

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

به انضمام

صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت و یادداشتهای توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۲

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۱ الی ۴۳	صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان حسابرسی

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱ - صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۲ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۴۲ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرس و بازرسی قانونی

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

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

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

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

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

اظهارنظر

۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۲ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تأکید بر مطلب خاص

۵ - درارتباط با پروژه مسکونی کوی فرهنگ زنگان با مشارکت ۵۰ درصدی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب و شرکت ساختمان مسکن تابلیه به شرح یادداشت توضیحی ۱-۷ همراه صورتهای مالی، ادامه عملیات اجرای پروژه و کلیه مسئولیتهای اجرایی موضوع الحاقیه قرارداد و همچنین صورتجلسه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۰ هیأت عامل مشارکت، پروژه مزبور به شرکت ساختمان مسکن تابلیه واگذار گردید و مقرر شده از صورت وضعیتهای تأیید شده شماره ۱۶ به بعد فقط ۸ درصد سود (سهم شرکت ۴ درصد) به حساب مشارکت واریز شود و طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۹/۲۸ هیأت عامل آن شرکت از پرداخت سود نیز معاف شده و شرکت نیز در سال مالی مورد گزارش و سال مالی قبل درآمدهی از این بابت در حسابها منظور ننموده است ضمناً شواهدی دال بر فسخ قرارداد مشارکت ارائه نشده است و در حال حاضر عملیات اجرایی توسط شریک که سمت مجری را نیز بر عهده دارد انجام می‌شود. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

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

۶ - مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت هشت ماه پس از تصویب مجمع عمومی بطور کامل رعایت نشده است.

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۷ - معاملات مندرج در بند "ب" یادداشت توضیحی ۲-۴۱ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیأت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز از هیأت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته است. مضافاً کلیه معاملات مزبور و نیز سایر معاملات با اشخاص وابسته به شرح یادداشت توضیحی فوق در چارچوب روابط خاص فیما بین شرکتهای گروه انجام گرفته است.

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

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرسی

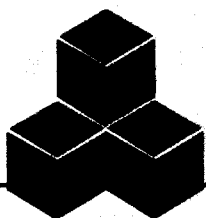
۹ - در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. علیرغم انجام برخی اقدامات در این خصوص، مفاد قانون مزبور و دستورالعملهای قابل اجرا در شرکت بطور کامل اجرایی نشده است.

سازمان حسابرسی

۱۹ بهمن ماه ۱۳۹۲

سید محمد میر حسینی مطلق

مهوش کبیری



شماره:

تاریخ:

پیوست:

بسمه تعالی

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
با احترام،

به پیوست صورتهای مالی تلفیقی گروه به همراه صورتهای مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲ تقدیم می شود.

اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است:
الف) صورتهای مالی اساسی تلفیقی گروه:

شماره صفحه

۲

۳

۳

۴

۵

۶

۶

۷

۸

۱۰

۱۰

۱۰-۱۲

۱۳-۴۳

۱- ترازنامه تلفیقی

۲- صورت سود و زیان تلفیقی

۲-۱- گردش حساب سود (زیان) انباشته تلفیقی

۳- صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

ب) صورتهای مالی اساسی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام):

۴- ترازنامه

۵- صورت سود و زیان

۵-۱- گردش حساب سود (زیان) انباشته

۶- صورت جریان وجوه نقد

ج) یادداشت های توضیحی:

۷- تاریخچه فعالیت شرکت

۸- مبنای تهیه صورتهای مالی

۹- مبنای تلفیق

۱۰- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۱۱- یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی

صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۰۱ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

امضاء

سمت

اعضاء هیأت مدیره

رئیس هیأت مدیره

نایب رئیس هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

مدیر عامل

بانک مسکن به نمایندگی آقای قدرت اله شریفی

شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن به نمایندگی آقای ایوب قنبری

شرکت کارگزاری بانک مسکن به نمایندگی آقای ابوالفضل صومعلو

شرکت عمرانی مسکن گستر به نمایندگی آقای سید احمد مقیمی

شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی به نمایندگی آقای سیدرضا میرصادقی

آقای ایرج معزی

نسخه گسترده سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ترازنامه تلفیقی

در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)					
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	بایدانست	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	بایدانست	دارائیهها
میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال		
بدهیهای جاری:				دارائیههای جاری:			
۸۷۶,۹۰۹	۸۷۵,۳۳۹	۱۸	حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۲۹۹,۲۶۰	۶۳۲,۹۲۸	۵	موجودی نقد
۵۲۲,۱۲۷	۶۳۷,۰۵۴	۱۹	سایر حسابها و اسناد پرداختی	۱۸۱,۰۸۲	۱۰۶,۷۷۵	۶	سرمایه گذارهای کوتاه مدت
۳۳۷,۵۵۵	۸۳۴,۵۵۷	۲۰	پیش دریافتها	۱,۵۸۸,۴۹۲	۱,۸۰۲,۶۳۱	۷	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۲۴,۳۷۰	۵۸,۶۴۳	۲۱	ذخیره مالیات	۲۳۱,۱۴۰	۳۶۴,۵۳۶	۸	سایر حسابها و اسناد دریافتی
۲۱۲,۰۰۰	۲۸,۳۰۲	۲۲	سود سهام پرداختی	۲۵۷,۰۰۶	۳۳۹,۱۷۹	۹	موجودی مواد و کالا
۱,۸۵۶,۶۰۶	۲,۰۰۸,۰۳۸	۲۳	تسهیلات مالی دریافتی	۳۳۷,۶۷۸	۴۲۴,۰۵۵	۱۰	سفارشات و پیش پرداختها
				۳,۱۶۲,۲۹۸	۴۶۰,۹۱۴	۱۱	پروژه های در جریان تکمیل
				۵۴۱,۲۴۷	۵۵۶,۳۳۵	۱۲	پروژه های تکمیل شده
۳,۸۱۹,۴۶۷	۴,۴۶۱,۸۳۳		جمع بدهیهای جاری	۶,۶۸۸,۲۰۳	۸,۷۳۵,۵۸۰		جمع دارائیههای جاری
بدهیهای بلند مدت:				دارائیههای غیر جاری:			
۲,۶۹۱	.	۲۳	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۳۵۹,۶۱۵	۳۷۵,۷۹۱	۱۳	دارائیههای ثبت مشهود
۳۵۱,۲۱۳	۲۷۷,۲۵۵	۲۴	حسابها و اسناد پرداختی بلند مدت	۴,۴۲۶	۳,۳۵۸	۱۴	دارائیههای نامشهود
۳۸,۵۹۷	۶۱,۰۰۴	۲۵	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۵۵,۵۶۸	۱۵۷,۱۲۸	۱۵	سرمایه گذارهای بلند مدت
				۸۰۳,۳۲۰	۶۶۴,۳۸۶	۱۶	زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک
				۲۱۷,۴۹۱	۳۰۰,۰۶۴	۱۷	سایر دارائیهها
۳۹۲,۵۰۱	۳۳۸,۲۵۹		جمع بدهیهای غیر جاری	۱,۴۴۰,۴۲۰	۱,۵۰۰,۷۲۷		جمع دارائیههای غیر جاری
۴,۲۱۱,۹۶۸	۴,۸۰۰,۰۹۲		جمع بدهیها				
حقوق صاحبان سهام:							
۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۶	سرمایه (سرمایه سهم مزر ریال تمام پرداخت شده)				
.	۹۹۴,۰۱۹	۲۶	علی الحساب افزایش سرمایه				
۲۸۹,۸۵۴	۳۴۱,۰۳۰	۲۷	اندوخته قانونی				
۱,۱۷۳,۸۶۸	۱,۲۹۷,۲۴۱		سود انباشته				
۳,۴۶۳,۷۲۲	۴,۶۳۲,۲۹۰		جمع حقوق صاحبان سهام اصلی				
۴۵۲,۹۳۳	۸۰۴,۹۲۵	۲۸	سهم اقلیت				
۳,۹۱۶,۶۵۵	۵,۴۳۶,۲۱۵		جمع حقوق صاحبان سهام				
۸,۱۲۸,۶۲۳	۱۰,۲۳۶,۳۰۷		جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۸,۱۲۸,۶۲۳	۱۰,۲۳۶,۳۰۷		جمع دارائیهها

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

**گزارش
سازمان حسابرسی**

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۴,۳۸۲,۳۲۵	۲,۱۱۲,۱۲۹	۲۹	فروش خالص و درآمد حاصل از ارائه خدمات	
(۳,۵۰۵,۴۹۷)	(۲,۷۸۴,۳۷۲)	۳۰	بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده	
۸۷۶,۸۲۸	۱,۳۲۲,۶۵۷		سود ناخالص	
۲۵۵,۲۹۳	۲۸۹,۹۷۷	۳۱	سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی	
(۱۸۷,۷۷۱)	(۲۶۶,۶۱۱)	۳۲	هزینه های فروش، اداری و عمومی	
۱۳۲,۸۶۵	۵۳,۳۳۹	۳۳	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	
۱۹۰,۴۸۷	۷۶,۷۱۵			
۱,۰۶۷,۳۱۵	۱,۴۰۴,۳۷۲		سود عملیاتی	
(۱۰۰,۸۳۵)	(۱۸۱,۶۱۲)	۳۴	هزینه های مالی	
۳۸,۹۹۴	۶۳,۵۷۵	۳۵	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	
(۶۱,۸۴۱)	(۱۱۸,۰۳۷)			
۱,۰۰۵,۴۷۴	۱,۲۸۶,۳۳۵		سود قبل از مالیات	
(۳۲,۷۶۴)	(۵۸,۸۵۴)		مالیات	
۹۷۲,۷۱۰	۱,۲۲۷,۴۸۱		سود خالص	
۱۱۲,۵۲۸	۱۳۵,۵۱۷		سهم اقلیت از سود خالص	
۴۳۰	۵۴۵		سود هر سهم - ریال	
۳۷۴	۶۱۵	۳۶	سود پایه هر سهم:	
(۱۵)	(۷۰)		عملیاتی - ریال	
۲۵۹	۵۴۵		غیر عملیاتی - ریال	
			سود پایه هر سهم - ریال	
گردش حساب سود انباشته تلفیقی				
۹۷۲,۷۱۰	۱,۲۲۷,۴۸۱		سود خالص	
۹۵۹,۰۸۱	۱,۳۳۰,۹۸۸		سود انباشته در ابتدای سال مالی	
(۵۹,۹۸۹)	(۳۱,۱۱۳)	۳۷	تعدیلات سنواری	
(۴,۸۳۲)	-		تعدیلات سنواری تلفیقی	
۸۹۴,۲۵۰	۱,۲۹۹,۸۷۵		سود انباشته در ابتدای سال مالی - تعدیل شده	
۱,۸۶۶,۹۶۰	۲,۵۲۷,۳۵۶		سود قابل تخصیص	
			تخصیص سود:	
(۵۰۰,۰۰۰)	(۶۰۰,۰۰۰)		سود سهام مصوب	
(۶۷,۰۸۵)	(۶۲,۰۶۲)		اندوخته قانونی	
-	(۴۰۰,۰۰۰)		انتقال به افزایش سرمایه در جریان	
(۵۶۷,۰۸۵)	(۱,۰۶۲,۰۶۲)			
۱,۱۷۳,۸۶۸	۱,۲۹۷,۳۴۱		سود انباشته در پایان سال مالی	
۱۲۶,۰۰۷	۱۶۸,۰۵۳	۲۸	سهم اقلیت از سود انباشته	

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

یادداشت های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

(تجدید ارقه شده)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
فعالیت‌های عملیاتی:		
۲۵۸,۴۵۵	۶۰۴,۰۹۳	۳۸ جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:		
(۲۹۷,۷۳۶)	(۲۰۰,۳۲۰)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
.	(۴,۳۶۸)	سود پرداختی بابت خرید اقساطی زمین
(۱۸۴,۴۷۰)	(۱۹۶,۳۵۳)	سود سهام پرداختی
.	(۲۳,۰۲۲)	سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت
(۴۸۲,۲۰۶)	(۳۳۳,۹۶۳)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی
مالیات بر درآمد:		
(۸,۱۷۶)	(۱۵,۹۶۳)	مالیات بر درآمد پرداختی
فعالیت‌های سرمایه گذاری:		
(۳۶,۲۲۵)	(۷۷,۱۵۰)	وجه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود
۲۷,۹۱۷	۷۱,۷۳۹	وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
(۱,۵۹۳)	(۵۹۷)	وجه پرداختی جهت خرید دارائیهای نامشهود
(۲,۷۶۶)	(۱,۷۷۰)	وجه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائیها
۲,۰۳۳	۲۱	وجه حاصل از فروش سایر دارائیها
(۹۴,۹۹۳)	(۵۰۰)	وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱۳۶,۹۹۱	۳۸,۱۳۵	وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت
۵,۰۰۰	.	وجه حاصل بابت تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
۲۶,۳۶۵	۲۹,۸۷۸	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
۱۴,۴۳۸	۱۸۴,۰۴۳	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
فعالیت‌های تأمین مالی:		
۲۳۸,۰۰۰	.	وجه دریافتی بابت انتشار اوراق اجاره (سکوک)
۲۳۸,۷۳۳	۳۹۸,۰۶۰	وجه حاصل از افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی - سهم اقلیت
۲۳۵,۸۲۹	۲۲۹,۲۳۰	دریافت تسهیلات مالی
۲,۱۰۵	۳۸,۶۹۲	دریافت بابت افزایش سرمایه در جریان
(۷۳۵,۴۱۳)	(۴۱۶,۳۵۸)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۱۰,۷۵۶)	۱۳۹,۶۳۳	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی
۳,۶۸۲	۳۳۳,۶۶۸	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۲۹۵,۵۷۸	۲۹۹,۲۶۰	مانده وجه نقد در آغاز سال مالی
۲۹۹,۲۶۰	۶۳۲,۹۲۸	مانده وجه نقد در پایان سال مالی
۲۲۸,۸۸۴	۱,۰۱۸,۳۴۴	۳۸-۲ مبادلات غیر نقدی

یادداشت‌های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

**گزارش
سازمان حسابرسی**

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

دارائیه‌ها	یادداشت	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارائیه‌های جاری:				بدهیهای جاری:			
موجودی نقد	۵	۱۲۰,۳۷۴	۳۶,۹۰۸	سایر حسابه‌ها و اسناد پرداختنی	۱۹	۸۵,۸۱۱	۱۰۴,۵۹۰
سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت	۶	۵۰,۰۰۰	۸۴,۴۱۴	سود سهام پرداختنی	۲۲	۱۴,۳۷۶	۲۰۴,۹۴۴
حسابها و اسناد دریافتنی تجاری	۷	۱,۴۹۴,۹۶۶	۱,۴۱۶,۷۴۰	تسهیلات مالی دریافتی	۲۳	۹۱,۴۴۵	۵۷۰,۸۵۲
سایر حسابه‌ها و اسناد دریافتنی	۸	۵۸۳,۶۱۲	۱,۱۷۹,۶۹۳				
سفارشات و پیش پرداخت ها	۱۰	۲۱,۵۸۳	۲۳,۸۱۹				
جمع دارائیه‌های جاری		۲,۲۷۰,۵۳۵	۲,۷۴۰,۵۷۴	جمع بدهیهای جاری		۱۹۱,۷۳۲	۸۸۰,۳۸۶
دارائیه‌های غیر جاری:				بدهیهای بلند مدت:			
دارائیه‌های ثابت مشهود	۱۳	۱۰۱,۲۴۲	۱۰۳,۲۲۳	حسابهای پرداختنی بلندمدت	۲۴	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰
دارائیه‌های نامشهود	۱۴	۱۳۵	۱۳۵	ذخیره‌مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۵	۱۱,۴۵۵	۷,۲۸۱
سرمایه‌گذاریهای بلند مدت	۱۵	۲,۳۳۹,۵۵۲	۱,۵۳۰,۹۲۴				
سایر دارائیه‌ها	۱۷	۵,۰۹۴	۴,۷۰۰				
جمع دارائیه‌های غیر جاری		۲,۴۴۶,۰۲۳	۱,۶۳۸,۹۸۲	جمع بدهیهای غیر جاری		۲۴۹,۴۵۵	۲۴۵,۲۸۱
جمع دارائیه‌ها				جمع بدهیها			
						۴۴۱,۱۸۷	۱,۱۲۵,۶۶۷
حقوق صاحبان سهام:				حقوق صاحبان سهام:			
				سرمایه (به میلیارد سهم هزار ریالی تمام پرداخت شده)	۲۶	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
				علی الحساب افزایش سرمایه	۲۶	۹۹۴,۰۱۹	۰
				تندخته قلمونی	۳۷	۲۰۰,۰۰۰	۱۹۰,۹۸۸
				سود انباشته		۱,۰۸۱,۳۵۲	۱,۰۶۲,۹۰۱
				جمع حقوق صاحبان سهام		۴,۲۷۵,۳۷۱	۳,۲۵۳,۸۸۹
جمع دارائیه‌ها		۴,۷۱۶,۵۵۸	۴,۳۷۹,۵۵۶	جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام		۴,۷۱۶,۵۵۸	۴,۳۷۹,۵۵۶

