

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به انضمام

صورت‌های مالی تلفیقی و یادداشتهای توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۵	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۲	ترازنامه تلفیقی
۳	صورت سود و زیان تلفیقی
۴	صورت جریان وجوه نقد تلفیقی
۵	ترازنامه شرکت اصلی
۶	صورت سود و زیان شرکت اصلی
۷	صورت جریان وجوه نقد شرکت اصلی
۸ الی ۴۹	یادداشت‌های توضیحی همراه

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) شامل ترازنامه ها به تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۴۲ توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

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

حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب برای شرایط موجود و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود.

حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر مشروط نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

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

مبانی اظهارنظر مشروط

۴- سرفصل تسهیلات دریافتی شرکت اصلی (یادداشت ۲۱ همراه صورتهای مالی) شامل مبلغ ۶۴۶/۷ میلیارد ریال اصل و فرع ۲ فقره وام دریافتی از بانک صادرات ایران شعبه خیابان جمهوری اسلامی می باشد که با عنایت به تاییدیه دریافتی از بانک مزبور بدون در نظر گرفتن جرایم مربوطه، دارای مغایرت نامساعدی بمبلغ ۵۲۴ میلیارد ریال با حسابهای شرکت می باشد. با توجه به مراتب فوق تعدیل حسابها از این بابت ضروری است، لیکن بدلیل عدم دسترسی به اطلاعات کافی، آثار مالی مربوطه بر صورتهای مالی مورد رسیدگی مشخص نمیشد.

۵- در صورتهای مالی تلفیقی مورد گزارش، وضعیت مالی شرکت فرعی دیوییتال اتو اینوست کشور بلاروس که ۷۰ درصد آن متعلق به شرکت اصلی بوده و پروژه مربوطه با توجه به یادداشت ۱۹-۹ توضیحی دارای پیشرفت مناسبی نبوده، تلفیق نشده است. مضافاً سرمایه گذاری های انجام شده در شرکت های وابسته توسعه مسکن مهر نوین، عمران قشم، طرح و توسعه آریا عمران پارس، پدید آوران اطلس پارس و آرتا لطیف سیلان به ترتیب با درصدهای مالکیت ۴۰، ۳۳، ۴۰ و ۲۲ درصد، برخلاف استانداردهای حسابداری به روش ارزش ویژه در صورت های مالی تلفیقی منعکس نگردیده و یا صورتهای مالی مکمل در این خصوص ارائه نشده است. اگرچه اعمال تعدیلاتی از این بابت در صورتهای مالی تلفیقی ضرورت دارد لکن به علت عدم دسترسی به صورتهای مالی حسابرسی شده شرکتهای مذکور، تعیین آثار مالی ناشی از آن امکانپذیر نشده است.

اظهارنظر مشروط

۶- به نظر این موسسه، به استثناء آثار موارد مندرج در بندهای ۴ و ۵، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۲ و عملکرد مالی و جریان های نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

موارد تاکید بر مطلب خاص

۷- سرفصل حسابها و اسناد دریافتنی تجاری یادداشت ۳-۷ توضیحی، شامل مبلغ ۱۴۸/۶ میلیارد ریال طلب از آقای خسرو بهرامی بابت مابه التفاوت ثمن معامله خرید ۱۶ واحد تجاری از برج بین المللی تهران می باشد که نامبرده از پرداخت آن خودداری نموده و براساس اطلاعات دریافتی از وکیل شرکت، با موضوع الزام به تحویل واحدهای تجاری، علیه شرکت اقامه دعوی نموده است. مضافاً نامبرده متعهد به انتقال قطعی و رسمی واحدهای ساختمان بخارست (دفتر مرکزی شرکت) نیز می باشد که موضوع اختلافات فی مابین براساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۳۱ به داور مرضی الطرفین ارجاع شده است. از این رو تعیین تکلیف مرادوات فی مابین منوط به صدور رای داور مزبور و قبول رای صادره از سوی طرفین می باشد.

۸- بر اساس یادداشت ۲-۳۲ توضیحی، شرکت فرعی شهرسازی و خانه سازی باغمیسه (سهامی عام) در سال مالی مورد گزارش براساس مصوبه هیئت مدیره مورخ ۱۰ تیر ماه ۱۳۹۲ خود به دلیل تغییر ضوابط و مقررات شهرداری تبریز جهت اخذ پروانه ساختمانی برای پروژه ائل گلی، اقدام به فسخ مبایعه نامه منعقد در تاریخ ۲۷ شهریور ماه ۱۳۹۱ (سال مالی قبل) با شرکت ایرانیان اطلس در ارتباط با پروژه مزبور نموده است. فسخ مبایعه نامه مزبور منجر به شناسایی مبلغ ۲۰ میلیارد ریال به عنوان زیان دوره (تحت سرفصل حساب هزینه های عملیاتی) و برگشت سود شناسایی شده در سال مالی قبل به مبلغ ۳۸۹ میلیارد ریال تحت سرفصل تعدیلات سنواتی گردیده است. همچنین مطابق با مبایعه نامه منعقد مجدد در تاریخ ۱۶ تیرماه ۱۳۹۲ با شرکت ایرانیان اطلس موضوع یادداشت ۸-۷ توضیحی، شرکت فرعی فوق اقدام به فروش ۵ قطعه زمین و سهم مشارکت قطعات شماره

۱۲۰ و ۱۲۳ در شهرک رشدیه تبریز جمعاً به مبلغ ۶۱۷ میلیارد ریال به شرکت مزبور نموده است. مضافاً مبلغ ۱۳۲ میلیارد ریال سود سهام متعلق به شرکت ایرانیان اطلس، از طریق انتقال سهام مشارکت قطعات شماره ۱۵۰ و ۳۱ تجمیعی (شماره ۲۹۸ و ۳۰۱) و ۳۹۹ (طبق مبایعه نامه شماره ۱۴۴۷-۲۰-۹۲ مورخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ تسویه گردیده است. انتقال مالکیت پروژه های

مشارکتی و زمینهای فروخته شده منوط به طی نمودن مراحل قانونی می باشد. لازم به ذکر است براساس بررسی های انجام شده واطلاعیه شفاف سازی منتشر شده در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۱ در خصوص وضعیت مالی شرکت، بخشی از سود خالص به مبلغ ۵۴۹ میلیارد ریال (شامل مبلغ ۳۱۱/۳ میلیارد ریال سود حاصل از واگذاری سهام شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیسه و مبلغ ۳۲۷/۹ میلیارد ریال از فروش بخشی از پروژه سعیدی شیراز) در رابطه با نحوه شناخت سود و درآمد مزبور مواجه با ابهاماتی می باشد که آثار احتمالی مربوطه در حال حاضر مشخص نبوده و منوط به رفع ابهامات مربوطه خواهد بود.

۹- درآمد پروژه های مسکن مهر در شرکت فرعی توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان (موضوع یادداشت ۲-۲۸ توضیحی) با در نظر گرفتن افزایش سطح قیمت ها در برآورد اولیه کل مخارج پیمان و همچنین تعدیل درآمد پیمان های پروژه های مسکن مهر بر اساس بخشنامه ۵۶۶۴۰/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۱۳ وزیر راه و شهرسازی به استناد بند ۳ مصوبه شماره ۵۵۲۷۳/ت/۵۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱ هیات وزیران و اصلاحیه آن، شناسایی گردیده است. طبق بند ۱۰ بخشنامه مذکور، مابه التفاوت های مندرج در ستوراعمل، پس از تنظیم صورتحلیله قیمت نهایی واحدهای مسکونی، قابل پرداخت خواهد بود. با توجه به عدم تنظیم صورتحلیله قیمت نهایی و عدم ارائه برنامه زمانبندی تحویل واحدهای مسکونی و همچنین نامشخص بودن نحوه خاتمه قرارداد از نظر مرحله و درصد تکمیل پروژه در زمان خاتمه کار و آثار تاخیرات پیش آمده در خصوص اجرای پروژه با توجه به نحوه تامین مالی آن توسط دو طرف دیگر قرارداد، تعیین سود و زیان قطعی پروژه و بازیافت پروژه ها به ترتیب به مبلغ ۲۳۱۶ میلیون ریال و ۱۱۲۰۴ میلیون ریال، بستگی به تصمیمات و توافقات آتی با کارفرما خواهد داشت.

۱۰- با عنایت به توضیحات مندرج در یادداشت ۱۱-۹ توضیحی، در اجرای قراردادهای منعقد در شهریور ماه ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ شرکت فرعی کیش، رویای زندگی (سهامی خاص) با شرکت آنامیس سازان جرون بعنوان پیمانکار (جهت احداث پروژه ویلایی و برجهای ۵ گانه کیش) با قیمت مقطوع جمعا ۹۰۴۴ میلیارد ریال طی مدت ۲۴ و ۲۶ ماه و تسویه ۶۰ و ۵۰ درصد مطالبات پیمانکار از محل واگذاری املاک احداثی توسط شرکت مزبور و شرکت داخلی، توافق و مباحیه نامه های مربوط به واگذاری ۲۶ واحد ویلایی و ۷ واحد های فاز برجهای شرکت با پیمانکار منعقد و بخشی از صورت وضعیتهای پیمانکار از این محل تسویه و طبق مدارک موجود، پروژه های فوق تا تاریخ ترازنامه دارای پیشرفت فیزیکی بترتیب به میزان ۲۵/۴ درصد و ۳۱/۹۲ درصد بوده است. با توجه به تاریخ انقضای مدت قراردادهای و طرح موضوع تعدیل بهای پیمان، توسط پیمانکار، با استناد به گزارشات کارشناسان رسمی دادگستری و مصوبه هیات مدیره در یکمصد و یازدهمین جلسه شرکت فرعی مذکور مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۵ و طی صورتحلیله منعقد در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۷ که با حضور مدیریت شرکت اصلی نیز مورد تایید قرار گرفته، نسبت به انعقاد متمم قراردادها در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۱ اقدام شده و در نتیجه کل قراردادهای بمبلغ ۱۳۲۴/۴ میلیارد ریال افزایش یافته است. شایان ذکر است طبق تبصره ۱ ماده ۳ متمم قراردادها در صورت تایید شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (طرف قرارداد مشارکت مدنی در ساخت پروژه) جمعا مبلغ ۵۰ میلیارد ریال نیز به مبلغ فوق الذکر اضافه خواهد شد. در این رابطه توجه مجمع عمومی صاحبان محترم سهام را به لزوم پیش بینی تمهیدات لازم از جمله تامین نقدینگی و توجه به مخاطرات ناشی از انقضای مدت قراردادهای و جرأتم پیش بینی شده نسبت به مبلغ پرداخت نشده نقدی طبق متمم قراردادها به عنوان جرأتم دیر کرد قابل پرداخت به پیمانکار و شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به لحاظ تاخیر و تعدیل موضوع مشارکت جلب می نماید.

۱۱- همانگونه که یادداشت ۱۹ همراه صورتهای مالی منعکس میباشد، ذخیره مالیات عملکرد سال مالی مورد گزارش در شرکت اصلی و برخی شرکت های فرعی بر اساس سود ابرازی در حساب ها منظور گردیده، ضمن اینکه جهت مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ ذخیره ای در حساب های شرکت اصلی منظور نشده است، همچنین شرکت اصلی در خصوص مالیات نقل و انتقال املاک موضوع مواد ۵۹ و ۷۹ قانون مالیات های مستقیم مبلغ ۱۹/۷ میلیارد ریال ذخیره برآیندهای آبران در

ارزش معاملاتی املاک معامله شده در نظر گرفته که از این بابت مبلغ ۱۱/۵ میلیارد ریال پیش پرداخت مالیاتی مربوط به خرید اولیه برج نیمه ساخته تهران را کسر نموده است. با توجه به مراتب فوق و مقررات و سوابق مالیاتی شرکت و همچنین تغییرات احتمالی ارزش معاملاتی املاک معامله شده تا تاریخ انتقال قطعی و همچنین اعتراضات صورت گرفته در این خصوص توسط شرکت، تعیین میزان بدهی قطعی شرکت از بابت موارد فوق برای این موسسه مقدور نبوده و منوط به اعلام نظر مقامات مالیاتی خواهد بود.

اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد بندهای ۷ الی ۱۱ مشروط نشده است.

سایر بندهای توضیحی

۱۲- سر فصل حساب ها و اسناد دریافتی و پیش پرداختهای شرکت اصلی و گروه شامل مبلغ ۲۳۶ میلیارد ریال مطالبات راکد و اسناد و احواس شده عمدتاً در رابطه با فروش واحدهای ساختمانی تولیدی می باشد که نتیجه پیگیریهای شرکت در جهت تسویه مبالغ مزبور منتج به نتیجه قطعی نشده و لذا اسناد مالکیت آنها تاکنون بنام خریداران مربوطه منتقل نشده است. مضافاً سر فصل سرمایه گذاری در املاک (موضوع یادداشت ۲-۱۴ توضیحی) شامل مبلغ ۱۱/۴ میلیارد ریال بهای تمام شده ۱۱ هکتار زمین خریداری شده در سال مالی ۱۳۸۵ در شهرستان ارومیه می باشد که تاکنون برنامه ریزی مشخصی در جهت ساخت و یا بهره برداری از آن صورت نگرفته است. با عنایت به مراتب فوق اهمیت ویژه تعیین تکلیف و بهره برداری از زمین فوق را به منظور جلوگیری از رکود سرمایه های مولد شرکت خاطر نشان می سازد.

۱۳- طبق مستندات موجود شرکت اصلی و اغلب شرکتهای گروه از جمله شرکت آ.س.پ، توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان، پیمان غدیر، تیساکیش، کیش رویای زندگی، توسعه هتل و ساختمان نارنجستان گستر، افق سازه پایا و طرح و توسعه آریا عمران پارس به منظور پیشبرد اهداف مربوطه و همچنین انجام پروژه های موجود با مشکل تامین نقدینگی مواجه می باشند، که بمنظور جلوگیری از بروز خسارات و مشکلات احتمالی، لزوم اتخاذ راهکارهای اجرایی مناسب در این رابطه را یادآور میشود.

۱۴- برآوردهای مخارج مرتبط با تکمیل پروژه های در جریان ساخت جهت تعیین درصد پیشرفت تکمیل پروژه ها در مواردی متکی به مستندات کافی نبوده است که ضرورت دارد اقدامات لازم در این خصوص بمنظور افزایش قابلیت اتکا به محاسبات مربوطه بعمل آید.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت اصلی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

۱۵- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در ارتباط با لزوم پرداخت سود سهام مصوب ظرف مهلت قانونی رعایت نشده است. مضافاً با توجه به پرداخت بخشی از سود سهام، لزوم رعایت مفاد ماده ۱۴۸ اصلاحیه قانون تجارت را خاطر نشان می سازد.

۱۶- اقدامات انجام شده توسط هیئت مدیره در رابطه با تکالیف تعیین شده از سوی مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۲۵ صاحبان سهام در رابطه با موارد مندرج در بند های ۴، ۵ و ۱۵ این گزارش، به نتیجه قطعی نرسیده است.

۱۷- معاملات مندرج در یادداشت ۳۸ توضیحی که بعنوان کلیه معاملات مشمول مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش توسط هیات مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مزبور در مواردی بدون رعایت تشریفات قانونی مربوطه صورت گرفته و با توجه به موارد مندرج در بندهای این گزارش، نظر این موسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مذکور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نشده باشد، جلب نگردیده است.



۱۸- گزارش هیات مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت که در اجرای ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت می بایست به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردد ، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده و در نظر گرفتن موارد مندرج در این گزارش ، نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد ومدارک ارائه شده از جانب هیات مدیره باشد ، جلب نگردیده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۹- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استاندارد های حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته و موارد با اهمیت که قوانین و مقررات یاد شده در مورد آنها مراعات نشده، عمدتاً شامل انجام وظایف پیش بینی شده برای واحد مبارزه با پولشویی با عدم شناسایی کامل ارباب رجوع و همچنین حدنصاب پرداختها بوده است. در رابطه با سایر موارد مرتبط با قانون مزبور، به دلیل آماده نبودن زیر ساختهای مربوطه که ایجاد آنها به عهده مراجع قانونی ذیربط می باشد و عمدتاً شامل سامانه های احراز هویت اشخاص و جمع آوری اطلاعات آنان و تکمیل نبودن ارتباط این سامانه ها با پایگاههای پیش بینی شده در قانون بوده، شرایط لازم برای اجرای کامل آنها و اعمال نظارت و کنترل رعایت این بخش از قانون، امکان پذیر نشده است.

۲۰- با توجه به مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت، توجه مجمع عمومی محترم صاحبان سهام را به لزوم در نظر گرفتن آثار موارد مندرج در این گزارش در رابطه با اتخاذ تصمیم نسبت به تقسیم سود سال مالی مورد رسیدگی جلب مینماید.

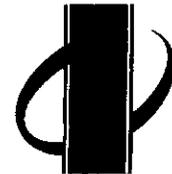
۲۱- کنترلهای داخلی حاکم بر گزارشگری مالی ، طبق الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مورد بررسی قرار گرفته و به مواردی حاکی از وجود نقاط ضعف با اهمیت در کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، مندرج در فصل دوم دستورالعمل کنترلهای داخلی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، برخورد نشده است.

۲۲- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر رعایت نشده است:

- الف - آرایه بموقع بودجه و پیش بینی درآمد هر سهم شرکت اصلی و گروه برای سال مالی آتی
 - ب - آرایه بموقع صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده شرکتهای فرعی سربناه فارس و نازجستان گستر
 - ج - آرایه بموقع صورتحساب و تصمیمات مجمع عمومی عادی سالانه مربوط به عملکرد سال مالی قبل
- همچنین لازم به ذکر است درصد سهام شناور شرکت در پایان سال مالی مورد رسیدگی کمتر از حداقل پیش بینی در مقررات بازار سرمایه می باشد.

۱۴ دی ماه ۱۳۹۲

آزموده کوران
حسابداران رسمی
مسئول اختیاری
۸۰۰۱۱۹
علی اصغر فرخ
۸۰۰۵۹۲



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

International Construction Development Company

شماره ثبت: ۱۴۴۵۸۳
سرمایه ثبت شده: یک هزار و پانصد میلیارد ریال

تاریخ: _____
شماره: _____
پیوست: _____

با احترام ،

به پیوست صورتهای مالی تلفیقی به همراه صورتهای مالی شرکت بین المللی توسعه ساختمان - سهامی عام (شرکت اصلی) برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است :

شماره صفحه

۲

الف - صورتهای مالی اساسی تلفیقی گروه :

ترازنامه تلفیقی

۳

صورت سود و زیان تلفیقی

۳

گردش حساب سود (زیان) انباشته تلفیقی

۴

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

ب- صورتهای مالی اساسی شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

ترازنامه شرکت اصلی

۵

صورت سود و زیان

۶

گردش حساب سود (زیان) انباشته

۶

صورت جریان وجوه نقد

۷

پ- یادداشتهای توضیحی :

تاریخچه فعالیت

۱

۸

مبنای تهیه صورتهای مالی

۸

مبانی تلفیق

۸

خلاصه اهم رویه های حسابداری

۹-۱۰

یادداشتهای مربوط به اقلام مندرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی

۱۱- ۴۹

صورتهای مالی تلفیقی گروه و صورتهای مالی شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) براساس استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۷ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است .

امضاء

سمت

اعضای هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری غدیر(سهامی عام)

به نمایندگی آقای سعید جعفریان

رئیس هیات مدیره

شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر(سهامی خاص)

به نمایندگی آقای سید مجید موسویان احمد آبادی

نایب رئیس هیات مدیره

شرکت صنعتی بازرگانی غدیر(سهامی عام)

به نمایندگی آقای سید عماد الدین قاضوی

عضو هیات مدیره

شرکت دریابان جنوب ایران (سهامی خاص)

به نمایندگی علیرضا جاوید

عضو هیات مدیره

شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا(سهامی خاص)

به نمایندگی آقای محمد مهدی حاجی قربانی

عضو هیات مدیره

مدیر عامل (خارج از اعضای هیات مدیره)

حسین کاظم پور



تهران، خیابان احمد قصیر، خیابان هشتم، پلاک ۱۱ کدپستی: ۱۵۱۴۷۲۷۴۱۱ تلفن: ۸۷۱۲۳ شماره: ۸۸۵۰۵۲۵۰
No.11, 8 Alley, Ahmad Ghasir Ave., Tehran-iran, Postal Code: 1514737411, Tel: 87123 Fax:88505350

www.icd.co.ir

گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

ترازنامه تلفیقی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)			(تجدید ارائه شده)		
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	
			دارائیهای جاری:		
					موجودی نقد
۲,۴۹۱,۶۷۴	۱,۱۸۲,۳۴۲	۱۶	۴۴۴,۲۰۰	۲۸۱,۶۲۷	۵
۵۶۸,۶۴۹	۴۱۲,۹۵۵	۱۷	۷۳,۸۰۸	۹۸,۵۰۲	۶
۷۹۴,۲۵۳	۱,۱۶۲,۶۲۴	۱۸	۱,۷۵۵,۶۸۶	۱,۸۴۹,۱۰۱	۷
۴۷,۲۸۸	۳۲,۴۶۱	۱۹	۸۷,۴۵۶	۳۷۷,۳۳۸	۸
۲,۵۲۳,۳۸۱	۳,۲۱۴,۳۰۵	۲۰	۳,۰۲۸,۸۷۱	۳,۸۸۷,۵۰۴	۹
۱,۳۷۰,۵۷۳	۲,۵۱۲,۵۱۹	۲۱	۱,۳۵۱,۸۸۹	۱,۱۱۹,۱۵۹	۱۰
			۲۵۴,۵۹۳	۲۴۱,۲۹۴	۱۱
۷,۷۹۵,۷۱۸	۸,۵۱۷,۲۰۶		۶,۹۹۶,۵۰۳	۷,۸۵۴,۵۲۵	
			جمع بدهیهای جاری		
			بدهیهای غیر جاری:		
					دارائیهای ثابت مشهود
			۱۵۸,۵۹۰	۲۰۷,۸۹۹	۱۲
			۱,۲۱۰	۱,۳۲۰	۱۳
۳۶۰,۲۰۶	۲۲,۲۳۸	۲۱	۳,۷۱۱,۸۲۷	۳,۹۴۲,۶۲۷	۱۴
۱,۳۱۱,۲۹۰	۹۸۸,۱۱۷	۲۲	۸۹۳,۳۸۹	۱,۱۹۱,۷۷۷	۱۵
۱۸,۶۸۴	۲۳,۹۱۰	۲۳			
۱,۶۹۰,۱۸۰	۱,۰۳۴,۲۶۵				
۹,۴۸۵,۸۹۸	۹,۵۵۱,۴۷۱		۴,۷۶۴,۹۱۶	۵,۴۴۳,۵۲۳	
			جمع دارائیهای غیر جاری		
			حقوق صاحبان سهام:		
۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۴	سرمایه (۱,۵۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده)		
-	۶۹,۷۰۰	۲۴	وجوه قابل تبدیل به سرمایه		
۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۲۵	اندوخته قانونی		
۱۹۳	۱۹۳	۲۶	سایر اندوخته ها		
۱۳۳,۷۰۰	۱,۰۲۱,۸۷۷		سود انباشته		
۱,۷۸۳,۸۹۳	۲,۷۴۱,۷۷۰		جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی		
۴۹۱,۶۲۸	۹۰۴,۸۰۷	۲۷	سهم اقلیت		
۲,۲۷۵,۵۲۱	۳,۶۴۶,۵۷۷		جمع حقوق صاحبان سهام		
۱۱,۷۶۱,۴۱۹	۱۳,۱۹۸,۰۴۸		۱۱,۷۶۱,۴۱۹	۱۳,۱۹۸,۰۴۸	جمع دارائیهای غیر جاری

