

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: سمایه ۱	شرکت: توسعه ساختمان سرمایه
سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال			اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

به مجمع عمومی صاحبان سهام توسعه ساختمان سرمایه

گزارش نسبت به صورت های مالی

بند مقدمه

1. 1- صورتهای مالی شرکت توسعه ساختمان سرمایه(سهامی خاص) شامل ترازنامه به تاریخ 30 آذر ماه 1396 و صورتهای سود و زیان و جریان وجه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی 1 تا 29 توسط این

مؤسسه، حسابرسی شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. 2- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت 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

اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

بند مسئولیت حسابرسی

3. 3- مسئولیت این مؤسسه، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یادشده بر اساس 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 اش

در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطر ها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی 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 هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر 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

شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: سمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال		

4. 4-اهم موارد قابل ذکر در رابطه با موجودی املاک موضوع یادداشت توضیحی 5 صورتهای مالی به شرح زیر می باشد:

4-1- همانگونه که در یادداشت های توضیحی 4، 18 و 19 صورتهای مالی منعکس می باشد، بابت فروش زمین پروژه جنت آباد به شرکت سیب صورتی، مبلغ 670,000 میلیون ریال درآمد و مبلغ 645,808 میلیون ریال بهای تمام شده در دفاتر شناسایی شده است. در ضمن براساس بررسی های انجام شده، ارزش دفتری تجهیزات مستقر در پروژه به مبلغ 9,352 میلیون ریال به همراه مبلغ 6,770 میلیون ریال هزینه تمدید پروانه به حساب بدهی شرکت فوق منظور شده است. همچنین مبلغ 570 میلیارد ریال از مانده اسناد دریافتی ارایه شده توسط خریدار در موعد مقرر تسویه نشده و در این رابطه شرکت فوق تقاضای تعویض چکها به سررسید سال مالی بعد را نموده است. لیکن با توجه به اینکه درخواست مزبور جهت تایید نهایی توسط واحد مورد رسیدگی به بانک سرمایه ارجاع گردیده، تا تاریخ این گزارش مستندات مبنی بر تایید تمدید مهلت پرداخت توسط واحد مورد رسیدگی و بانک سرمایه ارائه نشده است. در ضمن شرکت ورد طی پاسخ تاییدیه ارسالی مطالبات خود در رابطه با پروژه جنت آباد، مبلغ 6,648 میلیون ریال اعلام نموده که از این بابت ثبتی در دفاتر صورت نگرفته است. لذا با توجه به مراتب فوق، اقدامات مدیریت شرکت در رابطه با وصول مطالبات فوق و تعیین تکلیف مطالبات شرکت ورد تا تاریخ این گزارش منجر به نتیجه قطعی نشده است.

4. 4-2- همانگونه که در یادداشت توضیحی 1-6 صورتهای مالی منعکس می باشد، براساس مبادعه نامه شماره 2214/94/1 مورخ 18/12/1394، چهار دانگ مشاع از شش دانگ یک قطعه باغ به مساحت 2,350 متر مربع از پلاک ثبتی 1518 فرعی از 118 واقع در بخش 11 حوزه ثبتی تهران و 5100 متر مربع بنای مفید از آپارتمانهای احداثی در پلاک ثبتی مزبور به صورت کامل و آماده بهره برداری که می بایست در تاریخ 21/12/1395 تحویل واحد مورد رسیدگی گردد، به مبلغ 244,800 میلیون ریال از شرکت ایران خودرو سازه (سهامی خاص) خریداری شده و تا تاریخ این گزارش مبلغ 100,618 میلیون ریال پرداخت شده و باتوجه به رعایت مفاد قرارداد فیما بین توسط شرکت ایران خودرو سازه (سهامی خاص) از بانک سرمایه درخواست معرفی وکیل جهت اقدام حقوقی شده است. لذا با توجه به مراتب فوق، زمان قطعی دریافت آپارتمانها مشخص نمی باشد.

