



موسسه حسابرسی هدف نوین نگر

حسابداران رسمی

معتد سازمان بورس و اوراق بهادار

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

و

صورت های مالی تلفیقی و جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



به نام خدا

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) شامل صورت های وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و صورت های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۴۴ توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این موسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این موسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بااهمیت در صورت های مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت های مالی است. انتخاب روش های حسابرسی به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف بااهمیت صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های 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 صورت های مالی است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر مشروط نسبت به صورت های مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این موسسه به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرس قانونی، 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.





گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی - ادامه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

مبانی اظهار نظر مشروط

۴- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۵-۱-۳۱ صورت های مالی منعکس است، به موجب دعوی مطروحه توسط بانک سرمایه در سنوات قبل علیه شرکت در خصوص عدم رفع تعهد ارزی واردات موضوع سه فقره اعتبار ارزی دریافتی در سال ۱۳۹۱، براساس آرای شعبه تجدید نظر تعزیرات حکومتی استان تهران و دیوان عدالت اداری (در سال ۱۳۹۷)، شرکت محکوم به استرداد عین ارز گشایش شده به مبلغ ۱۱۶۰۰۰۰۰ یورو گردیده است. شرکت با استناد به اینکه اعتبارات مزبور با نرخ ارز آزاد گشایش شده به آرای صادره معترض گردیده که در نهایت طبق رای شعبه پنجم تجدید نظر دیوان عدالت اداری (طی دادنامه شماره ۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۸) و متعاقباً "رای مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۳۰ شعبه چهارم عالی تعزیرات حکومتی اعتراض شرکت پذیرفته نشد و از این بابت در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و سال مالی جاری جمعاً" مبلغ ۲۶۱۵ میلیارد ریال ذخیره در حساب ها منظور گردیده است. همچنین ادعای شرکت (به شرح مندرج در یادداشت مذکور) مبنی بر برگشت ارز اعتبارات مزبور به سیستم بانکی کشور، به تایید بانک مرکزی و مراجع قضایی نرسیده است. علاوه بر آن، براساس نامه ۹۸/۵/۵۰۰/۵۳۰۸ مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۷ سازمان تعزیرات حکومتی، حساب های بانکی شرکت نیز مسدود گردیده است. نظر به مراتب فوق، تعدیل ذخیره یاد شده براساس نرخ ارز قابل دسترس در تاریخ صورت وضعیت مالی حداقل به میزان ۶۳۳ میلیارد ریال ضروری است لیکن در صورت های مالی مورد گزارش اعمال نگردیده است. در صورت اصلاح حسابها از این بابت زیان انباشته در ابتدای سال مالی و سرفصل پرداختی ها در تاریخ صورت وضعیت مالی، هریک به میزان ۶۳۳ میلیارد ریال افزایش خواهند یافت.

۵- وضعیت پروژه های در جریان شرکت فرعی تیساکیش به تفصیل در یادداشت توضیحی ۱-۴-۲۲ صورت های مالی منعکس است. پروژه "تیساکیش (۱) کیش" واقع در زمینی به مساحت ۱۹۳۸۸ مترمربع متعلق به سازمان منطقه آزاد کیش، با ۲۱/۶ درصد پیشرفت فیزیکی از سال های گذشته متوقف است و پروژه "رویای کیش" واقع در زمین واگذاری توسط شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (با سهم مشارکت ۵۰ درصدی) به متراژ ۸۲۱۱۳ مترمربع نیز علی رغم انقضای مهلت قرارداد تاکنون تکمیل نشده و اقدامات صورت گرفته درخصوص تعیین وضعیت پروژه های یاد شده و شرایط ادامه کار تاکنون منجر به حصول توافق نهایی نگردیده است. براساس مفاد قرارداد های فی مابین، تاخیر در تحویل پروژه تیساکیش (۱) مشمول خسارت به میزان یک درصد ارزش روز زمین در تاریخ پایان کار به ازای هر ماه تاخیر و بابت پروژه "رویای کیش" به ازای هر روز تاخیر بخش ویلایی ۵۴ میلیون ریال، ۳ برج قسمت شرقی ۱۲۶ میلیون ریال و ۲ برج قسمت غربی ۸۴ میلیون ریال مشمول جریمه خواهد بود که ذخیره ای از بابت تاخیر ساخت و تحویل واحد های فروش رفته در حسابها منظور نشده است. همچنین پروژه "تیساکیش ۲" به مبلغ ۲۹۰ میلیارد ریال به دلیل عدم تحویل پروژه در موعد مقرر و اقدامات حقوقی صورت گرفته از طرف سازمان منطقه آزاد کیش، منجر به فسخ قرارداد و خلع ید شرکت گردیده و اقدامات متقابل نیز تاکنون منجر به نتیجه نشده است. اگرچه تخصیص ذخیره و تعدیل حسابها از بابت موارد یاد شده ضروری است با این وجود به دلیل نبود اطلاعات کافی از جمله برآورد قابل اتکا از مخارج تکمیل و مبالغ قابل بازیافت، تعیین مبلغ قطعی آن برای این موسسه امکان پذیر نشده است.





گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی - ادامه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

۶- حسابهای دریافتنی، سرمایه گذاری های بلند مدت، املاک در جریان ساخت شرکت اصلی موضوع یادداشت های توضیحی ۱۹، ۱۸ و ۲۲ صورت های مالی جمعا شامل مطالبات راكد انتقالی از سنوات گذشته به مبلغ ۴۴۷ میلیارد ریال (عمدتا) شامل اسناد واخواستی آقای سعید رضایی به مبلغ ۱۲۹ میلیارد ریال، شرکت بام بنیان تجارت شرق به مبلغ ۸۵ میلیارد ریال - معادل ارزی ۳/۵ میلیون یورو، بنیاد تعاون ناجابلیت پروژه عرفان به مبلغ ۱۰۹ میلیارد ریال و خریداران پروژه نارنجستان به مبلغ ۴۴ میلیارد ریال) و ارزش دفتری سرمایه گذاری، مطالبات و پروژه های مشارکتی راكد شرکت دیویتال آتو اینوست جمعا" به مبلغ ۶۷ میلیارد ریال است که علی رغم پیگیری های انجام شده تا کنون منجر به وصول و بازیافت نشده و ذخیره ای از بابت کاهش ارزش آنها در حسابها منظور نگردیده است. نظر به مراتب فوق، هرچند احتساب کاهش ارزش از بابت موارد یاد شده ضروری است با این وجود به دلیل نبود اطلاعات کافی، تعیین میزان دقیق آن میسر نگردیده است.

۷- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۳۲ صورت های مالی منعکس است به موجب برگ های تشخیص، متمم و جرائم ماده ۱۶۹ صادره توسط سازمان امور مالیاتی، مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۵ الی ۱۳۹۹ شرکت اصلی مبلغ ۲۶۹ میلیارد ریال (شامل مبلغ ۲۰۱ میلیارد ریال مالیات عملکرد و مبلغ ۶۸ میلیارد ریال جرایم موضوع ماده ۱۶۹ ق م م) بیش از مبالغ ابرازی و ذخیره شده در حسابها تعیین گردیده که مورد اعتراض شرکت قرار گرفته ولی نتایج آن تاکنون مشخص نگردیده است. همچنین بابت مالیات عملکرد سال های مالی منتهی به شهریور ماه ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ شرکت ذخیره ای در حسابها منظور نشده است. با توجه به موارد فوق و رویه سازمان امور مالیاتی، تخصیص ذخیره حداقل به مبلغ ۱۱۰ میلیارد ریال ضرورت دارد، با این وجود تعیین مبلغ قطعی آن منوط به رسیدگی و اعلام نظر نهایی سازمان امور مالیاتی است.

۸- پاسخ تاییدیه های درخواستی از بانک پارسیان در ارتباط با مبلغ ۸۶/۵ میلیارد ریال مانده تسهیلات دریافتی شرکت فرعی تیساکیش تاکنون دریافت نشده است. همچنین براساس تاییدیه دریافتی از بانک سپه (انصار سابق) مبلغ اصل و فرع بدهی تسهیلات در تاریخ صورت وضعیت مالی دارای مغایرت نامساعدی به مبلغ ۱۴۷۰ میلیارد ریال (عمدتا) بابت جرایم و محاسبه سود با نرخ بالاتر از مصوبه شورای پول و اعتبار) می باشد که در جریان پیگیری است لیکن نتایج آن تاکنون مشخص نگردیده و این موسسه نیز نتوانسته از طریق اجرای سایر روش های حسابرسی آثار احتمالی ناشی از دریافت تاییدیه های مزبور و رفع مغایرت یاد شده بر صورت های مالی مورد گزارش را تعیین نماید.

اظهار نظر مشروط

۹- به نظر این موسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بند های ۴ الی ۷ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بند ۸، صورت های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی تلفیقی وجداگانه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و عملکرد مالی و جریان های نقدی تلفیقی و جداگانه شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت طبق استاندارد های حسابداری به نحو مطلوب نشان می دهد.





گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی - ادامه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

تاکید بر مطلب خاص

اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد بند های ۱۰ الی ۱۲ زیر تعدیل نشده است:

۱۰- همانطور که در یادداشت توضیحی ۲-۲-۱۳ منعکس شده است، سند مالکیت ساختمان دفتر مرکزی شرکت (واقع در هشتم خیابان بخارست تهران) به دلیل عدم ایفای تعهدات فروشنده آن (آقای خسرو بهرامی) به بانک سامان تاکنون فک رهن نشده و به نام شرکت منتقل نگردیده است. همچنین به شرح یادداشت ۱-۱-۲۰ صورت های مالی، طی سال مورد گزارش جهت توقف اجرای مزایده آن، مبلغ ۱۸۰ میلیارد ریال در حساب شرکت نزد بانک سامان تامین گردید لیکن با توجه به دستور مسدودی حسابهای بانکی شرکت توسط سازمان تعزیرات حکومتی (موضوع بند ۴ این گزارش) این مبلغ در حساب شرکت نزد بانک یاد شده مسدود شده است. شکایت شرکت علیه آقای بهرامی به شرح یادداشت ۱-۳-۴۳ صورت های مالی، از طریق مراجع قضایی در حال پیگیری می باشد که نتایج نهایی آن تاکنون مشخص نگردیده است.

۱۱- توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به یادداشت های توضیحی ۳-۳-۴۳ و ۴-۴-۴۳ صورت های مالی جلب می نماید که طی آن ابهامات ناشی از نامشخص بودن نتایج دعاوی حقوقی مطروحه له و علیه گروه و شرکت توصیف شده است.

۱۲- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲-۵-۲۲ صورت های مالی، املاک آماده برای فروش شرکت اصلی به بهای تمام شده ۳۲۱ میلیارد ریال و پروژه در جریان ساخت اسپارو رشت مربوط به شرکت فرعی مهندسی و ساخت پارس سازه در مقابل حوادث احتمالی فاقد پوشش بیمه ای است.

سایر بند های توضیحی

۱۳- صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت برای سال منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ توسط موسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و در گزارش مورخ ۱۳ دی ماه ۱۴۰۰ آن موسسه، نسبت به صورت های مالی مزبور نظر "مشروط" اظهار شده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۱۴- مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهار نظر این موسسه نسبت به صورت های مالی، دربرگیرنده اظهار نظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی شود.

در ارتباط با حسابرسی صورت های مالی، مسئولیت این موسسه مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرت های با اهمیت آن با صورت های مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف های با اهمیت است. در صورتیکه این موسسه به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند.

همانطور که در بخش مبانی اظهار نظر مشروط در بالا توضیح داده شده است این موسسه به این نتیجه رسیده است که سایر اطلاعات حاوی تحریف های با اهمیت به شرح بند های ۴ الی ۷ این گزارش می باشد. همچنین این موسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی و مناسب در خصوص بند ۸ این گزارش بدست آورد. از این رو این موسسه نمی تواند نتیجه گیری کند که "سایر اطلاعات" در ارتباط با این موضوعات حاوی تحریف با اهمیت است یا خیر.





گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی - ادامه
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۱۵- توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به موارد زیر جلب می نماید:

- نسبت های سودآوری گروه در مقایسه با سال مالی قبل کاهش یافته و عملیات برخی از شرکتهای تابعه (شامل شرکت های پارس سازه، افق سازه پایا و سرپناه فارس) منجر به زیان گردیده است.
- موجودی املاک شرکت (به شرح یادداشت توضیحی ۴-۵-۲۲ صورت های مالی) شامل ۵ قطعه زمین و واحد های ساختمانی خریداری شده رشدیه تبریز، عرفان، سعادت آباد، اسپارورشت، مجتمع حافظ عقیف آباد و موجودی املاک شرکت فرعی آ.س.پ (موضوع یادداشت توضیحی ۱-۳-۲۲) شامل واحد های ساختمانی آماده برای فروش مجتمع مریم مشهد، کوه سنگی مشهد، رویای کیش، واحد های مسکونی پویا و رشدیه تبریز و طبقه دوم غربی ساختمان کیش و همچنین دو واحد مسکونی در جزیره کیش به مبلغ ۵۱ میلیارد ریال متعلق به شرکت پیمان غدیر (موضوع یادداشت توضیحی ۱-۱۵) مستند به مبایعه نامه است و سند مالکیت آن تاکنون به طور رسمی به نام شرکت منتقل نشده است.
- پروژه های نارنجستان، شمع ساحل و پاسارگاد (یادداشت ۴-۲۲) تقریباً متوقف است و پیشرفت قابل ملاحظه ای نداشته است.

- ۱۶- اقدامات هیات مدیره در خصوص انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۹ در خصوص موارد مندرج در بندهای ۴، ۵، ۶، ۷، ۱۲ و ۲۱ این گزارش و همچنین موارد زیر به نتیجه نهایی نرسیده است:
- ارایه گزارش جامع از اسناد مالکیت منتقل نشده و پیگیری جهت انتقال مالکیت آن و سند ساختمان دفتر مرکزی
 - پیگیری جهت تعیین تکلیف زمین واقع در شمشک با توجه به رای کمیسیون ماده ۱۲ و اعلام آن به عنوان موات
 - تطابق صاحبان امضا مجاز نزد برخی از بانک ها مطابق با آخرین تغییرات روزنامه رسمی
 - ارایه برنامه عملیاتی دقیق با مدلسازی مالی برای هریک از پروژه ها به منظور مولدسازی پروژه های راکد

- ۱۷- معاملات مندرج در یادداشت ۳-۴۲ صورت های مالی به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مورد گزارش انجام شده و توسط هیات مدیره شرکت به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته است. همچنین نظر این موسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت های گروه انجام نگرفته باشد، جلب نگردیده است.

- ۱۸- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای ۴ تا ۸ این گزارش، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.



گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی - ادامه
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

- ۱۹- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص موارد زیر رعایت نگردیده است:
- مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس مبنی بر پرداخت سود سهام سنوات گذشته از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوه اوراق بهادار
 - مفاد مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۸ مبنی بر لزوم اصلاح ماده ۱۹ اساسنامه در خصوص "شرایط حضور سهامداران در مجامع و مشارکت در رای گیری"
 - مفاد ماده ۳۷ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب ۱۴۰۱/۷/۱۸ (ابلاغی در ۱۴۰۱/۹/۲۲) مبنی بر افشای حقوق و مزایای مدیران اصلی در پایگاه اینترنتی شرکت، در گزارش تفسیری مدیریت و گزارش فعالیت هیات مدیره
- ۲۰- کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت در تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱ طبق الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار بررسی شده است. براساس بررسی های انجام شده و باتوجه به محدودیت های ذاتی کنترل های داخلی، این موسسه به مواردی حاکمی از وجود نقاط ضعف با اهمیت کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، طبق چارچوب فصل دوم دستورالعمل کنترل های داخلی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار برخورد نکرده است.
- ۲۱- 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 استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای عدم آموزش کارکنان و عدم تهیه و تدوین دستورالعمل ها مطابق با آخرین تغییرات مقررات ماده ۱۴ الحاقی، این موسسه به موارد با اهمیت دیگری که حاکمی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده باشد برخورد نکرده است.

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر

۱۱ دی ماه ۱۴۰۱

پیام صادقی
(۸۹۱۷۳۹)

نیره خداپرست
(۹۲۲۰۳۲)



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت های مالی تلفیقی و جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است :

شماره صفحه

۲
۳
۴
۵
۶
۷
۸
۹
۱۰-۷۱

الف - صورت های مالی اساسی تلفیقی

صورت سود و زیان تلفیقی

صورت وضعیت مالی تلفیقی

صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی

صورت جریان های نقدی تلفیقی

ب- صورت های مالی اساسی جداگانه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

صورت وضعیت مالی جداگانه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

صورت جریان های نقدی جداگانه

پ- یادداشت های توضیحی صورت های مالی

صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۳ به تأیید هیات مدیره رسیده است .