یادداشتهای توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

تجدید ارائه شده) سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	یادداشت		سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۲
	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۸۷۷,۵۹۹	۲,۳۳۹,۰۲۴	۲۸	فروش خالص و درآمد ارائه خدمات
(۹۶۷,۶۴۲)	(۹۱۷,۱۴۷)	۲۹	بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده
۹۰۹,۹۵۷	۱,۳۳۱,۸۷۷		سود نا خالص
۲۰۴,۰۷۸	۶۶۷,۳۵۶	۳۰	درآمد حاصل از سرمایه گذاری
(۱۲۳,۲۲۶)	(۱۲۸,۳۵۵)	۳۱	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۲۴,۵۲۵	۱۳,۹۵۷	۳۲	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
۱۰۵,۳۷۷	۵۵۲,۹۵۸		سود عملیاتی
۱,۰۱۵,۳۳۴	۱,۸۷۴,۸۲۵		سود عملیاتی
(۱۸۴,۷۸۳)	(۲۰۷,۵۲۷)	۳۳	هزینه های مالی
۳۴,۸۶۳	۵۶,۵۵۷	۳۴	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱۳۹,۹۳۰)	(۱۵۰,۹۷۰)		سود قبل از مالیات
۸۶۵,۴۱۴	۱,۷۲۳,۸۶۵		مالیات بر درآمد
(۱۰,۲۲۶)	(۸,۹۴۳)	۱۹	سود خالص
۸۵۵,۱۸۸	۱,۷۱۴,۹۲۲		کسر می شود : سهم اقلیت از سود خالص
۱۶۸,۷۸۱	۴۰۶,۱۷۴۵		سود عملیاتی هر سهم - به ریال
۶۷۷	۱,۲۵۰		سود خالص هر سهم - به ریال
۵۷۰	۱,۱۴۳		سود خالص هر سهم - به ریال
۸۵۵,۱۸۸	۱,۷۱۴,۹۲۲		سود خالص
۹۰۴,۰۷۳	۹۷۴,۸۸۲		سود انباشته در ابتدای سال
(۶۷۰,۵۰۷)	(۸۴۱,۱۸۲)	۲۵	تعدیلات استوایی
۲۳۳,۵۶۶	۱۳۳,۷۰۰		سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
۱,۰۸۸,۷۵۴	۱,۸۴۸,۶۲۳		سود قابل تخصیص
(۷۸۶,۳۷۳)	(۴۲۰,۰۰۰)	۲۰	تخصیص سود :
۱۳۳,۷۰۰	۱,۰۲۱,۸۷۷		سود سهام مموب
۱۷۲,۴۸۳	۵۷۹,۳۳۸		سود تخصیص داده شده طی سال
			سود انباشته در پایان سال
			سهم اقلیت از سود انباشته

گردش حساب سود انباشته

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات استوایی میباشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشتهای توضیحی همراه ، جزء لا ینفک صورتهای مالی است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به
۱۳۹۱/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱

یادداشت

میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
			فعالیت‌های عملیاتی :
(۹۰,۴۲۳)	۸۲,۰۱۸		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
			بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی :
۱۴۸,۶۶۹		۳۹,۲۶۸	سود دریافتی بابت سپرده های کوتاه مدت بانکی
(۳۹۴,۴۰۹)		(۶۷۳,۰۷۸)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
۲۹۸		-	درآمد حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکتها
(۱۰۲,۸۵۱)		(۲۷۹,۹۷۸)	سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت
(۳۵,۱۲۱)		(۸,۳۱۶)	سود سهام پرداختی به سهامداران اصلی
(۳۸۳,۴۱۴)	(۹۲۲,۱۰۴)		جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سودپرداختی بابت تامین مالی
			مالیات بر درآمد پرداختی
(۲۰,۸۳۲)	(۲۳,۷۷۰)		مالیات بر درآمد پرداخت شده
			فعالیت‌های سرمایه گذاری :
(۱۷,۹۵۶)		(۶۹,۱۱۱)	وجه پرداختی برای تحصیل دارائیهای ثابت مشهود و نامشهود
(۹,۷۴۹)		(۲۴,۶۹۴)	وجه پرداختی برای تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت
(۶۰,۵۱۱)		(۷۲)	وجه پرداختی برای تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
۱۸۹,۶۵۰		-	وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری بلند مدت - شرکتهای فرعی و وابسته
(۴۴,۲۴۴)		(۱۴,۸۴۷)	وجه حاصل از تحصیل سایر دارائیهای
(۱,۱۴۶)		۱۲,۰۰۱	وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
۳۴,۴۱۴		-	وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱۰,۵۶۷		۴۶,۴۵۲	وجه حاصل از فروش سایر دارائیهای
(۱۴۰)		-	وجه حاصل از فروش (پرداختی بابت تحصیل) دارائیهای نامشهود
۱۰۰,۸۸۵	(۵۰,۲۷۱)		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
(۳۹۳,۷۸۴)	(۹۱۴,۱۲۶)		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
			فعالیت‌های تامین مالی :
۶۲۰,۱۶۱		۱,۶۲۴,۱۲۵	دریافت تسهیلات مالی
(۵۹۷,۴۸۳)		(۸۷۲,۵۷۲)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
		-	وجه حاصل از افزایش سرمایه
۲۲,۶۷۸	۷۵۱,۵۵۳		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
(۳۷۱,۱۰۶)	(۱۶۲,۵۷۳)		خالص افزایش در وجه نقد
۸۱۵,۳۰۶	۴۴۴,۲۰۰		مانده وجه نقد در آغاز سال
۴۴۴,۲۰۰	۲۸۱,۶۲۷		مانده وجه نقد در پایان سال
۳,۵۰۱,۰۹۳	۸۹۵,۱۳۲	۲۷	مبادلات غیر نقدی

یادداشتهای توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)			(تجدید ارائه شده)		
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	
			دارائیهای جاری:		
					۵ موجودی نقد
۱,۸۵۷,۸۱۰	۱,۲۲۲,۳۲۴	۱۶	۳۹۰,۳۳۲	۱۵۸,۲۲۸	۶ سرمایه گذاری کوتاه مدت
۵۸۲,۰۸۰	۴۰۹,۱۸۷	۱۷	۵۴۰	۵۴۰	۷ حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۵۱۱,۱۳۲	۵۲۶,۵۲۰	۱۸	۱,۱۳۲,۱۹۹	۱,۶۵۲,۶۰۷	۸ سایر حسابها و اسناد دریافتی
۲۹,۳۲۲	۲۲,۶۳۴	۱۹	۷۳۶,۱۷۷	۱,۰۸۷,۲۵۸	۹ پروژه های در جریان ساخت
۲,۴۸۳,۱۷۷	۲,۹۱۴,۴۶۶	۲۰	۱,۸۰۶,۲۲۷	۱,۹۷۶,۷۴۷	۱۰ موجودی املاک و مستغلات
۱,۲۵۳,۸۳۴	۲,۳۲۳,۱۸۲	۲۱	۷۴۸,۴۱۲	۷۱۲,۰۴۰	۱۱ پیش پرداختها و سپرده ها
			۲۲,۴۰۱	۱۶,۵۲۱	
۶,۷۱۷,۳۵۵	۷,۴۱۸,۳۱۳		۴,۸۳۶,۲۸۸	۵,۶۰۳,۹۴۱	جمع دارائیهای جاری
			دارائیهای غیر جاری:		
					۱۲ دارائیهای ثابت مشهود
			۷۴,۶۶۷	۷۱,۴۲۵	۱۳ دارائیهای نامشهود
۳۵۴,۲۰۶	۲۲,۲۳۸	۲۱	۶۹۷	۷۱۴	۱۴ سرمایه گذاریهای بلند مدت
۱,۳۰۰,۰۰۰	۹۵۲,۰۹۴	۲۲	۴,۷۷۳,۱۶۱	۴,۵۱۱,۹۹۸	۱۵ سایر دارائیهای بلند مدت
۱,۸۶۹	۲,۳۴۸	۲۳	۹۷۷,۷۲۲	۱,۰۷۸,۸۷۱	
۱,۶۵۶,۰۷۵	۹۷۶,۶۸۰				جمع دارائیهای غیر جاری
۸,۳۷۳,۴۳۰	۸,۳۹۴,۹۹۳		۵,۸۳۶,۰۴۷	۵,۶۶۳,۰۰۸	
			حقوق صاحبان سهام:		
۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲۴	سرمایه (۵۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده)		
-	۶۹,۷۰۰	۲۰-۱	وجوه قابل تبدیل به سرمایه		
۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۲۵	اندوخته قانونی		
۱۹۳	۱۹۳	۲۶	سایر اندوخته ها		
۶۳۸,۷۱۲	۱,۱۵۲,۰۶۳		سود انباشته		
۲,۲۸۸,۹۰۵	۲,۸۷۱,۹۵۶		جمع حقوق صاحبان سهام		
۱۰,۶۶۲,۳۳۵	۱۱,۲۶۶,۹۴۹		۱۰,۶۶۲,۳۳۵	۱۱,۲۶۶,۹۴۹	جمع دارائیهای

یادداشتهای توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۸۱۲,۷۲۱	۷۱۰,۵۶۳	۲۸	فروش خالص
(۳۶۲,۰۹۳)	(۴۱۰,۳۹۹)	۲۹	بهای تمام شده کالای فروش رفته
۴۵۰,۶۲۸	۳۰۰,۱۶۴		سود نا خالص
۶۶۹,۶۴۸	۸۵۷,۸۱۷	۳۰	درآمد حاصل از سرمایه گذاری
(۵۰,۲۸۸)	(۶۰,۰۶۲)	۳۱	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۵,۳۷۵	۷,۲۷۴	۳۲	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
۶۳۴,۷۳۵	۸۰۵,۰۲۹		سود عملیاتی
۱,۰۸۵,۳۶۳	۱,۱۰۵,۱۹۳		سود عملیاتی
(۱۸۳,۳۹۶)	(۱۹۵,۲۸۵)	۳۳	هزینه های مالی
۱۹,۸۲۸	۲۴,۷۷۰	۳۴	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱۶۳,۴۶۸)	(۱۷۰,۵۱۵)		سود قبل از مالیات
۹۲۱,۸۹۵	۹۳۴,۶۷۸		سود قبل از مالیات
(۲۸۰)	(۱,۳۲۷)	۱۹	مالیات بردرآمد
۹۲۱,۶۱۵	۹۳۳,۳۵۱		سود خالص
۷۲۴	۷۳۷		سود عملیاتی هر سهم - به ریال
۶۱۴	۶۲۲		سود خالص هر سهم - به ریال
گردش حساب سود انباشته			
۹۲۱,۶۱۵	۹۳۳,۳۵۱		سود خالص
۱,۰۸۳,۶۶۳	۱,۰۶۹,۱۷۳		سود انباشته در ابتدای سال
(۵۸۶,۵۶۵)	(۴۳۰,۴۶۱)	۳۵	تعدیلات سنواتی
۴۹۷,۰۹۷	۶۳۸,۷۱۲		سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
۱,۴۱۸,۷۱۲	۱,۵۷۲,۰۶۳		سود قابل تخصیص
تخصیص سود:			
(۷۸۰,۰۰۰)	(۴۲۰,۰۰۰)	۲۰	سود سهام
۶۳۸,۷۱۲	۱,۱۵۲,۰۶۳		سود انباشته در پایان سال

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنواتی میباشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است. یادداشتهای توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
		فعالیت‌های عملیاتی :
(۲۵۶,۴۳۰)	(۲۶۰,۳۸۷)	۳۶ جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
		بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی :
۴۹,۰۴۲	۱۶,۸۸۵	سود دریافتی بابت سپرده های کوتاه مدت بانکی
(۳۲۳,۱۹۱)	(۶۶۱,۲۴۳)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی واوراق مشارکت
(۳۵,۱۲۱)	(۸,۳۱۶)	سود سهام پرداختی
(۳۰۹,۲۷۰)	(۶۵۲,۶۷۴)	جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سودپرداختی بابت تامین مالی
		مالیات بر درآمد :
(۴,۱۲۹)	(۸,۰۱۵)	مالیات بر درآمد پرداختی
		فعالیت‌های سرمایه گذاری :
(۵۹,۵۰۰)	-	وجه پرداختی برای تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
۲۸۱,۲۱۳	-	وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری بلند مدت
(۱۸۱)	(۱,۳۴۹)	وجه پرداختی برای تحصیل دارائیهای ثابت مشهود
(۲۷,۸۵۰)	(۱۴,۸۴۷)	وجه پرداختی برای تحصیل سایر دارائیهای
(۲,۶۵۳)	-	وجه پرداختی برای تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت
۲۲,۹۱۴	-	وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت
-	-	وجه حاصل از فروش سایر دارائیهای
۲۲۳,۹۴۳	(۱۶,۱۹۶)	جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
(۳۴۵,۸۸۶)	(۹۳۷,۲۷۳)	جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
		فعالیت‌های تامین مالی :
۳۴۶,۴۲۰	۱,۴۶۵,۰۰۴	دریافت تسهیلات مالی
(۳۶۵,۷۷۵)	(۷۵۹,۸۳۵)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۱۹,۳۵۵)	۷۰۵,۱۶۹	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
(۳۶۵,۲۴۱)	(۲۳۲,۱۰۴)	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۷۵۵,۵۷۳	۳۹۰,۳۳۲	مانده وجه نقد در آغاز سال
۳۹۰,۳۳۲	۱۵۸,۲۲۸	مانده وجه نقد در پایان سال
۲,۰۳۷,۲۱۰	۶۰۹,۳۴۶	۳۷ مبادلات غیر نقدی

یادداشت‌های توضیحی همراه ، جزء لاینفک صورتهای مالی است .



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

تاریخچه فعالیت

۱-۱ کلیات

گروه شامل شرکت بین المللی توسعه ساختمان - سهامی عام (شرکت اصلی) و شرکتهای فرعی آن است. شرکت سرمایه گذاری ساختمان (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۶۴/۱۱/۸ تحت شماره ۳۵۵۲ در اداره ثبت شرکتهای شهرستان تبریز به ثبت رسیده و طی صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۷۷/۳/۲۶ محل قانونی شرکت از تبریز به تهران منتقل و تحت شماره ۱۴۲۵۸۳ در اداره ثبت شرکتهای تهران به ثبت رسیده و نیز به موجب صورتجلسه مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۸۲/۳/۲۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تغییر یافته و بموجب مصوبه مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۹/۱۰ نام شرکت به شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) تغییر یافته است و در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ به شماره ۱۰۴۱۳ در سازمان بورس اوراق بهادار به ثبت رسیده است.

۱-۲ فعالیت‌های اصلی

موضوع فعالیت شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) و شرکتهای فرعی آن عمدتاً در زمینه های خرید و فروش ملک و زمین بمنظور احداث ساختمان، شهرک، مجتمع های مسکونی، احداث کارخانجات و مشارکت و سرمایه گذاری، احداث و اجاره کارخانجات تولید مصالح ساختمان، خرید و فروش و اجاره ابزار و ماشین آلات ساختمانی و راه سازی و مصالح ساختمانی در داخل و خارج کشور، تاسیس شرکتهای جدید با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی، همچنین پذیره نویسی و خرید و فروش سهام و انجام معاملات مربوط به سهام و سایر اوراق بهادار داخلی و خارجی و سایر امور مرتبط با فعالیت شرکت (به شرح یادداشت توضیحی ۱۴) می باشد.

۱-۳ تعداد کارکنان

متوسط تعداد کارکنان دائم و موقت طی سال به شرح زیر بوده است:

شرکت اصلی		گروه	
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
نفر	نفر	نفر	نفر
۳۹	۴۴	۱۸۴	۱۷۱
۰	۰	۴۳۳	۳۷۰
۳۹	۴۴	۶۱۷	۵۴۱

کارکنان دائم

کارکنان موقت

جمع

۱-۳-۱ کاهش تعداد پرسنل شرکتهای گروه مربوط به شرکت پارس سازه بابت تعطیلی کارخانه تولید اسکلت فلزی اشتهارد و شرکت بهسان پارس بابت تحویل مدیریت نگهداری برج بین الملل تهران به کانون مالکین برج و شرکت پیمان غدیر و شرکت آس پ (پروژه نارنجستان) می باشد که پرسنل مزبور باز خرید شده اند.

۲- مبنای تهیه صورت‌های مالی

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

۳- مبنای تلفیق

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

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



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۴-۳- دارائیهای ثابت مشهود

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

۴-۳-۲- استهلاک دارائیهای ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارائیهای مربوط (و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۸۰ و اصلاحیه بعدی آن) و براساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

دارائی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۱۰و۸و۷ درصد	نزولی
تاسیسات	۱۵و۱۰و۵ ساله	مستقیم
ماشین آلات	۱۵و۸و۴و۱۰و۱۲و۱۵ ساله	مستقیم
ابزار آلات	۱۰و۴ ساله	مستقیم
وسائط نقلیه	۳۵و۳۰و۲۵ درصد	نزولی
اثاثیه و منصوبات	۱۰و۳ ساله	مستقیم

برای دارائیهای ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارائیهای استهلاک پذیر پس از آمدگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا ست.

۴-۴- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسائی می شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل "دارائیهای واجد شرایط" است.

۴-۵- تسعیر ارز

معاملات ارزی اقلام پولی ارزی با نرخ قابل تسویه و بازیافت در تاریخ ترازنامه و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی برحسب ارز ثبت شده است با نرخ رسمی در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود. تفاوتهای ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسائی می شود.

۴-۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۴-۷- پروژه های در جریان ساخت

بهای پروژه های در جریان ساخت شامل کلیه هزینه های مستقیم اعم از بهای زمین، مصالح، دستمزد، نظارت و سایر هزینه های ضروری جهت تکمیل آنها می باشد.

۴-۸- شناخت درآمد فروش واحدهای مسکونی

به استناد استاندارد شماره ۲۹ "نحوه شناسائی درآمد فروش املاک" درآمد فروش واحدهای مسکونی که فرایند تکمیل آنها بیش از یک سال مالی می باشد، با توجه به شرایط قرارداد مبنی بر واگذاری آنها به خریداران در زمان عقد قرارداد و مسئولیت شرکت در تکمیل واحدهای مذکور، متناسب با درصد پیشرفت ریالی آنها شناسایی و ثبت می شود.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۵- موجودی نقد

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۸۸,۸۶۴	۱۵۵,۴۰۸	۴۳۹,۸۷۷	۲۶۱,۵۹۲	موجودی نزد بانکها
۱,۳۸۵	۲,۷۶۴	۱,۳۸۵	۲,۷۶۴	(۵-۱) موجودی ارزی نزد بانکها
-	-	۵۵	۴۴	موجودی تنخواه گردانها
۸۲	۵۶	۵۰۳	۳۲۷	(۵-۱) صندوق و موجودی مسکوکات
-	-	۲,۳۸۰	۱۶,۹۰۰	چکها و وجوه در راه
۳۹۰,۳۳۲	۱۵۸,۲۲۸	۴۴۴,۲۰۰	۲۸۱,۶۲۷	

۵-۱- موجودی نزد بانکهای ارزی و صندوق ارزی (بشرح یادداشت ۴۲) با نرخ ارز مرجع تسعیر گردیده است.

۶- سرمایه گذارهای کوتاه مدت

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
خالص	خالص	خالص	ذخیره کاهش ارزش	بهاء تمام شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	-	(۷۷۲)	۷۷۲
-	-	-	(۸۲۹)	۸۲۹
-	-	-	(۱,۶۰۱)	۱,۶۰۱
-	-	۷۳,۲۶۸	۹۷,۹۶۲	۹۷,۹۶۲
۵۴۰	۵۴۰	۵۴۰	۵۴۰	۵۴۰
۵۴۰	۵۴۰	۷۳,۸۰۸	۹۸,۵۰۲	(۱,۶۰۱) ۱۰۰,۱۰۳

۶-۱- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتهای به شرح ذیل می باشد:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
خالص	خالص	خالص	ذخیره کاهش ارزش	بهاء تمام شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	-	(۲۸۰)	۲۸۰
-	-	-	(۱۴۴)	۱۴۴
-	-	-	(۱۳۴)	۱۳۴
-	-	-	(۱۲۰)	۱۲۰
-	-	-	(۱۰۰)	۱۰۰
-	-	-	(۲۰)	۲۰
-	-	-	(۱۸)	۱۸
-	-	-	(۱۳)	۱۳
-	-	-	(۸۲۹)	۸۲۹

۶-۱- از مبلغ فوق، ۵۷ میلیارد ریال توسط شرکت آس پ و ۸ میلیارد ریال شرکت سرپناه فارس و ۲۲ میلیارد ریال توسط شرکت تیساکیش نزد بانکها سپرده کوتاه مدت می باشد.

۶-۲- سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت نزد بانک فوق مربوط به شرکتهای آس پ و تیساکیش و سرپناه فارس می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۳۹۱/۰۶/۳۱		۱۳۹۲/۰۶/۳۱		یادداشت	۷- حسابها و اسناد دریافتی تجاری
خالص	خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مانده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
الف - گروه:					
اسناد دریافتی تجاری:					
۷۸۲,۱۲۸	۱,۰۶۶,۲۹۰	-	۱,۰۶۶,۲۹۰	(۷-۱)	اشخاص و شرکتهای - عمدتاً "مربوط به شرکت اصلی می باشد"
۳۴۷,۵۴۲	۳۳۸,۱۶۳	-	۳۳۸,۱۶۳	(۷-۲)	شرکت آنامیس سازان جرون
۱۴۸,۶۲۸	۱۴۸,۶۲۸	-	۱۴۸,۶۲۸	(۷-۳)	آقای خسرو بهرامی
۱,۲۷۸,۲۹۸	۱,۵۵۳,۰۸۱	-	۱,۵۵۳,۰۸۱		جمع اسناد دریافتی تجاری
حسابهای دریافتی تجاری:					
۳۶,۸۲۳	۳۷,۴۴۶	-	۳۷,۴۴۶	(۷-۴)	شرکت سرمایه گذاری غدیر
۱۹,۳۹۰	۲۷,۳۵۷	-	۲۷,۳۵۷		حسابهای دریافتی (طرفهای مشارکتی در باغمیشه)
۵۳۲,۲۸۲	۸۹۰,۹۶۱	-	۸۹۰,۹۶۱	(۷-۵)	حسابهای دریافتی (فروش واحدهای آپارتمان)
۴۹,۲۴۰	۵۰,۳۶۴	-	۵۰,۳۶۴		شرکت نارنجستان زیبای شمال (سهم الشرکه پروژه یاس)
۳,۶۵۵	۴,۱۳۲	-	۴,۱۳۲		فروش اعتباری لوله و قطعات بتنی در شرکت غدیر خوزستان به سایر شرکتهای
۱۳۵,۱۳۳	۸۶,۷۷۹	-	۸۶,۷۷۹	(۷-۶)	شرکت سرمایه گذاری ساتا
۹۹,۵۴۲	۵۹,۵۴۲	-	۵۹,۵۴۲	(۷-۷)	بنیاد تعاون ناجا
۱,۵۰۶	۲,۲۷۴	-	۲,۲۷۴		بانک صادرات - شرکت پیمان غدیر و صنعت ساختمان غدیر
-	۸,۴۹۹	-	۸,۴۹۹	(۷-۸)	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان اطلس
۱۲,۷۶۱	۱۶,۹۲۰	-	۱۶,۹۲۰		سایر اشخاص و شرکتهای
۸۹۰,۳۴۲	۱,۱۸۴,۲۷۴	-	۱,۱۸۴,۲۷۴		جمع حسابهای دریافتی تجاری
۲,۱۶۸,۶۴۰	۲,۷۳۷,۳۵۵	-	۲,۷۳۷,۳۵۵		جمع حسابها و اسناد دریافتی
(۱۵۵,۳۴۷)	(۵۲۷,۸۲۴)	-	(۵۲۷,۸۲۴)		کسرمی شود: حصه بلندمدت اسناد دریافتی تجاری (سایر داراییها)
(۱۷,۲۹۸)	-	-	-		حصه بلندمدت حسابهای دریافتی (سرمایه گذاری ساتا)
(۳۳,۶۹۶)	(۳۰,۰۴۵)	-	(۳۰,۰۴۵)		سودانتقالی به دوره های آتی
(۴,۹۲۳)	(۱,۹۷۱)	-	(۱,۹۷۱)		ذخیره م م
(۲۰۱,۶۹۰)	(۳۲۸,۴۱۴)	-	(۳۲۸,۴۱۴)		طبقه بندی و تهاتر حسابها (پیش دریافت و اسناد پرداختی)
۱,۷۵۵,۶۸۶	۱,۸۴۹,۱۰۱	-	۱,۸۴۹,۱۰۱		جمع حسابهای دریافتی تجاری

۷-۱- مبلغ فوق مربوط به جمع چکهای دریافتی از خریداران واحدهای فروخته شده شرکت به صورت اقساطی می باشد که عمدتاً جهت وصول نزد بانک تودیع گردیده است. که بعد از تاریخ ترازنامه حدود ۱۱۵ میلیارد ریال وصول گردید. همچنین مبلغ ۳,۲۵۰ میلیون ریال از چکهای واخواستی نیز وصول گردید.

