

اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 

شرکت: سرمایه گذاری توسعه شهري توس گستر	سرمایه ثبت شده: 1,600,000
نماد: وتوس	سرمایه ثبت نشده: 400,000
کد صنعت (ISIC): 709901	اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 9 ماهه منتهی به 1400/09/30 (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		دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰		شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
					عملیات در حال تداوم:
(۸۳)	۶۳۳,۱۴۶	۱۷۹,۸۹۹	۳۹,۹۳۳		درآمدهای عملیاتی
(۳۳۰)	۰	(۱۴,۳۶۸)	(۴۷,۰۸۲)		بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
--	۶۳۳,۱۴۶	۱۶۵,۶۳۱	(۱۷,۱۴۹)		سود (زیان) ناخالص
(۸۴)	(۳۸,۳۳۱)	(۳۳,۸۱۹)	(۶۳,۳۰۹)		هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
--	(۱۵۰,۹۴۱)	۰	(۵۸,۵۵۰)		هزینه کاهش ارزش دریافتی‌ها (هزینه استثنایی)
(۱۶)	۳,۷۳۱	۱۱۵,۴۹۹	۹۷,۳۳۰		سایر درآمدها
--	۰	۰	(۵۷,۰۵۴)		سایر هزینه‌ها
--	۴۳۷,۶۱۵	۳۴۷,۳۱۱	(۹۷,۷۳۳)		سود (زیان) عملیاتی
۰	۰	۰	۰		هزینه‌های مالی
۰	۰	۰	۰		سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
۶۴	۷۸	(۴۰۴)	(۱۴۶)		سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه
--	۴۳۷,۶۹۳	۳۴۶,۹۰۷	(۹۷,۸۷۸)		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
--	۴۳۵,۹۶۹	۳۴۶,۹۰۷	(۹۷,۸۷۸)		سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم
					عملیات متوقف شده:
۰	۰	۰	۰		سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
--	۴۳۵,۹۶۹	۳۴۶,۹۰۷	(۹۷,۸۷۸)	سود (زیان) خالص
				سود (زیان) پایه هر سهم
--	۳۷۳	۱۵۴	(۶۱)	عملیاتی (ریال)
•	(۱)	•	•	غیرعملیاتی (ریال)
--	۳۷۳	۱۵۴	(۶۱)	ناشی از عملیات در حال تداوم
•	•	•	•	ناشی از عملیات متوقف شده
--	۳۷۳	۱۵۴	(۶۱)	سود (زیان) پایه هر سهم
--	۳۷۳	۱۵۴	(۶۱)	سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	سرمایه
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				
توضیح اینکه با توجه به تغییر سال مالی شرکت از ۳۱ شهریور هر سال به پایان اسفند ماه و عدم امکان اصلاح عنوان ستونها به دلیل اشکالات سیستمی در کدال، ارقام درج شده در ستون مقایسه ای مربوط به دوره نه ماهه منتهی به ۹۹/۰۲/۳۱ می باشد در حالیکه در عنوان این ستون، اشتباهات سیستم کدال تاریخ ۹۹/۱۲/۳۰ را درج نموده است.				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰				
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 ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
--	۴۳۵,۹۶۹	۳۴۶,۹۰۷	(۹۷,۸۷۸)	سود (زیان) خالص
				سایر اقلام سود و زیان جامع:
•	•	•	•	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
•	•	•	•	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
•	•	•	•	مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
•	•	•	•	سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
--	۴۳۵,۹۶۹	۳۴۶,۹۰۷	(۹۷,۸۷۸)	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 ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
------------	--	--	--------------------------	-----

شرح	دوره منتهای سه‌ماهه اول ۱۴۰۰	تجدید ارائه شده در صورت منتهای سه‌ماهه اول ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده در صورت منتهای سه‌ماهه اول ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
دارایی‌ها				
دارایی‌های غیرجاری				
دارایی‌های ثابت مشهود	۳۳,۵۹۰	۲۰,۳۶۲	۱۸,۸۶۸	۱۶
سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰
دارایی‌های نامشهود	۹۹۱	۹۹۶	۸۳۳	(۱)
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۱۴۷,۱۴۹	۱۳۳,۲۴۵	۱۳۹,۹۹۰	۱۰
دریافتی‌های بلندمدت	۸۶۰,۱۰۶	۷۰۱,۹۴۰	۲,۵۷۱	۲۳
سایر دارایی‌ها	۰	۰	۰	۰
جمع دارایی‌های غیرجاری	۱,۰۳۱,۸۳۶	۸۵۶,۵۴۳	۱۶۲,۲۶۲	۲۰
دارایی‌های جاری				
سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها	۱,۹۵۶	۲,۱۴۷	۱,۹۸۲	(۹)
موجودی مواد و کالا	۹۹۹,۳۰۶	۹۳۳,۱۵۹	۹۶۳,۱۹۸	۷
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۵۸۷,۲۰۵	۶۵۸,۷۰۸	۴۵۴,۰۰۸	(۱۱)
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۱۵۸,۹۸۵	۶۲۷,۳۷۸	۳۷۲,۳۵۶	(۷۵)
موجودی نقد	۱۸۸,۹۶۶	۳۳۳,۰۶۵	۸۵۶,۶۹۹	(۴۳)
	۱,۹۳۶,۴۱۸	۲,۵۵۲,۴۵۷	۲,۶۴۸,۱۴۴	(۲۴)
دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
جمع دارایی‌های جاری	۱,۹۳۶,۴۱۸	۲,۵۵۲,۴۵۷	۲,۶۴۸,۱۴۴	(۲۴)
جمع دارایی‌ها	۲,۹۶۸,۲۵۴	۳,۴۱۰,۰۰۰	۲,۸۱۰,۴۰۶	(۱۳)
حقوق مالکانه و بدهی‌ها				
حقوق مالکانه				
سرمایه	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰	۰	۰
صرف سهام	۰	۰	۰	۰
صرف سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
اندوخته قانونی	۱۰۸,۴۱۵	۱۰۸,۴۱۵	۶۴,۸۳۱	۰
سایر اندوخته‌ها	۰	۰	۰	۰
مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	۰	۰	۰	۰
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته	۴۰۵,۷۸۹	۵۴۸,۴۶۷	۶۷۰,۸۵۷	(۲۶)
سهام خزانه	۰	۰	۰	۰

