

## مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام،

به پیوست ، صورتهای مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ تقدیم می‌شود . اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است:

### شماره صفحه

- |      |  |
|------|--|
| ۲    | • ترازنامه   |
| ۳    | • صورت سود و زیان  |
| ۴    | • گردش حساب سود انباشته  |
| ۵-۶  | • صورت جریان وجود نقد  |
| ۶    | • یادداشت‌های توضیحی :   |
| ۶-۸  | الف . تاریخچه فعالیت شرکت  |
| ۹-۲۶ | ب . مبنای تهیه صورتهای مالی  |
|      | پ . خلاصه اهم رویه های حسابداری  |
|      | ت . یادداشت‌های مربوط به اقلام متدرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی |

صورتهای مالی بر اساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۳/۸/۲۴ به تایید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

### امضاء

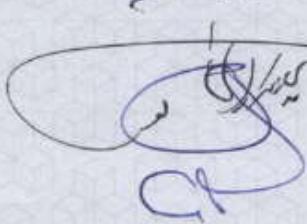
### سمت

### اعضاء هیأت مدیره



رئيس هیأت مدیره

شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن - به نمایندگی احمد جاودان



عضو هیأت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن - به نمایندگی مهدی ذاکر الحسینی  
صندوق بازنشستگی ، وظیفه ، از کارافتادگی و پس انداز کارکنان بانکها - به نمایندگی  
محمد مقدوری

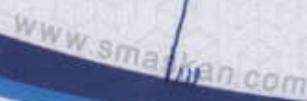
عضو هیأت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن پرديس - به نمایندگی جعفر آقاملايى



عضو هیأت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - به نمایندگی ابوالفضل افشاری



www.smaskan.com

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

تراز نامه

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)

| ۱۳۹۲/۶/۳۱      | ۱۳۹۳/۶/۳۱      | یادداشت |
|----------------|----------------|---------|
| میلیون ریال    | میلیون ریال    |         |
| ۱۱۲,۵۱۱        | ۶۹,۹۱۹         | ۱۶      |
| ۳۳,۲۹۶         | ۳۲,۸۳۸         | ۱۷      |
| ۲,۱۰۱          | ۷,۰۱۳          | ۱۸      |
| ۴۸۱            | ۴۸۱            | ۱۹      |
| ۱۲,۹۹۷         | ۶۴,۴۰۴         | ۲۰      |
| ۲۰۱,۰۹۸        | ۳۹۵,۲۷۶        | ۲۱      |
| <b>۳۶۲,۴۸۴</b> | <b>۵۶۹,۹۳۱</b> |         |

(تجدید ارائه شده)

| ۱۳۹۲/۶/۳۱        | ۱۳۹۳/۶/۳۱        | یادداشت |
|------------------|------------------|---------|
| میلیون ریال      | میلیون ریال      |         |
| ۶۳,۹۵۵           | ۱۰۱,۹۱۴          | ۴       |
| ۲۳۳,۱۱۴          | ۲۹۲,۰۹۷          | ۵       |
| ۷,۶۹۴            | ۱۳,۲۷۸           | ۶       |
| ۶۵,۹۹۸           | ۱۳۵,۴۷۲          | ۷       |
| ۲۳,۲۷۶           | ۲۹,۰۰۸           | ۸       |
| ۷۰,۶۶۴           | ۸۳۰,۴۳۹          | ۹       |
| <b>۳,۸۴۸</b>     | <b>۳,۸۴۸</b>     | ۱۰      |
| <b>۱,۱۰۴,۵۳۱</b> | <b>۱,۴۰۶,۰۵۶</b> |         |

دارایی‌ها :  
بدهیهای جاری :

موجودی نقد  
حسابها و اسناد دریافتی تجاری

ساختمان و اسناد پرداختی تجاری  
سایر حسابها دریافتی

موجودی مواد و کالا  
پیش پرداختها

پروژه‌های در جریان تکمیل  
پروژه‌های تکمیل شده

جمع دارایی‌ها :  
دارایی‌ها :  
بدهیهای جاری :

دارایی‌ها :  
بدهیهای غیر جاری :

دارایی‌های ثابت مشهود  
دارایی‌های نامشهود

سرمایه گذاری‌های بلند مدت  
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

سایر داراییها

جمع دارایی‌ها :  
دارایی‌ها :  
بدهیهای غیر جاری :

|                |                |           |
|----------------|----------------|-----------|
| .              | ۹۶,۳۴۰         | ۲۱        |
| <b>۲۰,۴۴۲</b>  | <b>۰</b>       |           |
| <b>۴,۳۷۳</b>   | <b>۶,۳۰۱</b>   | <b>۲۲</b> |
| <b>۲۴,۸۱۵</b>  | <b>۱۰۲,۶۴۱</b> |           |
| <b>۳۸۷,۲۹۹</b> | <b>۶۷۲,۵۷۲</b> |           |

جمع بدھیهای جاری :

بدھیهای غیر جاری :

|                  |                  |    |
|------------------|------------------|----|
| ۳۰۰,۰۰۰          | ۶۰۰,۰۰۰          | ۲۳ |
| ۲۶۲,۳۴۱          | ۰                |    |
| ۳۰,۰۰۰           | ۳۹,۳۶۳           | ۲۴ |
| ۲۰۴,۲۹۵          | ۲۴۳,۱۸۶          |    |
| <b>۷۹۶,۶۳۶</b>   | <b>۸۸۲,۵۴۹</b>   |    |
| <b>۱,۱۸۳,۹۳۵</b> | <b>۱,۵۵۵,۱۲۱</b> |    |

جمع بدھیهای :

حقوق صاحبان سهام :

سرمایه (۶۰۰ میلیون سهم یکهزار ریالی با نام تمام پرداخت شده)

علی الحساب افزایش سرمایه

اندוחته قانونی

سود انباشته

جمع حقوق صاحبان سهام

جمع بدھیهای و حقوق صاحبان سهام

|                  |                  |  |
|------------------|------------------|--|
| <b>۷۹,۴۰۴</b>    | <b>۱۴۹,۰۶۵</b>   |  |
| <b>۱,۱۸۳,۹۳۵</b> | <b>۱,۵۵۵,۱۲۱</b> |  |

جمع دارایی‌ها

یادداشت‌های توضیحی همراه، جزو لا ینفک صورتی‌های مالی است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به  
۱۳۹۲/۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

یادداشت

| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |  |
|-------------|-------------|-------------|--|
| ۵۷۸,۶۰۱     | ۵۰۵,۹۳۴     | ۲۵          | فروش خالص و درآمد ارائه خدمات                    |
| (۴۱۶,۴۸۸)   | (۳۰۳,۷۷۰)   | ۲۶          | بهای تمام شده املاک و اگذارشده و خدمات ارائه شده |
| ۱۶۲,۱۱۳     | ۲۰۲,۱۶۴     |             | <b>سود ناخالص</b>                                |
| (۱۲,۳۷۵)    | (۲۳,۵۳۷)    | ۲۷          | هزینه های فروش ، اداری و عمومی                   |
| ۷,۸۶۶       | ۱۶,۰۳۶      | ۲۸          | خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی            |
| (۴,۵۰۹)     | (۷,۵۰۱)     |             |  |
| ۱۵۷,۶۰۴     | ۱۹۴,۶۶۳     |             | <b>سود عملیاتی</b>                               |
| (۵,۹۸۸)     | (۶,۴۰۷)     | ۲۹          | هزینه های مالی                                   |
| ۹,۲۱۹       | (۱,۰۰۲)     | ۳۰          | خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی         |
| ۳,۲۳۱       | (۷,۴۰۹)     |             |  |
| ۱۶۰,۸۳۵     | ۱۸۷,۲۵۴     |             | <b>سود قبل از مالیات</b>                         |
| (۴۸۱)       | -           |             | مالیات بردرآمد                                   |
| ۱۶۰,۳۵۴     | ۱۸۷,۲۵۴     |             | <b>سود خالص</b>                                  |

|     |      |    |  |
|-----|------|----|--|
| ۵۲۴ | ۳۶۰  | ۳۲ | سود پایه عملیاتی هرسهم - ریال          |
| ۱۱  | (۱۴) | ۳۲ | سود(زیان) پایه غیرعملیاتی هرسهم - ریال |
| ۵۳۵ | ۳۴۶  |    | سود پایه هرسهم - ریال                  |

گردش حساب سود انباشته

|           |           |    |                                    |
|-----------|-----------|----|------------------------------------|
| ۱۶۰,۳۵۴   | ۱۸۷,۲۵۴   |    | سود خالص                           |
| ۱۷۰,۱۶۵   | ۲۱۱,۷۱۳   |    | سود انباشته در ابتدای سال          |
| .         | (۷,۴۱۸)   | ۳۱ | تعديلات سنواتی                     |
| ۳۳۰,۵۱۹   | ۲۰۴,۲۹۵   |    | سود انباشته ابتدای سال - تعديل شده |
| ۳۳۰,۵۱۹   | ۳۹۱,۵۴۹   |    | <b>سود قابل تخصیص</b>              |
| (۵,۴۲۴)   | (۹,۳۶۳)   | ۲۴ | تخصیص سود:                         |
| (۱۲۰,۸۰۰) | (۱۳۹,۰۰۰) | ۲۰ | اندوفته قانونی                     |
| (۱۲۶,۲۲۴) | (۱۴۸,۳۶۳) |    | سود سهام مصوب                      |
| ۲۰۴,۲۹۵   | ۲۴۳,۱۸۶   |    | سود تخصیص داده شده طی سال          |
|           |           |    | سود انباشته در پایان سال           |

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود وزیان جامع محدود به سود سال مالی و تعديلات سنواتی است ، لذا صورت سودوزیان جامع ارائه نشده است.

يادداشت‌های توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)

| سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۲/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۳/۶/۳۱ | پادداشت     |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| میلیون ریال                    | میلیون ریال                    | میلیون ریال |

فعالیتهای عملیاتی :

|   |   |
|---|---|
| جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی | بازده سرمایه گذاریها و سودپرداختی بابت تأمین مالی :                               |
| ۲۶۰,۸۹  | (۱۷۹,۰۹۶)   |
| ۲,۳۶۲   | ۱۰,۵۷۱  |
| ۱۲۰   | ۳۱۰   |
| (۲۴,۷۴۸)  | (۴۴,۶۶۵)  |
| (۴,۲۶۸)   | (۶,۴۰۷)   |
| (۲۶,۵۳۴)  | (۴۰,۱۹۱)  |
|   | جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سودپرداختی بابت تأمین مالی |

فعالیتهای سرمایه گذاری :

|   |  |
|---|--|
| وجوه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت مشهود | وجوه پرداختی بابت خرید زمین                                  |
| (۱,۷۴۷)                                     | (۳,۶۴۲)  |
| -   | (۶,۶۵۰)  |
| (۴۲۰)                                       | (۲۲۱)  |
| ۱۱,۶۲۱                                      | ۱,۱۲۱  |
| ۵۶۶   | -  |
| ۱۰,۰۲۰                                      | (۹,۳۹۲)  |
| ۹,۵۷۵                                       | (۲۲۸,۶۷۹)  |
|   | جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری |
|   | جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی    |

فعالیتهای تأمین مالی :

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| دریافت تسهیلات مالی | وجوه حاصل افزایش سرمایه    |
| ۵۰,۰۰۰              | ۳۰۰,۰۰۰                    |
| ۳۵,۲۰۲              | ۳۷,۶۵۹                     |
| (۴۴,۳۰۴)            | (۷۱,۰۳۷)                   |
| ۴۰,۸۹۸              | ۲۶۶,۶۲۲                    |
| ۵۰,۴۷۳              | ۳۷,۹۴۳                     |
| ۱۳,۴۸۲              | ۶۳,۹۵۵                     |
| .                   | ۱۶                         |
| ۶۳,۹۵۵              | ۱۰۱,۹۱۴                    |
| ۱۷,۹۴۶              | ۱۰۲,۱۵۹                    |
|                     | بادداشتی تأثیرات نرخ ارز   |
|                     | مانده وجه نقد در آغاز سال  |
|                     | مانده وجه نقد در پایان سال |
|                     | مبادلات غیرنقدی            |

بادداشتی توضیحی همراه، جزء لینفک صورتهای مالی است.

# شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

## یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

### ۱- تاریخچه فعالیت شرکت

#### ۱-۱- کلیات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ بصورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طبق شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به شرکت سهامی عام تبدیل شده و سهام آن در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرابورس با نماد "شرق" منتشر گردیده است. بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ هیئت پذیرش اوراق بهادر سهام شرکت در فهرست بازار دوم بورس اوراق بهادر تهران پذیرش شده و نماد شرکت در تاریخ ۱۳۹۳/۴/۴ در بازار دوم بورس اوراق بهادر تهران بازگشایی شده است. شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزو واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. مرکز اصلی شرکت در مشهد، خیابان کوهسنگی، نبش کوهسنگی ۱۵، طبقه دوم مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی واقع است.

#### ۲- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر است :

##### الف- موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

##### ب- موضوعات فرعی

- تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری.

- مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی.

- انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه کارفرما باشد یا پیمانکار.

- قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا مالانی.

- تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد بصورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه بمنظور استفاده و یا فروش آنها.

- جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها.

- دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تامین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحدثات.

- فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم.

- واگذاری واحدها ، ساختمانها و تاسیسات احدهای متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تمیلیک و یا به هر طریق دیگر.

- هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

## شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امور شرکت باشد.

- تاسیس شعب و نمایندگی‌ها در داخل و خارج از کشور.

- بطورکلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد.

### **۱-۳ وضعیت اشتغال**

میانگین تعداد کارکنان دائم و موقت و پیمانکار در طی سال بشرح زیربوده است:

| سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۲/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۳/۶/۳۱ |                   |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| نفر                            | نفر                            |                   |
| ۶                              | ۶                              | کارکنان دائم      |
| ۸۶                             | ۷۰                             | کارکنان قراردادی  |
| ۹۲                             | ۷۶                             |                   |
| ۱۴۱                            | ۹۲                             | کارکنان پیمانکاری |
| ۲۳۳                            | ۱۶۸                            |                   |

کاهش کارکنان طی سال مالی به دلیل تغییر رویه از به کارگیری پیمانکاران جزء به انجام عملیات پیمان توسط پیمانکاران عمدۀ و استفاده کمتر از کارکنان قراردادی جهت نظارت بوده است.