۷-۲- مطالبات از شرکت مذکور بابت فروش ۱۰ واحد مسکونی از برج تهران و ۴۰ واحد مسکونی پروژه N1 در سال مالی ۱۳۸۹ و کل بلوک E پروژه بعثت می باشد. مضافاً در طی سال مالی مبلغ ۱۲۰,۷۹۸ میلیون ریال وصولی و خدمات انجام شده از محل شرکت مذکور صورت پذیرفته ضمن اینکه این شرکت به عنوان پیمانکار اصلی پروژه مرجان کیش در حال اجرای پروژه می باشد و مقرر شده مابقی بدهی ایشان با صورت حسابهای ارسالی، تهاتر شود.

۷-۳- مبلغ فوق بابت خرید ۱۶ واحد تجاری برج تهران توسط آقای خسرو بهرامی می باشد. که ملک مذکور تا تصفیه کامل در رهن شرکت بوده و بدهی آن طبق شرایط فروش اعتباری شرکت و با توجه به اخذ اوراق بهادار (چک) تضمینی قابل وصول می باشد.

۷-۴- مبلغ فوق مربوط به حق نظارت و مدیریت طرح ساخت پروژه مهمانسرای لامرد می باشد. با توجه به اتمام عملیات ساخت و تحویل پروژه به بهره بردار کل مبلغ پرداختی توسط شرکت از محل مطالبات سود سهام شرکت سرمایه گذاری غدیر برگشت خواهد شد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۷-۵- صورت ریز حسابهای دریافتی فروش واحدهای آپارتمانی گروه به شرح ذیل می باشد:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۹۰,۷۷۹	۶۴۶,۲۲۱	(۷-۵-۱)	خریداران آپارتمانهای مسکن مهر شهریار - شرکت آس پ
۴۸,۵۳۳	۸۵,۱۹۴	(۷-۵-۲)	خریداران پروژه تجاری شرکت نارنجستان گستر
۲۶,۰۸۱	۳۹,۹۰۹		خریداران آپارتمانهای پروژه کیش - تیساکیش
۲۴,۷۱۸	۱۸,۷۷۱	(۷-۵-۳)	خریداران برج تهران
۳۹,۰۹۱	۱,۳۳۶		خریداران آپارتمانهای پروژه سعیدی شیراز
۴۰,۸۸۵	۱۲,۹۶۸		خریداران پروژه های باغمیشه
۱۴,۱۴۹	۵۵۵		خریداران آپارتمانهای پروژه مسکن مهر
۲,۱۰۰	۵۹۶		خریداران بام سعادت آباد
۵,۰۶۲	-		خریداران برج هروی
۱,۰۵۶	۱۵,۴۶۰		خریداران بعثت
۶,۲۱۸	۱۶		خریداران بهاران
۸,۱۷۹۰	.		خریداران آپارتمانهای پروژه الهیه
۱۵,۴۳۱	۶۹,۹۳۵		سایر خریداران
۵۳۲,۲۸۲	۸۹۰,۹۶۱		

۷-۵-۱- از مبلغ فوق ۲۲۱ میلیارد ریال بابت فروش ۲۶۰ واحد از مسکن مهر به سازمان تامین اجتماعی نیر و های مسلح و ۴۲۴ میلیارد ریال به متقاضیان مسکن مهر توسط شرکت آس پ می باشد.

۷-۵-۲- مبلغ ۸۵ میلیارد ریال بابت فروش واحدهای تجاری و هتل آپارتمان نارنجستان می باشد.

۷-۵-۳- مطالبات مذکور باتوجه به فروش نسبه آپارتمانهای شرکت و در گرو قرار گرفتن آپارتمانها تا مرحله تسویه نهایی و اخذ تضامین کافی انجام شده و اقساط در سررسید وصول می شوند.

۷-۶- طلب فوق از بابت فروش ۲۵ واحد از آپارتمانهای برج تهران به متراژ ۷۵۸۸ مترمربع به ارزش ۴۹۱ میلیارد بهای نقدی و ۵۵۳ میلیارد بهای اقساطی و ۴ واحد آپارتمانهای برج بهاران به متراژ ۱۰۹۴ مترمربع به ارزش نقدی ۴۵ میلیارد ریال و بهای اقساطی ۵۱ میلیارد ریال در سال مالی ۱۳۸۸ بوده است. آپارتمانهای مذکور تا تسویه نهایی در رهن این شرکت باقی خواهند ماند.

۷-۷- طلب فوق از بابت فروش ۵۲۲ واحد از آپارتمانهای عرفان به متراژ ۷۳۰۱۵ مترمربع به ارزش ۱۰۱۸۶ میلیارد بهای نقدی در سال مالی ۸۸ بوده است. تا تهیه گزارش پایان سال مالی ۹۲ بالغ ۱۰۰۵۷ میلیارد ریال از محل قرارداد مزبور وصول گردیده و آپارتمانهای مذکور تا تسویه نهایی در رهن این شرکت باقی خواهند ماند.

۷-۸- بدهی شرکت ایرانیان اطلس بابت تمهه واگذاری قسمتی از حق السهم شرکت از پروژه مشارکتی قطعات ۱۵۰ و تجمیعی ۳۱ رشدیه ۲ در مقابل طلب سود سهام می باشد.

۱۳۹۲/۰۶/۳۱				۱۳۹۱/۰۶/۳۱		ب - شرکت اصلی :
یادداشت	مانده	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	خالص	خالص	خالص	
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
(۷-۹)	۹۴۹,۵۶۶	-	۹۴۹,۵۶۶	۷۷۴,۴۳۸	۷۷۴,۴۳۸	اسناد دریافتی تجاری
(۷-۱۰)	۷۹۹,۵۹۵	-	۷۹۹,۵۹۵	۴۶۳,۴۸۷	۴۶۳,۴۸۷	حسابهای دریافتی تجاری
(۱۵)	(۷۵,۸۴۶)	-	(۷۵,۸۴۶)	(۵۵,۵۵۰)	(۵۵,۵۵۰)	کسر می شود : حصه بلند مدت حسابها و اسناد دریافتی تجاری
	-	-	-	(۱۷,۲۹۸)	(۱۷,۲۹۸)	کسر می شود : حصه بلند مدت حسابها دریافتی ساتا - نقل به یادداشت ۱۵
(۷-۱۱)	(۲۰,۷۰۸)	-	(۲۰,۷۰۸)	(۳۲,۸۷۸)	(۳۲,۸۷۸)	کسر میگردد : سودانتقالی دوره های آتی
	۱,۶۵۲,۶۰۷	-	۱,۶۵۲,۶۰۷	۱,۱۳۲,۱۹۹	۱,۱۳۲,۱۹۹	جمع حسابها و اسناد دریافتی شرکت اصلی



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	ذخیره مطالبات مشکوک‌الوصول	مانده	۷-۹- اسناد دریافتنی تجاری به شرح زیر تفکیک میشود:
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۸۸,۲۵۲	۲۷۴,۴۶۰	-	۲۷۴,۴۶۰ (۷-۹-۲)	شرکت آنامیس سازان جرون
۵۲,۲۴۱	۱,۳۳۷	-	۱,۳۳۷	خریداران آپارتمانهای پروژه سعدی شیراز
۱۰,۹۰۳	۹۲۵	-	۹۲۵	خریداران آپارتمانهای برج تهران
۲,۱۰۰	۵۹۶	-	۵۹۶	خریداران آپارتمانهای بام سعادت آباد
۲,۰۷۵	۱۶	-	۱۶	خریداران آپارتمانهای پروژه بهاران
۵,۰۶۲	-	-	-	خریداران آپارتمانهای پروژه هروی
۱,۰۵۶	۱۵,۴۶۰	-	۱۵,۴۶۰	خریداران آپارتمانهای پروژه بعثت
۲۰۳,۴۱۱	۴۷۰,۷۹۴	-	۴۷۰,۷۹۴ (۷-۹-۱)	اسناد دریافتنی (نزد بانکها)
۲۰۹,۳۳۸	۱۸۵,۹۷۹	-	۱۸۵,۹۷۹ (۷-۹-۳)	اسناد دریافتنی و اخواست شده
۷۷۴,۴۳۸	۹۴۹,۵۶۶	-	۹۴۹,۵۶۶	

۷-۹-۱ با توجه به حجم زیاد چکهای دریافتی از خریداران و خطرات ناشی از نگهداری آنها در داخل شرکت، چکهای سررسید نشده ماههای آتی، جهت وصول به بانکهای ذیربط سپرده شده است. مانده فوق الذکر مربوط به چکهای سررسید نشده مذکور می باشد. ضمناً آپارتمانهای فروخته شده با این اشخاص تا تسویه کامل بدهی در رهن شرکت می باشد.

۷-۹-۲ شرکت آنامیس سازان جرون پیمانکار شرکت کیش رویا می باشد که جهت اجرا و ساخت پروژه کیش، قرارداد پیمانکاری با شرکت کیش رویا دارد و شرکت توسعه جهت مشارکت در پروژه کیش بابت مطالبات آنامیس سازان جرون واحد های برج تهران، ۱۱۱ و بعثت را طی قرارداد به آنامیس واگذار نموده که متناسب با تایید صورت وضعیت های ارسالی توسط شرکت کیش رویا واحد ها نیز تحویل شرکت آنامیس سازان جرون می شود.

۷-۹-۳ مبلغ مذکور عمدتاً مربوط به چکهای برگشت شده مشتریان برج تهران می باشد که در تاریخ تهیه صورت‌های مالی، بخشی از این چکها با چکهای دیگر به علاوه جریمه تاخیر از مشتریان دریافت شده است. با توجه به عدم انتقال مالکیت واحدهای مزبور و طبق ماده ۸ (شرایط تحویل آپارتمان) میبایست نامهای تنظیمی یا خریداران امکان فسخ یکطرفه قرارداد برای شرکت در نظر گرفته شده است که در صورت فسخ، امکان واگذاری واحدهای مدنظر به اشخاص ثالث یا بهاء روز در دستور کار شرکت قرار می گیرد.

۷-۱۰- حسابهای دریافتنی تجاری به شرح زیر تفکیک میشود:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	ذخیره مطالبات مشکوک‌الوصول	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۳۷۹,۸۸۲	-	۳۷۹,۸۸۲ (۷-۱۰-۱)	شرکت توسعه هتل و ساختمان نارنجستان گستر
۱۳۵,۱۳۳	۸۶,۷۷۹	-	۸۶,۷۷۹ (۷-۱۰-۲)	شرکت سرمایه گذاری ساتا
۹۹,۵۴۲	۵۹,۵۴۲	-	۵۹,۵۴۲ (۷-۱۰-۳)	بنیاد تعاون ناجا
۱۳۱,۰۰۶	۱۳۱,۰۰۶	-	۱۳۱,۰۰۶ (۷-۱۰-۴)	خسرو بهرامی
۲۹,۶۵۰	۸۵,۱۹۴	-	۸۵,۱۹۴	خریداران آپارتمانهای پروژه نارنجستان - شرکت اصلی
۳۶,۸۳۳	۳۷,۴۴۶	-	۳۷,۴۴۶ (۷-۱۰-۶)	شرکت سرمایه گذاری غدیر
۲۳,۸۱۵	۱۶,۵۶۶	-	۱۶,۵۶۶	خریداران آپارتمانهای برج تهران
۶۰۷۵	-	-	-	خریداران آپارتمانهای فسخ شده
۱,۴۳۳	۳,۱۸۰	-	۳,۱۸۰	سایر اقلام
۴۶۳,۴۸۷	۷۹۹,۵۹۵	-	۷۹۹,۵۹۵	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

- ۷-۱۰-۱ - از مانده فوق مبلغ ۲۴۰ میلیارد ریال بابت واگذاری پروژه شمع ساحل به شرکت نارنجستان گستر می باشد.
- ۷-۱۰-۲ - مبلغ ۸۶ میلیارد ریال بابت مانده فروش ۲۵ واحد از برج تهران و ۴ واحد برج بهاران می باشد.
- ۷-۱۰-۳ - مانده ۵۹ میلیارد بابت تنمه فروش واحد های برج عرفان به متراژ ۷۳۰۱۵ متر به مبلغ ۱.۱۸۹.۴۹۳ میلیون ریال به بنیاد تعاون ناجا می باشد
- ۷-۱۰-۴ - مبلغ فوق بابت طلب از آقای خسرو بهرامی بابت مابه التفاوت ثمن معامله خرید ۱۶ واحد تجاری از برج بین المللی می باشد که نامبرده از پرداخت خودداری نموده که با توجه به موضوع اختلاف فی مابین براساس صورت جلسه مورخ ۹۱/۰۵/۳۱ به داور مرضی الطرفین ارجاع شده تا تعیین تکلیف با رای داور مزبور و قبول رای از طرفین پرداخت از جانب ایشان انجام پذیرد.
- ۷-۱۰-۵ - مانده مبلغ ۳۷ میلیارد ریال بابت صورتحسابهای مهمانسرای لارمرد می باشد.
- ۷-۱۰-۶ - مانده فوق مربوط به آن گروه از خریداران برج تهران بوده که نسبت به تحویل چکهای اقساط اقدام ننموده اند. در خصوص مابقی افراد مذکور نیز مکاتبات و پیگیریهای لازم انجام شده و در صورت عدم کسب نتیجه، نسبت به فسخ قرارداد فروش اقدام خواهد شد. ضمناً "آپارتمان های مذکور تماماً" در رهن می باشند و باتوجه به مفاد قرارداد فی مابین تاخیرات مذکور مشمول جریمه خواهد بود.
- ۷-۱۱ - سود انتقالی به دوره های آتی بابت سود تحقق نیافته اقساط خریداران برج تهران و بام سعادت آباد، برج یاس و عرفان می باشد که در این سرفصل طبقه بندی شده است.
- ۷-۱۲ - ضمناً "بعد از تاریخ ترازنامه مبلغ ۱۱۵ میلیارد ریال از درجریان وصول نیر وصول گردید.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۳۹۱/۰۶/۳۱		۱۳۹۲/۰۶/۳۱		یادداشت	سایر حسابها و اسناد دریافتی:
خالص	خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مانده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
					الف - گروه:
-	۱۰۲,۰۰۰	-	۱۰۲,۰۰۰	(۸-۱)	شرکت سرمایه گذاری غدیر (تیساکیس)
۸۱,۲۵۲	۸۱,۲۵۲	-	۸۱,۲۵۲	(۸-۲)	شرکت دیویتال اینوست
۱۳,۵۸۹	۴۸,۹۹۱	-	۴۸,۹۹۱		علی الحساب بیماتکاران - عمدتاً مربوط به شرکت نارتجستان گستر می باشد
۲۴,۱۶۸	۹۰,۳۳۱	-	۹۰,۳۳۱		حسابها و سپرده های دریافتی (بیماتکاران گروه، حسن انجام کار، بیمه و...)
۲۸,۳۰۷	۲۸,۳۰۷	-	۲۸,۳۰۷	(۸-۳)	بدهی شارژ ساکنان برج تهران
۹,۰۴۷	۲,۵۵۹	-	۲,۵۵۹		سازمان امور مالیاتی - مالیات بر ارزش افزوده
۱۰,۱۰۷	۷,۱۱۷	-	۷,۱۱۷		بدهی کارکنان (وام، علی الحساب و ...)
۱,۳۵۲	۲۳	-	۲۳		شرکت قهرمان پارس کیش - بیمانکار کیش رویا زندگی
۲,۲۴۱	-	-	-		خریداران کارخانه آسفالت پارس سازه
۱,۹۶۶	-	-	-		کیهان گستر - پروژه نارتجستان
۲,۱۸۶	۲,۱۸۶	-	۲,۱۸۶		سیوان راهساز - بابت علی الحساب های پرداختی در سنوات قبل
۵۰۰	۵۰۰	-	۵۰۰	(۸-۴)	تیساکیس دپیا تاشکند
۱۴,۴۲۳	-	-	-		حسین بهرامی بیدونی - پروژه ولیعصر توانیر
۳۷۵	۳۸۳	-	۳۸۳		سازمان تامین اجتماعی
۵,۵۳۹	-	-	-		سود سهام دریافتی - (خارج از گروه)
۲۴,۷۵۲	۵۲,۵۰۷	-	۵۲,۵۰۷		سایر بدهکاران
	۶۹,۲۰۰	-	۶۹,۲۰۰	(۸-۵)	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان اطلس
(۱۴۲,۳۵۰)	(۱۰۸,۰۱۸)	-	(۱۰۸,۰۱۸)		طبقه بندی حسمه بلند مدت (سایر حسابهای بلند مدت و سایر حسابهای پرداختی)
۸۷,۴۵۶	۳۷۷,۳۳۸	-	۳۷۷,۳۳۸		

۸-۱- مبلغ مذکور مربوط به یک فقره چک دریافتی از شرکت سرمایه گذاری غدیر به تاریخ ۹۲/۰۶/۳۱ می باشد که به عنوان علی الحساب یک ماهه با سود ۳۰ درصد جهت تامین تعهدات سررسید شده شرکت تیساکیش نزد سازمان منطقه آزاد کیش رد مقابل واگذاری دو فقره چک به مبلغ ۱۰۲,۰۰۰ و ۲,۵۵۰ ریال به سررسید ۹۲/۰۸/۰۱ می باشد.

۸-۲- در سال مالی ۸۸-۸۹ شرکت اصلی اقدام به خرید سهام و سپس سرمایه گذاری در شرکت آفتوا اینوست در کشور بلاروس به میزان ۷۰٪ نموده است. موضوع فعالیت شرکت آفتوا اینوست ساخت پروژه های ساختمانی می باشد. زمین مذکور به متراژ ۱۰,۵۰۰ متر با امتیاز اجاره ۴۹ ساله به شرکت آفتوا اینوست تحویل گردید ه است. ضمن اینکه از لحاظ انشعابات آب و برق گاز آماده سازی شده و منتظر توافق شرکا در زمینه ساخت و ساز می باشد. مبلغ فوق بابت مشارکت در پروژه د روجه شرکت آفتوا اینوست پرداخت گردید.

۸-۳- بدهی بابت حق السهم شارژ ساکنان برج تهران تا ۹۱/۱۲/۳۰ می باشد که اقدامات لازم جهت رفع مشکلات موجود و وصول مبالغ در جریان می باشد.

۸-۴- شرکت تیساکیس دپیا تاشکند (شرکت فرعی تیساکیش) در تاریخ ۲۹ اکتبر ۲۰۰۹ طبق روزنامه رسمی نیدلریا شماره ۴۴ کشور ازبکستان منحل گردید. دارایی شرکت شامل ساختمان به مبلغ ۱۴۰,۰۰۰ دلار به فروش رسید که مبلغ ۶۲,۵۰۰ دلار به حساب شرکت تیساکیش در بانک صادرات مرکزی کیش واریز گردیده است و ۴۰,۵۰۰ دلار شامل ۲۰ درصد سهم سهامدار اقلیت و هزینه فروش و نقل انتقال می باشد.

۸-۵- بابت مشارکت در پروژه پارس مبلغ ۶۹,۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت آریا عمران پارس پرداخت گردیده است. و درصد پیشرفت پروژه ۳۸ درصد می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱			یادداشت	ب - شرکت اصلی:
	خالص	ذخیره	مانده		
خالص	خالص	ذخیره	مانده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۱۰,۱۲۶	۷۹۵,۲۲۶	-	۷۹۵,۲۲۶	(۸-۷)	سود سهام دریافتنی
۱۴۴,۲۷۶	۱۵۴,۰۰۱	-	۱۵۴,۰۰۱		مهندسی و ساخت پارس سازه - مشارکت در پروژه
۲۶۰۸	۱۰۱,۴۲۳	-	۱۰۱,۴۲۳	(۸-۹)	شرکت توسعه ساختمان افق سازه پایا
۴۱,۶۵۹	۹۲,۸۰۹	-	۹۲,۸۰۹	(۸-۸)	شرکت کیش رویای زندگی
۷۷,۳۴۰	۸۳,۶۹۴	-	۸۳,۶۹۴		شرکت توسعه ساختمان غدیر خوزستان - مشارکت در پروژه
۸۱,۲۵۲	۸۱,۲۵۲	-	۸۱,۲۵۲		شرکت دیویتال آفتوا اینوست
-	۶۹,۲۰۰	-	۶۹,۲۰۰		شرکت آریا عمران پارس
۶۷,۶۹۰	۳۷,۹۰۶	-	۳۷,۹۰۶		شرکت آس پ
۲۸,۳۰۷	۲۸,۳۰۷	-	۲۸,۳۰۷		بدهی شارژ ساکنان برج تهران
-	۱۷,۱۲۴	-	۱۷,۱۲۴		شهران منافی (وکیل)
-	۱۱,۳۹۹	-	۱۱,۳۹۹		شرکت بام و بنیان شرق
۱۴,۴۲۳	-	-	-		حسین بهرامی بیدونی - پروژه ولیعصر توانیر
-	۷,۷۸۱	-	۷,۷۸۱		شرکت سریناه فارس
۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	-	۴,۰۰۰		شرکت پردیس اطلس پارس
-	۱۰,۸۶۱	-	۱۰,۸۶۱		مشاور پیمان غدیر
۲,۱۸۶	۲,۱۸۶	-	۲,۱۸۶		شرکت سیوان راهساز
۲,۶۳۶	۱,۰۹۲	-	۱,۰۹۲		بدهی کارکنان
۴۶۵	۵۵۲	-	۵۵۲		شرکت تیساکیش
۸,۸۷۷	۵,۳۴۱	-	۵,۳۴۰		سایر بدهکاران
(۳۴۴,۵۲۷)	(۴۱۱,۷۵۶)	-	(۴۱۱,۷۵۶)	-۸-۱۰	طبقه بندی حصه بلند مدت سایر حسابهای دریافتنی
(۵,۱۴۱)	(۵,۱۴۱)	(۵,۱۴۱)	-		کسر می شود : ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۷۲۶,۱۷۷	۱,۰۸۷,۲۵۸	(۵,۱۴۱)	۱,۰۹۲,۳۹۸		

۸-۷ - سود سهام دریافتنی شرکت اصلی مربوط به سود تقسیم شده بر اساس مصوبات مجامع شرکت‌های سرمایه پذیر می باشد که به شرح زیر تفکیک می‌شود:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱۱,۳۵۶	۴۲۴,۵۱۹	شرکت خانه سازی باغمیشه
۱۴۲,۱۴۷	۱۶۴,۹۷۵	شرکت آس پ
۲,۰۸۰	۲۱,۹۲۵	شرکت تیساکیش
۵,۱۸۵	۵,۱۸۵	مشاور پیمان غدیر
۵,۳۸۷	۵,۳۸۷	شرکت سریناه فارس
۷,۲۶۱	۷,۷۰۷	شرکت ساختمانی آذربایجان
۲۲,۸۷۸	۳۴,۸۸۶	شرکت توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان
۶,۵۰۰	۱۲,۲۵۴	مهندسی و ساخت پارس سازه
۶۰,۷۹۳	۶۴,۰۷۵	شرکت بهسان پارس
۲,۹۰۴	۱,۹۲۴	شرکت عمران قشم
۳۰,۰۰۰	۵۱,۴۴۱	شرکت کیش رویای زندگی
۲,۶۳۵	۹۴۸	سایر
۶۱۰,۱۲۶	۷۹۵,۲۲۶	جمع

۸-۸ - مبلغ فوق بابت علی الحساب پرداختی جهت مشارکت در اجرای پروژه مرجان کیش می باشد .