4. 4-3- همانگونه که در یادداشت توضیحی 1-2-5 صورتهای مالی منعکس می باشد، در سال مالی قبل براساس مصوبه مورخ 21/04/1395 هیئت مدیره، اقدام به خرید ساختمان نیمه کاره زاگرس بر مبنای گزارش هیئت کارشناسی به مبلغ 5,100 میلیارد ریال از آقای امیر قادری و خانم فاطمه میر هادی تفرشی، منتسب به آقای محمد امامی گردیده و طبق یادداشت توضیحی 1-1-2-5 صورتهای مالی ومفاد بند ب ردیف 6 نامه شماره 5593/530/96/1 مورخ 29/11/1396 واحد مورد رسیدگی به رئیس حراست بانک سرمایه منعکس است، بهای خرید ساختمان براساس گزارش هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به شماره 96-35/110 مورخ 12/09/1396 در تاریخ خرید مبلغ 960 میلیارد ریال تعیین شده و در ضمن عامل شرکت سازا دژ با حضور در شرکت، اعلام نموده اند که ملک مزبور را به مبلغ 950 میلیارد ریال به آقای محمد امامی فروخته است. در این رابطه شرکت براساس گزارش کارشناسی جدید، اقدام به اصلاح حسابها نموده و مبلغ 416 میلیارد ریال اضافه پرداختی به حساب بدهی آقای امیر قادری و خانم فاطمه میر هادی تفرشی موضوع یادداشت توضیحی 4-1-4 صورتهای مالی منظور شده، لیکن افراد فوق الذکر بابت مطالبات خود به مبلغ 600 میلیارد ریال اقدام به طرح دعوی نمودند که تا تاریخ این گزارش رای نهایی توسط مقامات قضایی صادر نشده است. در ضمن ساختمان ملک مهناز در سال 1393 به مبلغ 252 میلیارد ریال از آقای محمد امامی خریداری شده، لیکن براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شماره 1006-ی مورخ 30/10/1395 ارزش آن بر مبنای نرخ روز به مبلغ 194 میلیارد ریال تعیین شده و تفاوت ارزیابی بیشتر در زمان خرید به مبلغ 58 میلیارد ریال به حساب بدهی فروشندگان (موضوع یادداشت توضیحی 3-1-4) منظور شده است. در رابطه با موارد فوق، طبق دستور بازپرس شعبه اول دادسرای رسیدگی به جرایم پولی و بانکی سند وکالت فروش 8 رقبه ملک متعلق به آقای امامی به نام شرکت صادر شده و مدیریت شرکت مدعی می باشد مطالبات مزبور از محل فروش املاک فوق قابل تسویه می باشد. لذا با توجه به مراتب فوق، علت تفاوت خرید املاک مزبور و وضعیت اصلاحات انجام شده با توجه به طرح دعوی توسط فروشندگان ملک زاگرس مشخص نمی باشد.

4. 4-3- همانگونه که در یادداشت توضیحی 1-2-5 صورتهای مالی منعکس می باشد، در سال مالی قبل براساس مصوبه مورخ 21/04/1395 هیئت مدیره، اقدام به خرید ساختمان نیمه کاره زاگرس بر مبنای گزارش هیئت کارشناسی به مبلغ 5,100

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: سرمایه ۱	شرکت: توسعه ساختمان سرمایه
سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال			اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)

۱ میلیارد ریال از آقای امیر قادری و خانم فاطمه میر هادی تفرشی، منتسب به آقای محمد امامی گردیده و طبق یادداشت توضیحی 1-1-2 صورتهای مالی ومفاد بند ب ردیف 6 نامه شماره 5593/530/96/1 مورخ 29/11/1396 واحد مو

رسیدگی به رئیس حراست بانک سرمایه منعکس است، بهای خرید ساختمان براساس گزارش هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری به شماره 96-35/110 مورخ 12/09/1396 در تاریخ خرید مبلغ 960 میلیارد ریال تعیین شده و در ضمن

عامل شرکت سازا دژ با حضور در شرکت، اعلام نموده اند که ملک مزبور را به مبلغ 950 میلیارد ریال به آقای محمد امامی فروخته است. در این رابطه شرکت براساس گزارش کارشناسی جدید، اقدام به اصلاح حسابها نموده و مبلغ 416 میلیارد