### **۲- مبنای تهیه صورتهای مالی**

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد مقتضی از ارزش‌های جاری نیز استفاده شده است.

### **۳- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری**

#### **۱-۳-۱ موجودی مواد و کالا**

موجودی مواد و کالا به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" گروههای اقلام مشابه ارزشیابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام شده موجودیها براساس روش میانگین موزون متحرک تعیین می‌گردد.

#### **۱-۳-۲ سرمایه گذاریها**

۱-۳-۲-۱ سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها ارزشیابی می‌شود.

۱-۳-۲-۲ درآمد حاصل از سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکتهای سرمایه پذیر (تاتاریخ ترازنامه) شناسایی می‌شود.

## شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

### **۳-۳-۳- داراییهای ثابت مشهود**

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

۱-۳-۳-۲- استهلاک داراییهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآورده داراییهای مربوط (و با در نظر گرفتن آینین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) و بر اساس نرخها و روش‌های زیر محاسبه می شود:

| روش استهلاک        | نرخ استهلاک                        | دارایی          | ساختمان |
|--------------------|------------------------------------|-----------------|---------|
| نزویلی             | ۷ و ۸ درصد                         |                 |         |
| نزویلی و خط مستقیم | ۲۰، ۱۵، ۱۲، ۱۰ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله | ماشین آلات      |         |
| نزویلی             | ۳۰، ۲۵، ۲۰ و ۳۵ درصد               | وسایل نقلیه     |         |
| خط مستقیم          | ۳ و ۱۰ ساله                        | اثاثه و تجهیزات |         |
| خط مستقیم          | ۱۰ ساله و ۱۰۰ درصد                 | ابزارآلات       |         |

۱-۳-۳-۳- برای داراییهای ثابتی که در طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد ، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود . در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد ، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست.

۱-۳-۳-۴- نرم افزارها در سرفصل داراییهای نامشهود به روشن خط مستقیم و ۵ ساله مستهلك می گردد.

### **۴-۳- مخارج تامین مالی**

۱-۴-۱- مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود ، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل داراییهای واجد شرایط (پروژه های در جریان ساخت) است .

۱-۴-۲- مخارج تامین مالی پروژه های در جریان ساخت در صورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می گردد:

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص در صورت مصرف در پروژه مذکور به حساب همان پروژه منظور می شود. هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که جهت پروژه های مختلف استفاده می گردد متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال مالی و مانده اول سال به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سال های مالی قبل آن پروژه ، محاسبه و منظور می گردد. سهم آن گروه از پروژه ها که طی سال مالی تکمیل می گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه بحساب سود و زیان منظور می گردد.

## شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

### **۳-۵-تسعیر ارز**

اقلام پولی ارزی با نرخ مبادله ای ارز در تاریخ ترازنامه تسعیر می‌شود. تفاوت‌های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی می‌شود.

### **۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان**

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس قانون کار و برمبنای یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هرسال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می‌شود.

### **۷- بهای تمام شده پروژه‌های در جریان تکمیل**

بهای تمام شده پروژه‌های در جریان تکمیل مشتمل بر بهای زمین، کلیه هزینه‌های مستقیم مواد و مصالح، دستمزد، صورت وضعیت پیمانکاران و کلیه وجوده پرداختی بابت حق الامتیاز و عوارض، سهم از هزینه‌های سربار (به نسبت مجموع عوامل هزینه بدون احتساب بهای زمین) و هزینه مالی (باتوجه به بند ۳-۴) که برمبنای مخارج انجام شده طی سال مالی تا زمان تکمیل پروژه محاسبه می‌گردد، می‌باشد. ضمناً بهای زمین پروژه‌های مشارکتی در زمان انعقاد قرارداد در حسابها ثبت و پس از تکمیل پروژه و تعیین سهم الشرکه تسویه می‌گردد.

لازم به ذکر است درخصوص واحدهایی که به قیمت قطعی پیش فروش گردیده و قیمت تمام شده آنها بیشتر از بهای پیش فروش می‌باشد ذخیره کاهش ارزش در نظر گرفته می‌شود.

### **۸- روش شناخت درآمد و بهای تمام شده**

۳-۸-۱ - عواید و بهای تمام شده ساخت املاک: درآمد و بهای تمام شده مربوط به ساخت پروژه‌های ساختمانی طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ برای واحدهایی که فروش آنها بالنجام اقداماتی از قبیل امضاء قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد، براساس روش درصد پیشرفت کارشناسی می‌شود. درصد پیشرفت کارنیز براساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآورده ساخت تعیین می‌شود.

۳-۸-۲ - پروژه‌های مباشرتی: درآمد پروژه‌های مباشرتی براساس درصد مندرج در قراردادهای منعقده و براساس هزینه‌های انجام شده محاسبه و شناسایی می‌گردد.

۳-۸-۳ - فعالیتهای پیمانکاری: روش شناخت درآمد و بهای تمام شده ناشی از فعالیتهای پیمانکاری براساس روش درصد پیشرفت کارو از طریق نسبت هزینه‌های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآورده کل قرارداد طبق استاندارد حسابداری شماره ۹ می‌باشد.

۴-۸-۳- درآمدهای حاصل از عملیات تحت کنترل مشترک به میزان سهم مورد توافق انجام شده طبق قراردادهای منعقده فی مابین با شریک و استفاده از رویه‌های مذکور در بالا با توجه به نوع عملیات اجرایی، شناسایی می‌گردد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- ۴ - موجودی نقد

| ۱۳۹۲/۶/۳۱     | ۱۳۹۳/۶/۳۱      | یادداشت |
|---------------|----------------|---------|
| میلیون ریال   | میلیون ریال    |         |
| ۶۳,۹۱۲        | ۱۰۱,۸۸۲        | ۴-۱     |
| ۴۳            | ۳۲             | ۴-۲     |
| <b>۶۳,۹۵۵</b> | <b>۱۰۱,۹۱۴</b> |         |

-۴-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به سپرده‌های دیداری کوتاه مدت (حسابهای پشتیبان) می‌باشد که سود مربوطه در طی دوره مالی به شرح یادداشت ۳۱ می‌باشد.

-۴-۲- موجودی صندوق شامل ۱۱۰ دلار بوده که با نرخ مبادله ای ۲۶,۶۴۸ ریال تسعیر و سود مربوطه به شرح یادداشت ۳۱ می‌باشد.

- ۵ - حسابها و اسناد دریافتمنی تجاری

| (تغییر طبقه بندی) | ۱۳۹۲/۶/۳۱      | ۱۳۹۳/۶/۳۱ | یادداشت                 |
|-------------------|----------------|-----------|-------------------------|
| میلیون ریال       | میلیون ریال    |           |                         |
| ۹,۶۲۵             | ۱۲,۲۳۲         | ۵-۱       | اسناد دریافتمنی تجاری   |
| ۲۲۳,۴۸۹           | ۲۷۹,۸۶۵        | ۵-۲       | حسابهای دریافتمنی تجاری |
| <b>۲۳۳,۱۱۴</b>    | <b>۲۹۲,۰۹۷</b> |           |                         |

-۵-۱- اسناد دریافتمنی تجاری به شرح زیر است :

| ۱۳۹۲/۶/۳۱    | ۱۳۹۳/۶/۳۱     | یادداشت  |
|--------------|---------------|--|
| میلیون ریال  | میلیون ریال   |  |
| ۳۴,۸۶۷       | ۲۸,۸۰۶        | ۵-۲-۴  |
| ۲۲,۱۲۷       | ۷,۶۴۹         | اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی، تجاری امید             |
|              | ۲,۵۶۲         | اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی، تجاری کوهسنگی          |
|              | ۱,۲۷۶         | اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی کیش                     |
| ۱,۳۰۶        | ۹۳۲           | اسناد دریافتی از خریداران واحدهای مسکونی شایسته                  |
| ۵۸,۳۰۰       | ۴۱,۲۲۵        | ساپر اسناد دریافتمنی تجاری (خریداران بتن و خریداران سبحان فاز ۲) |
| (۴۸,۶۷۵)     | (۲۸,۹۹۳)      | اسناد دریافتمنی به طرفیت پیش دریافتهای (خریداران پروژه ها)       |
| <b>۹,۶۲۵</b> | <b>۱۲,۲۳۲</b> |  |

-۵-۱-۱- تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۵,۸۳۳ میلیون ریال از چکهای دریافتی وصول گردیده است .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

(تغییر طبقه بندی)

۵-۲- حسابهای دریافتی تجاری به شرح زیر است:

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت |  |
|-------------|-------------|---------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |  |
| ۸۱,۱۵۴      | ۱۱۷,۹۴۹     |         | خریداران پروژه کوهسنگی   |
| ۱۷,۳۶۳      | ۴۲,۴۴۲      |         | خریداران پروژه امید  |
|             | ۳۴,۴۲۲      |         | شرکت عمران و مسکن سازان ثامن - فروش واحد های پروژه نادر                    |
|             | ۱۶,۵۱۹      |         | شرکت عمران و مسکن سازان ثامن - فروش واحد های پروژه شایسته                  |
| ۱۰,۱۱۹      | ۱۵,۵۵۲      |         | خریدار زمین میدان مادر - آقای وهاب رجائی                                   |
| ۶,۸۲۵       | ۶,۶۱۵       |         | خریداران سایر پروژه ها (عدم تراکم پروژه های کیش، مسعود و یاس زاهدان فاز ۳) |
| ۸,۴۴۷       | ۲۰,۹۵۵      |         |  |
| ۱۲۳,۹۰۸     | ۲۵۴,۴۵۴     | ۵-۲-۱   | مبلغ قابل بازیافت قراردادها  |
| ۱۰۸,۲۳۹     | ۲۰۸,۹۸۲     | ۵-۲-۲   | مبلغ قابل بازیافت پیمانها  |
| ۳۸,۷۸۸      | ۹,۵۲۳       | ۵-۲-۳   | شرکت توسعه و عمران امید (صورت وضعیت‌های ارسالی)                            |
| ۱۸,۰۵۹      | ۶,۶۸۲       |         | دفتر فروش مجتمع تجاری امید   |
| ۴,۳۶۶       | ۸۷۲         | ۵-۲-۴   |  |
| ۱۷,۰۵۸      | ۷,۳۵۳       |         | سایر   |
| ۳۱۰,۴۱۸     | ۴۸۷,۸۶۶     |         |  |
| (۸۶,۱۹۵)    | (۲۰۸,۰۰۱)   | ۱۸      | حسابهای دریافتی بطریفیت پیش دریافت‌ها (خریداران پروژه ها)                  |
| (۷۳۴)       | ۰           |         | در آمد سنت آتنی (کارمزد تقسیط بدھی خریداران)                               |
| ۲۲۳,۴۸۹     | ۲۷۹,۸۶۵     |         |  |

۵-۲-۱- تحويل واحدهای فروخته شده به خریداران منوط به تسویه حساب نهایی با آنها بوده، لذا بهای واحدهای فروخته شده در سر رسیدهای تعیین شده در قراردادهای فروش وصول خواهد شد و نیاز به اعمال ذخیره در حسابها نمی باشد.

۵-۲- ۲- مبلغ قابل بازیافت قراردادها ناشی از ساخت املاک به شرح زیر است:

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |  |                               |
|-------------|-------------|--|-------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |                               |
| ۲۹,۳۳۳      | ۶۰,۲۷۹      |  | پروژه تجاری، مسکونی امید      |
| -           | ۱,۱۱۷       |  | پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۳ |
| ۷۵,۷۹۴      | ۸۴,۶۶۷      |  | پروژه تجاری، مسکونی کوهسنگی   |
|             | ۳۳,۱۵۲      |  | پروژه مسکونی نادر             |
| ۳,۱۱۲       | ۲۸,۸۹۳      |  | پروژه مسکونی شایسته           |
|             | ۸۷۴         |  | پروژه مسکونی مسعود            |
| ۱۰۸,۲۳۹     | ۲۰۸,۹۸۲     |  |                               |

۵-۲-۳- مبلغ قابل بازیافت پیمانها ناشی از عملیات پیمانکاری به شرح زیر است:

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |  |                     |
|-------------|-------------|--|---------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |                     |
| ۵,۵۶۸       | ۵,۴۷۸       |  | پروژه مسکونی شایسته |
| ۶,۴۴        | ۳,۱۴۲       |  | پروژه مسکونی نادر   |
| ۲۷,۱۷۶      | ۹۰۳         |  | پروژه مسکونی گلبهار |
| ۳۸,۷۸۸      | ۹,۵۲۳       |  |                     |

۵-۲-۴- طبق قرارداد منعقده با شرکت توسعه و عمران امید(وابسته به ستاد اجرایی فرمان حضرت امام) به تاریخ ۱۳۸۶/۴/۲ از موضوع مشارکت در احداث مجتمع تجاری - اقامتی امید، سهم شرکت مذکور شامل بهای زمین و پروانه و هزینه مطالعه و تهیه نقشه های اجرایی و سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق شامل اجرا و ساخت کل زیربنای پروژه به ترتیب به میزان ۶۵/۵ و درصد کل ارزش تمام شده پروژه می باشد . طبق ماده ۱-۹ قرارداد مذکور پیش فروش و فروش واحدها بصورت متمرکز و توسط کمیسیونی مرکب از نمایندگان طرفین (دفتر فروش پروژه ) انجام می گردد لذا حساب بانکی ۴۱۹۰۰۵۲۲۸۰۵ نزد بانک مسکن شعبه آزادی با امضای مجاز نمایندگان مذکور ایجاد و مبالغ فروش و هزینه های دفتر از محل این حساب انجام و مانده آن در پایان هر ۱۵ روز به نسبت سهم الشرکه طرفین تقسیم می شود . مانده فوق مربوط به سهم شرکت از موجودی حساب بانکی فوق الذکر در تاریخ ترازنامه بوده و سهم از اسناد دریافتی بابت فروش واحدها و سپرده های بلند مدت بانکی افتتاح شده در سرفصلهای مربوط به شرح یادداشت‌های ۵-۱ و ۵-۲ معنکس گردیده است.

