

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	نماد: تشریح	شماره اطلاعیه: ۴۳۴۶۳۳	کد صنعت: ۷۰۱۰۵۵	سرمایه ثبت شده: ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

ترازنامه	در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	در تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	درصد تغییر	شرح	در تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	درصد تغییر
دارایی های جاری						
دارایی های جاری			--	بدهی های جاری		--
موجودی نقد	۱۰,۷۸۹	۲۷,۲۹۷	۸۳	پرداختی های تجاری	۴۹,۲۴۴	(۴۵)
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۰	۱۴۴,۹۰۳	--	پرداختی های غیر تجاری	۱۱۳,۵۴۲	۲۸
دریافتی های تجاری	۱۸۷,۱۵۶	۳۶,۰۵۶	(۲۴)	مالیات پرداختی	۳۹,۴۲۷	(۹)
دریافتی های غیر تجاری	۱۱,۱۰۵	۱۸۸,۹۹۰	(۱)	سود سهام پرداختی	۲۰۲,۴۸۸	(۷)
موجودی مواد و کالا	۱,۴۰۲,۴۳۱	۳۶۷,۱۹۷	۲	تسهیلات مالی	۵۶۹,۸۴۷	(۳۶)
پیش پرداخت ها و سفارشات	۱۱,۶۷۱	۰	(۳۸)	ذخایر	۰	--
دارایی های نگهداری شده برای فروش	۰	۴,۶۸۳	--	پیش دریافت های جاری	۱,۹۶۱	۱۳۹
جمع دارایی های جاری	۱,۶۲۳,۱۵۲	۰	(۲)	بدهی های مرتبط با دارایی های نگهداری شده برای فروش	۰	--
دارایی های غیر جاری			--	جمع بدهی های جاری	۹۷۶,۵۰۹	(۲۱)
دریافتی های بلندمدت	۱۹۲	۰	(۶۵)	بدهی های غیر جاری	۰	--
سرمایه گذاری های بلندمدت	۱,۶۰۹	۰	۰	پرداختی های بلندمدت	۰	--
سرمایه گذاری در املاک	۰	۰	--	پیش دریافت های غیر جاری	۰	--
دارایی های نامشهود	۲۷۰	۲۸,۲۹۵	(۳)	تسهیلات مالی بلندمدت	۱۱۲,۵۲۶	(۷۵)
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۱۰,۴۷۹	۸,۷۵۱	(۹۷)	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸,۵۲۱	۳
دارایی های ثابت مشهود	۲۰,۶۲۱	۳۷,۰۴۶	(۱۱)	جمع بدهی های غیر جاری	۱۲۱,۰۴۷	(۶۹)
سایر دارایی ها	۱,۷۱۰	۸۰۶,۱۷۲	۰	جمع بدهی ها	۱,۰۹۷,۵۵۶	(۲۷)
جمع دارایی های غیر جاری	۳۴,۸۸۱	۰	(۸۹)	حقوق صاحبان سهام		
		۹۰۰,۰۰۰		سرمایه	۹۰۰,۰۰۰	
		۰		افزایش (کاهش) سرمایه در جریان	۰	
		۰		صرف (کسر) سهام	۰	
		۰		سهام خزانه	۰	
		۶۰,۹۱۳		اندوخته قانونی	۶۰,۹۱۳	

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	نماد: ثشرق	شماره اطلاعیه: ۴۳۴۶۳۳	کد صنعت: ۷۰۱۰۵۵	سرمایه ثبت شده: ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

--	*	*	سایر اندوخته‌ها				
--	*	*	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های نگهداری شده برای فروش				
--	*	*	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها				
--	*	*	تفاوت تسعیر ناشی از تبدیل به واحد پول گزارشگری				
--	*	*	اندوخته تسعیر ارز دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های دولتی				
۵۴	(۷۰,۷۷۸)	(۱۰۹,۰۵۲)	سود (زیان) انباشته				
(۴)	۸۹۰,۱۳۵	۸۵۱,۸۶۱	جمع حقوق صاحبان سهام				
(۱۷)	۱,۹۸۷,۶۹۱	۱,۶۵۸,۰۳۳	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	(۱۷)	۱,۹۸۷,۶۹۱	۱,۶۵۸,۰۳۳	جمع دارایی‌ها

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	نماد: تشرق	شماره اطلاعیه: ۴۳۴۶۳۳	کد صنعت: ۷۰۱۰۵۵	سرمایه ثبت شده: ۹۰۰,۰۰۰+ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت سود و زیان	واقعی دوره ۶ ماهه		درصد تغییر	واقعی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
	حسابرسی نشده منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰		
سود (زیان) خالص			--	
درآمدهای عملیاتی	۳۴۴,۴۱۹	۸۰,۸۰۲	۳۲۶	۳۵۴,۰۷۹
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۳۶۲,۳۲۹)	(۱۱۹,۷۲۶)	۲۰۳	(۴۱۴,۵۹۸)
سود (زیان) ناخالص	(۱۷,۹۱۰)	(۳۸,۹۲۴)	(۵۴)	(۶۰,۵۱۹)
هزینههای فروش، اداری و عمومی	(۱۲,۰۵۷)	(۱۵,۰۶۵)	(۲۰)	(۲۶,۳۹۷)
سایر درآمدهای عملیاتی	۱,۷۴۶	۲,۳۸۸	(۲۷)	۳,۶۷۱
سایر هزینههای عملیاتی	۰	۰	--	۰
سود (زیان) عملیاتی	(۲۸,۲۲۱)	(۵۱,۶۰۱)	(۴۵)	(۸۳,۲۴۵)
هزینههای مالی	(۱۶,۷۹۸)	(۹,۶۴۴)	۷۴	(۲۵,۲۷۵)
سایر درآمدها و هزینههای غیرعملیاتی - درآمد سرمایه گذاریها	۱,۱۷۸	۴۹۹	۱۳۶	۱,۸۷۴
سایر درآمدها و هزینههای غیرعملیاتی - اقلام متفرقه	۵,۶۲۶	(۳۵)	--	۴۷۰
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	(۳۸,۲۱۵)	(۶۰,۷۸۱)	(۳۷)	(۱۰۶,۱۷۶)
مالیات بر درآمد	(۵۹)	(۸۱)	(۲۷)	(۹۳۵)
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	(۳۸,۲۷۴)	(۶۰,۸۶۲)	(۳۷)	(۱۰۷,۱۱۱)
سود (زیان) عملیات متوقف شده پس از اثر مالیاتی	۰	۰	--	۰
سود (زیان) خالص	(۳۸,۲۷۴)	(۶۰,۸۶۲)	(۳۷)	(۱۰۷,۱۱۱)
سود (زیان) پایه هر سهم			--	
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی	(۳۱)	(۵۷)	(۴۶)	(۹۴)
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - غیرعملیاتی	(۱۱)	(۱۰)	۱۰	(۲۵)
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	--	۰
سود (زیان) پایه هر سهم	(۴۲)	(۶۷)	(۳۷)	(۱۱۹)
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم			--	
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی	(۳۱)	(۵۷)	(۴۶)	(۹۴)
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم - غیرعملیاتی	(۱۱)	(۱۰)	۱۰	(۲۵)
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	--	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم	(۴۲)	(۶۷)	(۳۷)	(۱۱۹)
گردش حساب سود (زیان) انباشته			--	

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق		نماد: تشرق		شماره اطلاعیه: ۴۳۴۶۳۳	کد صنعت: ۷۰۱۰۵۵	سرمایه ثبت شده: ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال		
سود (زیان) خالص	(۳۸,۲۷۴)	(۶۰,۸۶۲)	(۳۷)	(۱۰۷,۱۱۱)		
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره	(۷۰,۷۷۸)	۱۴۲,۸۰۸	--	۱۴۲,۸۰۸		
تعدیلات سنواتی	۰	(۷,۴۷۵)	--	(۷,۴۷۵)		
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تعدیل شده	(۷۰,۷۷۸)	۱۳۵,۳۳۳	--	۱۳۵,۳۳۳		
سود سهام مصوب	۰	(۹۹,۰۰۰)	--	(۹۹,۰۰۰)		
تغییرات سرمایه از محل سود (زیان) انباشته	۰	۰	--	۰		
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تخصیص نیافته	(۷۰,۷۷۸)	۳۶,۳۳۳	--	۳۶,۳۳۳		
انتقال از سایر اقلام حقوق صاحبان سهام	۰	۰	--	۰		
سود قابل تخصیص	(۱۰۹,۰۵۲)	(۲۴,۵۲۹)	۳۴۵	(۷۰,۷۷۸)		
انتقال به اندوخته قانونی	۰	۰	--	۰		
انتقال به سایر اندوخته ها	۰	۰	--	۰		
سود (زیان) انباشته پایان دوره	(۱۰۹,۰۵۲)	(۲۴,۵۲۹)	۳۴۵	(۷۰,۷۷۸)		
سود (زیان) خالص هر سهم □ ریال	(۴۳)	(۶۸)	(۳۷)	(۱۱۹)		
سرمایه	۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰		

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	نماد: تشرق	شماره اطلاعیه: ۴۳۴۶۳۳	کد صنعت: ۷۰۱۰۵۵	سرمایه ثبت شده: ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت جریان وجوه نقد

شرح	واقعی دوره ۶ ماهه حسابرسی نشده منتهی به ۲۹/۱۲/۱۳۹۶	واقعی دوره ۶ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۳۰/۱۲/۱۳۹۵	درصد تغییر	واقعی دوره ۱۲ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۶
فعالیت‌های عملیاتی			--	
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی - عادی	۱۲,۴۳۶	۱,۷۲۵	۶۲۱	(۱,۷۷۱)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی - استثنایی	۰	۰	--	۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۱۲,۴۳۶	۱,۷۲۵	۶۲۱	(۱,۷۷۱)
بازده سرمایه گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی			--	
سود سهام دریافتی	۰	۷۷	--	۷۷
سود پرداختی بابت استقراض	(۲۳,۰۳۵)	(۱۱,۷۸۹)	۹۵	(۱۲,۹۸۷)
سود دریافتی بابت سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۸۱۵	۳۵۰	۱۳۳	۱,۷۲۵
سود سهام پرداختی	(۵,۹۶۸)	(۲۶,۲۰۵)	(۷۷)	(۳۴,۵۶۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۲۸,۱۸۸)	(۳۷,۵۶۷)	(۲۵)	(۴۵,۷۵۴)
مالیات بر درآمد			--	
مالیات بر درآمد پرداختی	(۳,۴۳۰)	(۸,۶۱۶)	(۶۰)	(۲۱,۱۲۳)
فعالیت‌های سرمایه گذاری			--	
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۵,۷۹۵	۲۶۰	۲,۱۲۹	۸۳۹
وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۲۱۷)	(۷۰۳)	(۶۹)	(۱,۵۳۹)
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نامشهود	۰	۰	--	۰
وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های نامشهود	۰	(۱۶)	--	(۱۶)
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	--	۰
تسهیلات اعطایی به اشخاص	۰	۰	--	۰
استرداد تسهیلات اعطایی به اشخاص	۰	۰	--	۰
وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	--	۰

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق		نماد: تشرق		شماره اطلاعیه: ۴۳۴۶۳۳	کد صنعت: ۷۰۱۰۵۵	سرمایه ثبت شده: ۹۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال		
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۰	۰	۰	۰	--	۰
وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۰	۰	۰	۰	--	۰
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰	--	۳۰۷
وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه گذاری در املاک	(۱,۵۱۴)	(۱,۵۷۸)	(۱,۵۷۸)	(۱,۵۷۸)	(۴)	۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	۴,۰۶۴	(۲,۰۳۷)	(۲,۰۳۷)	(۲,۰۳۷)	--	(۴۰۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	(۱۵,۱۱۸)	(۴۶,۴۹۵)	(۴۶,۴۹۵)	(۴۶,۴۹۵)	(۶۷)	(۶۹,۰۵۷)
فعالیت های تأمین مالی					--	
وجوه دریافتی حاصل از افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰	--	۰
وجوه دریافتی بابت فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	--	۰
وجوه پرداختی بابت خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	--	۰
وجوه دریافتی حاصل از استقراض	۲۰,۰۰۰	۱۵۶,۵۰۰	۱۵۶,۵۰۰	۱۵۶,۵۰۰	(۸۷)	۱۸۱,۵۰۰
بازپرداخت اصل استقراض	۰	(۱۰۶,۰۳۵)	(۱۰۶,۰۳۵)	(۱۰۶,۰۳۵)	--	(۱۱۰,۳۸۵)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی	۲۰,۰۰۰	۵۰,۴۶۵	۵۰,۴۶۵	۵۰,۴۶۵	(۶۰)	۷۱,۱۱۵
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۴,۸۸۲	۳,۹۷۰	۳,۹۷۰	۳,۹۷۰	۲۳	۲,۰۵۸
موجودی نقد در ابتدای دوره	۵,۹۰۷	۳,۸۴۹	۳,۸۴۹	۳,۸۴۹	۵۳	۳,۸۴۹
تأثیر تغییرات نرخ ارز	۰	۰	۰	۰	--	۰
موجودی نقد در پایان دوره	۱۰,۷۸۹	۷,۸۱۹	۷,۸۱۹	۷,۸۱۹	۳۸	۵,۹۰۷
مبادلات غیرنقدی	۳۲۲,۷۷۴	۰	۰	۰	--	۳۰۶,۷۲۶



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶





صفحه:

فهرست

- ❖ ماهیت کسب و کار ۴
- ❖ اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف ۷
- ❖ مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط ۱۵
- ❖ نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد ۱۸



پیشگفتار:

با نهای شدن برجام و امید به آینده اقتصاد کشور در دی ماه ۱۳۹۶ بازار مسکن تا حدودی تحرک یافت و روند قیمت املاک و حجم معاملات مسکن رو به افزایش نهاد. از تابستان سال ۱۳۹۶ به دلیل کاهش نرخ سود بانکی بخشی از سرمایه‌های راکد در حسابهای بانکی وارد بازار سرمایه، ارز، طلا و مسکن شده است که این امر موجب رشد همه بازارها و همچنین رشد مداوم قیمت و حجم معاملات مسکن از مرداد ماه ۱۳۹۶ تاکنون شده است اما از لحاظ جغرافیای کشوری این روند در تهران به نسبت شهرستانها بیشتر بوده است.

تقاضای فزاینده مسکن و ضعف توان پاسخگویی روش سنتی ساخت و ساز، لزوم معرفی و بررسی صنعتی سازی در ساختمان را بیش از پیش آشکار می‌سازد. ساخت صنعتی ساختمان بر اساس جهت‌گیری مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به ۶ گروه تقسیم می‌شود که شامل سیستم‌های کامل ساختمانی، سیستم‌های سازه‌ای، دیوارهای غیرباربر (حائل)، سقف‌ها، مصالح و زیرسیستمها است. در هر یک از این گروه‌ها می‌توان انواع سیستم‌های مورد تایید ساخت و ساز را بررسی و هر یک را بر اساس شرایط مختلف انتخاب کرد. بی‌شک صنعتی سازی ساختمان در ایران دارای مزایا و معایبی است که در صورت رعایت موازین، استانداردها و اجرای صحیح روش‌ها، معایب آن قابل رفع است.

برقراری الزامات و شرایط الزام برای ورود سرمایه‌گذاران، حمایت‌های حقوقی و مالی کافی و انتقال دانش و آیین‌نامه‌های سیستم‌های مورد تایید می‌تواند گامی در جهت رشد و توسعه فعالیت‌های صنعتی سازی ساختمان تلقی گردد. یکی دیگر از نکات مهم در این زمینه، وجود گستره بزرگی از بافت‌های فرسوده به ویژه در کلان‌شهرها و ضرورت اصلاح کالبدی این گونه مناطق در قبال رشد جمعیت و تقاضاهای فزاینده مسکن است که ضرورت تغییر نگرش و اصلاح کالبدی مناطق مذکور را با بکارگیری سیستم‌های ساخت و ساز صنعتی مورد تاکید قرار می‌دهد. بررسی قوانین حوزه ساخت و ساز صنعتی حکایت از آن دارد که برخی رویکردها از جمله حمایت از سرمایه‌گذاری‌ها و فناوری‌های نوین و... مورد توجه قرار گرفته‌اند، اما ضرورت تحقق قوانین و مقررات، رعایت حفظ حقوق جامعه و بهره‌برداران به عنوان صاحبان حق، جلوگیری از کاهش کیفیت ساخت و ساز، اعمال نظارت دقیق و توجه به مسئولیت‌های ناشی از فعالیت‌های دست‌اندرکاران نیز مورد تاکید فراوان است. آگاهی بخشی به جامعه از عواملی است که مانند اثربخشی بر نرخ بازگشت سرمایه - که از سال ۱۳۸۸ مورد غفلت قرار گرفته است - در بکارگیری و توسعه صنعتی سازی ساختمان در ایران تاثیرگذار است. ساخت و ساز صنعتی مسکن با انواع روشها و سیستمهای ساخت و بکارگیری فناوریهای نوین و نانو، مزایا و مشکلات متعددی از ابعاد داخلی و ملی دارد که در جای خود قابل بحث و بررسی است.

در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده در نزد سازمان بورس مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه‌های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸ و ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال) ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶، ۹ ماهه و سالانه است.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان‌های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه می‌نماید.

گزارش تفسیری مدیریت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده است.



الف - ماهیت کسب و کار

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۷ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس و متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، خیابان کوهسنگی، نبش کوهسنگی ۱۵، طبقه دوم مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است.

فعالیت اصلی شرکت

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

الف - موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه‌های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

ب - موضوعات فرعی

تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری.

مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی.

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

قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه‌های ساختمانی بصورت مشارکت، مباشرت، پیمانکاری یا امانی.

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

جذب سرمایه‌های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه‌ها.

دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات.

فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم.

واگذاری واحدها، ساختمانها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر.

هرونوع سرمایه‌گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه‌گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

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

تأسیس شعب و نمایندگی‌ها در داخل و خارج از کشور.

بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد.



فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش اجرای پروژه های ساخت املاک و مشارکتی (عمدتاً در پروژه های آپاسای (نگین)، سعادت، بهارستان زاهدان، مسعود (۲)، رواق (۱)، نسیم، ستایش و محیا) و نیز تولید بتن بوده است.

قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ❖ اساسنامه شرکت
- ❖ قانون تجارت
- ❖ قانون مالیاتهای مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- ❖ قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- ❖ قانون تامین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- ❖ قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ❖ قانون مبارزه با پولشویی
- ❖ ضوابط شهرداریها
- ❖ اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ❖ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانک مسکن
- ❖ مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر
- ❖ شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ❖ سایر قوانین موضوعه

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نماینده شخص حقوقی	سمت	تحصیلات	تاریخ عضویت
۱	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	آقای محمد مقدوری	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد شهرسازی	۱۳۹۵/۱۰/۰۵
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	آقای احمد صادقی گلمکانی	نائب رئیس هیأت مدیره	دکتری مدیریت	۱۳۹۵/۱۰/۰۵
۳	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	آقای حسن خطیب زاده	عضو غیر موظف	کارشناسی ارشد مدیریت اجرایی	۱۳۹۶/۰۹/۱۴
۴	شرکت پارس مسکن سامان	آقای غفور خرامهر	عضو غیر موظف	دکتری اقتصاد	۱۳۹۵/۱۰/۰۵
۵	شرکت سرمایه گذاری مدیران اقتصاد	آقای سیدجواد جمالی	عضو غیر موظف	کارشناسی ارشد اقتصاد	۱۳۹۵/۱۰/۰۵



نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی
مجید توتونچی	مدیرعامل	کارشناسی عمران دانشگاه فردوسی مشهد	-	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی معاون عمران و شهرسازی شهرداری مشهد عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی بانک تجارت کشور مدیرعامل شرکت زیست خاور نائب رئیس هیات مدیره شرکت آب و فاضلاب مشهد شهردار منطقه ۴ مشهد مقدس مدیرعامل شرکت عمران سپهر وکیل آباد عضو هیات مدیره سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی
جلال جمالی کاظمینی	معاون اقتصادی	کارشناسی ارشد مدیریت مرکز مدیریت دولتی مشهد/ کارشناسی عمران دانشگاه تبریز	معاون مالی و اداری	قائم مقام مدیرکل منابع طبیعی خراسان رضوی معاون اقتصادی و برنامه ریزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان مدیرعامل شرکت فلات توس مشاور مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق مدیر پروژه شرکت جهاد نصر خراسان رضوی مدیر آبخیزداری جهاد کشاورزی خراسان
مجید قاسمی هنری	معاون فنی و اجرایی	کارشناسی ارشد دانشگاه امیرکبیر/ لیسانس عمران دانشگاه فردوسی مشهد	معاون برنامه ریزی و فناوری	عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون فنی و اجرایی شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون برنامه ریزی شرکت عمران و مسکن شرق ایران مدیر فنی شرکت عمران و مسکن شرق ایران کارشناس دفتر فنی شرکت جهاد خانه سازی خراسان
سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد حسابداری دانشگاه آزاد اسلامی/ کارشناسی حسابداری دانشگاه فردوسی مشهد	کارشناس مالی / مدیر مالی	مدیر مالی شرکت نارافشان تجارت خراسان

سهامداران اصلی شرکت

❖ لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ براساس ۹۰۰ میلیون سهم به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۶/۶/۳۱	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۹.۱٪	۵۳۲.۰۰۴.۲۷۴	۵۸.۹٪	۵۳۰,۳۷۸,۲۶۷
۲	شرکت سرمایه گذاری مدبران اقتصاد(سهامی خاص)	۱۲.۲٪	۱۰۹.۴۰۰.۰۰۰	۱۰.۷٪	۹۵,۹۰۸,۶۴۳
۳	شرکت توسعه و مدیریت سرمایه صبا(سهامی خاص)	۶.۸٪	۶۱,۰۰۰,۰۰۰	۶.۸٪	۶۱,۰۰۰,۰۰۰
۴	بانک دی(سهامی عام)	۵.۸٪	۵۲,۴۹۸,۴۹۹	۵.۸٪	۵۲,۴۹۸,۴۹۹
۵	سایر سهامداران	۱۶.۱٪	۱۴۵.۰۹۷.۲۲۷	۱۷.۸٪	۱۶۰,۲۱۴,۵۹۱
	جمع	۱۰۰٪	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰



ب- اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف

پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

ردیف	نام پروژه	زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	وضعیت تولید (مترمربع)			مخارج (میلیون ریال)		
			سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
۱	بهارستان	۴۱,۴۱۲	۵,۳۸۸	۹,۴۷۳	۲,۰۸۳	۸۷,۹۲۲	۱۵۳,۹۶۰	۳۷,۹۵۵
۲	نسیم (۱)	۱۲,۵۹۰	۶,۷۹۱	۷,۸۸۰	۴,۱۸۱	۵۲,۹۳۵	۴۷,۸۳۳	۳۵,۳۲۸
۳	رواق (۱)	۱۱,۷۰۸	۲,۰۳۷	۱,۰۵۹	۵۴۴	۷۲,۱۵۷	۱۵,۴۵۰	۲۷,۱۹۹
۴	آپاسای (نگین)	۲۸,۹۱۰	۲,۸۳۶	۹,۵۱۷	۷۸۳	۶۶,۷۲۳	۷,۰۳۹	۱۳,۲۹۴
۵	محیا	۵,۸۴۰	۰	۱,۵۲۷	۰	۲۶,۸۹۲	۲۵,۹۸۵	۴,۶۲۸
۶	مسعود	۸,۱۰۱	۱۱۳	۰	۰	۱۳,۱۰۵	۰	۲,۰۴۴
۷	ستایش	۱۲,۶۴۲	۰	۰	۰	۵,۴۳۰	۰	(۲۵,۲۷۱)
۸	سعادت	۹,۲۶۱	۲۳۲	۰	۰	۳۲,۰۲۸	۱,۰۶۰	(۷۸۰)
۹	نارنج	۶,۰۲۵	۰	۱,۰۸۵	۰	۰	۲۶,۲۲۱	۰
۱۰	نسیم (۲)	۲۹,۲۱۹	۰	۵,۴۰۵	۰	۰	۹۴,۳۰۷	۰
	جمع	۱۶۵,۷۰۸	۱۷,۳۹۷	۳۵,۹۴۶	۷,۵۹۱	۳۵۷,۱۹۲	۳۷۰,۷۹۵	۹۴,۳۰۷



پروژه های سرمایه گذاری

۱- پروژه آپاسای:

مجتمع مسکونی - تجاری آپاسای در زمینی به وسعت ۴۶۹۶ مترمربع در بلوار ادیب، حد فاصل میدان مادر و ادیب ۲۶ واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۱۶ واحد مسکونی و همچنین ۳۴ واحد تجاری با زیربنای کل ۲۸۹۱۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۴۰٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه رواق:

مجتمع مسکونی رواق در زمینی به وسعت ۲۷۱۳ مترمربع در بلوار وحدت، وحدت ۲۱ واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۹۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۱۷۰۸ مترمربع در محدوده حرم مطهر رضوی طراحی شده و در مرحله تحویل به مشتری می باشد.

۳- پروژه نارنج:

مجتمع مسکونی نارنج در زمینی به وسعت ۱۰۰۸۲ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در دست طراحی و پیگیری جهت ساخت می باشد.

پروژه های مشارکتی

۱- پروژه بهارستان:

مجتمع مسکونی بهارستان در زمینی به وسعت ۳۰۰۱۴ مترمربع در زاهدان، تقاطع بلوار انقلاب و امام خمینی واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳۷۰ واحد مسکونی با زیربنای کل ۴۱۴۱۲ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شهرداری زاهدان با پیشرفت ریالی ۳۷٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه نسیم ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی نسیم ۱ و ۲ در زمین هایی به وسعت ترتیب ۹۵۴۳ و ۹۵۵۷ مترمربع در منطقه ۱۲ شهرداری واقع شده است. پروژه های مذکور در قالب ۳۹۴ واحد مسکونی طراحی و با مشارکت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعریف شده که پروژه نسیم ۱ با پیشرفت ریالی ۶۶٪ در حال اجرا و پروژه نسیم ۲ آماده شروع عملیات اجرایی می باشد.

پروژه های در دست مطالعه و بررسی

۱- پروژه لاله:

مجتمع مسکونی لاله در زمینی به وسعت ۲۱۹۴ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.

۲- پروژه خلیل:

مجتمع مسکونی خلیل ۲ در زمینی به وسعت ۲۰۷۸ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.





مقایسه شرکت های بورسی صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکتهای بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارائیهها	ارزش بازار شرکت در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)	سود خالص آخرین سال مالی (میلیون ریال)
				ارزش بازار (میلیارد ریال)	قیمت هر سهم		
۱	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	تشرق	۱,۹۸۷,۶۹۱	۷۳۲	۶۵۸,۸۰۰	۹۰۰,۰۰۰	(۱۰۶,۹۵۸)
۲	سخت آژند	تازن	۱,۴۸۵,۰۳۳	۲,۱۴۲	۸۵۶,۸۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۱۹۰,۴۷۲
۳	توریستی و رفاهی آبادگران ایران	تاباد	۳۵۲,۳۴۵	۱,۸۵۹	۴۴۶,۱۶۰	۲۴۰,۰۰۰	(۱,۷۳۱)
۴	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۳,۶۲۰,۸۰۲	۲,۰۹۱	۲,۰۹۱,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۱,۰۱۲
۵	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۱,۷۶۷,۷۱۶	۱,۳۱۳	۹۸۴,۷۵۰	۷۵۰,۰۰۰	(۴۳۷,۱۸۶)
۶	سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۲,۱۳۴,۵۲۳	۷۷۰	۹۲۴,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	(۶۰۰,۳۰۷)
۷	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۴,۳۷۲,۹۷۶	۲,۰۲۳	۲,۲۰۵,۶۶۹	۱,۰۹۰,۲۹۶	(۲۴۵,۷۴۸)
۸	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۳,۸۹۲,۵۷۶	۱,۰۷۹	۱,۰۷۹,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۶۰۳
۹	عمران و توسعه شاهد	ثعمرا	۲,۴۶۰,۲۳۲	۱,۱۵۷	۱,۵۰۴,۱۰۰	۱,۳۰۰,۰۰۰	۲۵۴,۳۹۱
۱۰	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۸۹۸,۲۸۴	۴,۸۱۲	۹۶۲,۸۸۱	۲۰۰,۱۰۰	۳۱۵,۸۲۱
۱۱	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۷,۹۷۴,۸۸۱	۱,۱۱۴	۳,۰۱۵,۱۸۸	۲,۷۰۶,۶۳۲	۷۲۸,۳۲۳
۱۲	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	ثغرب	۲,۳۳۴,۸۰۴	۷۵۴	۶۷۸,۶۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۷۱۰
۱۳	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۱۶,۱۱۶,۶۴۲	۷۶۹	۲,۳۰۷,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	(۸۳,۵۱۸)
۱۴	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۲,۳۱۴,۵۷۷	۱,۹۲۱	۱,۹۲۱,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۶,۹۳۶
۱۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۱,۲۶۶,۳۰۵	۱,۰۹۴	۵۴۷,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۸,۸۷۷
۱۶	آس پ	آس پ	۱,۴۴۸,۸۷۰	۷۵۵	۶۰۴,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۷۹,۹۶۹
۱۷	سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۸۰۴,۳۱۹	۲,۳۴۶	۷۰۳,۸۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۱۵,۱۶۳
۱۸	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۲۵۲,۴۲۱	۴,۹۳۳	۴۹۳,۳۰۰	۱۰۰,۰۰۰	(۲۰,۴۶۰)
۱۹	سامان گستر اصفهان	ثامان	۸۰۲,۰۴۰	۱,۶۸۱	۳۷۳,۰۸۳	۲۲۱,۹۴۱	(۲۲,۰۳۱)
۲۰	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۱,۳۵۷,۹۸۲	۱,۶۲۱	۱,۰۹۴,۱۷۵	۶۷۵,۰۰۰	(۲۳۱,۸۶۷)
	جمع		۵۷,۶۴۵,۰۱۹		۲۳,۴۵۰,۳۰۶	۱۸,۲۸۳,۹۶۹	
	میانگین صنعت		۲,۸۸۲,۲۵۱		۱,۱۷۲,۵۱۵	۹۱۴,۱۹۸	



مهم ترین مزایای ساخت و ساز انبوه

- کاهش هدر رفت ، بهبود کیفیت مصالح و پیشگیری از اتلاف سرمایه
- افزایش کیفیت قطعات ساختمان با توجه به استفاده از فناوریهای نوین
- بهبود فرصتهای سرمایه گذاری با توجه به گستردگی شبکه صنعتی ساختمان و اثر آن در اقتصاد ملی افزایش استحکام، مقاومت و عمر مفید ساختمان در مقابل حوادث طبیعی تا یکصد سال (با توجه به رعایت کامل استانداردهای طراحی، ساخت و اجرا)
- کاهش اتلاف و صرفه جویی بالا در مصرف انرژی در ازای به کارگیری تکنولوژیهای نوین و رعایت استانداردها
- امکان اشتغال دائمی نیروی کار در همه فصول سال با تاکید بر آموزش نیروها
- کاهش ضایعات و آلودگی محیط زیست با کاهش و حذف روش سنتی ساخت و ساز
- تسریع در عملیات احداث و کاهش دوره ساخت و ساز
- سبک سازی ساختمان با به کارگیری فناوریهای نوین
- ارتقای جایگاه نیروی کار ، بکارگیری نیروهای آموزش دیده و حرفه ای کردن عملیات ساخت و ساز
- کاهش قیمت ساخت و ساز (حداقل ۳۰ درصد) در ازای اجرای دقیق و اصولی صنعتی سازی مسکن، افزایش دامنه انتخاب متقاضیان بر حسب نوع سیستمها و ایجاد بازار رقابت موثر
- امکان بکارگیری سیستمهای ساخت و ساز صنعتی در بافتهای فرسوده و پرهیز از اتلاف منابع و زمان.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

مدیریت منابع و توسعه فن آوریهای نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالتهای خود و در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع ، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرار داده است . این فعالیتهای طیف وسیعی را در بر می گیرند که از اقدامات کارشناسی در طراحی، انتخاب مناسب مصالح ، ارتقاء سلامت و ایمنی کارکنان کارگاهها به منظور کاهش حوادث تا آموزش کارکنان به منظور بالا بردن بهره وری و مشارکت در فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود . اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد :

مدیریت امنیت دارایی

این شرکت ضمن شناسایی ریسک ها و عوامل تهدید کننده دارایی ها و تعیین روش های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی ها شرکت به میزان میزان ۱,۶۰۳,۷۵۳ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد .

بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرائی پروژه ها و کیفیت واحدهای ساخته شده ، شرکت فعالیت های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

(۱) رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها؛

(۲) مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه ها و فعالیت های جاری .



طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی های خود را در زمینه فرهنگی، اجتماعی، اقلیم و شناسائی سابقه ی معماری منطقه و نیازهای مشتریان تکمیل نماید و پس از آن طراحی متناسب با فرهنگ و اقلیم منطقه و نیاز مشتریان تهیه نماید.

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار، خصوصا عملیات اجرایی پروژه ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه های ساختمانی، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره های آموزشی برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاهها از جمله کارگاه آموزشی ایمنی در عملیات ساختمانی برگزار گردید. اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه گیری شاخص هایی همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت های ساختمانی گروه سرمایه گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته اند.

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی، ساخت، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث، بیماری های شغلی، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد.

- ❖ اقدام مستمر در زمینه شناسائی خطرات، ارزیابی، مدیریت مؤثر، و کاهش ریسک ها و جنبه های زیست محیطی؛
- ❖ پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE؛
- ❖ حفظ کرامت، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها؛
- ❖ ارتقاء فرهنگ بهداشت، ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت، کارکنان و ذینفعان؛
- ❖ فراهم نمودن آموزش های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت؛
- ❖ افزایش سطح آگاهی و دانش HSE؛
- ❖ ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE؛
- ❖ حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست.



گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- ❖ برقراری پوشش بیمه تکمیلی پرسنل و خانواده تحت پوشش و پرداخت ۵۰٪ سهم بیمه تکمیلی؛
- ❖ برگزاری جلسات ایمنی و بهداشت و استفاده از لوازم و تجهیزات ایمنی فردی؛
- ❖ انعقاد قراردادهای بیمه عمر و حادثه و بیمه تکمیل درمان جهت پرسنل؛
- ❖ تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان.

اطلاعات آماری منابع انسانی

الف: ترکیب نیروی انسانی در پایان دوره مالی

ارقام به نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	ردیف
تمام وقت مدیران معاونین	مهندس عمران و تاسیسات	۹	۲	۱۱
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	۱	-	۱
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره، برآورد و کنترل کیفیت	۳	۱	۴
	مالی و دفاتر فروش	۱۰	-	۱۰
	امور اداری	۳	-	۳
	کارمند بارزگانی و انبار داران	۱	۴	۵
	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن، کارگر خدماتی، IT، پیگیر امور اداری)	۱۰	-	۱۰
	اپراتور ماشین آلات سنگین، تاور، پمپ بتن و بچینگ	-	۱	۱
	جمع کل	۳۷	۸	۴۵

مشاوران فنی و حقوقی و مالیاتی در قالب قرارداد مشاوره با این شرکت همکاری دارند.

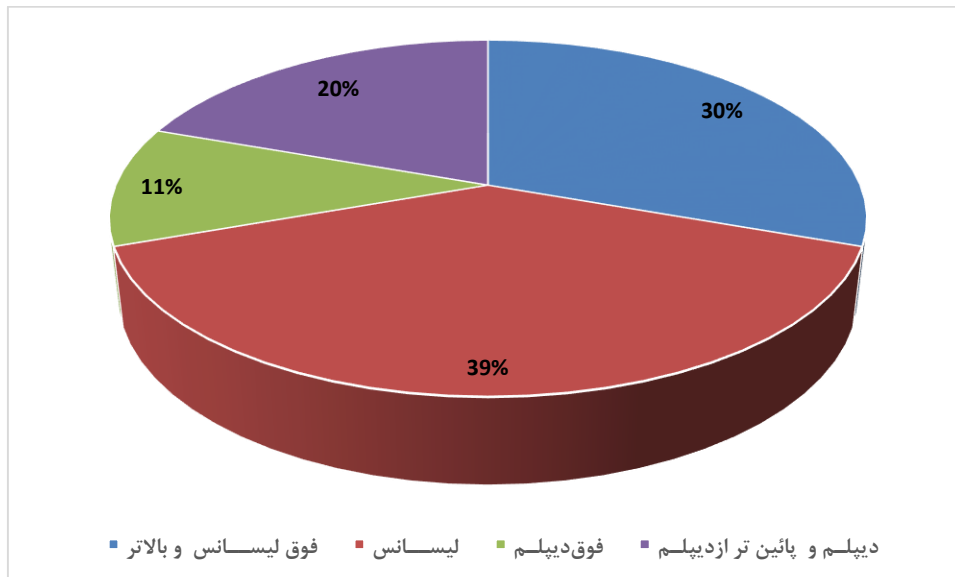
ب: ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات، میانگین سنی و جنسیت

ارقام به نفر

میانگین سنی	تحصیلات				تعداد در پایان دوره مورد گزارش			تعداد
	دیپلم و پائین تر از دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد	
۴۱	۹	۴	۱۸	۱۴	۴۵	۵	۴۰	



نمودار نیروی انسانی بر اساس تحصیلات



خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی			
۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	واحد	
%۱۰	%۱۰	درصد	نسبت گردش کارکنان
۶	-	نفر	تعداد کارکنان استخدام شده طی سال
۰	%۵	درصد	نسبت گردش مدیران
%۱۱	%۱۱	درصد	نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان
سلامتی و ایمنی			
-	-	-	تعداد تلفات کارکنان
-	-	-	تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند
سرمایه گذاری اجتماعی			
-	-	میلیون ریال	کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)
محیط زیست			
-	-	کیلوگرم	انتشار گاز CO2
۶۳۵۰	۲۳۵۰	لیتر	مصرف سوخت (بنزین)



خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی

۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	واحد	
۱	۱	دفتر	تعداد شعب و دفاتر
۴۷	۴۵	نفر	تعداد کل کارکنان
۱۰۳	۳۶	نفر	تعداد مشتریان
وضعیت رتبه بندی			
۲۲۸	-	رتبه	رتبه اطلاع رسانی
-	-	رتبه	رتبه افشا
اقتصادی			
(۸۳,۲۴۵)	(۲۸,۲۲۱)	میلیون ریال	زیان عملیاتی
(۱۰۶,۱۷۶)	(۳۸,۲۱۵)	میلیون ریال	زیان قبل از مالیات
-	-	میلیون ریال	سود نقدی
(۲۶,۳۹۷)	(۱۲,۰۵۷)	میلیون ریال	هزینه های عمومی اداری
وضعیت مالیاتی			
اظهاری نامه عملکرد	-	میلیون ریال	مبلغ مالیات پرداخت شده
اجتماعی			
۴۷	۴۵	نفر	تعداد کل کارکنان
٪۱۰۰	٪۱۰۰	درصد	درصد کارکنان تمام وقت

رتبه در سال ۱۳۹۶	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	شرح
۲۲۸	-	کیفیت افشا و اطلاع رسانی
روز ۲۳۳	روز ۱۲۰	تعداد روزهای گشایش نماد
روز ۲۱۹	روز ۱۱۸	تعداد روزهای معاملاتی
۰/۷۳	۰/۰۸	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه



ج - مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۰,۷۸۹ میلیون ریال ، دریافتی های تجاری و غیر تجاری معادل ۱۹۸,۲۶۱ میلیون ریال ، موجودی املاک معادل ۱,۴۰۲,۴۳۱ میلیون ریال ، مجموع دارایی جاری معادل ۱,۶۲۳,۱۵۲ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۷۶۹,۱۲۶ میلیون ریال داشته است .

تسهیلات مالی

در پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶ اسفند ۲۹ مانده تسهیلات شرکت به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات و حصه بلندمدت و حصه جاری به شرح زیر می باشد:

تأمین کنندگان تسهیلات	
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۱۸,۹۸۳	۰
۱۲۹,۸۹۱	۱۳۶,۳۲۹
۶۱,۴۴۲	۶۲,۳۱۴
۶۲,۱۵۰	۶۴,۳۱۱
۵۸,۰۴۷	۶۰,۰۸۶
۶۲,۹۲۱	۶۲,۹۲۱
۲۹,۷۸۲	۳۰,۸۶۰
۷۲۳,۲۱۶	۴۱۶,۸۲۱
(۴۰,۸۴۳)	(۲۱,۳۲۹)
۶۸۲,۳۷۳	۳۹۵,۴۹۲
(۱۱۲,۵۲۶)	(۲۸,۲۹۵)
۵۶۹,۸۴۷	۳۶۷,۱۹۷

بانک سامان - سرمایه در گردش برای احداث پروژه ها
بانک مسکن - تسهیلات سرمایه در گردش پروژه مسکونی نسیم - اشخاص وابسته
بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی فاز (۳) یاس زاهدان - اشخاص وابسته
بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی کوهسنگی - اشخاص وابسته
بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بینالود - اشخاص وابسته
بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی رواق (۱) - اشخاص وابسته
بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه تجاری کوهسنگی - اشخاص وابسته

سود و کارمزد سال های آتی

حصه بلند مدت
حصه جاری



گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) به منظور تامین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیند های سازمان به شناسایی ریسک ها پرداخته و آنها را مدیریت می نماید. با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تاثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود. از این رو برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسکهای شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکانپذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمانهای پروژه محور مورد توجه قرار می گیرد، ریسکهای ذاتی مرتبط با سبد پروژه های شرکت می باشد که بایستی با بهره گیری از مطالعات جامع بازار، فرصتها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان، شناسایی و بررسی گردند.