ریال اضافه پرداختی به حساب بدهی آقای امیر قادری و خانم فاطمه میر هادی تفرشی موضوع یادداشت توضیحی 4-1-4 صورتهای مالی منظور شده ، لیکن افراد فوق الذکر بابت مطالبات خود به مبلغ 600 میلیارد ریال اقدام به طرح دعوی نمود

اند که تا تاریخ این گزارش رای نهایی توسط مقامات قضایی صادر نشده است. در ضمن ساختمان ملک مهناز در سال 1393 به مبلغ 252 میلیارد ریال از آقای محمد امامی خریداری شده ، لیکن براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شد

1006-ی مورخ 30/10/1395 ارزش آن بر مبنای نرخ روز به مبلغ 194 میلیارد ریال تعیین شده و تفاوت ارزیابی بیشتر در زمان خرید به مبلغ 58 میلیارد ریال به حساب بدهی فروشنده (موضوع یادداشت توضیحی 3-1-4) منظور شده است. د

رابطه با موارد فوق، طبق دستور بازپرس شعبه اول دادسرای رسیدگی به جرایم پولی و بانکی سند وکالت فروش 8 رقبه ملک متعلق به آقای امامی به نام شرکت صادر شده و مدیریت شرکت مدعی می باشد مطالبات مزبور از محل فروش املاک

فوق قابل تسویه می باشد. لذا با توجه به مراتب فوق، علت تفاوت خرید املاک مزبور و وضعیت اصلاحات انجام شده با توجه به طرح دعوی توسط فروشنندگان ملک زاگرس مشخص نمی باشد.

4. 4-4- در رابطه با ملک هتل باران ایزد شهر مازندران همانگونه که در یادداشت توضیحی 6-1-5 صورت های مالی منعکس می باشد، به دلیل عدم رعایت مفاد مبیاعه نامه توسط فروشنده شامل مجوز هتل 4 ستاره، تعیین تکلیف وضعیت 00

متر مربع زمین متعلق به اداره منابع طبیعی و تفاوت قیمت کارشناسی مجدد به مبلغ 150 میلیارد نسبت به مبلغ خرید، در تاریخ 24/10/1396 جلسه ای با فروشنندگان و وکیل ایشان در محل شرکت برگزار شده که موارد فوق مورد تایید آنان قرا

نگرفته است. در ضمن بابت بخشی از بهای خرید هتل، ملک سعادت آباد به مبلغ 221 میلیارد ریال به فروشنندگان در سال مالی قبل واگذار شده و با توجه به مشکلات موجود از تحویل و انتقال سند مالکیت توسط طرفین خودداری شده است. لذا با

توجه به مراتب فوق، نحوه بازیافت مبالغ پرداختی و قطعیت خرید و فروش املاک مزبور مشخص نمی باشد.

4. 5-4- موجودی املاک در پایان سال مالی مورد گزارش برخلاف استانداردهای حسابداری مورد ارزیابی قرار نگرفته است. لذا با توجه به مراتب فوق ، در شرایط حاضر به علت عدم دسترسی به مستندات کافی تعیین تعدیلات مورد لزوم امکا:

نمی باشد.

5. 5-5- اهم موارد قابل ذکر در رابطه با گردش عملیات بانک سرمایه موضوع یادداشت توضیحی 2-10 صورتهای مالی و مفاد نامه شماره 5593/530/96/1 مورخ 29/11/1396 واحد مورد رسیدگی به رئیس حراست بانک سرمایه به شرح ز

می باشد:

5-1- براساس بررسیهای انجام شده، منابع حاصل از فروش املاک متعلق به بانک سرمایه ، جهت عملیات جاری شرکت مورد استفاده قرار گرفته و با توجه به اینکه منابع مالی واحد مورد رسیدگی محدود بوده چگونگی بازپرداخت مطالبات بانک