۵-۳- تا تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۲۱,۶۲۷ میلیون ریال(شامل یادداشت ۱-۵) از مانده حسابهای فوق وصول شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)  
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی  
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۶ - سایر حسابهای دریافتمنی

| یادداشت     |             |   |
|-------------|-------------|---|
| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | (تغییر طبقه بندی)                           |
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۵,۶۳۷       | ۵,۶۰۹       | ۶-۱   |
| ۰           | ۳,۶۲۵       |   |
| ۷۵۰         | ۲,۰۱۲       | جاری کارکنان ( وام و علی الحساب کارکنان )   |
| ۰           | ۲۰۷         | سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده |
| ۱,۳۰۷       | ۱,۸۲۵       | سایر اقلام                                  |
| ۷,۶۹۴       | ۱۳,۲۷۸      |   |

علی الحساب نقدی پیمانکاران  
علی الحساب شارژ واحدهای پروژه تجاری ، مسکونی کوهسنگی  
جاری کارکنان ( وام و علی الحساب کارکنان )  
سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده  
سایر اقلام

- ۶-۱ - مانده مذکور عمدها مربوط به پیمانکاران پروژه های امید ، یاس زاهدان ، نادر و شایسته می باشد  
۶-۲ - گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است :

| یادداشت     |             |   |
|-------------|-------------|---|
| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | (تغییر طبقه بندی)                           |
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| (۲۰۹)       | ۰           | مانده در ابتدای سال                         |
| ۷۷۲         | ۳۴۳         | مالیات و عوارض ارزش افزوده خرید مواد و کالا |
| (۵۸۷)       | (۴۶۳)       | مالیات و عوارض ارزش افزوده فروش و خدمات     |
| ۲۴          | ۳۲۷         | پرداختی طی سال                              |
| ۰           | ۲۰۷         |   |

۶-۳ - تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۱۶۲ میلیون ریال از مانده حسابهای فوق وصول شده است.

۷ - موجودی مواد و کالا

| یادداشت     |             |  |
|-------------|-------------|--|
| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |  |
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |
| ۶,۲۴۱       | ۲,۷۳۹       | مصالح ساختمانی                               |
| ۵,۴۲۵       | ۲,۸۴۷       | لوازم تاسیساتی و بهداشتی                     |
| ۲,۸۵۶       | ۲,۰۳۹       | لوازم الکتریکی                               |
| ۲,۴۷۱       | ۱,۰۷۱       | آهن آلات                                     |
| ۳,۳۷۷       | ۷,۶۳۲       | سایر ( لوازم مصرفی، قطعات یدکی، ابزار آلات ) |
| ۴۵,۶۲۸      | ۱۱۹,۱۴۴     | واحدهای مسکونی خریداری شده برای فروش         |
| ۶۵,۹۹۸      | ۱۳۵,۴۷۲     |  |

۷-۱ - واحدهای خریداری شده جهت فروش به شرح زیر می باشد :

| شرح                                | تعداد | مسارز | مبلغ    |
|------------------------------------|-------|-------|---------|
| پروژه ستاره کیش                    | ۲     | ۱۹۹   | ۹,۷۴۲   |
| پروژه بام چالوس                    | ۳     | ۴۵۲   | ۱۸,۳۳۹  |
| پروژه الهیه تهران                  | ۱     | ۳۷۰   | ۵۲,۴۰۰  |
| پروژه تجاری امید-مالکیت ۱۰۰ درصدی  | ۲     | ۹۵,۲۴ | ۲۲,۴۳۲  |
| پروژه تجاری امید-مالکیت ۳۴/۵ درصدی | ۲     | ۵۹,۱۷ | ۳,۶۷۷   |
| پروژه مسکونی کوهسنگی               | ۲     | ۲۰۹   | ۱۲,۵۵۴  |
| جمع                                |       |       | ۱۱۹,۱۴۴ |

۷-۲ - موجودی مواد و کالا ( به جز واحدهای مسکونی ) به بها تمام شده ۵۷,۰۰۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه شناور و نیز واحدهای خریداری شده برای فروش در پایان شهریور ماه ۱۳۹۳ در مقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار ، صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است.

۸ - پیش پرداختها

| یادداشت     |             |   |
|-------------|-------------|---|
| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |   |
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۹,۸۸۷       | ۲۲,۰۳۳      | ۸-۱   |
| ۸,۷۰۲       | ۲,۷۷۱       |   |
| ۳,۷۹۹       | ۳,۹۴۹       | پیش پرداخت خرید مصالح و لوازم               |
| ۸۸۸         | ۲۵۵         | پیش پرداخت هزینه ها                         |
| ۲۳,۲۷۶      | ۲۹,۰۰۸      | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - شرکت گروه |

- ۸-۱ - مانده فوق عمدها مربوط به پیمانکاران پروژه های رواق ، مسعود و سعادت می باشد.  
۸-۲ - تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۴,۴۲۵ میلیون ریال از پیش پرداختها تسویه شده است.

۹ - پروژه های در جریان تکمیل

| یادداشت     |             |                                |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |                                |
| میلیون ریال | میلیون ریال |                                |
| ۲۰۷,۳۲۸     | ۳۲۴,۴۰۹     | پروژه های ساخت املاک           |
| ۴۹۹,۳۱۸     | ۵۶,۰۳۰      | پروژه های ساخت املاک - مشارکتی |
| ۷۰۶,۶۴۶     | ۸۳۰,۴۳۹     |                                |

۹-۱- پروژه های در جریان تکمیل به شرح زیراست:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۱ شهریورماه ۱۳۹۳

(تجددیارانه شده)

| درصد<br>تکمیل | مانده پروژه در جریان<br>ساخت در ۱۳۹۳/۶/۲۱ | انتقال به<br>موجودی کالا | تعیلات سهم شریک | هزینه شناسایی شده<br>طی سال مالی | مخراج انجام شده<br>طی سال مالی | مانده پروژه<br>در جریان سهم شریک<br>در ۱۳۹۲/۶/۲۱ | تعیلات سهم شریک<br>در ۱۳۹۲/۶/۲۱ | هزینه شناسایی شده تا<br>ابتدای سال مالی | مخراج ابانتهه ابتدای<br>سال مالی | مخراج<br>برآورده<br>ساخت پروژه | تعداد واحد<br>پروژه | بادداشت | نام پروژه                           |
|---------------|---|--------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------|-------------------------------------|
|               | میلیون ریال                               | میلیون ریال              | میلیون ریال     | میلیون ریال                      | میلیون ریال                    | میلیون ریال                                      | میلیون ریال                     | میلیون ریال                             | میلیون ریال                      | میلیون ریال                    |                     |         |                                     |
| ۹۸            | ۱,۶۲۱                                     | ۰                        | ۰               | (۵۶,۴۳۴)                         | ۲۲,۹۱                          | ۲۵,۹۶۳   | (۳۴,۴۲۵)                        | (۴۸,۲۱۶)                                | ۱۰۸,۶۰۴                          | ۱۰۸,۲۰۵                        | ۱۱۷                 | ۹-۱-۳   | پروژه مسکونی نادر - سیحان فاز (۵)   |
| ۹۶            | ۲,۴۲۶                                     | ۰                        | ۰               | (۷۳,۳۹۴)                         | ۵۷,۹۱۲                         | ۱۷,۹۰۸   | (۴۵,۱۰۶)                        | (۷۵,۱۶۹)                                | ۱۳۸,۱۸۳                          | ۱۵۷,۰۹۵                        | ۱۶۰                 | ۹-۱-۳   | پروژه مسکونی شایسته                 |
| ۹۹            | ۳۶۷,۱۲۷                                   | (۴,۷۹۰)                  | (۲۸,۳۷۶)        | (۵۳,۰۲۵)                         | ۷۳,۹۲۲                         | ۳۷۹,۴۰۷  | (۴۵۸,۸۷۰)                       | (۱۴۱,۳۸۹)                               | ۹۷۹,۶۶۵                          | ۵۶۸,۶۶۴                        | ۳۱۰                 | ۹-۱-۴   | پروژه امید (تجاری - مسکونی)         |
| ۹۹            | ۶۳,۱۹۳                                    | ۰                        | ۰               | (۴۷,۴۶۵)                         | ۴۴,۹۴۸                         | ۶۵,۷۱۰   | ۰                               | (۹۱,۹۰۰)                                | ۱۵۷,۶۱۰                          | ۲۰۱,۳۹۸                        | ۲۹۲                 | ۹-۱-۵   | پروژه مسکونی یاس زاهدان - فاز (۳)   |
| ۳۶            | ۵۱,۹۴۱                                    | ۰                        | (۷۹,۷۰۰)        | ۰                                | ۱۲۱,۳۹۴                        | ۱۰,۲۴۷   | ۰                               | ۰                                       | ۱۰,۲۴۷                           | ۱۲۸,۶۰۹                        | ۵۳                  | ۹-۱-۶   | پروژه مسکونی سعادت (تجاری - مسکونی) |
| ۲             | ۱۹,۷۲۲                                    |                          | (۴۵,۸۴۶)        | ۰                                | ۶۵,۴۸۵                         | ۸۳   | ۰                               | ۰                                       | ۸۳                               | ۵۴۷,۲۴۴                        | ۴۳۸                 | ۹-۱-۷   | پروژه بهارستان زاهدان               |
|               | ۵۰۶,۰۴۰                                   | (۴,۷۹۰)                  | (۱۵۳,۹۲۲)       | (۲۳۰,۳۲۷)                        | ۳۹۵,۷۵۲                        | ۴۹۹,۳۱۸  | (۵۳۸,۴۰۱)                       | (۳۵۶,۶۷۴)                               | ۱,۳۹۴,۳۹۲                        | ۱,۷۱۱,۲۱۵                      |                     |         | جمع پروژه های ساخت املاک-مشارکتی    |
| ۱۰۰           | ۰   | ۰                        | ۰               | (۵۹۴)                            | ۵۷۴                            | ۲۰   | ۰                               | (۴۸,۲۲۸)                                | ۴۸,۲۴۸                           | ۴۸,۸۲۳                         | ۶۵                  |         | پروژه مسکونی ترجیح - سیحان فاز (۴)  |
| ۹۸            | ۱۰۷,۰۹۸                                   | ۰                        | ۰               | (۴۷,۷۲۴)                         | ۲۲,۰۱۴                         | ۱۳۱,۸۱۸  | ۰                               | (۳۶۶,۰۲۹)                               | ۴۹۷,۸۴۷                          | ۵۲۷,۵۰۰                        | ۲۱۱                 |         | پروژه کوهسنگی (تجاری-مسکونی)        |
| ۴۲            | ۵۰,۱۵۰                                    | ۰                        | ۰               | (۲,۹۸۲)                          | ۳۸,۴۶۲                         | ۱۴,۶۷۰   | ۰                               | ۰                                       | ۱۴,۶۷۰                           | ۱۱۸,۱۴۵                        | ۶۴                  | ۹-۱-۸   | پروژه مسکونی مسعود (۲)              |
| ۱۸            | ۴۴,۰۴۷                                    | ۰                        | ۰               | ۰                                | ۳۵,۸۱۸                         | ۸,۲۲۹  | ۰                               | ۰                                       | ۸,۲۲۹                            | ۱۶۸,۲۶۹                        | ۹۳                  | ۹-۱-۸   | پروژه مسکونی رواق (۱)               |
| ۱۰            | ۱۲۳,۱۱۴                                   | ۰                        | ۰               | ۰                                | ۷۰,۰۲۳                         | ۵۲,۵۹۱   | ۰                               | ۰                                       | ۵۲,۵۹۱                           | ۵۷۰,۲۰۲                        | ۱۴۶                 | ۹-۱-۸   | پروژه نگین (تجاری - مسکونی)         |
|               | ۲۲۴,۰۹                                    | ۰                        | ۰               | (۵۱,۳۱۰)                         | ۱۶۸,۳۹۱                        | ۲۰۷,۳۲۸  | ۰                               | (۴۱۴,۲۵۷)                               | ۶۲۱,۵۸۵                          | ۱,۴۳۲,۹۳۹                      |                     |         | جمع پروژه های ساخت املاک            |
|               | ۸۲۰,۴۳۹                                   | (۴,۷۹۰)                  | (۱۵۳,۹۲۲)       | (۲۸۱,۶۳۷)                        | ۵۶۴,۱۴۳                        | ۷۰۶,۶۴۶  | (۵۳۸,۴۰۱)                       | (۷۷۰,۹۳۱)                               | ۲,۰۱۵,۹۷۷                        | ۳,۱۴۴,۱۵۴                      |                     |         |                                     |

۹-۱- مخراج ابانتهه طبق رویه مذکور در بادداشت ۷-۳ و بشرح زیر شناسایی گردیده است :

| کل مخراج ابانتهه تا<br>۱۳۹۳/۶/۲۱ | مخراج انجام شده طی سال مالی |             |                |                    | مخراج ابانتهه ابتدای سال مالی |             |             |                |                    |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|--------------------|-------------------------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|
|                                  | جمع                         | سایر مخارج  | هزینه های مالی | بهای تمام شده زمین | ۱۳۹۲/۶/۳۱                     | مانده       | سایر مخارج  | هزینه های مالی | بهای تمام شده زمین |
| میلیون ریال                      | میلیون ریال                 | میلیون ریال | میلیون ریال    | میلیون ریال        | میلیون ریال                   | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال    | میلیون ریال        |
| ۱,۷۹۰,۱۴۴                        | ۳۶۵,۳۸۰                     | ۲۰,۳۷۲      | ۰              | ۱,۳۹۴,۳۹۲          | ۸۶۰,۷۰۹                       | ۸۶,۰۲۱      |             |                | ۴۴۷,۶۶۲            |
| ۷۸۹,۹۷۶                          | ۱۱۵,۱۹۹                     | ۴۰,۷۹۷      | ۱۱,۶۹۵         | ۶۲۱,۵۸۵            | ۵۵۶,۲۲۴                       | ۲۴,۶۲۹      |             |                | ۴۰,۶۳۲             |
| ۲,۵۸۰,۱۲۰                        | ۴۸۱,۲۷۹                     | ۷۱,۱۶۹      | ۱۱,۶۹۵         | ۲,۰۱۵,۹۷۷          | ۱,۴۱۷,۰۳۳                     | ۱۱۰,۶۵۰     |             |                | ۴۸۸,۲۹۴            |

