

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

( سهامی عام )

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی به انضمام

صورتهای مالی و یادداشتهای همراه آن برای

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



تاریخ:

شماره:

پیوست:

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### فهرست مندرجات

| عنوان                                | شماره صفحه |
|--------------------------------------|------------|
| ۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی | ۱ الی ۴    |
| ۲- صورتهای مالی :                    | -          |
| الف - ترازنامه                       | ۲          |
| ب - صورتحساب سود و زیان              | ۳          |
| ج - صورت جریان وجوه نقد              | ۴          |
| د - یادداشتهای همراه صورتهای مالی    | ۵ الی ۲۷   |



## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

### به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

### شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

#### گزارش نسبت به صورتهای مالی

##### مقدمه

۱- صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۳ توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

#### مسئولیت هیات مدیره در قبال صورتهای مالی

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

#### مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این موسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این موسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.



## اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ:

شماره:

پیوست:

### گزارش حسابررس مستقل و بازررس قانونی

#### شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابررسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشاء شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابررسی، به قضاوت حسابررس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابررسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابررسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیات مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

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

### اظهار نظر

۴- به نظر این موسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان میدهد.



## اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ:

شماره:

پیوست:

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### تاکید بر مطلب خاص

۵- مالیات عملکرد سالهای مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱ و ۱۳۹۱/۶/۳۱ موضوع یادداشت‌های توضیحی شماره ۱۵ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار نگرفته است لذا تعیین بدهی از بابت موارد مذکور منوط به رسیدگی مقامات مالیاتی است .  
اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد این بند مشروط نشده است .

### گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

#### گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۶- موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و اساسنامه :  
۱- ۶-۶- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت درخصوص پرداخت سود سهام سنوات قبل صاحبان سهام در موعد مقرر قانونی علیرغم آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و عدم مراجعه تعدادی از صاحبان سهام به اجرا در نیامده است .  
۲- ۶- بندهای الف - ۳ و الف - ۴ تکالیف مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۴ درخصوص رعایت مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت و همچنین پی گیری درخصوص نقل و انتقالات مربوط به معاملات املاک در دفاتر اسناد رسمی رعایت نشده است .

۷- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی شماره ۳۱ همراه صورتهای مالی به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیات مدیره به اطلاع این موسسه رسیده ، مورد بررسی قرار گرفته است در مورد معاملات مذکور مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت شده است مضافاً باینکه معاملات مذکور در چارچوب روابط خاص فیما بین صورت گرفته است .



## اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ:

شماره:

پیوست:

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۸- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرائی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرائی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص این موسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

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

تاریخ: ۴ آذر ماه ۱۳۹۲

مؤسسه حسابرسی اصول پایه فراگیر

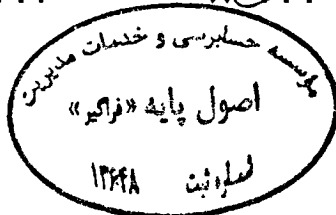
هوشنگ منوچهری

ابراهیم موسوی

۸۰۰۷۷۱

۸۰۰۷۷۷

شماره عضویت



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

با احترام؛

به پیوست صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

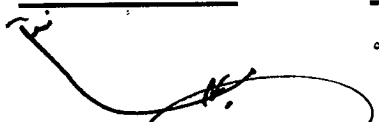
| شماره صفحه |                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| ۲          | ترازنامه                                                            |
| ۳          | صورت سود و زیان                                                     |
| ۳          | گردش حساب سود (زیان) انباشته                                        |
| ۴          | صورت جریان وجوه نقد                                                 |
|            | یادداشت‌های توضیحی:                                                 |
| ۵          | الف) تاریخچه فعالیت شرکت                                            |
| ۶          | ب) مبنای تهیه صورت‌های مالی                                         |
| ۶-۷        | ج) خلاصه اهم رویه های حسابداری                                      |
| ۷-۲۷       | د) یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات |

صورت‌های مالی براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۲/۰۷/۱۷ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء

سمت

اعضای هیئت مدیره

|                                                                                     |                      |                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|  | رئیس هیئت مدیره      | بهرام فتحعلی به نمایندگی از بانک اقتصاد نوین                                 |
|  | نائب رئیس هیئت مدیره | حسن پورفرج قاجاری به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) |
|  | عضو هیئت مدیره       | محمد کاظم به نمایندگی از شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)                  |
|  | عضو هیئت مدیره       | محمد میرخانی به نمایندگی از شرکت تعاونی کارکنان بستان                        |
|  | عضو هیئت مدیره       | سیاوش زراعتی به نمایندگی از طرف شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان                   |
|  | مدیر عامل            | عباس دادرس                                                                   |

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)

| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  | یادداشت | بدهیها و حقوق صاحبان سهام                            | ۱۳۹۱/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  | یادداشت | داراییها                              |
|-------------|-------------|---------|------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------|---------------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |                                                      | میلیون ریال | میلیون ریال |         |                                       |
| ۱,۵۵۷       | ۶۹۴         | ۷       | بدهیهای جاری:                                        |             |             |         | داراییهای جاری :                      |
| ۱۷,۴۸۷      | ۹,۶۲۲       | ۱۴      | بدهی به شرکت‌های گروه و وابسته                       | ۴,۹۸۷       | ۹۸۱         | ۴       | موجودی نقد                            |
| ۱۰۸         |             | ۱۵      | سایر حسابهای پرداختی                                 | ۷۳,۵۶۶      | ۱۱۴,۰۸۳     | ۵       | سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت             |
| ۱,۷۱۲       | ۲,۰۰۵       | ۱۶      | ذخیره مالیات                                         | ۶,۵۴۱       | ۹,۷۷۰       | ۶       | حسابهای دریافتی تجاری                 |
| ۴۵۶۰۵       | ۵۱,۵۸۲      | ۱۷      | سود سهام پرداختی                                     | ۶۳,۳۹۹      | ۵۳,۹۷۲      | ۷       | طلب از شرکت‌های گروه و وابسته         |
|             |             |         | تسهیلات مالی دریافتی                                 | ۴,۷۷۲       | ۴,۱۵۵       | ۸       | سایر حسابها و اسناد دریافتی           |
| ۶۶,۴۶۹      | ۶۳,۹۰۳      |         | جمع بدهیهای جاری                                     | ۱۵۲,۲۶۵     | ۱۸۲,۹۷۵     | ۹       | سپرده‌ها و پیش پرداخت‌ها              |
|             |             |         |                                                      |             |             |         | جمع داراییهای جاری                    |
| ۶۶,۴۶۹      | ۶۳,۹۰۳      |         | جمع بدهیها:                                          | ۴۰,۹۵۵      | ۱۴,۰۹۴      | ۱۰      | دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش |
|             |             |         |                                                      | ۱۹۴,۳۲۰     | ۱۹۷,۰۶۹     |         |                                       |
| ۳۰۰,۰۰۰     | ۳۰۰,۰۰۰     | ۱۸      | حقوق صاحبان سهام:                                    |             |             |         | داراییهای غیر جاری:                   |
| ۹,۴۱۷       | ۱۳,۲۳۳      | ۱۹      | سرمایه (۳۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی تماماً پرداخت شده) | ۱۷۲         | ۱۲۶         | ۱۱      | داراییهای ثابت مشهود                  |
| ۳۶۰۷        | ۷۲,۳۲۱      |         | اندوخته قانونی                                       | ۱۶          | ۱۶          | ۱۲      | داراییهای نا مشهود                    |
| ۳۱۳,۰۲۴     | ۳۸۵,۵۴۴     |         | سود انباشته                                          | ۱۸۵,۰۸۵     | ۲۵۲,۲۳۶     | ۱۳      | سرمایه‌گذاریهای بلند مدت              |
|             |             |         | جمع حقوق صاحبان سهام                                 | ۱۸۵,۲۷۳     | ۲۵۲,۳۷۸     |         | جمع داراییهای غیر جاری                |
| ۳۷۹,۴۹۳     | ۴۴۹,۴۴۷     |         | جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام                        | ۳۷۹,۴۹۳     | ۴۴۹,۴۴۷     |         | جمع داراییها                          |

یادداشت‌های توضیحی همراه جزه لاینفک صورتهای مالی است.





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**صورت سود و زیان**

**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲**

| (تجدید ارائه شده) | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |                                                 |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |         |                                                 |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       | میلیون ریال       |         |                                                 |
| ۶۱,۲۹۸            | ۳۰۸,۸۹۰           |                   | ۲۰      | فروش و درآمد حاصل از سرمایه گذاریها             |
| (۳۰,۷۴۶)          | (۲۷۴,۵۴۶)         |                   | ۲۱      | بهای تمام شده سرمایه گذاریها ی فروش رفته        |
| ۳۰,۵۵۲            | ۳۴,۳۴۴            |                   |         | سود ناخالص                                      |
| (۲,۱۷۴)           |                   | (۲,۴۲۳)           | ۲۲      | هزینه های اداری و عمومی                         |
| ۴۴,۱۰۲            |                   | ۴۸,۸۶۰            | ۲۳      | خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی           |
| ۴۱,۹۲۸            | ۴۶,۴۲۷            |                   |         |                                                 |
| ۷۲,۴۸۰            | ۸۰,۷۸۱            |                   |         | سود عملیاتی                                     |
| (۱۱,۰۶۵)          |                   | (۱۲,۵۱۷)          | ۲۴      | هزینه های مالی                                  |
| ۱,۳۴۶             |                   | ۷,۸۵۶             | ۲۵      | خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی       |
| (۹,۷۱۹)           | (۴,۶۶۱)           |                   |         |                                                 |
| ۶۲,۷۶۱            | ۷۶,۱۲۰            |                   |         | سود خالص - ناشی از فعالیتهای عادی قبل از مالیات |
|                   |                   |                   |         | مالیات سود فعالیت های عادی                      |
| ۶۲,۷۶۱            | ۷۶,۱۲۰            |                   |         | سود خالص                                        |
| ۲۴۲               | ۲۶۹               |                   |         | سود عملیاتی هر سهم                              |
| (۳۲)              | (۱۵)              |                   |         | زیان غیر عملیاتی هر سهم                         |
| ۲۰۹               | ۲۵۴               |                   | ۳۲-۲    | سود پایه و تقلیل یافته هر سهم                   |

**گردش حساب سود(زیان) انباشته**

| ۶۲,۷۶۱   | ۷۶,۱۲۰  |         |    |                                              |
|----------|---------|---------|----|----------------------------------------------|
| (۵۸,۸۵۱) |         | ۳,۷۱۵   |    | سود خالص                                     |
| (۱۰۸)    |         | (۱۰۸)   | ۲۶ | سود (زیان) انباشته در ابتدای سال             |
| (۵۸,۹۵۹) | ۳,۶۰۷   |         |    | تعدیلات سنواتی                               |
| ۳,۸۰۲    | ۷۹,۷۲۷  |         |    | سود (زیان) انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده |
| (۱۹۵)    |         | (۳,۸۰۶) | ۱۹ | سود قابل تخصیص                               |
| ۰        |         | (۳,۶۰۰) |    | اندوخته قانونی                               |
| (۱۹۵)    | (۷,۴۰۶) |         |    | سودسهم مصوب                                  |
| ۳,۶۰۷    | ۷۲,۳۲۱  |         |    | سود انباشته در پایان سال                     |

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود (زیان) جامع محدود به سود و زیان دوره مالی است ، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است.



