

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

بائنضمام

صورت‌های مالی اساسی تلفیقی گروه و شرکت اصلی و یادداشتهای توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

”بسمه تعالی“

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱) صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) شامل صورت وضعیت های مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰ و صورتهای سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ الی ۴۷ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲) مسئولیت تهیه صورتهای مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری، با هیأت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳) مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت 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 خطرهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیأت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

همچنین این مؤسسه به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

مبانی اظهار نظر مشروط

۴) اعمال روش ارزش ویژه سرمایه گذاری گروه در سهام بانک اقتصاد نوین، موضوع یادداشت توضیحی ۱-۱۷ صورتهای مالی تلفیقی، بابت اقلام مقایسه ای منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و سال مالی مورد گزارش، بر اساس صورتهای مالی سالانه و ۶ ماهه صورت پذیرفته که سال مالی آن دارای اختلاف ۶ ماهه با شرکت مورد گزارش می باشد که در این خصوص برخی تعدیلات مندرج در گزارشات حسابداری شرکت فوق اعمال نگردیده است. در راستای رعایت استانداردهای حسابداری می بایست از صورتهای مالی سالیانه حسابداری شده و منطبق با تاریخ صورت وضعیت مالی شرکت مورد گزارش استفاده گردد. با توجه به مراتب فوق تعدیلاتی بر صورتهای مالی ضروریست لیکن به دلیل عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین میزان تعدیلات لازم از بابت موارد فوق الذکر، برای این مؤسسه میسر نگردیده است.

۵) پروژه کشت و صنعت شمال خرمشهر در سال ۱۳۹۴ همراه با تمامی داراییها، بدهیها و تعهدات آن، توسط شرکت فرعی سرمایه گذاری و توسعه خوزستان به ارزش دفتری به شرکت فرعی "علوفه و نخل خوزستان (سهامی خاص)" در مرحله قبل از بهره برداری منتقل گردیده است (یادداشت توضیحی ۳-۱۴). پروژه مزبور شامل مبلغ ۲۳۸ میلیارد ریال سود تضمین شده تسهیلات مالی دریافتی از بانکها و مبلغ ۵۴ میلیارد ریال هزینه های عمومی و اداری می باشد که برخلاف استانداردهای حسابداری، بدون توجه به دوره های تعلیق غیر متعارف پروژه، تماما به بهای تمام شده پروژه منظور شده است. مضافا با عنایت به یادداشت های توضیحی ۲-۱۴-۳ الی ۱۰-۳-۱۴، انتقال قطعی مالکیت زمین محل اجرای پروژه و بخشودگی بخشی از تسهیلات مالی دریافتی، منوط به اجرای کامل طرح، بهره برداری از آن و تقویم ارزش آن است که با توجه به عدم ارائه برآورد مخارج و زمان بندی اولیه، همچنین به هنگام نشدن برآوردهای مذکور و عدم افشاء آن در صورتهای مالی، چگونگی تحقق موارد فوق و همچنین عدم تحقق واگذاری آن و در نتیجه چگونگی بازیافت سرمایه گذاری انجام شده، برای این مؤسسه میسر نشده است.

۶) به شرح یادداشت توضیحی ۳-۲-۹-۱۹ صورتهای مالی سرفصل دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها، در پی ضمانت تسهیلات مالی دریافتی شرکت وابسته - خانه سازی ایرانیان توسط شرکت اصلی، بخشی از سرمایه گذاریهای شرکت مورد گزارش معادل ۳۰۷ میلیون سهم بورسی وثیقه شده، به بهای تمام شده ۱۲۷ میلیارد ریال (خالص ارزش فروش ۲۰۳۳ میلیارد ریال) توسط بانک ذینفع در شرکت وابسته فوق الذکر توقیف و در سنوات گذشته به فروش رسیده است. شرکت ضمن اقامه دعوای حقوقی علیه شرکت طرف حساب که در این خصوص طی رای قطعی دادگاه تا تاریخ این گزارش، شرکت مزبور را محکوم به پرداخت ۱۳ میلیون یورو با اعمال خسارت تأخیر و هزینه های دادرسی و حق الوکاله وکیل طبق تفرغه نموده است، بهای فروش سرمایه گذاریهای مذکور را به شرح یادداشت مورد اشاره به حساب شرکت وابسته مزبور منظور نموده است. با توجه به وضعیت مالی و توانایی شرکت وابسته - خانه سازی ایرانیان که طبق صورتهای مالی حسابداری شده سال ۱۳۹۸ آن دارای ۴۱/۶ برابری زیان انباشته نسبت به سرمایه پرداخت شده آن است، لذا قابلیت بازیافت مانده حساب از شرکت مذکور و بهای تمام شده سرمایه گذاری در آن (یادداشت توضیحی ۱-۲-الف-۱۸) برای این مؤسسه مشخص نمی باشد. با توجه به مراتب فوق تعدیلاتی در حسابها ضروری بوده، لیکن تعیین میزان آن منوط به وضعیت آتی و طی مراحل قانونی می باشد.

۷) سرفصل دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها، موضوع یادداشت توضیحی ۱۹ صورتهای مالی، شامل مبلغ ۵۲ میلیارد ریال مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بابت بهای پروژه لواسان در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران (به شرح یادداشت توضیحی ۲-۳-۱۹) بوده که برآورد کارکرد شرکت در قطعات مربوطه مجددا به هیات کارشناسی ارائه گردیده و تعیین مبلغ کارکرد نهایی آن منوط به ارائه گزارش کارشناس و تصویب سازمان ملی زمین و مسکن می باشد. با توجه به

مراتب فوق و عدم دریافت پاسخ تأییدیه درخواستی از طرف حساب تعیین آثار تعدیلات احتمالی در این ارتباط، برای این مؤسسه امکان پذیر نمی باشد.

۸) یادداشتهای توضیحی ۱۹، ۲۱ و ۲۲ صورتهای مالی، شامل مبلغ ۳۸۷ میلیارد ریال مطالبات راكد، كم گردش و حقوقی شده در مراجع قضایی و انتقالی از سنوات مالی گذشته و نیز ابهای تمام شده پروژه های ساخت املاک می باشد و همچنین بموجب یادداشتهای توضیحی شماره ۳۲ و ۳۷ صورتهای مالی، اقلام راكد حسابهای پرداختنی و پیش دریافتهای گروه مشتمل بر مبلغ ۶۹ میلیارد ریال می باشد که با توجه به عدم دسترسی به مستندات کافی در این ارتباط، تعیین مبالغ بازافتنی مطالبات و موجودی پروژه ها و نحوه تسویه بدهی های مزبور، برای این مؤسسه میسر نمی باشد.

۹) نتایج حاصل از رسیدگی این مؤسسه در خصوص اسرفصلهای موجودی ساختمان ها، پروژه ها و سایر داراییها، موضوع یادداشتهای توضیحی ۲۲ و ۲۰ صورتهای مالی، به شرح ذیل می باشد:

۹-۱) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۲ صورتهای مالی، در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، پروژه ظفر در سال مالی مورد رسیدگی فاقد پیشرفت فیزیکی بوده است. ضمناً شرکت رکیندر (پیمانکار) ادعایی در خصوص هزینه تطویل پروژه و خسارات تأخیر در پرداخت صورت وضعیت ها از طریق دعاوی حقوقی مطرح نموده که معادل مبلغ ۷۵ میلیارد ریال مورد تأیید هیأت کارشناسی قرار گرفته که با وجود اعتراض پیمانکار مبلغ مورد اشاره قطعی گردیده است. موضوع با انجام هزینه های کارشناسی و حقوقی توسط وکیل شرکت در حال پیگیری بوده و به جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ارجاع گردیده است. با توجه به مراتب فوق، و در جریان بودن مراتب بررسی ادعای مطروحه از سوی پیمانکار در محاکم قضائی، انجام تعدیلاتی از بابت موارد مطروحه ضروری بوده، لیکن به علت عدم دسترسی به مستندات کافی در این خصوص، تعیین میزان آن بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه میسر نگردیده است.

۹-۲) در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، در رابطه با پروژه الهیه، شریک دوم (آقایان انتظار و خائف) به موجب رأی داور مرضی الطرفین موظف می باشد به ترتیب مبالغ ۸۱ و ۷ میلیارد ریال به شریک اول پرداخت نماید. ضمن اینکه می بایست ارزش کارشناسی حدود ۱۱۳/۹۶ متر مربع یک باب آپارتمان به حساب شریک دوم منظور گردد. لازم به توضیح است که برآورد هزینه های آتش نشانی و اخذ پایان کار به نسبت قدرالسهم به عهده طرفین بوده که پس از اخذ پایان کار سهم الشرکه سازمان ملی زمین و مسکن براساس گزارش نقشه بردار دیصلاح مشخص می شود. با توجه به مراتب فوق انجام تعدیلاتی از بابت تعیین قدرالسهم شرکت ضروری است. همچنین طی حکم اجرائی دادگاه بخشی از سرمایه گذاری شرکت به فروش رسیده که در این رابطه مبلغ ۴۳ میلیارد ریال سود واگذاری سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به عنوان درآمد سال شناسایی گردیده است و مانده مطالبات از طرف یاد شده در تاریخ صورت وضعیت مالی، مبلغ ۷۵ میلیارد ریال (موضوع یادداشت توضیحی ۱-۳-۱۹ صورتهای مالی) بوده که مبلغ حاصل از فروش سهام مورد اشاره به حساب صندوق دادگستری واریز شده است. با توجه به مراتب فوق اعمال تعدیلاتی در حسابها ضروریست، لیکن به دلیل عدم کارشناسی ملک مزبور و تسویه مطالبات، تعیین میزان آثار مالی آن بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۹-۳) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۲-۱-۲۲ صورتهای مالی، در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، طی مکاتبات فیما بین با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، اجرای تعهدات موضوع ماده ۱ قرارداد مربوطه بابت پروژه آفتاب تبریز در خصوص احداث و تحویل ۴۰۰ متر مربع فضای تجاری بدلیل تفسیر متفاوت طرفین از مفاد قراردادی در خصوص جانمایی بلوکهای مسکونی و تجاری در زمان اخذ پروانه شهرداری، عدم ملحوظ نمودن سهم الشرکه سازمان از اضافه زیر بنای احداث شده و پارکینگهای اضافه و تأیید محاسبه تأخیرات توسط اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، مسکوت مانده و همچنین موارد مطروحه توسط شریک در خصوص موضوعات مورد اشاره مطرح و مستقر شده است.

سه نفره منتخب طرفین و کارشناس رسمی مرضی الطرفین نسبت به بررسی و تعیین تعهدات و اختلافات اقدام نماید که تاکنون نتیجه کارشناسی ارائه نشده است. با توجه به مراتب فوق و بعلت عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین آثار تعدیلات احتمالی از بابت موارد مطروحه بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه ممکن نمی باشد.

۹-۴) همانگونه که در یادداشت توضیحی ۳-۱-۲۲ منعکس گردیده، شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، واحدهای سهم سازمان ملی زمین و مسکن از پروژه نگین پردیس را در موعد مقرر تحویل نموده و براساس گزارش هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارزش روز سهم ۲۲ درصدی سازمان ملی زمین و مسکن و باقیمانده مطالبات آن (با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰ متر) به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین گردیده که مقرر شده است بعد از تأیید هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن تسویه گردد. ضمن اینکه طبق آخرین کارشناسی انجام شده زیر بنای پروژه نگین پردیس ۶۲,۰۳۸/۹ متر مربع می باشد که بخشی از آن در سنوات قبل فروخته شده و یا به سازمان ملی زمین و مسکن تحویل و در نتیجه وضعیت متراژ ۱۰,۰۳۰/۸۷ متر مربع باقیمانده (مربوط به سه بلوک ناتمام) به دلیل تعطیل کارگاه و ادعای پیمانکار (شرکت آتروپاتن تالاشگر) در محاکم حقوقی از سوی شرکت، در دست پیگیری می باشد و از این بابت بهای تمام شده آن نیز در صورتهای مالی منعکس نگردیده است. همچنین هزینه های برآوردی پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی مورد بررسی و به روز آوری نشده است. در صورت اصلاح، می بایست سرفصل مخارج ساخت املاک از بابت متراژهای باقیمانده و همچنین بدهی به سازمان ملی زمین و مسکن تعدیل و افشاء گردد، لیکن تعیین آثار مالی موارد مزبور منوط به مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن از بابت ۱۷۳ میلیارد ریال (مطالبات سازمان ملی زمین و مسکن) و نیز احتساب جرائم تأخیر سالیانه، مشخص شدن نتایج دعوای مطروحه در دادگاه و همچنین بررسی و برآورد مناسب بهای تمام شده متراژهای باقیمانده و تعیین تکلیف نهایی مالکیت قانونی آنها می باشد.

۹-۵) با توجه به مندرجات یادداشت توضیحی ۴-۱-۲۲ صورتهای مالی، شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، در خصوص پروژه نوسا کیش، موضوع در شعبه هشتم تجدید نظر استان هرمزگان رسیدگی و با توجه به دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ شعبه مزبور، حکم به ابطال دادخواست های مربوطه مبنی بر مسترد داشتن دعوی از سوی طرفین نموده است. لازم به ذکر است توافقتنامه ای در راستای انجام فعالیتهای اجرایی پروژه بین شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش منعقد گردیده که با توجه به هزینه های کارشناسی و حقوقی منظور شده به حساب پروژه کیش بعد از توقف فعالیت و یادداشتهای توضیحی ۱-۱-۱۹ در خصوص مانده های طلب یا بدهی مشاوران و عدم وصول سه فقره از چکهای نزد سازمان منطقه آزاد کیش به مبلغ ۲۱ میلیارد ریال به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۳۲، موارد مزبور تعیین تکلیف و تاکنون اجرائی نشده است. با توجه به مراتب فوق بازریافت مخارج انجام شده به شرح یادداشت ۱-۲۲ در شرایط حاضر به دلیل عدم اجرائی شدن پروژه مذکور علیرغم توافقتنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ میسر نمی باشد.

۹-۶) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۱-۲۰ صورتهای مالی، در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، در خصوص پروژه مهر پردیس طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم های بعدی آن فیما بین شرکت مورد گزارش و شرکت عمران شهر جدید پردیس، مطالبات شرکت در راستای اجرای مفاد صورتجلسه مورد اشاره به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال توافق گردیده، لیکن مراحل اجرائی جهت تحویل زمین نهایی نشده است. با توجه به مراتب فوق، هر چند انجام تعدیلاتی از این بابت ضروری بوده، لیکن به دلیل عدم تحویل زمین، تعیین میزان آن در شرایط حاضر بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۱۰) در شرکت فرعی- نوسازی و ساختمان تهران، به شرح یادداشتهای توضیحی ۳-۳-۱۹ صورتهای مالی (موضوع شرکت آتروپاتن تالاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس)، مبلغ ۹۱ میلیارد ریال سپرده نزد دادگستری (در یادداشت ۲۰ صورتهای مالی) و نیز

صورتهای مالی
گزارش



مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال مربوط به فروش تعداد ۸۰۰۵۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران به بهای تمام شده ۱۳ میلیارد ریال (سود شناسایی شده در دفاتر ۱۳۶ میلیارد ریال) بوده که به حساب صندوق دادگستری واریز و به شرکت آتروپاتن تلاشگر (به شرح یادداشت شماره ۳-۱-۲۲) پرداخت گردیده است. با توجه به مراتب فوق و همچنین نامشخص بودن نحوه بازیافت کامل مطالبات مزبور از شرکتهای طرف حساب فوق الذکر و عدم تهیه صورت تطبیق فیما بین، تعیین تعدیلات مورد لزوم از این بابت بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه میسر نگردیده است.

(۱۱) تا تاریخ این گزارش، پاسخ تأییدیه های درخواستی جهت سرفصل دریافتی های گروه و شرکت اصلی به مبلغ ۷۲ میلیارد ریال به این مؤسسه واصل نگردیده است. با توجه به مراتب فوق، تعیین تعدیلات احتمالی که در صورت دریافت پاسخ تأییدیه های مزبور، بر صورتهای مالی مورد گزارش ضرورت می یابد، در حال حاضر برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

اظهار نظر مشروط

(۱۲) به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۴ الی ۸، ۱-۹، ۲-۹، ۴-۹، ۵-۹، ۶-۹ و ۱۰ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۷، ۳-۹ و ۱۱ صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تأکید بر مطالب خاص

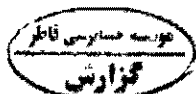
(۱۳) با توجه به یادداشت توضیحی ۱-۸-۱۹ صورتهای مالی جهت تسویه مطالبات از شرکت تأمین سرمایه هنزا به مبلغ ۴۳۲ میلیارد ریال به علاوه سایر هزینه ها به مبلغ ۳۹ میلیارد ریال جمعا به مبلغ ۴۷۲ میلیارد ریال بموجب توافق انجام شده با گروه استراتوس مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰، تعداد ۳۶۸۹،۲۹۲ سهم بورس انرژی ۲ و تعداد ۸۶۳۶،۲۳۹ سهم کبورش (به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲۰ صورتهای مالی) به مبلغ ۳۴۰ میلیارد ریال از طریق اخذ وکالتنامه در اختیار شرکت مورد گزارش قرار گرفته که انتقال قطعی سهام مذکور به نام شرکت در سازمان بورس و اوراق بهادار صورت پذیرفته است. ضمناً مبلغ ۱۳۲ میلیارد ریال از مطالبات فوق نیز با سود سهام و سایر حسابهای پرداختی شرکتهای گروه استراتوس تسویه شده است. با توجه به مراتب فوق، قطعیت انتقال سهام مذکور منوط به تکمیل فرآیند انتقال قطعی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد.

(۱۴) براساس یادداشت توضیحی ۲۵ صورتهای مالی، وضعیت مالیات عملکرد گروه و شرکت اصلی افشاء گردیده است و همچنین آخرین وضعیت دعاوی حقوقی در جریان گروه در یادداشت توضیحی ۴۴ صورتهای مالی، افشاء گردیده است. تعیین تأثیر مراتب مذکور بر صورتهای مالی مورد گزارش منوط به اظهار نظر و صدور رأی نهایی مراجع رسیدگی کننده می باشد.

(۱۵) سرفصلهای داراییهای ثابت مشهود و موجودی ساختمان ها، پروژه ها و موجودی مواد و کالای شرکتهای گروه، موضوع یادداشتهای توضیحی ۱۴ و ۲۲ صورتهای مالی، در تاریخ صورت وضعیت مالی، دارای کسری پوشش بیمه ای می باشد.

(۱۶) همانگونه که در یادداشت توضیحی ۴-۲-۱۸ صورتهای مالی منعکس شده است، قطعیت انطباق وضعیت سرمایه گذاری های گروه در سهام بانک اقتصاد نوین با مفاد ماده ۵ سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۸ بهمن ماه ۱۳۸۶ و دستورالعملهای بعدی (درخصوص سقف مجاز تملک سهام بانک مذکور)، علیرغم پیگیریهای شرکت تاکنون منتج به نتیجه نهایی نشده است و منوط به اعلام نظر مقامات ذیصلاح می باشد.

اظهار نظر این مؤسسه در اثر مفاد بندهای ۱۳ الی ۱۶ فوق، مشروط نشده است.





گزارش در مورد سایر اطلاعات

۱۷) مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیأت مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهارنظر این مؤسسه نسبت به صورتهای مالی، در برگزیده اظهارنظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این مؤسسه 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 صورتی که این مؤسسه، به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. همانطور که در بخش "مبنای اظهارنظر مشروط" در بالا توضیح داده شده است این مؤسسه به این نتیجه رسیده است که "سایر اطلاعات" حاوی تحریفهای با اهمیت به شرح بندهای ۴ الی ۸، ۱۰-۱، ۹-۲، ۹-۴، ۹-۵، ۹-۶ و ۱۰ این گزارش می باشد. همچنین در ارتباط با بندهای ۷، ۹-۳ و ۱۱ "مبنای اظهارنظر مشروط"، در تاریخ صورت وضعیت مالی این مؤسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی، در ارتباط با رفع محدودیتهای موجود بر صورتهای مالی مورد بررسی بدست آورد. از این رو، این مؤسسه نمی تواند نتیجه گیری کند که "سایر اطلاعات" در ارتباط با این موضوع حاوی تحریف با اهمیت است یا خیر.

گزارش در مورد سایر موارد الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۱۸) موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت پشرح ذیل می باشد:

۱۸-۱) مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص پرداخت سود سهام سهامداران ظرف مهلت مقرر پس از تاریخ تصویب توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام.

۱۸-۲) مفاد ماده ۱۲۴ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص تعیین مدیر عامل و حدود اختیارات و مدت تصدی و حق الزحمه.

۱۸-۳) در ارتباط با تکالیف مقرر مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال مالی گذشته، اقدامات انجام شده توسط هیأت مدیره شرکت، در ارتباط با بندهای ۴ الی ۱۱ این گزارش و رعایت کامل قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار، اصلاحیه قانون تجارت و سایر الزامات قانونی به شرح مندرجات بندهای این گزارش، منجر به نتیجه قطعی نگردیده است.

۱۹) معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۴۴ صورتهای مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد رسیدگی انجام شده و توسط هیأت مدیره به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیأت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری، رعایت گردیده است. و نظر این مؤسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نگردیده است.

۲۰) گزارش هیأت مدیره 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 مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور، با اسناد و مدارک ارائه شده

از جانب هیأت مدیره باشد، جلب نشده است. ضمناً صورتهای مالی مورد گزارش توسط ۴ نفر از ۵ نفر اعضای هیأت مدیره امضاء گردیده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

(۲۱) براساس بررسی کنترلهای داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت برای سال مالی مورد گزارش، طبق چک لیست ابلاغی توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، با توجه به محدودیتهای ذاتی کنترلهای داخلی، این مؤسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت الزامات منعکس در چک لیست یاد شده، برخورد نکرده است. همچنین در خصوص ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، به جز، ارائه صورتهای مالی شش ماهه حسابرسی شده یکی از شرکتهای تحت کنترل، ارائه بموقع صورتهای مالی سالیانه حسابرسی شده شرکتهای تحت کنترل، غیبت یکی از اعضای هیأت مدیره بیش از ۴ جلسه و پرداخت سود سهامداران علیرغم اعلام شرکت به سهامداران ظرف مهلت مقرر قانونی، به موارد با اهمیت دیگری برخورد نگردیده است.

(۲۲) در شرکت مورد گزارش، مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکتهای پذیرفته شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، در رابطه با مفاد تبصره ۱ و ۲ ماده ۳، مستندسازی استقرار ساز و کارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی در شرکت و شرکتهای فرعی، مفاد ماده ۶ پرداخت به موقع سود سهام سهامداران شرکتهای اصلی و گروه، مفاد ماده ۲۸، عدم داشتن سهام شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی، رعایت نگردیده است.

(۲۳) در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، این مؤسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی فاطر

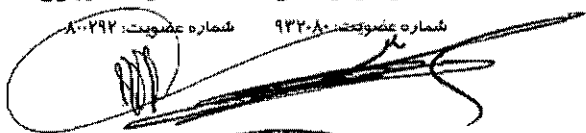
۲۲ دی ماه ۱۴۰۰

غلامرضا درباری

مهدی رضائی

شماره عضویت: ۸۰۰۲۹۲

شماره عضویت: ۹۳۲۰۸




Date : تاریخ :

No. : شماره :

Encl.: پیوست :

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت :

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی :

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
با احترام

به پیوست صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ تقدیم می‌شود.
اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲
۳
۴
۵-۶
۷
۸
۹
۱۰
۱۱
۱۲-۲۰
۲۱-۱۱۰

الف- صورت های مالی اساسی تلفیقی گروه

صورت سود و زیان تلفیقی
صورت سود و زیان جامع تلفیقی
صورت وضعیت مالی تلفیقی
صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی
صورت جریانهای نقدی تلفیقی

ب- صورت های مالی اساسی شرکت ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان
صورت وضعیت مالی
صورت تغییرات در حقوق مالکانه
صورت جریانهای نقدی

ج- خلاصه اهم رویه های حسابداری

د- یادداشت های توضیحی

صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت	اعضا
شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان (سهامی خاص)	معصومه ملا صالحی	رئیس هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری هامون گیش (سهامی خاص)	مهدی قربانی قلجیلو	نائب رئیس هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری فراترگر پرتو (سهامی خاص)	سید حسین هاشمی طباطبائی زواره	عضو هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)	احمد جاوید احمد آبادی	سرپرست و عضو هیات مدیره موظف	
شرکت بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)	اسفندیار پرومند	عضو هیات مدیره غیر موظف	



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (PIC)

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالا تر از خیابان مطهری - کوچه شهید
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۳۶۰۹۵-۸۶۰۳۶۰۹۶
کوبای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶
شماره: ۸۶۰۳۶۰۹۷

21 - Shohada Alley,
Mirzaye Shirazi St.
Tehran 1586756716 - Iran
Tel: (+9821) 86 04 60 95
(+9821) 86 04 60 96
Fax: (+9821) 86 04 60 97
www.sakhteman.com
info@sakhteman.com

شرکت سرمایه گذاری
ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	(تجدید ارائه شده)
عملیات در حال تداوم			
درآمد فروش املاک	۵-۵ و ۵-۲	۶۸,۹۲۴	۱۸۷,۶۶۲
درآمد سود سهام	۵-۴-۳	۲۱۶,۷۱۰	۵۶۷,۹۷۲
سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها	۵-۳	۱,۱۸۴,۸۰۵	۹,۴۴۶,۰۵۷
بهای تمام شده فروش املاک	۶	(۲۳,۰۳۶)	(۳۶,۷۹۷)
سود ناخالص		۱,۴۴۷,۴۰۳	۱۰,۳۶۴,۸۹۴
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۷	(۵۶۷,۷۶۵)	(۳۰۳,۷۵۹)
سایر درآمدها	۸	۱۸۹,۹۴۲	۱۷,۷۹۷
سایر هزینه ها	۹	(۴۰۴,۴۳۹)	(۵۶,۱۴۵)
سود عملیاتی		۶۶۵,۱۴۱	۱۰,۰۲۲,۷۹۷
هزینه های مالی	۱۰	(۱۱,۲۷۳)	(۷,۵۹۳)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱۱	۲۵,۹۳۶	۳۴,۸۷۳
سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته		۶۷۹,۸۰۴	۱۰,۰۵۰,۰۷۶
سهم گروه از سود (زیان) شرکت های وابسته	۵-۴-۲	۲,۱۵۵,۰۷۱	(۵۴۰,۵۵۳)
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات		۲,۸۳۴,۸۷۵	۹,۵۰۹,۵۲۴
هزینه مالیات بر درآمد			
سال جاری	۳۵	(۱,۱۴۸)	(۳۲۸)
سالهای قبل	۳۵	(۳,۵۷۲)	(۹۰۸)
سود (زیان) خالص در حال تداوم		۲,۸۳۰,۱۵۵	۹,۵۰۸,۳۸۸
عملیات متوقف شده			
سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده	۱۲	(۵۷۳)	۴۰۵۹
سود (زیان) خالص		۲,۸۲۹,۵۸۲	۹,۵۱۲,۳۴۷
قابل انتساب به			
مالکان شرکت اصلی		۲,۳۴۱,۵۳۷	۸,۳۵۸,۸۰۶
منافع فاقد حق کنترل		۴۸۸,۰۴۵	۱,۱۵۳,۵۴۶
		۲,۸۲۹,۵۸۲	۹,۵۱۲,۳۴۷
سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی			
ناشی از عملیات در حال تداوم:			
عملیاتی (ریال)		۱۷۶	۸,۴۷۷
غیر عملیاتی (ریال)		۲,۰۷۷	(۴۹۴)
ناشی از عملیات در حال تداوم (ریال)		۲,۳۵۲	۷,۹۸۵
ناشی از عملیات متوقف شده (ریال)		(۱)	۴
سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)	۱۳	۲,۳۵۲	۷,۹۸۹

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جامع تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)			
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۹,۵۱۲,۳۴۷	۲,۸۲۹,۵۸۲	سود خالص	
		سایر اقلام سود و زیان جامع	
۳,۲۶۲,۷۴۴	(۲۴۲,۳۰۵)	۳۰	سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (مازاد تجدید ارزیابی)
۱,۱۲۷,۸۸۲	۱,۲۰۵,۱۸۵	۱۷-۳	سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی)
-	۲,۹۶۸		سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (حقوق عمومی)
۴,۳۹۰,۶۲۶	۹۶۵,۸۴۸		سایر اقلام سود و زیان جامع سال
۱۳,۹۰۲,۹۷۳	۳,۷۹۵,۴۳۰		سود جامع سال
			قابل انتساب به
۱۲,۷۴۹,۴۲۷	۳,۳۰۷,۳۸۵		مأکنان شرکت اصلی
۱,۱۵۳,۵۴۶	۴۸۸,۰۴۵		منافع فاقد حق کنترل
۱۳,۹۰۲,۹۷۳	۳,۷۹۵,۴۳۰		

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



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان ایران

(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی تفصیلی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

یادداشت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۷/۰۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی ها			
دارایی های غیر جاری			
دارایی های ثابت مشهود	۸۷۰.۸۷۰	۵۲۹.۳۲۰	۵۹۶.۴۵۳
سرقفلی	۴۸۸.۰۱	۱۹۰.۹۴	۲۴۸.۲۲
دارایی های نامشهود	۱۲.۳۲۸	۳.۷۹۴	۳.۸۷۲
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۶.۴۹۴.۵۹۷	۳.۲۸۹.۷۵۷	۱.۴۴۲.۱۴۵
سرمایه گذاری های بلند مدت	۹۲۲.۷۶۰	۴۷۷.۰۷۲	۶۹۱.۵۴۸
دریافتی های بلند مدت	۱۰۴.۵۹۷	۴۲.۴۹۳	۱۱۵.۵۴۴
سایر دارایی ها	۴۵۰.۹۹۵	۱۸۹.۸۵۷	۱۲۲.۸۲۷
جمع دارایی های غیر جاری	۸.۹۰۵.۹۴۸	۴.۵۵۲.۳۸۷	۳.۰۱۸.۳۲۱
دارایی های جاری			
پیش پرداخت ها	۴۴۶.۵۲۱	۴۴۶.۹۶۴	۳۱۹.۷۱۳
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا	۲.۴۴۰.۵۴۵	۱.۴۱۵.۸۸۸	۱.۸۷۲.۶۶۴
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۹۰۹.۱۶۸	۲.۹۸۵.۱۷۸	۹۵۲.۰۲۲
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۲.۸۷۱.۳۹۱	۲.۵۶۹.۶۶۹	۵۱۵.۹۴۴
موجودی نقد	۱۳۰.۵۶۰	۴۷۴.۲۰۵	۴۱۰.۰۶۰
دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۷.۸۱۸.۰۹۵	۷.۸۹۱.۹۰۴	۴.۰۷۱.۴۰۴
جمع دارایی های جاری	۲۵.۹۱۷	۲۴.۲۴۴	۱۱.۱۱۱
جمع دارایی ها	۱۶.۷۵۹.۹۶۰	۱۲.۴۶۸.۵۵۵	۷.۱۰۰.۸۳۶
حقوق مالکانه و بدهی ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۱.۰۹۰.۳۹۶	۱.۰۹۰.۳۹۶	۱.۰۹۰.۳۹۶
اندوخته قانونی	۲۳۲.۵۱۸	۲۰۴.۶۸۲	۱۹۴.۱۱۹
اندوخته سرمایه ای	۳.۳۴۲.۴۲۲	۳.۱۳۸.۸۵۸	۴۲.۳۲۱
آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل	۱۸۰.۴۹۲۹	۱۰.۱۷۴.۴۲۴	۱۳۰.۵۴۴
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	۲۰.۴۹۱.۰۲	۳.۲۹۳.۸۰۸	۴۹.۷۰۲
تفاوت تسمیر ارز عملیات خارجی	۲.۷۹۵.۷۸۱	۱.۵۹۲.۰۲۷	۸۲۵.۴۱۲
سود (زیان) انباشته	۱.۹۴۴.۵۴۵	۵۴۰.۳۹۷	(۵.۱۷۴.۷۶۱)
سهام خزانه	(۶۴۰.۹۱۵)	(۱۴۴.۷۷۶)	(۱۳۴.۸۰۰)
سود سهام خزانه	۳۲۵.۰۱	-	-
سهام از سهام خزانه شرکتهای وابسته	(۴۲۴.۱۹۷)	(۳۲۱.۳۰۵)	-
سهام از سود سهام خزانه شرکتهای وابسته	۶۲.۴۲۹	-	-
سهام از حقوق عمومی و آثار معاملات با منافع حق کنترل شرکتهای وابسته	۱۰.۹۶۱	-	-
جمع حقوق قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی	۱۲.۳۰۱.۳۸۲	۱۰.۴۱۲.۴۲۲	(۲.۹۶۷.۱۵۵)
منافع فاقد حق کنترل	۱.۲۵۸.۷۰۹	۸۰۴.۷۷۲	۱.۹۷۸.۴۴۷
جمع حقوق مالکانه	۱۴.۵۶۰.۰۹۱	۱۱.۲۱۷.۲۴۴	(۹۸۸.۷۰۸)
بدهی ها			
بدهی های غیر جاری			
پرداختی های بلند مدت	۵۰.۶۹	۵۰.۶۹	۱۹.۶۲۳
تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۲۷۲.۱۲۷	۲۶۲.۱۱۵	۲۹.۷۶۱
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۵.۷۵۸	۱۷.۷۲۲	۱۷.۹۸۲
جمع بدهی های غیر جاری	۳۰۲.۹۵۴	۲۸۴.۹۰۶	۶۷.۳۶۵
بدهی های جاری			
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۱.۰۰۴.۳۶۰	۷۰۲.۳۷۵	۶۹۵.۱۱۶
مالیات پرداختی	۱۱۸.۵۶	۲۱.۱۶۵	۱۳۱.۶۵۷
سود سهام پرداختی	۷۷۲.۷۱۸	۱۳۲.۹۷۲	۲۵۸.۸۲۵
تسهیلات مالی	۶.۷۰۹	۲۸.۱۵۲	۶.۷۲۳.۷۵۶
پیش دریافت ها	۹۶.۳۷۲	۸۰.۷۲۹	۱۳۵.۸۲۵
جمع بدهی های جاری	۱.۸۹۶.۹۱۵	۹۶۴.۴۰۵	۸.۰۲۲.۱۷۹
جمع بدهی ها	۲.۱۹۹.۸۶۹	۱.۲۵۱.۳۱۱	۸.۰۸۹.۵۴۴
جمع بدهی ها و حقوق مالکانه	۱۶.۷۵۹.۹۶۰	۱۲.۴۶۸.۵۵۵	۷.۱۰۰.۸۳۶

بهره‌برداران: بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

سال مالی منتہی بہ ۳۱ شہریور ۱۴۰۰

5

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سرمایه	اندوخته قانونی	اندوخته سرمایه	مازاد تجدید ارزیابی	تفاوت تسعیر ارز	سود و زیان انباشته	آثار معاملات با ستافع فاقد حق کنترل	سهم از سهام خزانة شرکت های وابسته	سهم از صرف سهام خزانة شرکتهای وابسته	صرف سهام خزانة	حقوق عمومی و سهم از آثار منافع فاقد حق کنترل وابسته	قابل اتساع به شرکت اصلی	منافع فاقد حق کنترل	جمع کل
۱,۰۹۰,۳۹۶	۲۰۴,۶۸۳	۳,۱۳۸,۸۵۸	۲,۳۹۳,۸۰۸	۱,۵۹۳,۰۳۷	۲۰,۳۲۹,۹۱۳	۱,۰۱۷,۲۲۴	(۳۲۱,۳۰۵)	-	-	-	۱۱,۹۰۲,۹۸۸	۸۲۴,۵۰۱	۱۲,۷۴۱,۴۸۹
-	-	-	-	-	(۱,۴۹۲,۵۱۷)	-	-	-	-	-	(۱,۲۹۲,۵۱۷)	(۳۱,۷۲۹)	(۱,۵۲۴,۲۳۶)
۱,۰۹۰,۳۹۶	۲۰۴,۶۸۳	۳,۱۳۸,۸۵۸	۲,۳۹۳,۸۰۸	۱,۵۹۳,۰۳۷	۱۸,۸۳۷,۳۹۶	۱,۰۱۷,۲۲۴	(۳۲۱,۳۰۵)	-	-	(۱۲۲,۷۲۶)	۱۰,۶۱۰,۴۷۱	۸۰۲,۷۷۲	۱۱,۴۱۷,۲۴۲
-	-	-	-	-	۲,۲۴۱,۵۲۷	-	-	-	-	-	۲,۳۴۱,۵۲۷	۴۸۸,۰۴۵	۲,۸۲۹,۵۷۲
-	-	-	(۲۴۲,۳۰۵)	۱,۲۰۵,۱۸۵	-	-	-	-	-	-	۹۶۵,۸۴۸	-	۹۶۵,۸۴۸
-	-	-	(۲۴۲,۳۰۵)	۱,۲۰۵,۱۸۵	۲,۲۴۱,۵۲۷	-	-	-	-	-	۳,۲۰۷,۳۸۵	۴۸۸,۰۴۵	۳,۶۹۵,۴۳۰
-	-	-	-	-	(۸۱۸,۶۸۵)	-	-	-	-	-	(۸۱۸,۶۸۵)	(۱۰۱,۸۶۲)	(۹۲۰,۵۴۷)
-	-	-	-	(۷,۲۴۱)	۵,۰۸۵	۲۲۴	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۴۲۳,۴۹۰)	(۴۲۳,۴۹۰)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۲۳,۴۹۰	۲۲۳,۴۹۰
-	-	-	۲۰۳,۵۶۴	-	(۲۰۳,۵۶۴)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	۲۴,۸۰۹	-	-	-	(۲۴,۸۰۹)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۸,۰۵۷	-	۸,۰۵۷
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۹۶,۳۲۵	-	۹۶,۳۲۵
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۵۹۹,۲۵۷)	-	(۵۹۹,۲۵۷)
-	۵۴۵	-	-	-	۱۲۸,۰۳۴	-	(۱۰۳,۱۱۸)	-	-	-	۱۲۸,۵۷۹	۱۱,۲۱۴	۱۴۲,۷۹۳
-	۳۸۱	-	-	-	(۲۱,۳۵۰)	۷۸۷,۳۵۵	-	-	-	-	۷۶۶,۴۸۷	۵۲,۵۴۰	۸۲۰,۰۲۷
۱,۰۹۰,۳۹۶	۲۲۳,۵۱۸	۳,۱۳۸,۸۵۸	۲,۰۴۹,۱۰۲	۲,۷۹۵,۷۸۱	۱۹,۲۴۵,۲۵	۱,۸۰۲,۸۳۹	(۴۴۲,۱۹۷)	۶۲,۲۳۹	۲۲,۵۰۱	(۴۲۰,۹۱۵)	۱۲,۳۰۱,۳۸۲	۱,۲۵۸,۷۰۹	۱۲,۵۶۰,۰۹۱

مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
اصلاح اشتباهات (یادداشت ۳۸)
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
سود (زیان) خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات
سود جامع سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
سود سهام مصوب (یادداشت ۳۶)
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته
سهم‌فکلیت از افزایش سرمایه شرکتهای فرعی از محل سود انباشته
سهم‌فکلیت از افزایش سرمایه
تخصیص به اندوخته سرمایه (یادداشت ۳۹)
تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۸)
سهم از منافع حق کنترل شرکت های وابسته
سهم از صرف سهام خزانة (یادداشت ۳۷-۲)
سهم از سهام خزانة (یادداشت ۳۷-۲ و ۳۷-۱)
تحصیل سهام شرکتهای فرعی
تغییرات در سود سرمایه کارای هر شرکت فرعی
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

یادداشت‌های توضیحی، بخشی جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۵۲۹,۱۶۱	۱,۰۴۱,۶۴۷	۳۹
(۴۴,۴۷۳)	(۱۴,۰۳۹)	
۶,۴۸۴,۶۸۸	۱,۰۲۷,۶۱۸	
۴۴,۷۸۴	۷,۵۳۵	
(۶۷,۷۲۱)	(۳۲۵,۳۵۷)	
۴۴	-	
(۳۲۶)	(۸,۷۹۳)	
(۹۰,۳۴۰)	(۲۶۱,۱۳۸)	
۹,۹۰۰	(۱۱,۶۵۳)	
۲۴,۲۱۲	۱۳,۵۹۹	
(۷۹,۳۴۷)	(۵۸۵,۸۰۷)	
۶,۴۰۵,۳۴۱	۴۴۱,۸۱۱	
-	-	
۲۲۲,۵۲۲	۱,۶۶۳	
(۶۱۳,۹۷۳)	(۲,۷۶۴)	
(۹,۹۷۶)	(۴۹۶,۱۳۹)	
-	۲۳,۵۰۱	
۲۲۹,۹۸۳	-	
(۴,۶۷۷,۲۳۰)	(۱۶,۲۹۴)	
(۳,۴۰۲)	(۲۲,۳۱۷)	
(۱۵,۳۰۱)	(۲۵۴,۴۸۵)	
(۱,۴۷۳,۸۴۷)	(۲۸,۶۲۱)	
(۶,۳۴۱,۲۲۴)	(۷۸۵,۴۵۶)	
۶۴,۱۱۷	(۳۴۳,۶۴۵)	
۴۱۰,۰۶۰	۴۷۴,۲۰۵	
۲۸	-	
۴۷۴,۲۰۵	۱۳۰,۵۶۰	
۴۳۱,۷۱۷	-	۴۰

مبادلات غیر نقدی

یادداشت های توضیحی همراه، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	عملیات در حال تداوم
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۰۰۷,۹۷۰	۵۲۲,۳۴۳	۵	درآمد سود سهام
۴,۰۲۴,۱۱۸	۱,۱۲۴,۰۳۸	۵	درآمد فروش سهام
۵,۰۳۲,۰۸۸	۱,۶۵۶,۳۸۱		
(۸۶,۱۷۸)	(۱۳۸,۸۶۰)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
-	۱۴۳,۰۲۲	۸	سایر درآمدها
-	(۲۹۴,۰۹۸)	۹	سایر هزینه ها
۴,۹۴۵,۹۱۰	۱,۳۶۶,۴۴۵		سود عملیاتی
-	-	۱۰	هزینه های مالی
۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)		
۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
-	-		هزینه مالیات بر درآمد
۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲		سود خالص در حال تداوم
۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲		سود خالص
			سود (زیان) پایه هر سهم:
			ناشی از عملیات در حال تداوم:
۴,۵۳۶	۱,۲۵۳		عملیاتی (ریال)
۱۲	(۱۳)		غیر عملیاتی (ریال)
۴,۵۴۸	۱,۲۴۰	۱۳	سود پایه هر سهم

از آنجایی که سود و زیان جامع محدود به سود زیان جاری می باشد، صورت سود و زیان جامع به طور جداگانه ارائه نشده است.