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- ۹-۱-۲ مخارج برآورده ساخت پروژه شامل بهای زمین پروژه نیز می باشد و تعییلات سهم شریک مربوط به سهم الشرکه شرکاء جهت انعکاس صحیح پروژه های در جریان تکمیل(سهم شرکت) می باشد.
- ۹-۱-۳ براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن ساخت پروژه های مسکونی نادر و شایسته به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک شامل بهای زمین و نیز ۶۵ درصد مخارج ساخت (به نرخ مقطع ۶/۲۷ میلیون ریال برای هر متر مربع در پروژه نادر و ۴/۴۳ میلیون ریال در پروژه شایسته طبق الحقیقه های مورخ ۱۳۹۲/۳/۱) می باشد. لازم به ذکر است سهم الشرکه شرکت از زیر بنای مفید در پروژه شایسته ۰/۲۰ درصد و در پروژه نادر ۰/۳۰ درصد می باشد.
- ۹-۱-۴ براساس قرارداد مشارکت منعقده با شرکت توسعه و عمران امید ساخت پروژه تجاری ، اقامتی امید به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و عوارض قانونی بوده که معادل ۵/۶۵ درصد است . تعداد ۵۹ واحد و به متراز ۴۰ متر مربع (متراز مفید ۴,۱۹۵ مترمربع) و به مبلغ ۱۸۲,۲۸۷ میلیون ریال از پروژه مذکور مربوط به بهای هتل آپارتمان امید می باشد.
- ۹-۱-۵ براساس قرارداد مشارکت منعقده با سازمان مسکن و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان ساخت پروژه مسکونی یاس زاهدان به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و عوارض قانونی و معادل ۴/۵۶ درصد می باشد.
- ۹-۱-۶ براساس قرارداد مشارکت منعقده با شهرداری مشهد ساخت پروژه تجاری مسکونی سعادت به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و بروانه معادل ۵/۵۵ درصد می باشد.
- ۹-۱-۷ براساس قرارداد مشارکت منعقده با شهرداری زاهدان ساخت پروژه تجاری مسکونی بهارستان به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و بروانه معادل ۱/۱۰ درصد می باشد.
- ۹-۱-۸ پروژه مسکونی مسعود (۲) در زمینی به مساحت ۱۸۳۳ متر مربع و پروژه مسکونی رواق (۱) در زمینی به مساحت ۲۷۲۱ متر مربع در مرحله سفت کاری و پروژه نگین واقع در میدان مادر در زمینی به مساحت ۴۶۹۴ در مرحله فونداسیون می باشد.
- ۹-۱-۹ پروژه های در جریان تکمیل به مبلغ ۸۴۸,۰۰۰ میلیون ریال در پایان شهریور ماه ۱۳۹۳ در مقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار ، صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است .
- ۹-۱-۱۰ هزینه های مالی منظور شده به پروژه های در جریان تکمیل به مبلغ ۷۱,۷۶۹ میلیون ریال بوده است.
- ۱۰-۱ پروژه های تکمیل شده

وضعیت واحدهای ساختمانی تکمیل شده در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

| نام پروژه                                   | یادداشت | تعداد واحد باقیمانده درپایان سال مالی | مانده درابتدا سال مالی | مخارج انجام شده طی سال مالی | بهای تمام شده واحدهای واگذارشده | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | ۱۳۹۲/۶/۳۱   |
|---|---------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
| پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)             | ۱۰-۱    | ۸                                     | ۱,۸۸۵                  | ۱,۸۸۵                       | ۰                               | میلیون ریال | میلیون ریال |
| پروژه مسکونی ، تجاری غدیر (۳۷ واحد پارکینگ) | ۳۷      | ۱,۹۶۳                                 | ۱,۹۶۳                  | ۰                           | میلیون ریال                     | میلیون ریال | میلیون ریال |
| جمع   |         | ۴۵                                    | ۳,۸۴۸                  | ۳,۸۴۸                       | ۰                               | میلیون ریال | میلیون ریال |

- ۱۰-۱ مانده حساب پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱) مربوط به بهای تمام شده ۸ واحد می باشد که بصورت موقت جهت مهمناسرا و دفتراداری شرکت استفاده می گردد .

- ۱۰-۲ تعداد ۸ واحد آپارتمان پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱) به مبلغ ۸,۶۴۰ میلیون ریال در پایان شهریورماه ۱۳۹۳ تحت پوشش بیمه ای بوده است.

| مبلغ دفتری-میلیون ریال |            | استهلاک انباشته-میلیون ریال |                 |         |                  |                     |                    | بهای تمام شده-میلیون ریال |         |                            |                     |        |                   | شرح اقلام |
|------------------------|------------|-----------------------------|-----------------|---------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------|----------------------------|---------------------|--------|-------------------|-----------|
| ۱۳۹۲/۰۶/۳۱             | ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ | مانده در پایان سال          | استهلاک انباشته | تعديلات | استهلاک سال مالی | مانده در ابتدای سال | مانده در پایان سال | کاهش طی سال مالی          | تعديلات | داراییهای اضافه شده طی سال | مانده در ابتدای سال |        |                   |           |
| ۱۱۱                    | ۱۱۱        | ۰                           | ۰               | ۰       | ۰                | ۰                   | ۱۱۱                | ۰                         | ۰       | ۰                          | ۱۱۱                 | ۱۱۱    | زمین              |           |
| ۳۹۲                    | ۶,۱۴۷      | ۱,۱۷۳                       | ۰               | ۰       | ۴۲۵              | ۷۴۸                 | ۷,۳۲۰              | ۰                         | ۶,۱۸۰   | ۰                          | ۱,۱۴۰               | ۱,۱۴۰  | ساختمان و تاسیسات |           |
| ۱۳,۹۹۶                 | ۱۱,۷۹۱     | ۱۰,۳۸۳                      | (۱۹۹)           | (۷۸)    | ۳,۵۲۳            | ۷,۱۳۷               | ۲۲,۱۷۴             | (۲۱۸)                     | (۱۳۹)   | ۱,۳۹۸                      | ۲۱,۱۳۳              | ۲۱,۱۳۳ | ماشین آلات        |           |
| ۱,۱۶۳                  | ۱,۱۰۵      | ۱,۲۸۳                       | (۲۷۲)           |         | ۲۳۳              | ۱,۲۲۲               | ۲,۳۸۸              | (۳۶۰)                     | ۰       | ۳۶۳                        | ۲,۳۸۵               | ۲,۳۸۵  | وسایل نقلیه       |           |
| ۲,۶۷۳                  | ۲,۸۵۳      | ۳,۵۶۷                       | (۱۷۲)           | (۳۳)    | ۷۵۱              | ۳,۰۲۱               | ۶,۴۲۰              | (۲۱۰)                     | (۶۹)    | ۱,۰۰۵                      | ۵,۶۹۴               | ۵,۶۹۴  | اثاثه             |           |
| ۹,۲۰۰                  | ۸,۴۵۶      | ۸,۷۷۳                       | (۲)             | (۹)     | ۹۱۰              | ۷,۸۷۴               | ۱۷,۲۲۹             | (۲)                       | (۱۶)    | ۱۷۳                        | ۱۷,۰۷۴              | ۱۷,۰۷۴ | ابزار آلات        |           |
| ۰                      | ۶۳۷        | ۶۶                          | ۰               |         | ۶۶               | ۰                   | ۷۰۳                | ۰                         | ۰       | ۷۰۳                        | ۰                   | ۰      | تجهیزات           |           |
| ۲۷,۵۳۵                 | ۳۱,۱۰۰     | ۲۵,۲۴۵                      | (۶۴۵)           | (۱۲۰)   | ۶,۰۰۸            | ۲۰,۰۰۲              | ۵۶,۳۴۵             | (۷۹۰)                     | ۵,۹۵۶   | ۳,۶۴۲                      | ۴۷,۵۳۷              | ۴۷,۵۳۷ | جمع               |           |

۱۱-۱- داراییهای ثابت مشهود شرکت تا ارزش ۵۶,۲۳۴ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق ، انفجار ، صاعقه ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۱۱-۲- اضافات ماشین آلات بابت خرید دیگ بخار ، دو دستگاه تراکتور و یک دستگاه پمپ بتن ، اضافات وسایل نقلیه بابت خرید یک دستگاه خودرو پژو پارس ، اضافات اثاثه و تجهیزات عمدتاً بابت خرید یک دستگاه سرور و تجهیز یک واحد بام چالوس و اضافات ابزار آلات عمدتاً مربوط به خرید یک دستگاه فرز و برش میلگرد و بکس بادی می باشد.

۱۱-۳- تعديلات ساختمان و تاسیسات بابت انتقال یک واحد بام چالوس از سرفصل موجودی کالا به دارایی ثابت ، تعديلات ماشین آلات ، اثاثه و ابزار آلات بابت انتقال مانده ارزش دفتری دارایی به بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل می باشد .

۱۱-۴- سند مالکیت زمین جاده کلات ( محل انبار و تعمیرگاههای شرکت ) بنام شرکت مادر بوده که تاکنون به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق منتقل نشده است .

۱۱-۵- تعداد ۹ قلم ماشین آلات ، ۱ قلم وسایل نقلیه ، ۱۵۵۰ قلم اثاثه و ۲۸۱ قلم ابزار آلات جمعاً به بهای تمام شده ۵,۳۶۶ میلیون ریال صدرصد مستهلك شده می باشد.

۱۱-۶- سرفصل زمین شامل زمینی به مساحت ۲۵,۰۰۰ متر مربع واقع در کیلومتر ۴ جاده کلات و سرفصل ساختمان شامل دو واحد آپارتمان به مساحت ۹۶.۴ متر مربع و دو باب مغازه به مساحت ۱۳۵.۳۴ متر مربع واقع در میدان سعدی(ساختمان مدرس) ، ساختمان های موجود در مرکز تولید بتن و نیز یک واحد از پروژه بام چالوس (پروژه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال) به مساحت ۱۵۹.۸۶ متر مربع می باشد.

#### ۷- فروش و برکناری داراییها طی دوره بشرح زیر است :

| شرح   | بهای تمام شده | استهلاک انباشته | ارزش دفتری | بهای فروش | سود(زیان) |
|---|---------------|-----------------|------------|-----------|-----------|
| فروش ۷ دستگاه خودرو   | ۳۶۰           | ۲۷۲             | ۸۸         | ۵۸۹       | ۵۰۱       |
| فروش ۳ دستگاه تراکتور   | ۲۱۸           | ۱۹۹             | ۱۹         | ۵۱۰       | ۴۹۱       |
| برکناری ۱۱۹ قلم اثاثه فروش ۲۶۰ قلم اثاثه و برکناری ۴ دستگاه بیسیم | ۲۱۰           | ۱۷۲             | ۳۸         | ۲۲        | (۱۶)      |
| برکناری ۳۹ قلم ابزار آلات   | ۲             | ۲               | ۰          | ۰         | ۰         |
| جمع   | ۷۹۰           | ۶۴۵             | ۱۴۵        | ۱,۱۲۱     | ۹۷۶       |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۲- داراییهای نامشهود

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۵۵۹         | ۷۸۰         | نرم افزارهای کنترل بروزه و اتوماسیون اداری و مالی |
| ۱۹۴         | ۱۹۴         | و دایع تلفن ثابت و همراه                          |
| ۶۷          | ۶۷          | و دیعه گاز  |
| ۸۲۰         | ۱,۰۴۱       |   |
| -           | (۱۳۱)       | کسر می شود: استهلاک انباشته نرم افزارها           |
| ۸۲۰         | ۹۱۰         |   |

۱۳- سرمایه گذاریهای بلند مدت

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت                                    |
|-------------|-------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |
| ۱,۶۰۲       | ۱,۶۰۲       | ۱۳-۱ سرمایه گذاری در سهام شرکتها           |
| ۱,۷۹۷       | ۱,۷۹۷       | ۱۳-۲ سپرده های سرمایه گذاری بلند مدت بانکی |
| ۳,۳۹۹       | ۳,۳۹۹       |  |

۱۳-۱ سرمایه گذاری در سهام شرکتها به شرح زیر تفکیک می شود:

| ۱۳۹۲/۶/۳۱                  | ۱۳۹۳/۶/۳۱                  |                               |  |                         |             | نام شرکت  |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|-------------|---|
| بهای تمام شده سرمایه گذاری | بهای تمام شده سرمایه گذاری | ارزش اسمی هر سهم سرمایه گذاری | درصد پرداخت شده درصد پرداخت شده سرمایه گذاری | تعداد سهام سرمایه گذاری | میلیون ریال | میلیون ریال   |
| ۰                          | ۰                          | ۱۰۰                           | ۱,۰۰۰  | ۰                       | ۱,۰۰۰       | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران: شرکتهای پذیرفته شده در بورس : |
| ۱,۰۰۰                      | ۱,۰۰۰                      | ۱۰۰                           | ۱,۰۰۰  | ۱                       | ۱,۰۰۰,۰۰۰   | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن                             |
| ۱                          | ۱                          | ۱۰۰                           | ۱,۰۰۰  | ۱۰                      | ۱,۰۰۰       | شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن                        |
| -                          | -                          | ۱۰۰                           | ۱,۰۰۰  | ۰                       | ۵۰          | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس                                |
| ۶۰۱                        | ۶۰۱                        | ۱۰۰                           | ۱۰۰,۰۰۰                                      | ۰.۹۸                    | ۶,۰۰۰       | گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انبوسان هشتم           |
| ۱,۶۰۲                      | ۱,۶۰۲                      |                               |  |                         |             |   |

۱۳-۲ مانده فوق مربوط به سهم ۵/۳۴ درصدی شرکت (به شرح یادداشت ۴-۲) از ۲ فقره سپرده بلند مدت ۳ ساله به مبلغ ۵,۲۰۸ میلیون ریال در تعاضی اعتبار افضل توسعه باشد که طبق توافق فیما بین بابت بهای بخشی از خرید واحد در پروژه امید توسط آن تعاضی بنام فروشنده ایجاد و سود مربوطه به شرح یادداشت ۳۱ شناسایی شده است.