یادداشت‌های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

**گزارش
سازمان حسابرسی**

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی	۳۱	۹۰۳,۷۱۵
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۳۲	(۷۷,۲۶۵)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳۳	(۹,۳۱۰)
سود عملیاتی	۱,۱۱۷,۱۱۱	۸۱۷,۰۴۰
هزینه های مالی	۳۴	(۹۱,۳۳۳)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۵	۲,۰۳۴
سود (زیان) قبل از مالیات	۱,۰۲۷,۸۱۱	۸۱۸,۲۱۰
مالیات	(۳۳۸)	(۱۵۷)
سود (زیان) خالص	۱,۰۲۷,۴۷۳	۸۱۸,۰۵۳
سود (زیان) هر سهم (ریال)	۵۱۴	۴۰۹
گردش حساب سود انباشته		
سود خالص	۱,۰۲۷,۴۷۳	۸۱۸,۰۵۳
سود انباشته ابتدای سال مالی	۱,۰۶۲,۹۰۱	۷۹۲,۹۳۴
تعدیلات سنواتی	۳۷	(۷,۱۰۸)
سود انباشته در ابتدای سال مالی - تعدیل شده	۱,۰۶۲,۹۰۱	۷۸۵,۸۲۶
سود قابل تخصیص	۲,۰۹۰,۳۷۴	۱,۶۰۳,۸۸۹
تخصیص سود:		
سود سهام مصوب	(۶۰۰,۰۰۰)	(۵۰۰,۰۰۰)
اندوخته قانونی	(۹,۰۱۲)	(۳۰,۹۸۸)
انتقال به افزایش سرمایه در جریان	(۳۰۰,۰۰۰)	.
سود انباشته در پایان سال مالی	(۱,۰۰۹,۰۱۲)	(۵۴۰,۹۸۸)
	۱,۰۸۱,۳۵۲	۱,۰۶۲,۹۰۱

از آنجائیکه اجرای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی و تعدیلات سنواتی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است

یادداشت‌های توضیحی همراه جزه لایفک صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابرسانی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۶۷,۸۳۳	۲۴۴,۸۶۲	۲۸
فعالیت‌های عملیاتی:		
جریان خالص ورود وجوه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی		
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:		
(۲۰۸,۵۳۹)	(۸۹,۸۸۹)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۱۸۴,۳۷۰)	(۱۹۶,۳۵۴)	سود سهام پرداختی
(۳۹۳,۰۰۹)	(۲۸۶,۲۴۳)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی
فعالیت‌های سرمایه گذاری:		
(۱,۰۷۷)	(۲,۶۶۷)	وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود
۱۸۰	۸۶	وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
(۲۲۴)	(۲۰)	وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائی ها
۱۳	۰	وجوه حاصل از فروش سایر دارائی ها
(۱,۲۰۸)	(۲,۶۰۱)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
۷۳,۶۲۶	۱۵۶,۰۱۸	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
فعالیت‌های تأمین مالی:		
۲۳۸,۰۰۰	۰	وجوه دریافتی بابت انتشار اوراق اجاره (صکوک)
۲,۱۰۵	۱,۵۳۰	دریافت بابت افزایش سرمایه در جریان
(۲۸۸,۰۸۴)	(۷۴,۰۸۲)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۴۷,۹۷۹)	(۷۲,۵۵۲)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی
۲۵,۶۴۷	۸۳,۴۶۶	خالص کاهش در وجه نقد
۱۱,۲۶۱	۳۶,۹۰۸	مانده وجه نقد در آغاز سال مالی
۳۶,۹۰۸	۱۲۰,۳۷۳	مانده وجه نقد در پایان سال مالی
۵۲۵,۰۵۶	۹۹۷,۷۷۱	مبادلات غیر نقدی

یادداشت‌های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

**گزارش
سازمان حسابرسی**

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱- تاریخچه فعالیت شرکت

=====

۱-۱- کلیات

گروه شامل شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و شرکت های فرعی آن است. شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ بصورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۷۸۸۲۸ مورخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۷ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در تهران واقع است.

۱-۲- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر و شرکت های فرعی به شرح یادداشت ۱-۱۵ می باشد:

الف- موضوع فعالیت های اصلی:

۱- سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند:

۱-۱- تهیه زمین و اجرای طرح های ساختمانی از جمله ساختمانهای مسکونی، تجاری و اداری اعم از شهرک سازی و مجتمع سازی؛

۱-۲- مقاطعه کاری و اجرای طرح های تأسیساتی و زیربنایی؛

۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۴- واردات و توزیع ماشین آلات ساختمان سازی و راه سازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۵- مشاوره، نظارت و اجرای کارها و پروژه های ساختمانی؛

۱-۶- سرمایه گذاری در اوراق بهادار به عنوان یک شرکت سرمایه گذاری با رعایت مقررات مربوط به شرکت های سرمایه گذاری؛

۲- انجام فعالیت های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۲-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه پذیر؛

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه ها برای اشخاص حقوقی سرمایه پذیر؛

۲-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه پذیر؛

۲-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص

حقوقی سرمایه پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت؛

۲-۵- تدوین سیاست های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه پذیر؛

۲-۶- شناسایی فرصت های سرمایه گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه پذیر؛

۲-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه پذیر؛

۳- سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رای آن عده از اشخاص

حقوقی که خدمات زیر را منحصرأ به اشخاص سرمایه پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه پذیر به دیگران ارائه می نمایند؛

۳-۱- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛

۳-۲- انبارداری، بازاریابی مجاز غیر هرمی و غیر شبکه ای، توزیع و فروش محصولات.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

ب) موضوع فعالیت‌های فرعی:

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

۳-۱- وضعیت اشتغال

متوسط تعداد کارکنان دائم و موقت بشرح زیر بوده است :

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
۸	۹	۱۴	۱۴	کارکنان دائم
۶۲	۵۵	۱۰۷۹	۱۰۲۱	کارکنان قراردادی
۷۰	۶۴	۱۰۹۳	۱۰۳۵	

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲- مبنای تهیه صورتهای مالی

=====

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

۳- مبنای تلفیق

=====

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

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

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

۴- ۳- سال مالی شرکت های فرعی در ۳۱ شهریور ماه هر سال خاتمه می یابد. با این حال، صورتهای مالی شرکتهای فرعی به همان ترتیب در تلفیق مورد استفاده قرار میگیرند با این وجود، در صورت وقوع هر گونه رویدادی تا تاریخ صورتهای مالی شرکت اصلی که تاثیر عمده ای بر کلیت صورتهای مالی تلفیقی داشته باشد آثار آن از طریق اعمال تعدیلات لازم در اقلام صورتهای مالی شرکتهای فرعی به حساب گرفته می شود.

۱- ۴- ۳- با توجه به تغییر سال مالی شرکت بهشت پویا از ۰۹/۳۰ به ۰۶/۳۱ صورتهای مالی نه ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ آن شرکت در صورتهای مالی تلفیقی لحاظ گردیده است.

۴- خلاصه اهم رویه های حسابداری

=====

۱- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش گروههای اقلام مشابه ارزش یابی می شود. در صورت فرونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودی ها بر اساس روش میانگین متغیر تعیین می شود.

۲- سرمایه گذاریها

<u>تلفیقی گروه</u>		<u>شرکت اصلی</u>
نحوه ارزیابی:		
سرمایه گذاریهای بلند مدت:		
سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی مشمول تلفیق	مشمول تلفیق	بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته
سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته	ارزش ویژه	بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته
سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت	بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته
سرمایه گذاریهای جاری:		
سرمایه گذاری سریع معامله در بازار	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاریها
سایر سرمایه گذاریهای جاری	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش تک تک سرمایه گذاریها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش تک تک سرمایه گذاریها
نحوه شناخت درآمدها:		
سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی مشمول تلفیق	مشمول تلفیق	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر
سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته	روش ارزش ویژه	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر
سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت و سرمایه گذاریهای جاری	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۳-۴- داراییهای ثابت مشهود

۱- ۳-۴- داراییهای ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت می‌شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید داراییهای ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می‌گردد، به عنوان مخارج سرمایه‌ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوط مستهلک می‌شود. هزینه‌های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه‌های جاری تلقی و به حساب سود و زیان دوره منظور می‌گردد.

۲- ۳-۴- استهلاک داراییهای ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می‌شود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمانها	۷ و ۸ درصد	نزولی
ماشین آلات	۱۰، ۱۲، ۱۵، ۲۰ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسایل نقلیه	۲۵، ۳۰، ۳۵ درصد	نزولی
اثاثیه و منصوبات	۱۰ و ۳ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۰۰ درصد و ۱۵ و ۱۰ ساله	نزولی و خط مستقیم

۳- ۳-۴- برای داراییهای ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر پس از آمدگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۴۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است.

۴-۴- مخارج تأمین مالی

۱- ۴-۴- مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل داراییهای واجد شرایط است.

۲- ۴-۴- مخارج تأمین مالی پروژه های در جریان ساخت به شرح ذیل محاسبه و به حساب کلیه پروژه ها منظور می‌گردد:

الف- هزینه مالی مستقیم

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

ب- هزینه مالی عمومی

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که اختصاص مصرف آنها در پروژه ها بصورت متمرکز از طرف شرکت اصلی انجام می‌شود، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی سال و مانده اول دوره به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سنوات قبل آن پروژه، محاسبه و منظور می‌شود.

ج- سهم آن دسته از پروژه هایی که طی دوره تکمیل می‌گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه بحساب سود و زیان دوره منظور می‌گردد.

۵-۴- تسعیر ارز

اقدام پولی ارزی با نرخ مبادله ای ارز بانک مرکزی (هریورو ۳۳۸۷۷ ریال و هر دلار ۲۴۷۷۷ ریال) در تاریخ ترازنامه و اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده تاریخی بر حسب ارز ثبت شده است با نرخ رسمی ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می‌شود. تفاوتهای ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی می‌شود.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۶-۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می شود.

۷-۴- سرقتی

حسابداری ترکیب واحدهای تجاری از نوع تحصیل بر اساس روش خرید انجام می شود. مازاد بهای تمام شده سرمایه گذاری در شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق بر سهم شرکت از خالص ارزش دفتری دارائیهای شرکت در زمان تحصیل به عنوان سرقتی شناسایی و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می شود.

۸-۴- روش شناخت درآمد

الف) عواید حاصل از واگذاری واحد ها: درآمد ساخت پروژه ها برای واحدهایی که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل امضاء قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آنها دریافت شده باشد، بر اساس روش درصد پیشرفت کار شناسایی می شود. درصد پیشرفت کار نیز بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود.

ب) پروژه‌های مباشرتی: درآمد پروژه مباشرتی بر اساس درصد مندرج در قراردادهای منعقد و بر اساس هزینه های انجام شده محاسبه و شناسایی می گردد.

ج) درآمد فعالیت های پیمانکاری: روش شناخت درآمد ناشی از فعالیت‌های پیمانکاری براساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد می باشد.

۹-۴- مشارکت خاص

۱-۴-۴- عملیات تحت کنترل مشترک

جهت انعکاس اطلاعات مربوط به مشارکت در عملیات تحت کنترل مشترک، دارائیه‌ها، بدهیه‌ها، اقلام درآمد و هزینه سهم شریک خاص از مشارکت خاص تحت سر فصل‌های مربوط در صورت‌های مالی منظور می شود. اجرای پروژه کوی فرهنگ زنگان توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب بر اساس یادداشت شماره ۱-۷ افشا شده است.

۱۰-۴- مالیات عملکرد

مالیات گروه با توجه به نوع فعالیت آن که ساخت املاک می باشد بر اساس مفاد مواد ۷۷ و ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه و در هنگام تحویل واحدها پرداخت می شود. با توجه به شناسایی درآمد ساخت املاک به روش درصد پیشرفت کار، مالیات درآمدهای منظور شده از این بابت بر اساس ارزش معاملاتی آنها محاسبه و متناسب با درصد پیشرفت هر پروژه به سود و زیان دوره منظور می شود.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

د- موجودی نقد

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۳	۱۹۷	۷۷۶	۶۲۳	موجودی نزد صندوق
۳۶,۵۶۰	۱۲۰,۰۲۷	۲۸۳,۱۷۸	۶۲۶,۳۰۰	موجودی نزد بانکها
۱۵۲	۱۳۷	۱۱,۶۶۳	۳,۳۹۲	موجودی تنخواه گردان ها
۰	۰	۳,۶۳۹	۲,۱۸۲	وجوه در راه
۳	۳	۳	۸۸	اوراق بهادار
۳۶,۹۰۸	۱۲۰,۳۷۴	۲۹۹,۳۶۰	۶۳۲,۶۸۶	
۰	۰	۰	۲۳۲	تنخواه گردان مشارکت کوی فرهنگ زنجان ۷-۱
۳۶,۹۰۸	۱۲۰,۳۷۴	۲۹۹,۳۶۰	۶۳۲,۹۲۸	جمع

ه- سرمایه گذاریهای کوتاه مدت

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۰	۱,۱۰۶	۱,۹۱۷	سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس
۰	۰	۲۸,۹۱۷	۲۵,۱۷۰	۶-۱ مشارکت در ساخت
۳۳,۳۱۳	۰	۳۳,۳۱۳	۰	۶-۲ سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها
۰	۰	۲,۳۷۹	۲۳۶	اوراق مشارکت بانک مسکن
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	سپرده سرمایه گذاری در بانکها
۰	۰	۳,۰۶۶	۳,۳۵۲	صندوق سرمایه گذاری مشترک
۰	۰	۶۰,۳۰۰	۲۵,۰۰۰	معاملات آتی
۸۴,۴۱۴	۵۰,۰۰۰	۱۸۱,۰۸۲	۱۰۶,۷۷۵	جمع

۶-۱ مبلغ ۲۵۱۷۰ میلیون ریال سرمایه گذاریهای کوتاه مدت شرکت پارس مسکن سامان بابت خالص مخارج انجام شده در پروژه مشارکتی گلزار رشت می باشد.

