

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

به انضمام صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره میانی شش‌ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

سازمان حسابرسی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
(۱) الی (۳)	گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
۱ الی ۴۶	صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

سازمان حسابرسی



گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

مقدمه

۱ - صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی آن برای دوره میانی شش‌ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۳ پیوست، مورد بررسی اجمالی این سازمان قرار گرفته است. مسئولیت صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای با هیئت‌مدیره شرکت است. مسئولیت این سازمان، بیان نتیجه‌گیری درباره صورت‌های مالی یادشده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲ - بررسی اجمالی این سازمان براساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره‌ای شامل پرس و جو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و بکارگیری روش‌های تحلیلی و سایر روش‌های بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورت‌های مالی است و در نتیجه، این سازمان نمی‌تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه می‌شود و از این رو، اظهارنظر حسابرسی ارائه نمی‌کند.

نتیجه‌گیری

۳ - بر اساس بررسی اجمالی انجام شده، این سازمان به مواردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورت‌های مالی یاد شده، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل (ادامه)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

موارد ابهام با اهمیت

۴ - به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۴-۵ و ۹-۱-۱۶، با توجه به نامشخص بودن تأخیرات مجاز و غیرمجاز مربوط به قرارداد پروژه نهضت ملی مسکن منعقدۀ با اداره راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری (شایان ذکر اینکه تعدیلات ناشی از اعمال شاخص‌های قطعی تعدیل آحاد بهاء از تاریخ ۱۴۰۳/۸/۱ و همچنین تأخیرات مجاز و غیرمجاز بطور کامل تاکنون مشخص نگردیده است و آخرین تعدیل مربوط به صورت وضعیت تا ۱۴۰۳/۷/۳۰ بر مبنای شاخص تاریخ خاتمه قرارداد ۱۴۰۲/۹/۳۰ محاسبه گردیده) و همچنین مبلغ ۹۷ میلیارد ریال صورت وضعیت‌ها و مخارج انجام شده تحت عنوان صورت وضعیت‌های گواهی نشده بابت پروژه یادشده نیز تاکنون مورد تأیید کارفرما قرار نگرفته است، لذا پیامدهای ناشی از مبلغ نهایی تعدیل صورت وضعیت‌های پروژه مذکور منوط به تأیید صورت وضعیت نهایی توسط کارفرما می‌باشد.

۵ - به شرح یادداشت توضیحی ۲-۷-۱۶، طی سال‌های مالی قبل، مبلغ ۷۹ میلیارد ریال اعتبار مالیات بر ارزش افزوده مربوط به خرید کالا و دریافت خدمات مربوط به سال ۱۴۰۱ بر اساس بند الف تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور (موضوع تعیین میزان مالیات طرح‌های مسکن مهر در ارتباط با قانون جهش تولید مسکن) به حساب مطالبات از سازمان امور مالیاتی منظور گردیده که تاکنون مورد رسیدگی و تایید سازمان مذکور قرار نگرفته است.

تاکید بر مطلب خاص

۶ - به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱۹ و ۱۹-۱-۲-۱۹ موجودی املاک در جریان ساخت به مبلغ دفتری ۱۲۷۵ میلیارد ریال فاقد پوشش بیمه‌ای می‌باشد.

سایر اطلاعات

۷ - مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. نتیجه‌گیری این سازمان نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این سازمان نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این سازمان مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت‌های با اهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی، و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این سازمان، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. در این خصوص، مطلب قابل گزارشی وجود ندارد.

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل (ادامه)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

سایر الزامات گزارشگری

۸ - ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست‌های ابلاغ شده آن سازمان، به شرح زیر رعایت نشده است:

ردیف	ماده	موضوع
الف) دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد بورس اوراق بهادار:		
۸-۱	تبصره ۲	تشکیل کمیته انتصابات با اکثریت اعضای مستقل خارج از هیئت‌مدیره.
۸-۲	ماده ۱۴	
۸-۲	ماده ۳۱	پرداخت سود سهامداران عمده و کنترل، پس از سایر سهامداران (شایان ذکر اینکه طی دوره مالی مورد گزارش، بخشی از سود سهامدار اصلی قبل از سایر سهامداران پرداخت گردیده است).

سازمان حسابرسی

۲۸ اردیبهشت ۱۴۰۴

ناصر دیانتی

مصطفی صمیمی‌فرد

سازمان حسابرسی



**شرکت سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)**

شماره ثبت: ۲۷۴۹۱

شماره: ۳۴۷-۰۴/۵/۰۷ تاریخ: ۱۴۰۴/۲/۱۰ پیوست:

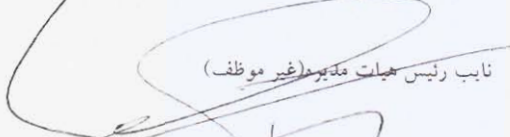
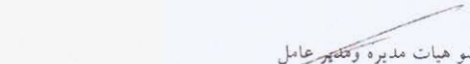
با احترام،

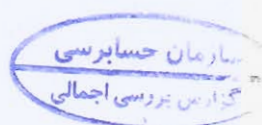
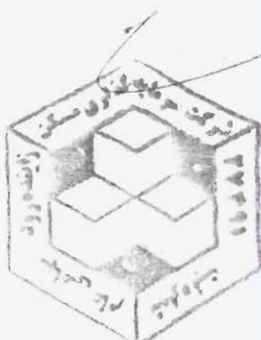
به پیوست صورت های مالی میان دوره ای شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی میان دوره ای به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲	* صورت سود و زیان
۳	* صورت وضعیت مالی
۴	* صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	* صورت جریان های نقدی
۴۶-۶	* یادداشت های توضیحی صورت های مالی

صورت های مالی میان دوره ای طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۲/۰۹ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده	اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	مهران کوهی کمالی	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	
	نایب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	مهدی جعفریشه	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	مهدی کریمی	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	مجید سفاری	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	
	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	علی مدرس هاشمی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

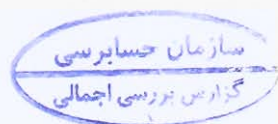
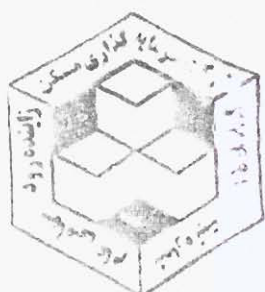
یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
درآمد های عملیاتی	۲,۳۳۶,۳۹۸	۲,۲۵۸,۶۹۰
بهای تمام شده درآمد های عملیاتی	(۱,۳۴۹,۲۹۶)	(۱,۳۳۷,۵۰۰)
سود ناخالص	۹۸۷,۱۰۲	۹۲۱,۱۹۰
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۱۴۷,۱۰۰)	(۱۲۲,۰۴۲)
سایر درآمدها	۳۰,۶۵۰	۱,۲۹۶
سایر هزینه ها	(۶۱)	(۴,۱۷۶)
سود عملیاتی	۸۷۰,۵۹۱	۷۹۶,۲۶۸
هزینه های مالی	(۷۸,۱۵۹)	(۴۰,۹۴۵)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱۹,۰۵۲	۱,۱۵۶
سود قبل از مالیات	۸۱۱,۴۸۴	۷۵۶,۴۷۹
هزینه مالیات بر درآمد	(۶۲,۶۶۳)	(۸۴,۰۸۰)
سود خالص	۷۴۸,۸۲۱	۶۷۲,۳۹۹

سود هر سهم

سود پایه هر سهم :

عملیاتی (ریال)	۶۴۳	۵۶۶
غیر عملیاتی (ریال)	(۴۴)	(۲۸)
سود پایه هر سهم (ریال)	۵۹۹	۵۳۸

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

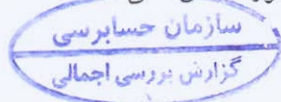
صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
دارایی ها		
دارایی های غیر جاری		
دارایی های ثابت مشهود	۱۳	۳۲۵,۲۷۴
دارایی های نامشهود	۱۴	۲,۴۳۶
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱۵	۱,۰۹۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۶-۲	۲۱۲,۶۷۳
سایر دارایی ها	۱۷	۵۴,۲۷۹
جمع دارایی های غیر جاری		۵۹۵,۷۵۷
دارایی های جاری		
پیش پرداخت ها	۱۸	۱۶۸,۸۹۳
موجودی املاک	۱۹	۲,۴۸۰,۳۰۸
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۶-۱	۱,۰۱۸,۱۹۳
موجودی نقد	۲۰	۱۹۰,۴۶۲
جمع دارایی های جاری		۳,۸۵۷,۸۵۵
جمع دارایی ها		۴,۴۵۳,۶۱۲
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۲۱	۵۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۲	۵۰,۰۰۰
سود انباشته		۱,۶۸۰,۹۸۸
جمع حقوق مالکانه		۲,۲۳۰,۹۸۸
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری		
تسهیلات مالی	۲۳	۴۲۴,۶۳۶
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۴	۱۰۶,۱۳۶
جمع بدهی های غیر جاری		۵۳۰,۷۷۲
بدهی های جاری		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۵	۹۵۷,۰۸۱
مالیات پرداختنی	۲۶	۱۵۴,۷۶۹
سود سهام پرداختنی	۲۷	۲۷,۶۱۳
تسهیلات مالی	۲۳	۳۳۴,۵۵۱
پیش دریافت ها	۲۸	۲۱۷,۸۳۷
جمع بدهی های جاری		۱,۶۹۱,۸۵۲
جمع بدهی ها		۲,۲۲۲,۶۲۴
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها		۴,۴۵۳,۶۱۲

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع کل	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه	شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۲,۲۳۰,۹۸۸	۱,۶۸۰,۹۸۸	۵۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱
-	(۷۵۰,۰۰۰)	-	۷۵۰,۰۰۰	تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۷۴۸,۸۲۱	۷۴۸,۸۲۱	-	-	افزایش سرمایه
(۹۱,۵۰۰)	(۹۱,۵۰۰)	-	-	سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۲,۸۸۸,۳۰۹	۱,۵۸۸,۳۰۹	۵۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰	سود سهام مصوب
				مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱,۲۳۳,۵۶۳ ۸۸۳,۵۶۳ ۵۰,۰۰۰ ۵۰۰,۰۰۰

شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۶۷۲,۳۹۹ ۶۷۲,۳۹۹ - -

سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

(۱۱۵,۰۰۰) (۱۱۵,۰۰۰) - -

سود سهام مصوب

۱,۹۹۰,۹۶۲ ۱,۴۴۰,۹۶۲ ۵۰,۰۰۰ ۵۰۰,۰۰۰

مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

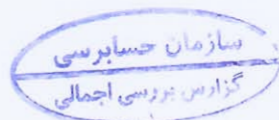
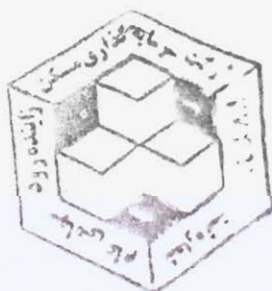
صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۱۲۲,۹۳۰	۳۴,۱۲۳
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	-	(۴,۲۴۳)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱۲۲,۹۳۰	۲۹,۸۸۰
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۱۷,۱۴۶)	(۱۲۰,۲۳۸)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۲)	(۱۰۰)
دریافت های ناشی از سود سایر سرمایه گذاری ها	۳۷	۱۴۲
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱۷,۱۱۱)	(۱۲۰,۱۹۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	۱۰۵,۸۱۹	(۹۰,۳۱۶)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی		
دریافت های ناشی از تسهیلات	.	۱,۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱۲۳,۶۹۳)	(۴۰,۰۸۷)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۷۳,۰۴۶)	(۱۸۷,۸۴۰)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۳۷,۵۰۵)	(۶۲۶)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	(۲۳۴,۲۴۴)	(۲۲۷,۵۵۳)
خالص (کاهش) در موجودی نقد	(۱۲۸,۴۲۵)	(۳۱۷,۸۶۹)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۱۹۰,۴۶۲	۵۹۶,۶۴۱
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۶۲,۰۳۷	۲۷۸,۷۷۲
معاملات غیر نقدی	-	۷,۶۵۰

یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام) به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره کل ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و متعاقباً از تاریخ ۱۳۸۵/۰۷/۰۱ شروع به بهره‌برداری شده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است. در حال حاضر شرکت جزء شرکت‌های فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) است و واحد اصلی نهایی گروه، بانک مسکن است. نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت آن در شهر اصفهان، بهارستان، یزد و شهرکرد می‌باشد.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر می‌باشد:

تهیه زمین و خرید از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه، طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره، نظارت، اجراء و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی، جذب سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت طی دوره مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

۱-۳- کارکنان

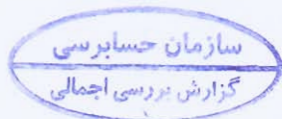
میانگین کارکنان در استخدام و نیز کارکنان شرکتهای خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند، طی دوره مالی به شرح زیر بوده است:

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
نفر	نفر
۹۰	۹۷
۵۱	۷۲
۱۴۱	۱۶۹

کارکنان قراردادی

کارکنان شرکتهای خدماتی

۱-۳-۱- از پایان دوره قبل تا پایان دوره جاری تعداد ۱۶ نفر نیروی قراردادی استخدام و با ۹ نفر قطع همکاری شده است. علت افزایش تعداد کارکنان شرکت های خدماتی نسبت به دوره مالی قبل عمدتاً مربوط به شروع فعالیت پروژه های مشارکتی و نهضت ملی بهارستان می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده

۲-۱- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ با عنوان "درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان"

استاندارد حسابداری شماره ۴۳ درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان که الزامات آن در مورد کلیه صورتهای مالی که دوره مالی آنها از تاریخ ۱۴۰۴/۱/۱ و بعد از آن شروع می شود لازم الاجرا است. هدف این استاندارد تعیین اصولی است که واحد تجاری برای گزارش اطلاعات مفید به استفاده کنندگان صورت های مالی درباره ماهیت، مبلغ، زمانبندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریانهای نقدی حاصل از قرارداد با یک مشتری، باید به کار گیرد. برای دستیابی به این هدف، شرکت باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالاها یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ مابه ازایی باشد که واحد تجاری انتظار دارد در قبال آن کالاها یا خدمات، نسبت به آن محقق باشد. الزامات شناخت و اندازه گیری این استاندارد، در مورد سایر درآمدهای کسب شده در روال فعالیت های عادی، از جمله سایر درآمدهای غیر عملیاتی نیز کاربرد دارد. با توجه به حذف شرط ۲۰ درصد دریافت وجه پیش از قرارداد پیش فروش املاک، آثار بکارگیری استاندارد ۴۳ توسط هیأت مدیره در حال بررسی است.

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

۳-۱-۱- اقلام صورتهای مالی میان دوره ای مشابه با مبانی تهیه صورتهای مالی سالانه اندازه گیری و شناسایی می شود.

۳-۱-۲- صورتهای مالی میان دوره ای یکنواخت با رویه های بکارگرفته شده در صورتهای مالی سالانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی مربوط به واحدهای واگذار شده

۳-۲-۱-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیربودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) براساس درصد تکمیل پروژه مشخص می شود. درصد تکمیل پروژه توسط واحد فنی شرکت بر اساس کار فیزیکی انجام شده و با توجه با ساختار شکست پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود.

۳-۲-۱-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۲-۱-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۳-۲-۲- درآمد عملیاتی حاصل از فعالیت های پیمانکاری

۳-۲-۲-۱- درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی اندازه گیری می شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد، سهم مناسبی از درآمد و مخارج کل پیمان (با توجه به میزان تکمیل پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی و متناسب با نوع عملیات و صنعت مورد فعالیت) به ترتیب به عنوان درآمد و هزینه شناسایی می شود. هرگاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد: (الف) درآمد تا میزان مخارج تحمل شده ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد شناسایی می شود، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسایی می شود. درآمد پیمان، بیانگر ارزش کار انجام شده طی دوره می باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

هرگاه انتظار رود که پیمان منجر به زیان گردد (کل مخارج پیمان از کل درآمد پیمان تجاوز کند)، زیان مربوط، فوراً بعنوان هزینه دوره شناسایی و در سرفصل بهای تمام شده درآمد عملیاتی منعکس می‌شود.

۳-۲-۲- میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به برآورد کل مخارج پیمان تعیین می‌شود.

۳-۲-۳- مخارج پیمان

مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است، (ب) مخارجی که بین پیمان‌ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمان‌های جداگانه امکان‌پذیر است، و (ج) سایر مخارجی که به موجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرما است، می‌باشد.