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره - غیرموظف	میرحمید نسل پاک	شرکت سرمایه گذاری غدیر(سهامی عام)
	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل	علی امام	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا(سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره و معاونت مالی و اداری	ابوالحسن نجاتی	شرکت دریابان جنوب ایران (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره - غیرموظف	علی ساری	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر(سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره - غیرموظف	محسن احمد خان بیگی	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر(سهامی خاص)

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
«سهامی عام»
شماره ثبت: ۱۴۶۵۸۳

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۲۹۴,۶۱۷	۵,۶۳۸,۸۵۲	۵	درآمدهای عملیاتی
(۲,۰۹۶,۱۳۹)	(۳,۲۹۲,۹۵۳)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۳,۱۹۸,۴۷۸	۲,۳۴۵,۸۹۸		سود ناخالص
(۴۶۹,۶۹۱)	(۶۸۷,۵۶۶)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۹۴,۶۴۸	۱۵۹,۴۷۰	۸	سایر درآمدها
(۳۴۸,۱۶۵)	(۶۷,۷۲۳)	۹	سایر هزینه ها
۲,۵۷۵,۲۷۰	۱,۷۵۰,۰۷۹		سود عملیاتی
(۳۱۹,۲۹۹)	(۹۰,۹۷۶)	۱۰	هزینه های مالی
(۱,۹۴۲,۹۴۵)	۷۳,۱۸۳	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳۱۳,۰۲۶	۱,۷۲۲,۲۸۶		سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۴۵۴,۰۶۶	۵۸۰,۱۷۶	۱۷	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۷۶۷,۰۹۲	۲,۳۱۲,۴۶۲		سود قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد
(۸,۱۴۹)	(۴,۱۶۴)	۳۲	سال جاری
(۱۳۴,۸۲۷)	(۲۲,۴۵۳)	۳۲	سال های قبل
۶۲۴,۱۱۶	۲,۲۸۵,۸۴۵		سود خالص
			قابل انتساب به
۶۱۰,۱۳۶	۲,۲۷۱,۳۱۴		مالکان شرکت اصلی
۱۳,۹۸۰	۱۴,۵۳۱		منافع فاقد حق کنترل
۶۲۴,۱۱۶	۲,۲۸۵,۸۴۵		
			سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۳۵۶	۲۵۷	۱۲	عملیاتی - ریال
(۲۸۱)	(۴)	۱۲	غیر عملیاتی - ریال
۷۵	۲۵۲	۱۲	سود پایه هر سهم - ریال

از آنجایی که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع تلفیقی محدود به سود خالص سال می باشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

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

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
«سهامی عام»
شماره ثبت: ۱۴۲۵۸۳

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی تلفیقی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)		سال مالی منتهی به		یادداشت
سال مالی منتهی به		سال مالی منتهی به		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
				دارایی ها
				دارایی های غیر جاری
۱۴۸,۵۴۱	۱۵۲,۷۵۹	۱۳	دارایی های ثابت مشهود	
۳۰۱,۸۷۶	۳۰۱,۸۹۰	۱۴	زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک	
۵۱,۰۶۹	۵۱,۰۷۰	۱۵	سرمایه گذاری در املاک	
۵,۶۸۷	۶,۶۶۸	۱۶	دارایی های نامشهود	
۴,۳۴۷,۶۲۳	۴,۲۲۱,۶۵۲	۱۷	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	
۱۰۳,۰۱۷	۱۳۷,۶۵۲	۱۸	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت	
۶۳۳,۷۸۲	۷۶۷,۲۰۹	۱۹-۲۰	دریافتنی های بلند مدت	
۲,۲۲۳	۱۹۰,۲۵۱	۲۰	سایر دارایی ها	
۵,۵۹۳,۸۱۸	۵,۸۲۹,۹۵۱		جمع دارایی های غیر جاری	
				دارایی های جاری
۶۲۱,۰۲۱	۷۵۰,۹۳۹	۲۱	پیش پرداخت ها	
۹,۴۴۱,۳۱۰	۱۱,۱۹۸,۹۴۲	۲۲	موجودی املاک	
۳,۳۸۲,۶۸۵	۲,۷۲۳,۴۲۱	۱۹	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	
۵,۲۶۳	۵,۲۶۳	۲۳	سرمایه گذاری های کوتاه مدت	
۴۴۲,۰۳۶	۳۵۸,۳۱۱	۲۴	موجودی نقد	
۱۲,۸۹۲,۲۱۵	۱۵,۰۳۶,۸۷۶		جمع دارایی های جاری	
۱۲,۸۹۲,۲۱۵	۱۵,۰۳۶,۸۷۶		جمع دارایی ها	
				حقوق مالکانه و بدهی ها
				حقوق مالکانه
۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۶	سرمایه	
۳۰۸,۴۶۸	۳۰۸,۴۶۸	۲۷	اندوخته قانونی	
۱۹۳	۱۹۳	۲۸	سایر اندوخته ها	
(۱,۷۶۲,۹۵۷)	۴۹۰,۴۵۹		سود(زیان) انباشته	
۷,۴۴۵,۷۰۴	۹,۶۹۹,۱۲۰		حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی	
۶۴۲,۳۵۵	۶۵۴,۹۲۳	۲۹	منافع فاقد حق کنترل	
۸,۰۸۸,۰۵۹	۱۰,۳۵۴,۰۴۲		جمع حقوق مالکانه	
				بدهی ها
				بدهی های غیر جاری
۰	۰		پرداختنی های بلندمدت	
۹۹,۲۴۵	۱۴۴,۴۴۲	۳۰	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	
۹۹,۲۴۵	۱۴۴,۴۴۲		جمع بدهی های غیر جاری	
				بدهی های جاری
۷,۶۵۵,۰۵۸	۸,۲۹۶,۷۵۲	۳۱	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	
۲۶,۷۸۰	۳۷,۰۶۷	۳۲	مالیات پرداختنی	
۵۹,۱۰۷	۳۴,۸۱۳	۳۳	سود سهام پرداختنی	
۱,۱۷۱,۷۲۷	۱,۰۰۹,۳۴۷	۳۴	تسهیلات مالی	
۲۷,۸۴۲	۳۱,۵۱۵	۳۵	ذخایر	
۱,۳۵۸,۳۱۵	۸۵۸,۸۴۹	۳۶	پیش دریافت ها	
۱۰,۳۹۸,۷۲۹	۱۰,۳۶۸,۳۴۳		جمع بدهی های جاری	
۱۰,۳۹۷,۹۷۴	۱۰,۵۱۲,۷۸۵		جمع بدهی ها	
۱۸,۴۸۶,۰۳۳	۲۰,۸۶۶,۸۲۷		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	

مهر و امضاء مدیر عامل

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

جمع کل	منافع فاقد حق کنترل	قابل انساب به مالکان شرکت اصلی	سود (زیان) انباشته	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سایر انوجه ها	انوجه قانونی	افزایش سرمایه در جریان	سرمایه
۶,۸۶۶,۱۲۵	۶۸۳,۳۳۰	۶,۱۸۲,۷۹۵	(۳,۳۷۸,۶۶۳)	۳,۰۷۴	۱۹۳	۴۵,۶۲۰	۲,۳۵۳,۵۷۱	۶,۰۰۰,۰۰۰
۲,۶۶۸,۵۰۵	۱۳,۹۸۰	۲,۶۵۴,۵۲۵	۲,۶۵۴,۵۲۵	.	.	.	.	.
(۳,۰۴۴,۳۸۹)	.	(۳,۰۴۴,۳۸۹)	(۳,۰۴۴,۳۸۹)	.	.	.	.	.
۶۲۴,۱۱۶	۱۳,۹۸۰	۶۱۰,۱۳۶	۶۱۰,۱۳۶	.	.	.	.	.
(۵۹,۳۹۲)	(۵۹,۳۹۲)	.	.	.	.	.	.	۳,۰۰۰,۰۰۰
۶۶۶,۴۲۹	.	۶۶۶,۴۲۹	.	.	.	.	۶۶۶,۴۲۹	.
۱۰,۶۸۱	۴,۳۳۷	۶,۳۴۴	۸,۴۱۸	(۳,۰۷۴)	.	.	.	.
.	.	.	(۳,۸۴۸)	.	.	۲,۸۴۸	.	.
۸,۰۸۸,۰۵۹	۶۴۲,۳۵۵	۷,۴۴۵,۷۰۴	(۱,۷۶۲,۹۵۷)	.	۱۹۳	۲۰۸,۴۶۸	.	۹,۰۰۰,۰۰۰
۲,۳۸۵,۸۴۵	۱۴,۵۳۱	۲,۳۷۱,۳۱۴	۲,۳۷۱,۳۱۴	.	.	.	.	.
(۳,۳۷۳)	(۳,۳۷۳)	.	.	.	.	.	.	.
۴۰۹	۴۰۹	.	.	.	.	.	.	.
(۱۷,۸۹۸)	.	(۱۷,۸۹۸)	(۱۷,۸۹۸)	.	.	.	.	.
۱۰,۳۵۴,۰۴۲	۶۵۴,۹۲۲	۹,۶۹۹,۱۲۰	۴۹,۰۴۵۹	.	۱۹۳	۲۰۸,۴۶۸	.	۹,۰۰۰,۰۰۰

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

مانده در ۱۳۹۹/۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱

سود خالص گزینش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱

اصلاح اشتباهات (بازدلت ۳۷)

سود خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱

سود سهام مصوب

افزایش سرمایه

افزایش سرمایه در جریان

اثرات ناشی از حذف شرکت های توسعه صنعت ساختمان غیر خوزستان و دیویتل انو اینوست از تلفیق

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱

سود سهام مصوب

بابت افزایش سهم منافع فاقد کنترل از واگذاری سهام شرکت فرعی آ.س.پ

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۱/۶/۳۱

موسسه حسابداری هدف نوین نگر
 حسابداران رسمی
 بیوست گزینش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
 « سهامی عام »
 شماره ثبت : ۱۴۱۵۸۱۳

(Handwritten signatures and initials)

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
صورت جریان های نقدی تلفیقی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به	یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۲۵۴,۹۵۳	(۸۷۲,۶۶۴)	۳۸
(۶۶,۱۶۹)	(۱۶,۳۳۰)	
۱,۱۸۸,۷۸۴	(۸۸۸,۹۹۴)	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی :

نقد حاصل از عملیات
 پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
 جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :

دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
 پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
 پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
 دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های در شرکت وابسته
 پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
 پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک
 دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
 دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها

۱۶,۴۸۶	۵۳,۸۸۷
(۳۷,۰۹۳)	(۲۷,۵۵۲)
(۲,۹۴۳)	(۱,۷۹۹)
.	۹۰۴,۰۷۳
(۱۸۸,۲۷۹)	(۶,۰۰۰)
.	(۱۵)
.	۱,۵۴۰
۳۰,۷۶۵	۱۸,۳۱۰
(۱۸۱,۰۶۴)	۹۴۲,۴۴۴
۱,۰۰۷,۷۲۰	۵۳,۴۵۰

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
 جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی :

دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه شرکت اصلی
 پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
 پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
 پرداخت های نقدی بابت سود سهام به منافع فاقد حق کنترل
 وجوه دریافتی از شرکت های وابسته

۴۸۹,۵۸۹	.
(۷۱۸,۴۰۷)	(۲۰۰,۴۹۳)
(۱,۳۱۳,۶۶۸)	(۷۰,۳۶۰)
(۲۶,۲۴۸)	(۲۶,۶۶۷)
.	۱۶۰,۰۰۰
(۱,۵۶۸,۷۳۴)	(۱۳۷,۵۲۰)
(۵۶۱,۰۱۴)	(۸۴,۰۷۰)
۹۹۹,۸۳۸	۴۴۲,۰۳۶
۳,۲۱۲	۳۴۵
۴۴۲,۰۳۶	۳۵۸,۳۱۱
۱,۶۰۰,۴۶۷	۴۲۳,۰۴۸

جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
 خالص (کاهش) در موجودی نقد

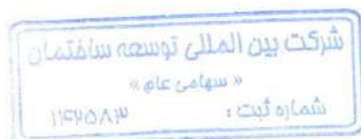
مانده موجودی نقد در ابتدای سال

تاثیر تغییرات نرخ ارز

مانده موجودی نقد در پایان سال

معاملات غیر نقدی

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



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)			
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۵	درآمدهای عملیاتی
(۵۲۵,۶۷۹)	(۱۳۸,۲۳۷)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲,۳۵۸,۵۱۱	۱,۸۶۱,۵۱۷		سود ناخالص
(۲۷۴,۴۹۹)	(۳۷۲,۸۳۰)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۴۱,۱۵۶	۵۱,۴۸۲	۸	سایر درآمدها
(۱۳۰,۹۲۶)	(۳۷,۵۶۷)	۹	سایر هزینه ها
۱,۹۹۴,۲۴۲	۱,۵۰۲,۶۰۲		سود عملیاتی
(۳۱۹,۲۹۹)	(۹۰,۹۷۶)	۱۰	هزینه های مالی
(۱,۹۹۶,۵۰۰)	۹,۰۹۹	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۳۲۱,۵۵۷)	۱,۴۲۰,۷۲۵		سود (زیان) قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد
۰	۰	۳۲	سال جاری
(۱۲۹,۲۳۴)	(۱۱,۷۲۵)	۳۲	سال های قبل
(۴۵۰,۷۹۱)	۱,۴۰۹,۰۰۰		سود (زیان) خالص
			سود (زیان) پایه هر سهم
۲۳۱	۱۶۶	۱۲	عملیاتی - ریال
(۲۸۶)	(۹)	۱۲	غیر عملیاتی - ریال
(۵۶)	۱۵۷	۱۲	سود (زیان) پایه هر سهم - ریال

از آنجایی که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود خالص سال می باشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

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

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
«سهامی عام»
شماره ثبت: ۱۱۴۷۵۸۱۳

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی جداگانه

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)			
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۹۲,۱۵۰	۹۸,۲۴۵	۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۱,۳۳۵	۲,۴۶۹	۱۶	دارایی های نامشهود
۱,۵۴۳,۰۳۱	۱,۶۲۹,۰۵۰	۱۸-۱	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۴,۱۴۲,۱۱۵	۴,۰۱۹,۲۰۷	۱۷	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۸۲,۸۴۹	۱۱۱,۳۳۴	۱۸-۲	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۴۷۶,۰۲۱	۴۹۳,۱۲۵	۱۹-۲	دریافتنی های بلند مدت
۴۷۳	۱۸۸,۸۹۳	۲۰	سایر دارایی ها
۶,۳۳۷,۹۷۴	۶,۵۴۲,۳۲۳		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۵۱,۴۶۹	۴۳,۹۲۶	۲۱	پیش پرداخت ها
۳,۳۴۱,۹۳۳	۳,۵۰۵,۱۶۱	۲۲	موجودی املاک
۵۰,۸۳,۴۰۹	۵,۵۷۰,۴۸۰	۱۹	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
.	.	۲۳	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۴,۶۸۱	۲۰۰,۷۳۹	۲۴	موجودی نقد
۸,۵۲۱,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶		
۹۸,۰۰۰	.	۲۵	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۸,۶۱۹,۴۹۲	۹,۳۲۰,۳۰۶		جمع دارایی های جاری
۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۸۶۲,۶۲۹		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۹,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۶	سرمایه
۲۰۸,۴۶۸	۲۰۸,۴۶۸	۲۷	اندوخته قانونی
۱۹۳	۱۹۳		سایر اندوخته ها
(۱,۹۴۵,۸۹۲)	(۵۳۶,۸۹۲)		زیان انباشته
۷,۲۶۲,۷۶۹	۸,۶۷۱,۷۶۹		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۲۲,۸۵۷	۳۵,۲۹۳	۳۰	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۲,۸۵۷	۳۵,۲۹۳		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۶,۵۲۹,۲۰۹	۶,۱۴۴,۷۷۴	۳۱	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
.	۱۴,۲۴۵	۳۲	مالیات پرداختنی
۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۳۳	سود سهام پرداختنی
۱,۰۹۳,۸۷۸	۹۲۲,۷۹۵	۳۴	تسهیلات مالی
۴۳,۱۷۸	۶۸,۱۷۸	۳۶	پیش دریافت ها
۷,۶۷۱,۸۴۰	۷,۱۵۵,۵۶۷		جمع بدهی های جاری
۷,۶۹۴,۶۹۷	۷,۱۹۰,۸۶۰		جمع بدهی ها
۱۴,۹۵۷,۴۶۶	۱۵,۸۶۲,۶۲۹		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
«سهامی عام»
شماره ثبت: ۱۴۷۵۸۳

موسسه حسابرسی هدف نوین نگ
حسابداران رسمی
پدوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

جمع کل	زبان	سایر	اندوخته قانونی	افزایش سرمایه در جریان	سرمایه
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۷۰۶۷۰۱۳۱	(۱.۴۹۲.۲۵۳)	۱۹۳	۲۰۵.۶۲۰	۲.۳۵۳.۵۷۱	۶.۰۰۰.۰۰۰
۱.۵۴۹.۲۰۹	۱.۵۴۹.۲۰۹	۰	۰	۰	۰
(۲.۰۰۰.۰۰۰)	(۲.۰۰۰.۰۰۰)	۰	۰	۰	۰
(۴۵۰.۷۹۱)	(۴۵۰.۷۹۱)	۰	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	(۲.۰۰۰.۰۰۰)	۲.۰۰۰.۰۰۰
۶۴۶.۴۲۹	۰	۰	۰	۶۴۶.۴۲۹	۰
۰	(۲.۸۴۸)	۰	۲.۸۴۸	۰	۰
۷.۲۶۲.۷۶۹	(۱.۹۴۵.۸۹۲)	۱۹۳	۲۰۸.۴۶۸	۰	۹.۰۰۰.۰۰۰
۱.۴۰۹.۰۰۰	۱.۴۰۹.۰۰۰	۰	۰	۰	۰
۸.۶۷۱.۷۶۹	(۵۳۶.۸۹۲)	۱۹۳	۲۰۸.۴۶۸	۰	۹.۰۰۰.۰۰۰

مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
اصلاح اشتباهات (یادداشت ۳۷)

(زبان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
افزایش سرمایه
افزایش سرمایه در جریان
تخصیص به اندوخته قانونی

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پرومت گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
«سهامی عام»
شماره ثبت: ۱۴۷۵۸۳

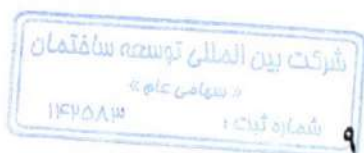
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی :		
		نقد حاصل از عملیات
۷۶۸,۶۴۴	(۴۳۵,۵۶۶)	۳۸
(۴۸,۳۷۱)	.	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۷۲۰,۲۷۳	(۴۳۵,۵۶۶)	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :		
		دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
.	۱۰	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۲,۱۳۳)	(۱۰,۱۵۷)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
(۴۸۶)	(۱,۵۰۷)	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های در شرکت های فرعی و وابسته
.	۹۰۴,۰۷۳	پرداخت های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران - به شرکت های گروه
.	(۱۹۹,۰۳۱)	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۳۸۶	۹,۱۴۲	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۲,۲۳۳)	۷۰۲,۵۳۰	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
۷۱۸,۰۴۰	۲۶۶,۹۶۴	جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی :
		دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
۴۸۹,۵۸۸	.	دریافت های نقدی از اشخاص وابسته
.	۱۶۰,۰۰۰	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۷۱۸,۴۰۷)	(۲۰۰,۴۹۳)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۱,۲۱۳,۲۴۵)	(۷۰,۳۶۰)	جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۱,۴۴۲,۰۶۴)	(۱۱۰,۸۵۳)	خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد
(۷۲۴,۰۲۴)	۱۵۶,۱۱۱	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۷۶۵,۵۹۱	۴۴,۶۸۱	تاثیر تغییرات نرخ ارز
۳,۱۱۴	(۵۳)	مانده موجودی نقد در پایان سال
۴۴,۶۸۱	۲۰۰,۷۳۹	معاملات غیر نقدی
۷۵۴,۲۳۹	۳۹۸,۶۲۳	۳۹

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



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت بین المللی توسعه ساختمان - سهامی عام 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 به موجب صورتجلسه مجمع فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۳/۲۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و بموجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۳/۹/۱۰ نام شرکت به شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) تغییر یافته است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. و شرکت نهایی گروه، شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام) می باشد. شناسه ملی شرکت بین المللی توسعه ساختمان ۱۰۱۰۱۸۵۵۶۹۴ است.