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال		دارایی های غیر جاری
۱۹۴,۲۲۷	۱۹۳,۷۶۸	۱۴	دارایی های ثابت مشهود
۱۷۴	۴۶۳	۱۶	دارایی های نامشهود
۲,۳۱۷,۵۳۱	۲,۸۷۰,۰۳۸	۱۸	سرمایه گذاری های بلند مدت
-	۳۴۲,۴۰۴	۲۰	سایر دارایی ها
۲,۵۱۱,۹۲۲	۳,۴۰۶,۶۷۳		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۷۵۷,۱۵۸	۱,۲۹۶,۰۶۱	۲۱	پیش پرداخت ها
۱۹۶,۵۲۴	۱,۲۲۶,۵۲۴	۲۲	موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا
۲,۶۳۹,۲۱۷	۸۲۷,۱۶۲	۱۹	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۴۰۵,۰۴۰	۵۱۰,۶۵۷	۲۳	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۵۱,۰۳۰	۹۳,۷۸۳	۲۴	موجودی نقد
۴,۴۴۸,۹۶۹	۴,۴۵۴,۱۸۷		دارایی های جاری نگهداری شده برای فروش
۲۳,۰۵۳	۲۳,۷۲۹	۲۵	جمع دارایی های جاری
۴,۴۷۲,۰۲۲	۴,۴۷۷,۹۱۶		جمع دارایی ها
۶,۹۸۳,۹۵۴	۷,۸۸۴,۶۰۹		حقوق مالکانه و بدهی ها:
			حقوق مالکانه
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱,۰۹۰,۲۹۶	۲۶	سرمایه
۱۰۹,۰۲۹	۱۰۹,۰۲۹	۲۸	اندوخته قانونی
۴,۱۹۶,۹۹۳	۵,۳۳۱,۰۳۱	۲۹	اندوخته سرمایه ای
۹۳۸,۱۱۴	۲۲۵,۸۵۸		سود انباشته
-	(۸۷,۹۹۷)	۲۷-۱	سهم خزانة
۶,۳۳۴,۴۳۲	۶,۶۷۸,۲۱۷		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
-	-	۳۳	بدهی های غیر جاری
-	-		تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت
-	-		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۵۶۸,۳۲۹	۴۹۶,۴۷۳	۳۲	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۵,۴۴۹	۵,۴۴۹	۳۵	مالیات پرداختی
۷۵,۷۴۴	۷۰۴,۴۷۰	۳۶	سود سهام پرداختی
-	-	۳۳	تسهیلات مالی
۶۴۹,۵۲۲	۱,۲۰۶,۳۹۲		جمع بدهی های جاری
۶۴۹,۵۲۲	۱,۲۰۶,۳۹۲		جمع بدهی ها
۶,۹۸۳,۹۵۴	۷,۸۸۴,۶۰۹		جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت تفییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سرمایه	اندوخته قانونی	اندوخته سرمایه ای	سود آتباشته	سهام خزانه	جمع کل
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱۰۹,۰۲۹	۱۷۲,۸۷۵	۲,۰۸۶	-	۱,۳۷۵,۲۸۶
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱۰۹,۰۲۹	۱۷۲,۸۷۵	۲,۰۸۶	-	۱,۳۷۵,۲۸۶
-	-	-	-	-	-
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱۰۹,۰۲۹	۱۷۲,۸۷۵	۲,۰۸۶	-	۱,۳۷۵,۲۸۶
-	-	-	-	-	-
-	-	-	۲,۹۶۰,۶۰۱	-	۲,۹۶۰,۶۰۱
-	-	-	(۱,۲۵۵)	-	(۱,۲۵۵)
-	-	-	۲,۹۵۹,۱۴۶	-	۲,۹۵۹,۱۴۶
-	-	-	۲,۹۶۲,۲۳۲	-	۲,۹۶۲,۲۳۲
-	-	۴,۰۲۴,۱۱۸	(۲,۰۲۲,۱۱۸)	-	-
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱۰۹,۰۲۹	۴,۱۹۶,۹۹۲	۹۳۸,۱۱۴	-	۴,۲۳۴,۴۴۲
-	-	-	۱,۴۵۱,۹۹۲	-	۱,۴۵۱,۹۹۲
-	-	-	۱,۴۵۱,۹۹۲	-	۱,۴۵۱,۹۹۲
-	-	-	(۹۲۰,۴۱۰)	-	(۹۲۰,۴۱۰)
-	-	۱,۱۳۴,۰۳۸	(۱,۱۳۱,۰۳۸)	-	-
-	-	-	(۸۷,۹۹۷)	(۸۷,۹۹۷)	(۸۷,۹۹۷)
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱۰۹,۰۲۹	۵,۳۴۱,۰۳۱	۲۳۵,۸۵۸	(۸۷,۹۹۷)	۶,۶۷۸,۲۱۷

مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱

اصلاح اشتباهات (یادداشت ۳۸)

مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

سود خالص گزارش شده در صورت های سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

اصلاح اشتباهات (یادداشت ۳۸)

سود خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر ملایات

سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۲۷)

مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه برای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سود جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۶)

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۲۹)

خرید سهام خزانه (یادداشت ۲۷)

مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۵۷۹,۴۶۸	۹۱۰,۸۳۴	۳۹
-	-	جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
۲,۵۷۹,۴۶۸	۹۱۰,۸۳۴	نقد حاصل از عملیات
-	-	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
-	-	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل ناشی از فعالیت های عملیاتی
-	-	جریانهای نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
-	-	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
-	(۶۹۶)	افزایش کاهش دارایی های نگهداری شده برای فروش
(۴۰۰۳۲)	(۴۰۴۸۱)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۶۲)	(۴۰۶)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۱۳,۲۳۶	۸,۰۴۷	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
-	(۳۳۲,۴۰۴)	کاهش (افزایش) سایر دارایی ها
۹,۱۴۲	(۳۳۹,۹۴۰)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۲,۵۸۸,۶۱۰	۵۷۰,۸۹۴	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
۱,۰۷۳,۸۳۰	۱۶,۵۷۰	دریافتی از شرکتهای گروه و وابسته
(۷۷۹,۶۰۰)	(۵۶۵,۲۳۰)	استرداد وجوه دریافتی از شرکتهای گروه و وابسته
(۲,۱۰۵,۱۷۳)	-	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۶۱۸,۵۲۱)	-	سود پرداختی بابت تسهیلات
-	(۸۷,۹۹۷)	پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
(۱۵۳,۰۱)	(۲۹۱,۴۸۴)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۲,۴۴۴,۷۶۵)	(۹۲۸,۱۴۱)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۴۳,۸۴۵	(۳۵۷,۲۴۷)	خالص (کاهش) افزایش در وجه نقد
۳۰۷,۱۸۵	۴۵۱,۰۳۰	موجودی نقد در ابتدای سال
۴۵۱,۰۳۰	۹۳,۷۸۳	موجودی نقد در پایان سال

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

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) - شرکت اصلی - و شرکت های فرعی آن به شرح یادداشت توضیحی شماره ۳-۱۸ این صورت های مالی می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ در تاریخ ۱۳۷۵/۴/۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و فعالیت‌های خود را از همان تاریخ آغاز کرده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در تهران، مطهری، خیابان میرزای شیرازی، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه پنجم، واقع شده است.

۱-۲- فعالیت‌های اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق شرح ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۹ به شرح زیر می باشد:

سرمایه‌گذاری در سهام سهم شرکت واحد های سرمایه‌گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای یا هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند:

تولید و توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، تجهیز سرمایه، حق العمل کاری و بازرسی در بخش ساختمان، مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح و سایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول این بخش ها.

۱-۳- تعداد کارکنان

متوسط تعداد کارکنان دائم و موقت طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر بوده است:

شرح	گروه		شرکت اصلی	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
کارکنان قراردادی (موقت)	۱۳۹	۱۲۶	۲۸	۲۵
جمع	۱۳۹	۱۲۶	۲۸	۲۵

۱-۳-۱- در شرکت های گروه و اصلی تعداد ۱۰ نفر تعدیل گردیده است.

۲- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده

۲-۱- آثار با اهمیت ناشی از بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در سال جاری لازم الاجرا هستند، به شرح ذیل است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۳۵ با عنوان ((مالیات بر درآمد))

استاندارد فوق به شرح یادداشت ۲۵ صورت های مالی رعایت شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۲-۲- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که با توجه به سال مالی شرکت، هنوز لازم الاجرا نیستند:

شماره استاندارد	عنوان استاندارد	لازم الاجرا از
۱۸	صورت های مالی جداگانه	۱۴۰۰/۰۱/۰۱
۲۰	سرمایه گذاری در واحدهای تجاری وابسته و مشارکت های خاص	۱۴۰۰/۰۱/۰۱
۲۸	ترکیب های تجاری	۱۴۰۰/۰۱/۰۱
۳۹	صورت های مالی تلفیقی	۱۴۰۰/۰۱/۰۱
۴۰	مشارکت ها	۱۴۰۰/۰۱/۰۱
۴۱	افشای منافع در واحدهای تجاری	۱۴۰۰/۰۱/۰۱

استانداردهای فوق در مقطع لازم الاجراء شدن و داشتن آثار با اهمیت در صورتهای مالی ارائه و افشاء خواهند گردید.

۳- اهمیت رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای تهیه صورت های مالی

۳-۱-۱- صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت اصلی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزشهای جاری نیز استفاده شده است.

۳-۲- مبنای تلفیق

۳-۲-۱- صورتهای مالی تلفیقی حاصل تجميع اقلام صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و شرکت های فرعی مشمول تلفیق آن پس از حذف معاملات و مانده حسابهای درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است.

۳-۲-۲- در مورد شرکتهای فرعی تحصیل شده طی سال، نتایج عملیات آن از تاریخی که کنترل آن به طور موثر به شرکت اصلی منتقل می شود و در مورد شرکتهای فرعی واگذار شده، نتایج عملیات آن تا زمان واگذاری، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می گردد.

۳-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی، به بهای تمام شده در حسابها منظور و در ترازنامه تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق صاحبان سهام تحت سرفصل «سهام خزانه» منعکس می گردد.

۳-۲-۴- سال مالی کلیه شرکتهای فرعی مشمول تلفیق، پایان شهریور ماه می باشد.

۳-۲-۵- ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین براساس عملکرد ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و اعمال بندهای تعدیلی گزارش حسابرسی آن در صورت های مالی تلفیقی اعمال شده است.

۳-۳- سرقفلی

حسابداری ترکیب واحدهای تجاری از نوع تحصیل بر اساس روش خرید انجام می شود. مازاد بهای تمام شده تحصیل سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی مشمول تلفیق و شرکت های وابسته مشمول اعمال روش ارزش ویژه براساس سهم گروه از خالص ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص آنها در زمان تحصیل به عنوان سرقفلی شناسایی و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می شود. سرقفلی ناشی از تحصیل شرکتهای وابسته جزء مبلغ دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت در شرکتهای وابسته، در ترازنامه تلفیقی منعکس می شود.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۴-۳- شناخت درآمد عملیاتی

رویه شناخت درآمد شرکت‌های گروه به شرح زیر می‌باشد:

۱-۴-۳- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۲-۴-۳- درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا، در زمان تحویل کالا به مشتری، شناسایی می‌گردد.

۳-۴-۳- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی می‌گردد.

۴-۴-۳- شناسایی درآمد مخارج ساخت املاک فروش رفته از زمانی آغاز می‌شود که تمام معیارهای زیراحراز گردد:

الف) فروش واحد ساختمانی با انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز شده باشد.

ب) فعالیت‌های ساختمانی آغاز شده باشد.

ج) ماحصل پروژه را بتوان به گونه‌ای قابل اتکاء برآورد کرد.

د) حداقل ۲۰ درصد از بهای فروش وصول شده باشد.

۵-۳- تسعیر ارز

اقدام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده ارزی اندازه‌گیری شده است، با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می‌شود. تفاوت‌های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب‌ها منظور می‌شود:

الف - تفاوت‌های تسعیر بدهی‌های ارزی مربوط به دارایی‌های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می‌شود.

ب - در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می‌شود.

دارایی‌ها و بدهی‌های عملیات خارجی به نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و درآمدها و هزینه‌های آنها به نرخ ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می‌شود. تمام تفاوت‌های تسعیر حاصل، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و تحت سرفصل حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه‌بندی می‌شود. مضافاً تفاوت‌های تسعیر اقلام پولی که ماهیتاً بخشی از خالص سرمایه‌گذاری در عملیات خارجی را تشکیل می‌دهد، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و تا زمان واگذاری سرمایه‌گذاری، تحت سرفصل حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه‌بندی می‌شود.

۶-۳- مخارج تأمین مالی

مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل "دارایی‌های واجد شرایط" است.

۷-۳- دارایی‌های ثابت مشهود

۱-۷-۳- دارایی‌های ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می‌شوند. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارایی‌های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می‌گردد، به عنوان مخارج سرمایه‌ای محسوب و طی عمر مفید باقی‌مانده دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. هزینه‌های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه‌های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۳-۷-۲- استهلاك دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی‌های مربوط (و با در نظر گرفتن آیین‌نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴ و اصلاحیه‌های بعدی آن) بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۱۵ و ۲۵ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۵ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	۱۰ و ۴ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۵ ساله	خط مستقیم

۳-۷-۳- برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول فوق محاسبه می‌گردد.

۳-۸- زیان کاهش ارزش دارایی‌های غیر جاری

۳-۸-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هر گونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد.

۳-۸-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی‌های نامشهود با عمر مفید نامعین بدون توجه به وجود یا عدم وجود هر گونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می‌شود.

۳-۸-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی ارزش دفتری به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی هر کدام بیشتر است می‌باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک‌های مختص دارایی که جریان‌های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است می‌باشد.

۳-۸-۴- تنها در صورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافت و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می‌گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

۳-۸-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌یابد برگشت زیان کاهش ارزش دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

۳-۹- دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

۳-۹-۱- دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) که مبلغ دفتری آنها، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت می‌گردد، به عنوان «دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش» طبقه‌بندی می‌شود. این شرایط تنها زمانی احراز می‌شود که دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط بر حسب شرایطی که برای فروش چنین دارایی‌هایی مرسوم و معمول است، آماده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت، متعهد به اجرای طرح فروش دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) باشد به گونه‌ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یکسال از تاریخ طبقه‌بندی، به استثنای مواردی که خارج از حیطه اختیار مدیریت شرکت است، احراز گردد.

۳-۹-۲- دارایی‌های غیر جاری (مجموعه‌های واحد) نگهداری شده برای فروش، به «اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش» اندازه‌گیری می‌گردد.

۳-۱۰- مازاد تجدیدارزیابی دارایی‌ها

۳-۱۰-۱- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق‌نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه‌بندی می‌شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می‌یابد. هرگاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است، در این صورت، این افزایش تا میزان هزینه قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی باید به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور شود.

۳-۱۰-۲- کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی می‌شود. هرگاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش باید تا میزان مازاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به پدکار حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقیمانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

۳-۱۰-۳- مازاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل حقوق مالکانه، در زمان برکناری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط شرکت، مستقیماً به حساب سود انباشته منظور شود. مبلغ مازاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاک مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی دارایی و استهلاک مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مازاد تجدید ارزیابی مجاز نیست، مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

۳-۱۱- داراییهای نامشهود

۳-۱۱-۱- داراییهای نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی‌شود. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره‌برداری است، متوقف می‌شود. بنابراین، مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمی‌شود.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۳-۱۱-۲- استهلاك داراییهای نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزارها	۳۱ سال	مستقیم

۳-۱۱-۳- سرقفلی محل کسب به دلیل عمر مفید نامعین، مستهلك نمی‌شود.

۳-۱۲- سرمایه‌گذاری‌ها

نحوه ارزیابی:

شرکت اصلی	تلفیقی گروه	
		سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت :
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش ثبت شده هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	مشمول تلفیق	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش ثبت شده هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	ارزش ویژه	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش ثبت شده هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش ثبت شده هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
		سرمایه‌گذاری‌های جاری :
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه‌گذاری‌ها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه‌گذاری‌ها	سرمایه‌گذاری‌های سریع‌المعامله در بازار
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها	سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری

نحوه شناخت درآمد :

در زمان تصویب سود توسط مجمع صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی)	مشمول تلفیق	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های مشمول تلفیق
در زمان تصویب سود توسط مجمع صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی)	ارزش ویژه	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ تصویب وضعیت مالی)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ تصویب وضعیت مالی)	سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت و سرمایه‌گذاری‌های جاری

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۱۲-۳- روش ارزش ویژه برای سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته

نتایج و دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های وابسته در صورتهای مالی تلفیقی با استفاده از روش حسابداری ارزش ویژه منظور می‌شود. مطابق روش ارزش ویژه، سرمایه‌گذاری در شرکت وابسته در ابتدا به بهای تمام شده در صورت وضعیت مالی تلفیقی شناسایی و پس از آن بابت شناسایی سهم گروه از سود و زیان و سایر اقلام سود و زیان جامع شرکت وابسته تعدیل می‌شود. زمانی که سهم گروه از زیان‌های شرکت وابسته بیش از منافع گروه در شرکت وابسته گردد (که شامل منافع بلند مدتی است که در اصل، بخشی از خالص سرمایه‌گذاری گروه در شرکت وابسته می‌باشد)، گروه شناسایی سهم خود از زیان‌های بیشتر را متوقف می‌نماید. زیان‌های اضافی تنها تا میزان تعهدات قانونی یا عرفی گروه یا پرداخت‌های انجام شده از طرف شرکت وابسته، شناسایی می‌گردد. سرمایه‌گذاری در شرکت وابسته با استفاده از روش ارزش ویژه از تاریخی که شرکت سرمایه‌پذیر به عنوان شرکت وابسته محسوب می‌شود به حساب گرفته می‌شود. در زمان تحصیل سرمایه‌گذاری در شرکت وابسته هر گونه مازاد بهای تمام شده سرمایه‌گذاری نسبت به سهم گروه از خالص ارزش منصفانه خالص دارایی‌های قابل تشخیص آن به عنوان سرقفلی شناسایی و در مبلغ دفتری سرمایه‌گذاری منظور و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می‌شود.

۱۳-۳- موجودی مواد و کالا و مخارج ساخت املاک

الف- موجودی مواد و مصالح به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش گروه‌های اقلام مشابه ارزیابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه‌التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام شده موجودیها عمدتاً با به کارگیری روش میانگین موزون تعیین می‌گردد.

ب- مخارج ساخت املاک و پروژه‌های ساختمانی تکمیل شده کلاً به حساب دارایی منظور و بر اساس روش اقل بهای تمام شده یا خالص ارزش فروش بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ به روش شناسایی ویژه (از قبیل مخارج مستقیم ساخت) و یا روش ارزش نسبی فروش در صورتیکه شناسایی ویژه امکان‌پذیر نباشد و یا سایر روش‌های مناسب در صورتیکه ارزش نسبی فروش عملی نباشد در صورت‌های مالی انعکاس می‌یابد.

۱۴-۳- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک شامل سرمایه‌گذاری در زمین یا ساختمانی است که عملیات ساخت و توسعه آن به اتمام رسیده و به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده توسط شرکت نگهداری می‌شود.

۱۵-۳- تسهیلات و کمکهای دریافتی

کمکها و تسهیلات بلاعوض دریافتی از دولت که شامل بهای زمین، بخشودگی از بازپرداخت تسهیلات مالی دریافتی از بانکها و اعتبارات تخصصی جهت تکمیل تاسیسات پروژه کشت و صنعت خرمشهر بوده که در زمان خاتمه عملیات اجرایی طرح و تحویل قطعی پروژه به شرکت تحقق یافته و شناسایی می‌گردد و در آمد حاصله، متناسب با واگذاری آن به اشخاص واجد شرایط و یا بهره‌برداری از تاسیسات توسط شرکت با رعایت مبانی پیش‌بینی شده در استانداردهای حسابداری شناسایی می‌گردد. در زمان اجرای طرح، مجموع تسهیلات و کمکهای فوق‌الذکر، از یک طرف به حساب سرمایه‌گذاریهای بلند مدت و از طرف دیگر تحت عنوان تعهدات بلند مدت پرداختنی، در صورت وضعیت مالی منعکس شده است.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۳-۱۶- ذخایر

ذخایر، بدهی‌هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی میشوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه‌ای انکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل میشوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می‌شود.

۳-۱۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس دو ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه (به‌جز شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه خوزستان و توسعه و عمران زاگرس که براساس یکماه آخرین حقوق و مزایای ثابت محاسبه می‌گردد) در حسابها منظور می‌گردد که در مواردی این ذخیره از طریق پرداخت به پرسنل تسویه می‌شود.

۳-۱۷- اوراق مشارکت

اوراق مشارکت منتشر شده به کسر، بر مبنای روش "ناخالص" در حسابها ثبت میگردد. مبلغ کسر اوراق مشارکت (شامل مخارج انتشار آن) در مقاطع سررسید پرداخت سود و کارمزد بر اساس روش "نرخ سود تضمین شده موثر" مستهلک می‌گردد.

۳-۱۸- سهام خزانه

۳-۱۸-۱- سهام خزانه به روش بهای تمام شده در دفاتر شناسایی و ثبت می‌شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه میشود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی‌شود. ما به ازای پرداختی یا دریافتی باید بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی گردد.

۳-۱۸-۲- هنگام فروش سهام خزانه، هیچ گونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی‌شود و ما به التفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب "صرف (کسر) سهام خزانه" شناسایی و ثبت می‌شود.

۳-۱۸-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب "صرف (کسر) سهام خزانه" به حساب سود(زیان) انباشته منتقل می‌شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود(زیان) انباشته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان "صرف سهام خزانه" در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه به حساب سود(زیان) انباشته منتقل می‌شود.

۳-۱۸-۴- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می‌شود.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

۱۹-۳- مالیات بر درآمد

هزینه مالیات

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 سهام سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب باید در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی شوند.

مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی‌ها و بدهی برای مقاصد گزارشگری مالی و مبلغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می‌شود. در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی‌های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می‌گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی‌های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می‌شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می‌شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۴- قضاوت مربوط به برآوردها

۴-۱- قضاوت‌ها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۴-۱-۱- ذخیره تضمین محصولات

هیات مدیره با توجه به میزان فروش و بررسی نتایج سال‌های قبل و بازخوردهای دریافت شده از مشتریان در طی سال اقدام به برآورد ذخیره تضمین محصولات می‌نماید.

۴-۱-۲- طبقه بندی سرمایه گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری‌ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می‌شود و هدف آن نگهداری پرتفوی از سرمایه گذاری‌ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۵- درآمدهای عملیاتی

گروه	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
فروش پروژه ها و آپارتمان ها	۵-۲	۵۸,۰۸۴	۱۸۵,۶۰۷
	۵-۲	۱,۱۸۴,۸۰۵	۹,۶۴۶,۰۵۷
	۵-۴-۳	۲۱۶,۷۱۰	۵۲۰,۲۲۸
	۵-۵	۱۰,۸۲۰	۲,۰۵۵
		-	۴۷,۷۴۴
		۱,۴۷۰,۴۳۹	۱۰,۴۰۱,۶۹۱
شرکت			
فروش پروژه ها و آپارتمان ها	۵-۲	-	-
	۵-۳	۱,۱۳۴,۰۳۸	۴,۰۲۴,۱۱۸
	۵-۴	۵۲۲,۳۴۳	۹۶۰,۲۲۶
		-	۴۷,۷۴۴
		۱,۶۵۶,۳۸۱	۵,۰۳۲,۰۸۸

۵-۱- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده زمین ها، آپارتمان ها و پروژه ها و سرمایه گذاری های گروه به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱

درآمدهای عملیاتی	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۸,۰۸۴	۲۳,۰۳۶	۳۵,۰۴۸	۶۰٪	۸۰٪
۴,۷۶۴,۹۰۴	۳,۵۷۹,۵۹۹	۱,۱۸۴,۸۰۵	۲۵٪	۷۲٪
۲۱۶,۷۱۰	-	۲۱۶,۷۱۰	۱۰۰٪	۱۰۰٪
۱۰,۸۲۰	-	۱۰,۸۲۰	۱۰۰٪	-
۵,۰۵۰,۰۳۸	۳,۶۰۲,۶۳۵	۱,۴۴۷,۴۰۳	۲۹٪	۷۲٪

فروش پروژه و آپارتمان
فروش سرمایه گذاری ها
سود حاصل از سرمایه گذاری
درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۵-۲- فروش آپارتمان و پروژه بشرح زیر می باشد:

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۱,۴۷۰	-
-	-	۴,۳۶۰	-
-	-	۱۰,۱۴۲	۳,۴۰۰
-	-	۳۰,۰۸۸	۲۱,۶۰۰
-	-	۶,۷۸۰	-
-	-	-	-
-	-	۷,۸۶۷	-
-	-	۱۲۵,۰۰۰	-
-	-	-	۲۴,۰۲۱
-	-	-	۹,۰۶۲
-	-	۱۸۵,۶۰۷	۵۸,۰۸۴

سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل:

منازه امام

سرقفلی منازه ملک یساول

سرقفلی منازه مرورید سیلان

مجتمع مسکونی خدماتی تجاری و اداری شهریار

زمین خلخال

تامین مسکن جوانان:

پروژه تجاری محمد شهر کرج

زمین بهار بهارستان

توسعه و عمران زاگرس:

زمین های ویلایی دهکده چناخور

دهکده سیاحتی سامان

جمع کل

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۴/۳۰

2-5- ارزش و نسبت تمام شده سهام فروخته شده گروه :

[illegible]

مسجد ظلي به سیمتو پمق

شیر کبک سر باده گنظری ما غنظن ایزدی (سیاهی ها)

۱۰۰٪ اذیت های سیستمی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۸۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۱۹

[illegible]

۲-۵ شرکت اصلی

[illegible]

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید یافته شده)

۵-۴-۱ سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق:

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۷۱,۶۴۷	۲۴۸,۹۷۶	-	-
-	-	-	-
۳۴۰,۷۲۳	۹۷,۳۹۸	-	-
-	۱۷,۷۳۱	-	-
۱۹۵,۹۹۹	-	-	-
-	۲۹,۱۱۰	-	-
۶۰۸,۳۶۹	۴۱۳,۲۰۵	-	-

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان

شرکت تامین مسکن نوین

شرکت سرمایه گذاری استان خوزستان

شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان

تامین مسکن نوید ابرقینان

۵-۴-۲ سود (زیان) سهام شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقفلی

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۴۵۲,۶۳۹	۳,۱۰۳,۰۵۲	۱۷-۲
۵,۵۷۸	۶,۶۹۲	۷۹,۴۴۸	۴۸,۳۴۱	۱۷-۲
-	-	۴۹,۸۹۵	-	۱۷-۳
-	-	(۱۲,۱۹۰)	(۱۰۵)	۱۷-۲
-	-	۲,۹۳۳	۳,۹۲۴	۱۷-۲
-	-	-	(۱۷۴)	۱۷-۲
۵,۵۷۸	۶,۶۹۲	(۵۲۰,۵۵۲)	۲,۱۵۵,۰۷۱	

۵-۴-۳ سود سهام سایر شرکت ها

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۲۵,۸۲۸	۶۵,۲۲۸	۴۸۱,۳۴۰	۹۰,۵۳۶
۹۷	۸۵۵	۹۷	۸۵۵
-	۱۹۲	۳۵	۱۹۲
۲۵۲	۵۶۹	۲۵۴	۵۶۹
-	-	۴,۵۸۹	۶۷۵
-	-	-	۶۰,۱۰۰
-	-	-	۳,۰۷۰
-	۵,۴۶۶	-	۱۱,۹۱۲
-	-	-	۸,۳۷۵
-	۴,۸۰۰	-	۹,۰۰۰
-	۲۳,۹۹۷	-	۲۳,۹۹۷
-	-	-	۲۵,۸۶۲
-	-	-	۲,۶۲۱
-	-	-	۵,۲۷۶
-	-	-	۴,۸۰۰
-	۱,۵۲۹	۳۳,۸۱۲	۲۲,۰۶۰
۲۴۶,۲۷۹	۱۰۴,۴۲۶	۵۳۰,۲۲۸	۲۱۶,۷۱۰

شرکت گلین سرمایه نوین

شرکت عمران و مسکن اصفهان

شرکت سرمایه گذاری مسکن

سود سهام بورس انرژی

سیمه کوثر

صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت گستر

تجارت الکترونیک پارسین گیش

سرمایه گذاری غدیر

صندوق سرمایه گذاری امین یکم قرمبا

پالایش نفت اصفهان

شرکت عمران و مسکن ساوان غرب

پتروشیمی تامین

سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین

توسعه مالی مهر آبندهگان

نفت اصفهان

سایر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهایی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۵-۵ درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها به شرح زیر است:

گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۰,۵۵	۱۰,۸۴۰	۵-۵-۱	تامین مسکن جوانان:
			تعدیل فروش سایر پروژه ها
۲۰,۵۵	۱۰,۸۴۰		

۵-۵-۱- درآمد حاصل از تعدیل فروش سایر پروژه ها عمدتاً مربوط به تسویه حساب با خریداران و تفاوت مترای واحد های فروش رفته شرکت جوانان می باشد.

۶- بهای تمام شده درآمد های عملیاتی

گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۶,۷۹۷	۲۳,۰۳۶	۶-۱	بهای تمام شده پروژه ها و آپارتمان ها
۳۶,۷۹۷	۲۳,۰۳۶		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۶-۱- بهای تمام شده آپارتمان و پروژه به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	گروه
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل:
۱,۲۸۵	-	منازه امام
۶۸۲	-	سرقفلی منازه ملک یساول
۴,۳۲۹	۹۰۲	سرقفلی منازه مروارید سیلان
۲۰,۰۱۷	۱۳,۰۰۴	مجتمع مسکونی خدماتی تجاری و اداری شهریار
۲۳۸	-	زمین خلخال
		تامین مسکن جوانان:
۵,۳۲۰	-	پروژه محمد شهر کرج
۴,۸۳۶	-	زمین بهار بهارستان
		توسعه و عمران زاگرس:
-	۷,۸۳۸	زمین های ویلایی دهکده چنابخور
-	۱,۲۹۲	دهکده سیاحتی سامان
۳۶,۷۹۷	۲۳,۰۳۶	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۳,۴۲۳	۷۰,۷۸۵	۱۶۰,۵۰۶	۲۲۴,۷۴۴	حقوق و دستمزد
۵۰۸	۳۷۸	۵۲۸	۵۹۵	آب و برق و گاز
۳,۴۹۹	۴,۹۵۶	۶,۳۰۶	۱۲,۴۷۳	استهلاک
۵۸۵	۸۷۶	۱,۱۵۶	۱,۷۷۴	غذا و پذیرایی
۲۶۵	۳۴۸	۱,۳۱۰	۱,۵۳۰	چاپ و تکثیر تبلیغات
۱۳۷	۲,۹۹۲	۲,۰۶۸	۶,۴۷۸	تعمیر و نگهداری تاسیسات
۳,۰۳۳	۱,۵۴۱	۱۸,۱۰۴	۳۰,۴۲۲	۷-۲ حق الزحمه و مشاوره
۱,۴۷۱	۳,۴۸۷	۱,۹۳۴	۳,۹۰۸	ملزومات مصرفی
۷۶۸	۱,۴۲۵	۳,۱۶۸	۴,۵۰۶	ایاب و ذهاب
۱,۳۰۷	۲,۴۶۴	۱,۳۸۷	۵,۵۳۵	هزینه اجاره و شارژ ساختمان
۱,۲۳۹	۲,۷۵۰	۶,۳۸۵	۱۱,۵۶۰	حق الحضور در جلسات
۱,۱۶۰	۱,۴۱۷	۴,۴۵۹	۷,۶۱۴	هزینه ی حسابرسی و خدمات مالی
۱,۹۰۸	۱,۷۸۵	۹,۷۴۴	۳,۷۲۰	هزینه های بورس و مجامع
-	۵,۰۰۰	۱,۷۵۰	۱۰,۵۰۰	پاداش هیات مدیره
۲۳,۸۳۱	۳۰,۵۲۸	۲۴,۲۶۹	۱۸۱,۳۶۰	۷-۳ هزینه ی حق الوکاله واداری
-	-	۲,۱۷۵	۲,۸۷۶	هزینه ی حقوقی و ثبتی
-	۲,۳۲۴	۵۹۷	۳,۷۰۴	هزینه بیمه ساختمان و وسایل نقلیه
-	-	-	۲,۶۵۰	هزینه خدمات کارگزاری
۳,۱۴۴	۵,۸۰۴	۵۸,۲۱۲	۵۱,۸۱۶	سایر
۸۶,۱۷۸	۱۳۸,۸۶۰	۳۰۳,۷۵۹	۵۶۷,۷۶۵	

۷-۱- افزایش ۴۰ درصد در حقوق و دستمزد عمدتاً مربوط به افزایش حقوق و دستمزد طبق قانون کار و افزایش پرسنل در شرکت اصلی و شرکت های گروه می باشد.

۷-۲- افزایش هزینه ی حق الزحمه و مشاوره در سال جاری عمدتاً متعلق به شرکت جوانان به مبلغ ۱۰,۲۲۳ میلیون ریال مربوط به هزینه های مشاوران و کارشناسان درخصوص پرونده های جاری ، نوسازی ساختمان تهران ۳,۹۹۶ میلیون ریال مربوط به حق الزحمه مشاوران حقوقی و کارشناسان رسمی دادگستری ، سرمایه گذاری ساختمان نوین به مبلغ ۴,۰۵۴ میلیون ریال بابت پرداختهای انجام شده به مشاور سرمایه گذاری و مدیریت ریسک و نوآندیشان پویا به مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال بابت هزینه حق مشاوره مرتبط با ۳ فقره قرارداد پیگیری و تعیین تکلیف مالیات و عوارض ارزش افزوده سال های ۱۳۸۹ لغایت ۱۳۹۵ می باشد که موضوع بدهی مالیات و عوارض ارزش افزوده مذکور بطور کامل تعیین تکلیف و تسویه شده است.

۷-۳- افزایش هزینه ی حق الوکاله واداری در سال جاری عمدتاً متعلق به شرکت اصلی به مبلغ ۳۰,۴۷۹ میلیون ریال ، نوسازی ساختمان تهران ۸۵,۷۶۸ میلیون ریال و پشتیبانی ایجاد ساختمان به مبلغ ۶۳,۹۸۹ میلیون ریال میباشد که بعضی از پرونده ها منتج به رای قطعی و بعضی نیز در حال انجام است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۸- سایر درآمدها

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۲,۳۹۲	۱,۱۵۲
-	-	-	۷,۹۳۰
-	۱۲۲,۲۲۹	۵,۰۰۱	۱۲۷,۹۲۴
-	-	۱,۶۰۶	۲,۵۷۹
-	-	۶,۲۷۱	۱,۰۵۰
-	-	۹۵۰	۲۶,۵۶۰
-	-	۳۲۰	-
-	۷۷۳	-	-
-	-	-	۱,۶۴۰
-	-	-	۱,۰۸۷
-	-	۱,۳۵۶	-
-	۱۲۲,۰۰۲	۱۷,۷۹۷	۱۸۹,۹۲۴

سهم درآمد سال جاری اقساط وصولی پروژه های فروخته شده
فروش پارکینگ پروژه الهیه
درآمد حاصل از نقل و انتقال زمین و فروش تراکم و اضافه بنا
درآمد تاخیر در ساخت بنا
مازاد پروژه آفتاب تیریز
درآمد حاصل از زمین الحاقی و ویلا
محوطه سبزی شهریار
درآمد حق العمل کاری یا شرکت نویازی و ساختمان ایران
برگشت کاهش ارزش سرمایه گذاری
درآمد انشعاب و ویلاها
سایر درآمدها

۹- سایر هزینه ها

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۵,۹۲۲	-
-	-	۱۱,۶۸۲	۱۹,۰۲۳
-	-	۲,۷۹۹	-
-	۲۹۲,۰۹۸	۲۵,۶۱۱	۳۶۳,۳۱۰
-	-	-	۱,۲۱۷
-	-	۱۲۰	۲۰,۹۷۹
-	۲۹۲,۰۹۸	۵۶,۱۳۵	۴۰۲,۲۳۹

یادداشت

زبان ناشی از تسعیر دارایی ها و بدهی های ارزی
هزینه پروژه های پس از تکمیل
برگشت از فروش خریداران پروژه الهیه
هزینه ناشی از ارزیابی سرمایه گذاری ها
زبان تسعیر قراردادهای دریافت سیمان
سایر هزینه ها

۹-۱

۹-۱- عمدتاً مربوط به زبان کاهش ارزش بویتهای صندوق های بازارگردانی به مبلغ ۲۷۵,۳۰۴ میلیون ریال می باشد که با توجه به الزام سازمان بورس به منظور عقد قرارداد بازرگانی جهت شرکت های زیر گروه و شرکت اصلی می باشد و مبلغ ۸۰,۱۹۴ میلیون ریال بابت ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری سریع معامله شرکت تامین مسکن جوقان می باشد

۱۰- هزینه های مالی

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۷,۵۶۷	۱۱,۲۵۷
-	-	۲۶	۱۶
-	-	۷,۵۹۳	۱۱,۲۷۳

یادداشت

هزینه مالی تسهیلات دریافتی از بانک ها
سایر

۱۰-۱

۱۰-۱- هزینه مالی تسهیلات شرکت های گروه به شرح یادداشت ۳۳ تسهیلات شناسایی و افشاء گردیده و عمدتاً تسویه گردیده است

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۴,۰۰۰	-
-	-	۴,۰۰۰	-
-	-	۵۳۶	-
-	-	۲,۳۸۸	۱۴,۶۴۹
۱۳,۲۳۶	۸,۰۴۷	۳۳,۶۷۶	۱۳,۵۹۹
-	-	(۳,۹۵۱)	-
-	-	۳۷۱	۲۸۲
-	-	(۳,۳۷۳)	(۵,۱۱۴)
-	-	۳۹	-
-	-	۴,۸۸۴	-
-	-	(۱,۱۴۰)	-
-	-	۲۸	-
-	-	۵۲	-
-	(۲۲,۵۰۰)	-	-
-	-	۷,۳۶۳	۲,۵۲۰
۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)	۳۰,۸۷۳	۲۵,۹۳۶
۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)	۳۴,۸۷۳	۲۵,۹۳۶

سود حاصل از فروش داراییهای ثابت

سایر اقلام:

سود اوراق مشارکت
برگشت هزینه های مالی و سود بخشودگی جرائم تسهیلات
سود سپرده بانکی
پرداخت هزینه های مالیات تکلیفی
درآمد اجاره
هزینه استهلاک سرقتی شرکت های فرعی (یادداشت ۱۵)
درآمد کارگزاری
درآمد حاصل از جرائم پروژه سارا
کامزد وثیقه سهام نوسا
سود (زیان) تسعیر نرخ ارز
سود (زیان) مزرعه کاشان
هزینه های آزاد سازی و رفع توثیق سهام
سایر

۱۲- سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

با توجه به اینکه شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) در طی سال مالی در حال توقف می باشد سود و زیان ناشی از توقف به شرح زیر می باشد:

گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
(۷۷۵)	(۱,۲۲۹)
(۴,۹۴۴)	-
۹,۷۷۸	۶۵۶
۴,۰۵۹	(۵۷۳)

هزینه های عمومی و اداری
هزینه های کاهش ارزش
سایر درآمدهای غیر عملیاتی

۱۲-۱ هیچگونه دارایی از شرکت مذکور خارج نگردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۲- سود (زیان) پایه هر سهم

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴,۹۴۵,۹۱۰	۱,۲۶۶,۴۴۵	۱۰,۰۲۲,۷۹۷	۶۶۵,۱۴۱
-	-	(۱,۲۳۶)	(۴,۷۲۰)
-	-	(۱,۱۵۲,۲۲۸)	(۲۷۷,۷۵۵)
۴,۹۴۵,۹۱۰	۱,۲۶۶,۴۴۵	۸,۸۶۹,۱۲۳	۱۸۲,۶۶۶
۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)	(۵۱۲,۳۷۳)	۲,۱۶۹,۷۳۲
-	-	(۱,۱۰۸)	(۱۰,۲۹۰)
۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)	(۵۱۴,۳۸۱)	۲,۱۵۹,۴۴۲
-	-	۴,۰۵۹	(۵۷۲)
۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲	۹,۵۱۲,۵۸۳	۲,۸۳۴,۳۰۲
-	-	(۱,۲۳۶)	(۴,۷۲۰)
-	-	(۱,۱۵۳,۵۴۴)	(۴۸۸,۰۴۵)
۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲	۸,۳۵۸,۸۰۱	۲,۳۴۱,۵۳۷

سود (زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
اثر مالیاتی

منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم -
عملیاتی

سود (زیان) عملیاتی قابل انتساب به شرکت اصلی

سود (زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم -
غیر عملیاتی

سود (زیان) ناشی از عملیات متوقف شده

سود (زیان) خالص

اثر مالیاتی

سود خالص منافع فاقد حق کنترل

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱,۰۹۰	۱,۰۹۰	۱,۰۹۰	۱,۰۹۰
-	-	(۴۴)	(۵۰)
۱,۰۹۰	۱,۰۹۰	۱,۰۴۶	۱,۰۴۰
۴,۵۴۸	۱,۲۴۰	۷,۹۸۹	۲,۲۵۲

میانگین موزون تعداد سهام عادی (میلیون سهم)

میانگین موزون تعداد سهام خزانه

میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم

سود (زیان) هر سهم - ریال

سال مالی منتهی به ۲۹ شهریور ۱۴۰۰

10-14-58

محمد بن عبد الله

[illegible]

۱-۲-۳) دانشی‌های تکلیف گروه تا صفحه ۲-۸ و ۹) معنوی و مایل از روشی که می‌تواند به‌خوبی به‌کار آید

[illegible]

(مستخرج من كتابه: "البيان في بيان")

[illegible]

1-4-66: در آمبولی های متعدد نسج گند تا سفید - 2-4-66: عفونت های مزمن و حاد ای لا در مجاری صفراوی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۴-۳- دارایی در جریان تکمیل به تفکیک شرکت ها به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
سرمایه گذاری و توسعه استان خوزستان	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۴-۳-۱	۲۷۴,۳۹۵	۳۰۴,۹۹۹
	۲۷۴,۳۹۵	۳۰۴,۹۹۹

۱۴-۳-۱- مبلغ مذکور تحت عنوان پروژه کشت و صنعت شمال خرمشهر که در مالکیت شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان خوزستان می باشد که متشکل از اقلام زیر است:

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
هزینه های مرتبط با نقشه برداری ازاراخی و مطالعات مرحله اول و دوم	۹۸۵	۹۲۰
حق الزحمه خدمات مطالعاتی، مشاوره و مدیریت پروژه	۴,۴۳۰	۳,۷۷۴
هزینه بهره تسهیلات دریافتی	۲۳۸,۲۹۶	۲۰۱,۴۳۸
هزینه خرید پمپ و هزینه نگهداری ایستگاه های پمپاژ	۴,۴۹۱	۳,۸۳۲
هزینه های ثبتی و کارشناسی جهت انعقاد قراردادها	۵۶۶	۵۶۶
هزینه های اداری (حقوق و مزایای پرسنل، ایاب و ذهاب، پذیرایی، استهلاکات، حمل و نگهداری تجهیزات، خرید ملزومات)	۵۴,۳۵۳	۴۰,۷۱۴
بهای تمام شده ساختمان اداری پروژه	۷۴۲	۶۰۷
هزینه های احداث شبکه آبیاری و زهکشی سطحی پروژه	۶,۶۴۷	۶,۶۴۷
هزینه های احداث جاده سرویس مجاور زهکش ۲ LD	۱,۳۱۵	۱,۳۱۵
هزینه های احداث شبکه خطوط اصلی و فرعی آبیاری ۱۱۰۰ هکتاری	۱۰,۳۹۷	۱۰,۳۹۷
هزینه های احداث شبکه خطوط اصلی و فرعی آبیاری ۸۵۰ هکتاری	۱۳,۸۶۸	۱۳,۸۶۸
هزینه های تسطیح اساسی مزارع کشاورزی	۹۶۹	۹۶۹
هزینه های احداث زهکش LD۳	۱,۳۵۵	۱,۳۵۵
هزینه های احداث ایستگاه پمپاژ و ساختمان بهره برداری مربوطه	۱,۹۷۰	۱,۹۷۰
هزینه ساخت و خرید تجهیزات هدر ایستگاه پمپاژ ثانویه	۹۵۶	۹۵۶
هزینه نصب و برقراری شبکه برق	۴,۸۹۵	۲,۵۴۴
هزینه آیشونی و شیرین کردن خاک اراضی کشاورزی	۳,۱۴۵	۱,۸۴۲
بهای خرید لوله، شیر آلات، اتصالات و سایر مصالح مورد نیاز پروژه	۲۸,۴۶۷	۲۷,۰۷۶
اجاره ماشین آلات، اثاثه اداری، ابزار آلات و تجهیزات	۹۰,۵۹	۲,۵۸۵
بهای خرید فیلتر طبیعی (شن و ماسه) مورد نیاز پروژه	۳,۴۷۷	۳,۴۷۶
مخارج مربوط به اخذ مجوزهای پروژه پرورش ماهی	۱۱۹	۱۱۹
مخارج مربوط به اجاره بهاء زمین پروژه	۶,۵۶۶	۱,۲۵۱
هزینه های کاشت و داشت آزمایشی اراضی	۱,۸۷۲	۱,۷۷۸
هزینه های حقوقی	۴۵۵	-
جمع	۲۹۹,۳۹۵	۳۳۹,۹۹۹
کسر می گردد: کاهش ارزش دارایی در جریان تکمیل	(۲۵,۰۰۰)	(۲۵,۰۰۰)
	۲۷۴,۳۹۵	۳۰۴,۹۹۹

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توجیهی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۴-۳-۲- پیرو اجاره نامه شماره ۱۱۴۷۸۹ فی مابین وزارت جهاد کشاورزی (بمنوف کارفرما) و شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان (بمنوف مجری) طرح کشت و صنعت شمال خرمشهر در اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۲ به منظور اجرای برنامه توسعه کشت و کار محصولات کشاورزی با هدف پیشبرد طرح به صورت معمر، در ۲ قطعه زمین ۱۴۹۰ هکتاری از اراضی پلاک ۳۹۵/۱ و ۳۶۰ هکتاری از اراضی پلاک ۳۰۵/۱ واقع در بخش هفتم شهرستان خرمشهر در مجاورت کفاله شهید شیردم و قسمتی از اراضی منطقه ویژه اقتصادی اروند، به شرکت واگذار گردیده است.