۶-۲ بابت فروش سهام شرکت عمران و مسکن سازان ایرلن به قیمت کارشناسی و پس از اخذ مجوز هیئت مدیره به شرکت سرمایه گذاری توس امید امین براساس قرارداد ۵۸۱۶۳ به مبلغ ۹۳,۳۰۸ میلیون ریال بونده که سود حاصله در یادداشت ۳-۳ افشا شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهام عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۷- حسابها و اسناد دریافتنی تجاری

گروه:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	ماده	تغییر م. م الوصول	خالص	خالص
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۵۷,۳۳۳	۵۶۴,۹۷۱	۵۶۴,۹۷۱	۰	۵۶۴,۹۷۱	۴۵۷,۳۳۳
					استناد دریافتنی تجاری:
					خریداران واحدهای واگذار شده
					حسابهای دریافتنی تجاری:
۵۷۴,۳۳۴	۵۰۲,۱۰۸	۵۰۲,۱۰۸	۰	۵۰۲,۱۰۸	مبلغ قابل بازیافت قراردادهای
۳۸۰,۱۳۴	۳۵۷,۷۱۵	۳۵۷,۷۱۵	۰	۳۵۷,۷۱۵	خریداران واحدهای واگذار شده
۲۹,۱۳۶	۲۹,۵۹۸	۲۹,۶۲۱	(۲۳)	۲۹,۶۲۱	سود سهام دریافتنی
۴۵,۱۰۱	۲۲,۰۷۷	۲۲,۰۷۷	۰	۲۲,۰۷۷	سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیها
۱۰۲,۵۷۴	۲۵۶,۰۲۵	۲۵۶,۰۲۵	۰	۲۵۶,۰۲۵	سایر (لشخص)
۱,۱۳۱,۱۶۹	۱,۱۶۷,۵۲۳	۱,۱۶۷,۵۲۶	(۲۳)	۱,۱۶۷,۵۲۶	
۰	۷۰,۱۳۷	۷۰,۱۳۷	۰	۷۰,۱۳۷	۷-۱ مشارکتهای خاص
۱,۵۸۸,۴۹۲	۱,۸۰۲,۶۳۱	۱,۸۰۲,۶۵۴	(۲۳)	۱,۸۰۲,۶۵۴	جمع

شرکت اصلی:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	ماده	تغییر م. م الوصول	خالص	خالص
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۶,۰۰۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۰	۷,۲۵۰	حسابها و اسناد دریافتنی تجاری:
۱,۳۶۱,۶۰۴	۱,۴۵۸,۱۱۸	۱,۴۵۸,۱۱۸	۰	۱,۴۵۸,۱۱۸	استناد دریافتنی جهت تسویه سود سهام
۲۹,۱۳۶	۲۹,۵۹۸	۲۹,۶۲۱	(۲۳)	۲۹,۶۲۱	۷-۳ سود سهام دریافتنی از شرکت‌های تابعه
۱,۴۱۶,۷۴۰	۱,۴۹۴,۹۶۶	۱,۴۹۴,۹۸۹	(۲۳)	۱,۴۹۴,۹۸۹	۷-۲ سود سهام دریافتنی از سایر شرکتها
					جمع

۷-۱- مشارکتهای خاص مربوط به پروژه کوی فرهنگ زنجان به مبلغ ۳۲.۷۴۳ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب و پروژه های پزشکان خزر (نواب) و هاپرمارکت به ترتیب به مبلغ ۴۸۹۴ و ۳۲.۵۰۰ میلیون ریال در شرکت پارس مسکن خزر می باشد. ضمناً بر اساس قرارداد مشارکت مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۳ قیامین شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب و مسکن تابلیه مقرر گردید پروژه مسکونی کوی فرهنگ زنجان با مشارکت پنجاه درصدی (بالمناصفه) احداث شود. متعاقباً بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۰ هیأت عامل مشارکت ادامه عملیات اجرایی پروژه و کلیه مسئولیت های اجرایی موضوع لحاقیه قرارداد به شرکت مسکن تابلیه واگذار گردید و مقرر شد از صورت وضعیت های تأیید شده شماره ۱۶ به بعد فقط ۸ درصد (سهیم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب ۴ درصد) به حساب مشارکت واریز شود. به دنبال افزایش قیمت مصالح ساختمانی، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب به منظور از بین بردن مخاطرات ناشی از نوسان قیمت ها بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۸ هیأت عامل ضمن رفع هر گونه مسئولیت از خود شرکت مسکن تابلیه را نیز از پرداخت سود مورد توافق قبلی معاف نمود. که از این بابت در مجمع عمومی مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۱ شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مکلف گردید نسبت به تکمیل مستندات و تعیین تکلیف قرارداد مشارکت اقدام لازم بعمل آورد.

۷-۲- سر فصل فوق عمدتاً مربوط به پدهی سود سهام شرکت عمران و مسکن سازان ایران، شرکت مسکن سازان استان یزد می باشد.

۷-۳- سود سهام دریافتنی از شرکت‌های تابعه به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶,۵۰۰	۶,۰۰۰	۱۶,۵۰۰	۶,۰۰۰
۸,۸۵۸	۱۰,۷۶۱	۸,۸۵۸	۱۰,۷۶۱
۳۷۱	۱,۶۰۰	۳۷۱	۱,۶۰۰
۱۴,۵۰۰	۱۹,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۹,۵۰۰
۵۵	۲,۶۰۵	۵۵	۲,۶۰۵
۳۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۱۴۰,۰۰۰	۲۴۷,۸۹۳	۱۴۰,۰۰۰	۲۴۷,۸۹۳
۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۶۳,۰۰۰	۲۶۱,۵۳۷	۱۶۳,۰۰۰	۲۶۱,۵۳۷
۱۷۰,۰۰۰	۲۵۵,۴۱۷	۱۷۰,۰۰۰	۲۵۵,۴۱۷
۱۴۰,۹۳۳	۵۳,۰۳۳	۱۴۰,۹۳۳	۵۳,۰۳۳
۹۶,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۹۶,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۲۲,۵۹۰	۱۲۹,۰۳۱	۲۲,۵۹۰	۱۲۹,۰۳۱
۱۲۱,۰۳۶	۳۳۸,۸۲۵	۱۲۱,۰۳۶	۳۳۸,۸۲۵
۲۳۴,۷۶۲	۱۴۸,۹۲۶	۲۳۴,۷۶۲	۱۴۸,۹۲۶
۱,۳۶۱,۶۰۴	۱,۴۵۸,۱۱۸	۱,۳۶۱,۶۰۴	۱,۴۵۸,۱۱۸

۷-۳-۱- بر اساس تکالیف مجمع، شرکت‌های تابعه مکلف گردیده اند مطالبات شرکت مادر از محل سود سهام را ظرف مهلت قانونی مندرج در قانون تجارت پرداخت نمایند. البته چنانچه در این فاصله برخی از شرکتها گزارش توجیهی مناسبی برای افزایش سرمایه ارائه دهند نسبت به انتقال بخشی از مطالبات مزبور به سرمایه اقدام لازم به عمل خواهد آمد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۸- سایر حسابها و اسناد دریافتنی

گروه:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
خالص	خالص	تخفیف م.م	مانده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳,۹۰۳	۱۸,۳۰۵	.	۱۸,۳۰۵
۲۵۸	۳۰۰	(۱,۳۰۰)	۱,۶۰۰
۵۶,۴۵۲	۳۷,۰۲۶	.	۳۷,۰۲۶
۲۷,۸۴۰	۱۸۳,۸۷۸	(۱۳,۵۹۵)	۱۹۷,۳۷۳
۲۶۰	۳,۸۲۸	.	۳,۸۲۸
۱۱۷,۵۳۷	۲۶,۸۳۷	.	۲۶,۸۳۷
.	۵۰,۸۳۷	.	۵۰,۸۳۷
۲,۹۵۲	.	.	.
۲۱۹,۶۰۳	۳۳۱,۰۴۱	(۱۴,۸۹۵)	۳۵۵,۹۳۶
۱۱,۵۳۶	۲۳,۳۹۵	.	۲۳,۳۹۵
۲۳۱,۱۴۰	۳۶۴,۵۳۶	(۱۴,۸۹۵)	۳۷۹,۴۳۱

کارکنان (ولم و مساعده)

اسناد دریافتنی

سپرده های دریافتنی

سایر اشخاص

شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن

شرکت لیزینگ گستر آریا

شرکت بازرگانی مهر مینای کیش

اداره حسابداری کل بانک مسکن

۸-۱ مشارکت کوی فرهنگ زنجان

جمع

۸-۱ مبلغ سایر اشخاص عمدتاً مربوط به علی الحساب پرداختی به تعاونی مسکن سازمان تمزیرات حکومتی درخصوص تغییر کاربری زمین به مبلغ ۶۰۰۰۰ میلیون ریال و افزایش مبلغ سایر اشخاص در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب و در شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و زاینده رود می باشد

شرکت اصلی:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
خالص	خالص	تخفیف م.م	مانده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۸۸۳	۵۰,۲۷	.	۵۰,۲۷
۱,۵۵۳	.	.	.
۱,۰۴۶,۶۹۳	۳۷۲,۹۰۹	.	۳۷۲,۹۰۹
۶,۶۱۲	۲,۱۳۴	(۱,۸۳۶)	۵,۹۹۰
۲۶۰	۳,۸۲۸	.	۳,۸۲۸
۱۱۷,۵۳۷	۲۶,۸۳۷	.	۲۶,۸۳۷
.	۵۰,۸۳۷	.	۵۰,۸۳۷
۲,۹۵۲	.	.	.
۱,۱۷۹,۶۹۳	۵۸۳,۶۱۲	(۱,۸۴۶)	۵۸۵,۴۵۸

کارکنان (ولم و مساعده)

سپرده های دریافتنی

طلب از شرکتهای گروه

سایر اشخاص

شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن

شرکت لیزینگ گستر آریا

شرکت بازرگانی مهر مینای کیش

اداره حسابداری کل بانک مسکن

جمع

۸-۲ طلب از شرکتهای گروه به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲۳,۵۷۶	۲۳,۴۸۲	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
.	۵,۳۸۹	شرکت پویا نوین پارس
۵,۹۲۷	۲,۳۳۳	شرکت پارس مسکن سامان
۱,۳۶۱	۲,۳۳۳	شرکت توسعه مسکن مهر نوین
۲۶,۷۶۲	۷,۹۶۶	شرکت پارس مسکن خزر
۳۲۶,۱۳۵	۲۶۲,۳۸۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
۷۹,۵۶۸	۶۵,۷۳۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب
۱,۵۵۹	.	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۴۹,۷۳۵	۷۳۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
۳۷۲,۳۷۷	۱۰۰,۷۶۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
.	۷۳۲	شرکت پارس مسکن الوند
۲۶,۴۰۹	.	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۳۱,۳۷۳	.	سود تسهیلات انتقالی به شرکتهای تابعه
۱,۰۴۶,۶۹۴	۴۷۲,۹۰۹	

۸-۳ مانده طلب از شرکت لیزینگ گستر آریا بابت تمه بهای واحدهای واگذار شده از پروژه میلاد کرمان و دراک شیراز توسط شرکت جنوب بوده که با حسابهای شرکت مادر تهاثر گردیده است و در حال تسویه می باشد

۸-۴ مانده طلب از شرکت مهرمینای کیش بابت واحدهای واگذار شده از پروژه هایپر مارکت دیلمان توسط شرکت پارس مسکن خزر بوده که با حسابهای شرکت مادر تهاثر گردیده که در سال مالی بعد تسویه خواهد شد

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۹- موجودی مواد و کالا

گروه			
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۳,۶۹۲	۳۲,۲۰۶		مصالح ساختمانی
۳۷,۴۷۵	۳۹,۳۳۵		لوازم تأسیساتی و بهداشتی
۱۹,۸۲۹	۴۱,۷۵۲		آهن آلات
۲۱,۵۶۰	۲۵,۰۵۳		لوازم الکتریکی
۳۵۳	۷۵۳		لوازم و ملزومات مصرفی
۱۷۵	۱۷۳		لوازم یدکی
۵۹	۶۱		ابزار آلات
۷۲,۹۲۷	۶۵,۸۱۳		زمین و املاک
۱۹,۵۸۳	۱۲,۵۵۳		موجودی ماشین آلات کارگاهی
۴,۳۷۵	۵,۵۳۰		سایر
۲۰۰,۱۲۸	۲۲۰,۳۳۱		
۲۹۸	۱۱۳	۹-۱	مشارکت کوی فرهنگ زنجان
۹,۲۰۸	۱,۳۷۹		موجودی مصالح پای کار
۴۱,۵۵۶	۱۷,۳۵۶		کالای امانی نزد دیگران
۵,۶۱۶	-		کالای در جریان تکمیل
۲۵۷,۰۰۶	۲۳۹,۱۷۹		جمع

۹-۱ - موجودی انبار پروژه کوی فرهنگ زنجان مربوط به سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب بوده که عمدتاً شامل لوازم و قطعات یدکی و مصالح ساختمانی می باشد.

۹-۲ - موجودی مواد و مصالح و قطعات و لوازم یدکی گروه تا ارزش ۱۰۶,۶۹۹ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده است .

۱۰- سفارشات و پیش پرداختها

شرکت اصلی		گروه			
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۷۳۸	۱,۷۳۸	۲۰۲,۵۶۶	۱۱۹,۰۶۰	۱۰-۱	پیش پرداخت خرید مواد و مصالح
۶,۵۹۶	۳,۸۳۹	۳۹,۶۷۶	۳۰,۱۲۲		پیش پرداخت هزینه
-	-	۳۳,۱۰۳	-		پیش پرداخت خرید زمین
-	-	۱۴۹,۳۳۳	۳۷۱,۸۵۹		پیش پرداخت پیمانکاران
۱۴,۴۸۵	۱۶,۰۰۶	-	-		پیش پرداخت مالیات (یادداشت ۳-۲۱)
۲۲,۸۱۹	۲۱,۵۸۳	۳۲۷,۶۷۸	۴۲۱,۰۴۱		
-	-	-	۳۰,۰۱۴		مشارکت کوی فرهنگ زنجان
۲۲,۸۱۹	۲۱,۵۸۳	۴۲۷,۶۷۸	۴۵۱,۰۵۵		جمع

۱۰-۱ - مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به پیش پرداخت خرید مواد و مصالح شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۱- پروژه های در جریان تکمیل

پایانیت	گروه	پایان سال مالی	پایان سال مالی
۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰
پروژه های ساخت املاک	۱۱-۱	۴,۵۶۸,۶۵۵	۳,۱۵۵,۵۰۴
پروژه های پیمانکاری	۱۱-۲	۴۰,۴۸۶	۶,۷۹۴
		۴,۶۰۹,۱۴۱	۳,۱۶۲,۲۹۸

۱۱-۱- صورت خلاصه پروژه های ساخت املاک گروه به تفکیک شرکت‌های تابعه به شرح زیر می باشد:

نام شرکت	مابده پروژه	مخرج انجام شده	هزینه شناسایی	انتقال به واحدهای	تعدیلات و سایر	مابده پروژه در
پیمانکاری	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۳۳۳,۹۶۸	۴۳۷,۵۲۲	(۱۶۸,۹۴۲)	(۵۲,۵۰۵)	۰	۵۳۰,۰۴۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۲۵۷,۵۳۶	۸۶,۵۸۸	(۱۴,۷۸۶)	(۱۲,۸۲۰)	(۵۵,۱۴۴)	۲۱۱,۳۶۴
شرکت پارس مسکن الوند	۱۳۶,۴۷۶	۲۰۱,۰۵۳	(۸۸,۶۷۶)	۰	۰	۲۳۸,۸۵۳
شرکت پارس مسکن خزر	۱۳۷,۵۷۰	۶۲,۶۰۶	(۶,۱۳۳)	(۲۵,۷۳۹)	(۲۴,۵۴۱)	۱۳۲,۷۷۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۶۷۹,۴۸۵	۳۹۹,۴۸۳	(۳۶۵,۶۳۲)	۰	(۹۹,۳۸۳)	۷۱۴,۰۶۴
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۷۰,۹۶۳	۳۱۱,۱۳۷	۰	(۲۲,۹۹۴)	۰	۲۵۹,۰۹۶
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۵۴۴,۷۴۰	۱,۳۹۷,۹۹۲	(۶۸۴,۷۵۵)	۰	۶۵,۴۳۰	۱,۳۳۳,۴۰۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۴۷۵,۷۸۷	۴۹۰,۷۶۵	(۳۷۴,۳۴۰)	(۳۲,۰۷۲)	۱۶,۶۷۴	۵۷۵,۹۱۴
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰۴,۱۳۶	۴۱,۳۲۴	(۳,۴۵۶)	۰	(۶۸,۸۸۷)	۷۳,۳۱۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۴۴۴,۷۵۳	۴۲۰,۴۰۷	(۲۵۵,۸۸۸)	(۲۰,۷۹۴)	۰	۵۸۸,۴۷۸
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	۰	۲۰۶,۵۷۲	(۱۸۱,۳۷۰)	۰	۰	۲۵,۳۰۲
جمع	۳,۱۵۵,۵۰۴	۳,۸۴۵,۴۳۹	(۲,۰۴۳,۷۵۸)	(۲۱۷,۹۲۴)	(۱۶۵,۷۵۰)	۴,۵۷۳,۵۱۱
تعدیلات ناشی از فروش و سود درون گروهی شرکت بهارگل و مهندسین مشاور	۰	۰	(۱۵,۲۷۶)	۰	۱۰,۴۲۰	(۴,۸۵۶)
جمع گروه	۳,۱۵۵,۵۰۴	۳,۸۴۵,۴۳۹	(۲,۰۵۹,۰۳۴)	(۲۱۷,۹۲۴)	(۱۵۵,۳۳۰)	۴,۵۶۸,۶۵۵

۱۱-۱-۱ زمین پروژه هایی که برای آنها تسهیلات به شرح یادداشت توضیحی ۲۳ صورت‌های مالی دریافت شده است بابت تضمین تسهیلات مربوط نزد بانک ها توثیق شده است.