ریسک سیستماتیک

- ❖ پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- ❖ حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر در اجرای پروژه ها.
- ❖ افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
- ❖ افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانکها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه ها.
- ❖ حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
- ❖ عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه.
- ❖ ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی.

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی های خود در حوزه مسکن نموده است.

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است، تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می باشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد داراییها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد.

- ❖ تامین مالی از طریق پیش فروش.
- ❖ کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده.
- ❖ مشارکت در ساخت.



ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت های رقیب در حوزه ساختمان و حضور هلدینگ های ساختمانی بانک ها با منابع مالی در دسترس و حاشیه سود پایین صنعت به تبع افزایش عرضه به عنوان ریسک رقابتی شناسائی شده است. راهکار در نظر گرفته شده در خصوص این ریسک، تمرکز بر پروژه های خاص و شاخص می باشد.

ریسک نرخ بهره:

با توجه به تعامل بین شرکت و بانکها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیر گذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تامین مالی و کاهش ضریب تسهیلات در سبد تامین مالی، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است. ❖ بازپرداخت تسهیلات از طریق انتقال به خریداران به جهت کاهش هزینه های مالی.

وضعیت سرمایه در گردش:

ارقام میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۱,۶۲۳,۱۵۱	۱,۶۵۶,۱۵۶	۱,۷۴۵,۴۶۳
بدهی های جاری	۷۶۹,۰۶۵	۹۷۶,۵۰۹	۸۵۸,۲۶۷
سرمایه در گردش	۸۵۴,۰۸۶	۶۷۹,۶۴۷	۸۸۷,۱۹۶

ریسک تأخیر پروژه:

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد ، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت های اصلی شرکت است .

ریسک کیفیت محصولات:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در راستای چشم انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری ، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید . چرا که یکی از عوامل تاثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.



د- نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد ، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی اقدام نماید .

موجودی املاک

موجودی املاک شرکت نسبت به ۱۳۹۶/۶/۳۱ به مبلغ ۲۹,۹۵۲ میلیون ریال افزایش یافته است . که علت این افزایش هزینه های اجرای پروژه های در دست اجرا می باشد.

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۸۸,۹۹۰ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۶ به میزان ۱۳,۴۹۸ میلیون ریال کاهش داشته است که در نتیجه پرداخت به سهامداران بوده است.

عملکرد شرکت برای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ و مقایسه ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰ و شش ماهه منتهی به ۱۳۹۴/۱۲/۲۹ به تفکیک جدول زیر ارائه شده است:

شرح	واقعی حسابرسی نشده	واقعی حسابرسی شده	واقعی حسابرسی شده
دوره مالی منتهی به	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۴/۱۲/۲۹
فروش	۳۴۴,۴۱۹	۱۵,۴۶۷	۱۶,۷۳۶
بهای تمام شده کالای فروش شده	(۳۶۲,۳۲۸)	(۵۴,۳۹۱)	(۶۷,۳۱۳)
درآمد حاصل از سایر فعالیت ها	۰	۰	۰
سود (زیان) ناخالص	(۱۷,۹۱۰)	(۳۸,۹۲۴)	(۵۰,۵۷۷)
هزینه های عمومی، اداری و فروش	(۱۲,۰۵۷)	(۱۵,۰۶۵)	(۱۸,۱۱۶)
خالص سایر درآمدها (هزینه ها) عملیاتی	۱,۷۴۶	۲,۳۸۸	۱,۶۰۰
سود (زیان) عملیاتی	(۲۸,۲۲۰)	(۵۱,۶۰۱)	(۶۷,۰۹۳)
هزینه های مالی	(۱۶,۷۹۸)	(۹,۶۴۴)	۰
درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها	۱,۱۷۸	۴۹۹	۳,۰۶۷
خالص درآمدها (هزینه های) متفرقه	۵,۶۲۶	(۳۵)	۵۳۴
سود و زیان قبل از کسر مالیات	(۳۸,۲۱۵)	(۶۰,۷۸۱)	(۶۳,۴۹۲)
مالیات	(۵۹)	(۸۱)	۰
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	(۳۸,۲۷۴)	(۶۰,۸۶۲)	(۶۳,۴۹۲)
سود عملیاتی هر سهم	(۳۱)	(۵۷)	(۷۵)
سود هر سهم قبل از کسر مالیات	(۴۲)	(۱۰)	۴
سود هر سهم پس از کسر مالیات	(۴۲)	(۶۷)	(۷۱)
سرمایه	۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰



عملکرد ۱۳۹۶/۶/۳۱					عملکرد ۱۳۹۶/۱۲/۲۹					پروژه
بهای تمام شده	درآمد	مبلغ واگذاری	متراژ	تعداد	بهای تمام شده	درآمد	مبلغ واگذاری	متراژ	تعداد	
۱۶۷,۰۲۶	۱۸۷,۳۵۰	۲۰۳,۳۱۹	۵,۰۲۲	۶۷	۶۳,۸۰۷	۶۴,۱۶۵	۳۸,۹۱۵	۹۲۱	۱۲	رواق (۱) - مسکونی
(۳,۶۵۰)	(۳۰,۹۱۶)	(۳۰,۹۱۶)	(۱۳۴)	(۴)	۰	۰	۰	۰	۰	کوهسنگی - تجاری
(۴,۷۹۵)	(۲۲,۲۲۶)	(۲۲,۲۲۶)	(۲۷۶)	(۱)	۰	۰	۰	۰	۰	کوهسنگی - مسکونی
۲۹,۶۱۰	۱۶,۱۳۰	۱۷,۱۸۴	۵۰۹	۷	۱,۷۲۱	۱,۶۰۵	(۷۱)	۰	۰	مسعود (۲) - مسکونی
۲۹,۴۳۱	۶۲,۲۱۴	۶۲,۲۱۴	۳,۵۰۲	۴۳	۲,۰۹۳	۴,۴۳۰	۴,۴۳۰	۲۴۹	۳	یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی
۸۷,۳۹۲	۴۴,۶۱۶	۴۲,۷۰۸	۹۶۱	۱۱	(۴۰۶)	۰	۰	۰	۰	سعادت - مسکونی
۶۵,۰۲۲	۳۴,۳۵۷	۳۴,۳۵۷	۱۹۱	۲	(۱۹۹)	۰	۰	۰	۰	سعادت - تجاری
۳۲۹	۱,۹۳۰	۱,۹۳۰	۱۷۶	۲	۰	۰	۰	۰	۰	یاس زاهدان - فاز ۱
(۳,۵۸۷)	(۴,۹۷۶)	(۴,۹۷۶)	(۷۰)	(۵)	۰	۰	۰	۰	۰	امید مشارکتی - تجاری
۰	۰	۰	۰	۰	۲۹۵,۳۱۳	۲۷۴,۲۱۹	۲۷۴,۲۱۹	۲,۷۵۷	-	زمین پروژه صدرا
۴۷,۵۳۹	۶۵,۳۲۶	۶۵,۳۲۶	۱,۳۳۱	-	۰	۰	۰	۰	۰	زمین بافت فرسوده حرم مطهر
۴۱۴,۳۱۷	۳۵۳,۸۰۴	۳۶۸,۹۲۰	۱۱,۲۱۲	۱۲۲	۳۶۲,۳۲۹	۳۴۴,۴۱۹	۳۱۷,۵۶۴	۳,۹۲۷	۱۵	جمع

- درآمد تحقق یافته از محل پروژه رواق در شش ماهه اول سال مالی ۱۳۹۷ بالغ بر ۶۴,۱۶۵ میلیون ریال می باشد که انتظار می رود تا پایان سال ۳۴۱ متر از باقیمانده پروژه به فروش برسد و درآمد ۱۸,۱۲۸ میلیون ریال تحقق یابد .
- درآمد تحقق یافته از محل پروژه مسعود در شش ماهه اول سال مالی ۱۳۹۷ بالغ بر ۱,۶۰۵ میلیون ریال می باشد که انتظار می رود تا پایان سال ۶۸ متر از باقیمانده پروژه به فروش برسد و درآمد ۴,۰۸۸ میلیون ریال تحقق یابد .
- زمین پروژه صدرا در شش ماهه اول سال مالی ۱۳۹۷ به مبلغ ۲۷۴,۲۱۹ میلیون ریال به بانک سامان واگذار شده است.



- پیش بینی می شود تا پایان سال مالی تعداد ۴۰ واحد از پروژه مسکونی آپاسای (نگین) به متراژ ۴،۲۵۰ متر مربع و مبلغ ۱۲۴،۰۳۶ میلیون ریال واگذار گردد که در نتیجه ۱۰۵،۴۳۱ میلیون ریال درآمد و ۸۲،۲۲۳ میلیون ریال بهای تمام شده شناسایی خواهد شد.
- پیش بینی می شود تا پایان سال مالی تعداد ۱۱ واحد از پروژه تجاری امید به متراژ ۳۷۷ متر مربع و مبلغ ۸۲،۳۹۶ میلیون ریال واگذار گردد که در نتیجه ۸۲،۳۹۶ میلیون ریال درآمد و ۵۵،۰۷۸ میلیون ریال بهای تمام شده شناسایی خواهد شد.
- پیش بینی می شود تا پایان سال مالی تعداد ۶ واحد از پروژه تجاری کوهسنگی به متراژ ۲۰۴ متر مربع و مبلغ ۴۵،۸۹۴ میلیون ریال واگذار گردد که در نتیجه ۴۵،۸۹۴ میلیون ریال درآمد و ۵،۵۵۶ میلیون ریال بهای تمام شده شناسایی خواهد شد.
- پیش بینی می شود تا پایان سال مالی تعداد ۳۶ واحد از پروژه مسکونی بهارستان زاهدان به متراژ ۲،۹۷۵ متر مربع و مبلغ ۶۲،۴۷۵ میلیون ریال واگذار گردد که در نتیجه ۳۸،۱۱۰ میلیون ریال درآمد و ۳۹،۸۳۳ میلیون ریال بهای تمام شده شناسایی خواهد شد.
- پیش بینی می شود تا پایان سال مالی تعداد ۲ واحد از پروژه تجاری آپاسای (نگین) به متراژ ۲۰۰ متر مربع و مبلغ ۲۹،۰۰۰ میلیون ریال واگذار گردد که در نتیجه ۲۴،۶۵۰ میلیون ریال درآمد و ۱۵،۴۷۷ میلیون ریال بهای تمام شده شناسایی خواهد شد.
- پیش بینی می شود تا پایان سال مالی تعداد ۱ واحد از پروژه مسکونی کوهسنگی به متراژ ۲۷۶ متر مربع و مبلغ ۲۴،۵۰۰ میلیون ریال واگذار گردد که در نتیجه ۲۴،۵۰۰ میلیون ریال درآمد و ۴،۷۹۵ میلیون ریال بهای تمام شده شناسایی خواهد شد.



مشخصات فنی پروژه

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت کل پروژه	تعداد واحد	سهم شرکت
آپاسای (نگین)	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۷,۵۰۹	۱۱۶	%۱۰۰
آپاسای (نگین)	مشهد-شهرک غرب	تجاری	۲,۸۶۵	۳۲	%۱۰۰
رواق ۱	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۷,۰۵۸	۹۳	%۱۰۰
بهارستان زاهدان	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۳۰,۵۹۸	۳۷۰	%۱۰۰
امید - تجاری	مشهد-اطراف حرم	اقامتی-تجاری	۱۳,۹۷۸	۳۵۷	%۳۴,۵
یاس زاهدان فاز ۳	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۳,۹۶۶	۲۹۲	%۱۰۰
کوهسنگی	مشهد-اطراف حرم	تجاری	۵,۴۰۷	۵۳	%۱۰۰
کوهسنگی	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۲۱,۸۸۰	۱۵۸	%۱۰۰
مسعود ۲	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۴,۸۱۸	۶۴	%۱۰۰
سعادت	مشهد-اطراف حرم	مسکونی-تجاری	۹,۲۶۱	۵۳	%۴۴,۵
نسیم ۱	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۱۹,۰۵۷	۴۶۸	%۰
ستایش	مشهد-بلوار نماز	مسکونی	۷۷۰۰	۱۱۰	%۱۰۰
محیا	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۲,۲۰۱	۴۶	%۵۰



مترائز قابل فروش و فروش رفته به شرح ذیل می باشد:

فروش رفته

باقیمانده	تا پایان دوره میانی شش ماه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	تا ابتدای دوره میانی شش ماه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	قابل فروش	
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	پروژه های در جریان ساخت:
۶۸	۴,۷۵۰	۰	۴,۷۵۰	۴,۸۱۸	پروژه مسکونی مسعود فاز (۲)
۳۴۱	۶,۷۱۷	۹۲۱	۵,۷۹۶	۷,۰۵۸	پروژه مسکونی رواق فاز (۱)
۰	۱,۷۳۳	۰	۱,۷۳۳	۱,۷۳۳	پروژه سعادت - مسکونی
۱۶۸	۱۹۱	۰	۱۹۱	۳۵۹	پروژه سعادت - تجاری
		۰			پروژه های تکمیل شده:
۲۷۶	۲۱,۶۰۴	۰	۲۱,۶۰۴	۲۱,۸۸۰	پروژه کوهسنگی - مسکونی
۳,۵۴۹	۱,۸۵۸	۰	۱,۸۵۸	۵,۴۰۷	پروژه کوهسنگی - تجاری
۱۲۰	۱۰۸	۰	۱۰۸	۲۲۸	پروژه کوهسنگی - پارکینگ
۱,۱۴۸	۶۶	۰	۶۶	۱,۲۱۴	پروژه امید - تجاری
۵۲۰	۲۳,۴۴۶	۲۴۹	۲۳,۱۹۷	۲۳,۹۶۶	پروژه یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی
۲۹۱	۳,۶۲۹	۰	۳,۶۲۹	۳,۹۲۰	پروژه امید مشارکتی - مالکیت زمانی
۴۰۸	۱,۶۶۶	۰	۱,۶۶۶	۲,۰۷۴	پروژه مشارکتی امید - تجاری
۵۴۰	۰	۰	۰	۵۴۰	پروژه مسکونی, تجاری غدیر (پارکینگ)
۴۴۰	۱۷۶	۰	۱۷۶	۶۱۶	پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)
۷,۸۶۹	۶۵,۹۴۴	۱,۱۷۰	۶۴,۷۷۴	۷۳,۸۱۳	



**شرکت سرمایه گذاری
مسکن شمال شرق**
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شماره ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام
به پیوست، صورت‌های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶ تقدیم می شود. 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 :
۵-۶	تاریخچه و فعالیت
۶-۹	اهم رویه های حسابداری
۱۰-۳۱	یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های مالی بر اساس **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۷/۱/۲۸ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	محمد مقدوری	رئیس هیأت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	احمد صادقی گلکانی	نایب رئیس هیأت مدیره	
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	حسن خطیب زاده	عضو هیأت مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان	غفور خرامهر	عضو هیأت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مدبران اقتصاد	سیدجواد جمالی	عضو هیأت مدیره	
مجید توتونچی	-	مدیرعامل	

تلفن: ۰۵۱-۳۸۰۸۳
نمابر: ۰۵۱-۳۸۰۸۳۰۰۰
www.smaskan.com

مشهد | خیابان کوهسنگی
نبش کوهسنگی ۱۵
مجمع تجاری کوهسنگی | ط ۲
کد پستی: ۹۱۷۶۷۷۴۴۴۸
سندوق پستی: ۵۱۴-۹۱۷۳۵

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت	بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت	دارایی ها
			بدهی های جاری				دارایی های جاری
میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۶۲,۷۸۶	۱۷۲,۲۰۰	۱۲	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۵,۹۰۷	۱۰,۷۸۹	۳	موجودی نقد
۳۹,۴۲۷	۳۶,۰۵۶	۱۳	مالیات پرداختنی	۲۵۹,۰۵۴	۱۹۸,۲۶۱	۴	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۲۰۲,۴۸۸	۱۸۸,۹۹۰	۱۴	سود سهام پرداختنی	۱,۳۷۲,۴۷۹	۱,۴۰۲,۴۳۱	۵	موجودی املاک و سایر موجودی ها
۵۶۹,۸۴۷	۳۶۷,۱۹۷	۱۵	تسهیلات مالی	۱۸,۷۱۶	۱۱,۶۷۱	۶	پیش پرداخت ها
۱,۹۶۱	۴,۶۸۳	۱۶	پیش دریافت ها				
۹۷۶,۵۰۹	۷۶۹,۱۲۶		جمع بدهی های جاری	۱,۶۵۶,۱۵۶	۱,۶۲۳,۱۵۲		جمع دارایی های جاری
			بدهی های غیر جاری				دارایی های غیر جاری
۱۱۲,۵۲۶	۲۸,۲۹۵	۱۵	تسهیلات مالی بلند مدت	۵۴۷	۱۹۲	۴	دریافتنی های بلند مدت
۸,۵۲۱	۸,۷۵۱	۱۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱,۶۰۹	۱,۶۰۹	۷	سرمایه گذاری های بلند مدت
				۳۰۴,۲۷۸	۱۰,۴۷۹	۸	زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
				۲۷۸	۲۷۰	۹	دارایی های نامشهود
				۲۳,۱۱۳	۲۰,۶۲۱	۱۰	دارایی های ثابت مشهود
۱۲۱,۰۴۷	۳۷,۰۴۶		جمع بدهی های غیر جاری	۱,۷۱۰	۱,۷۱۰	۱۱	سایر دارایی ها
۱,۰۹۷,۵۵۶	۸۰۶,۱۷۲		جمع بدهی ها	۳۳۱,۵۳۵	۳۴,۸۸۱		جمع دارایی های غیر جاری
			حقوق صاحبان سهام				جمع دارایی ها
۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۱۸	سرمایه				
۶۰,۹۱۳	۶۰,۹۱۳	۱۹	اندرخته قانونی				
(۷۰,۷۷۸)	(۱۰۹,۰۵۲)		سود(زیان) انباشته				
۸۹۰,۱۳۵	۸۵۱,۸۶۱		جمع حقوق صاحبان سهام				
۱,۹۸۷,۶۹۱	۱,۶۵۸,۰۳۳		جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۹۸۷,۶۹۱	۱,۶۵۸,۰۳۳		جمع دارایی ها

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

حسابرسی شده

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱		دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰		دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶		یادداشت
میلیون ریال		میلیون ریال		میلیون ریال		
۳۵۴,۰۷۹	۱۵,۴۶۷	۳۴۴,۴۱۹				۲۰ درآمدهای عملیاتی
(۴۱۴,۵۹۸)	(۵۴,۳۹۱)	(۳۶۲,۳۲۹)				۲۱ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۶۰,۵۱۹)	(۳۸,۹۲۴)	(۱۷,۹۱۰)				زیان ناخالص
(۲۶,۳۹۷)	(۱۵,۰۶۵)			(۱۲,۰۵۷)		۲۲ هزینه های فروش، اداری و عمومی
۳,۶۷۱	۲,۳۸۸			۱,۷۴۶		۲۳ سایر اقلام عملیاتی
(۲۲,۷۲۶)	(۱۲,۶۷۷)	(۱۰,۳۱۱)				زیان عملیاتی
(۸۳,۲۴۵)	(۵۱,۶۰۱)	(۲۸,۲۲۱)				۲۴ هزینه های مالی
(۲۵,۲۷۵)	(۹,۶۴۴)			(۱۶,۷۹۸)		۲۵ سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۲,۳۴۴	۴۶۴			۶,۸۰۴		
(۲۲,۹۳۱)	(۹,۱۸۰)	(۹,۹۹۴)				زیان خالص قبل از مالیات
(۱۰۶,۱۷۶)	(۶۰,۷۸۱)	(۳۸,۲۱۵)				مالیات بردارآمد
(۹۳۵)	(۸۱)	(۵۹)				زیان خالص
(۱۰۷,۱۱۱)	(۶۰,۸۶۲)	(۳۸,۲۷۴)				
						زیان پایه هر سهم :
(۹۴)	(۵۷)			(۳۱)		عملیاتی - ریال
(۲۵)	(۱۰)			(۱۱)		غیرعملیاتی - ریال
(۱۱۹)	(۶۷)	(۴۲)				۲۶ زیان پایه هر سهم - ریال
گردش حساب سود(زیان) انباشته						
(۱۰۷,۱۱۱)	(۶۰,۸۶۲)	(۳۸,۲۷۴)				زیان خالص
۱۴۲,۸۰۸	۱۴۲,۸۰۸			(۷۰,۷۷۸)		سود(زیان) انباشته ابتدای دوره
(۷,۴۷۵)	(۷,۴۷۵)			۰		۲۷ تعدیلات سنواتی
۱۳۵,۳۳۳	۱۳۵,۳۳۳			(۷۰,۷۷۸)		سود انباشته ابتدای دوره - تعدیل شده
(۹۹,۰۰۰)	(۹۹,۰۰۰)			۰		سود سهام مصوب
۳۶,۳۳۳	۳۶,۳۳۳	(۷۰,۷۷۸)				زیان قابل تخصیص
(۷۰,۷۷۸)	(۲۴,۵۲۹)	(۱۰۹,۰۵۲)				۱۹ اندوخته قانونی
	۰	۰				زیان انباشته پایان دوره
(۷۰,۷۷۸)	(۲۴,۵۲۹)	(۱۰۹,۰۵۲)				