مبلغ 690ر 1 میلیارد ریال و تسویه تسهیلات مالی به مبلغ 615 میلیارد ریال موضوع یادداشت توضیحی 13 صورتهای مالی مشخص نمی باشد. در ضمن براساس مفاد صورت تطبیق تهیه شده با بانک سرمایه ، مبلغ 112 میلیارد ریال اقلام بستانک

و مبلغ 632ر 1 میلیارد ریال اقلام بدهکار در دفاتر بانک سرمایه و مبلغ 2 میلیارد ریال اقلام بستانکار در دفاتر واحد مورد رسیدگی ثبت نشده است. لذا با توجه به مراتب فوق، به علت عدم دسترسی به مستندات کافی ، تعیین تعدیلات مورد لزوم

امکانپذیر نمی باشد.

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: سرمایه ۱	شرکت: توسعه ساختمان سرمایه
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال		

5-2- همانگونه که در یادداشت توضیحی 5-1-5 صورتهای مالی منعکس می باشد ، در سال مالی قبل ملک آبشار سوم اصفهان به مبلغ 1530ر میلیارد ریال برای بانک سرمایه خریداری شده، لیکن در دفاتر تحت سرفصل موجودی املاک ثبت

شده و سند مالکیت آن نیز به نام واحد مورد رسیدگی دریافت شده و در سال مالی مورد گزارش براساس مفاد نامه شماره 2309/97 مورخ 18/1/1397 سرپرست معاونت مالی و پشتیبانی مدیرعامل بانک سرمایه ، بهای تمام شده ملک مزبور با

حساب بانک سرمایه منتقل شده و تا تاریخ این گزارش اقدامی در رابطه با انتقال سند مالکیت به نام بانک صورت نگرفته است. لذا با توجه به مراتب فوق، علت انتقال سند مالکیت به نام شرکت و آثار مالی ناشی از انتقال سند مالکیت به نام بانک

سرمایه مشخص نمی باشد. در ضمن براساس بررسی های انجام شده ، عمده املاک متعلق به بانک سرمایه که توسط واحد مورد رسیدگی فروخته شده،از نظر تعیین ارزش کارشناسی و وصول مطالبات طبق مفاد نامه ارسالی به رئیس حراست بان

دارای مشکلات خاص بوده،که تا کنون مستنداتی مبنی بر نحوه رفع مشکلات مزبور و تاثیر آن بر صورتهای مالی مورد گزارش ارایه نشده است.

6-6- اهم موارد قابل ذکر در رابطه با بهای تمام شده ساختمان دفتر مرکزی به مبلغ 438ر600 میلیون ریال موضوع یادداشت توضیحی 1-9 صورتهای مالی به شرح زیر می باشد:

6-1- بهای تمام شده عرصه و اعیان ساختمان تفکیک نشده و در ضمن هزینه استهلاک از این بابت شناسایی نشده است.لذا با توجه به مراتب فوق هرچند اصلاح حسابها از این بابت ضروری

می باشد،لیکن به علت عدم دسترسی به مستندات کافی ،تعیین تعدیلات مورد لزوم امکانپذیر نمی باشد.

6-2- همانگونه که در یادداشت فوق منعکس می باشد، مبلغ 196ر500 میلیون ریال از بهای تمام شده ساختمان پس از فک رهن ملک مزبور و انتقال سند مالکیت قابل پرداخت می باشد (3 طبقه از ساختمان فوق تحت تصرف بانک آینده می ب

، لذا باتوجه به عدم فک رهن و انتقال سند

مالکیت ، علت پرداخت مبلغ 122ر567 میلیون ریال از مبلغ مزبور با توجه به مانده بستانکاری فروشنده طبق یادداشت توضیحی 10 صورتهای مالی مشخص نمی باشد.