۱۱-۲- صورت خلاصه پروژه های پیمانکاری گروه به تفکیک شرکت‌های تابعه به شرح زیر می باشد:

نام شرکت	مابده پروژه	مخرج انجام شده	هزینه شناسایی	تعدیلات و سایر	مابده پروژه در
پیمانکاری	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی	پایان سال مالی
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۰	۱۳,۱۹۵	(۱۳,۱۹۵)	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۰	۶۳,۸۶۹	(۳۲,۸۳۱)	۰	۳۱,۰۳۸
شرکت پارس مسکن الوند	۰	۵۹,۷۳۷	(۵۹,۷۳۷)	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۶,۷۹۴	۲۱,۱۸۱	(۱۸,۵۳۷)	۰	۹,۴۴۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۰	۵۵,۷۱۵	(۵۵,۷۱۵)	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۰	۹۵,۵۴۹	(۹۵,۵۴۹)	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۰	۴۵,۱۴۱	(۴۵,۱۴۱)	۰	۰
جمع	۶,۷۹۴	۳۵۴,۳۷۷	(۳۲۰,۶۸۵)	۰	۴۰,۴۸۶
تعدیلات ناشی از فروش و سود درون گروهی	۰	۰	۵۳,۶۳۱	(۵۳,۶۳۱)	۰
جمع گروه	۶,۷۹۴	۳۵۴,۳۷۷	(۳۶۷,۰۵۴)	(۵۳,۶۳۱)	۴۰,۴۸۶

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۲- پروژه های تکمیل شده

گروه		پایه
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۴۱,۲۴۷	۵۵۶,۳۳۵	۱۲-۱

پروژه های تکمیل شده شرکتهای گروه

۱۲-۱- صورتحلاصه پروژه های تکمیل شده گروه به تفکیک شرکتهای تلمه به شرح زیر است :

مبالغ به میلیون ریال

نام شرکت	مانده دریافتی سال مالی	مصارف انجام شده طی سال مالی	انتقال از پروژه های در جریان ساخت	بهای تمام شده واحدهای واگذار شده طی سال مالی	تعدیلات و سایر انتقالات	مانده پروژه ها در پایان سال مالی
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۳۵,۸۵۵	۰	۵۲,۵۰۵	(۳۳,۹۷۵)	(۱,۸۸۰)	۵۲,۵۰۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۱۴,۳۶۵	۲۱,۵۳۶	۶۲۸۲۰	(۱۰۶,۰۶۵)	۰	۹۲,۶۴۶
شرکت پارس مسکن الوند	۴۲۲	۰	۰	(۴۲۲)	۰	۰
شرکت پارس مسکن خزر	۱,۴۲۹	۲۴۶	۲۵۷۳۹	(۱۹,۷۸۴)	(۵,۴۶۹)	۲,۱۶۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۳,۸۴۸	۰	۰	(۵,۸۳۶)	۵,۸۳۶	۳,۸۴۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۹۳,۰۵۶	۰	۲۲,۹۹۴	(۷۹,۲۰۱)	۶,۴۲۵	۴۳,۲۷۴
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۶۰۱	۹	۰	(۴۵۸)	۲۹,۵۸۲	۲۹,۷۳۴
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۳۵,۱۸۱	۰	۳۳,۰۷۲	(۲۶,۱۶۸)	۹۱۰	۴۲,۹۹۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۴,۶۰۰	۳,۴۲۴	۲۰,۷۹۴	۰	۰	۲۸,۸۱۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰,۹۳۹	۸	۰	(۱۱,۶۶۷)	۱,۰۱۳	۲۹۳
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۵,۷۸۳	۰	۰	(۲۴,۰۷۳)	۷۷,۹۲۲	۶۹,۶۳۲
شرکت مسکن سازان بهشت پویا	۲۳۵,۱۶۸	۰	۰	(۶,۴۵۳)	۱۵۰	۲۱۸,۸۶۵
جمع	۵۴۱,۲۴۷	۲۵,۲۱۳	۲۱۷,۹۲۴	(۳۱۴,۱۰۲)	۱۱۴,۴۸۹	۵۸۴,۷۷۱
تعدیلات ناشی از فروش درون گروهی	۰	۰	۰	۸۳,۴۵۶	(۱۱۱,۸۹۲)	(۲۸,۴۳۶)
جمع گروه	۵۴۱,۲۴۷	۲۵,۲۱۳	۲۱۷,۹۲۴	(۲۳۰,۶۴۶)	۲,۵۹۷	۵۵۶,۳۳۵

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۴- دارائیهای نامشهود

=====

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۵	۱۳۵	۴,۴۲۶	۳,۳۵۸	حق امتیاز استفاده از خدمات عمومی
۱۳۵	۱۳۵	۴,۴۳۶	۳,۳۵۸	جمع

۱۵- سرمایه گذاریهای بلند مدت

=====

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۴۸۱,۳۳۳	۲,۳۷۷,۹۲۱	.	.	۱۵-۱	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۴۹,۵۸۱	۶۱,۶۳۱	۵۵,۵۶۸	۶۷,۶۱۸	۱۵-۲	سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت
.	.	.	۲,۲۹۷		سپرده سرمایه گذاری بلند مدت
.	.	.	۸۷,۲۱۳	۱۵-۳	سرمایه گذاری در ساخت املاک
۱,۵۳۰,۹۲۴	۲,۳۳۹,۵۵۲	۵۵,۵۶۸	۱۵۷,۱۲۸		جمع

۱۵-۳- سرمایه‌گذاری در ساخت املاک مربوط به زمینهای واگذار شده سه‌پنل در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب جهت ساخت در قالب قرارداد مشارکت می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۵-۱- سرمایه‌گذاری در شرکت های فرعی :

ردیف	نام شرکت	سال سرمایه گذاری	تعداد سهام	درصد مالکیت		درصد پرداخت شده	فعالیت اصلی	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰
				شرکت اصلی	گروه			میلیون ریال	میلیون ریال
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۱۳۸۵	۳۶۷,۴۶۱,۳۸۶	۶۱.۳۴	۶۱.۳۴	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۸۲,۱۴۵.۳	۲۱۵,۸۹۴.۲
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۱۳۸۵	۲۴۱,۸۱۳,۳۳۹	۸۰.۶۱	۸۰.۶۱	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۳۴,۰۲۶.۶	۲۹۹,۹۹۹.۸
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۱۳۸۴	۳۹۰,۰۵۱,۰۳۰	۶۵.۰۱	۶۵.۰۱	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۳۹۲,۳۴۱.۱	۱۹۶,۰۵۰.۲
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱۳۸۶	۲۹۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۹۹,۹۹۹.۸	۲۹۹,۹۹۹.۸
۵	شرکت پارس مسکن خزر	۱۳۸۷	۳۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۳۹,۹۹۹.۸	۳۹,۹۹۹.۸
۶	شرکت پارس مسکن الوند	۱۳۸۶	۳۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۳۹,۹۹۹.۸	۳۹,۹۹۹.۸
۷	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۳۸۴	۱۹۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۱۹۹,۹۹۹.۸	۳۹,۹۹۹.۸
۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۱۳۸۵	۱۹۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۱۹۹,۹۹۹.۸	۱۹۹,۹۹۹.۸
۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۳۸۵	۲۹۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۹۹,۹۹۹.۸	۳۹,۹۹۹.۸
۱۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب	۱۳۸۶	۲۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۹,۹۹۹.۸	۲۹,۹۹۹.۸
۱۱	شرکت پارس مسکن البرز	۱۳۸۶	۲۹,۹۹۹,۸۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲۹,۹۹۹.۸	۲۹,۹۹۹.۸
۱۲	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۳۸۵	۹۴,۰۰۰,۰۰۰	۹۴	۱۰۰	۱۰۰	بازرگانی	۹۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۳	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۳۸۵	۴,۰۰۰	۴۰	۱۰۰	۱۰۰	خدمات مهندسی و مشاوره	۴	۴
۱۴	شرکت پارس مسکن سامان	۱۳۸۸	۲۹۹۶۵۰۰	۹۹	۱۰۰	۱۰۰	خدمات فروش و مشاوره	۲,۹۹۶.۵	۲,۹۹۷
۱۵	شرکت پویا نوین پارس	۱۳۸۷	۹۹۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	خدمات حسابرسي داخلی	۹۹	۰
۱۶	شرکت توسعه مسکن مهر نوین	۱۳۸۹	۲۴۰۰	۴۸	۵۱	۱۰۰	انبوه سازی مسکن	۲,۴۰۰	۲,۴۰۰
جمع								۲,۳۷۷,۹۲۱	۱,۴۸۱,۳۴۳

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۵-۲- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت به شرح زیر می باشد :

۱۵-۲-۱- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت- شرکت اصلی

ردیف	نام شرکت	سال سرمایه گذاری	تعداد سهام	درصد مالکیت		۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰
				شرکت اصلی	گروه	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	اتحاد عمران پارس	۱۳۸۱	۱۳,۵۰۰	۴۵	۴۵	۶,۷۵۰	۶,۷۵۰
۲	طرح ساختمان پارسا	۱۳۶۹	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳۳	۳۳	۱۶,۵۰۰	۱۶,۵۰۰
۳	توسعه بازار سرمایه تهران	۱۳۸۷	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵	۲۵	۲,۹۸۸	۲,۹۸۸
۴	مسکن سازان استان همدان	۱۳۷۰	۳۰۰	۲۵	۲۵	۳۰	۳۰
۵	عمران و مسکن سازان استان اصفهان	۱۳۷۳	۷,۱۷۳,۹۰۳	۳۳.۹۲	۳۳.۹۲	۷,۱۷۵	۷,۱۷۵
۶	مسکن سازان یزد	۱۳۷۶	۵,۲۸۰	۲	۲	۵۴۷	۵۴۷
۷	عمران و مسکن سازان استان کرمان	۱۳۷۳	۶,۳۳۰	۲۰	۲۰	۶۲۳	۶۲۳
۸	شرکت لیزینگ گستر آریا	۱۳۸۸	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰	۲۰	۲۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۹	شرکت عمران و نوسازی ری	۱۳۸۷	۸۵	۱۷	۱۷	۸۵۰	۸۵۰
۱۰	مسکن سازان رفسنجان	۱۳۷۵	۲۰۴	۱۷	۱۷	۲۰	۲۰
۱۱	شرکت خدمات بیمه ای مسکن آریا	۱۳۸۹	۲۲۵,۰۰۰	۱۵	۱۵	۲۲۵	۲۲۵
۱۲	عمران و مسکن سازان استان مرکزی	۱۳۸۶	۱۳۰,۰۰۰	۱۳	۱۳	۱۳۰	۱۳۰
۱۳	شرکت گیلان پاکت	۱۳۷۶	۳۲۷,۹۹۰	۲۸۵	۲۸۵	۱,۱۳۳	۱,۱۳۳
۱۴	موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران	۱۳۶۹	۳,۰۰۰	۲	۲	۳۰	۳۰
۱۵	شرکت تولیدی لاستیک دنا	۱۳۸۲	۳۸۹,۴۰۰	۰.۱۹	۰.۱۹	۱,۲۶۸	۱,۲۶۸
۱۶	مسکن سازان استان فارس	۱۳۷۰	۳۳	۰.۱۳	۰.۱۳	۳۳	۳۳
۱۷	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک مسکن	۱۳۸۹	۱,۰۰۰	-	-	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۱۸	شرکت بازرگانی مهر مینای کیش	۱۳۹۲	۱۹,۲۰۰,۰۰۰	۱۶	۱۶	۰	۱۹,۲۰۰
کاهش ارزش سرمایه گذاری در سهام شرکتها							(۱۱,۸۱۴)
جمع سرمایه گذاریهای شرکت اصلی							۴۹,۵۸۱
							۶۱,۶۳۱

۱-۱۵-۲- با توجه به زیان انباشته و عدم بازیافت بهای تمام شده سرمایه گذاری در شرکتهای اتحاد عمران پارس ، طرح ساختمان پارسا و شرکت توسعه بازار سرمایه تهران کاهش ارزش در حسابها منظور گردیده است .

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۵-۲-۲- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت- گروه

ردیف	نام شرکت	سال سرمایه گذاری	تعداد سهام	درصد مالکیت		۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰
				شرکت اصلی	گروه	میلیون ریال	میلیون ریال
۱	شرکت ساختمانی مسکن تابلیه	۱۳۸۶	۲,۵۰۰,۰۰۰	۰	۲۵	۴,۵۰۰	۴,۵۰۰
۲	شرکت آرمان شهر شیخ بهائی	۱۳۸۷	۳۳,۷۵۰	۰	۲۲.۵	۹۶	۹۶
۳	شرکت عمران و مسکن سازان استان سمنان	۱۳۸۷	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰
۴	گروه سرمایه گذاری اقتصادی انبوه سازان هشتم خراسان	۱۳۸۷	۶,۰۰۰	۰	۰.۹۸	۶۰۱	۶۰۱
۵	شرکت طرح ساختمان پارسا	۱۳۸۷	۳۹۰,۰۰۰	۰	۰.۵	۳۹۰	۳۹۰
۶	شرکت توسعه انبوه سازان نگین آذربایجان شرقی	۱۳۹۱	۵۰	۰	۲.۵	۵۰	۵۰
۷	شرکت سامان گستران پویا	۱۳۹۰	۱۵۰,۰۰۰		۱۵.۰	۱۵۰	۱۵۰
جمع						۵,۹۸۷	۵,۹۸۷
جمع سرمایه گذاریهای شرکت اصلی						۴۹,۵۸۱	۶۱,۶۳۱
جمع کل سرمایه گذاریهای بلند مدت گروه						۵۵,۵۶۸	۶۷,۶۱۸

۱۵-۲-۳- به دلیل عدم نفوذ قابل ملاحظه در شرکت‌های مذکور صورت‌های مالی تلفیقی بر اساس بهای تمام شده سرمایه گذاریهای شرکت‌های فوق تهیه گردیده است.

۱۵-۲-۴- با توجه به کم اهمیت بودن تفاوت میان ارزش ویژه و بهای تمام شده سرمایه گذاری در شرکت‌های وابسته از افشای سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه صرف نظر گردیده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۶- زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک

گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۰۳,۳۲۰	۶۶۴,۳۸۶	۱۶-۱ زمین نگهداری شده جهت ساخت املاک شرکتهای گروه

۱۶-۱- زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک به تفکیک شرکتهای تابعه بشرح زیر است:

مبلغ به میلیون ریال

نام شرکت	مقدار ۹۱/۹/۳۰	الحاقات طی سال مالی	انتقال به پروژه های در جریان ساخت	تعدیلات و نقل و انتقالات	مقدار در ۹۲/۰۹/۳۰
سرمایه گذاری مسکن شمال	۲۹,۲۹۹	۶۹۹	۰	۰	۲۹,۹۹۸
سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۲۴۲,۴۹۷	۴۷۱	(۱۶,۶۷۴)	(۸۷,۲۱۳)	۱۳۹,۰۸۱
سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۵۹,۷۲۴	۰	(۱۲,۳۶۲)	(۸۱۲)	۴۶,۶۵۰
پارس مسکن الوند	۱۴,۳۰۵	۱,۵۰۷	۰	(۱۲)	۱۵,۸۰۰
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۵۶,۶۵۱	۰	۰	۰	۵۶,۶۵۱
سرمایه گذاری مسکن تهران	۳۲۱,۳۳۹	۱۸۰	۰	۰	۳۲۱,۵۱۹
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۵۸,۰۷۳	۷۰,۰۷۴	(۷۳,۴۶۰)	۰	۵۴,۶۸۷
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۲۱,۴۳۲	۰	۰	(۲۱,۴۳۲)	۰
جمع	۸۰۳,۳۲۰	۷۲,۹۳۱	(۱۰۲,۳۹۶)	(۱۰۹,۴۶۹)	۶۶۴,۳۸۶

۱۶-۲- مبلغ ۸۷۲۱۲ میلیون ریال سر فصل فوق مربوط به زمینهای رشدیخاوران و سهند می باشد که جهت ساخت در قالب قرارداد مشارکت متقل گردیده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۷- سایر دارائیه

=====

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	۱۸۶,۳۷۵	۱۸۲,۴۶۸	۱۷-۱ اسناد دریافتی بلند مدت
.	.	۱۷,۳۰۹	۱۹,۵۳۶	مازاد ناشی از تحصیل شرکتهای فرعی
۳,۴۸۳	۳,۹۴۴	۴,۹۰۸	۵,۰۸۵	حصه بلند مدت وام کارکنان
۱,۲۱۷	۱,۱۵۰	۱,۲۵۸	۱,۴۵۶	نرم افزارهای رایانه ای
.	.	۷,۵۴۱	۹۱,۵۰۹	سایر
۴,۷۰۰	۵,۰۹۴	۲۱۷,۴۹۱	۳۰۰,۰۶۴	جمع

۱۷-۱- اسناد دریافتی بلندمدت مربوط به فروش واحدهای پروژه های شرکتهای تابعه می باشد.