۱۴- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

| مانده در پایان سال مالی | کاهش طی سال مالی | اضافات طی سال مالی | مانده در ابتدای سال مالی | مساحت    | یادداشت | شرح                        |
|-------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|----------|---------|----------------------------|
| میلیون ریال             | میلیون ریال      | میلیون ریال        | میلیون ریال              | متر مربع |         |                            |
| ۴۳,۴۶۹                  | ۰                | ۰                  | ۴۳,۴۶۹                   | ۴,۲۳۰    | ۱       | قطعه زمین میدان مادر       |
| ۶۶,۳۵۸                  | ۰                | ۶۶,۳۵۸             | ۰                        | ۴,۳۳۵    | ۱۴-۱    | اراضی زکریا-پلاک شماره ۷۰۸ |
| ۲,۷۰۴                   | (۴۷۷)            | ۰                  | ۲,۱۸۱                    | ۴,۱۴۸    | ۱۴-۲    | زمینهای بافت فرسوده حرم    |
| ۱۱۲,۵۳۱                 | (۴۷۷)            | ۶۶,۳۵۸             | ۴۶,۶۵۰                   | ۱۲,۷۱۳   |         |                            |

۱۴-۱ مانده فوق مربوط به خرید شش دانگ یک قطعه زمین با کاربری تجاری و مسکونی از شرکت سرمایه گذاری توسعه شهری توس گستره (سهامی عام) می باشد.

۱۴-۲ طی سال یک قطعه زمین به مساحت ۱۰۵۴ مترمربع در بروزه رواق ۲ به شرکت توسعه شهری توس گستره (سهامی عام) فروخته شده است.

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت |
|-------------|-------------|---------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |
| ۱,۰۰۰       | ۱,۰۰۰       | ۱۵-۱    |
| ۰           | ۱۲۵         |         |
| ۱,۰۰۰       | ۱,۱۲۵       |         |

سپرده بانک قرض الحسن مهر ایران  
حصه بلند مدت وام کارکنان

۱۵-۱- مبلغ مذکور (وجه مسدود شده) بموجب تفاهم نامه سه ساله مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۰ با بانک قرض الحسن مهر ایران جهت پرداخت تسهیلات قرض الحسن به کارکنان با معرفی شرکت، نزد آن بانک سپرده گذاری شده و تا پرداخت آخرین قسط گیرنده‌گان تسهیلات نزد بانک خواهد بود.

۱۶- حسابها و اسناد پرداختنی تجاری

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت |
|-------------|-------------|---------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |
| ۱,۰۸۲       | ۳۰۰         | ۱۶-۱    |
| ۱۱۱,۴۲۹     | ۶۹,۶۱۹      | ۱۶-۲    |
| ۱۱۲,۵۱۱     | ۶۹,۶۱۹      |         |

استناد پرداختنی تجاری  
حسابهای پرداختنی تجاری

۱۶-۱- مبلغ مذکور مربوط به شرکت مهندسی سبا آسان بر (سال قبل مربوط به مجتمع صنعتی جهان افروز و شرکت توسعه گستره) می باشد.

۱۶-۲- حسابهای پرداختنی تجاری از اقلام زیر تشکیل شده است :

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۴۱,۸۴۵      | ۲۵,۱۶۶      | ۱۶-۲-۱  |
| ۲۶,۶۲۰      | ۲۰,۱۴۸      | بانک مسکن سپریستی خراسان رضوی (اشخاص وابسته)<br>سپرده حسن انجام کار پیمانکاران (عمدتاً پیمانکاران پروژه‌های امید و کوهشنگی) |
| ۹,۷۳۹       | ۱۲,۲۸۰      | پیمانکاران و مشاورین  |
| ۷,۳۱۴       | ۳,۴۴۵       | فروشنده‌گان مصالح   |
| ۵,۰۳۷       | ۵,۰۳۷       | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب - شرکت گروه   |
| ۹,۴۶۱       | ۰           | شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) - شرکت مادر  |
| ۴۹۴         | ۲۱۲         | شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن - شرکت گروه  |
| ۵۷          | ۶۵          | شرکت پارس مسکن سامان - شرکت گروه  |
| ۱۰,۳۸۶      | ۰           | مازاد مبالغ دریافتی و دریافتی بر درآمد شناسایی شده انباشته - پروژه یاس زاهدان فاز (۳)                                       |
| ۲۲۸         | ۰           | مازاد مبالغ دریافتی و دریافتی بر درآمد شناسایی شده انباشته - پروژه ترنج   |
| ۲۴۸         | ۳,۲۶۶       | سایر  |
| ۱۱۱,۴۲۹     | ۶۹,۶۱۹      |   |

۱۶-۲-۱- گردش حساب فوق طی سال مالی به شرح زیر است :

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |                            |
|-------------|-------------|----------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |                            |
| ۷۷,۳۱۰      | ۲۶,۹۶۲      | مانده اقساط خرید زمین      |
| (۱۵,۰۲۳)    | (۱,۷۹۶)     | کسر می شود: سود سالهای آتی |
| ۶۲,۲۸۷      | ۲۵,۱۶۶      | حصه بلند مدت               |
| (۲۰,۴۴۲)    | ۰           |                            |
| ۴۱,۸۴۵      | ۲۵,۱۶۶      |                            |

۱۶-۲-۱- طبق مبایعه نامه های منعقده با بانک مسکن (مدیریت شعب استان خراسان رضوی) در سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱ تعداد ۷ قطعه زمین به متر از ۱۱,۵۳۶ متر مربع واقع در میدان مادر به نرخ سود سالانه ۱۵ درصد خریداری شده که تاریخ آخرین قسط به سررسید ۱۳۹۴/۵/۲۷ می باشد. که در سال قبل مبلغ ۲۰,۴۴۲ میلیون ریال آن به عنوان بلندمدت انکاس یافته است.

۱۶-۲-۲- مانده فوق مربوط به تتمه پیش خرید ۵ واحد مسکونی می باشد.

۱۶-۲-۳- تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۱۱,۴۸۲ میلیون ریال از مانده حسابهای فوق تسویه شده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۷ - سایر حسابها و اسناد پرداختنی

(تغییر طبقه بندی)

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت                                      |
|-------------|-------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال |  |
| ۱۲,۵۷۷      | ۱۰,۰۳۳      | ۱۷-۱ سپرده بیمه پیمانکاران                   |
| ۷,۸۵۸       | ۶,۰۵۴       | وزارت امور اقتصادی و دارایی - مالیات تکلیفی  |
| ۴,۹۲۲       | ۸,۸۹۰       | ذخیره هزینه تحقق یافته پرداخت نشده           |
| ۵,۴۳۳       | ۲,۴۷۹       | مالکین واحدهای ساختمانی امید، کوهسنگی و ترنج |
| ۲,۵۰۶       | ۵,۳۸۲       | سایر   |
| ۳۳,۲۹۶      | ۳۲,۸۳۸      |  |

۱۷-۱ - مانده فوق عمدتاً مربوط به پیمانکاران پروژه‌های کوهسنگی، نادر، شایسته، سعادت، مسعود و رواق می‌باشد.

۱۷-۲ - مانده فوق عمدتاً مربوط هزینه‌های پروژه از قبیل مالیات نقل و انتقال، ذخیره عیدی و پاداش پرسنل و هزینه حسابرسی می‌باشد.

۱۷-۳ - مانده فوق مربوط به سپرده شارژ مالکین می‌باشد که به دلیل عدم تشکیل هیئت مدیره مجتمع در حال حاضر هزینه‌های مجتمع توسط شرکت از محل این حساب پرداخت می‌گردد.

۱۷-۴ - تاریخ این صورتهای مالی مبلغ ۵,۲۸۴ میلیون ریال از مانده حسابها فوق تسویه شده است.

۱۸ - پیش دریافتها

(تغییر طبقه بندی)

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   | یادداشت   |
|-------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال |   |
| ۸۸,۵۳۳      | ۹۸,۱۷۹      | پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه مسکونی کوهسنگی             |
| ۳۴,۴۹۵      | ۶۲,۱۳۶      | پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه امید مشارکتی               |
|             | ۳۴,۴۲۲      | پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه نادر                       |
| ۹,۶۹۲       | ۳۲,۰۳۰      | پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه شایسته                     |
|             | ۶,۴۸۹       | پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه مسعود                      |
| ۲,۴۹۶       | ۳,۷۳۸       | پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه یاس زاهدان فاز (۳)         |
| ۱۳۵,۲۱۶     | ۲۲۶,۹۹۴     | ۱۸-۱  |
| .           | ۵,۸۷۴       | پیش دریافت پیمان-پروژه شایسته                                   |
| ۱,۶۴۱       | ۴۹۸         | پیش دریافت پیمان-پروژه نادر                                     |
| ۱۱۴         | ۶۴۱         | پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحد ها                  |
| (۴۸,۶۷۵)    | (۲۸,۹۹۳)    | پیش دریافت‌ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری - خریداران پروژه ها  |
| (۸۶,۱۹۵)    | (۲۰۸,۰۰۱)   | پیش دریافت‌ها به طرفیت حسابها دریافتی تجاری - خریداران پروژه ها |
| ۲,۱۰۱       | ۷,۰۱۳       |   |

۱۸-۱ - پیش دریافت از خریداران واحدهای ساختمانی بخشی از بهای واحدهای فروش رفته تکمیل نشده بوده که براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ محاسبه و تحت سرفصل فوق منعکس گردیده است. جهت ارائه صحیح مانده مطالبات و تعهدات شرکت، آن بخش از بهای املاک واگذاری که تحت سرفصل حسابها و اسناد دریافتی تجاری به طرفیت پیش دریافت‌ها در تاریخ ترازنامه در صورتهای مالی انعکاس یافته، کسرگردیده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۱۹- ذخیره مالیات

مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای مالی قبل از ۱۳۹۰ قطعی و تسویه شده است.

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختنی) برای سالهای بعد به شرح جدول زیر است:

(تغییر طبقه بندي)

| نحوه تشخیص      | مانده ذخیره | مالیات      |             |      |        |        |        | درآمد مشمول مالیات |          |         | سود (زبان)ابرازی | سال مالی |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|------|--------|--------|--------|--------------------|----------|---------|------------------|----------|
|                 |             | مانده ذخیره | تادیه شده   | قطعی | تشخیصی | ابرازی | تشخیصی | ابرازی             | تشخیصی   | ابرازی  |                  |          |
| رسیدگی به دفاتر | ۰           | میلیون ریال | میلیون ریال | ۲۴۶  | -      | ۲۲,۳۵۹ | ۲۴۶    | ۷۳۵۶               | (۴,۰۵۴)  | ۱۳۷,۱۴۰ | ۱۳۹۰/۶/۳۱        |          |
| رسیدگی به دفاتر | ۰           | میلیون ریال | میلیون ریال | -    | -      | ۹,۰۹۵  | -      | ۲۹,۶۸۲             | (۴,۴۹۱)  | ۱۵۵,۱۸۰ | ۱۳۹۱/۶/۳۱        |          |
| رسیدگی نشده     | ۴۸۱         | میلیون ریال | ۴۸۱         | -    | -      | -      | -      | -                  | (۱۵,۳۲۴) | ۱۶۸,۲۵۳ | ۱۳۹۲/۶/۳۱        |          |
| رسیدگی نشده     | -           | میلیون ریال | -           | -    | -      | -      | -      | -                  | -        | ۱۸۷,۲۵۴ | ۱۳۹۳/۶/۳۱        |          |
|                 | ۴۸۱         |             | ۴۸۱         |      |        |        |        |                    |          |         |                  |          |

۱- مالیات درآمد عملیات اصلی شرکت که ساخت املاک می باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها در سال تحويل واحداً ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی و به عنوان هزینه پروژه ها در سرفصل سایر حسابهای پرداختنی منظور می شود. مالیات درآمد حاصل از سایر فعالیتهای شرکت با در نظر گرفتن معافیتهای مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه می گردد.

۲- در برگ های تشخیص شماره ۵۷۴۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۵ و ۳۶۲۴۷۶۳ میلیون ریال شامل مالیات عملکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۹ و ۷۷) به ترتیب به مبلغ ۲۵,۸۱۲ و ۶,۶۴۲ میلیون ریال تعیین که با توجه به محاسبه مالیات پروژه های مشارکتی (امید، شایسته، نادر و یاس زاهدان) توسط اداره امور مالیاتی با فرض پیمانکار بودن شرکت در پروژه های مذکور و با درآمدهای محاسبه شده براساس استاندارد ۲۹ و نیز نحوه تسهیم هزینه های مالی، در موعد مقرر توسط شرکت اعتراض شده و بابت مالیات نقل و انتقال سال مالی ۱۳۹۱ با رای هیئت حل اختلاف مالیاتی صادره اقدام به پرداخت مبلغ ۱۰,۳۵۴ میلیون ریال شده لیکن نتیجه سایر موارد متروکه تا حال حاضر مشخص نگردیده است.

۳- عملیات سال مالی منتهی به ۳۱ ۱۳۹۲/۶/۳۱ توسط اداره امور مالیاتی رسیدگی نشده است.

۲۰- سود سهام پرداختنی

| یادداشت     | ۱۳۹۳/۶/۳۱ | مانده ابتدای سال        |
|-------------|-----------|-------------------------|
| میلیون ریال | ۱۲,۹۹۷    | سود سهام مصوب مجامع     |
| ۱۳۹,۰۰۰     | ۲۰-۱      | سود سهام پرداختی طی سال |
| (۸۷,۵۹۳)    |           |                         |
| ۶۴,۴۰۴      |           |                         |

۲۰-۱- پاداش هیئت مدیره طبق مصوبه مجمع برای سال مالی منتهی به ۳۱ ۱۳۹۲/۶/۳۱ مبلغ ۱۰۰۰ میلیون ریال بوده است.

