

اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای

شرکت: سرمایه گذاری توسعه شهري توس گستر	سرمایه ثبت شده: 1,600,000
نماد: وتوس	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 709901	اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1400/03/31 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1400/12/29	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
				عملیات در حال تداوم:
(۸۵)	۶۲۳,۱۴۶	۵۲,۶۳۳	۸,۱۲۹	درآمدهای عملیاتی
۰	۰	۰	۰	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۸۵)	۶۲۳,۱۴۶	۵۲,۶۳۳	۸,۱۲۹	سود (زیان) ناخالص
(۲۲)	(۳۸,۲۳۱)	(۱۱,۱۶۰)	(۱۳,۵۷۵)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۰	(۱۵۰,۹۴۱)	۰	۰	هزینه کاهش ارزش دریافتنی‌ها (هزینه استثنایی)
۱۵۴	۳,۷۳۱	۹۷۳	۳,۴۷۳	سایر درآمدها
--	۰	(۹۸,۰۴۴)	۰	سایر هزینه‌ها
۹۵	۴۳۷,۶۱۵	(۵۵,۵۹۸)	(۳,۹۷۳)	سود (زیان) عملیاتی
۰	۰	۰	۰	هزینه‌های مالی
۰	۰	۰	۰	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
--	۷۸	۷۸	۰	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۹۵	۴۳۷,۶۹۳	(۵۵,۵۲۰)	(۲,۹۷۳)	سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات هزینه مالیات بر درآمد:
۰	۰	۰	۰	سال جاری
۰	(۱,۷۳۴)	۰	۰	سالهای قبل
۹۵	۴۳۵,۹۶۹	(۵۵,۵۲۰)	(۲,۹۷۳)	سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم عملیات متوقف شده:
۰	۰	۰	۰	سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده
۹۵	۴۳۵,۹۶۹	(۵۵,۵۲۰)	(۲,۹۷۳)	سود (زیان) خالص سود (زیان) پایه هر سهم
۹۴	۲۷۳	(۳۵)	(۲)	عملیاتی (ریال)
۰	(۱)	۰	۰	غیرعملیاتی (ریال)
۹۴	۲۷۲	(۳۵)	(۲)	ناشی از عملیات در حال تداوم
۰	۰	۰	۰	ناشی از عملیات متوقف شده
۹۴	۲۷۲	(۳۵)	(۲)	سود (زیان) پایه هر سهم
۹۴	۲۷۲	(۳۵)	(۲)	سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	سرمایه
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰				

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۹۵	۴۳۵,۹۶۹	(۵۵,۵۳۰)	(۲,۹۷۳)	سود (زیان) خالص
				سایر اقلام سود و زیان جامع:
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۰	۰	۰	۰	مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
۰	۰	۰	۰	سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
۹۵	۴۳۵,۹۶۹	(۵۵,۵۳۰)	(۲,۹۷۳)	سود (زیان) جامع سال

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
				دارایی‌ها
				دارایی‌های غیرجاری
۲	۱۷,۹۳۹	۲۰,۳۶۲	۲۰,۶۹۸	دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری در املاک
(۱)	۹۱۶	۹۹۶	۹۹۱	دارایی‌های نامشهود
۰	۱۴۳,۰۹۵	۱۳۳,۲۴۵	۱۳۳,۲۴۵	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۱۸	۵۲۰,۳۹۵	۷۰۱,۹۴۰	۸۲۵,۳۱۹	دریافتنی‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	سایر دارایی‌ها
۱۴	۶۸۲,۳۴۵	۸۵۶,۵۴۳	۹۸۰,۲۵۳	جمع دارایی‌های غیرجاری
				دارایی‌های جاری
۱۰۵	۱,۹۵۶	۲,۱۴۷	۴,۳۹۶	سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۲/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
۱	۹۶۶,۳۸۲	۹۷۵,۹۱۶	۹۸۳,۹۱۹	موجودی مواد و کالا
۱	۱۳۹,۹۳۸	۶۱۵,۹۵۱	۶۲۵,۰۸۰	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
(۲)	۹۰۹,۳۹۱	۶۲۷,۳۷۸	۶۱۶,۳۳۵	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
(۴۱)	۳۶۹,۷۳۸	۳۳۳,۰۶۵	۱۹۵,۶۴۷	موجودی نقد
(۵)	۲,۲۸۷,۱۹۵	۲,۵۵۳,۴۵۷	۲,۴۲۵,۳۷۷	
۰	۰	۰	۰	دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
(۵)	۲,۲۸۷,۱۹۵	۲,۵۵۳,۴۵۷	۲,۴۲۵,۳۷۷	جمع دارایی‌های جاری
۰	۲,۹۶۹,۴۴۰	۳,۴۱۰,۰۰۰	۳,۴۰۵,۶۳۰	جمع دارایی‌ها
				حقوق مالکانه و بدهی‌ها
				حقوق مالکانه
۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	سرمایه
۰	۰	۰	۰	افزایش سرمایه در جریان
۰	۰	۰	۰	صرف سهام
۰	۰	۰	۰	صرف سهام خزانه
۰	۸۶,۶۳۷	۱۰۸,۴۱۵	۱۰۸,۴۱۵	اندوخته قانونی
۰	۰	۰	۰	سایر اندوخته‌ها
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
(۱)	۸۳۸,۳۷۶	۵۴۸,۴۶۷	۵۴۵,۴۹۴	سود (زیان) انباشته
۰	۰	۰	۰	سهام خزانه
۰	۲,۵۳۴,۹۱۳	۲,۲۵۶,۸۸۲	۲,۲۵۳,۹۰۹	جمع حقوق مالکانه
				بدهی‌ها
				بدهی‌های غیرجاری
۰	۰	۰	۰	پرداختنی‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	تسهیلات مالی بلندمدت

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۲/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
۰	۲,۲۶۵	۰	۰	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۰	۲,۲۶۵	۰	۰	جمع بدهی‌های غیرجاری
				بدهی‌های جاری
(۱)	۳۰۰,۵۹۳	۳۱۱,۱۴۳	۳۰۷,۹۱۶	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۰	۰	۰	۰	مالیات پرداختی
۰	۹۹,۳۳۹	۸۰۰,۰۴۳	۸۰۰,۰۳۶	سود سهام پرداختی
۰	۰	۰	۰	تسهیلات مالی
۰	۴۰,۹۳۵	۴۰,۷۳۰	۴۰,۶۶۳	ذخایر
۱۵۶	۱,۳۹۵	۱,۳۱۴	۳,۱۰۶	پیش‌دریافت‌ها
۰	۴۴۳,۳۶۳	۱,۱۵۳,۱۱۸	۱,۱۵۱,۷۳۱	
۰	۰	۰	۰	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
۰	۴۴۳,۳۶۳	۱,۱۵۳,۱۱۸	۱,۱۵۱,۷۳۱	جمع بدهی‌های جاری
۰	۴۴۴,۵۲۷	۱,۱۵۳,۱۱۸	۱,۱۵۱,۷۳۱	جمع بدهی‌ها
۰	۲,۹۶۹,۴۴۰	۳,۴۱۰,۰۰۰	۳,۴۰۵,۶۳۰	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندرخته قانونی	سایر اندرخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۱,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۸۶,۶۳۷	۰	۰	۰	۸۲۸,۳۷۶	۰	۲,۵۲۴,۹۱۳
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۱,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۸۶,۶۳۷	۰	۰	۰	۸۲۸,۳۷۶	۰	۲,۵۲۴,۹۱۳

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	انداخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰											
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰									۴۳۵,۹۶۹		۴۳۵,۹۶۹
اصلاح اشتباهات									۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری									۰	۰	۰
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰									۴۳۵,۹۶۹	۰	۴۳۵,۹۶۹
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰
سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰									۴۳۵,۹۶۹	۰	۴۳۵,۹۶۹
سود سهام مصوب									(۷۰۴,۰۰۰)		(۷۰۴,۰۰۰)
افزایش سرمایه									۰		۰
افزایش سرمایه در جریان									۰		۰
خرید سهام خزانه									۰	۰	۰
فروش سهام خزانه									۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه									۰		۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته									۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی						۲۱,۷۷۸			(۲۱,۷۷۸)		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱,۶۰۰,۰۰۰				۱۰۸,۴۱۵				۵۴۸,۴۶۷	۰	۲,۲۵۶,۸۸۲
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱											
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱									(۲,۹۷۳)		(۲,۹۷۳)
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	انداخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۲,۹۷۳)	۰	(۲,۹۷۳)
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰							۰		۰
خرید سهام خزانه				۰					۰	۰	۰
فروش سهام خزانه									۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه			۰						۰		۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته			۰				۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده در ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۱۰۸,۴۱۵	۰	۰	۰	۵۴۵,۴۹۴	۰	۲,۲۵۳,۹۰۹

صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده			
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:					
نقد حاصل از عملیات	(۱۱,۷۳۸)	۱۱۷,۱۰۸	۳۳۴,۵۴۲	--	
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۰	۰	(۱,۷۳۴)	۰	
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۱۱,۷۳۸)	۱۱۷,۱۰۸	۳۳۲,۸۱۸	--	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:					
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۷۸	۷۸	--	

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۲/۲۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۲/۲۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
(۱,۶۶۸)	(۲,۹۵۴)	(۱۹)	(۳۳۶)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
	۰	۰	۵	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود
۰	(۸۰)	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۳۳	(۲۵۴,۲۲۸)	(۱۸۶,۵۲۵)	(۱۲۴,۳۴۳)	پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۳	(۲۵۷,۱۸۴)	(۱۸۶,۴۶۶)	(۱۲۴,۶۷۴)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۹۷)	۶۵,۶۳۴	(۶۹,۲۵۸)	(۱۲۶,۴۱۲)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق مشارکت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق مشارکت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق مشارکت
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق خرید دین
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت اصل اقساط اجاره سرمایه‌ای
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت سود اجاره سرمایه‌ای
۹۹	(۳,۲۹۷)	(۹۵۸)	(۶)	پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام
۹۹	(۳,۲۹۷)	(۹۵۸)	(۶)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی
(۹۴)	۶۳,۳۳۷	(۷۰,۳۱۶)	(۱۳۶,۴۱۸)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۲۳	۲۶۹,۷۲۸	۲۶۹,۷۲۸	۳۳۲,۰۶۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۰	۰	۰	۰	تاثیر تغییرات نرخ ارز
(۲)	۳۳۲,۰۶۵	۱۹۹,۴۱۲	۱۹۵,۶۴۷	مانده موجودی نقد در پایان سال
۰	۰	۰	۰	معاملات غیرنقدی
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰				
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 مذکور نیست.				