۱۸- حسابها و اسناد پرداختنی تجاری

=====

۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	گروه
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۹,۳۱۹	۱۰۲,۳۵۸	اسناد پرداختنی تجاری :
		فروشنندگان مصالح و پیمانکاران
		حسابهای پرداختنی تجاری:
۵۴۴,۴۲۸	۵۳۷,۹۶۰	فروشنندگان مصالح و پیمانکاران
۱۷۳,۱۶۲	۲۰۸,۰۳۴	سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیت پیمانکاران
۷۱۷,۵۹۰	۷۵۶,۰۰۴	
.	۱۶,۸۷۷	۱۸-۱ مشارکتهای خاص
۸۷۶,۹۰۹	۸۷۵,۲۳۹	

۱۸-۱- مشارکتهای خاص مربوط به پروژه کوی فرهنگ زنجان به مبلغ ۸۰۷ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (بشرح یادداشت ۷-۱) و پروژه بلوار نمازیه مبلغ ۱۶۰۰۷۰ میلیون ریال در شرکت پارس مسکن خزر می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱۹- سایر حسابها و اسناد پرداختنی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۱,۴۱۵	۰	۱,۴۱۵	اداره حسابداری کل بانک مسکن
۶۳۷	۸۸۸	۲۳,۶۵۵	۳۳,۶۶۱	مالیاتهای تکلیفی
۳۴۲	۵۲۴	۴۲,۵۰۲	۳۸,۱۵۱	حق بیمه های پرداختنی
۱,۳۱۹	۱,۳۳۸	۵۸,۸۲۵	۸۰,۹۳۴	سپرده بیمه پیمانکاران
۷,۳۴۵	۹,۳۳۴	۲۳۰,۵۳۳	۲۲۳,۶۹۲	ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده ۱۹-۱
۲,۰۰۲	۲	۷,۶۴۳	۴,۳۸۵	اسناد پرداختنی کوتاه مدت
۸۷,۷۸۸	۶۳,۲۵۷	۰	۰	بدهی به شرکتهای گروه ۱۹-۲
۴,۹۵۷	۸,۹۴۲	۱۳۷,۵۹۱	۲۳۶,۸۱۷	متفرقه (سایر)
۱۰۴,۵۹۰	۸۵,۸۱۱	۵۱۰,۷۴۹	۶۱۸,۰۶۵	
۰	۰	۱۱,۳۷۸	۲۸,۹۸۹	مشارکت کوی فرهنگ زنجان
۱۰۴,۵۹۰	۸۵,۸۱۱	۵۲۲,۱۲۷	۶۴۷,۰۵۴	

۱۹-۱- ذخیره هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده عمدتاً مربوط به پیش بینی هزینه واحدهای تکمیل شده و واگذار شده می باشد که شامل محوطه سازی، انشعابات، مواد و مصالح مصرفی، عوارض پایان کار و..... است.

۱۹-۲- بدهی به شرکتهای گروه به مبلغ ۶۳۲۵۷ میلیون ریال طلب شرکت پارس مسکن البرز بابت خالص دارائیهای انتقالی آن شرکت به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب به طرفیت شرکت هلدینگ می باشد.

۲۰- پیش دریافتها

گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱۱,۱۷۱	۸۲۰,۶۰۴	۲۰-۱ پیش دریافت از مشتریان
۱۶,۳۸۴	۱۳,۹۵۳	مشارکت کوی فرهنگ زنجان
۳۲۷,۵۵۵	۸۳۴,۵۵۷	

۲۰-۱- پیش دریافت از مشتریان مربوط است به وجوه دریافتی توسط شرکتهای گروه بابت فروش واحدهای مسکونی که در سرفصل فوق منظور گردیده است .

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲۱- ذخیره مالیات

۲۱-۱- گردش حساب ذخیره مالیات گروه به قرار زیر است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۲,۶۳۷	۵۲,۵۸۰	مانده در ابتدای سال مالی
۳۲,۷۶۴	۵۸,۸۵۴	ذخیره مالیات عملکرد
(۱,۳۳۸)	(۸۵۰)	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل
(۱۱,۵۷۳)	(۱۳,۸۱۲)	تادیه شده طی سال مالی
۵۲,۵۸۰	۹۶,۷۷۲	
(۲۸,۳۱۰)	(۳۸,۱۲۹)	۲۱-۲ پیش پرداختهای مالیاتی
۲۴,۲۷۰	۵۸,۶۴۳	مانده ذخیره (پیش پرداخت)

۲۱-۲- پیش پرداخت مالیاتی سال مالی قبل طبق دفاتر مبلغ ۲۸۳۱۰ میلیون ریال می باشد که با ذخیره مالیات به شرح یادداشت فوق طبقه بندی گردیده است .

۲۱-۳- خلاصه وضعیت ذخیره مالیات شرکت اصلی به شرح صفحه بعد است.

۲۲- سود سهام پرداختنی

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۱۰۶	۱,۰۳۷	۱,۱۰۶	۱,۰۳۷	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۲/۱۲/۲۹
۷۷۹	۵۳۸	۷۷۹	۵۳۸	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۳/۱۲/۲۹
۳۸۲	۱۳۳	۳۸۲	۱۳۳	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۱۲/۲۹
۱,۳۰۶	۸۱	۱,۳۰۶	۸۱	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۵/۰۹/۳۰
۳,۵۵۰	۹۲	۳,۵۵۰	۹۲	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۶/۰۹/۳۰
۱۵۳	۴۵	۱۵۳	۴۵	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۷/۰۹/۳۰
۲,۵۱۶	۱,۷۰۰	۲,۵۱۶	۱,۷۰۰	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰
۲۲,۸۶۹	۱,۳۹۴	۲۲,۸۶۹	۱,۳۹۴	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
۱۷۲,۷۸۳	۸,۶۴۳	۱۷۹,۳۳۹	۸,۶۴۳	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰
۰	۷۲۲	۰	۳۴,۵۴۸	سود سهام پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
۲۰۴,۹۴۴	۱۴,۴۷۶	۲۱۲,۰۰۰	۳۸,۳۰۲	

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
 یادداشت‌های توجیهی صورتهای مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲۱-۳ جدول ذخیره مالیات شرکت اصلی به شرح زیر است :

نحوه تشخیص	۱۳۹۱/۰۹/۳۰		۱۳۹۲/۰۹/۳۰		مالیات - میلیون ریال					
	میلیون ریال	ماتمه ذخیره	ماتمه ذخیره	تادیه شده	قطعی	تشخیصی	ابراز	درآمد مشمول مالیات	سودزبان (ابراز)	سال مالی منتهی به
رسیدگی به دفاتر	۰	۰	۰	۴,۶۳۹	—	۱۹,۲۸۲	۴,۶۳۹	۱۲,۱۲۰	۲۳۹,۱۲۹	۱۳۸۴/۱۲/۲۹
رسیدگی به دفاتر	۰	۰	۰	۲,۲۳۹	۲,۲۳۹	۸,۳۲۸	۴,۲۳۴	۶,۰۳۸	۲۳۳,۳۷۰	۱۳۸۵/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۰	۰	۰	۳۳۳	۳۳۳	۲۰۸	۱۵۶	۹۳۳	۵۹۱,۰۶۴	۱۳۸۷/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۰	۰	۰	۲۱۹	۲۱۹	۴۴۹	۶۵۲	۱,۵۴۳	۵۰۶,۸۲۴	۱۳۸۸/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۲۷۶	۲۷۶	۲۷۶	—	۴۲۹	۴۸۸	۲۷۶	۱,۱۲۰	۵۱۹,۵۰۴	۱۳۸۹/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	—	۵۰۰	۴۹۶	۲۳۲	۱,۰۲۹	۶۵۹,۵۵۱	۱۳۹۰/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۱۵۷	۱۵۷	۱۵۷	—	—	—	۱۵۷	۶۹۴	۸۸۰,۰۵۳	۱۳۹۱/۰۹/۳۰
رسیدگی به دفاتر	۰	۳۴۸	—	—	—	—	۳۴۸	۱,۳۹۲	۱,۰۲۷,۶۶۳	۱۳۹۲/۰۹/۳۰
	۲۶۵	۱,۰۱۳	۱۷,۰۱۹	—	—	—	—	—	—	
	(۱۵,۱۵۰)	(۱۷,۰۱۹)	—	—	—	—	—	—	—	
	(۱۴,۴۸۵)	(۱۶,۰۰۶)	—	—	—	—	—	—	—	

پیش برداختهای مالیاتی

۱-۲-۲۱ مالیات عملکرد شرکت برای کلیه سالهای مالی قبل از ۱۳۹۱ به غیر از سال ۱۳۸۴ قطعی و تسویه شده است.

۲-۲-۲۱ مالیات عملکرد سال ۱۳۸۴ طبق برگ تشخیص مالیاتی مبلغ ۱۹۲۸۲ میلیون ریال تعیین شده که پس از اعتراض شرکت و رسیدگی مجدد توسط سازمان امور مالیاتی مبلغ مالیات به ۳۳۶ میلیون ریال کاهش یافت، که تاکنون برگ قطعی آن صادر نشده است.

۳-۲-۲۱ مالیات عملکرد سال ۱۳۹۱ توسط میزان مالیاتی در دست رسیدگی می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲۳- تسهیلات مالی دریافتی

۲۳-۱- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی دریافتی شرکت اصلی بشرح زیر است :

کوتاه مدت		اصل تسهیلات میلیون ریال	نرخ	سررسید قرارداد	شماره قرارداد	وثایق	نام پروژه	تعداد واحد ها	تامین کننده تسهیلات
ماده در ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	ماده در ۱۳۹۲/۰۹/۳۰								
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال							
۱۶۲,۸۴۱	۹۱,۴۴۵	۱۶۰,۰۰۰	۲۶٪	۹۳/۰۸/۰۱	۶۶۰۰۰۰۶۸۲۶۰۰۳	چک تضمینی	—	-	بانک کارآفرین
۴۶,۱۳۲	-	-	۱۲٪	۹۱/۰۳/۰۵	۱۲۷۸/۸۰۲	زمین پروژه مربوطه	آفتاب اردبیل	۱۲۰	بانک مسکن
۵۰,۶۰۷	-	-	۱۲٪	۹۱/۰۳/۲۶	۱۲۷۸/۸۱۵	زمین پروژه مربوطه	نگارستان اهواز	۱۹۸	بانک مسکن
۴۲,۹۲۸	-	-	۱۲٪	۹۱/۰۴/۰۶	۱۲۷۹/۳۹۸	زمین پروژه مربوطه	پیتالود مشهد فاز ۴	۱۳۶	بانک مسکن
۱۰۷,۵۶۱	-	-	۱۲٪	۹۱/۰۸/۲۲	۱۲۷۹/۳۸۵	زمین پروژه مربوطه	پرستوی بابلسر	۱۹۱	بانک مسکن
۴۴,۱۵۹	-	-	۱۴٪	۹۱/۰۷/۱۱	۱۲۷۸/۷۷۷	زمین پروژه مربوطه	پارک سمنان	۱۹۸	بانک مسکن
۴,۲۲۵	-	-	۱۸٪	۸۹/۱۲/۱۴	۱۲۷۸/۷۴۷	زمین پروژه مربوطه	بهستان کرج فاز ۱	۱۱۴	بانک مسکن
۹۹,۰۴۸	-	-	۱۴٪	۹۱/۰۳/۰۸	۱۲۷۸/۷۸۱	زمین پروژه مربوطه	بوستان کرج فاز ۳	۳۷۶	بانک مسکن
۱۳,۳۵۱	-	-	۱۲٪	۹۱/۰۲/۲۶	۱۲۷۸/۸۲۸	زمین پروژه مربوطه	صدف کیش	۷۲	بانک مسکن
۵۷۰,۸۵۲	۹۱,۴۴۵	۱۶۰,۰۰۰	جمع شرکت اصلی						

۲۳-۱-۲- براساس متمم قراردادهای تسهیلات بانک مسکن مانده این تسهیلات طی دوره مالی بحساب شرکتهای تابعه منتقل گردیده است.

۲۳-۲- تسهیلات مالی دریافتی گروه به تفکیک شرکتهای تابعه بشرح زیر است :

کوتاه مدت		بلند مدت		اصل تسهیلات میلیون ریال	وثایق	نام شرکت
ماده در ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	ماده در ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	ماده در ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	ماده در ۱۳۹۱/۰۹/۳۰			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۰	۰	۲۴۱,۵۶۹	۵۷۷,۳۳۰	۴۴۴,۲۰۰	زمین، ساختمان، چک وسفته	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۰	۰	۱۱۴,۳۵۹	۲۳۲,۰۸۴	۳۳۸,۵۸۰	ملکی	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
۲,۶۹۱	۰	۱۹,۱۸۶	۲۵۱,۹۵۵	۱۵۰,۴۸۰	زمین	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
۰	۰	۴۶,۵۲۵	۳۱,۳۵۴	۱۸,۳۸۷	زمین	شرکت پارس مسکن الوند
۰	۰	۵۸,۰۸۸	۳۷,۰۲۱	۳۲,۲۰۰	چک وسفته	شرکت پارس مسکن البرز
۰	۰	۱۲۹,۵۳۹	۱۲۱,۶۴۱	۱۰۴,۵۹۵	زمین	شرکت پارس مسکن خزر
۰	۰	۳,۳۶۴	۰	۰	زمین	شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب
۰	۰	۴۳,۴۸۵	۱۵۶,۱۷۳	۱۰۳,۰۰۰	زمین	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۰	۰	۲۷۷,۲۵۴	۲۹۷,۹۲۷	۲۵۳,۱۷۱	زمین	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
۰	۰	۱۸۲,۰۷۱	۲۰۱,۰۹۸	۱۵۶,۰۲۲	زمین	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق
۰	۰	۱۷۰,۳۱۴	۰	۰	سفته	شرکت توسعه مسکن مهر نوین
۲,۶۹۱	۰	۱,۲۸۵,۷۵۴	۱,۹۱۶,۵۹۳	۱,۶۱۱,۶۳۵	جمع شرکتها	
۰	۰	۵۷۰,۸۵۲	۹۱,۴۴۵	۱۶۰,۰۰۰	جمع شرکت اصلی (به شرح جدول فوق)	
۲,۶۹۱	۰	۱,۸۵۶,۶۰۶	۲,۰۰۸,۰۳۸	۱,۷۷۱,۶۳۵	جمع گروه	

۲۳-۲-۱- وامهای دریافتی شرکتهای تابعه عمدتاً از بانک مسکن به بشرح ذیل بوده است:

نام بانک	نرخ (درصد)
بانک مسکن	۲۵,۲۴,۲۱,۲۰,۱۸,۱۷,۱۰,۱۴,۱۲,۱۱
بانک کارآفرین	۲۷,۵
بانک ملان	۲۷
موسسه مالی و اعتباری میزان	۳۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲۴- حسابها و اسناد پرداختنی بلندمدت:

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۰	۱۱۳,۲۱۳	۳۹,۲۵۵	۲۴-۱ اسناد پرداختنی
۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۴-۲ حسابهای پرداختنی
۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۳۵۱,۲۱۳	۲۷۷,۲۵۵	

۲۴-۱- اسناد پرداختنی گروه شامل ۲۰.۴۴۲ میلیون ریال بابت اقساط خرید زمین در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق و ۱۸۸۱۳ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس می باشد.