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**صورت جریان وجوه نقد**

**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲**

| (تجدید ارائه شده) |             | سال مالی منتهی به |             | یادداشت |                                                                                     |
|-------------------|-------------|-------------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| سال مالی منتهی به | ۱۳۹۱/۰۶/۳۱  | سال مالی منتهی به | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |         |                                                                                     |
| میلیون ریال       | میلیون ریال | میلیون ریال       | میلیون ریال |         |                                                                                     |
| (۵,۶۸۱)           | ۶۴,۸۰۰      | ۲۷                |             |         | <b>فعالیت‌های عملیاتی :</b>                                                         |
|                   |             |                   |             |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی                           |
|                   |             |                   |             |         | سرمایه‌گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی :                                      |
|                   |             |                   |             |         | سوددریافتی بابت سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه مدت                                    |
|                   |             |                   |             |         | سود سهام پرداختی                                                                    |
|                   |             |                   |             |         | سودپرداختی بابت تسهیلات مالی                                                        |
|                   |             |                   |             |         | خالص جریان (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاریها و سودپرداختی بابت تامین مالی |
|                   |             |                   |             |         | <b>مالیات بر درآمد:</b>                                                             |
|                   |             |                   |             |         | مالیات بر درآمد پرداختی                                                             |
|                   |             |                   |             |         | <b>فعالیت‌های سرمایه‌گذاری :</b>                                                    |
|                   |             |                   |             |         | وجه پرداختی جهت خریددارائیهای ثابت مشهود                                            |
|                   |             |                   |             |         | وجه حاصل از فروش سرمایه‌گذاریهای بلندمدت                                            |
|                   |             |                   |             |         | وجه حاصل از (خرید) سرمایه‌گذاریهای بلندمدت                                          |
|                   |             |                   |             |         | وجه حاصل از فروش سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت                                          |
|                   |             |                   |             |         | وجه حاصل از خرید سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت                                          |
|                   |             |                   |             |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری                      |
|                   |             |                   |             |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی                         |
|                   |             |                   |             |         | <b>فعالیت‌های تامین مالی:</b>                                                       |
|                   |             |                   |             |         | دریافت تسهیلات مالی                                                                 |
|                   |             |                   |             |         | بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی                                                  |
|                   |             |                   |             |         | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی                        |
|                   |             |                   |             |         | خالص افزایش (کاهش) دروجه نقد                                                        |
|                   |             |                   |             |         | مانده وجه نقد در آغاز سال                                                           |
|                   |             |                   |             |         | مانده وجه نقد در پایان سال                                                          |
|                   |             |                   |             |         | مبادلات غیر نقدی                                                                    |

یادداشت‌های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است.



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

#### ۱- تاریخچه فعالیت شرکت:

##### ۱-۱- کلیات

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در تاریخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ به صورت شرکت سهامی عام تأسیس شده و طی شماره ۲۲۶۹۰۰ مورخ ۱۳۸۳/۰۵/۰۳ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است و در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۱ به شماره ۱۱۰۱۲ در سازمان فراپورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است.

##### ۱-۲- فعالیت اصلی شرکت:

۱-۲-۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت‌ها، موسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد.

۱-۲-۲- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رای نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.

##### ۱-۳- فعالیت فرعی شرکت:

۱-۳-۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و موسسات مالی اعتباری مجاز.

۱-۳-۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای شرکت‌ها، موسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص وابسته خود، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه بیابد.

۱-۳-۳- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.

۱-۳-۴- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله: پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری، تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار، مشارکت در تعهد‌پذیره نویسی اوراق بهادار، تضمین نقدشوندگی اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.

#### ۱-۳- وضعیت اشتغال

متوسط تعداد کارکنان طی سال جاری به شرح زیر بوده است:

| ۱۳۹۱/۶/۳۱ | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ |
|-----------|------------|
| نفر       | نفر        |
| ۳         | ۴          |
| ۳         | ۴          |

کارکنان دائم



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

#### ۲- مبنای تهیه صورتهای مالی:

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

#### ۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری:

##### ۳-۱- سرمایه گذاری ها

- سرمایه گذاری های بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه ذخیره بابت کاهش دائمی در ارزش هر یک از سرمایه گذاری ها ارزشیابی می شود.

- سرمایه گذاری های سریع المعامله در بازار که به عنوان دارایی جاری طبقه بندی می شود به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاری ها و سایر سرمایه گذاری های جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها ارزشیابی می شود.

- درآمد حاصل از فروش سهام شرکت های بورسی به خالص بهای فروش پس از کسر هزینه ها (کارمزد و مالیات فروش سهام) و بهای تمام شده سرمایه گذاری های فروش رفته نیز به روش میانگین موزون شناسایی و در حسابها ثبت می گردد.

- درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام تا تاریخ ترازنامه ، در مورد شرکت های فرعی و وابسته تاریخ تصویب صورتهای مالی شرکت های سرمایه پذیر تا تاریخ گزارش شناسایی می شود.

- نگهداری و شناسایی بهای تمام شده سرمایه گذاری های فروش رفته به روش میانگین موزون صورت می پذیرد.

##### ۳-۲- دارایی های ثابت مشهود

۳-۲-۱- دارایی های 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 دارایی های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک 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.

۳-۲-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاک موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

| دارایی          | نرخ استهلاک | روش استهلاک |
|-----------------|-------------|-------------|
| اثاثه و منصوبات | ۱۰ ساله     | خط مستقیم   |

۳-۲-۳- برای دارایی های ثابتی که 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 دارایی های 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٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست.

۳-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان، براساس ۲ ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و پرداخت می شود، لذا از این بابت ذخیره ای در حسابها اعمال نمی گردد.



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

#### ۳-۴- دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش

واحد تجاری دارایی غیر جاری را که مبلغ دفتری آن عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت میگردد، به عنوان نگهداری شده برای فروش طبقه بندی میکند. دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش به اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش اندازه گیری و احتساب استهلاک آن متوقف میشود. طبقه بندی غیر جاری به عنوان نگهداری شده برای فروش تنها پس از احراز شرایط زیر صورت میگیرد:

الف: دارایی غیر جاری برای فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط بر حسب شرایطی که برای فروش چنین دارائیهایی مرسوم و معمول است آماده باشد.

ب: فروش آن با توجه به موارد زیر بسیار محتمل باشد:

الف: سطح مناسبی از مدیریت واحد تجاری متعهد به اجرای طرح فروش دارایی باشد.

ب: برنامه فعالی برای یافتن خریدار و تکمیل طرح فروش شروع شده باشد.

ج: برای فروش به قیمتی منطقی نسبت به ارزش روز آن بازاریابی موثری انجام شده باشد.

د: شرایط تکمیل فروش طی یک سال از تاریخ طبقه بندی احراز گردد مگر اینکه تاخیر از شرایط و رویدادهایی ناشی شود که از کنترل واحد تجاری خارج است و شواهد کافی وجود داشته باشد که واحد تجاری به تعهدات خود نسبت به طرح فروش داراییها پایبند است.

#### ۴- موجودی نقد و بانک

| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱   | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |                                                     |
|--------------|-------------|-----------------------------------------------------|
| میلیون ریال  | میلیون ریال |                                                     |
| ۴,۹۰۳        | ۸۳۵         | بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد سپرده ۱۱۱۸۵۰۹۰۹۹۰۱ |
| ۵            | ۵۰          | بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد جاری ۱۱۱۲۹۰۹۹۰۳    |
| ۵            | ۵۰          | بانک اقتصاد نوین شعبه آفریقا جاری ۱۰۲۲۹۰۹۹۰۱        |
| ۴۵           | ۱۷          | بانک کارآفرین شعبه سعادت آباد سپرده ۲۰۰۲۱۷۳۱۸۰۰۱    |
| ۱۴           | ۱۵          | بانک ملت شعبه ونک تک سپرده ۷۲۳۸۷۶۲۱۸۳               |
| ۱۳           | ۱۴          | بانک اقتصاد نوین شعبه آفریقا سپرده ۱۰۲۸۵۰۹۰۹۹۰۱     |
| ۲            | ۰           | سایر بانک ها                                        |
| <u>۴,۹۸۷</u> | <u>۹۸۱</u>  |                                                     |

#### ۵- سرمایه‌گذاری های کوتاه مدت

| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱    | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱     | یادداشت |                                                            |
|---------------|----------------|---------|------------------------------------------------------------|
| میلیون ریال   | میلیون ریال    |         |                                                            |
| ۴۲,۱۱۲        | ۹۰,۶۳۱         | ۵-۱     | سرمایه گذاری در سهام شرکتهای پذیرفته در بورس (سریع معامله) |
| ۳۱,۴۵۴        | ۲۳,۴۵۲         | ۵-۲     | سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتهای                          |
| <u>۷۳,۵۶۶</u> | <u>۱۱۴,۰۸۳</u> |         |                                                            |



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲**

۵-۱- سرمایه‌گذاری در سهام شرکت های بورسی در تاریخ ترازنامه شامل موارد زیر است :