۳-۳- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی‌های واجد شرایط (پروژه‌های در جریان تکمیل) است.

۳-۴- دارایی‌های ثابت مشهود

۳-۴-۱- داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری 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 افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

۳-۴-۲- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمانها	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین‌آلات	۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاث و منصوبات	۳، ۵، ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم

۳-۴-۳- برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از ابتدای ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک‌پذیر (به استثنای ساختمان و تأسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده، معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۵- دارایی‌های نامشهود

- ۳-۵-۱- دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.
۳-۵-۲- استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ و روش زیر محاسبه می‌شود:

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

۳-۶- موجودی املاک

۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

- ۳-۶-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت‌های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنایی منطقی به چنین فعالیت‌هایی تخصیص داد.
۳-۶-۱-۲- مخارج فعالیت‌های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت‌های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک است.
۳-۶-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.
۳-۶-۱-۴- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه‌ها طی دوره، به پروژه‌هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می‌رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه‌ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می‌یابد.
۳-۶-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش "نسبت متراژ مفید واحدهای فروش رفته به کل متراژ مفید قابل فروش" استفاده می‌شود.
۳-۶-۱-۶- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۶-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می‌شود.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره‌ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۶-۳- سایر موجودی‌ها

سایر موجودی‌ها شامل موجودی مصالح ساختمانی، تأسیساتی و برقی، آهن آلات، ابزارآلات، و ملزومات مصرفی و قطعات یدکی به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" هر یک از اقلام ارزشیابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه‌التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روش‌های زیر تعیین می‌شود:

روش مورد استفاده

میانگین موزون	موجودی مصالح ساختمانی
میانگین موزون	موجودی مصالح تأسیساتی
میانگین موزون	موجودی مصالح برقی
میانگین موزون	موجودی آهن آلات
میانگین موزون	موجودی ابزارآلات
میانگین موزون	موجودی ملزومات مصرفی و قطعات یدکی

۳-۷- ذخیره مزایای پایان خدمت و مرخصی استفاده نشده کارکنان

۳-۷-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر (به استثنای حق مسکن، حق اولاد، بن کارگری و حق تأهل) برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می‌شود.

۳-۷-۲- ذخیره مرخصی کارکنان

ذخیره مرخصی کارکنان براساس آخرین حقوق پرداختی به کارکنان (حداکثر ۹ روز به ازاء هر سال) محاسبه و در حسابها منظور می‌شود.

۳-۸- سرمایه‌گذاری‌ها

نحوه اندازه‌گیری

نوع سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری بلند مدت

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

زمان شناخت درآمد

سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت

سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

در زمان تحقق سود تضمین شده

سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره‌ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۹- مالیات بر درآمد

۳-۹-۱- هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی باید در صورت سود و زیان منعکس شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب باید در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه‌بندی سرمایه‌گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه‌گذاری‌ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می‌شود و هدف آن تسهیل در فعالیت‌های عملیاتی جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۴-۲-۱- قضاوت‌ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در صورتهای مالی میان دوره‌ای، شامل منابع اصلی برآورد عدم اطمینان‌ها، با قضاوت‌ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در آخرین صورتهای مالی سالانه برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳، یکسان است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵- درآمد های عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۹۱۰,۵۵۰	-	۵-۱ فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت
۳۲۹,۶۱۴	۶۷۲,۸۸۲	۵-۲ فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش
۱,۲۴۰,۱۶۴	۶۷۲,۸۸۲	
۱,۰۱۸,۵۲۶	۱,۶۶۳,۵۱۶	۵-۴ درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان
۲,۲۵۸,۶۹۰	۲,۳۳۶,۳۹۸	

۵-۱- عدم شناسایی مبلغ فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت ناشی از تکمیل واحدهای ساختمانی در جریان ساخت و انتقال به واحدهای

ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش می باشد.

۵-۲- فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده به شرح زیر است :

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
تعداد	مترمربع	مبلغ	تعداد	مترمربع	مبلغ	نام واحدهای مسکونی
واحد	مترمربع	میلیون ریال	واحد	مترمربع	میلیون ریال	
۲	۲۵۹	۱۸۳,۰۵۵	۵	۵۲۸	۳۲۹,۶۱۴	واحدهای ساختمانی تکمیل شده :
۲	۴۱۵	۴۸۹,۸۲۷	-	-	-	پروژه مسکونی موژان (کل نرگس)
۴	۶۷۴	۶۷۲,۸۸۲	۵	۵۲۸	۳۲۹,۶۱۴	پروژه مسکونی باوان (باغ جنت)
(یادداشت ۵-۳)						

۵-۳- مترمراژ قابل فروش و فروش رفته

فروش رفته						
یادداشت	قابل فروش	تا ابتدای دوره مالی	دوره مالی	تا پایان دوره مالی	تعدیل	انتقال به دارایی ثابت مشهود
	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :						
پروژه مسکونی باوان (باغ جنت)	۵,۸۱۵	۴,۶۸۶	۴۱۵	۵,۱۰۱	-	۷۱۴
پروژه مسکونی موژان (کل نرگس)	۶,۳۵۳	۵,۳۶۴	۲۵۹	۵,۶۲۳	-	۵۹۹
پروژه تجاری فیروزه (چهارباغ بالا)	۱,۶۹۳	۶۴۴	-	۶۴۴	(۴۱۴)	۶۳۵
پروژه باران جنوبی شهرکرد	۶,۶۹۷	۶,۶۶۷	-	۶,۶۶۷	-	۳۰
پروژه مسکونی نسیم شهرکرد	۱۰,۶۶۴	۱۰,۵۵۹	-	۱۰,۵۵۹	-	۱۰۵
پروژه تجاری محتشم کاشان	۲,۰۴۹	۲,۰۳۲	-	۲,۰۳۲	-	۱۷
	۳۳,۲۷۱	۲۹,۹۵۲	۶۷۴	۳۰,۶۲۶	(۴۱۴)	۲,۱۰۰
(یادداشت ۵-۲)						
(یادداشت ۱۹-۲۰)						

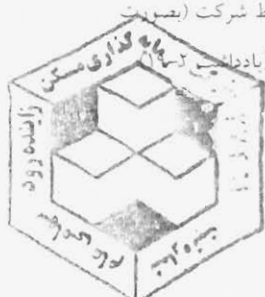
۵-۳-۱ با عنایت به قرارداد مشارکت اولیه پروژه فیروزه با شرکت توسعه و عمران امید نسبت قدرالسهم شرکت، به میزان ۲۹/۲ درصد از هر واحد مشترک آن

مجموعه بوده است که این امر با توجه به مشارکتی بودن پروژه مذکور و به دلیل عدم تمایل به فروش از طرف شرکت توسعه و عمران امید مشکلاتی در خصوص فروش واحدهای مشترک در پروژه فیروزه و به طبع آن کمبود نقدینگی جهت تکمیل سایر پروژه های در حال ساخت بوجود آورد که پس از بررسی های کارشناسی در راستای حل و فصل این مشکل در خصوص فروش سهم واقعی این شرکت بصورت مجزا طی صورتجلسه شماره ۷۹۱۷ مورخ

۱۴۰۳/۱۰/۰۵ با شرکت مذکور کل سهم شرکت از واحدهای باقیمانده پروژه فیروزه بر اساس قیمت روز فروش (با تأیید کارشناس رسمی

دادگستری) تعیین و تقسیم واحدهای تجاری صورت گرفت که با عنایت به توافق فی مابین و انتخاب واحدهای با کیفیت تر توسط شرکت (بصورت

۱۰۰ درصد) سهم باقیمانده شرکت از این پروژه از مترمراژ ۱,۰۴۹ متر مربع به ۶۳۵ مترمربع (به میزان ۴۱۴ متر مربع) کاهش یافت. (یادداشت ۱۹-۲۰)



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۴- درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری

نام کارفرما	بابت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
		درآمد انباشته تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	بهای تمام شده انباشته تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	درآمد شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	بهای تمام شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	درآمد شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	بهای تمام شناسایی شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سود شناسایی شده	سود
اداره کل راه و شهرسازی چهارمحال بختیاری	۵-۲-۱	۵,۸۳۵,۰۶۳	۴,۵۹۳,۹۷۳	۴,۳۵۷,۷۸۱	۳,۶۳۶,۷۸۷	۱,۴۷۷,۲۸۲	۹۵۷,۱۸۶	۵۲۰,۰۹۶	۲۵۳,۲۲۰
شرکت عمران شهر جدید بهارستان	۵-۲-۲	۲۰۳,۲۷۱	۲۰۳,۲۷۱	۱۷,۰۳۷	۱۷,۰۳۷	۱۸۶,۲۳۴	۱۸۶,۲۳۴	-	-
		۶,۰۳۸,۳۳۴	۴,۷۹۷,۲۴۴	۴,۳۷۴,۸۱۸	۳,۶۵۳,۸۲۴	۱,۶۶۳,۵۱۶	۱,۱۴۳,۴۲۰	۵۲۰,۰۹۶	۲۵۳,۲۲۰

۵-۴-۱- شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۱ اقدام به انعقاد قرارداد ساخت ۵۳۴ واحد مسکونی به میانگین مساحت هر واحد ۱۴۷ متر مربع ناخالص با عنوان پروژه نهضت ملی مسکن با اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری با زیربنای ۸۱,۴۷۷ متر مربع به مبلغ ۳,۲۳۶,۲۲۶ میلیون ریال (و تعدیل با شاخص مبنای تعدیل سه ماهه چهارم ۱۳۹۹ و به صورت رشته ای) نموده است بابت این پروژه مخارج کل به مبلغ ۶,۲۱۹,۷۰۸ میلیون ریال و درآمد کل ۷,۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال پیش بینی شده است. مخارج انباشته پیمان تا ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ مبلغ ۴,۵۹۳,۹۷۳ میلیون ریال (دوره مالی جاری مبلغ ۹۵۷,۱۸۶ میلیون ریال - یادداشت ۲-۶) و درصد پیشرفت ریالی پروژه در پایان دوره مالی مورد گزارش ۷۳/۸ درصد می باشد. شایان ذکر این که درآمد پروژه مذکور طبق رویه مندرج در یادداشت ۲-۲-۳ "اهم رویه های حسابداری" بر اساس میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به برآورد کل مخارج پیمان تعیین می شود.

۵-۴-۱-۱- آخرین صورت وضعیت اقدامات انجام شده توسط شرکت براساس نرخ های پیش بینی شده در قرارداد تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ تهیه و به کارفرما ارائه شده و آثار مالی آن در دفاتر شرکت ثبت گردیده است. همچنین به دلیل نامشخص بودن تاخیرات مجاز و غیر مجاز، تعدیل صورت وضعیت های عملکرد از تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۱ لغایت ۱۴۰۳/۰۷/۳۰ بر مبنای نرخ های شاخص های سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور به تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (خاتمه قرارداد) محاسبه و ثبت شده و تعدیل صورت وضعیت های کارکرد ۱۴۰۳/۰۸/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ محاسبه و ثبت نشده و بابت تعدیلات مزبور و همچنین تعدیلات بابت صورت وضعیت کارهای باقیمانده بصورت برآوردی در محاسبات درآمد کل لحاظ شده است. لذا تعیین کامل درآمد و بهای تمام شده پروژه مذکور در خاتمه قرارداد و پس از تکمیل کار و تنظیم صورت وضعیت و صورتجلسه تحویل موقت به کارفرما نهایی خواهد شد.

۵-۴-۲- شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۲ اقدام به انعقاد قرارداد ساخت ۴۹۵ واحد مسکونی و تجاری با عنوان پروژه اقدام ملی مسکن با شرکت عمران شهر جدید بهارستان با زیربنای ناخالص ۵۷,۴۳۳ متر مربع به مبلغ ۴,۸۸۱,۷۸۱ میلیون ریال (و تعدیل با شاخص مبنای سه ماهه اول ۱۴۰۲ بصورت رشته ای) نموده است. مخارج انباشته پیمان تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ مبلغ ۲۰۳,۲۷۱ میلیون ریال (دوره جاری مبلغ ۱۸۶,۲۳۴ میلیون ریال) می باشد. شایان ذکر این که درآمد پروژه مذکور طبق رویه مندرج در یادداشت ۲-۲-۳ "اهم رویه های حسابداری". به علت عدم امکان برآورد محصل پیمان به گونه ای اتکاپذیر (عدم امکان تعیین آثار ناشی از تغییر قیمت ها) در برآورد مخارج کل پیمان تنها تا میزان مخارج تحمل شده که امکان بازیافت آن وجود دارد، شناسایی گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۵- جدول مقایسه ای درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده املاک فروخته شده :

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
درصد سود	درصد سود	سود ناخالص	بهای تمام شده درآمد عملیاتی	درآمد عملیاتی
ناخالص به درآمد عملیاتی	ناخالص به درآمد عملیاتی			
۵۲	۷۰	۳۴۳,۱۹۴	۱۴۶,۶۳۳	۴۸۹,۸۲۷
۶۰	۶۸	۱۲۳,۸۱۲	۵۹,۲۴۳	۱۸۳,۰۵۵
۵۴	۶۹	۴۶۷,۰۰۶	۲۰۵,۸۷۶	۶۷۲,۸۸۲
فعالیت پیمانکاری:				
۲۵	۳۵	۵۲۰,۰۹۶	۹۵۷,۱۸۶	۱,۴۷۷,۲۸۲
-	-	-	۱۸۶,۲۳۴	۱۸۶,۲۳۴
۲۵	۳۱	۵۲۰,۰۹۶	۱,۱۴۳,۴۲۰	۱,۶۶۳,۵۱۶
۴۱	۴۲	۹۸۷,۱۰۲	۱,۳۴۹,۲۹۶	۲,۳۳۶,۳۹۸
			(یادداشت ۵)	(یادداشت ۶)

واحد های تکمیل شده :

مسکونی باوان (باغ جنت)

مسکونی موژان (گل نرگس)

فعالیت پیمانکاری:

پروژه اقدام ملی مسکن (شهرکرد)

پروژه نهضت ملی (بهارستان)

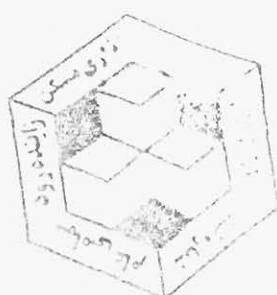
۵-۶- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل درآمد عملیاتی	مبلغ
	میلیون ریال		میلیون ریال
۰.۲	۴,۷۳۹	-	-
۹۹.۸	۲,۲۵۳,۹۵۱	۱۰۰	۲,۳۳۶,۳۹۸
	۲,۲۵۸,۶۹۰		۲,۳۳۶,۳۹۸

اشخاص وابسته

سایر اشخاص

۵-۷- افزایش حاشیه سود پروژه مسکونی باوان (باغ جنت) بابت افزایش نرخ واحدهای تکمیل شده در دوره مالی مورد گزارش می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۶- بهای تمام شده درآمد های عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)			
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	انباشته تا	یادداشت
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
-	-	۴۳۷,۲۸۴	واحدهای ساختمانی تکمیل شده :
۴۴۱,۳۴۸	۱۴۶,۶۳۳	۱,۸۰۰,۸۷۳	تجاری فیروزه (چهارباغ بالا)
۱۳۰,۸۴۷	۵۹,۲۴۳	۱,۲۸۸,۱۹۴	مسکونی باوان (باغ جنت)
۵۷۲,۱۹۵	۲۰۵,۸۷۶	۳,۵۲۶,۳۵۱	مسکونی موژان (گل نرگس)
-	-	-	۶-۱
۷۶۵,۳۰۶	۹۵۷,۱۸۶	۴,۵۹۳,۹۷۳	فعالیت های پیمانکاری :
-	۱۸۶,۲۳۴	۲۰۳,۲۷۱	پروژه اقدام ملی مسکن (شهرکرد)
۷۶۵,۳۰۶	۱,۱۴۳,۴۲۰	۴,۷۹۷,۲۴۴	پروژه نهضت ملی مسکن (بهارستان)
۱,۳۳۷,۵۰۰	۱,۳۴۹,۲۹۶	۸,۳۲۳,۵۹۵	۶-۲