۲۴-۲- مبلغ ۲۳۸.۰۰۰ میلیون ریال در شرکت اصلی مربوط به تعهدات اجاره سرمایه ای موضوع انتشار لوراق صکوک در سال مالی قبل به جهت تأمین مالی شرکت بوده که با توجه به موافقت اصولی اخذ شده از سازمان بورس لوراق بهادار به شماره ۱۲۱/۱۷۰۵۳۵ مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۰۹ براساس قرارداد فروش و اجاره به شرط تملیک زمین و ساختمان دفتر مرکزی با شرکت واسطه مالی تیر نسبت به انتشار لوراق اجاره مزبور و براساس کارشناسی انجام شده اقدام گردید که تاریخ تسویه و آخرین قسط آن ۱۳۹۵/۰۲/۱۷ می باشد.

۲۵- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۳۶۳	۷,۲۸۱	۲۹,۴۸۸	۳۸,۵۹۷	مانده در ابتدای سال مالی
(۳۹۶)	(۶۹۷)	(۶,۱۰۳)	(۷,۹۸۲)	مبالغ پرداخت شده طی سال مالی
۰	۰	۰	(۲۱۲)	تعدیل طی سال مالی
۲,۳۱۴	۴,۸۷۱	۱۵,۳۱۲	۳۰,۶۰۱	ذخیره تأمین شده طی سال مالی
۷,۲۸۱	۱۱,۴۵۵	۳۸,۵۹۷	۶۱,۰۰۴	مانده در پایان سال مالی

۲۶- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی متشکل از ۲۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم با نام ۱.۰۰۰ ریالی می باشد و ترکیب سهامداران عمده در تاریخ ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ به شرح زیر است:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰		۱۳۹۲/۰۹/۳۰		تمام سهامدار
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۵۰.۱۳	۱,۰۰۲,۸۲۶,۹۷۰	۵۰.۱۹	۱,۰۰۳,۷۳۸,۶۵۱	شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن (سهامی عام)
۱۶.۷۹	۳۳۵,۷۵۷,۷۴۶	۱۷.۱۱	۳۴۲,۱۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام)
۱۳.۳۶	۲۶۷,۱۳۰,۵۸۴	۱۳.۱۳	۲۶۲,۵۸۳,۹۹۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)
۴.۹۲	۹۸,۳۶۳,۶۸۸	۴.۸۵	۹۷,۰۳۹,۶۸۸	شرکت سهامی بیمه ایران
۳.۹۰	۷۷,۹۹۹,۹۹۹	۳.۹۰	۷۸,۰۰۷,۳۳۲	شرکت سرمایه گذاری تدبیر (وثیقه بانک کارآفرین)
۲.۰۳	۴۰,۶۳۹,۹۹۹	۲.۰۳	۴۰,۶۳۹,۹۹۹	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (وثیقه بانک ملت)
۱.۰۹	۲۱,۷۲۲,۲۶۴	۱.۰۹	۲۱,۷۲۲,۲۶۴	بیمه مرکزی ایران
۰.۱۲	۲,۴۶۲,۷۵۶	۰.۰۰	۰	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک ملی ایران (سهامی عام)
۰.۸۵	۱۷,۰۴۸,۹۵۳	۰.۰۰	۰	صندوق بازنشستگی، وظیفه، باز کار افتادگی و پس انداز کارکنان بانکها
۶.۸۰	۱۳۶,۰۳۷,۰۴۱	۷.۷۱	۱۵۴,۱۶۸,۰۶۷	سایر سهامداران (شامل ۱۳۴۸۷ نفر)
۱۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع

۲۶-۱- توجه به برگزاری مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۷/۲۹ درخصوص افزایش سرمایه شرکت از مبلغ دو هزار میلیارد ریال به مبلغ سه هزار میلیارد ریال (۴۰ درصد از محل سود انباشته و ۶۰ درصد از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی) مورد تصویب قرار گرفت که پس از اتمام مهلت پذیره نویسی، در حال حاضر در مرحله اخذ مجوز از سازمان بورس جهت اجرای مرحله دوم پذیره نویسی سهام می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲۷- اندوخته قانونی

=====

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷، پنج درصد از سود خالص شرکت اصلی و شرکت های فرعی به اندوخته قانونی منتقل می شود. بموجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی هر شرکت به ۱۰ درصد سرمایه همان شرکت، انتقال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه شرکت نبوده و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		گروه:
۲۳۹,۲۷۸	۳۰۹,۲۷۰	مانده در ابتدای سال مالی
۶۷,۰۸۵	۶۲,۰۶۲	افزایش طی سال مالی
۲,۹۰۷	۰	تعدیل سهم اقلیت
(۱۹,۴۱۶)	(۳۰,۳۰۲)	سهم اقلیت
۲۸۹,۸۵۴	۳۴۱,۰۳۰	مانده در پایان سال مالی
		شرکت اصلی:
۱۵۰,۰۰۰	۱۹۰,۹۸۸	مانده در ابتدای سال مالی
۴۰,۹۸۸	۹,۰۱۲	انتقال از محل سود خالص سال مالی
۱۹۰,۹۸۸	۲۰۰,۰۰۰	مانده در پایان سال مالی

۲۸- سهم اقلیت

=====

سهم اقلیت در شرکتهای فرعی از اقلام زیر تشکیل شده است.

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۰۷,۵۱۰	۶۰۵,۵۷۰	سهم اقلیت از سرمایه
۱۹,۴۱۶	۳۰,۳۰۲	سهم اقلیت از اندوخته قانونی
۱۲۶,۰۰۷	۱۶۸,۰۵۳	سهم اقلیت از سود انباشته
۴۵۲,۹۳۳	۸۰۳,۹۲۵	

۲۹- فروش خالص و درآمد حاصل از ارائه خدمات

سر فصل فوق شامل اقلام زیر است:

گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۸۳,۳۰۲	۵۲۰,۲۷۳	۲۹-۱ عواید حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده
۳,۱۰۸,۰۶۶	۲,۶۵۲,۱۸۹	۲۹-۲ عواید حاصل از ساخت املاک
۱۱,۷۸۷	۱۱,۰۱۱	حق الزحمه قراردادهای مباشرتی پروژه‌های بانک مسکن
۴۲۲,۳۵۷	۳۶۳,۰۳۶	۲۹-۳ درآمد حاصل از فعالیتهای پیمانکاری
۶۵,۰۰۰	۵۴۳,۹۲۹	۲۹-۴ عواید حاصل از واگذاری اراضی
۸۸,۰۵۹	۱۳,۶۷۶	فروش مصالح
۳,۷۵۴	۸,۰۱۵	درآمد حاصل از خدمات ارائه شده
۴,۳۸۲,۳۲۵	۴,۱۱۲,۱۲۹	جمع

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهایی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۱-۲۹- عواید حاصل از واگذاری واحدهای تکمیل شده به تفکیک شرکت‌های تابعه به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۹۱			سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۹۲			شرکت مجری
سود (زیان) ناخالص	بهای تمام شده	فروش	سود (زیان) ناخالص	بهای تمام شده	فروش	
۱,۳۷۶	۴,۴۷۰	۵,۸۴۶	۰	۰	۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
۱,۰۴۱	۲۷,۵۲۰	۲۸,۵۶۱	۲,۳۳۲	۱۹,۷۸۴	۲۲,۱۱۶	شرکت پارس مسکن خزر
۴۱,۴۳۱	۱۳۶,۱۴۷	۱۶۷,۵۷۸	۲۷,۴۶۷	۳۳,۹۷۵	۶۱,۴۴۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۲۹,۸۶۴	۸۱,۸۶۳	۱۱۱,۷۲۷	۲۲,۳۸۲	۲۶,۱۶۹	۴۸,۵۵۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
(۸۸,۱۷۳)	۱۷۰,۸۴۹	۸۲,۶۷۶	۱,۵۳۷	۴۵۷	۱,۹۹۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
(۲,۹۴۴)	۴,۷۰۹	۱,۷۶۵	۶,۱۴۲	۵,۸۳۶	۱۱,۹۷۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق
۷۶,۷۲۹	۱۰۴,۸۶۱	۱۸۱,۵۹۰	۱۴۵,۱۴۹	۷۹,۳۰۱	۲۲۴,۳۵۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۴,۲۰۲	۵۲۹	۴,۷۳۱	(۱,۳۴۹)	۱۱,۶۶۷	۱۰,۴۱۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب
۵۳۶	۷۳۰	۱,۲۶۶	۳۲۴	۴۲۲	۷۴۶	شرکت پارس مسکن الوند
۱۹,۴۳۳	۲۸,۱۲۳	۴۷,۵۵۶	۸۴,۳۵۷	۱۰۶,۰۶۵	۱۹۰,۴۲۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۴,۲۹۸	۷,۵۰۱	۱۱,۷۹۹	۰	۰	۰	شرکت پارس مسکن سامان
۴,۸۴۱	۲۵,۷۵۱	۳۰,۵۹۲	۷,۷۱۱	۲۴,۰۷۳	۳۱,۷۸۴	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۱۰,۴۹۹	۲,۹۴۴	۱۳,۴۴۳	۵,۸۸۸	۶,۴۵۳	۱۲,۳۴۱	شرکت مسکن سازان بهشت پویا
۱۰۳,۱۲۳	۵۸۵,۹۹۷	۶۸۹,۱۳۰	۳۰۲,۰۴۰	۳۱۴,۱۰۲	۶۱۶,۱۴۲	جمع
۲۳۰	(۶,۰۵۸)	(۵,۸۲۸)	(۱۲,۴۱۳)	(۸۳,۴۵۶)	(۹۵,۸۶۹)	تعدیلات ناشی از حذف فروش درون گروهی
۱۰۳,۳۶۳	۵۷۹,۹۳۹	۶۸۳,۳۰۲	۲۸۹,۶۲۷	۲۳۰,۶۴۶	۵۲۰,۲۷۳	جمع گروه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲-۲۹- اطلاعات مربوط به عواید حاصل از ساخت املاک به تفکیک شرکت‌های تابعه به شرح زیر است :

مبلغ به میلیون ریال

نام شرکت	متراژ کل واحدها	متراژ واحدهای فروخته شده	بهای فروش واحدهای واگذاری	درآمد پروژه تا ۹۲/۰۹/۳۰	درآمد منظور شده تا ۹۱/۹/۳۰	بهای تمام شده پروژه تا ۹۲/۰۹/۳۰	بهای تمام شده تا ۹۱/۹/۳۰	بهای تمام شده سال مالی	سود (زیان) ناخالص
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۹۰,۴۴۲	۶۲,۶۰۷	۱,۰۴۶,۲۲۶	۸۸۵,۱۶۱	۴۹۹,۱۸۵	۶۲۶,۰۵۵	۳۷۰,۱۶۷	۳۸۵,۹۷۶	۱۳۰,۰۸۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۷,۹۷۵	۷,۶۴۸	۵۸۳,۰۴۹	۵۸۳,۰۵۰	۳۶۹,۰۴۱	۳۱۶,۳۱۵	۱۴۷,۲۷۳	۲۱۴,۰۰۹	۴۵,۰۷۷
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۷۷,۷۳۰	۴۶,۹۸۲	۱,۱۳۱,۱۵۵	۱,۰۹۴,۰۳۵	۶۸۸,۵۴۵	۶۵۴,۸۲۰	۳۸۹,۱۹۸	۷۵۴,۸۲۰	۱۳۹,۸۶۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۶۴۰,۴۸۱	۶۳۳,۴۸۶	۳,۹۴۶,۳۴۶	۳,۱۶۴,۶۵۵	۲,۴۱۷,۶۸۹	۲,۶۵۴,۰۶۲	۱,۹۶۹,۳۰۸	۷۴۶,۹۶۶	۶۲,۳۱۲
شرکت پارس مسکن گلوند	۵۸,۸۸۶	۲۰,۰۸۹	۲۶۱,۳۵۰	۲۰۴,۳۴۴	۷۹,۸۸۱	۱۲۴,۴۶۳	۵۴,۸۶۰	۱۲۴,۴۶۳	۳۵,۷۸۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۲۳,۵۲۸	۱,۳۲۸	۷۳۵,۴۶۵	۲۱,۳۴۶	۶۴۵	۱۵,۳۳۹	۵۵۳	۲۰,۷۰۱	۵,۹۱۵
شرکت پارس مسکن خزر	۳,۰۲۹	۴۲۹	۷۳,۶۲۵	۲۵,۵۷۵	۰	۶,۱۲۲	۰	۲۵,۵۷۵	۱۹,۴۵۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱,۶۵۱	۱۴۳	۳۰,۱۷۷	۷,۹۶۷	۰	۳,۴۵۶	۰	۷,۹۶۷	۴,۵۱۱
شرکت پارس مسکن سلمان	۱,۳۷۹	۱,۰۷۱	۵۲,۰۴۶	۴۴,۳۵۰	۲۵,۹۸۵	۱۸,۳۶۵	۲۱,۴۱۰	۱۸,۳۶۵	۹,۵۰۰
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	۲۸۰,۱۳۳	۶۱,۶۲۹	۱,۷۶۳,۰۰۰	۴۰۲,۰۶۲	۲۱۲,۶۷۶	۳۹۳,۹۴۶	۲۱۲,۶۷۶	۱۸۹,۳۸۶	۸,۱۱۶
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۳۱,۹۳۱	۳۱,۹۳۱	۹۲۱,۰۶۵	۹۲۱,۰۶۵	۳۹۷,۶۶۵	۶۷۷,۴۷۰	۳۰۳,۳۳۰	۵۲۳,۴۰۰	۱۴۹,۱۶۰
جمع	۱,۲۱۷,۰۵۵	۸۶۷,۳۵۳	۱۰,۵۴۷,۷۶۴	۷,۳۵۳,۶۱۰	۴,۶۹۱,۳۱۲	۲,۶۶۲,۳۹۸	۵,۵۲۱,۳۹۸	۲,۶۶۲,۳۹۸	۶۰۹,۶۷۵
تعدیلات ناشی از فروش وسع درون گروهی شرکت									
بازگشت وجه‌های دریافتی									
جمع گروه	۱,۲۱۷,۰۵۵	۸۶۷,۳۵۳	۱۰,۵۴۷,۷۶۴	۷,۳۵۳,۶۱۰	۴,۶۹۱,۳۱۲	۲,۶۶۲,۳۹۸	۵,۵۲۱,۳۹۸	۲,۶۶۲,۳۹۸	۶۰۳,۸۸۵

۱-۲۹-۲- نرخ های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی بر اساس پیشنهاد هیأت مدیره شرکت‌های تابعه تعیین و تصویب آن توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام و به مورد اجرا گذاشته می شود.

۲-۲۹-۲- درخصوص پروژه ۲۰۰۰ واحدی مسکن مهر اهواز در شرکت توسعه مسکن مهر نوین، با توجه به صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۶ مکاتبات و پیگیریهای لازم درخصوص نحوه واریز وجه نقد که به کندی صورت میگرفت و همچنین تغییر قیمت فروش واحدها در مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۱۵ هم در زمان مقرر و هم پس از آن صورت پذیرفت که در نهایت منجر به ابلاغ کتبی خاتمه پیمان طی نامه شماره ۱۶/۱۳۱۱۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۱۷ از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی استان خوزستان شد. در این خصوص شرکت نسبت به تهیه صورت وضعیت کارهای انجام شده پرداخت که طی صورت‌جلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۷ صورت وضعیت مذکور به مبلغ ۴۰۰,۴۰۰ میلیون ریال مورد توافق طرفین قرار گرفت. که با تحقق بند ۷ صورت‌جلسه مذکور (مصالح پای کار) طبق صورت‌جلسه ۱۳۹۲/۰۶/۰۴ به مبلغ ۷۵۶۲۶ میلیون ریال مبلغ نهایی صورت کارهای انجام شده ۳۹۷,۶۲۶ میلیون ریال تعیین گردید. که با تحویل سایر اقلام موجود در پروژه به مبلغ ۴۳۲۶ میلیون ریال مبلغ مذکور جهت تسویه حساب به مبلغ ۴۰۲,۰۶۲ میلیون ریال رسید.