۲۰-۲- از مانده مذکور مبلغ ۳۹,۳۵۲ میلیون ریال مربوط به سود سهام پرداختنی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و مابقی مربوط به سایر سهامداران می باشد.

۲۰-۳- سود سهام طبق جدول زمانبندی پرداخت سود، پرداخت می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- ۲۱- تسهیلات مالی دریافتی

- ۲۱- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی بر حسب مبانی مختلف بشرح زیر است :

| الف - به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات                      | ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |
|---|-------------|-------------|
|   | میلیون ریال | میلیون ریال |
| بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی فاز ۳ یاس زاهدان | ۶۵,۷۸۷      | ۶۹,۴۲۸      |
| بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی کوهسنگی          | ۵۵,۴۵۶      | ۶۳,۰۲۱      |
| بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه تجاری کوهسنگی           | ۲۵,۳۵۲      | ۲۹,۸۳۲      |
| بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بینالود          | .           | ۵۸,۹۰۸      |
| موسسه مالی و اعتباری میزان - مشارکت در احداث مجموعه امید  | ۶۵,۰۰۰      | .           |
| بانک سامان - مشارکت در احداث پروژه ها (سرمایه درگوش)      | .           | ۳۴۱,۳۶۳     |
|   | ۲۱۱,۵۹۵     | ۵۶۲,۵۵۲     |
| کسر می شود : سود و کارمزد سالهای آتی                      | (۱۰,۴۹۷)    | (۷۰,۹۳۶)    |
| حصه بلند مدت  | ۲۰۱,۰۹۸     | ۴۹۱,۶۱۶     |
| حصه جاری  | .           | (۹۶,۳۴۰)    |
|   | ۲۰۱,۰۹۸     | ۳۹۵,۲۷۶     |

ب - به تفکیک نرخ سود و کارمزد

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |               |
|-------------|-------------|---------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |               |
| ۶۲,۳۲۹      | .           | ۳۰ درصد       |
| -           | ۳۱۴,۰۱۴     | ۲۷/۵ درصد     |
| ۲۳,۷۵۶      | ۲۳,۳۹۷      | ۲۵ درصد       |
| ۱۱۵,۰۱۳     | ۱۵۴,۲۰۴     | ۲۱ تا ۲۱ درصد |
| ۲۰۱,۰۹۸     | ۴۹۱,۶۱۵     | ۱۷.۵          |

ج - به تفکیک زمانبندی پرداخت

| ۱۳۹۳/۶/۳۱   |  | طی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳      |
|-------------|--|---|
| میلیون ریال |  | تسهیلات با اقساط ۳۶ ماهه شروع از ۱۳۹۳/۰۱/۱۵ |
| ۳۱۴,۰۱۴     |  |   |
| ۱۷۷,۶۰۱     |  |   |
| ۴۹۱,۶۱۵     |  |   |

د - به تفکیک نوع وثیقه

| ۱۳۹۳/۶/۳۱   |  | در قبال چک و سفته - بانک مسکن و سامان |
|-------------|--|---------------------------------------|
| میلیون ریال |  |                                       |
| ۴۹۱,۶۱۵     |  |                                       |

- ۲۱- با توجه به بکارگیری تسهیلات مالی دریافتی و تسهیلات مالی انتقالی از شرکت سرمایه گذاری مسکن (تسهیلات بانک مسکن بابت پروژه بینالود) در ساخت پروژه های در جریان تکمیل کلیه مخارج تامین مالی به میزان ۷۱,۷۶۹ میلیون ریال طبق رویه یادداشت ۳-۴ به بهای تمام شده پروژه ها منظور گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

- ۲۲ - ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است :

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۳/۶/۳۱   |                     |
|-------------|-------------|---------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |                     |
| ۲,۴۵۶       | ۴,۳۷۲       | مانده در ابتدای سال |
| (۷۹۴)       | (۱,۵۵۹)     | پرداخت شده طی سال   |
| ۲,۷۱۱       | ۳,۴۸۷       | ذخیره تامین شده     |
| ۴,۳۷۳       | ۶,۳۰۱       | مانده در پایان سال  |

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان طبق رویه مندرج در یادداشت ۳-۶ به حساب منظور گردیده است.

- ۲۳ - سرمایه

اطلاعات مربوط به سهامداران در تاریخ ترازنامه بشرح ذیل است :

| ۱۳۹۲/۶/۳۱ |             | ۱۳۹۳/۶/۳۱ |             |   |
|-----------|-------------|-----------|-------------|---|
| درصد سهام | تعداد سهام  | درصد سهام | تعداد سهام  |   |
| ۵۸.۴      | ۱۷۵,۱۵۵,۱۹۳ | ۶۰.۳      | ۳۶۱,۶۱۰,۳۸۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)                          |
| ۶.۲       | ۱۸,۶۲۵,۸۵۰  | ۶.۶       | ۳۹,۵۵۴,۳۰۹  | صندوق بازنیستگی وظیفه از کار افتادگی و پس انداز کارکنان بان |
| ۳۵.۴      | ۱۰۶,۲۱۸,۹۵۷ | ۳۳.۱      | ۱۹۸,۸۳۵,۳۰۵ | سایر سهامداران  |
| ۱۰۰       | ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰       | ۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |   |

به منظور تامین وجوه لازم جهت ساخت پروژه ها ، افزایش سرمایه شرکت از محل مطالبات حال شده سهامداران به مبلغ ۲۲۷,۱۳۹ میلیون ریال و مابقی از محل آورده نقدی تا میزان ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (پیرو طرح توجیهی و گزارش بازرگانی در خصوص افزایش سرمایه و مجمع عمومی فوق العاده شرکت به تاریخ ۱۳۹۲/۲/۹) تصویب شده و افزایش سرمایه طی آگهی شماره ۱۰۰/۹۲/۶۶۳۵۷ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

- ۲۴ - اندوخته قانونی

| ۱۳۹۲/۶/۳۱   |             | ۱۳۹۳/۶/۳۱ |  |                  |
|-------------|-------------|-----------|--|------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |           |  |                  |
| ۲۴,۵۷۶      | ۳۰,۰۰۰      |           |  | مانده ابتدای سال |
| ۵,۴۲۴       | ۹,۳۶۳       |           |  | تحصیص طی سال     |
| ۳۰,۰۰۰      | ۳۹,۳۶۳      |           |  | مانده پایان سال  |

طبق مفاد مواد ۲۳۸ و ۱۴۰ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه شرکت ، سالانه پنج درصد از سودقابل تخصیص سال مالی ، به اندوخته قانونی منتقل می گردد. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ده درصد سرمایه شرکت ، انتقال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نبوده و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد .

۲۵- فروش املاک و درآمد ارائه خدمات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به

۱۳۹۲/۶/۳۱

سال مالی منتهی به

۱۳۹۳/۶/۳۱

یادداشت

شرح

| عواید حاصل از ساخت املاک | عواید حاصل از ساخت املاک - مشارکتی | درآمد ساخت پیمانکاری | عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده | درآمد حاصل از فروش زمین رواق ۲ | درآمد حاصل از مشاوره، طراحی و نظارت | درآمد حاصل از فروش مصالح |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ۱۸۳,۱۸۳                  | ۲۱۷,۴۵۳                            | ۲۵-۱                 | ۸۸,۴۲۵                               | ۱۱,۱۱۲                         | ۲۵-۲                                | ۴۰۵,۴۹۰                  |
| ۲۲۲,۳۰۷                  | ۲۱۹,۴۷۶                            | ۲۵-۱                 | ۱۱,۹۷۸                               | ۲۲,۹۸۹                         | ۲۵-۴                                | ۶۸,۲۵۰                   |
| ۴۰۵,۴۹۰                  | ۴۳۶,۹۲۹                            |                      | ۰                                    | ۱,۴۰۳                          | ۲۵-۵                                | ۴,۴۵۸                    |
| ۵۷۸,۶۰۱                  | ۵۰۵,۹۳۴                            | ۲۵-۶                 |                                      |                                |                                     |                          |

۲۵-۱ اطلاعات مربوط به عواید حاصل از ساخت املاک و مشارکتی به شرح زیر است:

| نام بروزه                         | متراژ کل واحداً<br>(زیر بنای مفید) | متراژ واحداً<br>(زیر بنای مفید) | مخارج برآورده کل واحدهای<br>واحدهای احداثی (سهم شرکت) | کل مبلغ واحدهای فروش<br>رفته تاکنون (سهم شرکت) | درصد بیشتر کار<br>درآمد شناسایی شده بروزه تا<br>شده بروزه تا ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | درآمد شناسایی شده بروزه تا<br>بهای تمام شده بروزه تا<br>۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | درآمد بروزه دوره مالی<br>منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | درآمد بروزه دوره مالی<br>منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | سود (زان) خالص دوره<br>مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | بهای تمام شده بروزه | (تجدد ارائه شده) | (تغییر طبقه بندی) | درآمد شناسایی شده بروزه تا<br>شده بروزه تا ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ |          |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---|--|--|--|---|---------------------|------------------|-------------------|---|----------|
| پروژه کوهستگی - مسکونی            | ۲۱,۵۸                              | ۲۱,۹۲۱                          | ۳۷۸,۳۱۴   | ۴۵۳  | ۹۸,۳۷   | ۵۶۵,۹۸۳  | ۴۸۲,۷۸۴                                      | ۳۲۵,۵۶۵                                      | ۴۲۳,۳۷۸   | ۳۰,۵۸۴              | ۷۳,۹۶۲           | ۳۰,۰۷۶            | ۴۸۲,۷۸۴   | ۳۶۶,۱۴۹  |
| پروژه کوهستگی - تجاری             | ۵,۴۰۷                              | ۵,۷۴۱                           | ۱۴۶,۷۴۱   | ۲۵۷,۷۴۸  | ۹۸,۳۷   | ۲۵۳,۵۴۲  | ۱۵۴,۸۹۰                                      | ۲۰,۱۱۶                                       | ۹۸,۶۵۲  | ۱۶,۳۵۹              | ۹۸,۶۵۲           | ۲۰,۰۷۶            | ۱۵۴,۸۹۰   | ۴۶,۴۷۵   |
| پروژه کوهستگی - پارکینگ           | ۲۲۸                                | ۲۳۰                             | ۲,۴۴۴   | ۱۲۰  | ۹۸,۳۷   | ۴,۱۴۰  | ۱,۳۲۳  | ۱,۳۲۳  | ۱,۱۳۹   | ۷۹۱                 | ۲,۷۴۹            | ۳۴۸               | ۱,۳۲۳   | ۴,۰۷۲    |
| پروژه امید - مالکیت زمانی         | ۴۹                                 | ۴۹                              | ۰   | ۹۰۲  | ۹۹,۴۲   | ۹,۰۸۳  | ۹,۰۴۰  | ۹,۰۴۰  | ۹,۰۸۶   | ۱۱                  | ۱۲۹              | ۱۴۰               | ۸,۹۱۱   | ۹,۶۶۶    |
| پروژه امید - تجاری                | ۴۵۱                                | ۴۶۲                             | ۲۸۵   | ۷۰,۷۵۶   | ۹۹,۴۲   | ۳۷۷,۸۱۶  | ۱۰,۲۶۱                                       | ۳۷,۵۹۷                                       | ۰   | ۲۷,۲۳۶              | ۱۰,۲۶۱           | ۳۷,۵۹۷            | ۰   | ۱۰,۲۶۱   |
| پروژه مسکونی مسعود فاز ۲          | ۴,۸۱۹                              | ۴,۸۲۷                           | ۱۱۸,۱۴۵   | ۴,۵۳۲  | ۴۲,۳۲   | ۹,۷۷۳۵   | ۲,۹۸۲  | ۴,۱۲۰  | ۰   | ۱,۱۳۸               | ۲,۹۸۲            | ۴,۱۲۰             | ۰   | ۲,۹۸۲    |
| پروژه ترنج - سیحان فاز ۴ - مسکونی | ۴,۶۶۰                              | ۴,۶۷۱                           | ۴,۶۶۰   | ۴,۶۷۱  | ۱۰۰   | ۶۸,۱۰۰   | ۴,۸۲۲۳                                       | ۶۷,۸۶۷                                       | ۴۸,۲۲۸  | ۳۶۲                 | ۵۹۵              | ۲۲۳               | ۴,۸۲۲۸  | ۶۸,۱۰۰   |
| ساخت املاک                        | ۲۷,۵۲۵                             | ۲۷,۵۲۵                          | ۲۷,۵۲۵  | ۲۷,۵۲۵   | ۹۰,۵۶   | ۷۷۴,۳۱۵  | ۹۵۷,۳۸۵                                      | ۹۵۷,۳۸۵                                      | ۹۲۳,۹۸۳   | ۴۲۲,۱۶۸             | ۲۱۷,۴۵۳          | ۲۱۷,۴۵۳           | ۴۲۳,۳۷۸   | ۹۰,۵۶    |
| پروژه امید - مالکیت زمانی         | ۲,۹۲۰                              | ۲,۹۲۰                           | ۳,۶۱۲   | ۳,۶۱۲  | ۳۰۸   | ۹۸,۹۲۳   | ۹۷,۵۵۷                                       | ۹۸,۹۲۳                                       | ۹۸,۹۲۳  | ۶۹,۹۲۱              | ۴,۵۲۱            | ۲۰,۷۰۱            | ۲۰,۷۰۱  | (۱۶,۱۸۰) |
| پروژه امید - تجاری                | ۴,۱۹۲                              | ۴,۱۹۲                           | ۱,۷۵۷   | ۱,۷۵۷  | ۲,۴۳۶   | ۲۰۲,۸۱۵  | ۱۷۶,۳۹۵                                      | ۲۰۲,۸۱۵                                      | ۲۰۲,۸۱۵   | ۶۲,۵۵۷              | ۳۰,۶۰۰           | ۲۱,۹۴۴            | ۳۰,۶۰۰  | ۸,۶۵۶    |
| پاس زاهدان فاز ۳ - مسکونی         | ۲۲,۹۶۲                             | ۲۲,۹۶۲                          | ۱۶,۸۲۷  | ۱۶,۸۲۷   | ۷,۱۳۵   | ۲۰۱,۴۵۹  | ۱۷۹,۸۶۶                                      | ۲۰۱,۴۵۹                                      | ۱۷۹,۸۶۶   | ۱۱۷,۹۹۷             | ۹۱,۹۰۰           | ۵۹,۱۸۹            | ۴۷,۴۶۵  | ۱۱,۷۲۴   |
| پروژه نادر - مسکونی               | ۲,۴۸۲                              | ۲,۴۸۲                           | ۲,۳۷۶   | ۲,۳۷۶  | ۱,۰۶  | ۳,۷۸۷۲   | ۶۹,۶۲۵                                       | ۳,۷۸۷۲                                       | ۳,۷۸۷۲  | ۳۵,۶۰۰              | ۶۸,۳۵۴           | ۰                 | ۳۵,۶۰۰  | ۳۲,۷۵۴   |
| پروژه شایسته - مسکونی             | ۳,۴۸۴                              | ۳,۴۸۴                           | ۲,۲۲۶   | ۲,۲۲۶  | ۱,۵۸  | ۵۴,۹۸۳   | ۸۲,۲۸۶                                       | ۸۲,۲۸۶                                       | ۸۲,۲۸۶  | ۵۰,۴۴۰              | ۲۲,۲۶۰           | ۱۴,۶۹۳            | ۵۶,۸۱۲  | ۲۱,۰۶۵   |
| ساخت املاک - مشارکتی              | ۳,۸۰۱                              | ۳,۸۰۱                           | ۲,۸۹۸   | ۲,۸۹۸  | ۱,۰۱۴۳  | ۵۹۶,۰۵۲  | ۶۰,۷۲۹                                       | ۶۰,۷۲۹                                       | ۶۰,۷۲۹  | ۲۲۹,۰۷۱             | ۲۱۹,۴۷۶          | ۱۶۱,۴۵۷           | ۱۶۱,۴۵۷   | ۵۸,۰۱۹   |