۶-۱- بهای تمام شده واحدهای ساختمانی آماده فروش و املاک در جریان ساخت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)			
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
۳۸۲,۱۵۸	۲۷۲,۰۳۶	-	مواد و مصالح مصرفی - میلگرد ، بتن ، سرامیک و ...
۷۶,۲۹۱	۷۷,۲۳۳	۶-۳	دستمزد مستقیم
۴۰۰,۳۹۵	۲۳۹,۲۸۶	۶-۳	سربار
۸۵۸,۸۴۴	۵۸۸,۵۵۵	۱۹-۱	جمع هزینه های ساخت طی دوره
۵۶۶,۲۶۷	۶۸۶,۴۳۴	-	املاک در جریان ساخت ابتدای دوره
(۶۷۴,۸۸۸)	(۱,۲۷۴,۹۹۰)	۱۹-۱	املاک در جریان ساخت پایان دوره
۷۵۰,۲۲۳	۰	-	بهای تمام شده کار تکمیل شده طی دوره
۷۱۴,۰۴۵	۱,۳۰۹,۳۴۰	۱۹-۲	واحدهای ساختمانی تکمیل شده ابتدای دوره
۶۱,۱۲۳	-	-	اضافات کار تکمیل شده طی دوره
(۳۰,۱۲۵)	-	-	انتقال به دارایی های ثابت مشهود
(۹۲۳,۰۷۲)	(۱,۱۰۳,۴۶۴)	۱۹-۲	واحدهای ساختمانی تکمیل شده در پایان دوره
۵۷۲,۱۹۵	۲۰۵,۸۷۶	-	

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۶-۲- بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
مواد و مصالح مصرفی - میلگرد، بتن	۳۳۱,۱۹۳	۲۹۹,۰۳۱
دستمزد مستقیم	۱۵۷,۵۷۰	۸۱,۴۴۶
سربار	۶۰۷,۲۰۰	۳۴۸,۳۷۶
جمع هزینه های ساخت طی دوره	۱,۰۹۵,۹۶۳	۷۳۵,۸۵۴
سربار دفتر فنی	۴۷,۴۵۷	۲۹,۴۵۲
بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری طی دوره	۱,۱۴۳,۴۲۰	۷۶۵,۳۰۶

۶-۳- هزینه های دستمزد مستقیم و سربار واحدهای در جریان ساخت، (آماده برای فروش) و فعالیت های پیمانکاری از اقلام زیر تشکیل شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)

سربار		دستمزد مستقیم		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
-	-	۱۶۴,۷۳۷	۲۳۴,۸۰۳	حقوق و دستمزد و مزایا
۴۹۱,۱۸۳	۵۳۴,۸۴۶	-	-	صورتحساب وضعیت پیمانکاران
۱۱۶,۳۱۸	۱۷۹,۹۱۸	-	-	پروانه، عوارض ساخت و تفکیک
۲۰,۰۸۵	۴۳,۷۳۶	-	-	خدمات مهندسی و طراحی
۴,۹۵۹	۲۵۶	-	-	انشعابات
۵۷,۹۳۸	۶۳,۳۰۴	-	-	سایر
۶۹۰,۴۸۳	۸۲۲,۰۵۹	۱۶۴,۷۳۷	۲۳۴,۸۰۳	
۵۶,۸۳۸	۷۱,۸۸۴	-	-	سربار دفتر فنی (یادداشت ۷)
۳۰,۹۰۱	-	-	-	سربار مالی (یادداشت ۱۰)
۷۷۸,۲۲۳	۸۹۳,۹۴۳	۱۶۴,۷۳۷	۲۳۴,۸۰۳	جمع (یادداشت های ۱-۶ و ۲-۶)

۶-۳-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به دوره مالی قبل ناشی از افزایش پایه حقوق پرسنل طبق افزایش سالیانه اداره کار و امور اجتماعی، افزایش توافقی حقوق تعدادی از کارکنان قراردادی طبق مجوز مدیریت، افزایش پاداش بهره وری تولید و سایر مزایای پرداختی به کارکنان ناشی از افزایش حجم عملیات پروژه اقدام ملی و همچنین افزایش تعداد کارکنان طی دوره مالی مورد گزارش می باشد.

۶-۳-۲- افزایش هزینه صورت وضعیت پیمانکاران نسبت به دوره مالی قبل ناشی از افزایش مبلغ دستمزد پیمانکاران و همچنین افزایش پیمانکاران با توجه به مراحل ساخت پروژه ها به خصوص پروژه اقدام ملی می باشد.

۶-۳-۳- پروانه، عوارض ساخت و تفکیک به مبلغ ۱۷۹,۹۱۸ میلیون ریال بابت هزینه نظارت، عوارض احداث و بهره برداری پروژه های مشارکتی (انصاری) و نهضت ملی واقع در شهر جدید بهارستان می باشد.

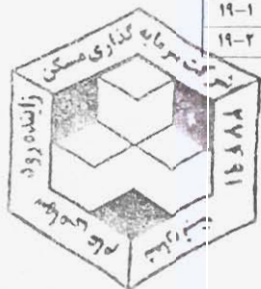
۶-۳-۴- سایر اقلام سربار عمدتاً بابت هزینه کارگران قراردادی و روزمزد می باشد. و افزایش آن نسبت به دوره مالی قبل به دلیل افزایش تعداد نیروهای قراردادی در پروژه ها و افزایش نرخ دستمزد آنان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴-۶- بهای تمام شده واحدهای در جریان ساخت و تکمیل شده

مبالغ به میلیون ریال

شرح	واحدهای ساختمانی در جریان ساخت			جمع	واحدهای ساختمانی تکمیل شده							جمع کل	یادداشت
	مسکونی تجاری	مسکونی تجاری	مسکونی مشارکتی		تجاری اداری	مسکونی باوای	مسکونی موزان	نیم	مختص	باران شهرگرد	تجاری		
	شهواری نزد	پرنو	بهارستان		فروزه	(باغ جنت)	(کل ترکت)	شهرگرد	کنان	فاز جنوبی	کاروانسرا		
تعداد کل واحد	۱۹	۸۱	۱۱۶	۲۱۶	۷۲	۴۶	۸۹	۱۳۸	۹۰	۶۵	۲	۷۱۸	
تعداد کل واحد سهم شرکت	۱۰	۵۱	۱۰۲	۱۶۳	۱۶	۳۰	۵۳	۱۳۸	۹۰	۶۵	۲	۵۵۷	
تعداد کل واحدهای فروش رفته	-	-	-	-	۱۱	۲۶	۴۸	۱۳۷	۸۹	۶۴	۲	۳۷۷	
تعداد واحدهای فروش رفته دوره جاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
در یافت اولیه قرارداد پیش فروش - درصد	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
مخارج انباشته ساخت و تکمیل	۴۹۱,۴۵۷	۵۰۶,۳۴۵	۲۷۷,۱۸۷	۱,۲۷۴,۹۹۰	۱,۱۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۵۲۰,۷۹۷	۱,۴۵۵,۸۱۳	۲۴,۹۶۶	۱۶,۲۳۳	۲۱۰,۵۰۰	۸,۲۷۸	۴,۹۱۸,۵۸۷	
مخارج مرتبط با تحصیل زمین	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
جمع مخارج مستقیم و غیر مستقیم تحمل شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی با احتساب سهم شرکت	۴۹۱,۴۵۷	۵۰۶,۳۴۵	۲۷۷,۱۸۷	۱,۲۷۴,۹۹۰	۱,۵۷۴,۲۶۰	۲,۳۶۷,۴۵۵	۱,۴۵۵,۸۱۳	۲۴,۹۶۶	۱۶,۲۳۳	۲۱۴,۲۷۳	۸,۲۷۸	۵,۶۶۱,۲۷۸	
کار تکمیل شده ابتدای دوره مالی مورد گزارش	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
مخارج مستقیم و غیر مستقیم تحمل شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی - سهم شرکت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
بهای تمام شده شناسایی شده طی دوره مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
مانده کار در جریان ساخت تکمیل در پایان دوره مالی	۴۹۱,۴۵۷	۵۰۶,۳۴۵	۲۷۷,۱۸۷	۱,۲۷۴,۹۹۰	-	-	-	-	-	-	-	-	
مخارج مستقیم و غیر مستقیم تحمل شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی - سهم شرکت	۴۹۱,۴۵۷	۵۰۶,۳۴۵	۲۷۷,۱۸۷	۱,۲۷۴,۹۹۰	۱,۱۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۵۲۰,۷۹۷	۱,۴۵۵,۸۱۳	۲۴,۹۶۶	۱۶,۲۳۳	۲۱۰,۵۰۰	۸,۲۷۸	۴,۹۱۸,۵۸۷	
مخارج آتی جهت تکمیل - سهم شرکت	۱,۸۲۲,۸۵۴	۳,۰۵۸,۳۱۱	۳,۰۵۶,۸۴۲	۷,۹۳۸,۰۰۶	-	-	-	-	-	-	-	-	
بهای تمام شده برآوردی - سهم شرکت	۲,۳۱۴,۳۱۱	۳,۵۶۴,۶۵۶	۳,۳۴۴,۰۲۹	۹,۲۱۲,۹۹۶	۱,۱۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۵۲۰,۷۹۷	۱,۴۵۵,۸۱۳	۲۴,۹۶۶	۱۶,۲۳۳	۲۱۰,۵۰۰	۸,۲۷۸	۴,۹۱۸,۵۸۸	
برآورد فروش - سهم شرکت	۲,۳۹۶,۸۹۱	۳,۶۹۷,۴۰۸	۳,۶۶۰,۸۰۰	۹,۷۵۵,۱۰۶	۵,۲۶۴,۷۳۱	۴,۲۸۴,۲۳۰	۲,۳۳۲,۰۳۸	۳۱,۵۹۵	۳۱,۰۹۲	۲۷۸,۹۲۳	۴,۲۸۳	۱۲,۱۲۶,۸۹۲	
متر از مفید - سهم شرکت	۲,۳۹۷	۲,۱۶۲	۹,۱۵۲	۱۳,۷۱۱	۱,۲۷۹	۵,۸۱۵	۶,۳۵۳	۱۰,۶۶۴	۲۰,۴۹	۶,۶۹۸	۴۹	۳۲,۹۰۷	
بهای تمام شده برآوردی هر متر مربع - سهم شرکت	۹۶۶	۱,۶۴۹	۳۶۴	-	۸۹۹	۳۱۵	۲۲۹	۲	۸	۳۱	۱۶۹	۱,۶۵۴	
بهای تمام شده فروش رفته تجمعی در ابتدای دوره مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
بهای تمام شده فروش رفته طی دوره مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
بهای تمام شده واحدهای فروش رفته تا تاریخ صورت وضعیت مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
درآمد واگذاری واحدهای فروش رفته تا تاریخ صورت وضعیت مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
درآمد موثر واحد های فروش رفته تا تاریخ صورت وضعیت مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
درصد پیشرفت فیزیکی	۳۰٪	۱۷٪	۷٪	-	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	-	
درصد پیشرفت ریالی	۲۱٪	۱۴٪	۸٪	-	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	-	
درآمد موثر شناسایی شده تا پایان دوره مالی قبل	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
درآمد شناسایی شده طی دوره مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
کار در جریان پایان دوره با احتساب سهم شرکت	۴۹۱,۴۵۷	۵۰۶,۳۴۵	۲۷۷,۱۸۷	۱,۲۷۴,۹۹۰	-	-	-	-	-	-	-	-	
کار در جریان پایان دوره - سهم شرکت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
کار تکمیل شده پایان دوره مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
هزینه های فروش و بازاریابی :		
۷-۱ حقوق و دستمزد و مزایا	۱۱,۸۰۸	۹,۷۰۱
۷-۱ هزینه اضافه کاری و فوق العاده مأموریت	۴,۳۲۶	۴,۳۸۸
۷-۱ بازخرید خدمت ، مرخصی و بیمه سهم کارفرما	۴,۷۰۵	۴,۰۳۸
هزینه بازاریابی	۲,۵۴۵	۱,۲۲۷
سایر هزینه ها	۶,۷۲۲	۵,۵۳۶
	۳۰,۱۰۶	۲۴,۸۹۰
هزینه های عمومی و اداری :		
۷-۱ حقوق و دستمزد و مزایا	۷۱,۳۴۸	۵۵,۷۶۷
۷-۱ هزینه اضافه کاری و فوق العاده مأموریت	۲۳,۱۹۳	۱۶,۳۲۳
۷-۱ بازخرید خدمت ، مرخصی و بیمه سهم کارفرما	۲۸,۵۶۰	۳۱,۳۶۸
هزینه کارکنان	۲۰,۴۳۸	۲۰,۹۱۸
۷-۲ استهلاك داراییهای ثابت	۹,۹۳۵	۳,۶۳۹
هزینه پاداش هیأت مدیره	۲,۷۴۵	۱,۸۸۵
حق حضور اعضای غیر موظف هیأت مدیره	۱,۵۴۰	۱,۲۰۰
۷-۳ خدمات مالی	۱۳,۷۶۸	۶,۴۰۱
هزینه پشتیبانی نرم افزار و فرابورس	۱,۶۴۶	۱,۴۸۲
هزینه حقوقی و ثبتی	۴۹۵	۲۴۴
هزینه ملزومات	۶۸۳	۱,۹۹۰
هزینه تعمیرات و نگهداری وسائط نقلیه	۱,۴۲۵	۱,۳۳۲
هزینه بیمه	۳۸۰	۴۷۵
هزینه برق	۵۴۵	۵۳۸
هزینه سوخت وسائط نقلیه	۲۳۱	۵۵۴
هزینه برگزاری مجامع و سمینارها	۳,۱۷۸	۲,۳۶۷
هزینه تعمیرات اثاثه و منصوبات	۱,۱۳۵	۳۷۵
هزینه تعمیرات و نگهداری ساختمان	۴۱۰	۳۸۶
هزینه آبدارخانه و پذیرایی	۲,۱۷۶	۱,۹۸۷
سایر	۴,۳۴۷	۴,۷۶۲
	۱۸۸,۸۷۸	۱۵۳,۹۹۱
	۲۱۸,۹۸۴	۱۷۸,۸۸۰
۶-۳ سهم هزینه های دفتر فنی - کار در جریان	(۲۴,۴۲۷)	(۲۷,۳۸۶)
۶-۳ سهم هزینه های دفتر فنی - کار در جریان پیمانکاری	(۴۷,۴۵۷)	(۲۹,۴۵۲)
	۱۴۷,۱۰۰	۱۲۲,۰۴۲

۷-۱- افزایش هزینه های حقوق و مزایای اداری نسبت به دوره مالی قبل ناشی از افزایش طبق مصوبات وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی در ابتدای سال

۱۴۰۳ ، افزایش تعداد کارکنان ستادی شرکت طبق چارت سازمانی مصوب می باشد.

۷-۲- افزایش هزینه استهلاك دارایی ثابت عمدتاً مربوط به اضافات ماشین آلات و اثاثیه جدید می باشد .

۷-۳- افزایش هزینه خدمات مالی عمدتاً مربوط به افزایش قراردادهای خدمات مالی و حسابرسی ، هزینه حق حضور کمیته های تخصصی مصوب هیأت مدیره بوده است .

۷-۴- تسهیم هزینه های دفتر فنی به نسبت مخارج انجام شده طی دوره مالی پروژه های در جریان ساخت و فعالیت های پیمانکاری صورت می گیرد .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۸- سایر درآمد ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	-	۱,۲۹۶
۸-۱	۳۰,۶۵۰	-
	<u>۳۰,۶۵۰</u>	<u>۱,۲۹۶</u>

تعدیل بابت تفاوت متر از واحدهای فروش رفته
فروش پارکینگ پروژه های تکمیل شده

۸-۱- مبلغ ۳۰,۶۵۰ میلیون ریال سایر درآمدها مربوط به فروش ۴ واحد از پارکینگ های مازاد پروژه مسکونی باوان بوده که پس از تأیید صورتجلسه تفکیکی توسط اداره ثبت شرکتها و به قیمت منطقه ای و با تأیید کمیسیون معاملات فروش و هیأت مدیره شرکت، به مالکین پروژه فوق واگذار گردیده است.

۹- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	۶۱	۴,۱۷۶
۹-۱		

هزینه های تکمیل و پایان کار پروژه های خاتمه یافته سال های قبل

۹-۱- هزینه های تکمیل پروژه های خاتمه یافته سال های قبل به مبلغ ۶۱ میلیون ریال بابت هزینه ملزومات مصرفی از جمله شیرآلات، نوارچسب و ... در پروژه های خاتمه یافته می باشد.

۱۰- هزینه های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	۶,۰۸۷	۱۰,۵۹۲
۲۳-۲		
	۷۲,۰۷۲	۶۱,۲۵۳
۲۳-۲		
	۷۸,۱۵۹	۷۱,۸۴۵
	-	(۳۰,۹۰۱)
	<u>۷۸,۱۵۹</u>	<u>۴۰,۹۴۵</u>

هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی - سایر بانکها

هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی اشخاص وابسته - بانک مسکن

سهم پروژه های در جریان ساخت

۱۰-۱- با توجه به دریافت تسهیلات مشارکتی مختص پروژه باوان و موژان و با عنایت به اتمام پروژه های مذکور و انتقال به کالای ساخته شده در سال مالی قبل، هزینه های مالی این تسهیلات به عنوان هزینه های دوره شناسایی گردیده است.