7-7- اهم موارد قابل ذکر در رابطه با مالیات پرداختنی موضوع یادداشت های توضیحی 10 و 11 صورتهای مالی به شرح زیر می باشد:

7-1- براساس برگ قطعی مالیات عملکرد 1394 صادره توسط مقامات مالیاتی ،مبلغ 133ر57 میلیون ریال ذخیره در دفاتر منظور و مبلغ 984 میلیون ریال آن پرداخت شده و با توجه به اینکه مبلغ 923ر31 میلیون ریال از مبلغ مزبور مربوط

مالیات نقل و انتقال و حق واگذاری املاک می باشد که به صورت علی الحساب توسط سازمان امور مالیاتی مطالبه گردیده می بایست پرداخت آن به همراه مالیاتهای پرداخت شده سنوات قبل از این بابت جهت اعمال کنترلهای داخلی موثر تر به

حساب پیش پرداخت منظور و پس از انتقال قطعی اسناد مالکیت و مشخص شدن مبلغ قطعی مالیات نقل و انتقال با حساب مالیات پرداختنی تهاتر گردد.

7-2-7- شرکت در رابطه با برگ تشخیص عملکرد سال 1395 به مبلغ 216ر34 میلیون ریال(مبلغ 094ر6 میلیون ریال مالیات مقطوع می باشد) ذخیره ای در دفاتر منظور ننموده و نسبت به آن اعتراض نموده و تا تاریخ این گزارش رای نهایی تو

مقامات مالیاتی صادر نشده است. در ضمن بابت سال مالی مورد گزارش ذخیره ای در دفاتر منظور ننموده است. لذا با توجه به مراتب فوق، تعیین بدهی قطعی شرکت از بابت موارد فوق، منوط به اظهار نظر نهایی توسط مقامات مالیاتی می باشد

7-3-7- شرکت در رابطه با مالیات بر ارزش افزوده تاکنون مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار نگرفته است.لذا با توجه به مراتب فوق ، تعیین بدهی قطعی شرکت از این بابت و نحوه تسویه مبلغ 701ر11 میلیون ریال اعتبار مالیات بر ارزش

افزوده یادداشت توضیحی 4 صورت های مالی منوط به اظهار نظر نهایی توسط مقامات مالیاتی می باشد.

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: سرمایه ۱	شرکت: توسعه ساختمان سرمایه
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال

اظهار نظر مشروط

8- به نظر این موسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای 4-5، 6-1 و 7 و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای 1-4، 4-4، 5 و 6-2، صورت های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت توسعه ساختمان (

سهامی خاص) در تاریخ 30 آذر ماه 1396 و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تاکید بر مطالب خاص

9-9- موجودی املاک فاقد پوشش بیمه ای می باشند. اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

10-10- همانگونه که در یادداشت های توضیحی 9-1-4 و 7 صورتهای مالی منعکس می باشد، مانده بدهی و سرمایه گذاری شرکت توسعه نفت و گاز سرمایه (شرکت فرعی) به ترتیب به مبالغ 4851 میلیون ریال و 700 میلیون ریال بدلیل اینک

شرکت یادشده دارای زیان انباشته بوده و در حال تصفیه میباشد، قابلیت بازیافت ندارد. اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

11-11- همانگونه که در یادداشت توضیحی 2-4 صورتهای مالی منعکس می باشد، مبلغ 130ر69 میلیون ریال به شرکت آرتا لطیف سبلان – اشخاص وابسته، براساس مصوبه هیئت مدیره در سنوات قبل و سال مالی جاری بابت تامین نقدینگی

پرداخت و تحت سرفصل حسابهای دریافتی بلندمدت طبقه بندی شده، که تا تاریخ این گزارش درخصوص نحوه تسویه آن تصمیم گیری نشده است. اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

سایر بندهای توضیحی

12-12- صورتهای مالی سال مالی منتهی به 30 آذر ماه 1395 شرکت، توسط موسسه حسابرسی دیگری حسابرسی شده و در گزارش 14 دی ماه 1395 آن موسسه در باره صورتهای مالی مزبور نظر مشروط اظهار شده است.

13-13- سند مالکیت برج بین الملل تهران و ملک مهنار، تا تاریخ این گزارش به نام شرکت منتقل نشده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: سمایه ۱	شرکت: توسعه ساختمان سرمایه
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال	

14. 14- مفاد مواد 138 و 240 اصلاحیه قانون تجارت درخصوص تشکیل به موقع مجمع عمومی عادی سالیانه و پرداخت سود سهام ظرف مدت 8 ماه پس از تصویب مجمع عمومی صاحبان سهام رعایت نگردیده است.