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
(۶)	۲,۳۳۵,۶۸۸	۲,۲۵۶,۸۸۲	۲,۱۱۴,۲۰۴	جمع حقوق مالکانه
				بدهی‌ها
				بدهی‌های غیرجاری
•	•	•	•	پرداختی‌های بلندمدت
•	•	•	•	تسهیلات مالی بلندمدت
•	•	•	•	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
•	•	•	•	جمع بدهی‌های غیرجاری
				بدهی‌های جاری
(۷۳)	۳۳۷,۴۱۰	۳۱۱,۱۴۳	۸۴,۴۵۵	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
•	•	•	•	مالیات پرداختی
(۵)	۱۰۴,۴۹۴	۸۰۰,۰۴۳	۷۶۳,۲۵۶	سود سهام پرداختی
•	•	•	•	تسهیلات مالی
(۸۹)	۴۱,۳۸۸	۴۰,۷۳۰	۴,۴۰۷	ذخایر
۵۹	۱,۴۳۶	۱,۳۱۴	۱,۹۳۳	پیش‌دریافت‌ها
(۲۶)	۴۷۴,۷۱۸	۱,۱۵۳,۱۱۸	۸۵۴,۰۵۰	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
•	•	•	•	
(۲۶)	۴۷۴,۷۱۸	۱,۱۵۳,۱۱۸	۸۵۴,۰۵۰	جمع بدهی‌های جاری
(۲۶)	۴۷۴,۷۱۸	۱,۱۵۳,۱۱۸	۸۵۴,۰۵۰	جمع بدهی‌ها
(۱۳)	۲,۸۱۰,۴۰۶	۳,۴۱۰,۰۰۰	۲,۹۶۸,۲۵۴	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 ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۱,۶۰۰,۰۰۰	•	•	•	۸۶,۶۳۷	•	•	•	۸۳۸,۳۷۶	•	۲,۵۳۴,۹۱۳
اصلاح اشتباهات	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
تغییر در رویه‌های حسابداری	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۱,۶۰۰,۰۰۰	•	•	•	۸۶,۶۳۷	•	•	•	۸۳۸,۳۷۶	•	۲,۵۳۴,۹۱۳
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

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	انداخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
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
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۳۵,۹۶۹	۰	۴۳۵,۹۶۹
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۳۵,۹۶۹	۰	۴۳۵,۹۶۹
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۷۰۴,۰۰۰)	۰	(۷۰۴,۰۰۰)
افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۰	۰	۲۱,۷۷۸	۰	۰	۰	(۲۱,۷۷۸)	۰	۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۱۰۸,۴۱۵	۰	۰	۰	۵۴۸,۴۶۷	۰	۲,۲۵۶,۸۸۲
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۹۷,۸۷۸)	۰	(۹۷,۸۷۸)
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۹۷,۸۷۸)	۰	(۹۷,۸۷۸)
سود سهام مصوب	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۴۴,۸۰۰)	۰	(۴۴,۸۰۰)
افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تخصیص به اندوخته قانونی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۱۰۸,۴۱۵	۰	۰	۰	۴۰۵,۷۸۹	۰	۲,۱۱۴,۲۰۴

صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:
(۹)	۳۳۴,۵۴۲	۳۴۵,۱۷۰	۳۳۲,۸۴۳	نقد حاصل از عملیات
•	(۱,۷۳۴)	•	•	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۹)	۳۳۲,۸۱۸	۳۴۵,۱۷۰	۳۳۲,۸۴۳	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
•	۷۸	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود
(۲۳۹)	(۲,۹۵۴)	(۱,۰۰۸)	(۳,۳۱۳)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
			۵	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود
--	(۸۰)	(۳۶۰)	•	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
•	•	•	•	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک
•	•	•	•	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
•	•	•	•	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
(۸۹)	(۲۵۴,۳۳۸)	(۱۴۸,۳۶۵)	(۲۸۱,۰۴۸)	پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها
(۹۰)	(۲۵۷,۱۸۴)	(۱۴۹,۷۳۳)	(۲۸۴,۳۵۶)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
--	۶۵,۶۳۴	۹۵,۴۳۷	(۶۱,۵۱۳)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
•	•	•	•	پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه
•	•	•	•	دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
•	•	•	•	پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات

برآورد از درآمد حاصل از واحدهای جدید	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از متراژ واگذاری	درصد پیشرفت برآوردی	برآورد از درآمد حاصل از واحدهای جدید	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از متراژ واگذاری	درصد پیشرفت برآوردی	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	بهای تمام شده واحدهای رفته	متراژ واگذار شده	سال مالی								
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۵۴۷,۲۹۶			۶,۵۷۸	مشهد املاک آسمان	املاک آسمان
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۴۶۰	۱۰۵,۷۴۹		۱۳,۴۸۹	مشهد املاک آبشار	املاک آبشار	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۶۰,۱۳۳		۱۵,۹۵۹	مشهد املاک زکریا	املاک زکریا	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۹۷۱		۱۰۰	مشهد مجتمع پزشکان	مجتمع پزشکان	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷۴,۸۹۶		۴,۳۶۵	مشهد قطعه شماره ۶ زکریا	قطعه شماره ۶ اراضی زکریا	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲	۱,۲۳۹,۵۸۵	۹۲,۰۱۵	۱۴۰۴/۱۳/۳۹	۱۴۰۱/۰۱/۰۱	۲,۱۶۶	اراضی زکریا شماره ۵ زکریا	قطعه شماره ۵ اراضی زکریا
۰	۰	۰	۰	۳۱,۳۹۹	۰	۱۷۹	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵,۱۵۱		۱۷۹	مشهد واحدهای مسکونی ویلا	واحدهای ساختمان ویلا	
۰	۰	۰	۰	۴۱,۷۶۷	۰	۲,۴۸۱	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۷۵۰	۱,۶۳۳			مشهد ابریشم(حق مالکانه) زمین محل واحدهای (تجاری))	بازار ابریشم(حق مالکانه) زمین محل واحدهای (تجاری)	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۲۷			سایر	سایر پروژه ها	
۰	۰			۷۳,۰۶۶	۰			۰	۰	۰				۱,۲۴۴,۷۹۵	۹۹۹,۳۶۹					جمع

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

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.	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۳/۳۹
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.	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱

وضعیت کارکنان

شرح	۱۳۹۹/۱۳/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	برآورد ۱۴۰۰/۱۳/۳۹	برآورد ۱۴۰۱/۰۲/۳۱

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

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

دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرکت طرح افزایش سرمایه از محل سود انباشته را در برنامه خود داشته و در مجمع عمومی فوق العاده تصویب گردیده است.
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	با توجه به برنامه افزایش سرمایه، جهت دریافت تسهیلات در این دوره برنامه ای در نظر گرفته نشده است.

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 ۱۴۰۱/۰۳/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	هزینه های برآوردی تکمیل طرح - میلیون ریال	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ - میلیون ریال	هزینه های نوع 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 شرکت های سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰			دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰			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	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	اجرای پروژه رویال کوثر که هم اکنون در مرحله پیشرفت فیزیکی ۹۹٪ می باشد.
ارمان گستر هشتم اطلس	۹۸	۱۶,۲۳۷	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۹۸	۱۶,۲۳۷	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	این شرکت سرفلی ۷ واحد تجاری عدالت را داراست.
بازرگانی فرا گستر مهان آرمان	۶۵	۲,۲۵۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۶۵	۲,۲۵۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	در حال حاضر این شرکت غیرفعال است.

نام شرکت	سال مالي منتهي به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰			دوره ۹ ماهه منتهي به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰			تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالي شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	بهای تمام شده	
شهر گستر نواندیشان توس	۹۷	۴,۸۵۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹		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 گذاریها

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه گذاریها

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سود ناشی از فروش دارائیهای ثابت	۷۸	۰
جمع	۷۸	۰

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
زیان ناشی از فروش دارائیها	۰	(۱۴۶)
جمع	۰	(۱۴۶)

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالي گذشته	سود سهام پیشنهادي هیئت مدیره در سال مالي گذشته	مبلغ سود خالص سال مالي گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالي گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره درخصوص درصد تقسیم سود سال مالي جاری
۵۴۸,۴۶۷	۲۷۴,۲۳۲	۴۳۵,۹۶۹	۴۴,۸۰۰	۵۰%

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۳ ماهه منتهي به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	موضوع افزایش سرمایه از محل سود انباشته در برنامه شرکت می باشد و در مجمع عمومی فوق العاده تصویب گردیده است.
دوره ۳ ماهه منتهي به ۱۴۰۱/۰۲/۳۱	اجرای پروژه قطعه شماره ۵ در برنامه شرکت می باشد.

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالي است. این جملات در معرض ریسکها، عدم قطعیتها 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
۲۱	مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده
۲۲	وضعیت پروژههای شرکت و شرکت‌های فرعی و وابسته



تاریخ:

شرکت سرمایه گذاری 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 هیئت 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 نه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ شرکت توس گستر تقدیم می‌گردد. در بخش‌هایی از این گزارش که پیش‌بینی و برآورد صورت گرفته، تلاش شده است تا برآوردها با حداکثر دقت و براساس آخرین اطلاعات موجود انجام گیرد. با این حال برخی پیش‌بینی‌ها و برآوردهای ارائه شده در گزارش، در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند و لذا نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

اعضای هیئت مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت
گروه مالی آینده هیوا	مصطفی ازگلی	رئیس هیئت مدیره
شرکت مدیریت سرمایه آسای دانا	سید مهدی جلالی	نائب رئیس هیئت مدیره
شرکت مدیریت سرمایه ارزش آفرین دانا	میثم باقری	عضو هیئت مدیره
شرکت پارس سرمایه تابا	علیرضا بابائی	عضو موظف هیئت مدیره
شرکت پردازش اطلاعات ایرانیان	سید امیر حسین رضوی	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل



۱- ماهیت کسب و کار:

۱-۱- تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس‌گستر 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

۱-۲- موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه، عمدتاً عبارت از فراهم آوردن زمین‌های سرمایه‌گذاری و جذب سرمایه‌های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی و مشارکت اقتصادی و مالی در بخش مسکن و توسعه شهری به‌ویژه در طرح نوسازی و بازسازی شهر مشهد و فعالیت‌های گردشگری می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس‌گستر سرمایه‌گذاری در ساخت املاک بوده و شرکت‌های فرعی آن عمدتاً در زمینه‌های خدمات اجرایی و پیمانکاری مسکن فعالیت دارند.



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

شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس‌گستر(سهامی عام) در زمره شرکت‌های گروه انبوه‌سازی 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

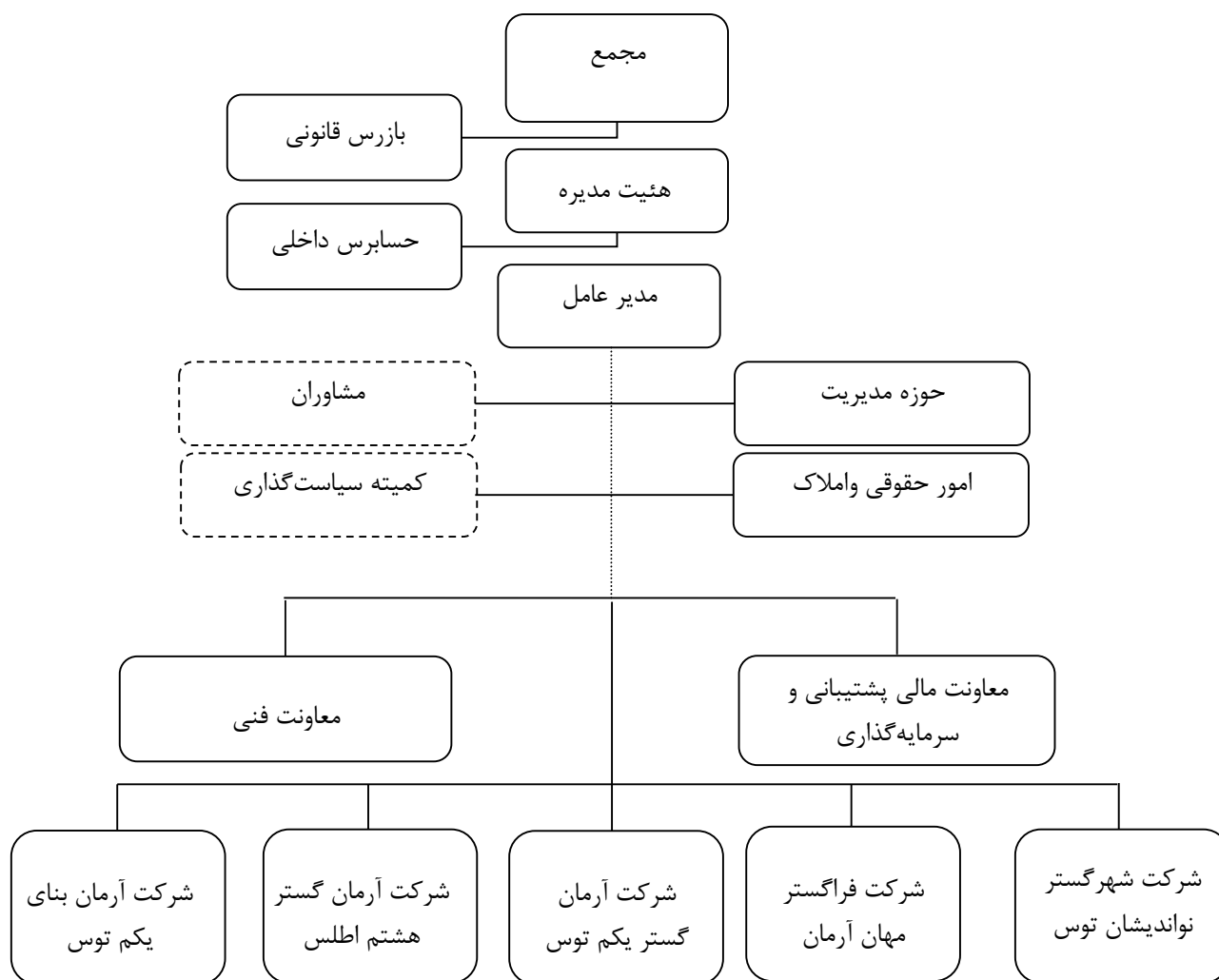
۱-۴ - قوانین و مقررات و سایر عوامل برون‌سازمانی مؤثر بر شرکت:

- 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

۱-۵ - 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 ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	حقوق و مزایا	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت نماینده در هیأت مدیره	عضویت در هیأت مدیره سایر شرکتهای به اصالت یا نمایندگی
گروه مالی آینده هیوا	مصطفی ازگلی	رئیس هیئت مدیره	غیرموظف	۱۳۹۹/۰۹/۲۷	۶۰,۳۵٪	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	هر جلسه ۲۵ میلیون ریال و حداقل برای یک جلسه در ماه	معاون مالی بانک آینده- مدیرعامل گروه مالی بانک مسکن - معاون مالی اداری گروه سرمایه گذاری مسکن	۱۴۰۰/۰۴/۰۱	متعاقبا اعلام خواهد شد.
شرکت مدیریت سرمایه ارزش آفرین دانا	میثم باقری	عضو هیئت مدیره	غیرموظف	۱۳۹۹/۰۹/۲۷	۳,۰۴٪	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	۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۶۳	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 عالیته 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 تخته‌خوابی 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 ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	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 شرکتهای 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
		مدیرعامل	موظف	--	۱۴۰۰/۰۴/۰۱		---	با سمت مدیرعامل		



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 مصطفی ازگلی، سید علیرضا سیف‌زاده عمرانی و سید قاسم هاشمی‌راد 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 درخصوص 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 هیئت 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 اطلاع‌رسانی 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 اطلاع‌رسانی و افشا گردیده و رتبه شفافیت و کیفیت افشاء و اطلاع‌رسانی طبق آخرین رده‌بندی اعلام شده مورخ ۹۷/۰۳/۲۰ از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار از رده ۲۳۵ به رده ۶۵ ارتقا یافته است.

در دوره مالی مورد گزارش تعداد ۱۶ جلسه هیأت مدیره برگزار گردیده است و اعضای هیأت مدیره به شرح ذیل در جلسات حضور داشته‌اند. همچنین تعداد ۷ جلسه کمیته‌های تخصصی حسابرسی و ۵ جلسه کمیته راهبردی و با حضور اعضا به نحو ذیل تشکیل گردیده است:

اعضای هیئت مدیره	سمت فعلی	تعداد حضور در جلسات کمیته تخصصی حسابرسی	تعداد حضور در جلسات هیئت مدیره	تعداد حضور در جلسات کمیته راهبردی
محمدباقر محمدزاده مقدم	رئیس اسبق هیئت مدیره	--	۵	--
میثم باقری	عضو فعلی هیئت مدیره	--	۱۰	--
عباسعلی منزل‌آبادی	عضو اسبق هیئت مدیره	--	۲	--
عباس نویدی	عضو اسبق هیئت مدیره/رئیس اسبق کمیته حسابرسی	۲	۵	--
سید مهدی جلالی	نائب رئیس هیئت مدیره	--	۴	--
مصطفی ازگلی	رئیس هیئت مدیره و رئیس کمیته حسابرسی	۵	۱۱	--
علی پورفتح‌اله	مدیر عامل اسبق شرکت	--	۵	۲
سید محمدعلی سرسرابی	مشاور برنامه‌ریزی /مالی/اداری	--	--	۵
سید قاسم هاشمی‌راد	عضو کمیته حسابرسی	۵	--	--
سید علیرضا سیف‌زاده عمرانی	عضو کمیته حسابرسی	۵	--	--
رضا کریم‌زاده تبریزی	عضو سابق کمیته حسابرسی	۲	--	--
کاظم سلیمی طوسی	عضو سابق کمیته حسابرسی	۲	--	--
احمد گلمکانی	مدیر حسابرسی داخلی	۳	--	--
فرشید چمانه‌گیر	مدیر فنی مهندسی	--	--	۳
ابراهیم ماژانی	مدیر حقوقی و حفاظت اراضی	--	--	۴
محمد اسکندری	مشاور املاک	--	--	۳
محمد گلماهی	مدیرعامل شرکت تابعه آرمان گستر یکم توس	--	--	۴
سید امیرحسین رضوی	مدیرعامل فعلی شرکت و عضو هیئت مدیره	--	۸	۱
علیرضا بابائی	عضو موظف هیئت مدیره	--	۸	۱
محمد آری‌منش	مدیرعامل شرکت تابعه شهرگستر نواندیشان توس	--	--	۴

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

نام و نام خانوادگی	سمت	تاریخ انتصاب در سمت	تحصیلات/ مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی
سید امیرحسین رضوی	مدیر عامل	۱۴۰۰/۰۳/۰۴	کارشناسی عمران	حدود ۸ ماه	بیش از ۳۰ سال
سید محمد علی سرسرابی	مشاور برنامه‌ریزی/مالی/اداری	۱۳۹۰/۱۱/۰۱	کارشناسی	۹ سال	۲۸ سال
فرشید چمانه‌گیر	مدیر فنی مهندسی	۱۳۹۴/۰۱/۰۱	کارشناسی ارشد	۱۴ سال	۲۱ سال
ابراهیم ماژانی	مدیر حقوقی و حفاظت اراضی	۱۳۸۹/۰۱/۰۱	کارشناسی ارشد	۱۳ سال	۱۵ سال
سیده اکرم تفضلی	مدیر اداری	۱۳۹۵/۰۵/۰۱	دیپلم	۲۵ سال	۲۵ سال
سید مصطفی حسن‌زاده دیوا	مدیر مالی	۱۴۰۰/۰۶/۲۱	دانشجوی دکتری	۳ ماه	۸ سال

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

الف) نام حسابرس و فرایند انتخاب آن: بر اساس مصوبات مجمع عمومی مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۳۱ مؤسسه حسابرسی بهمند به عنوان بازرس قانونی و حسابرس شرکت و مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی وانیا نیک تدبیر به عنوان بازرس علی‌البدل انتخاب گردیدند. همچنین در سال مالی گذشته مؤسسه حسابرسی فاطر حسابرس و بازرس قانونی شرکت بوده است.

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	مصطفی ازگلی	عضو هیئت مدیره و رئیس کمیته حسابرسی	معاون مالی بانک آینده- مدیرعامل گروه مالی بانک مسکن- معاون مالی اداری گروه سرمایه گذاری مسکن
۲	سید علیرضا سیف‌زاده عمرانی	عضو کمیته	مدیرعامل شرکت گروه مالی آینده هیوا / معاون برنامه ریزی گروه مالی آینده هیوا / عضو هیئت مدیره و معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
۳	سید قاسم هاشمی‌راد	عضو کمیته	معاون مالی و منابع انسانی شرکت گروه مالی آینده هیوا - مدیر مالی گروه مالی بانک مسکن / مدیر سرمایه گذاری و امور شرکتهای مایع سازی گاز طبیعی ایران- مدیر مالی شرکت نفت کاو ژرف - سرپرست مالی شرکت سرمایه گذاری صنعت نفت
۴	احمد گلمکانی	عضو کمیته و مدیرحسابرسی داخلی	مشاور امور مالی و مالیاتی شرکتهای تولیدی و غیرتولیدی

❖ اهم وظایف و مسئولیت‌ها و منابع در دسترس کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی به منظور ایفای وظیفه خود نیازمند یک مشور فعالیت 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 توسعه‌شهری توس‌گستر 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 توس‌گستر، به مدیران، کارکنان و اطلاعات مورد نیاز دسترسی نامحدود دارد، رویه‌هایی را برای دریافت، نگهداری و رسیدگی به شکایات‌ها 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 فعالیت‌های انجام شده کمیته حسابرسی

- نظارت و پیگیری تهیه به موقع صورت‌های مالی و بررسی پیش‌نویس 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 پیش‌نویس 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 شرکت اصلی و فرعی با توجه به تغییرات مالی شرکت‌ها (سلامت گزارشگری مالی).
- تأکید به برقراری ارتباط مستقیم، مشارکت و برگزاری جلسات بین حسابرس مستقل و حسابرسی داخلی درخصوص 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 فراهم‌سازی بستر لازم جهت بهبود محیط کنترلی و رعایت قوانین و مقررات (رعایت قوانین و مقررات و الزامات).
- انجام پیگیری‌های مستمر درخصوص 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 سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر و شرکت‌های تابعه (اثربخشی فرآیندهای نظام راهبری، مدیریت ریسک و کنترل‌های داخلی).



❖ برنامه‌های آتی کمیته حسابرسی

اهم برنامه‌های کمیته حسابرسی و واحد حسابرسی داخلی برای مابقی سال ۱۴۰۰ به شرح زیر است:

- مطالعه و بررسی کلیه گزارش‌های مالی که تصویب آن‌ها به وسیله هیئت مدیره الزامی است.
- بررسی رعایت استانداردهای حسابداری و سایر مقررات در گزارش‌های شرکت.
- پیگیری مستمر رفع بندهای گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی و نامه مدیریت شرکت‌های فرعی و شرکت اصلی.
- اهتمام در اطلاع‌رسانی به موقع قوانین و مقررات لازم‌الاجرا 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 گزارش‌خواهی از ایشان به همراه یکپارچه‌سازی 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 ۲۵ درصدی از مبلغ ۱۶۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۲۰۰۰ میلیارد ریال را عملیاتی نماید. بدین منظور گزارش توجیهی افزایش سرمایه تهیه و پس از اظهار نظر بازرس و حسابرس قانونی شرکت به سازمان بورس ارائه گردید و مجوز افزایش سرمایه از سوی این سازمان صادر شد. پس از آن مجمع عمومی فوق‌العاده شرکت در تاریخ ۱۵/۱۰/۱۴۰۰ برگزار شده و افزایش سرمایه در این مجمع تصویب گردیده است.



آخرین ترکیب سهامداران شرکت با سرمایه ۱۶۰۰ میلیارد ریالی، در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰ به شرح جدول ذیل می‌باشد.

درصد سهام	تعداد سهام	نام سهامدار
۶۰.۳۵٪	۹۶۵,۵۲۳,۳۲۸	گروه مالی آینده هیوا (شرکت‌سازه‌کاران‌نیایش/سهامی خاص)
۴.۴۳٪	۷۰,۹۴۶,۱۹۵	شرکت بازرگانی همراه عرشیاپارسیان(سهامی خاص)
۴.۲۵٪	۶۸,۰۵۸,۶۳۳	BFM صندوق س.ا.بازارگردانی امیدلوتوس پارسیان
۴.۰۹٪	۶۵,۴۴۵,۰۴۸	شرکت مدیریت سرمایه آسای دانا(سهامی خاص)
۳.۰۴٪	۴۸,۵۸۱,۴۰۴	شرکت مدیریت سرمایه ارزش آفرین دانا(سهامی خاص)
۱.۸۰٪	۲۸,۸۶۱,۰۰۰	صندوق سرمایه‌گذاری ارزش کاوان آینده
۱.۵۶٪	۲۵,۰۰۵,۷۴۰	سیدعلیخانی
۱.۳۴٪	۲۱,۴۳۴,۶۶۹	شرکت مسکن سازان بهشت پویا(سهامی خاص)
۰.۶۶٪	۱۰,۶۲۰,۸۷۴	صندوق سرمایه‌گذاری گسترش فردای ایرانیان
۰.۶۰٪	۹,۶۰۰,۰۰۰	شرکت پردازش اطلاعات ایرانیان (سهامی خاص)
۰.۳۹٪	۶,۱۸۰,۰۵۶	نعیمی‌مغانی
۰.۱۹٪	۳,۱۰۰,۰۰۰	شرکت فولادتیام بیستون(سهامی خاص)
۰.۱۹٪	۳,۰۵۱,۹۳۵	پورجعفرچافجیری
۰.۱۹٪	۳,۰۰۰,۰۰۰	ظرافتی شعاع
۱۶.۹۱٪	۲۷۰,۵۹۱,۱۱۸	سایر سهامداران
۱۰۰٪	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

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

۲-۱- اهداف کلان مدیریت:

- توسعه کمی و کیفی سرمایه‌گذاری‌ها
- افزایش بهره‌وری کارکنان
- بهبود عملکرد با افزایش حجم ساخت و ساز(در صورت تحقق افزایش سرمایه شرکت از محل انباشته، عملیات ساخت پروژه تجاری مسکونی قطعه شماره ۵ آغاز خواهد گردید)
- 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

۲-۳- 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

۲-۴- مسوولیت‌های 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

۲-۵- امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت:

طبق آخرین رده‌بندی اعلام شده مورخ ۹۷/۰۳/۲۰ از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار، رتبه شرکت از لحاظ به موقع بودن و قابلیت اتکا، 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 (در صورت وضعیت مالی دوره مورد گزارش ارائه گردیده است).



- سود تقسیمی شرکت‌های تابعه

- تبدیل دارایی‌های مولد

۳-۳- سرمایه انسانی شرکت:

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

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۹/۰۳/۳۱
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- اطلاعات عملکرد مالی و عملیاتی شرکت:

سرمایه‌گذاری کوتاه مدت:

سرمایه‌گذاری کوتاه مدت شرکت به مبلغ ۱۵۸،۹۸۵ میلیون ریال عمدتاً مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌های پذیرفته شده در بورس می‌باشد.

دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری:

دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری شرکت به مبلغ ۵۸۷،۲۰۵ میلیون ریال عمدتاً مربوط به طلب از شرکت‌های گروه و خریداران زمین و املاک شرکت می‌باشد. پیش‌بینی می‌شود قسمتی از مطالبات شرکت تا پایان سال مالی آتی وصول گردد.



موجودی املاک:

کلیه املاک در اختیار شرکت ثبت شده در صورت وضعیت مالی در سرفصل موجودی املاک، به عنوان موجودی‌های شرکت و به منظور واگذاری و یا احداث پروژه‌های ساختمانی می‌باشد که در صورت دارا بودن توجیه اقتصادی مناسب و تأمین نقدینگی، قابل انتقال در سرفصل پروژه در جریان ساخت خواهد بود و در غیر این صورت با پیشنهاد مناسب، با وضع موجود قابل واگذاری و فروش به اشخاص دیگر می‌باشد.

سرمایه‌گذاری بلند مدت:

سرمایه‌گذاری بلندمدت شرکت به مبلغ ۱۰۶،۸۶۰ میلیون ریال عمدتاً مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های فرعی است که با توجه به شرایط فعلی بازار هیچ‌گونه افزایش و کاهش در سهام فوق مدنظر نمی‌باشد.

دارایی‌های ثابت:

دارایی‌های ثابت مشهود به مبلغ ۲۳،۵۹۰ میلیون ریال و دارایی‌های نامشهود به مبلغ ۹۹۱ میلیون ریال می‌باشد.

۲-۴- چشم انداز شرکت:

«توس‌گستر 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»

۳-۴- بیانیه ماموریت:

«توس‌گستر 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	پیش بینی حسابرسی نشده سال مالی منتهی به	عملکرد واقعی حسابرسی شده دوره مالی ۶ ماهه منتهی به	عملکرد واقعی بررسی اجمالی نشده (۹ ماهه اول سال مالی)	عملکرد واقعی حسابرسی شده (۹ ماهه اول سال مالی گذشته)
سال(دوره) مالی منتهی به	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۳/۳۱
درآمد سود سهام	۰	۲,۷۴۳	۴,۱۵۶	۵,۷۶۸
درآمد سود تضمین شده	۴۵,۰۵۱	۲۳,۶۱۹	۲۵,۷۷۷	۰
سود(زیان) فروش سرمایه گذاری ها	۰	۵۹۶,۷۸۴	(۵۷,۰۵۴)	۱۷۴,۱۳۱
سود حاصل از سرمایه گذاری ها	۴۰۵,۰۰۰	۰	۰	۰
(زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۰	(۱۵۰,۹۴۱)	(۵۸,۵۵۰)	۰
سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۱۶۵,۹۶۷	۳,۷۳۱	۹۷,۳۳۰	۱۱۵,۴۹۹
جمع درآمدهای عملیاتی	۶۱۶,۰۱۸	۴۷۵,۹۳۶	۱۱,۶۵۹	۲۹۵,۳۹۸
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۶۶,۶۰۴)	۰	(۴۷,۰۸۲)	(۱۴,۲۶۸)
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۷۶,۴۸۴)	(۳۸,۳۲۱)	(۶۲,۳۰۹)	(۳۳,۸۱۹)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۴۳,۰۸۸)	(۳۸,۳۲۱)	(۱۰۹,۳۹۱)	(۴۸,۰۸۷)
سود(زیان) عملیاتی	۴۷۲,۹۳۰	۴۳۷,۶۱۵	(۹۷,۷۳۲)	۲۴۷,۳۱۱
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۰	۷۸	(۱۴۶)	(۴۰۴)
سود(زیان) قبل از کسر مالیات	۴۷۲,۹۳۰	۴۳۷,۶۹۳	(۹۷,۸۷۸)	۲۴۶,۹۰۷
مالیات بر درآمد:				
سال جاری	۰	۰	۰	۰
سالهای قبل	۰	(۱,۷۲۴)	۰	۰
سود (زیان) خالص	۴۷۲,۹۳۰	۴۳۵,۹۶۹	(۹۷,۸۷۸)	۲۴۶,۹۰۷
سود پایه هر سهم:				
عملیاتی-ریال	۲۹۶	۲۷۲	(۶۱)	۱۵۴
غیرعملیاتی-ریال	۰	۰	۰	۰
سود پایه هر سهم-ریال	۲۹۶	۲۷۲	(۶۱)	۱۵۴
سرمایه	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰

- درآمد سود تضمین شده در پیش بینی سود هر سهم سال مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، برآوردی از سود سپرده می باشد.

- همان گونه که در افشای اطلاعات با اهمیت مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۸ به اطلاع سهامداران محترم رسیده، بر اساس برنامه و بودجه پیش بینی سود و زیان شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ بخشی از EPS هر سهم مربوط به سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت زیرمجموعه آرمان گستر یکم توس می باشد که با توجه به آغاز فروش واحدهای مسکونی پروژه کوثر در



دوره نه ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

شرکت مذکور، تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ تعداد ۴ واحد برابر ۱۱۸۹ مترمربع به فروش رسیده و با توجه به حاشیه سود مناسب در این پروژه، بخش عمده پیش بینی سود هر سهم، قابل تحقق می باشد. لکن از آنجاکه شناسایی این سود منوط به برگزاری مجمع عمومی عادی سالانه در شرکت مذکور است، درج و احتساب در سود و زیان شرکت توس گستر در پایان دوره مالی محقق خواهد شد.

- سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی در پیش بینی سود و زیان شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ مربوط به برآورد سود حاصل از واگذاری ۴ واحد مسکونی خیابان ویلا و حق مالکانه پروژه تجاری ابریشم می باشد.

۴-۵- وضعیت مالی شرکت بر اساس نسبت های مالی

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

نسبتهای نقدینگی:

نسبت جاری	$\frac{\text{مجموع دارائیهای جاری}}{\text{مجموع بدهیهای جاری}}$	۲,۲۷	۲,۲۱	۵,۵۸
نسبت آنی	$\frac{\text{پیش پرداختها- موجودی کالا - دارائیهای جاری}}{\text{مجموع بدهیهای جاری}}$	۱,۰۹	۱,۳۷	۳,۵۵

نسبتهای سرمایه گذاری (اهرم مالی):

نسبت بدهی	$\frac{\text{کل بدهیها}}{\text{کل دارائیهها}}$	۰,۲۹	۰,۳۴	۰,۱۷
نسبت مالکانه	$\frac{\text{ارزش ویژه (جمع بدهیها - جمع دارائیهها)}}{\text{کل دارائیهها}}$	۰,۷۱	۰,۶۶	۰,۸۳
نسبت حقوق صاحبان سهام به کل بدهیها	$\frac{\text{حقوق صاحبان سهام}}{\text{مجموع بدهیها}}$	۲,۴۸	۱,۹۶	۴,۹۲

نسبتهای سود آوری:

نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	$\frac{\text{سود قبل از مالیات}}{\text{ارزش ویژه (جمع بدهیها - جمع دارائیهها)}}$	(۰,۰۵)	۰,۱۹	۰,۱۱
نسبت بازده دارائیهها	$\frac{\text{سود(زیان) خالص + هزینه بهره}}{\text{کل دارائیهها}}$	(۰,۰۳)	۰,۱۳	۰,۰۹
نسبت سود(زیان) خالص به فروش (درآمد)	$\frac{\text{سود(زیان) خالص}}{\text{درآمد عملیاتی}}$	(۸,۴۰)	۰,۹۲	۰,۸۴
نسبت بازده فروش	$\frac{\text{سود(زیان) عملیاتی}}{\text{درآمد عملیاتی}}$	(۸,۳۸)	۰,۹۲	۰,۸۴



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	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۵,۹۶۹	۴۴,۸۰۰	۲۸	۱۰٪
۹۸-۹۹	۹۹/۰۹/۲۷	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۶,۱۳۲	۷۰۴,۰۰۰	۴۴۰	۱۶۱٪
۹۷-۹۸	۹۸/۰۹/۲۰	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	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

شرح	مقایسه بودجه و عملکرد (میلیون ریال)						
	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۹۹/۱۲/۳۰	۹۹/۰۶/۳۱	۹۸/۰۶/۳۱	۹۷/۰۶/۳۱	۹۶/۰۶/۳۱	۹۵/۰۶/۳۱
پیش بینی سود	۴۷۲,۹۳۰	۲۶۴,۴۷۱	۴۴۲,۳۰۴	۱۸۵,۲۴۹	۳۰,۵۷۲	۲۳۷,۱۰۹	۵۹,۵۱۱
عملکرد سود	--	۴۳۵,۹۶۹	۴۳۶,۱۳۳	۲۲۱,۵۶۳	۳۰,۲۱۲	۲۴۴,۸۲۰	۲۱,۱۴۴
درصد تحقق	--	۱۶۴,۸۵٪	۹۹٪	۱۲۰٪	۹۹٪	۱۰۳,۲۵٪	۳۵,۵۳٪



۵- مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد:

۵-۱- مهمترین معیارها و شاخص‌های شرکت

شاخص‌های ارزیابی عملکرد			
مالی	یادگیری	مشتری(سرمایه‌گذار)	فرایندهای داخلی
بهبود ساختار سازمانی	تغییر جو سازمانی	رضایت‌مندی مشتری	روابط عمومی و تبلیغات
توسعه فرصت‌های سرمایه‌گذاری	استفاده از تکنولوژی	جذب سرمایه‌گذار جدید	پاسخگویی به سهامداران تعامل با سایر سازمانها و ارگانها
کاهش هزینه‌ها	آموزش مداوم و حین خدمت	ایجاد روابط مستحکم با مشتری	بهبود فرایندها
افزایش وصول مطالبات	به کار گماردن کارکنان ماهر	به روز رسانی قوانین شرکت با توجه به مقتضیات زمان	حذف فعالیت‌های فاقد ارزش افزوده
مدیریت بهینه سرمایه	افزایش انگیزه کارکنان		
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 نه ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ نسبت به دوره نه ماهه مشابه در دوره مالی قبل:

با توجه به تغییر سال مالی شرکت از پایان شهریور ماه هر سال به پایان اسفند ماه هر سال، دوره مقایسه‌ای نه ماهه اول سال مالی جاری، دوره نه ماهه منتهی به خرداد ماه سال ۱۳۹۹ خواهد بود. در مقایسه این دوره‌ها مطالب زیر قابل شرح می‌باشد:

- رشد ۸۴ درصدی هزینه‌های عمومی و اداری بواسطه تورم.
- فروش سرمایه‌گذاری‌ها در پایان دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ در مقایسه با دوره مالی مشابه، با زیان همراه بوده است. در دوره مذکور ۵۷،۰۵۴ میلیون ریال زیان شناسایی گردیده، در حالی که در دوره مشابه منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ به میزان ۱۷۴،۱۳۱ میلیون ریال، سود شناسایی گردیده است.

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

باتوجه به پیش‌بینی سود هر سهم در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹، در عملکرد نه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ سودی محقق نگردیده است. در این خصوص به شرح ذیل جدول صفحه ۱۸ این گزارش و یا اطلاعات افشا و منتشر شده در سامانه کدال در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۸ توجه گردد. سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ معادل ۴۷۲،۹۳۰ 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 ۸۱٪ هزینه‌های عمومی و اداری محقق گردیده است.

۶- وضعیت پروژه‌های شرکت و شرکت‌های فرعی و وابسته

➤ شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر

➤ شرکت‌های فرعی

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

➤ شرکت‌های وابسته

- ✓ شرکت راهوند توس
- ✓ شرکت آرمان بنای یکم توس

املاک شرکت سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر

- ❖ املاک زکریا
- ❖ املاک آبشار
- ❖ قطعات آسمان
- ❖ قطعه شماره ۳ در اراضی زکریا
- ❖ قطعه شماره ۵ در اراضی زکریا
- ❖ قطعه شماره ۶ در اراضی زکریا
- ❖ قطعه شماره ۷ در اراضی زکریا
- ❖ قطعه شماره ۱۸ در اراضی زکریا

در ذیل به مشخصات اجرایی این املاک و قطعات پرداخته می‌شود.



املاک زکریا

در خصوص املاک زکریا لازم به توضیح است که قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی در سال ۱۳۷۶ و به شماره قرارداد ۳۰۸۱۹ در اراضی پلاک کوهسنگی مشهد، با موضوع آماده‌سازی اراضی منعقد گردیده و در این ارتباط پس از اتمام عملیات آماده‌سازی در سال ۱۳۹۳ سهم هریک از شرکا بر اساس قرارداد و توافقات نهایی مشخص و افزای قطعات انجام گردیده و اسناد مالکیت عمده قطعات سهم شرکت توسط سازمان مذکور به نام شرکت منتقل گردیده است. همچنین شرکت توس گستر بابت بخشی از فعالیت‌های اجرایی شرکت از سال ۱۳۸۶ به بعد که با نظر کارشناسان مرضی‌الطرفین بهای اقدامات انجام شده با نرخ سال ۱۳۸۶ حدود ۳۰ میلیارد ریال تعیین گردیده که اقدامات لازم جهت دریافت املاک جدید از محل پلاک مذکور در حال پیگیری حقوقی می‌باشد. ضمناً لازم به توضیح است با توجه به شروع بررسی‌های نحوه واگذاری قرارداد از سوی دادستانی، ادامه پیگیری جهت تعیین وضعیت باقیمانده مطالبات منوط به رفع ابهام دادستانی در این خصوص می‌باشد.

املاک آبشار

در خصوص املاک آبشار لازم به توضیح است که قرارداد مشارکت با آستان قدس رضوی با موضوع آماده‌سازی ۷۳ هکتار اراضی منعقد گردیده و در این ارتباط حدود ۱۹,۰۰۰ مترمربع زمین شامل ۸ قطعه طی صورتجلسه فیما بین شرکا، به شرکت تحویل گردیده است که از این میزان در حال حاضر ۱۳,۴۸۹ مترمربع زمین شامل ۶ قطعه در اختیار شرکت می‌باشد. در این ارتباط علیرغم تعیین سهم‌الشرکه شرکت معادل ۲۵٪ در قرارداد آماده‌سازی، به دلیل عدم امکان آماده‌سازی بخشی از اراضی تحت عنوان روستای چشمه پونه، تعیین میزان سهم قطعی شرکت منوط به توافق با آستان قدس رضوی بوده و در این خصوص پیگیری‌های حقوقی لازم جهت اخذ باقیمانده املاک سهم شرکت و انتقال اسناد مالکیت ۶ قطعه تحویلی به نام شرکت توس گستر در حال انجام می‌باشد.

قطعات آسمان

در خصوص تملک قطعات آسمان واقع در خیابان نواب صفوی و در اطراف حرم مطهر رضوی، می‌بایست حدود ۶۹۴۴ مترمربع معادل ۳۰ قطعه زمین تملک می‌گردید که ۲۹ قطعه تا کنون به متراژ کل ۶۵۷۸ مترمربع تملک گردیده است. در حال حاضر ۱۰۰ درصد پروژه متعلق به شرکت توس گستر بوده و عملیات تخریب بناهای قدیمی انجام گرفته و زمین برای بهره‌برداری آماده گردیده است که ۱٪ پیشرفت فیزیکی بابت همین فعالیت در نظر گرفته شده است. همچنین موافقت اصولی این پروژه نیز اخذ و طرح اولیه تهیه گردیده است. آغاز عملیات اجرایی این پروژه فعلاً در برنامه شرکت نمی‌باشد. همچنین لازم به ذکر است که اسناد مالکیت ۲۵ قطعه از ۲۹ قطعه به نام شرکت منتقل گردیده و اسناد مالکیت ۴ قطعه دیگر تا این تاریخ به نام شرکت انتقال نیافته است و پیگیری لازم جهت اخذ اسناد باقیمانده در دستور کار شرکت می‌باشد.



قطعه شماره ۳ مسکونی تجاری در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۳ به مساحت ۲،۵۵۵ مترمربع در اراضی زکریا واقع گردیده است.

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 در صورت تحقق طرح افزایش سرمایه، این پروژه را با زیربنای کل حدود ۱۷،۰۰۰ مترمربع اجرایی نماید.

قطعه شماره ۶ مسکونی تجاری در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۶ در اراضی زکریای مشهد با کاربری تجاری-مسکونی توسط شرکت توس گستر در بهمن ماه ۱۳۹۵ خریداری گردیده و سند آن به نام شرکت انتقال یافته است.

قطعه شماره ۷ مسکونی تجاری در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۷ در اراضی زکریای مشهد با کاربری تجاری-مسکونی 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.

قطعه شماره ۱۸ مسکونی در اراضی زکریا

زمین قطعه شماره ۱۸ در اراضی زکریای مشهد با کاربری مسکونی توسط شرکت توس گستر در تیر ماه ۱۳۹۴ با سازمان مسکن و شهرسازی افزاز گردیده است.

شرکت آرمان گستر یکم توس

❖ پروژه نیایش

❖ پروژه کوثر

در ذیل به مشخصات اجرایی این پروژه‌ها پرداخته می‌شود.

پروژه نیایش

پروژه نیایش در زمینی به مساحت ۲۲،۱۸۱ مترمربع واقع در اراضی زکریا و با زیربنای کل ۵۷،۵۸۴ مترمربع با کاربری مسکونی بصورت مشارکتی با اداره کل راه و شهرسازی در سال ۱۳۸۳ آغاز شده و عملیات اجرایی آن در سال ۱۳۹۰ پایان یافته است. سایر مشخصات این پروژه به شرح ذیل می‌باشد.

۲۹۹ واحد و ۷ تا ۱۲ طبقه

۲۸ بلوک

▪ تعداد واحد مسکونی و تعداد طبقات

▪ تعداد بلوک:



- تعداد انباری: ۳۴۸ واحد
- تاریخ شروع: ۸۳/۷/۱۱
- تاریخ پایان: ۹۰/۰۹/۲۵
- پیمانکاران: شرکت بانی راه و شرکت دشت بهساز
- مشاور: طاش
- مشخصه‌های فنی پروژه:

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

کابینت: M.D.F.

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

آیفون تصویری، آنتن مرکزی.

نما: لنافرند SKK.

گرمایش پکیج و سرمایش اسپلت.

حدود ۶۹٪ واحدها دارای پارکینگ سروشیده 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،۹۰۴ مترمربع احداث خواهد گردید. کاربری این پروژه تجاری- مسکونی بوده و در ۲۶ طبقه طرح‌ریزی شده است.

- محل اجرا: مشهد- خیابان کوثر شمالی
- مساحت زمین: ۲۲۶۹ مترمربع
- کاربری: مسکونی و تجاری
- زیربنای کل: حدود ۳۰۰۰۰ مترمربع
- تعداد طبقات: ۲۲ طبقه بعلاوه ۴ طبقه زیرزمین
- تاریخ شروع عملیات اجرایی: ۹۳/۰۲/۰۲
- پیش‌بینی تاریخ پایان: ۱۴۰۰
- مشاور: مهندسين مشاور پژوهش معماری و شهرسازی
- محل تأمین نقدینگی: منابع داخلی و تسهیلات
- پیش‌بینی کل هزینه‌های اجرای طرح سهم شرکت: ۲،۲۲۴،۳۳۰ میلیون ریال

▪ هزینه انجام شده تا پایان آذر ماه ۱۴۰۰:	۱،۹۵۲،۲۹۵ میلیون ریال
▪ درصد پیشرفت فیزیکی تا کنون:	٪۹۹،۱
▪ سهم توس گستر از پروژه:	٪۷۱،۷۲

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 اخیر انجام شده در ارتباط با پروژه عبارت است از:

۱) نازک کاری

- اجرای کلیه کارهای چوبی واحدها
- تکمیل عملیات نصب آسانسور های اصلی مجموعه و آسانسور های خصوصی طبقات دوبلکس
- تکمیل عملیات لکه‌گیری سنگ و سرامیک، لکه‌گیری رنگ طبقات، لکه‌گیری گچ طبقات
- نصب نرده تراس ها طبقات و محوطه مجموعه و پله واحد های دوبلکس
- اخذ استعلام قیمت جهت اجرای فضای سبز محوطه
- تکمیل نازک کاری مجموعه آبی و چوب سونای خشک
- تکمیل سقف ترمو وود تراس‌ها
- اجرای سنگ کانتر و بین کابینتی واحدها
- اجرای پوشش اپوکسی کف پارکینگ‌ها
- تکمیل نمای باقیمانده پشت آسانسور کارگاهی

۲) تاسیسات مکانیکی

- نصب جکوزی، وال هنگ ، شیرآلات و روشویی طبقات، نصب منابع انبساط بوستر پمپ‌ها، نصب دریچه‌های باقیمانده
- عملیات آسفالت شکافی و حفاری اجرای خط گاز ۶۰ پوند بیرون پروژه به خط اصلی
- جوشکاری لوله کشی گاز حاشیه کوثر ۱۶ و تکمیل پست گاز
- اجرای دریچه های باقیمانده در طبقات منفی و واحدها، تکمیل شیر پیسوار کل طبقات (لباشویی، ظرفشویی و ساید)
- اجرای کاکتور و رگلاتورهای خطوط گاز داخل ساختمان
- تعیین پیمانکار سازمان آب جهت نصب کنتور اصلی و اتمام پروژه اداری مربوطه
- نصب شیر برداشت تراس‌ها، راه اندازی موتورخانه‌ها، نصب قاب اسپرینکلر ها داخل واحدهای طبقات ۱ الی ۶
- راه اندازی سختی گیر های موتورخانه
- راه اندازی مشعل دوگانه سوز و بویلر به همراه آگوستات ها توسط نماینده کارخانه های سازنده
- راه اندازی موتورخانه ها جهت گرم کردن ساختمان در شب های سرد و تست و ابزیدید تمامی قسمت های ساختمان جهت جلوگیری از نشتی و آبریزی، تکمیل دودکش‌های بویلر و دیزل ژنراتور، تهیه چک لیست ها جهت تحویل واحدها

۳) تاسیسات الکتریکی

- عملیات تکمیل اتاق مانیتورینگ و کنترل، تکمیل پست برق مجموعه، ادامه عملیات نور پردازی نما، نصب دکتور واحد ها و مشاعات، ادامه نصب سیستم اعلام حریق، ادامه سیم‌کشی دوربین‌های کنترلی مجموعه



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