۸-۹ - از مبلغ فوق بابت ۳۸ میلیارد ریال فروش واحد های پروژه بعثت و ۶۱ میلیارد ریال فروش پروژه سعدی به افق سازه پایا بابت افزایش سرمایه می باشد .

۸-۱۰ - مبلغ فوق مربوط به مانده شرکت‌های کیش رویای زندگی ، توسعه غدیر خوزستان ، پارس سازه و آفتوا اینوست می باشد .



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۹- پروژه های در جریان ساخت

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۴۹,۳۳۸	۵۹۷,۳۸۸	۳۸۲,۴۳۷	۸۵۷,۶۳۲	(۹-۵)	پروژه هتل آپارتمان و تجاری نارنجستان گستر
۵۳۰,۵۵۵	۶۸۸,۱۶۴	۵۳۱,۶۰۷	۶۵۲,۷۵۵	(۹-۲)	پروژه سعدی
-	-	۲۱۷,۱۸۸	۴۴۱,۶۵۲	(۹-۷)	پروژه عطاروحافظ کیش (شرکت نیسا کیش)
۳۲,۳۲۳	۴۲,۳۲۳	۳۱۵,۵۷۰	۳۷۹,۵۰۲	(۹-۶)	پروژه مرجان کیش (کیش رویای زندگی)
۱۶۹,۵۱۱	۱۷۳,۹۲۹	۱۶۸,۱۷۹	۱۷۴,۶۵۲	(۹-۱)	پروژه مسکونی عرفان
۲۸۷,۰۱۵	۱۶۱,۳۲۰	۲۸۵,۷۵۰	۱۴۶,۶۱۳	(۹-۴)	پروژه بعثت
-	-	۱۳۵,۶۲۴	۱۲۷,۵۲۱	(۹-۱۰)	پروژه درجریان تکمیل (شرکت باغمیشه)
-	-	۱۳۲,۶۰۳	۱۴۵,۸۶۲	(۹-۱۷)	پروژه اداری و تجاری معلم رشت
-	-	۱۲۶,۴۹۳	۱۲۷,۷۲۲	(۹-۱۳)	پروژه ۲۴ متری آزادگان
۷۸,۴۳۸	۸۹,۶۰۴	۷۸,۴۳۸	۸۹,۶۰۴	(۹-۹)	پروژه مرکز تجارت اطلس تبریز
-	-	۳۴۶,۱۱۴	۳۳۰,۷۵۴	(۹-۱۱)	شهرک رشدیه ۲ - ۴۷ هکتاری و ائل گلی باغمیشه
-	-	۱۳,۶۸۲	۵۱,۵۸۱	(۹-۱۶)	پروژه پاسارگاد
۲۳۲,۷۲۷	-	۲۳۲,۷۲۷	-	(۹-۱۲)	پروژه شمع ساحل
۹,۳۳۵	۳۵,۹۳۳	۹,۳۳۵	۳۵,۹۳۳	(۹-۱۹)	شرکت دیوبیتال آفتوا اینوست
-	۷۶,۳۳۸	-	۷۶,۳۳۸	(۹-۱۸)	پروژه پارس
-	-	۱,۸۲۶	۵۴,۸۱۵	(۹-۱۴)	پروژه شرکت افق سازه پایا
-	-	۱۷,۳۰۴	۷۳,۸۳۲	(۹-۱۵)	پروژه الهیه و شهریار شرکت آس پ
-	۱۰۰,۰۰۰	-	۱۰۰,۰۰۰	(۹-۲۰)	پروژه شهرک سازی بجنورد
-	-	۷,۷۷۳	۸,۶۲۱	(۹-۸)	پروژه تجاری والفجر - عقیف آباد و مسکونی معالی آباد شیراز
۱۰,۸۹۲	۶,۸۳۲	۱۰,۸۹۱	۶,۸۳۲	(۹-۳)	پروژه N۱ سعادت آباد
۶۰,۹۳	۵,۰۰۷	۱۵,۳۲۹	۵,۲۸۱		سایر
۱,۸۰۶,۳۲۷	۱,۹۷۶,۷۴۷	۲,۰۲۸,۸۷۱	۳,۸۸۷,۵۰۴		



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۹-۱- صورت ریزمخارج پروژه برج عرفان بشرح زیرمی باشد:

مخارج انباشته ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ تا	مخارج سال جاری	مخارج انباشته ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ تا	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴۴,۹۹۳	-	۱۴۴,۹۹۳	(۹-۱-۱) بهای تمام شده زمین
۱۹۲,۸۳۶	-	۱۹۲,۸۳۶	ستونها، اسکلت و تقویت اسکلت و سازه
۴۴,۱۱۷	-	۴۴,۱۱۷	اجرای کامل فونداسیون
۹,۴۸۷	-	۹,۴۸۷	خاکبرداری و پی کنی و چاه کنی
۳,۰۸۶	-	۳,۰۸۶	مدیریت طرح
۵,۶۰۷	-	۵,۶۰۷	تجهیز کارگاه
۲,۴۴۴	-	۲,۴۴۴	طراحی
۱۵,۵۱۵	-	۱۵,۵۱۵	حق نظارت
۵۴۴	-	۵۴۴	معماری داخلی
۷۲,۶۴۸	۴۱۹	۷۲,۲۲۹	پیمان مدیریت
۱,۶۵۲	-	۱,۶۵۲	هزینه حقوق و مزایا
۲۱,۵۷۲	۳۶	۲۱,۵۳۶	هزینه های شهرداری و عوارض
۳۴	-	۳۴	تیرچه ها و اجرای سقف
۴,۰۵۴	-	۴,۰۵۴	محوطه سازی
۲۳,۱۱۵	-	۲۳,۱۱۵	تهیه و اجرای تاسیسات الکتریکی
۴۱,۰۶۱	-	۴۱,۰۶۱	تهیه و اجرای تاسیسات مکانیکی
۴۳۰	-	۴۳۰	تهیه و نصب آسانسور ها
۱۳۵,۷۶۷	۱,۶۵۰	۱۳۴,۱۱۷	صورت وضعیت پیمانکاران و مشاوران
۳۶۶,۴۰۲	-	۳۶۶,۴۰۲	سفت کاری ، دیوار چینی ، تیغه ها و پارتیشن بندی
۱,۳۰۲	-	۱,۳۰۲	نصب و راه اندازی سیستم اعلام حریق
۳۰,۷۷۸	-	۳۰,۷۷۸	هزینه های حقوق و مزایای پرسنلی
۴۴,۶۸۰	-	۴۴,۶۸۰	هزینه مالی
۲۹۸	-	۲۹۸	هزینه بیمه پروژه
۳۳,۳۵۵	-	۳۳,۳۵۵	اجاره ماشین آلات
۲۵,۵۱۵	-	۲۵,۵۱۵	انشعابات و حق الامتیاز
۲,۴۳۰	۲۱	۲,۴۰۹	هزینه مالیات بر ارزش افزوده
۵۹,۰۸۴	۲,۲۹۲	۵۶,۷۹۲	سایر مخارج پروژه
۱,۲۸۲,۸۰۸	۴,۴۱۸	۱,۲۷۸,۳۹۰	جمع مخارج انجام شده
(۱,۱۰۸,۸۷۹)			کسر می شود : بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته سال جاری
۱۷۳,۹۲۹			

۹-۱-۱- پروژه عرفان در زمینی به مساحت ۲۹,۵۶۷ متر مربع و در ۸ برج ۱۶ تا ۲۳ طبقه با زیر بنای مفیدی معادل ۸۵,۶۸۶ متر مربع به تعداد ۵۹۲ واحد طراحی و پروانه ساخت آن نیز اخذ گردیده است. این پروژه در بهترین موقعیت منطقه ۲۲ شهرداری در شمال غربی تهران و در دامنه البرز و مجاور دریاچه چیتگر قرار گرفته است. پیشرفت فیزیکی این در مجموع بالغ ۹۹٪ درصد می باشد. آپارتمانهای پروژه مذکور عمدتاً به فروش رسیده و با توجه به تاریخ مبایعه نامه های منعقد و بر اساس استانداردهای حسابداری در آمد قابل شناسائی از محل پیش دریافت‌های حاصله به تناسب پیشرفت مالی در حسابها منظور شده است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۹-۲- صورت ریزمخارج پروژه سعدی بشرح زیرمی باشد:

مخارج انباشته ۱۳۹۲/۰۶/۳۱۵	مخارج سال جاری میلیون ریال	مخارج انباشته ۱۳۹۱/۰۶/۳۱۵	یادداشت
۵۵,۹۱۱	-	۵۵,۹۱۱	(۹-۲-۱) بهای تمام شده زمین
۴,۷۹۰	-	۴,۷۹۰	انشعابات و حق الامتیاز
۲۳,۸۶۱	۹,۰۳۶	۲۴,۸۲۵	پیمان مدیریت
۶,۳۰۲	-	۶,۳۰۲	طراحی
۱۴۶	-	۱۴۶	تهیه و اجرای تاسیسات الکتریکی
۱۱	-	۱۱	تهیه و اجرای تاسیسات مکانیکی
۶۸,۶۱۰	۲۸,۴۱۳	۴۰,۱۹۷	هزینه مواد و مصالح
۱۴۹,۴۲۲	۵۳,۰۶۱	۹۶,۳۶۱	صورت وضعیت پیمانکاران و مشاوران
۲۰,۰۲۰	۵,۰۷۶	۱۴,۹۴۴	حق نظارت
۹۸,۱۵۱	-	۹۸,۱۵۱	خاکبرداری و بی کنی و جاه کنی
۷	-	۷	ستونها، اسکلت و تقویت اسکلت و سازه
۲,۹۶۴	۷۲	۲,۸۹۲	مدیریت طرح
۲۸۷	-	۲۸۷	مشاور
۲۹۰	-	۲۹۰	مکانیک خاک، آزمایشات
۵,۱۱۱	۱,۶۵۵	۳,۴۵۶	هزینه های حقوق و مزایای پرسنلی
۴۶۴	-	۴۶۴	هزینه بیمه پروژه
۱۳۲,۸۳۱	۱,۰۶۸	۱۳۲,۷۶۳	هزینه های شهرداری و سایر عوارض
۲۵۹,۴۰۱	۱۳۸,۰۲۵	۱۲۱,۳۷۶	هزینه های مالی (انتشار اوراق و سایر)
۲,۷۶۰	۱,۰۲۰	۱,۷۴۰	هزینه ارزش افزوده
۱۵,۷۹۲	۵,۹۰۰	۹,۸۹۲	اجاره
۳۷,۲۵۵	۷,۷۲۴	۲۹,۵۳۱	سایر مخارج پروژه
۸۹۷,۱۴۹	۲۵۱,۰۵۰	۶۴۶,۰۹۹	جمع
(۱۱۵,۵۴۴)			کسر میشود: بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته تا سال قبل
(۹۳,۴۴۱)			بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته در سال جاری
۶۸۸,۱۶۴			

۹-۲-۱- پروژه تجاری، اداری سعدی شیراز به مساحت ۵۲,۳۱۶ متر مربع زیر بنای کل و دارای ۱۱ طبقه و زیر بنای مفید ۱۹,۲۴۱ متر مربع در شیراز خیابان عقیف آباد می باشد. در پایان سال مالی پیشرفت فیزیکی پروژه در حدود ۶۱.۳۰٪ بوده است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

بادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۹-۳- صورت ریزمخارج پروژه N1 سعادت آباد بشرح زیرمی باشد:

مخارج انباشته ۱۳۹۲/۰۶/۳۱۵	مخارج سال جاری میلیون ریال	مخارج انباشته ۱۳۹۱/۰۶/۳۱۵	یادداشت
۱۳۹,۵۰۰	-	۱۳۹,۵۰۰	(۹-۳-۱) بهای تمام شده زمین
۳,۰۰۷	-	۳,۰۰۷	انشعابات و حق الامتیاز
۹,۱۷۱	۶۳	۹,۱۰۸	پیمان مدیریت
۶,۷۶۹	-	۶,۷۶۹	تهیه و اجرای تاسیسات الکتریکی
۱۳,۲۰۹	۱۰۳	۱۳,۱۰۶	تهیه و اجرای تاسیسات مکانیکی
۴۱,۸۳۹	۱,۵۰۰	۴۳,۳۳۹	هزینه مواد ومصالح
۲۱	-	۲۱	تهیه و نصب آسانسور ها
۳,۷۲۵	۵۴	۳,۶۷۱	هزینه های حقوق و مزایای پرسنلی
۹۸۲	۶۶۲	۳۲۰	مدیریت طرح
۹,۹۵۳	-	۹,۹۵۳	هزینه مالی
۳۹۴	۵۷	۳۳۷	هزینه ارزش افزوده
۱۰,۱۸۱	۱,۶۳۹	۸,۵۴۲	سایر مخارج پروژه
۲۳۹,۱۳۱	۱,۰۷۸	۲۳۸,۰۵۳	جمع
(۲۲۷,۱۶۱)			کسر می شود: بهای تمام شده واحدهای فروش رفته
(۵,۱۳۸)			کسر می شود: بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته سال جاری
۶,۸۲۲			

۹-۳-۱- پروژه سایت N1 واقع در منطقه سعادت آباد تهران با متراژ عرصه به مساحت ۲,۵۹۸ مترمربع و زیربنای کل ۱۷,۵۴۴ مترمربع و خالص قابل فروش آن حدود ۱۰,۶۶۶ مترمربع مشتمل بر ۸۶ واحد مسکونی است و توسط شرکت پیمان غدیر طی قرارداد پیمان مدیریت منعقد شده ساخت آن به پایان رسیده است و در مرحله تحویل قطعی می باشد. و هزینه های ساخت پروژه بالغ بر ۲۳۹ میلیارد ریال می باشد.

۹-۴- صورت ریزمخارج پروژه بعثت بشرح زیرمی باشد:

مخارج انباشته ۱۳۹۲/۰۶/۳۱۵	مخارج سال جاری میلیون ریال	مخارج انباشته ۱۳۹۱/۰۶/۳۱۵	یادداشت
۱۲۶,۰۰۰	-	۱۲۶,۰۰۰	(۹-۴-۱) بهای تمام شده زمین
۵,۴۹۸	۱,۵۵۹	۳,۹۳۹	انشعابات و حق الامتیاز
۲۷,۵۰۴	۴,۸۲۵	۲۲,۶۷۹	پیمان مدیریت
۸,۶۰۸	-	۸,۶۰۸	تهیه و اجرای تاسیسات مکانیکی
۶۱,۱۹۴	۱۰,۸۱۰	۵۰,۳۸۴	هزینه مواد ومصالح
۱۳۷,۳۳۶	۱۸,۹۲۲	۱۱۸,۴۱۴	صورت وضعیت پیمانکاران و مشاوران
۷,۲۷۲	۲,۲۱۳	۵,۰۵۹	هزینه های حقوق و مزایای پرسنلی
۷,۹۵۶	۵۶۰	۷,۳۹۶	هزینه های مالی (انتشار اوراق و سایر)
۵۶,۳۱۹	۱۲,۶۳۲	۴۳,۶۸۷	هزینه مالی
۱,۵۸۶	۳۹۳	۱,۱۹۳	هزینه ارزش افزوده
۵,۴۵۱	۶۶	۵,۳۸۵	هزینه های شهرداری و سایر عوارض
۷,۶۱۰	۱,۹۱۳	۵,۶۹۷	اجاره
۱۳,۸۰۵	۴,۴۵۵	۹,۳۵۰	سایر مخارج پروژه
۴۶۷,۷۴۹	۵۸,۳۴۸	۴۰۹,۴۰۱	جمع
(۱۲۲,۳۸۶)			کسر می شود: بهای تمام شده واحدهای فروش رفته
(۱۸۴,۰۴۳)			کسر می شود: بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته سال جاری
۱۶۱,۳۲۰			

۹-۴-۱- پروژه مسکونی بعثت در زمینی به مساحت ۹۱۱۷ متر مربع و زیر بنای مفید ۳۳,۷۲۳ مترمربع مسکونی، ۴۶۹ متر تجاری و ۱۵۶۹ مترمربع فضای ورزشی در ۷ بلوک، ۱۲ طبقه و بصورت قرارداد پیمان مدیریت با شرکت آس پ در حال ساخت می باشد، و پیشرفت فیزیکی پروژه در پایان سال مالی حدود ۸۵.۶٪ بوده و مخارج ساخت پروژه مبلغ ۶۵۳.۶ میلیارد ریال برآورد گردیده است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۹-۵- صورت ریزمخارج پروژه تفریحی تجاری توریستی هتل نارنجستان ۲ بشرح زیرمی باشد:

مخارج آتی	مخارج سال جاری	مخارج آتی	یادداشت
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	میلیون ریال	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
۱۴۹,۲۳۶	-	۱۴۹,۲۳۶	(۹-۵-۱) بهای تمام شده زمین
۲۵,۵۷۲	۱۱,۴۴۶	۱۴,۱۲۶	پیمان مدیریت
۱۲۶,۹۷۰	۲۱,۷۱۷	۱۰۵,۲۵۳	هزینه مواد ومصالح
۱۲۸,۷۰۹	۶۶,۹۲۲	۶۱,۷۸۷	صورت وضعیت پیمانکاران و مشاوران
۳,۰۰۴	۴۴۹-	۳,۴۵۳	هزینه های حقوق و مزایای پرسنلی
۲۴,۰۰۲	۱۲,۲۲۹	۱۱,۷۷۴	هزینه های مالی (انتشار اوراق و سایر)
۱۴۷,۲۲۳	۶۵,۱۱۲	۸۲,۱۱۱	هزینه مالی
۲,۲۸۶	۶۲-	۲,۳۴۸	هزینه ارزش افزوده
۹,۴۳۲	۹,۴۳۲	-	اجاره
۳۰,۷۰۴	۱,۰۲۹	۲۹,۶۷۵	سایر مخارج پروژه
۶۴۷,۱۳۹	۱۸۷,۳۷۶	۴۵۹,۷۶۳	
(۱۰,۴۲۵)			کسر میشود: بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته
(۳۹,۳۲۶)			بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته در سال جاری
۵۹۷,۲۸۸			

۹-۵-۱- پروژه تفریحی تجاری توریستی هتل نارنجستان ۲ در زمینی به مساحت ۵۲۵۰۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۲۷.۱۲۵ مترمربع مسکونی ۴۱.۹۵۸ مترمربع تجاری میباشد ، با عنایت به تامین مالی پروژه از طریق انتشار اوراق مشارکت توسط شرکت توسعه ساختمان ، ضرورتاً نسبت به انتقال مالکیت پروژه به شرکت توسعه ساختمان ۷۰٪ و شرکت نارنجستان زیبای شمال ۳۰٪ اقدام گردید.

۹-۶- پروژه مرجان کیش : (پروژه گروه)

مخارج آتی	مخارج سال جاری	مخارج آتی	
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	میلیون ریال	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
۵۱۸,۶۸۱	۵۶,۹۹۸	۴۶۱,۶۸۳	صورت وضعیت پیمانکاران و ناظرین و مصالح مصرفی
۲۳,۳۷۹	-	۲۳,۳۷۹	هزینه پذیره پروانه ساختمانی
۳۰,۱۵۲	۸,۷۱۹	۲۱,۴۳۳	هزینه حقوق و مزایا
۲۰,۳۴۱	۱۰,۳۴۵	۹,۹۷۶	هزینه های مالی
۱۲,۵۴۵	۳,۵۴۷	۸,۹۹۸	سایر هزینه ها
۲,۶۸۶	۳۱۵	۲,۳۷۱	هزینه های سربار اداری و تشکیلاتی
۶۱۷,۷۸۶	۷۹,۶۲۹	۵۳۷,۸۴۰	جمع مخارج پروژه کیش
(۱۶۲,۷۹۴)			کسر می شود: بهای تمام شده واحدهای فروش رفته
(۷۵,۴۸۷)			بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته در سال جاری
۳۷۹,۵۰۲			

۹-۶-۱- پروژه مرجان کیش رویای زندگی با کاربری مسکونی تعداد ۶۲۰ واحد آپارتمانی و ۱۶۲ واحد ویلایی در جزیره کیش در حال ساخت می باشد، که طی قرارداد مشارکت در ساخت به شماره ۸۷/۱۰۰۰ مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۱۴ و الحاقیه های مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ و ۱۳۹۲/۰۶/۳۰ با مالکیت ۵۰٪ گروه (از ۵۰٪ گروه نسبت به سهم هریک ۳۰٪ توسعه ساختمان و ۷۰٪ کیش رویای زندگی) و ۵۰٪ سازمان منطقه آزاد کیش می باشد. طی سال مالی، پروژه ۹۸ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. و کل مخارج انجام شده تا دوره مالی مورد گزارش ۵۷۴ میلیارد ریال می باشد که مختص شرکت توسعه و کیش رویا است. (سازمان منطقه آزاد کیش جهت مشارکت، زمین را بعنوان آورده سهم خود ارائه نموده است) و بهای تمام شده واحد های فروش رفته ۲۳۸ میلیارد ریال می باشد که کل متراژ قابل فروش ۹۲۸۰ متر است و تا کنون شرکت توسعه ۱۸۰۶ متر معادل ۱۹٪ از کل متراژ را بفروش رسانده است. همچنین مطالبات پروژه کیش ۱۲۶ میلیارد ریال و بدهی پروژه ۶۲ میلیارد ریال و کل پیش دریافت پروژه ۱۱۰ میلیارد ریال می باشد.

۹-۷- پروژه تیساکیش : (پروژه گروه)

مخارج آتی	مخارج سال جاری	مخارج آتی	یادداشت
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	میلیون ریال	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
۴۶۳,۹۰۷	۱۰,۹۴۲	۴۵۲,۹۶۴	(۹-۷-۱) بهای خرید زمین - هتل و تجاری
۲۲۲,۹۲۵	۸۵,۹۲۸	۱۳۶,۹۹۷	حق پذیره و صدور پروانه ساختمان
۴۶,۳۹۴	۳۷,۱۵۴	۹,۲۴۰	هزینه پیمانکاران و مشاورین
۳۷,۵۶۹	۱۶,۴۳۸	۲۱,۱۳۱	هزینه کارگاهی
۴۰,۳۸۸	۳۹,۶۴۱	۷۴۷	مواد و مصالح مصرفی
(۳۶۹,۵۲۸)	۳۴,۳۶۲	(۴۰۳,۸۹۰)	طبقه بندی - اسناد پرداختنی
۴۴۱,۶۵۵	۲۲۴,۴۶۶	۲۱۷,۱۸۹	

۹-۷-۱- پروژه تیساکیش شامل واحد های تجاری ۱ بهمتراژ مفید ۲۵۵۰۸ متر ، تجاری ۲ بهمتراژ ۲۱۹۰۴ متر و مسکونی ۱ بهمتراژ ۳۶۵۶۰ متر واقع در جزیره کیش می باشد. حق پذیره و صدور پروانه ساختمان به مبلغ ۱۲۸ میلیارد ریال اخذ گردید و پروژه در پایان سال مالی مورد گزارش حدود ۱۶ درصد پیشرفت در ساخت داشته است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۹-۸- پروژه تجاری والنجر- عقیق آباد و مسکونی معالی آباد : (پروژه گروه)

مخارج انباشته	مخارج سال جاری	مخارج انباشته
۱۳۹۲/۰۶/۳۱۶	میلیون ریال	۱۳۹۱/۰۶/۳۱۶
۸,۲۲۴	-	۸,۲۲۴
۵,۶۹۲	۸۴۸	۴,۸۴۴
۱۳,۹۱۶	۸۴۸	۱۳,۰۶۸
(۵,۲۹۵)		
-		
۸,۶۲۱		

بهای خرید زمین - تجاری و مسکونی

هزینه های آماده سازی و فروش

کسر می شود: انتقال به موجودی املاک

بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته در سال جاری

۹-۹- مبلغ فوق بابت پروژه تجاری اطلس تبریز در زمینی به مساحت ۳۴۰۰ مترمربع با کاربری تجاری و ۷۸۰۰ مترمربع فضای سبز اطراف آن و با متراژ زیربنای کل بالغ بر ۴۳۰۰۰ مترمربع با کاربری تجاری در ۱۸ طبقه وبصورت مشارکت در حال ساخت می باشد مالکین پروژه مزبور شرکتهای: ایران اطلس ۳ دانگ، شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیشه ۲ دانگ و بین المللی توسعه ساختمان ۱ دانگ می باشند. و درصد پیشرفت پروژه ۵۱,۶۰٪ می باشد.

۹-۱۰- پروژه کارگاه باغمیشه ۲ در زمینی به مساحت ۱۶۱۵ متر مربع جهت احداث واحد مسکونی با زیر بنای مفید ۴۳۶۶ متر مربع واقع درشهرک رشدیه در نظر گرفته شده و ۱۰۰٪ آن متعلق به شرکت ساختمانی آذربایجان می باشد. و درصد پیشرفت پروژه ۷۲٪ می باشد.

۹-۱۱- پروژه های در جریان ساخت رشدیه ۲ و اتل گلی از طریق مناقصه توسط شرکت باغمیشه در قالب قرارداد های بیمانکاری (دستمزد به علاوه مصالح) واگذار می شود و اغلب موارد با سپری شدن ۳۰درصد پیشرفت فیزیکی نسبت به پیش فروش آنها اقدام می شود. و درصد پیشرفت پروژه ۵۶٪ می باشد. همچنین براساس مصوبه هیئت مدیره مورخ ۱۰ تیر ۹۲ به دلیل تغییر در ضوابط شهرداری تبریز جهت اخذ پروانه ساختمانی برای پروژه اتل گلی اقدام به فسخ میبایه نامه با شرکت ایرانیان اطلس نموده که منجر به زیان ۲۰ میلیارد ریالی شده. و مطابق با میبایه نامه مجدد با ایرانیان اطلس شرکت باغمیشه اقدام به فروش ۵ قطعه زمین و سهم مشارکت قطعات ۱۲۰ و ۱۲۳ رشدیه نموده و انتقال مالکیت پروژه های مشارکتی منوط به طی نمودن مراحل قانونی می باشد.

۹-۱۲- صورت ریزمخارج پروژه تجاری اقامتی شمع ساحل نوشهر بشرح زیرمی باشد:

مخارج انباشته	مخارج سال جاری	مخارج انباشته	یادداشت
۱۳۹۲/۰۶/۳۱۶	میلیون ریال	۱۳۹۱/۰۶/۳۱۶	
			(۹-۱۳-۱)
	(۲۲۵,۹۶۵)	۲۲۵,۹۶۵	بهای تمام شده زمین
	(۴,۷۹۹)	۴,۷۹۹	انشعابات و حق الامتیاز
	(۱۹۹)	۱۹۹	بیمان مدیریت
			تجهیز کارگاه
	(۹)	۹	تهیه و اجرای تاسیسات الکتریکی
	(۹۲)	۹۲	تهیه و اجرای تاسیسات مکانیکی
	(۳۰)	۳۰	هزینه مواد و مصالح
	(۱,۵۱۹)	۱,۵۱۹	هزینه های حقوق و مزایای پرسنلی
			هزینه طراحی
	(۱۱۴)	۱۱۴	سایر مخارج پروژه
	(۳۳۲,۷۲۷)	۲۳۲,۷۲۷	

۹-۱۲-۱- پروژه تجاری اقامتی شمع ساحل نوشهر در زمینی به مساحت ۱۴,۴۰۰ متر مربع و در زیر بنای مفید ۲۲,۳۸۲ مترمربع هتل آپارتمان ۱۵۵۹ متر مربع تجاری یا حدوداً ۸۰٪ پیشرفت فیزیکی و درقبال واگذاری تعدادی از واحدهای تجاری در حال ساخت پروژه نارنجستان گستر و بعثت و رشدیه تبریز از شرکت ایران سازه خریداری شده است. که به مبلغ ۲۴۰ میلیارد ریال به شرکت نارنجستان گستر واگذار گردید.

۹-۱۳- پروژه مسکونی تجاری ۲۴ متری آزادگان مربوط به شرکت توسعه صنعت غدیر خوزستان در دو قطعه زمین به مساحت ۱۲۸۶ متر مربع واقع در اهواز می باشد که مراحل طراحی آن به اتمام رسیده است که براساس نظریه کارشناسی رسمی دادگستری در سال مالی قبل خریداری گردیده است.

۹-۱۴- پروژه درجریان الف سازه پایا ناشی از پروژه مریم و پروژه کوهسنگی به صورت مشارکتی با شهرداری مشهد می باشد که پروژه مریم در پایان سال مالی مورد گزارش پیشرفت فیزیکی ۸/۸٪ و پروژه کوهسنگی ۳٪ می باشد.

۹-۱۵- مشارکت و سرمایه گذاری در ساخت و فروش پروژه الهیه طی قرارداد شماره ۱۱۷۸۹/۱۳۴۰/۱۳۴۰ مورخ ۸/۰۴/۸۹ فی مابین شرکت آس ب. و اشخاص حقیقی در قالب مشارکت به نسبت ۵۰درصد سهم شرکت و ۵۰درصد سهم شریک متعقد گردیده است. طبق قرارداد فوق الذکر آورده سهم اشخاص حقیقی زمین و آورده شرکت تعهد کلیه هزینه های مرتبط با ساخت و ساز منجمله هزینه پروانه ساختمان می باشد. بر آورد هزینه پروژه نسبت به سال قبل اصلاح گردیده است.

۹-۱۶- پروژه پاسارگاد مربوط به شرکت آس ب یا کاربری تجاری، اداری و خدماتی طی قرارداد ۲۴۴۰- ق ۱۱۷/۹۱۸/۱ با سازمان نوسازی شهر تهران در اردیبهشت ۹۱ با هدف مشارکت در طراحی ساخت و اجرای پروژه شامل ۶۵ درصد سهم شریک (زمین و پروانه ساخت) و ۳۵ درصد سهم شرکت (ساخت و اجرای پروژه) در زمینی به مساحت ۲۰,۱۰۰ مترمربع واقع در خیابان خاوران تهران متعقد گردیده است.

۹-۱۷- پروژه در دست اجرا مربوط به خرید یک قطعه زمین به مساحت تقریبی ۴۳۰۰ متر واقع در شهرستان رشت می باشد مجوز ساخت مجتمع ۱۶ طبقه اداری تجاری برای زمین مذکور از شهرداری اخذ گردید و کل مساحت احداثی ۴۱۰۰۰ متر خواهد بود که ساخت آن آغاز شده است که در تاریخ ترازنامه پیشرفت ساخت آن ۳٪ بوده است. و ۲۳۷ متر آن پیش فروش شده است.

۹-۱۸- از مبلغ فوق ۶۹,۹ میلیارد ریال بابت مشارکت در پروژه پارس به شرکت آریا عمران پارس پرداخت گردید.

۹-۱۹- در سال مالی ۸۹-۸۸ شرکت اصلی اقدام به خرید سهام و سپس سرمایه گذاری در شرکت آفتوا اینیوست در کشور بلاروس به میزان ۷۰٪ نموده است. موضوع فعالیت شرکت آفتوا اینیوست ساخت پروژه های ساختمانی می باشد. زمین مذکور به متراژ ۱۰,۵۰۰ متر با امتیاز اجاره ۴۹ ساله به شرکت آفتوا اینیوست تحویل گردیده است. ضمن اینکه از لحاظ انشعابات آب و برق گاز آماده سازی شده و منتظر توافق شرکا در زمینه ساخت و ساز می باشد. با توجه به تفاوت سال مالی شرکت خارجی با شرکت اصلی امکان تلفیق صورتهای مالی در شرایط فعلی مقدور نمی باشد.

۹-۲۰- زمین بجنورد بر اساس تفاهم نامه مورخ ۹۱۰/۷/۲۱ به متراژ حدود ۲۰۰ هزار متر و به میزان ۶۰۰ میلیارد ریال خریداری شده که تا تاریخ تنظیم صورتهای مالی به متراژ ۱۲۰ هزار متر مربع اسناد مالکیت به نام شرکت منتقل و ازین بابت مبلغ ۳۶۰ میلیارد ریال پرداخت که به حساب پروژه منظور گردیده است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۰- موجودی مواد، املاک و مستغلات

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	ذخیره کاهش ارزش	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۵۳,۲۵۶	۵۶۷,۱۰۹	-	۵۶۷,۱۰۹	(۱۰-۱)
۵,۷۷۳	۱,۷۹۳	-	۱,۷۹۳	
۲۲,۲۷۶	۳۷,۵۳۲	-	۳۷,۵۳۲	
۹۸,۶۳۱	۱۷,۸۳۳	-	۱۷,۸۳۳	
۱,۲۷۱	۱,۲۷۱	-	۱,۲۷۱	
۸,۸۶۴	۱۳,۸۹۶	-	۱۳,۸۹۶	
۵۶۱,۳۱۶	۴۸۰,۶۳۱	-	۴۸۰,۶۳۱	(۱۰-۲)
۵۰۲	۹۴	-	۹۴	
۱,۳۵۱,۸۸۹	۱,۱۱۹,۱۵۹	-	۱,۱۱۹,۱۵۹	
۱,۳۵۱,۸۸۹	۱,۱۱۹,۱۵۹	-	۱,۱۱۹,۱۵۹	

الف - گروه:

موجودی واحدهای آپارتمانی ساخته شده و خریداری شده
 کالای در جریان ساخت
 موجودی مواد اولیه
 کالای ساخته شده
 کالای امانی نزد دیگران
 موجودی ابزار و قطعات و لوازم یدکی
 املاک و اراضی
 سایر موجودیها

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۸۳,۳۸۱	۴۱۲,۳۵۷	(۱۰-۱-۱)
۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	(۱۰-۱-۲)
۵۶,۰۵۶	۴۵,۴۳۴	
۱,۶۸۸	.	
۲۰۹,۶۳۱	۱۰۶,۸۱۸	(۱۰-۱-۳)
۶۵۳,۲۵۶	۵۶۷,۱۰۹	

۱۰-۱- موجودی واحدهای آپارتمانی ساخته شده:

واحد های ساخته شده برج تهران، نارنجستان (شرکت اصلی)
 آپارتمان رشت
 واحد های تجاری در خیابان دماوند - آس پ
 موجودی تکمیل شده واحد های شرکت آذربایجان
 موجودی خریداری شده توسط شرکت باغمیشه

۱۰-۱-۱- عمده مبلغ فوق مربوط به برج تهران می باشد که پایان کار آن از شهرداری اخذ و مراحل نهایی دریافت سند مالکیت آن نیز در حال اقدام می باشد.

۱۰-۱-۲- انتقال مالکیت آپارتمان واقع در رشت به متراژ ۱۷۷ متر بابت تسویه نهایی با برادران پور رستگار می باشد.

۱۰-۱-۳- شرکت باغمیشه در جهت تامین منافع در مواردی که وجه نقد یا دارایی نقد شونده دیگری در دسترس نباشد، با رعایت صرفه و صلاح شرکت و حفظ حاشیه سود مطلوب از طریق مراجع قضایی و یا توافق با طرفهای بدهکار اقدام به وصول مطالبات خود از طریق خرید املاک می نماید.

۱۰-۳- موجودی املاک و اراضی عمدتاً "مربوط به شرکت اصلی (به شرح یادداشت ۱۰-۳) و باغمیشه می باشد.

ب - شرکت اصلی:

موجودی مواد و کالا

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	ذخیره کاهش ارزش	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۸۸,۲۶۹	۲۸۸,۲۶۹	-	۲۸۸,۲۶۹	(۱۰-۴)
۴۵۸,۸۹۵	۴۲۲,۵۲۳	-	۴۲۲,۵۲۳	(۱۰-۵)
۱,۲۴۸	۱,۲۴۸	-	۱,۲۴۸	
۷۴۸,۴۱۲	۷۱۲,۰۴۰	-	۷۱۲,۰۴۰	

موجودی مواد و کالا به شرح زیر می باشد:

موجودی املاک و اراضی
 واحدهای آپارتمانی آماده برای فروش
 کالای امانی نزد دیگران (بهسان پارس)



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۰-۴- موجودی املاک و اراضی بشرح ذیل میباشد:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۸۸,۰۰۰	۲۸۸,۰۰۰	(۱-۴-۱۰)
۲۶۹	۲۶۹	
۲۸۸,۲۶۹	۲۸۸,۲۶۹	

زمین شیراز خیابان انقلاب
موجودی واحدهای ارتش پروژ ماهان (بلوار ارتش) شهرک رشدیه

۱۰-۴-۱- خرید زمین شیراز خیابان انقلاب به متراژ ۶۰۰۰ مترمربع طی مبیعه نامه ۹۱-۵۶۶- ق از آقای یداله معزی در مقابل واگذاری ۱.۱۴۰ متر از آپارتمانهای پروژه سعدی و ۱.۸۰۶ متر از آپارتمانهای پروژه کیش محقق شده است. و سند مالکیت نیز به نام شرکت می باشد.

۱۰-۵- واحدهای آپارتمانی آماده برای فروش:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۴۹,۷۶۹	۴۱۳,۳۹۷	
۶,۶۲۶	۶,۶۲۶	
۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	
۴۵۸,۸۹۵	۴۲۲,۵۲۳	

واحد های ساخته شده فروش نرفته برج تهران
واحد های تجاری نارنجستان گستر
آپارتمان گلزار رشت

۱۰-۶- متراژ موجودی واحد های شرکت اصلی به شرح ذیل می باشد:

جمع	رستوران	مسکونی	تجاری
متر از	متر از	متر از	متر از
۲۵۳۴	۷۴۷	۱۴۸۲	۳۰۵
۲۴۵	۰	۰	۲۴۵
۱۷۸	۰	۱۷۸	-
۲۹۵۷	۷۴۷	۱۶۶۰	۵۵۰

واحد های ساخته شده فروش نرفته برج تهران
واحد های تجاری نارنجستان گستر
آپارتمان گلزار رشت



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

شرکت اصلی		گروه		۱۱- پیش پرداختها و سپرده ها	
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۷۱۳	۶,۱۰۰	۱۸۵,۸۶۷	۱۷۶,۱۵۰	(۱۱-۱)	پیش پرداختها :
-	-	۴۶,۵۲۶	۴۳,۹۱۷	(۱۱-۲)	پیش پرداختهای پروژه ها
۲۶۴	۲۵۶	۳,۳۰۳	۳,۹۲۲	(۱۱-۳)	اشخاص و شرکتهای
-	-	۲۲۱	۱۸		پیش پرداخت بیمه
۱۱,۲۷۲	۴,۲۱۲	۱۱,۲۷۲	۴,۲۱۲		پیش پرداخت خرید کالا و مواد
-	-	۲۰,۰۲۳	۴,۰۲۶		پیش پرداخت به شهرداری منطقه شش
۵,۱۵۲	۵,۹۵۳	۹,۲۶۹	۱۲,۵۷۰		پیش پرداخت مالیات (شرکت بیمان غدیر و آس پ)
۲۲,۴۰۱	۱۶,۵۲۱	۲۷۶,۴۸۱	۲۴۴,۸۱۵		سایر پیش پرداختها
-	-	(۱,۲۶۳)	(۲,۲۲۱)		ذخیره مطالبات مشکوک الوصول - شرکت اس پ، آذربایجان و بهمن پارس جهت اشخاص مختلف
-	-	(۱۹,۸۹۶)	(۱,۳۰۰)		ذخیره مالیات - شرکت بیمان غدیر، آس پ و بهمن پارس (تهاتر با ذخیره مالیات)
-	-	(۷۲۹)	-		تهاتر با حسابها و طبقه بندی - حساب پرداختنی تیساکیش
۲۲,۴۰۱	۱۶,۵۲۱	۲۵۴,۵۹۳	۲۴۱,۲۹۴		

۱۱-۱- پیش پرداختهای پروژه ها شامل اقلام ذیل میباشد :

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۰,۷۸۰	۱۵۴,۲۶۸	(۱۱-۱-۱)
۷۱۱	-	شرکت آنامیس سازان جرون
۱,۵۷۵	۱,۵۷۵	آراتک - پیمانکار خرید و نصب آسانسور برج تهران
۱۱۳	۹۶	فرانگر اندیشان (بابت تهیه و نصب درای والهای (Dry Wall) برج تهران)
۲۱۰	-	پشم سنگ ایران بابت خرید پشم سنگ جهت عایق بندی برج تهران
۳۸	-	شرکت دالگا (جمع آوری آبهای سطحی شهرک رشديه)
۶۲	-	صمد چهار بخش (قرارداد پیمانکاری پروژه مسکونی باغمیشه)
۲,۹۴۴	-	شرکت آذر گالان (قرارداد پیمانکاری پروژه مسکونی باغمیشه)
۲۰,۰۳۳	۱۹,۹۸۱	شرکت امساء بابت اجرای فاز ۲ پروژه رویای کیش
۹,۴۰۱	۲۳۰	پیمانکاران پروژه های شرکتهای گروه
۱۸۵,۸۶۷	۱۷۶,۱۵۰	سایر

۱۱-۱-۱- مانده پیش پرداخت به شرکت آنامیس سازان جرون به مبلغ ۱۵۴ میلیارد در خصوص اجرای کامل ۳ برج (فاز ۲ پروژه مرجان کیش مربوط به شرکت کیش رویا) می باشد که در تاریخ تهیه این گزارش عملیات اجرایی پروژه در حال اجرا می باشد.

۱۱-۲- مبلغ فوق عمدتاً مربوط به پیش پرداخت پرداختی توسط شرکت آس پ و تیساکیش به تامین کنندگان و فروشندگان مواد و کالای می باشد.

۱۱-۳- افزایش پیش پرداخت بیمه عمدتاً مربوط به شرکت آس پ به مبلغ ۲,۴۶۰ میلیون ریال می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
صورتهای مالی و داده‌های همراه
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

داده‌های تالیف شده

جدول بهای تمام شده و استهلاک داراییهای ثابت مشهود گروه به شرح زیر است :

مبلغ دفتری (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)				بهای تمام شده (میلیون ریال)					
	مبلغ در پایان سال	تغییرات و سایر تعدیلات	استهلاک انباشته داراییهای فروخته شده	استهلاک سال مالی	مبلغ در پایان سال	تعدیلات	تغییرات و انتقالات	داراییهای فروخته شده طی سال مالی	مبلغ در ابتدای سال	
۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۱/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	
۴۵,۳۳۷	۷۲,۷۹۴	-	-	-	۷۲,۷۹۴	-	۱,۷۳۰	۹۱۵	۳۰,۱۱۲	۴۵,۳۳۷
۶۸,۹۶۶	۶۴,۴۰۱	۲۱,۸۱۶	-	۴,۷۱۸	۸۶,۳۱۷	-	-	۱۵۳	۸۶,۰۶۴	۸۶,۰۶۴
۱,۳۸۵	۲,۵۵۸	۴۹۰	-	۱۵۶	۴۰۴۸	-	-	۲,۱۷۳	۱,۸۷۵	۱,۸۷۵
۲۰,۴۹۴	۳۲,۱۳۴	۲۷,۸۴۶	-	۱,۱۷۲	۶۰,۰۵۰	-	-	۲,۱۱۴	۱۷,۴۸۰	۴۴,۶۸۳
۶,۸۰۶	۶,۵۷۸	۱۱,۳۰۰	(۳۳)	۱,۳۳۳	۱۷,۷۳۸	(۳۶)	-	۲,۳۱۶	۲,۰۷۱	۱۷,۹۰۷
۲,۱۷۸	۱,۸۰۸	۶,۶۰۸	(۳۳)	۱۶۲	۸,۴۱۶	(۳۱)	-	۲۹۲	۳۰۷	۸,۴۳۲
۱۳,۴۳۴	۱۶,۳۷۴	۱۱,۶۲۸	(۱۶۱)	۲۰۷	۲۷,۹۰۲	(۱۲۶)	-	۱,۰۱۹	۶,۴۰۴	۲۲,۷۳۴
۱۵۸,۵۹۰	۱۹۷,۴۹۷	۷۸,۶۶۸	(۲۱۶)	۲,۰۳۰	۲۷۷,۱۶۵	(۳۷۱)	۱,۷۳۰	۶,۵۵۵	۵۸,۶۹۹	۲۲۷,۰۳۲
-	۱۰,۴۰۲	-	-	-	۱۰,۴۰۲	-	-	-	۱۰,۴۰۲	-
۱۵۸,۵۹۰	۲۰۷,۸۹۹	۷۸,۶۶۸	(۲۱۶)	۲,۰۳۰	۲۸۷,۵۶۷	(۳۷۱)	۱,۷۳۰	۶,۵۵۵	۶۹,۱۰۱	۲۳۷,۰۳۲

داراییهای در جریان تکمیل

۱- کلیه داراییها در مقابل خطرات احتمالی آتش سوزی و سرقت و ... از پوشش بیمه ای کافی برخوردارند.

۲- اتفاقات ناشی از زمین لرزه در منطقه زمین خریداری شده در مسیر آزاد توسط لایحه‌های گسترده به مبلغ ۲۶ میلیارد ریال می باشد.

۳- اتفاقات و مسائل نقلیه عمدتاً مربوط به خرید خودرو اقیانوس و پارس سازه می باشد.

۴- کاهش ماشین آلات باعث استرداد سیلو بتنی و منبع آلوده به سازمان توسازی شهرسازی و فروش یک دستگاه تاور کربن می باشد.

۵- کاهش وسائط نقلیه باعث فروش خودروهای سنگ شرکت آ اس بی می باشد.

۶- کاهش زمین بابت فروش ۲۵۱۹۱۰ متر از زمین منجیل توسط شرکت پارس سازه می باشد.

۷- ساختمان دفتر مرکزی در سنووات قبل از آقای خسرو بهرامی خریداری شده است که تاکنون سند مالکیت بنام شرکت منتقل نشده است و سند مالکیت آن توسط نامبرده در رهن بانک می باشد.

۸- به استحضار می‌رساند ساختمان دفتر مرکزی . داراییهای ثابت در رهن بانک نمی باشد.



شرکت سمن المالی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 با داده‌های تفضیلی صورتهای مالی
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۳-۷- دارائیهای ثابت مشهود

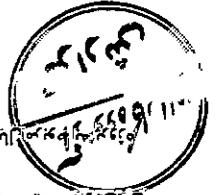
جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارائیهای ثابت مشهود شرکت اصلی به شرح زیر است .

مبلغ دفتری (میلیون ریال)		استهلاک انباشته (میلیون ریال)						بهای تمام شده (میلیون ریال)		شرح اقلام	
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	مانده در پایان سال	استهلاک انباشته دارائیهای فروخته شده	استهلاک سال مالی	مانده در ابتدای سال	مانده در پایان سال	دارائیهای فروخته شده طی سال مالی	دارائیهای اضافه شده طی سال مالی	مانده در ابتدای سال		
۲۷,۶۰۰	۲۷,۶۰۰	-	-	-	-	۲۷,۶۰۰	-	-	۲۷,۶۰۰	زمین	
۴۱,۴۲۹	۳۸,۴۴۱	۹,۴۵۹	-	۲,۹۸۸	۶,۴۷۱	۴۷,۹۰۰	-	-	۴۷,۹۰۰	ساختمان	
۲,۳۳۴	۱,۵۸۷	۱,۶۸۵	-	۷۴۷	۹۳۸	۳,۲۷۲	-	-	۳,۲۷۲	ماشین آلات و تجهیزات	
۲,۲۱۲	۲,۹۶۵	۲,۲۲۳	-	۵۷۸	۲,۶۴۵	۶,۱۸۸	۱۹	۱,۳۴۹	۴,۸۵۷	اثاثیه و منسوبات	
۲	۲	۵	-	-	۵	۷	-	-	۷	ابزار آلات	
۸۹۰	۸۳۰	۴,۳۵۶	-	۶۰	۴,۲۹۶	۵,۱۸۶	-	-	۵,۱۸۶	وسائط نقلیه	
۷۴,۶۶۷	۷۱,۴۲۵	۱۸,۷۷۸	-	۴,۳۷۳	۱۴,۳۵۵	۹۰,۱۵۳	۱۹	۱,۳۴۹	۸۸,۸۲۲	جمع کل	

(۱۳-۱) دارائیهای شرکت در مقابل خطرات احتمالی بیمه می باشد

(۱۳-۲) . دارائیهای اضافه شده عمدتاً " بابت خرید کامپیوتر ، پرینتر و سایر اقلام امانه می باشد





... (متن توضیحی در مورد اسامی و تاریخچه) ...
 ۱-۱-۱- اسامی ...
 ۱-۱-۲- اسامی ...

... (متن توضیحی در مورد اسامی و تاریخچه) ...
 ۱-۱-۳- اسامی ...
 ۱-۱-۴- اسامی ...

اسم	مبلغ	تاریخ	مبلغ	تاریخ
مبلغ	۱,۴۴۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱,۴۴۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۵۱,۱۲۳	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۵۱,۱۲۳	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۳,۴۵۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۳,۴۵۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۳,۰۸۰,۰۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۳,۰۸۰,۰۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۲,۷۲۸	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۲,۷۲۸	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۱,۵۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱,۵۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۴۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۴۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۳,۱۹۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۳,۱۹۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۵,۷۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۵,۷۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱

اسم ...

اسم	مبلغ	تاریخ	مبلغ	تاریخ
مبلغ	۲,۷۲۸	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۲,۷۲۸	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۱,۴۴۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱,۴۴۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۱,۴۴۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱,۴۴۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۳,۰۸۰,۰۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۳,۰۸۰,۰۰۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱

اسم ...

اسم	مبلغ	تاریخ	مبلغ	تاریخ
مبلغ	۵۵۵	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۵۵۵	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۱۴۴	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱۴۴	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۱۲۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱۲۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱
مبلغ	۱۲۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱	۱۲۰	۱۳۹۱/۰۵/۲۱

اسم ...

اسم ...
 ...
 ...

شرکت صن الملکی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۴-۴ مشخصات شرکتهای گروه که در صورت‌های مالی شرکت اصلی تلفیق گردیده است به قرار زیر می باشد:

فعالیت اصلی	درصد سرمایه گذاری		اقابتهای	شرکتهای فرعی:
	اصلی	گروه		
خرید و فروش ملک و زمین اجاره هر نوع کارخانه و ماشین آلات ، تأسیس شرکتهای جدید ، خرید و فروش سهام	۵۲.۳۹٪	۵۷.۲۰٪	ایران	شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیشه
تهیه طرح عملیات ساختمانی ، خرید و فروش واحدهای مسکونی ، راهسازی ، تأسیس شرکتهای جدید ، ساخت و فروش بتن	۴۲.۴۶٪	۴۲.۸۰٪	ایران	شرکت آ. س. پ
ایجاد ، احداث ، فروش و اجاره هر گونه ساختمان برای اجرای طرحهای عمرانی و نوسازی	۶۲.۴۹٪	۶۲.۵۵٪	ایران	شرکت ساختمان آذربایجان
تولید و فروش لوله های بتنی ، انجام معاملات بازرگانی ، طرح و اجرای پروژه های قاضلاب و آبرسانی	۹۹.۹۸٪	۱۰۰٪	ایران	شرکت توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان
تهیه زمین و مشاوره در امور ساختمانی ، تولید و خرید و فروش کلیه مصالح ساختمانی و ماشین آلات ، احداث ساختمان	۹۷.۹۵٪	۱۰۰٪	ایران	شرکت سربانه فارس
فعالیتهای راهسازی و ساختمان سازی ، تولید و فروش آسفالت ، امور مربوط به صنایع نفت و گاز و پتروشیمی	۱۰۰٪	۱۰۰٪	ایران	شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه
خرید و تهیه ملک و زمین به منظور احداث ساختمان ، مجتمع های مسکونی ، تأسیس کارخانجات و خدمات مشاوره و فنی	۶۰٪	۶۰٪	ایران	شرکت پیمان غدیر
احداث ساختمان ، مجتمع مسکونی و شهرک سازی و سرمایه گذاری در فعالیتهای صنعتی بخش ساختمان	۱۰۰٪	۱۰۰٪	ایران	شرکت گسترش تجهیزات ساختمانی بهمان پارس
سرمایه گذاری در جزیره کیش در قالب ساخت و ساز اماکن ، جذب سرمایه گذاران ، خرید و فروش کالاها و ماشین آلات	۸۰٪	۸۰٪	ایران	شرکت تیمس کیش
سرمایه گذاری در جزیره کیش در قالب ساخت و ساز اماکن ، جذب سرمایه گذاران ، خرید و فروش کالاها و ماشین آلات	۱۰۰٪	۱۰۰٪	ایران	شرکت کیش رویای زندگی
احداث هتل و مراکز توریستی ، ساختمان ، مجتمع مسکونی و شهرک سازی و سرمایه گذاری در فعالیتهای صنعتی بخش	۷۰٪	۷۰٪	ایران	شرکت توسعه هتل و ساختمان نازجستان گستر
احداث ساختمان ، مجتمع مسکونی و شهرک سازی و سرمایه گذاری در فعالیتهای صنعتی بخش ساختمان	۱۰۰٪	۱۰۰٪	ایران	شرکت افق سازه پایا (پارس)
احداث ساختمان ، مجتمع مسکونی و شهرک سازی و سرمایه گذاری در فعالیتهای صنعتی بخش ساختمان	۷۰٪	۷۰٪	بلاروس	شرکت آفتوا اینویست



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	سایر دارائیه
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۷۹,۵۳۵	۲۷۹,۹۱۹	۲۷۹,۸۱۱	۲۷۹,۹۱۹		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمانهای برج تهران
۶۹,۱۹۴	۶۸,۹۰۱	۶۹,۱۹۴	۶۸,۹۰۱		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمانهای عرفان
۴۷,۸۵۶	۴۷,۸۵۶	۴۷,۸۵۶	۴۷,۸۵۶		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمانهای برج یاس
۶,۷۹۳	۶,۷۹۲	۶,۷۹۳	۶,۷۹۲		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمانهای برج بهاران
-	۱۲,۳۷۶	-	۱۲,۳۷۶		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمانهای سعدی شیراز
-	۱۷,۹۶۶	-	۱۷,۹۶۶		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمانهای بعثت
۱۶,۴۶۷	۲۰,۸۶۷	۱۶,۴۶۷	۱۱۸,۱۹۹		حصه بلند مدت مطالبات از خریداران سایر آپارتمانها
۴۱۷,۳۷۵	۴۸۷,۶۰۲	۳۰۰,۴۲۰	۴۸۷,۶۰۲		حصه بلند مدت حسابها و اسناد دریافتنی (یادداشت ۷ و ۸)
۱۵۶,۴۵۲	۱۱۷,۰۰۴	۱۵۶,۴۵۲	۱۱۷,۰۰۴	(۱۵-۱)	اوراق سپرده گواهی خاص (پروژه سعدی) - ۳ ساله نرخ ۱۷٪
-	-	۱۹,۰۰۰	۱۲,۰۰۴		سپرده نزد بانکها - شرکت کیش رویا و باغمیشه
۵۰,۹۲	۵۰,۹۲	۵۰,۹۲	۵۰,۹۲	(۱۵-۲)	شرکت لیزینگ صنعت و معدن
-	-	۱,۶۸۴	۷۲۱		حصه بلندمدت بدهی کارکنان
-	-	۱,۳۲۰	۵		ودایع اجاره
۱۳۸	۱۴,۹۶۸	۱۲,۹۴۳	۲۳,۵۵۴	(۱۵-۳)	سایر
(۲۱,۱۸۰)	(۴۷۲)	(۲۳,۷۴۳)	(۶,۲۱۴)		کسر میگردد: سود انتقالی دوره های آتی بلند مدت و ذخیره کاهش ارزش
۹۷۷,۷۲۲	۱,۰۷۸,۸۷۱	۸۹۳,۲۸۹	۱,۱۹۱,۷۷۷		

۱۵-۱- شرکت اصلی بابت تامین مالی پروژه سعدی اقدام به صدور مبلغ ۲۰۰/۰۰۰ میلیون ریال اوراق گواهی سپرده خاص نموده است. با توجه به آن که منابع ناشی از انتشار اوراق مذکور با تایید ضامن و بانک منتشر کننده بر اساس درصد پیشرفت پروژه به شرکت پرداخت می گردد تحت این سرفصل طبقه بندی گردیده است که در دوره مالی مورد گزارش کل اوراق سعدی تسویه گردید

۱۵-۲- سهام شرکت لیزینگ صنعت و معدن توسط شرکت سرمایه گذاری غدیر فروش رسیده و به از تاریخ ترازنامه در حسابهای فی مابین منظور گردیده است.

۱۵-۳- مبلغ ۱۴,۸۳۰ میلیون ریال بابت تغییر کاربری ساختمان دفتر مرکزی طی تاییدیه ۴/۱۰۷۱۲۹۱ شهرداری منطقه ۶ می باشد.

شرکت اصلی		گروه		حسابها و اسناد پرداختنی تجاری	
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۹۰,۰۰۰	۹۲۷,۰۹۰	۹۰,۰۰۰	۹۷۷,۰۱۰	(۱۶-۱)	حسابهای پرداختنی - (عمدتاً "مربوط به شرکت سرمایه گذاری غدیر می باشد.)
-	-	۹۴,۰۹۵	۷۱,۷۰۱		مطالبات پیمانکاران
۲۸,۰۶۸	۱۸,۱۶۸	۲۸,۰۶۸	۱۸,۱۶۸	(۱۶-۲)	بانک صادرات
۱۳,۸۹۶	۱۳,۸۹۶	۱۳,۸۹۶	۱۳,۸۹۶	(۱۶-۳)	شرکت کالای سپهر پارس
-	-	۲۰,۷۷۰	۲۲,۹۶۴		آتامیس جرون
۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴		سازمان اتکاء
۱۸,۷۸۴	۱۷,۵۷۵	۱۸,۷۸۴	۱۷,۵۷۵	(۱۶-۴)	شرکت ساختمانی معلم
۶۳,۴۲۲	۶۷,۵۱۳	-	-		شرکت بهسان پارس
۹۶,۱۵۹	۱۵۷,۸۳۶	-	-	(۱۶-۵)	شرکت نارنجستان گستر
۵,۵۵۸	۶,۸۸۵	-	-		مشاور پیمان غدیر
۵,۵۷۶	-	-	-		تامین سرمایه امین
۷۶۹	۱,۳۴۲	-	-		شرکت سرپناه فارس
-	-	۱,۵۱۹	۱,۹۶۲		نارنجستان زیبای شمال
۵۸,۷۸۲	-	۵۸,۷۸۲	-	(۱۶-۶)	بانک گردشگری شعبه فرشته
۱,۴۴۵,۹۴۵	-	۲,۱۲۵,۹۴۵	-	(۱۶-۱-۱)	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان اطلس
۳۰,۷۴۷	۱۲,۰۱۵	۳۹,۷۱۱	۵۸,۹۶۲		سایر اشخاص و شرکته
۱,۸۵۷,۸۱۰	۱,۲۲۲,۳۲۴	۲,۴۹۱,۶۷۴	۱,۱۸۲,۳۴۲		



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
۹۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	۱۶-۱- مبلغ ۹۲۷ میلیارد ریال شرکت سرمایه گذاری غدیر بشرح ذیل می باشد.
-	۷۷۴,۴۷۵	مانده اول دوره شرکت سرمایه گذاری غدیر
-	(۱۵,۰۰۰)	پرداخت ۸۶ میلیون درهم امارات بابت تسویه وام بانک صادرات شیخ زاید دبی
-	(۲۹,۵۷۶)	واریز بحساب غدیر بابت تسویه بخشی از بدهی ها
-	۱۰۰,۰۰۰	برگشت از حساب بابت مابه التفاوت تسویه وام بانک صادرات شیخ زاید دبی
-	۷۸۰	بابت یادگان بجنورد
-	۶,۳۳۱	بابت افزایش سرمایه اعتضاد غدیر از ۱,۲۵۰,۰۰۰ سهم به ۲,۵۰۰,۰۰۰ سهم
-	۸۰	بابت سود سهام شرکت پیمان غدیر
۹۰,۰۰۰	۹۲۷,۹۰	بابت سود سهام شرکت تیساکیش

- ۱۶-۲- از بابت مطالبات سود سهام بانک صادرات از شرکت سرمایه گذاری غدیر در سال ۸۵ تعداد ۴۸ واحد آپارتمان از برج تهران به بانک صادرات فروخته شده است. و با عنایت به توافقنامه فی مابین فروش واحد های مزبور نیز توسط توسعه ساختمان انجام می پذیرد و مبالغ وصولی فروش به بانک صادرات پرداخت می گردد. مبلغ ۱۸,۱۶۸ میلیون ریال معادل جمع چکهای سررسید نشده از محل فروش تعداد ۷ واحد از واحد های متعلق به بانک صادرات می باشد.
- ۱۶-۳- مانده بدهی به شرکت کالای سپهرپارس از بابت وجوه وصول شده ۲ واحد آپارتمان برج تهران متعلق به آن شرکت که در سال جاری بفروش رسیده است.
- ۱۶-۴- مبلغ مذکور بابت تمهه بهای خرید پروژه های بعثت و N۱ سمدات آباد توسط شرکت اصلی از شرکت معلم می باشد که مقرر گردید پس از انتقال مالکیت پروژه های مذکور به شرکت تصفیه گردد
- ۱۶-۵- مانده بدهی به شرکت نارنجستان گستر از بابت انتقال ۷۰ درصد از مالکیت (شامل عرصه و اعیان و کلیه حقوق) پروژه نارنجستان ۲ واقع در ایزد شهر به شرح یادداشت ۱-۵-۹ می باشد.
- ۱۶-۶- شرکت در طی دوره های مالی قبل به منظور تامین آهن آلات مورد نیاز جهت ساخت پروژه های فوق اقدام به گشایش سه فقره اعتبار اسنادی نزد بانک گردشگری نموده که کلیه اعتباری اسنادی بطور کامل نزد بانک گردشگری تسویه گردیده است.

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	۱۷- سایر حسابها و اسناد پرداختنی
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۷,۴۴۱	۱۱,۴۲۱	۷۲,۷۷۵	۹۲,۹۸۳		سپرده بیمه پرداختنی قراردادهای
۶,۷۰۷	۵,۵۷۶	۹۷,۵۰۰	۱۰,۹۸۶		سپرده حسن انجام کار مکسوره از پیمانکاران
۵۰۲	۱,۶۵۶	۱۷,۴۴۰	۱۳,۹۰۹		وزارت امور اقتصادی و دارائی - مالیات تکلیفی
۱۰۵	۱۷۸	۲,۵۰۹	۸,۱۵۸		سازمان تامین اجتماعی - بیمه های پرداختنی
۵۹۰	۲۶۴	۱۷۵,۷۴۶	۱۴۸,۲۷۸	(۱۷-۱)	ذخیره هزینه های پروژه و معوق (عمدتا شرکت باغمیشه)
۴۱,۶۴۲	-	۴۱,۶۴۲	-		سود تحقق یافته پرداختنی اوراق مشارکت
-	-	۲,۱۸۵	۱,۲۶۶		عوارض
۱۰۶	۱۴۲	۲,۸۴۴	۵,۵۹۰		حسابهای پرداختنی کارکنان
۴۱۱	۱,۰۰۸	۴۹۱	۱,۰۰۸	(۱۷-۲)	سهامداران سنواتی
-	-	-	۱۴۸,۱۲۳		شرکت سرمایه گذاری غدیر (شرکت تیساکیش، افق سازه و پارس سازه)
۱۴,۸۴۷	۲۴,۳۹۱	-	-		شرکت آس پ
-	-	۴۰۳,۸۹۱	۳۶۹,۵۳۰	(۱۷-۳)	اسناد پرداختنی سازمان مناطق آزاد کیش
-	-	۱۶,۳۸۵	۱,۱۰۵		شهرداری منطقه یک تبریز
۲۸,۵۶۰	۱۴,۸۳۰	۲۸,۵۶۰	۱۴,۸۳۰		شهرداری منطقه ۶
-	-	۲۵,۳۵۰	-		مطالبات سهامداران اقلیت تیساکیش - قابل تبدیل به افزایش سرمایه
۴۵۴,۵۶۵	۳۳۷,۹۹۸	-	-		باغمیشه
-	-	۲,۰۴۷	۴,۷۱۳		مالیات بر ارزش افزوده
-	-	۹,۷۳۴	۱,۴۷۰		اسناد پرداختنی غیر تجاری
۲,۶۲۳	۲,۶۲۴	۲,۶۲۳	۲,۶۲۴		نارنجستان زیبای شمال
۱۳,۹۸۱	۹,۰۹۸	۷۰,۸۱۸	۵۹,۹۱۱		سایر اشخاص و شرکتهای
-	-	(۴۰۳,۸۹۱)	(۴۷۱,۵۲۹)		طبقه بندی و انتقال از سایر حسابهای دریافتنی و پروژه در جریان - تیساکیش
۵۸۳,۰۵۰	۴۰۹,۱۸۷	۵۶۸,۶۴۹	۴۱۲,۹۵۵		



۱۷-۱- از مبلغ فوق ۱۴۵ میلیارد ریال مربوط به شرکت باغمیشه بابت ذخیره پیش بینی شده پروژه های در جریان سیاحت ناشی از برآورد هزینه های تکمیل قیمت تمام شده پروژه های پیش فروش گاران شده می باشد

۱۷-۲- مبلغ مذکور شامل مبالغ جزئی پرداختنی به برخی سهامداران جزء و بخشی شامل حق تقدم های فروخته شده در افزایش سرمایه اخیر بوده است.

۱۷-۳- مانده اسناد پرداختنی به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ۷۳ درصد هزینه کاربری و اخذ مجوز ساخت پروژه های شرکت می باشد که طبق توافق طی ۳۶ ماه پرداخت خواهد شد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

شرکت اصلی		گروه		یادداشت	۱۸- پیش دریافتها
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	(۱۸-۱)	پیش دریافت فروش واحدهای آپارتمانی
۵۱۱,۱۳۲	۵۲۶,۵۲۰	۴۵۵,۹۰۹	۸۷۹,۸۱۲		پیش دریافت فروش زمین (فروش در شهرک رشدیه شرکت باغمیشه)
-	-	۸۷,۳۹۱	۸۱,۰۸۰		پیش دریافت فروش واحد های ویلایی (فروش در شهرک رشدیه شرکت باغمیشه)
-	-	۵,۵۳۳	۲۰,۷۷	(۱۸-۲)	پیش دریافت اجاره
-	-	۱۵۵	۱۵۵		پیش دریافت فروش واحد های تجاری
-	-	۲۴۴,۶۲۱	۱۹۸,۰۹۴	(۱۸-۳)	سایر پیش دریافت های فروش (انتقال به اسناد دریافتنی بلند مدت)
-	-	۶۴۴	۱,۴۰۶		
۵۱۱,۱۳۲	۵۲۶,۵۲۰	۷۹۴,۲۵۳	۱,۱۶۲,۶۲۴		

۱۸-۱- مانده پیش دریافت شرکت اصلی بابت بهای نقدی فروش واحدهای نارنجستان، سعدی، کیش، بعثت، بهاران و NI می باشد که براساس استانداردهای حسابداری و درصد پیشرفت کار پروژه ماهیت شناسایی درآمد تحقق یافته را نداشته است. مانده مذکور به تناسب درصد پیشرفت کار پروژه، به حساب درآمد منظور خواهد شد.

۱۸-۲- پیش دریافت مذکور بابت اجاره یک باب واحد تجاری به شرکت ضحی کیش به مدت سه سال می باشد، در سال مالی قرارداد مزبور خاتمه یافته است.

۱۸-۳- پیش دریافت فروش واحد های تجاری مربوط به شرکتهای باغمیشه، آس پ، پارس سازه و تیسرا کیش می باشد

گروه		۱۹- ذخیره مالیات
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۶۲,۴۴۶	۴۷,۲۸۸	ذخیره مالیات عملکرد سال
۱۰,۲۲۷	۸,۹۴۳	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل
۲۱,۸۵۸	۵,۶۹۵	
۹۴,۵۳۱	۶۱,۹۲۶	تادیه شده طی سال
(۱۴,۵۳۹)	-	پیش پرداختهای مالیاتی
(۳۲,۷۱۴)	(۲۹,۴۶۵)	
۴۷,۲۸۸	۳۲,۴۶۱	

۱۹-۱- خلاصه وضعیت ذخیره مالیات شرکت اصلی بشرح یادداشت ۲-۱۹ صفحه ۳۴ می باشد

شرکت اصلی		گروه		۲۰- سود سهام پرداختنی
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	شرکت اصلی
-	۴۱۸,۶۴۱	-	۴۱۸,۶۴۱	سال ۱۳۹۱
۷۶۱,۰۳۲	۷۸۰,۰۰۱	۷۶۱,۰۳۲	۷۸۰,۰۰۱	سال ۱۳۹۰
۸۴۲,۷۵۴	۸۴۱,۷۰۴	۸۴۲,۷۵۴	۸۴۱,۷۰۴	سال ۱۳۸۹
۸۷۹,۳۹۱	۸۷۴,۱۱۹	۸۷۹,۳۹۱	۸۷۴,۱۱۹	قبل از سال ۱۳۸۹
۲,۴۸۳,۱۷۷	۲,۹۱۴,۴۶۶	۲,۴۸۳,۱۷۷	۲,۹۱۴,۴۶۵	سود سهام پرداختنی:
-	-	۴۰,۱۰۴	۲۹۹,۸۴۰	شرکتهای فرعی
۲,۴۸۳,۱۷۷	۲,۹۱۴,۴۶۶	۲,۵۲۳,۲۸۱	۳,۲۱۴,۳۰۵	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت‌های مالی و یادداشت‌های همراه

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

ذخیره مالیات شرکت اصلی ۱۹-۲

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختنی) شرکت اصلی برای سالهای ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۹ به شرح جدول زیر است

نحوه تشخیص-آخرین وضعیت	۱۳۹۱/۰۶/۳۱		۱۳۹۲/۰۶/۳۱					
	میلیون ریال		میلیون ریال					
			مالیات			درآمد مشمول مالیات	سود (زیان) ابرازی	سال مالی
	مانده ذخیره	مانده ذخیره	تادیه شده	قطعی	تشخیصی	ابرازی		
رسیدگی به دفاتر - هیئت حل اختلاف	۱,۰۰۸	۲۲۷	۱,۲۱۷	-	-	۵۴۰	۲,۳۵۵	۱۳۷۵/۰۶/۳۱
برگ قطعی صادر گردید	۲,۱۵۷	۱,۰۳۶	۱,۴۰۳	۱,۸۰۷	۲,۹۱۶	-	۱۱,۶۶۵	۱۳۸۶/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر و تجدید نظر	۹,۰۴۸	۹,۰۴۸	-	-	۱۰,۰۵۳	-	۴۰,۲۱۴	۱۳۸۷/۰۶/۳۱
برگ قطعی صادر گردید	۱۰,۲۲۴	۴,۱۰۱	۳,۸۱۵	۴,۶۷۵	۱۰,۲۲۴	-	۴۵,۴۴۰	۱۳۸۸/۰۶/۳۱
برگ قطعی صادر گردید	-	-	۱,۶۰۰	۱,۶۰۰	۱,۶۰۰	-	۷,۱۱۳	۱۳۸۹/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	۲۸,۵۰۶	-	۱۱۴,۲۵۰	۱۳۹۰/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	-	-	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
	۱۸,۴۲۴	۱۹,۷۵۱	۱,۷۷۰	-	-	-	۷۷۵,۹۸۶	-
	۴۰,۸۶۱	۳۴,۱۷۳						جمع ذخیره
	(۱۱,۵۳۹)	(۱۱,۵۳۹)						بیش پرداخت مالیات
	۲۹,۳۲۲	۲۲,۶۳۴						

۱۹-۲-۱- مالیات بر درآمد شرکت تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۶/۳۱ (بجز سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۷) قطعی و تسویه شده است.

۱۹-۲-۲- شرکت نسبت به برگ تشخیص صادره در خصوص مالیات عملکرد ۱۳۷۵/۰۶/۳۱ اعتراض نموده که موضوع در کمیسیون حل اختلاف در دست بررسی میباشد.

۱۹-۲-۳- براساس گزارش برگ قطعی مالیاتی بشماره ۵۳۶۵۸ سال ۸۶، یا پرداخت ۱۰۴۸ میلیون ریال کل بدهی مالیات تسویه گردید.

۱۹-۲-۴- براساس گزارش برگ تشخیص مالیاتی، درآمد مشمول مالیات شرکت در سال مالی ۱۳۸۷/۰۶/۳۱ بمبلغ ۴۰,۲۱۴ میلیون ریال تعیین گردیده است و بر این اساس ذخیره لازم در حسابها اعمال شده است و شرکت به رای صادره اعتراض دارد که در هیئت حل اختلاف در دست بررسی می باشد.

۱۹-۲-۵- براساس گزارش برگ قطعی مالیاتی به شماره ۵۲۶۷۱، مبلغ ۶۱۲۳ میلیون ریال پرداخت و برگ قطعی سال ۱۳۸۸ صادر گردید.

۱۹-۲-۶- با توجه به مفاد مواد ۵۹,۷۷,۱۰۵ و ۱۴۳ قانون مالیاتهای مستقیم، مالیات نقل و انتقال املاک فروخته شده برای سنوات ۱۳۸۶ الی سال مالی جاری به ماخذ ارزش معاملاتی ذخیره در حسابها منظور شده است.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۱- تسهیلات مالی دریافتی

شرکت اصلی	گروه		نرخ کارمزد		
	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱			۱۳۹۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال					
۵۸۶,۹۹۹	۶۲۳,۱۹۱	۶۶۰,۳۲۶	۶۶۶,۷۴۶	۱۴٪.۲۰٪	بانک صادرات - ریالی
۶۹۰,۷۷۴	-	۶۹۰,۷۷۴	-	۹٪	بانک صادرات دبی - ارزی
-	-	۱۸,۹۸۲	۱۵,۸۸۷	۲۱٪.۱۷٪	بانک ملت
-	-	۵۴,۱۶۹	۵۳,۴۵۹	۱۷٪	بانک سرمایه
۷۵,۶۰۰	۶۲,۷۵۳	۱۰۷,۱۹۰	۸۸,۰۵۳	۲۵٪	بانک پارسیان
-	-	۶,۲۵۰	-	۱۳٪.۱۱٪	بانک صنعت و معدن
-	۱۰۳,۱۰۷	-	۱۰۳,۱۰۷	۲۷٪	بانک سامان
-	۱,۰۲۳,۹۷۳	-	۱,۰۲۳,۹۷۳	۲۵٪	بانک انصار
-	-	-	۷۳,۰۰۰		بانک مسکن
-	۲۸۳,۵۸۱	-	۲۸۳,۵۸۱	۲۷٪	بانک اقتصاد نوین
۷۱,۰۸۱	۴۰,۶۱۹	-	۴۰,۶۱۸	۲۵٪	بانک صادرات طالقانی - ولیعصر
۱۶۱,۹۳۰	۱۹۸,۱۹۶	۱۶۱,۹۳۰	۱۹۸,۱۹۶	۲۸٪	موسسه مالی اعتباری مولی الموحدین
۴۶,۳۰۵	-	۶۵,۰۸۴	۱۳,۸۳۸	۲۰.۵٪	بانک تجارت
(۲۴,۶۴۹)	-	(۳۳,۹۲۶)	(۵,۷۰۱)		کسر می گردد: سود و کارمزد سنوات آتی
۱,۶۰۸,۰۴۰	۲,۳۴۵,۴۲۰	۱,۷۳۰,۷۷۹	۲,۵۳۴,۷۵۷		مانده پایان دوره
۲۵۴,۲۰۶	۲۲,۲۳۸	۲۶۰,۲۰۶	۲۲,۲۳۸		حصه بلند مدت (بانک صادرات طالقانی و حصه سال ۹۲)
۱,۳۵۳,۸۳۴	۲,۳۲۳,۱۸۲	۱,۳۷۰,۵۷۳	۲,۵۱۲,۵۱۹		حصه جاری

۲۱-۱ به تفکیک نوع وثیقه

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۸۵۶,۱۰۹	۸۵۶,۱۰۹	۸۵۶,۱۰۹	۸۵۶,۱۰۹
۷۵۱,۹۳۱	۱,۴۸۹,۴۱۱	۷۵۱,۹۳۰	۱,۴۸۹,۴۱۱
۱,۶۰۸,۰۴۰	۲,۳۴۵,۴۲۰	۱,۶۰۸,۰۴۰	۲,۳۴۵,۴۲۰

در قبال زمین و ساختمان
در قبال چک و سفته

۲۱-۲ مانده بدهی ارزی به بانک صادرات دبی در سال مالی جاری پرداخت و تسویه گردیده است.

۲۲- حسابهای پرداختی و استناد پرداختی بلند مدت

شرکت اصلی	گروه		یادداشت		
	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱		۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۵۱,۰۰۰	۰	۳۵۱,۰۰۰	۰	۲۲-۱	اوراق گواهی سپرده خاص (پروژه سعدی)
۳۰۰,۰۰۴	۲۵۹,۹۵۰	۳۰۰,۰۰۴	۲۵۹,۹۵۰	۲۲-۲	اوراق مشارکت (پروژه بعثت)
۱,۴۳۹,۶۸۹	۱,۲۷۹,۶۸۹	۱,۴۳۹,۶۸۹	۱,۲۷۹,۶۸۹	۲۲-۳	اوراق مشارکت (پروژه نارنجستان)
-	-	۱۱,۲۹۰	۳۶,۰۲۳		استناد پرداختی غیر تجاری - شهرداری و سازمان نظام مهندسی تبریز- سایر
(۷۹۰,۶۹۳)	(۵۸۷,۵۴۵)	(۷۹۰,۶۹۳)	(۵۸۷,۵۴۵)		کسر می گردد: سود و کارمزد سنوات آتی
۱,۳۰۰,۰۰۰	۹۵۲,۰۹۴	۱,۳۱۱,۲۹۰	۹۸۸,۱۱۷		

۲۲-۱ اوراق گواهی سپرده خاص با سود علی الحساب ۱۷٪ و ۳ ساله به مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال از طریق بانک مسکن و شرکت تامین سرمایه نوین جهت پروژه سعدی بابت مخارج ساخت پروژه توسط شرکت اصلی منتشر گردیده است، وثیقه واگذار شده جهت انتشار اوراق زمین پروژه مذکور می باشد. و در دوره مالی مورد گزارش تسویه گردید.

۲۲-۲ اوراق مشارکت پروژه بعثت با سود علی الحساب ۲۰٪ سالانه و ۴ ساله به مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال از طریق بانک پارسیان و شرکت تامین سرمایه امن جهت پروژه بعثت تهران بابت مخارج ساخت پروژه توسط شرکت اصلی منتشر گردیده است، وثیقه واگذار شده جهت انتشار اوراق زمین پروژه مذکور می باشد.

۲۲-۳ اوراق مشارکت پروژه تفریحی، تجاری و اقامتی هتل نارنجستان ۲ با سود علی الحساب ۲۰٪ سالانه و ۵ ساله به مبلغ ۸۰۰ میلیارد ریال از طریق بانک گردشگری و شرکت تامین سرمایه امن جهت پروژه تفریحی، تجاری و اقامتی هتل نارنجستان ۲ بابت مخارج ساخت پروژه توسط شرکت اصلی منتشر گردیده است، وثیقه واگذار شده جهت انتشار اوراق زمین پروژه مذکور می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

شرکت اصلی		گروه	
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۶۲۹	۱,۸۶۹	۱۵,۶۱۳	۱۸,۶۸۴
(۴۶۵)	(۴۴۴)	(۴,۸۸۰)	(۳,۴۲۱)
۷۰۵	۱,۱۲۲	۷,۹۵۱	۸,۶۴۷
۱,۸۶۹	۲,۳۴۸	۱۸,۶۸۴	۲۲,۹۱۰

۲۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

مانده در ابتدای سال
مبالغ پرداخت شده طی سال
ذخیره تامین شده
مانده در پایان سال

۲۴- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی در تاریخ ترازنامه شامل ۱,۵۰۰ میلیون سهم یکهزار ریال با نام تماماً پرداخت شده بشرح ذیل می باشد.

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	مالکیت	تعداد
میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	سهم
۷۴۷,۳۵۰	۷۴۷,۳۵۰	۴۹,۸۲٪	۷۴۷,۳۵۰,۰۰۰
۳۶۷,۳۴۴	۳۶۶,۳۴۴	۲۴,۴۲٪	۳۶۶,۳۴۴,۲۱۵
۲۲۰,۴۸۹	۱۹۹,۳۵۵	۱۳,۲۹٪	۱۹۹,۳۵۴,۶۸۰
۱۰۶,۹۵۲	۱۰۷,۰۰۲	۷,۱۳٪	۱۰۷,۰۰۱,۶۵۰
۲۹,۸۵۵	۲۹,۸۵۵	۱,۹۹٪	۲۹,۸۵۴,۶۶۶
۲۸,۰۱۰	۵۰,۰۹۵	۳,۳۴٪	۵۰,۰۹۴,۷۸۹
۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

شرکت سرمایه گذاری صنایع شیمیایی زرین پرشیا (سهامی خاص)
شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر (سهامی خاص)
شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)
موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستاییان و عشایر
شرکت سیمان سپاهان (سهامی عام)
سایر سهامداران جزء

۲۴-۱- طبق مصوبه هیئت مدیره مبنی بر افزایش سرمایه شرکت به میزان ۱۰۰٪ (از مبلغ ۱,۵۰۰ میلیارد ریال به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال) و تایید گزارش توجیهی افزایش سرمایه توسط سازمان بورس و اوراق بهادار طی نامه شماره ۱۲۱/۲۰۰۹۹۵ مورخ ۹۱/۰۸/۳۰ و تصویب آن در مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۹۱/۰۹/۱۵ و نیز تایید بازرسی قانونی شرکت (از مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال : مبلغ ۱,۲۹۹,۸۲۰ میلیون ریال از محل مطالبات حال شده - مبلغ ۶۹,۷۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی که در حساب بانک سرمایه شعبه آرژانتین افتتاح و واریز گردیده و نیز مبلغ ۳۰,۴۸۰ میلیون ریال از محل حق تقدم استفاده نشده که بفروش رسیده) تامین گردیده است. همچنین سرمایه شرکت در سال مالی بعد، با توجه به تحقق ۱۰۰٪ افزایش سرمایه بموجب مصوبه مورخ ۹۲/۱۰/۰۷ سرمایه شرکت از مبلغ ۱,۵۰۰ میلیارد ریال به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یافته است که مراحل ثبت آن در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران در حال اجرا میباشد.

۲۵- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۱۷ اساسنامه، مبلغ ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مواد یادشده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت انتقال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

۲۶- مانده سرفصل سایر اندوخته ها شامل مبلغ ۱۹۳ میلیون ریال اندوخته احتیاطی می باشد که در سنوات قبل تامین شده است

۲۷- سهم اقلیت

سهم اقلیت در شرکتهای فرعی، حاصل تلفیق شرکتهای سرمایه پذیر در شرکت اصلی بوده که از اقلام زیر تشکیل شده است:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۸۴,۵۵۰	۲۷۳,۹۲۹
۳۴,۵۹۵	۵۱,۶۵۱
۱۶۸,۷۸۱	۴۰۶,۷۴۵
۳,۷۰۱	۱۷۲,۴۸۳
۴۹۱,۶۲۸	۹۰۴,۸۰۷

سرمایه
اندوخته ها
سود (زیان) سالجاری
سود (زیان) انباشته ابتدای سال



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت‌های مالی و یادداشت‌های همراه

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۸- فروش خالص و درآمد ارائه خدمات گروه

فروش خالص گروه برحسب انواع محصولات فروش رفته به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
			گروه:
۳۹,۱۱۳	۱۰۶,۷۶۴	(۲۸-۷)	آپارتمانهای برج تهران
۱,۱۷۵	۹۳۳		آپارتمانهای برج یاس
۷,۳۹۶	۷۸		آپارتمانهای عرفان
۲,۶۸۹	۱۱,۹۸۵	(۲۸-۷)	آپارتمانهای بهاران
۸۷۷	۸۷۷		آپارتمانهای بام تهران
۸,۳۰۵	۸,۳۵۸		درآمد فروش واحد های تجاری نارنجستان گستر
۴۳,۸۵۵	۱۰,۵۴۴	(۲۸-۷)	درآمد فروش N1
۳۳۹,۸۶۶	۲۴۳,۲۱۹	(۲۸-۷)	درآمد فروش سعدی
۴۶,۸۵۴	۳,۹۰۲		درآمد فروش کیش
۳۱,۹۳۸	۱۷۹,۲۹۱	(۲۸-۷)	درآمد فروش بعثت
۲۰,۸۰۳	-		درآمد فروش هروی
۲۱۵,۶۷۱	۶۲۹,۴۷۶		واحدهای آپارتمانی (باغمیشه و بهسان)
۹۹,۰۶۲	۷۴,۲۹۴		واحدهای ویلائی (باغمیشه و کیش)
۷۳۵,۰۱۰	۵۶۲,۰۰۰	(۲۸-۱)	درآمد فروش املاک
۷۸,۷۴۶	۳۱۱,۸۹۰	(۲۸-۲)	درآمد مشارکت در ساخت مسکن مهر- آس پ و غدیر خوزستان
۹,۹۲۵	۴۳,۵۵۴		انواع اسکلت فلزی - پارس سازه
۵,۴۴۱	۸,۱۰۱		انواع لوله بتنی و تیرچه بلوک - صنعت ساختمان غدیر خوزستان
۱۱۰,۴۴۴	۱,۵۲۲		واحدهای تجاری
۱۶,۷۸۴	۱۳,۲۰۶		سایر اقلام فروش
۱,۸۱۳,۸۵۴	۲,۲۰۹,۹۹۵		جمع فروش
۱,۸۱۳,۸۵۴	۲,۲۰۹,۹۹۵		فروش خالص
۶۳,۷۴۵	۲۹,۰۲۹	(۲۸-۳)	درآمد حاصل از ارائه خدمات
۱,۸۷۷,۵۹۹	۲,۲۳۹,۰۲۴		

۲۸-۱- درآمد فروش املاک عمدتاً مربوط به شرکت اصلی و سه شرکت آ.اس. پ، بهسان پارس و باغمیشه می باشد.

۲۸-۲- درآمد عملیات پیمانکاری مربوط به شناسایی درآمد پروژه ۵۲۸ و ۲۳۰ واحدی مسکن مهر در شرکت عمران شهر جدید شیرین شهر توسط شرکت غدیر خوزستان می باشد که با توجه به مراحل تایید اجرای عملیات در قالب پرداخت تسهیلات به موجب تفاهم نامه سه جانبه، نسبت به انعکاس سهم تسهیلات معادل درآمد به عنوان صورت وضعیت تایید شده در محاسبات اقدام گردیده است. درآمد شناسایی شده به میزان تکمیل پیمان (نسبت به مخارج تحمل شده جهت کار انجام شده تاریخ ترازنامه به برآورد کل مخارج پیمان) محاسبه گردیده است. و همچنین ۲۸۱ میایارد ریال بابت مسکن مهر شهریار شرکت آس پ می باشد.

۲۸-۳- درآمد حاصل از ارائه خدمات عمدتاً مربوط به خدمات ارائه شده شرکتهای پیمان غدیر، آس پ و بهسان پارس می باشد.

۲۸-۴- تغییرات فروش شرکت اصلی در جدول فروش گروه ناشی از حذف معاملات درون گروهی می باشد.

۲۸-۷-۱- فروش های مذکور بابت فروش ۲۶۰ متر مسکونی و ۷۰۴ متر پنت هاوس و ۱۸ باب پارکینگ برج تهران می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۸-۷- سرفصل فروش شرکت اصلی به شرح زیر تفکیک میشود:

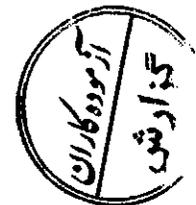
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۸۴,۴۸۶	۱۳۳,۶۴۸	(۲۸-۷-۱)	فروش آپارتمانهای برج تهران
۱,۱۷۵	۹۳۳		فروش آپارتمانهای برج یاس - فروش پارکینگ
۷,۵۰۹	۷۸	(۲۸-۷-۲)	فروش آپارتمانهای عرفان
۴۲,۶۸۹	۱۱,۹۸۵	(۲۸-۷-۳)	فروش آپارتمانهای بهاران
۴۳,۸۷۹	۱۱,۱۸۴	(۲۸-۷-۴)	فروش آپارتمانهای N1
۵۱,۶۷۵	۲۰۴,۲۵۷	(۲۸-۷-۵)	فروش آپارتمانهای بعثت
۲۲,۴۵۵	-		فروش آپارتمانهای نارنجستان
۵,۵۲۷	-		فروش آپارتمانهای مگنولیا
۸۷۷	۸۷۷		فروش املاک و اراضی بام تهران (سعادت آباد)
۷۷,۷۱۲	۳,۹۰۲	(۲۸-۷-۶)	فروش آپارتمانهای کیش
۹۰,۰۰۰	-		فروش زمین فرح زاه
۲۶,۳۸۷	-		فروش املاک ملک هروی
۳۵۳,۲۶۹	۳۳۶,۹۷۷	(۲۸-۷-۷)	فروش سعدی شیراز
۵,۰۸۱	۴۶		سایر
۸۱۳,۷۲۱	۷۱۰,۵۶۳		

*** درآمد های پیش فروش شده برج تهران ، برج یاس ، بهاران و عرفان بر اساس استاندارد شماره ۲۹ حسابداری (یادداشت ۲-۳) ، به نسبت ۱۰۰ درصد پیشرفت شناسائی و ثبت شده است.

۲۸-۷-۱- فروش واحدهای ساخته شده (تکمیل شده) برج تهران به شرح زیر قابل تفکیک است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱			
میلیون ریال	میلیون ریال			
کل درآمد فروش	کل درآمد فروش سال جاری	مبلغ فروش بر اساس درصد پیشرفت	مبلغ فروش سال جاری	متراژ (متر مربع)
۸۴,۴۸۶	۱۳۳,۶۴۸	۱۳۳,۶۴۸	۱۳۳,۶۴۸	۹۶۵

فروش سال جاری



شیرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۸-۷-۲- فروش واحدهای پروژه عرفان به شرح زیر قابل تفکیک است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مبلغ فروش	متر از (متر مربع)
کل درآمد فروش	کل درآمد فروش	مبلغ فروش بر اساس درصد پیشرفت سال جاری	متر از (متر مربع)
۷۵۰۹	۷۸۰	۷۸	۰
			فروش سال جاری

۲۸-۷-۲-۱- متر از باقیمانده فروش نرفته پروژه عرفان در پایان سال معادل ۳۹۲۰ متر مربع می باشد و مبلغ فروش بابت سود اقساط آتی می باشد.

۲۸-۷-۲- فروش واحدهای پروژه بهاران به شرح زیر قابل تفکیک است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مبلغ فروش	متر از (متر مربع)
کل درآمد فروش	کل درآمد فروش	مبلغ فروش بر اساس درصد پیشرفت سال جاری	متر از (متر مربع)
۴۲۶۸۹	۱۱۹۸۵	۱۱۹۸۵	۰
			فروش سال جاری

۲۸-۷-۳-۱- کل واحدها فروخته شده و در پایان سال واحدی جهت فروش موجود نیست . و مبلغ فروش بابت سود اقساط آتی می باشد.



شیرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۸-۷-۴- فروش واحدهای پروژه N۱ به شرح زیر قابل تفکیک است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مبلغ فروش	مترای (متر مربع)
کل درآمد فروش	۴۳۸۷۹	۱۱۱۸۴	۰
کل درآمد فروش	۴۳۸۷۹	۱۱۱۸۴	فروش سال جاری

۲۸-۷-۴-۱- مترای باقیمانده فروش نرفته پروژه N۱ در پایان سال واحدی جهت فروش موجود نیست . و مبلغ فروش بابت سود اقساط آتی می باشد.

۲۸-۷-۵- فروش واحدهای پروژه بعثت به شرح زیر قابل تفکیک است :

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مبلغ فروش	مترای (متر مربع)
کل درآمد فروش	۵۱,۶۷۵	۲۰۴,۲۵۷	۱۴,۵۴۴
کل درآمد فروش	۵۱,۶۷۵	۲۰۴,۲۵۷	فروش سال جاری

۲۸-۷-۵-۱- مترای باقیمانده فروش نرفته پروژه بعثت در پایان دوره معادل ۶,۹۲۹ متر مربع می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۲۸-۷-۶- فروش واحدهای پروژه کیش به شرح زیر قابل تفکیک است:

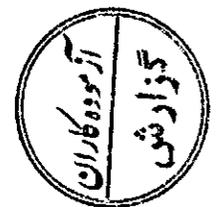
سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱			
میلیون ریال	میلیون ریال			
کل درآمد فروش	کل درآمد فروش سال جاری	مبلغ فروش بر اساس درصد پیشرفت	مبلغ فروش سال جاری	متراژ (متر مربع) فروش سال جاری
۷۷,۷۱۲	۳,۹۰۲	۳,۹۰۲	۳,۹۰۲	۰

۲۸-۷-۶-۱- متراژ باقیمانده فروش نرفته پروژه کیش در پایان دوره معادل ۱۰,۹۹۲ متر مربع می باشد. و شناسایی درآمد بابت درصد پیشرفت کار نسبت به سال قبل می باشد.

۲۸-۷-۷- فروش واحدهای پروژه سعدی به شرح زیر قابل تفکیک است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱			
میلیون ریال	میلیون ریال			
کل درآمد فروش	کل درآمد فروش سال جاری	مبلغ فروش بر اساس درصد پیشرفت	مبلغ فروش سال جاری	متراژ (متر مربع) فروش سال جاری
۲۵۲,۲۶۹	۳۳۶,۹۷۷	۳۳۶,۹۷۷	۲۳۶,۹۷۷	۱,۴۱۱

۲۸-۷-۷-۱- متراژ باقیمانده فروش نرفته پروژه سعدی در پایان دوره معادل ۱۴,۳۹۷ متر مربع می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

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

جدول بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده بشرح زیر است:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	مواد مستقیم مصرفی
-	-	۱۳,۱۹۵	۴۶,۲۷۸	دستمزد و سربار تولیدی
-	-	۳۴۱,۵۷۹	۲۴۴,۱۵۴	جمع هزینه های تولید
-	-	۳۵۴,۷۷۴	۲۹۰,۴۳۲	تفاوت موجودی کالای در جریان ساخت ابتدا و پایان سال (۲-۲۹)
-	-	۹۰,۲۵	۶۶,۹۳۶	بهای تمام شده کالای تولید شده
-	-	۳۶۳,۷۹۹	۳۵۷,۳۶۸	خرید کالای ساخته شده در طی دوره
-	-	۲۴۸,۸۹۲	۱۵۵,۸۰۷	تفاوت موجودی کالای ساخته شده ابتدا و پایان سال
-	-	(۱۵۰,۹۸۸)	(۹۸,۱۱۷)	قیمت تمام شده کالای فروش رفته شرکت‌های گروه
-	-	۴۶۱,۷۰۳	۴۱۵,۰۵۸	بهای تمام شده املاک فروش رفته (یادداشت ۲-۲۹)
۳۶۲,۰۹۳	۴۱۰,۳۹۹	۴۵۵,۹۵۲	۴۳۱,۴۷۱	بهای تمام شده خدمات ارائه شده
-	-	۴۹,۹۸۷	۷۰,۶۱۸	
۳۶۲,۰۹۳	۴۱۰,۳۹۹	۹۶۷,۶۴۲	۹۱۷,۱۴۷	

۲۹-۱ کالای در جریان ساخت کلاً مربوط به شرکت باغمیشه و مربوط به پروژه های مشارکتی و پیمانکاری توسط خود شرکت می باشد.

۲۹-۲ موجودی کالای در جریان ساخت عمدتاً مربوط به شرکت باغمیشه می باشد.

۲۹-۳ بهای تمام شده املاک فروش رفته شرکت اصلی به شرح ذیل میباشد:

۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته برج تهران
۱۸,۹۱۲	۶۸,۹۳۲	بهای تمام شده آپارتمان فروش رفته سعدی شیراز
۱۱۵,۵۴۴	۱۰۶,۵۹۱	بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته عرفان
۱,۴۷۹	-	بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته بهاران
۱۶,۸۸۸	-	بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته سعادت آباد
۳۹,۶۷۷	۵,۱۳۸	بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته بعثت
۳۸,۶۳۶	۱۸۴,۰۴۳	بهای تمام شده آپارتمانهای فروش رفته نارنجستان
۶,۳۲۷	۳۹,۳۲۶	بهای تمام شده آپارتمانهای مکتولیا
۵,۴۰۶	-	بهای تمام شده املاک و اراضی هروی
۲۴,۰۰۰	-	بهای تمام شده آپارتمانهای کیش
۲۸,۳۱۰	۶,۳۶۸	بهای تمام شده آپارتمانهای فرحزاد
۴۲,۷۵۵	-	بهای تمام شده سایر آپارتمانهای فروش رفته
۴,۱۵۹	-	
۳۶۲,۰۹۳	۴۱۰,۳۹۹	

۲۹-۳-۱ بهای تمام شده واحدهای فروش رفته و بیش فروش شده در سال جاری و سنوات گذشته با توجه به هزینه های واقعی و هزینه های برآوردی تا تکمیل پروژه و درصد

بیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی تا تاریخ ترازنامه که بر اساس محاسبات فنی مهندسی مشاور شرکت و بر مبنای برنامه ریزی عملیات ساخت برج با توجه به زمان و مبلغ

هزینه های مربوطه به میزان ۱۰۰٪، ۷۲٪، ۱۰۰٪، ۱۰۰٪، ۱۰۰٪، ۶۳٪، ۳۰٪ و ۹۸٪ بترتیب برای برج تهران، سعدی، عرفان، بهاران، N1، بعثت، نارنجستان و کیش به تفکیک

هریک از بلوکها تعیین گردیده.

۳۰- درآمد حاصل از سرمایه گذاریها

سرفصل درآمد حاصل از سرمایه گذاریها به شرح زیر تفکیک می شود:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درآمد سود سهام (۳۰-۱)
۴۶۹,۱۵۶	۱۹۰,۵۶۱	۳,۵۹۶	-	
۲۰۰,۴۹۲	۶۶۷,۲۵۶	۲۰۰,۴۸۲	۶۶۷,۲۵۶	درآمد(زیان) حاصل از خرید و فروش سهام (۳۰-۲)
۶۶۹,۶۴۸	۸۵۷,۸۱۷	۲۰۴,۰۷۸	۶۶۷,۲۵۶	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۳۰-۱- درآمد حاصل از سرمایه گذارها

سرفصل درآمد حاصل از سرمایه گذارها به شرح زیر تفکیک می شود:

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱۱,۳۵۶	-	-	-	شرکت خانه سازی باغمیشه
۶۶,۲۴۰	-	-	-	شرکت آ.س.پ
۲,۹۹۹	-	-	-	توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان
۲,۵۰۰	-	-	-	شرکت ساختمانی آذربایجان
۲,۲۰۵	-	-	-	شرکت مشاوره پیمان غدیر
۴۲,۷۹۳	-	-	-	شرکت بهسان پارس
۵,۳۸۷	-	-	-	سرپناه فارس
۲,۰۰۰	-	-	-	شرکت تیساکیش
۳۰,۰۰۰	-	-	-	کیش رویای زندگی
۱,۱۱۶	-	۱,۱۱۶	-	شرکت لیزینگ صنعت و معدن
۲,۴۸۰	-	۲,۴۸۰	-	سایر
۴۶۹,۱۵۶	-	۳,۵۹۶	-	جمع سود سهام

۳۰-۱-۱- درآمد سرمایه گذاری شرکت‌های فرعی و غیر فرعی تماماً بر اساس مصوبات مجامع مربوطه بوده است و درآمد سرمایه گذاری اصلی در شرکت‌های سرمایه پذیر فرعی، در صورت‌های مالی تلفیقی حذف گردیده است.

۳۰-۲- درآمد حاصل از فروش سهام به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		نام شرکت
سود سهام واگذار شده	سود سهام واگذار شده	بهای تمام شده	بهای فروش سهام واگذار شده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	تعداد
۶۰,۶۳۷	۴۴۵,۱۹۸	۲۴۶,۰۰۲	۶۹۱,۲۰۰	۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۷۶,۱۲۳	۲۲۲,۰۵۹	۶۲,۳۴۱	۲۸۴,۴۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۳,۷۳۲	-	-	-	-
۲۰۰,۴۹۲	۶۶۷,۲۵۷	۳۰۸,۳۴۳	۹۷۵,۶۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳۱- هزینه های فروش، آذاری و عمومی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۱۳۳	۱,۲۰۶	۱,۹۳۳	۲,۲۴۶	آگهی و تبلیغات
۱۴,۱۲۶	۱۷,۱۹۰	۱۴,۱۲۶	۱۷,۱۹۰	(۱-۳) هزینه تعمیر و نگهداری برج تهران
۹,۵۸۶	۱۳,۲۹۴	۴۴,۲۰۴	۵۷,۱۶۵	(۲-۳) حقوق و دستمزد کارکنان
۷,۴۵۴	۵,۳۱۸	۱۱,۱۷۵	۱۲,۵۸۵	عیدی و پاداش و بهره وری
۱,۱۶۵	۱,۹۸۹	۴,۹۵۵	۵,۵۷۹	هزینه باز خرید خدمت کارکنان
۴,۳۶۶	۴,۳۹۲	۸,۶۱۰	۶,۵۰۹	هزینه استهلاک دارائیهای ثابت مشهود
۵,۱۴۸	۳,۱۴۳	۱۰,۰۵۶	۶,۰۱۴	(۳-۳) حق الزحمه حقوقی و مشاورین
۱,۴۸۵	۱,۹۴۱	۴,۶۴۱	۶,۱۰۵	حق بیمه سهم کارفرما
۵۱۶	۹۹۷	۲,۵۱۰	۱,۶۶۹	هزینه سفر و اقامت و فوق العاده ماموریت
۴۰۵	۳۵۹	۲,۰۷۵	۱,۸۲۲	حق الزحمه حسابرسی
۱,۲۹۶	۱,۴۰۹	۵,۹۷۲	۳,۳۰۴	کمکهای غیر نقدی
۴۸۵	۶۱۱	۲,۳۶۶	۳,۹۳۹	حق عضویت و حق حضور
۷۴۲	۴,۳۹۰	۴,۵۹۴	۷,۱۱۹	(۴-۳) هزینه تعمیر و نگهداری دارائیهای
۳۴۵	۵۳۴	۱,۹۰۴	۳,۹۷۰	هزینه غذا و آیدارخانه
۱۶۴	۱۹۸	۴۵۶	۲۶۸	خدمات پشتیبانی نرم افزار
-	-	۲,۸۳۴	۳,۳۳۸	هزینه اجاره
۱,۸۷۲	۳,۰۹۱	۱۹,۲۶۹	۲۸,۲۵۹	سایر
۵۰,۲۸۸	۶۰,۰۶۲	۱۴۱,۶۸۰	۱۶۷,۰۸۱	هزینه های مشترک پروژه ها
۵۰,۲۸۸	۶۰,۰۶۲	۱۱۱,۵۷۹	۱۲۸,۲۵۵	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۳۱-۱ علت افزایش هزینه های تعمیر و نگهداری برج تهران نسبت به دوره قبل ، بابت رفع نواقص برج می باشد .

۳۱-۲ علت افزایش هزینه های حقوق و دستمزد پرسنلی اصلاح چارت سازمانی شرکت و تطبیق حقوق کارکنان با بخشنامه وزارت کار و آیین نامه داخلی شرکت می باشد .

۳۲- خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

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

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	-	-	کاهش ارزش سهام شرکتها (یادداشت ۲-۱-۶)
-	-	۱,۶۹۴	-	درآمد (زیان) فروش املاک و نقل و انتقال
۸,۰۴۵	-	۸,۰۴۵	-	درآمد (زیان) حاصل از جرائم تاخیر در پرداخت اقساط (۳۲-۱)
-	-	-	-	هزینه کاهش ارزش پروژه های در جریان
۷,۳۲۰	۷,۲۷۴	۱۴,۷۸۶	۱۳,۹۵۷	سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی (۳۲-۲)
۱۵,۳۷۵	۷,۲۷۴	۲۴,۵۲۵	۱۳,۹۵۷	

۳۲-۱ مبلغ فوق بابت جریمه دیرکرد در پرداخت اقساط توسط خریداران بر اساس آیین نامه مصوب شرکت می باشد .

۳۲-۲ از مبلغ فوق ۲۴.۹ میلیارد بابت فروش داراییهای ثابت تیساکیش و ۲۰ میلیارد ریال زیان فسخ مبادعه نامه ائل گلی و ۸.۹ میلیارد ریال سایر درآمدها می باشد .

۳۲- هزینه های مالی

هزینه های مالی از اقلام زیر تشکیل شده است :

شرکت اصلی		گروه		سود تضمین شده و کارمزد تسهیلات مالی دریافتی
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸۱,۷۳۰	۱۹۵,۲۸۵	۱۸۲,۸۵۸	۲۰۷,۳۱۸	سود تضمین شده و کارمزد تسهیلات مالی دریافتی
۱,۵۶۶	-	۱,۵۶۶	-	جرایم دیرکرد تسهیلات مالی دریافتی
-	-	۳۵۹	۲۰۹	سایر
۱۸۳,۲۹۶	۱۹۵,۲۸۵	۱۸۴,۷۸۳	۲۰۷,۵۲۷	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۳۴- خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

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

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱,۴۳۹	۶,۶۹۱	سود حاصل از فروش اموال، ماشین آلات و تجهیزات
۷۸۰	۱۶,۸۸۵	۸,۴۱۱	۲۶,۶۳۰	سود پس انداز نزد بانکها (یادداشت ۵ و ۶)
-	-	۷۹۵	۱,۶۲۲	درآمد اجاره
۱,۰۵۶	-	۲,۰۶۰	۱۲,۶۳۸	سود حاصل از اوراق قرضه ارزی و سپرده
۱۳,۵۰۰	۱,۳۷۹	۱۳,۵۱۳	۱,۴۰۱	(۳۴-۱) سود (زیان) حاصل از تسعیر ارز
۴,۴۹۲	۶,۵۰۶	۸,۶۴۵	۷,۵۷۵	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۹,۸۲۸	۲۴,۷۷۰	۳۴,۸۶۳	۵۶,۵۵۷	

۳۴-۱- سود حاصل از تسعیر ارز عمدتاً مربوط به فروش اوراق مشارکت ارزی طی سال مالی می باشد.

۳۵- تعدیلات سنواتی

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
(۱,۶۰۰)	-	(۱۸,۸۵۵)	(۵,۶۹۵)	بابت ذخیره مالیات عملکرد سنوات قبل
(۳۳۳,۶۲۵)	(۹۱,۵۸۰)	(۳۵۰,۶۴۳)	(۴۳۸,۶۱۱)	تعدیل درآمد سنوات قبل
۴۵,۴۱۲	(۵۱,۱۹۴)	۲۱,۳۴۸	(۹۱,۵۸۰)	تعدیل قیمت تمام شده سنوات قبل
(۲۸۷,۶۸۷)	(۲۸۷,۶۸۷)	(۲۸۷,۶۸۷)	(۲۸۷,۶۸۷)	اصلاح هزینه مالی سنوات قبل - بانک صادرات دبی
-	-	(۸,۴۲۴)	-	(فروش سهام) افزایش حقوق صاحبان سهام اقلیت
(۹,۵۲۳)	-	(۹,۵۲۳)	-	سود سپرده بانکی
۲۰۶	-	(۱۹۰)	-	پاداش هیئت مدیره
۲۵۱	-	(۱۶,۵۳۳)	(۱۷,۶۰۹)	سایر اقلام
(۵۸۶,۵۶۵)	(۴۳۰,۴۶۱)	(۶۷۰,۵۰۷)	(۸۴۱,۱۸۲)	

۳۵-۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اقلام مقایسه ای مربوط در صورتهای مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً " با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد .

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۳۶- صورت تطبیق سود عملیاتی

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

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۸۵,۳۶۳	۱,۱۰۵,۱۹۳	۱,۰۱۵,۳۳۴	۱,۸۷۴,۸۳۵	سود عملیاتی
۴,۳۶۶	۴,۳۷۳	۱۵,۳۵۲	۱۴,۴۸۲	هزینه استهلاک
۱,۱۶۵	۴۷۹	۳,۰۷۱	۵,۲۲۶	افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۷۴,۷۱۸	(۶۹۶,۶۴۴)	۶۲۶,۴۳۳	(۹۵۸,۹۶۵)	کاهش (افزایش) حسابها و اسناد دریافتی عملیاتی
۱۱۳,۲۱۲	۳۶,۳۷۲	(۵۳,۸۸۱)	۲۳۲,۷۳۰	(افزایش) موجودی املاک و مستغلات
(۳۱۵,۴۸۶)	(۶۱,۸۹۹)	(۵۶۲,۲۳۵)	(۶۰۷,۳۴۶)	کاهش (افزایش) پروژه های در جریان ساخت
۵۶,۳۱۷	۵,۸۸۰	۹,۹۸۸	۱۳,۳۹۹	(افزایش) سفارشات و پیش پرداختها
(۱,۶۸۸,۶۳۸)	(۶۷۷,۴۳۳)	(۱,۷۶۶,۰۹۹)	(۱,۱۵۷,۶۲۵)	افزایش (کاهش) حسابها و اسناد پرداختی عملیاتی
۱۹۱,۱۶۱	۱۵,۳۸۸	۴۱۸,۴۶۵	۳۶۸,۳۷۱	(کاهش) پیش دریافت از مشتریان
۲۱,۳۹۲	۷,۹۰۴	۱۱,۵۰۰	۱۰,۵۹۸	خالص سایر درآمدهای بهره‌زین ها
		۱۹۱,۶۴۹	۲۸۶,۴۱۲	اقلیت
(۲۵۶,۴۳۰)	(۲۶۰,۳۸۷)	(۹۰,۴۳۳)	۸۲,۰۱۸	

۳۷- مبادلات غیر نقدی

شرکت اصلی		گروه		
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۱۴,۳۶۲	۲۰۸,۰۰۰	۴۰۷,۳۶۲	۳۰۶,۰۰۰	افزایش سرمایه شرکتهای گروه
۶۲۸,۰۰۰	-	۱,۵۴۷,۶۵۵	۱۵۵,۷۴۶	فروش زمین
۱۵۰,۰۰۰	۳۶۱,۱۶۳	۱۵۰,۰۰۰	۲۶۱,۱۶۳	فروش سرمایه گذاری شرکت سابکولکس
۱,۱۴۲,۳۱۸	۱۴۰,۱۸۳	۱,۳۸۶,۴۱۰	۱۴۰,۱۸۳	فروش آپارتمان
۲,۷۳۰	-	۹,۷۶۶	۳۲,۰۴۰	سایر
۲,۰۳۷,۳۱۰	۶۰۹,۳۴۶	۳,۵۰۱,۰۹۳	۸۹۵,۱۳۲	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۳۸- معاملات با اشخاص وابسته

۳۸-۱ الف - معاملات انجام شده با اشخاص وابسته (شرکتهای مشمول تلفیق) در طی سال مالی مورد گزارش بشرح زیر بوده است:

ردیف	نام شرکت طرف معامله	نوع وابستگی	شرح	مبلغ معامله میلیون ریال	ارزش منصفانه	مانده طلب و بدهی در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	مانده طلب و بدهی در تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۱
۱	شرکت آس پ	شرکت گروه	قرارداد پیمان مدیریت پروژه های سعدی و بعثت	۵۷,۰۸۳	۵۷,۰۸۳	۲۰,۲۴۷	۲۰,۲۹۷
۲	شرکت باغمیشه	عضو مشترک هیات مدیره	مشارکت در ساخت پروژه اطلس و فروش ۲ واحد	۱۰,۵۷۸	۱۰,۵۷۸	(۶,۶۹۲)	(۲۶,۶۴۱)
۵	کیش رویای زندگی	شرکت گروه	مشارکت در ساخت پروژه کیش	۵۶,۹۷۰	۵۶,۹۷۰	۷۱,۶۵۹	۱۲۱,۴۰۸
۶	شرکت غدیر خوزستان	شرکت گروه	مشارکت در ساخت پروژه آزادگان اهواز	۶,۳۰۰	۶,۳۰۰	۱۱۰,۲۱۸	۱۱۶,۵۷۲
۷	شرکت مهندسی و ساخت نا، س، سازه	شرکت گروه	مشارکت در ساخت پروژه رشت	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۴۵,۸۵۹	۱۶۶,۲۵۴
۸	شرکت مشاور پیمان غدیر	شرکت گروه	ناظر پروژه سعدی و بعثت	۴,۸۲۹	۴,۸۲۹	(۲,۷۱۷)	۷,۴۱۴
۹	نارنجستان گستر	شرکت گروه	قرارداد پیمان مدیریت پروژه نارنجستان و فروش پروژه شمع	۵۳۸,۵۵۰	۵۳۸,۵۵۰	(۹۵,۸۶۰)	۲۲۲,۰۴۵
۱۱	شرکت سرپناه فارس	عضو مشترک هیات مدیره	بیکری جهت اخذ پروانه ساختمانی پروژه سعدی و فروش ۲ واحد از سعدی	۱۶,۵۹۵	۱۶,۵۹۵	۴,۴۶۸	۲۵,۶۵۶
۱۲	شرکت افق سازه	شرکت گروه	معاملات فی مابین	۱۰۱,۴۲۳	۱۰۱,۴۲۳	۲,۶۰۸	۱۰۱,۴۲۳

ب - معاملات انجام شده با اشخاص وابسته (غیر تلفیق) در طی سال مالی مورد گزارش بشرح زیر بوده است:

ردیف	نام شرکت طرف معامله	نوع وابستگی	شرح	مبلغ معامله میلیون ریال	ارزش منصفانه	مانده طلب و بدهی در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	مانده طلب و بدهی در تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۱
۱	شرکت آرتا لطیف سبلان	سهامدار و عضو هیئت مدیره	تامین هزینه پروژه	۹,۳۰۰	۹,۳۰۰	(۵۱,۹۲۳)	(۶۱,۲۶۲)
۲	سعید موهبت	سهامدار و عضو هیئت مدیره شرکت نارنجستان گستر	مشاوره فنی - عضو هیئت مدیره نارنجستان گستر	۱۰۵,۴۲۲	۱۰۵,۴۲۲	(۱۴۰)	۴۱۶۰۰
۳	ایرانیان اطلس	سهامدار و عضو هیئت مدیره شرکت باغمیشه	فروش زمین - برگش معامله سال قبل و سود سهام	۸,۴۹۸	۸,۴۹۸	۰	(۸,۴۹۸)
۴	پردیس اطلس	سرمایه پذیر - باغمیشه	تامین هزینه پروژه	۲۴,۳۵۲	۲۴,۳۵۲	۰	(۱۸۴,۰۹۶)
۵	شرکت رنا	سهامدار عضو هیئت مدیره تیساکیش	تامین هزینه پروژه	۲۴,۷۵۰	۲۴,۷۵۰	(۱,۹۰۰)	(۵۲۰)
۶	نارنجستان زیبای شمال	سهامدار شرکت نارنجستان	عضو هیئت مدیره	(۲,۷۶۳)	(۲,۷۶۳)	۴۹,۲۴۰	۴۸,۴۰۱



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

۳۹- تعهدات و بدهیهای احتمالی

۳۹-۱- بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه بشرح زیر است :

مبلغ	
میلیون ریال	اسناد تضمینی وامهای دریافتی از بانکها
۴,۳۹۱,۸۳۸	تضمین وام شرکتها
۸۵۵,۳۹۴	تضمین قرارداد
۱۰,۸۳۲	سایر اسناد تضمینی عهده شرکت
۱,۶۶۴,۴۱۶	
۶,۹۲۲,۴۸۰	

۳۹-۲- شرکت در تاریخ تراز نامه فاقد هرگونه تعهدات سرمایه ای می باشد

۴۰- رویداد های بعد از تاریخ تراز نامه

سرمایه شرکت در سال مالی بعد ، از مبلغ ۱۵۰۰میلیارد ریال به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یافته است با توجه به تحقق ۱۰۰٪ افزایش سرمایه بموجب مصوبه مورخ ۹۲/۱۰/۰۷ سرمایه شرکت از مبلغ ۱۵۰۰میلیارد ریال به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یافته است که مراحل ثبت آن در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران در حال اجرا میباشد .

۴۱- سود انباشته در پایان، پایان سال مالی شرکت اصلی

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

مبلغ	سود انباشته پایان سال شرکت اصلی
میلیون ریال	
۱,۱۵۲,۰۶۳	
	تکالیف قانونی
۱۱۵,۲۰۶	تقسیم حداقل ۱۰٪ سود خالص سال مالی منتهی به ۹۲/۰۶/۳۱ طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت
۱۱۵,۲۰۶	پیشنهاد هیئت مدیره
	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره

همچنین با توجه به مراحل تکمیلی ثبت افزایش سرمایه از ۱,۵۰۰ به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال ، سود خالص هر سهم براساس سرمایه جدید ، معادل ۳۱۱ ریال می باشد .

۴۲- وضعیت ارزی :

۴۲-۱- دارائیهای و بدهیهای پولی ارزی شرکت اصلی در پایان سال به شرح زیر است :

روبل	راند (افریقای جنوبی)	ین	فرانک	یورو	دلار	درهم	دارائیهای
۵۱۹,۱۹۰,۰۰۰	۳,۶۸۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۸۰۲,۰۰۰	۲,۵۰۰	موجود صندوق
				۷۸,۸۲۵,۷۶			موجود نزد بانکها
۵۱۹,۱۹۰	۳,۶۸۰	۲۰,۰۰۰	۲,۴۰۰	۷۹,۱۷۶	۸۰۲	۳	