۱۴-۳-۳- با عنایت به اجاره نامه ذکر شده، انتقال رسمی سند مالکیت اراضی پروژه، مشروط به اجرای کامل تعهدات مندرج در قرارداد از جمله اجرا و راه اندازی تأسیسات مورد نیاز و نهایتاً شروع کشت و کار در کلبه اراضی پروژه، امکان پذیر خواهد شد، به همین منظور ارزش زمین و درج آن در حساب ها مشروط به ابتدا اجرا و بهره برداری کامل از پروژه و سپس تعیین مبلغ مورد نظر سازمان جهاد کشاورزی در خصوص تبدیل سند اجاره به سند قطعی زمین به نام شرکت مجری، خواهد بود.

۱۴-۳-۴- به منظور تسریع در پیشبرد و تکمیل برنامه ها و طرح های پروژه، شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان با توافق بانک کشاورزی و سازمان جهاد کشاورزی، پروژه مذکور را با تسهیلاتی مالی و بدهی ها در سال مالی ۱۳۹۴ به شرکت تولیدی علوفه و نخل خوزستان (سهامی خاص) منتقل نمود و پیگیری های اداری بمنظور انتقال مالکیت اشتراک آب و برقی پروژه بنام شرکت تولیدی علوفه و نخل خوزستان در دست انجام می باشد که تا تاریخ تهیه صورتهای مالی به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۴-۳-۵- مبلغ ۳۵،۴۸۱ میلیون ریال از تسهیلات دریافتی موضوع بند الف ماده ۱۰۶، از محل اعتبارات بانک کشاورزی و از سهم وزارت جهاد کشاورزی و مبلغ ۶،۵۶۳ میلیون ریال و ۸،۶۴۳ میلیون ریال از محل اعتبارات سهم وزارت نیرو تامین گردیده است. همچنین بازپرداخت یک سوم از اصل سهم شرکت وزارت نیرو و جهاد کشاورزی که بالغ بر مبلغ ۵،۰۴۹ میلیون ریال می باشد، به صورت مشروط دارای بخشودگی از بازپرداخت بوده که منوط به اتمام و تکمیل طرح، در زمان خاتمه عملیات اجرایی آن و هنگام تحویل قطعی پروژه به شرکت تحقق میابد. لذا تحت سرافعل تعهدات بلند مدت پرداختی در صورت وضعیت مالی منعکس گردیده است.

۱۴-۳-۶- از دلایل عدم اتمام طرح می توان به نامرغوب بودن خاک مزارع و همچنین به شرایط نامساعد زمین اشاره کرد. شور بودن اراضی منطقه و گرمای هوا از عوامل اصلی در عدم حصول نتیجه در بهره برداری کامل از مزارع بوده است. خشکسالی های اخیر و کاهش منابع آبی در سالهای گذشته موجب گردیده تا برنامه ها و طرح های پیش بینی شده با مشکلات زیادی مواجه گردد. کمبود منابع مالی و اعتباری و عدم تامین نقدینگی در شرکت نیز یکی دیگر از موارد بازدارنده در روند تکمیل پروژه مطرح

۱۴-۳-۷- در سال مالی مورد گزارش، با هدف زیر کشت برش اراضی و بهره برداری از طرح کشت و صنعت، حدود یک سوم از ساحت کل اراضی به وسیله ماشین آلات صنعتی تسطیح و بخشی های از آن مورد آبیروبی کامل قرار گرفته تهیه و ساخت نهشمنگه های الکترومپ ها، تعمیرات و سرویس بوم ها، خرید تجهیزات الکتریکی و ساخت تابلوی برق، تعمیرات اساسی ساختمان اداری، ایستگاه های پمپاژ و همچنین احداث اتاق های نگهبانی جدید، پرداخت اجاره بهای زمین پروژه از سال ۱۳۹۵ تا سال ۱۴۰۰ در اسفند ماه از دیگر اقدامات انجام شده در طی دوره مالی مورد گزارش می باشد و پیگیری های مربوطه بمنظور اخذ اجاره نامه رسمی در دفترخانه اسناد رسمی در دست انجام است. همچنین پرداخت بخشی از هزینه برق معوقه سالهای اخیر و درخواست انتقال مالکیت اشتراک برقی بنام شرکت تولیدی علوفه و نخل خوزستان نیز به اداره برق خرمشهر داده شده که پس از تمدید اجاره نامه اراضی اقدامات بعدی آن انجام خواهد شد. همچنین انتقال مالکیت اشتراک آب بنام شرکت پس از تمدید اجاره نامه اراضی با درخواست به اداره آب خرمشهر و تسویه حساب انجام خواهد شد.

۱۴-۳-۸- تمامی دارایی های در جریان تکمیل، شامل ایستگاه های پمپاژ اولیه و ثانویه، ساختمان، اتاقه و تجهیزات اداری و فنی موجود در کارگاه خرمشهر تحت پوشش بیمه حوادث آتش سوزی میباشد. همچنین پروژه دارای بیمه نامه مسئولیت مدنی در قبال کارکنان و اشخاص ثالث تا پایان دوره مالی می باشد.

۱۴-۳-۹- بر اساس گزارشات فنی از وضعیت پروژه فعالیتهای لازم در راستای تکمیل طرح با بودجه مورد نیاز که بالغ بر ۱۰۰ میلیارد ریال تخمین زده شده است شامل تکمیل لوله کشی های خطوط فرعی، آبیروبی قسمتهای از اراضی با هدف کشت آزمایشی، فعال نمودن کفاله های خروجی، پمپاژ زهکش بمنظور بهره برداری کامل از ایستگاه، ترمیم و بهسازی مستحقات و لایروبی زهکش ها می باشد.

۱۴-۳-۱۰- افزایش تجهیزات و اموال فنی، مربوط به خرید یک دستگاه جوش پایی اتیلن، ۳ دستگاه CT کنترل برق و سایر خریده ها و تهیه تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی می باشد.

۱۴-۳-۱۱- مجموع هزینه های صورت گرفته از محل اعتبارات بازسازی خرمشهر (بند الف ماده ۱۰۶ قانون برنامه سوم توسعه کشور) وام های دریافتی از بانک های کشاورزی و صادرات و نیز منابع داخلی شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان انجام شده و با عنوان کار در جریان تکمیل در دفاتر منعکس گردیده است.

۱۴-۳-۱۱- مبلغ مندرج در یادداشت مربوط به خرید یک دستگاه موتور سیکلت دست دوم جهت تردد در کارگاه میباشد.

۱۴-۳-۱۲- با توجه به گزارش فعالیت هیات مدیره برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ پیشرفت فیزیکی طرح در حدود ۹۸ درصد برآورد شده است و هزینه تکمیل و تجهیز مستحقات و تأسیسات پروژه خرمشهر مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال برآورد میگردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۵- سرقفلی

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۷۲,۱۶۸	۶۷,۴۵۸		بهای تمام شده در ابتدای سال
-	۳۴,۸۲۱	۱۵-۱	سرقفلی تحصیل شده طی سال
(۲,۳۶۶)	-		سرقفلی واگذار شده طی سال
(۲,۳۴۴)	-		سایر تغییرات (عمدتاً خروج کرمان از تلفیق)
۶۷,۴۵۸	۱۰۲,۲۷۹		
۳۷,۳۳۶	۴۸,۳۶۴		کاهش ارزش انباشته و استهلاک انباشته در ابتدای سال
۳,۳۷۳	۵,۱۱۴		استهلاک سال
(۱,۴۲۰)	-		سرقفلی واگذار شده طی سال
(۹۲۵)	-		سایر تغییرات (عمدتاً خروج کرمان از تلفیق)
۴۸,۳۶۴	۵۳,۴۷۸		کاهش ارزش انباشته در پایان سال
۱۹,۰۹۴	۴۸,۸۰۱		مبلغ دفتری

۱۵-۱- مبلغ فوق تماماً مربوط به تحصیل شرکت سازه های نوین کزت طی سال مورد گزارش می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۶- دارایی نامشهود
۱۶-۱- گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

سرقفلی حق کسب	نرم افزار رایانه ای	حق امتیاز خدمات عمومی	جمع
-	۱,۰۹۵	۲,۲۷۷	۲,۴۴۹
-	۲۲۶	-	۲۲۶
-	(۱۷)	(۴۲)	(۶۱)
-	(۲۷۹)	(۵۶)	(۵۳۵)
-	۹۲۵	۲,۲۷۴	۳,۱۹۹
۸,۰۲۲	۷۲۹	۳۲	۸,۷۸۳
-	(۱۱)	-	(۱۱)
۸,۰۲۲	۱,۶۶۳	۲,۲۹۶	۱۲,۹۸۱
-	-	-	-
-	۲۹۶	-	۲۹۶
-	۵۲	-	۵۲
-	(۱۷)	-	(۱۷)
-	(۱۲۷)	-	(۱۲۷)
-	۴۰۵	-	۴۰۵
-	۲۵۹	-	۲۵۹
-	(۱۱)	-	(۱۱)
-	۶۵۳	-	۶۵۳
۸,۰۲۲	۱,۰۱۰	۲,۲۹۶	۱۲,۳۲۸
-	۵۲۰	۲,۲۷۴	۲,۷۹۴

بهای تمام شده :
ماده ابتدای سال در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
افزایش
کاهش
سایر تغییرات (عمدتاً خروج کرمان از تلفیق)
ماتده در پایان سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
افزایش
(کاهش)
ماتده در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:
ماده ابتدای سال در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
استهلاک
کاهش
سایر تغییرات (عمدتاً خروج کرمان از تلفیق)
استهلاک انباشته در پایان سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
استهلاک
کاهش
استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
ماتده دفتری در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
ماتده دفتری در پایان سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

۱۶-۱-۱- افزایش سرقفلی حق کسب به مبلغ ۸,۰۲۲ میلیون ریال مربوط به شرکت نوبتدانش پروما می باشد.

۱۶-۲- شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

سرقفلی حق کسب	نرم افزار رایانه ای	حق امتیاز خدمات عمومی	جمع
-	۱۷	۱۲۸	۱۴۵
-	۶۲	-	۶۲
-	(۱۷)	-	(۱۷)
-	۶۲	۱۲۸	۱۹۰
-	۲۰۶	-	۲۰۶
-	-	-	-
-	۲۶۸	۱۲۸	۵۹۶
-	-	-	-
-	۱۷	-	۱۷
-	۱۶	-	۱۶
-	(۱۷)	-	(۱۷)
-	۱۶	-	۱۶
-	۱۱۷	-	۱۱۷
-	-	-	-
-	۱۳۲	-	۱۳۲
-	۲۳۵	۱۲۸	۴۶۳
-	۴۶	۱۲۸	۱۷۴

بهای تمام شده :
ماده ابتدای سال در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
استهلاک
کاهش
استهلاک انباشته در پایان سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
استهلاک
کاهش
استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
ماتده دفتری در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
ماتده دفتری در پایان سال ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۷- سرمایه گذاری گروه در شرکت های وابسته

(تجدید ارتک شده)

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	توسعه سرمایه گذاری	بمقدار سهام	بذریافته شده در بورس الزامی بورس	یادداشت
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	ارزش ویژه	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۵۱۶,۰۳۸	۵,۸۱۶,۲۱۵	۵,۸۱۶,۲۱۵	۱۵,۳۶۱	۴,۳۵۸,۵۱۶,۲۱۶	۱-۱۷
۲,۰۰۶	۱۱۹,۵۷۲	۱۱۹,۵۷۲	۲۸,۸۹۱	۵۷,۷۷۲,۰۱۹	بانک اقتصاد نوین
۳,۵۲۰	۲۵,۶۱۶	۲۵,۶۱۶	۱۱,۰۶۲	۶۸,۱۷۰,۱۱۲	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۹,۵۶۵	-	-	-	-	گروه آتیه ساپالان
۶۱۲,۱۹۸	۵۲۶,۲۱۱	۵۲۲,۱۱۱	۶,۵۶۱	۴,۳۸۶,۱۲۵,۶۱۳	نو کدپشان پویا
۱,۱۲۰	۹۲۸	۹۲۸	۲۰۰۰۲	۶,۱۲۰,۰۰۰	توسعه و عمران استان کردان
۳,۲۸۶,۴۵۷	۶,۶۱۲,۵۹۷	۶,۶۱۲,۵۹۷			شرکت عمومی زمین سازان استان چهارمحال و بختیاری

۱۷-۱ ارزش بازار سهام بانک اقتصاد نوین در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مبلغ ۵,۳۴۱,۰۶۷ میلیون ریال بوده است. تعداد ۷۵۲,۰۱۷,۸۵۰ سهم بانک اقتصاد نوین به عیض مستقیم بودن عیض های بانکی شرکت نوین و پرداخت کلیه هزینه های سرمایه ای و جاری شرکت عمدتاً توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و تأمین مسکن جوفلان به عنوان شرکت های تابعه این شرکت ها قرار گرفته است.

۱۷-۲ سهم گروه از خالص دارایی های شرکت های وابسته:

یادداشت	سهم از خالص دارایی ها	سرقفلی	سهم از خالص کل دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۶,۳۶۶,۰۰۲	(۲,۶۱۰)	۶,۳۶۳,۳۹۲	
۲۱,۴۱۹	(۳۱,۳۱۹)	-	
(۱,۳۸۶,۱۲۶)	-	(۱,۳۸۶,۱۲۶)	
۲,۳۱۳,۶۸۵	(۲۲,۸۲۸)	۲,۳۸۹,۷۵۷	
۱۳۸,۴۶۸	-	۱۳۸,۴۶۸	
(۲۸,۱۰۲)	۲۸,۵۵۸	(۹,۵۴۵)	
۲,۱۵۵,۳۲۴	-	۲,۱۵۵,۳۲۴	
(۲۴۶,۷۰۷)	-	(۲۴۶,۷۰۷)	
۱,۲۰۲,۷۴۵	-	۱,۲۰۲,۷۴۵	
(۲,۴۹۹)	-	(۲,۴۹۹)	
(۲۶۲)	(۲۶۲)	-	
(۱۰۲,۸۹۲)	-	(۱۰۲,۸۹۲)	
۶۲,۴۲۹	-	۶۲,۴۲۹	
۲,۹۵۱	-	۲,۹۵۱	
۸,۰۱۰	-	۸,۰۱۰	
۶,۱۹۰,۱۲۱	۴,۴۶۵	۶,۴۹۴,۵۸۷	

۱۷-۱ سهم از سود و زیان شرکت های وابسته شامل مبلغ ۸,۵۱۰* میلیون ریال سهم از سود وابسته ی شرکت توسعه و عمران کردان - مبلغ ۱۱۰-۵۱* میلیون ریال سهم از سود وابسته ی بانک اقتصاد نوین - مبلغ ۳۹۳* میلیون ریال سهم از سود وابسته ی شرکت توسعه استان بوشهر و سهم از زیان وابسته شرکت عمران زمکن سازان استان چهارمحال و بختیاری به مبلغ (۱۷۱) میلیون ریال می باشد.

۱۷-۲ گزارش می سالی بابت حوید سهام بانک اقتصاد نوین و سرمایه گذاری توسعه عمران استان بوشهر می باشد.

۱۷-۳ تفاوت تسعیر ارزش عملیات خارجی بابت سهم از تسعیر ارزش بانک اقتصاد نوین و توسعه عمران کردان به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۸۳,۱۱۲	۱,۵۱۲,۰۳۷
۱,۱۱۷,۸۸۲	۱,۲۰۵,۱۸۵
(۵۷۰,۴۵۸)	(۲,۲۴۱)
۱,۵۹۲,۰۷۷	۱,۲۹۵,۷۸۱

مقدار اضافی سالی
تغییرات
تفاوت به سود تسعیر
مقدار پایان سالی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۷-۲ مشخصات شرکت های وابسته گروه به قرار زیر است:

در صد سرمایه گذاری

افزاینده	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	گروه	شرکت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	شرکت	فعالیت اصلی
بانک اقتصاد نوین	تهران	۱۳.۰۴	۵.۱۲	۱۳.۰۷	۵.۱۲	البتح حساب و نگهداری و اعطای تسهیلات
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	بوشهر	۲۸.۸۷	۲۸.۸۳	۲۸.۸۷	۲۸.۸۳	سرمایه گذاری در ساخت و خرید و مشارکت
گروه آتیه ساوالان	تهران	۱۳.۰۰	۱۳	۱۳	۱۳	شهرسازی و سرمایه گذاری در کسب و کار
نوآفرینان پویا	تهران	۹۰.۹۰	-	۳۹.۹۷	-	طراحی و نظارت نقش و اجرا و کسب و کارهای ساختمانی تخصصی و صنعتی
توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۵.۱۴	۳.۸۲	۵.۱۷	۳.۹۲	سرمایه گذاری در سهامداری شرکت ها و سایر کسب و کارها

۱۸- سرمایه گذاری بلند مدت: گروه

یادداشت	بهای تمام شده لارزش ویژه	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۸۲۶,۲۴۱	(۸۰,۸۲)	۸۱۸,۱۵۷	۲۷۵,۲۹۰	۱,۱۳۱,۹۰۲
سرمایه گذاری هر املاک	۱۰,۵۶۰,۲	-	۱۰,۵۶۰,۲	۱,۵۸۲	۲۷۷,۰۷۲
	۹۳۱,۸۴۴	(۸۰,۸۲)	۹۲۲,۷۶۰	۲۷۶,۸۷۲	۲,۰۰۸,۹۷۴

شرکت

یادداشت	بهای تمام شده لارزش ویژه	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
شرکت های فرعی	۱,۳۰۷,۰۳۳	(۱۲,۹۳۶)	۱,۲۹۴,۰۹۷	۱,۱۳۱,۹۰۲	۱,۱۳۱,۹۰۲
شرکت های وابسته	۹۱۳,۲۶۱	(۱۸۰)	۹۱۳,۰۸۱	۷۴۵,۸۷۲	۷۴۵,۸۷۲
سایر شرکت ها	۷۴۲,۸۷۰	-	۷۴۲,۸۷۰	۲۲۰,۳۵۷	۲۲۰,۳۵۷
	۲,۸۸۳,۱۵۴	(۱۲,۹۱۶)	۲,۸۷۰,۲۳۸	۲,۰۹۸,۱۳۱	۲,۰۹۸,۱۳۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

الف) سرمایه گذاری در سایر شرکت ها:

۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	الف-۱
۴۵۹,۱۸۰	۸۰۱,۸۴۷	(۸۰۰,۸۴)	۸۰۹,۹۳۱	الف-۳
۴۷۵,۴۹۰	۸۱۸,۱۵۷	(۸۰۰,۸۴)	۸۲۶,۲۴۱	

مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها

الف-۱- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱			
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	تعداد سهام	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	-	الف-۱-۱
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰		

شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

الف-۱- با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری ساختمان و گروه آن فاقد هیات مدیره در شرکت بین المللی خانه سازی ایران (پار) می باشد لذا علیرغم درصد سرمایه گذاری ۷۲۵ فاقد نفوذ در شرکت مذکور است.

الف-۲- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱					تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بذوقته شده در بورس افراتورس	یادداشت
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۰۱,۲۶۷	۵,۱۲۲,۶۴۱	۷۲۶,۲۸۰	-	۷۲۶,۲۸۰	۵.۱۸	۷۷۶,۶۴۷,۶۷۱	✓		شرکت تامین سرمایه نوین
۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	در حال تصفیه	۱,۴۶۹,۵۵۰			شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۱۰۹	-	۱۰۹	-	۱۰۹	-	-	✓		شرکت بیمه نوین (فرابورس)
۶,۶۹۰	۱,۴۹۷,۸۹۰	۶,۶۹۰	-	۶,۶۹۰	۱۰۰۵	۱۹,۹۲۲,۰۰۰	✓		شرکت بورس انرژی ایران
۱,۸۰۰	-	۲۰,۰۰۰	-	۲۰,۰۰۰	۹.۲۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰			شرکت آبرین پاساژ گاد کیش
۱۱۲	-	۱۱۲	-	۱۱۲		۱۱,۱۷۰			شرکت حریم آفتاب کیانپارس
-	-	-	(۲۵۰)	۲۵۰	در حال تصفیه	۲۰			شرکت سنگ ستاره مغان
-	-	-	(۲,۲۵۵)	۲,۲۵۵	در حال تصفیه	-			شرکت نور سیم
۱۲۰	-	۱۲۰	(۲,۸۴۰)	۲,۹۶۰	در حال توقف	۲,۹۶۰,۰۰۰			شرکت مدیریت و توسعه و ساخت آریان (صنعت)
۵,۲۲۶	-	۵,۱۹۰	(۷۲۹)	۵,۹۲۹					سایر
۲۱۷,۴۰۲	۶,۶۲۱,۵۳۱	۷۶۰,۰۷۰	(۸,۰۸۲)	۷۶۸,۱۵۴					
۴۱,۷۷۷	-	۴۱,۷۷۷	-	۴۱,۷۷۷					الف-۳- پیش پرداخت سرمایه گذاری
۲۵۹,۱۸۰	۶,۶۲۱,۵۳۱	۸۰۱,۸۴۷	(۸,۰۸۶)	۸۰۹,۹۳۱					

الف-۲-۱- از مبلغ ۴۱,۷۷۷ میلیون ریال، مبلغ ۴۰,۸۷۱ میلیون ریال آن مربوط به مازاد آورده گروه در شرکت حریم آفتاب کیانپارس (فرعی شرکت توسعه استان خوزستان) می باشد که با توجه به ضرورت ترمیم ساختار سرمایه شرکت مزبور و به استناد توافق سهامداران عمده در خصوص افزایش سرمایه شرکت از محل مطالبات حال شده و آورده های نقدی سهامداران به صورت مرحله ای و تدریجی، و با عنایت به قصد مدیریت شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان از تزریق منابع مالی به شرکت مزبور در سنوات قبل پرداخت شده لیکن تاکنون نسبت به افزایش سرمایه از محل آن اقدامی صورت نگرفته است و مبلغ ۹۰۶ میلیون ریال از آن مربوط به استفاده از حق تقدم سهام، موضوع افزایش سرمایه تصویب شده در مجمع عمومی فوق العاده شرکت عمران و مسکن سازان خوزستان می باشد که تا تاریخ تهیه صورت های مالی امور ثبتی آن در جریان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۱-۱۸- سرمایه گذاری بلند مدت شرکت اصلی در شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد.

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	پذیرفته شده در بورس افرابورس	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
میلیون ریال	میلیون ریال					میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۰۸۵۲	۵۷,۶۴۶	-	-	۵۷,۶۴۶,۲۲۹	۲۸.۸۲	۵۷,۶۴۶	-	۲۰۸۵۲	۵۷,۶۴۶
۶۰۶,۴۲۶	۶۲۵,۶۲۴	-	✓	۱,۵۴۲,۶۷۱,۲۶۲	۵.۱۴	۶۲۵,۶۲۴	-	۶۰۶,۴۲۶	۶۲۵,۶۲۴
-	-	(۱۸۰)	-	۲۹	۴۹.۰۰	۱۸۰	(۱۸۰)	-	-
۹,۹۷۷	۱۴,۷۱۴	-	✓	۱,۶۷۳,۱۳۰,۴۶۵	۳.۹۳	۱۴,۷۱۴	-	۹,۹۷۷	۱۴,۷۱۴
۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶	-	-	۶۸,۱۷۰,۱۱۳	۱۲.۰۰	۱۱۸,۶۱۶	-	۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶
-	۸۶,۴۷۱	-	-	۸۶,۴۶۹,۲۴۲	۲۸.۸۳	۸۶,۴۷۱	-	-	۸۶,۴۷۱
۷۶۵,۸۷۲	۹۱۳,۰۸۱	(۱۸۰)	-	-	-	۹۱۳,۲۶۱	(۱۸۰)	۷۶۵,۸۷۲	۹۱۳,۰۸۱

شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر

بانک اقتصاد نوین

شرکت نجه المهندسه دبی - امارات

۱۸-۱-۱-۱

شرکت توسعه و عمران استان کرمان

آنیه ساوالان

افزایش سرمایه سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر

۱-۱-۱۸-۳- سرمایه گذاری بلند مدت در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	پذیرفته شده در بورس افرابورس	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
میلیون ریال	میلیون ریال				میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۴۶۹	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹,۴۰۰	۴۸.۹۸	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	۱,۴۶۹
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۷	۷	-	۷,۰۰۰	۰.۰۷	۷	-	۷	۷
۳	۳	-	۳,۳۳۳	-	۳	-	۳	۳
۲۹	۲۹	-	۴۹,۹۷۸	-	۲۹	-	۲۹	۲۹
۱۶۰	۱۶۰	-	۱۶۰,۰۰۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰	۱۶۰
۲۲	۲۲	-	۳۲,۱۸۶	-	۲۲	-	۲۲	۲۲
۶,۶۹۰	۶,۶۹۰	-	۱۸,۱۶۳,۰۰۰	-	۶,۶۹۰	-	۶,۶۹۰	۶,۶۹۰
۴۰۱,۷۶۷	۷۳۶,۳۸۰	-	۷۷۶,۶۴۷,۶۷۱	-	۷۳۶,۳۸۰	-	۷۳۶,۳۸۰	۷۳۶,۳۸۰
۱۰۰	۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
-	۱۸,۰۰۰	-	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	-	۱۸,۰۰۰	-	۱۸,۰۰۰	-
۴۲۰,۳۵۷	۷۶۳,۸۷۰	-	-	-	۷۶۳,۸۷۰	-	۷۶۳,۸۷۰	۴۲۰,۳۵۷

شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین

شرکت بین المللی خفه سازی اپراتیان (آپلار)

شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش ۲۵ / پذیره نویسی

شرکت سرمایه گذاری بانک اقتصاد نوین (فراپورسی)

شرکت بیمه نوین (فراپورسی)

موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران

شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران

شرکت بورس انرژی

تامین سرمایه نوین

مستوف سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین

شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آرین پاسارگاد کیش

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۸-۲ مشخصات شرکتهای فرعی و وابسته گروه به قرار زیر است:

شرکتهای فرعی:	اقامتگاه	درصد سرمایه گذاری	فعالیت اصلی
	گروه	شرکت اصلی	
شرکت تپساری و ساختمان تهران	ایران	۲۲.۱۷	۳۸.۴۸
شرکت تامین مسکن حویلق	ایران	۹۳.۳۱	۹۲.۴۸
شرکت تامین مسکن نوین	ایران	۹۸.۵۵	۹۷.۳۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل	ایران	۳۲.۱۶	۳۱.۶۹
شرکت تامین مسکن نوید اهرتپان	ایران	۹۸.۳۹	۹۶.۸۲
شرکت ساختمان و توسعه ابن آوری	ایران	۹۹.۸۰	۹۷.۱۷
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	ایران	۹۷.۹۸	۵۶
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان خوزستان	ایران	۴۰.۲۶	۴۰.۱۸
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	ایران	۳۴.۸۰	۱۶.۹۵
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	ایران	۵۳.۰۵	۴۵.۶۳
شرکت سازه های نوین گوت	ایران	۹۰.۷۶	-
شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نوآرشدین دویا	ایران	۹۰.۹۰	-
شرکت بازرگانی نام چهل محال مختاری	ایران	۱۸.۹۴	-
توسعه بازرگانی نوین اردبیل	ایران	۳۱.۶۴	-
شرکت سهیل سازه خوزستان	ایران	۴۰.۱۸	-
شرکت تولیدی علوفه و نخل خوزستان	ایران	۴۰.۱۸	-
شرکت صنعتی حامی گلران خوزستان	ایران	۴۰.۱۸	-
شرکت خدمات کارگزاری سهام جنوب	ایران	۴۰.۱۸	-
شرکت رشد کشاورزی خوزستان	ایران	۴۰.۱۸	-
شرکت مدیریت و توسعه و ساخت آریان (سپتا)	ایران	۹۸.۸۶	۹۶
شرکت نو آردین دویا	ایران	۹۰.۹۰	-
شرکت های وابسته:			
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	ایران	۲۸.۸۷	۲۸.۸۳
اتیه ساوالان	ایران	۱۳	۱۲.۰۰
بانک اقتصاد نوین	ایران	۱۲.۰۴	۵.۱۴
توسعه و عمران کرمان	ایران	۵.۱۲	۳.۹۲

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۱۸-۳-۱- در سال مالی مورد گزارش، زیان اتیاشته شرکت های فرعی جمعا به مبلغ ۱.۲۱۱.۵۹۱ میلیون ریال (شامل شرکت های نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۸۵۷.۷۲۵ میلیون ریال، تامین مسکن جوانان به مبلغ ۱۳۷.۲۲۶ میلیون ریال، سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل به مبلغ ۸۹.۱۵۸ میلیون ریال، سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس به مبلغ ۱۰۶.۵۶۶ میلیون ریال و ساختمان و توسعه و فناوری (سازین) به مبلغ ۲۰.۸۸۶ میلیون ریال) بوده و همچنین شرکت ساختمان توسعه و فناوری (سازین) فاقد فعالیت می باشد.

۱-۱۸-۳-۲- شرکت های بین المللی پاسارگاد کیش مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان، بین المللی سرمایه گذاری ساختمان زاگرس چهارمحال و بختباری و تدبیر نوسازی و ساختمان کیش به دلیل تصفیه و انتخاب مدیر تصفیه از شرکت های شمول تلفیق خارج شده است. همچنین شرکت های سیمان سازه خوزستان، کارگزاری سهام جنوب، حامی کار خوزستان و رشد کشاورزی خوزستان، رشد صادرات خوزستان فاقد فعالیت می باشند لذا صورت های مالی آنها صرفاً براساس سرمایه پرداخت شده و مطالبات و مخارج متکس شده در دفاتر شرکتهای گروه تنظیم و در صورت های مالی تلفیقی لحاظ شده است.

۱-۱۸-۳-۳- کنترل در شرکت توسعه استان خوزستان به دلیل وجود حداقل ۳ عضو از ۵ عضو هیات مدیره شرکت توسعه استان خوزستان از شرکتهای گروه می باشد و متعاقب آن شرکتهای تحت کنترل شرکت توسعه استان خوزستان شامل رشد صادرات خوزستان، سیمان سازه خوزستان، تولید علفه و نخل خوزستان، حامی کلان خوزستان، رشد کشاورزی خوزستان و خدمات کارگزاری سهام جنوب مشمول تلفیق شده اند.

۱-۱۸-۳-۴- هیات مدیره در تلاش است که برنامه بلند مدت خود را جهت انطباق با ساده ۵ سیات های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۸ بهمن ماه ۱۳۸۶ و دستورالعمل های بعدی (در مورد سقف مجاز تملک سهام بانک اقتصاد نوین) با توجه به رعایت صرفه و صلاح شرکت تنظیم و اجرا نماید.

۱-۱۸-۳-۵- در سال قبل عمده سهام شرکت توسعه و عمران استان گرمان به فروش رفته و شرکت های ساختمان و گروه آن فاقد کنترل در شرکت مذکور بوده است لیکن به دلیل وجود نفوذ قابل ملاحظه مشمول ارزش ویژه شده است.

۱-۱۸-۳-۶- شرکت های نواندیشان پویا و سازه های نوین کورت در سال قبل مشمول ارزش ویژه بوده و در سال جاری به دلیل افزایش درصد سرمایه گذاری تحت عنوان شرکت های فرعی طبقه بندی شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

دریافتنی های کوتاه مدت گروه

(تجدید آرقه شده)

یادداشت	گروه					
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱			
	ریالی	ارزی	جمع	کاهش ارزش	خالص	خالص
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری						
استاد دریافتنی تجاری:						
۱۹-۱	۲۶,۰۹۸	-	۲۶,۰۹۸	(۱۲,۹۹۸)	۲۲,۱۰۰	۱۴,۱۰۲
استاد دریافتنی تجاری سایر مشتریان						
۱۹-۲	-	-	-	-	-	۸۰
استاد دریافتنی اشخاص وابسته						
(امیران و مسکن سلوان لرستان)						
۱۹-۳	۲۶,۰۹۸	-	۲۶,۰۹۸	(۱۲,۹۹۸)	۲۲,۱۰۰	۱۴,۱۰۲
جمع استاد دریافتنی تجاری						
حساب های دریافتنی تجاری:						
۱۹-۴	۱۰۷,۱۴۲	-	۱۰۷,۱۴۲	-	۱۰۷,۱۴۲	۱۹۱,۱۹۶
غریبانان خنک های مسکونی						
۱۹-۵	۴۴۴,۳۷۹	-	۴۴۴,۳۷۹	(۵,۸۶۶)	۴۳۸,۵۱۳	۱۳۹,۱۱۷
طلب از پیمانکاران						
۱۹-۶	۷۱,۰۹۵	۱۲,۳۲۶	۸۳,۴۲۱	(۲۹,۴۶۲)	۵۳,۹۵۹	۲,۳۶۰,۳۱۰
سایر اشخاص						
۱۹-۷	۱۸۴,۱۴۱	-	۱۸۴,۱۴۱	(۵,۹۱۰)	۱۷۸,۲۳۱	۱۷۴,۳۹۵
طلب از اشخاص وابسته						
جمع حساب های دریافتنی تجاری						
۱۹-۸	۸۰۶,۷۵۷	۲۴,۳۲۶	۸۳۱,۰۸۳	(۳۹,۳۳۹)	۷۹۱,۷۴۴	۲,۷۶۲,۹۱۸
جمع حساب ها و استاد دریافتنی تجاری						
۱۹-۹	۸۵۳,۸۵۵	۲۴,۳۲۶	۸۷۸,۱۸۱	(۵۵,۳۷۷)	۸۲۲,۸۰۴	۲,۷۷۹,۴۱۰
غیر تجاری						
استاد دریافتنی						
۱۹-۱۰	۱,۴۷۷	-	۱,۴۷۷	-	۱,۴۷۷	۱,۴۵۱
کارکنان، وام و مساعده						
۱۹-۱۱	۳۶,۰۷۲	-	۳۶,۰۷۲	-	۳۶,۰۷۲	۸,۷۲۷
سپرده های موقت						
۱۹-۱۲	۵۶۱	-	۵۶۱	-	۵۶۱	۶۶۲
سود سهام دریافتنی						
۱۹-۱۳	۳۵,۳۸۸	-	۳۵,۳۸۸	-	۳۵,۳۸۸	۱۵۶,۶۹۰
سایر						
۱۹-۱۴	۵۱,۹۶۸	-	۵۱,۹۶۸	(۱۷,۰۱۶)	۳۴,۹۵۲	۳۸,۲۲۷
جمع حساب ها و استاد دریافتنی غیر تجاری						
۱۹-۱۵	۱۱۵,۳۶۹	-	۱۱۵,۳۶۹	(۱۷,۰۱۶)	۹۸,۳۵۳	۲۰۵,۷۶۸
جمع						
۱۹-۱۶	۹۶۸,۲۲۲	۲۴,۳۲۶	۹۹۲,۵۴۸	(۹۳,۳۵۳)	۸۹۹,۱۹۵	۲,۹۸۵,۱۷۸

(تجدید آرقه شده)

شرکت

یادداشت	شرکت					
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱			
	ریالی	ارزی	جمع	کاهش ارزش	خالص	خالص
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری						
استاد دریافتنی تجاری:						
۱۹-۱	۷,۰۴۶	-	۷,۰۴۶	-	۷,۰۴۶	۷,۶۷۴
استاد دریافتنی تجاری سایر مشتریان						
۱۹-۲	۷۲۸	-	۷۲۸	-	۷۲۸	۷۲۸
اشخاص وابسته						
جمع استاد دریافتنی تجاری						
۱۹-۳	۷,۷۷۴	-	۷,۷۷۴	-	۷,۷۷۴	۸,۴۰۲
حساب های دریافتنی تجاری						
۱۹-۴	۲۳,۱۵۴	-	۲۳,۱۵۴	-	۲۳,۱۵۴	۲,۱۹۳,۳۵۹
سایر مشتریان						
۱۹-۵	۷۵۸,۶۲۱	-	۷۵۸,۶۲۱	(۵,۸۲۳)	۷۵۲,۷۹۸	۴۲۰,۸۷۸
اشخاص وابسته و تلبه						
جمع حساب های دریافتنی تجاری						
۱۹-۶	۸۰۹,۵۴۹	-	۸۰۹,۵۴۹	(۵,۸۲۳)	۸۰۳,۷۲۶	۲,۶۲۲,۷۵۱
جمع حساب ها و استاد دریافتنی تجاری						
سایر دریافتنی ها						
۱۹-۷	۱۴,۹۸۹	-	۱۴,۹۸۹	-	۱۴,۹۸۹	۲,۰۷۲
پیمانکاران غیر تجاری						
۱۹-۸	۸,۴۶۷	-	۸,۴۶۷	-	۸,۴۶۷	۲,۳۹۲
کارکنان گروه و شرکت اصلی (وام)						
جمع حساب ها و استاد دریافتنی غیر تجاری						
۱۹-۹	۸۳۲,۰۰۵	-	۸۳۲,۰۰۵	(۵,۸۲۳)	۸۲۶,۱۸۲	۲,۶۲۹,۲۱۷

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)

(تجدید ارائه شده)

۱- اسناد دریافتی تجاری سایر مشتریان به شرح زیر می باشد:

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۲,۲۵۱	۲,۲۵۱	۱۹-۱-۱	علی مراد هاشم زاده
-	-	۲,۵۷۹	۲,۵۷۹	۱۹-۱-۲	اسناد سررسید گذشته
-	-	۵,۷۳۸	۵,۷۳۸		بیمهگران شرکت سازه های مرتفع آذربایجان
۷۲۰	۷۲۰	۷۲۰	۷۲۰		غلام تهرین صالح
-	-	۶۱۷	-		سیامک حبیبی
-	-	-	۲۰۰		محمدرضا اسیریان
۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۱۹-۱-۲	آقای سید رسول اهل سعادت
۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱۹-۱-۲	آقای عبداللہ یحیی
۷۵۹	۷۵۹	۷۵۹	۷۵۹	۱۹-۱-۲	احمد سلیمی
۱,۱۲۲	۱,۱۲۲	۱,۱۲۲	۱,۱۲۲	۱۹-۱-۲	آقای حسن دیباغ
۱,۸۲۲	۱,۸۲۲	۱,۸۲۲	۱,۸۲۲	۱۹-۱-۲	آقای سید محمد گنصری
۲۸۰	۲۸۰	۲۸۰	۲۸۰	۱۹-۱-۲	آقای ناصر قنبری
-	-	-	۲,۲۸۰		شیراز اشرفی
-	-	-	۲,۸۰۰		محمد صالح قنصری
-	-	-	۲,۰۰۰		ایستگاه مولوی
-	-	۲,۹۱۶	-		پرورد نظری محمد شهر گرج
-	-	۱۵۰	-		روح الله کبان افراز
-	-	۱۰۱	۱۰۱		مسلمی و حبیبی
-	-	۱۲۰	-		رنجبر
-	-	۲۵۵	۲۸۰		محمد علی جعفری
-	-	۴۲۲	۴۲۲		فلسم شجایی
-	-	-	۱۲,۰۴۰		علی نظری
۵۲۰	-	۲,۶۰۲	۱,۴۴۲		سایر
۷,۶۷۶	۷,۰۲۶	۲۸,۴۱۰	۲۶,۰۹۸		جمع
-	-	(۱۲,۴۹۸)	(۱۲,۴۹۸)		کسر می شود تکلیف فروش
۷,۶۷۶	۷,۰۲۶	۱۵,۹۱۲	۱۳,۶۰۰		

۱-۱-۱- مبلغ ۵,۷۳۸ میلیون ریال مربوط به شرکت سازه های مرتفع آذربایجان (اسما) می باشد که جهت وصول آن اقدامات حقوقی صورت پذیرفته است. همچنین طی نامه شماره ۹۸/۹۶ مورخ ۹۸/۰۵/۰۶ شرکت تأمین مسکن نوبتدواریان به مدیریت اداره راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی پروژه ۱۹۶ واحدی مسکن مهر اندیشه تبریز (شروع قطعه ۲۰۶۹) پیرو نامه های ۹۲/۰۵/۰۶ و عطف به نامه شماره ۹۲/۰۵/۰۶ مورخ ۹۲/۰۶/۱۵ از شرکت تأمین مسکن نوبتدواریان به شرکت سازه های مرتفع آذربایجان (اسما) منتقل و تحویل قطعی انجام شده است و مطابق بند ۷ صورتحساب ۹۲/۰۵/۰۶ مورخ ۹۲/۰۷/۰۶ مبلغ بدهی شرکت تأمین مسکن نوبتدواریان ۲,۲۸۰ میلیون ریال تعیین و به تأیید شرکت سازه های مرتفع آذربایجان رسیده است. لیکن شرکت مذکور از پرداخت بدهی استکاف نموده و به همین جهت شرکت پیرو بند ۱۵ قرارداد چرخه اداره کل راه و شهر سازی تست به صدور رأی به عنوان فاور مرضی هطرقین استکاف نماید. نایبانی مراتب را اعلام تا از طریق مراجع قضایی نسبت به احقاق حق اقدام گردد. در این خصوص مطابق اظهارنامه شماره ۱۴۰۰۲۲۰۰۰۲۰۰۵۹۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۹ درخواست فوری شده است که بهاینا آقای مهندس قربانی به عنوان فاور مرضی هطرقین تعیین شده و مراحل رسیدگی در جریان میباشد.