| نام                                         | تعداد سهام | بهای تمام شده | خالص ارزش فروش | بهای تمام شده |
|---------------------------------------------|------------|---------------|----------------|---------------|
|                                             |            | میلیون ریال   | میلیون ریال    | میلیون ریال   |
| سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس:          |            |               |                |               |
| بانک اقتصاد نوین                            | ۲۰,۴۸۰,۵۸۸ | ۲۸,۶۹۹        | ۶۷,۵۲۴         | ۲۸,۶۹۹        |
| توسعه صنایع بهشهر                           | ۱,۰۸۴,۰۴۹  | ۳,۴۸۱         | ۳,۳۶۴          | ۲۲            |
| اوراق اجاره امید                            | ۹۸۰        | ۹۸۱           | ۹۸۰            | ۸۰۶           |
| شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان | ۱,۰۰۰,۰۰۰  | ۹۹۳           | ۳,۲۹۸          | ۱,۰۰۰         |
| قند پارس                                    | ۲۳۵,۸۵۷    | ۶۵۴           | ۱۱۴            | ۶۵۴           |
| شرکت بورس کالا                              | ۱,۷۵۸,۰۰۰  | ۵۸۶           | ۱,۷۵۸          | ۵۸۶           |
| مجمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران           | ۱,۰۳۱      | ۳             | ۲              | ۱۱۳           |
| شرکت پالایش نفت تهران                       | ۱۰,۵۰۰     | ۹,۰۴۰         | ۹,۶۶۲          | .             |
| شرکت پالایش نفت اصفهان                      | ۳۰۱,۱۰۱    | ۸,۳۴۷         | ۷,۸۹۲          | .             |
| شرکت ملی صنایع مس ایران                     | ۱,۷۲۸,۸۴۴  | ۷,۰۰۸         | ۶,۴۷۶          | .             |
| شرکت پالایش نفت شیراز                       | ۲۵۷,۰۰۰    | ۶,۰۳۳         | ۶,۱۷۸          | .             |
| شرکت قند نیشابور                            | ۶۷۸,۱۰۰    | ۴,۸۰۷         | ۴,۰۱۳          | .             |
| شرکت تاید واتر                              | ۶۹۶,۸۲۷    | ۳,۴۱۱         | ۲,۸۲۹          | .             |
| شرکت پاکسان                                 | ۱۲۰,۰۰۰    | ۲,۸۱۶         | ۲,۸۷۶          | .             |
| گسترش نفت و گاز پارسیان                     | ۲۵۵,۰۰۰    | ۲,۲۴۹         | ۲,۳۷۶          | .             |
| شرکت حفاری شمال                             | ۲۹۸,۸۳۱    | ۱,۷۴۴         | ۱,۸۲۲          | .             |
| شرکت صنایع پتروشیمی کرمانشاه                | ۲۰۰,۰۰۰    | ۱,۷۳۱         | ۱,۷۰۳          | .             |
| شرکت پتروشیمی جم                            | ۱۰۰,۰۰۰    | ۱,۶۵۰         | ۱,۶۰۴          | .             |
| شرکت لیزینگ ایران                           | ۶۶۶,۶۱۰    | ۱,۶۰۴         | ۱,۵۸۰          | .             |
| شرکت ایران تایر                             | ۲۵۰,۰۰۰    | ۱,۲۹۶         | ۱,۲۱۴          | .             |
| شرکت کالسیمین                               | ۱۶۰,۳۱۸    | ۱,۲۹۵         | ۱,۱۷۴          | .             |
| شرکت نفت پاسارگاد                           | ۳۲,۲۷۵     | ۸۴۵           | ۷۵۶            | .             |
| بانک پاسارگاد                               | ۲۷۵,۰۰۰    | ۵۳۰           | ۵۶۳            | .             |
| شرکت لیزینگ ایرانیان                        | ۳۰۰,۰۰۰    | ۴۴۹           | ۴۳۷            | .             |
| شرکت قند پیرانشهر                           | ۲۰۰,۰۰۰    | ۲۶۷           | ۲۸۲            | .             |
| شرکت گروه صنعتی بارز                        | ۱۲,۳۳۰     | ۸۲            | ۸۵             | .             |
| توسعه معادن روی ایران                       | ۹,۱۲۶      | ۳۰            | ۲۶             | .             |
| سایر شرکتها                                 | -          | .             | .              | ۱۰,۲۳۲        |
|                                             |            | <b>۹۰,۶۳۱</b> | <b>۱۳۱,۰۸۸</b> | <b>۴۲,۱۱۲</b> |

۵-۱-۱ با توجه به فرونی خالص ارزش فروش سهام نسبت به بهای تمام شده آن ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است .

۵-۱-۲ تعداد ۱۶,۲۶۶,۶۶۴ سهم از سهام بانک اقتصاد نوین جهت اخذ تسهیلات در وثیقه بانک کارآفرین می باشد .



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲

۵-۱- سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها در تاریخ ترازنامه شامل موارد زیر است :

| نام                                              | تعداد سهام | بهای تمام شده<br>میلیون ریال | خالص ارزش فروش<br>میلیون ریال | خالص<br>میلیون ریال |
|--------------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| ۱۳۹۱/۶/۳۱                                        | ۱۳۹۲/۶/۳۱  |                              |                               |                     |
| سهام شرکت‌های غیر بورسی:                         |            |                              |                               |                     |
| تامین سرمایه نوین                                | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰                       | ۲۰,۰۰۰                        | ۲۰,۰۰۰              |
| سرمایه‌گذاری توسعه خوزستان                       | ۲,۶۲۵,۰۰۰  | ۲,۷۸۵                        | ۲,۷۸۵                         | ۲,۷۸۵               |
| توسعه و عمران سازندگی استان قزوین                | ۱,۶۵۶,۰۰۰  | ۹۵۷                          | ۹۵۷                           | ۹۵۷                 |
| توسعه و عمران خراسان شمالی                       | .          | .                            | .                             | ۳,۰۰۲               |
| سایر                                             | ۵,۶۰۱      | ۸۷                           | ۸۷                            | ۸۷                  |
| شرکت عمران و سازندگی استان قزوین (۶۵ درصد تعهدی) |            | ۲۳,۸۲۹                       | ۲۳,۸۲۹                        | ۲۶,۸۳۱              |
| اوراق سپرده سرمایه‌گذاری :                       |            |                              |                               | (۳۷۷)               |
| گواهی سپرده ویژه سرمایه‌گذاری بانک اقتصاد نوین   |            | ۲۳,۴۵۲                       | ۲۳,۴۵۲                        | ۲۶,۴۵۴              |
|                                                  |            |                              |                               | ۵,۰۰۰               |
|                                                  |            | ۲۳,۴۵۲                       | ۲۳,۴۵۲                        | ۲۱,۴۵۴              |

۶- حسابهای دریافتنی تجاری

| شرکت تامین سرمایه نوین                        | ۱۳۹۲/۶/۳۱   | ۱۳۹۱/۶/۳۱   |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| میلیون ریال                                   | میلیون ریال | میلیون ریال |
| شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران | ۶,۳۰۱       | ۳,۹۶۱       |
| شرکت پتروشیمی زاگرس                           | ۵           | ۱,۰۳۴       |
| شرکت تاید واتر                                | ۱,۰۸۶       | .           |
| شرکت پالایش نفت اصفهان                        | ۶۲۷         | .           |
| شرکت سرمایه‌گذاری غدیر                        | ۴۰۲         | .           |
| سایر                                          | ۲۷۹         | .           |
|                                               | ۱,۰۷۰       | ۱,۵۴۶       |
|                                               | ۹,۷۷۰       | ۶,۵۴۱       |

۶-۱- عمده موارد فوق بابت سود سهام تخصیص یافته بر اساس مصوبات مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت‌های فوق‌الذکر می‌باشد که محاسبه و در حسابها اعمال گردیده است .



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲**

**۷- طلب از/ بدهی به شرکت های تابعه**

طلب / بدهی به شرکت های تابعه حاصل معاملات فیما بین و سود سهام شرکت های مزبور طی سال مورد گزارش می باشد که همگی در روال عادی معاملات تجاری فیما بین دو شرکت صورت پذیرفته است. لازم به ذکر است که مطالبات از / بدهی به شرکت های گروه در فواصل زمانی مشخص و معین تسویه می گردد:

| یادداشت                                          | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |             | ۱۳۹۱/۰۶/۳۱  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                  | طلب از      | بدهی به     | طلب از      | بدهی به     |
|                                                  | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۷-۱ اسناد پرداختی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران | ۰           | ۶۵          | ۰           | ۹۲          |
| ۷-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران                  | ۴۰,۰۶۸      | ۰           | ۴۰,۳۰۴      | ۰           |
| ۷-۵ شرکت تامین مسکن نوین                         | ۵,۹۶۹       | ۰           | ۴,۶۱۸       | ۰           |
| ۷-۳ شرکت تامین مسکن جوانان                       | ۴,۳۵۲       | ۰           | ۶,۸۴۷       | ۰           |
| ۷-۴ شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان اردبیل       | ۲,۰۸۰       | ۰           | ۲,۰۸۱       | ۰           |
| ۷-۴ شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان        | ۸۰۴         | ۰           | ۷۵۲         | ۰           |
| ۷-۴ شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان                   | ۶۳۴         | ۰           | ۶۳۳         | ۰           |
| ۷-۴ شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان        | ۶۵          | ۰           | ۳۱۱         | ۰           |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران                  | ۰           | ۶۱۷         | ۷,۶۵۹       | ۰           |
| سایر                                             | ۰           | ۱۲          | ۱۹۴         | ۱,۴۶۵       |
|                                                  | ۵۳,۹۷۲      | ۶۲۹         | ۶۳,۳۹۹      | ۱,۴۶۵       |
|                                                  | ۵۳,۹۷۲      | ۶۹۴         | ۶۳,۳۹۹      | ۱,۵۵۷       |

۷-۱- اسناد پرداختی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران طی یک فقره چک بابت تمه بهای دو واحد خریداری شده می باشد که در زمان انتقال سند پرداخت خواهد شد.

۷-۲- مطالبات از نوسازی و ساختمان تهران عمدتاً مربوط به سود سهام دریافتی سنوات قبل و مطالبات ناشی از فروش واحدهای ۱۱۰۱ و ۱۱۰۲ و ۹۰۲ و ۹۰۳ برج آسمان ونک و فروش پارکینگ شماره ۵۶ و ۶۴ برج آسمان ونک در سنوات قبل به شرکت مزبور میباشد که مقرر گردید پس از نهایی شدن موضوع افزایش سرمایه شرکت نوسازی و ساختمان تهران صرف شرکت در افزایش سرمایه گردد.

۷-۳- مانده مطالبات از تامین مسکن جوانان عمدتاً بابت سود سهام سنوات ۸۷ الی ۹۱ به شرکت مزبور میباشد که مقرر شد از محل پروژه های شرکت تامین مسکن جوانان در دوره مالی بعد تسویه گردد.

۷-۴- مانده مطالبات از شرکتهای فوق الذکر عمدتاً مربوط به سود سهام دریافتی و سایر مطالبات فی مابین میباشد.

۷-۵- مانده مطالبات از شرکت تامین مسکن نوین بابت سود سهام سنوات قبل میباشد که در جریان مذاکره جهت تهاتر با داراییها میباشد.





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۸- سایر حسابها و اسناد دریافتنی

| ۱۳۹۱/۶/۳۱   | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  | یادداشت |                            |
|-------------|-------------|---------|----------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |                            |
|             |             |         | اسناد دریافتنی :           |
| ۴۱۹         | ۴۱۹         | ۸-۱     | آقای میرزا ابوطالبی        |
| .           | ۵۵۶         | ۸-۲     | آقای احمد محمدی            |
| ۳,۳۵۰       | .           |         | سایر                       |
|             |             |         | حسابهای دریافتنی :         |
| ۷۵۵         | ۷۵۵         | ۸-۳     | آقای حسین خانقاهی          |
| .           | ۷۸۴         | ۸-۵     | آقای محمد تقی قائمی        |
| .           | ۷۰۵         | ۸-۵     | آقای جهانبخش طالبی جونقانی |
| .           | ۷۰۴         | ۸-۵     | خانم سعیده اهرانی          |
| ۲۲۰         | ۲۲۰         | ۸-۴     | سپرده اجاره                |
| .           | ۹           |         | علی الحساب کارکنان         |
| ۲۸          | ۳           |         | وام کارکنان                |
| ۴,۷۷۲       | ۴,۱۵۵       |         |                            |

۸-۱- اسناد دریافتنی از آقای میرزا ابوطالبی بابت فروش ۲ واحد آپارتمان اداری واقع در برج آسمان به همراه دو واحد پارکینگ میباشد که از این بابت ۲ فقره چک بدون تاریخ دریافت گردیده است که بعد از انتقال رسمی سند چکهای مزبور دریافت میگردد.

۸-۲- اسناد دریافتنی از آقای احمد محمدی بابت دو فقره چک در ارتباط با فروش یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در تبریز به سررسید ۹۲/۱۰/۱۰ میباشد که آخرین فقره چک به مبلغ ۲۵۳ میلیون ریال در زمان انتقال سند وصول خواهد شد.