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان

مبالغ به میلیون ریال

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراز قابل فروش (سهام شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱				برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹			
										متراز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت برآوردی	متراز واگذاری	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
پروژه آسمان	مشهد	تجاری اقامتی	۲۲,۰۱۰	۱۴۰۰/۰۷/۰۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۵۴۷,۴۲۴	۲,۲۰۵,۴۳۳	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه آماده سازی اراضی آبشار	مشهد	مسکونی تجاری تفریحی مذهبی	۴۹,۱۲۵	۱۳۸۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۰۳,۸۶۷	۱۹,۱۳۳	۸۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه آماده سازی اراضی زکریا	مشهد	مسکونی تجاری تفریحی مذهبی	۲۱,۰۸۷	۱۳۷۹/۰۱/۰۱	۱۳۸۸/۰۶/۳۱	۶۰,۴۶۷	۰	۹۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مجتمع پزشکان	مشهد	درمانی	۱۰۰	۱۳۸۲/۰۶/۳۱	۱۳۸۶/۰۶/۳۱	۱,۹۷۱	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
قطعه شماره ۶ اراضی زکریا	مشهد	مسکونی تجاری	۴,۲۶۵	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	۷۴,۸۹۶	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
قطعه شماره ۵ اراضی زکریا	اراضی زکریا	مسکونی تجاری	۲,۱۶۶	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	۸۸,۳۶۸	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
واحدهای ساختمان ویلا	مشهد	مسکونی	۶۹۰	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۶۲,۲۱۷	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۹۰	۰	۱۳۴,۲۰۰

۴۱,۷۶۷	۰	۳,۴۸۱	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۲,۷۴۸	۱,۶۳۳	۱۳۷۹/۰۹/۰۱	۱۳۷۹/۰۹/۰۱	۳,۴۸۱	تجاری مسکونی	مشهد	بازار ابریشم(حق مالکانه)/ زمین محل واحدهای تجاری
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۱۸۸	۴۳۳						سایر پروژه ها
۱۶۵,۹۶۷	۰			۰	۰	۰				۲,۲۳۷,۵۰۲	۹۴۱,۳۷۴						جمع

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ با توجه به عدم استفاده از منابع ارزی و تغییرات نرخ ارز و تغییر ترکیب درآمدها و هزینه ها تغییر قابل ملاحظه ای پیش بینی نمیشود.

وضعیت کارکنان

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	برآورد ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۲۷	۲۷	۲۷
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱۰	۱۰	۱۰

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز		۱۳۹۹/۱۲/۳۰		۱۴۰۰/۰۳/۳۱	
	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ برای این دوره مالی، ۳۰ درصد افزایش برای هزینه های عمومی و اداری نسبت به دوره مشابه برآورد می گردد.

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

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

سایر درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
درآمد اجاره و حق مالکانه	۳,۵۸۸	۲,۴۷۳

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
ارائه خدمات	۰	۰
فروش املاک	۰	۰
سایر	۱۴۳	۰
جمع	۳,۷۳۱	۲,۴۷۳

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
تغیر ارزش سرمایه گذاریها	۱۵۰,۹۴۱	۰
جمع	۱۵۰,۹۴۱	۰

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

سایر توضیحات	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع) ارزی			ریالی (میلیون ریال)	نرخ سود	محل تامین
		بلند مدت	کوتاه مدت	معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی	نوع ارز			
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	تسهیلات دریافتی از بانکها	
	۰						۰	تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره	
	۰	۰	۰	۰		۰	۰	جمع	
	۰	انتقال به دارایی							
	۰	هزینه مالی دوره							

برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	با توجه به برنامه افزایش سرمایه شرکت هزینه های مالی برآورد نمی گردد.
---------------------------------	--

تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)

توضیحات	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۱ - میلیون ریال	نوع ارز	هزینه های برآوردی ارزی طرح	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	طرح های عمده در دست اجرا
---------	---------------------------------------	----------------------------------	--	--	--	--	---	---------	----------------------------	---	--------------------------

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

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

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰			دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱			تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	بهای تمام شده	
ارمان گستر یکم توس	۹۰	۸۹,۹۵۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۹۰	۸۹,۹۵۹	۸۹,۹۵۹	اجرای پروژه رویال کوثر که هم اکنون در مرحله پیشرفت فیزیکی ۹۳% می باشد.
ارمان گستر هشتم اطلس	۹۹	۱۶,۲۳۷	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۹۹	۱۶,۲۳۷	۱۶,۲۳۷	این شرکت سرفلی ۷ واحد تجاری عدالت را داراست.
بازرگانی فرا گستر مهان آرمان	۶۵	۳,۲۵۰		۶۵	۳,۲۵۰		در حال حاضر این شرکت غیرفعال است.
شهر گستر نواندیشان توس	۹۷	۴,۸۵۰		۹۷	۴,۸۵۰		مهندسی فروش پروژه های شرکت توس گستر و انجام مطالعات و بازار سازی و برنامه مدیریت فروش و بهره برداری کوثر سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه گذاری ها

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه گذاری ها

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
جمع	.	.

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱
جرائم و سایر	۰	۰
سود ناشی از فروش دارائیهها	۷۸	۰
جمع	۷۸	۰

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۸۳۸,۲۷۵	۲۱۸,۰۶۶	۴۳۶,۱۳۲	۷۰۴,۰۰۰	۵۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	پیگیری افزایش سرمایه دو مرحله ای شرکت. تعیین تکلیف وضعیت حقوقی اراضی آبشار و زکریا و بهره برداری از پروژه مسکونی کوثر از جمله برنامه های شرکت می باشند.
---------------------------------	---

سایر توضیحات با اهمیت

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



شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر (سهامی عام)

«گزارش تفسیری مدیریت»

۳	ماهیت کسب و کار
۱۴	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۵	مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط
۱۶	نتایج عملیات و چشم اندازها
۲۰	مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده
۲۱	وضعیت پروژه‌های شرکت و شرکت‌های تابعه



تاریخ:

شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

در اجرای مفاد ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده 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 دوره‌ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و سالانه است. بر همین اساس به پیوست گزارش تفسیری مدیریت به همراه صورتهای مالی دوره سه ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ شرکت توس گستر تقدیم می‌گردد.

اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت
مصطفی ازگلی	شرکت سازه کاران نیایش	رئیس هیأت مدیره
سید مهدی جلالی	شرکت مدیریت سرمایه آسای دانا	نائب رئیس هیأت مدیره
میثم باقری	شرکت مدیریت سرمایه ارزش آفرین دانا	عضو هیأت مدیره
علیرضا بابائی	شرکت پارس سرمایه تابا	عضو هیأت مدیره
سید امیر حسین رضوی	شرکت پردازش اطلاعات ایرانیان	عضو هیأت مدیره
سید امیرحسین رضوی	---	مدیر عامل



۱- ماهیت کسب و کار:

۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر به صورت شرکت سهامی عام تأسیس شده و طی شماره ثبت ۱۰۹۲۱ مورخ ۱۳۷۵/۴/۱۶ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسیده و با حمایت وزارت مسکن و شهرسازی در قالب بخش خصوصی در تاریخ ۱۳۷۵/۵/۱۶ فعالیت خود را آغاز نموده است. سهامداران عمده اولیه شرکت به شرح زیر می‌باشند:

- ۱- شرکت مسکن‌سازان خراسان
- ۲- شرکت سرمایه‌گذاری خانه‌گستر یکم
- ۳- کارکنان سازمان مسکن و شهرسازی خراسان
- ۴- اداره کل اوقاف و امور خیریه خراسان
- ۵- تعدادی از اساتید و کارکنان دانشگاه فردوسی مشهد
- ۶- کارکنان شرکت برق منطقه ای خراسان
- ۷- تعداد اشخاص حقیقی و حقوقی

۲-۱- موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق اساسنامه شرکت عبارت است از :

- سرمایه‌گذاری و یا اجرای پروژه‌های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری، اقامتی و ساخت فضاهای عمومی و خدماتی
 - خرید و سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار و سهام دیگر شرکت‌ها
 - جلب و مشارکت دادن سرمایه‌های کوچک و پس‌اندازهای اشخاص در راستای اهداف شرکت
 - اخذ وام و تسهیلات از سیستم بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری داخلی و خارجی
 - ایجاد صندوق‌های پس‌انداز وام مسکن
 - ایجاد مؤسسات مالی و اعتباری غیربانکی
 - خرید و فروش املاک و مستغلات
- علاوه بر موارد فوق در ماده ۱۶ اساسنامه آمده است که شرکت می‌تواند با تصویب مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام به انتشار اوراق قرضه مبادرت نماید.



۳-۱ - بازارهای اصلی، وضعیت رقابتی و جایگاه شرکت:

بازارهای اصلی شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر(سهامی عام) جزء شرکتهای فعال در بازار املاک و مستغلات می‌باشد. عمده شرکتهای فعال در این صنعت که ثبت شده در بورس و فرابورس هستند به شرح ذیل می‌باشند:

- سخت آژند
- عمران و توسعه فارس
- سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
- سرمایه‌گذاری شاهد
- سرمایه‌گذاری مسکن
- سرمایه‌گذاری مسکن تهران
- سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب
- سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
- آ.س.پ
- سامان گستر اصفهان
- سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان
- بین‌المللی توسعه ساختمان
- سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود
- سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
- شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه
- نوسازی و ساختمان تهران
- توریستی و رفاهی آبادگران ایران
- عمران و توسعه شاهد
- توسعه و عمران استان کرمان

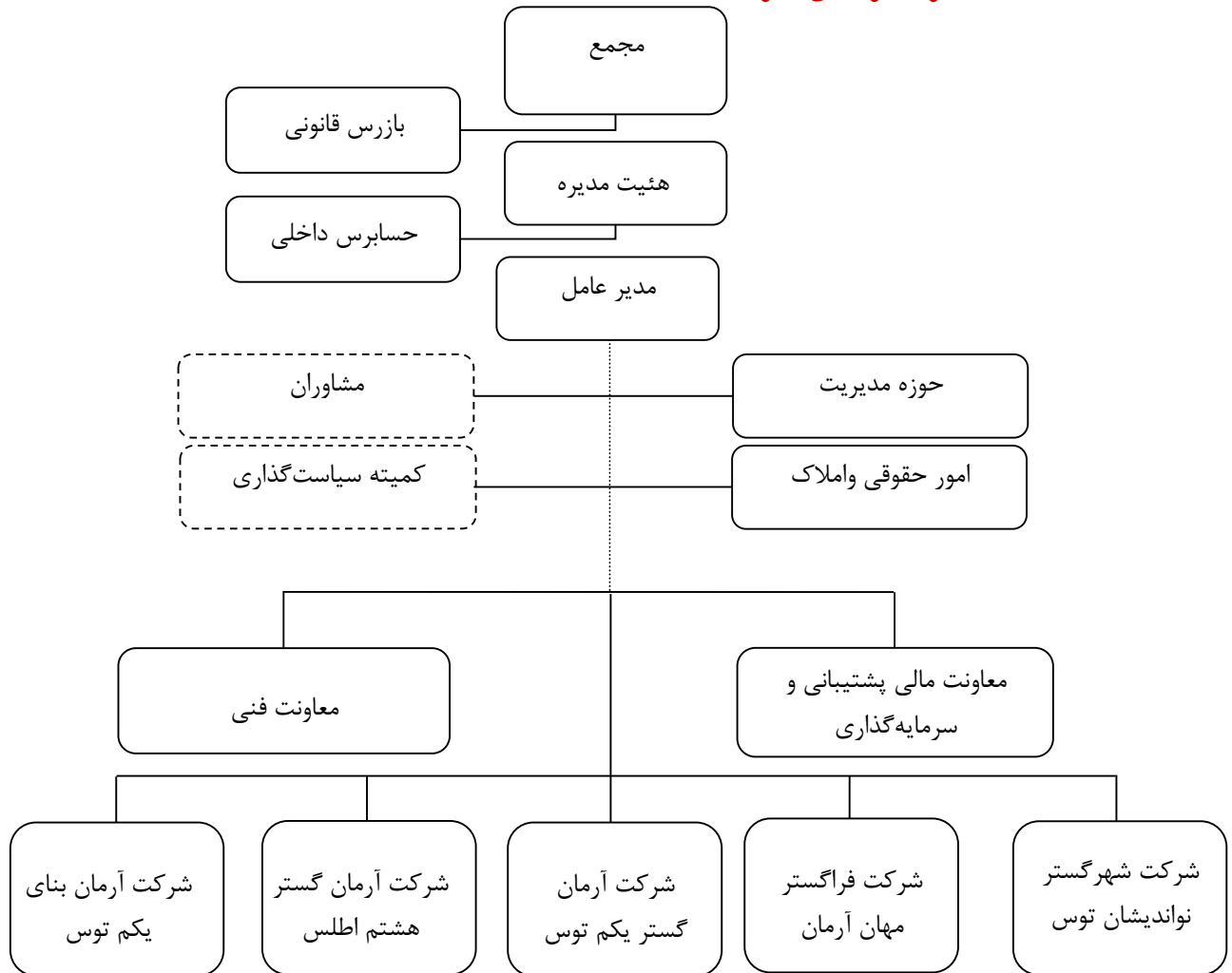
۴-۱ - قوانین و مقررات و سایر عوامل برون‌سازمانی مؤثر بر شرکت:

مهم‌ترین قوانین و مقررات و عوامل برون‌سازمانی حاکم بر فعالیت اصلی شرکت عبارت است از:

- قانون تجارت
- قانون مالیاتهای مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- قانون کار و تأمین اجتماعی
- قانون مبارزه با پولشویی
- استانداردهای مربوط به صنعت
- مصوبات مجامع و دستورالعمل‌های ابلاغی شرکت مادر
- قانون دستورالعمل‌ها و مقررات اعلامی از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار



۵-۱ - ساختار سازمانی شرکت:





۱-۶ - اطلاعات مدیران شرکت:

شخصیت حقوقی	نام و نام خانوادگی نماینده	سمت	موظف / غیرموظف	تاریخ عضویت حقوقی در هیأت مدیره	میزان مالکیت سهام در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	حقوق و مزایا	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت هیأت مدیره در هیأت مدیره سایر شرکتها به اصالت یا نمایندگی	عضویت در هیأت مدیره سایر شرکتها به اصالت یا نمایندگی
شرکت سازه کاران نیایش	مصطفی ازگلی	رئیس هیئت مدیره	غیرموظف	۱۳۹۹/۰۹/۲۷	۶۴٪	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	هر جلسه ۲۵ میلیون ریال و حداقل برای یک جلسه در ماه	متعاقبا اعلام خواهد شد.	۱۴۰۰/۰۴/۰۱	متعاقبا اعلام خواهد شد.
شرکت مدیریت سرمایه ارزش آفرین دانا	میثم باقری	عضو هیئت مدیره	غیرموظف	۱۳۹۹/۰۹/۲۷	۳,۰۳۶٪	کارشناسی ارشد عمران	هر جلسه ۲۵ میلیون ریال و حداقل برای یک جلسه در ماه	متعاقبا اعلام خواهد شد.	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	متعاقبا اعلام خواهد شد.
شرکت پارس سرمایه تابا	علیرضا بابائی	عضو هیئت مدیره	غیرموظف	۱۳۹۹/۰۹/۲۷	۰,۰۰۰,۰۶۳	کارشناسی عمران	هر جلسه ۲۵ میلیون ریال و حداقل برای یک جلسه در ماه	نظارت مقیم پروژه بیمارستانهای تامین اجتماعی تاکستان و ابهر، معاونت مدیر منطقه شرکت خانه سازی ایران، مدیریت پیمان و رسیدگی و نظارت عالیه شرکت مهندسین مشاور ایتسن در پروژه‌های قطار شهری شیراز و مشهد سرپرست کارگاه شرکت ASP در پروژه ۵۰۰ واحدی عرفان مدیریت دفتر فنی پروژه بیمارستان ۳۲۰ تختخوابی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، مدیر کل امور فنی و ساختمان حوزه معاونت عمران دانشگاه آزاد اسلامی، معاون فنی و اجرایی و عضو هیئت مدیره شرکت عمرانی مسکن گستر وابسته به گروه مالی بانک مسکن از سال ۱۳۹۳ تا کنون	۱۴۰۰/۰۴/۰۱	عضو هیئت مدیره و معاون فنی و اجرایی شرکت عمرانی مسکن گستر وابسته به گروه مالی بانک مسکن از سال ۱۳۹۳ تا کنون



شخصیت حقوقی	نام و نام خانوادگی نماینده	سمت	موظف / غیرموظف	میزان مالکیت سهام در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۱	تاریخ عضویت حقوقی در هیأت مدیره	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	حقوق و مزایا	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت نماینده در هیأت مدیره	عضویت در هیأت مدیره سایر شرکتها به اصالت یا نمایندگی
شرکت مدیریت سرمایه آسای دانا	سید مهدی جلالی	نائب رئیس هیئت مدیره	غیرموظف	۴,۰۹٪	۱۳۹۹/۰۹/۲۷	مدیریت صنعتی و کارشناسی ارشد حسابداری	هر جلسه ۲۵ میلیون ریال و حداقل برای یک جلسه در ماه	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز، گروه مالی ملت هلدینگ گسترش انرژی	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	آرمان گستر یکم توس آرمان گستر هشتم اطلس فراگستر مهان آرمان بازرگانی کیش
شرکت پردازش اطلاعات ایرانیان	سید امیرحسین رضوی	عضو هیأت مدیره	غیرموظف	۰,۶٪	۱۳۹۷/۱۰/۲۹	کارشناسی عمران	هر جلسه ۲۵ میلیون ریال و حداقل برای یک جلسه در ماه	عضو هیئت مدیره شرکت آ.س.پ از شرکتهای زیرمجموعه شرکت توسعه بین المللی ساختمان و با حفظ سمت معاونت فنی و مهندسی و مدیر پروژه های شرکت، عضو هیئت مدیره شرکت بهسان پارس، مشاور عالی معاونت عمران دانشگاه آزاد اسلامی، مدیر کل طرحهای عمرانی و بیمارستانی و عضو کمیسیون معاملات دانشگاه آزاد اسلامی، معاون توسعه فناوری و ساخت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، عضو کمیسیون معاملات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران، رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۱۴۰۰/۰۴/۰۱	نائب رئیس هیئت مدیره شرکت عمرانی مسکن گستر از شرکتهای زیرمجموعه گروه مالی بانک مسکن، رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی مهر مینای کیش از شرکت‌های زیرمجموعه گروه مالی بانک مسکن



۷-۱ - افشای اطلاعات مربوط به حاکمیت شرکتی

در راستای ابلاغ دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۲ و لازم‌الاجرا بودن مفاد آن، اقدامات ذیل تا تاریخ تهیه گزارش در شرکت اصلی و شرکت‌های زیر مجموعه انجام شده است:

در راستای مفاد ماده ۴، اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل فاقد هرگونه محکومیت کیفری مؤثر یا انضباطی موضوع قوانین و مقررات بازار سرمایه می‌باشند. تعداد اعضای هیئت مدیره شرکت ۵ نفر می‌باشد که اکثراً غیرموظفانند و اعضای آن در سامانه جامع اطلاع رسانی ناشران افشا گردیده است. در راستای رعایت مفاد این ماده حداقل یک عضو هیئت مدیره وجود دارد که دارای تحصیلات مالی می‌باشد.

کمیته حسابرسی شرکت مطابق ضوابط مندرج در دستورالعمل حاکمیت شرکتی با ترکیب آقایان عباس نویدی، رضا کریم زاده و کاظم سلیمی طوسی ایفای مسئولیت می‌نمایند. در هر دوره مالی حداقل جلسات کمیته حسابرسی تشکیل و مستندات آن در دسترس می‌باشد.

وفق ماده ۲۱ تا ۲۷ دستورالعمل مذکور دبیرجلسات هیئت مدیره تعیین گردیده است. تمامی صورت مذاکرات و مصوبات هیئت مدیره به ترتیب شماره‌گذاری گردیده است و در دسترس می‌باشد. در مورد رعایت تعداد تشکیل جلسات هیئت مدیره، در هر ماه حداقل یک جلسه تشکیل گردیده است که تعداد دقیق آن در ذیل افشا گردیده است. وفق ماده ۲۸ تا ۳۷، شرکت با تایید سازمان امکان برگزاری مجامع بصورت الکترونیکی و اعمال حق رأی فراهم گردیده است. کلیه گزارش‌ها از جمله صورتهای مالی سالانه، گزارش فعالیت هیئت مدیره و گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی از طریق پایگاه اینترنتی شرکت و سامانه جامع اطلاع رسانی ناشران(کدال) در اختیار عموم قرار گرفته است. سود سهامداران کنترلی پیش از سایر سهامداران پرداخت نگردیده است. در مجامع شرکت تصمیمات لازم در خصوص بندهای گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی اتخاذ و در صورت خلاصه مذاکرات منعکس گردیده است. میزان حق حضور و پاداش هیئت مدیره و همچنین حق‌الجلسات اعضای کمیته حسابرسی در مجمع عمومی صاحبان سهام تعیین شده است.

در راستای ماده ۴۲ دستورالعمل مذکور مشخصات کامل اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل، تجارت آنها، میزان مالکیت سهام و همچنین موظف و غیر موظف بودن آنها و همچنین اعضای کمیته حسابرسی و مشخصات مدیران اصلی شرکت در یک یادداشت جداگانه در گزارش فعالیت هیئت مدیره و در این گزارش ارائه گردیده است.

اعضای هیئت مدیره و مدیران شرکت همواره تلاش نموده‌اند تا از منابع مالی در اختیار شرکت به بهترین وجه ممکن به نفع سهامداران شرکت بهره ببرند. برای انتخاب پروژه‌های سرمایه‌گذاری، بازده اقتصادی مطلوب و بالا در سطح



بالای اهمیت قرارداد. حفاظت از دارایی‌ها و اموال و املاک شرکت همواره سرلوحه هیأت مدیران و کارکنان شرکت قرار گرفته و در موارد خاص نیز به منظور دفاع از حقوق سهامداران، از مشاورین و وکلای مجرب استفاده گردیده است.

در خصوص اطلاع رسانی به سهامداران و شفافیت عملکرد شرکت، لازم به بیان است که تمامی موضوعات با اهمیت مرتبط با فعالیتهای شرکت شامل اوضاع مالی، عملکرد، جریانهای نقدی و تغییرات بنیادی، به موقع اطلاع رسانی و افشا گردیده و رتبه شفافیت و کیفیت افشاء و اطلاع رسانی از رده ۲۳۵ به رده ۶۵ ارتقا یافته است.

در دوره مالی مورد گزارش تعداد ۵ جلسه هیأت مدیره برگزار گردیده است و اعضای هیأت مدیره به شرح ذیل در جلسات حضور داشته‌اند. همچنین تعداد ۲ جلسه کمیته‌های تخصصی حسابرسی و ۲ جلسه کمیته راهبردی و با حضور اعضا به نحو ذیل تشکیل گردیده است:

اعضای هیأت مدیره	سمت فعلی	تعداد حضور در جلسات کمیته تخصصی حسابرسی	تعداد حضور در جلسات هیأت مدیره	تعداد حضور در جلسات کمیته راهبردی
محمدباقر محمدزاده مقدم	رئیس اسبق هیأت مدیره	--	۵	--
میثم باقری	عضو فعلی هیأت مدیره	--	۵	--
عباسعلی منزل آبادی	عضو اسبق هیأت مدیره	--	۴	--
عباس نویدی	عضو اسبق هیأت مدیره/رئیس کمیته حسابرسی	۲	۵	--
سید مهدی جلالی	نائب رئیس هیأت مدیره	--	۵	--
مصطفی ازگلی	رئیس هیأت مدیره	--	۲	--
علی پورفتح‌اله	مدیر عامل اسبق شرکت	--	۵	۲
سید محمدعلی سرسرابی	معاونت برنامه‌ریزی /مالی/اداری	--	۵	۲
رضا کریم‌زاده تبریزی	عضو کمیته حسابرسی	۲	--	--
کاظم سلیمی طوسی	عضو کمیته حسابرسی	۲	--	--
احمد گلمکانی	حسابرس داخلی	۲	--	--
فرشید چمانه‌گیر	مدیر فنی مهندسی	--	--	۱
ابراهیم ماژانی	مدیر حقوقی و حفاظت اراضی	--	۲	۲
محمد اسکندری	مشاور املاک	--	--	۲
محمد گلماهی	مدیرعامل شرکت تابعه آرمان گستر یکم توس	--	--	۱
محمد صالح وثوقی	مدیر روابط عمومی	--	--	۱
محمد آراین منش	مدیرعامل شرکت تابعه شهرگستر نواندیشان توس	--	۱	۱

❖ **اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت****الف) مشخصات مدیر عامل و هریک از مدیران ارشد اجرایی شرکت**

نام و نام خانوادگی	سمت	تاریخ انتصاب	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی
سید امیرحسین رضوی	مدیر عامل	۱۴۰۰/۰۳/۰۴	کارشناسی عمران	۲۴ روز	بیش از ۳۰ سال
سید محمد علی سرسرابی	معاونت برنامه‌ریزی / مالی / اداری	۹۰/۱۱	کارشناسی	۹ سال	۲۸ سال
فرشید چمانه‌گیر	مدیر فنی مهندسی	۹۴/۰۱	کارشناسی ارشد	۱۴ سال	۲۱ سال
ابراهیم ماژانی	مدیر حقوقی و حفاظت اراضی	۸۹/۱	کارشناسی ارشد	۱۳ سال	۱۵ سال
سیده اکرم تفضلی	مدیر اداری	۹۵/۰۵	دیپلم	۲۵ سال	۲۵ سال
محمد صالح وثوقی	مدیر روابط عمومی	۹۵/۰۵	کارشناسی	۷ سال	۱۱ سال

❖ **اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی**

الف) نام حسابرس و فرایند انتخاب آن: بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۹۹/۰۹/۲۷، مؤسسه حسابرسی فاطره به عنوان بازرس اصلی شرکت و مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی وانیا نیک تدبیر بعنوان بازرس علی‌البدل برای مدت یکسال انتخاب گردیدند.

ب) حق الزحمه و هزینه حسابرسی و فرایند تعیین حق الزحمه: حق الزحمه بازرس برای انجام وظایف قانونی، با در نظر گرفتن اعلام حق الزحمه قطعی توسط آن مؤسسه و تأیید هیأت مدیره قابل پرداخت می‌باشد.

۸-۱ - گزارش فعالیت سالانه کمیته حسابرسی:❖ **سازمان و نقش کمیته حسابرسی**

امروزه یکی از ملاحظات و مکانیزم‌های اساسی در زمینه مدیریت، کنترل و نظارت بر امور شرکتهای سهامی عام و بویژه نظام راهبری شرکتی، تشکیل کمیته حسابرسی است که به عنوان یک کمیته فرعی هیئت مدیره و یکی از اجزای ارکان راهبری، در یک مقام مشورتی یا مصلحت‌اندیش فعالیت میکند. در شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر و در اجرای ماده ۱۰ دستورالعمل کنترل‌های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار، کمیته حسابرسی با هدف ایفای مسئولیت نظارتی هیئت مدیره و بهبود آن زیر نظر هیئت مدیره شرکت تشکیل گردید. اعضای این کمیته با هیئت مدیره که مسئول حفظ منافع سهامداران است، همکاری کرده و بر



کیفیت و مطلوبیت صورتهای مالی، حسابداری، حسابرسی، کنترل داخلی و فرایند گزارشگری نظارت می‌کند. نقش کمیته‌ی حسابرسی به عنوان یک عامل مؤثر در افزایش مطلوبیت ارائه‌ی گزارش‌های مالی و مدیریت ریسکهای شرکت اجتناب ناپذیر است.

❖ اعضای کمیته حسابرسی و سوابق آنها

اعضای کمیته حسابرسی شرکت به موجب مصوبه هیئت مدیره به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	اهم سوابق
۱	عباس نویدی	عضو هیئت مدیره و رئیس کمیته حسابرسی	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز، گروه مالی ملت، هلدینگ گسترش انرژی
۲	رضا کریمزاده	عضو کمیته	-
۳	کاظم سلیمی طوسی	عضو کمیته	-
۴	احمد گلمکانی	عضو کمیته و مدیر حسابرسی داخلی	-

❖ اهم وظایف و مسئولیت‌ها و منابع در دسترس کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی به منظور ایفای وظیفه خود نیازمند یک مشور فعال است. منشور کمیته حسابرسی نقش جهت‌دهی رفتار و فعالیت‌های کمیته را در مسیر اهداف متصور برای آن را برعهده دارد. وظایف کمیته حسابرسی به موجب نسخه نهایی منشور مصوب هیئت‌مدیره شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر به شماره ۹۶/۷۰۹ مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۰۴ به شرح ذیل می‌باشد:

- اثربخشی فرآیندهای نظام راهبری، مدیریت ریسک و کنترل‌های داخلی
- سلامت گزارشگری مالی
- اثربخشی حسابرسی داخلی
- استقلال حسابرس مستقل و اثربخشی حسابرس مستقل
- رعایت قوانین، مقررات و الزامات

در این راستا کمیته حسابرسی شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر، به مدیران، کارکنان و اطلاعات مورد نیاز دسترسی نامحدود دارد، رویه‌هایی را برای دریافت، نگهداری و رسیدگی به شکایت‌ها و گزارش‌های تخلف دریافتی در رابطه با گزارشگری مالی و کنترل‌های داخلی یا سایر موضوعات مربوط به شرکت و شرکت‌های فرعی وضع می‌کند. اغلب اوقات از مدیران شرکت و شرکت‌های فرعی به منظور حضور در جلسه دعوت به عمل آورده است.



❖ اهم فعالیت های انجام شده کمیته حسابرسی

- نظارت و پیگیری تهیه به موقع صورت‌های مالی و بررسی پیش نویس گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی برای سال منتهی به ۹۹/۱۲/۳۰ جهت برگزاری به موقع مجامع شرکت‌های فرعی و شرکت اصلی (سلامت گزارشگری مالی).
- بررسی پیش نویس گزارش‌های مالی با مدیریت قبل از تصویب صورت‌های مالی توسط هیئت مدیره و ارائه هرگونه پیشنهاد اصلاحی (سلامت گزارشگری مالی).
- اقدامات انجام شده در خصوص تهیه به موقع صورت‌های مالی شرکت‌های اصلی و فرعی با توجه به تغییر سال مالی شرکت‌ها (سلامت گزارشگری مالی).
- تاکید بر برقراری ارتباط مستقیم، مشارکت و برگزاری جلسات بین حسابرس مستقل و حسابرسی داخلی در خصوص رفع نقاط ضعف کنترل‌های داخلی مطرح شده در سنوات قبل و رفع بندهای مربوطه در سال جاری در شرکت‌های فرعی و در شرکت اصلی (استقلال و اثربخشی حسابرس مستقل).
- بررسی منشور اخلاقی شرکت در راستای فراهم سازی بستر لازم جهت بهبود محیط کنترلی و رعایت قوانین و مقررات (رعایت قوانین و مقررات و الزامات).
- انجام پیگیری‌های مستمر در خصوص ارسال به موقع اطلاعات به سازمان بورس و نظارت بر رعایت مقررات دستورالعمل الزامات افشای ناشران بورس (رعایت قوانین و مقررات و الزامات).
- نظارت مستمر بر رعایت استانداردهای حسابداری در گزارش‌های مالی و پیگیری اجرای آخرین تغییرات استانداردهای حسابداری مصوب در گزارش‌های مالی شرکت اصلی و شرکت‌های فرعی (رعایت قوانین و مقررات و الزامات).
- وجود برنامه راهبردی و پیگیری اجرای راهبردهای شرکت در راستای دستیابی به اهداف کلی و عملیاتی (رعایت قوانین و مقررات و الزامات).
- پیگیری گزارشات حسابرسی داخلی شرکت سرمایه گذاری توسعه شهری توس گستر و شرکت‌های تابعه (اثربخشی فرآیندهای نظام راهبری، مدیریت ریسک و کنترل‌های داخلی).



❖ برنامه های آتی کمیته حسابرسی

- اهم برنامه های کمیته حسابرسی و واحد حسابرسی داخلی برای مابقی سال ۱۴۰۰ به شرح زیر است:
- مطالعه و بررسی کلیه گزارش های مالی که تصویب آن ها به وسیله هیئت مدیره الزامی است.
 - بررسی رعایت استانداردهای حسابداری و سایر مقررات در گزارش های شرکت.
 - پیگیری مستمر رفع بندهای گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی و نامه مدیریت شرکت های فرعی . شرکت اصلی.
 - اهتمام در اطلاع رسانی به موقع قوانین و مقررات لازم الاجرا توسط شرکت و آخرین تغییرات صورت گرفته و نظارت بر اجرای صحیح و مناسب.
 - نظارت مستمر بر رعایت کامل مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - نظارت بر اثربخشی سیستم کنترل داخلی با ارزیابی عملکرد حسابرسی داخلی و گزارش خواهی از ایشان به همراه یکپارچه سازی عملیات حسابرسی داخلی در سطح گروه.

۹-۱ - سهامداران اصلی شرکت:

سرمایه شرکت در بدو تأسیس چهل هزار میلیون ریال (شامل تعداد ۴۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم هزار ریال) بوده که طی چند مرحله به مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال (شامل ۹۰۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم هزار ریال) در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ افزایش یافت. همچنین مجوز افزایش سرمایه ۷۸ درصدی شرکت از ۹۰۰ میلیارد ریال به ۱۶۰۰ میلیارد ریال در تاریخ ۸ اسفند ماه ۱۳۹۷ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صادر گردیده و در تاریخ ۱۳/۰۷/۱۳۹۸ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است. در شرایط حاضر شرکت در نظر دارد تا افزایش سرمایه ۳۵۰ درصدی از مبلغ ۱۶۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۷۲۰۰ میلیارد ریال را در دو مرحله عملیاتی نماید.

بدین منظور گزارش توجیهی افزایش سرمایه دو مرحله‌ای تهیه و در تاریخ ۱۳/۰۷/۹۹ بر روی سامانه کدال برای عموم منتشر و در تاریخ ۱۹/۰۹/۱۳۹۹ مورد تأیید حسابرس قانونی شرکت قرار گرفته و بیانیه ثبت به منظور بررسی و اظهار نظر به سازمان بورس ارسال گردیده است. هم اکنون اعطای مجوز افزایش سرمایه منوط به معرفی متعهد پذیره نویس می باشد.



آخرین ترکیب سهامداران شرکت با سرمایه ۱۶۰۰ میلیارد ریالی، در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۰ به شرح جدول ذیل می‌باشد.

نام سهامدار	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت سازه کاران نیایش (سهامی خاص)	۱,۰۲۳,۹۲۴,۳۲۸	۶۴.۰۰٪
BFM صندوق.س.ا.بازارگردانی امیدلوتوس پارسین	۶۸,۰۰۶,۹۵۴	۴.۲۵٪
شرکت مدیریت سرمایه آسای دانا (سهامی خاص)	۶۵,۴۴۵,۰۴۸	۴.۰۹٪
شرکت مدیریت سرمایه ارزش آفرین دانا(سهامی خاص)	۴۸,۵۸۱,۴۰۴	۳.۰۴٪
سید علیخانی	۲۶,۴۹۳,۲۸۶	۱.۶۶٪
شرکت مسکن سازان بهشت پویا(سهامی خاص)	۲۱,۴۳۴,۶۶۹	۱.۳۴٪
صندوق سرمایه گذاری ارزش کاوان آینده	۱۵,۵۱۲,۲۲۷	۰.۹۷٪
شرکت بازرگانی همراه عرشیاپارسیان(سهامی خاص)	۱۲,۵۴۶,۱۹۵	۰.۷۸٪
PRX سبد(شرک ۴۱۶۶۰)(شرک ۳۰۶۳۰) شرکت سهامی بیمه	۱۲,۱۶۷,۵۱۰	۰.۷۶٪
صندوق سرمایه‌گذاری گسترش فردای ایرانیان	۱۰,۶۲۰,۸۷۴	۰.۶۶٪
شرکت پردازش اطلاعات ایرانیان (سهامی خاص)	۹,۶۰۰,۰۰۰	۰.۶۰٪
شرکت فولاد تیام بیستون (سهامی خاص)	۳,۱۰۰,۰۰۰	۰.۱۹٪
پورجعفرچافجیری	۳,۰۵۱,۱۲۵	۰.۱۹٪
ظرافتی شعاع	۳,۰۰۰,۰۰۰	۰.۱۹٪
سایر سهامداران	۲۷۶,۵۱۶,۳۸۰	۱۷.۲۸٪
	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰

۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:

۱-۲- اهداف کلان مدیریت:

- توسعه کمی و کیفی سرمایه‌گذاری‌ها
- افزایش بهره‌وری کارکنان
- بهبود عملکرد با افزایش حجم ساخت و ساز
- فروش پروژه‌ها پس از کسب حداکثر بهره‌وری
- کاهش هزینه‌ها از طریق اصلاح ساختار

۲-۲- پیش‌بینی چالش‌ها و ریسک‌های پیش‌رو برای دستیابی به اهداف:

- رکود اقتصادی شدید در بخش ساختمان



- کمبود نقدینگی و هزینه بالای تأمین آن
- مشکلات پرونده‌های حقوقی و طولانی بودن زمان رسیدگی به آنها

۲-۲- استراتژی و سیاستهای شرکت:

- افزایش سرمایه‌گذاری‌ها و خرید املاک مستعد رشد و سودآوری
- چابک‌سازی عملکردی و بهینه‌سازی شرکتهای تابعه (افزایش ضریب بهره‌وری)
- استفاده از شیوه‌های مختلف تأمین مالی از جمله مشارکت در پروژه‌های بخش دولتی و خصوصی
- ارتقای کیفیت سرمایه‌گذاری‌ها و ایجاد تمایز و ارزش افزوده از طریق کاربری
- توانمندسازی نیروی انسانی
- واگذاری املاک و پروژه‌های کم بازده و تبدیل به احسن نمودن آنها
- افزایش رضایت شغلی و تعهد شغلی

۲-۳- مسؤلیت‌های اجتماعی و زیست محیطی شرکت:

- استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن
- عمل به قوانین و مقررات زیست محیطی از جمله رعایت مباحث مربوط به فضای سبز و درختان

۲-۴- امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت:

طبق آخرین رده‌بندی اعلام شده مورخ ۹۷/۰۳/۲۰ از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار برای دوره منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱، رتبه شرکت از لحاظ به موقع بودن و قابلیت اتکا، ۶۵ و در سال مالی قبل نیز ۶۵ بوده است.

۳- مهمترین منابع، ریسک‌ها:

۳-۱- ریسک‌های مرتبط با فعالیت شرکت:

- ریسک بازده
- ریسک نقدینگی
- ریسک نرخ بهره
- ریسک بازار

۳-۲- منابع مالی مهم و غیر مهم در دسترس شرکت:

- مهمترین منابع مالی و غیر مالی شرکت عبارتند از:
- منابع نقدی در اختیار شرکت که در ترازنامه دوره مالی مورد گزارش ارائه گردیده است.
- از محل سود تقسیمی شرکتهای تابعه
- از محل تبدیل داراییهای مولد و غیر مولد

**۳-۳- سرمایه انسانی شرکت:**

آمار پرسنل در مقایسه با دوره مشابه قبل به صورت ذیل است:

شرح	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
کارکنان قراردادی-نفر	۳۷	۳۷	۳۷

در جهت توسعه منابع انسانی با توجه به نظر هیئت مدیره در خصوص پایین آوردن هزینه‌های شرکت، نیروی کاری جدید استخدام نگردیده است. همچنین کلیه امور کارشناسی، بررسی توجیه اقتصادی پروژه‌ها، امور قراردادها، امور حقوقی، امور مالیاتی، امور بیمه، امور بانکی و پیگیری امور اداری از طریق کارکنان کارآمد شرکت به انجام می‌رسد. با توجه به شیوع گسترده بیماری در سال مالی گذشته، درخواستی از سوی شرکتها جهت برگزاری سمینارها و همایشهای آموزشی در زمینه‌های مختلف به واحد روابط عمومی ارسال نگردیده و لذا در دوره مالی مورد گزارش، برای اعزام نیرو اقدامی انجام نگرفته است.

۴- نتایج عملیات و چشم‌اندازها:**۴-۱- چشم‌انداز شرکت:**

«توس گستر به عنوان شرکت سرمایه‌گذاری مادر در حوزه توسعه شهری از طریق ارائه خدمات و محصولات برتر به مشتریان و ذینفعان با استفاده از روزآمدترین فناوریها، به منظور افزایش بازده حقوق صاحبان سهام، پیشتازی در کشور و قابلیت نفوذ در منطقه در راستای فرهنگ اسلامی با دیدگاه توسعه پایدار را هدف قرار داده است»

۴-۲- بیانیه ماموریت:

«توس گستر با اجرای پروژه‌های توسعه شهری و ایجاد مراکزی با سیمای مناسب و استانداردهای روز به همراه توجیه پذیری اقتصادی از طریق جذب سرمایه‌های خرد و کلان و شیوه‌های نوین تامین مالی با اتکا به نیروهای کارآمد شرکت، در قالب شرکت‌های تخصصی اقماری، در جهت سودآوری پایدار برای سهامداران و محیطی همراه با آسایش و آرامش برای مشتریان تلاش می‌کند»



۴-۴- بررسی و تحلیل عملکرد واقعی در مقایسه با بودجه، انتظارات و عملکرد دوره قبل:

شرح	پیش‌بینی حسابرسی نشده دوره مالی منتهی به	عملکرد واقعی حسابرسی شده پایان دوره ۶ ماهه منتهی به	عملکرد واقعی حسابرسی نشده	عملکرد واقعی حسابرسی نشده
سال(دوره) مالی منتهی به	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۳۹۹/۰۹/۳۰
درآمد سود سهام	۰	۲,۷۴۳	۲۴	۱۴,۵۰۱
درآمد سود تضمین شده	۴۵,۰۵۱	۲۳,۶۱۹	۰	۰
سود(زیان) فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۴۰۵,۰۰۰	۵۹۶,۷۸۴	(۱,۲۴۵)	۳۸,۱۳۲
(زیان) تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	۰	(۱۵۰,۹۴۱)	۰	(۹۸,۰۴۴)
سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی	۱۶۵,۹۶۷	۳,۷۳۱	۲,۴۷۳	۹۷۳
جمع درآمدهای عملیاتی	۶۱۶,۰۱۸	۴۷۵,۹۳۶	۱۰,۶۰۲	(۴۴,۴۳۸)
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۶۵,۶۷۱)	۰	۰	۰
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۷۶,۴۸۴)	(۳۸,۳۲۱)	(۱۳,۵۷۵)	(۱۱,۱۶۰)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۱۴۲,۱۵۵)	(۳۸,۳۲۱)	(۱۳,۵۷۵)	(۱۱,۱۶۰)
سود(زیان) عملیاتی	۴۷۳,۸۶۳	۴۳۷,۶۱۵	(۲,۹۷۳)	(۵۵,۵۹۸)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۰	۷۸	۰	۷۸
سود(زیان) قبل از کسر مالیات	۴۷۳,۸۶۳	۴۳۷,۶۹۳	(۲,۹۷۳)	(۵۵,۵۲۰)
مالیات بر درآمد:				
سال جاری	۰	۰	۰	-
سالهای قبل	۰	(۱,۷۲۴)	۰	-
سود خالص	۴۷۳,۸۶۳	۴۳۵,۹۶۹	(۲,۹۷۳)	(۵۵,۵۲۰)
سود پایه هر سهم:				
عملیاتی-ریال	۲۹۶	۲۷۲	(۲)	(۳۵)
غیرعملیاتی-ریال	۰	۰	۰	۰
سود پایه هر سهم-ریال	۲۹۶	۲۷۲	(۲)	(۳۵)
سرمایه	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰

- درآمد سود تضمین شده در پیش‌بینی سود هر سهم سال مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، برآوردی از سود سپرده می‌باشد.

- پیش‌بینی سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها در سال مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، حاصل از واگذاری برخی از واحدهای پروژه لوکس مسکونی رویال

کوثر در شرکت آرمان گستر یکم توس و سپس شناسایی سود در شرکت توس گستر می‌باشد.

- سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی مربوط به برآورد سود حاصل از واگذاری ۴ واحد مسکونی خیابان ویلا و حق مالکانه پروژه تجاری

ابریشم می‌باشد.



۴-۵- وضعیت مالی شرکت بر اساس نسبت‌های مالی

شرکت اصلی			فرمول محاسبه	شرح نسبت
۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۳۹۹/۱۲/۳۰		

نسبت‌های نقدینگی:

نسبت جاری	مجموع دارائیهای جاری		
	۲,۴۴	۲,۱۱	۲,۲۱
نسبت آتی	پیش پرداخت - دارائیهای جاری		
	۲,۴۴	۲,۱۰	۲,۲۱

نسبت‌های سرمایه‌گذاری (اهرم مالی):

نسبت بدهی	کل بدهیها		
	۰,۳۹	۰,۳۴	۰,۳۴
نسبت مالکانه	ارزش ویژه (جمع بدهیها - جمع دارائیهها)		
	۰,۶۱	۰,۶۶	۰,۶۶

نسبت حقوق صاحبان سهام به کل بدهیها	حقوق صاحبان سهام		
	۱,۵۸	۱,۹۶	۱,۹۶
نسبت حقوق صاحبان سهام به کل بدهیها	مجموع بدهیها		
	۱,۵۸ <td>۱,۹۶ <td>۱,۹۶ </td></td>	۱,۹۶ <td>۱,۹۶ </td>	۱,۹۶

نسبت‌های سود آوری:

نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	سود قبل از مالیات		
	-۰,۰۳	۰	۰,۱۹
نسبت بازده دارائیهها	ارزش ویژه (جمع بدهیها - جمع دارائیهها)		
	-۰,۰۱۹	۰	۰,۱۳

نسبت سود خالص به فروش (درآمد)	سود(زیان) خالص		
	۱,۲۳	-۰,۲۸	۰,۹۲
نسبت بازده فروش	درآمد عملیاتی		
	۱,۲۵	-۰,۲۸	۰,۹۲



۴-۶- سودهای تقسیمی

(میلیون ریال)

سال مالی	تاریخ مجمع	تعداد سهام	سود و زیان خالص	سود سهام مصوب	سود نقدی هر سهم (ریال)	درصد سود سهام مصوب به سود سهام خالص
۹۹-۴۰۰	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۵,۹۶۹	---	---	---
۹۸-۹۹	۹۹/۰۹/۲۷	۱۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۶,۱۳۲	۷۰۴,۰۰۰	۴۴۰	۱۶۱٪
۹۷-۹۸	۹۸/۰۹/۲۰	۱۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۱,۵۶۳	۴۰,۰۰۰	۲۵	۲۰,۵۶٪
۹۶-۹۷	۹۷/۱۰/۲۹	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۲۱۲	۲۹,۷۰۰	۳۳	۹۸٪
۹۵-۹۶	۹۶/۱۰/۲۷	۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۴,۸۲۰	۴۷,۲۵۰	۷۰	۱۹,۳٪
۹۴-۹۵	۹۵/۱۰/۳۰	۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۱۴۴	۱۶,۲۰۰	۲۴	۷۶,۶۲٪
۹۳-۹۴	۹۴/۱۰/۲۲	۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۳۳۷	۱۰,۸۰۰	۱۶	۱۹,۸۸٪
۹۲-۹۳	۹۳/۱۰/۱۶	۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۷,۳۸۱	۱۱۴,۷۵۰	۱۷۰	۱۱۷,۸۴٪
۹۱-۹۲	۹۲/۰۹/۲۷	۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۸,۷۴۰	۱۰۱,۲۵۰	۱۵۰	۶۳,۷۸٪
۹۰-۹۱	۹۱/۱۰/۰۷	۳۸۳,۶۸۴,۰۰۰	۴۹,۷۷۵	۲۸,۷۷۶	۷۵	۵۷,۸۱٪
۸۹-۹۰	۹۰/۱۰/۲۹	۳۸۳,۶۸۴,۰۰۰	۲۶,۱۹۰	۱۹,۱۸۴	۵۰	۷۳,۲۵٪

۴-۷- وضعیت پنج ساله شرکت در سودآوری

مقایسه بودجه و عملکرد (میلیون ریال)								شرح
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۹۹/۱۲/۳۰	۹۹/۰۶/۳۱	۹۸/۰۶/۳۱	۹۷/۰۶/۳۱	۹۶/۰۶/۳۱	۹۵/۰۶/۳۱	۹۴/۰۶/۳۱	
۴۷۳,۸۶۳	۲۶۴,۴۷۱	۴۴۲,۳۰۴	۱۸۵,۲۴۹	۳۰,۵۷۲	۲۳۷,۱۰۹	۵۹,۵۱۱	۱۱۶,۵۶۶	پیش بینی سود
---	۴۳۵,۹۶۹	۴۳۶,۱۳۳	۲۲۱,۵۶۳	۳۰,۲۱۲	۲۴۴,۸۲۰	۲۱,۱۴۴	۵۴,۳۳۷	عملکرد سود
---	۱۶۴,۸۵٪	۹۹٪	۱۲۰٪	۹۹٪	۱۰۳,۲۵٪	۳۵,۵۳٪	۴۶,۶۱٪	درصد تحقق



۵- مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد:

۵-۱- مهمترین معیارها و شاخص‌های شرکت

شاخص‌های ارزیابی عملکرد			
فرایندهای داخلی	مشتری(سرمایه‌گذار)	یادگیری	مالی
روابط عمومی و تبلیغات	رضایت‌مندی مشتری	تغییر جو سازمانی	بهبود ساختار سازمانی
پاسخگویی به سهامداران تعامل با سایر سازمانها و ارگانها	جذب سرمایه‌گذار جدید	استفاده از تکنولوژی	توسعه فرصت‌های سرمایه‌گذاری
بهبود فرایندها	ایجاد روابط مستحکم با مشتری	آموزش مداوم و حین خدمت	کاهش هزینه‌ها
حذف فعالیت‌های فاقد ارزش افزوده	به روز رسانی قوانین شرکت با توجه به مقتضیات زمان	به کار گماردن کارکنان ماهر	افزایش وصول مطالبات
		افزایش انگیزه کارکنان	مدیریت بهینه سرمایه
			افزایش کاربری و ارزش افزوده

۵-۲- سود هر سهم و مقایسه آن با پیش‌بینی اولیه و دوره‌های قبل:

۵-۲-۱- تغییرات اطلاعات دوره سه ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ نسبت به دوره سه ماهه

مشابه در دوره مالی قبل:

- افزایش ۲۲ درصدی هزینه‌های عمومی و اداری که البته میزان افزایش ۳۰٪ برآورد گردیده بود.
- زیان عملیاتی در پایان دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱ در مقایسه با دوره مالی مشابه، کاهش داشته که رقم عمده آن مربوط به کاهش زیان تغییر ارزش سرمایه‌گذاریها می‌باشد.

۵-۲-۲-۱-۲-۵- پیش‌بینی سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹:

باتوجه به پیش‌بینی سود هر سهم در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، عملکرد سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۳/۳۱ بیانگر ۲ میلیون ریال زیان می‌باشد. پیش‌بینی سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ معادل ۴۷۳،۸۶۳ میلیون ریال برآورد گردیده است.

- در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ در مقایسه با عملکرد دوره مشابه، افزایش ۳۰ درصدی هزینه‌های عمومی و اداری به واسطه تورم، پیش‌بینی گردیده است. همچنین در دوره مورد گزارش، حدود ۱۸٪ هزینه‌های عمومی و اداری محقق گردیده است.

- میزان فروش برای دوره یک ساله منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ در مقایسه با دوره مالی مشابه برآورد افزایشی دارد.



۶- وضعیت پروژه‌های شرکت و شرکت‌های تابعه

➤ شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر

➤ شرکت‌های تابعه

- ✓ شرکت آرمان گستر یکم توس
- ✓ شرکت آرمان گستر هشتم اطلس
- ✓ شرکت بازرگانی فراگستر مهان آرمان
- ✓ شرکت شهرگستر نواندیشان توس
- ✓ شرکت آرمان بنای یکم توس

سایر شرکتها

- ✓ شرکت راهوند توس (سوپر پانل)
- ✓ شرکت بیمه زندگی باران (در شرف تأسیس)

پروژه‌های شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر

- ❖ پروژه آماده‌سازی اراضی زکریا
- ❖ پروژه آماده‌سازی اراضی آبشار
- ❖ پروژه آسمان
- ❖ پروژه قطعه شماره ۳ در اراضی زکریا (در صورت تحقق افزایش سرمایه اجرا خواهد گردید).
- ❖ پروژه قطعه شماره ۵ در اراضی زکریا
- ❖ پروژه قطعه شماره ۶ در اراضی زکریا (در صورت تحقق افزایش سرمایه اجرا خواهد گردید).
- ❖ پروژه قطعه شماره ۷ در اراضی زکریا
- ❖ پروژه قطعه شماره ۱۸ در اراضی زکریا (در صورت تحقق افزایش سرمایه اجرا خواهد گردید).

در ذیل به مشخصات اجرایی این پروژه‌ها پرداخته می‌شود.



پروژه آماده سازی اراضی زکریا

- محل اجرا: مشهد- اراضی زکریا
- وضعیت تملیک زمین: مشارکتی
- مساحت زمین در دست اجرا: ۱۳۲ هکتار
- تاریخ شروع: ۱۳۷۹
- تاریخ اتمام: ۱۳۸۸
- مشاور اجرای پروژه: طاش
- کل هزینه‌های انجام شده: ۱۹۲،۴۶۸ میلیون ریال
- کاربری‌های پیشنهادی در محدوده اراضی: مسکونی، تجاری، آموزشی، بهداشتی- درمانی، تجاری- مذهبی، تفریحی- ورزشی، اداری، باغ مسکونی، بلندمرتبه سازی، پارک و فضای سبز، تأسیسات شهری، پارکینگ، کال و حریم، تالار شهر، شبکه معابر
- پیمانکاران: ملاوی، تنهایی، ناصری، ایزی، اردکانی، حاتم‌وند، ملکی، حاتمی، پیکور ایران، مزرج، سیناسازه، پارس عامر شرق، ره‌توس، ثابت‌سازان پویای شرق، توسعه رفیع طوس، بانی‌راه، آریا دوام سازه شرق، آب و فاضلاب توس، حصار بتن، صدراپی، منیران، سلیمانی(پیمانکار فضای سبز).
- بخش عمده‌ای از زمینهای پروژه مذکور در سنوات مالی گذشته واگذار گردیده است.

عملیات آماده‌سازی پروژه اراضی زکریا در حد توافق با اداره کل راه و شهرسازی به اتمام رسیده است.

پروژه آماده‌سازی اراضی آبشار

- محل اجرا: مشهد- اراضی آبشار- جنب اراضی زکریا
- مساحت زمین در دست اجرا: ۷۳ هکتار
- وضعیت تملیک زمین: مشارکتی با آستان قدس رضوی
- تاریخ شروع: ۸۸/۰۴/۰۱
- تاریخ پایان: ۹۲/۱۱/۳۰
- درصد پیشرفت فیزیکی: ۱۰۰٪ (به استثنای بخش دارای معارض)
- پیمانکاران: شرکت دشت بهساز بصورت پیمانی و مشارکتی
- مشاور پروژه در بخش آماده‌سازی: مهران
- مشاور پروژه در بخش تأسیسات زیربنایی: طوس‌آب
- میزان کل هزینه انجام شده تا کنون: حدود ۱۱۹،۸۸۳ میلیون ریال
- بخشی از زمینهای پروژه مذکور در سنوات مالی گذشته واگذار گردیده است.



پروژه آسمان

پروژه حاضر در زمینی به مساحت عرصه خالص حدود ۴،۴۲۱ مترمربع واقع در قطاع ۳ شارستان رضوی با زیربنای حدود ۳۲،۳۲۹ مترمربع احداث خواهد گردید. کاربری این پروژه تجاری- اقامتی بوده و در ۱۳ طبقه احداث خواهد شد. طبقه اول، همکف و منفی یک به کاربری تجاری و طبقات دو به بالا به کاربری اقامتی اختصاص یافته‌اند. همچنین در طبقات منفی دو، منفی سه و منفی چهار پارکینگ و انبار احداث خواهد گردید.

لازم به ذکر است که بر اساس قرارداد اولیه مقرر گردیده بود تا بابت کل هزینه‌های پروانه معادل مبلغ ۷۳ میلیارد و ۷۵۰ میلیون ریال و زمین به متراژ ۱۰۰۰ مترمربع، از واحدهای اقامتی پروژه فوق به متراژ ۳۹۵۰ مترمربع به قیمت هر مترمربع ۲۵ میلیون ریال (به نرخ زمان عقد قرارداد)، به شهرداری اعیانی واگذار گردد. لکن بر اساس توافقات انجام گرفته و قرارداد منعقد شده این امتیاز متراژ اقامتی از سهم شهرداری توسط شرکت بصورت نقد و تهاتری خریداری گردید.

- | | |
|--|-----------------------------|
| مشهد- قطاع ۳ شارستان رضوی | محل اجرا: |
| ۴،۴۲۱ مترمربع | مساحت زمین: |
| تجاری- اقامتی | کاربری: |
| حدود ۳۲،۳۲۹ مترمربع | زیربنای کل: |
| ۱۳ طبقه | تعداد طبقات: |
| ۵۹۰،۰۵۳ میلیون ریال | هزینه‌های انجام شده تاکنون: |
| ۲،۳۴۰،۰۰۰ میلیون ریال | برآورد هزینه‌های پروژه: |
| حدود ۳۰٪ بابت تملک املاک و تهیه طرح | پیشرفت ریالی: |
| ۱٪ | پیشرفت فیزیکی: |
| منابع نقدی در اختیار، پیش فروش، تسهیلات | محل تأمین نقدینگی: |
| آخرین اقدامات انجام شده و موضوعات مرتبط با پروژه عبارتند از: | |
- عقد قرارداد با شرکت عمران و مسکن سازان ثامن جهت تملک زمین‌های بند (۱-۱) ماده ۱ قرارداد به مساحت ۳۲۴۳ مترمربع.
 - تحویل بر و کف از شهرداری ثامن
 - بکارگیری مشاور نقشه‌بردار جهت بررسی و تدقیق کدهای ارائه شده از طرف شهرداری
 - تملک زمینهای محل پروژه به مساحت ۶،۲۸۲ مترمربع (حدود ۴۴۷ مترمربع برای تملک باقیمانده است)
 - تعهد شهرداری در مواد قرارداد بازگشایی مسیر شارستان در مقطعی که پروژه در آن واقع است می‌باشد که هنوز انجام نگرفته است.
 - ارایه نقشه‌های فاز یک به شهرداری جهت بررسی و تطبیق با ضوابط



- پیگیری قرارداد مشاوران جهت انجام مطالعات فاز اول و دوم.
- پیگیری مباحث حقوقی و فنی مشاورین پروژه و تعیین تکلیف مباحث مربوطه با برگزاری جلسات متعدد و انجام مکاتبات مربوطه
- دریافت موافقت اصولی پروژه

پروژه قطعه شماره ۳ مسکونی تجاری در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۳ به مساحت ۲،۵۵۵ مترمربع در اراضی زکریا اجرا خواهد گردید. شرکت در نظر دارد این پروژه را با زیربنای کل ۱۷،۴۲۹ مترمربع در صورت انجام افزایش سرمایه انجام دهد. در طرح اولیه زیربنای مفید مسکونی این پروژه ۴،۹۲۳ مترمربع و زیربنای تجاری آن ۳،۷۴۲ مترمربع در نظر گرفته شده است. براساس ارزیابی مالی و اقتصادی به عمل آمده کمیته راهبری شرکت، پیش‌بینی می‌گردد که پروژه از بازده مطلوبی برخوردار باشد.

پروژه قطعه شماره ۵ مسکونی تجاری در اراضی زکریا (پروژه شهریار)

زمین قطعه شماره ۵ به مساحت ۲،۱۶۶ مترمربع و تراکم ۴۲۰٪ در اراضی زکریای مشهد و در حاشیه بلوار نماز واقع گردیده است. قطعه زمین مذکور که طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ به شرکت پویا صنعت نارین شرق واگذار گردیده بود، پس از انجام برخی اقدامات اجرایی توسط شرکت مذکور، مجدداً به تملک شرکت درآمده است. شرکت در نظر دارد بر اساس مصوبات طرح افزایش سرمایه، این پروژه را با زیربنای کل ۱۷،۰۰۰ مترمربع اجرایی نماید.



تصاویر مربوط به پروژه تجاری مسکونی تعریف شده در این قطعه زمین است.



پروژه قطعه شماره ۶ مسکونی تجاری در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۶ در اراضی زکریای مشهد با کاربری تجاری-مسکونی به بهای ۷۴،۸۹۶ میلیون ریال توسط شرکت توس گستر در بهمن ماه ۱۳۹۵ خریداری گردیده و سند آن به نام شرکت انتقال یافته است. شرکت در نظر دارد بر اساس مصوبات طرح افزایش سرمایه، این پروژه را با زیربنای کل ۲۹،۱۳۹ مترمربع اجرایی نماید. در طرح اولیه زیربنای مفید مسکونی این پروژه ۸،۰۹۰ مترمربع و زیربنای تجاری آن ۶،۵۳۵ مترمربع در نظر گرفته شده است. براساس ارزیابی مالی و اقتصادی به عمل آمده کمیته راهبری شرکت، پیش‌بینی می‌گردد که پروژه از بازده مطلوبی برخوردار باشد.

پروژه قطعه شماره ۷ مسکونی تجاری در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۷ در اراضی زکریای مشهد با کاربری تجاری-مسکونی به بهای ۲۵،۸۶۹ میلیون ریال متعلق به شرکت توس گستر بوده که بخشی از آن در آبان ماه ۱۳۹۴ با سازمان مسکن و شهرسازی افزاز گردیده و الباقی در حال افزاز می‌باشد. در طرح اولیه زیربنای مفید مسکونی این پروژه ۱۴،۴۳۶ مترمربع و زیربنای تجاری آن ۱۰،۶۹۶ مترمربع در نظر گرفته شده است.

پروژه قطعه شماره ۱۸ مسکونی در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۱۸ در اراضی زکریای مشهد با کاربری مسکونی به بهای ۱۳،۲۴۶ میلیون ریال توسط شرکت توس گستر در تیر ماه ۱۳۹۴ با سازمان مسکن و شهرسازی افزاز گردیده است. شرکت در نظر دارد این پروژه را با زیربنای کل ۱۴،۴۰۱ مترمربع با تحقق افزایش سرمایه اجرایی نماید. در طرح اولیه زیربنای مفید مسکونی این پروژه ۸،۵۳۶ مترمربع در نظر گرفته شده است. براساس ارزیابی مالی و اقتصادی به عمل آمده کمیته راهبری شرکت، پیش‌بینی می‌گردد که پروژه از بازده مطلوبی برخوردار باشد.

شرکت آرمان گستر یکم توس

- ❖ پروژه نیایش
- ❖ پروژه کوثر

در ذیل به مشخصات اجرایی این پروژه‌ها پرداخته می‌شود.



پروژه نیایش

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| مشهد، بلوار شهید کاوه، شهید کاوه ۳۴ | محل اجرا: |
| ۲۲،۱۸۱ مترمربع | مساحت زمین: |
| مشارکتی با اداره کل راه و شهرسازی | وضعیت تملک زمین: |
| مسکونی | کاربری: |
| ۵۷،۵۸۴،۲۵ مترمربع | زیربنای کل: |
| ۲۹۹ واحد و ۷ تا ۱۲ طبقه | تعداد واحد مسکونی و تعداد طبقات |
| ۲۸ بلوک | تعداد بلوک: |
| ۳۴۸ واحد | تعداد انباری: |
| ۸۳/۷/۱۱ | تاریخ شروع: |
| ۹۰/۰۹/۲۵ | تاریخ پایان: |
| شرکت بانی راه و شرکت دشت بهساز | پیمانکاران: |
| طاش | مشاور: |
| | مشخصه‌های فنی پروژه: |

کفسازی پذیرایی، آشپزخانه، حمام و دستشویی سرامیک و کفسازی اتاقها موزاییک و مکت. دیوارهای داخلی فضای مسکونی، نشیمن، پذیرایی و اتاق خواب، رنگ روغن و سرویس آشپزخانه کاشی درجه ۱.

کابینت: M.D.F.

دربهای داخلی: M.D.F با روکش ملامینه طرح‌دار

آیفون تصویری.

آنتن مرکزی.

نما: لنافرند SKK.

گرمایش پکیج و سرمایش اسپیلیت.

حدود ۶۹٪ واحدها دارای پارکینگ سرپوشیده و بقیه دارای

پارکینگ در فضای باز .

دسترسی هر واحد به ۲ دستگاه آسانسور.



آخرین فعالیتها و اقدامات انجام شده در ارتباط با پروژه:

- با رفع مشکلات مربوط به انتقال سند در محدوده اراضی زکریا متعلق به اداره کل راه و شهرسازی، اسناد مالکیت به خریداران منتقل خواهد گردید.



پروژه کوثر

پروژه حاضر در زمینی به مساحت حدود ۲،۲۹۶ مترمربع واقع در خیابان کوثر مشهد با زیربنای ۲۹،۴۱۷ مترمربع احداث خواهد گردید. کاربری این پروژه تجاری- مسکونی بوده و در ۲۷ طبقه طرح‌ریزی شده است.

مشهد- خیابان کوثر شمالی	محل اجرا:	▪
۲۲۶۹ مترمربع	مساحت زمین:	▪
مسکونی و تجاری	کاربری:	▪
حدود ۳۰۰۰۰ مترمربع	زیربنای کل:	▪
۲۳ طبقه بعلاوه ۴ طبقه زیرزمین	تعداد طبقات:	▪
۹۳/۰۲/۰۲	تاریخ شروع عملیات اجرایی:	▪
۱۴۰۰/۰۶	پیش‌بینی تاریخ پایان:	▪
مهندسین مشاور پژوهش معماری و شهرسازی	مشاور:	▪
پیش فروش، تسهیلات و افزایش سرمایه	محل تأمین نقدینگی:	▪
۱،۹۸۷،۴۰۰ میلیون ریال	پیش‌بینی کل هزینه‌های اجرای طرح سهم شرکت:	▪
۱،۷۲۱،۷۰۵ میلیون ریال	هزینه انجام شده تا پایان خرداد ماه ۱۴۰۰:	▪
۹۷٪	درصد پیشرفت فیزیکی تا کنون:	▪
۷۱،۷۲٪	سهم توس گستر از پروژه:	▪

پروژه «برج لوکس کوثر» توسط شرکت آرمان گستر یکم توس که یکی از شرکت‌های تابعه شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر می‌باشد در حال اجرا می‌باشد.

خلاصه اهم فعالیت‌های انجام شده در ارتباط با پروژه در سه ماهه اخیر عبارت است از:

- اجرای کارهای چوبی کمد‌ها کابینت و دربها، آهن‌کشی آسانسورها، تکمیل چاله آسانسور شرقی
- احداث موتورخانه آسانسورها
- تکمیل شیشه‌های نما و تراسها
- جمع‌آوری تاور داخل چاله آسانسور غربی
- سنگ‌کاری تراس‌های طبقات ۱۹ و ۲۱
- تکمیل عملیات نازک‌کاری داخل فیلتر آسانسورها و اجرای شاسی کناف سقف فیلتر آسانسور
- اجرای شاسی‌کشی و درب و ریل چهار آسانسور دابلکس و تجاری‌ها
- نازک‌کاری دیوار محوطه شرقی و شمالی و نصب نرده‌های آن



- اجرای سقف پست گاز
- شروع عملیات نازک‌کاری گودال باغچه
- اجرای پله فرار داخل گودال باغچه و پله ارتباطی همکف به ۱-
- اجرای سقف کاذب طبقات منهای یک و منهای دو و منهای ۳ و تایل‌های آن و سقف رمپ‌ها
- خرید و نصب دربه‌های رول آپ ورودی پارکینگ‌ها و کارواش، تکمیل عملیات نازک‌کاری مجموعه آبی
- شروع عملیات رنگ‌آمیزی واحدها در ۱۵ واحد، اجرای المان‌های عمودی نما، اجرای سفت‌کاری سرویس روف گاردن
- اجرای ورق کامپوزیت تاج نما
- نصب اگزاست‌های پارکینگ‌ها
- نصب اسپرینکلر زیرزمین‌ها
- رنگ‌آمیزی موتورخانه
- نصب تجهیزات کنترلی
- تکمیل نواقص لوله‌کشی گاز
- اجرای خط فاضلاب مجموعه
- تکمیل هواساز ۴-
- نصب منبع آب نرم و سوخت روزانه در موتورخانه
- شروع عملیات تاسیساتی اتاق زباله
- نصب اگزاست‌های گودال باغچه
- نصب دریچه‌های اگزاست و فن کویل‌ها
- شروع عملیات نصب شیرآلات طبقات
- اجرای باسداکت طبقات، تکمیل و تجهیز پست برق
- اجرای نورپردازی نما، اجرای صاعقه‌گیر
- رفع نواقص برقی واحدها، اجرای روشنایی چاه‌های آسانسورها
- اجرای شبکه ۲۰ کیلو ولت زمینی
- سینی‌کشی اصلی اطاق برق
- ساخت کلیه تابلو برقه‌های واحدها
- ساخت تابلو برقه‌های اصلی نرمال و اضطراری موتورخانه و تاسیسات برقی موتورخانه بام



آدرس: مشهد، میدان جمهوری اسلامی، انتهای بلوار شهید
کاوه، بلوار نماز، نماز ۲۵، ساختمان اداری توس گستر
کد پستی: ۹۱۷۷۸۷۶۳۶۵
تلفن تماس: ۰۵۱-۳۸۷۱۴۰۰۰ با ۲۰ خط



www.toosgostar.co.ir

Email: info@toosgostar.co.ir