۱-۲- فعالیت های اصلی

موضوع فعالیت شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) و شرکتهای فرعی آن عمدتاً در زمینه های خرید و فروش ملک و زمین به منظور 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 شرکت های 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 (به شرح یادداشت توضیحی ۱۸) و سایر امور مرتبط با فعالیت شرکت می باشد.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام گروه و شرکت اصلی در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر بوده است:

شرکت اصلی		گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
نفر	نفر	نفر	نفر
۱	۱	۷	۵
۵۲	۶۸	۳۱۰	۳۰۳
۵۳	۶۹	۳۱۷	۳۰۸

کارکنان رسمی
کارکنان قراردادی

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده است و بر صورت های مالی آثار بااهمیتی داشته اند:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۱۸ صورت های مالی جداگانه، استاندارد حسابداری ۲۰ سرمایه گذاری در واحدهای تجاری وابسته و مشارکت های خاص، استاندارد حسابداری ۳۸ ترکیب های تجاری، استاندارد حسابداری ۳۹ صورتهای مالی تلفیقی، استاندارد حسابداری ۴۰ مشارکت ها، استاندارد حسابداری ۴۱ افشای منافع در واحد تجاری دیگر

۲-۲- آثار احتمالی آتی بااهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

۲-۲-۱- استاندارد حسابداری ۱۶ آثار تغییر در نرخ ارز

به کارگیری استاندارد یاد شده اثر بااهمیتی بر صورت های مالی تلفیقی و جداگانه مورد گزارش ندارد و از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشد.

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

۳-۱-۱- صورت های مالی تلفیقی و جداگانه اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه گردیده است.

۳-۲- مبانی تلفیق

۳-۲-۱- صورتهای مالی تلفیقی گروه حاصل تجمیع اقلام صورتهای مالی شرکت اصلی و شرکت های فرعی (شرکت های تحت کنترل) آن پس از حذف معاملات و

مانده حساب های درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است.

۳-۲-۲- شرکت از تاریخ به دست آوردن کنترل تا تاریخی که کنترل بر شرکت های فرعی را از دست می دهد، درآمدها و هزینه های شرکت های فرعی را در صورت

های مالی تلفیقی منظور می کند.

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت توسط شرکت های فرعی، به بهای تمام شده در حسابها منظور و در صورت وضعیت مالی تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق مالکانه تحت سرفصل «سهام خزانه» منعکس می گردد.

۳-۲-۴- سال مالی شرکت های فرعی منطبق با سال مالی شرکت است و در پایان شهریور ماه هر سال خاتمه می یابد.

۳-۲-۵- صورت های مالی تلفیقی با استفاده از رویه های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده اند، تهیه می شود.

۳-۲-۶- تغییر منافع مالکیت در شرکت های فرعی که منجر به از دست دادن کنترل گروه بر شرکت های فرعی نمی شود، به عنوان معاملات مالکانه به حساب گرفته می شود. مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل به منظور انعکاس تغییرات در منافع نسبی آنها در شرکت های فرعی، تعدیل می شود. هر گونه تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداخت شده یا دریافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت عنوان "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۳-۲-۷- زمانی که گروه کنترل شرکت فرعی را از دست می دهد، سود یا زیانی در صورت سود و زیان تلفیقی شناسایی می شود که از تفاوت بین الف) جمع ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و ارزش منصفانه هر گونه منافع باقیمانده و ب) مبلغ دفتری خالص دارایی ها (شامل سرقفلی)، در تاریخ از دست دادن کنترل، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود. همه مبالغی که قبلاً در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر اقلام سود و زیان جامع شناسایی شده است، به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار می کند، به حساب گرفته می شود. ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

۳-۳- سرقفلی

۳-۳-۱- ترکیب های تجاری با استفاده از روش تحصیل به حساب منظور می شود. سرقفلی، براساس مازاد "حاصل جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، به علاوه مبلغ هر گونه منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده، و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای)" بر "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل"، اندازه گیری می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می گردد.

۳-۳-۲- چنانچه، "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل مازاد بر جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، مبلغ منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) باشد"، مازاد مذکور، پس از بررسی مجدد درستی شناسایی و شیوه های اندازه گیری موارد فوق توسط واحد تجاری تحصیل کننده، در تاریخ تحصیل در صورت سود و زیان تلفیقی به عنوان سود خرید زیر قیمت شناسایی شده و به واحد تحصیل کننده منتسب می شود.

۳-۳-۳- منافع فاقد حق کنترل در تاریخ تحصیل، به میزان سهم متناسبی از مبالغ شناسایی شده خالص دارایی های قابل تشخیص واحد تحصیل شده، اندازه گیری می شود.

۳-۴- درآمد عملیاتی

۳-۴-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۴-۲- درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا، در زمان تحویل کالا به مشتری، شناسایی می گردد.

۳-۴-۳- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی می گردد.

۳-۴-۴- درآمد ساخت املاک فروخته شده که حداقل ۲۰ درصد مبلغ آن نقداً وصول شده باشد، براساس درصد تکمیل پروژه شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۴-۵- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۵- تسعیر ارز

۳-۵-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز (بانک مرکزی) در پایان دوره و اقلام غیر پولی که به بهای تمام شده برحسب ارز اندازه گیری شده است، با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ معامله، تسعیر می شود. نرخ های قابل دسترس به شرح زیر است:

مانده ها و معاملات مرتبط	نوع ارز	نرخ آزاد ارز-ریال (سامانه سنا)	دلیل استفاده از نرخ
موجودی بانک	دلار	۲۸۳,۶۸۵	قابلیت دسترسی
موجودی بانک	یورو	۲۸۰,۲۳۶	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	یورو	۲۸۰,۲۳۶	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	درهم	۷۷,۲۶۴	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	فرانک	۲۹۳,۸۴۷	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	صدین ژاپن	۱۹۶,۷۹۸	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	راند (آفریقا)	۲,۳۷۳	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	روبل	۱۶,۶۶۸	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	یوان چین	۴۴,۸۰۰	قابلیت دسترسی
موجودی صندوق	لیبر سوریه	۱۲۶	قابلیت دسترسی

۳-۵-۲- تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب ها منظور می شود:

الف- تفاوت های تسعیر بدهی های ارزی مربوط به دارایی های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می شود.

ب- تفاوت تسعیر بدهی های ارزی مربوط به تحصیل و ساخت دارایی ها، ناشی از کاهش شدید ارزش ریال، در صورتی که کاهش ارزش ریال نسبت به تاریخ شروع کاهش ارزش، حداقل ۲۰ درصد باشد و در مقابل بدهی حفاظتی وجود نداشته باشد، تا سقف مبلغ قابل بازیافت، به بهای تمام شده دارایی مربوط اضافه می شود.

پ- در صورت برگشت شدید کاهش ارزش ریال (حداقل ۲۰ درصد)، سود ناشی از تسعیر بدهی های مزبور تا سقف زیان های تسعیری که قبلاً به بهای تمام شده دارایی منظور شده است متناسب با عمر مفید باقیمانده از بهای تمام شده دارایی کسر می شود.

ت- در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

۳-۵-۳- در صورت وجود نرخ های متعدد برای یک ارز، از نرخ برای تسعیر استفاده می شود که جریان های نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط، برحسب آن تسویه می شود. اگر تبدیل دو واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد، نرخ مورد استفاده، نرخ اولین تاریخی است که در آن، تبدیل امکان پذیر می شود.

۳-۵-۴- دارایی ها و بدهی های عملیات خارجی به نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و درآمدها و هزینه های آنها به نرخ ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می شود. تمام تفاوت های تسعیر حاصل، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه بندی می شود. تفاوت های تسعیر آن گروه از اقلام پولی که ماهیتا بخشی از خالص سرمایه گذاری در عملیات خارجی را تشکیل می دهد، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و تا زمان واگذاری سرمایه گذاری، در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه بندی می شود و در زمان واگذاری به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود.

۳-۶- مخارج تامین مالی

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

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۷- دارایی های ثابت مشهود

۳-۷-۱- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۷-۲- استهلاک داراییهای ثابت مشهود با توجه به آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود :

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	سال ۲۵،۱۰،۱۵	خط مستقیم
تاسیسات	سال ۵،۱۰،۱۵	خط مستقیم
ماشین آلات و تجهیزات	۶سال و ۲۵ درصد	خط مستقیم و نزولی
ابزار آلات	سال ۵،۶،۱۰	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶سال و ۳۰ درصد	خط مستقیم و نزولی
اثاثیه و منصوبات	سال ۳،۵،۶،۸،۱۰	خط مستقیم

۳-۷-۲-۱- برای داراییهای 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 داراییهای استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک برحسب مدت باشد، ۷۰ درصد مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است ، به باقیمانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۸- سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. سرمایه گذاری در املاک شامل سرمایه گذاری در زمین یا ساختمانی است که تکمیل شده یا در جریان ساخت است و به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد(افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده توسط گروه و شرکت نگهداری می شود.

۳-۹- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

۳-۹-۱- زمین نگهداری شده برای فعالیت ساخت املاک، چنانچه هیچ نوع فعالیت ساخت بر روی آن انجام نشده باشد و انتظار نمی رود فعالیت های ساخت طی چرخه عملیاتی معمول شرکت تکمیل شود، در این طبقه قرار گرفته و به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته انعکاس می یابد.

۳-۱۰- دارائی های نامشهود

۳-۱۰-۱- دارائی های نامشهود ، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود. دارائی های نامشهود شرکت شامل حق امتیاز خدمات عمومی و نرم افزار های مالی می باشد.

۳-۱۰-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین ، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود :

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزار	۳سال	مستقیم

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۱-۳- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۱-۱۱-۳- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد.

۲-۱۱-۳- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می شود.

۳-۱۱-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریانهای نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسکهای مختص دارایی که جریانهای نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۴-۱۱-۳- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۵-۱۱-۳- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می‌گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

۱۲-۳- موجودی املاک

۱-۱۲-۳- موجودی املاک در جریان ساخت

۱-۱-۱۲-۳- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت‌هایی تخصیص داد.

۲-۱-۱۲-۳- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت‌های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک است.

۳-۱-۱۲-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۴-۱-۱۲-۳- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه ها یا واحد های ساختمانی تخصیص می یابد:

الف) روش ارزش نسبی فروش

ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

۵-۱-۱۲-۳- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۶-۱-۱۲-۳- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به "اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش" اندازه گیری می شود.

۲-۱۲-۳- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

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

۱۳-۳- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

۱-۱۳-۳- دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) که مبلغ دفتری آنها، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت می گردد، به عنوان "دارایی های غیرجاری

نگهداری شده برای فروش" طبقه بندی می شود. این شرایط تنها زمانی احراز می شود که دارایی های غیرجاری (مجموعه های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط برحسب شرایطی که برای فروش چنین دارایی هایی مرسوم و معمول است، آماده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت، متعهد به اجرای طرح فروش دارایی های غیرجاری (مجموعه های واحد) باشد به گونه ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یک سال از تاریخ طبقه بندی، به استثنای مواردی که خارج از حیطه اختیار مدیریت شرکت است، احراز گردد.

۲-۱۳-۳- دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) نگهداری شده برای فروش، به "اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش" اندازه گیری می گردد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۴-۳- ذخایر

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتا قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد. خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می شود.

۱۴-۳-۱- ذخیره هزینه های پروژه های در جریان ساخت

ذخیره های پیش بینی شده پروژه های در جریان ساخت ناشی از برآورد هزینه های تکمیل قیمت تمام شده پروژه های پیش فروش شده می باشد.

۱۴-۳-۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۱۵-۳- سرمایه گذاری ها

شرکت اصلی	تلفیقی گروه	
نحوه اندازه گیری:		
سرمایه گذاری های بلندمدت:		
سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	مشمول تلفیق	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها
سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته	روش ارزش ویژه	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها
سایر سرمایه گذاری های بلندمدت	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها
سرمایه گذاری های جاری:		
سرمایه گذاری سریع معامله در بازار	ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری ها	ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری ها
سایر سرمایه گذاری های جاری	اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها
نحوه شناخت در آمد:		
سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی	مشمول تلفیق	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت های مالی)
سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته	روش ارزش ویژه	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت های مالی)
سایر سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام شرکت ها	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	در زمان تحقق سود تضمین شده	در زمان تحقق سود تضمین شده

۱۶-۳- روش ارزش ویژه برای سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت های خاص

۱۶-۳-۱- حسابداری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت های خاص در صورت های مالی تلفیقی به روش ارزش ویژه انجام می شود.

۱۶-۳-۲- مطابق روش ارزش ویژه، سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت خاص در ابتدا به بهای تمام شده در صورت وضعیت مالی تلفیقی شناسایی و پس از آن بابت شناسایی سهم گروه از سود یا زیان و سایر اقلام سود و زیان جامع شرکت وابسته و مشارکت خاص، تعدیل می شود.

۱۶-۳-۲- زمانی که سهم گروه از زیان های شرکت وابسته یا مشارکت خاص بیش از منافع گروه در شرکت وابسته یا مشارکت خاص گردد (که شامل منافع بلندمدتی است که در اصل، بخشی از خالص سرمایه گذاری گروه در شرکت وابسته و مشارکت خاص می باشد)، گروه شناسایی سهم خود از زیان های بیشتر را متوقف می نماید. زیان های اضافی تنها تا میزان تعهدات قانونی یا عرفی گروه یا پرداخت های انجام شده از طرف شرکت وابسته یا مشارکت خاص، شناسایی می گردد.

۱۶-۳-۴- سرمایه گذاری در شرکت وابسته و مشارکت خاص با استفاده از روش ارزش ویژه از تاریخی که شرکت سرمایه پذیر به عنوان شرکت وابسته یا مشارکت خاص

محسوب می شود، به حساب گرفته می شود. در زمان تحصیل سرمایه گذاری در شرکت وابسته یا مشارکت خاص، مازاد بهای تمام شده سرمایه گذاری نسبت به سهم گروه از ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص آن، به عنوان سرقفلی در مبلغ دفتری سرمایه گذاری منظور می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می شود و مازاد سهم گروه از خالص ارزش منصفانه دارایی ها و بدهی های قابل تشخیص نسبت به بهای تمام شده سرمایه گذاری، به عنوان سود خرید زیر قیمت در نظر گرفته شده و در صورت سود یا زیان دوره ای که سرمایه گذاری تحصیل شده است، شناسایی می گردد.

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۱۶-۳- از زمانی که شناسایی سرمایه گذاری به عنوان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص خاتمه می یابد و سرمایه گذاری به عنوان نگهداری شده برای فروش طبقه بندی می گردد، گروه استفاده از روش ارزش ویژه را متوقف می سازد. زمانی که گروه منافی را در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص پیشین حفظ می نماید و آن منافع باقیمانده یک دارایی مالی باشد، گروه منافع باقیمانده را به ارزش منصفانه در آن تاریخ اندازه گیری می نماید و این ارزش منصفانه به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود. تفاوت بین مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در زمانی که استفاده از روش ارزش ویژه متوقف شده است و ارزش منصفانه منافع باقیمانده و هر گونه عایدات حاصل از واگذاری بخشی از منافع در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، در صورت سود و زیان شناسایی می شود.

علاوه بر این، گروه تمام مبالغ قبلی شناسایی شده در سایر اقلام سود و زیان جامع مربوط به سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص را براساس همان مبنایی که شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در صورت واگذاری مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط ضرورت دارد انجام دهد، حسب مورد در صورت سود و زیان یا سود (زیان) انباشته به حساب می گیرد.

۶-۱۶-۳- زمانی که یکی از شرکت های گروه، معاملاتی را با یک شرکت وابسته یا مشارکت خاص گروه انجام می دهد، سودها و زیان های ناشی از معاملات با شرکت وابسته یا مشارکت خاص در صورت های مالی تلفیقی گروه فقط تا میزان منافع سرمایه گذاران غیروابسته گروه در شرکت وابسته یا مشارکت خاص شناسایی می شود.

۷-۱۶-۳- برای بکارگیری روش ارزش ویژه، از آخرین صورتهای مالی شرکت های وابسته یا مشارکت خاص گروه استفاده می شود. هرگاه پایان دوره گزارشگری شرکت متفاوت از پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته یا مشارکت خاص باشد، شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، برای استفاده شرکت، صورتهای مالی را به همان تاریخ صورتهای مالی شرکت تهیه می کند، مگر اینکه انجام آن غیر عملی باشد. لازم به توضیح است که از صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ شرکت وابسته عمران قشم در تهیه صورت های مالی استفاده شده است.

۸-۱۶-۳- چنانچه صورت های مالی شرکت های وابسته یا مشارکت خاص گروه که برای بکارگیری روش ارزش ویژه مورد استفاده قرار می گیرد به تاریخی تهیه شود که متفاوت از تاریخ مورد استفاده شرکت است، بابت آثار معاملات یا رویدادهای قابل ملاحظه ای که بین آن تاریخ و تاریخ صورتهای مالی شرکت رخ می دهد، تعدیلات اعمال می شود. به هر حال، تفاوت بین پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته یا مشارکت خاص و پایان دوره گزارشگری شرکت، بیش از سه ماه نیست. طول دوره های گزارشگری و هر گونه تفاوت بین پایان دوره های گزارشگری، در دوره های مختلف، یکسان است.