۲۵-۱-۱- نرخ های فروش و شرایط واحدهای واحدهای بیشنهادی واحد فروش تعیین و بعد از تصویب آن توسط هیئت مدیره اجرا می گردد.

۲۵-۱-۲- درآمد و بهای تمام شده ساخت املاک طبق رویه مندرج در یادداشت ۱-۸-۴ و ۳-۸-۴ درآمد و بهای واحدهای تکمیل شده است.

۲۵-۱-۳- پیرو توافقات صورت گرفته با شرکت توسعه و عمران امید بخشی از واحدهای تجاری و مالکیت زمانی پروژه امید با توجه به درصد مشارکت و نیز مطالبات شرکت (بابت بخشی از کارهای اضافی پروژه از شرکت توسعه و عمران امید) تقسیم گردیده است.

-۲۵-۲- درآمد ساخت پیمانکاری به شرح ذیل قابل تفکیک می‌باشد:

| نام پروژه                  | یادداشت | کل مخارج برآورده | درصد پیشرفت بروزه | درآمد تا ۱۳۹۲/۶/۲۱ | بهای تمام شده تا ۱۳۹۲/۶/۲۱ | درآمد تا ۱۳۹۲/۶/۲۱ | بهای تمام شده تا ۱۳۹۲/۶/۲۱ | درآمد سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۲۱ | بهای تمام شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۲۱ | سود ناخالص |
|----------------------------|---------|------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|------------|
| ساخت بروزه نادر(مشارکتی)   | ۲۵-۲-۱  | ۵۷,۶۱۳           | ۹۸,۱۸             | ۵۶,۵۶۲             | ۴۹,۹۸۱                     | ۴۸,۲۱۶             | ۶,۵۸۱                      | ۲۰,۸۴۴                            | ۱۴,۴۵۳                                    | ۱,۴۵۳      |
| ساخت بروزه شایسته(مشارکتی) | ۲۵-۲-۱  | ۱۰۲,۱۱۱          | ۹۶,۰۹             | ۷۷,۷۲۵             | ۹۸,۱۲۳                     | ۶۲,۲۶۴             | ۶۰,۴۷۶                     | ۱۵,۴۶۱                            | ۲۷,۶۴۷                                    | (۲۲,۱۸۶)   |
| مسکن ههر گلبهار            | ۲۵-۲-۲  | ۲۲,۷۰            | ۱۰۰               | ۱۳۴,۲۸۷            | ۱۶۷,۱۷۳                    | ۱۱۲,۲۴۵            | ۱۰,۸۶۹۲                    | ۲۲,۰۴۲                            | ۵۸,۴۸۱                                    | (۲۶,۴۳۹)   |
|                            | ۲۵-۲-۲  | ۲۳۴,۹۰۵          |                   | ۳۲۰,۶۹۴            | ۳۱۹,۵۸۲                    | ۲۷۰,۹۵۳            | ۲۱,۶۹۹                     | ۱۱,۱۱۲                            | ۶۰,۲۵۴                                    | (۴۹,۱۴۲)   |

۱- طبق قراردادهای مشارکت منعقده با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن بشرح یادداشت ۱-۳-۹ عملیات ساخت بروزه ها توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق انجام گردیده و سهم شریک از مخارج مذبور پس از ارائه صورت وضعیت پیشافت کار و تایید آن توسط شرکت عمران و مسکن سازان ثامن، قابل دریافت می‌باشد. لذا با توجه به موارد مذکور در آیند و بهای تمام شده بر اساس رویه پیمانکاری مندرج در یادداشت ۳-۸-۴ و ۳-۸-۴-۳ شناسایی می‌گردد.

۲- تفاهم نامه سه جانبه آماده سازی زمین، ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی ( طرح مسکن ههر ) بین شرکت عمران شهر جدید گلبهار ،بانک مسکن شعبه سپرپستی مشهد و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) به منظور احداث واحدهای مسکونی و واگذاری بین منقاضیان طرح مسکن ههر می‌باشد. درآمد و بهای تمام شده پرداخت مذکور بر اساس رویه پیمانکاری مندرج در یادداشت ۳-۸-۴ و ۳-۸-۴-۳ شناسایی گردیده است.

۳- افزایش عواید حاصل از ساخت املاک نسبت به سال قبل ناشی از افزایش میانگین بهای فروش هر مترمربع پرداخت ۴,۸۸۲ مترمربع به ۴,۰۲۴ مترمربع به ۲۰۴۴-۲۰۴۶ مترمربع به ۱۰,۴۶۴ مترمربع به ۷,۳۷۱ مترمربع می‌باشد. کاهش درآمد بروزه مسکن ههر با توجه به تکمیل بروزه می‌باشد.

۴- اطلاعات مربوط به عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده به شرح زیر است:

| نام پروژه                   | یادداشت | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱ |
|-----------------------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------|
| (تجدید ارائه شده)           | یادداشت | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱         | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۲۱ |
| بروزه امید - تجاری          | ۲       | ۱۱,۴۸۵                              | ۴,۲۹۳                       |
| بروزه ستاره کیش             | ۳       | ۱۲,۵۰۴                              | (۷,۱۹۲)                     |
| واحدهای تجاری غدیر - انباری | ۰       | ۰                                   | ۱,۱۳۷                       |
| بروزه ۳ واحدی نیایش         | ۰       | ۰                                   | ۲۰                          |
| یک واحدی ساختمنان پژوهشکان  | ۰       | ۰                                   | ۴,۶۸۸                       |
|                             | ۵       | ۲۲,۹۸۹                              | ۱,۴۳۴                       |
|                             |         | (۱۸,۵۵۹)                            | ۵,۴۳۰                       |
|                             |         | ۱۱,۹۷۸                              | (۵,۸۳۶)                     |
|                             |         | ۶,۱۴۲                               |                             |

۵- درآمد مذکور تتمه قرارداد نظارت پرداخت مشارکتی امید منعقده با شرکت توسعه و عمران امید می‌باشد.

۶- مبلغ مذکور بابت فروش بتن تولیدی شرکت می‌باشد.

۲۶- بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده

|   |      |         |         |
|---|------|---------|---------|
| بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک          | ۲۵-۱ | ۶۱,۴۷۱  | ۱۱۹,۴۲۷ |
| بهای تمام شده ساخت املاک- مشارکتی         | ۲۵-۱ | ۱۶۱,۴۵۷ | ۱۵۲,۶۱۱ |
| بهای تمام شده ساخت بیمانکاری              | ۲۵-۲ | ۶۰,۲۵۴  | ۹۵,۵۵۱  |
| بهای تمام شده واحدهای تکمیل شده فروش رفته | ۲۵-۴ | ۱۸,۵۵۹  | ۵,۸۳۶   |
| بهای تمام شده زمین فروش رفته زمین رواق ۲  | ۲۵-۶ | ۴۷۷     | ۲۴,۰۱۵  |
| بهای تمام شده مصالح فروش رفته             | ۲۵-۶ | ۱,۳۲۲   | ۸,۰۴۸   |
|   |      | ۳۰۲,۷۷۰ | ۴۱۶,۴۸۸ |

۱- دلایل کاهش بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک و پیمانکاری و افزایش بهای تمام شده حاصل از ساخت املاک مشارکتی به شرح یادداشت ۲۵-۳ می‌باشد

## ۲۷- هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

| سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۲/۶/۳۱ | سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۳/۶/۳۱ | یادداشت |   |
|--------------------------------|--------------------------------|---------|---|
| میلیون ریال                    | میلیون ریال                    |         |   |
| ۱۸,۸۲۴                         | ۲۴,۶۸۴                         | ۲۷-۱    | حقوق و دستمزد و مزايا                               |
| ۲,۵۰۳                          | ۴,۷۹۹                          | ۲۷-۲    | خدمات قراردادی                                      |
| ۶۶۰                            | ۳,۰۰۳                          | ۲۷-۳    | استهلاک   |
| ۹۱۴                            | ۵۱۷                            |         | تبليغات   |
| ۳,۹۲۷                          | ۵,۹۳۵                          | ۲۷-۴    | ساير  |
| ۲۶,۸۲۸                         | ۳۸,۹۳۸                         |         |   |
| (۱۴,۴۵۲)                       | (۱۵,۴۰۱)                       |         | کسرمیشود: تسهیم هزینه‌ها به پروژه‌های در جریان ساخت |
| ۱۲,۳۷۶                         | ۲۳,۵۳۷                         |         |   |

۲۷-۱- افزایش حقوق و دستمزد ناشی از افزایش حقوق طبق قانون کار علیرغم کاهش تعداد پرسنل می‌باشد.

۲۷-۲- افزایش هزینه خدمات قراردادی نسبت به سال قبل عمدتاً ناشی از انعقاد قراردادهای خدمات مشاوره‌ای می‌باشد.

۲۷-۳- افزایش هزینه استهلاک به دلیل انتقال قالب‌های تولید و ماشین آلات پروژه‌های گلبهار، امید و کوهسنگی به انبار مرکزی می‌باشد. در سال قبل در سرفصل پروژه‌های در جریان تکمیل انعکاس داشته است.

۲۷-۴- افزایش سایر هزینه‌ها به دلیل حق تمیر افزایش سرمایه، حق الدرج پذیرش در بورس اوراق بهادار تهران، مبالغ جزئی هزینه‌های تجهیز و بازسازی ساختمان مدرس و بام چالوس و خرید سفته جهت تسهیلات بانک سامان بوده است

## ۲۸- خالص سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی

| (تفصیر طبقه بندی) | سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۲/۶/۳۱ | سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۳/۶/۳۱ | یادداشت   |  |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--|
| میلیون ریال       | میلیون ریال                    |                                |   |  |
| ۳,۰۰۳             | ۷,۶۴۰                          | ۲۸-۱                           | درآمد حاصل از فروش اقساطی واحدها                  |  |
| ۲,۷۸۴             | ۶,۲۱۱                          | ۲۸-۲                           | درآمد اجاره واحدها                                |  |
| ۱,۷۵۸             | ۲,۲۲۳                          |                                | درآمد حاصل از اجاره ماشین آلات                    |  |
| ۷۷۱               | ۷۲۶                            |                                | درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدهای واگذاری        |  |
| (۱,۵۵۶)           | (۳۵۱)                          |                                | هزینه‌های مرتبه با درآمد حاصل از اجاره ماشین آلات |  |
| ۱,۲۶۵             | (۵۱۳)                          |                                | خالص سود(زیان) فروش اقلام مازاد انبارها           |  |
| (۱۵۹)             | .                              |                                | سایر هزینه‌ها                                     |  |
| ۷,۸۶۶             | ۱۶,۰۳۶                         |                                |   |  |

۲۸-۱- مبلغ فوق، سود اقساط واحدهای فروخته شده می‌باشد که به صورت روزشمار و بر اساس نرخ هایی که در قرارداد مقرر شده است محاسبه می‌گردد.

۲۸-۲- بخش عمده درآمد اجاره مربوط به طبقه منهای یک مجتمع تجاري کوهسنگی به شرکت فروشگاه‌های زنجیره‌ای حامی کالاکه از تاریخ ۱۳۹۱/۶/۱ بمدت ۵ سال اجاره داده شده و مقرر گردیده ۲/۵ سال اول ماهانه ۸۰ میلیون ریال و ۲/۵ سال دوم ماهانه ۱۰۰ میلیون ریال دریافت و نیز بابت نظارت عالیه بر فروش صندوقهای فروشگاه زنجیره‌ای حامی "شعبه کوهسنگی مشهد" از ۳ تا ۴/۳ درصد فروش در سالهای اول تا پنجم دریافت و شناسایی می‌گردد.

## ۲۹- هزینه‌های مالی

مبلغ ۶,۴۰۷ میلیون ریال هزینه مالی بابت سود اقساط تحقق یافته دو قطعه زمین میدان مادر (به شرح یادداشت ۱۴) خریداری شده از بانک مسکن می‌باشد.