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به زیان دوره/سال مالی و تعدیلات سنواتی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
(۱,۷۷۱)	۱,۷۲۵	۱۲,۴۳۶	۲۸
فعالیت های عملیاتی :			
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی			
بازده سرمایه گذاری ها و سودپرداختی بابت تأمین مالی :			
۱,۷۲۵	۳۵۰	۸۱۵	۲۵
۷۷	۷۷	۰	۲۵
(۳۴,۵۶۹)	(۲۶,۲۰۵)	(۵,۹۶۸)	سود دریافتی بابت سپرده های بانکی
(۱۲,۹۸۷)	(۱۱,۷۸۹)	(۲۳,۰۳۵)	سود سهام دریافتی
(۴۵,۷۵۴)	(۳۷,۵۶۷)	(۲۸,۱۸۸)	سود سهام پرداختی
			سود پرداختی بابت تسهیلات
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سودپرداختی بابت تأمین مالی			
(۲۱,۱۲۳)	(۸,۶۱۶)	(۳,۴۳۰)	مالیات بردرآمد :
مالیات بردرآمد پرداختی			
فعالیت های سرمایه گذاری :			
۸۳۹	۲۶۰	۵,۷۹۵	۱۰-۶
(۱,۵۳۹)	(۷۰۳)	(۲۱۷)	۱۰
۳۰۷	(۱,۵۷۸)	(۱,۵۱۴)	۸
(۱۶)	(۱۶)	۰	۹
(۴۰۹)	(۲,۰۳۷)	۴,۰۶۴	وجوه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود
(۶۹,۰۵۷)	(۴۶,۴۹۵)	(۱۵,۱۱۸)	وجوه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود
			وجوه پرداختی بابت خرید زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
			وجوه پرداختی بابت خرید دارایی های نامشهود
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری			
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی			
فعالیت های تأمین مالی :			
۱۸۱,۵۰۰	۱۵۶,۵۰۰	۲۰,۰۰۰	دریافت تسهیلات
(۱۱۰,۳۸۵)	(۱۰۶,۰۳۵)	۰	بازپرداخت اصل تسهیلات
۷۱,۱۱۵	۵۰,۴۶۵	۲۰,۰۰۰	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی
۲,۰۵۸	۳,۹۷۰	۴,۸۸۲	خالص افزایش در وجه نقد
۳,۸۴۹	۳,۸۴۹	۵,۹۰۷	موجودی نقد در ابتدای دوره
۵,۹۰۷	۷,۸۱۹	۱۰,۷۸۹	موجودی نقد در پایان دوره
۳۰۶,۷۲۶	۰	۳۲۲,۷۷۴	۲۹ مبادلات غیرنقدی

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۷ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس و متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، خیابان کوهسنگی، نبش کوهسنگی ۱۵، طبقه دوم مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است.

۱-۲- فعالیت های اصلی

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

الف- موضوع اصلی

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

ب- موضوعات فرعی

- تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری .
 - مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی .
 - انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه کارفرما باشد یا پیمانکار .
 - قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .
 - تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد بصورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده و یا فروش آنها.
 - جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها .
 - دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات .
 - فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .
 - واگذاری واحدها ، ساختمانها و تأسیسات احدائی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر .
 - هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.
 - هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امور شرکت باشد .
 - تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .
 - بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد .
- فعالیت اصلی شرکت طی دوره مالی مورد گزارش اجرای پروژه های ساخت املاک و مشارکتی (عمدتاً در پروژه های نگین، سعادت، بهارستان زاهدان، مسعود (۲)، رواق (۱)، نسیم ، ستایش و مجیا) و نیز تولید بتن بوده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱-۳- تعداد کارکنان

تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکت های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند، در پایان دوره مالی به شرح زیر بوده است:

سال مالی منتهی به	دوره میانی منتهی به	دوره میانی منتهی به	
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
نفر	نفر	نفر	
۴	۵	۴	کارکنان دائم
۴۳	۵۴	۴۱	کارکنان قراردادی
۴۷	۵۹	۴۵	
۱۸	۴۰	۱۷	کارکنان شرکت های خدماتی
۶۵	۹۹	۶۲	

کاهش کارکنان طی دوره مالی به دلیل تغییر رویه از به کارگیری پیمانکاران جزء به انجام عملیات پیمان توسط پیمانکاران عمده بوده است.

۲- اهم رویه های حسابداری

۲-۱- مبنای تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی و منطبق با فرم ابلاغی سازمان بورس و اوراق بهادار طی مکاتبه شماره ۳۱۵۹۵۰ مورخ ۱۳۹۵/۹/۲۳ تهیه گردیده است.

۲-۲- موجودی املاک

۲-۲-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۲-۲-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد.

۲-۲-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۲-۲-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۲-۲-۱-۴- سایر مخارج مشترک به نسبت مخارج انجام شده برای هر پروژه طی دوره به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، تخصیص می یابد.

۲-۲-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۶-۱-۲-۲- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه گیری می شود.

۲-۲-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده، به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می شود.

۲-۲-۳- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به «اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش» هر یک از اقلام مشابه ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودی ها با بکارگیری روش میانگین موزون تعیین می شود.

۲-۳- سرمایه گذاری ها

۱-۲-۳- سرمایه گذاری های بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها ارزشیابی می شود.
۲-۳-۲- درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت های سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه) شناسایی می شود.

۲-۴- دارایی های نامشهود

۱-۲-۴- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود.
۲-۴-۲- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ و روش زیر محاسبه می شود:

روش استهلاك	نرخ استهلاك	نوع دارایی
مستقیم	۳ ساله	نرم افزارهای رایانه ای

۲-۵- دارایی های ثابت مشهود

۱-۲-۵- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلك می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۲-۵-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۶ ساله و ۱۲ و ۲۰ درصد	خط مستقیم/نزولی
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳ و ۵ و ۶ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات و تجهیزات	۳ و ۶ ساله و ۱۰ و ۱۲ درصد	خط مستقیم/نزولی

۲-۵-۲-۱- 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 حساب ها 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 بیش از ۶ ماه مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست.

۲-۶- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

زمین نگهداری شده برای فعالیت های ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود ظرف سال مالی آتی فعالیت های ساخت روی آن انجام شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد.

۲-۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس قانون کار و بر مبنای یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حساب ها منظور می شود.

۲-۸- درآمد و بهای تمام شده عملیاتی

۲-۸-۱- عواید و بهای تمام شده ساخت املاک: درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ ترازنامه شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار و پیش پرداخت ها نمی شود.

۲-۸-۲- مازاد درآمد شناسایی شده انباشته پیمان بر مبالغ دریافتی و دریافتنی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه به عنوان مبلغ قابل بازیافت پیمانها یا قراردادهای در حساب های دریافتنی تجاری منعکس می شود.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۳-۸-۲- درآمدهای حاصل از عملیات تحت کنترل مشترک به میزان سهم مورد توافق انجام شده طبق قراردادهای منعقد فی مابین با شریک و استفاده از رویه های مذکور در بالا با توجه به نوع عملیات اجرایی، شناسایی می گردد.

۴-۸-۲- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان سال منظور می شود.

۵-۸-۲- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

۶-۸-۲- فعالیت های پیمانکاری : روش شناخت درآمد و بهای تمام شده ناشی از فعالیت های پیمانکاری براساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد طبق استاندارد حسابداری شماره ۹ می باشد

۹-۲- مخارج تأمین مالی

۱-۹-۲- مخارج تأمین مالی در سال وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود ، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط (پروژه های در جریان ساخت) است .

۲-۹-۲- مخارج تأمین مالی پروژه های در جریان ساخت در صورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می گردد:

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

۳ - موجودی نقد

یادداشت	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
موجودی نزد بانک ها	۱۰,۱۹۲	۵,۹۰۷
موجودی صندوق و تنخواه گردان ها	۵۹۷	۰
	۱۰,۷۸۹	۵,۹۰۷

۳-۱- مانده فوق عمدتاً سپرده های دیداری کوتاه مدت (حساب پشتیبان) می باشد که سود مربوطه در طی دوره مالی به مبلغ ۸۱۵ میلیون ریال به شرح یادداشت ۲۵ شناسایی شده است.

۴ - دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

یادداشت	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
تجاری:		
اسناد دریافتنی	۳۶,۲۵۰	۸۳,۲۲۳
حساب های دریافتنی	۱۰۵,۵۴۸	۱۱۱,۸۸۷
مبلغ قابل بازیافت قراردادها	۴۵,۳۵۸	۵۲,۶۹۵
	۱۸۷,۱۵۶	۲۴۷,۸۰۵
غیر تجاری:		
سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده	۴,۷۷۸	۴,۴۶۱
علی الحساب نقدی پیمانکاران	۱,۷۶۷	۲,۸۵۳
کارکنان (مساعده و علی الحساب)	۱,۸۰۰	۸۵۸
سایر اقلام	۲,۷۶۰	۳,۰۷۷
	۱۱,۱۰۵	۱۱,۲۴۹
	۱۹۸,۲۶۱	۲۵۹,۰۵۴

۴-۱-۱- اسناد دریافتنی تجاری به شرح زیر است:

یادداشت	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
خریداران واحدهای مسکونی رواق (۱)	۱۰,۶۳۹	۱۸,۲۷۵
خریداران واحدهای اقامتی و تجاری امید	۱۲,۱۵۴	۵۶,۴۰۶
خریداران واحدهای مسکونی خریداری شده از سرمایه گذاری مسکن جنوب	۵,۳۵۱	۹,۴۵۹
خریداران واحدهای مسکونی سعادت	۳,۳۷۳	۷,۰۶۷
خریداران واحدهای مسکونی، تجاری کوهسنگی	۳,۳۸۱	۳,۵۰۹
خریدار واحد مسکونی الهیه تهران	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
خریدار زمین پروژه محیا - شرکت همیاران سازندگی و توسعه	۲,۹۲۰	۲,۹۲۰
خریداران واحدهای مسکونی مسعود (۲)	۲,۵۴۰	۱,۶۱۸
سایر (خریداران بتن و خریداران واحد های مسکونی عدالت و سبحان فاز ۲)	۲,۷۸۱	۷۵۸
	۴۶,۱۳۹	۱۰۳,۰۱۲
اسناد دریافتنی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)	(۹,۸۸۹)	(۱۹,۷۸۹)
	۳۶,۲۵۰	۸۳,۲۲۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی مان دوره ای

دوره مابین شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۴-۱-۲- حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر است :

یادداشت	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
خریداران پروژه مسکونی رواق(۱)	۴۳.۸۳۵	۶۲.۲۳۹
خریداران پروژه کوهسنگی	۴۲.۵۷۶	۴۴.۹۹۷
خریدار زمین میدان مادر- آقای وهاب رجایی(قسط انتقال سند)	۶.۶۱۵	۶.۶۱۵
خریداران پروژه مدرس	۴.۱۳۱	۰
خریداران پروژه مسکونی مسعود(۲)	۲.۱۰۶	۴.۶۴۴
خریداران واحدهای مسکونی خریداری شده از شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب(قسط تحویل واحد)	۲.۰۷۴	۲.۰۷۴
خریداران پروژه سعادت	۱.۷۰۴	۲.۴۶۳
خریداران پروژه امید	۳۷۱	۴.۶۹۲
خریداران سایر پروژه ها (عمدتاً پروژه های کیش ، یاس زاهدان فاز (۳) و شایسته)	۷.۳۳۶	۱۲.۸۴۶
	۱۱۰.۷۴۸	۱۴۰.۵۷۰
شرکت عمران و مسکن سازان ثامن	۱۱.۹۲۴	۱۱.۵۸۷
شرکت توسعه و عمران امید (صورت وضعیتهای ارسالی)	۵.۲۰۱	۵.۱۵۳
دفتر فروش مجتمع تجاری امید	۸۰۳	۱.۸۵۹
حساب مشترک با شرکت همیاران سازندگی و توسعه - پروژه محیا	۰	۱.۲۳۳
شرکت عمران و مسکن سازان ثامن - قراردادهای پیمانکاری نادر و شایسته	۷۹۹	۷۹۹
سایر	۵.۷۰۲	۳.۸۳۱
	۱۳۵.۱۷۷	۱۶۵.۰۳۲
حساب های دریافتی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)	(۲۹.۶۲۹)	(۵۳.۱۴۵)
	۱۰۵.۵۴۸	۱۱۱.۸۸۷

۴-۱-۲-۱- تحویل واحدهای فروخته شده به خریداران منوط به تسویه حساب نهایی با آنها بوده ، لذا بهای واحدهای فروخته شده در سررسیدهای تعیین شده در قراردادهای فروش وصول و نیاز به اعمال ذخیره در حساب ها نمی باشد.

۴-۱-۲-۲- طبق قرارداد منعقد شده با شرکت توسعه و عمران امید (وابسته به ستاد اجرایی فرمان حضرت امام) به تاریخ ۱۳۸۶/۴/۲ با موضوع مشارکت در احداث مجتمع تجاری - اقامتی امید ، سهم شرکت مذکور شامل بهای زمین و پروانه و هزینه مطالعه و تهیه نقشه های اجرایی و سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق شامل اجرا و ساخت کل زیربنای پروژه به ترتیب به میزان ۶۵/۵ و ۳۴/۵ درصد کل ارزش تمام شده پروژه می باشد . طبق ماده ۱-۹ قرارداد مذکور پیش فروش و فروش واحدها بصورت متمرکز و توسط کمیسیونی مرکب از نمایندگان طرفین (دفتر فروش پروژه) انجام می گردد لذا حساب بانکی ۴۱۹۰۰۰۵۲۳۸۰۵ نزد بانک مسکن شعبه آزادی با امضای مجاز نمایندگان مذکور (به نام اشخاص حقیقی) ایجاد و مبالغ فروش و هزینه های دفتر از محل این حساب انجام و مانده آن در پایان هر ۱۵ روز به نسبت سهم شرکت طرفین تقسیم می شود . مانده فوق مربوط به سهم شرکت از موجودی حساب بانکی فوق الذکر در تاریخ ترازنامه می باشد.

۴-۱-۳- مبلغ قابل بازیافت قراردادهای ناشی از ساخت املاک به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱			۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافتی و دریافتی	کل درآمد شناسایی شده	مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافتی و دریافتی	کل درآمد شناسایی شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵۲,۱۰۴	(۱۵۷,۷۸۲)	۲۰۹,۸۸۶	۴۵,۳۵۸	(۲۳۰,۲۰۸)	۲۷۵,۵۶۶
۵۹۱	(۱۷۰,۵۲۴)	۱۷۱,۱۱۵	۰	۰	۰
۵۲,۶۹۵	(۳۲۸,۳۰۶)	۳۸۱,۰۰۱	۴۵,۳۵۸	(۲۳۰,۲۰۸)	۲۷۵,۵۶۶

پروژه مسکونی رواق

پروژه مسکونی مسعود

۴-۱-۴- گردش حساب سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۳,۳۱۰	۴,۴۶۱
۱,۳۹۳	۳۳۱
(۱۴۲)	(۱۴)
۴,۴۶۱	۴,۷۷۸

مانده در ابتدای دوره

مالیات و عوارض ارزش افزوده خرید کالا

مالیات و عوارض ارزش افزوده فروش و خدمات

۴-۱-۵- مانده مذکور عمدتاً مربوط به پیمانکاران پروژه های امید، رواق و بهارستان زاهدان می باشد. در پایان دوره به دلیل عدم تکمیل مراحل تأیید، صورت وضعیت ها به طور علی الحساب پرداخت شده است.

۴-۲- دریافتنی های بلند مدت

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۴۵۵	۵,۸۴۰	
۶۴۳	۱۹۲	
۶۵۲	۰	
۸,۷۵۰	۶,۰۳۲	
(۸,۲۰۲)	(۵,۸۴۰)	۱۶
۵۴۷	۱۹۲	

تجاری:

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی رواق (۱)

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی مسعود (۲)

اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی، تجاری امید

اسناد دریافتنی به طرفیت پیش دریافت ها (خریداران پروژه ها)

۵- موجودی املاک و سایر موجودی ها

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۸۷,۰۱۹	۱,۰۱۶,۴۹۴	۵-۱
۳۷۶,۱۸۱	۳۷۵,۹۱۰	۵-۲
۹,۲۷۹	۹,۷۷۳	۵-۳
۰	۲۵۴	
۱,۳۷۲,۴۷۹	۱,۴۰۲,۴۳۱	

املاک در جریان ساخت

واحدهای ساختمانی آماده فروش

سایر موجودی ها

هزینه های مرکز بتن (تفاوت قیمت استاندارد با واقعی بتن های مصرفی در پروژه ها)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱-۵- گردش اموال در جریان ساخت