۱۷-۳- مالیات بر درآمد

۱-۱۷-۳- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند. با توجه به نبود تفاوت موقت قابل ملاحظه بین مبنای حسابداری و مالیاتی، مالیات انتقالی موضوعیت نداشته است.

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۱-۴- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۱-۱-۴- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیرجاری

هیأت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۲-۱-۴- شرکت آس پ شرکت فرعی گروه است هر چند که گروه فقط ۳۹ درصد از مالکیت این شرکت را در اختیار دارد هیأت مدیره به این نتیجه رسیده است که گروه حق رأی غالب برای هدایت فعالیت های مربوط به شرکت فرعی آس پ را با توجه به دارا بودن دو عضو از پنج عضو هیأت مدیره شرکت یاد شده دارد.

۳-۱-۴- شرکت شهر سازی و خانه سازی باغمیشه شرکت وابسته گروه است هر چند که گروه فقط ۱۰ درصد از سهام این شرکت را در اختیار دارد ولی گروه به موجب حق قراردادی آن مبنی بر تعیین دو عضو از اعضای هیأت مدیره آن شرکت نفوذ قابل ملاحظه دارد.

۲-۴- قضاوت مربوط به برآوردها

برآورد هزینه های تکمیل پروژه های در جریان

هیأت مدیره شرکت با توجه به میزان پیشرفت پروژه های فروش رفته و برآورد هزینه های تکمیل آن نسبت به شناسایی ذخیره هزینه های تکمیل پروژه های در جریان ساخت براساس برآورد مواد و مصالح مورد نیاز پروژه و هزینه های ساخت آن طی بررسی های بعمل آمده از طریق واحد فنی و مهندسی شرکت اقدام می نماید.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵- درآمدهای عملیاتی

شرکت	گروه			
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال
۷۱۰,۳۴۵	۵۵۴,۱۳۵	۳,۳۲۵,۵۵۲	۳,۳۴۶,۸۹۰	۵-۱
۰	۰	۱۹۹,۳۹۵	۱,۵۷۱,۶۶۰	۵-۲
۷۱۰,۳۴۵	۵۵۴,۱۳۵	۳,۵۲۴,۹۴۷	۴,۹۱۸,۵۵۰	
۲,۱۷۳,۸۴۵	۱,۴۴۵,۶۱۹	۱,۷۶۹,۶۷۰	۷۲۰,۳۰۲	۵-۵
۲,۸۸۴,۱۹۰	۱,۹۹۹,۷۵۴	۵,۲۹۴,۶۱۷	۵,۶۳۸,۸۵۲	

۵-۱- فروش املاک و ساختمان شامل فروش املاک و ساختمان های در جریان ساخت و تکمیل شده اعم از مسکونی ، تجاری ، اداری می باشد .

۵-۲- درآمد حاصل از ارائه خدمات عمدتاً مربوط به خدمات ارائه شده شرکت های پیمان غدیر، آس پ و پارس سازه عمدتاً در زمینه فعالیت های پیمانکاری (پروژه شهرک امام خمینی و ساختمان اداری غدیر) و پیمان مدیریت می باشد.

۵-۳- فروش خالص و درآمد ارائه خدمات به تفکیک هر یک از شرکت های گروه به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلون ریال	میلون ریال	
۷۱۰,۳۴۵	۵۵۴,۱۳۵	۵-۳-۱
۳۷۱,۴۰۸	۱,۶۸۵,۴۹۹	
۲,۶۵۰,۳۸۱	۲,۷۹۲,۹۴۷	
۹۶,۳۵۷	۱۲۵,۵۳۷	
۷,۳۴۲	۵,۲۷۰	
۰	۲۲,۷۳۲	
۳۷,۸۲۵	۲۲,۸۲۵	
(۳۴۸,۷۱۱)	(۳۰۰,۳۹۵)	
۲,۵۲۴,۹۴۷	۴,۹۱۸,۵۵۰	

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
شرکت آس.پ
شرکت تیساکیش
شرکت پیمان غدیر
شرکت سرپناه فارس
شرکت افق سازه پایا
شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه
کسر می شود : تعدیلات تلفیقی

موسسه حسابداری هدف نوین نگر

حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۳-۵- سرفصل فروش شرکت به شرح زیر تفکیک می شود:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
مبلغ	متر از	تعداد واحد	مبلغ	متر مربع	تعداد واحد
میلیون ریال	متر مربع	واحد	میلیون ریال	متر مربع	واحد
۱۱۹,۷۱۳	۵۰۴	۴۲	۶۹,۵۰۰	۲۲۸	۱۹
•	•	•	۶۵۰	۱۱	۱
•	•	•	۲۲۱	۴	۱
۱۱۲,۰۳۶	۱۷۴	۳	۲۸۹,۳۰۶	۳۶۹	۶
۲۳۱,۷۴۹	۶۷۸	۴۵	۲۵۹,۶۷۷	۶۱۳	۲۷
۵,۴۶۵	۱۳۴	۱	۱۳۱,۹۵۸	۸۱۱	۶
۸,۳۳۷	۸۶	۱	•	•	•
۱۲,۷۱۸	۱۷۱	۱۰	•	•	•
۶,۵۰۰	۶۸	۱	•	•	•
۲۴۵,۸۰۷	۵۱۴	۵	۵,۰۰۰	۲۴	۲
۱۹۹,۷۶۹	۴۲۴	۴	•	•	•
•	•	•	۵۷,۵۰۰	۴۵۰	۱
۴۷۸,۵۹۶	۱,۳۹۷	۲۲	۱۹۴,۴۵۸	۱,۳۸۵	۹
۷۱۰,۳۴۵	۲,۰۷۵	۶۷	۵۵۴,۱۳۵	۱,۸۹۷	۳۶

واحد های تکمیل شده:

برج تهران (بارکینگ)

بعثت (بارکینگ)

بعثت (الباری)

پروژه سعدی (سوققلی)

واحد های ساختمانی خریداری شده:

پروژه شهرک رشدیه تبریز

بعثت

مجمع تجاری دز در قزل

پروژه ارتش

مجمع مسکونی رویای کیش

مجمع مسکونی تیسرا شهر

واحد مسکونی عباس آباد



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴-۵- اقلام عمده مربوط به متراژ قابل فروش و فروش رفته شرکت به شرح زیر است :

فروش رفته (تجدیدارایه شده)

باقیمانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تا پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	طی سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تا ابتدای سال	قابل فروش (تجدیدارایه شده)	
متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع	
۵۰۴	۲,۶۲۸	۲۲۸	۲,۴۰۰	۳,۱۳۲	پارکینگ برج تهران
۵۵۴	۳۲,۴۹۸	۰	۳۲,۴۹۸	۳۳,۰۵۲	واحد های مسکونی پروژه بعثت تهران
۵۰۸	۴,۳۵۸	۸۱۱	۳,۵۴۷	۴,۸۶۶	واحد های مسکونی پروژه شهرک رشدیه تبریز
۰	۴۵۰	۴۵۰	۰	۴۵۰	واحد مسکونی عباس آباد
۱,۱۷۳	۰	۰	۰	۱,۱۷۳	واحد های تجاری پروژه عرفان
۲۲۵	۱۰۰	۰	۱۰۰	۳۲۵	کافی شاپ مجتمع سعدی شیراز
۱۳,۲۳۹	۰	۰	۰	۱۳,۲۳۹	پارکینگ مجتمع سعدی شیراز
۷۶۷	۰	۰	۰	۷۶۷	انباری مجتمع سعدی شیراز
۱,۳۷۲	۱۱,۶۶۶	۳۶۹	۱۱,۲۹۷	۱۳,۰۳۸	سرقفلی واحدهای تجاری پروژه سعدی شیراز
۱۳,۰۳۸	۰	۰	۰	۱۳,۰۳۸	مالکیت واحدهای تجاری پروژه سعدی شیراز
۳۴۲	۱۹۰	۰	۱۹۰	۵۳۲	واحد های تجاری پروژه بعثت
۴۸۳	۰	۰	۰	۴۸۳	واحد های تجاری ایزد شهر نارنجستان
۴۰۰	۰	۰	۰	۴۰۰	پارکینگ های سعادت آباد
۴۹	۰	۰	۰	۴۹	واحد تجاری اسپارو رشت
۲۶۵	۰	۰	۰	۲۶۵	واحد اداری مجتمع حافظ شیراز
۰	۲۴	۲۴	۰	۲۴	دو باب پارکینگ پروژه مسکونی رویای کیش
۰	۱۱	۱۱	۰	۱۱	یک باب پارکینگ پروژه مسکونی بعثت
۰	۴	۴	۰	۴	یک واحد انباری پروژه مسکونی بعثت
۶,۰۰۰	۰	۰	۰	۶,۰۰۰	زمین شیراز خیابان انقلاب
۱,۳۸۷	۰	۰	۰	۱,۳۸۷	زمین خیابان آزادگان اهواز
۴۶۸	۰	۰	۰	۴۶۸	زمین بلوار ارم شیراز
۸۲۸	۰	۰	۰	۸۲۸	زمین لواسان
۴,۱۱۹	۰	۰	۰	۴,۱۱۹	زمین دهستان ناتل نور
۷۲۱	۰	۰	۰	۷۲۱	زمین نور
۱,۷۴۹	۰	۰	۰	۱,۷۴۹	زمین عباس آباد
۱,۱۱۷	۰	۰	۰	۱,۱۱۷	دو قطعه زمین کجور روستای پول
۴۹,۳۰۸	۵۱,۹۲۹	۱,۸۹۷	۵۰,۰۳۲	۱۰۱,۲۳۷	

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۵- سود سرمایه گذاری ها

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷۸,۴۶۷	۱۷۰,۷۴۴	۰	۰	۵-۵-۱
۲۰۳,۵۶۵	۴۷۱,۵۴۳	۰	۰	۵-۵-۲
۷,۴۴۰	۹,۸۱۰	۷,۴۴۰	۹,۸۱۰	۵-۵-۳
۱,۷۸۴,۳۷۳	۷۹۳,۵۲۲	۱,۷۶۲,۲۳۰	۷۱۰,۴۹۲	۵-۵-۴
۲,۱۷۳,۸۴۵	۱,۴۴۵,۶۱۹	۱,۷۶۹,۶۷۰	۷۲۰,۳۰۲	

سود سهام شرکت های فرعی
سود سهام شرکت های وابسته
سود سهام سایر شرکت ها
سود فروش سهام شرکت های وابسته و فرعی

۵-۵-۱- سود سهام شرکت های فرعی به شرح زیر می باشد :

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۶۲۸	۴,۰۷۵	۰	۰
۷,۱۳۱	۷,۹۹۹	۰	۰
۱۶۹,۷۱۸	۱۵۸,۶۷۰	۰	۰
۱۷۸,۴۶۷	۱۷۰,۷۴۴	۰	۰

شرکت آ.س.پ
شرکت پیمان غدیر
شرکت تیساکیش

۵-۵-۲- سود سهام شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد :

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۷۰,۷۵۷	۴۴۴,۳۳۳	۰	۰
۱۸۷	۰	۰	۰
۳۲,۳۹۸	۲۶,۹۹۱	۰	۰
۲۲۳	۲۱۹	۰	۰
۲۰۳,۵۶۵	۴۷۱,۵۴۳	۰	۰

شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس
شرکت پدید آوران اطلس پارس
شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
شرکت عمران قشم

۵-۵-۳- سود سهام سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد :

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۴۳۷	۵,۱۸۷	۵,۴۳۷	۵,۱۸۷
۵۳۹	۵۶۴	۵۳۹	۵۶۴
۵۰۰	۲,۶۰۰	۵۰۰	۲,۶۰۰
۵۵۷	۸۸۶	۵۵۷	۸۸۶
۳۵۸	۵۰۷	۳۵۸	۵۰۷
۴۰	۳۲	۴۰	۳۲
۰	۲۸	۰	۲۸
۹	۶	۹	۶
۷,۴۴۰	۹,۸۱۰	۷,۴۴۰	۹,۸۱۰

شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر
شرکت توسعه سرمایه و صنعت غدیر
شرکت خدمات بیمه ای سپهر ایرانیان
بانک پاسارگاد
شرکت سرمایه گذاری پارس آریان
شرکت ساختمان آذربایجان
شرکت فرآورده های سیمان شرق
سایر

۵-۵-۴- سود فروش سهام به شرح زیر می باشد :

شرکت اصلی		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۷۸۴,۳۷۳	۷۷۹,۱۳۹	۱,۷۶۲,۲۳۰	۶۹۶,۱۰۹	۵-۵-۴-۱
۰	۱۴,۳۸۳	۰	۱۴,۳۸۳	۵-۵-۴-۲
۱,۷۸۴,۳۷۳	۷۹۳,۵۲۲	۱,۷۶۲,۲۳۰	۷۱۰,۴۹۲	

شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
شرکت آس پ

۵-۵-۴-۱- مبلغ فوق مربوط به فروش تعداد ۱۲۲,۶۶۳,۰۱۴ سهم شرکت وابسته شهرسازی و خانه سازی باغمیشه است.

۵-۵-۴-۲- مبلغ مزبور مربوط به فروش بخشی از سهم شرکت آس پ توسط صندوق بازاریگردانی لاجورد دماوند می باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۶- جدول مقایسه ای درآمدهای عملیاتی املاک و ارائه خدمات و بهای تمام شده مربوطه شرکت های گروه:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				
درصد سود ناخالص به درآمد عملیاتی	درصد سود(زیان) ناخالص به درآمد عملیاتی	سود (زیان) ناخالص	بهای تمام شده درآمد عملیاتی	درآمد عملیاتی	
درصد	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۶	۷۵	۴۱۵,۸۹۸	(۱۳۸,۲۳۷)	۵۵۴,۱۳۵	شرکت بین المللی توسعه ساختمان
۲۵	۴	۶۸,۲۰۳	(۱,۶۱۷,۲۹۶)	۱,۶۸۵,۴۹۹	شرکت آ.س.پ
۱۳	۱۳	۱۸,۱۰۵	(۱۱۷,۴۳۲)	۱۳۵,۵۳۷	شرکت پیمان غدیر
۴۴	۳۸	۱,۰۷۰,۹۴۱	(۱,۷۲۲,۰۰۶)	۲,۷۹۲,۹۴۷	شرکت تیساکیش
۲۹	(۱۶۳)	(۳۷,۱۳۱)	(۵۹,۹۵۶)	۲۲,۸۲۵	شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه
۸	(۵۱)	(۲,۶۹۲)	(۷,۹۶۲)	۵,۲۷۰	شرکت سرپناه فارس
۰	(۲۵)	(۵,۵۸۴)	(۲۸,۳۱۶)	۲۲,۷۳۲	شرکت افق سازه پایا
۶	(۲۳)	۹۷,۸۵۷	۳۹۸,۲۵۲	(۳۰۰,۳۹۵)	اضافه (کسر) می شود: حذفیات ناشی از تلفیق
۳۴	۳۳	۱,۶۲۵,۵۹۷	(۲,۲۹۲,۹۵۳)	۴,۹۱۸,۵۵۰	جمع

۵-۷- جدول مقایسه ای درآمدهای عملیاتی فروش ساختمان و بهای تمام شده مربوطه در شرکت :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				
درصد سود ناخالص به درآمد عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمد عملیاتی	سود (زیان) ناخالص	بهای تمام شده درآمد عملیاتی	درآمد عملیاتی	
درصد	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۱	۸۳	۲۴۰,۲۳۴	(۴۹,۰۷۲)	۲۸۹,۳۰۶	پروژه سعدی شیراز
۳۶	۱۰۰	۸۷۱	۰	۸۷۱	پروژه بعثت (پارکینگ و انباری)
۷۱	۹۹	۶۸,۶۹۵	(۸۰۵)	۶۹,۵۰۰	برج تهران (پارکینگ)
۰	۹۱	۵۲,۳۱۰	(۵,۱۹۰)	۵۷,۵۰۰	واحد مسکونی عباس آباد
۰	۴۱	۵۳,۷۸۸	(۷۸,۱۷۰)	۱۳۱,۹۵۸	پروژه شهرک رشدیه تبریز
۰	۰	۰	(۵,۰۰۰)	۵,۰۰۰	مجتمع مسکونی رویای کیش
۲۶	۷۵	۴۱۵,۸۹۸	(۱۳۸,۲۳۷)	۵۵۴,۱۳۵	

۵-۸- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص در شرکت :

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل	
۵-۸-۱	۹۲۱,۷۵۴	۴۶/۰۹	۲,۳۴۴,۷۸۹	۸۱/۳۰	اشخاص وابسته
	۱,۰۷۸,۰۰۰	۵۳/۹۱	۵۳۹,۴۰۱	۱۸/۷۰	سایر اشخاص
	۱,۹۹۹,۷۵۴	۱۰۰	۲,۸۸۴,۱۹۰	۱۰۰	

۵-۸-۱- اشخاص وابسته

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۱۰۱,۲۰۲	۴۲۲,۶۷۲	شرکت زرین پرشیا-فروش سهم شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
۵,۰۰۰	۰	شرکت زرین پرشیا-فروش ۲باب پارکینگ پروژه رویای کیش
۱۶۷,۷۲۰	۱,۰۴۱,۵۶۸	شرکت اعتضاد غدیر-فروش سهم شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
۰	۵۵,۳۶۹	شرکت بازرگانی و صنعتی غدیر-فروش یک واحد مسکونی پروژه رویای کیش
۰	۸۷,۶۷۴	شرکت زرین پرشیا-فروش ۲واحد مسکونی پروژه رویای کیش
۰	۱۰۲,۷۶۴	شرکت اعتضاد غدیر-فروش ۲واحد مسکونی پروژه رویای کیش
۰	۱۹۹,۷۶۹	شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه-فروش ۴ واحد مسکونی پروژه تیساکیش
۰	۵۱,۹۴۰	شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس -فروش واحد تجاری سعدی شیراز
۴۴۴,۳۳۲	۱۷۰,۷۵۷	شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس -سود سهام
۱۵۸,۶۷۰	۱۶۹,۷۱۸	شرکت تیساکیش-سود سهام
۷,۹۹۹	۷,۱۲۱	شرکت پیمان غدیر-سود سهام
۲۶,۹۹۱	۳۲,۳۹۸	شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه-سود سهام
۴,۰۷۵	۱,۶۲۸	شرکت آ.س.پ-سود سهام
۵,۷۵۲	۴۱۰	سایر
۹۲۱,۷۵۴	۲,۳۴۴,۷۸۹	