۳-۲۹- اطلاعات مربوط به درآمد حاصل از فعالیتهای پیمانکاری به تفکیک شرکت‌های تابعه به شرح زیر است :

مبلغ به میلیون ریال

نام شرکت	بهای فروش واحدهای واگذاری	درآمد پروژه تا ۹۲/۰۹/۳۰	درآمد منظور شده تا ۹۱/۹/۳۰	درآمد سال مالی	بهای تمام شده پروژه تا ۹۲/۰۹/۳۰	بهای تمام شده تا ۹۱/۹/۳۰	بهای تمام شده سال مالی	سود (زیان) ناخالص
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۴۶,۵۹۵	۷۵,۲۲۸	۳۵,۶۶۵	۴۹,۵۶۳	۵۳,۸۸۰	۲۱,۰۴۹	۳۳,۸۳۱	۱۶,۷۳۲
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاهد رود	۴۴۳,۹۴۴	۴۴۳,۹۴۴	۴۰۵,۳۷۵	۳۸,۶۶۹	۳۰۷,۴۰۵	۳۶۳,۳۶۴	۴۵,۱۴۱	(۶,۴۷۲)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۴۶,۱۸۸	۱۳۸,۸۳۸	۱۲۲,۶۵۸	۱۶,۱۸۰	۱۲۹,۶۴۴	۱۱۱,۱۱۷	۱۸,۵۲۷	(۲,۳۴۷)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۲۴۳,۷۱۲	۲۰۶,۵۰۲	۱۴۴,۸۴۴	۶۱,۶۵۸	۱۸۲,۳۹۹	۱۳۶,۸۸۴	۵۵,۷۱۵	۵,۹۴۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۳۴۶,۹۸۰	۳۱۹,۵۸۲	۳۳۱,۱۵۷	۸۸,۴۳۵	۳۱۰,۶۹۹	۲۱۵,۱۵۰	۹۵,۵۴۹	(۷,۱۲۴)
شرکت پارس مسکن گلوند	۶۴۲,۰۲۲	۶۲۹,۴۹۰	۴۵۹,۶۱۰	۱۶۹,۸۸۰	۴۸۲,۶۹۴	۴۲۲,۹۶۷	۵۹,۷۲۷	۱۱۰,۱۵۳
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۶۵,۱۸۷	۶۵,۱۸۷	۴۳,۴۰۷	۲۱,۷۸۰	۵۶,۰۷۱	۴۲,۸۷۶	۱۳,۱۹۵	۸,۵۸۵
جمع	۲,۰۳۴,۱۲۸	۱,۸۷۸,۷۷۱	۱,۴۳۲,۶۱۶	۴۴۶,۱۵۵	۱,۵۲۲,۷۹۲	۱,۲۰۲,۱۰۷	۳۳۰,۶۸۵	۱۲۵,۴۷۰
تعدیلات ناشی از فروش وسع درون گروهی								
جمع کل	۲,۰۳۴,۱۲۸	۱,۸۷۸,۷۷۱	۱,۴۳۲,۶۱۶	۴۴۶,۱۵۵	۱,۵۲۲,۷۹۲	۱,۲۰۲,۱۰۷	۳۳۰,۶۸۵	۱۲۵,۴۷۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲۹-۴- عواید حاصل از واگذاری اراضی بشرح زیر است:

نام شرکت	عواید حاصل از واگذاری اراضی	بهای تمام شده اراضی واگذار شده	سود (زیان)
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳۹۸,۲۷۹	۱۴۳,۷۰۸	۲۵۴,۵۷۱
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۶۸,۲۵۰	۳۴,۰۱۵	۳۴,۲۳۵
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۷۷,۴۰۰	۶۶,۲۴۷	۱۱,۱۵۳
جمع	۵۴۳,۹۲۹	۲۴۳,۹۷۰	۲۹۹,۹۵۹

۳۰- بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده

سر فصل فوق شامل اقلام زیر است:

گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۷۹,۹۳۹	۲۳۰,۶۴۶	۲۹-۱ بهای تمام شده واحدهای واگذار شده
۲,۴۰۱,۹۸۷	۲,۰۵۶,۹۴۲	۲۹-۲ بهای تمام شده ساخت املاک
۳۷۳,۲۸۶	۲۲۷,۰۰۳	۲۹-۳ بهای تمام شده فعالیتهای پیمانکاری
۶۵,۰۰۰	۲۴۳,۹۷۰	۲۹-۴ بهای تمام شده اراضی واگذار شده
۷۹,۸۱۹	۱۵,۸۹۰	بهای تمام شده مصالح فروخته شده
۵,۴۶۶	۱۰,۰۲۱	بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۳,۵۰۵,۴۹۷	۲,۷۸۴,۴۷۲	جمع

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ماددهای تفضیلی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۳۱- سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی

شرکت اصلی		گروه		پادشست	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۸۲,۱۹۳	۹۶۱,۳۵۴	۰	۰	۳۱-۱	سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق
۳۶,۷۸۲	۲۵,۵۲۳	۳۶,۷۸۲	۲۵,۵۲۳		سود سهام سایر شرکت ها
۱۷۴,۹۶۶	۱۵۱,۲۲۰	۱۷۴,۹۶۶	۱۵۱,۲۲۰	۳۱-۲	سود حاصل از فروش سهام شرکتهای تابعه
۲	۵۸,۹۹۳	۲	۵۸,۹۹۳	۳۱-۳	سود(زیان) حاصل از فروش سایر سرمایه گذاریها
۹,۷۷۲	۱۴,۳۲۷	۳۳,۶۴۳	۵۴,۲۴۱		سود سپرده های بانکی
۹۰۳,۷۱۵	۱,۲۱۱,۴۱۷	۲۵۵,۳۹۳	۲۸۹,۹۷۷		جمع

۳۱-۱- اجزاء تشکیل دهنده سود سهام شرکتهای فرعی به شرح جدول زیر می باشد:

۱۳۹۱/۰۹/۳۰			۱۳۹۲/۰۹/۳۰			شرح
سودمنسوب (سهام شرکت اصلی)	سودخالص سال مالی	درصد سهام	سودمنسوب (سهام شرکت اصلی)	سودخالص سال مالی	درصد سهام	
۱۶۰۰	۶,۰۳۳	۴۰	۵۶۳۰	۳۵۶۰۹	۹۴	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۱۸۰۰	۳,۸۲۵	۴۰	۱,۰۰۰	۳,۴۳۷	۴۰	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن
۰	۰	۰	۹۹	۱۳۴	۱۰۰	شرکت پویا نوین پارس
۷,۹۷۳	۵,۳۱۵	۹۹	۳,۹۸۳	۸,۸۹۳	۹۹	شرکت پارس مسکن مامان
۰	(۱۰,۳۷۳)	۱۰۰	۱۰,۰۰۰	۳۸,۳۷۷	۱۰۰	شرکت پارس مسکن خزر
۱۰۰,۰۰۰	۱۳۳,۰۲۱	۱۰۰	۱۰۶,۸۹۱	۱۷۰,۷۵۸	۸۰.۶۱	شرکت سرمایه گذاری شمالغرب
۰	(۵,۲۵۲)	۱۰۰	۰	۶,۹۱۲	۱۰۰	شرکت سرمایه گذاری غرب
۹۰,۰۰۰	۹۳,۸۰۹	۱۰۰	۱۳,۰۰۰	۱۳۷,۷۰۱	۱۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۹۰,۰۰۰	۷۸,۱۰۴	۱۰۰	۱۲۵,۰۰۰	۱۲۲,۷۱۴	۱۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
۸۰,۰۱۲	۱۵۴,۶۵۵	۶۶.۸۳	۸۴,۵۱۶	۱۶۷,۷۷۲	۶۱.۲۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق
۳,۰۰۰	۳,۰۷۹	۱۰۰	۶,۰۰۰	۶۱,۹۲۸	۱۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال
۵۰,۰۰۰	۵۰,۷۵۴	۱۰۰	۱۱۳,۹۹۹	۱۱۴,۲۴۱	۱۰۰	شرکت پارس مسکن الوند
۱۸۰,۰۰۰	۱۸۰,۹۴۵	۱۰۰	۳۲۰,۰۰۰	۳۰۰,۶۱۰	۱۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
۷۷,۷۶۰	۱۴۴,۰۲۸	۶۴.۸	۳۳,۸۳۶	۷۲,۰۶۱	۶۵.۰۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۲۸	۹۶۶	۴۸	۳,۳۰۰	۶,۹۷۶	۴۸	شرکت توسعه مسکن مهر نوین
۶۸۲,۱۹۳	۸۲۹,۰۱۹		۹۶۱,۳۵۴	۱,۲۳۸,۰۳۲		جمع

۳۱-۲- عمده این رقم بابت عرضه اولیه سهام شرکت شمالغرب بوده که براساس درصدی از خالص ارزش دارتیهای (NAV) شرکت و همچنین نسبت P به E تعیین قیمت و پس از تصویب هیأت مدیره از طریق بازار فرلبورس به فروش رسیده است. بدیهی است عرضه های بعدی طبق آئین نامه معاملات و براساس بازار و احراز صرفه و صلاح شرکت انجام پذیرفته است.

۳۱-۳- مبلغ ۵۸,۹۹۳ میلیون ریال سود حاصل از فروش سایر سرمایه گذاری ها مربوط به فروش سهام شرکت مسکن سازان ایران به بهای ۹۳,۴۰۸ میلیون ریال براساس قیمت کارشناس رسمی و پس از اخذ مجوز هیأت مدیره به شرکت سرمایه گذاری توس امید امین براساس قرارداد ۵۸۱۶۳ بوده است.

۳۲- هزینه های فروش، اداری و عمومی

سرفصل فوق متشکل از اقلام زیر است:

شرکت اصلی		گروه		پادشست	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۰	۰	۱۴,۷۱۶	۱۶,۹۹۱	۳۲-۱	هزینه های دوران نگهداری واحد ها
۷۷,۲۶۵	۹۵,۹۴۲	۱۷۳,۰۵۵	۲۴۹,۶۲۰	۳۲-۲	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۷۷,۲۶۵	۹۵,۹۴۲	۱۸۷,۷۷۱	۲۶۶,۶۱۱		جمع

۳۲-۱- هزینه های دوران نگهداری واحدها عمدتاً مربوط به هزینه شارژ و نگهداری واحد های ادواتی تکمیل شده و فروش نرفته می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۲-۳۲- هزینه های فروش ، اداری و عمومی از اقلام زیر تشکیل شده است :

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۷,۶۵۴	۶۴,۷۶۰	۱۶۹,۷۲۸	۳۴۷,۶۱۸	حقوق و دستمزد و مزایا
۱,۸۶۶	۳,۳۳۳	۳,۰۶۲	۵,۰۱۴	تبلیغات
۴,۹۶۸	۴,۹۰۰	۹,۸۵۶	۱۱,۰۰۶	استهلاک داراییهای ثابت و بیمه
۸۳۱	۸۷۶	۲,۵۹۸	۴,۹۸۳	تعمیر و نگهداری داراییهای ثابت
۱۲,۲۰۷	۱۴,۴۹۱	۲۲,۶۹۲	۲۸,۷۸۳	هزینه خنمات قراردادی
۵۰	۶۹	۳,۳۷۷	۲,۹۳۳	کرایه و اجاره
۱,۷۰۰	۲,۲۰۰	۸,۳۵۵	۸,۳۰۰	پاداش هیئت مدیره
۲۰,۰۵۲	-	۲۰,۰۵۲	-	هزینه مطالبات مشکوک الوصول
۵,۹۳۷	۵,۴۱۳	۳۷,۳۱۸	۵۶,۵۷۶	سایر
۷۷,۳۶۵	۹۵,۹۴۲	۲۵۸,۹۳۸	۳۶۵,۲۰۳	جمع
-	-	(۸۵,۸۸۳)	(۱۱۵,۵۸۳)	تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت
۷۷,۳۶۵	۹۵,۹۴۲	۱۷۳,۰۵۵	۲۴۹,۶۲۰	

۳-۳۳- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی متشکل از اقلام زیر است:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	پایه
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۵,۹۲۴	۹,۳۸۹	سود و کارمزد فروش اقساطی و انتقال املاک
-	-	-	(۲۰,۸۰۰)	زیان پیش بینی نشده پروژه ها
-	-	(۱۰۰)	۷۹۰	سود(زیان) ناشی از فروش سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس
-	-	-	۱۲,۱۹۷	تعدیل منفی صورت وضعیت پیمانکاران پروژه های خاتمه یافته
-	-	۶۹,۱۰۳	-	سود واگذاری زمین چمشیدیه
۲,۴۰۳	۷۸۶	۵,۳۳۸	۱,۲۸۳	درآمد فروش اوراق حق تقدم تسهیلات بانک مسکن
-	-	-	۲۵,۳۶۰	سود حاصل از انتقال زمین به مشارکت خاص پروژه هایپرمارکت
-	-	۵۱,۶۶۰	-	درآمد حاصل از معاوضه زمین
-	-	(۱۶۴)	(۲۵۶)	استهلاک سرقتی
(۱۱,۸۱۳)	-	(۱۱,۸۱۳)	-	زیان کاهش ارزش سرمایه گذاریها
-	-	-	۱۵,۳۳۲	سود(زیان) تسعیر ارزش پروژه الجزایر
-	۸۵۰	-	۸۵۰	برگشت ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاریها
-	-	۲,۹۰۷	۹,۱۹۴	سایر
(۹,۴۱۰)	۱,۶۳۶	۱۲۲,۸۶۵	۵۳,۳۴۹	جمع

۱-۳۳-۳۳- زیان پیش بینی نشده پروژه ها عمدتاً مربوط به زیان پروژه های فروش رفته در سالهای قبل شامل بلوار فردوس و بنفشه شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران می باشد که در دفاتر شرکت فاقد ذخیره کافی بوده اند.

۲-۳۳-۳۳- سود حاصل از انتقال زمین به مشارکت خاص پروژه هایپر مارکت مربوط به شرکت پارس مسکن خزر می باشد.

۳-۳۴- هزینه های مالی

هزینه های مالی به شرح زیر می باشد:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۸,۶۸۳	۹۱,۳۳۴	۲۸۶,۴۲۹	۳۷۸,۰۰۱	سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها
(۹۸,۶۸۳)	-	(۲۸۵,۵۹۴)	(۱۹۶,۳۸۹)	سهم هزینه های مالی به پروژه ها و شرکت های تابعه
-	۹۱,۳۳۴	۱۰۰,۸۳۵	۱۸۱,۶۱۲	جمع

۱-۳۳-۳۴- با توجه به انتقال کلیه تسهیلات اخذ شده قبلی از بانک مسکن به شرکتهای تابعه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ و با توجه به تصمیمات متخذه درخصوص تسهیلات بانک

کارآفرین و اوراق اجاره (سکوک) که توسط شرکت هلدینگ اخذ گردیده، هزینه های مالی حاصل از آنها بحساب عملکرد دوره این شرکت منظور گردیده است.