۳۰- خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

| سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۲/۶/۳۱ | سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۳/۶/۳۱ | یادداشت |  |
|--------------------------------|--------------------------------|---------|--|
| میلیون ریال                    | میلیون ریال                    |         |  |
| ۱۳,۷۹۰                         | ۹۷۶                            | ۱۱-۷    | سود حاصل از فروش و برکناری دارایی ثابت |
| ۲,۳۶۲                          | ۱۰,۵۷۱                         | ۳۰-۱    | سود حاصل از سپرده‌های بانکی            |
| ۹۷۱                            | ۳۱۰                            |         | سود سهام                               |
| (۷,۹۰۴)                        | (۱۲,۸۷۵)                       | ۳۰-۲    | جریمه تاخیر در تحويل واحدها            |
| .                              | ۱۶                             |         | سود حاصل از تسعیر ارز                  |
| ۹,۲۱۹                          | (۱,۰۰۲)                        |         |  |

۳۰-۱ افزایش مذکور ناشی از سود تعلق گرفته به مانده حساب سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت تا تاریخ خاتمه مراحل افزایش سرمایه (۱۳۹۲/۹/۱۵) می‌باشد.

۳۰-۲ ببلغ مذکور بابت تاخیر در تحويل واحدهای ساختمانی پروژه‌های کوهسنگی و امید از مدت تعیین شده در قرارداد بوده که معادل اجاره ماهانه بر اساس نظر کارشناس رسمی به مقادیر متفاوت قراردادهای منعقده پرداخت می‌شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

-۳۱- تعدیلات سنواتی

|                   |  |
|-------------------|--|
| سال مالی منتهی به |  |
| ۱۳۹۳/۶/۳۱         |  |
| میلیون ریال       |  |
| <b>۷,۴۱۸</b>      |  |

تفاوت بینی تمام شده ۱ واحد مشارکت زمانی پروژه امید و ۳ واحد پارکینگ پروژه مسکونی - تجاری کوهسنگی

-۳۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، برخی اقلام مقایسه ای مربوط در صورتهای مالی، اصلاح و ارائه مجدد شده اند. لذا برخی اقلام مقایسه ای با صورتهای مالی ارائه شده در دوره مالی قبل مطابقت ندارد. تغییرات انجام شده به شرح جدول زیر است:

| ارقام مقایسه ای در<br>۱۳۹۲/۶/۳۱ | تغییرات طبقه بندی | تجدد ارائه   | یادداشت      | ارقام مقایسه ای در<br>۱۳۹۲/۶/۳۱ قبل از<br>تجدد ارائه | شرح   |
|---------------------------------|-------------------|--------------|--------------|--|---|
| میلیون ریال                     | میلیون ریال       | میلیون ریال  | میلیون ریال  | میلیون ریال  |   |
| ۲۳۳,۱۱۴                         | ۰                 | ۳,۱۷۴        | ۰            | ۵  | ۲۲۹,۹۴۰ حسابها و استناد دریافت‌شده تجاری                  |
| ۷,۶۹۴                           | ۱,۱۱۰             | ۰            | ۰            | ۶  | ۸,۸۰۴ سایر حسابهای دریافت‌شده                             |
| ۲۲,۲۷۶                          | ۰                 | ۱,۴۷۱        | ۰            | ۸  | ۲۱,۸۰۵ پیش پرداختها                                       |
| ۷۰۶,۶۴۶                         | ۰                 | ۰            | ۷,۶۸۱        | ۲۶۳  | ۷۱۴,۰۶۴ پروژه های در جریان تکمیل                          |
| ۲۳,۲۹۶                          | ۳,۷۰۰             | ۲۶۱          | ۰            | ۱۷   | ۲۹,۸۵۷ سایر حسابها و استناد پرداختها                      |
| ۲,۱۰۱                           | ۶۲۱               | ۰            | ۰            | ۱۸   | ۱,۴۸۰ پیش دریافت‌ها                                       |
| ۴۸۱                             | ۰                 | ۵۲۵          | ۰            | ۱۹   | ۱,۰۰۶ ذخیره مالیات  |
| ۵۷۸,۶۰۱                         | ۰                 | ۲,۴۰۷        | ۰            | ۲۵   | ۵۸۱,۰۰۸ فروش خالص و درآمد حاصل از ارائه خدمات             |
| ۴۱۶,۴۸۸                         | ۱,۱۴۱             | ۰            | ۲۶۳          | ۷,۶۸۱  | ۴۱۰,۲۱۰ بهای تمام شده املاک و اگذار شده و خدمات ارائه شده |
| ۷,۸۶۶                           | ۲,۴۰۷             | ۱,۱۴۱        | ۰            | ۲۸   | ۶,۶۰۰ خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی               |
| <b>۸,۹۷۹</b>                    | <b>۸,۹۷۹</b>      | <b>۷,۹۴۴</b> | <b>۷,۹۴۴</b> |  |   |

-۳۲- سود پایه هر سهم

سود پایه هر سهم به تفکیک سود عملیاتی و غیر عملیاتی به شرح زیر محاسبه شده است:

| سود عملياتي                                |
|--|
| سود عملياتي                                |
| اثر مالياتي                                |
| خالص سود عملیاتی                           |
| میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم |
| سود عملیاتی هر سهم - ریال                  |
| سود(زیان) غیر عملیاتی                      |
| اثر مالياتي                                |
| خالص سود(زیان) غیر عملیاتي                 |
| میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم |
| سود(زیان) غیر عملیاتی هر سهم - ریال        |
| سود پایه هر سهم - ریال                     |

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱ |
| میلیون ریال                 | میلیون ریال                 |
| ۱۵۷,۶۰۴                     | ۱۹۴,۶۶۳                     |
| (۴۸۱)                       | ۰                           |
| <b>۱۵۷,۱۲۳</b>              | <b>۱۹۴,۶۶۳</b>              |
| ۳۰۰                         | ۵۴۰                         |
| ۵۲۴                         | ۳۶۰                         |
| ۳,۲۳۱                       | (۷,۴۰۹)                     |
| ۰                           | ۰                           |
| <b>۳,۲۳۱</b>                | <b>(۷,۴۰۹)</b>              |
| ۳۰۰                         | ۵۴۰                         |
| ۱۱                          | (۱۴)                        |
| <b>۵۳۵</b>                  | <b>۳۴۶</b>                  |

-۳۲- افزایش سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۲/۹/۱۳ ثبت گردیده و تعداد سهام شرکت از ۳۰۰ میلیون به ۶۰۰ میلیون سهم افزایش یافته است

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

## ۳۳- صورت تطبیق سود عملیاتی

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

| سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| میلیون ریال                         | میلیون ریال                         |  |
| ۱۵۷,۶۰۴                             | ۱۹۴,۶۶۳                             | سود عملیاتی                                    |
| ۵,۳۷۱                               | ۶,۱۳۸                               | هزینه استهلاک                                  |
| ۱,۹۱۷                               | ۱,۹۲۸                               | خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان |
| (۶۳,۵۰۷)                            | (۱۲۳,۹۲۳)                           | افزایش حسابهای دریافتمنی عملیاتی               |
| (۴,۲۶۰)                             | (۷۵,۶۵۴)                            | افزایش موجودی مواد و کالا                      |
| ۲,۱۶۱                               | (۵,۷۳۲)                             | کاهش(افزایش) پیش پرداختها                      |
| (۱,۵۶۸)                             | (۱۰۵,۰۶۲)                           | افزایش پروژه در جریان و تکمیل شده              |
| (۴۶,۸۶۱)                            | (۶۳,۴۹۲)                            | کاهش حسابهای واسناد پرداختمنی عملیاتی          |
| (۱۷,۶۳۵)                            | ۴,۹۱۲                               | افزایش(کاهش) پیش دریافت‌های عملیاتی            |
| ۷۷۱                                 | -                                   | هزینه طرح‌های متوقف شده                        |
| (۷,۹۰۴)                             | (۱۲,۸۷۵)                            | سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی            |
| ۲۶,۰۸۹                              | (۱۷۹,۰۹۷)                           |  |

## ۳۴- مبادلات غیرنقدی

مبادلات غیرنقدی عمدۀ طی سال به شرح زیر است :

| سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| میلیون ریال                         | میلیون ریال                         |   |
| -                                   | ۵۹,۲۳۱                              | خرید زمین نگهداری شده برای ساخت املاک به طرفیت حسابهای دریافتمنی تجاری(از محل مطالبا) |
| -                                   | ۴۲,۹۲۸                              | انتقال تسهیلات پروژه بینالود از شرکت سرمایه گذاری مسکن                                |
| ۲,۸۹۹                               | -                                   | تنمه فروش ۸ واحد ساختمان مدرسان در قبال مطالبات                                       |
| ۱,۷۹۷                               | -                                   | سپرده بلندمدت مؤسسه مالی و اعتباری افضل توسع در قبال مطالبات فروش واحد در پروژه امید  |
| ۱۳,۲۵۰                              | -                                   | تحصیل ماشین آلات در قبال حسابهای پرداختمنی  |
| ۱۷,۹۴۶                              | ۱۰۲,۱۵۹                             |   |

## ۳۵- بدھی‌های احتمالی

بدھی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه شامل ارائه یک فقره چک جهت تضمین تسهیلات دریافت شده شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران(سهامی عام) به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال نزد بانک سامان می باشد.

## ۳۶- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا زمان تهیه صورت‌های مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم افشاء در صورت‌های مالی باشد رخ نداده است.

- ۳۷ - معاملات با اشخاص وابسته

- ۳۷-۱ معاملات با اشخاص وابسته در طی سال به شرح زیر است:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

بادداشتیهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

(میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ |             |                   |                  | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ |              |                 |                                     |   |                          |  | نوع وابستگی                     | نام شخص وابسته | شرح |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------------|---|--------------------------|--|---------------------------------|----------------|-----|
| مانده طلب (بدھی)                    | مبلغ معامله | سود (زیان) معامله | مانده طلب (بدھی) | ناخالص معامله                       | سود (زیان)   | نحوه تعیین قیمت | آیا مشمول مفاد ماده ۱۲۹ - ت می باشد | موضوع معامله  |                          |  |                                 |                |     |
| (۹,۴۶۱)                             | -           | ۳,۱۷۵             | (۳۹,۳۵۲)         | -                                   | ۲,۴۱۲        | ارزش منصفانه    | /                                   | هزینه های پرداختی بابت حقوق، اجاره ماشین آلات و ...                               | همامدار و عضو هیئت مدیره | شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)               | شرکت مادر / همامدار کنترل کننده |                |     |
|                                     | -           | -                 |                  | ۴۲,۹۲۸                              | ارزش منصفانه | /               | انتقال تسهیلات پروژه بینالود فاز ۳  |   |                          |  |                                 |                |     |
| ۸۸۸                                 | -           | ۲۴,۴۸۹            | ۲۵۴              | -                                   | ۳۱,۳۹۷       | ارزش منصفانه    | /                                   | کالای ارسالی  | عضو مشترک هیات مدیره     | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)      | شرکت گروه / تحت کنترل           |                |     |
|                                     | -           | (۶,۶۱۰)           |                  | -                                   | (۳۰,۵۶۴)     | ارزش منصفانه    | /                                   | وجوه پرداختی بابت کالای ارسالی  |                          |  |                                 |                |     |
|                                     | -           | ۲۲,۰۰۰            |                  | -                                   | -            | ارزش منصفانه    | /                                   | نهایت بدھی به شرکت سرمایه گذاری مسکن با طلب از شرکت های گروه                      |                          |  |                                 |                |     |
|                                     | -           | (۴۸)              |                  | -                                   | -            | ارزش منصفانه    | /                                   | حق الزحمه کارشناسی ماشین آلات   |                          |  |                                 |                |     |
| (۴۹۴)                               | -           | ۹۷۴               | (۲۱۲)            | -                                   | ۶۰۱          | ارزش منصفانه    | /                                   | طراحی پروژه ها  | عضو هیات مدیره           | شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) | شرکت گروه / تحت کنترل           |                |     |
| (۵,۰۳۷)                             |             | ۲۱,۱۰۸            | (۵,۰۳۷)          | ۰                                   | ۰            | ارزش منصفانه    | /                                   | خرید واحد های ساخته شده   | عضو مشترک                | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی خاص)          | شرکت گروه / تحت کنترل           |                |     |
| (۵۷)                                | -           | ۴۱                | (۶۵)             | ۰                                   | ۸            | ارزش منصفانه    | /                                   | ارائه خدمات   | عضو مشترک                | شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)                 | شرکت گروه / تحت کنترل           |                |     |
| ۰                                   | ۰           | ۰                 | ۰                | ۱۰۴۶۹                               | ۱۴,۷۵۰       | ارزش منصفانه    |                                     | فروش یک واحد پروژه کوهسنگی و تهاوار با حسابهای فی مابین با شرکت سرمایه گذاری مسکن | وابسته                   | شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن                 | ساپر اشخاص وابسته               |                |     |
| (۴۱,۸۴۵)                            | -           | ۰                 | (۲۵,۱۶۶)         | -                                   | -            | ارزش منصفانه    |                                     | خرید ۷ قطعه زمین واقع در میدان مادر   | وابسته                   | بانک مسکن سرپرستی خراسان رضوی                    |                                 |                |     |

- ۳۷-۲ - مانده حساب اشخاص وابسته ای که طی سال ، معامله ای با آنها انجام نشده به شرح زیر است:

| سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ | سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ | نوع وابستگی | نام شخص وابسته |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------|
| مانده طلب (دریافت)                  | مانده طلب (بدھی)                    |             |                |
| (۱۳۸,۷۶۹)                           | (۲۲۱,۱۸۹)                           | ۳۷,۷۳۱      | وابسته         |
| ۰                                   | ۰                                   | (۲,۹۵۰)     | وابسته         |
| (۴۱,۸۴۵)                            | (۲۵,۱۶۶)                            | ۴۷,۸۵۷      | وابسته         |

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳

۳۸ - سودانباشته در پایان سال

تخصیص سودانباشته پایان سال در موارد زیر موكول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد :

مبلغ

میلیون ریال

تکالیف قانونی

تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱ طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

پیشنهاد هیأت مدیره

۱۳۱,۰۷۸

سود سهام پیشنهادی هیأت مدیره

پیشنهاد هیأت مدیره جهت تقسیم سود ۷۰ درصد سود خالص می باشد.