۱۳۹۶/۶/۳۱									۱۳۹۶/۱۲/۲۹								
جمع	بروز بها (سکونی)	بروز ساخت (سکونی)	بروز تکمیل (تجاری - سکونی)	بروز رها (1) (سکونی)	بروز مسود (2) (سکونی)	بروز مشارکتی تسهیلات (سکونی)	بروز مشارکتی بهارستان (سکونی)	بروز مشارکتی سعادت (تجاری - سکونی)	جمع	بروز بها (سکونی)	بروز ساخت (سکونی)	بروز تکمیل (تجاری - سکونی)	بروز رها (1) (سکونی)	بروز مسود (2) (سکونی)	بروز مشارکتی تسهیلات (سکونی)	بروز مشارکتی بهارستان (سکونی)	بروز مشارکتی سعادت (تجاری - سکونی)
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال
۱۴۶,۹۰۳	۰	۶۶,۳۵۸	۵۹,۴۵۵	۱۴,۸۹۰	۶,۳۰۰	۰	۰	۰	۱۶۹,۹۲۹	۲۲,۶۹۰	۶۶,۳۵۸	۵۹,۴۵۵	۱۵,۱۹۸	۶,۲۲۸	۰	۰	۰
۷۰۰,۱۸۲	۰	۱,۱۲۸	۱۷۹,۸۴۸	۱۰۰,۶۷۸	۱۱۷,۳۶۰	۱۲,۴۵۲	۱۳۴,۵۶۹	۱۵۴,۱۴۷	۹۰۸,۷۲۱	۳,۹۴۳	۱,۱۷۸	۲۰۳,۳۲۰	۱۵۳,۸۸۱	۱۲۲,۹۷۳	۵۹,۱۲۰	۱۸۹,۸۷۳	۱۷۴,۴۳۳
۳۴۰,۹۳۷	۰	۱۹,۸۹۲	۱۱۸,۸۹۲	۴۴,۶۶۴	۴۳,۹۱۷	۱,۲۰۱	۴۳,۴۹۲	۶۸,۸۷۹	۴۶۶,۵۶۴	۲۵۹	۲۵,۲۷۲	۱۶۲,۱۴۳	۶۳,۳۱۰	۵۱,۳۸۱	۷,۴۶۸	۷۶,۱۱۰	۸۰,۶۲۱
۱,۱۸۸,۰۲۲	۰	۸۷,۳۷۸	۳۵۸,۱۹۵	۱۶۰,۲۲۲	۱۶۷,۴۷۷	۱۳,۶۵۳	۱۷۸,۰۶۱	۲۲۳,۰۲۶	۱,۵۴۵,۲۱۴	۲۶,۸۹۲	۹۲,۸۰۸	۴۲۴,۹۱۸	۲۲۲,۳۸۹	۱۸۰,۵۸۲	۶۶,۵۸۸	۲۶۵,۹۸۳	۲۵۵,۰۵۴
افزایش طی دوره:																	
۲۳,۰۲۶	۲۲,۶۹۰	۰	۰	۳۰۸	۲۸	۰	۰	۰	۳,۶۰۰	۳,۶۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۰۸,۵۳۹	۳,۹۴۳	۵۰	۲۳,۴۷۲	۵۳,۲۰۳	۵,۶۱۳	۴۶,۶۶۸	۵۵,۳۰۴	۲۰,۲۸۶	۹۲,۹۰۴	۷۰۵	۰	۲,۵۸۵	۲۶,۳۰۱	۲,۰۴۴	۳۱,۴۲۴	۲۷,۲۷۸	۲,۵۶۷
۱۲۵,۶۲۷	۲۵۹	۵,۳۸۰	۴۳,۲۵۱	۱۸,۶۴۶	۷,۴۶۴	۶,۳۶۷	۳۲,۶۱۸	۱۱,۷۴۲	(۲۱۰۶)	۲۲۳	(۲۵,۲۷۱)	۱۰,۷۰۹	۸۹۸	۰	۳,۹۰۵	۱۰,۶۷۷	(۳,۳۴۷)
۳۵۷,۱۹۲	۲۶,۸۹۲	۵,۴۳۰	۶۶,۷۲۳	۷۲,۱۵۷	۱۳,۱۰۵	۵۲,۹۳۵	۸۷,۹۲۲	۳۲,۰۲۸	۹۴,۳۸۸	۴,۶۲۸	(۲۵,۲۷۱)	۱۳,۲۹۴	۲۷,۱۹۹	۲,۰۴۴	۳۵,۳۳۹	۳۷,۹۵۵	(۷۸۰)
۱,۵۴۵,۲۱۴	۲۶,۸۹۲	۹۲,۸۰۸	۴۲۴,۹۱۸	۲۲۲,۳۸۹	۱۸۰,۵۸۲	۶۶,۵۸۸	۲۶۵,۹۸۳	۲۵۵,۰۵۴	۱,۶۳۹,۶۱۲	۳۱,۵۲۰	۶۷,۵۲۷	۴۲۸,۲۱۲	۲۵۹,۵۸۸	۱۸۲,۶۲۶	۱۰۱,۹۱۷	۳۰۳,۹۲۸	۲۵۴,۲۷۴
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی:																	
سال های قبل:																	
۶,۹۴۳	۰	۰	۰	(۱,۴۶۸)	(۵,۴۷۵)	۰	۰	۰	(۱۸,۵۱۳)	۰	۰	۰	(۱۲,۳۹۱)	(۶,۱۲۲)	۰	۰	۰
(۱۴۴,۹۷۸)	۰	۰	۰	(۹,۸۲۹)	(۱۰۳,۶۳۹)	۰	۰	(۳۱,۴۱۰)	(۳۷۷,۰۵۶)	۰	۰	۰	(۱۲۰,۵۳۹)	(۱۲۰,۸۸۰)	۰	۰	(۱۳۵,۶۴۷)
(۵۷,۲۲۳)	۰	۰	۰	(۴,۴۰۴)	(۳۸,۷۸۳)	۰	۰	(۱۴۰,۳۶)	(۱۶۲,۶۲۶)	۰	۰	۰	(۴۹,۹۰۷)	(۵۰,۵۰۵)	۰	۰	(۶۲,۲۱۴)
(۲۰۹,۱۴۴)	۰	۰	۰	(۱۵,۸۰۱)	(۱۴۷,۸۹۷)	۰	۰	(۴۵,۴۴۶)	(۵۵۸,۱۹۵)	۰	۰	۰	(۱۸۲,۸۲۷)	(۱۷۷,۵۰۷)	۰	۰	(۱۹۷,۸۶۱)
دوره جاری:																	
(۱۱,۵۷۰)	۰	۰	۰	(۱۰,۹۲۳)	(۶۴۷)	۰	۰	(۲,۱۳۲)	۰	۰	۰	۰	(۲۰,۷۳)	(۵۹)	۰	۰	۰
(۲۳۲,۰۷۸)	۰	۰	۰	(۱۱۰,۶۰۰)	(۱۷,۲۴۱)	۰	۰	(۱۰۴,۲۳۷)	(۵۱,۲۹۲)	۰	۰	۰	(۵۰,۵۳۵)	(۱,۱۷۸)	۰	۰	۴۲۱
(۱۰۵,۴۰۳)	۰	۰	۰	(۴۵,۵۰۳)	(۱۱,۷۳۲)	۰	۰	(۴۸,۱۷۸)	(۱۱,۴۹۹)	۰	۰	۰	(۱۱,۱۹۹)	(۴۸۴)	۰	۰	۱۸۴
(۳۴۹,۰۵۱)	۰	۰	۰	(۱۶۷,۰۲۶)	(۲۹,۶۱۰)	۰	۰	(۱۵۲,۴۱۵)	(۶۴,۹۲۳)	۰	۰	۰	(۶۳,۸۰۷)	(۱,۷۲۱)	۰	۰	۶۰۵
(۵۵۸,۱۹۵)	۰	۰	۰	(۱۸۲,۸۲۷)	(۱۷۷,۵۰۷)	۰	۰	(۱۹۷,۸۶۱)	(۶۲۳,۱۱۸)	۰	۰	۰	(۲۴۶,۶۳۴)	(۱۷۹,۲۲۸)	۰	۰	(۱۹۷,۲۵۶)
۹۸۷,۰۱۹	۲۶,۸۹۲	۹۲,۸۰۸	۴۲۴,۹۱۸	۴۹,۵۶۲	۳۰,۷۵	۶۶,۵۸۸	۲۶۵,۹۸۳	۵۷,۱۹۳	۱,۰۱۶,۴۹۴	۳۱,۵۲۰	۶۷,۵۲۷	۴۲۸,۲۱۲	۱۲,۹۵۴	۳,۳۹۸	۱۰۱,۹۱۷	۳۰۳,۹۲۸	۵۷,۰۱۸

ماده در پایان دوره

مخارج تأمین مالی طی دوره مالی مبلغ ۳۹,۹۸۰ میلیون ریال می باشد لیکن پس از تسویه تسهیلات بانک سامان و تعاونی اعتبار میزان به صورت خالص مبلغ ۴۲,۰۸۶ میلیون ریال بخشودگی جرائم دیرکرد به شرکت تعلق گرفت . با توجه به اینکه عملیات ساختمانی در پروژه ستایش شروع نشده است سربرای مالی تخصیص یافته برگشت داده شد و مابقی مبلغ بخشودگی نیز در سایر پروژه ها به نسبت مخارج از زمان دریافت تسهیلات بانک سامان تسهیم گردید.
 هزینه های فروش و اداری عمومی تسهیم شده بالغ بر ۱۱,۴۴۶ میلیون ریال می باشد (یادداشت توضیحی ۲۲).

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مابقی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱-۱-۵- اقدام تشکیل دهنده مخارج ساخت

۱۳۹۶/۶/۳۱									۱۳۹۶/۱۲/۲۹								
جمع	پروژه محیا (مسکونی)	پروژه ستایش (مسکونی)	پروژه نگین (تجاری - مسکونی)	پروژه رواق (۱) (مسکونی)	پروژه مسعود(۲) (مسکونی)	پروژه مشارکتی نسیم (مسکونی)	پروژه مشارکتی بهارستان (مسکونی)	پروژه مشارکتی سعادت (تجاری - مسکونی)	جمع	پروژه محیا (مسکونی)	پروژه ستایش (مسکونی)	پروژه نگین (تجاری - مسکونی)	پروژه رواق (۱) (مسکونی)	پروژه مسعود(۲) (مسکونی)	پروژه مشارکتی نسیم (مسکونی)	پروژه مشارکتی بهارستان (مسکونی)	پروژه مشارکتی سعادت (تجاری - مسکونی)
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۳۴,۰۸۸	۰	۳۳	۵۰,۱۷۴	۷۰,۳۷۶	۴۴,۶۷۲	۱۲,۳۵۷	۷۴,۲۸۷	۸۲,۱۸۹	۳۷۲,۹۶۸	۴	۳۴	۵۰,۹۹۷	۸۴,۳۴۱	۴۴,۸۱۲	۲۰,۶۶۷	۸۹,۷۵۹	۸۲,۳۵۴
۲۷۹,۹۲۸	۰	۲۵	۶۰,۵۷۷	۴۴,۷۸۲	۴۳,۸۵۰	۱۶,۹۱۳	۵۴,۳۳۴	۵۹,۴۴۷	۳۰۷,۶۱۰	۰	۲۵	۶۱,۲۵۴	۵۱,۸۴۳	۴۴,۷۳۲	۳۰,۸۷۶	۵۷,۴۶۵	۶۱,۴۷۵
۸۱,۹۸۴	۴۷	۱۰۹	۱۷,۹۵۳	۱۵,۸۷۶	۸,۹۸۷	۸,۰۸۹	۱۷,۳۳۶	۱۳,۵۹۷	۹۳,۴۲۹	۵۸۳	۱۰۹	۱۸,۲۷۴	۱۹,۱۵۲	۸,۹۸۷	۱۲,۰۰۳	۲۰,۷۲۴	۱۳,۵۹۷
۸۰,۰۹۰	۱۰۱	۰	۹,۶۱۲	۱۰,۴۳۳	۱۷,۳۶۵	۷,۹۷۱	۲۲,۴۱۳	۱۲,۱۹۵	۸۸,۱۲۷	۱۰۱	۰	۱۰,۱۷۷	۱۱,۴۸۱	۱۸,۳۹۸	۱۰,۹۲۲	۲۴,۵۸۷	۱۲,۴۶۱
۵۳,۳۵۲	۳,۶۶۴	۱	۴۶,۱۱۴	۱,۹۴۹	۹۶۶	۰	۶۵۸	۰	۵۳,۷۹۱	۳,۶۶۴	۱	۴۶,۱۱۴	۲,۱۵۹	۹۷۵	۰	۸۷۸	۰
۱۵,۵۸۰	۱۲۵	۷۱۰	۵,۰۵۳	۶۹۱	۶۴۷	۳,۶۴۱	۴,۰۹۰	۶۲۳	۱۵,۹۲۹	۲۴۹	۷۲۵	۵,۰۵۳	۶۹۱	۶۴۷	۳,۶۴۱	۴,۳۰۰	۶۲۳
۱۲,۸۹۲	۰	۰	۳,۴۸۶	۱,۰۰۸	۷۶۸	۳,۴۰۴	۳,۲۰۰	۱,۰۲۶	۱۲,۸۹۲	۰	۰	۳,۴۸۶	۱,۰۰۸	۷۶۸	۳,۴۰۴	۳,۲۰۰	۱,۰۲۶
۱۰,۰۱۲	۰	۰	۳,۴۱۴	۳,۵۵۲	۲,۰۰۲	۲۳	۱۰۹	۹۱۲	۱۰,۴۴۴	۰	۰	۳,۴۱۴	۳,۹۸۴	۲,۰۰۲	۲۳	۱۰۹	۹۱۲
۳,۱۴۶	۰	۲۴۳	۷۷۸	۱۷۷	۳۰۱	۸۳۳	۴۰۸	۴۰۶	۳,۴۱۷	۰	۲۲۷	۸۷۳	۱۷۷	۳۰۱	۹۱۸	۵۱۵	۴۰۶
۲۰۷	۰	۰	۰	۰	۲	۰	۲۰۵	۰	۱,۰۲۵	۰	۰	۰	۰	۲	۰	۱۰,۲۳۳	۰
۳۷,۴۴۲	۶	۵۷	۶,۱۵۹	۵,۰۳۷	۳,۴۱۳	۵,۸۸۹	۱۲,۸۴۳	۴,۰۳۸	۴۱,۹۳۳	۴۷	۵۷	۶,۲۶۳	۵,۳۴۶	۳,۳۹۳	۸,۰۹۰	۱۴,۵۹۱	۴,۱۴۶
۹۰۸,۷۲۱	۳,۹۴۳	۱,۱۷۸	۲۰۳,۲۲۰	۱۵۳,۸۸۱	۱۲۲,۹۷۳	۵۹,۱۲۰	۱۸۹,۸۷۳	۱۷۴,۴۳۳	۱,۰۰۱,۶۲۵	۴,۶۴۸	۱,۱۷۸	۲۰۵,۹۰۵	۱۸۰,۱۸۲	۱۲۵,۰۱۷	۹۰,۵۴۴	۲۱۷,۱۵۱	۱۷۷,۰۰۰

۱-۱-۲- سایر اطلاعات مربوط به پروژه

۱۳۹۶/۶/۳۱									۱۳۹۶/۱۲/۲۹									واحد اندازه گیری	شرح
پروژه محیا (مسکونی)	پروژه مسکونی ستایش	پروژه نگین (تجاری - مسکونی)	پروژه مسکونی رواق (۱)	پروژه مسکونی مسعود(۲)	پروژه مشارکتی مسکونی نسیم	پروژه مشارکتی مسکونی بهارستان زاهدان	پروژه مشارکتی سعادت (تجاری - مسکونی)	جمع	پروژه محیا (مسکونی)	پروژه ستایش (مسکونی)	پروژه نگین (تجاری - مسکونی)	پروژه رواق (۱) (مسکونی)	پروژه مسعود(۲) (مسکونی)	پروژه مشارکتی نسیم (مسکونی)	پروژه مشارکتی بهارستان (مسکونی)	پروژه مشارکتی سعادت (تجاری - مسکونی)			
۰-۱-۲-۶	۰-۱-۲-۴	۰-۱-۲-۵	۰-۱-۲-۴	۰-۱-۲-۴	۰-۱-۲-۳	۰-۱-۲-۲	۰-۱-۲-۱	یادداشت	۰-۱-۲-۶	۰-۱-۲-۴	۰-۱-۲-۵	۰-۱-۲-۴	۰-۱-۲-۴	۰-۱-۲-۳	۰-۱-۲-۲	۰-۱-۲-۱	تعداد واحدها		
۴۶	۱۱۰	۱۴۸	۹۳	۶۴	۴۶۸	۳۷۰	۵۳	دستگاه	۴۶	۱۱۰	۱۴۸	۹۳	۶۴	۴۶۸	۳۷۰	۵۳	تعداد واحدها		
۲,۲۰۱	۷,۷۰۰	۱۰,۳۷۴	۷,۰۰۸	۴,۸۱۸	۱۸,۹۰۰	۳۰,۵۹۸	۲,۰۹۲	متر مربع	۲,۲۰۱	۷,۷۰۰	۱۰,۳۷۴	۷,۰۰۸	۴,۸۱۸	۱۸,۹۰۰	۳۰,۵۹۸	۲,۰۹۲	متراژ قابل فروش		
۹۸/۱۲/۱۵	۹۹/۶/۳۱	۹۷/۱۰/۱۵	۹۶/۹/۳۰	۹۶/۷/۳۰	۹۶/۱۱/۱۵	۹۸/۱۲/۱۵	۹۶/۲/۳۱	تاریخ	۹۸/۱۲/۱۵	۹۹/۶/۳۱	۹۷/۱۰/۱۵	۹۶/۹/۳۰	۹۶/۷/۳۰	۹۷/۴/۱۵	۹۸/۱۲/۱۵	۹۶/۲/۳۱	برآورد زمان تکمیل		
۹۰,۰۱۹	۳۰۴,۴۲۶	۴۳۱,۷۵۱	۲۵۱,۰۲۶	۱۸۱,۷۹۳	۱۹۸,۷۱۳	۶۷۱,۶۱۳	۲۵۵,۰۵۴	میلیون ریال	۹۰,۰۱۹	۲۷۹,۱۵۵	۷۵۰,۴۲۸	۲۶۰,۵۸۷	۱۸۲,۶۲۶	۱۹۸,۷۱۳	۶۷۱,۶۱۳	۲۵۴,۲۷۴	آخرین مخارج برآوردی ساخت پروژه		
۶۳,۱۲۷	۲۱۱,۶۱۸	۶,۸۳۳	۱۸,۶۳۷	۱,۲۱۱	۱۳۲,۱۲۵	۴۰۵,۶۳۰	۰	میلیون ریال	۵۸,۴۹۹	۲۱۱,۶۱۸	۳۱۲,۲۱۶	۹۹۹	۰	۹۶,۷۹۶	۳۶۷,۶۷۵	۰	برآورد باقیمانده مخارج ساخت		
۹	۰,۵	۴۵	۸۸,۶۹	۹۹,۰۳	۵۵	۳۲	۱۰۰	درصد	۹	۰,۵	۴۰,۲۱	۹۹,۴۵	۱۰۰	۶۵,۶۳	۳۶,۹۰	۱۰۰	درصد تکمیل		

* کاهش مخارج ساخت پروژه سعادت و ستایش به دلیل تسهیم بخشودگی جرائم تسهیلات بانک سامان و افزایش مخارج پروژه رواق (۱) به دلیل افزایش قیمت برخی مصالح ساختمانی و افزایش مخارج برآوردی ساخت پروژه نگین به شرح یادداشت ۵-۱-۲-۵ می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱-۲-۱-۵- براساس قرارداد مشارکت منعقد با شهرداری مشهد ساخت پروژه تجاری مسکونی سعادت به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۵۵/۵۵ درصد می باشد.

۲-۲-۱-۵- براساس قرارداد مشارکت منعقد با شهرداری زاهدان ساخت پروژه تجاری مسکونی بهارستان به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۱۰/۱ درصد می باشد.

۳-۲-۱-۵- براساس قرارداد مشارکت منعقد با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان رضوی ساخت پروژه مسکونی نسیم به این شرکت واگذار شده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۵۳/۳۸ درصد می باشد.

۴-۲-۱-۵- پروژه مسکونی مسعود (۲) در زمینی به مساحت ۱۸۳۳ متر مربع و پروژه مسکونی رواق (۱) در زمینی به مساحت ۲۷۳۱ متر مربع احداث و به خریداران تحویل شده است و پروژه مسکونی ستایش در زمینی به مساحت ۴۳۳۵ مترمربع در مرحله تجهیز کارگاه می باشد.

۵-۲-۱-۵- براساس قرارداد مشارکت منعقد با شرکت بتن ساز تربت ساخت پروژه تجاری مسکونی نگین به شرکت مذکور واگذار شده بود که سهم الشرکه شریک کلیه مخارج ساخت پس از مرحله اسکلت معادل ۴۲/۰۱ درصد می باشد. لیکن به دلیل عدم ایفای تعهدات از سوی شریک قرارداد مذکور فسخ و شرکت اقدام به ادامه عملیات ساختمانی پروژه نموده و پروژه در مرحله سفت کاری است.

۶-۲-۱-۵- براساس قرارداد مشارکت منعقد با شرکت همیاران سازندگی و توسعه ساخت پروژه مسکونی محیا به شرکت مذکور واگذار شده که سهم الشرکه شریک کلیه هزینه های زمین و ساخت معادل ۵۰ درصد می باشد.

۷-۲-۱-۵- زمین پروژه رواق (۱) در قبال دریافت تسهیلات مالی دریافتی در وثیقه بانک مسکن می باشد.

۸-۲-۱-۵- املاک در جریان ساخت به مبلغ ۱۰,۷۶,۰۱۶ میلیون ریال در پایان اسفندماه ۱۳۹۶ در مقابل خطرات ناشی از حریق ، انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است . لازم به ذکر است مبلغ بیمه نامه پروژه ها بابت مخارج مربوط به زمین و پروانه تعدیل شده است.