۲-۳۳-۳۴- از مبلغ ۱۹۰ میلیارد ریال (۱۳۷ و ۵۷ میلیارد ریال) موضوع دارائی اجاره سرمایه ای، سهمی از سودهای تحقق نیافته از بابت هزینه های مالی شناسایی می گردد ضمناً مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال سود تحقق نیافته تعدیلاتی در صورتهای مالی سال قبل اعمال گردیده که پس از تعدیلات مبلغ ۸۵ میلیارد ریال در دفاتر دارای مانده می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۳۵- خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی به شرح زیر می باشد:

شرکت اصلی		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۱۷	۱۰۹	۲۰,۶۶۲	۲۶,۱۵۲
۸	۰	۸	۷۵۳
۱,۰۴۵	۱,۹۲۵	۱۸,۳۲۲	۳۶,۶۶۸
۱,۱۷۰	۲,۰۳۴	۳۸,۹۹۴	۶۳,۵۷۵

سود حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود

سود حاصل از فروش دارائیهای نامشهود

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

جمع

۳۶- سود پایه هر سهم

۱-۳۶- سود پایه هر سهم به تکنیک سود عملیاتی و غیر عملیاتی بشرح ذیل محاسبه شده است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۶۷,۳۱۵	۱,۴۰۴,۳۷۲	مود عملیاتی
(۱۰۵,۸۰۱)	(۱۲۵,۴۰۳)	مود عملیاتی سهم اقلیت
۹۶۱,۵۱۴	۱,۲۷۸,۹۶۹	مود عملیاتی قابل انتساب به صاحبان سهام عادی
(۲۸,۰۲۶)	(۳۹,۶۸۷)	اثر مالیاتی
۹۳۳,۴۸۸	۱,۲۳۹,۲۸۲	خالص سود عملیاتی
۱,۹۶۷,۵۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱-۳۶- میانگین موزون تعداد سهام عادی
۴۷۴	۶۱۵	سود عملیاتی هر سهم-ریال
(۲۵,۱۴۷)	(۱۳۰,۴۶۱)	مود (زیان) غیر عملیاتی قابل انتساب به صاحبان سهام عادی
(۴,۵۸۱)	(۹,۱۶۷)	اثر مالیاتی
(۳۹,۷۲۸)	(۱۳۹,۶۲۸)	خالص سود (زیان) غیر عملیاتی
۱,۹۶۷,۵۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱-۳۶- میانگین موزون تعداد سهام عادی
(۱۵)	(۷۰)	سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم-ریال
۴۵۹	۵۴۵	سود پایه هر سهم-ریال

۱-۳۶- نحوه محاسبه میانگین موزون سهام عادی بشرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	تاریخ موتیر
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹۰/۱۰/۰۱ افزایش سرمایه از محل سود قبالت و تسوخت ها به میزان ۵۰۰ میلیون سهم (۶۱/)
۱۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۰	۹۰/۱۱/۲۵ افزایش سرمایه از محل آورده نقدی و مطالبات به میزان ۵۰۰ میلیون سهم (۳۹/)
۱,۹۶۷,۵۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون سهام عادی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۳۷- تعدیلات سنواتی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
(۷,۱۰۸)	۰	(۵۹,۹۸۹)	(۴۱,۱۱۳)	۳۷-۱	اصلاح اشتباهات

۳۷-۱- اصلاح اشتباهات شامل اقلام زیر است :

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۰	۰	(۱۱۴)	(۱,۲۹۰)	اصلاح قیمت تمام شده واحدها
۰	۰	(۵۵۰۰)	(۳۳۰)	اصلاح ذخیره مالیات و نقل و انتقال املاک
۰	۰	۰	(۱۴,۲۲۷)	اصلاح بهای تمام شده واحدهای فروخته شده
۰	۰	(۱۳,۴۲۷)	۰	اعمال برگشت از فروش واحدهای آذران و آسمان
۰	۰	(۱۴,۸۵۸)	۰	تعدیل حسابهای فی مابین با شرکت لیزینگ
۰	۰	۰	(۲۳,۶۷۳)	اصلاح حسابهای دریافتی از سفارت ایران در الجزایر
(۷,۱۰۸)	۰	(۲۶,۰۹۰)	(۱,۰۸۳)	سایر
(۷,۱۰۸)	۰	(۵۹,۹۸۹)	(۴۱,۱۱۳)	جمع

۳۷-۲- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اقلام مقایسه ای مربوط در صورت‌های مالی اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت‌های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۳۸- صورت تطبیق سود(زیان) عملیاتی

۱- ۳۸- صورت تطبیق سود(زیان) عملیاتی با جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۶۷,۳۱۵	۱,۴۰۴,۳۷۲	سود عملیاتی
۳۵,۳۱۵	۴۲,۸۴۷	هزینه استهلاک
۹,۱۰۸	۲۲,۳۰۷	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
(۶۲,۵۱۰)	(۲۷,۲۵۳)	کاهش (افزایش) سرمایه گذارهای عملیاتی
(۳۱۳,۸۹۲)	(۱۳۷,۶۰۳)	افزایش حسابهای دریافتی عملیاتی
(۸۴,۸۸۷)	۱۷,۸۲۷	افزایش موجودی مواد و کالا
۳۷۸,۸۵۱	۱۳۸,۹۳۴	کاهش (افزایش) زمین های خریداری شده جهت ساخت املاک
(۲۹,۳۶۹)	۶۲,۷۵۹	افزایش سفارشات و پیش‌پرداخت های عملیاتی
(۲۱۵,۹۸۸)	(۱,۴۶۱,۹۳۱)	کاهش (افزایش) پروژه های در جریان و تکمیل شده
(۱۰۰,۵۲۹)	۳۱,۰۱۳	افزایش (کاهش) حسابهای پرداختی عملیاتی
(۳۴۰,۹۱۴)	۵۰۷,۰۰۲	افزایش (کاهش) پیش دریافت‌های عملیاتی
۱۶,۰۵۵	۳,۷۱۹	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۴۵۸,۴۵۵	۶۰۴,۰۹۳	

شرکت اصلی:

۸۱۷,۰۴۰	۱,۱۱۷,۱۱۱	سود عملیاتی
۴,۷۹۰	۴,۷۰۶	هزینه استهلاک
۱,۹۱۸	۴,۱۷۴	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
(۴۵,۸۳۳)	(۷۷۴,۲۱۴)	کاهش (افزایش) سرمایه گذارهای عملیاتی
۱۳۲,۵۳۱	۱۱۰,۷۳۴	کاهش (افزایش) حسابهای دریافتی عملیاتی
(۵,۶۱۷)	۱,۲۳۶	افزایش پیش‌پرداخت های عملیاتی
(۳۳۸,۰۹۴)	(۲۰,۸۲۱)	افزایش (کاهش) حسابهای پرداختی عملیاتی
۱,۱۰۸	۱,۹۲۶	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۴۶۷,۸۴۳	۴۴۴,۸۶۲	

۲- ۳۸- مبادلات غیر نقدی عمده طی سال مالی به شرح زیر است:

شرکت اصلی		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	۱۰,۴۸۸	۵,۵۳۷	فروش واحد به پیمانکاران از محل مطالبات
.	.	.	۱,۷۷۶	مالیات پرداخت شده توسط کارفرمایان
۴۰۱,۸۰۹	.	۴۰۱,۸۰۹	.	تسویه سود سهام پرداختی از محل فروش اراضی
۲۰,۰۰۰	۱,۳۵۲	۲۰,۰۰۰	۱,۳۵۲	تسویه سود سهام پرداختی از محل مطالبات
۳۰,۵۰۰	.	۳۰,۵۰۰	۱۳,۲۵۰	تسویه سود سهام پرداختی از محل واگذاری دارائی ثابت مشهود
۷۲,۷۳۷	.	۷۲,۷۳۷	.	تسویه اصل تسهیلات توسط شرکتهای تابعه
.	۴۰۳,۹۳۰	.	۴۰۳,۹۳۰	انتقال مانده تسهیلات به شرکتهای تابعه
.	.	۴,۶۲۰	.	اسناد پرداختی جهت تسویه تسهیلات
.	.	۱۲۰	.	کاهش پروژه های متوقف شده درازای اسناد دریافتی
.	۵۹۲,۳۸۹	.	۵۹۲,۳۸۹	علی الحساب افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده سهامداران
.	.	۸۸۶۰۰	.	افزایش سرمایه در شرکت مسکن سازان بهشت پویا ومسکن تابلیه
۵۲۵,۰۵۶	۹۹۷,۷۷۱	۶۲۸,۸۸۴	۱,۰۱۸,۳۴۴	

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

۳۹- تعهدات سرمایه ای و بدهیهای احتمالی

۳۹-۱- بدهی احتمالی موضوع ماده ۲۲۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۳۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

گروه	شرکت اصلی
میلیون ریال	میلیون ریال
۳,۶۹۹,۳۸۰	۲,۲۲۸,۸۰۸

اسناد تضمینی

۳۹-۱-۱- بدهیهای احتمالی شرکت اصلی به شرح زیر است:

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۹۲/۰۹/۳۰ میلیون ریال
شرکت خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۵۶۳,۸۴۲
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۵۷,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۵۲,۷۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۰,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (بانک کارآفرین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۶,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۳,۲۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)	تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹,۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸۵,۱۴
بانک کار آفرین شرکت پارس مسکن البرز	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶,۰۰۰
بانک مسکن میرداماد جماله اعتبار اسنادی مربوط به شرکت بازرگانی	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵۵,۱۲
وزارت راه - قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳,۹۹۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (بانک پاسارگاد)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۸۵۰
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۲۰۰
جمع شرکت اصلی		۲,۲۲۸,۸۰۸

۳۹-۱-۲- بدهیهای احتمالی گروه به شرح زیر است:

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۹۲/۰۹/۳۰ میلیون ریال
اسناد تضمینی شرکت توسعه مسکن مهر نوین نزد دیگران	چک وسفته های ارائه شده	۱۵۷,۰۰۰
اسناد تضمینی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود نزد دیگران	چک وسفته های ارائه شده	۱۵۴,۰۰۰
اسناد تضمینی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود نزد دیگران	چک وسفته های ارائه شده	۲۳,۰۰۲
اسناد تضمینی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران نزد دیگران	چک وسفته های ارائه شده	۱,۱۲۶,۰۴۲
اسناد تضمینی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال نزد دیگران	چک وسفته های ارائه شده	۶,۰۱۰
اسناد تضمینی شرکت پارس مسکن البرز نزد دیگران	چک وسفته های ارائه شده	۴,۵۱۸
جمع شرکتها		۱,۴۷۰,۵۷۲
جمع گروه		۳,۶۹۹,۳۸۰

۳۹-۲- گروه در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد.

۴۰- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

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

تصویر گزیده از صورت‌های مالی (مجموعه)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲ آذر ماه

۴۱ - معاملات با اشخاص وابسته

۴۱-۱- معاملات گروه با اشخاص وابسته استانی شرکت‌های مشمول تلفیق مالی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است:

نام شرکت طرف معامله	نوع وابستگی	توضیح معاملات	مبلغ معامله میلیون ریال	مبلغ حساب بهیمن در ۱۳۹۲ آذر ماه
۱) بانک مسکن	عضو هیات مدیره	وجوه دریافتی بابت قراردادهای میابحر	(۴,۸۳۷)	۱,۵۴۵,۰۸۰

۴۱-۲- معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته به شرح زیر است:

نام شرکت طرف معامله	نوع وابستگی	توضیح معاملات	مبلغ معامله میلیون ریال	مبلغ حساب بهیمن در ۱۳۹۲ آذر ماه
الف) شرکت‌های مشمول تلفیق سرمایه گزاری مسکن تهران	عرض	بازپرداخت منتهی مالی امکان سپردن بابت ضمانت	۱۱۸,۹۱۶ (۲۴۹,۹۹۹) ۳,۳۷۸	۱۱۸,۹۱۶
شرکت سرمایه گزاری مسکن تهران	فره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات فاز ۳ بوستان کرم	(۵۷,۰۰۰) (۹۹,۰۸۸) (۱۹۴,۳۹۹)	۱۸۸,۹۱۶
شرکت بازگشت سرمایه گزاری مسکن	فره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات فاز ۳ بوستان کرم	۵,۳۷۵ (۵۰۰) ۳۱۰	۲۹,۵۸۸
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گزاری مسکن	فره	بازپرداخت منتهی مالی اجاره بهاء چهار واحد آپارتمان	(۹۰,۰۰۰) (۴,۰۹۹) (۴,۰۰۰)	۱۰,۳۶۱
شرکت سرمایه گزاری مسکن جنوب	فره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات صدف کیش و نگارستان اهواز	۳,۰۵۵ (۳,۰۰۰) (۶۳,۹۵۸)	۳۶۶,۱۵۱
شرکت پارس مسکن قزوین	فره	بازپرداخت منتهی مالی سایر	(۱۰,۵۰۰) ۲,۳۱۴	۱۲۹,۳۰۴
شرکت سرمایه گزاری مسکن زاینده رود	فره	بازپرداخت منتهی مالی سایر	(۱۸,۰۰۰) ۹۷۷	۳۶۱,۵۳۷
شرکت سرمایه گزاری مسکن شمالشرق	فره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات پتالو مشهد	(۱۹,۰۰۰) (۱۲,۹۲۸) (۲۰۳,۳۵۵)	۵۳,۰۲۴
شرکت سرمایه گزاری مسکن شمال	فره	بازپرداخت منتهی مالی سایر	(۵,۰۰۰) (۱۵۰,۰۰۰) (۱۰۷,۵۶۱)	۱۶۰,۳۶۹
شرکت پارس مسکن خنجر	فره	بازپرداخت منتهی مالی تسویه بهیمن بابت فروش واحد به مهر میابحر کیش	(۱,۵۰۰) (۵۰,۸۴۷) ۳,۵۵۱	۱۷,۹۶۷
شرکت یونا نوین پارس	فره	بازپرداخت منتهی مالی اجاره بهاء یک واحد آپارتمان	۵,۱۸۰ ۱۲	۶,۵۸۹
شرکت پارس مسکن سلمان	فره	بازپرداخت منتهی مالی اجاره بهاء سه واحد آپارتمان	۳۱۸ ۱۲	۲۲,۸۳۴
شرکت سرمایه گزاری مسکن شمالغرب	فره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات آفتاب انزلی	۳۰۱ (۱۰,۰۰۰) (۴۶,۱۳۲)	۵۱۰,۳۷۵
شرکت سرمایه گزاری مسکن غرب	فره	بازپرداخت منتهی مالی سایر	(۲۰,۰۰۰) ۶,۱۶۸	۶۸,۳۶۱
شرکت پارس مسکن گلرین	فره	بازپرداخت منتهی مالی سایر	۱۳,۱۳۳ ۱۱,۳۸۸	(۶۳,۲۵۷)
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	فره	سایر	۰	۵,۳۴۸
ب) معاملات مشمول ماده ۱۲۹ ۱) بانک مسکن	عضو هیات مدیره	وجوه دریافتی بابت قراردادهای میابحر	(۴,۸۳۷)	(۱,۵۱۵)
۲) شرکت سرمایه گزاری مسکن تهران	عضو هیات مدیره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات فاز ۳ بوستان کرم	(۵۷,۰۰۰) (۹۹,۰۸۸) (۱۹۴,۳۹۹)	۱۸۸,۹۱۶
۳) شرکت سرمایه گزاری مسکن جنوب	عضو هیات مدیره	بازپرداخت منتهی مالی انتقال تسهیلات صدف کیش و نگارستان اهواز	۵,۳۷۵ (۳,۰۰۰) (۶۳,۹۵۸)	۳۶۶,۱۵۱
ب) سایر اشخاص مورد ندارد		سایر	۴,۴۳۶	

۴۱-۲-۱- مبلغ مندرج در بازپرداخت منتهی مالی مربوط به مطالبات شرکت مادر از شرکت‌های تملک از محل سود سهام و یا دارایی‌های انتقالی است و پرداخت منتهی مالی مربوط به وجوه درخواستی است. - شرکت‌های تملک برای منتهی مالی جاری است که بدون بهره به آنها پرداخت گردیده است.

۴۱-۲-۲- مبلغ مندرج در شرکت‌های تملک تحت عنوان انتقال تسهیلات مربوطه به مقده بهیمن تسهیلات دریافتی بابت پروژه‌های شرکت‌های مزبور در دفتر شرکت مادر بوده که طی منتهی مالی فرارده به حساب شرکت‌های تملک انتقال داده شده است.

۴۲ - سود انباشته در پایان سال

تخصیص سود انباشته پایان سال در موارد زیر موقوف به تصویب مجمع عمومی علای صاحبان سهام می باشد.

مبلغ
میلیون ریال
۱۰۲,۷۴۶
۵۱۱,۷۱۱

تکالیف قانونی
تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت
پیشنهاد هیئت مدیره
سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره