۴۳۵	۵۲۳,۴۰۴	

۱-۴- سرمایه‌گذاری در اوراق خزانه مربوط به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند علی به فروش رسیده است.

۲-۴- مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال جهت کسب سود که عمدتاً مربوط به خرید واحد سرمایه‌گذاری از صندوق زمین و ساختمان شمالغرب در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند می‌باشد که با توجه به اینکه صندوق در مرحله تسویه می‌باشد آخرین نرخ معاملاتی آن ۱۲,۷۶۱ ریال بوده است.

۳-۴- اوراق بهادر، مربوط به اوراق حق تقدیم امتیاز تسهیلات خرید مسکن توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب می‌باشد.

۴-۴- صندوق سرمایه‌گذاری عمدتاً در شرکت اصلی مربوط به صندوق سرمایه‌گذاری اعتماد آفرین پارسیان به مبلغ ۱۲۵,۲۶۳ میلیون ریال و صندوق سرمایه‌گذاری کمند به مبلغ ۱۱۴,۷۱۰ میلیون ریال و صندوق سرمایه‌گذاری پاداش شهرداری توسعه به مبلغ ۷۳,۳۲۷ میلیون ریال و صندوق سرمایه‌گذاری پارند پایدار سپهر به مبلغ ۱۵,۱۲۲ میلیون ریال و صندوق سرمایه‌گذاری تصمیم به مبلغ ۱۵,۱۸۴ میلیون ریال بوده که تماماً با درآمد ثابت می‌باشند.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی متفقی به ۱۳۹۸ از ماه ۰۳

۵- دریافت‌های تجاری و غیرتجاری

۱-۵- دریافت‌های کوتاه مدت

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		بادداشت	گروه:
مالی	خالص	مالی	خالص		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۵۸۰۶۴۴		۲۴۱۰۱۴۱		۲۴۱۰۱۴۱	۵-۱-۱
۴۴۴۳۹۲	۴۵۰۷۷۶	(۶۲۳۵)	۴۵۶۹۶۱	۴۵۶۹۶۱	۵-۱-۱
۲۷۰۲۶۵۵	۲۸۷۱۰۸۵	.	۲۹۷۱۰۸۵	۲۹۷۱۰۸۵	۵-۱-۱
۱۱۲۵۳۷	۱۱۲۲۷۷۳	(۱۵۳)	۱۱۲۵۳۶	۱۱۲۵۳۶	۵-۱-۵
۱۱۷۶۱۹	۱۰۲۷۶۹	.	۱۰۲۷۶۹	۱۰۲۷۶۹	
۶۰۲۸۴۰	۵۸۷۳۷۴	(۱۹۳۷۸)	۶۰۶۹۵۲	۶۰۶۹۵۲	۵-۱-۲
۲۸۷۰۲۵۴	۲۱۲۲۹۴۷	(۲۵۸۶۶)	۲۱۲۰۰۶۳	۲۱۲۰۰۶۳	
(۱۳۷۳۸۷۷)	(۱۱۶۴۰۲۷۸)	.	(۱۱۶۴۰۲۷۸)	۱۱۶۴۰۲۷۸	۲۰
۵۰۱۷۷۰۰۷۱	۵۰۳۹۰۳۴۰	(۲۵۸۶۶)	۵۰۳۱۶۲۰۶	۵۰۳۱۶۲۰۶	
۱۶۸۱۹	۲۰۸۷۴	.	۲۰۸۷۴	۲۰۸۷۴	
۸۰۱۰۸	۲۴۵۱۱	.	۲۴۵۱۱	۲۴۵۱۱	
۱۷۵۸۴	.	.	.	.
۱۱۴۵۰۷	۳۲۰۶۳	.	۳۲۰۶۳	۳۲۰۶۳	۵-۱-۷
.	۴۹	.	۴۹	۴۹	
۲۸۵۷۶	۹۲۰۶۹	.	۹۲۰۶۹	۹۲۰۶۹	
۱۱۳۰۶۲	۲۲۹۰۲۰۳	(۱۵۵۷)	۲۲۰۵۶۰	۲۲۰۵۶۰	۵-۱-۳
(۶۲۱۳)	(۳۷۵۰۱)	.	(۳۷۵۰۱)	(۳۷۵۰۱)	
۳۴۹۶۱۳	۳۷۲۷۲۸	(۱۱۰۷)	۳۷۴۰۳۸۵	۳۷۴۰۳۸۵	
۵۰۵۲۶۶۸۴	۵۰۶۶۰۰۶۸	(۲۷۰۵۲۳)	۵۰۶۹۰۰۹۱	۵۰۶۹۰۰۹۱	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		شرکت اصلی:	
مالی	خالص	مالی	خالص	بادداشت	تجاری:
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		حسابهای دریافتی:
۱,۳۰۰,۴۹۲	۱,۱۲۲,۲۷۸	.	۱,۱۲۲,۲۷۸	۱,۱۲۲,۲۷۸	مبلغ قابل بازیافت قراردادها
۲۸۵۰۰	۶۸۲۲	(۱۵۳)	۷۰۷۵	۷۰۷۵	خریداران واحدهای و اکنار شده
۱,۴۷۸,۹۹۲	۱,۱۳۰,۲۰۰	(۱۵۳)	۱,۱۳۰,۰۵۲	۱,۱۳۰,۰۵۲	سود سهام دریافتی
۲۹۱۹	۲۷۷۷	.	۲۷۷۷	۲۷۷۷	سود سهام کار مکسوره از صورت وضعیتها
۳۴۴۹۰	۹۰۰۲۹	.	۹۰۰۲۹	۹۰۰۲۹	سایر اشخاص
۱۳۳	۱۱۰	.	۱۱۰	۱۱۰	
۶۲۱۰۷۰۵	۶۲۲۵۶۷۳	.	۶۲۲۵۶۷۳	۶۲۲۵۶۷۳	
۲۹۸۹۱	۱۸,۱۲۲	(۱۵۶۲۶)	۱۹,۷۹۸	۱۹,۷۹۸	
۱۲	۴۳۵۰۲	.	۴۳۵۰۲	۴۳۵۰۲	
۱۷۵۸۴	.	.	.	.
۱۱۴۵۰۷	۳۲۰۶۳	.	۳۲۰۶۳	۳۲۰۶۳	
.	۴۹	.	۴۹	۴۹	
(۶۲۱۳)	(۳۷۵۰۱)	.	(۳۷۵۰۱)	(۳۷۵۰۱)	
۷۰۹,۱۰۸	۷۶۴,۲۸۴	(۱,۷۲۶)	۷۶۰,۹۱۰	۷۶۰,۹۱۰	
۲,۱۸۸,۱۰۰	۱,۸۹۴,۴۸۴	(۱,۷۷۹)	۱,۸۹۶,۳۶۳	۱,۸۹۶,۳۶۳	

۱-۱-۵- مبالغ فوق الذکر مربوط به مانده قراردادهای واحدهای واکنار شده به خیرباران توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پرداش عمدتاً شامل بروزهای المپیک، تجاری یاقوت، نیلوفر یک و ولایتی سروستان، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران عمدتاً شامل بروزهای خدامی و جماران، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب عمدتاً شامل بروزهای های گلستان سهند،emas خاوران و مهدیه اردبیل، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود عمدتاً شامل بروزهای خواجه نظام الملک ونشاط، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب عمدتاً شامل بروزهای فاز ۳ و ۴ آراک، نیلوفر ۴ و قطمه ۷۲-۷۲-۷۱ استاره کیش، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق عمدتاً شامل بروزهای نسیم، آپاسای، کوهسنگی و امید و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند عمدتاً شامل بروزهای تجاري خاتم، پونه و فرامانیه اراک بوده که در سررسیدهای مربوطه وصول و تسويه می‌گردد همچنین مبالغ قابل بازیافت قراردادها ناشی از ساخت املاک مربوط به فعالیتهای می‌باشد که به نسبت کار انجام شده، شناسایی گردیده است که تاکنون مبلغ ۸۴,۸۲۰ میلیون ریال آن وصول گردیده است.

۱-۱-۶- در سال مالی مورد گزارش زمین صد هکتاری شهریار با کاربری کشاورزی (یادداشت ۱۰) در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران به مبلغ ۸۵۰,۱۰۰ میلیون ریال از طریق مزایده عمومی به شرکت اتحاد سازان طبیعت واکنار گردید. بهای تمام شده زمین مذکور در دفاتر مالی مبلغ ۳۲۵,۱۶۷ میلیون ریال می‌باشد. در زمان عقد قرارداد درصد بهای مورد معامله به مبلغ ۲۵۵,۰۳۰ میلیون ریال تقدیم دریافت گردید و الباقی بهای زمین به مبلغ ۵۹۵,۰۷۰ میلیون ریال در حسابهای دریافتی منعکس گردید. مطابق قرارداد تا پایان سال مالی جاری ۲۰ درصد مبلغ فروش به مبلغ ۱۲۰,۰۲۰ میلیون ریال وصول گردید و الباقی بهای معامله طی ۶ قسط به فواصل سه ماهه استدان دریافت شده است، شایان ذکر است مبلغ ۶۳,۸۱۵ میلیون ریال بابت سود آنی اقساط محاسبه شده و الباقی به مبلغ ۴۶۱,۱۱۸ میلیون ریال به عنوان درآمد سال (یادداشت ۳۰) شناسایی گردیده است.

۱-۱-۷- با توجه به عدم آماده بودن اسناد مالکیت مبلغ ۶۹,۲۳۰ میلیون ریال از اسناد دریافتی گروه با تحويل اسناد مالکیت وصول خواهد شد.
۱-۱-۸- سایر اشخاص عمدتاً مربوط به علی الحساب پرداختی به پیمانکاران و حسابهای فی مایین با کارفرمایان به مبلغ ۲۷۲,۴۵۳ میلیون ریال در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پرداش و همچنین حسابهای فی مایین با مهندسین مشاور سازه پایدار صبا و سایر اشخاص به مبلغ ۱۰۱,۸۴۱ میلیون ریال در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب و مبلغ ۴۹۶ میلیون ریال حسابهای فی مایین شهرداری اصفهان در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود می‌باشد و همچنین مبلغ ۶۴,۴۲۵ میلیون ریال طلب از پیمانکاران و مشاوران در شرکت سامان گستران پویا می‌باشد.

۱-۱-۹- همچنین مطالبات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران از سفارتخانه ایران در الجزایر به مبلغ ۹۸۳,۶ میلیون ریال معادل ۳۰۳,۰۰۰ یورو می‌باشد که مربوط به تعمیم صورت وضیعت های ارائه شده و حسن انجام کار قرارداد ساخت سفارت ایران در الجزایر بوده که بر اساس مصوبه شماره ۲۰۲ هیات مدیره ۱۵۰,۰۰۰ یورو به دلیل مذاکرات انجام شده با مسئولین وزارت خارجه در خصوص اخذ مطالبات و عدم تایید مبلغ ثبت شده در دفاتر توسط آن وزارتخانه نسبت به اخذ ذخیره به میزان ۵۰ درصد مطالبات موجود در دفاتر ذخیره مطالبات مشکوك الوصول در نظر گرفته شده است.

۱-۱-۱۰- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط سایر اشخاص شرکت های سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب ، تهران، پرداش و شمالشرق می‌باشد.

۱-۱-۱۱- طلب از شرکت های فرعی به شرح زیر می‌باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۷۳,۰۳۵	۳۱۲۸۳۵	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
۳۸۱,۱۸۷	۲۶۳,۹۷۷	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پرداش
۲۱۲,۲۲۲	۲۱۵,۲۱۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
۱۰۸,۲۲۵	۸۵,۹۳۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق
۷۱,۳۸۶	۷۲,۱۷۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود
۶۲,۳۶۵	۶۲,۳۶۵	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
۳۰,۹۶۳	۳۲,۴۶۴	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان
۵۷,۱۰۰	۲۲,۹۳۲	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب
۶۶,۰۳۳	۱۶,۴۱۴	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند
۱۳۰,۰۹۹	۱۳۰,۰۹۹	شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن
۲,۲۰۶	۹,۹۸۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
.	۶۶,۹۸۸	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار
.	۱,۳۳۶	شرکت پویا نوین پارس
۳۸,۳۸۹	۳۴۳	شرکت پارس مسکن سامان
۶,۱۸۲	.	شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن
۷۶,۰۵۰	.	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
۱,۴۰۰,۴۹۲	۱,۱۲۳,۲۷۸	

۱-۱-۱۲- طلب از شرکت های فرعی بابت سود سهام دریافتی عمدتاً مربوط به سوابق قبل می‌باشد و تاکنون وصول نگردیده است که با توجه به عدم تقاضنگی کافی بتدرج دریافت و مستهلک می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
بادن اشتغالی توسعه محصولات مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

- ۵-۱-۵- سر فصل فوق عمدتاً مربوط به طلب سود سهام می‌باشد که مربوط به شرکت عمران و مسکن سازان استان اصفهان، شرکت مسکن سازان استان یزد شرکت عمران و مسکن استان کرمان بشرکت خدمات بیمه ای مسکن مهرآرمان و شرکت بازرگانی مهر مینای کیش می‌باشد.
- ۶-۵-۱- استناد دریافتی در شرکت اصلی مربوط به مانده قراردادهای واحدهای واکنار شده به خریداران می‌باشد که تاریخ تپیه این گزارش مبلغ ۵,۹۷۱ میلیون ریال آن وصول شده است.
- ۶-۵-۱-۷- طلب از شرکتهای فرعی به شرح زیر و عمدتاً مربوط به داراییهای انتقالی می‌باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲۴,۱۲۹	۱۳۸,۱۳۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق
۸۵,۸۵۸	۹۵,۵۲۸	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
۱۴۶,۲۶۰	۶۲,۷۶۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
۱۰,۰۰۰	۶۲,۴۴۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود
۲۷,۲۸۲	۵۶,۶۹۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
۶۲,۳۳۳	۵۱,۵۵۸	شرکت پویا نوین پارس
۲۱,۰۶۴	۴۴,۲۶۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان
۲۷,۲۸۹	۴۱,۶۱۳	شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن
۲۸,۹۰۵	۲۵,۵۹۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب
۴۶,۴۱۳	۲۲,۴۲۵	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
۳۲۵۰۷	۱۴,۸۵۲	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
.	۴,۶۹۶	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار
۵,۷۷۴	.	شرکت پارس مسکن سامان
۲,۵۷۷	.	شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن
۱,۸۱۳	.	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۶۲۱,۷۰۵	۶۲۲,۶۷۳	

- ۵-۱-۷-۱- مانده طلب از شرکتهای فرعی عمدتاً مربوط به داراییهای انتقالی می‌باشد که بدلیل عدم تقاضگی کافی شرکتهای منبور بتذریج دریافت و مستهلك می‌گردد.
- ۵-۱-۸- مانده طلب از شرکت مهرمینای کیش بابت واحدهای واکنار شده از پروژه هایبر مارکت دیلمان توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان و مجتمع اداری شریعتی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود می‌باشد که طبق توافقات فن مابین در حسابها اعمال گردیده است.

۵-۲- دریافتی های پائند مدت
گروه:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت	تجاری:
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۹۴,۸۶۳	۶۹۹,۷۵۲	۵-۱-۱	استناد دریافتی: خریداران واحدهای واکنار شده
۱۷۰,۳۸۸	۱۱۹,۵۴۶	۵-۱-۱	حسابهای دریافتی: خریداران واحدهای واکنار شده
(۳۹,۲۸۱)	(۱۴۶,۲۷۸)	۲۰	حسابهای و استناد دریافتی تجاری به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۴۲۵,۹۷۰	۶۷۳,۰۲۰		
۳,۰۶۰	۲,۰۲۵		
۴۲۹,۰۳۰	۶۷۶,۰۴۵		

شرکت اصلی:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت	ثیرقهاری:
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۴,۶۱۳	۵۰,۱۵۴		استناد دریافتی
۳,۰۰۷	۳,۰۰۷		کارکنان (وام و مساعدہ)
(۳۸,۱۵۹)	(۴۸,۱۰۲)	۲۰	تھاتر استانداری ایشانی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)
۱۹,۴۶۱	۵,۰۵۹		

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
نادا اشتغالی توضیحی صورت‌های عالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۶- موجودی مواد و کالا

تشرکست اصلی		روهه		بادهارت	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۷۷,۸۵۵	۵۲۴,۱۶۸	۲۰۴,۰۶۴	۳۸۵,۹۵۳	۶-۱	زمین و املاک
.	.	۳۰۰,۰۸	۸۴,۷۷۴		مصالح ساختمانی
.	.	۶۲۰,۰۸	۲۱,۲۸۸		لازم تأسیساتی و بهداشتی
.	.	۸۸	۲۰,۱۵۵		امن آلات
.	.	۱۱,۷۷۷	۱۵,۰۹۶		لازم کتریکی
.	.	۲,۰۲۳	۲۰,۰۵۴		لازم و ملزمات مصرفی
.	.	۸۱	۷۰		لازم یدکی
.	.	۵۸	۵۸		ابزار آلات
.	.	۳۹۷۶	۱۲۵۸۶		سایر
۱۷۷,۸۵۵	۵۲۹,۹۴۶	۳۱۷,۱۱۰	۵۲۰,۹۹۴		موجودی مصالح پای کار
.	.	۲۸۲۱	۱۶۵۶۴		
۱۷۷,۸۵۵	۵۲۹,۹۴۶	۳۲۱,۹۳۱	۵۴۲,۶۹۰		

۱-۶- زمین و املاک گروه به شرح زیر تقسیک می‌گردد:

نام شرکت	متراز	محل و قوع	ساختمان
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (شرکت اصلی)	۳۶۸۸	آشیان تهران بجایی همان‌ستاده کیش، رستم‌دشترا، پالس و سروستان پوشیده‌بام، چاهو، سپاهان فالکری، باغون، نیز پرده‌کان، زعبل	۳۱۸,۱۱۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۲۷۸	آشیان تهران و باران شهرکرد	۱۷۹,۰۴
شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان	۲۸	لاهیجان و رشت	۵,۷۸۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۸۷	آشیان تهران	۱۳,۱۲۹
شرکت پارس مسکن سامان	۴۸	رشت	۱۱,۳۰
شرکت سامان گستران پویا	۳۳۶	لدیل و شهرچیدپردیس	۱۸,۶۹
جمع گروه	۴,۵۶۵		۳۸۵,۹۵۳

۱-۶- افزایش در املاک شرکت اصلی با بت خرید و اندھای ساختمانی از شرکت‌های تابعه از محل طلب سود سهام بوده است.

۲- موجودی مواد و مصالح و قطعات و لوازم یدکی گروه تا ارزش ۱۲۲,۱۴۸ میلیون ریال و اندھای خریداری شده و تکمیل شده تا ارزش ۳۳۹,۸۲۵ میلیون ریال و در شرکت اصلی تا ارزش ۲۶۸,۳۶۱ میلیون ریال و اندھای خریداری شده در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده است.

۶- پیش بروآختها

تشرکست اصلی		روهه		بادهارت	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
.	.	۶۱,۸۲۰	۱۱۵,۳۶۴	۷-۱	پیش بروآخت خرید مواد و مصالح
۲,۰۲۸	۲,۳۵۵	۳۶,۱۲۹	۳۶,۵۷۱		پیش بروآخت هزینه
۲۲۳	۳۷۷	۱۳۷,۵۲۶	۱۵۳,۵۹۸	۷-۲	پیش بروآخت پیمانکاران
۱۶۵۰	۲۶	۲۶۷	.	۷-۳	پیش بروآخت مالیات
.	۶۰,۰۰۰	۷۶,۰۰۸	۸۰,۱۰۹	۷-۴	پیش بروآخت خرید زمین و ساختمان
۴,۰۹۱	۶۳,۷۶۸	۳۱۱,۸۶۰	۳۸۰,۷۴۲		

۷-۱- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به پیش بروآخت خرید مواد و مصالح شرکت‌های فرعی از بابت پروژه‌های در جریان می‌باشد.

۷-۲- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به پیش بروآختهای پیمانکاران پروژه‌ها در شرکت‌های سرمایه گذاری مسکن پردیس، شمال‌غرب، شمال‌شرق، شمال‌غرب، زاینده رود، تهران و سامان گستران پویا می‌باشد.

۷-۳- پیش بروآخت مالیات گروه و شرکت اصلی به شرح زیر می‌باشد:

تشرکست اصلی		روهه		بادهارت	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۹۷۳	۲۸	۲۸,۵۱۷	۱۵,۲۱۳		پیش بروآخت مالیات
(۳۳)	(۲)	(۲۸,۱۰)	(۱۵,۲۱۳)	۱۷-۱	انتقال به حساب مالیات پروآختی
۱,۶۵۰	۳۶	۳۶۷	*	۱۷-۲	

۷-۴- پیش بروآخت خرید زمین مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال‌غرب در ارتباط با خرید زمین از شهرداری منطقه ۳ تبریز می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
ناده‌اشتیا توسعی صورت مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۱- پروژه‌های در جریان تکمیل

مجموع		باداشت	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳,۸۳۶,۰۳۳	۴,۲۹۹,۲۱۱	۸-۱	پروژه‌های ساخت املاک
۲,۷۰۳,۶۲۶	۳,۰۹۹,۳۹۴	۸-۲	پروژه‌های مشارکتی
۱,۶۸۴	.	۸-۳	پروژه‌های پیمانکاری
۵۴۱,۴۴۳	۷,۳۹۸,۶۰۵		

۱-۸- صورت خلاصه پروژه‌های ساخت املاک گروه به تفکیک شرکهای فرعی به شرح زیر می‌باشد:

نام شرکت	در جریان ساخت در ابتدای سال مالی	مخارج پروژه	مخارج انجام شده	انتقال به بهای تمام	انتقال به واحدهای ساختهای تکمیل شده	تعدادلات و سایر	مانده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱۴۷,۷۶۵	۲۱۱,۱۱۶	(۱۵۹,۴۴۸)	.	.	(۲۰۰,۰۲۷)	۱۷۹,۴۰۶
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۳۳۵,۵۱۴	۲۶۵,۳۹۴	(۵۶,۰۱۶)	.	.	.	۵۳۴,۸۹۲
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۲۲۳,۵۸۱	۲۳۷,۰۷۸	.	.	.	(۴۸۰,۰۴۸)	۳۳۴,۳۳۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۱۷,۴۸۷	۱۰,۱۶۸	.	.	.	.	۱۸,۶۵۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق	۴۶۵,۰۵۲	۳۱۶,۷۷۲	(۱۳۹,۳۱۹)	.	.	(۱۵۱,۱۱)	۶۴۱,۰۹۴
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۱۰,۶۱۸۹	۷۷,۳۸۴	(۱۷۸,۸۵۹)	.	.	.	۴۸۱۴
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۴۳۹,۰۲۵۲	۱۵۶,۴۱۱	(۵۱۵,۸۲۳)	.	.	.	۷۹,۸۲۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۳۵,۰۷۹۷	۴۱۲,۵۰۱	(۲۲۷,۴۳۵)	.	.	(۲۲۴,۴۵۱)	۸۴۰,۰۳۱
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۱۷,۲۰۳	۸۳,۷۷۹	(۵۱۸,۷۶)	.	.	۲,۰۰۰	۱۵۰,۰۷۶
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۱,۸۸۴,۷۹۶	۳۸۲,۰۵۸	(۴۲۵,۱۴۳)	.	.	(۲۹۷)	۱,۳۳۸,۸۶۴
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۱۲۲,۰۴۳	۶۳۳	.	.	.	(۸۷,۲۷۴)	۳۵,۰۴۲
شرکت سامان گستران پویا	۲۵,۸۵۴	۳۱۵,۰۱۹	(۲۷۱,۳۲۴)	.	.	.	۶۹,۵۳۹
جمع	۳,۸۳۶,۰۳۳	۲,۴۵۹,۷۷۳	(۲,۰۰۵,۰۲۶)	.	.	(۱۹,۷۰۰)	۴,۲۹۹,۲۱۱
تعديلات ناشی از فروش و سود معاملات درون گروهی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع گروه							

باداشت-۱

باداشت-۲

۱-۱-۱- مبلغ ۳,۱۲۲,۳۹۴ میلیون ریال از مانده حساب پروژه‌های ساخت املاک مربوط به زمین می‌باشد.

۱-۱-۲- توضیحات لازم جهت پوشش بیمه ای در باداشت ۹-۲ ارائه شده است.

۱-۱-۳- عده تعديلات مربوط به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب مربوط به انتقال زمین پروژه‌های اسکان، آیمان و رشیده و در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز بابت فروش

زمین قبادیان و در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند مربوط به انتقال زمین چالوس به سرفصل زمین های نگهداری شده برای ساخت و در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران با توجه به عدم دریافت پروانه ساختهای پروژه از جهت انتقال زمین چالوس به سرفصل زمین های نگهداری شده برای ساخت و فسخ قرارداد از نظر زمانی، با عنایت به بررسی به عمل آمده و جمیع جوانب تصمیم به خروج از پروژه مذکور گردید و وجه پرداختی بابت پروژه مذکور در سال مالی مورد گزارش براساس صورت‌تجله توافقات صورت گرفته با مطالبات آقای محمدرضا گوزدیان فرزانه تهاوت گردید.

۱-۱-۴- مبلغ ۳,۱۲۲,۳۹۴ میلیون ریال (باداشت توضیحی ۱-۱) از زمین پروژه‌هایی که برای آنها تسهیلات به شرح باداشت توضیحی ۱۹ صورتهای مالی دریافت شده است بابت

تضمين تسهيلات مزبور تند بانک ها توثيق شده است.

۱-۱-۵- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب شامل ۳۰ پروژه از واحدهای مشارکتی (مشارکت با اشخاص) بوده که به رغم اتمام مدت قرارداد، تکمیل نشده و قراردادها نیز تمدید نشده است.

همچنین مبلغ ۳۸۹ میلیارد ریال بهای تمام شده ۷ پروژه در جریان از سوابقات قبل را کد بوده که اقدامی جهت تکمیل آن صورت نگرفته و پروانه ساخت قطعات ۷۶,۷۷ و ۸۱-۸۲ با

سازمان منطقه آزاد کیش، تمدید نگردیده و به دلیل طولانی شدن دوره ساخت بهای تمام شده برخی از واحدهای پیش فروش شده در سالهای قبل از قیمت فروش آن بیشتر شده است.

۱-۱-۶- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز به مبلغ ۳۵,۰۴۲ میلیون ریال بابت اخذ پروانه ساخت ملک قبادیان می‌باشد، با توجه به اینکه ملک مزبور به فروش رسیده مبلغ مذکور طی سه فقره چک به تاریخهای ۱۱/۰۸/۹۸, ۰۶/۰۹/۹۹ و ۰۶/۰۹/۲۰۲۰ دریافت گردیده است.

۱-۱-۷- مخارج انجام شده طی سال مالی به مبلغ ۲,۴۵۹,۷۷۳ میلیون ریال مربوط به ساخت و تکمیل پروژه‌های در جریان تکمیل عمده بابت هزینه‌های پروانه ساخت، آماده سازی زمین، هزینه‌های مواد دستمزد و ... می‌باشد.

۱-۸- صورت خلاصه پروژه‌های مشارکتی گروه به تفکیک شرکهای فرعی به شرح زیر می‌باشد:

نام شرکت	در ابتدای سال مالی	در جریان ساخت در ابتدای سال مالی	مانده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی	تعدادلات و سایر	مانده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۱۲۹,۷۴۹	۲۲۳,۸۹۴	(۲۲۹,۸۲۳)	(۹,۴۴۷)	۲۲۱,۲۱۳
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق	۹۰,۴۷۴۵	۴۶۰,۸۱۷	(۱۸۳,۱۸۲)	.	۳۶۹,۰۹۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۴۰	۴۹۳,۹۷۷	(۸۷,۷۷۷)	(۲۸۵,۲۵۸)	۶۳۷,۰۱۷
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۵۰,۴۵	۱,۳۸۹,۲۵۷	(۱۱,۵۸۵)	.	۱۵۰,۵۳۴۲۸
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۷۸	۱۷۱,۳۹۷	(۲۹,۰۶۱)	.	۱۱۸,۰۳۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	۶۹,۶۵۷	۵۸,۴۵۹	(۸۹,۵۳۵)	.	۱۱۰,۰۳۶
جمع گروه		۲,۷۰۳,۶۲۶	۱,۴۹۴,۶۵۶	(۸۰۲,۱۸۳)	۳,۰۹۹,۳۹۴

باداشت-۱

۱-۲-۸- تعديلات در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود به مبلغ ۲۸۶,۲۵۸ میلیون ریال مربوط به آورده شریک از طریق زمین پروژه مشارکتی باع جنت می‌باشد و مبلغ ۹,۴۴۷ میلیون ریال مربوط به تعديل سهم شریک پروژه گلfram رشت در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان می‌باشد.

تشرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ناداده اشتغالی توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

مبالغ به میلیون ریال

۸-۳- صورت خلاصه پروژه های پیمانکاری گروه به تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر می باشد :

نام شرکت	جمع گروه	در ابتدای سال مالی	در جریان ساخت	مخارج انجام شده	انتقال به بهای تمام	نتهی سال مالی	نتهی طی سال مالی	تعدادلات و سایر	مانده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس					۳۰,۸۹۸	(۳۰,۸۹۸)	-	-	
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران					۶۰,۳۷۷	(۶۰,۳۷۷)	-	-	
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود					۲۱,۰۹۰	(۲۱,۰۹۰)	-	-	
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال					۱,۵۸۴	(۱,۵۸۴)	-	-	
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب					۱۲۸,۴۴۷	(۱۲۸,۴۴۷)	-	-	
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار					۱۱۸,۹۱۸	(۱۱۸,۹۱۸)	-	-	
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	جمع گروه	۳۵۹,۷۳۰	۳۵۹,۷۳۰	۱,۵۸۴	۳۰,۸۹۸	(۳۰,۸۹۸)	-	-	

یادداشت ۲۷

۸-۴- هزینه های مالی منظور شده در پروژه های در جریان تکمیل به مبلغ ۲۰,۴۸۲۲ میلیون ریال (در سال مالی قبل ۲۸۸,۴۶۲ میلیون ریال) می باشد که به دلیل تسویه بخشی از تسهیلات با نرخ بالا نسبت به سال قبل کاهش داشته است.

۹- پروژه های تکمیل شده

نام شرکت	یادداشت	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
پروژه های تکمیل شده شرکتهای گروه		۹-۱	۹۰۰,۳۷۴	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰

۹-۱- صورت خلاصه پروژه های تکمیل شده گروه به متراز ۱۸,۴۵۱ مترمربع و تعداد ۳۶۴ واحد مسکونی و تجاری به تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

نام شرکت	یادداشت	میلیون ریال	تعدادلات و سایر	مانده پروژه های در جریان ساخت	بهای تمام شده واحد های واگذار شده طی سال مالی	انتقال از پروژه های در جریان ساخت	مخارج انجام شده	مانده در ابتدای سال مالی	مانده پروژه های در جریان ساخت	تعدادلات و سایر	مانده پروژه های در جریان ساخت	بايان سال مالی						
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران										۱۱۸,۳۶	-	-	-	-	-	-	-	۴۰,۱۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال										۳۹,۰۷۲	-	-	-	-	-	-	-	۳۷,۸۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند										۲۹,۹۲۵	۸۸,۲۷۶	-	-	-	-	-	-	۱۵۰,۰۴۹
شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان										۱۷۸,۰۸۸	-	-	-	-	-	-	-	۱۱۲,۷۲۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق										۵۲۷,۳۶۷	-	-	-	-	-	-	-	۴۷۰,۹۳۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود										۵۹,۴۳۸	-	-	-	-	-	-	-	۱۹,۳,۹
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس										۱۵,۶۵	-	-	-	-	-	-	-	۱۵,۶۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب										۱۱۰,۵۲۵	۷۲,۹۸۷	-	-	-	-	-	-	۵۹,۰۰۴
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب										۳۶,۹۰۹	-	-	-	-	-	-	-	۱۲۸,۴۹
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب										۶۴,۹۹۹	-	-	-	-	-	-	-	۵۱,۱۷۹۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن پایدار										۵۲,۳۷۶	-	-	-	-	-	-	-	-
شرکت بازار گانی سرمایه گذاری مسکن سامان										۳۹,۸۱۴	-	-	-	-	-	-	-	-
شرکت پارس مسکن البرز										۴۶,۱۶	-	-	-	-	-	-	-	-
تعدادلات ناشی از فروش درون گروهی ۹-۵										۱,۲۹۶,۶۸۶	۲۶۳,۸۵۷	۸۸,۲۷۶	۶۰,۸۸۱۸	(۱۰۰,۷۸۵)	(۹۳۹,۲۱۶)	۸-۱	۹۰۰,۴۷۷	
جمع گروه										۱,۲۴۸,۷۵۵	۲۶۳,۸۵۷	۸۸,۲۷۶	۲۹,۸۰۳۷	(۴۰۰,۴۷۷)	(۳۶,۸۴۲)	۷-۱	۲۴۲,۳۸۷	

یادداشت ۲۷

۹-۲- پروژه های تکمیل شده فوق و پروژه های در جریان ساخت و مشارکتی (به شرح یادداشت ۸) در شرکتهای گروه با توجه به ارزش بازار مجموعاً تا سقف ۱۰,۶۲۹,۵۹۳ میلیون ریال تحت پوشش بیمه ای قرار گرفته است.

۹-۳- تعدادلات و سایر انتقالات عمده ای در شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب مربوط به انتقال تعدادی از واحد های ساخته شده به عنوان مهمانسر به حساب دارایی ثابت و در شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب مربوط به تعديل بهای تمام شده پروژه های پرداخت دیلمان می باشد.

۹-۴- شرکتهای فرعی در نظر دارند که کلیه پروژه های ساخته شده را با توجه به وضعیت بازار و در نظر گرفتن بهترین حالت سوددهی به فروش رسانند.

۹-۵- تعديلات ناشی از فروش درون گروهی مربوط به فروش واحد های تکمیل شده بین گروهی می باشد که تا کنون در حسابها باقی مانده است.

۹-۶- پروژه ساختمانی تجاری مهرگان در شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان به مبلغ ۵۱,۲۵۲ میلیون ریال بصورت مشارکت با آقای عزیزان می باشد که طبق توافق اولیه کلیه هزینه های اجرایی بطور کامل تا اخذ پایانکار بهمده شریک می باشد با توجه به اختلاف با شریک و عدم رعایت مفاد قرارداد فرماین از طرف شریک در تحويل بمقدار پروژه، شرکت و شریک بر علیه هم اقامه دعوا ننمودند که پرونده حقوقی دعوی شریک در شعبه ۹ دادگاه عمومی حقوقی استان گیلان و پرونده دعوی کیفری شرکت در دادسرای عمومی در مراحل رسیدگی می باشد.

۹-۷- اقدامات انجام شده جهت فروش تعداد ۱۲ واحد از واحد های تکمیل شده در سوابات قبل در شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب به نتیجه کامل نرسیده است.

۱۰- دارائیهای تکمیلی شده برای فروش

نام شرکت	یادداشت	میلیون ریال	تعدادلات و سایر	مانده پروژه های در جریان ساخت	بهای تمام شده واحد های واگذار شده طی سال مالی	انتقال از پروژه های در جریان ساخت	مخارج انجام شده	مانده در ابتدای سال مالی	مانده پروژه های در جریان ساخت	تعدادلات و سایر	مانده پروژه های در جریان ساخت	بايان سال مالی						
در طی سال مالی زمین صد هکتاری شهریار در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به شرکت اتحاد سازان طبیعت به صورت مزایده و قیمت گذاری کارشناس رسمی واگذار گردید.										۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	-	-	-	-	-	-	۱۳۹۷/۰۹/۳۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی، عام)

نادداشتی توافقی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰

۱۱- سرمایه گذاری های بلند مدت

شرکت اصلی		گروه		بادداشت	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	میلیون ریال	میلیون ریال
میلیون ریال					
۲۵۶۱۶۵۷	۲۵۲۷۵۵۸	۰	۰	۱۱-۱	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی بورسی
۱,۳۲۷,۰۰۰	۱,۳۲۰,۴۳۹	۰	۰	۱۱-۲	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی غیر بورسی
۶۶,۴۱۰	۷۶,۴۱۰	۱۷۷,۲۲۱	۱۴۵,۰۹۱	۱۱-۳	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۸۴۱۶	۲۸۰۲	۹,۶۶۲	۴,۸۴۹	۱۱-۴	سایر سرمایه گذاریها بمنتمد
۰	۰	۳۳,۷۸۳	۰	۱۱-۵	سرمایه گذاری در ساخت املاک
۰	۰	۲۰,۲۸۲	۲۶,۷۷۱	۱۱-۶	صندوقد های سرمایه گذاری زمین و ساختمان
۰	۰	۵۰۰	۰		سپرده سرمایه گذاری بلند مدت
۵,۲۶۳,۴۸۳	۵,۰۲۶,۴۰۹	۳۷۴,۷۹۷	۴۱۷,۸۱۱		

۱۱- سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت های فرعی بورسی:

ردیف	نام شرکت	سال	سرمایه گذاری	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد پرداخت		فعالیت اصلی	بهای تعام شده	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
						شراحت	گروه				
						شناخت	شناخت				
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۱۳۸۵	۵۰,۱۹۸۵,۱۶۳	۵۵,۷۸	۵۰,۱۹۸۵,۱۶۳	۱۰۰	۵۵,۸	تبوہ سازی مسکن	۱,۳۲۲,۸۱۶	۱,۳۲۲,۸۱۶	
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۱۳۸۵	۶۹,۸۶۳۴,۷۱۵	۷۷,۰۷	۷۷,۰۷	۱۰۰	۷۷,۰۸	تبوہ سازی مسکن	۱,۸۲۸,۵۷۹	۱,۸۲۸,۵۷۹	
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۱۳۸۴	۶۵۰,۳۵۰,۷۲۱	۵۴,۱۹	۵۴,۱۹	۱۰۰	۵۴,۲۰	تبوہ سازی مسکن	۲,۱۱۷,۴۸۲	۲,۱۱۷,۴۸۲	
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۱۳۸۵	۳۵۸,۵۲۲,۷۵۸	۷۱,۷۱	۷۱,۷۰	۱۰۰	۷۱,۷۱	تبوہ سازی مسکن	۲,۰۲۸,۰۱۴	۲,۰۲۸,۰۱۴	
۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۳۸۵	۱,۱۰,۷۸۹۱۲,۰۸۱	۷۹,۱۵	۷۹,۱۴	۱۰۰	۷۹,۱۵	تبوہ سازی مسکن	۱,۱۳۱,۳۰۷	۱,۱۳۱,۳۰۷	
۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (حق تقدم)			-	-	۱۰۰	-	تبوہ سازی مسکن	۰	۰	
۷	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	۱۳۸۵	۳۹,۲۵۷,۰۰۵	۷۸,۷۷	۷۸,۷۷	۱۰۰	۸۱,۴۱	تبوہ سازی مسکن	۲,۰۰,۶۵۴	۲,۰۰,۶۵۴	
									۱۴,۰۱۶,۱۸۹	۳,۶۲۷,۶۵۸	
۱۱-۱	تعداد سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و ۱۷۵,۴۳۸,۵۹۶ سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند بابت تسهیلات مالی دریافتی نزد بانک مسکن توثیق گردیده است.										
۱۱-۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران مبلغ ۸۸۴,۷۴۴ میلیون ریال در بیان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ دارای زیان انباشته می باشد ، با توجه به انجام آزمون کاهش ارزش سهام مذکور و (مقایسه ارزش دفتری هر سهم با ارزش بازار آن) نیاز به اخذ ذخیره نبوده است.										
۱۱-۳	کاهش سرمایه گذاری در شرکت های فرعی بورسی و غیربورسی عمدتاً ناشی از اکناری بخشی از سهام شرکت های مذکور در راستای سیاستهای توسعه ای گروه صورت پذیرفته است.										

۱۱- سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت های فرعی غیر بورسی :

ردیف	نام شرکت	سال	سرمایه گذاری	درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد پرداخت		فعالیت اصلی	بهای تعام شده	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
						شراحت	گروه				
						شناخت	شناخت				
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱۳۸۵	۶۹,۹۹۵,۱۲۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	تبوہ سازی مسکن	۶۹,۹۹۵	۶۹,۹۹۵	
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان	۱۳۸۷	۹۹,۹۹۶,۰۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	تبوہ سازی مسکن	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۳۸۴	۷۹,۹۹۶,۰۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	تبوہ سازی مسکن	۲۹۹,۹۹۵	۲۹۹,۹۹۵	
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب	۱۳۸۶	۹۹,۹۹۱,۱۳۲	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	تبوہ سازی مسکن	۹۹,۹۹۹	۹۹,۹۹۹	
۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۱۳۸۶	۲۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	تبوہ سازی مسکن	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	
۶	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن			-	-	-	-	بازرگانی	۹۴,۰۰۰		
۷	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۳۸۵	۴,۰۰۰	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹	خدمات مهندسی و مشاوره	۱۰	۱۰	
۸	شرکت پارس مسکن سامان	۱۳۸۸	۲۸,۹۰,۰۰۰	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹	خدمات فروش و مشاوره	۲,۹۹۷	۲,۹۹۷	
۹	شرکت پویا نوین پارس	۱۳۸۷	۹۹,۰۰۰	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹	خدمات صادراتی داخلی	۱۰	۱۰	
۱۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۱۳۸۴	۳۹,۷۰۰,۰۰۰	۹۹	۹۹	۹۹	۹۹	تبوہ سازی مسکن	۸۷,۴۳۳	۱,۳۲۰,۴۳۹	
									۱,۳۲۷,۰۰۰	۱,۳۲۰,۴۳۹	

۱۱-۲- شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال میلیون ریال ، شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن مبلغ ۲۳,۲۷۹ میلیون ریال ، شرکت پارس مسکن سامان مبلغ ۹۵۸ میلیون ریال در بیان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ دارای زیان انباشته می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سعادی خام)

نادداشتیای توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۲۷ مهر ماه ۱۳۹۸

۱۱-۳-۱- سرمایه گذاری در شرکت‌های وابسته

۱۱-۳-۱- سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت‌های وابسته به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	سال سرمایه گذاری	تعداد سهام	درصد مالکیت	میلیون ریال	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۱	طرح ساختمان پارسا	۱۳۷۹	۲۲۰۰۰۰۰۰	۳۳	۲۲,۰۰۰	۲۲,۰۰۰	۲۲,۰۰۰
۲	عمران و مسکن سازان استان اصفهان	۱۳۷۲	۷,۱۷۵,۹۳۳	۲۲,۹۲	۷,۱۷۵,۹۳۳	۷,۱۷۵,۹۳۳	۷,۱۷۵
۳	مسکن سازان استان یزد	۱۳۷۶	۵۰۸۰	۲۰	۵۰۷	۵۰۷	۵۰۷
۴	عمران و مسکن سازان استان کرمان	۱۳۷۲	۱۸۰۰۶	۲۰	۱۸۱۰	۱۸۱۰	۱۸۱۰
۵	شرکت واسپاری اباد مسکن (ایزنینگ گستر آریا)	۱۳۸۸	-	-	-	-	۲۰,۰۰۰
۶	شرکت بازرگانی مهر مینای کیش	۱۳۹۲	۱۹,۲۰۰,۰۰۰	۱۶	۱۹,۲۰۰	۱۹,۲۰۰	۱۹,۲۰۰
۷	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۳۸۵	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۸	۲۸,۰۰۰	(۵,۴۲۲)	(۵,۴۲۲)
کاهش ابیاشته ارزش سرمایه گذاری							
خالص سرمایه گذاری‌های شرکت اصلی						۶۶,۴۱۰	۷۴,۴۱۰

۱۱-۳-۱-۱- با توجه به زیان ابیاشته و عدم بازیافت بهای تمام شده سرمایه گذاری در شرکت طرح ساختمان پارسا کاهش ارزش ابیاشته به مبلغ ۵,۴۲۲ میلیون ریال در حسابها منتظر و همچنین با توجه به عدم فعالیت در شرکت مزبور اطلاعات مربوط به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ آن شرکت لحظه گردیده است.

۱۱-۳-۱-۲- با توجه به داشتن عضو مدیره در شرکت بازرگانی مهر مینای کیش این شرکت در شرکت‌های وابسته طبقه بندی گردیده است.

**۱۱-۳-۲- سرمایه گذاری گروه در شرکت‌های وابسته
گردش سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه در شرکت‌های وابسته بشرح زیر می‌باشد:**

ردیف	روز	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	مانده ابتدای سال	۱۲۷,۲۲۱	۹۹,۳۷۲
۲	خالص افزایش طی سال	۳۶,۷۷۳	۲۰,۰۰۰
۳	خالص کاهش طی سال	(۵۶,۱۸۴)	-
۴	سهم از سود شرکت‌های وابسته طی سال	۶۱,۴۰۸	۱۸,۵۹۶
۵	سود سهام دریافتی طی سال	(۱۶,۱۹۵)	(۱۰,۳۱۱)
۶	تعديلات	(۷۸۹۳۰)	(۵۷)
		۱۴۰,۰۹۱	۱۲۷,۲۲۱

۱۱-۳-۲-۱- صورت ریز سرمایه گذاری گروه در شرکت‌های وابسته به روش ارزش ویژه به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	سال سرمایه گذاری	تعداد سهام	درصد مالکیت	میلیون ریال	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۱	طرح ساختمان پارسا	۱۳۷۹	۲۲۰۰۰,۰۰۰	۳۳	۲۲,۰۰۰	۱۱,۹۸۷	۱۰,۶۷۳
۲	عمران و مسکن سازان استان اصفهان	۱۳۷۲	۷,۱۷۵,۹۳۳	۲۲,۹۲	۷,۱۷۵,۹۳۳	۸,۸۳۵	۸,۴۲۰
۳	مسکن سازان استان یزد	۱۳۷۶	۵۰۸۰	۲۰	۵۰۷	۴,۳۹۷	۶,۸۹۳
۴	عمران و مسکن سازان استان کرمان	۱۳۷۲	۱۸۰۰۶	۲۰	۱۸۱۰	۸۵۵	۱۸,۱۰۳
۵	شرکت واسپاری اباد مسکن (ایزنینگ گستر آریا)	۱۳۸۸	-	-	-	۵۰,۱۸۶	-
۶	شرکت ساختهای تابلیه	۱۳۸۶	۱۳۵,۰۰,۰۰۰	۲۳	۸,۱۸۸	۱۴,۷۳۹	۸,۱۸۰
۷	شرکت بازرگانی مهر مینای کیش	۱۳۹۲	۱۹,۲۰۰,۰۰۰	۱۶	۷۷,۱۸۱	۳۰,۵۴۶	۳۶,۷۷۳
۸	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۳۸۵	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۸	۲۸,۰۰۰	۱۷۶	-
	جمع سرمایه گذاری‌های گروه					۱۲۷,۲۲۱	۱۴۰,۰۹۱

۱۱-۳-۲-۲- خالص افزایش در سرمایه گذاری گروه در شرکت‌های وابسته بابت فروش ۶۶ درصد از سهام شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن بوده که بدین لحظه از شرکت‌های فرعی به سرفصل شرکت‌های وابسته انتقال و طبقه بندی شده است و همچنین خالص کاهش در طی سال مالی مربوط به فروش سهام شرکت واسپاری اباد مسکن می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی، عام)

ناداده اشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۱۱-۳-۳- خلاصه وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکتهای سرمایه بذر (وابسته) طبق صورت های مالی حسابرسی شده به شرح زیر ارائه می گردد:

ردیف	نام شرکت	سال مالی	درصد مالکیت	دارایی	بدھی	سرمایه	سود (زان) اثباته
				میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	طرح ساختمان پارسا (بادداشت ۱-۱-۳-۱)	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۳۳	۵۷۰,۱۳۹	۵۷,۷۷۶	۵۰,۰۰۰	(۲۲,۹۶۱)
۲	عمران و مسکن سازان استان اصفهان	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۲۲,۹۲	۴۷,۸۴۷	۱۲,۶۴۴	۳۰,۰۰۰	۲,۲۰۳
۳	مسکن سازان استان یزد	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۲۰	۸۲,۳۶۶	۴۸,۶۵۰	۵,۰۲۸	۲۸,۹۰۷
۴	عمران و مسکن سازان استان کرمان	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۲۰	۲۶,۰۲۳	۱۶,۴۵۷	۹,۰۴۸	(۱۷۵)
۵	شرکت ساختمانی تابله	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۲۴	۲۲۴,۲۲۸	۲۹,۰۲۱	۳۰,۰۰۰	۴,۱۱۲
۶	شرکت بازرگانی مهر مینای کیش	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۶	۱۶,۶۹,۸۴۹	۱,۰۲۸,۷۱۶	۱۲,۰۰۰	۳۱۹,۱۲۳
۷	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۲۸	۱۵,۰۲۷	۱۸,۹۰۶	۱۰,۰۰۰	۲۶,۵۹۹
	جمع			۲,۰۷۱,۷۸۹	۲,۰۴۳,۳۸۵	۲,۴۴,۳۲۸	۳۴۷,۹۱۸

۱۱-۴- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت به شرح زیر می باشد:

۱۱-۴-۱- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت- شرکت اصلی

ردیف	نام شرکت	عضو هیئت مدیره	سال	تعداد سهام	درصد مالکیت	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	اتحاد عمران پارس	۷	۱۲۸۱	۱۲,۵۰۰	۴۵	۶,۷۵۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰
۲	شرکت کارگزاری بانک مسکن	-	۱۳۸۷	۲۰,۰۰۰	-	۱	۱
۳	مسکن سازان رفستان	۷	۱۳۷۵	۲۰۴	۱۷	۲۰	۲۰
۴	شرکت خدمات بیمه ای مسکن آباد(مسکن آریا)	۷	۱۳۸۹	۲۲۵,۰۰۰	۱۵	۲۲۵	۲۲۵
۵	عمران و مسکن سازان استان مرکزی	۷	۱۳۸۶	۲۵۰,۰۰۰	۱۳	۲۵۰	۲۵۰
۶	شرکت گیلان پاک	-	۱۳۷۶	۴۷۷,۹۹۰	۲۸۵	۱,۰۳۴	۱,۰۳۴
۷	موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران	-	۱۳۷۹	۳,۰۰۰	۲	۳۰	۳۰
۸	شرکت تولیدی لاستیک دنا	-	۱۳۸۲	۳۸۹,۴۰۰	۰,۱۹	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸
۹	مسکن سازان استان فارس	۷	۱۳۷۰	۲۴	۰,۱۳	۲۴	۲۴
۱۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	-	-	-	-	۰,۱۹	۱,۰۶۸
۱۱	شرکت خدمات بیمه ای مسکن مهر آرمان	-	-	-	-	۰	۰
۱۲	شرکت واسپاری آباد مسکن (لبزنگ گستر آریا)	-	-	-	-	۰	۰
۱۳	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک مسکن	۷	۱۳۸۹	۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
	جمع						
	کاهش ارزش اثباته						
	خالص سرمایه گذاریهای شرکت اصلی						
	۱۳,۰۵۳					۱۷,۶۶۷	۱۳,۰۵۳
						(۹,۰۲۵۱)	(۹,۰۲۵۱)
						۸,۴۱۶	۲,۶۰۲

۱۱-۴-۱-۱- خلاصه وضعیت مالی و نتایج عملیات سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت طبق صورت های مالی حسابرسی شده به شرح زیر ارائه می گردد:

ردیف	نام شرکت	سال مالی	درصد مالکیت	دارایی	بدھی	سرمایه	سود (زان) اثباته
				میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	اتحاد عمران پارس	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۴۵	۲۵۶۳۲	۲۴,۱۱۵	۱۵,۰۰۰	(۱۲,۴۸۳)
۲	شرکت خدمات بیمه ای مسکن آباد(مسکن آریا)	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۵	۳۲۰,۱۲	۱۹,۰۲۰	۱,۵۰۰	۱۲,۰۰۶
۳	عمران و مسکن سازان استان مرکزی	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳	۱۰,۲۳۸۷	۵۹,۴۶۶	۲۰,۰۰۰	۳۷,۵۸۷
	جمع			۱۶۱,۰۳۱	۱۰۲,۷۸۷	۳۶,۵۰۰	۳۶,۹۱۰

۱۱-۴-۱-۱-۱- علی رغم وجود عضو هیئت مدیره در شرکتهای فوق، و با توجه به اینکه شرکت های مذکور در سال مالی مورد گزارش قاقد فعالیت بوده و ضمناً بدليل کم اهمیت بودن از شناسایی به روش ارزش ویژه صرف نظر شده است.

۱۱-۴-۱-۱-۲- شرکتهای گیلان پاک، موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران، لاستیک دنا، با توجه به عدم وجود نماینده عضو هیئت مدیره و درصد کم سهام در شرکتهای فوق محاسبه به روش قیمت تمام شده صورت پذیرفته است.

۱۱-۴-۱-۳- شرکت مسکن سازان رفستان علیرغم مالکیت ۱۷ درصدی سهام بعلت عدم فعالیت در سال مالی اخیر، در حال انحلال بوده و همچنان شرکت مسکن سازان فارس و کارگزاری بانک مسکن بعلت کم اهمیت بودن و درصد پایین سرمایه گذاری به روش بهای تمام شده محاسبه شده است.

۱۱-۴-۱-۴- علی رغم وجود عضو هیئت مدیره در شرکتهای اتحاد عمران پارس، شرکت خدمات بیمه ای مسکن آباد، عمران و مسکن سازان استان مرکزی، بدليل کم اهمیت بودن و عدم وجود اطلاعات از شناسایی به روش ارزش ویژه صرف نظر شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

بادداشتی توسعی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۱

۱۱-۴-۲- سرمایه گذاری گروه در سایر شرکتها بشرح زیر می باشد:

ردیف	نام شرکت	سال سرمایه گذاری	تعداد سهام	درصد مالکیت	میلیون ریال	میلیون ریال	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۱	شرکت آرمان شهر شیخ بهائی	۱۳۸۷	۲۴۷۵۰	۲۴.۵	۹۶	۹۶	۹۶	۹۶
۲	شرکت عمران و مسکن سازان استان سمنان	۱۳۸۷	۱۰۰,۰۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
۳	گروه سرمایه گذاری اقتصادی انبو سازان هشتم خراسان	۱۳۸۷	۶,۰۰۰	۰.۹۸	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰
۴	شرکت توسعه انبو سازان نگین آذربایجان شرقی	۱۳۹۱	۲۵۰	۲.۵	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰
۵	شرکت کارگزاری بانک مسکن	۱۳۹۸	۱۹۸۰	-	۱	۱	۱	۱
جمع								
جمع سرمایه گذاریهای شرکت اصلی								
جمع کل سرمایه گذاریهای بلند مدت گروه								

۱۱-۴-۲- با توجه به اینکه شرکت آرمان شهر شیخ بهائی در حال اتحاد است و در مورد سایر شرکتها فوق و شرکت آرمان شهر شیخ بهائی شرکتها فرعی عضو هیئت مدیره نمی باشدند لذا روش بهای تمام شده استفاده شده است.

۱۱-۴-۳- سرمایه گذاری در ساخت املاک مربوط به زمین های واکنار شده سهند و رشیده در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب بوده است که با توجه به فسخ قرارداد با شرکت ساکو

در ارتباط با اجرای مشارکتی پروژه ارغوان، این پروژه طی دوره مالی مورد گزارش توسط شرکت اجرایی می شود و به حساب کار در جریان پردازه مسکونی منتقل شده است.

۱۱-۴-۴- سرمایه گذاری در صندوق زمین و ساختمان عمدتاً شامل مبلغ ۷۲,۵۰۰ میلیون ریال (معدل ۲۲٪ سرمایه) سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب در صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان مسکن شمالغرب (به ارزش بازار ۸۲,۵۲۵ میلیون ریال) و مبلغ ۱۶۳,۱۷۵ میلیون ریال (معدل ۵۹.۹٪ سرمایه) سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری (به ارزش بازار ۲۳۶,۳۰۰ میلیون ریال) می باشد.

۱۲- سرمایه گذاری در املاک

گروه		
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۶۷,۴۹۲	۳۸۸,۷۲۱	۱۲-۱

زمین های خریداری شده جهت ساخت املاک

۱۲-۱- سرمایه گذاری در املاک به تفکیک شرکتها فرعی بشرح زیر است:

نام شرکت	متراز در ۹۷/۰۹/۳۰	متراز در ۹۸/۰۹/۳۰	متراز در ۹۸/۰۹/۳۰	مانده در ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	انتقالات	فروش طی سال مالی	پرداخته شد از جریان ساخت	مانده در ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	مبالغ به میلیون ریال
سرمایه گذاری مسکن شمال	۹۳,۳۶۹	۸۸,۷۰۸	۱۰۱,۰۴۹	۲۱	(۱۹,۴۸۸)	۰	۰	۱۳۱,۵۸۲	
سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۱۲۲,۹۲۱	۶,۱۵۲	۵۱۰,۰۷۰	۶۷,۹۶۷	(۳۰۳,۱۸۷)	(۲۲,۴۷۸)	(۱۰۹,۰۶۰)	۱۹,۳۴۵	
سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۴,۰۹۶	۴,۰۹۶	۶۷,۹۶۷	۰	۰	۰	۰	۶۷,۹۶۷	
سرمایه گذاری مسکن الوند	۳۰,۷۱۴	۳۵,۳۲۰	۲۵,۹۲۷	۳۹,۶۶	۰	۰	۳۹,۶۶	۶۰,۹۱۳	
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۸۰,۹۰۱	۸۰,۹۰۱	۳۵,۰۰۴	۰	۰	۰	۰	۳۵,۰۰۴	
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۰۲,۳۰۷	۱۰۱,۸۰۸	۷۱,۹۷۵	۰	(۳,۵۶۰)	(۳۷,۰۴۳)	(۱۱۹,۰۷۶)	۶۸,۴۱۰	
جمع				۲۱	(۳۲۲,۶۷۵)	(۲۷,۰۴۳)		۳۸۸,۷۲۱	

۱۲-۱-۱- فروش املاک عمدتاً در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مربوط به زمین شهرک یاغچیان تبریز می باشد.

۱۲-۱-۲- زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک بر اساس استاندارد ۲۹ در سر فصل دارایی های بلند مدت طبقه بندی گردیده تا همزمان با شروع پروژه به سر فصل کار در جریان ساخت انتقال داده خواهد شد.

۱۲-۱-۳- انتقالات عمدتاً در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مربوط به زمین پروژه آیمان تبریز می باشد که به پروژه در جریان تکمیل منتقل شده است.

شرکت کروز سرمایه کنواری مسکن (اسپوکن، واشنگتن)

مکالمہ مالک مسنتیہ ۳۰ اگر ۱۹۹۱

۱۳— دارائیهای پیشنهاد

سرقلی ترکیب تجارت
حق انسان و نرم افزار

تباری توکیب سوچلی - ۱۳-

بهای تمام شده در ابتدی سال مالی تعدیلات (افزایش) (کاهش) سهم خریداری شده)

سیویں جلدی کے درجات میں

استهلاک اپیاشتہ در پایان سال مالی

۱۳-۲ دارائی های ناشیهود

باید سلام شود	مروخته شد
---------------	-----------

•
۸۳۰
۱۸۱۳

الطبعة الأولى

卷之三

•
11
£,041

۱-۳-۲-۱ نرم افزار عدالت مربوط به نرم افزار جدید همکاران سیستم در شرکت‌های محدود می‌باشد.

جستجوی اسناد

الطبعة الأولى - طنطا - ١٩٧٣

۱-۱-۱۴- دارندهای ثابت مشهود گروه تا ارزش ۱۶۳۵ میلیون ویال (شرکت اصلی تا ارزش ۳۲۵۰ میلیون ویال) در برخطرات ناشی از سیل زلزله آتش سوزی، از پوشش بینهای بی خودار است.

آفلام مداری	ازش دختری	مسلخ فروش	سعود فروش دارایی ثابت	باداشت ۳۳
اشتین الات و مجهزات	۲۰۸۷۱	۱۳۳۳	۵۰۷۵۱ (۵۵٪)	۴۰
اسپلیٹر تکله	۱۱۷۷	۱۳۳		۴۰
آتشیه و منظمهات	۱۰	۱۳۳		۴۰
	۰۷۷۳	۰۷۷۳	۳۴۷۰	۳۴۷۰

۱-۴-۲

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی، عام)

بادداشتگران توپوسخی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آفریل ۱۳۹۸

۱۵- سایر دارائیها

گروه	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۷۰۱,۲۹۴	۷۰۶,۵۵۵

سپرده‌ها و ودایع

۱-۱۵- سپرده‌ها و ودایع عمدتاً به مبلغ ۶۹۵,۰۰۰ میلیون ریال در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران مربوط به ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون می‌باشد که مالکیت آن پس از تکمیل و تحويل پروژه خدماتی به بانک (خریدار پروژه)، به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران انتقال می‌یابد. لیکن با توجه به عدم قابلیت وصول آن طی سال مالی آتی و تصمیم شرکت مبنی بر فروش آن، در سرفصل سایر دارایی‌ها منظور گردیده است.

۱-۱۵-۲- مبلغ ۷,۷۷۴ میلیون ریال در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران مربوط به هم ارزیالی موجودی ارزی نزد بانک الجزایر مربوط به واریز مبلغ ۱۶۷,۳۴۶ یورو توسط سفارت ایران در الجزایر طی سنتوای گذشته می‌باشد که با توجه به سنواتی بودن آن به سرفصل سایر دارایی‌ها منتقل و به همین دلیل به نرخ رسمی بانک مرکزی تعییر گردیده است.

۱۶- پرداختنی‌های تجاری و غیرتجاری

۱-۱۶- پرداختنی‌های کوتاه مدت

گروه:	بادداشت	تباری:
استناد پرداختنی:		
فروشنده‌گان مصالح و پیمانکاران	۱۶-۱-۱	۱۳۹۷/۰۹/۳۰ میلیون ریال
حسابهای پرداختنی:		۲۵۰,۴۸۶
فروشنده‌گان مصالح و پیمانکاران	۱۶-۱-۱	۱۳۹۸/۰۹/۳۰ میلیون ریال
سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیت پیمانکاران	۱۶-۱-۱	۹۶۲,۱۶۶
هزینه‌های پرداختنی	۱۶-۱-۲	۴۷۴,۸۴۴
مشارکه‌های خاص	۱۶-۱-۳	۸۲۷,۴۴۲
		۲,۲۶۴,۴۵۲
		۱۵,۷۵۰
		۲,۵۳۰,۶۸۸
		۲۸۶,۵۹۹
		۶,۳۰۳
		۲,۷۳۱,۰۴۶

غیرتجاری:

اداره حسابداری کل بانک مسکن	۱,۷۹۹	۱,۷۵۳
مالیاتهای تکلیف	۴۸,۲۵۶	۶۴,۶۲۹
حق بیمه‌های پرداختنی	۷۴,۹۲۰	۷۹,۲۵۵
سپرده بیمه پیمانکاران	۱۹۸,۷۷۷	۲۰۲,۹۷۳
هزینه‌های پرداختنی	۸۷۸,۰۵	۱۱۱,۶۳۲
استناد پرداختنی کوتاه مدت	۹,۶۵۷	۶,۳۶۵
متفرقه (سایر)	۳۱۰,۵۹۰	۴۶۶,۳۴۸
	۷۳۱,۹۰۴	۹۳۲,۹۰۰
	۳,۲۶۲,۰۹۲	۳,۶۶۴,۰۰۱

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی، فام)

باددادشتهای توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به آندر ۳۰ نویم ماه ۱۳۹۸

شرکت اصلی:

فیرتجاری:

باددادشت	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	باددادشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۳۶۴۴	۷۳،۶۰۰	۱۷،۵۸۱	۱۳۹۷/۰۹/۳۰
۱۶-۱-۷	۱۵،۱۰۶	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۶	۴۰،۸۷۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۵
۱۶-۱-۵	۱۶،۵۸۱	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۲۶۱۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۷،۹۸۳	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۶،۵۳۹	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۲۴۱۵	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۱۰،۲۲۲	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۷۶۲	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۱،۷۵۳	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۱،۷۹۹	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۲۳۱۳	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۱،۵۳۷	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۱۰،۰۰۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۲۲،۷۷۴	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۳۹،۹۶۳	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۴
۱۶-۱-۴	۱۵،۱۰۶	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۷
۱۶-۱-۷	۷۳،۶۰۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۶-۱-۷

۱-۱-۱۶- استاد پرداختنی و حسابهای پرداختنی شامل استاد صادره و بدھی به بیمانکاران و فروشنده‌گان مصالح توسط شرکتهای سرمایه‌گذاری مسکن پردايس عمدتاً مربوط به شهرداری شهر جدید پردايس و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب عمدتاً مربوط سازمان منطقه آزاد کیش، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زینده رو عمدتاً مربوط به خرید مصالح، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب عمدتاً مربوط به صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان شمالغرب، شرکت سامان گستران پویا عمدتاً مربوط به بیمانکاران فروشنده‌گان مصالح می‌باشد که تا تاریخ تهیه این گزارش عمدتاً تسویه شده است.

۱-۱-۱۶- هزینه‌های پرداختنی به مبلغ ۵۵،۳۴۸ میلیون ریال عمدتاً مربوط به پیش‌بینی هزینه واحدهای تکمیل شده و واگذار شده می‌باشد که شامل محوطه سازی، انشعابات، مواد و مصالح مصرفی، عوارض پایان کار و... است.

۱-۲-۱-۱۶- بدھی بابت پروژه هایبر مارکت دیلمان در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان، بابت کلیه تعهدات مربوطه از جمله عوارض ساختمانی است که در سال مالی مورد رسیدگی با صدور رای قطعی دیوان عدالت اداری به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۷ محاکومیت شرکت از بابت عوارض ساختمانی پروژه هایبر مارکت دیلمان که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ شهیداری به مبلغ ۸۴،۲۸۶ میلیون ریال اعلام شده بود، به مبلغ ۱۳،۷۷۳ میلیون ریال تقلیل یافته است که رای مزبور مورد قبول شهرداری واقع شده و لذا سهم شرکت از عوارض مذکور به مبلغ ۸۸۷۶ میلیون ریال کاهش یافت که با توجه به ذخیره اعمال شده (۳۶،۸۰۰ میلیون ریال) مازاد به مبلغ ۳۰۰،۹۳ میلیون ریال از حساب ها برگشت شده است.

۱-۳-۱-۱۶- مشارکتهای خاص مربوط به پروژه گلfram گلسا رشت به مبلغ ۳۰۳،۶ میلیون ریال در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان که بر اساس قرارداد منعقده در تاریخ ۹۴/۰۶/۲۲ چهت احداث مجتمع مسکونی می‌باشد و با توجه به الحاقیه مورخ ۹۴/۰۶/۱۸ مقرر شد که در ازای تحويل سه دستگاه واحد تجاری و درمانی قدر السهم شریک کاهش یابد.

۱-۴-۱-۱۶- هزینه‌های پرداختنی عمدتاً مربوط به ذخایر هزینه‌های تعلق گرفته ولی پرداخت نشده می‌باشد.

۱-۵-۱-۱۶- بدھی به شرکتهای فرعی در شرکت اصلی مربوط به شرکت سامان گستران پویا در خصوص حسابهای فی ماین می‌باشد.

۱-۶-۱-۱۶- بدھی به شرکتهای وابسته در شرکت اصلی مربوط به شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن در خصوص حسابهای فی ماین عمدتاً مربوط به دارایی‌های خریداری شده می‌باشد.

۱-۷-۱-۱۶- سایر به مبلغ ۱۵،۱۰۶ میلیون ریال شامل مبلغ ۱۴،۱۱۰ میلیون ریال به اشخاص حقیقی بابت خرید خدمات و واحدهای مسکونی می‌باشد.

۱-۸-۱-۱۶- پرداختنی‌های بلند مدت

گروه:

نیجاری:	باددادشت	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	باددادشت
میلیون ریال				
۱۶-۲-۱	۳۲،۷۷۴	۲۹،۹۶۳	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰

۱-۹-۲-۱-۱۶- استاد پرداختنی بلند مدت گروه شامل مبلغ ۶۰،۰۰۰ میلیون ریال مربوط به آموزش پرورش استان زنجان در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب و مبلغ ۲۲،۴۴۴ میلیون ریال بابت بدھی به تامین اجتماعی در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال و مبلغ ۳۲۰۰ میلیون ریال بابت شهرداری شهر جدید پردايس در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردايس می‌باشد.

جیبیچ ای کمپ ۱۷ - ۱۱

مکانیک اسٹریلیا نو پسندی صورت میں مالی
۱۳۹۱ء میں تھے ۳۰ اگر ماہ

پیش پرداخت‌های مالیاتی

مانده در ابتدای سال مالی
دزخیره مالیات عاکرده سال مالی
اصلاحات و تعیلات سال مالی
پرداختی طی سال مالی

یادداشت ترین سے بے جے کی ترے بے ترریت تھے.

۱۵۹

三

1

三

۱۰

1

۱۶۹

6

三

۲۷

3

b

三

四

۲

1

1

۱-۱۲-۱-۱- با توجه به برگه های تشخیص مالیات از بابت مالیاتهای عملکرد سالهای ۹۳ تا ۹۶ به مبلغ ۱۳۹۰۱۶۳۴۱ میلیون ریال، مالیات تکفیل سال ۹۷ به مبلغ ۱۳۹۷۶۱۶۳۴۱ میلیون ریال مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن شملغارب، شرکت مهندسین مشاور، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال، شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان و پارس مسکن سهام مطالبه کردیده که با توجه به مطالعه خواهد شد.

فروش مسکن مهر مورد اعتراض شرکت های مربوطه قرار گرفته و تا پایان سال مالی مورد قرارش قطعی نکردیده است.

۱-۱۲-۱-۲- با توجه به یادداشت ۱-۱۴ مالیات عاملکرد شرکت های فرعی که فعالیت ساخت املاک است بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم (قابل از اصلاحات) به طور مقطوع محاسبه گردیده است لیکن با توجه مفاد ماده ۷۷ اصلاحه جدید قانون مالیاتهای مستقیم موروب ۱۱۹۷۶۴۰۱۹ که از اول فروردین ۱۳۹۵ قابل اجرای است معمول مالیات کردیده است و این نقل و انتقال مالیات علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ قانون مذکور مسالماتی ملک موردن انتقال است و مالیات قطعی پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین خواهد شد.

۱-۱۲-۲- خلاصه وضعیت مالیات پوختنی شرکت اصلی به شرح زیر است:

۱۱- حلاصه وصعیت مایات پرداختی شرکت اصلی به شرح زیر است:

سال مال متنبی به	سود ابزاری	درجه مشمول مالات	ابزاری	نایاب نشده	ماله پوادختی	تشریص	مسالخانات	نحوه تشخیص
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۵۱۰,۶۴۵	۱,۱۷۳	۰.۹	۰.۹	۳۲۲	۳۲۲	۳۲۲	میلیون ریال
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۳۱۵,۴۷۶	۱,۱۷۳	-	-	۳۷۸	۳۷۸	۳۷۸	رسیدگی به دار
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۳۱۵,۴۷۶	۱,۱۷۳	-	-	۳۷۸	۳۷۸	۳۷۸	رسیدگی به دار
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۴۷۸,۹۱۰	۱,۱۷۳	-	-	۳۷۸	۳۷۸	۳۷۸	رسیدگی نشده

بیش بودا ختہای مالیاتی (یادداشت ۳-۷)

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
نادداشتگای توپسخی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۱۸- سود سهام پرداختی

شرکت اصلی		دو		
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۹۵	۹۹۵	۹۹۵	۹۹۵	سال مالی منتهی به ۱۳۸۲/۱۲/۲۹
۵۵۵	۵۵۴	۵۵۵	۵۵۴	سال مالی منتهی به ۱۳۸۳/۱۲/۲۹
۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۱۲/۲۹
۱۲۸	۱۲۸	۱۲۸	۱۲۸	سال مالی منتهی به ۱۳۸۵/۰۹/۳۰
۳۱۵	۳۱۲	۳۱۵	۳۱۲	سال مالی منتهی به ۱۳۸۶/۰۹/۳۰
۸۳	۸۲	۸۳	۸۲	سال مالی منتهی به ۱۳۸۷/۰۹/۳۰
۵۷۶	۵۷۰	۵۷۶	۵۷۰	سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰
۸۰۲	۷۹۶	۸۰۲	۷۹۶	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
۱,۲۸۵	۱,۲۵۱	۱,۲۸۵	۱,۲۵۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰
۳۸۹	۳۸۹	۳۸۹	۳۸۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
۶,۵۱۷	۵,۶۱۳	۶,۵۱۷	۵,۶۱۳	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰
۲,۲۷۱	۱,۶۱۰	۲,۲۷۱	۱,۶۱۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰
۷,۳۱۳	۴,۷۶۸	۷,۳۱۳	۴,۷۶۸	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰
۲۰,۹۷۸	۴,۱۷۵	۲۰,۹۷۸	۴,۱۷۵	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰
۲۵۹,۰۵۸	۲۷,۱۸۳	۲۸,۱۷۰	۲۷,۱۸۳	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰
.	۹۶,۰۶۴	.	۲۳۱,۰۶۶	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
۳۰۱,۴۲۵	۱۴۴,۶۵۰	۴۲۴,۰۶۸	۲۷۹,۶۵۲	

۱۸-۱- طی سال مالی مورد گزارش مبلغ ۱۱۳,۶۳۱ میلیون ریال سود سهام شرکت اصلی و مبلغ ۸۹,۷۷۶ میلیون ریال سهم اقلیت بصورت نقدی که عمدتاً مربوط به سال مالی ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ می باشد، پرداخت شده است، لازم به توضیح است عدم پرداخت سود سهام سنوات گذشته بدلیل عدم ارسال شماره حساب توسط سهامداران می باشد سود نقدی هر سهم برای سالهای مالی منتهی به ۰۹/۳۰ و ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ و ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به ترتیب بالغ بر ۲۰ و ۵۰ ریال بوده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
داداشتگاهی توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ آذر ماه

۱۹-۱- تسهیلات مالی

۱۹-۱- تسهیلات مالی گروه به تفکیک شرکت‌های فرعی بشرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰			۱۳۹۸/۰۹/۳۰			وثائق	تامین کنندگان تسهیلات	نام شرکت
جمع	پلندلت	جاری	جمع	پلندلت	جاری			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	چک و سفته و سهام	بانک سرمایه گذاری مسکن تهران	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۱,۲۲۶,۷۷۷	۰	۱,۲۲۶,۷۷۷	۱,۰۵۳,۷۴۶	۹۲۶,۵۵۸	۲۲۷,۱۷۸	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
۲۸۲,۱۷۰	۰	۲۸۲,۱۷۰	۳۷۳,۷۷۷	۲۰,۱۸۴	۳۰,۳۵۸	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
۳۴۱,۰۹	۶۳,۹۵۰	۲۷۷,۳۵۹	۳۹۴,۸۸۳	۵۳,۰۹۳	۳۴۰,۷۶۰	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
۱۲۲,۰۲۳	۶۲,۰۸۸	۶۱,۱۱۵	۹۸,۸۳۳	۲۹,۵۹۴	۶۹,۱۳۹	زمین پروژه های در جریان تکمیل و سهام	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان
۲۲۸,۶۴۰	۱۸۸,۱۶۴	۴۰,۳۷۶	۲۰,۸۸۲	۱۳۷,۶۷۴	۶۱,۰۹	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۵۵۴,۸۵۹	۲۴۵,۵۲۱	۳۰,۹۲۲	۵۰,۴,۱۷۳	۱۸۰,۵۴۵	۳۲۲,۶۲۸	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب
۳۸,۴۵۱	۰	۳۸,۴۵۱	۱۹,۰۳۰	۰	۱۹,۰۳۰	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک کارگران	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز
۷۷۹,۳۵۶	۳۸۲,۶۹۲	۳۹۴,۵۶۴	۷۱۱,۷۱۹	۵۱۹,۸۱۶	۱۹۱,۸۰۳	زمین پروژه های در جریان تکمیل و سهام	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
۳۸,۷۹۹	۰	۳۸,۷۹۹	۱۲۶,۱۶	۰	۱۲۶,۱۶	زمین پروژه های در جریان تکمیل	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق
۳۸۰,۵۴۴	۱۵۹,۱۴۸	۲۲۰,۸۴۶	۳۲۶,۷۹۰	۲۰۹,۳۱۹	۲۱۷,۴۷۱	چک و سفته و سهام	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۳۷۱,۰۲۸	۱۰۹,۳۹۱	۲۶۱,۰۱۷	۲۴۴,۵۹۰	۲۸۸,۴۲۸	۲۰۵,۸۴۲	زمین ساختمان دفترشرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده روچک و سفته و سهام	بانک سکن	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۳۱,۱۲۸	۰	۳۱,۱۲۸	۱۰۰,۹۳	۰	۱۰۰,۹۳	چک	بانک صادرات ایران	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار
۴,۳۶۹,۲۱۴	۱,۲۱۳,۴۰۴	۳,۱۰۵,۹۱۰	۴,۱۰۹,۰۹۴	۲,۱۲۶,۷۳۱	۱,۹۸۲,۸۶۳	جمع شرکتها		
۵۹۴,۰۵۹	۰	۵۹۴,۰۵۹	۴۹۴,۱۱۱	۰	۴۹۴,۱۱۱	جمع شرکت اصلی (۱۹-۲)		
(۱۸۸,۴۸۸)	۰	(۱۸۸,۴۸۸)	(۲۰۷,۷۱۰)	۰	(۲۰۷,۷۱۰)	شهر ۵ مسدودی نزد بانک گروه		
۴,۷۷۰,۲۸۰	۱,۲۱۳,۴۰۴	۳,۰۶۱,۰۸۱	۴,۳۹۰,۹۹۰	۲,۱۲۶,۷۳۱	۲,۲۱۹,۳۶۴	جمع گروه		

۱۹-۱- وامهای دریافتی در سال جاری شرکتها فرعی از بانک مسکن به مبلغ ۳۰۶,۰۰۰ میلیون ریال به صورت مشارکت مدنی و فروش اقساطی می‌باشد.

۱۹-۲- در طی سال مالی مبلغ ۹۳۲,۰۲ میلیون ریال تسهیلات جدید توسط شرکتها گروه دریافت و متقابل مبلغ ۵۶۷,۵۶۶ میلیون ریال باز پرداخت گردیده است که از این مبلغ سهم شرکت اصلی ۸۱,۰۰۰ میلیون ریال باز پرداخت بوده است.

۱۹-۲- خلاصه وضیحت تسهیلات مالی شرکت اصلی بشرح زیر است:

کوتاه مدت		تامین کننده تسهیلات	وثائق	نرخ
ماهنه	ماهنه			
۱۳۹۷/۰۹/۰۱	۱۳۹۸/۰۹/۰۱	بانک کارآفرین	چک تضمین	۱۸%
میلیون ریال	میلیون ریال			جمع
۵۹۴,۵۵۹	۴۹۴,۱۱۱			سپرده مسدودی نزد بانک
۵۹۴,۵۵۹	۴۹۴,۱۱۱			جمع شرکت اصلی
(۱۳۷,۹۵۰)	(۱۲۱,۳۳۳)			
۴۰۶,۶۰۹	۳۷۲,۷۷۸			

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
بادداشتگران توسعهٔ صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ ماه آذر

۱۹-۳-خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک اصل و فرع (سود و کارمزد) به شرح زیر است:

شرکت اصلی		روزه	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵۵۶,۹۸۰	۴۶۱,۶۶۱	۵,۱۰۸,۰۸۸	۵,۵۱۴,۴۰۵
(۱۴,۲۶۴)	(۱۲,۷۶۳)	(۶۸۵,۲۰۳)	(۱۰,۶۶۸,۰۲)
۵۱,۸۲۳	۴۵,۲۱۳	۵۱,۰۷۸	۱۵۶,۱۰۲
۵۹۴,۵۵۹	۴۹۴,۱۱۱	۴,۶۳۲,۷۷۲	۴,۶۰۳,۷۰۵
(۱۳۷,۹۵۰)	(۱۲۱,۶۳۳)	(۱۸۸,۴۸۸)	(۲۰۲,۷۱۰)
۴۵۶,۰۹	۳۷۲,۷۷۸	۴,۷۷۵,۲۸۵	۴,۳۹۵,۹۹۵

۱۹-۴-خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک نرخ سود و کارمزد به شرح زیر است:

شرکت اصلی		روزه	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
.	.	۲۰۴,۰۳۲	۶۹,۶۴۸
.	.	۱,۴۶۸,۲۲۸	۵۶۷,۵۳۱
۵۹۴,۵۵۹	۴۹۴,۱۱۱	۳,۶۳۱,۵۱۳	۲,۶۶۵,۵۲۶
۵۹۴,۵۵۹	۴۹۴,۱۱۱	۴,۶۳۲,۷۷۲	۴,۶۰۳,۷۰۵
(۱۳۷,۹۵۰)	(۱۲۱,۶۳۳)	(۱۸۸,۴۸۸)	(۲۰۲,۷۱۰)
۴۵۶,۰۹	۳۷۲,۷۷۸	۴,۷۷۵,۲۸۵	۴,۳۹۵,۹۹۵

۱۹-۵-خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک زمان بندی پرداخت به شرح زیر است:

شرکت اصلی		روزه	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
.	.	۲,۸۳۳,۳۲۵	.
۵۹۴,۵۵۹	.	۱,۶۹۵,۳۶۳	۵۱,۹۹۳
.	۴۹۴,۱۱۱	۲۶,۰۷۷	۲,۱۳۶,۸۲۴
.	.	۱۷۵,۱۷۶	۱,۸۵۸,۰۵۹
.	.	۳۹,۳۳۲	۹۱,۸۲۹
۵۹۴,۵۵۹	۴۹۴,۱۱۱	۴,۶۳۲,۷۷۲	۴,۶۰۳,۷۰۵
(۱۳۷,۹۵۰)	(۱۲۱,۶۳۳)	(۱۸۸,۴۸۸)	(۲۰۲,۷۱۰)
۴۵۶,۰۹	۳۷۲,۷۷۸	۴,۷۷۵,۲۸۵	۴,۳۹۵,۹۹۵

۱۹-۶-طبق دستورالعملهای رایج بانک کارآفرین در زمان پرداخت تسهیلات نسبت به ایجاد سپرده به میزان درصدی از تسهیلات پرداختی می‌نماید که هم زمان با تسویه تسهیلات نسبت به بستن حساب مربوطه توسط آن بانک اقدام می‌گردد که با در نظر گرفتن این موضوع نرخ بهره مؤثر تسهیلات دریافتی حدود ۲۳ درصد می‌باشد.

۱۹-۷-کلیه تسهیلات مالی دریافتی از بانک مسکن که سهامدار و عضو هیئت مدیره است از مصادیق معاملات با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
بادداشتی، توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۲۰- پیش دریافت ها

شرکت اصلی		روه		بادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	میلیون ریال	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	میلیون ریال	
۱۳۹,۳۹۱	۱۶۳,۲۵۰	۱۴۳,۴۰,۱۷	۲,۳۱۴,۸۲۰	۲۰-۱
(۶۲,۱۴۳)	(۴۷,۵۰۱)	(۱,۳۴۵,۹۷۰)	(۱,۴۱۱,۷۹۹)	۵-۱
(۲۸,۱۵۹)	(۴۸,۱۰۲)	(۳۹,۲۸۱)	(۱۳۶,۲۷۸)	۵-۲
۳۸,۹۸۹	۶۷,۶۴۷	۱,۰۶۴,۸۸۶	۸۵۶,۷۶۳	

۲۰-۱ پیش دریافت از مشتریان مربوط به وجود دریافتی توسط شرکت‌های گروه بابت فروش واحدهای مسکونی است که در سرفصل فوق منظور گردیده است که جهت واحدهای در جریان تکمیل حداقل ۲۰ درصد و برای واحدهای تکمیل شده حداقل ۵۰ درصد ثمن معامله دریافت می‌گردد.

۲۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

شرکت اصلی		روه		بادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	میلیون ریال	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	میلیون ریال	
۱۰,۱۸۶	۱۷,۱۹۷	۱۱,۱۶۳	۱۱۹,۷۱۳	مانده در ابتدای سال مالی
(۲,۴۴۸)	(۵۰۸)	(۲۸,۳۳۹)	(۲۷,۰۶۷)	مبالغ پرداخت شده طی سال مالی
.	(۱۷۹)	(۱,۵۲۷)	(۲,۲۹۳)	تبدیل طی سال مالی
۴,۴۰۹	۸,۴۹۶	۳۹,۴۱۶	۵۸,۹۷۱	ذخیره تامین شده طی سال مالی
۱۷,۱۹۷	۲۵,۰۰۶	۱۱۹,۷۱۳	۱۶۹,۳۲۹	مانده در پایان سال مالی

۲۱-۱ توجه به مصوبه هیئت مدیره در جهت کاهش هزینه ها تعداد ۱۷ نفر از پرسنل شرکت‌های گروه در طی سال مالی کاهش داده شده است.

۲۲- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی مشتمل از ۵,۵۰۰,۰۰۰ سهم با نام ۱,۰۰۰ ریالی به مبلغ ۵,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (تمام پرداخت شده) می‌باشد. ترکیب سهامداران عمدۀ در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		نام سهامدار
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۷۵,۵۷	۲۵,۶۲,۵۱۳۸	۲۵,۶۶	۲۵۱,۱۳,۸۳۲۱	شرکت گروه مالی بانک سکن (سهامی عام)
۱۳,۶۰	۷۷۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳,۶۰	۷۷۷,۹۲۲,۰۷۷	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام)
۱۱,۶۴	۶۵۲,۳۰,۰۲۰	۱۰,۸۸	۵۹۸,۵۵۰,۱۲۷	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)
۲,۲۸	۲۲,۵۳۶,۲۳۱۵	۲,۹۲	۲۱۵,۳۳۲,۲۳۵	شرکت سهامی بیمه ایران
۲,۷۵	۱۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۹	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)
۲,۰۳	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	۲,۰۳	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
۰,۷۶	۴۱,۰۸۲,۹۸۸	۱,۳۲	۷۲,۷۲۵,۲۶۳	Spc Gif Fin
۰,۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۰۰	۰	شرکت ترکوپیرا ترنزیلمیتد
۱,۲۷	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۰۰	۰	شرکت سرمایه گذاری انتبار ایران
۱,۲۱	۶۶,۳۷۶,۸۹۸	۰,۹۵	۵۲,۱۷۷,۲۵۹	صندوق سرمایه گذاری ره آورداد مسکن
۱,۰۳	۵۶,۷۰۱,۰۱۲	۰,۰۰	۰	بیمه مرکزی ایران
۰,۹۹	۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۰,۷۱	۳۶,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری مدیریت سرمایه مدار
۰,۹۱	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۰۰	۰	شرکت تورکوايز تریدینگ لیمیتد
۰,۹۰	۴۹,۲۸۰,۱۷۱	۰,۹۷	۵۳,۲۸۰,۱۷۱	شرکت سرمایه گذاری تامین آبیه مسکن
۰,۶۹	۳۸,۰۰۷,۲۳۹	۰,۳۵	۲۲,۹,۷۶۲۹	شرکت سرمایه گذاری تدبیر
۰,۲۸	۱۵,۶۲۲,۷۹۳	۰,۰۴	۲,۴۲۲,۷۹۳	شرکت گروه مالی سپهر صادرات
۰,۰۰	۲۷,۴۸۶	۰,۰۰	۲۷,۴۸۶	شرکت عمرانی مسکن گسترش
۰,۰۰	۵,۹۹۳	۰,۰۰	۵,۹۹۳	بانک سکن
۹,۴۷	۵۳۲,۵۹۲,۴۴۷	۱۶,۳۷	۹۰۰,۱۷۷,۲۶۲	سایر سهامداران (شامل ۲۱۸۳ نفر از خاص حقیقی)
۱۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
بادداشتی توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۴۳ - سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکتها فرعی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		شرکت فرعی سرمایه‌گذار
بهای تمام شده میلیون ریال	بهای تمام شده میلیون ریال	تعداد سهام	درصد مالکیت	
۱	۱	۱,۲۰۰	۰,۰۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
۲	۱۵۶۱	۱,۹۸۱,۹۱۳	۰,۰۴	شرکت پویانوین پارس
۱	۱	۱۰۰۰	۰,۰۰	شرکت پارس مسکن سامان
۴	۱۵۶۳	۱,۹۸۲,۱۱۳		

۴۴ - اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۹۷، پنج درصد از سود خالص شرکت اصلی و شرکت‌های فرعی به اندوخته قانونی منتقل می‌شود. بموجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی هر شرکت به ۱۰ درصد سرمایه همان شرکت، انتقال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه شرکت نبوده و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۷۶,۶۴۶	۷۲۰,۹۲۹	
۳۲,۹۲	۵۵۵,۰	
۵۷۱	(۲,۲۷)	
۷۲۰,۹۲۹	۷۲۳,۲۰۸	
(۱۱۷۰)	(۸۹,۲۶۳)	۲۵
۶۴۹,۲۱۹	۶۸۳,۹۴۵	

گروه:
 مانده در ابتدای سال مالی
 افزایش طی سال مالی
 تدبیلات

سهم اقلیت:
 مانده در پایان سال مالی

شرکت اصلی :
 مانده در ابتدای سال مالی
 افزایش طی سال مالی
 مانده در پایان سال مالی

۴۵ - سهم اقلیت

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲۷,۳۷۳	۳۶۳,۲۲۲	
۱۵,۲۴۹	۲۲,۳۹۵	
۳۶۳,۲۲۲	۳۸۷,۶۱۷	

سهم اقلیت از سرمایه
 سهم اقلیت از اندوخته قانونی
 سهم اقلیت از سود(ربان) ابلاشت

نام شرکت	درصد سهم اقلیت	سهم اقلیت از سرمایه	سهم اقلیت از اندوخته قانونی	سهم اقلیت از سود ابلاشت
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۴۵,۸	۵۴۹,۵۰۰	۲۲۰,۵۴	(۴۰,۲۱۲)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۲۷,۹۲	۲۵۱,۲۸۰	۱۳۷,۹۸	۵,۹۷
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۲۱,۲۱	۱۰۶,۰۵۰	۷۰,۰۲	۴۲,۱۲۹
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۲۰,۸۵	۲۹۱,۹۰۰	۱۱۰,۰۲	۳۹,۴۲۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق	۳۴,۲۲	۳۹۷,۹۸۰	۲۷,۲۴۹	۵,۶۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۲۸,۲۹	۱۴۱,۴۵۰	۶۹۳۸	۱۵,۰۲۷
جمع		۱,۷۳۸,۲۶۰	۸۹,۲۶۳	(۲۹۷,۲۷۹)

۴۵-۱ - سهم اقلیت به شرح زیر می‌باشد:

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سماسی، عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ ماه ۰۹ - آذر ۱۳۹۸

درآمدهای عملیاتی - ۲۶

=====

گروه

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۶۵۰,۹۲۵	۴۷۴,۱۲۰	۲۶-۱	درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده
۳,۶۱۶,۱۳۵	۳,۵۴۴,۰۶۰	۲۶-۲	درآمد حاصل از ساخت املاک
۴۲۸,۳۷۱	۳۸۴,۶۸۵	۲۶-۳	درآمد حاصل از فعالیتهای پیمانکاری
۴۹۴,۵۲۶	۲۲۷,۲۵۱	۲۶-۴	درآمد حاصل از واکذاری اراضی
۶۳,۵۱۴	.		فروش مصالح
۱۱,۵۳۱	۱۰,۷۲۰		درآمد حاصل از خدمات ارائه شده
۱,۷۳۵	.		حق الزحمه قراردادهای مباشرتی بروزهای بانک مسکن
۶,۲۶۶,۷۳۷	۴,۶۴۰,۸۳۶		

شirkat Groude Sarmaye Gdnari Mskn (Sarmaye Gdn)

بادداشتگاه توسعه‌ی صورت‌های طالع

سال مالی متنه‌ی به ۳۰ آفریه ۱۳۹۸

۲۶-۱- درآمد حاصل از واگذاری واحدهای تکمیل شده به تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر است:

مبلغ به میلیون ریال

سال مالی متنه‌ی به ۳۰ آفریه ۱۳۹۷			سال مالی متنه‌ی به ۳۰ آفریه ۱۳۹۸			شرکت مجری
سود (زان) ناخالص	بهای تمام شده	فروش	سود (زان) ناخالص	بهای تمام شده	فروش	
۳۶,۲۹۸	(۷۸,۱۱۸)	۱۱۴,۴۱۶	۱۰,۱۹۴	(۷,۵۸۸)	۲۲,۷۸۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
۹۴	۲۰	۷۹	۴۰,۳۹۰	(۴۲,۰۱۲)	۸۷,۹۰۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان
(۲۰,۹۰۹)	(۱۷۹,۷۱۲)	۱۰۳,۸۰۳	۲,۰۱۰	(۷,۸۲۱)	۱۱,۳۳۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۲۰,۰۸۱	(۱۶۰,۳۲۹)	۱۹۰,۴۱۰	۲۳,۸۱۴	(۱۲۴,۴۵۷)	۱۴۸,۲۷۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
۵۰,۴۷۲	(۵۸,۰۷۲)	۱۰۸,۵۴۴	۰	۰	۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
۱۲۲,۹۰۴	(۶۲,۶۵۰)	۱۹۷,۶۰۴	۶۶,۰۳۵	(۷۵,۵۸۰)	۱۴۲,۱۱۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق
۲۶,۷۷۲	(۱۹۸,۸۲۰)	۲۲۰,۰۹۷	۱۷,۴۰۲	(۸۴,۳۷۰)	۱۰۱,۸۲۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۷۶,۳۸۶	(۲۰,۸,۱۱۴)	۲۸۴,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۱	(۱۱۰,۲۴۰)	۲۶۰,۷۹۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
۷۶,۴۱۸	(۲۷۰,۹۹۴)	۳۴۷,۴۱۲	۴۴,۰۷۵	(۹۴,۲۵۷)	۱۳۸,۳۳۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۱۲,۰۸۴	(۱۴,۱۲۰)	۲۶,۷۰۹	۰	۰	۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب
۲,۱۱۱	(۱۳,۰۰۰)	۱۰,۶۱۱	۰	۰	۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز
۱,۹۱۰	(۹,۰۹۷)	۱۱,۰۱۲	۰۳۴	(۴,۶۱۷)	۵,۱۵۱	شرکت پارس مسکن سلمان
۲۴۴	(۱۶,۰۲۰)	۱۶,۷۶۴	۰	۰	۰	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۰	۰	۰	۰,۳۸۳	(۰۲,۳۷۶)	۵۷,۷۰۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوبن پایدار
۴۱۶,۴۲۰	(۱,۲۷۶,۰۵۳)	۱,۶۹۲,۹۵۱	۳۷۲,۴۳۸	(۶۰,۸۸۱۸)	۹۸۱,۲۵۶	جمع
(۱۲,۶۵۷)	۲۸,۳۶۹	(۴۰,۰۲۶)	(۱۹۶,۳۵۵)	۳۱۰,۷۸۱	(۵۰,۲,۱۳۶)	تعديلات ناشی از حذف فروش درون گروهی
۴۰۲,۷۶۳	(۱,۲۴۸,۱۶۲)	۱,۶۵۰,۹۲۵	۱۷۶,۰۸۳	(۲۹۸,۰۳۷)	۴۷۴,۱۲۰	جمع گروه

۱-۲۶-۱- سرخ‌های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی بر اساس پیشنهاد هیأت مدیره شرکتهای فرعی تعیین و تصویب آن توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام و به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

卷之三

۲۶-۳- اطلاعات مربوط به درآمد حاصل از فعالیت‌های پیمانکاری به تفکیک شرکهای فرعی به شرح زیر است:

نام شرکت	بهای فروش واحدی	بهای تمام شده لیسته	بهای تمام شده لیسته	فرآمد ابتداءه	فرآمد ابتداءه	بهای تمام شده لیسته	بهای تمام شده لیسته	درآمد مال	درآمد مال	بهای تمام شده لیسته	بهای تمام شده لیسته	بدلیل به مقدار
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن بودیس	۴۶۸۶۷۶	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۵۷۰۰۸	۴۸۸۳۹۱	۳۰۵۱۰	۵۷۰۰۸	۳۰۵۱۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۷۰۰۵۴۹	۱۷۰۵۶۱	۱۷۰۵۶۱	۱۷۰۵۶۱	۱۷۰۵۶۱	۱۷۰۵۶۱	۱۷۰۵۶۱	۸۱۴۵۳	۸۱۴۵۳	۱۷۰۵۶۱	۸۱۴۵۳	۱۷۰۵۶۱
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شماقورب								۶۱۰۵۷	۶۱۰۵۷	۳۱۰۵۷	۶۱۰۵۷	۳۱۰۵۷
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زادنده رو								۳۰۵۰۷	۳۰۵۰۷	۳۰۵۰۷	۳۰۵۰۷	۳۰۵۰۷
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار								۳۰۵۷۰	۳۰۵۷۰	۳۰۵۷۰	۳۰۵۷۰	۳۰۵۷۰
جمع								۳۰۵۷۳	۳۰۵۷۳	۳۰۵۷۳	۳۰۵۷۳	۳۰۵۷۳
	۴۶۸۶۷۶	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۱۳۷۵۷۳۰	۵۷۰۰۸	۴۸۸۳۹۱	۳۰۵۱۰	۵۷۰۰۸	۳۰۵۱۰

۱- ارسانی ۱۳۹۶-۰۶-۳۱ میلیون ریال در اندکی پیمانکاری مبلغ ۱۳۷۵۷۳۰ میلیون ریال آن مربوط به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن به شرکهای عدالتاراً در خصوص اجزای پیمانه شهروسان و عملیات پیمانکاری دفعه‌یک و در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زادنده روی پایدار به مبلغ ۱۳۷۵۷۳۰ میلیون ریال عدالتاراً مربوط به قرارداد بیرون و باشگاه میلیون ریال مربوط به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زادنده روی پایدار به پژوهه های پارکیج فرشادی و سپهر و پیوه و بروزه سنگ فرش خیابان چهارراه عباسی و مبلغ ۱۳۷۵۷۳۰ میلیون ریال در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شماقورب مربوط به بروزه نرگس رشیدی و در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران مربوط به پیمانکاری صنایع زین و ساختن نیکن شهری می باشد.

۲- کاهش درآمد حاصل از فعالیت‌های پیمانکاری نسبت به سال گذشته عدالتاراً مربوط به شرکهای سرمایه‌گذاری مسکن الوند و شماقورب بدلیل کاهش فعالیت‌های پیمانکاری می باشد.

۳- درآمد حاصل از اوکازی اراضی به تفکیک شرکهای فرعی به شرح زیر است:

لام شرکت	فروض	بهای تمام شده	بهای تمام شده	سود (بدلیل) ناخالص
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن بودیس		۴۷۰۳	۴۷۰۳	۱۱۱۸
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شماقورب		۴۷۰۵۷۸	۴۷۰۵۷۸	۱۴۱۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۱۷۰۰۰	۱۷۰۰۰	۱۷۰۰۰	۸۰۷۳۶
جمع کل		۲۳۳۰۵۰۱	۲۳۳۰۵۰۱	۱۰۷۰۵۲

۱- فروش و شرایط و اکاری اراضی بر اساس پیشنهاد های مدیره شرکهای فرعی تسبیح و تسوییب آن توسط شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن ایجاد و مورد اجرا گذاشته می شود.

۲- کاهش درآمدکاری عملیاتی گروه تسبیب به سال مالی قبل مربوط به کاهش فروش ناشی از کاهش جمیع بروزه های قابل واکاری می باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۲۷- بهای تمام شده در آمدهای عملیاتی

=====

گ رو

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۲۴۸,۱۶۲	۲۹۸,۰۳۷	۲۶-۱	بهای تمام شده واحدهای واگذار شده
۳,۱۹۷,۳۲۷	۲,۸۵۸,۴۴۶	۲۷-۱ و ۲۶-۲	بهای تمام شده ساخت املاک
۳۶۸,۰۶۵	۳۵۹,۷۲۹	۲۶-۳	بهای تمام شده فعالیتهای پیمانکاری
۳۵۴,۹۳۸	۱۲۴,۳۱۷	۲۶-۴	بهای تمام شده اراضی واگذار شده
۴۶,۰۴۳	۰		بهای تمام شده مصالح فروخته شده
۱۱۰,۲۹	۶,۷۶۷		بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۵,۲۲۵,۰۶۴	۳,۶۴۷,۲۹۶		

۱-۲۷-شایان ذکر است بهای تمام شده ساخت املاک (بادداشت توضیحی ۲۶-۲) شامل مبلغ ۲,۰۵۵,۲۶۳ میلیون ریال مربوط به پروژه های شرکتهای فرعی و مبلغ ۸۰۳,۱۸۳ میلیون ریال مربوط به پروژه های مشارکتی در شرکهای فرعی است (بادداشت‌های توضیحی ۱-۲ و ۲-۱).

شرکت کروه سه ماهه گذاری مسکن (سهامی، عام)

عاد و اشتیاعی توضیح، صورت‌های مالی

سال مالی منتهی ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۲۸- سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی

سال مالی متوجه به		سال مالی متوجه به		پایانیت
شماره	نام شرکت احمدی	شماره	نام شرکت احمدی	
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲۵۶۰۹	۸۷۳۵۸	.	.	۲۸-۱
۱۲۹۵۶	۴۴۲۹۸	۱۲۹۵۶	۸۸۷۹۵	۲۸-۲
۱۰۱۲۲	۳۰۸۱۱۸	۱۰۱۲۲	۳۰۸۱۱۸	۲۸-۳
۵۵۸	۸۳۹۸۱	۵۵۸	۱۲۲۱۹۷	۲۸-۴
۶۳۹۲	۱۷۷	۲۲۴۲۲	۳۰۰۹۹	
۳۵۶۶۳۸	۶۲۵۶۲۷	۴۷۱۷۸	۶۴۹۳۰۹	

۱-۲۸- اجزاء تشکیل دهنده سود سهام شرکهای فرعی، به شرح جدول زیر می باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰				۱۳۹۸/۰۹/۳۰				شرح
سود مصوب (سهم شرکت اصلی)	سود(باز) خالص سال مالی	درصد سهم	سود مصوب (سهم شرکت اصلی)	سود(باز) خالص سال مالی	درصد سهم	سود مصوب (سهم شرکت اصلی)	سود(باز) خالص سال مالی	
-	(۲۴,۶۳۹)	۹۴	-	-	-	-	-	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
-	(۱۳۵۵۵)	۴۰	-	(۱۰,۱۷۳)	۹۹	-	-	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
-	۱۲,۷۷۳	۹۹	۱,۳۳۶	۱۳,۰۳۱	۹۹	-	-	شرکت پویا توین پارس
-	۱۲۲	۹۹	-	۱۳۲	۹۹	-	-	شرکت پارس مسکن سامان
۷,۹۹۹	۱۱,۳۹۹	۱۰۰	۲۹۰۰	۳۸,۶۱۳	۱۰۰	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن گلستان
۲۸,۹۰۵	۶۰,۰۶۶	۷۷,۷	۱,۹۳۶	۱۹,۰۱۲	۷۷,۷	-	-	شرکت سرمایه گذاری صماقزب - بورسی
۶۵۰۰	۹,۰۳۱	۱۰۰	۲۰۰	۱,۳۷۶	۱۰۰	-	-	شرکت سرمایه گذاری منطقه غرب
-	(۲۷,۵۲۲)	۸۲,۷۱	۱,۰۷۳	۲۱,۰۷۱	۷۱,۷۰	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن رازنه رو - بورسی
۱۱۹,۶۹۹	۱۷۱,۰۷۳	۱۰۰	۳۹,۹۰۰	۲۶۶,۱۱۲	۱۰۰	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
-	۵۱,۳۲۳	۵۹,۳۲	۲,۰۰۸	۲۲,۰۷۲	۵۵,۷۸	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن صماقزب - بورسی
-	۱۷,۵۶۷	۱۰۰	-	۱۵,۰۰۹	۱۰۰	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۶۲,۴۳۸	۱-۲,۰۷۰,۶	۸۲,۰	۱۶,۳۱۴	۱۳۴,۰۰۵	۷۸,۰۳	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند - بورسی
۱۱,۰۰۲۷	۲۹۲,۳۴۶	۸۰,۰	۹,۹۷۱	۱۱۳,۰۱۱	۷۶,۱۳	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس - بورسی
-	(۱۱۹,۶۰۳)	۶۰,۰۲	-	۸۳,۰۵۴	۵۵,۱۹	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - بورسی
-	۵۰۰	۱۰۰	۹,۹۹۰	۹۹,۰۶۰	۱۰۰	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز
۳۳۰,۶۰۹	۳۹۵,۰۵۸	۸۷,۴۰۸	۸۳۸,۰۶۵	۴۴۴	-	-	-	

۲-۲-۸-۲ سود سهام شرکت کناری همدمتاً در شرکت سرمایه کناری مسکن شمالغرب به مبلغ ۳۸۷۰ میلیون ریال مربوط به سرمایه کناری در سهام صندوق زمین و ساختمان شمالغرب

۲۸-۳-سند حاصل از فرموده، سهام شرکت‌های فرعی، به شرح ذیل، باشند:

عنوان شرکت فرعی	تمدیدهایم و اکنون	درصد فروش سهم	کل مبلغ بهای تمام شده	کل مبلغ واکلاری	سود واکلاری
شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند - بورسی	۴۰.۵۳۱.۹۹۰	۹.۳۲	۴۱.۷۶۳	۱۲۲.۷۳۰	۸.۶۴۰.۶
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - بورسی	۸۰.۷۸۲.۳۱۸	۱۱.۰۳	۸۱.۵۰۳	۱۳۲.۳۲۱	۰.۰۱۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن شماخرب - بورسی	۲۲.۷۲۳.۸۷۸	۷.۹۷	۲۲.۰۱۲	۷۸.۷۵۲	۲۲.۶۳۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس - بورسی	۲۶.۵۲۶.۸۲۸	۲.۳۲	۲۷.۰۹۵	۸۱.۳۲۴	۰.۰۱۹
شرکت سرمایه گذاری مسکن گلزار - بورسی	۳۲.۸۵۳.۵۴۶	۶.۱۲	۳۲.۰۱۲	۵۳.۸۴۶	۲۲.۶۴۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن زبانه رو - بورسی	۵۵.۰۷۷.۵۱۳	۱۲.۳۱	۵۵.۵۳۱	۲۰.۸۰۰۳	۱۰۳.۱۱۲
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - غیر بورسی	۶۶.۰۰۰.۰۰۰	۷۰.۲۱	۶۶.۰۰۰	۱۸۰.۳۸	۲۰۰.۳۸
	۲۲۶.۰۳۶		۲۲۶.۰۳۶	۷۷۳.۱۵۴	۳۰۰.۱۱۸

۱-۳-۲۸-فروش سهام شرکت‌های فرعی به منظور مدیریت در عرضه و تقاضای سهام شرکت‌های تابعه و افزایش تقدیمگی با نظر مدیریت شرکت در بورس اوراق بهادار انجام شده

^{۳-۲۸} سعد حاصا از فوش، ساد سه ماهه گذاری باشد که به سود فوش، سهام شرکت واسایر، آیاد مسکن، خدمات بهم مسکن، مدآرجان، مهندسی، پاشد

۲۹- هنرها و فوشنگ اداری و صنعتی

تشرکت اصلی		روه		پادخشت
سال مالی متوجه به				
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	۲,۳۵۲	۳۷۲	۲۹-۱
۱۵۰,۳۴۴	۱۸۵,۹۲۹	۳۲۹,۷۶	۵۲۸,۳۸۵	۲۹-۲
۱۵۰,۳۴۴	۱۸۵,۹۲۹	۴۳۲,۲۲۸	۵۶۸,۷۰۸	

۱-۲۹-۱- هزینه های دوران نگهداری واحدها عمده ای مربوط به هزینه شارژ و نگهداری واحد های احداثی تکمیل شده و فروش نرفته می باشد و کاهش این هزینه ها بابت فروش ملجه ها، تکسا شده در طبق سال می باشد.

هزینه های دوران نگهداری واحد ها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی، فام)

ناده/انتهای توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی انتهای به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

-۲۹-۲- هزینه‌های اداری تشکیلاتی از اقلام زیر تشکیل شده است:

شمرکت اصلی				
سال مالی انتهای به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	باعث
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۶,۳۲۱	۸۰,۲۵۰	۲۲,۸۰,۳۶	۳۲,۵۱,۲۱	۲۹-۲-۱
۱۲,۴۳۹	۱۶,۰۰۰	۶,۱,۴۶۱	۸,۱,۲۸۰	حقوق و دستمزد
۱۶,۸۰۸	۲۱,۲۸۲	۲۳,۷۵۲	۹۷,۵۳۶	اضافه کارفوق العاده ماموریت
۹,۷۹۷	۱۰,۳۳۵	۲۸,۶۸۲	۳۷,۹۲۱	باخرید خدمت مرخصی و بیمه سهم کارفرما
۱۵,۶۹۴	۲۷,۶۲۴	۵۹,۸۸۳	۷۷,۰۷۳	هزینه کارکنان
۲۶۴۸	۱,۶۳۰	۱۲,۷۶۸	۸,۸۴۳	هزینه خدمات قراردادی
۵,۹۷۰	۵۰,۳۴	۳۲,۱۱۲	۲۲,۴۳۹	تلیفات
۱,۳۸۷	۱,۲۵۸	۶,۹۱۷	۶,۳۰	استهلاک دارایی‌های ثابت و بیمه
۸۲	۱۶	۹۰	۳,۸۹۲	تمیر و نگهداری دارایی‌های ثابت
۸۵۰	۹۲۲	۳,۵۵۶	۳,۶۲۸	کربه و اجاره
۱۶,۲۲۸	۲۱,۶۸۸	۱۱,۷۲۶	۲۰,۶۵۷۲	پاداش هیئت مدیره
۱۵۰,۳۴۴	۱۸۰,۹۲۹	۶۲,۶,۷۳۵	۸۸۰,۸۰۷	سایر
.	.	(۲۶,۸۵۹)	(۳۳۲,۴۲۲)	تسهیم هزینه‌ها به پروژه‌های در جریان ساخت
۱۵۰,۳۴۴	۱۸۰,۹۲۹	۴۲۹,۸۷۶	۵۴۸,۳۸۵	

-۲۹-۲-۱- افزایش حقوق و دستمزد عمدتاً ناشی از بخشانه‌های وزارت کار می‌باشد.

-۲۹-۲-۲- عمدتاً مربوط به حق الزحمه پرسیل خدماتی قراردادی و همچنین خدمات حسابرسی و مشاورین و کارشناسی می‌باشد.

-۳۰- سایر اقلام عملیاتی

شمرکت اصلی				
سال مالی انتهای به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	باعث
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	۷,۲۹۱	۳,۸۶۸	سود و کارمزد فروش اقساطی و انتقال املاک
.	.	(۱۶,۳۳۴)	(۲۲,۶۵۱)	سود (نیان) پیش بینی نشده پروژه‌ها
.	.	(۱۱۸)	۱,۲۱۱	سود نانی از فروش سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس
۱۵۰,۷۵۹	.	۱۵۰,۷۵۹	۴۶,۱۱۸	سود و اکنواری زمین شهریار
.	.	۲۰,۲۷۶	.	سود و اکنواری زمین برند
.	.	۹,۷۴۰	.	سود و اکنواری زمین ۱۷ قم
۱۱,۳۴۵	۹۰,۱۷۶	۱۱,۳۲۵	۹۰,۱۷۶	سود و اکنواری زمین پریس
.	.	.	(۳۸,۳۴۶)	سود و اکنواری واحدی خریداری شده
.	.	(۸۰)	(۴,۱۱۸)	خارج تکمیل پروژه‌های فروخته شده
.	.	(۱۰,۶۶۸)	(۱,۸۹۹)	استهلاک سرفقلي
۱۶۲,۱۸۴	۹۰,۱۷۶	۱۷۹,۵۰۱	۴۷۹,۳۰۹	سایر

-۳۰-۱- مبلغ زیان پیش بینی نشده پروژه‌ها عمدتاً مربوط به افزایش بهای مواد مصالح و هزینه پایان کار پروژه جماران در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران می‌باشد.

-۳۰-۲- مبلغ ۹۰,۱۷۶ میلیون ریال سود و ایندیکاتور خریداری شده در شرکت اصلی عمدتاً مربوط به قرارداد فروش واحدی‌های سفارشی، مجتمع تجاری میلان همدان، پزشکان اردبیل و گلفام رشت به مبلغ ۲۰۰,۱۳۱ میلیون ریال پس از کسر بهای تمام شده به مبلغ ۱۰۹,۹۵۵ میلیون ریال می‌باشد.

-۳۰-۳- مبلغ خارج تکمیل پروژه‌های فروخته شده در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران عمدتاً مربوط به هزینه عوارض پایانکار پروژه بوستان جهت دریافت سند مالکیت و هزینه نقل و انتقال سند پروژه ارمغان به خریدار بوده که پروژه در سنتوات گذشته تکمیل و فروش رفته است.

-۳۰-۴- سایر اقلام عملیاتی مندرج در حساب عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران، جنوب، زاینده رود، شمال‌شرق، البرز و گیلان می‌باشد.

-۳۱- هزینه‌های مالی

شمرکت اصلی				
سال مالی انتهای به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی انتهای به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	باعث
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۱,۸۴۳	۴۵,۲۱۳	۸۲,۵۳	۷۹,۰۶	سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها
.	.	(۲۸۸,۴۶۲)	(۲۰,۴۸۲)	سهم هزینه‌های مالی به پروژه‌ها
۵۱,۸۴۳	۴۰,۲۱۳	۵۳۷,۰۸۲	۵۹۰,۲۱۴	

-۳۱-۱- مبلغ ۵۸,۵۳ میلیون ریال سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها مربوط به تسهیلات مالی دریافتی از بانک مسکن (عضو هیأت مدیره و سهامدار) می‌باشد.

-۳۱-۲- مبلغ ۲۰,۴۸۲ میلیون ریال به دلیل واجد الشرایط بودن به حساب بهای تمام شده پروژه‌های در جریان تکمیل شرکتهای فرعی منظور شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

داده‌اشتباهی توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸ آذر ماه

- سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی

=====

شرکت اصلی		گروه		بادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۴	۵۲,۸۸۰	(۴۶۳)	۲	۱۴-۱-۲
.	.	.	.	
(۸۷۰)	۳۰,۹۵	۸۴,۱۴۲	(۲۹,۱۹)	۳۲-۱
(۸۷۰)	۳,۲۴۹	۱۳۷,۰۲۲	(۲۹,۴۸۰)	

۳۲-۱- سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی گروه عمدتاً مربوط به شرکتهای سرمایه‌گذاری مسکن الوند، شمالغرب، پردیس، جنوب و پویان پارس می‌باشد

- سود پایه هر سهم

شرکت اصلی		گروه		بادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۶۸,۴۷۸	۵۲۹,۸۷۴	۸۵۴,۲۲۰	۱,۶۳۴,۷۰۸	
.	.	(۴۶,۸۱۷)	(۱۷۷,۳۹۱)	
۳۶۸,۴۷۸	۵۲۹,۸۷۴	۸۰۷,۴۰۳	۱,۴۵۷,۳۱۷	
.	.	(۱۴۶,۶۹۵)	(۱۸۵,۱۹۵)	
۳۶۸,۴۷۸	۵۲۹,۸۷۴	۶۶,۰۹۸	۱,۲۷۱,۵۲۰	
۵,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰	۵,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰	۵,۴۹۹,۹۹۶,۱۳۴	۵,۴۹۸,۰۱۵,۸۸۷	۳۲-۱
۶۷	۹۶	۱۲۰	۲۳۱	
(۵۲,۷۱۳)	(۴۱,۹۶۴)	(۴۰۰,۰۶۰)	(۶۱۹,۶۹۴)	
(۳۶۷)	(۳۸۳)	۱۰۱,۹۱۲	۱۳۹,۳۲۷	
.	.	۱۸,۹۹۲	۵۸,۸۱۲	
(۵۳۰,۸۰)	(۴۲,۳۴۷)	(۲۷۹,۱۵۷)	(۴۲۱,۵۵۵)	
۵,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰	۵,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰	۵,۴۹۹,۹۹۶,۱۳۴	۵,۴۹۸,۰۱۵,۸۸۷	۳۲-۱
(۱۰)	(۸)	(۵۱)	(۷۷)	
۵۷	۸۸	۶۹	۱۵۴	

۳۳-۱- اطلاعات مربوط به محاسبه میانگین موزون تعداد سهام به شرح زیر می‌باشد:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	تعداد سهام عادی در ابتدای سال مالی
۵,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰	۵,۰۰,۰۰,۰۰,۰۰	
(۳۸۶)	(۱,۹۸۴,۱۱۳)	
۵,۴۹۹,۹۹۶,۱۳۴	۵,۴۹۸,۰۱۵,۸۸۷	

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

نادداشتی توپوگرافی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰

۳۴- صورت تطبیق سود عملیاتی

صورت تطبیق سود عملیاتی با جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
------------------------------	------------------------------

میلیون ریال	میلیون ریال
۸۵۴,۲۲۰	۱۵۳۴,۷۰۸
۵۱۶,۰۲	۴۲,۲۸۶
۱۱,۰۷۷	۲۹,۵۱۶
(۱۴۵,۳۳۳)	(۳۳,۶۰۱)
(۱,۲۱۷,۲۸۵)	(۸۱۰,۳۶۹)
(۹۰,۵۸۶)	(۲۲۰,۷۵۹)
۸۵,۷۸۹	(۷۳,۸۸۲)
۱,۲۲۲	۲,۹۹۶
۵۲۴,۲۷۴	۸۳۲,۹۵۰
(۷۰,۳۷۷)	(۲۰۸,۱۲۳)
۸۴,۱۴۲	(۴۵,۴۵۱)
۸۸,۷۸۵	۸۵۲,۳۷۱

روه:

سود عملیاتی

هزینه استهلاک دارایی های مشهود، نامشهود و سرقفلی

افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

کاهش (افزایش) سرمایه گذاریهای عملیاتی

کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی

کاهش (افزایش) موجودی مواد و کالا

کاهش (افزایش) پیش‌برداخت های عملیاتی

افزایش (افزایش) پیش‌برداخت های در جریان و تکمیل شده

کاهش (افزایش) پیش‌برداخت های عملیاتی

(کاهش) (افزایش) پیش‌دریافتیهای عملیاتی

ساپردرآمدہای غیر عملیاتی

۳۶۸,۴۷۸	۵۲۹,۸۷۴
۵۸۳۶	۴۸۰۹
۲۰۱۱	۷۸۰۹
.	(۳۵۰,۹۱۸)
(۲۴۹,۵۱۲)	۴۶۹,۱۸۷
(۱۰۳۰,۹۸)	(۳۵۲,۰۹۱)
۸,۴۹۵	(۵۹,۶۷۷)
(۷,۰۰۱)	(۲۸۵,۹۳۲)
۱۳۹,۲۹۱	۲۸,۶۵۸
(۸۷۰)	۳۰,۹۵
۶۳,۴۳۰	(۵,۱۸۶)

تسرکت اصلی:

سود عملیاتی

هزینه استهلاک دارایی ثابت مشهود و نامشهود

افزایش (کاهش) در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

کاهش (افزایش) سرمایه گذاریهای عملیاتی

کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی

افزایش موجودی مواد و کالا

کاهش (افزایش) پیش‌برداخت های عملیاتی

افزایش (کاهش) پیش‌برداخت های عملیاتی

افزایش پیش‌دریافتیهای عملیاتی

ساپردرآمدہای غیر عملیاتی

۱- ۳۴- مبادلات غیر نقدی عمدہ طی سال مالی به شرح زیر است:

تسرکت اصلی	روه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۹۱,۶۹۹	.	.	۱۰,۵۴۰
.	.	.	.
۳۱۱,۲۳۷	.	.	.
.	۲۷۴,۲۱۹	.	.
۲۱۳,۹۱۲	.	۳۴,۲۸۳	.
۱۵۳,۱۴۴	.	۲۰,۴۸۲۲	.
.	۷۷۸,۲۹۳	۲۷۴,۲۱۹	۳۴۴,۵۰۵
۴۹۱,۶۹۹			

تسویه سود سهام پرداختی از محل مطالبات

تسویه سود سهام دریافتی از محل افزایش سرمایه شرکتهای فرعی

تسویه سود سهام دریافتی از محل خرید سهام شرکتهای فرعی

تسویه تسهیلات از محل فروش اراضی

تسویه بدهی از محل فروش سهام

تسویه سود سهام پرداختی از محل مطالبات (واگذاری سهام حق تقدم)

تسویه تسهیلات از محل فروش واحدهای ساختمانی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

نادداشتیای توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۳۵- تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

۳۵-۱- بدهی‌های احتمالی در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

شرکت اصلی	گروه
میلیون ریال	میلیون ریال
۷۶۷۸۹۴	۶۷۵۳۸۱

اسناد تضمینی

۳۵-۱-۱- بدهی‌های احتمالی گروه به شرح زیر است:

نوع سند تضمینی	شرح
میلیون ریال	
۱۱۸,۵۴۷	استاد تضمینی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران نزد دیگران
۲۶۸,۸۳۴	اسناد تضمینی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود نزد دیگران
۲۸۸,۰۰۰	استاد تضمینی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق نزد دیگران
۶۷۵,۳۸۱	جمع شرکتها

۳۵-۱-۲- بدهی‌های احتمالی شرکت اصلی به شرح زیر است:

نوع سند تضمینی	شرح
میلیون ریال	
۳۵۹,۱۲۵	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
۳۶۳,۰۴۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
۱۹,۰۰۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)
۱۴,۲۲۲	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار(بانک انصار)
۸,۵۱۴	شرکت اتحاد عمران پارس
۳,۹۹۰	وزارت راه - قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس
۷۶۷۸۹۴	جمع شرکت اصلی

۳۵-۱-۳- یک واحد تجاری شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق از پروژه کوهسنگی به مبلغ ۱۲۵,۰۰۰ میلیون ریال در قبل تحصیل ساختمان ۹ واحدی واقع در بلوار سجاد مشهد به سازمان همیاری شهرداریها خراسان رضوی واگذار گردیده که منجر به شناسایی سود در سال مالی قبل به مبلغ ۱۰۲,۹۱۴ میلیون ریال شده است. در سال مالی مورد گزارش، سازمان مذکور در خواست فسخ معامله را داشته که شرکت فرعی مذکور مخالفت وطی دادخواستی الزام به تحويل ملک و تنظیم سند از سوی

مراجع قضایی را در خواست نموده است و همچنین تاریخ این گزارش رأی فوق به نفع شرکت صادر گردیده است.

۳۵-۱-۴- با توجه به رسیدگی صورت پذیرفته شده در خصوص مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سالهای ۱۳۹۳، ۱۳۹۲، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۴ توسط سازمان امور مالیاتی و ابلاغ برگهای تشخیص مربوطه برای سالهای مذکور، شرکت در موعد قانونی نسبت به اعتراض خود نسبت به برگهای تشخیص صادره اقدام نمود که در نهایت پرونده به هیئت حل اختلاف مالیاتی ارجاع گردید که در جلسه هیئت، شرکت درخواست کارشناسی مجدد پرونده سالهای مذکور را نموده است که در دست کارشناسی می‌باشد.

۳۵-۲- گروه و شرکت اصلی قادر تعهدات سرمایه‌ای و دارایی‌های احتمالی در تاریخ ترازنامه می‌باشند.

۳۶- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تصویب صورتهای مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم افسای آن در صورتهای مالی باشد رخ نداده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی، عام)

بادداشتی توسعه صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آفریل ۱۳۹۸

-۳۷- معاملات با اشخاص وابسته

مبالغ به میلیون ریال **-۳۷-۱- مانده حساب نهایی (تسهیلات) اشخاص وابسته گروه**

نام شخص وابسته	شرح
عضو هیات مدیره شرکت اصلی	بانک مسکن
۳,۷۵۶,۸۰۵	۱,۷۵۳
دریافتی	طلب
تسهیلات	خالص
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰

-۳۷-۲- تسهیلات دریافتی شرکتها فرعی از بانک مسکن به شرح زیر می‌باشد:

تسهیلات دریافتی	شرح
۱۰,۱۰۳,۲۲۶	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
۷۱۱,۷۱۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۵۰۴,۱۷۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
۴۲۶,۷۹۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق
۲۹۷,۷۲۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
۲۰۸,۹۸۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان
۲۰۵,۱۰۷	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زانده رود
۱۸۰,۴۳۸	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب
۹۸,۸۳۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند
۱۹۰,۳۰۶	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب
۳,۷۵۶,۸۰۵	جمع

مبالغ به میلیون ریال **-۳۷-۳- معاملات گروه با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش**

نوع وابستگی	شرح
سهامدار- عضو مشترک هیات مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
سهامدار- عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
سهامدار- عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زانده رود
عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زانده پایدار
عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
عضو مشترک هیأت مدیره	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
جمع	
۳۱,۵۶۶	۳۳۵,۶۱۲

مبالغ به میلیون ریال **-۳۷-۴- معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش**

نوع وابستگی	شرح
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زانده رود
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پایدار
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زانده پارس
فرعی	شرکت پارس مسکن سامان
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند
فرعی	شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن
فرعی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
جمع	
۳۵۶,۰۶۹	۷۹,۷۳۲
(۸,۶۹۸)	۵۲۸
۳,۶۰۰	۵۲۸
۷۷,۷۵۶	۷۷,۷۵۶
۷۶۰,۸۲۷	۷۶۰,۸۲۷
۷۶۰,۸۲۷	۷۷,۷۵۶
۷۶۰,۸۲۷	۷۷,۷۵۶

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
بادداشتگاه توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی، متمی، به ۱۳۹۸ ماه ۰۶

۱-۳۷-۳- طی سال مالی مورد گزارش معاملات با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در شرکت اصلی با گروه مالی بانک مسکن به شرح جدول ذیل می‌باشد:

مشمول ماده ۱۲۹	نوع وابستگی	شرح	
۹,۸۶۰		فروش ۱۵,۰۰۰ سهم شرکت خدمات بیمه مسکن مهر آرمان به شرکت گروه مالی بانک مسکن	۳
۹۴,۱۳۵		فروش ۱۹,۹۹۰,۰۰۰ سهم شرکت واپسیاری آباد مسکن به شرکت گروه مالی بانک مسکن	۶
۱۰۳,۹۹۵		جمع	

۲-۳۷-۳- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیت نداشته است.

۳-۳۷- مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته شرکت اصلی مبلغ به میلیون ریال

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	دریافتنهای غیرتجاری	سود سهام دریافتنهای	شرح	
خالص طلب	خالص طلب				
۵۲,۰۲۷	۷۹,۲۲۷	۴۴,۲۶۳	۳۴,۸۶۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن کیلان	
۱۰,۸۵۷	۱۴,۸۵۲	۱۴,۸۵۲	۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	
۲۲۲,۳۵۴	۲۲۴,۷۲	۱۳۸,۱۳۹	۸۵,۹۳۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	
۸۱,۳۸۶	۱۳۵,۶۲۲	۶۲,۴۴۳	۷۳,۱۷۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن زینده رود	
۸۶,۰۰۵	۵۰,۵۲۶	۲۵,۰۹۴	۲۴,۹۳۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	
۲۹۹,۱۳۰	۳۱۰,۷۴۷	۹۵,۰۲۸	۲۱۵,۲۱۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	
۳۸۳,۰۰۱	۴۶۴,۹۷۲	۰	۲۶۴,۹۷۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	
۹۰,۶۴۷	۱۲۰,۰۵۸	۵۶,۶۹۳	۶۳,۳۶۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	
۶۲,۳۳۳	۵۲,۸۹۴	۵۱,۰۵۸	۱,۳۳۶	شرکت پویا نوین پارس	
۴۳,۶۶۳	۲۴۳	۰	۳۴۳	شرکت پارس مسکن سلامان	
۰	۱۱,۳۹۴	۴۶۹۶	۶,۶۹۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	
۰	۰	۰	۰	شرکت سامان گستران پویا	
۱۴۸,۴۶۶	۷۲,۷۵۸	۶۲,۷۶۹	۹,۹۸۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	
۶۶,۰۳۳	۱۶,۴۱۴	۰	۱۶,۴۱۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	
۸,۷۵۹	۰	۰	۰	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	
۴۰,۳۸۸	۵۴,۷۱۲	۴۱,۶۱۳	۱۳,۰۹۹	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	
۳۱۹,۴۴۸	۳۳۷,۳۶۰	۲۴,۴۲۵	۲۱۲,۹۲۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	
۲,۰۲۲,۱۹۷	۱,۷۴۵,۹۵۱	۶۲۲,۶۷۳	۱,۱۲۳,۲۷۸	جمع	

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

داداًشتگاهی توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

۳۷-۵ - مانده حسابهای سایر شرکتها

مبالغ به میلیون ریال

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		حسابهای پرداختنی غیر تجاری	حسابهای پرداختهای غير تجاری ای	سایر پیش دریافتند های غیر تجاری	سود سهام در یافتنی	شرح	
خالص	خالص	طلب	بدھی					بنک مسکن	نام و عنوان
۱.۷۹۹	۰	۱.۷۵۳	۰	۰	۰	۰	۰		
۰	۲۴۲	۰	۲۴۲	۰	۷	۰	۲۲۵	شرکت ساختمان اصفهان	
۰	۱.۳۵۶	۰	۱.۰۵۷۲	۰	۰	۰	۱.۵۷۲	شرکت مسکن سازان استان یزد	
۰	۳۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	شرکت خدمات بیمه ای مسکن آباد (مسکن آریا)	
۰	۷۳۷	۰	۱.۱۲۳	۰	۰	۰	۱.۱۲۳	شرکت عمران و مسکن سازان استان کرمان	
۰	۱۱۵.۴۶۷	۰	۲۲۰.۰۲۳	۰	۰	۳۲۰.۶۳	۹۶۰	شرکت بازرگانی مهر مینای کیش	
۰	۴۵۶	۰	۴۵۶	۰	۰	۴۵۶	۰	شرکت اتحاد عمران پارس	
۱۶	۳۸۹	۰	۳۸۹	۰	۰	۳۸۹	۰	شرکت طرح ساختمان پارسا	
۰	۴۰.۸۷۰	۱.۴۵۶	(۴۰.۸۷۰)	۰	۰	۱.۴۵۶		شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	
۱۶	۱۲۱.۷۴۷	۴۰.۸۷۰	۳۸۰.۳۶۱	(۴۰.۸۷۰)	۷	۳۲۹.۰۸	۵۰.۴۴۶	جمع	
۱.۸۱۵	۱۲۱.۷۴۷	۴۲۰.۶۲۳	۳۸۰.۳۶۱	(۴۰.۸۷۰)	۷	۳۲۹.۰۸	۵۰.۴۴۶	جمع کل	

۳۸- سود انتباشه در پایان سال

تخصیص سود انتباشه پایان سال در موارد زیر موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می‌باشد.

مبلغ

میلیون ریال

۴۸.۷۵۳

تکالیف قانونی:

تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

پیشنهاد هیئت مدیره:

سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره

۳۹- وضعیت ارزی

دارایی‌های ارزی در پایان سال مالی به شرح زیر است:

بورو	دلار آمریکا	یادداشت
۰	۵۲	۳
۱۵۳.۰۰۳	۰	۵
۱۶۷.۳۴۶	۰	۱۵-۲
۳۲۰.۳۴۹	۵۲	
۴۷۰.۰۰۰	۱۵۲	

گروه:

موجودی نقد

حسابهای دریافتند تجارتی

سایر داراییها

جمع دارایی‌های پولی ارزی

دارایی‌های پولی ارزی در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۳۰

۳۹-۱- شرکت فاقد هرگونه معاملات ارزی بوده است.