۵-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		یادداشت	واحدهای ساختمانی تکمیل شده:
تعداد	مترائز	مبلغ	تعداد	مترائز	مبلغ		
۴۴	۱,۱۴۸	۱۷۶,۹۴۵	۴۴	۱,۱۴۸	۱۷۶,۹۴۵		پروژه امید (تجاری)
۹	۳,۵۴۹	۱۰۳,۴۹۵	۹	۳,۵۴۹	۱۰۳,۴۹۵	۵-۲-۱	پروژه کوهسنگی (تجاری)
۱	۲۷۶	۴,۷۹۵	۱	۲۷۶	۴,۷۹۵		پروژه کوهسنگی (مسکونی)
۶	۵۲۰	۱۱,۳۶۳	۹	۷۶۹	۱۳,۱۶۲	۵-۲-۱	پروژه یاس زاهدان فاز ۳ (مسکونی)
۱۰	۴۰۸	۲۱,۷۶۳	۱۰	۴۰۸	۲۰,۹۱۰	۵-۲-۱	پروژه امید (تجاری مشترک)
۰	۲۹۱	۷,۶۴۴	۰	۲۹۱	۷,۶۴۴		پروژه امید (مالکیت زمانی مشترک)
۳۸	۵۴۰	۱,۹۹۸	۳۸	۵۴۰	۱,۹۹۸		پروژه مسکونی , تجاری غدیر (پارکینگ)
۵	۴۴۰	۸۲۵	۵	۴۴۰	۸۲۳	۵-۲-۲	پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)
۱۰	۱۲۰	۱,۲۹۳	۱۰	۱۲۰	۱,۲۹۳		پروژه مسکونی کوهسنگی (پارکینگ)
۱۲۳	۷,۲۹۲	۳۳۰,۱۳۱	۱۲۶	۷,۵۴۱	۳۳۰,۳۹۲		واحدهای ساختمانی خریداری شده:
۳	۱۴۰	۲۹,۶۲۵	۳	۱۴۰	۲۹,۶۲۵		پروژه تجاری امید-مالکیت ۱۰۰ درصدی
۲	۳۱۸	۱۲,۴۸۷	۲	۳۱۸	۱۲,۴۸۷		پروژه بام چالوس
۲	۲۰	۳,۶۷۷	۲	۲۰	۳,۶۷۷		پروژه تجاری امید-مالکیت ۳۴/۵ درصدی
۷	۴۷۸	۴۵,۷۸۹	۷	۴۷۸	۴۵,۷۸۹		
۱۳۰	۷,۷۷۰	۳۷۵,۹۱۰	۱۳۳	۸,۰۱۹	۳۷۶,۱۸۱		

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۵-۲-۱- کاهش و افزایش مانده نسبت به سال قبل به ترتیب به دلیل فروش به مبلغ ۲,۰۹۳ میلیون ریال طی دوره به شرح یادداشت ۲-۲ و انجام برخی مخارج مربوط به واحدهای واگذار نشده می باشد.

۵-۲-۲- مانده حساب پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱) مربوط به بهای تمام شده ۵ واحد می باشد که بصورت موقت جهت مهمانسرا و دفتر اداری شرکت استفاده می گردد.

۵-۲-۳- واحدهای ساختمانی آماده فروش (به جز پارکینگ غدیر) به مبلغ ۴۵۱,۵۷۱ میلیون ریال درمقابل خطرات ناشی از حریق , انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است .

۵-۳- سایر موجودی ها

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸,۸۱۶	۹,۴۶۱	موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی
۲۸۷	۲۴۶	موجودی مصالح برقی و الکترونیکی
۱۷۶	۶۶	سایر (لوازم مصرفی، قطعات یدکی، ابزار آلات)
۹,۲۷۹	۹,۷۷۳	

۵-۳-۱- موجودی های انبار به مبلغ ۲,۵۱۸ میلیون ریال درمقابل خطرات ناشی از حریق , انفجار و صاعقه تحت پوشش بیمه ای بوده است . لازم به ذکر است موجودی مصالح ساختمانی و تأسیساتی شامل ۷,۲۵۵ میلیون ریال انواع میلگرد می باشد که با توجه به عدم وجود مخاطرات برای آنها، تحت پوشش بیمه ای قرار نگرفته است.

۶- پیش پرداخت ها

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲,۲۷۹	۵,۴۵۲	۶-۱ پیمانکاران و فروشندگان مصالح
۳,۲۱۹	۲,۶۶۵	هزینه ها - عمدتاً آگهی، تبلیغات و بیمه دارایی ها
۲,۵۲۰	۲,۵۲۰	۶-۲ اخذ پروانه-شرکت عمران و مسکن سازان ثامن
۶۹۸	۱,۰۳۴	خرید مصالح - شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - گروه
۱۸,۷۱۶	۱۱,۶۷۱	

۶-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به پروژه های رواق (۱) ، بهارستان، نسیم می باشد.

۶-۲- مانده فوق مربوط به توافق نامه منعقد با شرکت عمران مسکن سازان ثامن مبنی بر اخذ پروانه ساختمانی برای پروژه های شرکت به نرخ شش ماهه اول سال ۱۳۹۴ بابت مابه التفاوت وجه معاوضه زمین های بافت فرسوده حرم مطهر می باشد .

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۷- سرمایه گذاری های بلند مدت

سرمایه گذاری در سهام شرکت ها

۱۳۹۶/۶/۳۱		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
بهای تمام شده	بهای تمام شده	ارزش اسمی هر سهم	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
میلیون ریال	میلیون ریال	ریال	درصد	
۱	۱	۱,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰
۷	۷	۱,۰۰۰	۰	۴,۳۲۳
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱	۱	۱,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰
۶۰۰	۶۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰,۹۸	۶,۰۰۰
۱,۶۰۹	۱,۶۰۹			

شرکت های فرابورسی (سریع المعامله):

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

سایر شرکت ها:

شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن

شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (فاقد عضو هیئت مدیره)

گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انبوسازان هشتم

۸- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

بهای تمام شده		فروخته شده		بهای تمام شده در ابتدای دوره		مساحت	یادداشت
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	متر مربع	
۲۹۵,۳۱۳	۰	(۲۹۵,۳۱۳)	۰	۲۹۵,۳۱۳	۰	۲,۷۵۷	۸-۱ زمین واقع در میدان هفده شهریور مشهد (پروژه صدرا)
۸,۵۵۹	۹,۴۹۱	۰	۹۳۲	۸,۵۵۹	۹۳۲	۱,۳۴۷	۸-۲ زمین پروژه نارنج
۴۰۶	۹۸۸	۰	۵۸۲	۴۰۶	۵۸۲	۲۳۵	۸-۲ زمین های متفرقه
۳۰۴,۲۷۸	۱۰,۴۷۹	(۲۹۵,۳۱۳)	۱,۵۱۴	۳۰۴,۲۷۸	۱,۵۱۴		

۸-۱- به موجب وکالتنامه مورخ ۱۳۹۶/۷/۲۵ با بانک سامان، کل زمین پروژه صدرا به متراژ ۲۷۵۷ مترمربع بابت تسویه تسهیلات مشارکت مدنی واگذار شده و بهای فروش و بهای تمام شده

زمین پروژه مذکور به ترتیب به مبلغ ۲۷۴,۲۱۹ و ۲۹۵,۳۱۳ میلیون ریال به شرح یادداشت ۱-۲۰ می باشد.

۸-۲- افزایش طی دوره مربوط به پرداخت هزینه های ثبتی و کارشناسی بابت انتقال مالکیت زمین های بافت فرسوده حرم مطهر می باشد.

۹- دارایی های نامشهود

مبلغ دفتری		استهلاک انباشته			بهای تمام شده		
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	مآنده در پایان دوره	استهلاک	مآنده در ابتدای دوره	مآنده در پایان دوره	افزایش (کاهش)	مآنده در ابتدای دوره
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۶۵	۲۵۹	۰	۰	۰	۲۵۹	(۶)	۲۶۵
۱۳	۱۱	۷۸۵	۲	۷۸۳	۷۹۶	۰	۷۹۶
۲۷۸	۲۷۰	۷۸۵	۲	۷۸۳	۱,۰۵۵	(۶)	۱,۰۶۱

حق امتیاز خدمات عمومی

نرم افزار رایانه ای

مبالغ به میلیون ریال

۱۰- دارایی های ثابت مشهود

مبلغ دفتری		استهلاک انباشته					بهای تمام شده					مانده در ابتدای دوره	زمین
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	مانده در پایان دوره	سایر تغییرات	فروخته شده	استهلاک	مانده در ابتدای دوره	مانده در پایان دوره	سایر تغییرات	فروخته شده	افزایش			
۱۱۱	۱۱۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱۱	۰	۰	۰	۱۱۱		
۱۰.۰۸۰	۹.۶۶۸	۲.۸۱۰	۰	(۱۹۶)	۲۴۳	۲.۷۶۳	۱۲.۴۷۸	۰	(۳۶۵)	۰	۱۲.۸۴۳	ساختمان	
۴.۰۶۲	۲.۹۶۱	۱۹.۲۲۷	۰	۰	۱.۱۰۱	۱۸.۱۲۶	۲۲.۱۸۸	۰	۰	۰	۲۲.۱۸۸	ماشین آلات	
۳۶۳	۲۷۷	۱.۷۵۷	۰	۰	۸۶	۱.۶۷۱	۲.۰۳۴	۰	۰	۰	۲.۰۳۴	وسایل نقلیه	
۱.۸۲۴	۱.۶۳۱	۶.۴۰۰	۰	(۶)	۴۱۰	۵.۹۹۶	۸.۰۳۱	۰	(۶)	۲۱۷	۷.۸۲۰	اثاثه و منصوبات	
۶.۵۸۲	۵.۹۰۹	۹.۱۲۵	۰	۰	۶۷۳	۸.۴۵۲	۱۵.۰۳۴	۰	۰	۰	۱۵.۰۳۴	ابزار آلات	
۹۱	۶۴	۷۰۰	۰	۰	۲۷	۶۷۳	۷۶۴	۰	۰	۰	۷۶۴	تجهیزات	
۲۳.۱۱۳	۲۰.۶۲۱	۴۰.۰۱۹	۰	(۲۰۲)	۲.۵۴۰	۳۷.۶۸۱	۶۰.۶۴۰	۰	(۳۷۱)	۲۱۷	۶۰.۷۹۴	جمع	

۱-۱- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۷۳,۶۴۸ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق ، انفجار ، صاعقه ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۱-۲- اضافات اثاثه و منصوبات عمدتاً بابت خرید دوربین عکاسی ، لوازم کامپیوتر و هیتر برقی می باشد.

۱-۳- سند مالکیت زمین جاده کلات (محل انبار و تعمیرگاه های شرکت) بنام شرکت اصلی(گروه سرمایه گذاری مسکن) بوده که تاکنون به شرکت منتقل نشده است .

۱-۴- تعداد ۳۲ قلم ماشین آلات ، ۹ قلم وسایل نقلیه ، ۱۹۳۲ قلم اثاثه ، ۱۲۳ قلم ابزار آلات و ۶۳ قلم تجهیزات جمعاً به بهای تمام شده ۱۳,۰۵۸ میلیون ریال صد درصد مستهلک شده می باشند.

۱-۵- سرفصل زمین شامل زمینی به مساحت ۲۵,۰۰۰ متر مربع واقع در کیلومتر ۴ جاده کلات و سرفصل ساختمان شامل دو واحد آپارتمان به مساحت ۱۳۴,۶۰ متر مربع و ۲۰ واحد پارکینگ واقع در میدان سعدی(ساختمان مدرس) ، ساختمان های موجود در مرکز تولید بتن واقع در جاده کلات ، یک واحد از پروژه بام چالوس به مساحت ۱۵۹,۸۶ مترمربع و نیز یک واحد از پروژه ستاره کیش به مساحت ۱۰۰ متر مربع می باشد.

۱-۶- بابت فروش دو واحد آپارتمان واقع در میدان سعدی(ساختمان مدرس) به بهای فروش و ارزش دفتری به ترتیب به مبالغ ۵,۷۹۴ و ۱۶۸ میلیون ریال مجموعاً ۵,۶۲۶ میلیون ریال سود به شرح یادداشت ۲۵ شناسایی شده است.

۱۱ - سایر دارایی ها

مبلغ ۱,۷۱۰ میلیون ریال بموجب دو فقره تفاهم نامه سه ساله (قابل تمدید در سررسید) جهت پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به کارکنان با معرفی شرکت، نزد بانک قرض الحسنه مهر ایران به صورت قرض الحسنه سپرده گذاری شده (وجوه مسدود شده) و تا پرداخت آخرین قسط گیرندگان تسهیلات، قابل برداشت نخواهد بود.

۱۲ - پرداختنی های تجاری و غیر تجاری

پرداختنی های کوتاه مدت:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵,۴۷۹	۸۴۹	۱۲-۱
		تجاری:
		اسناد پرداختنی
		حساب های پرداختنی:
۵,۵۰۵	۲,۸۳۰	۱۲-۲
		شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن - سهامدار و عضو هیأت مدیره
۲۸,۲۶۰	۲۳,۶۱۸	۱۲-۳
		سایر اشخاص
۴۹,۲۴۴	۲۷,۲۹۷	
		غیر تجاری:
۷۹۷	۱,۴۶۷	۱۲-۴
		اسناد پرداختنی
		حساب های پرداختنی:
۶۲,۴۶۴	۹۲,۰۷۲	۱۲-۵
		اشخاص وابسته
۱۸,۰۶۰	۲۱,۲۳۰	
		سپرده حسن انجام کار
۶,۵۷۸	۸,۹۷۰	
		ودیعه واحدهای استیجاری
۶,۸۰۴	۶,۲۱۷	
		سپرده بیمه پیمانکاران
۶,۷۰۰	۳,۸۹۶	۱۲-۶
		مالیات های تکلیفی و حقوق
۱۲,۱۳۹	۱۱,۰۵۱	
		سایر
۱۱۲,۵۴۲	۱۴۴,۹۰۳	
۱۶۲,۷۸۶	۱۷۲,۲۰۰	

۱۲-۱ - اسناد پرداختنی تجاری به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۴۹	۸۴۹	آستان قدس رضوی - خرید زمین پست برق پروژه کوهسنگی
۱۱,۸۸۳	۰	شرکت ساختمانی و تأسیساتی توس بلاد - اجرای عملیات بعد از اسکلت پروژه سعادت
۲,۷۴۷	۰	سایر
۱۵,۴۷۹	۸۴۹	

۱۲-۲- به موجب قرارداد منعقد، انجام خدمات طراحی و نظارت پروژه های جاری شرکت مطابق با بخشنامه های معاونت راهبردی رییس جمهور (سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور) و بر مبنای اولویت بندی کارفرما به شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن واگذار شده است.

۱۲-۳- حساب های پرداختی تجاری - سایر اشخاص به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۴.۹۸۱	۲۰.۸۹۸	پیمانکاران و مشاورین
۱.۲۴۲	۱.۳۱۲	فروشنندگان مصالح
۲۰.۳۷	۱.۴۰۸	سایر
۲۸.۲۶۰	۲۳.۶۱۸	

۱۲-۴- اسناد پرداختی غیر تجاری به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۹۷	۱.۴۶۷	اداره کل امور مالیاتی خراسان رضوی - مالیات تکلیفی سال های مالی ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵
۷۹۷	۱.۴۶۷	

۱۲-۵- اشخاص وابسته به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۱.۷۷۱	۹۱.۶۳۱	۱۲-۵-۱ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
۴۲۰	۴۴۱	شرکت پارس مسکن سامان - سهامدار و عضو هیأت مدیره
۲۷۳	۰	شرکت پویا نوین پارس - گروه
۶۲.۴۶۴	۹۲.۰۷۲	

۱۲-۵-۱- مانده فوق عمدتاً مربوط به انتقال مانده طلب شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب به مبلغ ۳۲,۶۷۸ میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ و مبلغ ۴۵,۰۰۰ میلیون ریال تسهیلات دریافتی (۲۵,۰۰۰ میلیون ریال مربوط به اول دوره و ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال در طی دوره مالی مورد گزارش) (به شرح یادداشت ۱-۲۴) بوده و الباقی بدهی عمدتاً بابت پرداخت مبلغ ۷,۵۳۰ میلیون ریال سود سهام شرکت ترکویتنز پارتنرز لیمیتد و هزینه هایی از قبیل حقوق و مزایای مدیرعامل و هزینه اقامت کارکنان در مأموریت های تهران توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد.

۱۲-۶- مانده فوق مربوط به مالیات های تکلیفی و حقوق سال های مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱، ۱۳۹۵/۶/۳۱ و ۱۳۹۶/۶/۳۱ و دوره مالی منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ به ترتیب به مبالغ ۱,۴۵۱، ۶۵۱، ۱,۷۶۵ و ۲۹ میلیون ریال می باشد. طبق برگ مطالبه مالیات تکلیفی عملکرد سال ۱۳۹۱ به شماره ۱۶۲۴۱۰۸ مورخ ۱۳۹۳/۹/۲۶ بدهی مالیاتی به مبلغ ۸,۷۷۲ میلیون ریال (شامل ۷,۳۱۰ میلیون ریال اصل بدهی و ۱,۴۶۲ میلیون ریال جریمه) اعلام گردیده که مورد اعتراض شرکت واقع شده و نتیجه آن تاکنون مشخص نگردیده است.

نحوه تشخیص	۱۳۹۶/۶/۳۱ - میلیون ریال									
	مانده پرداختنی	مالیات				درآمد مشمول مالیات				
		مانده پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی	تشخیصی	ابرازی	سود (زیان) ابرازی	سال / دوره مالی
رسیدگی به دفاتر	۹,۱۹۸	۷,۶۱۳	۵,۴۹۰	۱۱,۴۴۶	۹,۰۹۵	-	۲۹,۶۸۲	(۴,۴۹۱)	۱۵۵,۱۸۰	۱۳۹۱/۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	۸,۱۲۱	۸,۱۲۱	۰	۰	۷,۶۶۱	-	۲۴,۲۲۹	(۱۵,۳۲۴)	۱۶۸,۲۵۳	۱۳۹۲/۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	۱۳,۸۷۳	۱۳,۸۷۳	۲۷۲	۰	۱۱,۲۲۷	-	۳۳,۴۰۲	(۷۳,۹۸۲)	۱۸۷,۲۵۴	۱۳۹۳/۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	۶,۱۳۴	۴,۲۸۹	۴,۳۲۲	۸,۶۱۱	۴۶,۷۰۸	-	۱۵,۶۸۷	(۳۴,۰۷۲)	۲۸۳,۵۷۰	۱۳۹۴/۶/۳۱
رسیدگی نشده	۱,۲۷۳	۱,۲۷۳	۴۴۱	۰	-	۱,۷۱۴	۷,۶۶۷	(۲۱,۹۶۸)	۱۵۰,۱۵۸	۱۳۹۵/۶/۳۱
رسیدگی نشده	۸۲۸	۸۲۸	۱۰۷	-	-	۹۳۵	-	۴,۱۵۵	(۱۰۶,۱۷۶)	۱۳۹۶/۶/۳۱
	۰	۵۹	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۸,۲۱۵)		۱۳۹۶/۱۲/۲۹
	۳۹,۴۲۷	۳۶,۰۵۶								

۱۳-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های مالی قبل از ۱۳۹۱ قطعی و تسویه شده است.

۱۳-۲- در برگ قطعی ، مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱ و ۱۳۹۱/۶/۳۱ به ترتیب به مبلغ ۲۸,۶۶۴ و ۱۱,۴۴۶ میلیون ریال تعیین شده که ضمن احتساب ذخیره مالیات کافی ، به علت محاسبه مالیات پروژه های مشارکتی (امید، شایسته، نادر و یاس زاهدان) توسط اداره امور مالیاتی با فرض پیمانکار بودن شرکت در پروژه های مذکور، به دیوان عدالت اداری و شورای عالی مالیاتی اعتراض شده و تاکنون نتیجه آن مشخص نشده است. مانده مالیات پرداختنی سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۶/۳۱ شامل ۲,۹۰۳ میلیون ریال اسناد پرداختنی در وجه سازمان امور مالیاتی می باشد.

۱۳-۲- در برگ تشخیص مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱ به شماره ۱۰۷۱۵۹۴۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۸ مبلغ ۷,۶۶۱ میلیون ریال شامل مالیات عملکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۹ و ۷۷) به ترتیب به مبلغ ۶,۰۵۷ و ۱,۶۰۴ میلیون ریال تعیین شده که به دلیل محاسبه مالیات پروژه ها توسط اداره امور مالیاتی با فرض فروش اقساطی آن ها، در موعد مقرر توسط شرکت اعتراض شده و پیرو دعوت به هیأت تجدیدنظر مورخ ۱۳۹۶/۶/۸ لایحه اعتراضی ارائه ، لیکن نتیجه آن تا تاریخ تأیید این گزارش مشخص نگردیده و پیش بینی می شود نتیجه اعتراض به نفع شرکت باشد.

۱۳-۴- در برگ تشخیص مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱ به شماره ۱۹۱۲۷۹۵۶ مورخ ۱۳۹۴/۸/۳۰ مبلغ ۱۴,۱۴۵ میلیون ریال شامل مالیات عملکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۹ و ۷۷) به ترتیب به مبلغ ۱۱,۲۶۸ و ۲,۸۷۷ میلیون ریال تعیین شده که به دلیل محاسبه مالیات پروژه ها توسط اداره امور مالیاتی با فرض فروش اقساطی آن ها در موعد مقرر توسط شرکت اعتراض شده و هیأت بدوی درآمد مشمول مالیات و مالیات عملکرد را به ترتیب به مبلغ ۳۳,۴۰۲ و ۸,۳۵۰ میلیون ریال کاهش داده که مورد پذیرش شرکت واقع نشده و درخواست تجدید نظر ارائه شده است ، لیکن نتیجه آن تا تاریخ تأیید این گزارش مشخص نگردیده و پیش بینی می شود نتیجه اعتراض به نفع شرکت باشد.

۱۳-۵- برگ قطعی مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ به مبلغ ۸,۶۱۱ میلیون ریال مورد پذیرش شرکت قرار گرفته و ترتیب پرداخت اصل مالیات به صورت ۱۰ درصد نقد و الباقی اقساط ۲۴ ماهه به سازمان امور مالیاتی داده شده است. مانده مالیات پرداختنی در پایان سال شامل ۳,۹۹۸ میلیون ریال اسناد پرداختنی در وجه سازمان امور مالیاتی می باشد.

۱۳-۶- در برگ تشخیص مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱ به شماره ۴۳۳۹۴۴۷۲ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۳۰ مبلغ ۷,۶۶۷ میلیون ریال شامل مالیات عملکرد و نقل و انتقال املاک (موضوع مواد ۵۹ و ۷۷) به ترتیب به مبلغ ۵,۹۷۰ و ۱,۶۹۷ میلیون ریال تعیین شده که به دلیل محاسبه مالیات پروژه ها توسط اداره امور مالیاتی با فرض فروش اقساطی آن ها در موعد مقرر توسط شرکت اعتراض شده است ، لیکن نتیجه آن تا تاریخ تأیید این گزارش مشخص نگردیده و پیش بینی می شود نتیجه اعتراض به نفع شرکت باشد.

۱۳-۷- مطابق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه اجرایی ماده (۷۷) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴ که در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۲۰ به تصویب هیأت وزیران رسیده ، در صورتیکه پروانه ساختمانی پروژه ها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد لذا با توجه به اینکه پروانه ساختمانی کلیه پروژه هایی که فروش آنها در سال مالی مورد گزارش محقق شده قبل از تاریخ فوق الذکر صادر شده ، ذخیره مالیاتی از این بابت پیش بینی نشده است. لذا مالیات بر درآمد عملیات اصلی شرکت که ساخت املاک می باشد بر اساس ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم و بر اساس ارزش معاملاتی آنها در سال تحویل واحدها ابراز و پرداخت و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می شود. مالیات بر درآمد حاصل از سایر فعالیت های شرکت نیز با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه می گردد. هیأت مدیره معتقد است ذخیره منظور شده از این بابت در حساب ها کفاف برگ تشخیص صادره برای عملکرد سال های مذکور را خواهد نمود.

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۹۲,۹۰۹	۹۰,۳۹۷
۱۰۱,۱۸۷	۹۰,۳۲۳
۸,۳۹۲	۸,۳۷۰
۲۰۲,۴۸۸	۱۸۸,۹۹۰

۱۴- سود سهام پرداختنی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱
سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱
سال های مالی قبل از ۱۳۹۴/۶/۳۱

۱۴-۱- سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱ مبلغ ۱۱۰ ریال و در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ مبلغ ۲۵۱ ریال بوده است. مانده پایان دوره شامل سود سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار اصلی)، شرکت پویانوین پارس و شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (شرکت های فرعی گروه سرمایه گذاری مسکن) به ترتیب به مبلغ ۱۰۴,۴۸۹، ۲,۹۸۶ و ۲,۰۶۰ میلیون ریال می باشد.

۱۵- تسهیلات مالی

الف - به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات :

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱۸,۹۸۳	۰	
۱۲۹,۸۹۱	۱۳۶,۳۲۹	
۶۱,۴۴۲	۶۲,۳۱۴	
۶۲,۱۵۰	۶۴,۳۱۱	
۵۸,۰۴۷	۶۰,۰۸۶	
۶۲,۹۲۱	۶۲,۹۲۱	
۲۹,۷۸۲	۳۰,۸۶۰	
۷۲۳,۲۱۶	۴۱۶,۸۲۱	
(۴۰,۸۴۳)	(۲۱,۳۲۹)	
۶۸۲,۳۷۳	۳۹۵,۴۹۲	
(۱۱۲,۵۲۶)	(۲۸,۲۹۵)	
۵۶۹,۸۴۷	۳۶۷,۱۹۷	

بانک سامان - سرمایه در گردش برای احداث پروژه ها

بانک مسکن - تسهیلات سرمایه در گردش پروژه مسکونی نسیم - اشخاص وابسته

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی فاز (۳) یاس زاهدان - اشخاص وابسته

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی کوهسنگی - اشخاص وابسته

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی بینالود - اشخاص وابسته

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه مسکونی رواق (۱) - اشخاص وابسته

بانک مسکن - مشارکت در احداث پروژه تجاری کوهسنگی - اشخاص وابسته

سود و کارمزد سال های آتی

حصه بلند مدت

حصه جاری

ب - به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۱۸,۹۸۳	۰
۲۱۱,۴۲۱	۲۱۷,۵۷۱
۱۹۲,۸۱۲	۱۹۹,۲۵۰
۵۳۰,۴۰۴	۴۱۶,۸۲۱

۲۹/۵ درصد

۲۲ تا ۲۵ درصد

۱۸ درصد

ج - به تفکیک زمان بندی پرداخت:

۱۳۹۶/۱۲/۲۹
میلیون ریال
۱۳۶,۳۲۹
۶۲,۹۲۱
۲۱۷,۵۷۱
۴۱۶,۸۲۱

۱۳۹۶/۹/۲

۱۳۹۷/۸/۳

۱۳۹۸/۵/۱۸ تا ۱۳۹۶/۶/۱۸

د - به تفکیک نوع وثیقه:

۱۳۹۶/۱۲/۲۹
میلیون ریال
۱۳۶,۳۲۹
۶۲,۹۲۱
۲۱۷,۵۷۱
۴۱۶,۸۲۱

سهام شرکت (متعلق به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)

زمین پروژه رواق (۱)

چک و سفته

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱۵-۱- طبق رویه مندرج در یادداشت ۹-۲ با توجه به بکارگیری تسهیلات مالی دریافتی سنوات گذشته در ساخت پروژه های در جریان تکمیل ، کلیه مخارج تأمین مالی تسهیلات مذکور به مبلغ ۳۹,۹۸۰ میلیون ریال به بهای تمام شده پروژه ها به شرح یادداشت ۱-۵ منظور گردیده همچنین به دلیل تسویه تسهیلات بانک سامان و تعاونی اعتبار میزان مبلغ ۴۲,۰۸۶ میلیون ریال به صورت خالص بخشودگی جرائم به تسهیلات تعلق گرفته است و مخارج تأمین مالی تسهیلات اخذ شده طی سال به مبلغ ۱۶,۷۹۸ میلیون ریال با توجه به اینکه جهت بازپرداخت تسهیلات و هزینه های جاری صرف شده است به سرفصل هزینه مالی به شرح یادداشت ۲۴ منظور شده است.

۱۶ - پیش دریافت ها

یادداشت	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه رواق (۱)	۴۶,۸۷۴	۷۸,۹۶۹
پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه مسعود	۲,۲۵۰	۲,۲۶۷
پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه امید مشارکتی	۳۳۶	۳
پیش دریافت از خریداران واحدهای پروژه آپاسای	۱۰۰	۰
	۴۹,۵۶۰	۸۱,۲۳۹
پیش دریافت فروش مصالح ساختمانی و اجاره واحدها	۴۸۱	۱,۸۵۹
	۵۰,۰۴۱	۸۳,۰۹۸
پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری کوتاه مدت - خریداران پروژه ها	(۹,۸۸۹)	(۱۹,۷۸۹)
پیش دریافت ها به طرفیت حساب های دریافتی تجاری - خریداران پروژه ها	(۲۹,۶۲۹)	(۵۳,۱۴۵)
پیش دریافت ها به طرفیت اسناد دریافتی تجاری بلند مدت - خریداران پروژه ها	(۵,۸۴۰)	(۸,۲۰۳)
	۴,۶۸۳	۱,۹۶۱

۱۶-۱- پیش دریافت از خریداران واحدهای ساختمانی، بخشی از بهای واحدهای فروش رفته تکمیل نشده بوده که براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ محاسبه و تحت سرفصل فوق منعکس گردیده است. جهت ارائه صحیح مانده مطالبات و تعهدات شرکت، آن بخش از بهای املاک واگذاری که تحت سرفصل حساب ها و اسناد دریافتی تجاری به طرفیت پیش دریافت ها در تاریخ ترازنامه در صورت های مالی انعکاس یافته، کسر گردیده است.

۱۷- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۳۶۲	۸,۵۲۱	مانده در ابتدای دوره
(۳,۷۲۹)	(۵۶۵)	پرداخت شده طی دوره
۲,۸۸۸	۷۹۵	ذخیره تأمین شده
۸,۵۲۱	۸,۷۵۱	مانده در پایان دوره

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان طبق رویه مندرج در یادداشت ۷-۲ به حساب منظور گردیده است. کاهش ذخیره نسبت به سال قبل ناشی از کاهش تعداد کارکنان می باشد.

۱۸- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ مبلغ ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، شامل ۹۰۰ میلیون سهم یک هزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد. ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۵۸,۹	۵۳۰,۳۷۸,۲۶۷	۵۹,۱	۵۳۲,۰۰۴,۲۷۴	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۱۰,۷	۹۵,۹۰۸,۶۴۳	۱۲,۲	۱۰۹,۴۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری مدبران اقتصاد (سهامی خاص)
۶,۸	۶۱,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸	۶۱,۰۰۰,۰۰۰	شرکت توسعه و مدیریت سرمایه صبا (سهامی خاص)
۵,۸	۵۲,۴۹۸,۴۹۹	۵,۸	۵۲,۴۹۸,۴۹۹	بانک دی (سهامی عام)
۱	۸,۹۹۸,۰۰۰	۱	۸,۹۹۸,۰۰۰	حمیدرضا قربانی
۰,۸	۷,۰۲۹,۳۱۷	۱	۷,۰۲۹,۳۱۷	شرکت پویانوین پارس (سهامی خاص)
۱۶,۰	۱۴۴,۱۸۷,۲۷۴	۱۴,۳	۱۲۸,۹۸۹,۹۱۰	سایر سهامداران (کمتر از ۱ درصد)
۱۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۸-۱- شرکت های مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن، سرمایه گذاری مسکن البرز و پارس مسکن سامان اعضاء هیأت مدیره می باشند که اسامی آنها در سایر سهامداران درج گردیده است.

۱۹- اندوخته قانونی

۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۰,۹۱۳	۶۰,۹۱۳	مانده در ابتدای دوره
۰	۰	تخصیص طی دوره
۶۰,۹۱۳	۶۰,۹۱۳	مانده در پایان دوره

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۹ اساسنامه، مبلغ ۶۰,۹۱۳ میلیون ریال از سود قابل تخصیص، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ده درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سودخالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۲۰- درآمدهای عملیاتی

یادداشت	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۰-۱	۲۷۴.۲۱۹	۰	۶۵.۳۲۶
۲۰-۲	۴.۴۳۰	(۳۷.۱۱۲)	۶.۰۲۶
۲۰-۳	۶۵.۷۷۰	۵۲.۴۴۱	۲۸۲.۴۵۲
	۰	۰	۱۳۷
	۰	۱۳۸	۱۳۸
	۳۴۴.۴۱۹	۱۵.۴۶۷	۳۵۴.۰۷۹

فروش زمین
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش
درآمد فروش واحدهای ساختمانی (املاک) در جریان ساخت
درآمد پیمانکاری
سایر - فروش مصالح

۲۰-۱- درآمد فروش زمین

یادداشت	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹		دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	
	مترابز	مبلغ	مترابز	مبلغ	مترابز	مبلغ
	مترمربع	میلیون ریال	مترمربع	میلیون ریال	مترمربع	میلیون ریال
۲۰-۱-۱	۲۷۵۷	۲۷۴.۲۱۹	۰	۰	۰	۰
	۰	۰	۱۳۳۱	۶۵.۳۲۶	۱۳۳۱	۶۵.۳۲۶
	۲.۷۵۷	۲۷۴.۲۱۹	۰	۰	۱.۳۳۱	۶۵.۳۲۶

زمین واقع در میدان هفده شهریور مشهد (پروژه صدرا)
زمین های بافت فرسوده اطراف حرم مطهر

۲۰-۱-۱- مبلغ مذکور مربوط به فروش زمین پروژه صدرا به مترابز ۲۷۵۷ مترمربع و مبلغ ۲۷۴.۲۱۹ میلیون ریال به بانک سامان بابت تسویه تسهیلات دریافتی به شرح یادداشت ۱-۸ می باشد.

۲۰-۲- درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

یادداشت	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹			دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰			سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱		
	تعداد واحد	مترابز	مبلغ	تعداد واحد	مترابز	مبلغ	تعداد واحد	مترابز	مبلغ
	واحد	مترمربع	میلیون ریال	واحد	مترمربع	میلیون ریال	واحد	مترمربع	میلیون ریال
۲۰-۲-۱	۳	۲۴۹	۴.۴۳۰	۱۵	۱.۲۱۶	۲۱۰.۵۵	۴۳	۳.۵۰۲	۶۲.۲۱۴
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۱۷۶	۱.۹۳۰
۲۰-۲-۱	۰	۰	۰	۴	(۱۳۴)	(۳۰.۹۱۶)	(۴)	(۱۳۴)	(۳۰.۹۱۶)
۲۰-۲-۱	۰	۰	۰	(۱)	(۲۷۶)	(۲۲.۲۲۶)	(۱)	(۲۷۶)	(۲۲.۲۲۶)
۲۰-۲-۱	۰	۰	۰	(۵)	(۷۰)	(۵۰.۲۵)	(۵)	(۷۰)	(۴.۹۷۶)
	۳	۲۴۹	۴.۴۳۰	۵	۷۳۶	(۳۷.۱۱۲)	۳۵	۳.۱۹۸	۶.۰۲۶
	۳	۲۴۹	۴.۴۳۰	۵	۷۳۶	(۳۷.۱۱۲)	۳۵	۳.۱۹۸	۶.۰۲۶

واحدهای ساختمانی تکمیل شده:

فروش:

پروژه یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی

پروژه یاس زاهدان فاز (۱) - مسکونی

برگشت از فروش:

پروژه کوهسنگی - تجاری

پروژه کوهسنگی - مسکونی

پروژه مشارکتی امید - تجاری

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۱-۲-۲۰- نرخ های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی براساس نرخ های پیشنهادی واحد فروش تعیین و بعد از تصویب آن توسط هیأت مدیره اجرا می گردد .

۲-۲-۲۰- موارد برگشت از فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده به دلیل عدم ایفای تعهدات از سوی خریدار بوده است.

۳-۲۰- درآمد فروش واحدهای ساختمانی (املاک) در جریان ساخت

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱			دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰			دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹			انباشته تا پایان دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹			
درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	درآمد ساخت	درصد تکمیل	مبلغ کل واحدهای فروش رفته	
میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	
ساخت املاک:												
۱۶,۱۳۰	۹۹,۰۳	۱۷,۱۸۴	۱۴,۱۸۴	۹۹,۵۰	۱۴,۴۱۲	۱,۶۰۵	۱۰۰	(۷۱)	۱۷۲,۷۲۰	۱۰۰	۱۷۲,۷۲۰	پروژه مسکونی مسعود فاز (۲)
۱۸۷,۳۵۰	۸۸,۶۹	۲۰۳,۳۲۰	۴۵,۰۸۱	۶۸,۸۳	۶۴,۹۰۵	۶۴,۱۶۵	۹۹,۴۵	۳۸,۹۱۵	۲۷۴,۰۵۰	۹۹,۴۵	۲۷۵,۵۶۶	پروژه مسکونی رواق فاز (۱)
۲۰۳,۴۸۰		۲۲۰,۵۰۴	۵۹,۲۶۵		۷۹,۳۱۷	۶۵,۷۷۰		۳۸,۸۴۴	۴۴۶,۷۷۰		۴۴۸,۲۸۶	
ساخت املاک-مشارکتی:												
۴۴,۶۱۵	۱۰۰	۴۲,۷۰۸	(۶,۸۲۴)	۹۹,۶۳	(۸,۵۹۹)	۰	۱۰۰	۰	۸۷,۰۵۹	۱۰۰	۸۷,۰۵۹	پروژه سعادت - مسکونی
۳۴,۳۵۷	۱۰۰	۳۵,۳۵۷	۰	۹۹,۶۳	۰	۰	۱۰۰	۰	۳۴,۳۵۷	۱۰۰	۳۴,۳۵۷	پروژه سعادت - تجاری
۷۸,۹۷۲		۷۸,۰۶۵	(۶,۸۲۴)		(۸,۵۹۹)	۰		۰	۱۲۱,۴۱۶		۱۲۱,۴۱۶	در جریان ساخت- مشارکتی
۲۸۲,۴۵۲		۲۹۸,۵۶۹	۵۲,۴۴۱		۷۰,۷۱۸	۶۵,۷۷۰		۳۸,۸۴۴	۵۶۸,۱۸۶		۵۶۹,۷۰۲	

۱-۳-۲۰- درآمد و بهای تمام شده ساخت املاک طبق رویه مندرج در یادداشت ۱-۸-۲ الی ۵-۸-۲ محاسبه گردیده است.

۲-۳-۲۰- درصد تکمیل ساخت املاک به شرح یادداشت ۲-۱-۵ می باشد

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۲۰-۴ - متراژ قابل فروش و فروش رفته

باقیمانده	فروش رفته				قابل فروش
	تا پایان دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	تا ابتدای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	
	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	
					پروژه های در جریان ساخت:
۶۸	۴,۷۵۰	۰	۴,۷۵۰	۴,۸۱۸	پروژه مسکونی مسعود فاز (۲)
۳۴۱	۶,۷۱۷	۹۲۱	۵,۷۹۶	۷,۰۵۸	پروژه مسکونی رواق فاز (۱)
۰	۱,۷۳۳	۰	۱,۷۳۳	۱,۷۳۳	پروژه سعادت - مسکونی
۱۶۸	۱۹۱	۰	۱۹۱	۳۵۹	پروژه سعادت - تجاری
					پروژه های تکمیل شده:
۲۷۶	۲۱,۶۰۴	۰	۲۱,۶۰۴	۲۱,۸۸۰	پروژه کوهسنگی - مسکونی
۳,۵۴۹	۱,۸۵۸	۰	۱,۸۵۸	۵,۴۰۷	پروژه کوهسنگی - تجاری
۱۲۰	۱۰۸	۰	۱۰۸	۲۲۸	پروژه کوهسنگی - پارکینگ
۱,۱۴۸	۶۶	۰	۶۶	۱,۲۱۴	پروژه امید - تجاری
۵۲۰	۲۳,۴۴۶	۲۴۹	۲۳,۱۹۷	۲۳,۹۶۶	یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی
۲۹۱	۳,۶۲۹	۰	۳,۶۲۹	۳,۹۲۰	پروژه امید مشارکتی - مالکیت زمانی
۴۰۸	۱,۶۶۶	۰	۱,۶۶۶	۲,۰۷۴	پروژه مشارکتی امید - تجاری
۵۴۰	۰	۰	۰	۵۴۰	پروژه مسکونی, تجاری غدیر (پارکینگ)
۴۴۰	۱۷۶	۰	۱۷۶	۶۱۶	پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز (۱)
۷,۸۶۹	۶۵,۹۴۴	۱,۱۷۰	۶۴,۷۷۴	۷۳,۸۱۳	

۲۰-۵ - جدول مقایسه ای در آمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

درآمد فروش	بهای تمام شده	سود(زیان) ناخالص	درصد سود(زیان) ناخالص به درآمد فروش
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
۴,۴۳۰	(۲,۰۹۳)	۲,۳۳۷	۵۲,۸
۶۴,۱۶۵	(۶۳,۸۰۷)	۳۵۸	۰,۶
۱,۶۰۵	(۱,۷۲۱)	(۱۱۶)	(۷,۲)
۰	۴۰۶	۴۰۶	-
۰	۱۹۹	۱۹۹	-
۶۵,۷۷۰	(۶۴,۹۳۳)	۸۴۷	
۲۷۴,۲۱۹	(۲۹۵,۳۱۳)	(۲۱,۰۹۴)	(۸)
۳۴۴,۴۱۹	(۳۶۲,۳۲۹)	(۱۷,۹۱۰)	

واحدهای تکمیل شده:

یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی

واحدهای در جریان ساخت:

پروژه مسکونی رواق فاز (۱)

پروژه مسکونی مسعود فاز (۲)

پروژه سعادت - مسکونی

پروژه سعادت - تجاری

فروش زمین

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۲۱- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

یادداشت	انباشته تا پایان دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
زمین:				
زمین واقع در میدان هفده شهریور مشهد (پروژه صدرا)		۲۹۵.۳۱۳	۰	
زمین میدان مادر	۰	۰	۰	
زمین های بافت فرسوده اطراف حرم مطهر	۰	۰	۰	۴۷.۵۴۰
	۸	۲۹۵.۳۱۳	۰	۴۷.۵۴۰
واحدهای تکمیل شده:				
پروژه کوهسنگی - مسکونی	۳۷۵.۳۲۰		(۴.۷۹۵)	(۴.۷۹۵)
پروژه کوهسنگی - تجاری	۵۰.۶۱۱		(۳.۶۵۰)	(۳.۶۵۰)
یاس زاهدان فاز (۳) - مسکونی	۱۹۷.۰۴۰	۲۰.۹۳	۱۰.۲۱۹	۲۹.۴۳۰
پروژه مشارکتی امید - مالکیت زمانی	۹۵.۳۲۵		۰	۰
پروژه مشارکتی امید - تجاری	۸۵.۳۸۲		(۳.۵۸۷)	(۳.۵۸۷)
پروژه مسکونی یاس فاز (۱)	۷۳۴		۰	۳۲۸
	۸۰۴.۴۱۳	۲۰.۹۳	(۱.۸۱۳)	۱۷.۷۲۶
واحدهای در جریان ساخت:				
پروژه مسکونی مسعود فاز (۲)	۱۷۷.۵۰۷	۱.۷۲۱	۲۴.۶۲۹	۲۹.۶۱۰
پروژه مسکونی رواق فاز (۱)	۱۸۲.۸۲۷	۶۳.۸۰۷	۳۸.۷۴۳	۱۶۷.۰۲۶
پروژه سعادت - مسکونی	۱۳۲.۸۳۹	(۴۰.۶)	(۷.۱۶۸)	۸۷.۳۹۳
پروژه سعادت - تجاری	۶۵.۰۲۲	(۱۹۹)	۰	۶۵.۰۲۲
	۵۵۸.۱۹۵	۶۴.۹۲۳	۵۶.۲۰۴	۳۴۹.۰۵۱
سایر	۰	۰	۰	۲۸۱
	۱.۳۶۲.۶۰۷	۳۶۲.۳۲۹	۵۴.۳۹۱	۴۱۴.۵۹۸

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۲۲- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۸.۰۸۳	۲۰.۶۵۱	۱۴.۶۸۹	۲۲-۱	حقوق و دستمزد و مزایا
۴.۷۵۵	۱.۷۱۶	۳.۹۹۵	۲۲-۲	خدمات قراردادی
۲.۳۲۴	۸۰۳	۸۰۴		استهلاک
۵۵۲	۲۵۶	۱۱۱		تبلیغات
۴۲۵	۴۲۵	۰		پاداش هیأت مدیره
۷.۴۳۷	۲.۶۴۰	۳.۹۰۴		سایر
۵۳.۵۷۶	۲۶.۴۹۱	۲۳.۵۰۳		
(۲۷.۱۷۹)	(۱۱.۴۲۶)	(۱۱.۴۴۶)	۵-۱	کسرمی شود : تسهیم هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت
۲۶.۳۹۷	۱۵.۰۶۵	۱۲.۰۵۷		

۲۲-۱- کاهش حقوق و دستمزد ناشی از کاهش تعداد کارکنان در پایان دوره جاری به ۴۵ نفر (دوره مشابه سال قبل ۵۹ نفر) علیرغم افزایش حقوق طبق قانون کار می باشد.

۲۲-۲- افزایش هزینه خدمات قراردادی نسبت به سال قبل عمدتاً ناشی از انعقاد قرارداد جهت پیگیری اسناد پروژه های تکمیل شده و همچنین برون سپاری انتظامات دفتر شرکت می باشد.

۲۳- سایر اقلام عملیاتی

سال مالی منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۴.۲۳۴	۲.۱۷۲	۲.۱۹۲	۲۳-۱	درآمد اجاره واحدها
۵۱۹	۲۵۰	۴۲۲		درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدهای واگذاری
(۹۹۲)	(۹۰)	(۶۸۶)	۲۳-۲	خالص سود(زیان) فروش اقلام مازاد انبارها
(۹۰)	۵۶	(۱۸۲)		سایر
۳.۶۷۱	۲.۳۸۸	۱.۷۴۶		

۲۳-۱- بخش عمده درآمد اجاره مربوط به طبقه ۱- مجتمع کوهسنگی است که درقبال مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال ودیعه رهن و ماهانه مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال اجاره برای سال اول و برای سال های آتی هر سال افزایش مطابق شاخص تورم بانک مرکزی نسبت به سال قبل به گروه فروشگاه های زنجیره ای کالا بعلاوه یک اجاره داده شده است .

۲۳-۲- بر اساس مصوبه شماره ۲۸۱ مورخ ۱۳۹۶/۴/۸ هیأت مدیره، شرکت نسبت به واگذاری اقلام راکد انبار اقدام نموده که به دلیل ناباب شدن، بخش عمده ای از آن ها به بهایی کمتر از بهای تمام شده، فروخته شده است.

۲۴- هزینه های مالی

سال مالی منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		وام های دریافتی :
۱۶.۵۸۲	۶.۴۳۸	۹.۷۴۷	۱۵-۱	بانک مسکن- تسهیلات سرمایه در گردش پروژه مسکونی نسیم- اشخاص وابسته
۷.۴۹۴	۳.۲۰۶	۴.۱۴۲	۱۵-۱	بانک مسکن- مشارکت در احداث پروژه مسکونی رواق (۱)- اشخاص وابسته
۱.۱۹۹	۰	۲.۹۰۹	۲۴-۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره
۲۵.۲۷۵	۹.۶۴۴	۱۶.۷۹۸		

۲۴-۱- طی دوره مالی به منظور جبران کسری نقدینگی مبلغ ۲۰.۰۰۰ میلیون ریال از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن دریافت شده است . با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن مبلغ فوق را از محل تسهیلات دریافتی از بانک کارآفرین تأمین نموده ، هزینه مالی مربوطه (با نرخ ۲۵ درصد) به حساب های فی مابین منظور شده است. توضیحاً مبلغ ۳۹.۹۸۰ میلیون ریال از هزینه های مالی به دلیل واجد شرایط بودن به املاک در جریان ساخت منتقل شده است.

۲۵- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سال مالی منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	دوره میانی شش ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۶/۶/۳۱	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱.۷۲۵	۳۵۰	۸۱۵		سود حاصل از سپرده های بانکی
۱۴۹	۱۴۹	۳۶۳		سود سهام
۴۶۴	(۳۹)	۵.۶۲۶	۱۰-۶	سود ناشی از فروش و برکناری دارایی های ثابت مشهود
۶	۴	۰		سایر
۲.۳۴۴	۴۶۴	۶.۸۰۴		

۲۶- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

یادداشت	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
سود (زیان) عملیاتی - میلیون ریال	(۲۸.۲۲۱)	(۵۱.۶۰۱)	(۸۳.۲۴۵)
اثر مالیاتی - میلیون ریال	(۵۹)	(۸۱)	(۹۳۵)
سود (زیان) خالص عملیاتی - میلیون ریال	(۲۸.۲۸۰)	(۵۱.۶۸۲)	(۸۴.۱۸۰)
میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم	۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰
سود (زیان) عملیاتی هر سهم - ریال	(۳۱)	(۵۷)	(۹۴)
سود (زیان) غیرعملیاتی - میلیون ریال	(۹.۹۹۴)	(۹.۱۸۰)	(۲۲.۹۳۱)
اثر مالیاتی	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص غیرعملیاتی - میلیون ریال	(۹.۹۹۴)	(۹.۱۸۰)	(۲۲.۹۳۱)
میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم	۹۰۰	۹۰۰	۹۰۰
سود (زیان) غیرعملیاتی هر سهم - ریال	(۱۱)	(۱۰)	(۲۵)
سود (زیان) پایه هر سهم - ریال	(۴۲)	(۶۷)	(۱۱۹)

۲۷- تعدیلات سنواتی

جهت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ مبلغ ۷.۴۷۵ میلیون ریال در سال مالی قبل در حساب ها ذخیره منظور شده است.

۲۸- صورت تطبیق سود عملیاتی

صورت تطبیق سود (زیان) عملیاتی با جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی به شرح زیر است:

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
سود (زیان) عملیاتی	(۲۸.۲۲۱)	(۸۳.۲۴۵)
استهلاک دارایی های ثابت مشهود و دارایی های نامشهود	۱.۴۹۷	۸۰۳
خالص کاهش (افزایش) در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۳۰	(۸۴۱)
افزایش دریافتی های عملیاتی	۵۹.۷۰۴	۱۱۳.۷۴۷
کاهش (افزایش) موجودی املاک و سایر موجودی ها	(۳۰.۹۷۳)	(۵۱.۷۴۴)
کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها	۷.۰۴۵	۴.۳۱۱
افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی	(۲۰.۶۶۲)	(۱۳.۰۷۴)
افزایش (کاهش) پیش دریافت های عملیاتی	۲.۷۲۲	(۱.۴۷۸)
زیان فروش زمین نگهداری شده جهت ساخت املاک	۲۱.۰۹۴	۰
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۰	۶
	۱۲.۴۳۶	(۱.۷۷۱)

۲۹- مبادلات غیر نقدی

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱
هزینه مالی منظور شده به املاک در جریان ساخت	۳۹.۹۸۰
خرید زمین نگهداری شده برای ساخت املاک به طرفیت دریافتی های تجاری و غیرتجاری (از محل مطالبات)	۰
پرداخت سود صاحبان سهام به طرفیت دریافتی های تجاری و غیرتجاری (از محل مطالبات)	۷.۵۳۰
هزینه استهلاک منظور شده به املاک در جریان ساخت	۱.۰۴۵
پرداخت اصل و سود تسهیلات بانک سامان به طرفیت دریافتی های تجاری و غیرتجاری (از محل مطالبات)	۲۷۴.۲۱۹
	۳۰۶.۷۲۶
	۳۲۲.۷۷۴

۳۰- تعهدات سرمایه ای، بدهی ها و دارایی های احتمالی

- ۳۰-۱- بدهی های موضوع ماده ۲۲۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه شامل ارائه دو فقره چک جهت تضمین تسهیلات دریافت شده توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) به مبلغ ۲۰۰.۰۰۰ و ۷۵.۰۰۰ میلیون ریال به ترتیب نزد بانک سامان و اقتصاد نوین می باشد.
- ۳۰-۲- شرکت فاقد دارایی های احتمالی در تاریخ ترازنامه می باشد.

۳۱- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تأیید این صورت های مالی، هیچگونه رویداد با اهمیتی که از نظر اهمیت، مستلزم اصلاح یا افشاء در صورت های مالی باشد، رخ نداده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶

۳۲- معاملات با اشخاص وابسته

۳۲-۱- معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت	نحوه تعیین قیمت	ارائه خدمات	تسهیلات اعطایی
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	عضو هیأت مدیره	√	ارزش منصفانه		۲۲,۹۰۹
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	عضو هیأت مدیره	√	ارزش منصفانه	۱,۶۹۲	
	شرکت پارس مسکن سامان	عضو هیأت مدیره	√	ارزش منصفانه	۱۸	
جمع						
					۱,۷۱۰	۲۲,۹۰۹

۳۲-۱-۱- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۳۲-۲- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۶							
		پیش پرداخت ها	پرداختنی های تجاری	پرداختنی های غیر تجاری	سود سهام پرداختنی	تسهیلات دریافتی	خالص		
							طلب	(بدهی)	
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	(۹۱,۶۳۱)	(۱۰۴,۴۸۹)	۰	(۱۹۶,۱۲۰)	۰	(۱۶۶,۲۶۰)
شرکت های تحت کنترل مشترک	پویا نوین پارس	۰	۰	۰	(۲,۹۸۶)	۰	(۲,۹۸۶)	۰	(۳,۴۵۹)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۰	۰	۰	(۲,۰۶۱)	۰	(۲,۰۶۱)	۰	(۲,۰۶۱)
	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	۰	(۲,۸۳۰)	۰	۰	۰	(۲,۸۳۰)	۰	(۵,۵۰۵)
	شرکت پارس مسکن سامان	۰	۰	(۴۴۱)	۰	۰	(۴۴۱)	۰	(۴۲۰)
	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱,۰۳۴	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۳۴	۶۹۸
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۰	۰	(۱۳)	۰	۰	(۱۳)	۰	(۱۳)	
سایر اشخاص وابسته	بانک مسکن	۰	۰	۰	(۳۶۷,۱۹۷)	۰	(۳۶۷,۱۹۷)	۰	(۳۶۳,۳۹۰)
جمع		۱,۰۳۴	(۲,۸۳۰)	(۹۲,۰۸۵)	(۱۰۹,۵۳۶)	(۳۶۷,۱۹۷)	(۵۷۱,۶۴۸)	۱,۰۳۴	(۵۴۱,۱۰۸)

۳۲-۲-۱- هیچ گونه هزینه یا ذخیره ای در رابطه با مطالبات از اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش و سال مالی ۱۳۹۶ شناسایی نشده است.

خلاصه ای از اطلاعات شرکت

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش منکور نیست.

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان :

ردیف	نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متر از قابل فروش (سهام شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ 1396/12/29	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متر از واگذار شده تا ابتدای سال مالی	دوره 6 ماهه منتهی به 1396/12/29				برآورد
											درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت برآوردی	
1	کوهسنگی	مشهد	مسکونی-تجاری	27,515	85/12/1	92/8/30	536,613	0	100%	23,570	0	0	100%		
2	یاس (فاز 3)	زاهدان	مسکونی	23,966	88/3/2	93/4/31	208,234	0	100%	23,197	249	2,093	100%	4,430	
3	مسعود	مشهد	مسکونی	4,818	92/4/15	96/7/30	182,626	0	100%	4,750	0	1,721	100%	1,605	
4	رواق (1)	مشهد	مسکونی	7,058	92/12/1	96/9/30	259,588	999	99%	5,796	921	63,807	100%	38,701	
5	بهارستان	زاهدان	مسکونی	30,598	93/3/15	98/12/15	303,938	367,675	37%	0			61%		
6	آپاسی	مشهد	مسکونی-تجاری	17,114	93/4/15	97/10/15	438,212	312,216	40%	0			85%		
7	پروژه امید	مشهد	مسکونی-تجاری	7,208	86/10/16	92/8/30	600,109	0	100%	5,295			100%		
8	سعادت	مشهد	مسکونی-تجاری	2,092	91/12/10	96/2/31	254,274	0	100%	1,924	(605)		100%		
9	نسیم 1	مشهد	مسکونی	18,900	95/9/15	97/4/15	101,917	96,796	66%	0			100%		
10	ستایش	مشهد	مسکونی	7,700	96/3/1	99/6/31	67,537	211,618	1%	0			12%		
11	محیا	مشهد	مسکونی	2,201	97/3/1	98/12/15	31,520	58,499	9%	0			47%		
12	یام چالوس	چالوس	مسکونی	452	-	-	12,487	0	100%	0			100%		
13	زمین پروژه صدرا	مشهد	مسکونی-تجاری	2,757	-	-	295,313	0	-	0	2,757	295,313	-	274,219	
	جمع			152,379	-	-	3,292,368	1,047,803	9	64,532	3,927	362,329		318,955	

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده:

دوره 6 ماهه منتهی به	درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترانزه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار و پیش پرداختها نمی شود. درآمدها و فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود. لازم به ذکر است اهم مخارج ساخت آبی (شامل مواد و مصالح و دستمزد پرسنل پیمانکاری دائم) با در نظر گرفتن عوامل موثر از جمله درصد تکمیل شده پروژه ها با اعمال ضریب تورم ۱۰ درصد به نسبت مدت زمان باقی مانده تعدیل و به
۹۷/۰۶/۳۱	۴۵
۹۷/۰۶/۳۱	۱۷

تاریخ	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	برآورد ۱۳۹۷/۰۶/۳۱
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۴۷	۴۵	۴۵
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱۸	۱۷	۱۷

برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی، اداری، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه های عملیاتی):

دوره ۹ ماهه منتهی به	متناسب با مبلغ واقعی تحقق یافته سال قبل، هزینه خدمات قراردادی با ۱۴ درصد افزایش و هزینه تبلیغات و بازاریابی و سایر هزینه ها (به استثناء استهلاک) با ۱۵ درصد افزایش برآورد شده است. سایر اقلام عملیاتی عمدتاً متناسب با سال قبل با ۵ درصد افزایش برآورد شده است.
۹۷/۰۶/۳۱	

سایر درآمدها (هزینه های عملیاتی):

شرح	1396/06/31	1396/12/29
درآمد اجاره واحدها	۴,۲۳۴	۲,۱۹۲
درآمد حاصل از نقل و انتقال	۵۱۹	۴۲۲
خالص زیان فروش اقلام مازاد	(۹۹۲)	(۶۸۶)
سایر	(۹۰)	(۱۸۲)
جمع	۳,۶۷۱	۱,۷۴۶

جزئیات منابع تأمین مالی شرکت در پایان دوره (1396/12/29):

محل تأمین	روایی-ریالی-میلیون ریال	نوع ارز	مبلغ اصل		تاریخ دریافت	تعداد اقساط	تاریخ سررسید آخرین قسط	نرخ سود	تعداد اقساط پرداخت شده	مبلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات
			مبلغ ارزی	ریالی							
بانک مسکن	۴۴۰,۱۲	ریال	-	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	36	۱۳۹۸/۰۵/۱۸	۰.۲۴	2	5,635	
بانک مسکن	۲۰,۸۲۴	ریال	-	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	36	۱۳۹۸/۰۵/۱۸	۰.۲۵	2	2,768	
بانک مسکن	۴۶,۸۲۰	ریال	-	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	36	۱۳۹۸/۰۵/۱۸	۰.۲۴	2	5,995	
بانک مسکن	۴۱,۱۲۱	ریال	-	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	۱۳۹۵/۰۵/۱۸	36	۱۳۹۸/۰۵/۱۸	۰.۲۴	2	5,265	
بانک سامان	۳۰۰,۰۰۰	ریال	-	۱۳۹۲/۰۸/۱۱	۱۳۹۵/۰۷/۲۹	-	۱۳۹۵/۰۷/۲۹	۰.۲۹۵	-	(21,770)	وجه به تسویه تسهیلات بانک سامان، شرکت اقدام به درخواست بخشودگی جرائم نمود و با موافقت بانک سامان، تسهیلات بانکی را به مدت ۳۰ ماهه تمدید کرد.
بانک مسکن	۱۱۰,۰۰۰	ریال	-	۱۳۹۵/۰۹/۰۲	۱۳۹۶/۰۹/۰۱	-	۱۳۹۶/۰۹/۰۱	۰.۱۸	-	9,747	
بانک مسکن	۴۶,۵۰۰	ریال	-	۱۳۹۵/۰۸/۰۵	۱۳۹۶/۱۲/۲۵	-	۱۳۹۶/۱۲/۲۵	۰.۱۸	-	4,142	
جمع	609,277									11,781	

برآورد شرکت از برنامه های تأمین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۹۷/۰۶/۳۱	پیش بینی می شود در دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به منظور تکمیل پروژه های بهارستان و نگین به ترتیب مبلغ ۲۲۷,۹۲۰ و ۵۲,۲۰۰ میلیون ریال تسهیلات از بانک مسکن اخذ گردد.
۹۷/۰۶/۳۱	

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر:

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱		دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
	درصد مالکیت	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۰٪	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۰	۰٪
شرکت سرمایه گذاری پردیس	۰٪	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱	۰٪

شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱٪	۱۳۹۶/۶/۳۱	۰	۱٪	۱۰۳	مدیریت شرکت قصد و برنامه ای برای تغییر وضعیت در سرمایه گذاری در این شرکت ندارد
شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۰٪	۱۳۹۶/۶/۳۱	۷۱	۱۰٪	۲۵۸	مدیریت شرکت قصد و برنامه ای برای تغییر وضعیت در سرمایه گذاری در این شرکت ندارد
شرکت گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی اسوه سازان	۱٪	۱۳۹۶/۶/۳۱	۷۷	۱٪	۰	مدیریت شرکت قصد و برنامه ای برای تغییر وضعیت در سرمایه گذاری در این شرکت ندارد
جمع			۱۴۹		۳۶۳	

سایر درآمدها (هزینه) های غیر عملیاتی:

شرح	1396/06/31	1396/12/29
سود حاصل از سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت	۱.۷۲۵	۸۱۵
درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها	۱۴۹	۳۶۳
سود حاصل از فروش و برکناری دارایی های ثابت مشهود	۴۶۵	۵.۶۲۶
سایر	۵	۰
جمع	۲.۳۴۴	۶.۸۰۴

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود:

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
(۷۰.۷۷۸)	۰	۰	۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۹۷/۰۶/۳۱

سایر توضیحات با اهمیت:

«جملات ایندندنگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسکها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