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	۳۷	۱۴۲
۱۱-۱		
	۱۹,۶۹۱	۱,۰۱۴
۱۱-۲		
	(۶۷۶)	-
۱۵-۱-۲		
	<u>۱۹,۰۵۲</u>	<u>۱,۱۵۶</u>

سود حاصل از سپرده های بانکی

درآمد اجاره

زیان ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

۱۱-۱- مبلغ ۳۷ میلیون ریال سود حاصل از سپرده های بانکی، شامل مبلغ ۱۴ میلیون ریال سود سپرده نزد بانک مسکن و مبلغ ۲۳ میلیون ریال سود سپرده نزد سایر بانکها می باشد (یادداشت ۱-۲۰).

۱۱-۲- مبلغ درآمد اجاره مربوط به انعقاد قرارداد تعداد ۱۵ واحد تجاری و ۱ واحد پارکینگ واقع در پروژه فیروزه اصفهان بوده که از طریق مزایده عمومی و با انعقاد قراردادهای اجاره از اسفندماه ۱۴۰۲ و مستأجرین واگذار گردیده لذا در دوره مالی شش ماهه منتهی به اسفند ۱۴۰۳ مبلغ درآمد اجاره افزایش یافته است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۲- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

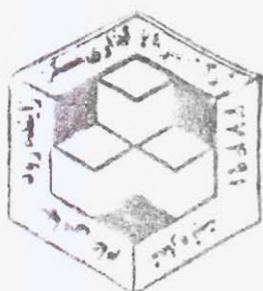
(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۷۹۶,۲۶۸	۸۷۰,۵۹۱	سود عملیاتی
(۸۹,۲۵۲)	(۶۷,۰۳۵)	اثر مالیاتی
۷۰۷,۰۱۶	۸۰۳,۵۵۵	
(۳۹,۷۸۷)	(۵۹,۱۰۷)	زیان غیر عملیاتی
۵,۱۷۲	۴,۳۷۲	اثر مالیاتی - صرفه جویی مالیاتی
(۳۴,۶۱۵)	(۵۴,۷۳۵)	
۷۵۶,۴۷۹	۸۱۱,۴۸۴	سود قبل از مالیات
(۸۴,۰۸۰)	(۶۲,۶۶۳)	اثر مالیاتی
۶۷۲,۳۹۹	۷۴۸,۸۲۱	سود خالص
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
تعداد	تعداد	
۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی

۱۲-۱- به موجب مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۱ مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام، سرمایه شرکت از

مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۱,۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته افزایش و در تاریخ

۱۴۰۳/۱۰/۰۴ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسید لذا سود پایه هر سهم در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۲/۱۲/۲۹ بر اساس سرمایه جدید شرکت محاسبه گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۳- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)						
زمین	ساختمان و تاسیسات	ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و متنصوبات	ابزار آلات	جمع
بهای تمام شده						
مانده در ابتدای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۲۳۸,۶۴۶	۴۷,۳۸۲	۲۰,۴۶۱	۶۶,۰۳۶	۱۰,۵۰۴	۳۸۷,۶۴۷
افزایش	۳۵۴	۴,۳۴۲	۰	۱۲,۱۰۱	۳۴۹	۱۷,۱۴۶
کاهش	۰	(۳۷)	۰	(۳)	(۱۵)	(۵۵)
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۲۳۹,۰۰۰	۵۱,۶۸۶	۲۰,۴۶۱	۷۸,۱۳۵	۱۰,۸۳۸	۴۰۴,۷۳۸
استهلاک انباشته						
مانده در ابتدای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴,۶۲۰	۱۴,۲۱۴	۷,۲۸۰	۲۴,۳۲۳	۱,۹۳۷	۶۲,۳۷۳
استهلاک	۵,۲۶۳	۳,۴۳۸	۱,۴۱۵	۶,۷۰۶	۸۳۷	۱۷,۶۵۸
کاهش	۰	(۲۰)	۰	(۲)	(۶)	(۲۹)
مانده ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۹,۸۸۳	۱۷,۶۳۱	۸,۶۹۵	۳۱,۰۲۷	۲,۷۶۷	۸۰,۰۰۳
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۲۱۹,۱۱۷	۳۴,۰۵۵	۱۱,۷۶۷	۴۷,۱۰۸	۸,۰۷۱	۳۲۴,۷۳۵
مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲۲۴,۰۲۷	۳۳,۱۶۷	۱۳,۱۸۲	۴۱,۷۱۴	۸,۵۶۹	۳۲۵,۷۲۴
بهای تمام شده						
مانده در ابتدای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۴,۲۲۵	۲۹,۳۴۵	۸,۰۲۵	۴۵,۲۹۹	۳,۹۸۹	۱۱۴,۰۱۷
افزایش	۲۱۴,۴۲۱	۵,۳۷۸	۱۲,۲۹۹	۸,۴۲۷	۱,۰۹۱	۲۴۱,۶۱۶
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۳۸,۶۴۶	۳۴,۷۲۴	۲۰,۳۲۴	۵۳,۷۲۶	۵,۰۷۹	۳۵۵,۶۲۳
استهلاک انباشته						
مانده در ابتدای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۸,۶۶۲	۹,۵۰۹	۴,۹۵۷	۱۳,۸۸۴	۱,۱۶۰	۳۸,۱۷۳
استهلاک	۵۰۴	۲,۰۲۰	۸۶۸	۴,۶۳۴	۲۹۴	۸,۳۱۹
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۹,۱۶۶	۱۱,۵۲۸	۵,۸۲۵	۱۸,۵۱۸	۱,۴۵۳	۴۶,۴۹۲
مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۲۹,۴۷۹	۲۳,۱۹۵	۱۴,۴۹۹	۳۵,۲۰۸	۳,۶۲۶	۳۰۹,۱۴۱

۱۳-۱- دارایی های ثابت مشهود شرکت تا ارزش ۳۸۵ میلیارد ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۱۳-۲- اضافات ساختمان و تاسیسات به مبلغ ۳۵۴ میلیون ریال بابت خرید هواکش ساختمان دفتر مرکزی می باشد.

۱۳-۳- اضافات ماشین آلات و تجهیزات به مبلغ ۴۳۴۲ میلیون ریال بابت خرید تابلو برق ، بالابر می باشد.

۱۳-۴- اضافات اثاثه و متنصوبات به مبلغ ۱۲۱۰۱ میلیون ریال بابت خرید کانکس ، کامپیوتر ، پرینتر ، هارد اکسترنال ، یخچال و بخاری برقی می باشد.

۱۳-۵- اضافات ابزار آلات به مبلغ ۳۴۹ میلیون ریال مربوط به خرید پروژکتور و بیسیم می باشد .

۱۳-۶- زمین و ساختمان اداری شرکت در قبال تسهیلات مالی دریافتی در وثیقه بانک مسکن می باشد .

۱۳-۷- کاهش دارایی های ثابت به مبلغ ۵۵ میلیون ریال بابت برکناری تابلو برق ، سنگ فرز و ماشین حساب در انبار مرکزی می باشد .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۴- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)				
ترم افزار رایانه ای	حق الامتیاز تلفن	حق الامتیاز برق	جمع	
۴,۶۳۳	۱۳۵	۵۲	۴,۸۲۰	بهای تمام شده
-	۲	-	۲	مانده در ابتدای دوره
۴,۶۳۳	۱۳۷	۵۲	۴,۸۲۲	افزایش (یادداشت ۱-۱۴)
				مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
				استهلاک انباشته
۲,۳۸۴	-	-	۲,۳۸۴	مانده در ابتدای دوره
۵۶۳	-	-	۵۶۳	استهلاک
۲,۹۴۷	-	-	۲,۹۴۷	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱,۶۸۶	۱۳۷	۵۲	۱,۸۷۵	مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۲,۲۴۹	۱۳۵	۵۲	۲,۴۳۶	مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
				بهای تمام شده
۳,۵۳۳	۱۲۹	۵۲	۳,۷۱۴	مانده در ابتدای دوره
۱۰۰	-	-	۱۰۰	افزایش
۳,۶۳۳	۱۲۹	۵۲	۳,۸۱۴	مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
				استهلاک انباشته
۱,۴۹۱	-	-	۱,۴۹۱	مانده در ابتدای دوره
۴۰۰	-	-	۴۰۰	استهلاک
۱,۸۹۱	-	-	۱,۸۹۱	مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱,۷۴۲	۱۲۹	۵۲	۱,۹۲۳	مبلغ دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱۴-۱- افزایش دارائی نامشهود طی دوره مالی بابت خرید دو خط تلفن همراه می باشد.

۱۵- سرمایه گذاری های بلند مدت

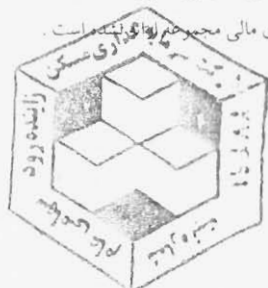
۱۵-۱- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

(مبالغ به میلیون ریال)				
۱۴۰۳/۱۲/۳۰				
یاد داشت	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بودسی/ غیربودسی	بهای تمام شده
کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	
۱۵-۱-۱	۲۶,۹۵۰	۲۴/۵	غیر بودسی	۹۶
شرکت آرمان شهر شیخ بهایی				
۱۵-۱-۲	-	-	-	-
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن				
				۹۶
				۱,۰۹۶

۱۵-۱-۱- به علت اینکه شرکت آرمان شهر شیخ بهایی فاقد بازار فعال می باشد و به دلیل عدم دسترسی به نرخ های قابل اتکا ارزش بازار جهت آن درج نشده است.

۱۵-۱-۲- سهام شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن طبق قرارداد صلح سهام شماره ۲۳۲۲-۰۳/ص/۰۰۱/ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۳ به مبلغ ۳۲۴ میلیون ریال (بر اساس قیمت کارشناسی رسمی دادگستری) به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار و مبلغ مذکور به حساب فیما بین و مبلغ ۶۷۶ میلیون ریال زیان به حساب سایر هزینه های غیر عملیاتی منظور شده است.

۱۵-۱-۳- با توجه به اینکه شرکت آرمان شهر شیخ بهایی در حال تصفیه است و نفوذ قابل ملاحظه ای در شرکت مزبور وجود ندارد، لذا صورت های مالی مجموعه بایسته شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۶- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۶-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تجاری		
۱۶-۱-۱ اسناد دریافتنی - سایر مشتریان	۶۸۸,۴۰۱	۴۲۲,۷۱۴
حسابهای دریافتنی اشخاص وابسته:		
۱۶-۱-۲ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۳,۸۲۰	۳,۸۲۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳۷۷	۳۷۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۲	۲
۳۱-۳	۴,۱۹۹	۴,۱۹۹
سایر اشخاص		
۱۶-۱-۳ خریداران واحد های واگذار شده	۳۳,۹۲۸	۲۷,۷۲۶
۱۶-۱-۴ سپرده حسن انجام کار	۱۳۳,۴۸۰	۱۶۰,۵۲۴
۱۶-۱-۵ اداره کل راه و شهرسازی چهارمحال و بختیاری	۱۳۰,۰۶۲	۱۲۵,۹۷۰
۱۶-۱-۱۰ عمران و مسکن شهر جدید بهارستان	۷۰,۶۵۷	-
۱۶-۱-۹ مبلغ قابل بازیافت پیمان	۱۸۶,۴۹۹	-
شرکت عمرانی مسکن گستر	۴۳۵	۴۳۵
علی شهبازی پور	۳,۴۳۴	۳,۴۳۴
محمد مسعود نگهبانی	۸۰۷	۸۰۷
سایر (۱۴ قلم)	۴,۲۴۳	۸,۳۷۳
	۵۶۳,۵۴۵	۳۲۷,۲۶۹
	۱,۲۵۶,۱۴۵	۷۵۴,۱۸۳
کسر میشود:		
۱۶-۱-۶ پیش دریافت اجاره و خریداران واحدها	(۳۶۱,۴۰۱)	(۸۹,۸۰۰)
	۸۹۴,۷۴۵	۶۶۴,۳۸۲
سایر دریافتنی ها		
حسابهای دریافتنی اشخاص وابسته		
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۱,۰۱۸	۱,۶۱۵
سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	۴۸	۴۸
مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۳۰	۳۳۰
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۳۰	۳۰
۳۱-۳	۱,۴۲۶	۲,۰۲۳
سایر اشخاص		
۱۶-۱-۴ سپرده بیمه دریافتنی	۲۹۲,۰۰۸	۲۲۰,۵۳۰
کارکنان (وام و مساعده)	۴۷,۰۷۷	۳۲,۵۸۸
۱۶-۱-۷ مالیات بر ارزش افزوده	۵۵,۶۶۲	۵۵,۶۶۲
۱۶-۱-۸ توسعه و عمران امید	۴۱,۱۳۶	۳۹,۰۳۹
سایر (۹ قلم)	۳,۸۲۷	۳,۹۶۹
	۴۳۹,۷۰۹	۳۵۱,۷۸۸
	۱,۳۳۵,۸۷۹	۱,۰۱۸,۱۹۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۱-۱۶- صورت ریز اسناد دریافتنی به شرح زیر است :

ذینفع	پروژه	سررسید	(مبالغ به میلیون ریال)
الوند صعود آذرخش	باوان	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	۲۰۰,۰۰۰
نوید کدخدائی الیادرائی	باوان	۱۴۰۴/۰۱/۲۷	۱۷۲,۱۲۱
محسن شهدادی جهرمی	موژان	۱۴۰۴/۰۱/۰۷	۷۴,۰۰۰
حسین اکبری بنی	موژان	۱۴۰۴/۰۱/۱۵	۷۲,۱۹۳
سید محمد حسین ابطی نائینی و سمیرا امامی	موژان	۱۴۰۴/۰۲/۱۵	۳۰,۲۵۵
سید محمدرضا شجره ورنوسفادرائی	باوان	۱۴۰۴/۰۱/۳۱	۲۰,۸۴۵
سید مهدی حاج رزگرباشی	فیروزه	۱۴۰۴/۰۱/۲۰	۱۹,۷۹۸
مهدی انگشتر ساز اصفهانی	فیروزه	۱۴۰۴/۰۱/۱۵	۱۷,۰۸۱
حجت اله شریفی ریگی	فیروزه	۱۴۰۴/۰۲/۰۱	۱۶,۳۲۳
مصطفی ، فرهاد و فرید. سالم	فیروزه	۱۴۰۴/۰۱/۱۵	۶,۸۰۹
محمد مرتضوی منش	فیروزه	۱۴۰۴/۰۱/۱۵	۳,۹۷۳
نگین جبار آقابیشه	فیروزه	۱۴۰۴/۰۱/۲۰	۳,۷۲۰
سایر	سایر پروژه ها		۲۷۴,۰۲۱
			۹۱۱,۱۴۰
			(۲۲۲,۷۳۹)
			۶۸۸,۴۰۱

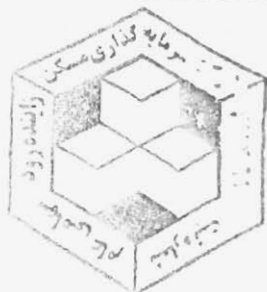
کسر میشود اسناد دریافتنی بلند مدت (یادداشت ۲-۱۶)

۱-۱-۱۶- مانده اسناد دریافتنی تجاری کوتاه مدت و بلند مدت جمعاً به مبلغ ۹۱۱,۱۴۰ میلیون ریال ، مربوط به ۲۷ فقره چک های دریافتی از مشتریان می باشد که تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ ۲۸,۵۸۵ میلیون ریال آن وصول گردیده است.

۱-۱-۱۶- مبلغ ۳,۸۲۰ میلیون ریال مطالبات از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن مربوط به الباقی بدهی آن شرکت بابت فروش ۲ واحد از پروژه باوان (باغ جنت) بوده که در زمان انتقال سند تسویه می گردد .

۱-۱-۱۶- مانده بدهی خریداران واحد های واگذار شده بر اساس پروژه ها به شرح زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
	۹,۷۹۲	۲۵,۸۹۵	پروژه باوان (باغ جنت)
	۱,۱۱۰	۱,۱۱۰	پروژه مطهری اصفهان
	۱,۰۴۰	۱,۰۴۰	پروژه باران
	۱,۳۱۴	۵,۷۷۴	پروژه موژان
	۱۷,۸۸۶	۳,۵۲۶	سایر
	۳۱,۱۴۳	۳۷,۳۴۵	
	(۳,۴۱۷)	(۳,۴۱۷)	واریزیهای نامشخص خریداران
	۲۷,۷۲۶	۳۳,۹۲۸	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۶-۱-۴- کاهش سپرده حسن انجام کار نسبت به دوره مالی قبل بابت آزاد سازی بخشی از سپرده حسن انجام کار در قبال ارائه تضمین به اداره راه و شهرسازی چهار محال و بختیاری می باشد.

۱۶-۱-۵- مبلغ ۱۳۰,۰۶۲ میلیون ریال مانده مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی چهارمحال و بختیاری بابت صورت وضعیت های تعدیل به مبلغ ۲۹,۵۴۹ میلیون ریال و مالیات بر ارزش افزوده کالاهای خریداری شده پروژه مذکور در سال ۱۴۰۳ به مبلغ ۱۰۰,۵۱۳ میلیون ریال می باشد.

۱۶-۱-۶- در پایان دوره مالی مبلغ ۳۶۱,۴۰۱ میلیون ریال مانده حساب پیش دریافت فروش تحقق نیافته (کمتر از ۲۰٪ مبلغ فروش) مربوط به پروژه های باوان، موژان واجاره واحد های پروژه فیروزه با اسناد دریافتی سررسید نشده آنها تهاثر گردیده است (یادداشت ۲۸).

۱۶-۱-۷- مالیات بر ارزش افزوده

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۵۵,۶۶۲	۵۵,۶۶۲	مانده در ابتدای دوره
(۷۹,۶۷۴)	(۲۰,۸۳۹)	مالیات بر ارزش افزوده فروش کالا و ارائه خدمات طی دوره
۷۹,۶۷۴	۲۰,۸۳۹	مالیات بر ارزش افزوده خرید کالا و دریافت خدمات طی دوره
۵۵,۶۶۲	۵۵,۶۶۲	مانده در پایان دوره مالی

۱۶-۱-۷-۱- طبق بند الف تبصره ۱۱ قانون بودجه دوره ۱۴۰۲ و همچنین طبق بند الف تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ بابت واحدهای مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح محاسبه، ثبت و از کارفرمای پروژه نهضت ملی مسکن شهرکرد (اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال بختیاری) دریافت می گردد.

۱۶-۱-۷-۲- مالیات بر ارزش افزوده شرکت تا پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ توسط اداره کل امور مالیاتی اصفهان مورد رسیدگی قرار گرفته که طبق برگ مطالبه مالیات بر ارزش افزوده دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۸ مبلغ ۸ میلیون ریال پرداخت و تسویه شده است. مانده پایان دوره به مبلغ ۵۵,۶۶۲ میلیون ریال شامل مبلغ ۷۹,۰۲۱ میلیون ریال اعتبار مالیات بر ارزش افزوده مربوط به خرید کالا و دریافت خدمات شرکت در دوره ۱۴۰۱ به علت اجرایی شدن بند الف تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور با موضوع تعیین میزان مالیات طرح های مسکن مهر قانون جهش تولید مسکن به حساب مطالبات از سازمان امور مالیاتی منظور و اقدامات لازم در خصوص درخواست استرداد مبلغ فوق صورت گرفته و در حال پیگیری است.

۱۶-۱-۸- مبلغ ۴۱,۱۳۶ میلیون ریال طلب از شرکت توسعه و عمران امید بابت سهم آن شرکت در خصوص هزینه های تبلیغات و بهره برداری مرکز خرید فیروزه می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۶-۱-۹- مبلغ قابل بازیافت پیمان ها به تفکیک هر پیمان به شرح زیر است .

(مبالغ به میلیون ریال)

نام کارفرما	کل درآمد برآورد شده	درصد پیشرفت ریالی	کل درآمد شناسایی شده	مبلغ دریافتی و دریافتی بابت پیشرفت کار تا تاریخ صورت وضعیت مالی	مبلغ قابل بازیافت
اداره کل راه و شهرسازی چهارمحال بختیاری	۷,۹۰۰,۰۰۰	۷۳,۸٪	۵,۸۳۵,۰۶۳	(۵,۷۳۸,۰۰۶)	۹۷,۰۵۷
شرکت عمران شهر جدید بهارستان	۵,۷۰۴,۷۹۰	۳٪	۲۰۳,۲۷۱	(۱۱۳,۸۲۹)	۸۹,۴۴۲
جمع	۱۳,۶۰۴,۷۹۰		۶,۰۳۸,۳۳۴	(۵,۸۵۱,۸۳۵)	۱۸۶,۴۹۹

۱۶-۱-۹-۱- مازاد مخارج انجام شده نسبت به کار گواهی شده مربوط به مازاد درآمد انباشته پیمان به مبلغ دریافتی و دریافتی بابت پیشرفت کار طبق صورت وضعیت های تأیید شده اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری بابت پروژه اقدام ملی شهرکرد و شرکت عمران شهر جدید بهارستان می باشد. شایان ذکر اینکه درآمد و بهای تمام شده پروژه مزبور به شرح یادداشت توضیحی ۴-۵ در حسابها انعکاس یافته است .

۱۶-۱-۱۰- مبلغ ۷۰,۶۵۷ میلیون ریال طلب از شرکت عمران و مسکن شهر جدید بهارستان مربوط به صورت وضعیت تأیید شده پروژه نهضت ملی بهارستان می باشد.

۱۶-۲- دریافتنی های بلند مدت

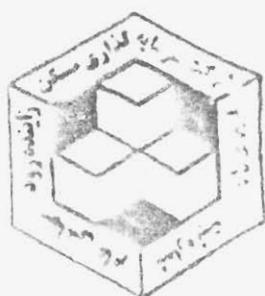
(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱۶-۱-۱	۲۲۲,۷۳۹	۲۱۲,۶۷۳

تجاری

اسناد دریافتنی - سایر مشتریان

۱۶-۳- با توجه به نوع فعالیت شرکت ، ارائه میانگین دوره اعتباری فروش موضوعیت ندارد . توضیح اینکه پیش فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت عمدتاً به صورت اقساطی می باشد و در زمان عقد قرارداد پیش فروش ، حداقل ۲۰٪ از مبلغ واحد به صورت پیش دریافت از مشتری اخذ و مابقی تا زمان تحویل واحد تقسط می گردد . ضمناً حدود ۵ تا ۱۰ درصد مبلغ فروش واحدهای ساختمانی در زمان انتقال سند از مشتری وصول می گردد و عملاً کل مطالبات در زمان انتقال سند از خریداران اخذ می گردد و لذا محاسبه کاهش ارزش در خصوص مطالبات حاصل از فروش واحدهای ساختمانی موضوعیت ندارد . لازم به ذکر است در زمان انعقاد قراردادهای فروش معادل کل مبلغ و بر اساس شرایط توافق شده با مشتریان ، از ایشان چک اخذ و به حساب های بانکی شرکت منظور می گردد. و شرکت قبل از قبول مشتری به اعتبار سنجی مشتری می پردازد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
۷۸,۸۴۶	۱۱۱,۶۳۲	۱۷-۱ وجوه بانکی مسدود شده
۱,۴۳۲	۱,۴۳۲	۱۷-۲ سایر - اجاره و انشعابات
۸۰,۲۷۹	۱۱۳,۰۶۴	
(۲۶,۰۰۰)	(۳۰,۰۰۰)	۲۳-۱-۱ تهاثر وجوه بانکی مسدود شده به تسهیلات
۵۴,۲۷۹	۸۳,۰۶۴	

۱۷-۱- مبلغ ۱۱۱,۶۳۲ میلیون ریال وجوه مسدودی شامل مبلغ ۵۲,۸۴۶ میلیون ریال سپرده نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان و طالقانی شهرکرد بابت اخذ و تمدید ضمانت نامه پروژه اقدام ملی مسکن شهرکرد ، مبلغ ۲۸,۷۸۶ میلیون ریال سپرده نزد بانک تجارت شعبه چهارراه نظر اصفهان بابت اخذ ضمانت نامه پروژه نهضت ملی مسکن بهارستان و مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال سپرده نزد بانک اقتصاد نوین شعبه میدان مادر تهران (با نرخ سود صفر) به عنوان پشتوانه تسهیلات دریافتی میباشد.

۱۷-۲- مبلغ ۱,۴۳۲ میلیون ریال بابت ودیعه اجاره زمین و انشعابات برق موقت پروژه اقدام ملی شهرکرد می باشد .

۱۸- پیش پرداخت ها

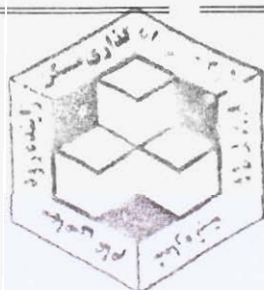
(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
۱۱۷,۵۷۱	۸۲,۰۲۰	۱۸-۱ خرید مواد و مصالح
۳۸,۶۲۱	۴۶,۶۱۰	۱۸-۲ پیمانکاران
۱۲,۷۰۱	۹,۸۲۷	سایر (۶ قلم)
۱۶۸,۸۹۳	۱۳۸,۴۵۷	

۱۸-۱- پیش پرداخت خرید مواد و مصالح به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
-	۱۸,۴۰۲	شرکت به ساز انرژی سبز اندیشان - خرید لوازم اندازه گیری انرژی
-	۱۷,۰۰۳	تیرچه بلوک مدرن سازه اسپرلوس ساسان - خرید تیرچه بتنی
۳۸,۴۷۳	۱۴,۱۶۳	تعاونی آسیا فوم پرشین - خرید درب و پنجره
-	۷,۲۹۴	مهران محبیان زاده - خرید سیمان
-	۵,۴۹۳	اصغر عباسیان - خرید درب چوبی
-	۵,۰۵۰	مهدی عباسی / موزائیک سازی اریا - خرید موزائیک
-	۲,۳۱۷	مدیران آهن زاینده رود - خرید آهن آلات
۲۲,۶۲۰	۲,۳۰۹	اصغر جوانمردی / کلینیک ساختمانی جوانمردی - خرید سرامیک
۵۶,۴۷۹	۹,۹۹۱	سایر (۱۲ قلم)
۱۱۷,۵۷۱	۸۲,۰۲۰	



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۸-۲- پیش پرداخت به پیمانکاران به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۳,۱۰۰	۱۵,۳۰۳	مهدی منصوری - اجرای سفت کاری و نازک کاری
-	۶,۲۱۲	مهندسین مشاور آرمه طرح اسپیدان - حق الزحمه نظارت و بازرسی
-	۳,۰۰۰	ساختمانی و صنعتی مهام الماس - تهیه و ساخت وال پست
۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	حمید بابایی - خدمات مشاوره انتقال خط گاز
-	۱,۵۰۰	شرکت به ساز انرژی سبز اندیشان - راه اندازی انرژی مینر
-	۱,۵۰۰	رضا انصاری اردلی - خدمات مهندسی و نظارت
-	۱,۴۰۷	محافظت حریق سینتا ایرانیان - مشاور خدمات آتش نشانی
۳۴,۰۲۱	۱۶,۱۸۸	سایر ۴۲ قلم
۳۸,۶۲۱	۴۶,۶۱۰	

۱۸-۲-۱- پیش پرداخت به پیمانکاران مربوط به مبالغ پرداختی بابت قراردادهای در حال اجرا می باشد که از محل صورت وضعیت های آتی قراردادهای مربوط مستهلک می گردد.

۱۹- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		یادداشت
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده	
۶۸۶,۴۳۴	۱,۲۷۴,۹۹۰	-	۱,۲۷۴,۹۹۰	۱۹-۱ املاک در جریان ساخت
۱,۳۰۹,۳۳۹	۱,۱۰۳,۴۶۴	-	۱,۱۰۳,۴۶۴	۱۹-۲ واحدهای ساختمانی آماده فروش
۴۸۴,۵۳۴	۶۶۷,۴۴۸	-	۶۶۷,۴۴۸	۱۹-۳ سایر موجودی ها
۲,۴۸۰,۳۰۸	۳,۰۴۵,۹۰۱	-	۳,۰۴۵,۹۰۱	

۱۹-۱ - گردش املاک در جریان ساخت

14.2/12/29

14.3/12/3.

مانده در ابتدای دوره مالی:

زمین

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

افزایش (کاهش) طی دوره مالی :

مخارج ساخت (پادداشت ۱-۱-۱۹)

مخارج تأمین مالی

جمع مخارج زمین

جمع انباشته مخارج ساخت (پادداشت ۴-۱-۱۹)

جمع مخارج تأمین مالی

مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه :

دوره جاری:

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

جمع مخارج شناسایی شده بعنوان هزینه - دوره جاری

دوره های قبل :

مخارج ساخت

مخارج تأمین مالی

جمع مخارج شناسایی شده بعنوان هزینه

آورده شرکتها

انتقال به کار تکمیل شده

مانده در پایان دوره مالی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهام عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی منان دوره ای
دوره نسی ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۱-۱۹- اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت طی دوره مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

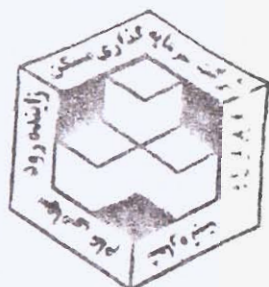
۱۴۰۳/۰۶/۳۱					۱۴۰۳/۱۲/۳۰				
مشارکتی بهارستان	مسکونی باغ جنت (ابوان)	مسکونی گل ترگس (موژان)	مسکونی تجاری شهسواری بزرگ	مسکونی تجاری برنو	مشارکتی بهارستان	مسکونی باغ جنت (ابوان)	مسکونی گل ترگس (موژان)	مسکونی تجاری شهسواری بزرگ	مسکونی تجاری برنو
۴۶۲	۲,۲۲۰	۷	۱۷,۰۷۹	۲۶,۱۶۲	۶,۸۴۶	۲,۴۵۸	۴	۱۷,۳۰۸	۲۹,۹۷۱
۳۱,۷۱۲	۴۱۶,۶۳۰	۱۳۸,۶۰۱	۱۶۳,۵۹۷	۵۶,۱۱۵	۲۷۲,۰۳۶	۱۰۵,۴۴۰	۷۳,۲۴۶	۹۳,۳۵۰	۲۷۲,۰۳۶
۳,۰۱۳			۶۳,۰۰۲	۳۱,۴۱۶	۴۲,۵۶۷	۳۱,۸۴۱		۱۰,۷۲۷	۴۲,۵۶۷
					۶۲,۶۶۲	۶۲,۶۶۲			۶۲,۶۶۲
	۱۲۲,۲۸۰	۳۹,۰۳۲							
	۲,۹۰۱								
۷,۲۳۵	۳,۱۲۶	۸,۱۳۴	۲,۲۵۶	۱۰۸,۰۵۸	۶۱,۱۴۱			۶۱,۱۴۱	۶۱,۱۴۱
۱,۸۲۰			۱۱,۶۵۴	۷,۱۴۰	۲۴,۴۲۷	۹,۷۰۲	۷,۲۰۸	۷,۵۱۷	۲۴,۴۲۷
۱۴,۹۲۰	۱		۱۷,۵۲۱	۴۳,۰۶۸	۷۷,۲۳۳	۴۶,۰۹۹	۹,۲۲۸	۲۱,۹۰۶	۷۷,۲۳۳
۱,۶۵۸	۵,۲۶۲	۱,۸۱۹	۸,۳۱۶	۵,۴۶۶	۱۱,۶۷۱	۴,۳۱۹	۳۴۳	۷,۱۰۹	۱۱,۶۷۱
۵۰,۸۲۰	۵۵۶,۶۹۶	۱۸۹,۳۱۴	۲۸۳,۶۴۸	۲۸۱,۴۳۷	۵۸۸,۵۵۵	۲۰۹,۴۸۰	۱۵۵,۶۳۲	۲۲۳,۴۴۳	۵۸۸,۵۵۵

مطالعات و طراحی خدمات مهندسی
تجهیز و برچیدن کارگاه
مضامین مصرفی
فونداسیون
اسکلت
نازک کاری و نما سازی
کارهای سنگی، سرامیک و کاشی
پروانه و عوارض و انشعابات
سربار دفتر فنی
هزینه کارکنان
سایر

۱-۲-۱۹- سایر اطلاعات مربوط به پروژه ها :

۱۴۰۳/۰۶/۳۱					۱۴۰۳/۱۲/۳۰				
مشارکتی بهارستان	مسکونی باغ جنت (ابوان)	مسکونی گل ترگس (موژان)	مسکونی تجاری شهسواری بزرگ	مسکونی تجاری برنو	مشارکتی بهارستان	مسکونی باغ جنت (ابوان)	مسکونی گل ترگس (موژان)	مسکونی تجاری شهسواری بزرگ	مسکونی تجاری برنو
۱۰۲	۳۰	۵۳	۱۰	۵۱	۱۰۲	۳۰	۵۳	۱۰	۵۱
۹۱۵۲	۵۸۱۵	۶۳۶۳	۲۴۳۵	۶۱۶۲	۹۱۵۲	۵۸۱۵	۶۳۶۳	۲۴۳۵	۶۱۶۲
۱۴۰۶/۱۲/۱۵	۱۴۰۳/۰۵/۰۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۸/۰۳	۱۴۰۶/۰۴/۰۲	۱۴۰۶/۱۲/۱۵	۱۴۰۳/۰۵/۰۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۸/۰۳	۱۴۰۶/۰۴/۰۲
۲,۶۰۴,۶۰۷	۲,۰۵۲,۷۹۷	۱,۴۵۵,۸۱۳	۱,۶۴۸,۹۹۵	۲,۷۹۱,۲۱۲	۲,۶۰۴,۶۰۷	۲,۰۵۲,۷۹۷	۱,۶۴۸,۹۹۵	۱,۶۴۸,۹۹۵	۲,۷۹۱,۲۱۲
۲,۵۵۳,۷۸۷	-	-	۱,۳۶۵,۳۴۷	۲,۵۰۹,۷۷۵	۲,۵۵۳,۷۸۷	-	-	۱,۳۶۵,۳۴۷	۲,۵۰۹,۷۷۵
-	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۲۳٪	۱۰٪	-	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۲۳٪	۱۰٪

تعداد واحدها
متراژ قابل فروش
تاریخ
مبلغ برآورد اولیه
برآورد مخارج تکمیل
درصد پیشرفت فیزیکی



۱-۲-۱۹- املاک در جریان ساخت شرکت در حال حاضر فاقد پوشش بیمه ای میباشد .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۹-۱-۳- پروژه های در دست تکمیل

نام پروژه	تعداد کالی سهم شرکت	آخرین برآورد مخارج ساخت پروژه سهم شرکت	مخارج انباشته در ابتدای دوره مالی		مخارج (تعدیلات) انجام شده طی دوره مالی	انتقال به بهای تمام شده واحد های واگذار شده یا کار تکمیل شده / تعدیلات			آوردده شرکاء	مانده در پایان دوره مالی - سهم شرکت	درصد یسریت فیزیکی
			سهم شرکت	سهم شرکاء		بهای تمام شده / سهم شرکت	کار تکمیل شده	سهم شریک			
واحد											درصد
مسکونی تجاری شهسواری یزد - مشارکتی	۱۰	۲,۳۱۴,۳۱۱	۳۳۵,۸۲۵	-	۱۵۵,۶۳۲	-	-	-	-	۴۹۱,۴۵۷	۳۰٪
مسکونی تجاری پرتو - مشارکتی	۵۱	۳,۵۶۴,۶۵۶	۲۹۶,۸۶۵	-	۲۰۹,۴۸۰	-	-	-	-	۵۰۶,۳۴۵	۱۷٪
مشارکتی بهارستان	۱۰۲	۳,۳۳۴,۰۲۹	۵۳,۷۴۴	-	۲۲۳,۲۴۳	-	-	-	-	۲۷۷,۱۸۷	۷٪
	۱۶۳	۹,۲۱۲,۹۹۶	۶۸۶,۴۳۴	۰	۵۸۸,۵۵۵	-	-	-	-	۱,۲۷۴,۹۹۰	
(مبالغ به میلیون ریال)											
(یادداشت ۱-۱۹)											

(یادداشت ۱-۱۹)

(یادداشت ۱-۱۹)

۱-۱-۳-۱ - قرارداد مشارکتی پروژه پرتو در زمینی به مساحت تقریبی ۲,۶۴۰ مترمربع و زیربنای خالص تقریبی ۹,۷۶۶ مترمربع واقع در اصفهان، بلوار شفق، با شهرداری منطقه ۱۳ منعقد گردید است. سهم شرکت در این پروژه ۶۳٪ می باشد.

۱-۱-۳-۲ - قرارداد مشارکتی مسکونی تجاری شهسواری یزد در قالب مشارکت با شخص حقیقی طبق توافق نامه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۵ در زمینی به مساحت ۱,۱۵۵ مترمربع واقع در منطقه صفائیه یزد به سطح زیربنای خالص ۴,۷۲۸ مترمربع در ۶ طبقه روی همکف و دو طبقه زیرزمین می باشد. سهم شرکت در این پروژه ۵۱/۵٪ می باشد.

۱-۱-۳-۳ - قرارداد مشارکتی پروژه مسکونی شهر بهارستان در قالب مشارکت با شخص حقیقی طبق توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۹ در زمینی به مساحت ۱۷,۲۰۰ مترمربع واقع در شهر جدید بهارستان به سطح زیربنای ۱۰,۴۰۰ مترمربع و ۳ طبقه روی همکف و یک طبقه زیرزمین می باشد. سهم شرکت در این پروژه ۸۸٪ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴-۱۹- تجمیع اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱						۱۴۰۳/۱۲/۳۰					
مانده	مسکونی تجاری شق	مسکونی تجاری شهرداری یزد	مسکونی گل ترگس (موزان)	مسکونی باغ جنت (باوان)	مشارکتی بهارستان	مانده	مسکونی تجاری یرتو	مسکونی تجاری شهرداری یزد	مشارکتی بهارستان		
۶۶,۵۵۱	۲۶,۱۹۷	۱,۳۱۴	۲۰,۱۵۹	۱۸,۸۸۲	-	۵۷,۴۸۲	۳۵,۹۱۹	۴,۲۵۵	۱۷,۳۰۸	مطالعات و طراحی خدمات مهندسی	
۴۸,۸۴۰	۵,۴۲۴	۲۰,۹۱۶	۱۲,۹۹۲	۹,۰۴۷	۴۶۲	۳۳,۶۴۸	۷,۸۸۲	۲۰,۹۲۰	۴,۸۴۶	تجهیز و برچیدن کارگاه	
۲,۳۳۲,۸۸۰	۵۷,۹۳۶	۱۸۲,۷۲۴	۸۲۷,۴۰۴	۱,۲۴۳,۱۰۴	۲۱,۷۱۲	۵۳۴,۴۰۸	۱۶۳,۳۷۶	۲۵۵,۹۷۰	۱۱۵,۰۶۲	مصارف مصرفی	
۱۳۳,۸۳۰	۳۱,۴۱۶	۶۳,۰۰۲	۱۰,۷۳۷	۲۵,۶۶۲	۳,۰۱۳	۱۳۹,۹۹۹	۶۳,۲۵۷	۶۳,۰۰۲	۱۳,۷۴۰	فونداسیون	
۵۵,۶۷۹	-	-	۲۶,۸۸۱	۲۸,۷۹۷	-	-	-	-	-	سقف سازی	
۸۹,۲۳۵	-	-	۳۱,۴۷۱	۵۷,۷۶۵	-	۶۲,۶۶۲	-	۶۲,۶۶۲	-	اسکلت	
۴۲۹,۴۶۸	-	-	۱۹۱,۹۹۲	۲۳۷,۴۷۶	-	-	-	-	-	نازک کاری و نماسازی	
۱۰۳,۹۱۸	-	-	۶۱,۶۳۸	۴۲,۲۸۱	-	-	-	-	-	تأسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی	
۷۶,۷۸۹	-	-	۲۰,۳۱۷	۵۶,۴۷۲	-	-	-	-	-	کارهای سنگ ، سرامیک و کاشی	
۲۴۵,۸۶۸	۱۰۸,۰۵۸	۲,۲۵۶	۱۸,۹۰۵	۱۰۹,۴۱۴	۷,۲۳۵	۱۷۸,۶۹۰	۱۰۸,۰۵۸	۲,۲۵۶	۶۸,۳۷۶	پروانه و عوارض ساخت	
۱۱۳,۳۹۳	۷,۲۵۲	۱۲,۶۰۴	۴۴,۱۲۸	۴۷,۵۸۹	۱,۸۲۰	۴۶,۱۰۳	۱۶,۹۵۴	۱۹,۸۱۲	۹,۳۳۷	سر بار دفتر فنی	
۳۱۳,۹۶۳	۴۳,۰۷۴	۲۱,۴۵۳	۱۱۷,۰۶۲	۱۱۷,۴۵۵	۱۴,۹۲۰	۱۵۶,۶۸۰	۸۹,۱۷۳	۳۰,۶۸۱	۳۶,۸۲۶	هزینه کارکنان	
۶۹,۰۹۵	۵,۸۹۶	۱۱,۶۷۵	۲۵,۷۴۰	۲۴,۱۲۷	۱,۶۵۸	۳۰,۹۰۰	۱۰,۱۱۵	۱۲,۰۱۸	۸,۷۶۷	سایر	
۴,۰۷۹,۵۱۱	۲۸۵,۲۵۳	۳۱۵,۹۴۳	۱,۴۰۹,۴۲۵	۲,۰۱۸,۰۷۰	۵۰,۸۲۰	۱,۲۴۰,۵۷۲	۴۹۴,۷۳۴	۴۷۱,۵۷۶	۲۷۴,۲۶۲		

۱۹-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			گردش طی دوره			مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
تعداد واحد	مترای	مبلغ	تعداد فروش	مترای فروش	نهای تمام شده فروش	تعداد تعدیل	مترای تعدیل	مبلغ
دستگاه	متر مربع	میلیون ریال	دستگاه	متر مربع	میلیون ریال	دستگاه	متر مربع	میلیون ریال
۱۱	۱,۰۴۹	۷۱۲,۷۱۶			(۶)	(۴۱۴)	۵	۶۳۵
تجاری پروژه (چهارباغ)								۷۱۲,۷۱۶
۶	۱,۱۲۹	۳۹۸,۵۵۷	۲	(۴۱۵)	(۱۴۶,۶۳۳)		۴	۷۱۴
مسکونی یاوان (باغ حنت)								۲۵۱,۹۲۴
۷	۸۵۸	۱۹۶,۷۳۷	۲	(۲۵۹)	(۵۹,۲۴۳)		۵	۵۹۹
مسکونی عوزان (گل ترگس)								۱۳۷,۴۹۴
۱	۱۰۵	۲۴۶					۱	۱۰۵
مسکونی نسیم شهرگرد								۲۴۶
۱	۱۷	۱۴۰					۱	۱۷
تجاری محشم کاشان								۱۴۰
۱	۳۰	۹۴۳					۱	۳۰
مسکونی و تجاری باران جنوبی								۹۴۳
۲۷	۳,۱۸۸	۱,۳۰۹,۳۳۹	۴	(۶۷۴)	(۲۰۵,۸۷۶)	(۶)	(۴۱۴)	۱۷
						(یادداشت ۳-۵)	(یادداشت ۳-۵)	۲,۱۰۰
								۱,۱۰۳,۴۶۴
								(یادداشت ۱-۶)

۱۹-۲-۱- واحدهای ساختمانی آماده فروش تا ارزش ۷,۷۱۸ میلیارد ریال (شامل مبلغ ۲,۰۰۰ میلیارد ریال بیمه مجتمع تجاری پروژه، بیمه شده توسط هیئت مدیره مجتمع پروژه) در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی، صاعقه، انفجار و زلزله دارای پوشش بیمه ای می باشد.

۱۹-۲-۲- با عنایت به قرارداد مشارکت اولیه پروژه فیروزه با شرکت توسعه و عمران امید نسبت قدرالسهم شرکت، به میزان ۲۹/۲ درصد از هر واحد مشترک آن مجموعه بوده است که این امر با توجه به مشارکتی بودن پروژه مذکور و به دلیل عدم تمایل به فروش از طرف شرکت توسعه و عمران امید مشکلاتی در خصوص فروش واحدهای مشترک در پروژه فیروزه و به طبع آن کمبود نقدینگی جهت تکمیل سایر پروژه های در حال ساخت بوجود آورد که پس از بررسی های کارشناسی در راستای حل و فصل این مشکل در خصوص فروش سهم واقعی این شرکت بصورت مجزا طی صورتجلسه شماره ۷۹۱۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۵ با شرکت مذکور کل سهم شرکت از واحدهای باقیمانده پروژه فیروزه بر اساس قیمت روز فروش (با تأیید کارشناس رسمی دادگستری) تعیین و تقسیم واحدهای تجاری صورت گرفت که با عنایت به توافقی فیما بین و انتخاب واحدهای با کیفیت تر توسط شرکت (بصورت ۱۰۰ درصد) سهم باقیمانده شرکت از این پروژه به تعداد ۵ واحد و مترای ۶۳۵ مترمربع کاهش یافت.

۱۹-۳- سایر موجودیها

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱۰۵,۱۲۱	۱۳۰,۳۴۳
۲۳۸,۷۹۰	۳۴۳,۱۱۴
۳۶,۴۳۲	۵۳,۸۹۹
۴۵,۷۸۴	۷۱,۵۹۹
۱۵,۶۴۷	۲۳,۳۳۱
۴۲,۰۷۲	۳۵,۴۰۹
۶۸۷	۹,۷۵۲
۴۸۴,۵۳۴	۶۶۷,۴۴۸

لوازم تأسیساتی و بهداشتی

مصالح ساختمانی

لوازم الکتریکی

آهن آلات

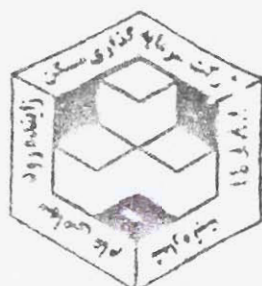
لوازم و ملزومات مصرفی

ابزار آلات

لوازم یدگی

۱۹-۳-۱- افزایش موجودی کالا عمدتاً بابت خرید کاشی وسرامیک پروژه نهضت ملی شهرگرد می باشد.

۱۹-۳-۲- سایر موجودیها تا ارزش ۷۰۸ میلیارد ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی، صاعقه، انفجار و زلزله دارای پوشش بیمه ای می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۱۹۰,۴۶۲	۶۲,۰۳۷	۲۰-۱

موجودی نزد بانکها

۲۰-۱- موجودی نزد بانک ها به مبلغ ۶۲,۰۳۷ میلیون ریال نزد شعب مختلف بانک های مسکن ، ملی ، ملت ، صادرات، سپه و اقتصاد نوین میباشد. لازم به ذکر است سود حاصل از حسابهای بانکی به مبلغ ۳۷ میلیون ریال دریافت و در سرفصل سایر درآمد ها و هزینه های غیرعملیاتی (یادداشت ۱-۱۱) منظور گردیده است .

۲۰-۲- مبلغ ۳۹,۴۸۲ میلیون ریال از موجودی نقد نزد بانکها مربوط به وجوه نقد نزد بانک مسکن می باشد .

۲۱- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ مبلغ ۱,۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال ، شامل ۱,۲۵۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است .:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۶۲/۲۲۸۴	۳۱۱,۱۴۱,۸۰۱	۶۰/۸۲۸۴	۷۶۰,۳۵۴,۵۰۲	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۱/۰۳۸۰	۵,۱۸۹,۹۰۵	۱/۲۲۶۴	۱۵,۳۳۰,۰۰۰	شخص حقوقی / حقیقی
۰/۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	۰/۰۰۲۳	۲۸,۷۵۰	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
۰/۰۰۱۰	۴,۷۷۶	۰/۰۰۰۲	۲,۵۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
۰/۰۰۰۴	۱,۸۷۴	۰/۰۰۰۴	۴,۶۸۵	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
۰/۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰/۰۰۰۳	۴,۰۶۲	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۳۶/۷۲۹۳	۱۸۳,۶۴۶,۵۱۹	۳۷/۹۴۲۰	۴۷۴,۲۷۵,۵۰۱	سایر سهامداران
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	

۲۱-۱- به موجب مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۱ مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام، سرمایه شرکت از مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۱,۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته افزایش و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۴ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسید .

۲۲- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سال های قبل ، به اندوخته قانونی منتقل شده است . به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست .

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۳- تسهیلات مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۱۲/۳۰			تسهیلات دریافتی
جمع	بلندمدت	جاری	جمع	بلندمدت	جاری	
۷۵۹,۱۸۷	۴۲۴,۶۳۶	۳۳۴,۵۵۱	۶۴۰,۶۰۷	۳۱۱,۶۷۲	۳۲۸,۹۳۵	

۲۳-۱- تسهیلات دریافتی برحسب مبانی مختلف به شرح زیر می باشد:

۱-۱-۲۳- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت	
۱۰۵,۸۶۰	۷۵,۸۹۱		سایر بانک ها
۸۸۲,۶۷۳	۷۳۳,۷۴۰	۳۱-۳	اشخاص وابسته - بانک مسکن
۹۸۸,۵۳۳	۸۰۹,۶۳۱		
(۲۶,۰۰۰)	(۳۰,۰۰۰)	۲۳-۳	بانک ها - سپرده های سرمایه گذاری
(۲۰۳,۳۴۶)	(۱۳۹,۰۲۴)		سود و کارمزد سنوات آتی
۷۵۹,۱۸۷	۶۴۰,۶۰۷		
(۴۲۴,۶۳۶)	(۳۱۱,۶۷۲)		حصة بلند مدت
۳۳۴,۵۵۱	۳۲۸,۹۳۴		حصة جاری

۱-۱-۲۳- مبلغ ۳۱۱,۶۷۱ میلیون ریال از حصة بلند مدت تسهیلات و مبلغ ۲۹۰,۷۹۴ میلیون ریال از حصة جاری تسهیلات

مربوط به اشخاص وابسته - بانک مسکن می باشد.

۱-۲-۲۳- به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۸۸,۵۳۳	۸۰۹,۶۳۱	۲۳ درصد

۱-۳-۲۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
میلیون ریال	
۳۶۶,۶۸۵	تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۴۴۲,۹۴۶	پس از ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۸۰۹,۶۳۱	

۱-۴-۲۳- به تفکیک نوع وثیقه:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
میلیون ریال	
۷۵,۸۹۱	سفته و سپرده
۷۳۳,۷۴۰	زمین و ساختمان (دفتر و انبار مرکزی)
۸۰۹,۶۳۱	

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۳-۲- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین

مالی به شرح زیر است :

تسهیلات مالی	
میلیون ریال	
مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱	۹۶۱,۴۹۷
دریافت های نقدی	۱,۰۰۰
دریافت نقدی - آزاد سازی سپرده	۵,۰۰۰
سود و کارمزد و جرائم	۷۱,۸۴۶
پرداخت های نقدی بابت اصل	(۴۰,۰۸۷)
پرداخت های نقدی بابت سود	(۱۸۷,۸۴۰)
دریافت های غیر نقدی (استمهال تسهیلات)	۷۳۲,۱۰۰
پرداخت های غیر نقدی (استمهال تسهیلات)	(۷۳۲,۱۰۰)
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۸۱۱,۴۱۶
مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱	۷۵۹,۱۸۷
دریافت های نقدی	.
پرداخت نقدی - افزایش سپرده	(۴,۰۰۰)
سود و کارمزد	۷۸,۱۵۹
پرداخت های نقدی بابت اصل	(۱۱۹,۶۹۳)
پرداخت های نقدی بابت سود	(۷۳,۰۴۶)
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶۴۰,۶۰۷

۲۳-۲-۱- طی دوره مالی ۶ ماهه مورد گزارش مبلغ بازپرداخت اصل و سود تسهیلات به ترتیب به مبلغ ۸۶,۴۹۴ میلیون ریال و مبلغ ۶۲,۴۴۰ میلیون ریال تماماً از بانک مسکن می باشد .

۲۳-۳- قسمتی از تسهیلات دریافتی به مبالغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از بانک اقتصاد نوین مستلزم ایجاد ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال سپرده سرمایه گذاری بدون سود بوده که با توجه به اینکه شرکت در استفاده از آن سپرده محدودیت دارد ، لذا از تسهیلات مالی مذکور کسر و به صورت خالص ارائه شده است . همچنین نرخ موثر (واقعی) تسهیلات مذکور برابر ۳۱٪ می باشد.

۲۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی دوره مالی به شرح زیر است :

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	(مبالغ به میلیون ریال)
مانده در ابتدای دوره مالی	۱۰۶,۱۳۶	۵۷,۸۵۴	
پرداخت شده طی دوره مالی	(۳,۲۳۲)	(۴۸۰)	
ذخیره تأمین شده دوره مالی	۱۵,۵۳۱	۱۸,۹۳۰	
مانده در پایان دوره مالی	۱۱۸,۴۳۵	۷۶,۳۰۴	

۲۴-۱- کاهش ذخیره تأمین شده نسبت به دوره مالی قبل عمدتاً ناشی از قطع همکاری نیروهای با سابقه شرکت به تعداد ۹ نفر و استخدام نیروهای جدید به تعداد ۱۶ نفر بوده که این موضوع باعث افزایش مبلغ پرداخت شده طی دوره و کاهش ذخیره مربوطه در پایان دوره مالی می باشد .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نشش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

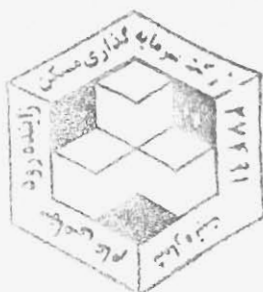
۲۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۵-۱- پرداختنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تجاری		
اسناد پرداختنی	۸۱,۷۵۹	۱۱۲,۰۷۰
حسابهای پرداختنی		
اشخاص وابسته - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۱-۳	۹۵
سپرده حسن انجام کار - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۱-۳	۵۳۱
سپرده حسن انجام کار - شرکت های گروه - شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)	۳۱-۳	۳۴۸
سایر اشخاص		
فروشنندگان مصالح و پیمانکاران	۲۵-۱-۲	۱۳۸,۴۰۷
هزینه های پرداختنی پروژه ها	۲۵-۱-۳	۲۶۷,۶۸۱
سپرده حسن انجام کار		۷۱,۴۷۲
مازاد کار گواهی شده نسبت به مخارج انجام شده		۴۷,۴۵۸
		۵۲۵,۰۱۸
		۶۳۸,۰۶۲
سایر پرداختنی ها		
اسناد پرداختنی - سایر اشخاص	۲۵-۱-۱۰	۱۷,۵۹۳
حسابهای پرداختنی		
اشخاص وابسته		
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	۳۱-۳, ۲۵-۱-۴	۳۱,۲۵۳
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص) - خدمات حسابرسی داخلی	۳۱-۳	۲,۹۷۵
سپرده حق بیمه - شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۱-۳	۳۵۰
		۳۴,۵۷۸
سایر اشخاص		
حق بیمه های پرداختنی - حقوق و دستمزد		۸,۲۵۴
مالیات حقوق پرداختنی		۲,۱۴۸
ذخیره مرخصی	۲۵-۱-۵	۳۰,۸۲۴
سپرده حق بیمه پیمانکاران		۳۳,۱۸۲
حقوق و مزایای پرداختنی		۲۲,۷۳۱
حق بیمه پرداختنی	۲۵-۱-۶	۷۶,۳۲۴
وجوه مکسوره بابت انجام تعهدات پیمانکاران	۲۵-۱-۷	۱۶,۴۲۱
خدمات بیمه تکمیلی	۲۵-۱-۸	-
سایر (۱۹ قلم)		۷۶,۹۶۱
جمع سایر پرداختنی ها		۲۶۶,۸۴۶
		۳۱۹,۰۱۷
		۹۵۷,۰۸۱

۲۵-۱-۱- اسناد پرداختنی تجاری به مبلغ ۸۱,۷۵۹ میلیون ریال شامل ۳۷ فقره چک با سررسید کوتاه مدت بعد از تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ بوده و بابت مطالبات پیمانکاران و فروشنندگان مصالح می باشد. تا تاریخ تهیه این یادداشت ها مبلغ ۱,۸۴۷ میلیون ریال از اسناد پرداختنی تجاری پرداخت گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲-۱-۲۵- بدهی به فروشندگان مواد و مصالح و پیمانکاران به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۱۱,۶۸۱	۱۱,۴۹۱	ارد پارس اسپادانا- تامین نیرو
۲,۵۸۸	۱۱,۴۰۰	تعاونی آسیا فوم پرشین - خرید درب و پنجره
۲,۸۵۵	۸,۸۵۴	مهرآز سازه گوهر- آرماتوربندی
۴,۶۶۰	۷,۵۱۸	سید جلیل صالحی (کوه رخ بتن) - خرید بتن
-	۷,۵۰۶	یداله میرزاخانی / آهن آلات سجاده - خرید آهن آلات
-	۷,۲۸۳	ساختمانی احباب سازه - اجرای عملیات ابنیه
۶,۸۹۳	۶,۸۹۳	سپا آسانبر نمایندگی kone - خرید آسانسور
-	۴,۹۷۰	امیر دیدار - اجرای عملیات قالب بندی
-	۴,۰۴۹	باران نیرو اطلس - خرید تابلو برق
-	۴,۰۲۹	سعید ساعی شاهی - خرید بلوک
۴,۱۷۷	۳,۱۷۷	سید داود سجادی - طراحی سازه
-	۳,۱۲۸	مهندسین مشاور آمود فرتاک - کسر سهمیه
۲,۵۳۰	۳,۰۸۷	اصغر میرزایی - اجرای تاسیسات مکانیکی
-	۲,۰۷۱	بهزاد خاکسار حقانی دهکری - خرید بلوک
-	۲,۰۰۶	مهندسین محکم ساخت تلاش - خرید ورق کامپوزیت
-	۱,۹۷۹	ساتیار حسن زاده سورشجانی - اجرای عملیات نما
۱,۹۱۹	۱,۹۱۹	آذین سلطان آرتا - خرید بتن
۶,۵۱۷	۱,۶۷۳	اصغر عباسیان / کارگاه چوب عباسیان - خرید درب چوبی
-	۱,۶۴۵	محمد درجزانی/تیرچه بلوک برادران - خرید بلوک
۹۴,۵۸۷	۳۸,۱۲۶	سایر (۵۵ قلم)
۱۳۸,۴۰۷	۱۳۲,۸۰۳	

۲-۱-۲۵-۱- تا تاریخ تهیه صورت های مالی مبلغ ۸,۰۰۰ میلیون ریال از بدهی به فروشندگان تسویه گردیده است.

۲-۱-۲۵-۳- هزینه های پرداختی پروژه ها به مبلغ ۱۷۹,۶۹۵ میلیون ریال بابت قرارداد عملیات نازک کاری پروژه مرکز خرید فیروزه به مبلغ ۶۴,۰۷۱ میلیون ریال و هزینه های تکمیلی پروژه موزان به مبلغ ۵۰,۷۵۷ میلیون ریال و پروژه باوان مبلغ ۱۷,۹۴۲ میلیون ریال و هزینه های جاری به مبلغ ۲۶,۹۲۵ میلیون ریال می باشد.

۲-۱-۲۵-۴- مبلغ ۳۱,۲۵۳ میلیون ریال بدهی به شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز بابت مانده بدهی خرید ۲۸٪ دفتر مرکزی می باشد که بعد از تامین نقدینگی، قسط آخر پرداخت و سند مالکیت آن انتقال می یابد.

۲-۱-۲۵-۵- افزایش در ذخیره مرخصی نسبت به دوره مالی قبل به دلیل افزایش حقوق پرسنل و همچنین افزایش مرخصی استفاده نشده می باشد.

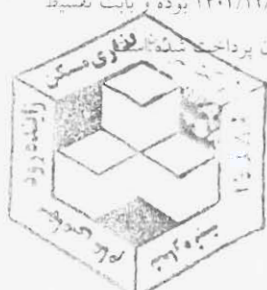
۲-۱-۲۵-۶- بموجب رسیدگی های انجام شده توسط سازمان تامین اجتماعی و اعلامیه بدهی صادره در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۷، بابت حق بیمه سال های ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۳، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۹ مبلغ ۳۷,۴۴۱ میلیون ریال ذخیره و بابت حق بیمه سال های مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ الی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۸,۷۵۱ میلیون ریال ذخیره بصورت برآوردی محاسبه و در سال های قبل در حساب ها منظور شده است. عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ بموجب رسیدگی انجام شده توسط سازمان تامین اجتماعی، در سال های قبل قطعی و تسویه شده است. افزایش مبلغ ۸,۳۴۶ میلیون ریال نسبت به دوره مالی قبل بابت شناسایی و ذخیره حق بیمه های پیمانکاران جزء می باشد.

۲-۱-۲۵-۷- وجوه مکسوره بابت انجام تعهدات پیمانکاران، طبق نظر واحد فنی شرکت به منظور افزایش تضامین در خصوص حسن اجرای تعهدات پیمانکاران بوده و کاهش آن نسبت به دوره مالی قبل ناشی از تغییر سیاست شرکت در خصوص اخذ چک ضمانت به جای کسر مبالغ از صورت وضعیت می باشد.

۲-۱-۲۵-۸- مبلغ ۱۸,۶۴۰ میلیون ریال بابت بدهی به شرکت بیمه نوین بابت اقساط بیمه تکمیلی سالیانه پرسنل می باشد.

۲-۱-۲۵-۹- میانگین دوره اعتباری در مورد مخارج ساخت اعم از خرید مصالح ساختمانی ۲۰ روز است. شرکت رویه های مدیریت ریسک را وضع می کند تا اطمینان حاصل شود که کلیه پرداختی ها براساس شرایط اعتباری توافق شده، پرداخت می شود.

۲-۱-۲۵-۱۰- اسناد پرداختی غیر تجاری به مبلغ ۸۱,۸۳۷ میلیون ریال شامل ۳۰ فقره چک با سررسید کوتاه مدت بعد از تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ بوده و بابت تسلیط هزینه های اخذ پروانه پروژه های جدید در وجه ارگانهای مربوطه بوده که تا تاریخ تهیه این یادداشت مبلغ ۱۷,۷۲۲ ریال آن پرداخت شده است.



۲۶- مالیات پرداختنی

۲۶-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی (شامل مانده حساب ذخیره) به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
مانده در ابتدای دوره	۵۵,۸۷۴	۱۵۴,۷۶۹
ذخیره مالیات عملکرد دوره	۸۴,۰۸۰	۶۲,۶۶۳
پرداختی طی دوره	۴,۲۴۳	-
	۱۳۵,۷۱۱	۲۱۷,۴۳۲

۲۶-۱-۱ طبق قوانین مالیاتی، شرکت در دوره مالی جاری از معافیت ماده ۱۲۳ در خصوص معافیت شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار، معافیت موضوع بند "ی" تبصره یک قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور بابت بخشودگی ۵٪ مالیات شرکتهای تولیدی و معافیت بند الف تبصره ۱۰ ماده واحده بودجه سال ۱۴۰۳ بابت بخشودگی مالیات بردرآمد پروژه های موضوع جهش تولید مسکن استفاده نموده است.

۲۶-۲ خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
مالیات		
سود ابرازی	درآمد مشمول مالیات ابرازی	ابرازی
سال مالی	تخصیص	قطعی
مانده پرداختنی	پرداختنی	مانده پرداختنی
توجه تشخیص		
رسیدگی به دفاتر	۲۲,۷۲۵	۲۲,۷۲۵
رسیدگی به دفاتر	۳۵,۷۳۳	۳۵,۷۳۳
رسیدگی به دفاتر	۱۳,۲۸۵	۱۳,۲۸۵
رسیدگی به دفاتر	۸۳,۰۲۶	۸۳,۰۲۶
رسیدگی نشده	-	۶۲,۶۶۳
	۱۵۴,۷۶۹	۲۱۷,۴۳۲

۲۶-۲-۱ مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ قطعی و تسویه شده است.

۲۶-۲-۲ مالیات سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ توسط سازمان امور مالیاتی رسیدگی و از این بابت برگ تشخیص به مبلغ ۲۲,۸۰۵ میلیون ریال صادر که شرکت از این بابت ذخیره در حسابها اعمال و اعتراض نموده که تاکنون نتیجه حاصل نگردیده است.

۲۶-۲-۳ مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ توسط امور مالیاتی رسیدگی و از این بابت برگ تشخیص به مبلغ ۵۷,۴۰۱ میلیون ریال صادر که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده که تاکنون نتیجه حاصل نگردیده است.

۲۶-۲-۴ مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ توسط سازمان امور مالیاتی رسیدگی و از این بابت برگ تشخیص به مبلغ ۱۱۴,۶۵۳ میلیون ریال صادر که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده که تاکنون نتیجه ای حاصل نگردیده است.

۲۶-۲-۵ جهت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و دوره مالی مورد گزارش براساس سود ابرازی، طبق مفاد مواد ۱۰۵، ۵۹، ۷۷ و آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ و اصلاحات بعدی آن تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ و همچنین بند الف تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور در خصوص میزان مالیات عملیات پیمانکاری جهت جهش تولید مسکن و با در نظر گرفتن معافیت های قانونی محاسبه و در حسابها منظور شده است.

۲۶-۲-۵-۱ در خصوص مالیات عملکرد سال مالی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ قابل ذکر آنکه در زمان تهیه اظهارنامه مالیاتی با توجه به ثبت افزایش سرمایه شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۱/۰۴ از معافیت مالیاتی موضوع بند "ث" ماده ۱۴ قانون تامین مالی تولید و زیرساخت ها بر مبنای نرخ صفر مالیاتی استفاده و کل مالیات ابرازی صفر اعلام گردیده که تاکنون مورد رسیدگی قرار نگرفته است.

۲۶-۳ جمع مبالغ پرداختنی و پرداختنی شرکت در پایان دوره مالی مورد گزارش بالغ ۱۰۸,۹۰۵ ریال کمتر از مجموع برگ های تشخیص با قطعی صادره توسط اداره امور مالیاتی مربوط است که مورد اعتراض قرار گرفته لذا بدهی بابت آنها در حساب ها منظور نشده است.

(مبالغ به میلیون ریال)	مالیات پرداختنی و پرداختنی	مالیات تشخیص	مازاد مورد مطالبه اداره امور مالیاتی
سال مالی			
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۵,۷۳۳	۵۷,۴۰۱	۲۱,۶۶۸
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲۷,۴۱۶	۱۱۴,۶۵۳	۸۷,۲۳۷
	۶۳,۱۴۹	۱۷۲,۰۵۴	۱۰۸,۹۰۵

۲۶-۳-۱ دلیل صلی اختلاف مالیات پرداختنی و پرداختنی با مالیات تشخیصی عمدتاً به دلیل عدم محاسبه معافیت موضوع ماده ۱۲۳ قانون مالیاتهای مستقیم و عدم محاسبه معافیت های بخش تولید بر اساس احکام مالیاتی قانون بودجه سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ و همچنین عدم محاسبه ارزش سود سرمایه در بدهی تمام شده می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴-۲۶- اجزای عمده هزینه مالیات بر درآمد به شرح زیر است :

مالیات مربوط به صورت سود و زیان

۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۶۲,۶۶۳	۸۴,۰۸۰

هزینه مالیات بر درآمد دوره جاری

۵-۲۶- صورت تطبیق هزینه مالیات بر درآمد دوره جاری و حاصل ضرب سود حسابداری در نرخ مالیات قابل اعمال به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)	
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۸۱۱,۴۸۴	۷۵۶,۴۷۹
۲۰۲,۸۷۱	۱۸۹,۱۲۰
-	(۲۳,۷۸۹)
(۹۸,۷۶۴)	-
-	(۶۴)
(۹)	(۳۶)
(۲۰,۶۱۳)	(۴۰,۳۸۳)
۸۳,۴۸۵	۱۰۴,۸۴۸
(۲۰,۸۲۱)	(۲۰,۷۶۸)
۶۲,۶۶۳	۸۴,۰۸۰

سود حسابداری قبل از مالیات

هزینه مالیات بر درآمد با نرخ ۲۵ درصد

اثر درآمد های معاف از مالیات :

معافیت موضوع بند الف تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کشور

معافیت موضوع بند (الف) تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کشور

معافیت ماده ۵۳ ق.م.م (استهلاك هزینه اجاره)

معافیت سود سپرده بانکی

معافیت بند "ک" تبصره یک قانون بودجه مصوب سال ۱۴۰۴

معافیت شرکت های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار - ماده ۱۲۳ ق.م.م (۵ درصد)

هزینه مالیات بر درآمد محاسبه شده با نرخ موثر مالیات ۷/۷٪ (دوره مشابه سال قبل با نرخ موثر مالیات ۱۱٪)

۲۷- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۱۲/۳۰			مابده پرداخت نشده :
جمع	استاد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	جمع	استاد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	
۴,۱۷۹	-	۴,۱۷۹	۴,۱۷۹	-	۴,۱۷۹	سال های قبل از ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۸۰۰	-	۸۰۰	۸۰۰	-	۸۰۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۲۵	-	۲۲۵	۲۲۵	-	۲۲۵	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۲۲,۴۰۹	۲۱,۴۰۷	۱,۰۰۲	۱,۰۰۲	-	۱,۰۰۲	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	-	-	۷۵,۴۰۴	-	۷۵,۴۰۴	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۲۷,۶۱۳	۲۱,۴۰۷	۶,۲۰۶	۸۱,۶۱۰	-	۸۱,۶۱۰	

۱-۲۷- مانده سود سهام پرداختنی به تفکیک سهامداران به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۲۱,۴۰۷	۴۰,۰۰۰
۱۰	۱۲
۲۱,۴۱۷	۴۰,۰۱۲
۶,۱۹۶	۴۱,۵۹۸
۲۷,۶۱۳	۸۱,۶۱۰

اشخاص وابسته

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

سایر اشخاص

سایر سهامداران



۱-۱-۲۷- سود تقسیمی هر سهم مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۸۳ ریال و سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۳۰ ریال است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۸- پیش دریافت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
-	۲۹۱,۲۹۳	۲۸-۱ پیش دریافت فروش واحدهای پروژه های موژان (گل نرگس) و باوان (باغ جنت)
۸۹,۸۰۰	۷۰,۱۰۸	۲۸-۲ پیش دریافت اجاره واحدهای پروژه مرکز خرید فیروزه
۲۱۶,۸۳۷	۱۰۵,۷۱۹	۲۸-۳ پیش دریافت پروژه اقدام ملی مسکن (شهرکرد)
-	۲۷۱,۸۰۳	۲۸-۴ پیش دریافت پروژه نهضت ملی مسکن (شهر جدید بهارستان)
۱,۰۰۰	-	سایر
۳۰۷,۶۳۷	۷۳۸,۹۲۳	
(۸۹,۸۰۰)	(۳۶۱,۴۰۱)	۱۶-۱-۶ کسر می شود: تهاتر پیش دریافت اجاره و فروش واحدها با اسناد دریافتنی
۲۱۷,۸۳۷	۳۷۷,۵۲۲	

۲۸-۱- پیش دریافت فوق مربوط به پیش فروش یک واحد از پروژه باوان (باغ جنت) و یک واحد موژان (گل نرگس) بوده که با توجه به عدم احراز شرایط محقق شدن درآمد (عدم دریافت حداقل ۲۰٪ از مبلغ قرارداد) با اسناد دریافتنی به شرح زیر تهاتر شده است.

تعداد	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
واحد	میلیون ریال	
۱	۲۰۱,۳۰۰	شرکت الوند صعود آذرخش
۱	۸۹,۹۹۳	حسین اکبری بنی
۲	۲۹۱,۲۹۳	

۲۸-۲- پیش دریافت فوق مربوط به پیش دریافت اجاره مرکز خرید فیروزه به اشخاص حقیقی و حقوقی بوده که با توجه به اجازه تحقق نیافته با اسناد دریافتنی تهاتر شده است، ارقام تشکیل دهنده مانده فوق به شرح زیر می باشد.

تعداد	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
واحد	میلیون ریال	
۱	۱۷,۸۱۸	سید مهدی حاج زرگرباشی
۱	۱۶,۹۵۱	حجت اله شریفی ریگی
۲	۱۴,۲۴۴	مهدی انگشتر ساز اصفهانی
۱	۴,۰۳۰	نگین جبار آقاییشه
۱	۲,۶۴۰	امیرحسین مهربان
۱	۱,۶۵۷	فاخرپوشان نافته
۱	۲,۱۲۷	مژده قنبری
۱	۱,۶۱۲	سحر خسروی
۸	۹,۰۲۹	سایر - ۸ قلم
۱۷	۷۰,۱۰۸	

۲۸-۳- مبلغ ۱۰۵,۷۱۹ میلیون ریال بابت پیش دریافت تفاهم نامه شماره ۱۴۰۰/۰۱/۹۷۴۰ با موضوع ساخت پروژه ۵۳۴ واحدی اقدام ملی مسکن شهرکرد می باشد.

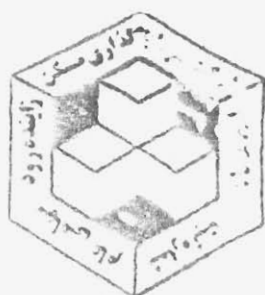
۲۸-۴- مبلغ ۲۷۱,۸۰۲ میلیون ریال بابت پیش دریافت تفاهم نامه شماره ۴۲۷/ص با موضوع ساخت پروژه ۴۹۵ واحدی نهضت ملی مسکن شهر جدید بهارستان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۹- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۷۴۸,۸۲۱	۶۷۲,۳۹۹	سود خالص
		تعدیلات
۶۲,۶۶۳	۸۴,۰۸۰	هزینه مالیات بر درآمد
۷۸,۱۵۹	۴۰,۹۴۵	هزینه های مالی
۱۲,۲۹۹	۱۸,۴۵۱	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۸,۲۲۱	۸,۷۱۹	استهلاک داراییهای غیر جاری
۶۷۶	-	زیان ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
(۳۷)	(۱۴۲)	سود حاصل از سپرده بانکی
۹۲۰,۸۰۳	۸۲۴,۴۵۲	
(۳۲۶,۷۲۸)	(۵۶۹,۲۸۹)	(افزایش) دریافتنی های عملیاتی
(۵۶۵,۵۹۳)	(۵۱۹,۵۶۹)	(افزایش) موجودی املاک
۳۰,۴۳۶	(۶۳,۷۳۲)	کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها
(۶۶,۸۸۹)	۴۰۷,۹۱۳	کاهش (افزایش) پرداختنی های عملیاتی
۱۵۹,۶۸۵	(۵۹,۵۰۳)	کاهش (افزایش) پیش دریافت ها
(۲۸,۷۸۵)	۱۳,۸۵۰	(افزایش) کاهش سایر داراییها
۱۲۲,۹۳۰	۳۴,۱۲۳	نقد حاصل از عملیات



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۰-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت میکند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست. قابل ذکر اینکه سرمایه شرکت از مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون به ۱,۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته در سال ۱۴۰۳ افزایش یافت و پس از طی تشریفات قانونی به ثبت رسیده است.

کمیت مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی میکند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسکهای مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار میدهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۱۰۰ تا ۱۵۰ درصد دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ با نرخ ۷۸٪ در زیر محدوده هدف بوده است.

۳۰-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان دوره مالی به شرح زیر است :

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۲,۲۲۲,۶۲۴	۲,۳۲۶,۴۷۴	جمع بدهیها
(۱۹۰,۴۶۲)	(۶۲,۰۳۷)	موجودی نقد
۲,۰۳۲,۱۶۳	۲,۲۶۴,۴۳۸	خالص بدهی
۲,۲۳۰,۹۸۸	۲,۸۸۸,۳۰۹	حقوق مالکانه
۹۱٪	۷۸٪	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

۳۰-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسکهای مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارشهای ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسکها تجزیه و تحلیل میکند، ارائه میکند. این ریسکها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و ریسک سایر قیمتها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی میباشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسکها و سیاستهای اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسکها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش میدهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسکها از طریق تأمین به موقع مصالح مورد نیاز و فروش واحدها در قالب کنترل و ابلاغ آئین نامه ها است. رعایت سیاستها و محدودیتهای آسیب پذیری، توسط حسابرسان داخلی به طور مستمر بررسی میشود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۳۰- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول ، در معرض ریسک نرخ تورم ، در خصوص تأمین مصالح ساختمانی قرار دارد. آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری میشود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخهای بازار در طی سال مالی را ارزیابی میکند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسکهای بازار، کمک میکند. هیچ گونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

۴-۳۰- مدیریت ریسک اعتباری

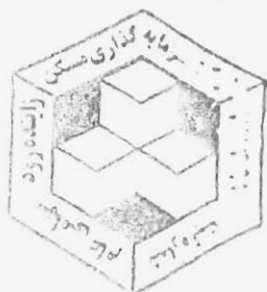
ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. دریافتنی های تجاری شامل تعداد زیادی از خریداران واحدها می باشد که به دلیل اینکه انتقال اسناد واحدها پس از وصول کلیه حسابهای دریافتنی انجام می گردد، ریسک اعتباری با اهمیتی در این خصوص وجود ندارد. توضیح اینکه شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف های قرارداد ندارد. عمده مطالبات شرکت از خریداران واحدها بوده و در این ارتباط تا وصول کامل مطالبات از خریداران انجام نگردد ، اسناد مالکیت واحدها به خریداران منتقل نگردیده لذا مطالبات شرکت فاقد ریسک اعتباری با اهمیت می باشد .

۵-۳۰- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری حسابهای بانکی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	جمع	بین ۱ تا ۵ سال	بین ۳ تا ۱۲ ماه	کمتر از ۳ ماه	عندالمطالبه	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۲۵	۴۸۴,۷۵۰	-	۳۵۱,۹۴۷	۱۳۲,۸۰۳	-	پرداختنی های تجاری
۲۵	۴۰۶,۱۱۷	-	۲۳۶,۴۰۵	۱۳۸,۰۵۳	۳۱,۶۵۹	سایر پرداختنی ها
۲۳	۶۴۰,۶۰۸	۳۱۱,۶۷۲	۳۲۸,۹۳۵	-	-	تسهیلات مالی
۲۶	۲۱۷,۴۳۲	-	۲۱۷,۴۳۲	-	-	مالیات پرداختنی
۲۷	۸۱,۶۱۰	-	-	-	۸۱,۶۱۰	سود سهام پرداختنی
	<u>۱,۸۳۰,۵۱۸</u>	<u>۳۱۱,۶۷۲</u>	<u>۱,۱۳۴,۷۱۹</u>	<u>۲۷۰,۸۵۷</u>	<u>۱۱۳,۲۶۹</u>	جمع



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۱- معاملات با اشخاص وابسته

۳۱-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات پیمانکاری
شرکتهای اصلی و نهایی	بانک مسکن	واحد نهایی	-	-
	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سهامدار عمده و عضو هیئت مدیره	✓	۶۶۹
سایر اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	✓	-
جمع				
۶۶۹				

۳۱-۲- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۳۱-۳- مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی های تجاری	سایر دریافتی ها	پرداختی های تجاری	سایر پرداختی ها	تسهیلات مالی	سود سهام پرداختی	۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
								طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکتهای اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳,۸۲۰	۱,۰۱۸	-	-	-	(۴۰,۰۰۰)	۰	(۳۵,۱۶۲)	۰	(۱۵,۹۷۲)
	بانک مسکن	-	-	-	-	۷۳۳,۷۴۰	-	۷۳۳,۷۴۰	۰	۸۸۲,۶۷۳	۰
سایر اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)	۳۷۷	-	-	-	-	(۳)	۳۷۴	۰	۳۷۴	۰
	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	-	۳۳۰	(۹۵)	(۸۸۱)	-	(۳)	۰	(۶۴۹)	-	(۶۴۸)
	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	-	-	-	-	-	(۱)	۰	(۱)	-	(۲,۹۷۶)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)	-	-	-	(۳۴۸)	-	-	۰	(۳۴۸)	-	(۳۴۸)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۲	-	-	-	-	(۲)	۰	۰	-	۰
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	-	۴۸	-	(۳۱,۲۵۳)	-	(۳)	۰	(۳۱,۲۰۸)	۰	(۳۱,۲۰۷)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)	-	۳۰	-	-	-	-	۳۰	۰	۳۰	۰
	جمع	۴,۱۹۹	۱,۴۲۶	(۹۵)	(۳۲,۴۸۳)	۷۳۳,۷۴۰	(۴۰,۰۱۲)	۷۳۴,۱۴۴	(۶۷,۳۶۸)	۸۸۳,۰۷۷	(۵۱,۱۵۱)

(پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱) (پادداشت ۱۶-۱)

۳۱-۴- هیچگونه کاهش ارزشی در ارتباط با مطالبات از اشخاص وابسته در دوره مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ شناسایی نشده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۲- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۳۲-۱- شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی بابت خرید ۳۸٪ سهم ساختمان دفتر مرکزی مبلغ ۳۱.۲۵۳ میلیون ریال
تعهدات سرمایه ای دارد. (یادداشت ۴-۱-۲۵)

۳۲-۲- تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت :

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	تضمین بدهی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) نزد بانک کارآفرین
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۲۴۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰	

۳۲-۳- شرکت فاقد بدهی ها و دارایی های احتمالی می باشد. شایان ذکر است با تغییر سیاست های عملیاتی شرکت تعداد ۴۶۱ فقره چک به مبلغ ۱۱۷.۰۰۹ میلیون ریال (بابت چک های تضمینی حسن انجام تعهدات پیمانکاران) نزد شرکت میباشد که پس از انجام تعهدات پیمانکاران به ایشان مسترد میگردد.
۳۳- رویداد های پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تأیید صورت های مالی، هیچگونه رویداد غیر تعدیلی با اهمیتی به وقوع نپیوسته است.