15. 15- همانگونه که در صورت سود و زیان منعکس می باشد، عملیات شرکت در سال مالی مورد گزارش منجر به زیان گردیده، لذا اتخاذ تصمیمات لازم جهت بهره برداری بهینه از منابع مالی شرکت ضرورت دارد.

16. 16- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی 29 صورتهای مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده 129 اصلاحیه قانون تجارت که در سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی

قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت شده است. مضافاً به نظر این موسسه معاملات فوق در چارچوب روابط خاص فیما بین صورت گر

است.

17. 17-در رعایت مفاد ماده 142 اصلاحیه قانون تجارت، اقدامات هیئت مدیره در رابطه با اجرای تکالیف مقرر از سوی مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام به تاریخ 12/04/1396 در خصوص موارد مندرج در بندهای 4، 6 و 10، ا

گزارش منتج به نتیجه نهایی نشده است.

18. 18-گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده 232 اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به

رسیدگیهای انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی (به استثناء موارد مطروحه در این گزارش) که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

19. 19- در اجرای ماده 33 دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانونی مزبور و آیین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، به دلیل عدم استقرار کامل زمینه های لازم برای رعایت الزامات قانونی فوق، برا

این موسسه، امکان پذیر نگردیده است.

تاریخ تهیه گزارش ۲۶ فروردین ۱۳۹۷

آبتین روش آریا

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه آبتین روش آریا	ناصر عسکری نائینی		۱۷:۱۷:۰۴ ۱۳۹۷/۰۴/۱۱
مدیر موسسه آبتین روش آریا	محبوب مهدی پوربهمبری		۱۷:۲۰:۵۶ ۱۳۹۷/۰۴/۱۱

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: توسعه ساختمان سرمایه	نماد: سمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

ترازنامه		در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		در تاریخ ۱۳۹۵/۰۹/۳۰		درصد تغییر	شرح	در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		درصد تغییر			
دارایی های جاری						بدهی ها							
دارایی های جاری						بدهی های جاری							
موجودی نقد						۱۹۰,۳۳۱	۱,۴۰۵	۱۳,۴۴۷	پرداختنی های تجاری		۳۹۴,۳۵۰	۱,۲۹۱,۰۳۴	(۶۹)
سرمایه گذاری های کوتاه مدت						۰	۰	---	پرداختنی های غیر تجاری		۱,۳۹۷,۵۱۳	۳,۵۶۴,۴۸۸	(۶۱)
دریافتنی های تجاری						۱,۱۶۹,۵۹۴	۴۰	۲,۹۲۳,۸۸۵	مالیات پرداختنی		۲۴,۲۲۶	۲۴,۲۲۶	۰
دریافتنی های غیر تجاری						۲۶,۲۵۲	۳۱۱,۸۷۷	(۹۲)	سود سهام پرداختنی		۵۱۰,۸۰۰	۵۱۰,۸۰۰	۰
موجودی مواد و کالا						۱,۶۵۷,۶۸۹	۵,۷۳۰,۳۷۰	(۷۱)	تسهیلات مالی		۶۱۴,۹۳۷	۴۲۱,۳۳۷	۴۶
پیش پرداخت ها و سفارشات						۱۰۲,۱۵۱	۳۵۵	۲۸,۶۷۵	ذخایر		۸,۰۷۹	۸,۰۷۹	۰
دارایی های نگهداری شده برای فروش						۰	۰	---	پیش دریافت های جاری		۰	۰	---
جمع دارایی های جاری						۳,۱۴۶,۰۱۷	۶,۰۴۴,۰۴۷	(۴۸)	بدهی های مرتبط با دارایی های نگهداری شده برای فروش		۰	۰	---
دارایی های غیرجاری								---	جمع بدهی های جاری		۲,۹۴۹,۹۰۵	۵,۸۱۹,۹۶۴	(۴۹)
دریافتنی های بلندمدت						۶۹,۱۳۰	۵۶,۳۵۴	۲۳	بدهی های غیرجاری				---
سرمایه گذاری های بلندمدت						۶,۷۰۸	۶,۷۰۸	۰	پرداختنی های بلندمدت		۰	۰	---
سرمایه گذاری در املاک						۰	۰	---	پیش دریافت های غیرجاری		۰	۰	---
دارایی های نامشهود						۴۵	۷۳	(۳۸)	تسهیلات مالی بلندمدت		۰	۰	---
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک						۰	۰	---	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان		۷۳۹	۶۹۹	۶
دارایی های ثابت مشهود						۴۴۹,۱۶۸	۴۵۸,۳۳۴	(۲)	جمع بدهی های غیرجاری		۷۳۹	۶۹۹	۶
سایر دارایی ها						۰	۰	---	جمع بدهی ها		۲,۹۵۰,۶۴۴	۵,۸۲۰,۶۶۳	(۴۹)
جمع دارایی های غیرجاری						۵۲۵,۰۵۱	۵۲۱,۴۶۹	۱	حقوق صاحبان سهام				---
									سرمایه		۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰
									افزایش (کاهش) سرمایه در جریان		۰	۰	---
									صرف (کسر) سهام		۰	۰	---
									سهام خزانه		۰	۰	---
									اندوخته قانونی		۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۰