مؤسسه حسابرسی هدف بونین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷	۱,۹۱۷,۸۷۷	۱,۷۶۵,۱۲۹	بهای تمام شده املاک فروش رفته
-	-	۱۷۸,۲۶۲	۱,۵۲۷,۸۲۴	۶-۱-۲ بهای تمام شده خدمات ارائه شده
۵۲۵,۶۷۹	۱۳۸,۲۳۷	۲,۰۹۶,۱۳۹	۳,۲۹۲,۹۵۳	

۶-۱- بهای تمام شده به تفکیک هر یک از شرکتهای گروه به شرح زیر می باشد:

یادداشت		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۶-۱-۱	شرکت بین المللی توسعه ساختمان	۱۳۸,۲۳۷	۵۲۵,۶۷۹
	شرکت آ.س.پ	۱,۶۱۷,۲۹۶	۲۷۸,۰۶۶
	شرکت افق سازه پایا	۲۸,۳۱۶	۱,۷۵۸
	شرکت پیمان غدیر	۱۱۷,۴۳۲	۸۳,۸۸۸
	شرکت سرپناه فارس	۷,۹۶۲	۶,۷۵۲
	شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه	۵۹,۹۵۶	۲۷,۰۰۰
	شرکت تیساکیش	۱,۷۲۲,۰۰۶	۱,۴۷۲,۴۸۹
	کسر می شود : تعدیلات تلفیقی	(۳۹۸,۲۵۲)	(۲۹۹,۴۹۳)
		۳,۲۹۲,۹۵۳	۲,۰۹۶,۱۳۹

۶-۱-۱- بهای تمام شده املاک فروش رفته شرکت به شرح ذیل می باشد :

واحد های تکمیل شده :		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	پروژه مسکونی بعثت تهران	۰	۵,۳۷۳
	پروژه سعدی شیراز	۴۹,۰۷۲	۲۰,۷۵۴
	برج تهران	۸۰۵	۳۴,۳۲۷
		۴۹,۸۷۷	۶۰,۴۵۴
واحد های خریداری شده :			
	پروژه شهرک رشدیه تبریز	۷۸,۱۷۰	۵,۴۶۵
	مجتمع مسکونی رویای کیش	۵,۰۰۰	۲۴۵,۸۰۷
	مجتمع مسکونی تیساکیش	۰	۱۹۹,۷۶۹
	مجتمع تجاری نگین دز دزفول	۰	۱۳,۹۱۵
	پروژه ارتش	۰	۲۶۹
	واحد مسکونی عباس آباد	۵,۱۹۰	-
		۸۸,۳۶۰	۴۶۵,۲۲۵
		۱۳۸,۲۳۷	۵۲۵,۶۷۹

مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

۶-۱-۲- بهای تمام شده خدمات ارائه شده در گروه بابت هزینه های انجام شده در حوزه خدمات پیمانکاری عمدتاً توسط شرکت های آ س پ ، پارس سازه و پیمان غدیر می باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۷,۶۲۹	۹۷,۲۵۹	۲۰۱,۸۲۸	۳۲۱,۹۷۳	حقوق و دستمزد کارکنان
۱۲,۲۳۶	۱۹,۲۰۳	۲۱,۵۷۳	۳۵,۴۵۰	حق بیمه سهم کارفرما
۱۳,۸۷۲	۱۷,۳۹۷	۳۴,۴۶۰	۵۰,۴۷۴	بازخرید مرخصی و مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۴,۸۲۱	۳۸,۲۱۶	۴۷,۹۴۹	۶۲,۲۲۹	حق الزحمه حقوقی، کارشناسی و مشاورین
۱۶,۶۷۰	۳۵,۱۶۵	۲۱,۹۸۶	۴۸,۱۶۵	عیدی و پاداش و بهره وری
۳,۸۷۱	۴,۶۷۱	۹,۷۷۵	۱۲,۶۴۷	استهلاک دارائیهای ثابت مشهود
۳,۳۱۲	۵,۰۳۰	۱۲,۲۷۳	۵,۷۸۷	هزینه درمان
۱,۲۰۰	۱,۵۰۱	۵,۶۶۴	۷,۶۸۶	حق حضور و پاداش هیات مدیره
۸,۳۳۱	۱۱,۷۳۵	۹,۸۱۰	۱۶,۲۰۸	کمکهای غیر نقدی
.	.	۱,۷۶۴	۱,۶۳۴	هزینه اجاره
۳,۷۷۶	۳,۹۵۰	۸,۳۷۱	۱۲,۹۸۳	حق الزحمه حسابرسی
۴,۲۱۱	۷,۲۱۸	۱۰,۴۶۷	۱۵,۳۲۰	هزینه غذا و آبدارخانه
۳,۳۳۰	۳,۱۷۳	۵,۶۹۳	۷,۱۳۵	آگهی و تبلیغات
۱,۴۳۶	۲,۸۱۳	۶,۶۴۸	۹,۸۹۵	هزینه سفر، اقامت و فوق العاده ماموریت
۸۱,۴۴۷	۹۰,۴۹۹	۸۶,۹۴۶	۹۸,۱۹۷	هزینه تعمیر و نگهداری دارائیها
۳۸,۳۵۷	۳۵,۱۰۰	۸۷,۵۱۸	۸۰,۲۵۰	سایر
۲۷۴,۴۹۹	۳۷۲,۸۳۰	۵۷۲,۷۲۵	۷۸۶,۰۳۳	
.	.	(۱۰۳,۰۳۴)	(۹۸,۴۶۷)	تسهیم هزینه های مشترک پروژه ها
۲۷۴,۴۹۹	۳۷۲,۸۳۰	۴۶۹,۶۹۱	۶۸۷,۵۶۶	

۷-۱- هزینه های اداری، عمومی و فروش به تفکیک هریک از شرکت های گروه به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۷۴,۴۹۹	۳۷۲,۸۳۰	شرکت بین المللی توسعه ساختمان
۱۴۹,۱۰۵	۱۹۹,۸۳۰	شرکت آ.س.پ
۱۲,۴۱۳	۶۱,۵۸۹	شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه
۹۳,۴۵۱	۱۰۸,۱۹۹	شرکت تیساکیش
۲۰,۴۵۹	۲۲,۰۲۵	شرکت پیمان غدیر
۱۱,۲۵۳	۱۳,۲۷۰	شرکت سرپناه فارس
۱۲,۱۳۵	۷,۷۸۵	شرکت افق سازه پایا
(۱۰۳,۰۳۴)	(۹۸,۴۶۷)	تسهیم هزینه های مشترک پروژه ها
(۵۹۰)	۵۰۵	تعدیلات تلفیق
۴۶۹,۶۹۱	۶۸۷,۵۶۶	

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۸- سایر درآمدها

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
*	*	۷۸,۰۳۴	۲,۷۸۵	
۴۱,۱۵۶	۵۱,۴۸۲	۵۶,۲۱۳	۷۲,۰۷۷	
*	*	*	۲۸,۰۳۰	
*	*	۴۹,۱۶۱	۴۸,۹۴۷	۸-۱
*	*	۱۱,۲۴۰	۷,۶۳۱	
۴۱,۱۵۶	۵۱,۴۸۲	۱۹۴,۶۴۸	۱۵۹,۴۷۰	

سود حاصل از فروش املاک
درآمد حاصل از نقل و انتقال دریافتی از خریداران و خسارت دیرکرد
اضافه متراژ
درآمد اجاره ماشین آلات
سایر درآمدهای عملیاتی

۸-۱- مانده فوق مربوط به درآمد اجاره ماشین آلات شرکت آس پ می باشد.

۹- سایر هزینه ها

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
*	*	۳۵,۳۱۳	۵,۵۰۸
۴۵,۶۰۰	۳۶,۵۰۰	۲۰۳,۲۹۳	۳۶,۵۰۰
۲۸,۵۳۹	۱,۰۶۷	۲۸,۵۳۹	۱,۰۶۷
*	*	۱۹۰	۱,۸۳۸
*	*	*	۹,۲۷۷
۵۶,۷۸۷	*	۸۰,۸۳۰	۱۳,۵۳۳
۱۳۰,۹۲۶	۳۷,۵۶۷	۳۴۸,۱۶۵	۶۷,۷۲۳

زیان فروش املاک
جرایم تاخیر در پرداخت یا تحویل به خریداران/پیمانکاران
کسری متراژ
هزینه نقل و انتقال املاک
هزینه اجاره ماشین آلات
سایر هزینه های عملیاتی

۱۰- هزینه های مالی

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶	۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶
۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶	۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶

سود تضمین شده و کارمزد تسهیلات مالی دریافتی از بانک ها

۱۰-۱- هزینه های مالی گروه مربوط به شرکت های زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶
۳۲,۲۹۹	۳۸,۱۱۴
۳۵۱,۵۹۸	۱۲۹,۰۹۰
(۳۲,۲۹۹)	(۳۸,۱۱۴)
۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶

شرکت بین المللی توسعه ساختمان
شرکت تیساکیش

تسهیم شده به دارایی

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

۱۰-۲- هزینه های مالی شرکت اصلی مربوط به هزینه های مالی بانک انصار به مبلغ ۹۰,۹۷۶ میلیون ریال شامل هزینه سود تضمین شده و کارمزد تسهیلات مالی دریافتی از بانک می باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

شرکت	گروه		یادداشت	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۸۶	۹,۱۴۲	۲۹,۳۴۱	۱۸,۳۱۰	سود سپرده بانکی
۰	۱۰	۷,۲۰۷	۴۲,۳۰۶	۱۱-۱ سود حاصل از فروش دارایی ثابت مشهود
۰	۰	۱,۴۲۴	۱,۵۴۰	سود سهام
۳,۱۱۴	(۵۳)	۳,۲۱۲	۳۴۵	سود (زیان) ناشی از تسعیر ارز
۰	۰	۱۳,۷۶۷	۹,۶۲۳	سود حاصل از فروش ضایعات و آهن آلات
۰	۰	۰	(۱,۰۹۵)	جریمه خسارت تاخیر در تحویل
(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۳۱-۱-۵ زیان تسعیر تعهدات ارزی
۰	۰	۲,۱۰۴	۲,۱۵۴	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱,۹۹۶,۵۰۰)	۹,۰۹۹	(۱,۹۴۲,۹۴۵)	۷۳,۱۸۳	

۱۱-۱- از مانده فوق عمدتاً مبلغ ۲۰,۸۶۸ میلیون ریال بابت فروش دو دستگاه تاورکرین ۱۲ و ۸ تنی و یک دستگاه آلیماک در شرکت فرعی تیساکیش می باشد. همچنین مبلغ ۲۱,۴۲۸ میلیون ریال مربوط به فروش آسانسور کارگاهی، پمپ شوپینگ، بلدوزر و انواع ابزارآلات و اثاثه اداری در شرکت فرعی آ س پ می باشد.

۱۲- مبنای محاسبه سود (زیان) هر سهم

شرکت	گروه		سود ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۹۹۴,۲۴۲	۱,۵۰۲,۶۰۲	۳,۰۲۹,۳۳۶	۲,۳۳۰,۲۵۵
(۱۲۹,۲۳۴)	(۱۱,۷۲۵)	(۱۴۲,۹۷۶)	(۲۶,۶۱۷)
۰	۰	(۴,۴۲۳)	۶,۴۰۰
۱,۸۶۵,۰۰۸	۱,۴۹۰,۸۷۷	۲,۸۸۱,۹۳۷	۲,۳۱۰,۰۳۸
(۲,۳۱۵,۷۹۹)	(۸۱,۸۷۷)	(۲,۴۶۲,۲۴۴)	(۱۷,۷۹۳)
۰	۰	۰	۰
۰	۰	(۹,۵۵۷)	(۲۰,۹۳۱)
(۲,۳۱۵,۷۹۹)	(۸۱,۸۷۷)	(۲,۲۷۱,۸۰۱)	(۳۸,۷۲۴)
(۳۲۱,۵۵۷)	۱,۴۲۰,۷۲۵	۷۶۷,۰۹۲	۲,۳۱۲,۴۶۲
(۱۲۹,۲۳۴)	(۱۱,۷۲۵)	(۱۴۲,۹۷۶)	(۲۶,۶۱۷)
۰	۰	(۱۳,۹۸۰)	(۱۴,۵۳۱)
(۴۵۰,۷۹۱)	۱,۴۰۹,۰۰۰	۶۱۰,۱۳۶	۲,۲۷۱,۳۱۴

شرکت	گروه		میانگین موزون تعداد سهام عادی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۸,۰۹۰,۱۶۳,۹۳۴	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۹۰,۱۶۳,۹۳۴	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مؤسسه حسابرسی هدف نوین بگم
حسابداران رسمی
پروست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۳- داراییهای ثابت مشهود

۱۳-۱ گروه

جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارایی های ثابت مشهود گروه به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ريال)

جمع	ابزار آلات	اثاثه و منمویات	وسائط نقلیه	ماشین آلات و تجهیزات	تاسیسات	ساختمان	زمین
۳۰۰,۱۶۷	۱۰,۷۷۴	۵۷,۹۳۷	۳۳,۴۳۷	۵۹,۸۱۳	۱۷,۵۷۶	۹۱,۹۹۹	۳۹,۶۴۳
۳۷,۰۹۳	۲۴۸	۳۲,۱۰۱	۱,۳۹۹	۲,۳۵۷	۰	۸۸	۰
(۱۱,۳۹۰)	(۷۹۵)	(۱۰,۴۹۱)	۰	(۴)	۰	۰	۰
(۱۱,۱۴۶)	(۳,۵۸۰)	(۸۷۰)	(۳۱۰)	(۳,۲۱۷)	(۴۱۰)	(۱,۵۹۵)	(۲,۹۶۶)
۳۱۴,۸۳۴	۷,۵۴۷	۷۸,۶۷۷	۳۳,۴۱۶	۶۰,۹۴۸	۱۷,۱۶۶	۹۰,۳۹۳	۳۶,۶۷۸
۳۷,۵۵۳	۲۷	۳۳,۹۹۰	۶۷	۲,۶۶۸	۰	۰	۰
(۸,۶۸۳)	(۵۴۷)	(۳,۶۵۱)	(۳۷۴)	(۵,۱۱۰)	۰	۰	۰
۳۳۳,۹۹۴	۷,۰۲۷	۱۰۰,۰۱۶	۳۳,۱۰۹	۵۹,۳۰۶	۱۷,۱۶۶	۹۰,۳۹۳	۳۶,۶۷۸

بهای تمام شده :

مانده در ۱۳۹۹/۷/۰۱

اثر ایش

واگذار شده

سایر نقل و انتقالات و تعدیلات تلفیقی

مانده در ۱۴۰۰/۶/۳۱

اثر ایش

واگذار شده

مانده در ۱۴۰۱/۶/۳۱

استهلاک انباشته :

مانده در ۱۳۹۹/۷/۰۱

استهلاک

واگذار شده

سایر نقل و انتقالات و تعدیلات تلفیقی

مانده در ۱۴۰۰/۶/۳۱

استهلاک

واگذار شده

مانده در ۱۴۰۱/۶/۳۱

مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۶/۳۱

مبلغ دفتری در ۱۴۰۰/۶/۳۱

۱-۱-۱۳- داراییهای ثابت مشهود شرکت های گروه تارزش ۸۶۹,۳۷۸ میلیون ريال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۱-۲-۱۳- افزایش در سر فصل اثاثه و منمویات عمدتاً مربوط به خرید کالکس ، کولر گازی ، لب تاب در شرکت تیساکیش می باشد و خرید اثاثه اداری شامل رایانه، کولر گازی، بخاری کارگاهی در شرکت آس پ می باشد.

۱-۳-۱۳- در شرکت آس پ کاهش اثاثه مربوط به فروش آسانسور کارگاهی، یخب شوینگ، بلندوز ، انواع ابزار آلات و اثاثه اداری می باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۳-۲ شرکت

جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارائی های ثابت مشهود شرکت به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	ابزار آلات	اثاثیه و منسوبات	وسائط نقلیه	ماشین آلات و تجهیزات	ساختمان	زمین	بهای تمام شده:
۱۳۴,۶۵۰	۲۰	۱۰,۶۷۳	۶,۷۸۰	۶,۴۰۱	۴۷,۹۰۰	۶۳,۸۷۶	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۲,۱۳۳	۲۱	۲,۱۱۳	*	*	*	*	افزایش
۱۳۶,۷۸۳	۴۱	۱۳,۷۸۵	۶,۷۸۰	۶,۴۰۱	۴۷,۹۰۰	۶۳,۸۷۶	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱۰,۳۹۴	۲۷	۹,۰۲۱	۶۷	۱,۳۷۹	*	*	افزایش
(۳۷)	*	(۳۷)	*	*	*	*	واکزار شده
۱۴۷,۱۵۰	۶۸	۲۱,۷۷۹	۶,۸۴۷	۷,۶۸۰	۴۷,۹۰۰	۶۳,۸۷۶	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:

۴۱,۳۷۹	۷	۷,۲۶۰	۶,۳۸۶	۴,۳۷۹	۲۳,۵۴۷	*	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۳,۲۵۴	۶	۹۱۴	۱۸۶	۵۲۴	۱,۶۲۴	*	استهلاک
۴۴,۶۳۳	۱۳	۸,۱۷۴	۶,۴۷۳	۴,۸۰۳	۲۵,۱۷۱	*	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۴,۳۹۹	۹	۱,۹۴۴	۱۴۶	۵۷۶	۱,۶۲۴	*	استهلاک
(۳۷)	*	(۳۷)	*	*	*	*	واکزار شده
۴۸,۹۰۵	۲۲	۱۰,۰۹۱	۶,۶۱۸	۵,۳۷۹	۲۶,۷۹۵	*	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۹۸,۲۴۵	۴۶	۱۱,۶۸۸	۲۲۹	۲,۳۰۱	۲۱,۱۰۵	۶۳,۸۷۶	مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۹۳,۱۵۰	۲۸	۴,۶۱۱	۳۰۸	۱,۵۹۸	۲۳,۷۲۹	۶۳,۸۷۶	مبلغ دفتری در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

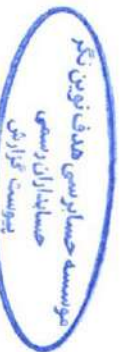
۱-۳-۲-۱ داراییهای ثابت مشهود شرکت (ساختمان، اثاثیه و منسوبات) تا ارزش ۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۲-۳-۲-۲ ساختمان اداری شرکت شامل عرصه ۴۶۰ مترمربع و اعیان ۲,۳۹۴ مترمربع در ۱۳ طبقه و ۳ واحد اداری می باشد که سند مالکیت ۱۸ واحد در رهن بانک سامان (تعهد فروشنده) می باشد و به دلیل عدم تک رهن توسط فروشنده تاکنون امکان انتقال سند مالکیت به نام شرکت فراهم نشده است. با توجه به اقدام حقوقی بانک یاد شده و اقدام به برگزاری مزایده، شرکت جهت جلوگیری از واگذاری اقدام به مسدود سازی مبلغ ۱۸۱ میلیارد ریال نزد بانک مذکور نموده است. (به شرح یادداشت ۱-۱-۲۰)

۳-۲-۳ اضافات طی سال اثاثیه و منسوبات عمدتاً مربوط به خرید میز، صندلی، دستگاه دریافت خودکار و دو دستگاه نقال جهت مجتمع سعدی شیراز، خرید لوازم اداری از شرکت سرپناه فارس می باشد.