۸-۳- مبلغ ۷۵۵ میلیون ریال بابت تنه وجه فروش ۲ واحد آپارتمان اداری واقع در برج آسمان میباشد که بعد از انتقال سند مالکیت رسمی در وجه شرکت پرداخت میگردد.

۸-۴- مبلغ ۲۲۰ میلیون ریال بابت ودیعه اجاره واحد ۱ ساختمان طلایی به شرکت سرمایه‌گذاری توسعه کرمان میباشد.

۸-۵- حسابهای دریافتنی از اشخاص مذکور بابت تنه وجه حاصل از فروش ساختمانهای پاسارگاد کیش میباشد که به دلیل عدم وصول چکهای مذکور در تاریخ سررسید اشخاص نامبرده طی نامه ای مجوز فروش واحدهای خریداری شده را به اشخاص دیگر به ساختمان نوین داده اند و مقرر شد مطالبات مزبور از محل فروش واحدها دریافت گردد.

۹- سپرده ها و پیش پرداخت ها

| ۱۳۹۱/۶/۳۱   | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |
|-------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |
| .           | ۱۴          |
| .           | ۱۴          |

مالیات بر ارزش افزوده



شیرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۱۰- دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش

| شرح اقلام                           | ابتدای دوره |               | خرید و اضافات طی دوره |               | فروش و کاهش طی دوره |               | مانده پایان دوره |               | یادداشت |
|-------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------|---------------|------------------|---------------|---------|
|                                     | متراژ       | بهای تمام شده | متراژ                 | بهای تمام شده | متراژ               | بهای تمام شده | متراژ            | بهای تمام شده |         |
| آپارتمان واقع در مجتمع پاسارگاد کیش | ۱,۲۲۸       | ۲۶۶,۰۲۰       | ۰                     | ۰             | ۱,۱۱۰               | ۲۴۱,۰۱۰       | ۱۱۸              | ۲۵۳,۹۱۰       | ۱۰۰-۱   |
| پارکینگ واقع در برج آسمان ونگ       | ۳۴          | ۴۲۰           | ۰                     | ۰             | ۳۴                  | ۴۲۰           | ۰                | ۰             | ۱۰۰-۵   |
| اتباری                              | ۳۲          | ۲۹۲           | ۰                     | ۰             | ۰                   | ۰             | ۳۲               | ۲۹۲           | ۱۰۰-۲   |
| آپارتمان واقع در مجتمع آفتاب تبریز  | ۲۲۵         | ۳,۸۲۵         | ۰                     | ۰             | ۲۲۵                 | ۳,۸۲۵         | ۰                | ۰             | ۱۰۰-۳   |
| پنت هاوس واقع در مجتمع آفتاب تبریز  | ۲۹۸         | ۷,۰۰۰         | ۰                     | ۰             | ۰                   | ۰             | ۲۹۸              | ۷,۰۰۰         | ۱۰۰-۳   |
| آپارتمان واقع در مجتمع کوهسنگی      | ۱۶۲         | ۲,۸۱۶         | ۰                     | ۰             | ۱۶۲                 | ۲,۸۱۶         | ۰                | ۰             | ۱۰۰-۶   |
| واحد تجاری در محد شهر کرج           | ۰           | ۰             | ۰                     | ۰             | ۰                   | ۰             | ۰                | ۰             | ۱۰۰-۷   |
| ویلا واقع در دهکده سیاحتی زاگرس     | ۰           | ۰             | ۰                     | ۰             | ۰                   | ۰             | ۰                | ۰             | ۱۰۰-۸   |
| جمع کل                              |             | ۴۰,۹۵۵        |                       | ۵۵۰۱          |                     | ۳۲,۳۶۲        |                  | ۱۴,۰۹۴        |         |

۱۰-۱-۱ آپارتمان های مجتمع پاسارگاد کیش:

۱۰-۱-۱-۱ مبلغ ۲۰ میلیون ریال بابت هزینه تعمیرات اساسی واحد شماره ۱ و مبلغ ۸ میلیون ریال بابت هزینه تفکیک واحدهای شماره ۲ تا ۷ به بهای تمام شده واحدهای مذکور ثبت گردیده است.

۱۰-۱-۱-۲ فروش ۱۹ واحد آپارتمانی پاسارگاد کیش به مبلغ ۲۷,۹۲۶ میلیون ریال به ۱۸ نفر از اشخاص طبق قراردادهای فی مابین به مبلغ فروش هر واحد حدود ۱,۴۷۱ میلیون ریال که مبلغ ۲۵,۷۵۲ میلیون ریال وجه فروش وصول شده و مابقی آن به مبلغ ۲,۱۹۳ میلیون ریال به شرح یادداشت

۱۰-۱-۱-۳ وصول خواهد شد.

۱۰-۱-۱-۴ آپارتمان واقع در مجتمع آفتاب تبریز طی قرارداد شماره ۹۱/۱۰/۱۸۶ مورخه ۹۱/۱۰/۱۰ به آقای احمد محمدی و خانم لیلی نعمانی اسکوش به مبلغ ۵,۱۱۳ میلیون ریال به فروش رسیده که مبلغ ۴,۵۵۶ میلیون ریال آن وصول گردیده است و بابت مابقی مبلغ چک به سررسیدهایی به شرح

یادداشت ۸-۲ اخذ شده است.

۱۰-۱-۲ انتقال دو واحد آپارتمان کوهسنگی مشهد که طی ۳ فقره قرارداد از شرکت آپادگران ایران به حیدررضا کریمی احصاآبادی به مبلغ ۱,۹۱۱ میلیون ریال به فروش رسیده که وجه فروش تماماً وصول گردیده است.

۱۰-۱-۳ تعداد ۶ واحد آپارتمان طی فقره قرارداد از شرکت تامین مسکن جوانان گردیده که پیرو صورتحسابه مورخ ۹۱/۱۰/۱۱۶ که به اشخاص نمایندگان تامین مسکن نوین ایران، تامین مسکن جوانان، سرمایه گذاری ساختمان نوین، معاونت فروش و بازرگانی ساختمان ایران و کارشناس

پایان کار و متعاقباً اخذ سند مالکیت به نام شرکت در جریان میباشد.

۱۰-۱-۴ انتقال دو واحد آپارتمان به شرکت نوینسا و ساختمان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران میباشد.

۱۰-۱-۵ تعداد ۶ واحد آپارتمان کوهسنگی مشهد که طی ۳ فقره قرارداد از شرکت آپادگران ایران گردیده بود پیرو فرم رزرو و مطابق ضوابط شرکت آپادگران ایران به حیدررضا کریمی احصاآبادی به مبلغ ۱,۹۱۱ میلیون ریال به فروش رسیده که وجه فروش تماماً وصول گردیده است.

۱۰-۱-۶ رسی دادگستری رسیده است. مبلغ خرید به میزان توافق ۴,۲۳۳ میلیون ریال تعیین و مقرر گردید مبلغ فروش از محل بهای فروش شرکت تامین مسکن جوانان به شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین تامین گردد.

۱۰-۱-۷ یک واحد ویلایی واقع در دهکده گردشگری زاگرس به بهای تمام شده ۱,۲۰۰ میلیون ریال طی قرارداد شماره ۱۳۹/۱۱/۱۴۰ از شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس خریداری شد که وجه آن پرداخت گردیده است سپس طی قرارداد شماره ۹۱/۱۱/۲۲۰ مورخه ۹۱/۱۱/۲۲۰ واحد مزبور به شرکت بازرگانی نام چهارمحال و بختیاری از شرکت های کنترل توسعه عمران زاگرس) به مبلغ ۲,۰۰۰ میلیون ریال به فروش رسیده و مقرر شد طبق ماده ۳-۲ قرارداد کلیه تعهدات ناشی از خرید فوق الذکر فی مابین شرکت توسعه عمران زاگرس و شرکت سرمایه گذاری

ساختمان نوین عیناً به خریدار (بازرگانی نام) منتقل گردد لازم به ذکر است وجوه حاصل از فروش تماماً دریافت گردیده است.

۱۰-۱-۸ یک پرو صورتحسابه هیئت مدیره مورخ ۹۱/۹/۲۷ فروش کلیه واحدهای باقیمانده در برنامه کاری مدیرعامل قرار گرفت و اقدامات فروش در خصوص واحدهای تجاری محمد شهر کرج و پنت هاوس و سایر واحدهای باقیمانده در جریان است.

۱۰-۱-۹ واحد مزبور به شرکت بازرگانی نام چهارمحال و بختیاری از شرکت های کنترل توسعه عمران زاگرس) به مبلغ ۲,۰۰۰ میلیون ریال به فروش رسیده و مقرر شد طبق ماده ۳-۲ قرارداد کلیه تعهدات ناشی از خرید فوق الذکر فی مابین شرکت توسعه عمران زاگرس و شرکت سرمایه گذاری

۱۰-۱-۱۰ کلیه املای شرکت توسط مدیریت ساختمان آن املای در صورت گروهی دارای پوشش بیمه ای میباشد.

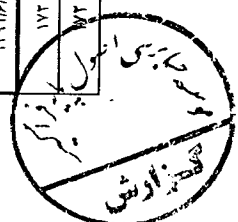
۱۱- دارایی های ثابت مشهود

جدول بهای تمام شده و استهلاک ایستاده دارایی های ثابت مشهود به شرح زیر می باشد:

| شرح اقلام       | بهای تمام شده - میلیون ریال |                    | استهلاک ایستاده - میلیون ریال |                            | ارزش دفتری - میلیون ریال |                     |
|-----------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
|                 | مانده در ۱۳۹۱/۰۶/۳۱         | افزافه در سال جاری | مانده در ۱۳۹۱/۰۶/۳۱           | استهلاک ایستاده ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ | مانده در ۱۳۹۱/۰۶/۳۱      | مانده در ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
| اتاقک و مستودات | ۵۵۱                         | ۱۰                 | ۵۶۱                           | ۵۶                         | ۴۳۵                      | ۱۲۶                 |
| جمع             | ۵۵۱                         | ۱۰                 | ۵۶۱                           | ۵۶                         | ۴۳۵                      | ۱۲۶                 |

۱۱-۱-۱ بهای تمام شده و استهلاک ایستاده بر اساس یادداشت ۳-۲ خلاصه اهم رويه های حسابداری محاسبه و در حسابها منظور شده است.

۱۲



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲**

**۱۲- دارائی های نا مشهود**

| ۱۳۹۱/۶/۳۱   | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |
|-------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱۵          | ۱۵          |
| ۱           | ۱           |
| ۱۶          | ۱۶          |

حق الامتیاز ۴ خط تلفن همراه

حق الامتیاز ۲ خط تلفن

**۱۳- سرمایه گذاری بلند مدت**

| ۱۳۹۱/۶/۳۱     | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |                 |               | درصد       | شرح                                       |
|---------------|-------------|-----------------|---------------|------------|-------------------------------------------|
| خالص          | خالص        | ذخیره کاهش ارزش | بهای تمام شده | تعداد سهام | شرکتهای پذیرفته شده در بورس:              |
| میلیون ریال   | میلیون ریال | میلیون ریال     |               |            |                                           |
| ۵۸,۹۹۵        | ۱۱۳,۲۳۹     | .               | ۱۱۳,۲۳۹       | ۳۶,۲۵۹,۷۵۷ | ۳.۳۳ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران      |
| ۶,۱۲۳         | ۲۴,۹۷۴      | .               | ۲۴,۹۷۴        | ۱۷,۰۲۱,۰۳۳ | ۵.۵۶ شرکت عمران و توسعه فارس              |
| ۹۸,۲۷۶        | ۹۸,۲۷۶      | .               | ۹۸,۲۷۶        | ۳۷,۴۸۹,۱۰۳ | ۱۲.۵ شرکت نوسازی و ساختمان تهران          |
| ۳,۷۷۰         | ۳,۷۷۰       | .               | ۳,۷۷۰         | ۳,۷۵۰,۰۰۰  | ۲.۵ شرکت تامین مسکن نوین                  |
| ۵,۰۳۰         | ۵,۰۳۰       | .               | ۵,۰۳۰         | ۵,۰۰۰,۰۰۰  | ۲.۵ شرکت تامین مسکن جوانان                |
| ۱۷۲,۱۹۴       | ۲۴۵,۲۸۹     | .               | ۲۴۵,۲۸۹       |            |                                           |
| ۱۷۲,۱۹۴       | ۲۴۵,۲۸۹     | .               | ۲۴۵,۲۸۹       |            |                                           |
| سایر شرکتهای: |             |                 |               |            |                                           |
| ۱۰,۰۰۰        | ۵,۰۰۰       | ۵,۰۰۰           | ۱۰,۰۰۰        | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰.۴ شرکت توسعه و عمران اردبیل            |
| ۲,۴۴۲         | ۱,۵۰۰       | .               | ۱,۵۰۰         | ۱,۵۰۰,۰۰۰  | ۳ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (کارگران) |
| ۴۴۷           | ۴۴۷         | .               | ۴۴۷           | ۳۷۷,۰۰۰    | . شرکت سهامی بورس انرژی ایران             |
| ۲             | .           | .               | .             | .          | . سایر شرکتهای                            |
| ۱۲,۸۹۱        | ۶,۹۴۷       | ۵,۰۰۰           | ۱۱,۹۴۷        |            |                                           |
| ۱۸۵,۰۸۵       | ۲۵۲,۲۳۶     | ۵,۰۰۰           | ۲۵۷,۲۳۶       |            |                                           |

۱۳-۱- با عنایت به اهداف استراتژیک شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت مادر) و به منظور استفاده مستمر از فعالیتهای تجاری شرکتهای یاد شده فوق ، در جهت حفظ منافع شرکت و گروه ملزم به نگاهداری طولانی مدت سهام های مزبور بوده و تحت سرفصل سرمایه گذاریهای بلند مدت طبقه بندی گردیده است .

۱۳-۲- با توجه به اینکه عضویت این شرکت در هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر با کمک و رای شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) بوده است عملاً نمایندگان عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر یا پیشنهاد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تعیین شده است .

۱۳-۳- تعداد ۳۳,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت تضمین تسهیلات دریافتی شرکت تامین مسکن جوانان نزد بانک سامان ، تعداد ۱,۷۷۸,۸۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و تعداد ۳,۸۶۰,۰۰۰ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت تضمین تسهیلات دریافتی شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) نزد بانک اقتصاد نوین وثیقه میباشد .(موضوع یادداشت ۱-۳-۲۹ و ۴-۱-۲۹)

۱۳-۴- طبق صورتجلسه مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۴/۰۹ صاحبان سهام شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان با توجه به این موضوع که زبان انباشته شرکت بیش از سرمایه ثبت شده بوده وفق مفاد اصلاحیه قانون تجارت اقدام به کاهش سرمایه نموده لذا شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین نیز نسبت به احتساب ۲,۴۴۲ میلیون ریال هزینه ناشی از کاهش سرمایه موضوع یادداشت توضیحی شماره ۲۳-۱ صورتهای مالی اقدام نموده سپس پیرو صورتجلسه مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۴/۱۰ صاحبان سهام شرکت اقدام به افزایش سرمایه به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات حال شده نموده که سهم سرمایه گذاری ساختمان نوین معادل ۱,۵۰۰ میلیون ریال گردیده است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

**۱۴- سایر حسابهای پرداختنی**

| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱  | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  | یادداشت |                                          |
|-------------|-------------|---------|------------------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |         |                                          |
| ۱۶,۴۵۳      | ۹,۱۷۴       | ۱۴-۱    | بانک اقتصاد نوین                         |
| ۱,۰۲۴       | ۴۳۱         | ۱۴-۲    | ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده |
| ۶           | ۱۴          |         | سازمان تامین اجتماعی                     |
| ۴           | ۳           |         | وزارت دارایی و امور اقتصادی              |
| ۱۷,۴۸۷      | ۹,۶۲۲       |         |                                          |
| ۱۷,۴۸۷      | ۹,۶۲۲       |         |                                          |

۱۴-۱- بدهی به بانک اقتصاد نوین بابت سود سهام پرداختنی سنوات گذشته می باشد.

۱۴-۲- از مبلغ ۴۳۱ میلیون ریال ۲۱ میلیون ریال مربوط به پاداش هیات مدیره در سنوات قبل، مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال بابت حق الزحمه حسابرسی و سایر هزینه ها میباشد .





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

| ۱۷- تسهیلات مالی دریافتی |               | بانک اعطاکنده     |                                 |
|--------------------------|---------------|-------------------|---------------------------------|
| نوع قرارداد              | تاریخ اخذ وام | تاریخ آخرین تمدید | بانک کارآفرین                   |
| مشارکت مدنی              | ۱۳۹۱/۰۵/۱۸    | ۱۳۹۲/۰۵/۳۰        | بانک اقتصاد نوین                |
| مشارکت مدنی              | ۱۳۹۰/۰۴/۱۴    | ۱۳۹۱/۰۵/۳۱        |                                 |
| تاریخ سررسید             |               | درصد              |                                 |
| اصل وام                  | سود کارمزد    | میلیون ریال       | درصد                            |
| ۱۳۹۲/۰۶/۳۱               | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱    | ۵۰۰,۰۰۰           | ۲۷.۵                            |
| ۵۶,۴۸۲                   | ۵۶,۸۵۶        | ۲۴,۶۹۴            | ۲۴                              |
| ۵۰۰,۱۳                   | ۵۰۰,۱۳        | ۹۴,۶۹۴            |                                 |
| ۱۰۶,۴۸۵                  | ۱۰۶,۸۶۹       | ۱۲۱,۱۷۵           |                                 |
| (۵۶,۴۸۲)                 | (۵۰,۱۳)       |                   | انتقالی به شرکت‌های گروه (۱۷-۱) |
| (۴,۴۰۸)                  | (۵,۲۷۴)       |                   | سود و کاربرد آتی                |
| ۴۵,۶۰۵                   | ۵۱,۵۸۲        |                   |                                 |

۱۷-۱ تسهیلات اخذ شده از بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد که توسط شرکت سازه های نوین کرت اخذ که در سنوات قبل به این شرکت انتقال یافته بود، طبق توافق نامه مورخ ۹۱/۱۱/۱۸ فی مابین سرمایه گذاری ساختمان نوین و سازه های نوین کرت و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافت. در مقابل کلیه تسهیلات و مزایای تسهیلات دریافت شده از بانک کارآفرین شعبه سعادت آباد (با توجه به تمدید تاریخ سررسید) جمعاً به مبلغ ۵۶,۸۷۹ میلیون ریال که توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین در سنوات قبل اخذ و به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافته بود مجدداً به این شرکت انتقال یافت.

۱۷-۲ جهت اخذ تسهیلات از بانک کارآفرین تعداد ۲۷,۶۳۷,۰۷۹ سهم اقتصاد نوین شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان و تعداد ۲۶,۶۶۶,۶۶۶ سهم بانک اقتصاد نوین شرکت نو اندیشان بویا و تعداد ۱۶,۲۶۶,۶۶۶ سهم بانک اقتصاد نوین ساختمان نوین و نیز یک فقره چک تضمین به مبلغ ۵۰ میلیارد ریال بدون تاریخ سررسید در وثیقه بانک کارآفرین میباشند.

۱۷-۳ لازم به ذکر است وام و بانکی کارآفرین به مبلغ ۵۶,۸۷۹ میلیون ریال در تاریخ سررسید تسویه و مجدداً وام جدیدی به مبلغ ۵۶,۸۵۶ میلیون ریال اخذ گردیده است.



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

#### ۱۸- سرمایه :

سرمایه شرکت در تاریخ ترازنامه، مبلغ ۳۰۰.۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۳۰۰ میلیون سهم یک‌هزار ریالی بانام تماماً پرداخت شده‌می‌باشد، فهرست صاحبان سهام میزان سهام آنان به شرح زیر ارائه گردیده است.

| درصد | تعداد سهام  |                                               |
|------|-------------|-----------------------------------------------|
| ۲۹.۷ | ۸۹,۲۲۲,۴۳۱  | شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران               |
| ۲۰.۰ | ۶۰,۰۰۰,۰۰۰  | شرکت نوسازی و ساختمان تهران                   |
| ۱۴.۰ | ۴۲,۰۰۰,۰۰۰  | بانک اقتصاد نوین                              |
| ۶.۰  | ۱۸,۰۵۶,۴۵۳  | موسسه مالی و اعتباری قوامین                   |
| ۳.۰  | ۹,۰۰۰,۰۰۰   | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان                 |
| ۳.۰  | ۹,۰۰۰,۰۰۰   | شرکت تامین مسکن جوانان                        |
| ۹.۷  | ۲۸,۹۸۲,۱۶۱  | شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا |
| ۲.۸  | ۸,۵۴۵,۹۱۵   | شرکت سازه های نوین کرب                        |
| ۲.۰  | ۶,۰۰۰,۰۰۰   | شرکت سرمایه‌گذاری بوعلی                       |
| ۱.۱  | ۳,۴۲۰,۰۰۰   | شرکت توسعه و عمران فارس                       |
| ۱.۰  | ۳,۰۰۰,۰۰۰   | شرکت سرمایه‌گذاری سبحان                       |
| ۰.۵  | ۱,۵۰۰,۰۰۰   | شرکت سرمایه‌گذاری ایرانیان                    |
| ۷.۲  | ۲۱,۲۷۳,۰۴۰  | سایر اشخاص حقیقی و حقوقی                      |
| ۱۰۰  | ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |                                               |

#### ۱۹- اندوخته قانونی :

| ۱۳۹۱/۶/۳۱       |                  | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱     |                   |
|-----------------|------------------|----------------|-------------------|
| مانده پایان سال | مانده پایان دوره | افزایش طی دوره | مانده ابتدای دوره |
| میلیون ریال     | میلیون ریال      | میلیون ریال    | میلیون ریال       |
| ۹,۴۱۷           | ۱۳,۲۲۳           | ۳,۸۰۶          | ۹,۴۱۷             |
| ۹,۴۱۷           | ۱۳,۲۲۳           | ۳,۸۰۶          | ۹,۴۱۷             |

۱۹-۱- طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۲۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۳۱ اساسنامه تا رسیدن اندوخته قانونی به ۱۰٪ سرمایه شرکت، انتقال به اندوخته فوق‌الذکر الزامی است.  
اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نمی‌باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۲۰- فروش و درآمد حاصل از سرمایه‌گذاریها

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت                                           |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |                                                   |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |                                                   |
| ۲۰,۵۸۴            | ۲۸۱,۳۴۶           | ۲۰-۱ درآمد حاصل از فروش سرمایه‌گذاریهای بورسی     |
| ۰                 | ۱,۹۲۹             | ۲۰-۲ درآمد حاصل از فروش سرمایه‌گذاریهای غیر بورسی |
| ۱۶,۶۹۳            | ۱۹,۱۱۸            | ۲۰-۳ درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌های بورسی        |
| ۴,۰۲۱             | ۶,۴۹۷             | ۲۰-۴ درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌های غیر بورسی    |
| ۶۱,۲۹۸            | ۳۰۸,۸۹۰           |                                                   |

۲۰-۱- درآمد حاصل از فروش سهام شرکت‌های بورسی به شرح ذیل می‌باشد:

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | تعداد سهام  |                                         |
|-------------------|-------------------|-------------|-----------------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |             |                                         |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |             |                                         |
| ۱۵۴               | ۸,۵۱۹             | ۲۰,۵۳,۱۲۵   | شرکت سرمایه‌گذاری غدیر                  |
| ۱۱۸               | ۶,۷۴۵             | ۱,۳۴۵,۴۰۰   | فولاد مبارکه اصفهان                     |
| ۳۳                | ۲,۱۲۹             | ۳۵۹,۹۹۱     | شرکت کالسیمین                           |
| ۸۶                | ۱,۵۸۰             | ۲۰۰,۰۰۰     | ملی صنایع مس ایران                      |
| ۱۸,۴۳۳            | ۱۱۲               | ۸۱۵۰۱       | شرکت مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران |
| ۷۰                | ۸۷                | ۲۰,۰۰۰      | شرکت فراورده‌های نسوز                   |
| ۰                 | ۴۹,۰۷۶            | ۱,۹۴۶,۰۰۰   | شرکت پالایش نفت اصفهان                  |
| ۰                 | ۴۰,۹۱۸            | ۴۰,۹۵۰      | اوراق مشارکت اجاره مینا                 |
| ۰                 | ۱۶,۵۶۶            | ۱۶,۵۶۰      | اوراق مشارکت اجاره امید                 |
| ۰                 | ۱۵,۱۹۷            | ۱۸۰,۷۴۰,۲   | شرکت نفت و گاز پارسین                   |
| ۰                 | ۹,۰۱۵             | ۴۴۶,۵۰۰     | پتروشیمی زاگرس                          |
| ۰                 | ۸,۹۵۲             | ۲۲۶,۴۵۵     | پتروشیمی مارون                          |
| ۰                 | ۷,۷۷۹             | ۸۵,۷۷       | پالایش نفت تهران                        |
| ۰                 | ۷,۵۳۸             | ۵۲۰,۰۰۰     | پالایش نفت شیراز                        |
| ۰                 | ۷,۱۸۱             | ۱,۸۱۰,۰۰۰   | شرکت سرمایه‌گذاری صندوق بازنشستگی کشوری |
| ۰                 | ۶,۷۱۷             | ۲۰۰,۰۰۰     | شرکت صنایع شیمیایی ایران                |
| ۰                 | ۶,۲۴۲             | ۱,۸۷۵,۱۳۴   | شرکت ذوب آهن اصفهان                     |
| ۰                 | ۶,۰۲۴             | ۱,۲۰۰,۷۱۹   | شرکت حفاری شمال                         |
| ۰                 | ۵,۹۴۲             | ۱۰۰,۰۰۰     | شرکت پتروشیمی پردیس                     |
| ۰                 | ۴,۳۷۴             | ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | بانک تجارت                              |
| ۰                 | ۴,۳۵۴             | ۱۵۰,۲۰,۷۵   | شرکت مدیریت پروژه‌های نیروگاهی          |
| ۰                 | ۳,۹۷۰             | ۴۰۰,۰۰۰     | شرکت پتروشیمی خلیج فارس                 |
| ۰                 | ۳,۷۳۴             | ۲,۴۵۰,۰۰۰   | شرکت عمران و توسعه فارس                 |
| ۰                 | ۳,۶۰۶             | ۱۴۰,۰۰۰     | شرکت پتروشیمی خارک                      |
| ۰                 | ۳,۴۶۰             | ۳۴۵,۹۹۸     | شرکت پتروشیمی اراک                      |
| ۰                 | ۳,۳۶۵             | ۱۷۵,۰۰۰     | پالایش نفت تبریز                        |
| ۰                 | ۲,۶۴۵             | ۴۹۰,۰۲۸     | بیمه البرز                              |
| ۰                 | ۲,۵۶۱             | ۷۰,۰۰۰      | تامین مواد اولیه فولاد میلانور          |
| ۰                 | ۲,۴۸۱             | ۲۷۰,۰۰۰     | شرکت پتروشیمی آبادان                    |
| ۰                 | ۱,۸۸۷             | ۱,۰۸۵,۸۰۰   | شرکت سرمایه‌گذاری مسکن                  |
| ۰                 | ۱,۲۰۷             | ۸۲۸,۰۰۰     | شرکت آبسال                              |
| ۱۷,۸۰۶            | ۰                 | ۷۵۰,۳,۸۹۷   | نوسازی و ساختمان تهران                  |
| ۳,۸۸۴             | ۲۷,۳۸۳            | ۸,۷۵۲,۱۷۱   | سایر شرکتها                             |
| ۴۰,۵۸۴            | ۲۸۱,۳۴۶           |             |                                         |

۲۰-۲- درآمد حاصل از فروش سهام شرکت‌های غیر بورسی به شرح ذیل می‌باشد:

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | تعداد سهام |                                 |
|-------------------|-------------------|------------|---------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |            |                                 |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |            |                                 |
| ۰                 | ۱,۹۲۶             | ۲,۰۰۲,۵۴۲  | شرکت توسعه و عمران خراسان شمالی |
| ۰                 | ۳                 | ۱,۰۰۰      | شرکت آبادگران ایران کیش         |
| ۰                 | ۱,۹۲۹             |            |                                 |





### شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

#### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۳-۲۰- درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌های بورسی به شرح ذیل می باشد :

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |                                        |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |                                        |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |                                        |
| ۷,۱۶۸             | ۷,۷۸۳             | شرکت بانک اقتصاد نوین                  |
| ۱,۸۶۵             | ۱,۸۷۵             | تامین مسکن جوانان                      |
| ۱,۸۱۳             | ۱,۸۱۳             | شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران        |
| ۱,۴۰۲             | ۱,۳۹۱             | تامین مسکن نوین                        |
| ۱۹۴               | ۶۸۰               | شرکت عمران و توسعه فارس                |
| ۲۴۶               | ۴۶۹               | بورس کالای ایران                       |
| ۵۰                | ۸۰                | سرمایه‌گذاری عمران و توسعه استان کرمان |
| ۰                 | ۱,۰۸۸             | شرکت پتروشیمی زاگرس                    |
| ۰                 | ۸۷۵               | شرکت ملی صنایع مس                      |
| ۰                 | ۶۲۷               | شرکت تاید واتر                         |
| ۳,۹۵۵             | ۲,۴۳۷             | سایر                                   |
| ۱۶,۶۹۳            | ۱۹,۱۱۸            |                                        |

۴-۲۰- درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌های غیر بورسی به شرح ذیل می باشد :

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |                                  |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |                                  |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |                                  |
| ۳,۹۶۰             | ۶,۳۰۰             | تامین سرمایه نوین                |
| ۳                 | ۵۳                | سرمایه‌گذاری توسعه استان خوزستان |
| ۰                 | ۱۹                | شرکت سهامی عام بورس انرژی ایران  |
| ۵۸                | ۱۲۵               | سایر                             |
| ۴,۰۲۱             | ۶,۴۹۷             |                                  |

۲۱- بهای تمام شده سرمایه‌گذاری‌های فروش رفته

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |                                            |
|-------------------|-------------------|---------|--------------------------------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |         |                                            |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |         |                                            |
| ۳۰,۷۴۶            | ۲۷۱,۵۴۱           | ۲۱-۲    | بهای تمام شده فروش سهام شرکت‌های بورسی     |
| ۰                 | ۳۰۰۵              | ۲۱-۳    | بهای تمام شده فروش سهام شرکت‌های غیر بورسی |
| ۳۰,۷۴۶            | ۲۷۴,۵۴۶           |         |                                            |

۱-۲۱- نگهداری و شناسایی بهای تمام شده سرمایه‌گذاری‌های فروش رفته به روش میانگین موزون صورت می پذیرد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۲-۲۱- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده سرمایه گذاری های بورسی فروش رفته به شرح ذیل می باشد :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱

| فروش        | بهای تمام شده پس از کسر ذخیره کاهش ارزش | سود (زیان) ناخالص | درصد سود ناخالص به درآمد |
|-------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال                             | میلیون ریال       | میلیون ریال              |
| ۴۹,۰۷۶      | ۴۴,۹۳۸                                  | ۴,۱۳۸             | ۸                        |
| ۴۰,۹۱۹      | ۴۰,۹۸۸                                  | (۶۹)              | (۰)                      |
| ۱۶,۵۶۶      | ۱۶,۶۰۷                                  | (۴۱)              | (۰)                      |
| ۱۵,۱۹۷      | ۱۴,۹۷۸                                  | ۲۱۹               | ۱                        |
| ۹,۰۱۵       | ۹,۴۷۴                                   | (۴۵۹)             | (۵)                      |
| ۸,۵۱۹       | ۸,۵۵۹                                   | (۴۰)              | (۰)                      |
| ۸,۹۵۲       | ۸,۰۷۰                                   | ۸۸۲               | ۱۰                       |
| ۷,۷۸۰       | ۷,۳۳۲                                   | ۴۴۸               | ۶                        |
| ۷,۵۳۸       | ۷,۲۵۳                                   | ۲۸۵               | ۴                        |
| ۷,۱۸۱       | ۶,۸۷۷                                   | ۳۰۴               | ۴                        |
| ۶,۷۱۷       | ۶,۶۷۶                                   | ۴۱                | ۱                        |
| ۶,۷۲۶       | ۶,۵۹۲                                   | ۱۵۴               | ۲                        |
| ۶,۳۴۲       | ۶,۱۱۷                                   | ۱۲۵               | ۲                        |
| ۶,۰۲۴       | ۵,۶۹۶                                   | ۳۲۸               | ۵                        |
| ۴,۳۵۴       | ۴,۱۱۲                                   | ۲۴۲               | ۶                        |
| ۴,۳۷۵       | ۴,۲۶۳                                   | ۱۱۲               | ۳                        |
| ۴,۱۷۰       | ۳,۹۲۶                                   | ۲۴                | ۱                        |
| ۳,۳۶۵       | ۳,۷۱۴                                   | (۳۴۹)             | (۱۰)                     |
| ۵,۹۴۲       | ۳,۵۹۵                                   | ۲,۳۴۷             | ۳۹                       |
| ۳,۷۲۴       | ۳,۵۹۵                                   | ۱۲۹               | ۴                        |
| ۳,۴۰۰       | ۳,۳۲۰                                   | ۸۰                | ۴                        |
| ۳,۶۰۶       | ۳,۲۰۸                                   | ۳۹۸               | ۱۱                       |
| ۱,۸۸۷       | ۲,۷۸۲                                   | (۸۹۵)             | (۷)                      |
| ۲,۴۶۶       | ۲,۳۱۷                                   | ۱۴۹               | ۶                        |
| ۲,۶۴۵       | ۲,۵۴۱                                   | ۱۰۴               | ۴                        |
| ۲,۱۲۱       | ۲,۱۶۹                                   | (۴۸)              | (۲)                      |
| ۲,۱۲۹       | ۲,۹۰۹                                   | (۷۸۰)             | (۲۷)                     |
| ۲,۴۸۱       | ۲,۵۳۳                                   | (۵۲)              | (۲)                      |
| ۲,۴۷۸       | ۲,۴۲۱                                   | ۵۷                | ۲                        |
| ۲,۵۶۱       | ۲,۳۷۲                                   | ۱۸۸               | ۷                        |
| ۲,۳۵۷       | ۲,۳۴۰                                   | ۱۷                | ۱                        |
| ۲,۱۳۹       | ۲,۱۲۵                                   | ۱۴                | ۱                        |
| ۱,۸۱۸       | ۱,۷۵۹                                   | ۵۹                | ۳                        |
| ۱,۷۲۲       | ۱,۷۰۹                                   | ۱۳                | ۱                        |
| ۱,۵۸۰       | ۱,۵۴۴                                   | ۳۶                | ۲                        |
| ۱,۷۱۶       | ۱,۴۹۴                                   | ۲۲۲               | ۱۳                       |
| ۱,۵۸۹       | ۱,۳۷۹                                   | ۲۱۰               | ۱۳                       |
| ۱,۳۲۱       | ۱,۳۹۵                                   | ۲۶                | ۲                        |
| ۱,۱۸۳       | ۱,۱۷۲                                   | ۱۰                | ۱                        |
| ۸۶۷         | ۱,۳۰۳                                   | (۴۲۶)             | (۵۰)                     |
| ۱,۲۵۸       | ۱,۲۰۵                                   | ۵۳                | ۴                        |
| ۱,۱۷۶       | ۱,۰۸۸                                   | ۸۸                | ۷                        |
| ۱,۳۰۷       | ۱,۰۵۰                                   | ۱۵۷               | ۱۳                       |
| ۹۷۱         | ۱,۰۳۷                                   | (۶۶)              | (۷)                      |
| ۹۴۶         | ۹۲۱                                     | ۲۵                | ۲                        |
| ۹۱۳         | ۹۰۴                                     | ۹                 | ۱                        |
| ۱,۰۴۱       | ۸۱۵                                     | ۲۲۶               | ۲۳                       |
| ۸۴۵         | ۸۳۳                                     | ۱۲                | ۱                        |
| ۷۷۱         | ۶۴۹                                     | ۱۲۲               | ۱۶                       |
| ۶۴۵         | ۶۰۴                                     | ۴۱                | ۶                        |
| ۹۵۶         | ۵۶۸                                     | ۳۸۸               | ۴۱                       |
| ۶۲۸         | ۵۱۳                                     | ۱۱۵               | ۱۸                       |
| ۴۹۲         | ۴۸۶                                     | ۶                 | ۱                        |
| ۵۴۴         | ۴۷۶                                     | ۶۸                | ۱۳                       |
| ۴۵۲         | ۴۴۲                                     | ۹                 | ۲                        |
| ۴۱۴         | ۴۱۵                                     | (۱)               | (۰)                      |
| ۳۷۱         | ۴۰۴                                     | (۱۳۳)             | (۴۹)                     |
| ۳۸۲         | ۳۷۹                                     | ۳                 | ۱                        |
| ۴۳۴         | ۳۷۶                                     | ۵۸                | ۱۳                       |
| ۴۲۷         | ۳۲۸                                     | ۹۹                | ۲۵                       |
| ۳۱۳         | ۳۰۴                                     | ۸                 | ۳                        |
| ۳۱۷         | ۳۰۰                                     | ۱۷                | ۵                        |
| ۳۲۱         | ۲۳۶                                     | (۵)               | (۲)                      |
| ۱۵۷         | ۲۲۷                                     | (۷۰)              | (۴۵)                     |
| ۱۱۲         | ۲۱۹                                     | (۱۰۷)             | (۹۶)                     |
| ۱۸۷         | ۱۸۵                                     | ۲                 | ۱                        |
| ۴۴۵         | ۱۶۹                                     | ۲۷۶               | ۶۲                       |
| ۲۱۷         | ۱۱۴                                     | ۱۰۳               | ۴۷                       |
| ۹۸          | ۹۷                                      | ۱                 | ۱                        |
| ۸۷          | ۶۹                                      | ۱۸                | ۲۱                       |
| ۱۳          | ۲۲                                      | (۹)               | (۶۹)                     |
| ۱۶          | ۱۶                                      | ۰                 | ۰                        |
| ۱۳          | ۱۱                                      | ۲                 | ۱۵                       |
| ۲۸۱,۲۴۶     | ۲۷۱,۵۴۱                                 | ۹,۸۰۵             | ۳                        |



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۲۱- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده سرمایه گذاری های غیربورسی فروش رفته :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱

| فروش        | بهای تمام شده پس | سود (زیان) ناخالص | درصد سود    |
|-------------|------------------|-------------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال      | میلیون ریال       | میلیون ریال |
| ۱,۹۲۶       | ۳,۰۰۳            | (۱,۰۷۷)           | (۵۶)        |
| ۳           | ۲                | ۱                 | ۳۳          |
| ۱,۹۲۹       | ۳,۰۰۵            | (۱,۰۷۶)           | (۵۶)        |

شرکت توسعه و عمران خراسان شمالی

شرکت آبادگران ایران کیش

۲۲- هزینه های عمومی و اداری

| یادداشت     | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال                     | میلیون ریال                     |
| ۲۲-۱        | ۱,۰۳۳                           | ۹۶۶                             |
| ۲۲-۲        | ۱,۳۹۰                           | ۱,۲۰۸                           |
|             | ۲,۴۲۳                           | ۲,۱۷۴                           |

هزینه های پرسنلی

هزینه های اداری و تشکیلاتی

۲۲-۱- هزینه های پرسنلی

| سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| میلیون ریال                     | میلیون ریال                     |
| ۵۶۵                             | ۵۶۴                             |
| ۱۱۶                             | ۱۳۱                             |
| ۱۰۹                             | ۷۴                              |
| ۱۰۰                             | ۶۷                              |
| ۷۸                              | ۱۷                              |
| ۲۰                              | ۷۴                              |
| ۱۴                              | ۱۷                              |
| ۳۱                              | ۱۹                              |
| ۰                               | ۳                               |
| ۱,۰۳۳                           | ۹۶۶                             |

حقوق و دستمزد و مزایا

مزایای باز خرید خدمت

عیدی و پاداش پرسنل

بیمه سهم کارفرما

هزینه های رفاهی

هزینه مسافرت و مأموریت

یاب و ذهاب

بیمه تکمیلی پرسنل

سایر

۲۲-۲- هزینه های اداری و تشکیلاتی

| سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۱/۰۶/۳۱ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| میلیون ریال                     | میلیون ریال                     |
| ۵۶۷                             | ۱۳۹                             |
| ۲۲۴                             | ۲۱۰                             |
| ۱۸۸                             | ۲۰۳                             |
| ۸۴                              | ۷۳                              |
| ۵۶                              | ۵۵                              |
| ۴۹                              | ۲۲                              |
| ۴۶                              | ۳۷                              |
| ۱۷۶                             | ۴۶۹                             |
| ۱,۳۹۰                           | ۱,۲۰۸                           |

حق الزحمه کارشناسی، مشاوره و حسابرسی

حق الحضور در جلسات هیئت مدیره

داری و متفرقه

نعمیر و نگهداری و شارژ ساختمان و سایر داری ها

ستهلاک دارایی های ثابت مشهود و نامشهود

هزینه های مجمع

خدمات پشتیبان سیستم ها

سایر هزینه های اداری



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)**

**یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی**

**سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲**

**۲۳- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی**

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |         |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |         |
| ۴۳,۴۶۹            | ۴۸,۵۸۱            | ۲۳-۱    |
| ۶۳۲               | ۲۷۹               |         |
| <b>۴۴,۱۰۲</b>     | <b>۴۸,۸۶۰</b>     |         |

تعدیل ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری های بلند مدت

سود گواهی اوراق سپرده

۲۳-۱- با توجه به افزایش بازار سهام در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، عمران و توسعه فارس و فروش سهام شرکت توریستی و رفاهی آبادگران ایران به همین دلیل بابت افزایش ارزش سهام در بورس اوراق بهادار در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ ذخیره سال قبل تعدیل و مبلغ ۵۶۰۲۳ میلیون ریال به حساب درآمدهای عملیاتی منظور شده است و بابت کاهش ارزش سهام شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان و توسعه و عمران اردبیل مبلغ ۷,۴۴۲ میلیون ریال هزینه عملیاتی شناسایی گردیده است و از درآمد عملیاتی کسر گردیده است.

**۲۴- هزینه های مالی**

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |         |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |         |
| ۱۱,۰۶۵            | ۱۲,۵۱۷            | ۲۴-۱    |
| <b>۱۱,۰۶۵</b>     | <b>۱۲,۵۱۷</b>     |         |

سود و کارمزد تضمین شده بانکی

۲۴-۱- هزینه مالی شامل مبلغ ۴۰,۵۶ میلیون ریال هزینه مالی تسهیلات بانک اقتصاد نوین از ابتدای سال تا مقطع انتقال وام مزبور موضوع یادداشت ۱۷ صورتهای مالی و همچنین شامل مبلغ ۶,۸۸۰ میلیون ریال هزینه مالی تسهیلات بانک کارآفرین از تاریخ انتقال تا تاریخ تسویه و مبلغ ۱,۵۸۱ میلیون ریال از بابت تسهیلات تمدید شده بانک کارآفرین از تاریخ تمدید تا پایان سال مالی میباشد.

**۲۵- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی :**

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت |
|-------------------|-------------------|---------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |         |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |         |
| ۵۹۰               | ۷,۶۱۰             | ۲۵-۱    |
| ۷۵۱               | ۲۴۶               |         |
| ۵                 | .                 |         |
| <b>۱,۳۴۶</b>      | <b>۷,۸۵۶</b>      |         |

سود حاصل از فروش دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش

درآمد حاصل از سود سپرده بانکی

سایر درآمدهای غیر عملیاتی

۲۵-۱- سود حاصل از فروش داراییهای غیر جاری نگهداری شده برای فروش :

| شماره یادداشت | مبلغ فروش     | بهای تمام شده فروش | سود و زیان فروش |
|---------------|---------------|--------------------|-----------------|
| ۱۰-۱          | ۲۷,۹۴۶        | ۲۴,۱۰۱             | ۳,۸۴۵           |
| ۱۰-۲          | ۵,۱۱۳         | ۳,۸۲۵              | ۱,۲۸۸           |
| ۱۰-۶          | ۴,۱۹۱         | ۲,۸۱۶              | ۱,۳۷۵           |
| ۱۰-۸          | ۲,۰۰۰         | ۱,۲۰۰              | ۸۰۰             |
| ۱۰-۵          | ۴۲۰           | ۴۲۰                | .               |
|               | ۳۰۲           | .                  | ۳۰۲             |
|               | <b>۳۹,۹۷۲</b> | <b>۳۲,۳۶۲</b>      | <b>۷,۶۱۰</b>    |

فروش ۱۹ واحد از مجتمع پاسارگاد کیش

فروش ۱ واحد آپارتمان واقع در مجتمع آفتاب تبریز

فروش ۳ واحد آپارتمان واقع در کوهسنگی

فروش ۱ واحد ویلا واقع در دهکده سیاحتی زاگرس سامان

فروش ۲ باب پارکینگ برج آسمان ونک

سود ناشی از تفاوت مترافز قرارداد و اسناد مالکیت مجتمع پاسارگاد کیش



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

**۲۶- تعدیلات سنواتی**

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |
|-------------------|-------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |
| ۱۰۸               | ۱۰۸               |

بت مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۹۰/۶/۳۱ با توجه به برگ قطعی

**۲۷- صورت تطبیق سود عملیاتی**

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

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |
|-------------------|-------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |
| ۷۲,۴۸۰            | ۸۰,۷۸۱            |
| ۵۵                | ۵۶                |
| (۱۴,۵۷۹)          | ۶,۸۱۵             |
| (۴۳,۴۶۹)          | (۴۸,۵۸۱)          |
| ۲                 | (۱۴)              |
| (۱۷,۰۰۴)          | ۳۴,۴۷۱            |
| (۳,۱۷۱)           | (۸,۷۲۸)           |
| ۵                 | .                 |
| (۵,۶۸۱)           | ۶۴,۸۰۰            |

سود عملیاتی  
 هزینه استهلاک داراییهای ثابت مشهود  
 (افزایش) کاهش حسابهای دریافتنی عملیاتی  
 (افزایش) ارزش سهام  
 (افزایش) کاهش پیش پرداختها  
 (افزایش) کاهش موجودی اموال نگهداری شده برای فروش و سود حاصل از آن  
 (کاهش) حسابهای پرداختنی عملیاتی  
 خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

**۲۸- مبادلات غیر نقدی**

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |
|-------------------|-------------------|
| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱        | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱        |
| میلیون ریال       | میلیون ریال       |
| ۱۱,۳۲۰            | ۱,۵۸۱             |
| ۱۱,۳۲۰            | ۱,۵۸۱             |

هزینه مالی تحقق یافته پرداخت نشده به طرفیت تسهیلات مالی



## شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

#### ۲۹- تعهدات و بدهیهای احتمالی:

بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

| ۱۳۹۱/۶/۳۱      | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱     | یادداشت |                          |
|----------------|----------------|---------|--------------------------|
| میلیون ریال    | میلیون ریال    |         |                          |
| ۱۷۴,۱۳۰        | ۵۰,۰۰۰         | ۲۹-۱    | اسناد تضمینی عهده شرکت   |
| ۱۹۵,۲۷۲        | ۲۳۷,۴۷۳        | ۲۹-۲    | اسناد تضمینی به نفع شرکت |
| <u>۳۶۹,۴۰۲</u> | <u>۲۸۷,۴۷۳</u> |         |                          |

#### ۲۹-۱- حسابهای انتظامی عهده شرکت به شرح ذیل می باشند:

| ۱۳۹۱/۶/۳۱      | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱    | یادداشت |                                 |
|----------------|---------------|---------|---------------------------------|
| میلیون ریال    | میلیون ریال   |         |                                 |
| ۵۰,۰۰۰         | ۵۰,۰۰۰        | ۲۹-۱-۱  | تضمین وام شرکت از بانک کارآفرین |
| ۱۲۴,۱۳۰        | -             |         | سایر                            |
| <u>۱۷۴,۱۳۰</u> | <u>۵۰,۰۰۰</u> |         |                                 |

۲۹-۱-۱- چک پرداختی به بانک کارآفرین بابت تضمین تسهیلات دریافتی از بانک مزبور بوده موضوع یادداشت ۲-۱۷ صورت‌های مالی

۲۹-۱-۲- تعداد ۱۶,۲۶۶,۶۶۴ سهم از سهام بانک اقتصاد نوین بابت وام فوق در وثیقه بانک کارآفرین میباشد.

۲۹-۱-۳- تعداد ۳۳,۰۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران جهت تضمین تسهیلات دریافتی شرکت تامین مسکن جوانان نزد بانک سامان

در وثیقه میباشد و در مقابل چک تضمینی به مبلغ ۱۱۷,۶۱۲ میلیون ریال از شرکت مزبور اخذ گردیده است.

۲۹-۱-۴- تعداد ۱,۷۷۸,۸۰۰ سهم شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و تعداد ۳,۸۶۰,۰۰۰ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت تضمین تسهیلات

دریافتی شرکت ساختمان و توسعه فن آوری نزد بانک اقتصاد نوین در وثیقه میباشد و در مقابل ۲۳,۲۴۰ میلیون ریال چک تضمین از شرکت مزبور اخذ

گردیده است.

۲۹-۲ اسناد تضمین به نفع شرکت عمدتاً مربوط به اخذ چکهای تضمینی از شرکت تامین مسکن جوانان و سازهین به شرح یادداشتهای ۳-۲۹-۱ و ۴-۲۹-۱

و همچنین مبلغ ۹۶,۳۰۰ میلیون ریال چک دریافتی از شرکت توسعه و عمران اردبیل در سنوات قبل میباشد.

#### ۳۰- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه:

رویدادی که در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام و یا افشاء در صورت‌های مالی

باشد، وجود نداشته است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

۳۱- معاملات با اشخاص وابسته :  
معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل می باشد:

(رقم به میلیون ریال)

| ۱۳۹۱/۰۶/۳۱  |                   | ۱۳۹۲/۰۶/۳۱  |                   | موضوع معامله                    | نوع وابستگی          | نام شخص وابسته             | نوع شرکت         |                                                                                          |
|-------------|-------------------|-------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| مبلغ معامله | سود و زیان معامله | مبلغ معامله | سود و زیان معامله |                                 |                      |                            |                  |                                                                                          |
| ۷,۶۵۹       | ۵۹,۳۹۵            |             |                   | انتقال تسهیلات به ساختمان ایران | عضو هیات مدیره       | سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت مادر        |                                                                                          |
|             | -                 |             | ۵۰,۰۱۳            | قرارداد                         |                      |                            |                  | انتقال تسهیلات بابت انتقال تسهیلات بانک کارآفرین از ساختمان ایران                        |
|             | -                 |             | ۵۶,۴۸۲            | قرارداد                         |                      |                            |                  | معاملات بابت انتقال تسهیلات بانک کارآفرین از ساختمان ایران                               |
|             | -                 |             | ۱,۹۲۶             | قرارداد                         |                      |                            |                  | انتقال وجه فروش سهام توسعه استان خراسان شمالی به مطالعات                                 |
|             | -                 |             | ۲۵۴               | قرارداد                         |                      |                            |                  | انتقال هزینه مالی تسهیلات مالی بانک اقتصاد نوین به حساب مطالعات                          |
|             | ۲۲۹               |             | ۴۰                | قرارداد                         |                      |                            |                  | سایر هزینه های جاری                                                                      |
|             | -                 |             | ۱,۵۰۰             | قرارداد                         |                      |                            |                  | شرکت در افزایش سرمایه شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان از مطالعات                           |
|             | -                 |             | ۱۶,۳۳۷            | قرارداد                         |                      |                            |                  | بابت انتقال سهام شرکت عمران و توسعه فارس از محل مطالعات                                  |
|             | -                 |             | ۲۱۰               | قرارداد                         |                      |                            |                  | فروش پارتیکل آسان وک                                                                     |
|             | -                 |             | ۹۲,۸۰۰            | قرارداد                         |                      |                            |                  | عودت چک تضمین بابت تسهیلات دریافتی                                                       |
|             | ۷۸۸               |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | خرید سهام ساختمان نوین توسط ساختمان ایران                                                |
|             | ۱۲,۴۷۵            |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | پرداخت هزینه مالی بانک اقتصاد نوین توسط سرمایه گذاری ساختمان                             |
|             | ۳,۱۱۶             |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | دریافت علی الحساب                                                                        |
| ۴,۳۱۳       | ۱۲,۶۴۶            |             | -                 | پرداخت علی الحساب               | عضو مشترک هیات مدیره | نوسازی و ساختمان تهران     | شرکت های هم گروه |                                                                                          |
|             | ۳۷,۶۲۶            |             | ۲۱۰               | قرارداد                         |                      |                            |                  | پرداخت وام انتقالی توسط ساختمان ایران                                                    |
|             | ۱۱                |             | ۳۰۲               | قرارداد                         |                      |                            |                  | دریافت مبلغ ما به التفاوت مشار واقعی و فروش رفته از مشارکت های                           |
|             | ۸,۱۶۸             |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | فروش یک باب بار کینگ از برج آسان وک                                                      |
|             | ۳۱۴               |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | انتقال به حساب طلب از نوین بابت پرداخت وجه باقی مانده آپارتمانهای                        |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | خریداری شده از مجتمع پاسارگاد کیش                                                        |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | عودت یک فقره چک آقای میرزا ابوظاهر                                                       |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | پرداخت علی الحساب                                                                        |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | خرید ۹ واحد آپارتمان مسکونی در مجتمع پاسارگاد کیش به اندازه یک واحد در مجتمع آفتاب تهران |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | تجارت بهیچ نوعی با مطالعات از ساختمان ایران                                              |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | خرید یک واحد ویلا واقع در همدک گردشگری ساحل                                              |
|             | -                 |             | -                 | قرارداد                         |                      |                            |                  | انتقال حق الزحمه مدیر عامل به حسابهای فی مابین                                           |
|             | ۵۳۱               | -           |                   | -                               |                      |                            |                  | خرید سهام از طریق کارگزاری                                                               |
| -           |                   |             | -                 | فروش سهام از طریق کارگزاری      |                      |                            |                  |                                                                                          |
| ۳۲۰         |                   |             | -                 | خرید سهام از طریق کارگزاری      |                      |                            |                  |                                                                                          |
| -           |                   |             | -                 | فروش سهام از طریق کارگزاری      |                      |                            |                  |                                                                                          |



۳۱- معاملات با اشخاص وابسته :  
معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح ذیل می باشد:

٢٩



شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

**۳۲- سود انباشته در پایان سال**

۳۲-۱ تخصیص سود انباشته در پایان سال مالی در موارد زیر موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد :

تکالیف قانونی

مبلغ

میلیون ریال

۷,۶۱۲

تقسیم حداقل ۱۰٪ سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ در صورت منافع طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

پیشنهاد هیئت مدیره

مبلغ

میلیون ریال

۷,۸۰۰

هیئت مدیره پیشنهاد تقسیم سود به ازاء هر سهم ۲۶ ریال پیشنهاد نموده است .

**۳۲-۲ سود پایه و تقلیل یافته هر سهم**

بر اساس میانگین موزون تعداد سهام (۳۰۰ میلیون سهم) محاسبه گردیده است .

سود پایه هر سهم برابر با سود تقلیل یافته هر سهم میباشد .

**۳۳- وضعیت ارزی :**

شرکت فاقد معاملات ارزی میباشد.