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: توسعه ساختمان سرمایه		نماد: سرمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال	
				سایر اندوخته ها	*
				مازاد تجدید ارزیابی دارایی های نگهداری شده برای فروش	*
				مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	*
				تفاوت تسعیر ناشی از تبدیل به واحد پول گزارشگری	*
				اندوخته تسعیر ارز دارایی ها و بدهی های شرکت های دولتی	*
				سود (زیان) انباشته	۹
				جمع حقوق صاحبان سهام	۷۴۴,۸۵۳ (۳)
جمع دارایی ها	۳,۶۷۱,۰۶۸	۶,۵۶۵,۵۱۶	(۴۴)	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۶,۵۶۵,۵۱۶ (۴۴)

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: توسعه ساختمان سرمایه	نماد: سمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت سود و زیان	واقعی سال مالی		درصد تغییر
	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰	
سود (زیان) خالص			--
درآمدهای عملیاتی	۱,۴۷۴,۸۳۶	۲۷۵,۰۰۰	۴۳۶
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱,۳۴۴,۰۲۸)	(۲۱۶,۴۰۰)	۵۲۱
سود (زیان) ناخالص	۱۳۰,۸۰۸	۵۸,۶۰۰	۱۲۳
هزینههای فروش، اداری و عمومی	(۳۴,۲۸۶)	(۳۹,۸۸۲)	(۱۴)
سایر درآمدهای عملیاتی	۱۶۹	۱۰۱,۴۸۰	(۱۰۰)
سایر هزینههای عملیاتی	*	*	--
سود (زیان) عملیاتی	۹۶,۶۹۱	۱۲۰,۱۹۸	(۲۰)
هزینههای مالی	(۱۳۱,۸۳۴)	(۵۰,۲۹۸)	۱۶۲
سایر درآمدها و هزینههای غیرعملیاتی - درآمد سرمایه گذاری ها	۱۰,۷۱۴	۲۹,۴۳۲	(۶۴)
سایر درآمدها و هزینههای غیرعملیاتی - اقلام متفرقه	*	*	--
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	(۲۴,۴۲۹)	۹۹,۳۳۲	--
مالیات بر درآمد	*	*	--
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	(۲۴,۴۲۹)	۹۹,۳۳۲	--
سود (زیان) عملیات متوقف شده پس از اثر مالیاتی	*	*	--
سود (زیان) خالص	(۲۴,۴۲۹)	۹۹,۳۳۲	--
سود (زیان) پایه هر سهم			--
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی	*	*	--
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - غیرعملیاتی	*	*	--
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	*	*	--
سود (زیان) پایه هر سهم	*	*	--
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم			--
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی	*	*	--
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - غیرعملیاتی	*	*	--
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	*	*	--
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم	*	*	--

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: توسعه ساختمان سرمایه		نماد: سرمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال
گردش حساب سود (زیان) انباشته					--
سود (زیان) خالص			(۲۴,۴۲۹)		۹۹,۳۳۲
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره			(۲۰۳,۵۶۳)		(۲۹)
تعدیلات سنواتی			(۶۱,۵۸۴)		(۲۳)
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تعدیل شده			(۲۶۵,۱۴۷)		(۲۷)
سود سهام مصوب			*		--
تغییرات سرمایه از محل سود (زیان) انباشته			*		--
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تخصیص نیافته			(۲۶۵,۱۴۷)		(۲۷)
انتقال از سایر اقلام حقوق صاحبان سهام			*		--
سود قابل تخصیص			(۲۸۹,۵۷۶)		۹
انتقال به اندوخته قانونی			*		--
انتقال به سایر اندوخته‌ها			*		--
سود (زیان) انباشته پایان دوره			(۲۸۹,۵۷۶)		۹
سود (زیان) خالص هر سهم □ریال			(۲۴)		--
سرمایه			۱,۰۰۰,۰۰۰		* ۱,۰۰۰,۰۰۰

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: توسعه ساختمان سرمایه	نماد: سمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت جریان وجوه نقد

شرح	واقعی دوره ۱۲ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۶	واقعی دوره ۱۲ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۵	درصد تغییر
فعالیت‌های عملیاتی			---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی - عادی	۱۳۶,۲۴۷	(۱,۰۴۷,۴۱۳)	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی - استثنایی	۰	۰	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۱۳۶,۲۴۷	(۱,۰۴۷,۴۱۳)	---
بازده سرمایه گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی			---
سود سهام دریافتی	۰	۰	---
سود پرداختی بابت استقراض	(۱۳۸,۲۳۴)	۰	---
سود دریافتی بابت سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۸,۰۳۵	۲۹,۲۰۸	(۷۲)
سود سهام پرداختی	۰	۰	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۱۳۰,۱۹۹)	۲۹,۲۰۸	---
مالیات بر درآمد			---
مالیات بر درآمد پرداختی	۰	(۴۹,۷۶۸)	---
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری			---
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۲۶۵	---
وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۳,۳۲۲)	(۱۱۶,۲۸۸)	(۹۷)
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نامشهود	۰	۰	---
وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های نامشهود	۰	(۱۰۰)	---
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	---
تسهیلات اعطایی به اشخاص	(۱۳,۸۰۰)	۰	---
استرداد تسهیلات اعطایی به اشخاص	۰	۰	---
وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	(۵,۹۷۸)	---

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: توسعه ساختمان سرمایه		نماد: سرمایه ۱	شماره اطلاعیه: ۴۵۰۷۵۶	کد صنعت:	سرمایه ثبت شده: ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال	
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۰	۰	۰	۰	---
وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۰	۰	۰	۰	---
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰	---
وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱۷,۱۲۲)	(۱۲۲,۱۰۱)	(۸۶)		
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	(۱۱,۰۷۴)	(۱,۱۹۰,۰۷۴)	(۹۹)		
فعالیت های تأمین مالی					---
وجوه دریافتی حاصل از افزایش سرمایه	۰	۵۰۰,۰۰۰	---		
وجوه دریافتی بابت فروش سهام خزانه	۰	۰	---		
وجوه پرداختی بابت خرید سهام خزانه	۰	۰	---		
وجوه دریافتی حاصل از استقراض	۲۹۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	(۲۸)		
بازپرداخت اصل استقراض	(۹۰,۰۰۰)	۰	---		
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی	۲۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	(۷۸)		
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۱۸۸,۹۲۶	(۲۹۰,۰۷۴)	---		
موجودی نقد در ابتدای دوره	۱,۴۰۵	۲۹۱,۴۷۹	(۱۰۰)		
تأثیر تغییرات نرخ ارز	۰	۰	---		
موجودی نقد در پایان دوره	۱۹۰,۳۳۱	۱,۴۰۵	۱۳,۴۴۷		
مبادلات غیر نقدی	۰	۲,۹۰۴	---		