۴-۲-۳ اضافات طی سال وسائط نقلیه مربوط به خرید یک دستگاه خودرو پژو پارس از شرکت افق سازه می باشد.

۵-۲-۳ اضافات طی سال ماشین آلات و تجهیزات مربوط به تعویض قطعات دو دستگاه ماشین کف شوی مجتمع سعدی شیراز می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۴- زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک

گروه			
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۳,۲۴۰	۳۳,۲۴۰	۱۴-۲	زمین شمشک
۷۱,۱۶۲	۷۱,۱۶۲	۱۴-۳	تجاری شهرک آس پ
۱۹۷,۴۷۴	۱۹۷,۴۸۸	۱۴-۳	۴۴۰ واحدی شهریار
۳۰۱,۸۷۶	۳۰۱,۸۹۰		

۱۴-۱- تمامی زمین های فوق متعلق به شرکت فرعی آس پ می باشد.

۱۴-۲- طبق رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری در تاریخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۰، زمین شمشک به متراژ ۳۶,۶۶۰ متر مربع جزو اراضی موات اعلام گردیده که شرکت نسبت به رأی مزبور از طریق محاکم قضایی اعتراض نموده و براساس نظریه هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری، دادگاه عمومی بخش رودبار قصران در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۶، رأی به بطلان دعوی مطروحه از سوی شرکت را صادر کرده و شرکت نسبت به دادنامه صادره مزبور، تقاضای تجدید نظر خواهی به شعبه ۷ دادگاه تجدید نظر را نموده است که در نهایت موضوع جهت بررسی و اعلام نظر به هیأت ۵ نفره کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع که یکی از کارشناسان نظر به غیر موات و ۴ نفر دیگر نظر به موات دادند و با اعتراض به نظر ۴ نفر کارشناس، پرونده به دستور قاضی شعبه به هیأت ۷ نفره ارجاع و مدارک و مستندات کامل به ایشان تسلیم و بازدید از زمین نیز صورت گرفت که نظر هیأت ۷ نفره نیز به موات بودن زمین بود که با توجه به اعتراض شرکت مقرر شد استعلام از اداره منابع طبیعی شمیرانات توسط دادگاه انجام گردد. که پس از وصول استعلام به اداره مذکور در حال بررسی و استعلام از اداره کل منابع طبیعی استان تهران جهت اعلام پاسخ به دادگاه می باشد.

۱۴-۳- متراژ زمین جهت اجرای فاز دوم مجتمع مسکونی شهریار ۳۱,۶۲۷ متر مربع (۲۴,۶۲۷ متر مربع در محدوده شهرک ۴۴۰ واحدی و ۷,۰۰۰ متر مربع خارج از محدوده شهرک) و همچنین متراژ زمین برای احداث واحدهای تجاری شهرک آس پ ۱,۹۰۵ متر مربع واقع در پروژه شهریار بوده که از طریق سرمایه گذاری و یا مشارکت به عنوان پروژه های زودبازده صورت خواهد پذیرفت و بررسی های لازم در این خصوص در حال انجام می باشد. قابل ذکر است که زمین های مذکور تحت تملک شرکت آس پ بوده و بنایی روی آن احداث نشده و پس از فک رهن توسط بانک مسکن، دارای قابلیت فروش برای شرکت می باشد. قابل ذکر است از بابت زمین ۴۴۰ واحدی مسکونی شهریار قرارداد با پیمانکار (شرکت تعاونی امید آراین بنا) منعقد شده بود که به دلیل عدم انجام قرارداد مراحل فسخ قرارداد از طریق حقوقی شرکت در جریان می باشد. قابل ذکر است بابت تسهیلات انتقال نیافته به خریداران، پروژه در رهن بانک مسکن می باشد.

۱۵- سرمایه گذاری در املاک

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
.	.	۵۱,۰۶۹	۵۱,۰۷۰	۱۵-۱ واحد مسکونی در جزیره کیش برای شرکت پیمان غدیر
.	.	۵۱,۰۶۹	۵۱,۰۷۰	

۱۵-۱- مبلغ فوق بابت پیش پرداخت خرید ۲ واحد مسکونی شرکت پیمان غدیر واقع در جزیره کیش شامل یک واحد به مبلغ ۶,۳۱۸ میلیون ریال در سال ۱۳۹۶ و یک واحد دیگر به مبلغ ۴۴,۷۵۱ میلیون ریال در سال ۱۴۰۰ می باشد که تا تاریخ تهیه صورت های مالی واحدهای مذکور تحویل گردیده، لکن با توجه به عدم انتقال قطعی اسناد املاک مذکور جرائم تاخیر در تحویل واحدها محاسبه و در دفاتر شناسایی نگردیده است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۶- دارایی های نا مشهود
 ۱۶-۱- گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	نرم افزاها	سرقفلی محل کسب	حق امتیاز خدمات عمومی
۱۶,۳۰۸	۳,۵۳۶	۹,۷۷۹	۲,۹۹۳
۲,۹۴۳	۲,۹۲۳	.	۲۰
(۱۰,۹۸۵)	(۴)	(۹۷۷۹)	(۱۲۰۲)
۸,۲۶۶	۶,۴۵۵	.	۱,۸۱۱
۱,۷۹۹	۱,۷۹۶	.	۳
۱۰,۰۶۵	۸,۲۵۱	.	۱,۸۱۴
۳,۱۶۹	۱,۴۶۶	۱,۶۹۳	۱۰
۱,۱۱۳	۱,۱۱۳	.	.
(۱,۷۰۳)	.	(۱,۶۹۳)	(۱۰)
۲,۵۷۹	۲,۵۷۹	.	.
۱,۰۱۸	۱,۰۱۸	.	.
.	.	.	.
۳,۵۹۷	۳,۵۹۷	.	.
۶,۴۶۸	۴,۶۵۴	.	۱,۸۱۴
۵,۶۸۷	۳,۸۷۶	.	۱,۸۱۱

بهای تمام شده:

- مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
- افزایش
- سایر نقل و انتقالات و تعدیلات تلفیقی
- مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
- افزایش
- مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
- استهلاک انباشته:
- مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
- استهلاک
- سایر نقل و انتقالات و تعدیلات تلفیقی
- مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
- استهلاک
- سایر نقل و انتقالات و تعدیلات تلفیقی
- مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
- مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
- مبلغ دفتری در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۱-۱-۱- اضماع نرم افزار مربوط به ارتقاء و افزایش تعداد کاربران اتوماسیون اداری در شرکت تبساکیش می باشد.



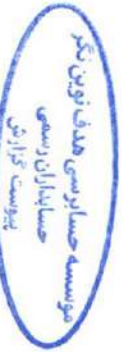
شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۶-۲- شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	نرم افزارها	حق امتیاز خدمات عمومی	بهای تمام شده :
۱,۴۶۶	۹۱۱	۵۵۵	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۴۸۶	۴۸۶	۰	افزایش
۱,۹۵۲	۱,۳۹۷	۵۵۵	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱,۵۰۷	۱,۵۰۵	۲	افزایش
۳,۴۵۹	۲,۹۰۲	۵۵۷	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۰	۰	۰	استهلاک انباشته :
۶۱۷	۶۱۷	۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۶۱۷	۶۱۷	۰	استهلاک
۳۷۳	۳۷۳	۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۹۹۰	۹۹۰	۰	استهلاک
۲,۴۶۹	۱,۹۱۲	۵۵۷	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱,۳۳۵	۷۸۰	۵۵۵	مبلغ دفتری در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱-۲-۱- افزایش نرم افزار بابت ارتقاء ظرفیت نرم افزار حضور و غیاب و خرید نرم افزار حسابداری راهکاران سیستم می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

گروه

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱				در صد سرمایه گذاری	تعداد سهام	یادداشت
ارزش بازار	مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش اثبات شده	ارزش ویژه			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال			شرکت های بورسی: شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
۳,۰۲۴,۱۶۴	۴۳۲,۵۱۱	۷۸۲,۵۹۰	۲۸۹,۷۲۴	۰	۲۸۹,۷۲۴	۱۰/۲۲	۱۳۴,۹۵۳,۸۱۳	۱۷-۲
۳,۰۲۴,۱۶۴	۴۳۲,۵۱۱	۷۸۲,۵۹۰	۲۸۹,۷۲۴	۰	۲۸۹,۷۲۴			
۰	۸,۲۶۴	۰	۱۰,۲۳۷	۰	۱۰,۲۳۷	۴۰	۵,۲۰۰	شرکت های غیر بورسی: عمران قشم
۰	۳۲۹	۰	۳۲۹	۰	۳۲۹	۲۲	۱,۱۰۰	شرکت پدید آوران اطلس پارس
۰	۳,۹۰۶,۵۱۹	۰	۳,۹۲۱,۳۶۲	۰	۳,۹۲۱,۳۶۲	۳۳/۱۱	۱۷,۰۵۲,۹۸۱	شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس
۰	۳,۹۱۵,۱۱۲	۰	۳,۹۳۱,۹۲۸	۰	۳,۹۳۱,۹۲۸			
	۴,۳۴۷,۶۲۳		۴,۲۲۱,۶۵۲	۰	۴,۲۲۱,۶۵۲			

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱				در صد سرمایه گذاری	تعداد سهام	یادداشت
ارزش بازار	مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش اثبات شده	بهای تمام شده			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال			شرکت های بورسی: شهرسازی و خانه سازی باغمیشه (سهامی عام)
۳,۰۲۴,۱۶۴	۲۵۸,۲۱۲	۸۶۱,۰۰۵	۱۳۵,۳۰۴	۰	۱۳۵,۳۰۴	۱۰/۲۲	۱۳۴,۹۵۳,۸۱۳	
۳,۰۲۴,۱۶۴	۲۵۸,۲۱۲	۸۶۱,۰۰۵	۱۳۵,۳۰۴	۰	۱۳۵,۳۰۴			
۰	۵,۰۵۰	۰	۵,۰۵۰	۰	۵,۰۵۰	۳۵	۴,۵۵۰	شرکت های غیر بورسی: عمران قشم
۰	۳,۸۷۴,۹۲۵	۰	۳,۸۷۴,۹۲۵	۰	۳,۸۷۴,۹۲۵	۳۳/۱۱	۱۷,۰۵۲,۹۸۰	طرح و توسعه آریا عمران پارس
۰	۳,۹۲۸	۰	۳,۹۲۸	۰	۳,۹۲۸	۲۲	۱,۱۰۰	پدید آوران اطلس پارس
۰	۳,۸۸۳,۹۰۳	۰	۳,۸۸۳,۹۰۳	۰	۳,۸۸۳,۹۰۳			
	۴,۱۴۲,۱۱۵		۴,۰۱۹,۳۰۷	۰	۴,۰۱۹,۳۰۷			

۱۷-۱- سهم گروه از خالص دارایی های شرکت های وابسته:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
سهم از خالص دارایی ها	سهم از خالص دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال
۴,۳۰۹,۵۳۶	۴,۳۴۷,۶۲۳
۴۵۴,۰۶۶	۵۸۰,۱۷۶
(۲۰۳,۵۶۵)	(۴۷۱,۵۳۳)
(۱۵۵,۸۲۱)	(۲۰۵,۹۳۸)
(۵۶,۵۸۳)	(۲۸,۶۶۶)
۴,۳۴۷,۶۲۳	۴,۲۲۱,۶۵۲

مانده در ابتدای سال
سهم از سود خالص شرکت های وابسته
سود سهام دریافتی یا دریافتی طی سال
واگذار شده طی سال - سهم شرکت باغمیشه
تعدیلات تلفیق
مانده در پایان سال

۱۷-۲- کاهش سرمایه گذاری در سهام شرکت وابسته شهرسازی و خانه سازی باغمیشه مربوط به فروش تعداد ۱۲۲,۶۶۳,۰۱۴ سهم می باشد. هرچند که گروه کمتر از ۲۰ درصد از حقوق مالکانه شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه و کمتر از ۲۰ درصد حق رأی در مجمع آن شرکت را در اختیار دارد، لیکن گروه با توجه به حق قراردادی در تعیین ۲ عضو از ۵ عضو هیأت مدیره، بر این شرکت نفوذ قابل ملاحظه دارد.

۱۷-۳- اطلاعات مربوط به فعالیت شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد:

فعالیت اصلی	درصد سرمایه گذاری				ایستگاه	شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
	شرکت	گروه	شرکت	گروه		
خرید و فروش ملک و زمین، اجاره هر نوع کارخانه و ماشین آلات، تأسیس شرکت های جدید، خرید و فروش سهام	۱۹,۵۱٪	۱۹,۵۱٪	۱۰/۲۳٪	۱۰/۲۳٪	ایران	شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
ارائه خدمات فروش در سطح کشور، تحقیقات و مطالعات در حوزه مسکن، خرید و توسعه زمین و تهیه طرح های توسعه ای	۳۵/۰۰٪	۴۰/۰۰٪	۳۵/۰۰٪	۴۰/۰۰٪	ایران	عمران قشم
ساخت و تکمیل و خرید و فروش و عملیات پیمانکاری و بهره برداری و اجاره و نگهداری و مدیریت بیعانه پروژه ها	۲۲/۰۰٪	۲۲/۰۰٪	۲۲/۰۰٪	۲۲/۰۰٪	ایران	پدید آوران اطلس پارس
تهیه زمین، طراحی، مشاوره در عملیات ساختمانی مرتبط با فعالیت های تکمیلی خدماتی و اجرای طرح های ساختمانی	۲۳/۲۳٪	۲۳/۲۳٪	۲۲/۱۷٪	۲۲/۱۷٪	ایران	طرح و توسعه آریا عمران پارس

حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷-۴- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته

۱۷-۴-۱- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته با اهمیت گروه به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت عمران قشم		شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس		شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه		
۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	
۷۲,۶۷۰	۱۹۴,۱۶۳	۸,۲۸۶,۳۲۰	۱۰,۸۰۱,۱۶۱	۲,۶۱۷,۷۰۷	۳,۲۲۵,۶۳۷	دارایی های جاری
۵۱,۵۳۷	۵۰,۵۹۵	۳,۱۶۹,۱۸۶	۲,۷۷۳,۴۷۷	۴۰۰,۹۵۱	۳۹۷,۶۸۸	دارایی های غیر جاری
(۴۳,۰۴۱)	(۱۵۷,۴۶۹)	(۵,۲۶۲,۸۴۶)	(۶,۴۲۵,۵۵۹)	(۵۱۳,۵۷۸)	(۴۱۳,۵۹۳)	بدهی های جاری
(۱۲,۳۸۶)	(۱۲,۹۱۲)	(۵,۷۳۰)	(۶,۳۵۴)	(۳۵,۱۰۹)	(۴۷,۷۲۲)	بدهی های غیر جاری
۶,۸۵۴	۲۱۷,۲۲۰	۲,۷۱۸,۴۷۵	۲,۹۲۲,۵۸۱	۵۹۱,۶۱۹	۱,۲۳۲,۷۰۲	درآمد عملیاتی
(۷,۷۸۸)	۷,۶۳۷	۱,۰۹۰,۲۹۸	۱,۳۱۴,۸۲۱	۳۶۷,۵۴۷	۸۸۳,۷۸۵	سود (زیان) عملیات در حال تداوم
(۶,۷۶۸)	۶,۲۶۲	۱,۱۷۰,۹۶۵	۱,۴۷۳,۳۹۸	۳۵۸,۳۲۷	۸۸۲,۰۱۸	سود(زیان) خالص
(۶,۷۶۸)	۶,۲۶۲	۱,۱۷۰,۹۶۵	۱,۴۷۳,۳۹۸	۳۵۸,۳۲۷	۸۸۲,۰۱۸	سود و زیان جامع
۲۲۳	۲۱۹	۱۷۰,۷۵۷	۴۴۴,۳۳۳	۳۲,۳۹۸	۲۶,۹۹۱	سود دریافتی از شرکت های وابسته

۱۷-۴-۲- صورت تطبیق اطلاعات مالی فوق با مبلغ دفتری شناسایی شده در صورت های مالی تلفیقی :

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت عمران قشم		شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس		شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه		
۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۶۸,۷۸۰	۷۴,۳۷۷	۶,۱۸۶,۹۳۰	۷,۱۴۲,۷۲۵	۲,۴۶۹,۹۷۱	۳,۱۶۱,۹۶۰	خالص دارایی ها
۲۴,۱۴۲	۲۶,۰۳۲	۲,۰۶۲,۱۰۴	۲,۳۶۴,۹۵۶	۴۸۱,۸۹۱	۳۲۳,۱۵۲	سهم گروه از خالص دارایی ها
(۲,۳۷۶)	۲,۱۹۲	۱,۸۴۴,۴۱۵	۱,۵۵۶,۴۰۶	.	.	تعدیلات ارزش منصفانه خالص دارایی ها
(۱۳,۵۰۲)	(۱۷,۹۸۷)	.	.	(۴۹,۳۸۰)	(۳۳,۴۲۸)	سایر تعدیلات
۸,۲۶۴	۱۰,۲۳۷	۳,۹۰۶,۵۱۹	۳,۹۲۱,۳۶۲	۴۳۲,۵۱۱	۲۸۹,۷۲۴	مبلغ دفتری منافع گروه