۱-۱-۲- مبلغ مزبور مربوط به بخشی از بهای فروش واحدهای برج آسمان ونک و الهیه متعلق به شرکت اصلی می باشد که بعد از انتقال اسناد مالکیت وصول خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹-۲- بدهی خریداران خانه های مسکونی در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

(تجدید ارزش شده)

یادداشت	گروه	
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۹-۲-۱	۷۷۱,۲۰۷	۷۶۷,۳۵۵
خریداران واحدهای تامین مسکن نوین		
۱۹-۲-۱	(۷۰۵,۱۳۰)	(۶۹۰,۲۱۱)
اقساط وصولی خریداران واحد های تامین مسکن نوین		
۱۹-۲-۲	۹,۳۹۲	۹,۳۳۹
اقساط جاری واحدهای فروش رفته پروژه های منتقلی از سازمان ملی زمین و مسکن		
۱۹-۲-۳	۳۲,۳۸۶	۳۹,۳۵۶
خریداران خانه های مسکونی جوتان		
۱۹-۲-۴	۳۴,۰۰۰	۳۴,۰۰۰
شرکت سبز آندیشان پروژه نگین پردیس		
	۵,۰۱۰	۹,۸۵۲
پروژه محمد شهر گوج		
	۱۷,۹۴۵	۱۵,۱۳۴
خریداران پروژه ونک		
۱۹-۲-۵	۶۵,۳۲۷	۶۵,۶۶۱
خریداران پروژه ظفر		
	۱۷,۷۶۰	۱۲,۷۴۹
خریداران پروژه آفتاب تبریز		
	۶,۹۹۶	۶,۹۹۶
شهرداری اردبیل		
	۱,۰۰۸	۱,۰۰۸
اقبوه سازان جامع تهران		
	۱۲۸	۱۰۵
سپاه فابل بازرگانی فروش پروژه های اردبیل		
	-	۲,۶۰۰
تعاونی مسکن کارخانه سازی مشهد		
	۲,۶۱۳	۲,۶۱۳
بدهی خریداران پروژه مهر پردیس		
	۹,۳۵۱	۸,۳۰۶
بدهی خریداران پروژه آیهه		
	-	۱۱,۶۰۰
طلب از خریداران پروژه شهروار		
	۶,۰۶۸	۶,۰۶۸
مروارید کرمان		
	۶,۱۵۰	۸,۰۳۴
سایر		
جمع	۲۵۴,۱۳۱	۲۷۹,۴۴۳
۱۹-۱۲	(۹۲,۹۰۷)	(۳۴,۳۶۸)
کسر می شود: حصه بلند مدت		
۳۷	(۵۱,۴۲۴)	(۵۱,۴۲۴)
کسر می شود: تهاجر با حساب پیش دریافت ها		
۴۲-۵	-	(۱,۱۹۳)
کسر می شود: تهاجر با سایر حساب های پرداختی		
	(۶۴۸)	(۱,۱۵۲)
کسر می شود: درآمد سنوات اتی		
	۱۰۷,۱۹۲	۱۹۱,۱۹۶

۱۹-۲-۱- طلب خریداران واحدها از بابت واحدهای فروخته شده به پرسنل ارتش جمهوری اسلامی ایران از سال ۱۳۸۶ ایجاد گردیده و طی سنوات گذشته از محل وصول اقساط ۱۲۰ ماهد فروش اقساطی کاهش پیدا کرده و تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ تسویه خواهد شد که تا تاریخ صورت وضعیت مالی مبلغ ۸۶۴۳ میلیون ریال از اقساط معوق بوده که از طریق پیگیری های مکرر در حال وصول است. مضافاً اینکه واگذاری اسناد مالکیت به خریداران منوط به تسویه حساب آنان با شرکت تامین مسکن نوین می باشد.

۱۹-۲-۲- سازمان ملی زمین و مسکن در چارچوب اهداف موقت جمهوری اسلامی ایران اقدام به فروش اقساطی پروژه های خود با درجی سود به این شرکت نموده است. همچنین این شرکت بر اساس توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن اقدام به فروش واحد های ساخته شده به صورت اقساطی به متقاضیان نموده است. مبلغ ۹,۳۹۲ میلیون ریال عمدتاً بابت بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۱۹-۲-۳- در اجرای سیاست های وزارت مسکن و شهر سازی در زمینه ساخت مسکن ارزان قیمت برای جوتان، شرکت تامین مسکن جوتان طبق قرارداد های منعقد شده با سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به ساخت واحد های مسکونی به صورت اجاره به شرط تملیک اقدام نموده است. خانه های احتمالی در چهار چوب قوانین شرکت به همراه اقساط بلند مدت به خریداران واگذار گردیده است. برپاساس قرارداد فی مابین با خریداران مسکن در زمان تسویه آخرین قسط سند مالکیت واحد به خریدار منتقل می گردد. بدهی بلند مدت خریداران واحد های مسکونی عمدتاً مربوط به پروژه های هشتگرد و غدیر بهارستان می باشد.

۱۹-۲-۴- طلب مذکور در ارتباط با فروش تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از کل ۶۳۴ واحد مسکونی از پروژه مزبور مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده که طی قرارداد تمهد ساخت تکمیل و واگذاری واحد های مذکور به شرکت اقبوه سازان سبز آندیشان (وابسته به بنیاد تعاون ناجا) واگذار گردیده است. بهای قرارداد و الحاقیه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۴ اضافه کاری های تایید شده بالغ بر مبلغ ۲۷۵,۹۲۰ میلیون ریالی می باشد که مانده طلب باقی مانده از نامبرده به مبلغ ۲۴ میلیارد ریالی به تفکیک شامل ۱۳/۸ میلیارد ریال مربوط به زمان انتقال رسمی مالکیت در دفترخانه و مبلغی به مبلغ ۱۰/۲ میلیارد ریال مربوط به اقساط سررسید گذشته زمان تحویل واحدها می باشد.

۱۹-۲-۵- مانده مطالبات فوق مربوط مربوط به تمهه فروش پروژه مزبور بوده که طی دوره های تکمیل، تحویل و تنظیم سند با خریداران تسویه حساب می گردد.

سال عالی منتہی بہ ۳۱ شہر پور ۱۴۰۰

(www.pearsoned.com)

گروہ	
۱۹۴۸-۴۹ء	۱۹۴۷-۴۸ء
سکون برائے	سکون برائے
-	۲۴۱.۷۵ -
۲۴,۳۵۲	۲۴,۳۷۱
۶,۴۴۰	۶,۴۴۰
۵,۶۳۰.۴	۵,۶۳۰.۴
۱۹,۷۳۱	۱۹,۷۳۱
۵,۷۰۲	۵,۷۰۲
۵,۵۷۷	۵,۳۹۹
۳,۳۸۹	۳,۳۸۹
۶,۰۱۸	۶,۰۰۹
۱,۳۹۱	۱,۳۹۱
۳,۶۹۰	۳,۶۹۰
۳,۹۰۰	۳,۹۰۰
۱,۳۸۲	۱,۳۸۲
۵,۶۱۷	۵,۶۱۷
۱,۰۶۶	۱,۰۶۶
۲,۸۹۵	۲,۸۹۵
۲,۵۵۶	۲,۵۵۶
-	-
۶,۱۹۵	۶,۱۹۵
۱,۶۵۰	۱,۶۵۰
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸
-	۹۸۰
۶,۸۸۸	۶,۸۸۸
۱۵۶,۳۹۹	۱۵۶,۳۹۹
(۱۶,۷۱۹)	(۱۶,۷۱۹)
(۵,۵۵۶)	(۵,۵۵۶)
۱۳۶,۵۹۷	۱۳۶,۵۹۷

1

0.0000

23, 24

مہرود

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹-۴ - طلب از سایر اشخاص وابسته

طلب از سایر اشخاص به تفکیک شرکت های گروه به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲,۰۵۴,۵۰۴	۲,۰۶۵,۷۵۴	۱۹-۹-۲-۳	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۵,۳۶۷	-		شرکت سازه های نوین کرت
-	۱۶,۶۰۶	۱۹-۴-۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
۱۹,۱۰۰	-		شرکت بازرگانی بین المللی نو اندیشان پویا
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	۱۹-۴-۱	شرکت نجمه المدینه
-	۸۰۷		شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۱,۴۲۳	۱,۱۶۳		سایر
۲,۰۸۶,۳۳۷	۲,۰۹۰,۱۷۳		
(۱,۹۰۶,۰۳۲)	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	۳۲	تهاتر با حسابهای پرداختنی (درآمد تحقق نیافته)
۱۸۰,۲۰۵	۱۸۴,۱۴۱		جمع
(۵,۹۱۰)	(۵,۹۱۰)	۱۹-۴-۱	کسر می شود: ذخیره کاهش ارزش
۱۷۴,۲۹۵	۱۷۸,۲۳۱		جمع

۱۹-۴-۱ - جهت تاسیس وثیت ، خرید وسایط نقلیه و هزینه های مرتبط با تاسیس شرکت نجمه المدینه لمقاولات البناء مبلغ ۵,۸۴۳ میلیون ریال به شرکت عمران و مسکن سازان ایران بابت اجرای پروژه های شرکت فوق الذکر پرداخت گردیده است که با توجه به زیانده بودن پروژه مزبور و عدم بازیافت مبلغ پرداختی به حساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصل منظور گردیده است.

۱۹-۴-۲ - مطالبات از شرکت مذکور عمدتاً بابت سود سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت اصلی) به مبلغ ۹,۷۷۶ میلیون ریال می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹-۵- سایر حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

یادداشت	گروه	
	۱۴۰۰/۰۹/۳۱	۱۳۹۹/۰۹/۳۱
مطایعات لژی لردمیل	۲۹,۳۳۶	۲۹,۳۳۶
ریسکی بهی	۵۰	۵۰
شرکت مهندسی و مدیریت پروژه های ساخت نوبن خرمشهر	۱۲۵	۱۸,۹۸۷
اندازه کل راه و شهرسازی استان تهران	۱۱,۰۶۰	۱۱,۰۶۰
شرکت عمران مسکن ساژان منطقه غرب	۲۲,۲۸۲	۲,۷۷۸
شرکت عمران مسکن ساژان شرق	۲,۶۲۳	۲,۶۲۳
شرکت عمران مسکن ساژان قم	-	۸,۰۱۸
علی قناری	۹,۲۰۲	-
مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ارباب اسیتا	۱,۸۵۳	۱,۸۱۷
عمران و مسکن ساژان خرمین	۱,۷۶۹	۱,۷۶۹
تعمیر نوسازی کیش	۱,۴۳۱	۱,۴۳۱
لویزینگ اقتصاد نوبن	۸۹۷	۸۹۹
عمران اصل	۵۷۷	۵۷۷
فرید صدیق	۸۱۶	۸۱۶
بنیاد تعاون فرشتن جمهوری اسلامی	۸۶۰	۸۶۰
شرکت عمران مسکن ساژان همدان	۸۹۷	۸۳۹
آقای زمین آبادی شوارب	۱۵۰	۱۵۰
شرکت توسعه شهری قراز	-	۸۷۰,۳۵۶
شرکت کپلن تپال	-	۲۹۹,۱۷۵
شرکت تضمین سرمایه هنرا	-	۲۳۲,۳۸۷
شرکت تضمین سرمایه نوبن	-	۳۳۵,۸۱۹
کلرگزازی شاور سیک	-	۲۱,۸۹۲
پلک پلار گله	-	۱۲,۴۲۷
صندوق کارگزاری سهم آشنا	-	۱۵,۳۵۰
حامد حسینی	۶۴۲	۶,۱۱۲
سرمایه گذاری استان گمرسان	-	۹,۸۵۰
سایر	۱۰,۹۷۱	۱۰,۷۴۱
جمع	۹۵,۴۲۱	۲,۲۰۱,۳۷۲
کسر می شود: کاهش ارزش	(۵,۱۳۷)	(۵,۱۳۷)
کسر می شود: کاهش ارزش لژی	(۲۴,۳۳۶)	(۳۹,۳۳۶)
تفاوت با حسابهای پرداختی تجاری (ریسکی بهی)	-	(۱۱۶,۰۰۰)
	۹۵,۹۵۸	۲,۳۶۰,۳۱۰

۱۹-۵-۱- بخشی از مطایعات فروش (بابت پیش فروش پروژه فرجهان ساخت شهریار) به دلیل انتقال تسهیلات دریافتی آقای ریسکی بهی به حساب خریداران بهر سنوات قبل به حساب ایشان منظور گردید. مطایعات از خریداران در زمان تسویه تسهیلات توسط ایشان با بانک و متعاقب انتقال مالکیت استان پذیر خواهد بود در این راستا طی توافقنامه های سنوات قبل - از کل بدهی آقای ریسکی بهی به بانک مسکن مبلغ ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال را به عهده گرفته تا با بانک حاصل تسویه نمایاندا مقرر گردید فرقی این مبلغ آقای ریسکی بهی از بابت بدهی های خدماتی سهم خود به قسمت کفشدنسی روز ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال واگذار نماید و از این محل مطایعات شرکت از ریسکی بهی تسویه گردد که نهایتا هر سال طی طبق میانه نامه شماره ۱۵۸۲/۹۹ مورخه ۱۳۹۹/۰۹/۱۷ دو واحد خدماتی به مبلغ ۵۱,۳۳۶ میلیون ریال طبق مجوزات هیات مدیره و نظر کفشدنسی رسمی مادامتوری خریداری شده لذا منفرج ساخت املاک به مبلغ ۵۱,۳۳۶ میلیون ریال افزایش طلب از ریسکی بهی ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال کاهش بدهی به ریسکی بهی به مبلغ ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت تسویه تسهیلات افزایش طلب از خریداران پروژه ها به مبلغ ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال افزایش و بدهی به ریسکی بهی بابت بازافزودن از سهم ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱۵,۳۳۶ میلیون ریال افزایش یافته است و مقرر گردید پس از تسویه وام توسط خریداران پروژه ها از حساب طلب از خریداران و بدهی به ریسکی بهی کسر گردد که در سال قبل با توجه به انتقال ۳۱ فقره از وام ها به خریداران پروژه ها مبلغ ۱۲,۴۰۰ میلیون ریال از حساب مطایعات خریداران پروژه ها و بدهی به ریسکی بهی کسر شده و اقبالی به مبلغ ۱۱۶,۰۰۰ میلیون ریال در سال جاری طی انتقال وام ها به خریداران از حساب مطایعات خریداران پروژه ها و بدهی به ریسکی بهی کسر شده است و آقای صری اذعان داشته است از بابت تسهیلات منادوده برای واحد های مسکنی سهم شرکت هیچگونه طلب و ادعایی نداشته و بصورت کامل تسویه گردیده است.

۱۹-۵-۲- کاهش ارزش عمدتاً مربوط به ذخیره های محاسبه شده بابت مطایعات لژی، شامل ۸۷۷ تا ۲۸ دلار (شرکت های گروه توسعه عمران لردمیل) می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)

۱۹-۶- مبلغ مذکور به تفکیک شرکت ها به شرح زیر است:

گروه

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱			
خالص	خالص	ذخیره م.م	مانده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۴۳۰	۲,۴۳۰	-	۲,۴۳۰	لیزینگ اقتصاد نوین
-	۹۹۸	(۴,۱۴۳)	۵,۱۴۱	نور سیم ۱۹-۶-۱
۶,۰۶۱	-	-	-	کیهان تبادل
۱,۸۲۰	-	-	-	علیرضا ایران نژاد
۱,۴۳۱	۱,۴۳۱	-	۱,۴۳۱	اداره کل راه و شهر سازی تبریز
۱,۱۲۳	۴۹۰	-	۴۹۰	سپرده خسارت احتمالی بانک
۱۱,۴۰۰	-	-	-	امیر علی شهلوی
-	۱,۹۵۰	-	۱,۹۵۰	سپرده دادگستری
-	۱,۲۷۵	-	۱,۲۷۵	شرکت سپرده گذاری اوراق بهادار
-	۱,۱۸۰	-	۱,۱۸۰	اداره امور مالیاتی
-	۱۴۳	-	۱۴۳	ابوالفضل علیزاده
-	۲,۸۷۷	-	۲,۸۷۷	زرین ارمغان راهیان سعادت
-	-	(۹۵۸)	۹۵۸	پلاستیک زرد کوه ۱۹-۶-۱
-	۸۱۶	-	۸۱۶	سازمان عمران و بهسازی شهری
۶۱۷	۶۱۷	-	۶۱۷	مهدی مشرف
۱۳,۳۵۵	۲۰,۷۴۵	(۱۱,۹۱۵)	۲۲,۶۶۰	سایر
۳۸,۳۳۷	۳۴,۹۵۲	(۱۷,۰۱۶)	۵۱,۹۶۸	

۱۹-۶-۱ مانده حسابهای فوق عمدتاً مربوط به سنوات گذشته است و از بابت تسویه تسهیلات دریافتی شرکت نور سیم از بانک و غیره می باشد که به عنوان مطالبات مشکوک الوصول شناسایی و ذخیره در نظر گرفته شده است و مابقی ذخایر مربوط به شرکت پلاستیک زرد کوه می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)

۱۹-۷- اسناد دریافتی تجاری اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۳۸	-	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
-	۷۳۸	تامین مسکن تولید ابرائیان
۷۳۸	۷۳۸	جمع

۱۹-۸- پدهکاران تجاری به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸,۴۸۷	۳۲۵	شرکت مهندسی و مدیریت پروژه ساختمان نوین ابرائیان
۷,۷۷۸	۳۲,۲۸۳	شرکت عمران مسکن سازان منطقه غرب سود سهام
۳,۳۷۰	۳,۳۷۰	شرکت عمران مسکن سازان منطقه شرق سود سهام
-	۳۴۴	شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان - سود سهام
۱,۷۴۹	۱,۷۴۹	شرکت عمران و مسکن سازان قزوین - سود سهام
۸۹۹	۸۹۷	شرکت لیزینگ اقتصاد نوین
۸۳۴	۸۹۷	شرکت عمران مسکن سازان همدان - سود سهام
۷۷۲	۷۷۲	شرکت عمران مسکن سازان استان گیلان سود سهام
۲۹۱	-	شرکت عمران و مسکن سازان سمنان سود سهام
۳۵۴	۵۶۹	شرکت سهامی بورس انرژی سود سهام
۴۲۹	۴۲۹	شرکت عمران مسکن سازان کردستان - سود سهام
-	-	شرکت عمران مسکن سازان لرستان سود سهام
۳۴۵,۸۲۹	-	شرکت تامین سرمایه نوین سود سهام
۸۷۰,۳۵۶	-	شرکت توسعه شهری فراز
۴۹۴,۱۷۵	-	شرکت کیهان تبادل
۴۳۳,۳۸۷	-	شرکت تامین سرمایه هنرا
۱۵,۳۵۰	-	صندوق کارگزاری سهم آشنا سود سهام
-	۸۰۷	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۳۹۹	۸۱۳	سایر
۲,۱۹۳,۴۵۹	۴۳,۱۵۴	

۱۹-۸-۱- ماده بدهی شرکت های توسعه شهری فراز، کیهان تبادل و شرکت تامین سرمایه هنرا در سال گذشته و سال جاری مربوط به فروش سهام وثیقه نزد بانکهای ایران زمین، بانک سینا و بانک مسبه متعلق به این شرکت و شرکت های گروه میباشد که پس از پیگیری های مکرر منجر به توافق فی ما بین این شرکت و شرکت های گروه استراتوس گردید که با انتقال قطعی ۱۵۱۴ دانگ از شش دانگ زمین منطقه ۲۲ به ارزش ۱,۵۳۰ میلیارد ریال (توسعه شهری فراز و کیهان تبادل) و همچنین بابت بدهی تامین سرمایه هنرا طی توافق نامه فی ما بین در مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ به مبلغ ۴۴۵ میلیارد ریال از محل تهاثر سود سهام پرداختی و حساب های فی ما بین (بدهی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) و دریافت سهام شرکت های بورس انرژی و کارگزاریان بورس اوراق بهادار به شرح یادداشت ۲-۲ انجام و تسویه گردید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹-۹- طلب از شرکت های وابسته و تابعه:

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۶۷,۴۹۲	۵۷۱,۴۴۶	۱۹-۹-۱ طلب از شرکت های تابعه
۱۶۹,۲۳۹	۱۸۷,۱۷۵	۱۹-۹-۲ طلب از شرکت های وابسته
۴۳۶,۷۳۱	۷۵۸,۶۲۱	جمع
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۱۹-۹-۲ کسر می شود: کاهش ارزش
۴۳۰,۸۷۸	۷۵۲,۷۷۸	

(تجدید ارائه شده)

۱۹-۹-۱- طلب از شرکت های تابعه به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱۹-۹-۱-۱ شرکت تامین مسکن جوانان
۶۵,۵۳۰	-	۱۹-۹-۱-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران
-	-	۱۹-۹-۱-۳ شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۳۵,۴۲۷	۱۵۰,۹۵۹	۱۹-۹-۱-۴ شرکت تامین مسکن نوین
-	۳۹,۱۰۶	۱۹-۹-۱-۵ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۹۴,۶۶۰	۲۶۹,۰۹۳	۱۹-۹-۱-۶ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۸,۶۹۱	۱۳,۶۹۱	۱۹-۹-۱-۹ شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل
۶,۴۶۱	۱۷,۷۲۱	شرکت توسعه استان خوزستان (سود سهام دریافتی)
۱,۸۱۷	۱,۸۵۲	شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان
۴۵,۶۷۵	۷۹,۶۳۲	۱۹-۹-۱-۷ شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری
۹,۳۳۱	۹,۳۹۲	۱۹-۱-۹-۸ شرکت ساختمان و توسعه فن آوری
۲۶۷,۴۹۲	۵۷۱,۴۴۶	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۹-۱-۱- گردش عانده شرکت تامین مسکن جوانان به شرح زیر می باشد

شرکت	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
(۱۷۶,۰۵۱)	(۳۱۴,۰۱۹)	برداشت علی الحساب
-	۳۰,۰۰۰	سود سهام
-	(۹۷)	پرداخت بابت قرارداد پیگیری بانک سینا و کارافین
۱,۷۵۴	-	نسویه تسهیلات بانک سینا متعلق به شرکت کیهان نبادل
(۲۷۲,۲۶۵)	(۱۳,۷۳۴)	تهاتر مانده حساب تامین مسکن جوانان یا شرکت بین المللی خانه سازس ایران
-	(۳,۰۰۰)	پرداخت بابت نسویه تسهیلات بانک اقتصاد نوین
۱۳۱,۰۷۲	-	تهاتر مانده حساب شرکت تامین مسکن جوانان یا شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
(۲,۴۴۳)	-	تهاتر مانده حساب شرکت تامین مسکن جوانان یا شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۳,۹۵۴	-	سایر
(۴۰)	(۱,۲۱۵)	جمع
(۳۱۴,۰۱۹)	(۳۰۳,۰۶۵)	انتقال به حساب برداشتی
۳۱۴,۰۱۹	۳۰۳,۰۶۵	۲۲-۲
-	-	

۱-۹-۱-۲- گردش مانده شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرح زیر است:

شرکت	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۲۷,۷۰۵	۶۵,۵۲۰	حق المملکات شرکت نوسا
-	۷۳۶	برداشت وجه
۳۵,۰۰۰	۳۸۶,۰۵۲	ارسال صورت حساب پروژه ظفر
(۵,۷۵۵)	(۲,۰۷۰)	نسویه مطالبات از محل فروش سهام وثیقه
۶۷۵,۸۳۰	(۶,۴۵۹)	بابت خرید ۸۲۹/۵ متر مربع از پروژه ظفر
-	(۱۰,۱۱۱)	واریز توسط مشتریان
۱۷۷,۶۵۴	-	پرداخت هزینه ها از محل فروش سهام وثیقه
(۱,۹۲۱,۴۳۵)	-	فروش سهام ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا (وثیقه)
۱,۹۳۰	-	پرداخت بابت قرارداد پیگیری بانک سینا و کارافین
۸۶۶,۰۷۵	-	نسویه تسهیلات بانک اقتصاد نوین
۲۰۸,۸۰۸	-	تهاتر مانده حساب شرکت نوسازی ساختمان تهران یا شرکت تامین مسکن جوانان
(۲۸۲)	(۱,۱۴۷)	سایر
۶۵,۵۲۰	(۱۱۲,۴۹۵)	انتقال حسابهای برداشتی
-	۱۱۲,۴۹۵	۲۲-۲
۶۵,۵۲۰	-	جمع

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به شرح زیر می باشد:

شرکت	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۸۲,۹۹۵	(۱۱۵,۷۰۲)	مبادلات فی مابین
(۶۳۲,۱۵۳)	-	پرداخت وجه
۲۳۴,۰۰۰	۷۶,۰۰۰	دریافت وجه
(۳۰,۰۰۰)	-	سود سهام منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۱۹۵,۹۹۹	-	تهاتر با شرکتهای گروه ساختمان
۳۳,۴۴۱	-	سایر
۱۶	۴۸	جمع
(۱۱۵,۷۰۲)	(۳۹,۶۵۴)	انتقال به حساب پرداختنی
۱۱۵,۷۰۲	۳۹,۶۵۴	جمع
-	-	۳۲-۳

۴-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت تامین مسکن نوین به شرح زیر می باشد:

شرکت	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
(۱۶۷,۵۸۴)	۳۵,۳۷۷	تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و سرمایه گذاری ساختمان نوین
۸,۳۵۴	-	تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و پشتیبان ایجاد ساختمان
(۳,۲۹۸)	-	سود سهام منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	۹۷,۳۹۸	پرداخت جهت تسویه بیمه تکمیلی پرسنل
(۱,۷۸۵)	(۷۶۷)	سود سهام منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۳۴۰,۶۷۳	۴۹	فروش سهام بانک اقتصاد نوین توسط بانک سینا و تهاتر با این شرکت
(۲۲۱,۹۱۰)	(۹,۴۸۶)	پرداخت بابت قرارداد پیگیری بانک کارافرین
۶۳۳	-	پرداخت وجه
۷۹,۵۰۰	۳۰,۰۰۰	سایر
۷۹۴	(۱,۶۱۲)	
۳۵,۳۷۷	۱۵۰,۹۵۹	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۵-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۱۵,۱۳۴)	(۵۲۸)	مانده در ابتدای سال
۱۸,۵۳۳	-	و به تسهیلات بانک اقتصاد نوین
-	۲۹,۱۱۰	سود سهام منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۱,۰۰۰	-	باخت وجه
۲۰۰	-	بناظر مانده حساب شرکت نوید ایرانیان و شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آرین پاسارگاد کیش
(۲۴,۶۰۰)	-	بناظر مانده حساب شرکت نوید ایرانیان و شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
(۴۸۶)	-	بال مانده حساب مربوط به پروژه سارا
(۴۱)	۵۲۴	سایر
(۵۲۸)	۲۹,۱۰۶	مع
۵۲۸	-	انتقال به حساب پرداختنی
-	۲۹,۱۰۶	۳۲-۳ جمع

۶-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

شرکت		
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۶,۸۵۳	۹۴,۶۶۰	نده در ابتدای سال
-	۱۰,۰۰۰	پرداخت علی الحساب
-	(۱۰۴,۷۸۲)	یافت علی الحساب از محل سود
-	۲۶۸,۹۷۶	سود سهام منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
(۲,۰۰۰)	-	مبادلات فی مابین
(۸,۳۵۴)	-	بناظر شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و شرکت تامین مسکن نوین
(۳,۹۵۳)	-	بناظر شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و شرکت تامین مسکن جوانان
۷۱,۶۴۷	(۱,۵۰۵)	سود سهام منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۴۶۷	۱,۷۴۴	ایر
۹۴,۶۶۰	۲۶۹,۰۹۳	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۷-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس به شرح زیر می باشد:

شرکت		
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۴۵,۱۷۴	۴۵,۶۷۵	بابت کاهش متراژ پروژه چغاخور
-	۲۶۳	عودت اسناد دریافتنی
-	۵۵۹	پرداخت علی الحساب
۵۰۱	۳۳,۱۷۸	سایر
-	(۴۳)	
۴۵,۶۷۵	۷۹,۶۳۲	

۸-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت ساختمان توسعه و فن آوری به شرح زیر می باشد:

شرکت		
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۱۸,۴۰۱	۹,۳۳۱	دریافت علی الحساب از محل سودتواندیشان
(۹,۱۰۰)	-	سایر
۳۰	۶۱	
۹,۳۳۱	۹,۳۹۲	

۹-۱-۹-۱۹- گردش مانده شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل به شرح زیر می باشد:

شرکت		
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۴۷,۱۶۵	۸,۶۹۱	پرداخت وجوه
۱۱۹	-	انتقال ۲۷ قطعه زمین مسکونی
(۵۳,۵۹۳)	-	پرداخت بابت زمین خریداری شده
۱۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	
۸,۶۹۱	۱۳,۶۹۱	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹-۹-۲- طلب از شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد:

شرکت	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۱۴۸	۵,۱۴۲	۱۹-۹-۲-۱ شرکت سازه های نوین کرج
۵,۸۴۲	۵,۸۴۳	شرکت نتیجه المدينه
۹,۷۷۶	۱۶,۴۶۸	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان
۲,۰۵۲,۵۰۲	۲,۰۴۵,۷۵۴	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۲,۰۷۵,۲۶۱	۲,۰۹۳,۳۰۷	
(۱,۹۰۶,۰۳۲)	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	۳۲
۱۶۹,۲۳۹	۱۸۷,۱۷۵	تجارت با حسابهای پرداختی (درآمد تحقق نیافته)
(۵,۸۴۲)	(۵,۸۴۳)	جمع قبل ذخیره
۱۶۳,۴۸۶	۱۸۱,۳۳۲	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول شرکت نتیجه المدينه
		جمع بعد ذخیره

۱۹-۹-۳-۱- مقدده بدهی شرکت سازه های نوین کرج بابت علی الحساب های پرداختی در سنوات گذشته جهت تسویه تسهیلات استثمایی بانک اقتصاد نوین و غیره می باشد.

۱۹-۹-۳-۲- جهت تأسیس وثیت، خرید و سیاق تقلیه و هزینه های مرتبط با تأسیس شرکت نتیجه المدينه (مقاولات البناء مبلغ ۵,۸۴۳ میلیون ریال به شرکت عمران و مسکن سازان ایران بابت اجرای پروژه های شرکت فوق الذکر پرداخت گردیده است که با توجه به زیانده بودن پروژه مزبور و عدم بازیافت مبلغ پرداختی به حساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول منظور گردیده است.

۱۹-۹-۳-۳- شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهور نویسی مبلغ ۳۲۲ میلیارد ریال سفته بابت تضمین وام لوزی دریافتی به شرکت وابسته بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) از بانک توسعه صادرات ایران به مبلغ ۸,۷۱۹,۴۳۹ یورو (در قبال دریافت یک فقره چک تضمین به میزان ۶۶۶ میلیارد ریال از آن شرکت) نمود به دلیل تطویل انجام تمهیدات و عدم تسویه از سوی شرکت مذکور اصل و فرع بدهی با احتساب جرایم دیر کرد بالغ بر ۱۲,۱۷۷,۰۹۲ یورو گردید. که بانک توسعه صادرات ضمن حکم توقیف اموال شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان یکی از ضامنین اقدام به مسدود نمودن سهام های شرکت های بوری و غیر بوری نمود که نهایتاً تعداد ۳,۰۶۷,۱۹,۳۹۸ سهم (به شرح جدول زیر) معادل ارزش روز به مبلغ ۲۰,۰۳۳ میلیارد ریال توسط آن بانک بابت تسویه تسهیلات مذکور از طریق عرضه در تابلو بورس اوراق بهادار به فروش رسیده و مابقی سهام توقیف شده رفع توقیف گردید. شرکت ضمن شکایت از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان، بانک توسعه صادرات ایران و نیز مابقی ضامنین آن وام، اقدام به شناسایی مبلغ ۲۰,۰۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به ظرفیت بدهی تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختی های غیر تجاری (درآمد تحقق نیافته سهام های مذکور) نمود. علیرغم اجرا گذاشتن مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال چک وثیقه شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به دلیل محرز نشدن احتمال ورود وجه نقد شناسایی سود فروش سهام های مسدودی به تعویق افتاد و درآمد تحقق نیافته شناسایی شده است. علیرغم مولد فوق به جهت جلوگیری از تورم و وقایع در دارایی ها و بدهی ارقام مزبور به صورت نهائی برخورد گردیده است طی حکم قضایی شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۲,۱۷۷,۰۹۲ یورو بابت اصل بدهی و هزینه دادرسی و وکیل گردید که پیگیری قضایی و حصول نتیجه در جریان می باشد.

نام سهامدار	تعداد سهام فروخته شده	بهای تمام شده	مبلغ فروش	سود حاصل از فروش
	شده	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بانک اقتصاد نوین	۱۵,۱۹۱,۲۱۷	۱۰,۷۱۹	۶۹,۳۵۱	۵۸,۶۳۲
شرکت بیمه نوین	۲۲,۴۵۹,۹۸۷	۲۲,۴۸۵	۲۵,۳۴۱	۱۲,۷۵۶
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	۴۰۹,۴۴۴	۲۷۵	۱,۹۱۹	۱,۵۴۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۵۰,۸۱۷,۰۴۰	۳۱,۵۵۱	۱۶,۳۹,۹۲۸	۱۶,۰۸۳,۴۸۷
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۳۱۷,۸۳۷,۳۱۰	۷۱,۹۹۰	۱۹۶,۷۰۲	۲۲۴,۷۱۳
جمع	۲۰۶,۷۱۹,۹۹۸	۱۲۷,۱۲۰	۲۰۳۳,۱۵۱	۱,۹۰۶,۰۳۱

لازم به توضیح است هر خلال فروش سهام متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران این شرکت اقدام به:

۱- ارسال اظهارنامه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۹ به شرکت های بین المللی خانه سازی ایرانیان، توسعه شهری قزوین، دقای تجارت نوین امروز، رهروان دورقدیش، آینده سازان دنیای تجارت و توسعه کارآفرینان نیک اندیش گیرنده تسهیلات و سایر ضامنین نموده است.

۲- شفاف سازی هر نزد سازمان بورس اوراق بهادار تهران به منظور اطلاع سهامداران حقوقی و حقیقی

۳- برگشت یک فقره چک تضمین به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و همچنین تنظیم دادخواست طرح دعوی حقوقی که منجر به اخذ رای تجدید نظر به نفع شرکت و عدم اعتراض به رای صادره و صدور اجرائیه توسط شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت شد.

۴- شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان اعلام ورشکستگی نموده که شرکت نسبت به این موضوع اعتراض نموده که دادگاه بنوی نسبت به رد موضوع ورشکستگی رای صادر نموده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۹-۱۰- صورت ریز بدهکاران غیر تجاری به شوح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱۹	۳۱۹	۱۹-۱۰-۱ آقای سید سجاده تاش
۵	۵	شرکت آباد گران ایران
۱,۴۸۱	۱۴۳	ابوالفضل علیرزاده
۲۳۴	۲۳۴	شرکت تعاونی مسکن کارکنان بستان
۱,۲۳۴	۲۳۹	سایر بانک ها
-	۱,۹۵۰	سپرده دادگستری
-	۱,۳۷۵	سپرده گذاری اوراق بهادار سود سهام
-	۱۰,۸۲۴	سایر و مطالبات سود سهام دریافتی
۳,۰۷۳	۱۴,۹۸۹	

۱۹-۱۰-۱ مبلغ ۳۱۹ میلیون ریال منظور حساب بدهی آقای سید سجاده تاش مربوط به قسمتی از بدهی ایشان بابت فروش یک واحد از برج آسمان رنگ می باشد که در زمان انتقال سند می بایست تسویه گردد.

۱۹-۱۱- مبلغ ۳,۲۳۴ میلیون ریال از آن بابت وام و علی الحسابهای پرداختی به کارکنان شرکت می باشد.

۱۹-۱۲- دریافتنی های بلند مدت

گروه				یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
خالص	خالص	ذخیره م.م	مبلغ	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۴,۴۶۸	۹۴,۹۰۷	-	۹۴,۹۰۷	۱۹-۲ حقه بلند مدت خریداران واحد های مسکونی
۱۱,۱۳۹	۱۱,۱۳۹	-	۱۱,۱۳۹	۱۹-۳ حقه بلند مدت حساب دریافتی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	-	(۱,۱۶۶)	۳۷-۱ نهاتر تا پیش دریافت ها
(۹۳۸)	(۳۷۳)	-	(۳۷۳)	گمر می شود حقه بلند مدت درآمد سنوات انی
۲۴,۴۹۲	۱۰۴,۵۹۷	-	۱۰۴,۵۹۷	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۰- سایر دارایی ها

شرکت	گروه	یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۲۰۰۹
-	-	۲۰۰۹
-	-	-
-	۸۸,۹۲۸	۸۸,۹۲۸
-	۲۵۱,۵۳۶	۲۵۱,۵۳۶
-	-	۲۰۰۲
-	۱,۹۲۰	۲,۸۰۲
-	۳۲۲,۴۰۹	۲۵۰,۹۹۵

۲۰۰۱- مبلغ فوق بابت مبلغ آماده سازی زمین پروژه مهر پردیس می باشد کل زمین مذکور حدود ۲۶ هکتار است که ۱۲ هکتار آن شامل ۲۲ قطعه با مساحت های مختلف استحصال و آماده سازی گردیده و ۱۴ هکتار شامل ۱۶ قطعه تعداد ۱,۱۱۰ واحد مسکونی بساحت زیر بنا ۹۳,۱۸۹/۹۸ متر مربع احداث و واگذار گردیده است. بقیه بقیه آن شامل ۲ قطعه بساحت ۲/۱۲ هکتار با تراکم ۱۸۰ متر صد و ۲۰۰ متر صد آماده بهره برداری برای احداث واحدهای مسکونی قابل استفاده می باشد.

بمنظور نحوه تعیین و تسویه حساب قرارداد و قهر سهم طرفین مذاکرات و جلسات متعددی برگزار شد و نهایتاً و بر اساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ و متمم صورت جلسه مشترک مذکور مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مقرر شد اختلافات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فیصله پذیر گردد.

۱- کل هزینه های آماده سازی و مسابقت اجرایی خارج از ۱۲ هکتار به قیمت روز توسط هیأت کارشناسی محاسبه و بحساب مطابقت شرکت نوسا منظور گردد.

۲- هزینه نیرو رسانی (خدمات زیربنایی) به هر زمین که در زمان که در زمان شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسا و ساختمان ایران اقدام پذیرفته به قیمت زمان اقدام با شریک ۵۰٪ به حساب مطابقت شرکت منظور گردد.

۳- ۱۲ هکتار زمین آماده سازی شده پس از کسر ۲۰ درصد آن، مابقی مطابق ۹/۸ هکتار بصورت زمین خام به قیمت کارشناسی بحساب بدهی شرکت نوسا منظور گردد.

۴- هزینه مسابقت تخلیه برداری و جبهه بندی دیوی خاک توسط هیأت کارشناسی بنرخ سال ۱۳۹۵ برآورد گردیده و متوازن بدهی شرکت نوسا منظور گردد.

۵- هزینه آماده سازی ۲۰ درصد ۱۲ هکتار (حدود ۹/۸ هکتار) که توسط شرکت نوسا اقدام پذیرفته بنرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین ارزیابی و بحساب مطابقت شرکت نوسا منظور گردد.

۶- انتقال سند برعهده هکتاری بعد از اخذ پالین کتر ۱۰۵۰ واحد مسکونی احداث شده در ۹/۸ هکتار زمین توسط شرکت نوسا و ساختمان ایران و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام میگردد.

۷- سایر اراضی موجوده ۹۶ هکتاری پس از کسر و تعیین و تکلیف ۱۲ هکتار سند ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۰ فی مابین دو شرکت در ملکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.

۸- با انجام محاسبات فوق، مابقی مطابقت شرکت نوسا همانکثر طرف ۲ متر و تاریخ گزارش هیأت کارشناسی بصورت نقدی و با واگذاری زمین های ساخته نشده در محدوده ۱۲ هکتاری که توسط هیأت کارشناسی جدید ارزیابی خواهد شد به شرکت نوسا واگذار و تسویه حساب می گردد.

۹- جرحی موقت نموده همانکثر طرف ۱۰ روز پس از تاریخ متمم صورتجلسه نسبت به معرفی کارشناسان منتخب جدید بابت بدهی (۱۳۹۵) و (۱۳۹۶) صورتجلسه سند اقدام نمایند.

۱۰- طرفین کارشناسی های اقدام شده در خصوص بدهی (۱۳۹۵) و (۱۳۹۶) توسط هیأت کارشناسان بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ و بموجب گزارش کارشناسی شماره ۳۱۹/۰۳۱۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۹ را مورد تأیید قرار داده و مفاد آن بوقت خود باقی مانده و در خصوص سایر موارد توسط هیأت کارشناسان جدید منتخب طرفین انجام پذیر خواهد بود.

۱۱- بموجب مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس، مفاد متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بلافاصله پس از صدور نظر هیأت کارشناسان جدید برای طرفین لازم الاجرا بوده و ملاحظات عمل برای تسویه حساب قطعی قرارداد مشترک منتهی شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۰ قرار می گیرد.

با توجه به ارزیابی بند (۹) به مبلغ ۱۱۷۳ میلیارد ریال و بند (۱۰) به مبلغ ۲۵۸۸ میلیارد ریال و بند (۱۱) به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال و بموجب گزارش شماره ۳۱۹/۰۳۱۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۹ هیأت کارشناسان پیشنهاد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ و ارزیابی بند (۱۱) به مبلغ ۱۹ میلیارد ریال و بند (۱۰) به مبلغ ۹۹۱۱ میلیارد ریال و بموجب گزارش کارشناسی شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۱۳ هیأت کارشناسان جدید و ضمیت حساب شرکت نوسا به شرح ذیل می باشد:

میلیارد ریال
۱۱۷,۳
۱۹,۶
(۹۲,۱)
(۵,۹)
۹۹,۱
۱۳۶,۸
(۲۳,۸)
۱۱۳

الف- طلب از بابت کل هزینه های آماده سازی خارج از ۱۲ هکتار

ب- ۲۲۹ هزینه نیرو رسانی (کل ۲۵۸ میلیارد ریال)

ج- بدهی از بابت ارزش خام ۹/۸ هکتار (کل ۱۳۳ میلیارد ریال)

د- بدهی از بابت تخلیه برداری (کل ۵/۹ میلیارد ریال)

ه- طلب از بابت هزینه آماده سازی ۱۲ هکتار (کل ۹۹/۱ میلیارد ریال)

ناخالص طلب

جای میسر

خالص طلب شرکت نوسا و ساختمان ایران

طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ مبلغ خالص طلب شرکت نوسا و ساختمان ایران به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس به تصویب رسیده و بموجب مصوبه مذکور مشروط به تسویه و تسویه نقدی و واگذاری به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد.

۲۰۰۲- با توجه به توافق شمام شده با گروه استراتوس مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بابت مطابقت از شرکت توزیع کالای هنر اندیشه ۳,۶۸۹,۲۹۲ سهم انرژی ۲ و تعداد ۸,۹۴۶,۳۳۹ سهم گورس از طریق اخذ و گذشتن در اختیار شرکت قرار گرفت که با توجه به محدودیت های ایدیه شده در اسفندماه بورس اوراق بهادار، جهت انتقال سهام های فوق، در سرانجام سایر طرف های ه طبقه بندی شده است. ملاحظات و مذاکرات جهت انتقال سهام های فوق در جریان می باشد که مشخصات سهام های دریافتی از شرکت استراتوس به شرح زیر است:

نام شرکت	تعداد معیشتی	تعداد سهام	بهای معیشتی ریالی	توضیحات
			مجموع	
بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۲۹۲	۹۶,۸۰۰	و کالای
گروه اوراق بهادار	گورس	۸,۹۴۶,۳۳۹	۱۱,۹۱۰	و کالای
جمع			۱۰۷,۷۱۰,۰۰۰	

۲۰۰۳- مبلغ ۳۰,۵۳۹ میلیون ریال مربوط به اوراق مسکونی واقع در اویل حکیم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوسا می باشد که در سال جاری مشمول استرداد دارایی غیر جاری نگهداری نموده شده است. ملاحظات از سوی شرکت مذکور و طرح دعوی از سوی شرکت نوسا و ساختمان ایران که مراحل قضایی را طی می نماید از بانک خاورمیانه دریافت شده است.

۲۰۰۴- مبلغ ۱۰,۹۵۹ میلیون ریال مربوط به اوراق مسکونی واقع در اویل حکیم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوسا می باشد که در سال جاری مشمول استرداد دارایی غیر جاری نگهداری نموده شده است. ملاحظات از سوی شرکت مذکور و طرح دعوی از سوی شرکت نوسا و ساختمان ایران که مراحل قضایی را طی می نماید از بانک خاورمیانه دریافت شده است.

گزارشی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۱- پیش پرداخت ها

(تجدید ارائه شده)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۵۴,۰۶۶	۷۴,۱۹۲	۲۱-۱	پیش پرداخت به پیمانکاران
۷۵۷,۱۵۸	۱,۲۹۶,۰۶۱	۳۵۵,۱۸۳	۳۳۰,۴۵۴	۲۱-۲	پیش پرداخت قرارداد ها
-	-	۱,۰۹۸	۸۸۰		سازمان تامین اجتماعی
-	-	۱,۱۴۳	۲۸,۴۴۵		سازمان امور مالیاتی
-	-	۴۰,۵۲۸	۲۰,۹۹۹		سایر پیش پرداخت ها
۷۵۷,۱۵۸	۱,۲۹۶,۰۶۱	۴۵۲,۰۱۸	۴۵۴,۹۷۰		جمع
-	-	(۴,۱۶۵)	(۷,۵۵۰)	۳۵-۱	تفاوت با مالیات پرداختنی
-	-	(۸۸۹)	(۸۸۹)		ذخیره مطالبات مشکوک الوصول و کاهش ارزش (خوستان و سازین)
۷۵۷,۱۵۸	۱,۲۹۶,۰۶۱	۴۴۶,۹۶۴	۴۴۶,۵۳۱		

۲۱-۱- پیش پرداخت به پیمانکاران به تفکیک شرکت های گروه در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۳,۱۸۰	۶۵,۸۴۳	۲۱-۱-۱	پیش پرداخت پیمانکاران پروژه های نوسا
۳,۸۲۲	۳,۸۲۲		پیمانکاران پروژه عراق
۸,۲۱۴	۸,۴۴۹		مهندسین سازه- تامین مسکن نوین
۳,۵۶۲	۱,۷۱۲		پروژه های نوید
۹۲۳	-		سایر
۵۹,۷۰۰	۷۹,۸۲۶		جمع
(۵,۶۳۴)	(۵,۶۳۴)		کسر می شود: کاهش ارزش
۵۴,۰۶۶	۷۴,۱۹۲		

۲۱-۱-۱- مانده حساب پیش پرداخت پیمانکاران پروژه ها مربوط به مانده پرداخت های انجام یافته و مستهلک نشده به پیمانکاران پروژه ها در قالب پیش پرداخت عمدتاً در خصوص قراردادهای ساخت پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش (شرکت فن آوران ساخت) و پروژه ظفر (شرکت رکیندز) بوده که در طول عملکرد پیمانکاران و در هر مرحله ارائه صورت وضعیت متناسب با آن و به موجب شرایط مندرج در قرارداد منعقد به آنان مستهلک میگردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲-۲۱- صورت دیز پیش پرداخت قرارداد ها به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)		گروه		یادداشت	
شرکت					
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۸,۷۷۵	۲۸,۷۷۵	۲۸,۷۷۵	۲۸,۷۷۵	۲۱-۲-۱	پروژه شهرک غرب
۶۹۲,۴۱۴	۱,۲۴۲,۲۵۲	۲۳۸,۶۵۱	۲۴۰,۶۵۱	۲۱-۲-۲	پروژه مسکنی برج ظفر
۴۱۲	۹۰۸	۴۱۲	۹۰۸		شرکت مهندسی نرم افزار رایورز
۱۱,۷۲۸	۱۱,۴۶۵	۲,۲۲۱	۱,۹۵۸	۲۱-۲-۳	دهکده سیاحتی چناخور
-	-	۶۰,۵۶۲	۲۷,۹۴۵	۲۱-۲-۴	پیش پرداخت خدمات حقوقی
۷,۵۰۰	-	۷,۵۰۰	-		آقای رضا چراغعلی
۵۰,۵۰۰	-	۵۰,۵۰۰	-		آقای محمد هادی بختیاری فر
۱,۴۷۹	۲,۵۶۰	۱,۶۱۱	۲۱۷		سایر
۷۵۷,۱۵۸	۱,۲۹۶,۰۹۱	۳۵۵,۱۸۲	۳۳۰,۴۵۲		

۲-۲۱-۱- به موجب قرارداد شماره ۹۹/۸۳۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۷ تعداد سه واحد تجاری به متراژ ۱۱۷۱۶ متر مربع و دو واحد انباری به متراژ ۲۶۴۲۲ متر مربع در حال ساخت پروژه شهرک غرب به مبلغ ۲۸,۷۷۵ میلیون ریال خریداری گردید.

۲-۲۱-۲- مبلغ فوق عمدتاً به شرح زیر است:

الف- به موجب صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ کلیه حقوق و منافع متعلقه و منصوصه نسبت به موضوع مشارکت دائر بر احداث مجتمع مسکونی ظفر بر اساس موافقت نامه مشارکت فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و آقای کوروش شکرایی به مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران منتقل گردیده است. جهت تکمیل پروژه مزبور با توجه به انتقال صلح حقوق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان تهران بر اساس قرارداد ۱۵۲۲۳۹۵ مورخه ۱۳۹۲/۰۴/۲۵ که به مدت دو سال شش می باشد مدیریت ساخت (با استناد قرارداد صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱ به منظور جایگزین و انتقال مسئولیت و تعهدات مدیریت اجرا و ساخت پروژه مذکور به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است و مبلغ ۲,۱۱۲ میلیون ریال در خصوص مدیریت ساخت مذکور در این دوره پرداخت گردیده است.

ب- طبق توافق نامه مورخ ۸۵۱/۶/۳۷ تعداد پنج واحد آپارتمانی برج ظفر متعلق به شرکت بین المللی توسعه ساختمان و همچنین به موجب قرارداد های مورخ ۱۳۸۵/۰۵/۱۵ و مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۹ تعداد چهار واحد آپارتمانی برج ظفر متعلق از شرکت تامین مسکن نوین پارس و همچنین تعداد یک واحد طی قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۰ از شرکت توسعه بازار سرمایه تهران، جمعاً به مبلغ ۵۷۱۶ میلیارد ریال خریداری گردیده است که علیه رقم صلح نامه منعقد به دلیل عدم اتمام عملیات ساخت آپارتمانی مذکور، در حساب پیش پرداختها منظور گردیده است.

ج- به موجب قرارداد ص/ ۹۲/۳۶۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۵، پیش خرید ۲,۴۸۱ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۷۶ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

د- به موجب قرارداد ص/ ۹۲/۳۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۴، پیش خرید ۱۰۰۶۶/۱۵۵ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۰۲ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ه- به موجب قرارداد ص/ ۱/۹۹/۵۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۲، پیش خرید ۸۴۹/۵ متر مربع زیر بنای مفید ۵ واحد مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۵۲۵,۸۲۶ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

و- در صورت های مالی تلفیقی مبلغ ۵۵۲,۵۱۶ میلیون ریال بابت سود و زیان تحقق نیافته ۴۵۳,۷۶۲ میلیون ریال در سنوات گذشته ۹۹,۷۵۲ میلیون ریال سال جاری در تلفیق حذف شده است. و باقی مربوط به سایر مبادلات درون گروهی می باشد.

۲-۲۱-۳- شرکت به موجب قرارداد فی مابین بمنظور احداث ۷ پلاک ویلایی، مبلغ ۱۱۴۶۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمرانی چهار محال بختیاری پرداخت گردید که در تلفیق بابت سود و زیان تحقق نیافته مبلغ ۹,۵۰۷ میلیون ریال کسر شده است.

۲-۲۱-۴- از مبلغ فوق مبلغ ۴۶,۸۳۳ میلیون ریال مربوط به پیش پرداخت حق الوکاله پرونده های حقوقی شرکت نوسازی ساختمان تهران عمدتاً در رابطه با پیوستار پروژه های تکمیل پردیس و ظفر از شرکت های آتروپاتن تلاشگر و وکیترا می باشد که بدلیل نهایی نشدن قرارداد های هزینه نشده اند و باقی مربوط به تامین مسکن نوین و ارمبیل می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۲- موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا

گروه		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۲۰۵,۴۰۸	۱,۷۳۰,۲۸۹	۲۲-۱
۲۱۰,۶۸۰	۱,۷۳۰,۲۵۶	۲۲-۲
۱,۴۱۵,۸۸۸	۳,۴۶۰,۵۴۵	

پروژه های اجرایی ساخت

موجودی زمین و ساختمان و واحد های ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته

شرکت		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	۲۲-۲
۱۹۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	

موجودی زمین و ساختمان و واحد های ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته

۲۲-۱- پروژه های در جریان ساخت گروه در پایان سال مالی به شرح زیر است:

گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۲۴,۵۹۰	۹۳۴,۷۸۵	۲۲-۱-۱	ظفر تهران
-	۲,۸۲۸	۲۲-۱-۲	آفتاب تبریز
۳۹,۷۰۳	۲۱,۸۰۰	۲۲-۱-۳	نگین پردیس
۴۵۷,۸۰۲	۵۲۹,۴۲۸	۲۲-۱-۴	نوسا کیش
۱۴,۷۵۰	۱۴,۷۵۰		نلسار و سا آفرین
۱۳,۲۶۲	۱۳,۶۲۸		آباد گرسراب
۱۱,۸۰۴	۱۱,۹۲۸		بشن ایش
۲۷,۷۴۷	۴۸,۸۰۲	۲۲-۱-۷	میتاب شاهین شهر
-	۱,۹۴۷		استاد شهریار
۷۰,۷۹۱	۷۱,۳۴۲	۲۲-۱-۵	گودال چشمه
۴۸,۵۱۱	۶۱,۳۰۰	۲۲-۱-۶	چغاخور
-	۲۹,۲۸۰		گودشگری قم
۵,۷۲۳	۴,۲۲۲		پروژه سامان
۹,۶۵۶	۲,۸۹۰		سایر
۱,۳۳۸,۴۲۹	۱,۷۴۴,۰۷۱		
(۳۲,۳۴۱)	(۱۶,۷۸۲)	۲۲-۱-۸	ذخیره زیان بیش بینی پروژه ها
۱,۳۰۵,۰۸۸	۱,۷۲۷,۲۸۹		

۲۲-۱-۱- ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر بموجب قرارداد مشارکت فی مابین اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت، انجام پذیرفته و پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ

۱۳۸۲/۱۰/۱۹ اخذ شده است. بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۷ و مصوبه هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۲۷ مقرر شد ارزشهای

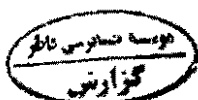
قدراالسهم طرفین بر مبنای قیمتهای سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدراالسهم به روش فوق و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت

نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بیم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدراالسهم نهایی سازمان مشخص گردد. هیئت کارشناسی نهایتاً طی

گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۸ قدراالسهم طرفین از پروژه را برابر ۳۲/۳ درصد سهم سازمان و ۴۷/۷ درصد سهم شرکت تعیین نمودند. گزارش

کارشناسی فوق باستناد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۰ فیصله شرکت و سازمان مورد تأیید سازمان قرار گرفت و بموجب مصوبه هیئت مدیره سازمان به شماره

۹۶/۶۵۰۴ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۰۱ به تأیید وزیر محترم راه و شهرسازی نیز رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

صحنین در صورتجلسه فوق مجدداً تأیید شد که برابر تبصره (۱) ماده (۸) قرارداد مشارکتی ساخت ۱۹۲ واحد مسکونی پروژه بیم و همچنین مصوبه ۹۳/۵۱۸۲ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ هیأت مدیره سازمان، بیزنس مطالبات شرکت در پروژه مذکور به نرخ سال ۱۳۸۳ ثبت شده در دفتر مالی سازمان معادل ۳۹/۵ میلیارد ریال، از محل واحدهای سهم سازمان در پروژه ظفر یا شرایط قیمت گذاری به مأخذ سال ۱۳۸۳ که توسط هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تعیین می شود تسویه حساب گردد. در همین راستا گزارش هیأت کارشناسی به شماره ۹۳/۵۱۸۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۰۲ و میزان زیربنای متعلقه به شرکت از بابت پروژه بیم را با توجه به گزارش تکمیلی در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۴ برابر ۲۰۱۸۷۹ مترمربع (معادل ۷۹٪) تأیید و ابلاغ نمودند. در نهایت سهم شرکت از پروژه ظفر ۱۱۰۰۸۲۷ متر مربع می باشد. که نهایتاً درصد مشارکت شرکت توسا ۱/۶۴ درصد سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد سازمان ۲۳/۳۶ درصد میباشد. علیرغم توافق مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ یا سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر واگذاری سهم سازمان مذکور به میزان ۳۲/۳۶ درصد از کل زیربنای مفید اجرا شده به قیمت کارشناسی روز به شرکت توسازی و ساختمان تهران به صورت ۷۴۰ نقد و ۶۰٪ به اقساط سه ساله و کسر بهای کارکرد شرکت در پروژه لواسان از بخش القساطی و ارزیابی قیمت روز سهم سازمان ملی گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱ هیأت کارشناسان، سازمان ملی زمین و مسکن اصرار خود را از واگذاری به شرح فوق اعلام و بر اساس تقسیم واحدهای مسکونی در طبقات مختلف چنانچه ۵۲/۱۹/۹۸ مترمربع به سازمان ملی زمین و مسکن اختصاص یافت و صورتجلسه مذکور پس از تأیید مدیر کل اداره راه و شهرسازی استان تهران ملی نامه شماره ۵۴۲۸۵/۱۳۹۷/۱۲/۱۱ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۱ به شرکت ابلاغ گردید و مقرر شد پس از آماده بهره برداری شدن واحدهای مسکونی به سازمان تحویل گردند. به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی ساختمانی پروژه از اواسط نیمه اول سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه شرکت و گیندز و عملاً توقف عملیات در نیمه دوم سال مذکور ناشی از افزایش قیمت مصالح که پیمانکار ادامه تعهدات قراردادی را در جهت منافع خود نمی دید و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره ناچاراً شرکت نسبت به اعلام ماده ۴۸ پیمان اقدام و لکن پیمانکار ضمن عدم تحویل کارگاه بر خلاف مفاد ماده ۴۸ پیمان نسبت به طرح دعوی واهی در محاکم مختلف قضائی بمنظور اتلاف وقت و تحت فشار قراردادن این شرکت اقدام که با دفاعیات وکلای شرکت بیشتر مورد رد گردیده و آراء دادگاهها به نفع شرکت صادر شده است. پیرو طرح دعوی شرکت علیه پیمانکار با موضوع معاضدت از حق و عدم تحویل کارگاه وبا خواسته اعمال ماده ۴۸ پیمان، دادگاه بدوی در شعبه ۴ مجتمع قضائی شهید بهشتی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ به صورت غیر حضوری تشکیل و لایحه دفاعی به دادگاه مزبور تقدیم گردید لیکن قاضی پرونده تشکیل جلسه و اتخاذ تصمیم رای به تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۸ ابلاغ نمود.

۱-۲-۲- پیرو قرارداد مشارکت در سال ۱۳۸۰ فی مابین اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، پروژه آفتاب تبریز به مساحت

عرصه ۲۴۰۰۰ مترمربع به شرکت توسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و عملیات ساختمانی آن به موجب پروانه ساختمانی در ۱۱ بلوک از سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکا، سازنده آغاز و در سال مالی منتهی به ۳۱/۱۲/۱۳۹۴ خاتمه یافته است. به استناد قرارداد مشارکت مذکور قدرالسهم اداره کل معادل ۱۹ درصد و شرکت توسا و شرکا سازنده معادل ۸۱ درصد تعیین گردید و در زمان تنظیم قرارداد مشارکت، شرکت توسازی و ساختمان تهران متعهد به اجرای ۴۷،۱۱۰ مترمربع زیربنای مفید بود که نهایتاً معادل ۵۷،۵۴۳ مترمربع زیربنای مفید به علاوه ۲۱/۱،۵۵۵ مترمربع ترانس اختصاصی طبق صورتمجلس تفکیکی اجرا گردید. پس از مذاکرات و جلسات متعدد بر اساس مصوبه شماره ۶۷۳۳۹/۹۶ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۲ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شد هیأت سه نفره کارشناسان رسمی شامل کارشناسان منتخب طرفین نسبت به بررسی اختلافات طرفین قرارداد در موارد قدرالسهم طرفین از اضافه زیر بنای احدائی و موضوع ۴۰۰ متر مربع تجاری و موضوع تأخیرات در اجرای قرارداد اقدام و اظهار نظر نمایند که در این رابطه جهت رفع اختلاف فی مابین، کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین انتخاب گردیدند. به دلیل اعتراض اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۹۸، طرح دعوی در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز، نتیجه رسیدگی کارشناسان نهایی نشده و از سوی اداره کل موکول به مشخص شدن وضعیت دعوی اداره اطلاعات در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه گردیده است. به علاوه از آنجائیکه طبق مفاد ماده (۲۰) قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین در تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت تعیین شده است، هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۷۲۷۳/۹۸/۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۰ و به استناد نظریه واحد حقوقی آن سازمان مدعی میگردد مازاد زیربنای ساخته شده به دلیل عدم اخذ مجوز از اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی متعلق به اداره کل مذکور میباشد و این در شرایطی است که طبق مفاد ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، سازمانهای دولتی در قراردادهایی که ذینفع می باشند مجاز به داوری نبوده و از طرف دیگر طبق مفاد قرارداد مشارکت پروژه آفتاب تبریز، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی خود نظارت عالی داشته و هیچگونه مستنداتی مبنی بر توقف اجرای مازاد زیربنا ارائه ننموده است. با توجه به نحوه برخورد سازمان ملی زمین و مسکن و مصوبه هیأت مدیره سازمان مذکور نسبت به طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن از طریق انعقاد قرارداد با وکیل در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰ به خواسته ابطال مصوبه مذکور اقدام و تحت کلاسه پرونده ۹۹-۱۱۵۶ در شعبه ۵۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی کارکنان دولت تحت رسیدگی قرار گرفت. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به اینکه در خصوص موضوع مازاد زیربنای ساخته شده تنها اظهار نظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا در مرحله بدوی دادگاه موضوع تخلف را منتفی دانسته لیکن در جهت ابطال مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن اقدامات حقوقی از سوی وکیل شرکت در جریان می باشد. شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آنجائیکه اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکا، سازنده به دلیل اختلاف از بابت مازاد زیربنای مفید خودداری مینمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضائی رسیدگی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیرعامل و وکیل شرکت توسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذیربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران براساس اسامی که توسط شرکت توسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مازاد ساخت در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد که در این رابطه اقدامات در جهت معرفی اسامی خریداران از سوی شرکت و شرکا، سازنده در جریان میباشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۰

۱۰۰-۳۳: پروژه تکمیل پردیس مساحت عرصه ۵۴۱۰۰ مترمربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس و شرکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱/۱۵ اولین کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران (به عملیات از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرکت واکتلز گردیده است. آورده کارخانه نقشه ها، زمین پروژه و پروژه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحد ها و پارکینگ ها باستانهاده محوطه سازی توالی گردیده است. مجموع پروژه ساختمان احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک از طریق حقیقه قرارداد با بیسکلگران سازنده از سال ۱۳۸۲ آغاز و در تاریخ بازنامه از کل ۵۲۴ واحد با زیر بنای کل ۸۶۲۷۹۱۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۲۲۰۳۸/۹ متر مربع ۵۰۴ واحد به متر ۲۹۵۷۲۱۶ مترمربع به شرکت امود سازان سبزاندیشان و ۱۲ واحد به متر ۱۰۴۹۰۰۹ مترمربع به سازمان ملی زمین و مسکن و ۱۰ واحد به متر ۹۹۹۳۷ مترمربع سایر اشخاص و در نهایت ۱۰۸ واحد به متر ۱۰۰۲۰/۸۷ مترمربع باقیمانده بصورت ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی حدود ۵۰٪ در اختیار بیسکلگر می باشد. به علاوه از بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت به مبلغ ۲۲ میلیارد ریال که از جانب سازمان پذیرفته شده میزان قدرشهم سازمان و براساس نامه شماره ۷۵۰/تفاهات بیسکلگر می باشد. به علاوه کارشناسی تحت گزارش شماره ۹۸۵ سازمان ملی مورخ ۱۳۹۰/۶/۱۰ به مبلغ ۱۳۹۵۱۰۶۱۰۰ بیسکل ۱۳۹۲/۷/۱۹ میلیارد ریال تعیین که با توجه به تحویل ۱۲ واحد به ارزش کارشناسی ۲۰۱۷ میلیارد ریال، باقیمانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۲۲/۹ میلیارد ریال تعیین گردید که مقرر شد از محل واکتلز بلوک های باقیمانده و با سایر پروژه های شرکت تسویه گردد که اجرایی نمودن آن موکول به ابلاغ محسوب هیئت مدیره سازمان می باشد. در راستای اخذ اسناد مالکیت واحدهای تکمیل شده نسبت به اخذ گواهی عدم خلاف واحدهای احداث شده اقدام گردیده و امور مربوط به اخذ بایگنار در جریان می باشد که به دلیل صدور پرونده جهت کل ۲۴ بلوک در ابتدای شروع پروژه لازم به ذکر است تغییر در تعداد بلوک ها مربوط به تغییر در نقشه ها می باشد و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار بیسکلگر شرکت اروپایان تالانگر و اختلاف با بیسکلگر مذکور و دعوی صادره در دادگاه، شهرداری و پیرو مذاکرات انجام شده موافقت نمود نسبت به صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک اقدام نماید که در این راستا اقساط کامل عوارض شهرداری در تاریخ صورت های مالی پرداخت گردیده است و دستور پایان کار ۱۹ بلوک تکمیل شده مراحل نهایی را از سوی شهرداری طی نموده و انتظار می رود اسناد مالکیت تا پایان سال ۱۳۹۰ صادر گردد. به علاوه در قرارداد ۲ بلوک واحدهای مسکونی از کل ۹ بلوک موضوع دو قرارداد منسوخه با بیسکلگر تمام شرکت اروپایان تالانگر به شماره های ۱۰۴۶ و ۱۰۴۷ در سال ۱۳۸۹ و پرداخت ۱۰۰٪ مبلغ دو قرارداد حدود ۷۰ میلیارد ریال و پرداخت ۱۰ میلیارد ریال اضافی در شرایطی که ۳ بلوک در اختیار بیسکلگر تا سال ۱۳۹۱ حدود ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی داشته است و درخواست وجه اضافی از سوی بیسکلگر و اعلام خاتمه قرارداد از سوی شرکت در سال ۱۳۹۲ و عدم تحویل کارگاه و رعایت مفاد ماده ۹۸ پیمان از سوی بیسکلگر مربوطه، تلاش در حل و فصل اختلافات مالی از طریق مذاکرات می و عدم حصول نتیجه در افرامه ۱۳۹۴ مدیرعامل سابق شرکت نوسا که تا اواخر ۱۳۹۱ در شرکت نوسازی و ساختمان تهران به عنوان مدیرعامل و عضو هیئت مدیره اشتغال به کار داشته و فاقد هر گونه سمت در شرکت هدفینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده و از جمله اشخاصی که در تاریخ مذکور شده در فوق بوده است نسبت به تنظیم و صدور رای است. در شرایطی که به شرح آنچه در فوق مورد اشاره قرار گرفته فاقد هر گونه مسئولیت و سمت در شرکت های نوسازی و ساختمان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در زمان صدور رای حکمیت بوده است. علیرغم صدور رای حکمیت از سوی مدیرعامل فعلی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و طرح دعوی متقابل از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران، متسلسله دادگاه بدوی و تجدیدنظر بدون توجه به اعتراضات شرکت نوسازی و ساختمان تهران رای به نقض طرف دعوی صادر و در نهایت پس از اتمام دادرسی از طریق وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران و بموجب توافقی طرفین دعوی و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۱ در شنبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر مقرر شد اختلافات دو شرکت از طریق هیئت ۳ نفره کارشناسان منتخب دو شرکت و مرضی طرفین از سوی دادگاه رسیدگی و اعلام نظر شود که پس از صورتی کارشناسان و استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران مشخص شد کارشناس منتخب بیسکلگر فاقد صلاحیت رسیدگی به اختلافات کارفرما و بیسکلگر بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ تاخیرات در تعلیق بوده است. شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به عدم صلاحیت دو کارشناس به دادگاه تجدیدنظر و کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران اعلام و در این فاصله دو کارشناس پادشاه به تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۰/۶/۱۰ با دو افتش و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا و بدون رعایت ضوابط کارشناسی نسبت به ارائه آن به دادگاه تجدیدنظر اقدام و دادگاه تجدیدنظر گزارش را جهت اجراء به شنبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت از جاع می نماید هر چند گزارش کارشناسان از وجهات قانونی برخوردار نبوده است. کارشناسان فاقد صلاحیت به موجب گزارش تهیه شده شرکت بیسکلگر را مستحق برائت ۱۳۲ میلیارد ریال به افتش هزینه ها و غیره تأیید لفظ محاسبه از پیمان شد ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه می نمایند. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ شنبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت نسبت به صدور اجرائیه بدون ذکر مبلغ و بدون رعایت سایر ضوابط اجرائیه اقدام و علیرغم موجود بودن ادرس فعلی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سلسله ثنا و پرونده موجود در دادگاه اجرائیه را به ادرس سابق شرکت در سلسله ثنا ارسال می نماید و مستطاب بدون آنکه شرکت نوسا در جریان باشد و به وکیل شرکت از طریق سلسله ثنا اعلام گردد. حبسهای بانکی شرکت و ۸۰۰۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوبن مستطاب شرکت را توقیف می نمایند و مبلغ ۱۶۰۲۴ میلیون ریال از موجودی حساب شرکت نزد بانک اقتصاد نوین بحساب صندوق دادگستری واریز و عروجه بیسکلگر پرداخت می گردد. اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در دو نوبت ملی مکاتبه قضایی با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجود و فروش سهام متعلق به شرکت نوسا در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوبن را نموده که با تلاش وکلای شرکت متوقف و پیرو درخواست های ارائه شده سنی بر توقف عملیات فروش و رفع توقیف حساب های بانکی شرکت در نهایت بموجب حکم صادره مورخ ۱۳۹۰/۷/۱۰ از سوی شنبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت با اعضاء معاون اجرائیه مجتمع قضایی عدالت و سرپرست مجتمع قضایی عدالت در مرضی بودن قضایی شنبه ۱۱۲ سنی بر توقف عملیات فروش تا حصول نتیجه رسیدگی اعتراض شرکت به گزارش کارشناسان فاقد صلاحیت و ابطال آن و تودیع مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری در شهریور ماه سال جاری بر اساس حکم صادره و مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۰/۷/۱۰ با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجود سنی بر توقف عملیات فروش سهام. قضای اولیه پرونده شنبه ۱۱۲ با افاضه در دادگاه حضور یافته و ضمن نقض رای صادره از سوی معاون اجرائیه و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران بموجب مکاتبه سرمایه گذاری ساختمان نوبن متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در فاصله ماههای دی گی پیمان ۱۳۹۹ عمداً مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال فروخته شده و وجه حاصل بحساب صندوق دادگستری واریز و در وجه بیسکلگر پرداخت گردیده است. با توجه به تخلفات شنبه ۹ دادگاه تجدیدنظر و شنبه ۱۱۲ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران، مراتب اعتراض شرکت به ریاست محاکم تهران، محاکم قضایی تهران، ریاست کل دادگستری تهران و استان و سایر مراجع اعلام گردیده و وکلای شرکت با توجه به درخواست اجماع دادرسی در ۱۳۹۰/۵/۱۴ و افعال ماده ۲۷۷ بگیری های لازم را در دست اجراء دارند. به علاوه شرکت اروپایان تالانگر بیسکلگر پروژه تکمیل پردیس با اطلاع از قضای شدن طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۲ میلیارد ریال از طریق اجرائیه احکام شهر جدید پردیس تلاش می نمایند نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام نماید لکن از اثباته که موجب توافقی به عمل آمده با شرکت عمران شهر جدید پردیس تسویه مبلغ مذکور از طریق تالانگر زمین می باشد، این موضوع کتباً از سوی شرکت عمران شهر جدید پردیس اعلام گردیده است. بیسکلگر اوق الذکر در اندیشه اقدامات فوق تلاش نموده از طریق اجرائیه احکام دادگاه پردیس نسبت به کارشناسی بلوکهای ۲۰ گی ۲۲ که در اختیار سپرده بوده و از محل فروش آنها به متابع مالی دیگر که به موجب گزارش ۴ کارشناس فاقد صلاحیت به تأیید اختصاص یافته دست یابد و لذا پیرو استعلام اجرائیه احکام از سازمان ملی زمین و مسکن و پاسخ سازمان مذکور مبنی بر تعلق مالکیت بلوکهای ۲۱ و ۲۲ به آن سازمان و بلوک ۳۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران، از اجرای احکام دادگاه پردیس درخواست انجام کارشناسی نموده که تاکنون وضعیت کارشناسی مشخص نگردیده است. شایان ذکر است پیرو توضیحات ارائه شده در صدر این یادداشت و با توجه به قدرشهم اداره کار و شهر سازی استان تهران به میزان ۲۴ درصد از کل زیربنای مفید ساخته شده به میزان ۶۲۰۰۳۹ مترمربع و مذاکرات انجام شده سنی بر تسویه سهم اداره کار از محل واکتلز و بلوکهای باقیمانده و با سایر پروژه هد تعلق بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در حال حاضر حکمیت نداشته و هر گونه اقدام از سوی بیسکلگر و وجهات قانونی نداشته و از طریق وکلای شرکت بگیری میگرد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۲.۱. پروژه نوسا گیتی بصاحت، عرصه حدود ۴۶/۲ هکتار پس از انعقاد قرارداد واگذاری طرحهای سرمایه گذاری در جزیره گیش مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۲ و تعاقباً مربوطه سهامین سازمان منطقه آزاد گیش و ۴. شرکت نوسا به این شرکت واگذار گردید. در فاصله سالهای ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۶ بدلیل اعلام تسخیر قرارداد از سوی سازمان در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ (ناشی از خاتمه مدت قرارداد) عطلات طرح اجرا، تا اوایل سال ۱۳۹۱ متوقف گردید که پس از اتمام قانونی و تفاهم بعمل آمده با سازمان تعاقباً تسخیر قرارداد در سرما ۱۳۹۱ صادر و مدت قرارداد پدید ۵ سال دیگر تمدید گردید. از اواخر سال ۱۳۹۱ با توجه به تفسیر مدیریت شرکت نوسا کلیه طرحهای موجود ارائه شده از سوی مشاوران با توجه به شرایط موجود در منطقه از جنبه های اقتصادی و فنی مورد بررسی و بازنگری قرار گرفت و در این فاصله تسویه حساب با سرنگ سازنده (که احداث ۵۲ واحد ویلایی را بموجب طرح اولیه در دست انجام داشت) و محمول کارگاه در سال ۱۳۹۲ انجام پذیرفت و با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیربنای مخمن حدود ۶۰۰،۰۰۰ مترمربع، شرکت نوسا موافقت سازمان را جهت تفکیک کاربریهای مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای ۶ فاز مسکونی تک فاز قطعه ساحلی و ۲ فاز حمل و ۲ فاز تفریحی و ورزشی اخذ نمود. علیرغم بهمه طرحها و درخواست صدور پروانه جهت اخذ تسکونی و یک قطعه حمل با توجه به طرحهای معماری انجام شده که کلیه مراحل اجرای آن انجام پذیرفته بود، سازمان منطقه آزاد گیتی پس از یکصد مدت در دست در سال ۱۳۹۲ از هرگونه تسکینی و صدور پروانه امتناع ورزیده و متعاقباً از طریق واحد حقوقی خود طی نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۱۰ موضوع تسخیر قرارداد اعلام و نسبت به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه گیتی اقدام نمود که در این رابطه شرکت نوسا ضمن اعراض کتبی به سازمان نسبت به طرح دعوی معطل به منظور اتمام سازمان به صدور پروانه و رد دعوی تسخیر قرارداد اقدام نمود. با توجه به صدور رأی منتج سازمان در مرحله بدوی و مستقیماً اعتراضی شرکت به رأی صادره از طرف وکلای شرکت و ارائه لوایح جدید منظر خواهی به دادگاه تجدید نظر استان و حضور مدیر عامل و وکلای شرکت در چند جلسه رسیدگی دادگاه تجدید نظر و ارائه توضیحات لازم، دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۷ موضوع را جهت بررسی انجام تعقیبات طرفین به کارشناسی رسمی ارجاع نمود. گزارش کارشناسی به تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۷ صادر و به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان ارائه گردید. بدلیل عدم در نظر گرفتن تعقیبات و مستندات ارائه شده این شرکت در گزارش ارائه شده به دادگاه، لایحه اعتراضیه شرکت به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان ارائه گردید. و وقت رسیدگی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ موکول گردید. که بدلیل ناهمی بودن گزارش کارشناس و وقت رسیدگی مجدد در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۲ از سوی دادگاه تجدید نظر همین شد. مسافقه علی رغم حضور وکلای نمایندگان طرفین دعوی در جلسه دادگاه تجدید نظر و عدم حضور کارشناسی، دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان به دلیل فاقد کفایت لازم شناختن گزارش کارشناسی، موضوع رسیدگی را به هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری محول نمود که در این راسا هیات سه نفره کارشناسان نسبت به اخذ مدارک و مستندات طرفین دعوی و انجام جلسات و مذاکرات و تمدید مهلت تا ۱۳۹۸/۰۳/۰۱، نسبت به صدور و ارائه گزارش بررسی به دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۲۰ اقدام نمود. از آنجاییکه مهلت گزارش متب و به تبع شرکت نوسا بود وکلای عمومی سازمان منطقه آزاد گیتی در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ دادگاه تجدید نظر بشرعی نسبت به اعتراض به مهلت گزارش هیات سه نفره اقدام و تقاضای رسیدگی از طریق هیات پنج نفره را نمودند که هر این راسا دادگاه تجدید نظر موضوع رسیدگی را به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۳ به هیات پنج نفره کارشناسان از استان فارس شهر شیراز واگذار نمود و به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۱ معرر شد هیات کارشناسان و وکلای طرفین دعوی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در دادگاه تجدید نظر استان حضور یافتند. با توجه به حضور وکلای طرفین، دادگاه تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ با جهت بهمه گزارش و ارائه به دادگاه تجدید نظر به هیات ۵ نفره کارشناسان ابلاغ نمود که تاریخ ارائه گزارش از ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ به مدت ۲ ماه تا تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ تمدید و در نهایت بر اساس اعتراض شرکت و ابلاغ دادگاه تجدید نظر، گزارش هیات ۵ نفره طی دو گزارش ۳ نفره و ۲ نفره در تاریخ های ۱۳۹۸/۱۱/۲۰ و ۱۳۹۸/۱۲/۰۲ و ۱۳۹۸/۱۲/۰۲ به دادگاه تجدید نظر ارائه و دادگاه بموجب ابلاغیه تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۲۳ را جهت وقت نظارت و حضور طرفین دعوی تعیین نمود و حضور طرفین دعوی در جلسه ۱۳۹۹/۰۱/۲۳ با نقای کارشناسان متکب دادگاه تجدید نظر و اعتراض مجدد سازمان منطقه آزاد گیتی به گزارش ۱۳۹۸/۱۱/۲۳، دادگاه کارشناسان، دادگاه تجدید نظر بموجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱، کار بررسی برورنده را به هیات ۷ نفره کارشناسان از استان هرمزگان واگذار نمود که مسافقه بدلیل تصویب ۲ نفر از کارشناسان، مجدداً کارشناسان جدید بموجب ابلاغیه دادگاه تجدید نظر مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۰ معرفی گردیدند. با استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۱ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان، تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۲ جهت حضور طرفین دعوی و کارشناسان ۷ نفره جهت اجرای قرارداد کارشناسی تعیین گردید که با حضور طرفین در جلسه مذکور موارد قابل رسیدگی توسط هیات ۷ نفره کارشناسان از سوی دادگاه تجدید نظر نه آنان تفهیم گردید و مهلت ۲۰ روزه جهت بررسی موارد و ارائه گزارش تعیین گردید. شرکت به منظور اجتناب از اتلاف وقت بصر که بدلیل اعتراضات سازمان منطقه آزاد گیتی نسبت به گزارشات هیات های مختلف ایجاد شده بود با ارائه مجدد اسناد و مدارک لازم به هیات ۷ نفره که مسافقه از هماهنگی و تسک لازم سر بر جوردار نبودند و برگزاری جلسات متعدد در بندر عباس ناشی نمود رزمنه لازم جهت ارائه گزارش در مهلت معرر تمام نبرد از آنجایی که بموازات اتمامات قضایی معرره مذاکرات با سازمان منطقه آزاد گیتی در جریان بوده و تلاش شرکت برای اجرای طرح های پس منی شده در رابطه با پروژه ۴۶ هکتاری گیتی استوار بوده است و عدم ایجاد تصمیم از سوی دادگاه تجدید نظر و واگذاری به هیات های مختلف کارشناسی موجب از دست رفتن فرصت ها و تقصیر همون سهامداران شرکت را باعث می گردید لذا مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد گیتی ضمن فراز معال به مسرد فاسی دعوی مطرحه، اقدام همکاری بر اساس موافقی جدید را مورد موافقت قرار داده و بر اساس مذاکرات و مبادلات نظر طرفین موافقی نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ ابلاغی از سوی سازمان منطقه آزاد گیتی بهمت سطره ۱۳۹۹/۰۶/۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳ منعقد گردید. در راستای مهلت نوظفانته مذکور شرکت به موجب ابلاغیه دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ نسبت به مسرد دانشن دعوی خود اقدام نمود. بموجب موافقتنامه طرفین پذیرفته اجرای پروژه به صورت مشارکتی انجام پذیرفته و آورده سازمان قسمت زمین به نرخ روز معرره مصوب سازمان و هزینه های مربوط به صدور بروقه ساختمانی و سایر مجوزهای قانونی برای آغاز عملیات اجرایی مروره باشند و آورده شرکت کل هزینههای اجرای پروژه با اخذ پادان کل و به بهره برداری و تسکین آن بر اساس طرح ارائه شده با کاربری جدید منظور و ورزشی، گردشگری، اقامتی، هتل و تجاری که به تاسد مسئولیت سازمان منطقه آزاد گیتی برسد محاسبه گردد و تعیین درصد سهم طرفین از طریق کارشناسان منتخب طرفین انجام پذیرد. بهلاوه شروع هرگونه عملیات اجرایی ساخت پروژه موکول به بررسی و تصویب طرح در کمیسیون اقتصادی سازمان و هیات مدیره سازمان و ابعاد قرارداد مشارکت خواهد بود معضلاً نوسا طرف متب همگ از تاریخ مسرد دانشن دادخواست ارائه شده به دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موافقت نه ارائه طرح چند منظوره به شرح قوی به معاونت اقتصادی سازمان گردیده است. در راستای موافقتنامه مذکور، شرکت نوسازی و ساختمانی تهران سبب به انتخاب مشاور صلاح به منظور ارائه طرح های لازم چند منظوره و نظارت و انعقاد قرارداد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ اقدام نموده است. مشاور در چارچوب مسئولیت های واگذار شده نسبت به برآورد هزینه های ساخت زیربنا و محوطه و بهمه جدول مشخصات زسی ساختمان های مجتمع چند منظوره و طرح آماده سازی اکثری اراضی تفصیلی و ارائه آنها به سازمان منطقه آزاد گیتی اقدام نموده است بموجب برآوردهای انجام شده توسط مشاور پروژه برآوردی ساختمان های مجتمع چند منظوره گیتی شامل ورزشی، هتل، تجاری، اقامتی و غیره ۲۸۸،۵۴۸ مترمربع با هزینه اجرا حدود ۲۳،۰۰۰ میلیارد ریال و محوطه ۲۸۹،۰۸۲ مترمربع با هزینه ۱۸،۰۰۰ میلیارد ریال جمعاً ۵۱،۰۰۰ میلیارد ریال تعیین شده است در جهت تسریع عملیات اجرایی نسبت به برگزاری مناقصه محدود در جهت انتخاب معماران صلاح مورد باسد سازمان برای زیرسازی شبکه معیار اصلی و گمته رمی خاک انجام گردیده است و بتسریع امور اجرایی پروژه از طریق جلسات هفتگی با حضور مدیران شرکت و مشاور طرح و مشاورین اقتصادی و فنی و اجرایی در جریان تسکیری بوده و گمته ابعاد باسد با سازمان منطقه آزاد گیتی در حال مبادلات اطلاعات می باشد و کارشناسان منتخب شرکت و سازمان مشخص و در حال بررسی و تعیین قدرالسهم طرفین موافقی نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ می باشند تا به محض تهایی شدن گزارش کارشناسان منتخب طرفین نسبت به ابعاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد گیتی اقدام گردد. سامان ذکر آست در تاریخ معرر این یادداشت کار گمته رمی و مکاتبت خاک خاتمه یافته و زیرسازی شبکه معیار اصلی نیز مراحل اجرایی را طی می نماید. بهلاوه از تاریخ انعقاد قرارداد با مشاور طرح و نظارت، ضمن برآورد هزینه های ساخت بخشهای مختلف مجتمع چند منظوره گیتی و طراحی ساختمانها و انجام مطالعات لازم و نقشه های اجرایی و باسباص زیربنایی و انجام مطالعات تفصیلی ارضی و شبکه بری و غیره، کلیه آمار و اطلاعات مورد درخواست کارشناسان و واحدهای ذیربط سازمان در اجناسر آنرا قرار گرفته است. بدلیل شرایط مرره و خاص پروژه و ضوابط سازمان منطقه آزاد گیتی در تعیین زمین بخشهای مختلف که مستلزم اخذ مصوبه هیات مدیره سازمان بصورت جداگانه می باشد، اعلام قسمت زمین با کاربری های مختلف و به هتیا آن تعیین هزینه پروژه ساخت طولانی گردیده و در اخر ۴ کارشناسی منتخب قرار نگرفته و باعث طولانی شدن روند اجرایی مهلت موافقی نامه از سوی سازمان گردیده است

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

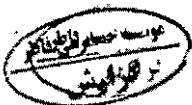
علیرغم ارائه کلیه نقشه ها و طرحها و امار و اطلاعات مربوط به بخشهای مختلف پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به واحد های ذربط در سازمان منطقه آزاد کیش و از جمله کارشناسان منتخب و تأیید آنها در معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان مذکور در بهمن ماه ۱۳۹۹ و حضور مشاور پروژه، مهندسین مشاور گسترش فن آوران ساخت در جلسات متعدد با مدیران ذربط و مکاتبات انجام شده با مدیریت سازمان منطقه آزاد کیش، با تغییر مدیریت عامل سازمان مذکور آقای دکتر مظفری که از امضاء کنندگان توافقنامه ۵/۵/۱۳۹۹ به انقضاء رسید، هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش بودند، تملک مدیریت جدید در ارائه بهای زمین به نرخ تعرفه مصوب و هزینه صدور پروانه در چارچوب مفاد توافقنامه مورخ ۵/۵/۱۳۹۹ آغاز گردید و ضمن عدم پاسخگویی به مکاتبات این شرکت، مدیریت عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با این شرکت در پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش طی نامه مورخ ۱۰/۱۲/۱۳۹۹ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۲۴/۹/۱۳۹۹ مدیر امور حقوقی، قرارداد ها و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شورایعالی مناطق آزاد نچاری - صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نموده تعیین بهای زمین در تناقضی با مفاد توافقنامه مورخ ۵/۵/۱۳۹۹ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد و نکته جالب توجه این است که از انجام مکاتبات با این شرکت خودداری گردیده و مدیریت عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش و مدیر امور حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش خود از امضاء کنندگان توافقنامه بوده و بدون و بدون هر تریبیدی مدیر امور حقوقی سازمان مذکور در زمان تنظیم و مبادله توافقنامه اشراف کامل بر سوابق و آیین نامه های مربوطه داشته است و چنین اهمیتی از سوی اشخاص فوق عدول از پایه و اساس و حوسه ملاکات و توافقی بعمل آمده بوده و به موجب مفاد بند (۵) توافقنامه، استرداد طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران طبق بند (۴) توافقی نامه به منزله قطعیت یافتن و جاری شدن توافقنامه بوده و هیچ علری از طرفین برای نادیده گرفتن هیچیک از اجزاء آن پذیرفتنی نخواهد بود.

ضمن آنکه مدیریت امور حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش که بدون اظهار نظر ایشان هیچ قراردادی منعقد نمیگردد پس از گذشت بیش از ۵ ماه از تاریخ مبادله توافقی نامه در صدد اخذ راهکار جهت نحوه تعیین بهای زمین از مدیریت امور حقوقی شورایعالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی مسگرده که جای بسی تأمل و تردید در صداقت و یابیندی مسئولین ذربط سازمان در اجرای این پروژه که نه تنها جنبه انتقاهی برای سازمان منطقه آزاد کیش و بیش از ۲۸.۰۰۰ سهامدار معترم شرکت نوسازی و ساختمان تهران که طی سالان طولانی عبور کرده و علیرغم نوسانات قیمت سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران در انتظار تحقق و اجرای شدن پروژه کیش بوده و هستند بلکه از جهت ملی و منطقه ای یک پروژه ویژه و خاص بوده و با توجه به در بیش بودن مسیفات لوئیال جام جهانی ۲۰۲۲ در کشور قطر و فاصله کوتاه با جزیره کیش و امکان انجام ترمیمات نیم های لوئیال خارجی شرکت کننده در جام جهانی لوئیال قطر و باشگاه های لوئیال داخلی در طول سال به تریب ضمن ورود مبلغ قابل توجه ارز به کشور، شرایط لازم برای حضور باشگاه های داخلی و انجام مسابقات آسانی فراهم گردیده و با تمهیدات در نظر گرفته شده اهالی و مساهمان جزیره کیش نیز قادر خواهند بود از امکانات تفریحی، ورزشی و پزشکی استفاده نمایند.

از سوی دیگر عدم هر گونه اقدام مثبت از سوی مسئولین سازمان منطقه آزاد کیش و ایفای تعهد نسبت به مفاد توافقنامه مورخ ۵/۵/۱۳۹۹ با توجه به مصاحبه های انجام شده بر خی از مسئولین سازمان با مطبوعات و ذکر اینکه انعقاد قرارداد مشارکت در جریان اجرای شدن است، برای این شرکت مشخص نبوده و به نظر می رسد با وجود امتنازانی که اجرایی پروژه برای سازمان منطقه آزاد کیش و کشور و این شرکت در بر خواهد داشت، چنان مدنظر بعضی از مدیران ذربط در سازمان مذکور نبوده و تمییز و لذا با عنایت به اینکه قرارداد اولیه واگذاری زمین در سال ۱۳۸۳ منعقد گردیده و شرکت حدود ۳۰۰ میلیارد ریال از پایت قرارداد مذکور پرداخت نموده است و هزینه های قابل توجهی نیز از پایت هزینه افعیلات حقوقی و طراحی نقشه و مطالعات انجام شده بر این شرکت به عمل گردیده است کامکان در جهت احقاق حقوق سهامداران خود در تحقق اجرایی شدن این پروژه تلاش خواهد کرد و از آنجائیکه با گذشت بیش از یکسال از تاریخ توافقنامه هیچگونه تکیزه و اقدام مثبتی را از سوی مدیریت سازمان منطقه آزاد کیش ملاحظه نموده است، با تغییر دولت و تصاحب مدیر بعدی شورایعالی مناطق آزاد تجاری و ویژه خاص اقتصادی و انجام مکاتبات و ارائه مشکلات نهجیل شده بر این شرکت، امید است گشایش لازم در اجرایی شدن پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به عمل آمده و به انعقاد قرارداد مشارکت و شروع عملیات اجرایی پروژه ختم گردد.

علاوه بر افعیلات انجام شده به شرح فوق و با توجه به طولانی شدن زمان تعیین لعرالسهیم شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش و متعاباً انعقاد قرارداد مشارکت که با در نظر گرفتن این توجهی مسئولین فعلی سازمان مذکور، زمان مشخصی برای آن قابل تصور نمیباشد و به منظور جلوگیری از تعجیل هر گونه هزینه اضافی و با عنایت به توافقی به عمل آمده با مشاور پروژه مهندسین مشاور گسترش فن آوران ساخت، قرارداد با مشاور پروژه به شماره ص/۱۱-۱۹۹۰۲۴ مورخ ۲۴/۵/۱۳۹۹ برای مدت ۴ ماه از تاریخ ۱/۷/۱۴۰۰ به حالت تعلیق درآمده و املاغ گردیده است.

شایان ذکر است به موجب مفاد صورتجلسات مورخ ۵/۴/۱۴۰۰ و ۲۱/۶/۱۴۰۰ با مشاور پروژه، مهندسین مشاور گسترش فن آوران ساخت نسبت به اجرای مرحله اول طراحی ساختمانها و محوطه و تأسیسات زیربناس و مرحله دوم زمین لوئیال اقدام و به شرکت ارائه نموده اند.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۲-۱-۵- پروژه گودال چشمه در زمینی به مساحت ۲۵۴۰ مترمربع و با زیر بنایی حدود ۲۳۴۷۰ مترمربع در شهر شهرکرد واقع می باشد. عملیات اجرایی آن با مشارکت ۴۸ ماهه بانک ملی مرکزی شهرکرد در سال ۱۳۸۳ آغاز و تا مرحله سفت کاری پیشرفت فیزیکی داشته است که به دلیل داشتن معارض و همچنین طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری شهرکرد تا تاریخ ۹۱/۳/۱۵ پروژه متوقف بود. پس از رای کمیسیون به دلیل غیرقانونی بودن رای و شکایت شرکت پرونده به دیوان عدالت اداری از جاع گردید که دیوان ضمن نقض رای مقرر نمود موضوع مجدداً توسط سه نفر کارشناس رسمی دادگستری در زمینه شهرسازی مورد بررسی و توسط همان کمیسیون مجدداً رسیدگی شود که کمیسیون نظریه هیات سه نفره کارشناسان شهرسازی را مجدداً مورد رسیدگی قرار داده و رای به نفع شرکت صادر شد و کمیسیون نیز به تبع آن رای هیات بدوی را مختمومه اعلام نمود و همچنین کمیسیون تجدید نظر نیز رای را ملغی و در تاریخ ۹۱/۴/۲۷ رای به نفع شرکت صادر نموده است. پس از حل و فصل موضوع توسط کمیسیون تجدید نظر، هیات مدیره شرکت دو راهکار را پیش روی شرکت قرارداد که اولین راهکار فروش عملیات اجرایی و دومین شروع پروژه بود که راهکار اول پس از چندین مرحله مزایده و مذاکره به نتیجه نرسید و راهکار دوم به دلیل معوق شدن تسهیلات و صدور اجرائیه علیه شرکت نیز محقق نشد. شرکت به جهت معوق بودن تسهیلات از اعمال بند ۱۶ قانون بودجه استفاده و توانست بخشی از اقساط تسهیلات را ضمن یک دوره تنفس پرداخت نماید که بخشی از اقساط آن پرداخت گردید و با راینیهای مکرر و پیگیریهای متعدد قرارداد عشارکتی منعقد گردیده و شریک پروژه از تاریخ ۹۵/۱/۱۷ نسبت به تغییرات در نقشه های قبلی و به روز نمودن نقشه ها اقدام نمود و بصورت همزمان تغییرات سازه ای در پروژه انجام گردید. که به دلیل عدم انجام تعهدات قراردادی توسط پیمانکار شرکت اقدام به طرح دعوای حقوقی نمود و به استناد دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۳۸۱۴۴۰۰۵۰۱ مورخه ۱۳۹۹/۰۴/۰۹ صادره از شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان چهارمحال و بختیاری رای قطعی به خلع ید آقای مهدی کیانی (پیمانکار پروژه) صادر و طبق اجرائیه شماره ۹۹۱۰۴۲۳۸۱۰۹۰۰۰۹۸ مورخه ۱۳۹۹/۰۴/۲۵ صادره از شعبه نهم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان شهرکرد و صورت جلسه مامور کلاتری ۱۳ میرآباد خلع ید اجرا گردید و پروژه در حال حاضر در ید شرکت زاگرس می باشد. همچنین لازم به ذکر است که در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۱ توافق نامه ای فی مابین شرکت زاگرس و شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان مبنی بر موضوع مشارکت در ساخت پروژه نیمه تمام گودال چشمه منعقد گردید که در نهایت با توجه به مشکلات و موانع پیش روی اجرای قرارداد مذکور، عیسر نشده و پیرو مصوبه مورخه ۱۳۹۹/۰۶/۱۲ هیات مدیره مقرر گردید که با رعایت تمامی مقررات جاری و آیین نامه های مالی و معاملاتی نسبت به فروش پروژه تجاری- مسکونی گودال چشمه از طریق برگزاری مزایده عمومی بر اساس قیمت پایه کارشناسی رسمی دادگستری اقدام نماید که مرحله اول مزایده در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۴ برگزار گردید و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ تمدید گردید لیکن پروژه تاکنون به فروش نرسیده است. مساحت طبق پروانه ساختمانی ۲۳۴۷۰ متر مربع، مساحت طبق نقشه اصلاحی ۲۱۳۴۷.۳۶ متر مربع، مساحت اجرا شده ۱۲۰۰۰ متر مربع و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ۲۷٪ میباشد متراژ فروخته شده طبق قرارداد ۴۶۰۰۴ متر مربع میباشد (که تماماً تحت عنوان پیش دریافت ثبت شده است) مساحت باقی مانده ۲۰۹۰۷ متر مربع میباشد

۲۲-۱-۶- پروژه چغاخور: طبق رای دیوان عدالت اداری مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۹ با تمدید قرارداد اجاره ۲۹۴۰۰۰ متر مربع از اراضی ملی پروژه چغاخور از طریق ارجاع به کمیسیون ماده ۲۱ موافق گردید و طی قرارداد اجاره داخلی (خلا قرارداد) به شماره ۱۴/۱۱۵۴۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۸ قرارداد اجاره از تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۰ تا ۱۴۰۰/۰۵/۰۲ تمدید به مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۳ تا ۱۴۰۰/۰۵/۰۲ منعقد گردیده است که از این بابت مبلغ ۱.۹۹۶ میلیون ریال اجاره بها پرداخت گردیده و به حساب پروژه در جریان منظور شده است لازم به ذکر است از ۲۹۴۰۰۰ متر مربع ۲۶۸۵۶۵/۷۵ متر مربع در داخل طرح اجرایی میباشد همچنین ۲۹۴۲۵/۴۵۴ متر مربع مستثنیات از آقایان هاشمی، سلطانی و سایر اشخاص در سنوات قبل خریداری شده است. ۸۳۶۹۷/۴۲ متر مربع مستثنیات تصرفی در شرف خرید است. متراژ اجاره نشده در طرح ملی ۱۰۲۰۳/۱۲۷ و متراژ قسمت ورودی ۳۹۷۸/۱ متر مربع مجموعاً ۳۹۵۸۷۰ متر مربع که ۱۳۸۴۷۳ متر مربع آن قابل کاربری است که از این متراژ ۳۷۲۶۶ کتر مربع آن طی مجوز صورتجلسه کمیسیون طرح های غیر کشاورزی ماده ۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۴/۰۶ در قالب قرارداد مشارکت سرمایه گذاری جزء به اشخاص و شرکتها واگذار گردید بدین ترتیب که سرمایه گذار جزء اقدام به احداث پلاک ویلایی نماید و شرکت نسبت به احداث جاده های اصلی، تامین آب و فاضلاب و برق و گاز، معابر به طور زیربنایی اجرای فضای سبز و مصحوظه سازی منطقه های عمومی خارج از محدوده زمین اقدام نماید. افزایش طی سال مخارج ساخت پروژه فوق بابت هزینه حق الوکاله به مبلغ ۱۰.۳۰۰ میلیون ریال، هزینه خدمات کارگزاری بابت طرح توجیهی اقتصادی به مبلغ ۵.۶۵۰ میلیون ریال و هزینه اجاره دهکده به مبلغ ۱.۹۹۵ میلیون ریال و الباقی عمدتاً هزینه حقوق و دستمزد می باشد.

۲۲-۱-۷- پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر (شرکت تامین مسکن جوانان) پیرو مذاکرات انجام شده با اداره راه و شهرسازی استان اصفهان و موافقت سازمان ملی زمین و مسکن مقرر گردید پس از به روز شدن قرارداد فیما بین، ادامه اجرای پروژه توسط شرکت انجام گردد. توضیح اینکه در سنوات قبل مبلغ ۱۶.۷۸۲ میلیون ریال ذخیره از بابت کاهش ارزش انباشته پروژه شناسایی شده است.

۲۲-۱-۸- برآورد ذخیره زیان پروژه های گروه شامل مبلغ ۱۶.۷۸۲ میلیون ریال پروژه مهتاب شاهین شهر شرکت تامین مسکن جوانان است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲-۲۲- موجودی های زمین و ساختمان واحد های ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته:
 موجودی های زمین و ساختمان به تفکیک شرکت های گروه به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۲۲-۲-۱	برج ابریشم
۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	۲۲-۲-۲	مروارید سیلان ۷ باب مغازه
۵۲,۴۰۲	۵۲,۴۰۲	۲۸,۸۰۳	۲۸,۸۰۳	۲۲-۲-۳	سرای مشهد
۲۳,۵۳۱	۲۳,۵۳۱	۱۴,۷۵۱	۲۱,۳۸۷	۲۲-۲-۴	امیر کبیر
۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۲۲-۲-۶	مجتمع تجاری کاروانسرای خمینی شهر
۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	۲۲-۲-۷	واحد های تجاری برلیان غرب
-	-	۳۹,۳۱۸	۳۹,۳۱۸	۲۲-۲-۵	ملک خیابان امام
۵۳,۵۹۲	۵۳,۵۹۲	۵,۱۴۴	۵,۱۴۴	۲۲-۲-۸	زمین خلخال
۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۲۲-۲-۹	ملک بلوط (اردبیل)
-	-	۳۸,۵۷۶	۲۵,۵۷۱		واحد های خدماتی شهریار
-	۱,۵۳۰,۰۰۰	-	۱,۵۳۰,۰۰۰	۲۲-۲-۱۰	زمین منطقه ۲۲ تهران
-	-	۱۸,۰۳۶	۱۸,۵۹۴		مهابون ویلایی
-	-	۹,۰۵۵	۴,۴۴۲		سایر
۱۹۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	۲۱۰,۶۸۰	۱,۷۲۰,۲۵۶		جمع

۲-۲۲-۱ - براساس قرارداد های شماره ۱۵۳۲/۴۹۲ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ و شماره ۹۶/۸۵۵۴/س مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۰۱ شش دانگ یک باب واحد تجاری به مبلغ ۱۱,۶۰۰ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان منطقه شمال غرب به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۲-۲۲-۲ - طبق قرارداد شماره ۹۶-۶۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۱۰ از محل واگذاری سرقفلی بابت مغازه واقع در مجتمع مروارید سیلان بابت بخشی از شصت معامله تعداد ۲ واحد اداری خریداری گردیده بوده که به دلیل عدم وصول چک دریافتی از خریدار سرقفلی های فروخته شده معامله فسخ و واحد اداری نیز عودت گردید.

۲-۲۲-۳ - براساس میابعه نامه شماره ۱۵۳۲/۱۹۰ مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۱۲ فی مابین شرکت عمران و مسکن سازان شرق و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، تعداد چهار واحد از واحدهای در حال ساخت پروژه سرای مشهد به مبلغ ۵,۹۵۸ میلیون ریال از محل مطالبات سود سهام به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافته است. همچنین به موجب قرارداد ۱۵۳۲/۳۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۲ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۵۴۵ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان از پروژه مذکور به موجب قرارداد ۸۸۳/س/۹۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۹ پنج واحد تجاری دیگر از شرکت سرمایه گذاری عمران سارا به مبلغ ۷,۶۳۷ میلیون ریال طبق قرارداد شماره ۹۳/ن/۴۷۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ نه واحد به مبلغ ۳۹,۲۷۰ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان خریداری گردید و دو واحد تجاری در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۱۹ طبق قرارداد شماره الف/س/۱۹۴/۹۲ به مبلغ ۶,۳۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی و ساختمان تهران خریداری گردید و همچنین سه باب از واحدهای تجاری مذکور طبق قرارداد ۱۳۵۲/۴۸۱ در تاریخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۶ به مبلغ ۱۰,۴۰۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری و توسعه و عمران استان کرمان واگذار گردیده است. همچنین طبق صورتجلسه ۱۳۹۸/۰۷/۰۲ پس از تهایی شدن وضعیت پروژه از محل کسری متراژ واگذاری به این شرکت تعداد دو باب مغازه به متراژ جمعاً ۲۵,۴۶ متر واگذار گردید. سود و زیان تحقق نیافته به مبلغ ۲۳,۶۰۰ میلیون ریال در گروه کسر گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۲-۲-۴ - شرکت براساس قرارداد شماره ۹۳/ن/۴۷۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۳ تعداد دوازده واحد تجاری و ۵۵ واحد پارکینگ از مجتمع تجاری امیر کبیر به مبلغ ۲۳.۵۳۱ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردیده است که سود تحقق نیافته به مبلغ ۱۲.۱۴۴ میلیون ریال در تلفیق حذف شده است.

۲۲-۲-۵ - ملک تجاری خیابان امام به مساحت ۱.۲۵۰ متر مربع زمین در معبر اصلی خیابان امام اردبیل به انضمام ۵ واحد تجاری (که یک واحد آن در طی دوره به فروش رسیده است) میباشد که در ازای واگذاری واحد های مسکونی مجتمع شهریار خریداری و سند مالکیت آن بنام شرکت انتقال یافته است. که سند مذکور در ابتدای دوره به علت دعوی حقوقی علیه بانک پاسارگاد در توقیف بانک بود که طی دوره با توجه به حکم قطعی دادگاه به نفع شرکت سند مذکور فک رهن گردید و شرکت طی آگهی شرکت نسبت به انتخاب شریک سازنده بصورت مشارکتی در زمین مذکور اقدام نموده است که در تاریخ گزارش پروژه پیشرفت فیزیکی نداشته است که به همین دلیل در سر فصل موجودی املاک در جریان ساخت طبقه بندی نگردیده است.

۲۲-۲-۶ - براساس قرارداد شماره ۹۳/ص/۲۲۷۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۷ یک واحد تجاری به همراه یک باب انباری به مبلغ ۲.۳۱۸ میلیون ریال و همچنین طبق قرارداد شماره ۱۴۱۸/ص/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۹ یک واحد تجاری به مبلغ ۲.۸۰۷ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان اصفهان از محل مطالبات به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردیده است. همچنین طبق قرارداد شماره ۹۷/ص/۱۳۰۹ مورخه ۱۳۰۹/۱۲/۵ شش دانگ یک واحد تجاری به متراژ ۲۹.۹ مترمربع به مبلغ ۲.۴۲۱ میلیون ریال از محل مطالبات سود سهام به این شرکت واگذار گردید.

۲۲-۲-۷ - به موجب قرارداد های مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۰۱ مربوط به ۶ باب مغازه و با توجه توافق نامه مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۱۱ فی مابین شرکت عمران و مسکن سازان منطقه غرب و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۱۴۰/۰۴ مترمربع از مغازه های برلیان کرمانشاه جمعا به مبلغ ۷.۴۹۱ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۲۲-۲-۸ - شرکت به موجب قرارداد فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری توسعه استان اردبیل تعداد ۲۷ قطعه زمین مسکونی از بابت مطالبات از شرکت مزبور به مبلغ ۵۲.۵۹۲ میلیون ریال به قیمت کارشناسی به این شرکت واگذار گردیده است که سود و زیان تحقق نیافته به مبلغ ۴۸.۴۴۹ میلیون ریال در تلفیق حذف شده است.

۲۲-۲-۹ - به موجب قراردادی فی مابین این شرکت و شرکت سازه های نوین کورت ۲ سهم از ۷ سهم یک باب مغازه واقع در شهر اردبیل به مبلغ ۱۶.۲۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات به این شرکت واگذار گردیده است.

۲۲-۲-۱۰ - مبلغ فوق بابت انتقال قطعی ۱/۳۱۵ دانگ از شش دانگ از زمین به ارزش ۱.۵۲۰ میلیارد ریال از محل مطالبات شرکت از شرکت توسعه شهری فراز و کیهان تبادل (از شرکت های گروه استراتوس پارس) واقع در منطقه ۲۲ تهران منتقل گردیده است.

۲۲-۲-۱۱ - از پروژه در جریان ساخت و موجودی های ساختمان گروه و شرکت اصلی جمعا با بهای تمام شده ۲.۷۴۴.۸۵۱ میلیون ریال (بدون زمین) به مبلغ ۲.۹۹۴.۸۵۲ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که عمدتاً بابت پروژه ظفر تا ۲.۶۵۰ میلیارد ریال. پروژه شاهین شهر به مبلغ ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال، مجتمع تجاری همایون ویلا به مبلغ ۶۱.۳۵۴ میلیون ریال و مجتمع تجاری امیرکبیر به مبلغ ۱۰۰.۰۰۰ میلیون ریال میباشد. پروژه مجتمع چند منظوره کیش با توجه به شروع نشدن عملیات اجرایی نیازی به پوشش بیمه نمیشد. همچنین پوشش بیمه ای پروژه نگین پردیس بعد از تعیین تکلیف در خصوص پروژه مزبور مشخص میشود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۲- سرمایه گذاری کوتاه مدت

گروه

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت
خالص	خالص	بهای تمام شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۰۴۵,۸۶۷	۱,۹۴۰,۱۱۸	(۳۷۲,۳۳۲)
۲,۰۴۵,۸۶۷	۱,۹۴۰,۱۱۸	۲,۳۱۲,۴۵۰
۱,۵۷۵	۱,۴۵۶	-
۵۰۰,۴۱۴	۹۲۸,۲۱۷	-
۲۰,۵۰۰	۱,۵۰۰	-
۱,۳۱۳	-	-
۲,۵۴۹,۶۶۹	۲,۸۷۱,۲۹۱	(۳۷۲,۳۳۲)
		۲,۴۹۸,۹۵۹

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار :

سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس

سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری

سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی

اوراق قرضه فروش متری

شرکت

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت
خالص	خالص	بهای تمام شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵۸,۰۲۱	۲۹,۹۶۳	(۱۹,۳۴۵)
۵۸,۰۲۱	۲۹,۹۶۳	۴۹,۳۲۸
۳۴۵,۷۰۶	۴۸۰,۶۹۴	(۲۷۴,۷۳۳)
۱,۳۱۳	-	-
۴۰۵,۰۴۰	۵۱۰,۶۵۷	(۲۹۴,۰۹۸)
		۸۰۴,۷۵۵

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار :

سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس

سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری

اوراق قرضه فروش متری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۲۲- سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس:

الف- سرمایه گذاری سریع معامله گروه در سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

اصلی			گروه			شرح
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	خالص ارزش فروش	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	خالص ارزش فروش	
بهای تمام شده	بهای تمام شده		بهای تمام شده	بهای تمام شده		
-	-	-	۱۴۲,۳۲۰	۲۶۱,۷۸۳	۱,۹۸۳,۰۰۰	تامین سرمایه نوین
۴,۷۳۳	-	-	۳۳۷,۰۱۷	۵۷,۱۰۲	۴۹,۴۸۶	بیمه کوثر
-	-	-	-	۳۰,۰۱۴	۱۶,۰۷۲	مدیریت صنعت شوینده بهشهر
-	-	-	۳۲,۱۹۹	۲۷,۲۰۰	۲۴,۲۹۹	صندوق بازنشستگی
-	-	-	۲۰,۹۳۹	-	-	بانک پاسارگاد
-	-	-	۸۹,۰۱۷	۱۴۲	۱,۹۶۲	سرمایه گذاری غدیر
-	-	-	۶۳,۹۵۸	۱۰۶,۲۷۵	۷۳,۷۸۰	مخابرات ایران
-	-	-	۳,۷۲۷	۶۰,۹۷۹	۱۳,۲۰۰	شرکت ذوب آهن اصفهان
-	-	-	۱,۷۴۶	۱,۹۶۵	۳۹۳,۸۵۵	بورس کالای ایران
-	-	-	۲۶۱	-	-	املاح ایران
-	-	-	۱۶	-	-	بازرگانی و تولیدی مرجان کلر
-	-	-	-	۷۶,۸۸۸	۶۸,۵۹۱	سرمایه گذاری تامین اجتماعی (شتا)
-	-	-	-	۱۰۰,۸۰۳	۶۵,۲۷۹	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (وپتر)
-	-	-	-	۸۸,۳۰۶	۷۸,۰۴۰	گروه توسعه مالی کهر آیندگان (وسپان)
-	-	-	-	۳۳,۸۶۲	۲۶,۸۹۲	پالایش نفت تهران
-	-	-	-	۱۳,۲۰۵	۶,۶۹۶	قاسم ایران (قاسم)
-	-	-	۹,۶۱۰	۱۶۱,۹۷۲	۱۱۷,۹۱۶	بانک ملت
-	-	-	۲۱,۸۱۲	۱۸,۶۸۶	۱۵,۱۵۰	فولاد مبارکه اصفهان
۱۹,۷۰۵	۱۹,۱۲۶	۵,۵۷۸	۱۰۰,۱۳۸	۱۱۶,۶۳۰	۵۹,۷۷۷	سرمایه گذاری خوارزمی
-	-	-	-	۱۱,۳۳۴	۶,۸۵۶	فراورده های نسوز آذر
-	-	-	-	۱۶,۱۲۳	۱۷,۴۵۱	سرمایه گذاری پارس آریان
-	-	-	-	۲۴,۴۲۶	۱۳,۶۶۱	شرکت ایران ارقام (مرقام)
-	-	-	-	۲,۳۰۴	۲,۴۱۶	سرمایه گذاری معادن و فلزات (و معادن)
-	-	-	-	۱۱,۳۲۳	۷,۰۱۴	سرمایه گذاری معادن و فلزات (و معادن) حق
-	-	-	-	۲۲,۲۸۲	۱۶,۹۲۰	سیمان سپاهان
-	-	-	-	۲۴۵,۴۷۰	۲۱۷,۵۷۶	پالایش نفت اصفهان
۲۴,۴۳۸	۱۹,۱۲۶	۵,۵۷۸	۸۱۲,۷۶۰	۱,۴۸۹,۰۷۴	۳,۳۷۵,۷۰۹	جمع نقل تا این صفحه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	گروه		اصلی	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
جمع نقل از صفحه قبل	۳,۲۷۵,۷۰۹	۱,۴۸۹,۰۷۴	۸۱۲,۷۶۰	۵,۵۷۸
سرمایه گذاری امین یکم	-	-	۱۰۰,۵۲۸	-
فولاد خوزستان	-	-	۱۰۵,۶۶۵	-
بیمه حافظ	۲۸,۵۴۴	۴۶,۹۰۹	۱۸۱,۲۲۹	-
بیمه حافظ - حق تقدم	۱۰۴,۴۹۸	۱۸۲,۱۵۸	-	-
اغتباری ملل	-	-	۱۳۲,۶۹۰	-
پرداخت الکترونیک سامان کیش	-	-	۷۹,۱۲۴	-
گروه مهنا	-	-	۶۴,۶۰۵	-
فند شیرین خراسان	۵۷,۸۶۹	۸۵,۱۷۷	۶۵,۴۸۵	-
بیمه پارسیان	۱۵,۳۹۶	۱۸,۷۹۲	۱۸,۵۰۹	۱۸,۵۰۹
تجارت الکترونیک پارسیان کیش	۱۴۸,۳۵۲	۱۴۸,۱۶۷	۲۰۰,۱۵۶	-
شرکت مجتمع صنایع و معادن اشیاء سیاهان	-	-	۱۵,۰۴۲	-
سرمایه گذاری نفت و گاز تامین (تاپیکو)	۳۸,۸۳۹	۹۵,۴۶۴	۲۱,۵۲۶	-
بانک سامان	۱۶,۴۶۴	۱۹,۴۲۳	۱۹,۴۲۴	-
نفت ایرانول	-	-	۳۶,۱۶۶	-
شرکت گروه توسعه ملی ایران	۱۶,۸۲۱	۳۴,۴۷۰	۱۸,۸۰۰	-
میراث فرهنگی	-	-	۳۳,۲۵۱	-
توسعه و صنایع بهشیر	۱۰,۴۳۲	۱۱,۳۱۶	۳۴,۴۹۹	-
کشاورزی کوثر	۸,۸۵۰	۱۰,۹۱۵	۱۰,۹۱۵	-
سرمایه گذاری مسکن	۸,۹۸۹	۱۱,۴۱۰	-	۸,۹۸۹
توکا فولاد	۹,۳۳۰	۱۱,۸۹۸	-	-
کلر پارس	۳۵,۰۶۳	۳۶,۴۲۷	-	-
بانک صادرات	۷,۴۳۸	۱۱,۵۵۹	-	-
شرکت کالسیمین	۱۸,۹۴۸	۲۱,۵۴۹	-	-
شرکت کشتیرانی ایران حکشتی	۱۴,۲۸۰	۲۰,۳۳۹	-	-
سابیا	۲۰,۹۱۹	۲۷,۷۴۶	-	-
سایر	-	۲۹,۶۵۷	۱۰۵,۴۹۲	-
	۳,۸۴۶,۷۴۲	۲,۳۱۲,۴۵۰	۲,۰۴۵,۸۶۷	۲۹,۹۶۲
	-	(۳۷۲,۳۳۲)	-	(۱۹,۳۶۵)
کسر می شود: ذخیره کاهش ارزش	۳,۸۴۶,۷۴۲	۱,۹۴۰,۱۱۸	۲,۰۴۵,۸۶۷	۲۹,۹۶۲
				۵۸,۰۲۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲-۲۳- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

(تجدید ارائه شده)

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت				گروه			
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده	خالص
-	-	-	-	۱,۰۳۰	-	۱,۰۳۰	-
-	-	-	-	۲۶	-	۲۹	-
-	-	-	-	۳۰۰	-	۳۰۰	-
-	-	-	-	۲۱۹	-	۹۷	-
-	-	-	-	۱,۵۷۵	-	۱,۴۵۶	-

شرکت بورس انرژی ایران
شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب
شرکت عمران و مسکن سازان شرق
سایر

۲-۲۳- سرمایه گذاری در صندوق و اوراق سرمایه گذاری عمدتاً بابت سرمایه گذاری شرکت اصلی به مبلغ ۷۵۵,۴۲۷ میلیون ریال (خالص ارزش فروش به مبلغ ۴۸۱,۹۶۴ میلیون ریال به تعداد ۱,۱۹۳,۲۶۹ واحد) و سرمایه گذاری در صندوق واسطه گری مالی یکم توسط شرکت تامین مسکن جوقان به مبلغ ۷۶,۴۳۹ میلیون ریال (به تعداد ۶۲۰,۹۵۰ واحد) و سرمایه گذاری در صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین توسط شرکت تامین مسکن جوقان به مبلغ ۳۲,۶۶۰ میلیون ریال (به تعداد ۲۴,۶۶۰ واحد) می باشد.

۲۴- موجودی نقد

شرکت		گروه		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۵۱,۰۳۰	۹۳,۷۸۳	۴۵۹,۲۳۱	۱۳۳,۹۱۹	۳۴-۱
-	-	۷۵۸	-	موجودی نزد بانک ها
-	-	۷,۰۴۱	۴۵	نخواه گردان
-	-	۷,۱۷۵	۴۵۹۶	موجودی نزد صندوق
۴۵۱,۰۳۰	۹۳,۷۸۳	۴۷۴,۴۰۵	۱۳۰,۵۶۰	حساب های پشتیبان حساب جاری

۲۴-۱- موجودی لری گروه نزد بانک های صادرات شعبه دی ارجیل و شرکت اصلی نزد بانک اقتصادنویین شعبه آفریقا و بانک صادرات plc جمعا به مبلغ ۶,۴۳۳ دلار و ۱,۶۷۹ یورو می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۷- سهام خزانه گروه

شرکت فرعی سرمایه گذار	یادداشت	تعداد سهام	درصد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده
				۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
شرکت سرمایه گذاری توسعه و استان خوزستان		۵,۷۹۴,۶۹۲	۰.۵۳٪	۱۵,۹۲۵	۱۴,۴۶۵
شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان		۲,۰۶,۸۵۹	۰.۰۲٪	۱۳,۰۱۲	۱۳,۰۱۲
شرکت تأمین مسکن جوانان		۶۰,۰۰۰	۰.۰۱٪	۱۱۰	۵۷
شرکت ساختمان نوین		۴۴,۲۹۷,۸۸۲	۴.۰۶٪	۱۱۵,۷۲۹	۵۲۵,۳۸۴
شرکت ساختمان ایران	۲۷-۱	۹۱,۱۵۶	۰.۰۱٪	-	۸۷,۹۹۷
		۵۰,۴۵۰,۵۸۹	۴.۶۴٪	۱۴۴,۷۷۶	۶۴۰,۹۱۵

۲۷-۱- سهام خزانه شرکت

تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
-	-	-	-
۴۹۱,۱۵۶	۱۰۸,۰۷۱	-	-
(۴۰۰,۰۰۰)	(۲۰,۰۷۴)	-	-
۹۱,۱۵۶	۸۷,۹۹۷	-	-

مانده ابتدای سال
خرید طی سال
فروش طی سال
مانده پایان سال

۲۷-۲- صرف سهام خزانه به مبلغ ۳۳,۵۰۱ میلیون ریال بابت فروش سهام ساختمان توسط شرکت های گروه می باشد که سهم اکثریت به حساب صرف سهام خزانه منظور شده است.

۲۸- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷، مبلغ ۲۳۱,۹۴۳ میلیون ریال (اندوخته قانونی شرکت اصلی مبلغ ۱۰۹,۰۲۹ میلیون ریال) از محل سود قابل تخصیص شرکت اصلی و شرکت های فرعی به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه همان شرکت، انتقال ۵ درصد 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 نمی باشد.

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۰۹,۰۲۹	۱۰۹,۰۲۹
۱۲۳,۴۸۹	۹۵,۶۵۴
۲۳۲,۵۱۸	۲۰۴,۶۸۳

اندوخته قانونی شرکت
سهام از اندوخته قانونی شرکت های فرعی

۲۹- اندوخته سرمایه ای

گروه		شرکت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳,۱۳۸,۸۵۸	۴۲,۳۳۱	۴,۱۹۶,۹۹۳	۱۷۲,۸۷۵
۲,۰۳,۵۶۴	۳,۰۹۶,۵۲۷	۱,۱۳۴,۰۳۸	۴,۰۲۴,۱۱۸
۳,۳۴۲,۴۲۲	۳,۱۳۸,۸۵۸	۵,۳۳۱,۰۳۱	۴,۱۹۶,۹۹۳

مانده ابتدای سال
اندوخته سرمایه ای
مانده پایان سال

طبق ماده ۵۸ اساسنامه شرکت اصلی خالص سود حاصل از فروش سهام موجود در سبد سهام شرکت در هر سال به حساب اندوخته سرمایه ای منتقل و پس از رسیدن به نصف سرمایه ثبت شده شرکت و اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار به پیشنهاد هیات مدیره و یا تصمیم مجمع عمومی فوق العاده قابل تبدیل به سرمایه است. اندوخته سرمایه ای تا زمان ادامه فعالیت شرکت غیر قابل تقسیم بوده و تنها در شرایط خاص و برای حفظ روند سود دهی شرکت با پیشنهاد هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی، هر سال می توان حداکثر تا ۲۰ درصد از میلیتی که در همان سال به حساب اندوخته سرمایه ای منظور می گردد، بین صاحبان سهام تقسیم نمود.

مهر و امضاء
مهر و امضاء
مهر و امضاء

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۰- مزاد تجدید ارزیابی

گروه	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۴۸۰,۸۷۲	۲۶۶,۱۸۰
۲,۸۱۲,۹۲۵	۲,۷۸۲,۹۲۲
۳,۲۹۳,۸۰۸	۳,۰۴۹,۱۰۳

مزاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری در شرکت وابسته کرمان

مزاد تجدید ارزیابی در شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین

۳۰-۱ گردش مزاد تجدید ارزیابی طی سال به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
ماتده ابتدای سال	میلیون ریال
کاهش طی سال	۲,۳۹۳,۸۰۸
انتقال به سود انباشته (تحقق مزاد)	(۲۴۲,۳۰۵)
ماتده پایان سال	(۲,۴۰۱)
	۳,۰۴۹,۱۰۳

۳۰-۱-۱ از مبلغ فوق مبلغ ۲۱۲,۱۲۸ میلیون ریال بابت کاهش مزاد تجدید ارزیابی شرکت آرین ماعتاب گستر (وابسته ی کرمان) در ارتباط با برگشت مزاد تجدید ارزیابی ماشین آلات شرکت مذکور میباشد و الباقی به مبلغ ۲۹,۱۴۷ میلیون ریال بابت تجدید ارزیابی بانک اقتصاد نوین میباشد.

۳۱- منافع فاقد حق کنترل

منافع فاقد حق کنترل بشرح زیر می باشد:

گروه	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۸۰۹,۶۱۲	۱,۲۶۲,۷۰۴
۵۷,۸۷۲	۸۱,۶۶۲
(۴۲,۷۱۳)	(۸۵,۶۵۷)
۸۰۴,۷۷۲	۱,۲۵۸,۷۰۹

سرمایه

اندوخته قانونی

سود (زیان) انباشته

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۲- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(تجدید ارائه شده)

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه			۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	ریالی	ارزی	جمع		
تجاری:					
۳۲-۱	۲۷,۵۵۴	-	۲۷,۵۵۴	۲۲,۰۵۴	۲۷,۵۵۴
استاد پرداختنی تجاری					
۳۲-۲	۲۸۵,۹۵۵	۲۵,۵۶۵	۳۱۱,۵۲۰	۲۷۶,۹۷۴	۳۱۱,۵۲۰
حساب های پرداختنی تجاری					
۳۲-۳	۲۹,۹۴۵	-	۲۹,۹۴۵	۸۵,۳۹۳	۲۹,۹۴۵
پرداختنی اشخاص وابسته					
	۲۴۳,۴۵۲	۲۵,۵۶۵	۲۶۹,۰۱۹	۲۸۶,۴۳۱	۲۶۹,۰۱۹
سایر پرداختنی ها					
۳۲-۴	۲۹,۲۷۳	-	۲۹,۲۷۳	۸,۷۷۹	۲۹,۲۷۳
استاد پرداختنی					
	۴۵,۲۷۷	-	۴۵,۲۷۷	۲۹,۹۱۶	۴۵,۲۷۷
حق بیمه های پرداختنی					
	۷,۵۹۰	-	۷,۵۹۰	۱۳,۰۰۲	۷,۵۹۰
سازمان امور مالیاتی					
۳۲-۵	۹۲,۳۸۴	-	۹۲,۳۸۴	۵۸,۱۸۲	۹۲,۳۸۴
سایر حساب های پرداختنی					
۳۲-۶	۴۶۰,۸۱۷	-	۴۶۰,۸۱۷	۱۹۶,۰۷۵	۴۶۰,۸۱۷
ذخایر					
۱۹-۴	۱,۹۰۶,۰۳۳	-	۱,۹۰۶,۰۳۳	۱,۹۰۶,۰۳۳	۱,۹۰۶,۰۳۳
درآمد تحقق نیافته سهام های سودی					
	۲,۵۴۱,۳۷۳	-	۲,۵۴۱,۳۷۳	۲,۲۲۱,۹۸۶	۲,۵۴۱,۳۷۳
جمع					
۱۹-۴	(۱,۹۰۶,۰۳۳)	-	(۱,۹۰۶,۰۳۳)	(۱,۹۰۶,۰۳۳)	(۱,۹۰۶,۰۳۳)
تهاتر با حسابهای دریافتنی					
	۹۷۸,۲۹۵	۲۵,۵۶۵	۱,۰۰۳,۸۶۰	۷۰۲,۳۷۵	۱,۰۰۳,۸۶۰

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت

یادداشت	شرکت			۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	ریالی	ارزی	جمع		
تجاری:					
۳۲-۲	-	-	-	۲۹,۸۸۱	-
حساب های پرداختنی تجاری					
۳۲-۳	۴۵۵,۶۸۸	-	۴۵۵,۶۸۸	۵۱۶,۰۶۷	۴۵۵,۶۸۸
حساب های پرداختنی تجاری					
	۴۵۵,۶۸۸	-	۴۵۵,۶۸۸	۵۴۵,۹۴۸	۴۵۵,۶۸۸
سایر پرداختنی ها					
۳۲-۵	۳۶,۳۸۸	-	۳۶,۳۸۸	۱۸,۶۲۱	۳۶,۳۸۸
سایر حساب های پرداختنی					
	۳۹۱	-	۳۹۱	۲۲۷	۳۹۱
سازمان امور مالیاتی					
	۱,۲۱۳	-	۱,۲۱۳	۷۲۲	۱,۲۱۳
سازمان تامین اجتماعی					
۳۲-۶	۲,۷۹۲	-	۲,۷۹۲	۲,۷۸۰	۲,۷۹۲
ذخایر					
۱۹-۹-۲	۱,۹۰۶,۰۳۳	-	۱,۹۰۶,۰۳۳	۱,۹۰۶,۰۳۳	۱,۹۰۶,۰۳۳
درآمد تحقق نیافته سهام های وثیقه					
	۱,۹۴۶,۸۱۷	-	۱,۹۴۶,۸۱۷	۱,۹۲۸,۴۱۳	۱,۹۴۶,۸۱۷
جمع حساب ها و استاد پرداختنی غیر تجاری					
	۲,۴۰۲,۵۰۵	-	۲,۴۰۲,۵۰۵	۲,۴۷۳,۳۶۱	۲,۴۰۲,۵۰۵
تهاتر با حسابهای دریافتنی					
۱۹-۹-۲	(۱,۹۰۶,۰۳۳)	-	(۱,۹۰۶,۰۳۳)	(۱,۹۰۶,۰۳۳)	(۱,۹۰۶,۰۳۳)
	۴۹۶,۴۷۳	-	۴۹۶,۴۷۳	۵۶۸,۴۲۹	۴۹۶,۴۷۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۳۲- اسناد پرداختنی تجاری :

گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۱,۴۸۹	۲۱,۴۸۹	۳۲-۱-۱	سازمان منطقه آزاد کیش (خرید زمین)
-	۳,۵۰۰		بابک طهماسبی
۲,۵۶۵	۲,۵۶۵		سایر اشخاص
۲۴,۰۵۴	۲۷,۵۵۴		

۱-۳۲- مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه سه فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۳ میلیون ریال به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش است که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش می باشد و با توجه به مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵، از آنجائیکه تا تاریخ تحریر این یادداشت قرارداد مشارکت مذکور منعقد نگردیده، پس از انعقاد قرارداد مشارکت توسط سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۲-۲- حساب های پرداختنی تجاری :

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۵۰۴۵	۵۰۴۵	۳۲-۲-۱	سازمان ملی زمین و مسکن استان ها
-	-	۲۰,۹۶۸	۴۱,۲۸۴		پیمانکاران
-	-	۴۵,۸۲۰	۵۳,۴۵۵	۳۲-۲-۳	سپرده ها
-	-	۲۶,۶۰۹	۱۸,۶۰۹	۳۲-۲-۲	بدهی بابت عودت پروژه های شرکت نوید ایرانیان
-	-	۱,۱۷۵	۱,۱۷۵		شرکت پارسا کوشان زاگرس راهسازی معابر چغاخور
-	-	۱,۹۳۲	-		شرکت مهندسين مشاور فرسپ آرمان شهر
۲۹,۸۸۱	-	۲۹,۸۸۱	-		کارگزاری سهم آشنا
-	-	۱۷,۳۲۴	۱۷,۳۲۴		آقای مرعشی (مبلغ ۱۱۷,۰۵۱ دلار به نرخ سنا)
-	-	۸,۲۴۱	۸,۲۴۱		آقای طاهریان (مبلغ ۵۵,۶۸۱ دلار به نرخ سنا)
-	-	۵,۸۵۲	۲۲۶		خریداران پروژه ها
-	-	۳۴,۸۳۶	۱۵,۳۲۶		ربعلی بدری
-	-	۸۶,۳۱۴	۱۴۸,۸۳۴		بدهی به کارگزاری ساختمان نوین
-	-	۴,۵۷۷	۲,۰۸۱		سایر اشخاص
۲۹,۸۸۱	-	۲۸۸,۵۷۴	۳۱۱,۵۲۰		
-	-	(۱۱,۶۰۰)	-	۱۹-۵	تفاوت یا حسابهای دریافتنی تجاری (ربعلی بدری)
۲۹,۸۸۱	-	۲۷۶,۹۷۴	۳۱۱,۵۲۰		

۳۲-۳-۱- حسابهای پرداختنی پیمانکاران به شرح زیر می باشد :

گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۵,۹۰۷	۱۵,۹۰۷		بدهی به پیمانکاران پروژه الهیه
۳,۸۲۷	۳,۷۶۹	۳۲-۲-۱-۱	بانک مسکن اندیشه (بنیاد)
۱۵۰	۲,۱۸۰		شرکت مهندسی مشاور فراتکار پروژه ظفر
۱,۸۶۵	۱,۸۶۵		مهندسی شامند
۱,۵۸۰	۱۱,۵۱۵	۳۲-۲-۱-۲	شرکت رکیندژ
۸۹۸	۹,۳۵۴		سایر
۲۴,۳۲۷	۴۴,۴۹۰		جمع
(۳,۳۵۹)	(۳,۲۰۶)		کسر می شود وجوه بانک مسکن نزد شرکت نوید ایرانیان
۲۰,۹۶۸	۴۱,۲۸۴		

۳۲-۲-۱-۱- مبلغ حساب های پرداختنی به بانک مسکن اندیشه عمدتاً مربوط به واریزی های متقاضیان بابت پروژه صفا دشت شرکت نوید ایرانیان می باشد.

۳۲-۲-۱-۲- افزایش فوق بابت نقد نمودن ضمانتنامه شرکت رکیندژ به همراه هزینه های حقوقی پرونده مورد رسیدگی پیمانکار (فراتکار) میباشد که در سال مورد رسیدگی صورت گرفته میباشد.

۳۲-۲-۲- پیرو صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۳ با اداره کل راه و شهر سازی استان تهران پروژه های ۳۲۲ واحدی جیلارد دماوند، ۳۱۰ واحدی زر افشان اسلام شهر و ۱۹۰ واحدی نواب اسلام شهر در قبال دریافت مبلغ ۷۶,۱۰۳ میلیون ریال (که طبق صورتجلسه ۱۳۹۶/۰۲/۰۳ به حساب شرکت های گروه ساختمان منظور شده) بابت هزینه های تراکم خدمات مهندسين ناظر و صدور پروانه پروژه های فوق به اداره کل راه و شهر سازی استان تهران عودت گردیده است طبق دفتر شرکت مخارج قبضه بابت پروژه های فوق به همراه هزینه های کارگزاری مربوطه بالغ بر مبلغ ۴۹,۴۹۵ میلیون ریال می باشد که مابه التفاوت به مبلغ ۲۶,۶۰۹ میلیون ریال به حساب سایر پیمانکاران منظور شده است. که در سال جاری بابت هزینه حق الوکاله مبلغ ۸۰۰۰ میلیون ریال از حساب فوق برگشت شده است.

۳۲-۲-۳- سپرده ها عمدتاً سپرده های حسن انجام کار نزد پیمانکاران شرکت نوسازی ساختمان تهران (شرکت رکیندژ ۲۹,۷۶۷ میلیون ریال، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت ۵,۹۱۸ میلیون ریال، آتروپاتن تلاش گر ۵,۲۴۵ میلیون ریال و مشاوران فراتکار ۴,۱۹۴ میلیون ریال) می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۲-۳- پرداختنی اشخاص وابسته به شرح زیر می باشد:

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
شرکت سرمایه گذاری سامانه استراتوس	۷۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	
شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان	۱۱۵,۷۰۲	۳۹,۶۵۴	۱۹-۹-۱-۳
شرکت تامین مسکن جوانان	۳۱۴,۰۱۹	۳۰۲,۰۶۵	۱۹-۹-۱-۱
تامین سرمایه اقتصاد نوین	۶۷۴	۶۷۴	
تامین مسکن نوید ایرانیان	۵۲۸	-	
شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آرین پاسارگاد کیش	۱۴,۶۷۴	۱۴,۶۷۴	
شرکت عمران مسکن سازان اصفهان	۴۵۳	-	
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	-	۱۱۳,۲۹۵	۱۹-۹-۱-۳
سایر	۱۷	۴۵	
	۵۱۶,۰۶۷	۴۵۵,۶۸۸	

۳۲-۴- اسناد پرداختنی غیر تجاری به شرح زیر است:

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
ریملی بدری	-	۸,۰۰۰	۳۲-۴-۱
مسکن و شهرسازی قم	-	-	
سایر	-	۷۷۹	
	-	۸,۷۷۹	

۳۲-۴-۱- مانده فوق بابت علی الحساب های دریافتنی از آقای ریملی بدری در پروژه شهریار بوده است (در ارتباط با ارائه ۸ فقره چک به مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۰۲/۱۵ و به مبلغ ۱,۳۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۰۲/۳۱ و مبلغ ۷۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۰۲/۳۱ و به مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۱۲/۱۵ به مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۶/۰۳/۳۱ و به مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال و چک بدون تاریخ به مبلغ ۱۱۰۰ میلیون ریال و مبلغ ۱,۵۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۸/۱۲/۲۵ می باشد.

شرکت سرعایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۲-۵- سایر حساب های پرداختنی به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	۶,۲۲۶	۸,۸۱۵	۱۱,۸۳۰		کارکنان
-	-	۴,۵۰۲	۴,۵۰۲		مطالبات سهامداران بابت حق تقدم استفاده نشده
-	-	۴,۷۷۵	-		شرکت آب منطقه ای چهار محال و بختیاری
۱۱,۷۷۵	۱۰,۹۵۰	۱,۱۲۵	۶۷۵	۳۲-۵-۱	بستانکاران - ودیعه ساختمان مربوط به ساختمان عباس آباد
-	-	۲,۳۹۳	-		سپرده ها و وادیع پرداختنی
-	-	۱,۱۹۳	۱,۱۹۲		تعاونی مسکن کارخانه خانه سازی مشهد
-	-	-	۱۱,۵۰۰	۳۲-۵-۲	امیر علی شهلوی- پروژه آفتاب گیش
-	۱۲,۶۱۶	-	۱۲,۶۱۶		بختیار فر
-	-	-	۷,۱۸۱		شرکت پاد نوین
-	-	-	۳,۳۱۶		محسن اکبری
-	-	-	۸,۹۰۰		فریده کیانی
۶,۸۴۶	۶,۵۹۶	۳۶,۵۷۲	۳۰,۶۷۱		سایر
۱۸,۶۲۱	۳۶,۳۸۸	۵۹,۳۷۵	۹۲,۳۸۴		جمع
-	-	(۱,۱۹۳)	-	۱۹-۲ و ۳۲-۵-۲	تفاوت با سایر حساب های دریافتنی
۱۸,۶۲۱	۳۶,۳۸۸	۵۸,۱۸۲	۹۲,۳۸۴		

۳۲-۵-۱- از مبلغ فوق معادل ۱۰,۲۷۵ میلیون ریال مربوط به شرکت های گروه بوده در ثبت های حذفی فی مابین اعمال گردیده است.
۳۲-۵-۲- مبلغ مذکور بابت حق الوکاله وکیل آقای دکتر شهلوی در ارتباط با پروژه آفتاب تبریز شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(تجدید ارائه شده)

۳۲-۶-ذخایر

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۲-۶-۱ ذخیره مشارکت مدنی	-	۱۵۹,۴۷۲	-	-
۳۲-۶-۲ ذخیره اتمام پروژه ها	۴۲۲,۳۶۰	۷,۴۳۰	-	-
۳۲-۶-۳ سایر ذخایر	۳۸,۴۵۷	۲۹,۱۷۳	۲,۷۸۰	۲,۷۹۲
	۴۶۰,۸۱۷	۱۹۶,۰۷۵	۲,۷۸۰	۲,۷۹۲

۳۲-۶-۱- پیرو توافق به عمل آمده شرکت نوسازی و ساختمان ایران با بانک پاسارگاد و با اخذ ۵/۲۴ درصد تخفیف نسبت به مانده اصل و فرع تسهیلات اعلام شده از سوی بانک به مبلغ ۵/۲۰۸ میلیارد ریال، خالص بدهی به مبلغ ۱۵۹ میلیارد ریال (شامل ۵/۱۵۷ میلیارد ریال خالص بدهی و مبلغ ۵/۱ میلیارد ریال جریمه تأخیر در تسویه) تسویه گردید.

۳۲-۶-۲- ذخیره اتمام پروژه ها

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
ذخیره پروژه نوید ایرانیان	۱,۵۱۹	۱,۵۱۹	-	-
ذخیره هزینه های برآورده قیمت تکمیل پروژه	۱,۷۲۸	-	-	-
۳۲-۶-۳-۱ ذخیره هزینه های اتمام پروژه نوسا	۴۱۸,۹۵۸	-	-	-
سایر	۱۵۵	۵,۹۱۱	-	-
	۴۲۲,۳۶۰	۷,۴۳۰	-	-

۳۲-۶-۲-۱ مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها مربوط به تمهیدات شرکت در خصوص پروژه های در حال تکمیل، عمدتاً هزینه ساخت پروژه مسکونی ظفر و پروژه های ساختمانی تکمیل شده از جمله پروژه های آسمان ونک، یوسف آباد و الهیه از بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت میباشد.

۳۲-۶-۳- سایر ذخایر بابت ذخیره هزینه های حسابرسی، خدمات مالی و سایر هزینه های جاری می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۲-۷- پرداختنی های بلند مدت:

گروه		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۰۶۹	۵,۰۶۹	۳۲-۷-۱
۵,۰۶۹	۵,۰۶۹	

تجاری:
حساب های پرداختنی

۳۲-۷-۱- حساب های پرداختنی بلند مدت

گروه		
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۰۶۹	۵,۰۶۹	۳۲-۷-۱-۱
۵,۰۶۹	۵,۰۶۹	

تعهدات پرداختنی بلند مدت

۳۲-۷-۱-۱ مبلغ ۳۵,۴۸۱ میلیون ریال از تسهیلات دریافتی شرکت خوزستان از محل اعتبارات بانک کشاورزی و از سهم وزارت جهاد کشاورزی و مبلغ ۶,۵۶۳ میلیون ریال و ۸,۶۴۳ میلیون ریال از محل اعتبارات سهم وزارت نیرو تامین گردیده است. همچنین بازپرداخت یک سوم از اصل سهم الشرکه وزارتین نیرو و جهاد کشاورزی که بالغ بر مبلغ ۵,۰۶۹ میلیون ریال می باشد، به صورت مشروط دارای بخشودگی از بازپرداخت بوده که منوط به اتمام و تکمیل طرح، در زمان خاتمه عملیات اجرایی آن و هنگام تحویل قطعی پروژه، به شرکت تحقق می یابد. لذا تحت سرفصل تعهدات بلند مدت پرداختنی در ترازنامه منعکس گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۳- تسهیلات مالی

۱۳۹۹/۰۶/۳۱			۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
جمع	بلند مدت	جاری	جمع	بلند مدت	جاری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۹۰,۲۶۸	۲۶۲,۱۱۵	۲۸,۱۵۳	۲۷۸,۸۳۶	۲۷۲,۱۲۷	۶,۷۰۹
۲۹۰,۲۶۸	۲۶۲,۱۱۵	۲۸,۱۵۲	۲۷۸,۸۳۶	۲۷۲,۱۲۷	۶,۷۰۹
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

گروه:

تسهیلات دریافتی

شرکت

تسهیلات دریافتی

۳۳-۱- تسهیلات دریافتی بر حسب میانی مختلف:

۳۳-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
بانک ها:	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بانک سپه	۶,۷۰۹	-	۷,۱۷۳	-
بانک کشاورزی	۳۱۵,۴۴۸	-	۳۱۵,۴۴۸	-
بانک ملی	-	-	۵۶,۹۹۴	-
جمع	۳۲۲,۱۵۷	-	۳۷۹,۶۱۵	-
کسر می شود حصه بلندمدت	(۲۷۲,۱۲۷)	-	(۲۶۲,۱۱۵)	-
کسر می شود کارمزد سنوات آتی	(۱۱۰,۶۷۷)	-	(۱۱۹,۸۴۴)	-
سود و کارمزد و جرائم معوق	۶۷,۳۵۶	-	۳۰,۴۹۷	-
خالص حصه جاری تسهیلات مالی	۶,۷۰۹	-	۲۸,۱۵۳	-

۳۳-۱-۱- شرکت اصلی باتوجه به سیاست تعیین شده از طرف مدیریت مبنی بر تسویه کلیه تسهیلات اخذ شده از کلیه تامین کنندگان ، در سال مالی گذشته کلیه تسهیلات تسویه گردیده است.

۳۳-۱-۱-۲- تعداد ۴۱۸,۳۵۹,۷۵۸ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران به تعداد ۱,۵۴۶,۶۲۴,۲۶۴ سهم شرکت توسعه و عمران استان کرمان از سرمایه گذاری های متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت ضمانت تسهیلات دریافتی از بانک سامان به شرح زیر در وثیقه می یابد. که با توجه به توافق سه جانبه با شرکت گروه استراتوس پارس با بانک سامان تسهیلات مذکور تسویه و سهام های توثیق شده طی نامه شماره ۱۵/۱۰۲۵۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۰ شرکت سپرده مرکزی اوراق بهادار رفیع توثیق گردید.

شرکت صاحب سهم	سهام شرکت	تعداد سهام وثیقه شده	ارزش بازر اشیان - (میلیون ریال)	محل توثیق	وثیقه بابت شرکت ها	موضوع
سرمایه گذاری ساختمان ایران	نوسازی و ساختمان تهران	۴۱۸,۳۵۹,۷۵۸	۲,۹۷۴,۵۲۸	بانک سامان	گروه استراتوس پارس	تسهیلات
	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۱,۵۲۶,۶۲۴,۲۶۴	۱,۵۲۱,۹۷۳	بانک سامان	گروه استراتوس پارس	تسهیلات
			۴,۷۹۶,۴۶۱			

مهره حسابی فایده
قرارداد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۳- خلاصه تسهیلات دریافتی شرکت های گروه برحسب مبانی نرخ، زمان بندی و وثایق به شرح زیر می باشد:

شرکت		گروه	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۵۶,۹۹۴	-
-	-	۳۲۲,۶۲۱	۳۲۲,۱۵۷
-	-	۳۷۹,۶۱۵	۳۲۲,۱۵۷

از ۲۰ درصد تا ۲۵ درصد
از ۱۵ درصد تا ۲۰ درصد
جمع

گروه	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۲۴,۸۲۰	-
۵۴,۷۹۵	۳۲۲,۱۵۷
۳۷۹,۶۱۵	۳۲۲,۱۵۷

در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
بعد از دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

گروه	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۴۱,۱۷۷	۳۲۲,۱۵۷
۳۲,۰۰۰	-
۲۷۳,۱۷۷	۳۲۲,۱۵۷

زمین ، ساختمان و ماشین آلات
تضمین تسهیلات از محل چک و سفته

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۳-۷- تغییرات حاصل از جریانهای نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت تامین مالی به شرح زیر است :

شرکت	گروه	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۷۲۲,۶۹۴	۶,۷۶۳,۵۱۷	مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
(۲,۱۰۵,۱۷۳)	(۴,۷۰۲,۴۷۸)	بازپرداخت اصل
(۶۱۸,۵۳۱)	(۱,۴۷۳,۸۴۷)	بازپرداخت فرع
-	۲۲۹,۹۸۲	دریافت اصل تسهیلات
-	(۴۳۱,۷۱۷)	تسویه تسهیلات از محل سرمایه گذاری
-	(۱۳۱,۸۵۸)	تسویه تسهیلات از محل بدهی ها
-	۷,۵۶۷	هزینه مالی
-	۷,۸۰۲	افزایش (کاهش) دارایی های در جریان تکمیل بابت بهره تسهیلات
-	(۱,۵۶۶)	انتقال تسهیلات به خریداران واحد های پروژه ها
-	(۲,۳۸۵)	بخشودگی جرایم
-	۲۶,۲۵۰	ازاد سازی سپرده
-	۲۹۰,۳۶۸	مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
-	(۱۶,۲۹۴)	بازپرداخت اصل
-	(۳۸,۶۲۱)	بازپرداخت فرع
-	۱۱,۳۷۲	هزینه مالی
-	۲۶,۸۵۹	افزایش (کاهش) دارایی های در جریان تکمیل بابت بهره تسهیلات
-	(۱۴,۶۴۹)	بخشودگی جرایم
-	۲۷۸,۸۳۶	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۳۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور به شرح زیر است :

گروه

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۷,۹۸۲	۱۷,۷۲۲
(۱,۱۹۰)	(۲,۶۴۰)
(۴,۳۵۱)	-
۵,۳۸۱	۱۰,۶۷۶
۱۷,۷۲۲	۲۵,۷۵۸

یادداشت

۲۴-۱

گرونی حساب مزبور به شرح زیر است :

مانده در ابتدای دوره مالی

پرداخت شده طی سال

ذخیره مزایای پایان خدمت شرکت های خارج شده از تلفیق

ذخیره تامین شده

مانده در پایان دوره مالی

۳۴-۱ ذخیره سنوات پایان خدمت تامین شده طی سال از بابت شرکت های نوید ایرانیان به مبلغ ۱۰۰۹۵ میلیون ریال . تامین مسکن به مبلغ ۲۰۱۴۴ میلیون ریال ، خوزستان به مبلغ ۳۰۲۴۷ میلیون ریال و زاگرس به مبلغ ۳۰۹۰۴ میلیون ریال میباشد و همچنین عدم پرداخت سنوات در سال جاری توسط شرکت های نوید ایرانیان و تامین مسکن جوانان طبق دستور مدیریت به جهت پرداخت علی الحساب

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توجیهی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۵ - مالیات پرداختنی

گروه شرکت اصلی	تجدید ارگ شده	
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۵-۱	۲۱,۱۶۵	۱۱,۸۵۴
۳۵-۲	۵,۲۴۹	۵,۲۴۹
	۲۶,۴۱۴	۱۷,۱۰۳

۳۵-۱- گروه حساب مالیات پرداختنی گروه به قرار زیر است:

گروه	تجدید ارگ شده	
	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
ماتر در ابتدای سال	۱۳۵,۳۷۷	۲۵,۲۴۰
ذخیره مالیات عملکرد سال	۳۲۸	۱,۱۲۸
تغییر ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل	۹۰۸	۳,۵۴۲
کاهش خروجی گران از تسلیق	(۷۷,۳۵۵)	-
تایید شده طی سال	(۲۱,۰۲۸)	(۱۰,۶۴۲)
جمع	۲۵,۳۴۰	۱۹,۲۰۶
پیش پرداختهای مالیاتی	(۴,۱۶۵)	(۳,۵۵۰)
	۲۱,۱۶۵	۱۱,۸۵۴

۳۵-۱-۱ درآمد شرکت تأمین مسکن نوین برای سنوات قبل از سال مالی ۱۳۸۳ و سالهای مالی ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۸ قطعی و تسویه شده است همچنین نسبت به برگ تشخیص عملکرد سال مالی ۱۳۸۳ اعتراض نموده و برای حیات حل اختلاف مالیاتی پرونده با اعتراض حوزه مالیاتی به شورای عالی مالیاتی ارسال گردیده است و نیز این شرکت نسبت به برگ تشخیص عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۸۳ اعتراض نموده و پرونده مالیاتی در حیات حل اختلاف مالیاتی در دست بررسی می باشد.

۳۵-۱-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران به برگ تشخیص سنوات ۱۳۷۹-۱۳۸۰-۱۳۸۱ اعتراض نموده که در مرجع حل اختلاف مالیاتی در دست رسیدگی می باشد لیکن نتیجه آن تا تاریخ تهیه صورت های مالی مشخص نشده است اصل مالیات سه فرامد سالهای ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ قطعی و تسویه شده است. مالیات بر درآمد سال ۱۳۸۱ شامل عملکرد و نقل و انتقال، در حیات تسویه منتظر مورد اعتراض قرار گرفته برای مالیات عملکرد تاکنون رای صادر نگردیده و بدین مابه ۱۳۸۲ مالیات و مالیات بر درآمد سال ۱۳۹۲ شامل عملکرد و نقل و انتقال حسب سابق ۱۳۹۱ میلیون ریال مالیات عملکرد مبلغ ۴۵ میلیون ریال پرداخت و تسویه شده لذا حداقل اعتراض به مابه ۵۹ در حیات حل اختلاف مالیاتی تا تاریخ تهیه این بااعاشات رای صادر و به شرکت لایاح نشده است مالیات عملکرد سال ۱۳۹۵ مبلغ ۲۹۵ میلیون ریال قطعی و تسلیق و سررسید تساط در مورد مالی و در جریان پرداخت می باشد مالیات بر درآمد سال ۱۳۹۸ مبلغ ۳,۷۶۷ میلیون ریال حداقل اعتراض شرکت به برگ تشخیص در حیات حل اختلاف می باشد ضمناً حقکار سال مالی ۱۳۹۹ تا تاریخ تهیه صورت های مالی توسط حوزه مالیاتی رسیدگی نشده است. مالیات سال ۱۳۹۸ بابت مالیات نقل و انتقال متراژ فروش رفته پروژه نظیر موضوع ماده ۵۹ و ۷۴ ق م م می باشد باتوجه به عدم فروش در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ از این بابت هیچگونه مالیاتی شناسایی نگردیده است مالیات سال ۱۴۰۰ بابت مالیات نقل و انتقال متراژ فروش رفته پروژه نظیر موضوع ماده ۵۹ و ۷۴ ق م م می باشد.

۳۵-۱-۳ مالیات عملکرد شرکت ساختمان نوین تا پایان سال ۱۳۹۸ به غیر از سال ۱۳۹۵ رسیدگی و تسویه شده است. از بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۵ مورد رسیدگی قرار گرفته که به دلیل پرداخت مالیات نقل و انتقال ملاک فروخته شده و محاسبه مضامین توسط کارشناس مالیاتی شرکت نسبت به برگ تشخیص اعتراض نموده است با توجه به رسیدگی انجام شده توسط کارشناس مالیاتی و مشخص شدن نظر هیاتان مقرر گردید در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ پرونده مجدداً مورد رسیدگی در حیات دعوی قرار گیرد شایان ذکر است که مالیات نقل و انتقال ملاک فروخته شده طبق محاسبات سازمان امور مالیاتی منطقه در محله شهر گرج پرداخت شده است با توجه به عدم وجود درآمد مشمول مالیات برای سنواتی که مورد رسیدگی مالیاتی قرار نگرفته بود، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

۳۵-۱-۴ مالیات بر درآمد شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان تا پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور سال ۱۳۹۸ بحر سال مالی ۱۳۹۲ قطعی و تسویه شده است مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۹۲ برگ تشخیص مالیات به مبلغ ۲,۵۴۲ میلیون ریال صادر و لایاح گردیده که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است و از این بابت ذخیره لازم در حقکار منظور شده لیکن تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه آن به شرکت لایاح نشده است. عملکرد سال مالی ۱۳۹۹ مورد رسیدگی سازمان امور مالیاتی قرار نگرفته است و با توجه به اینکه درآمد حاصل از عمل واگذاری سهام مشمول مالیات مقطوع می باشد ذخیره ای از این بابت در حسابها و منظور نشده است عملکرد دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به دلیل زیان از بابت مالیات عملکرد ذخیره ای در دفاتر منظور نشده است همچنین با توجه به اینکه وجود سود مشمول قابل استفاده در آینده محتمل نبوده کارایی مالیاتی انتقالی نیز شناسایی نگردیده است.

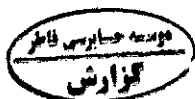
۳۵-۱-۵ مالیات عملکرد شرکت توسعه اسفل جورستان تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ و همچنین سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به مرحله قطعی رسیده و جهت مالیات عملکرد سال ۱۳۹۶ نسبت به برگ تشخیص اعتراض نموده است که تاکنون منتج به صدور رای قطعی نگردیده است همچنین با توجه به معاف بودن درآمد های شرکت و وکلان برای شرکت در سال های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ هیچگونه ذخیره ای از این بابت شناسایی نشده است.

۳۵-۱-۶ حسابات بر درآمد شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس برای کلیه سال های ۱۳۸۲ تا ۱۳۹۰ و سالهای ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و ۱۳۹۸ قطعی و تسویه شده است. مالیات عملکرد سال ۱۳۹۱ طبق برگ تشخیص مبلغ ۲۸۳ میلیون ریال به شرکت لایاح شده شرکت نسبت به آن اعتراض نموده که طبق برگ تشخیص مبلغ ۵۶ میلیون ریال از بابت اصل مالیات مبلغ ۴۲ میلیون ریال و از بابت حرامت مبلغ ۱۴ میلیون ریال از شرکت مورد مطالعه قرار گرفته لیکن شرکت از بدین صل مبلغ مالیات ذخیره در دفاتر شناسایی و طرح اعتراض در شورای عالی مالیاتی نموده که تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه آن به شرکت لایاح نشده است. عملکرد سال ۱۳۹۷ توسط مقامات سازمان امور مالیاتی مربوطه مورد رسیدگی قرار گرفته شده لیکن تا تاریخ تهیه صورت های مالی برگ تشخیص به شرکت لایاح نشده است. زبان سال ۱۳۹۹ تاکنون مورد رسیدگی و تأیید اداره مالیاتی قرار نگرفته است و مالیات شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۹ پس از کسر سود سرمایه گذاری های و برگشت از هزینه های مالی برگشت شده (به دلیل غیر قابل قبول تلقی شدن هزینه های مالی در سال قبل) محاسبه شده است.

۳۵-۱-۷ حسابات عملکرد شرکت سرمایه گذاری توسعه اردبیل برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۷ قطعی و تسویه می باشد جهت سال ۱۳۹۷ نیز شرکت به برگ تشخیص صادره به مبلغ ۱۱۷ میلیون ریال و ۱۶۹ ق م م به مبلغ ۵۶۲ میلیون ریال اعتراض نموده است و در سال ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ با توجه به مشمول نرخ مقطوع بودن درآمد های حاصله (مربوط به مالیات نقل و انتقال ملاک) و پرداخت مالیات به نرخ مقطوع ذخیره ای در حسابها ایجاد نگردیده است.

۳۵-۱-۸ مالیات بر درآمد شرکت ساختمان و توسعه فناوری (سارین) تا پایان سال مالی ۱۳۹۷ قطعی و تسویه شده است و مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ توسط اداره امور مالیاتی مورد رسیدگی قرار نگرفته است.

۳۵-۱-۹ مالیات بر درآمد شرکت تأمین مسکن چوگان برای کلیه سالهای قبل از سال مالی ۱۳۹۸ قطعی و تسویه شده است. بدلیل وجود زیان عملیاتی و معاف بودن سود غیر عملیاتی (سود حاصل از فروش سهام از مالیات برای سال مالی ۱۳۹۹ مالیات محاسبه و در حسابها منظور نشده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۱-۲۵- مالیات بر درآمد شرکت تضمین مسکن نوید ابراهیم برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۸ قطعی و تسویه گردیده است. مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ به مبلغ ۵۹۸ میلیون ریال به شرکت ابلاغ که شرکت نسبت به آن تمکین و تسویه نموده است. مالیات بر درآمد شرکت برای سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ با توجه به اینکه سود افزای تماماً مربوط به درآمد صاف سود سهام و درآمد حاصل از فروش سهام می باشد لذا مالیات محاسبه نشده و ذخیره ای از این بابت موقوف منظور نگردیده است.

۲-۳۵ خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت به شرح زیر است:

سال مالی	سود(زیان) ابرازی	درآمد مشمول مالیات ابرازی	درآمد تشخیصی	ابرازی	تشخیصی	قطعی	تأخیر شده	مالیات		توضیحات
								ماده پرداختنی	ماده پرداختنی	
۱۳۸۶/۰۶/۳۱	۲۳۱,۴۷۰	-	-	-	۶,۲۶۵	۲,۷۲۶	۶,۷۶۸	۲,۰۷۲	۲,۰۷۲	قطعی قدر دیوان عدالت اداری/ارجاء به هیات حل اختلاف
۱۳۸۷/۰۶/۳۱	۱۴۷,۰۲۷	-	۶۹۶,۳۴۲	-	۲,۸۶۹	-	-	۲,۸۶۹	۲,۸۶۹	هیات حل اختلاف بدوی
۱۳۸۸/۰۶/۳۱	۶۹,۱۶۴	-	۶۹,۱۶۴	-	۵۲۶	۲۸۰	۲۰	۵۰۶	۵۰۶	قطعی و در حال تسویه
۱۳۸۹/۰۶/۳۱	۱۳۴۴,۹۹۸	-	-	-	۳۶۷	-	۳۸۹	-	-	قطعی و تسویه
۱۳۹۰/۰۶/۳۱	۱,۵۳۰,۳۹۱	-	-	-	-	-	-	-	-	قطعی و تسویه
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۶,۹۵۹,۱۴۶	-	-	-	-	-	-	-	-	رسیدگی نشده
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱,۳۵۱,۸۹۲	-	-	-	-	-	-	-	-	
								۵,۲۴۹	۵,۲۴۹	

۱-۲-۳۵- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از سال ۱۳۸۸ قطعی و تسویه شده است.

۲-۳۵-۲- عملکرد سال مالی ۱۳۸۸ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است و مالیات مزبور قطعی گردیده است که پس از اعتراض توسط شرکت دیوان عدالت اداری به دفع شرکت رای صادر نموده است و رای به هیات حل اختلاف ارجاع گردید که تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه آن به شرکت اعلام نگردیده است.

۲-۳۵-۲-۲- هرگز تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۴ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته ، پرونده به هیات حل اختلاف ارجاع گردیده است تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۲-۳۵-۲-۳- عملکرد سال مالی ۱۳۹۳ و ۱۳۹۸ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است و مالیات مزبور قطعی و تسویه گردیده است.

۲-۳۵-۲-۴- مالیات سال ۱۳۹۲ قطعی و در جریان تسویه میباشد.

۲-۳۵-۲-۵- مالیات عملکرد سال ۱۳۹۹ تاکنون مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار نگرفته است . ضمناً با توجه به اینکه فعالیت های شرکت صاف می باشد ذخیره ای از بابت مالیات در حسابها منظور نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۶- سود سهام پرداختنی

۱۳۹۹/۰۶/۳۱			۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
جمع	اسناد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	جمع	اسناد پرداختنی	مانده پرداخت نشده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۲,۹۵۱	-	۴۲,۹۵۱	۳۳,۷۲۹	-	۳۳,۷۲۹
۸,۸۶۳	-	۸,۸۶۳	۸,۶۴۰	-	۸,۶۴۰
۱۴,۶۰۶	-	۱۴,۶۰۶	۶,۴۱۰	-	۶,۴۱۰
۹,۳۲۴	-	۹,۳۲۴	۵,۵۷۸	-	۵,۵۷۸
-	-	-	۶۵۰,۱۱۳	-	۶۵۰,۱۱۳
۷۵,۷۴۴	-	۷۵,۷۴۴	۷۰۴,۴۷۰	-	۷۰۴,۴۷۰
۵۸,۲۲۹	-	۵۸,۲۲۹	۷۳,۲۴۸	-	۷۳,۲۴۸
۱۳۳,۹۷۳	-	۱۳۳,۹۷۳	۷۷۷,۷۱۸	-	۷۷۷,۷۱۸

شرکت:

سود سهام قبل از سال ۱۳۹۳

سود سهام ۱۳۹۳

سود سهام ۱۳۹۴

سود سهام ۱۳۹۵

سود سهام ۱۳۹۹

گروه:

شرکت های فرعی - متعلق منافع فاقد حق کنترل

۳۶-۱- مانده سود سهام پرداختنی مصوب به اشخاص حقیقی و حقوقی خرد طبق جدول زمانبندی اعلام شده و طی مهلت مقرر قانون تجارت پرداخت گردیده است و دلیل عدم پرداخت سود سهام، عدم مراجعه سهامداران و یا عدم ارائه حساب بانکی جهت دریافت سود می باشد. همچنین لازم به توضیح می باشد که از مبلغ مانده حساب سود سهام پرداختنی حدوداً مبلغ ۵۰۷,۰۰۰ میلیون ریال تا تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است و شرکت در تلاشی است به محض تامین منابع مالی نسبت به پرداخت الباقی سود سهام اقدام نماید و همینطور مبلغ سود سهام تهران شده (بدهی ساختمان ایران) با شرکت تامین سرمایه هنرا ۲۲,۴۲۲ میلیون ریال بوده است که در یادداشت ۱-۸-۱۹ شرح داده شده است.

۳۶-۲- سود نقدی سهام شرکت اصلی در سال ۱۳۹۹ مبلغ ۸۴۴ ریال به ازای هر سهم میباشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۷- پیش دریافت ها

گروه		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۳,۳۳۹	۱۴۸,۸۷۲	۳۷-۱
۱۳۳,۳۳۹	۱۴۸,۸۷۲	
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۳۷-۱ و ۱۹-۲
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۳۷-۱ و ۱۹-۱۳
۸۰,۷۳۹	۹۶,۲۷۲	

پیش دریافت از مشتریان

تهاتر باحساب دریافتنی تجاری

تهاتر با اسناد دریافتنی (پروژه نگین پردیس)

۳۷-۱- صورت ریز پیش دریافت از مشتریان بابت پروژه های در جریان به شرح زیر می باشد :

گروه		یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۷,۰۵۴	۶۲,۲۱۳	پروژه چغاخور
۲۴,۶۵۱	۲۴,۶۵۱	پروژه نگین پردیس
۲۷,۴۳۴	۲۷,۴۳۴	پروژه ظفر
۱,۵۰۲	۱,۵۰۲	پروژه شهریار
۱,۱۹۷	۱,۱۹۷	خریداران زمین خلخال
۳۸,۷۷۲	۳۹,۲۱۶	فروش زمین سامان
۱,۸۷۴	۱,۸۷۴	گودال چشمه
۸۵۵	۷۸۵	سایر
۱۳۳,۳۳۹	۱۴۸,۸۷۲	جمع
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۱۹-۲
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۱۹-۱۳
۸۰,۷۳۹	۹۶,۲۷۲	

تهاتر با حسابهای دریافتنی

تهاتر با دریافتنی های بلند مدت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۸- اصلاح اشتباهات و تغییر طبقه بندی

شرکت		گروه	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)
-	-	(۳۴۶)	(۳۴۶)
-	-	(۱,۳۵۲,۹۶۰)	(۱,۳۵۶,۸۹۲)
-	-	(۲۹,۷۶۵)	(۲۵,۸۳۲)
-	-	(۴۲,۳۱۶)	(۱۰,۲۷۳)
-	-	(۲,۶۱۰)	(۲,۶۱۰)
-	-	(۴۴,۵۴۵)	(۴۴,۵۴۵)
-	-	(۳۹,۶۲۳)	(۳۹,۶۲۳)
-	-	(۴,۰۹۳)	-
-	-	(۱۳۲)	-
-	-	(۹۳,۷۳۶)	-
-	-	(۱۲۹)	-
-	-	(۴۶,۲۲۹)	(۴۶,۲۲۹)
-	-	۲,۱۸۶	۲,۱۸۶
-	-	۷۸۲	-
-	-	۵۲,۷۱۴	-
-	-	۱۳,۴۲۷	-
-	-	۱۳۰,۵۴۴	-
-	-	۱,۰۴۴	۱,۰۴۴
-	-	-	-
-	(۱,۴۵۵)	-	-
-	-	(۱۴,۴۵۴)	-
-	(۱,۴۵۵)	(۱,۴۷۱,۳۰۴)	(۱,۵۲۴,۲۴۶)
-	-	(۱۴۰,۵۴۴)	-
-	(۱,۴۵۵)	(۱۶۰,۱۸۴۸)	(۱,۵۲۴,۲۴۶)
-	-	۴۹,۶۶۵	۳۱,۲۲۹
-	(۱,۴۵۵)	(۱,۵۵۳,۱۸۳)	(۱,۴۹۲,۵۱۷)

تعدیل سود سهام شرکت های وابسته- آتیه ساوالان
سود سهام شرکت وابسته توسعه و عمران استان کرمان
سود سهام شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین
تعدیل سود سهام شرکت های وابسته- توسعه استان بوشهر
تعدیل ذخیره مالیات، قبل از سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
اصلاح سود حاصل از اقاله زمین سامان در سال ۱۳۹۴
اصلاح فروش و بهای تمام شده پروژه چنابخور
اصلاح فروش و بهای تمام شده پروژه سامان
مالیات تکلیفی
مقیات حقوق (قبل از سال ۱۳۹۹)
برگشت هزینه مالی نوسا کیش
مالیات مکرر ۱۳۹۹
هزینه های مالی- بانک پاسارگاد
اصلاح هزینه حق الوکاله پرونده پاسارگاد
سایر تعدیلات
حکم قطعی بانک پاسارگاد
حکم قطعی اضافه برداشت بانک پاسارگاد
اصلاح اندوخته سرمایه ای ناشی از سود فروش سهام
اصلاح هزینه های سنواتی پروژه یوسف آباد
برگشت سود بابت اقاله زمین سلمان زاگرس
اصلاح درآمد سود سهام ساختمان نوین و نظین مسکن نوین
اصلاح ذخیره حقوقی
اصلاح اشتباهات
تغییر طبقه بندی (برگشت سود فروش سهام- یادداشت ۲-۵۰)
جمع
سهام اقلیت
سهام اکثریت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۸-۲- به منظور ارائه تصویری متناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلبه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای همشا با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۲۸-۲-۱- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	تعدیلات				طبق صورت های مالی
	اصلاح اشتباهات	تفسیر در رویه های حسابداری	تجدید طبقه بندی	جمع تعدیلات	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
صورت وضعیت مالی :					
دارایی های ثابت مشهود	۵۲۹,۰۷۰	-	۲۵۰	۲۵۰	۵۲۹,۳۲۰
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۹,۶۷۲,۸۷۲	-	۱,۱۲۰	(۱,۳۸۳,۱۱۶)	۹,۳۸۹,۷۵۷
سرمایه گذاری های بلند مدت	۴۷۸,۱۹۲	-	(۱,۱۲۰)	(۱,۱۲۰)	۴۷۷,۰۷۲
دریافتنی های بلند مدت	۸۸,۹۲۱	-	(۴۵,۴۲۸)	(۴۵,۴۲۸)	۴۳,۴۹۳
پیش پرداخت ها	۲۱۲,۲۸۲	-	۳۹,۴۸۲	۳۹,۴۸۲	۲۵۱,۷۶۴
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا	۱,۲۲۹,۶۸۶	-	(۱,۰۰۰)	(۱,۰۰۰)	۱,۲۲۸,۶۸۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲,۹۷۷,۴۸۰	-	۱۱,۷۰۹	۱۱,۷۰۹	۲,۹۸۹,۱۷۸
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۳,۵۹۲,۷۲۳	-	(۱۳,۰۵۳)	(۱۳,۰۵۳)	۳,۵۷۹,۶۶۹
دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۱,۳۱۱	-	۲۳,۰۵۳	۲۳,۰۵۳	۲۴,۳۶۴
سود (زیان) انباشته	۲,۰۳۲,۹۱۳	۱,۳۹۳,۵۱۷	-	۱,۳۹۳,۵۱۷	۳,۴۲۶,۴۳۰
منافع قاعد حق کنترل	۸۳۶,۵۰۱	۳۱,۷۲۹	-	-	۸۶۸,۲۳۰
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۷,۶۹۲	-	(۱۲۹)	(۱۲۹)	۱۷,۵۶۳
پرداختنی های تعاری و سایر پرداختنی ها	۶۵۲,۵۳۲	(۴۸,۸۸۱)	۲۹	(۴۸,۸۵۲)	۶۰۳,۶۷۹
تعهدات پرداختنی	۱۵۰,۳۳۱	(۱۶,۱۳۶)	-	(۱۶,۱۳۶)	۱۳۴,۱۹۵
پیش دریافت ها	۲,۵۲۱	(۷۲,۱۹۸)	-	(۷۲,۱۹۸)	۲,۴۴۹
جمع					
صورت سود و زیان :					
سود گروه از سود (زیان) شرکت های وابسته	۸۱۳,۲۰۷	(۱,۳۵۲,۹۶۰)	-	(۱,۳۵۲,۹۶۰)	(۵۳۹,۷۵۳)
جمع					

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۰۲-۲۸- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۳۹۸/۰۷/۰۱ گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۳۹۸/۰۷/۰۱	تعدیلات				طبق صورت های مالی
	جمع تعدیلات	توجدید طبقه بندی	تغییر در رویه های حسابداری	اصلاح اشتباهات	۱۳۹۸/۰۶/۲۱
۱,۶۶۲,۱۲۵	(۳۱,۲۷۷)	-	-	(۳۱,۲۷۷)	۱,۴۹۴,۴۲۲
۱,۸۷۳,۶۶۴	(۷,۷۹۰)	-	-	(۷,۷۹۰)	۱,۸۸۱,۴۵۴
۹۵۳,۰۳۳	(۳,۰۰۶)	-	-	(۳,۰۰۶)	۹۵۶,۰۳۹
(۵,۱۷۱,۷۶۱)	۱۳۹,۵۵۸	-	-	۱۳۹,۵۵۸	(۵,۰۳۲,۲۰۳)
۱,۹۷۸,۴۴۷	۳۱,۷۲۹	-	-	۳۱,۷۲۹	۲,۰۱۰,۱۷۶
۶۹۵,۱۱۶	(۴۸,۸۸۲)	-	-	(۴۸,۸۸۲)	۶۴۶,۲۳۴
۱۳۱,۶۵۷	(۶,۱۳۴)	-	-	(۶,۱۳۴)	۱۲۵,۵۲۳
۱۳۵,۸۲۵	(۷۳,۱۹۸)	-	-	(۷۳,۱۹۸)	۶۲,۶۲۷
	-	-	-	-	جمع

صورت وضعیت مالی :

سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و سواک و کالا
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
سود (زیان) انباشته
منافع فاقد حق کنترل
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
مالیات پرداختی
پیش دریافت ها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۳۹- نقد حاصل از عملیات

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲	۹,۵۱۲,۳۴۷	۲,۸۲۹,۵۸۲
سود(زیان) خالص			
تعدیلات			
-	-	۱,۲۳۶	۴,۷۲۰
-	-	۷,۵۶۷	۱۱,۲۷۳
-	-	(۲,۳۸۵)	(۱۴,۶۴۹)
-	-	۵۴۰,۵۵۳	(۲,۱۵۵,۰۷۱)
-	-	(۴,۰۰۰)	-
-	-	۴,۰۶۲	۸,۰۳۶
(۴۰۳)	۵۰,۵۷	۹,۶۸۰	۱۸,۵۰۴
(۱۳,۲۳۶)	(۸,۰۴۷)	(۲۴,۲۱۲)	(۱۳,۵۹۹)
-	-	(۲۸)	-
(۱۳,۶۳۹)	(۲,۹۹۰)	۵۳۲,۴۷۲	(۲,۱۴۰,۷۸۶)
۴,۹۴۵,۵۰۷	۱,۳۴۹,۰۰۲	۱۰,۰۴۴,۸۱۹	۶۸۸,۷۹۶
تغییرات سرمایه در گردش:			
(۲,۱۰۳,۸۴۲)	۱,۸۱۲,۰۵۵	(۱,۷۹۰,۶۰۷)	۲,۰۱۴,۹۰۶
(۷۳,۳۷۲)	(۱,۵۳۰,۰۰۰)	(۷۳,۰۱۸)	(۲,۰۴۴,۶۵۷)
(۱۸,۷۵۲)	(۵۳۸,۹۰۳)	(۱۰۳,۴۰۷)	۴۳۳
(۱۷۴,۹۳۷)	۲۷۶,۸۰۴	(۱۹,۵۱۸)	۳۰۳,۰۸۶
-	-	۳,۲۸۱	۱۵,۵۳۳
۴,۸۶۴	(۶۵۸,۱۲۴)	(۱,۵۸۰,۹۸۹)	۵۶,۰۵۱
-	-	۴۸,۵۹۹	۷,۴۹۹
(۲,۳۶۶,۰۳۹)	(۴۲۸,۱۶۸)	(۳,۵۱۵,۶۵۹)	۳۵۲,۸۵۱
۲,۵۷۹,۴۶۸	۹۱۰,۸۳۴	۶,۵۳۹,۱۶۱	۱,۰۴۱,۶۴۷

هزینه مالیات بر درآمد
هزینه های مالی
بخشودگی جرایم تسهیلات
سود و زیان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
زیان (سود) ناشی از فروش دارایی ثابت مشهود
خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
استهلاک دارایی غیر جاری
سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی
زیان (سود) تسعیر یا تسویه دارایی ها و بدهی های ارزی غیر مرتبط با عملیات
کاهش (افزایش) حسابهای دریافتی عملیاتی
کاهش (افزایش) موجودی مواد و کالا
کاهش (افزایش) سفارشات و پیش پرداختها
افزایش (کاهش) حسابهای پرداختی عملیاتی
افزایش (کاهش) پیش دریافتهای عملیاتی
افزایش (کاهش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلندمدت
سود سهام دریافتی از شرکت های وابسته

۴۰- معاملات غیرنقدی

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	۴۳۱,۷۱۷	-
-	-	۴۳۱,۷۱۷	-

تسویه تسهیلات دریافتی از طریق واگذاری سهام (اصل و سود)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۴۱-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفمان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تعادیم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود.

استراتژی کلی شرکت بر مبنای تسویه بدهی های بانکی بوده که در سال ۱۳۹۸ تحقق یافت. همچنین سیاست کلی مبنی بر حفظ سرمایه گذاریها و مدیریت آنها جهت افزایش بازدهی می باشد و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیت سرمایه گذاری شرکت ساختار سرمایه را در جلسات کمیته بررسی می نماید و به عنوان بخشی از این بررسی، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط به هر طبقه از سرمایه گذاری مد نظر قرار می گیرد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ تا ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است.

۴۱-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است :

اصلی		گروه		
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	جمع بدهی
۶۴۹,۵۲۲	۱,۲۰۶,۳۹۲	۱,۲۵۱,۳۱۱	۲,۱۹۹,۸۶۹	موجودی نقد
(۴۵۱,۰۳۰)	(۹۳,۷۸۳)	(۴۷۴,۲۰۵)	(۱۳۰,۵۶۰)	خالص بدهی
۱۹۸,۴۹۲	۱,۱۱۲,۶۰۹	۷۷۷,۱۰۶	۲,۰۶۹,۳۰۹	حقوق مالکانه
۶,۳۳۴,۴۲۲	۶,۶۷۸,۲۱۷	۱۱,۲۱۷,۲۴۴	۱۴,۵۶۰,۰۹۱	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)
۲٪	۱۷٪	۷٪	۱۴٪	

۴۱-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارها و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت را بر حسب درجه و اندازه ریسک بررسی مینماید. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز، سایر ریسک های قیمت) ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسک ها را در وضعیت نامتعادل فعلی بازار کاهش دهد و به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش گردد.

۴۱-۳- ریسک بازار

با توجه به ماهیت فعالیت شرکت که ناشی از سرمایه گذاری می باشد، ریسک های ناشی از کاهش سرمایه گذاری (که عمدتاً سرمایه گذاری های بورسی را نیز شامل می گردد) با توجه به وضع تحریم ها دور از واقع نمی باشد، که شرکت نیز برای کاهش هر گونه ریسک های بازار در صورت خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها، اینگونه ریسکها را توسط کارشناسان خود جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می نمایند.

۴۱-۳-۱- مدیریت ریسک ارز

شرکت، معاملاتی را به ارز انجام نمیدهد که در نتیجه، در معرض آسیب پذیری از نوسانات نرخ ارز قرار نمی گیرد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۱-۴- ریسک سایر قیمت ها

شرکت در معرض ریسک های اوراق بهادار مالکته سهام ناشی از سرمایه گذاری ها و اوراق بهادار مالکته قرار دارد برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می شود به طور فعال این سرمایه گذاری رو مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مالکته را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۴۱-۵- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی عینی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر را اتخاذ کرده است. تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. این شرکت تنها با شرکتهایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را طبق آیین نامه رتبه بندی مشتری بررسی می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قرارداد های آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که بطور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک و کمیته وصول مطالبات بررسی و تأیید می شود، کنترل می شود (صورتهای کمیته وصول مطالبات به مدیریت عامل گزارش می شود).

نام مشتری	میزان کل مطالبات	میزان مطالبات سررسید شده
	میلیون ریال	میلیون ریال
شرکتهای فرعی	-	-
شرکتهای وابسته	۱۷۸,۲۳۱	۱۴,۳۷۲
سایر شرکتهای	۸۱۰,۸۱۵	۱۰,۸۹۵
	۸۱۰,۸۱۵	۲۵,۲۶۷

۴۱-۶- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. از بابت کنترل نقدینگی قابل دسترس، شرکت گزارش نقدینگی هفتگی و ماهانه ۶ ماهه تهیه و بررسی می نماید شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی، تسهیلات بانکی از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سر رسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت می کند. لعل ذکر آنکه با توجه به جلسات کمیته وصول مطالبات و کمیته راهبردی در سال ۱۴۰۰ وصولی مطالبات نسبت به سال ۹۸ مقدار ۲۲٪ افزایش وصولی داشته است.

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	جمع
برداشتنی های تجاری	۲۴۹,۰۱۹	-	-	-	۲۴۹,۰۱۹
سایر برداشتنی ها	۶۳۵,۲۲۱	-	-	۵,۰۶۹	۶۴۰,۲۹۰
تسهیلات مالی	۲۸,۱۵۳	-	-	۲۶۲,۱۱۵	۲۹۰,۲۶۸
مطالبات پرداختنی	۴۱,۱۶۵	-	-	-	۴۱,۱۶۵
سود سهام پرداختنی	۱۳۳,۹۷۲	-	-	-	۱۳۳,۹۷۲
	۱,۱۸۷,۶۵۱	-	-	۲۶۷,۱۸۴	۱,۴۵۴,۸۳۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۲- وضعیت ارزی

داراییها و بدهیهای ارزی و تعهدات ارزی در پایان سال به شرح ریز است:

گروه:	یادداشت	دلار آمریکا		خالص داراییهای ارزی (دلار)		یورو
		مبلغ	کاهش ارزش	مبلغ	مبلغ	
۲۴-۱	موجودی نقد	۶,۴۲۲	-	۶,۴۲۲	۱,۶۷۹	
۳۲-۲	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	(۱۷۲,۷۳۴)	-	(۱۷۲,۷۳۴)	-	
۱۹-۵	دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی ها	۵۱۱,۱۹۲	(۵۱۱,۱۹۲)	-	-	
	خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰	۳۴۴,۸۸۰	(۵۱۱,۱۹۲)	(۱۶۶,۳۱۲)	۱,۶۷۹	
	خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۹	۳۴۴,۸۸۲	(۵۱۱,۱۹۲)	(۱۶۶,۳۱۰)	۱,۶۷۹	
	معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ (میلیون ریال)	(۱,۰۱۴)	(۲۴,۲۶۶)	(۲۵,۲۸۰)	۴۳	
	معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ (میلیون ریال)	(۹۱۲)	(۲۴,۲۲۶)	(۲۵,۲۳۸)	۴۳	

شوکت اصلی:		دلار	یورو	۲۴-۱	موجودی نقد
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰		۶,۰۳۲	۱,۶۷۹		
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۹		۶,۰۳۳	۱,۶۷۹		
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ (میلیون ریال)		۲۲۷	۴۳		
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ (میلیون ریال)		۲۲۷	۴۳		



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۳-۲ - مانده نهایی اشخاص وابسته گروه به شرح زیر می باشد

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	سود سهام پرداختنی	پیش دریافت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
						طلب	(بدهی)	طلب	(بدهی)
سهامدار عمده	عمران و مسکن سازان اردبیل	۳۰	-	-	-	۳۰	-	۵۲۰	-
	علی غفاری	۳,۳۰۳	-	-	-	۳,۳۰۳	-	-	-
	شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نوآندیشان پویا	-	-	-	-	-	-	۱۹,۱۰۰	-
	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	-	-	-	-	-	-	-	۱۲,۹۷۹
مدیران اجرایی واحد تجاری	سرمایه گذاری سامانه استرانوس	-	-	-	-	-	-	-	۷۰,۰۰۰
	شرکت سازه های نوین گرت	-	-	-	-	-	-	۶,۰۶۷	-
	شرکت توسعه شهری فراژ	-	-	-	-	-	-	۸۶۷,۹۷۸	-
	آقای لرستانی	-	-	-	-	-	-	۲۱	-
سایر	آقای غلامی	-	-	-	-	-	-	۲۴	-
	آقای رسایور	-	-	-	-	-	-	۳۴۳	-
	آرین پاسارگاد گیش	-	۲۹,۳۵۵	۱,۸۰۰	۳۰	-	۳۱,۰۸۵	-	۱۴,۶۷۴
	مدیریت پروژه های توسعه و ساخت لریان (مپتا)	۱,۸۵۲	۱۶	۲,۴۳۶	-	-	۶۰۰	-	-
	مدیریت پروژه های ساختمان نوین ابرارنیا	-	-	۱۶۰	-	-	۱۶۰	۲۱	-
	تدویر و نو سازی ساختمان گیش	۱,۲۳۱	-	-	-	۱,۲۳۱	-	۱,۲۳۱	-
	عمران و مسکن سازان شرق	۱,۲۶۲	-	-	-	۱,۲۶۲	-	۴,۶۳۲	-
	گیزینگ اقتصاد نوین	۲	۳۰	-	-	-	۲۸	-	-
	تامین سرمایه نوین	۱	-	-	-	۱	-	۲۸۱,۳۴۲	-
	تعاونی کارکنان پستان	۶۰	-	-	-	۶۰	-	-	-
	عمران و سازندگی استان قزوین	۵۲	-	-	-	۵۲	-	-	-
	سرمایه گذاری توسعه و عمران کوملن	۱۹,۳۳۸	-	-	-	۱۹,۳۳۸	-	-	-
	شرکت بین المللی شقه سازی ابرارنیا	۲,۰۶۵,۷۵۴	-	-	-	۲,۰۶۵,۷۵۴	-	۳,۰۵۵,۲۳۲	-
	تامین سرای سیلان	۳	-	-	-	۳	-	-	-
	عمران و مسکن سازان شمال غرب	۲۲	-	-	-	۲۲	-	-	-
	عمران و مسکن سازان ایران	۸۶	-	-	-	۸۶	-	-	-
	نور سیم	۹۹۸	-	-	-	۹۹۸	-	-	-
	بناسازان استوار	۳۰	-	-	-	۳۰	-	-	-
	زوبین ارمغان سعادت	۳,۸۷۷	-	-	-	۳,۸۷۷	-	-	-
		۲,۰۹۵,۸۰۲	۲۹,۳۰۱	۴,۳۹۶	۳۰	۲,۰۹۳,۹۹۸	۳۱,۸۷۳	۲,۴۳۶,۵۴۲	۹۷,۶۵۳

توسعه و عمران
گزارش

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

(مبالغ به میلیون ریال)

۴۴-۳) معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات و کارایی	تهایر یا انتقال حسابه	دریافت وجه	پرداخت وجه	پرداخت مزینه توسط شرکت اصلی
شرکتهای گروه	شرکت توسعه و ساختن تهران	عضو مشترک هیات مدیره	بله	۵۴۵,۸۲۴	-	۱۶,۵۷۰	۲۸۶,۰۵۲	۱,۱۲۷
	شرکت تامین مسکن جوانان	عضو هیات مدیره	بله	-	۱۶,۳۳۲	-	۲۰,۰۰۰	۱,۲۱۵
	شرکت تامین مسکن نوین	عضو هیات مدیره	بله	-	۹,۲۸۴	-	۲۰,۰۰۰	۲,۲۷۹
	شرکت تامین مسکن نوین اهره	عضو هیات مدیره	بله	-	-	-	-	۵۲۴
	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اهره	عضو هیات مدیره	بله	۵,۰۰۰	-	-	-	-
	شرکت پشتیبان اهره ساختمان	عضو هیات مدیره	بله	-	-	-	۲۶,۰۰۰	۴۸
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	عضو هیات مدیره	بله	-	-	-	۱۰,۰۰۰	۲۳۹
	شرکت توسعه و عمران زنگرس	عضو هیات مدیره	بله	۲۶۲	۵۵۹	-	۲۲,۱۷۸	۴۲
سایر	شرکت کیهان تهرانی	سایر	خیر	-	۵۱۷,۳۹۵	-	-	-
	شرکت توسعه شهری قره	سایر	خیر	-	۸۷,۲۵۴	-	-	-
	تأمین سرمایه هکرا	سایر	خیر	-	۲۴۵,۳۸۷	-	-	-
جمع				۵۵۱,۰۸۹	۱,۸۴۹,۹۱۷	۱۶,۵۷۰	۵۶۵,۴۲۰	۵,۵۹۵

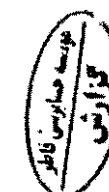
۴۴-۳-۱) معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت یا اهمیتی نداشته است.

۴۴-۳-۲) - معاملات مزبور در چهار چوب روابط شرکت های گروه صورت پذیرفته است و تأمین مالی شرکت های گروه توسط یکدیگر بدون اخذ و یا پرداخت کارمزد بوده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۲۲-۲) مانده معاملات شرکت اصلی یا اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری	پرداختنی های تجاری	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
				خصص		خصص	
				طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکتهای گروه	شرکتهای فرعی	-	۱۱۳,۲۹۵	-	۱۱۳,۲۹۵	۶۵,۵۳۰	-
		-	۳۰۲,۰۶۵	-	۳۰۲,۰۶۵	-	۳۱۴,۰۱۹
		۱۵۰,۹۵۹	-	۱۵۰,۹۵۹	-	۳۵,۳۷۷	-
		۲۹,۱۰۶	-	۲۹,۱۰۶	-	-	۵۲۸
		-	۳۹,۶۵۲	-	۳۹,۶۵۲	-	۱۱۵,۷۰۲
		۳۶۹,۰۹۳	-	۳۶۹,۰۹۳	-	۹۶,۱۶۵	-
		۹,۳۹۲	-	۹,۳۹۲	-	۹,۳۳۱	-
		۱۳,۶۹۱	-	۱۳,۶۹۱	-	۸,۶۹۱	-
		۱۷,۷۲۱	-	۱۷,۷۲۱	-	۶,۴۶۱	-
		۱,۸۵۲	-	۱,۸۵۲	-	۱,۸۱۷	-
ب	ب	۷۹,۶۳۲	-	۷۹,۶۳۲	-	۲۵,۶۷۵	-
		۲۰,۶۵۰,۷۵۲	-	۲۰,۶۵۰,۷۵۲	-	۲۰,۵۴۵,۵۰۲	-
		۱۶,۴۶۸	-	۱۶,۴۶۸	-	۹,۷۷۶	-
		-	-	-	-	-	۷۰,۰۰۰
جمع		۲,۶۵۳,۶۶۸	۱,۵۵۰,۱۲	۲,۶۵۳,۶۶۸	۱,۵۵۰,۱۲	۲,۳۲۲,۳۲۷	۵۰۰,۳۲۹



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توفیعی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۴- تعهدات و بدهیهای احتمالی

۱-۴۴- بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و سایر تعهدات احتمالی در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

یادداشت	گروه	اصلی	
		۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
تضمین وام شرکت حریم آفتاب کیان پارس		۸۱,۶۵۰	۸۱,۶۵۰
تضمین تخلیه دفتر استیجاری شرکت		۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
سفته های ارائه شده به سازمان مسکن و شهر سازی استان ها	۴۴-۱-۱	۵۴,۶۵۶	۸۱,۴۹۵
بنیاد تعاون ناجا	۴۴-۱-۲	۲۳,۸۷۵	۲۳,۸۷۵
خانه های پیش ساخته ایران	۴۴-۱-۳	۲۶,۳۰۰	۲۶,۳۰۰
چک مهندسی شبنم	۴۴-۱-۴	-	۸,۰۰۰
سازمان منطقه آزاد کیش		۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴
سفته های بانک اقتصاد نوین (پروژه بابل)		۱,۷۰۵	۱,۷۰۵
ضمانتنامه اجرای پروژه انقوتلار گرمی نزد بانک		۱۳,۴۶۱	-
تضمین تسهیلات از محل چک و سفته	۴۴-۱-۵	۶۴۶,۲۰۹	۷۵۱,۸۲۲
استاد تضمین شرکت توسعه و عمران خوزستان نزد موسسات و ادارات		۱۳,۴۵۰	۱۷,۹۲۰
تضمین حسن انجام کار و قرارداد		۷۹,۳۰۴	۲۳۲,۶۴۲
تضمین تسهیلات شرکتهای گروه	۴۴-۱-۶	۵۵۶,۰۹۲	۱,۰۲۷,۲۵۰
تضمین تسهیلات از محل سهام بانک اقتصاد نوین شرکت های گروه	۴۴-۱-۷	۲,۰۴۷,۷۴۰	۲,۸۰۸,۳۷۲
تضمین تسهیلات از محل سهام شرکت اصلی		۴,۷۹۶,۴۶۱	۷,۰۹۹,۹۱۲
تضمین شکایت شرکت نوسازی و ساختمان تهران علیه بانک پاسارگاد	۴۴-۱-۸	-	۸۴,۲۲۵
سایر	۴۴-۲-۵	۱۹۸,۹۹۸	۲۱۳,۴۳۱
		۹,۸۰۷,۵۳۵	۱۳,۷۳۶,۵۴۴
		۴,۸۶۱,۸۰۷	۷,۱۶۵,۲۵۸

۱-۴۴- مبلغ ۵۵ میلیارد ریال سفته های ارائه شده به سازمان مسکن و شهر سازی استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق با بازپرداخت اقساط به سر رسید هر چهار ماه یکبار جمعا ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (معدتا از سال ۱۳۸۰) میباشد.

۲-۴۴- دادخواست شرکت نوسازی و ساختمان تهران علیه بنیاد تعاون ناجا و شرکت های نامه و بانک قوامین در پروژه مهر پردیس مبنی بر ابطال تمهید در انتقال قراردادهای تسهیلات شماره ۱۰۵۹۲۲۱ و ۱۰۸۹۲۲۷ و ۱۳۰۰۱۷۷ بانک قوامین شعبه مرزداران به نام بنیاد تعاون ناجا در شعبه ۳۰ دادگاه حقوقی عمومی تهران مطرح و از آنجا که دادگاه دعوی را به بدلیل شکلی (لزم مراجعه به هیات داور) رد نمود و در مرحله تجدید نظر خواهی وکیل شرکت نیز دادنامه شعبه ۳۰ عیناً تأیید گردیده است. پرونده به هیات ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری منتخب شعبه ۳۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی ارجاع و کارشناسان مربوطه گزارش خود را به تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۱ بنفع شرکت تهیه و تنظیم و به شعبه ۳۰ دادگاه ارائه نموده اند. شعبه ۳۰ دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ خواسته شرکت نوسا را تأیید و بنیاد تعاون ناجا و شرکت های نامه آن را محکوم به تسویه تسهیلات اعطایی بانک قوامین نموده است که مورد اعتراض بنیاد قرار گرفته و صدور رأی توسط شعبه ۲۲ دادگاه تجدیدنظر دادگستری استان تهران و تأیید رأی صادره دادگاه بدوی به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران موضوع تسهیلات بانکی به مبلغ ۷۰,۰۰۰ میلیون ریال مبراقتی توسط شرکت از بانک قوامین (مؤسسه مالی و اعتباری قوامین سابق) براساس توافق بعمل آمده با بنیاد تعاون ناجا و شرکت انبوه سازان سبزاندیشان در سال ۱۳۸۷ و به تضمین بنیاد مذکور و صورتجلسه منعقد فی مابین مبنی بر انتقال اصل و فرع تسهیلات مذکور به بنیاد تعاون ناجا پس از تکمیل پروژه ۱۰۰۵۰ واحدی مهر پردیس پیش فروش شده به شرکت انبوه سازان سبزاندیشان. ریز مجموعه بنیاد تعاون ناجا و تحویل ۱۰۰۵۰ واحد مسکونی در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۷ و عدم ابطال تعهدات از سوی بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای نامه و طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران که در مرحله بدوی دادگاه رأی بنفع این شرکت صادر نموده بود. شایان ذکر است به موجب رأی دادگاه تجدیدنظر، بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای نامه محکوم به پرداخت اصل و فرع و جرائم تسهیلات مذکور بالغ بر ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال گردیده اند.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴-۱-۳- بابت پشت نویسی سفته ها توسط شرکت ساختمان توسعه فن آوری مربوط به درپالت وام توسط شرکت خفخه های پیش ساخته ایرانیان جهت پروژه عراق می باشد.

۴-۱-۴- طبق دادنامه مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۳۱ شعبه ۱۰۴ دادگاه عمومی تهران شرکت پشیمان ایجاد ساختمان محکوم به پرداخت اصل و جرایم تاخیر از بابت قرارداد منتهی به شرکت مهندسی تعمیرات و نصب تهیه شبنم گردیده که به موجب دادخواست مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۳ توسط وکیل شرکت دادخواست تجدید نظر ارائه گردید، که در نهایت این شرکت در دادگاه تجدید محکوم به پرداخت کلیه مطالبات و هزینه های پیمانکار به مبلغ ۶۲.۹۸۹ میلیون ریال در شعبه ۱۰۴ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران (اجراییه) گردید که مبلغ مذکور در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۵ به حساب سبده دادگستری واریز گردید و فیش های مربوطه به همراه لایحه تنظیمی استرداد لاشه دو فقره چک به شعبه ارائه شده است که طبق برگ اجراییه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۹ مقرر گردید پس از پرداخت بدهی لاشه دو فقره چک جمعاً به مبلغ ۸.۰۰۰ میلیون ریال به شرکت عودت گردد لیکن این امر تا تاریخ تأیید صورت های مالی صورت پذیرفته و لاشه های دو فقره چک توسط شرکت به بانک جهت رفع سوء اثر ارائه گردیده است.

۴-۱-۵- دعوای شکایت از تصرف از کارشناسان رسمی دادگستری موضوع شکایت مهندسی تعمیرات و نصب تهویه شبنم در شعبه دوم دادگاه انتظامی کانون کارشناسان مطرح و منجر به صدور دادنامه شماره ۱۴۴ صبی بر تخلف کارشناسی شده و در حال پیگیری می باشد.

۴-۱-۵- تضمین تسهیلات از محل چک و سفته

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تضمین وام دریافتی بانک ملی متعلق به شرکت توسعه استان زاگرس	-	۲۲۰.۰۰۰	-	-
تضمین وام بانک کارآفرین توسط نوسا	-	۵۳.۱۲۵	-	-
تضمین وام بانک پاسارگاد توسط نوسا	۲۶۰.۵۶۶	۲۳۷.۵۵۴	-	-
۴-۱-۲ تضمین وام بانک قوامین توسط نوسا	۲۷۷.۶۴۲	۲۷۷.۶۴۲	-	-
تضمین وام بانک رفاه توسط نوسا	۸.۰۰۰	۸.۰۰۰	-	-
تضمین تسهیلات بانک ایران زمین توسط اردبیل	-	۱۴.۷۹۸	-	-
تضمین تسهیلات بانک پاسارگاد توسط اردبیل	-	۲۸.۷۰۲	-	-
	۶۴۶.۲۰۹	۷۵۱.۸۲۲	-	-

۴-۱-۶- تضمین تسهیلات شرکتهای گروه:

یادداشت	شرکتهای گروه		شرکت	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
تضمین تسهیلات سازهین	۴۴.۸۱۰	۴۴.۸۱۰	۴۴.۸۱۰	۴۴.۸۱۰
تضمین تسهیلات نوید ایرانیان	۱۷.۸۳۰	۱۷.۸۳۰	۱۷.۸۳۰	۱۷.۸۳۰
تضمین تسهیلات توسا توسط جوانان	-	۸.۳۰۰	-	-
توفیق سهام متعلق به توسا نزد ساختمان ایران	۱۴۷.۷۱۶	۶۰۹.۶۹۰	-	-
۴-۱-۶-۱ توفیق سهام متعلق به توسا نزد جوانان	۲۴۵.۷۳۶	۲۰۹.۰۵۰	-	-
تضمین تسهیلات نوین کورت توسط اردبیل	-	۱۱۳.۱۹۳	-	-
تضمین تسهیلات سایر اردبیل	-	۲۴.۲۷۷	-	-
جمع	۵۵۶.۰۹۲	۱.۰۳۷.۲۵۰	۶۲.۶۴۰	۶۲.۶۴۰

۴-۱-۶-۱- به دلیل مشهود بودن حمله های بانکی شرکت توسازی و ساختمان تهران و پرداخت کلیه هزینه های سرمایه ای و جاری شرکت مذکور توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و تأمین مسکن جوانان به عنوان ضمانت انجام تعهدات در وثیقه این شرکت ها قرار گرفته است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۴۴-۱-۷- تضمین تسهیلات گروه و سایر شرکت ها از محل سهام شرکتهای گروه :

(مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	دوره گزارش	تعداد سهام در تاریخ ترازنامه	مبالغ سهام و بده به ارزش روز (میلیون ریال) به تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۱	نام سهام	محل وثیقه	توضیحات
۱	ساختمان ایران	۴۱۸,۳۵۹,۷۵۸	۲,۹۷۴,۵۳۸	توسازی و ساختمان تهران	بانک سامان	تسهیلات گروه مستر انوس پارس
۲		۱,۵۴۶,۶۲۴,۲۶۴	۱,۸۴۱,۹۲۳	نوسعه و عمران گرگان	بانک سامان	تسهیلات گروه مستر انوس پارس
۳	توسازی و ساختمان تهران	۲۴۵,۷۲۵,۶۷۲	۱,۳۹۷,۴۶۳	انحصار نوین	ساختمان ایران	نامن مالی
۴		۲۴۰,۵۴۵,۹۸۴	۱,۰۵۳,۲۰۸	انحصار نوین	بانک ناصر هک	تسهیلات توسازی و ساختمان تهران
۵		۱۴۷,۷۱۶,۳۹۵	۵۹۷,۰۶۹	انحصار کوبن	نامن مسکن جواهران	نامن مالی
	جمع		۷,۸۴۴,۲۰۱			

۴۴-۱-۷-۱- با توجه به توافقنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۱ با شرکت های گروه مستر انوس پارس و بانک سامان تعداد ۹۱۸,۳۵۹,۷۵۸ سهم شرکت توسازی ساختمان تهران و ۱,۵۴۶,۶۲۴,۲۶۴ سهم شرکت سرمایه گذاری نوسعه و عمران گرگان طی نامه شماره ۱۵/۱۰۲۵۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ رفع توقیف گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱-۴۴-۱-۸- شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین بابت تضمین شکایت شرکت نوسازی و ساختمان تهران علیه بانک پاسارگاد در جهت صدور دستور موقت در متع فروش سهام وثیقه ۵ واحد از ۶ واحد آپارتمان به عنوان خسارت احتمالی در بازداشت دادگاه می باشد که در قبال آن یک فقره چک به شماره ۵۲۲۸۷۰ بانک پاسارگاد به مبلغ ۸۴.۲۲۵ میلیون ریال بابت تضمین متقابل از آن شرکت اخذ گردیده است که در سال جاری پس از تسویه تسهیلات توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران اسناد مالکیت رفع اثر بازداشت گردید.

۲-۴۴-۲- سایر تعهدات و بدهی های احتمالی:

۱- ۴۴-۲-۱- از بابت دمو حقوقی مطروحه از ناحیه احدی از پیمانکاران پروژه خرمشهر (شرکت تولیدی علوفه و تغل خوزستان) در سنوات قبل (حدوداً ۱۳۸۵ تاکنون) بدهی احتمالی وجود داشته که تعیین مبالغ احتمالی آن به زمان رسیدگی و اعلام نظر مراجع ذیصلاح، موکول می گردد.

۲- ۴۴-۲-۲- طرح دعوا از طرف شرکت توسعه زنده رود که طبق رای دادگاه تجدید نظر موضوع به کارشناس ارجاع و هیات کارشناسی پس از بررسی های لازم نظر خود را به دادگاه مذکور اعلام که نتیجه آن منوط به گزارش مجدد کارشناسان میباشد.

۳- ۴۴-۲-۳- تسهیلات دریافتی شرکت تور سیم (شرکت فرعی شرکت بازرگانی بام) توسط شرکت سرمایه گذاری زاگرس تضمین شده است که با توجه به تسویه تسهیلات مذکور تضمینی که از این بابت نزد بانک میباشد عودت نگرفته است.

۴- ۴۴-۲-۴- دعوای بر علیه شرکت توسعه و عمران زاگرس توسط برخی از خریداران پروژه ها مطرح گردیده است.

۵- ۴۴-۲-۵- دادخواست آقای تیمور ملک پور علیه شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس سینی بر پایه انگیزی پروژه گودال چشمه بر روی ساختمان وی مطروحه در شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان شهر کرد که منجر به صدور قرار کارشناسی گردید. کارشناس اقام به صدور نظریه کارشناسی بر خلاف اوضاع و احوال واقع نمود و به آن اعتراض گردید و شعبه فوق اقدام به صدور رای محکومیت به پرداخت شش صد میلیون ریال در حق خوانده نمود که شرکت طرف مهلت مقرر قانونی نسبت به مفاد رای اعتراض خواهد نمود.

۶- ۴۴-۲-۶- با توجه به اقلیمات حقوقی شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان در خصوص وصول مطالبات از شرکت های عصار لرمه و سازه های مرتفع آذربایجان در حال پیگیری است همچنین تا زمان نقل و انتقال رسمی کلیه ی واحد های فروش رفته و تسویه حساب با بانک اعطا کننده تسهیلات احتمال وجود تمهقاتی به عهده ی شرکت وجود خواهد داشت.

۷- ۴۴-۲-۷- تسهیلات قرارداد مشارکت مدنی مسکن مهر موضوع شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان بابت ۷۶۲ واحد به تاریخ ۱۳۹۰/۰۲/۲۹ که تا تاریخ درخواستی مبلغ بدهی مستتر ۱۵۲.۴۸۵ میلیون ریال میباشد. همچنین مبلغ ۴۸۷ میلیون ریال سفته بابت پروژه مسکن مهر استان قم ارائه شده است.

۸- ۴۴-۲-۸- موضوع اختلاف حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران با شرکت سازنده آقایان خائف و انتظاری در رابطه با پروژه الهیه که به تفصیل در بند ۱۹-۲-۸ این صورت های مالی توضیحات لازم ارائه گردیده است.

۹- ۴۴-۲-۹- با توجه به توقف عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر توسط پیمانکار شرکت نوسازی و ساختمان، رگنمژ و عدم تحویل کارگاه پروژه علیرغم اعلام ماده ۴۸ پیمان و طرح دمو از سوی طرفین در دادگاه هنوز منتج به صدور رای نگردیده است و براتب به تفصیل در بند (۱۱-۲۲) توضیح داده شده است.

۱۰- ۴۴-۲-۱۰- بدهیهای احتمالی در رابطه با دعاوی حقوقی شرکت نوسازی و ساختمان عمدتاً شامل طرح دمو در رابطه با پیمانکار پروژه نگین پردیس به نام شرکت انروپاژن تلاشگر به شرح مندرج در یادداشت شماره ۲-۴۴-۱۰-۲ می باشد.

۱۱- ۴۴-۲-۱۱- بدهیهای احتمالی شرکت نوسازی و ساختمان در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار پروژه هانی که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و بدلیل تغییر استعلامهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه ها، مخارج مضاعفی را بر شرکت تحمیل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری از جمله دیگر بدهیهای احتمالی خواهند بود.

۱۲- ۴۴-۲-۱۲- افاده دمو شرکت توسعه و عمران اردبیل علیه آقای مرعشی در ارتباط با فروش گازوئیل به شرکت در سنوات گذشته بوده که توسط دادگاه عمومی رای بر پرداخت مبلغ ۱۱۷.۰۵۱ دلار از جانب شرکت صادر گردیده است شرکت به رای مذکور اعتراض نموده و مغرور گردید رای پرونده جهت رسیدگی به مرحله تجدید نظر احاله گردد. لذا به علت عدم پیگیری توسط نامبردگان فعلاً به نتیجه نهایی منجر نشده است. (نرخ دلار در تاریخ ترژنامه ۱۴۸۰.۰۰۰ ریال محاسبه شده است که در تاریخ صورت های مالی تسعیر نشده است).