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸- سایر سرمایه‌گذاری های بلندمدت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		گروه	یادداشت
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۰۳,۰۱۷	۱۳۷,۶۵۲	۰	۱۳۷,۶۵۲	۱۸-۲	سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
۱۰۳,۰۱۷	۱۳۷,۶۵۲	۰	۱۳۷,۶۵۲		شرکت
۱,۵۴۳,۰۳۱	۱,۶۲۹,۰۵۰	۰	۱,۶۲۹,۰۵۰	۱۸-۱	سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی
۸۲,۸۴۹	۱۱۱,۳۳۴	۰	۱۱۱,۳۳۴	۱۸-۲	سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
۱,۶۲۵,۸۸۰	۱,۷۴۰,۳۸۴	۰	۱,۷۴۰,۳۸۴		

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸-۱- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
ارزش بازار	میانگ دفتری	ارزش بازار	میانگ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
شرکت های بورسی:							
۳,۸۹۱,۶۶۴	۴۸۷,۶۷۹	۱,۷۰۷,۴۳۵	۴۷۵,۶۹۹	۰	۴۷۵,۶۹۹	۲۹/۷۱٪	۳۹۷,۰۷۷,۸۰۱
۳,۸۹۱,۶۶۴	۴۸۷,۶۷۹	۱,۷۰۷,۴۳۵	۴۷۵,۶۹۹	۰	۴۷۵,۶۹۹		
شرکت های غیر بورسی:							
۰	۲۹۴,۰۴۷	۰	۲۹۴,۰۴۷	۰	۲۹۴,۰۴۷	۹۹/۹۹٪	۹,۱۲۴,۹۳۰
۰	۲۹,۳۸۵	۰	۲۹,۳۸۵	۰	۲۹,۳۸۵	۹۷/۹۵٪	۳۹,۳۸۵
۰	۰	۰	۹۸,۰۰۰	۰	۹۸,۰۰۰	۹۸٪	۹۸,۰۰۰
۰	۹,۹۹۹	۰	۹,۹۹۹	۰	۹,۹۹۹	۹۹/۹۹٪	۹۹,۹۹۹
۰	۷۲۱,۹۲۰	۰	۷۲۱,۹۲۰	۰	۷۲۱,۹۲۰	۹۹/۹۹٪	۶۹,۹۹۹,۹۸۰
۰	۱,۰۵۵,۳۵۲	۰	۱,۱۵۳,۳۵۱	۰	۱,۱۵۳,۳۵۱		
	<u>۱,۵۴۳,۰۳۱</u>		<u>۱,۶۲۹,۰۵۰</u>		<u>۱,۶۲۹,۰۵۰</u>		

۱۸-۲- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
ارزش بازار	میانگ دفتری	ارزش بازار	میانگ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
شرکت های بورسی:							
۵۴,۳۱۷	۲,۸۵۵	۵۵,۹۴۰	۲,۸۵۵	۰	۲,۸۵۵	کنترل از یک درصد	۷,۳۷۹,۹۸۴
۶۳,۳۷۵	۳,۱۲۹	۵۰,۴۱۳	۳,۴۸۷	۰	۳,۴۸۷	کنترل از یک درصد	۷,۶۹۶,۵۹۸
۰	۰	۴۱,۲۴۳	۲۴,۳۷۷	۰	۲۴,۳۷۷	کنترل از یک درصد	۹,۵۹۱,۶۳۱
۰	۰	۶,۴۸۴	۴۷۰	۰	۴۷۰	کنترل از یک درصد	۴۷۰,۱۷۵
۲۸۹	۱۸	۲۱۳	۱۸	۰	۱۸	کنترل از یک درصد	۱۸,۰۰۰
۱۱۷,۹۸۱	۶,۰۰۲	۱۵۴,۲۹۳	۳۱,۲۰۷	۰	۳۱,۲۰۷		
شرکت های غیر بورسی:							
۰	۳,۸۱۳	۰	۷,۰۶۲	۰	۷,۰۶۲	کنترل از یک درصد	۸,۷۵۰,۰۰۰
۰	۴۷۰	۰	۰	۰	۰	کنترل از یک درصد	۴۷۰,۱۷۵
۰	۵۰	۰	۵۰	۰	۵۰	سه درصد	۵۰
۰	۰	۰	۵۰۰	۰	۵۰۰	کنترل از یک درصد	۲,۰۰۰
۰	۳۸۸	۰	۳۸۸	۰	۳۸۸	کنترل از یک درصد	۳۸۸,۰۶۴
۰	۶۲,۷۸۸	۰	۶۲,۷۸۸	۰	۶۲,۷۸۸	۹۹/۹۹٪	۶۹,۹۹۹,۰۰۰
۰	۹,۳۳۵	۰	۹,۳۳۵	۰	۹,۳۳۵	۷۰/۰۰٪	مسئولیت محدود
۰	۳	۰	۳	۰	۳		
۰	۷۶,۸۴۷	۰	۸۰,۱۲۷	۰	۸۰,۱۲۷		
	<u>۸۲,۸۴۹</u>		<u>۱۱۱,۲۳۴</u>		<u>۱۱۱,۲۳۴</u>		

گروه

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
ارزش بازار	میانگ دفتری	ارزش بازار	میانگ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
شرکت های بورسی:							
۵۴,۳۱۷	۲,۸۵۵	۵۵,۹۴۰	۲,۸۵۵	۰	۲,۸۵۵	کنترل از یک درصد	۷,۳۷۹,۹۸۴
۰	۰	۴۱,۲۴۳	۲۴,۳۷۷	۰	۲۴,۳۷۷	کنترل از یک درصد	۹,۵۹۱,۶۳۱
۲۸۹	۱۸	۲۱۳	۱۸	۰	۱۸	کنترل از یک درصد	۱۸,۰۰۰
۰	۰	۶,۴۸۴	۴۷۰	۰	۴۷۰	کنترل از یک درصد	۴۷۰,۱۷۵
۶۳,۳۷۵	۳,۱۲۹	۵۰,۴۱۳	۳,۴۸۷	۰	۳,۴۸۷	کنترل از یک درصد	۷,۶۹۶,۵۹۸
۱۱۷,۹۸۱	۶,۰۰۲	۱۵۴,۲۹۳	۳۱,۲۰۷	۰	۳۱,۲۰۷		
شرکت های غیر بورسی:							
۰	۴۷۰	۰	۰	۰	۰	کنترل از یک درصد	۴۷۰,۱۷۵
۰	۴,۵۷۶	۰	۸,۴۷۵	۰	۸,۴۷۵	کنترل از یک درصد	۸,۷۵۰,۰۰۰
۰	۱۸,۰۰۰	۰	۲۴,۰۰۰	۰	۲۴,۰۰۰	کنترل از یک درصد	۲۴,۰۰۰,۰۰۰
۰	۰	۰	۵۰۰	۰	۵۰۰	کنترل از یک درصد	۲,۰۰۰
۰	۱۷۰	۰	۱۷۰	۰	۱۷۰	کنترل از یک درصد	۲۱۳,۳۲۱
۰	۶۲,۷۸۸	۰	۶۲,۷۸۹	۰	۶۲,۷۸۹	۹۹/۹۹٪	۶۹,۹۹۹,۰۰۰
۰	۹,۳۳۵	۰	۹,۳۳۵	۰	۹,۳۳۵	۷۰/۰۰٪	مسئولیت محدود
۰	۱,۶۷۶	۰	۱,۱۷۶	۰	۱,۱۷۶		
۰	۹۷,۰۱۵	۰	۱۰۶,۴۴۵	۰	۱۰۶,۴۴۵		
	<u>۱۰۳,۰۱۷</u>		<u>۱۳۷,۶۵۲</u>		<u>۱۳۷,۶۵۲</u>		

۱۸-۲-۱- افزایش سرمایه در سهام بانک پاسارگاد به تعداد ۳,۸۱۳,۱۶۰ سهم از محل سود انباشته بوده است.

۱۸-۲-۲- افزایش سرمایه در سهام شرکت سرمایه گذاری پارس آریان به تعداد ۳,۵۲۵,۰۰۲ سهم از محل سود انباشته و تعداد ۳۵۸,۴۴۴ سهم از محل مطالبات سود سهام می باشد.

۱۸-۲-۳- افزایش سرمایه در شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر به مبلغ ۴,۳۷۵ میلیون ریال مربوط به افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده به مبلغ ۲,۲۵۰ میلیون ریال و از محل سود انباشته به مبلغ ۱,۱۲۵ میلیون ریال بوده است.

۱۸-۲-۴- به دلیل عدم وجود کنترل در شرکت دیونیتال اتو اینیوست و انحلال شرکت غدیر خوزستان (به موجب تصمیم مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۱۳/۲۶) شرکت های مذکور در سال مالی قبل از تلفیق کنار گذاشته شده اند.

موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸-۱-۱ مشخصات شرکت های فرعی به شرح زیر می باشد:

فعالیت اصلی	درصد سرمایه گذاری				اقامتگاه
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	گروه	شرکت	
تیمه طرح عملیات ساختمانی، خرید و فروش واحدهای مسکونی، راهسازی، تأسیس سرکهای جدید، ساخت و فروش بتن	۴۰/۷۱٪	۴۰/۹۵٪	۳۹/۷۱٪	۳۹/۹۵٪	ایران
تولید و فروش لوله های بتنی، انجام عملیات بازرگانی، طرح و اجرای پروژه های فانلایب و آبرسانی	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	ایران
تیمه زمین و مشاوره در امور ساختمانی، تولید و خرید و فروش کلیه مصالح ساختمانی و ماشین آلات، احداث ساختمان	۹۷/۹۵٪	۹۹/۵۹٪	۹۷/۹۵٪	۹۹/۵۹٪	ایران
فدالینهای راهسازی و ساختمان سازی، تولید و فروش اسفالت، امور مربوط به صنایع نفت و گاز و پتروشیمی	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	ایران
خرید و تهیه ملک و زمین به منظور احداث ساختمان، تأسیس کارخانجات و خدمات مشاوره و فنی	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	ایران
سرمایه گذاری در جزیره کیش در قالب ساخت و ساز امکن، جذب سرمایه گذاران، خرید و فروش کالاها و ماشین آلات	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	۹۹/۹۹٪	۱۰۰/۰۰٪	ایران
احداث ساختمان، مجتمع مسکونی و شهرک سازی و سرمایه گذاری در فعالیتهای صنعتی بخش ساختمان	۹۸/۰۰٪	۱۰۰/۰۰٪	۹۸/۰۰٪	۱۰۰/۰۰٪	ایران
بیمه‌سازی املاک و مستغلات به منظور فروش	۷۰/۰۰٪	۷۰/۰۰٪	۷۰/۰۰٪	۷۰/۰۰٪	بلا روس

۱۸-۱-۱-۱ اطلاعات شرکت های فرعی که به طور کامل تحت مالکیت نیستند و منافع فاقد حق کنترل با اهمیتی در گروه وجود دارد به شرح زیر است :

نام شرکت فرعی	محل شرکت و محل اصلی فعالیت	نسبت منافع مالکیت احرق رأی	منافع فاقد حق کنترل	سود و زیان تخصیص یافته به منافع		منافع فاقد حق کنترل		منابع به میلیون ریال)
				منافع فاقد حق کنترل	انباشته	منافع فاقد حق کنترل	انباشته	
آس پ	ایران	۱۴۰۱	۵۱/۲۹٪	۱۴۰۱	۱۴۰۱	۱۴۰۱	۱۴۰۱	۶۴۲,۳۵۵
آس پ	ایران	۱۴۰۱	۶۰/۲۹٪	۱۴۰۱	۱۴۰۱	۱۴۰۱	۱۴۰۱	۶۵۴,۹۲۲

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۱-۱-۱۸- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های فرعی که منافع فاقد حق کنترل آن با اهمیت است به شرح زیر است.
اطلاعات مالی خلاصه شده زیر، مبالغ قبل از حذف معاملات درون گروهی را نشان می دهد.

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت آ س پ		
۱۴۰۰	۱۴۰۱	
۱.۷۷۰.۴۸۱	۲.۳۳۲.۰۸۱	دارایی های جاری
۳۹۵.۱۷۲	۳۸۷.۶۳۹	دارایی های غیر جاری
۱.۰۳۰.۶۷۳	۱.۵۴۵.۴۴۹	بدهی های جاری
۵۱.۶۰۹	۷۰.۴۰۹	بدهی های غیر جاری
۴۴۱.۰۱۶	۴۴۸.۹۴۰	حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت
۶۴۲.۳۵۵	۶۵۴.۹۲۲	منافع فاقد حق کنترل
۱۴۰۰	۱۴۰۱	
۳۷۱.۴۰۸	۱.۶۸۵.۴۹۹	درآمد عملیاتی
۲۳.۵۷۸	۲۴.۴۹۱	سود خالص
۹.۵۹۸	۹.۹۶۰	سود قابل انتساب به مالکان شرکت
۱۳.۹۸۰	۱۴.۵۳۱	سود قابل انتساب به منافع فاقد حق کنترل
۹.۵۹۸	۹.۹۶۰	جمع سود جامع قابل انتساب به مالکان شرکت
۱۳.۹۸۰	۱۴.۵۳۱	جمع سود جامع قابل انتساب به منافع فاقد حق کنترل
۲۳.۵۷۸	۲۴.۴۹۱	جمع سود زیان جامع
۲.۵۹۱	۰	سود سهام پرداخت شده به منافع فاقد حق کنترل
(۳۴.۴۹۰)	(۲.۹۹۲)	خالص جریان نقدی (خروجی) ناشی از فعالیت های عملیاتی
۱.۱۰۰	۱۵.۵۱۷	خالص جریان نقدی ورودی ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
(۷۲.۱۳۷)	(۲.۴۰۲)	خالص جریان نقدی ورودی (خروجی) ناشی از فعالیت های تأمین مالی
(۱۰۵.۵۲۷)	۱۰.۱۲۳	خالص جریان های نقدی ورودی (خروجی)

۱۸-۳- سرمایه‌گذاری های زیر در وثیقه بدهی ها هستند :

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۰.۶۰۱	۲۶.۷۵۶	شهر سازی و خانه سازی باغمیسه
۱۳۳.۶۱۸	۴۷.۱۴۱	آ . س . پ
۲.۸۵۵	۲.۸۵۵	بانک پاسارگاد
۳.۱۲۹	۳.۴۸۷	سرمایه‌گذاری پارس آریان
۱۸	۱۸	فرآورده های سیمان شرق
۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	سرمایه‌گذاری توسعه معادن و فلزات (هلدینگ)
۲۲۰.۲۲۱	۸۰.۲۵۷	

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۹- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

۱۹-۱- دریافتنی‌های کوتاه مدت

الف- گروه:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱			یادداشت
خالص	خالص	کاهش ارزش دریافتنی‌ها	مانده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۴۵,۴۳۸	۶۸۴,۸۷۲	۰	۶۸۴,۸۷۲	۱۹-۱-۱
۶۴۵,۴۳۸	۶۸۴,۸۷۲	۰	۶۸۴,۸۷۲	
۱۳,۵۱۱	۱,۹۵۹	۰	۱,۹۵۹	
۱۱,۹۵۲	۲۶,۸۶۸	۰	۲۶,۸۶۸	
۳۷,۳۴۹	۰	۰	۰	
۹۷,۹۱۸	۹۴,۷۶۷	۰	۹۴,۷۶۷	۱۹-۱-۲
۲۴۵,۷۱۷	۱۹,۴۲۱	۰	۱۹,۴۲۱	۱۹-۱-۳
۴۹,۵۴۲	۴۹,۵۴۲	۰	۴۹,۵۴۲	۱۹-۱-۴
۳۹,۰۰۰	۳,۷۴۶	۰	۳,۷۴۶	۱۹-۱-۱۰-۲
۱۳۷,۹۹۰	۶۲,۷۸۶	۰	۶۲,۷۸۶	
۵۱,۴۶۱	۵۱,۴۶۱	۰	۵۱,۴۶۱	۱۹-۱-۵
۱۲۹,۱۷۷	۱۷۱,۴۴۳	۰	۱۷۱,۴۴۳	
۲۷۱,۳۹۹	۴۳۲,۷۲۶	(۵,۸۰۸)	۴۳۸,۵۳۴	
۱,۱۰۵,۰۱۶	۹۱۴,۷۱۹	(۵,۸۰۸)	۹۲۰,۵۲۷	
۱,۷۵۰,۴۵۴	۱,۵۹۹,۵۹۱	(۵,۸۰۸)	۱,۶۰۵,۳۹۹	
(۴۳۲,۸۴۱)	(۵۱۵,۵۴۸)	۰	(۵۱۵,۵۴۸)	۳۶
۱,۳۱۷,۶۱۳	۱,۰۸۴,۰۴۳	(۵,۸۰۸)	۱,۰۸۹,۸۵۱	

تجاری:

اسناد دریافتنی:

مشتریان

حسابهای دریافتنی:

اشخاص وابسته:

شرکت سرمایه‌گذاری غدیر

شرکت توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان

شرکت سرمایه‌گذاری اعتضاد غدیر

سایر مشتریان:

خریداران واحدهای ساختمانی

شرکت نارنجستان زیبای شمال

بنیاد تعاون ناجا (پروژه عرفان)

مهدی کیا حسینی

شرکت ابنیه سازان صنعتی بنا پارس ویرا

شرکت تراز پایه نور

مبلغ قابل بازیافت پیمان‌ها و قراردادهای

سایر اشخاص و شرکت‌ها

جمع حسابهای دریافتنی تجاری

تهاتر و انتقال اسناد دریافتنی با پیش دریافت‌ها

سایر دریافتنی‌ها:

اشخاص وابسته:

شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس

شرکت پردیس اطلس پارس

شرکت عمران قشم

شرکت سرمایه‌گذاری غدیر

شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر

شرکت شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه

سایر اشخاص:

شرکت بازرگانی بین‌المللی بام و بنیان تجارت شرق

شرکت ایران سازه

سپرده‌های دریافتنی

شرکت سرمایه‌گذاری ایرانیان اطلس

سپرده بیمه و سپرده مالیات

کارکنان (وام و مساعده)

سود سهام دریافتنی (شرکت‌های وابسته و سایر شرکت‌ها)

وجوه واگذاری حق تقدم نزد بانک قرض الحسنه رسالت

اداره دوم اجرای اسناد رسمی تهران

شارژ مالکین مجتمع تجاری تفریحی سعدی شیراز

سایر

۸۵,۳۳۲	۸۵,۳۳۲	۰	۸۵,۳۳۲	۱۹-۱-۷
۴,۳۰۰	۴,۳۰۰	۰	۴,۳۰۰	
۱۸,۱۹۳	۱۰۹,۳۱۱	۰	۱۰۹,۳۱۱	
۳,۷۷۱	۸,۸۷۱	۰	۸,۸۷۱	
۹,۸۷۱	۲۰,۴۸۷	۰	۲۰,۴۸۷	
۱۱,۰۹۴	۱۵,۳۵۳	۰	۱۵,۳۵۳	
۲۲۰,۰۱۹	۶۵۶,۷۶۴	۰	۶۵۶,۷۶۴	۱۹-۱-۱۲
۵۰۳,۵۳۴	۴۴۸,۴۰۹	۰	۴۴۸,۴۰۹	۱۹-۱-۱۳
۷۸,۵۶۶	۲۵۱	۰	۲۵۱	
۴۹,۱۰۰	۸۸,۱۶۲	۰	۸۸,۱۶۲	
۷۰,۳۰۳	۱۳۳,۱۳۳	(۵,۸۷۲)	۱۳۹,۰۰۴	
۱,۰۵۳,۸۸۱	۱,۵۶۹,۹۷۲	(۵,۸۷۲)	۱,۵۷۵,۸۴۴	
۱,۰۶۵,۰۷۲	۱,۶۳۹,۳۷۸	(۵,۸۷۲)	۱,۶۴۵,۲۵۰	
۲,۳۸۲,۶۸۵	۲,۷۲۳,۴۲۱	(۱۱,۶۸۰)	۲,۷۳۵,۱۰۱	

مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۹-۱-۱- مبلغ ۱۷۰,۲۲۰ میلیون ریال از اسناد دریافتنی فوق مربوط به شرکت اصلی و واخواستی است (به شرح یادداشت ۸-۱-۱۹) و مابقی مبلغ فوق عمدتاً مربوط به شرکت پارس سازه و شرکت تیساکیش بابت چک‌های دریافتی از خریداران واحدهای فروخته به صورت اقساطی می‌باشد که عمدتاً جهت وصول نزد بانک تودیع گردیده است.

۱۹-۱-۲- صورت ریز مطالبات از خریداران واحدهای ساختمانی گروه به شرح ذیل می‌باشد:

	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
شرکت آس پ بابت فروش آپارتمانهای مسکن مهر	۱۰,۰۴۵	۱۰,۰۴۶
شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه و اطلس تبریز	۱,۶۶۱	۲,۴۰۷
طلب از خریداران واحدهای برج تهران	۴۰,۵۴۰	۳۶,۲۵۲
خریداران پروژه تجاری و هتل نارنجستان ۲	۴۴,۲۰۸	۴۴,۲۰۸
خریداران واحدهای الهیه شرکت آس پ	۱,۴۶۴	۱,۸۵۴
	۹۷,۹۱۸	۹۴,۷۶۷

۱۹-۱-۲-۱- واحد های مسکن مهر شهریار شامل ۱,۵۴۰ واحد ساختمان مسکونی بوده که تعداد ۲۶۰ واحد به سازمان تامین اجتماعی نیرو های مسلح و تعداد ۸۰ واحد به بنیاد مسکن تعاون بتاجا بطور یکجا فروخته شد و تعداد ۱,۲۰۰ واحد باقیمانده از طریق سازمان مسکن و شهرسازی به متقاضیان مسکن مهر واگذار گردیده است. به دلیل اینکه این پروژه بر اساس قرارداد مشارکت سه جانبه فی ما بین وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مسکن و شرکت آس پ احداث گردیده زمین بابت تسهیلات دریافتی از بانک مسکن (طرح مسکن مهر) در وثیقه بوده که پس از تعیین تکلیف تسهیلات مذکور و اخذ پایان کار سند مالکیت صادر و مطالبات از خریداران اخذ خواهد شد. پیرو صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۸ فی مابین صندوق تعاون و سرمایه گذاری مسکن ساتا و شرکت آس پ مقرر گردید صندوق نسبت به تعهدات بانک مسکن اقدام نماید.

۱۹-۱-۲-۲- مبلغ فوق مربوط به شرکت اصلی بابت فروش واحدهای تجاری و اداری پروژه اطلس تبریز می‌باشد.

۱۹-۱-۲-۳- مانده فوق مربوط به مطالبات از خریداران برج تهران بوده که قبل از انتقال سند به خریداران طبق مفاد قرارداد به حیظه وصول در خواهد آمد.

۱۹-۱-۲-۴- بابت طلب از خریداران پروژه نارنجستان بابت فروش واحد های تجاری به مترمتر ۴,۱۱۶ مترمربع و هتل آپارتمان ها به مترمتر ۷۱۰ مترمربع می‌باشد که به جهت اختلاف فی مابین شرکت و شریک پروژه و طرح دعوی در محاکم قضایی و عدم پیشرفت فیزیکی مناسب پروژه و عدم تحقق تعهدات شرکت و شریک در تحویل واحدهای فروخته شده به خریداران، تا تعیین تکلیف دعاوی حقوقی و تحویل واحدها به خریداران امکان وصول میسر نخواهد شد.

۱۹-۱-۳- مبلغ فوق بابت سهم ۳۰٪ شرکت نارنجستان زیبای شمال (آقای سعید موهبت) از هزینه ها و مخارج انجام شده در پروژه نارنجستان ۲ واقع در شهرستان محمود آباد - ایزد شهر بوده است. طی سال مورد گزارش طی مباحثه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۲ در ازای مبلغ ۲۳۵,۰۶۹ میلیون ریال از بدهی شرکت نارنجستان زیبای شمال بابت سهم از هزینه های مشترک فاز یک تجاری هتل نارنجستان، قدر السهم از ۴ قطعه زمین (۸/۵ سهم از ۲۴۰ سهم جمعاً معادل ۹۵۷ متر مربع) از زمین هتل نارنجستان به شرکت (براساس گزارش کارشناسی) واگذار گردیده و بنابراین سهم شرکت در مشارکت نارنجستان از ۷۰ درصد به ۷۳/۵ درصد (معادل ۱۷۶/۵ سهم از ۲۴۰ سهم) افزایش یافت.

۱۹-۱-۴- مانده مطالبات از بنیاد تعاون ناجا مربوط به فروش ۵۲۲ واحد از واحدهای پروژه عرفان به مترمتر ۷۳,۰۱۵ مترمربع می‌باشد که جمعاً به ارزش ۱,۱۸۶ میلیارد ریال در سال مالی ۱۳۸۸ به فروش رسیده است. از مبلغ مزبور در سنوات قبل مبلغ ۱,۰۷۷ میلیارد ریال وصول گردیده و الباقی شامل مبلغ ۴۹ میلیارد ریال از بابت بخش نقدی ثمن معامله که انتظار می رود در کوتاه مدت وصول شود و مبلغ ۵۹ میلیارد ریال از بابت ۵٪ انتقال سند که به جهت آماده نبودن شرایط انتقال سند به حیظه وصول درنیامده است و انتظار می رود در بلند مدت وصول گردد.

۱۹-۱-۵- مبلغ فوق در شرکت فرعی تیساکیش بابت بدهی شرکت تراز پایه نور به این شرکت می‌باشد که در این خصوص با توجه به شکایت شرکت طی رای قطعی دادگاه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۳۱ به مبلغ ۲۸,۰۷۱ میلیون ریال مطالبات شرکت تعیین شده و نیز تعیین وضعیت مبلغ قابل بازبافت منوط به تعیین تکلیف جریمه تاخیر در تأدیه مورد ادعا می‌باشد.

۱۹-۱-۶- مانده طلب از شرکت آریا عمران پارس از بابت حسابهای فی مابین جهت اجراء پروژه های در دست اقدام و سایر مرادوات فی مابین می‌باشد.

۱۹-۱-۷- طلب از شرکت مذکور به مبلغ ۸۵ میلیارد ریال عمدتاً از اقلام ذیل تشکیل گردیده است:

۱۹-۱-۷-۱- بابت یک فقره چک شماره ۸۹۷۴۴۷۳۰ به سررسید ۱۳۹۱/۰۶/۱۹ به مبلغ ۲۰ میلیارد ریال و نیز هزینه های دادرسی و حق الوکاله وکلای شرکت در خصوص اقامه دعوی جهت اخذ وجه چک واخواستی اخیرالذکر می‌باشد.

۱۹-۱-۷-۲- مبلغ ۵۳ میلیارد ریال بابت ۳,۵۰۰,۰۰۰ یورو وجه پرداختی به شرکت بام و بنیان تجارت شرق (سعید بهرمن) به منظور انتقال ارز مذکور به شرکت دیویتال اتو اینوست جهت اجرای پروژه نمایشگاه و فروشگاه اتومبیل جهت فروش و ارائه خدمات پس از فروش بوده است که با توجه به شرایط تحریم ها وجه مذکور در اختیار شرکت بام و بنیان تجارت شرق (سعید بهرمن) جهت انتقال قرار گرفته است که طبق بررسی های بعمل آمده و حسابرسی انجام شده از شرکت دیویتال اتو اینوست مبلغ مذکور در دفاتر آن شرکت به ثبت نرسیده و نزد آقای سعید بهرمن عضو هیأت مدیره و نماینده سهامدار ۳۰ درصدی شرکت اخیرالذکر می‌باشد. مضافاً مبلغ مذکور از حساب اعتبارات اخذ شده از بانک گردشگری در سنوات قبل پرداخت گردیده، که در این خصوص موضوع از طریق واحد حقوقی شرکت در دست پیگیری است. **مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر**

حسابداران رسمی
پیروست گزارش

۱۹-۱-۷-۳- الباقی مانده فوق عمدتاً از بابت ۳۰٪ حق السهم شرکت بام بنیان تجارت شرق از هزینه های اعتبار اسنادی و حق الوکاله وکلا منظور شده به حساب شرکت مذکور می‌باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

ب - شرکت :

تجاری

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۰۸,۳۷۶	۱۷۰,۲۲۰	.	۱۷۰,۲۲۰	۱۹-۱-۸
۲۰۸,۳۷۶	۱۷۰,۲۲۰	.	۱۷۰,۲۲۰	
۴۹,۳۰۱	۲۶,۸۶۸	.	۲۶,۸۶۸	۱۹-۱-۹
۴۳۵,۶۰۱	۲۰۸,۶۲۱	.	۲۰۸,۶۲۱	۱۹-۱-۱۰
۴۸۴,۹۰۲	۲۳۵,۴۸۹	.	۲۳۵,۴۸۹	
۶۹۳,۲۷۸	۴۰۵,۷۰۹	.	۴۰۵,۷۰۹	
۳,۲۱۱,۷۷۷	۳,۵۱۶,۱۰۸	.	۳,۵۱۶,۱۰۸	۱۹-۱-۱۱
۴۲۶,۲۷۶	۹۳۸,۹۷۱	.	۹۳۸,۹۷۱	۱۹-۱-۱۲
۱,۹۸۷	۳,۲۹۸	.	۳,۲۹۸	
۵۰۳,۵۳۴	۴۴۸,۴۰۹	.	۴۴۸,۴۰۹	۱۹-۱-۱۳
۲۴۶,۵۵۷	۲۵۷,۹۸۵	(۳,۹۱۶)	۲۶۱,۹۰۱	۱۹-۱-۱۴
۴,۳۹۰,۱۳۱	۵,۱۶۴,۷۷۱	(۳,۹۱۶)	۵,۱۶۸,۶۸۷	
۵,۰۸۳,۴۰۹	۵,۵۷۰,۴۸۰	(۳,۹۱۶)	۵,۵۷۴,۳۹۶	

اسناد دریافتنی :

سایر مشتریان

حسابهای دریافتنی :

اشخاص وابسته

سایر مشتریان

سایر دریافتنی ها:

حسابهای دریافتنی :

اشخاص وابسته

سود سهام دریافتنی

کارکنان (وام و مساعده)

وجوه واگذاری حق تقدم نزد بانک قرض الحسنه رسالت

سایر

۱۹-۱-۸- اسناد دریافتنی تجاری شرکت :

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸۸,۱۷۷	۱۷۰,۲۲۰	.	۱۷۰,۲۲۰	۱۹-۱-۸-۱
۲۰,۱۹۹	.	.	.	
۲۰۸,۳۷۶	۱۷۰,۲۲۰	.	۱۷۰,۲۲۰	

اسناد دریافتنی واخواست شده

اسناد دریافتنی نزد صندوق

۱۹-۱-۸-۱- از مبلغ مذکور مبلغ ۱۲۸,۶۶۶ میلیون ریال مربوط به طلب از آقای سعید رضایی بابت فروش ۱۹ واحد از پروژه رشديه تبریز و سدی شیراز در سنوات قبل می باشد که علیه نامبرده اقدامات حقوقی صورت گرفته و طبق رای تجدید نظر مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۸ دادگاه تجدید نظر استان تهران نامبرده به پرداخت جزای نقدی به مبلغ ۲,۶۵۹ میلیارد ریال در حق صندوق دولت و رد مال به میزان ۱,۳۲۰ میلیارد ریال در حق شاکی (سازمان بازرسی کل کشور و شرکت بین المللی توسعه ساختمان) بابت بزه تحصیل مال از طریق نامشروع محکوم گردیده است و موضوع از طریق اجرای احکام در حال پیگیری می باشد.

۱۹-۱-۹- اشخاص وابسته

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۱,۹۵۲	۲۶,۸۶۸	
۳۷,۳۴۹	.	
۴۹,۳۰۱	۲۶,۸۶۸	

شرکت توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان

شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر

۱۹-۱-۱۰- حسابهای دریافتنی تجاری از سایر مشتریان شرکت به شرح زیر می باشد :

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۴۵,۷۱۷	۱۹,۴۲۱	.	۱۹,۴۲۱	۱۹-۱-۳
۴۹,۵۴۲	۴۹,۵۴۲	.	۴۹,۵۴۲	۱۹-۱-۴
۱,۶۶۱	۲,۴۰۷	.	۲,۴۰۷	۱۹-۱-۱۰-۱
۴۴,۲۰۸	۴۴,۲۰۸	.	۴۴,۲۰۸	۱۹-۱-۲-۴
۴۰,۵۴۰	۳۶,۲۵۲	.	۳۶,۲۵۲	۱۹-۱-۲-۳
۳۹,۰۰۰	۳,۷۴۶	.	۳,۷۴۶	۱۹-۱-۱۰-۲
۱۴,۹۳۳	۵۳,۰۴۵	.	۵۳,۰۴۵	
۴۳۵,۶۰۱	۲۰۸,۶۲۱	.	۲۰۸,۶۲۱	

شرکت نارنجستان زیبای شمال (شریک ۲۰٪ پروژه نارنجستان ۲)

پروژه عرفان (بنیاد تعاون ناجا)

خریداران آپارتمان های پروژه اطلس تبریز

خریداران آپارتمان های پروژه نارنجستان ۲ (تجاری و هتل)

خریداران آپارتمان های برج تهران

مهدی کیا حسینی - پروژه سدی

سایر اقلام

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۱-۱۹- مانده فوق بابت فروش واحدهای تجاری و اداری پروژه اطلس تبریز می باشد که کل پروژه ۵۰ درصد در مالکیت شرکت ایرانیان اطلس ۳۳,۳۰ درصد در مالکیت شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه و ۱۶,۶۷ درصد در مالکیت شرکت بین المللی توسعه ساختمان می باشد شناسائی فروش بر مبنای ۱۶,۶۷ درصد از فروش های انجام شده می باشد .

۲-۱-۱۹- مانده فوق مربوط به تهاتر مطالبات بابت فروش واحد ۲۳ طبقه همکف مجتمع سعدی شیراز به مهدی گیاحسینی طی قرارداد چهارجانبه به شماره ۷۷۸/ب/۹۶ مورخ ۹۶/۰۴/۱۴ بین شرکت مورد گزارش ، شرکت معماران واریاس، آ س پ و مهدی گیاحسینی می باشد و واحد مزبور از طرف شرکت معماران واریاس به مهدی گیاحسینی مورد تحویل قرار گرفته است و تا تاریخ تصویب صورت های مالی تصفیه نشده است.

۱۱-۱-۱۹- اشخاص وابسته (شرکت های فرعی و وابسته) :

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	مانده	یادداشت
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۷۷۱,۰۱۴	۲,۹۰۲,۵۴۱	۰	۲,۹۰۲,۵۴۱	۱۹-۱-۱۱-۱ شرکت تیساکیش
۳۴۱,۰۷۱	۴۳۳,۲۱۴	۰	۴۳۳,۲۱۴	۱۹-۱-۱۱-۲ شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه
۵۵,۲۵۱	۱۷۸,۷۲۵	۰	۱۷۸,۷۲۵	۱۹-۱-۱۱-۳ شرکت افق سازه پایا
۲۹,۷۴۱	۰	۰	۰	شرکت پیمان غدیر
۵,۸۶۸	۱,۲۳۰	۰	۱,۲۳۰	۱۹-۱-۱۱-۳ شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس
۲	۲	۰	۲	۱۹-۱-۱۱-۳ شرکت عمران قشم
۴۲	۰	۰	۰	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر
۳,۷۷۳	۰	۰	۰	شرکت ساختمانی آذربایجان
۴,۶۱۹	۰	۰	۰	شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
۳۹۶	۳۹۶	۰	۳۹۶	شرکت پردیس اطلس پارس
۳,۲۱۱,۷۷۷	۳,۵۱۶,۱۰۸	۰	۳,۵۱۶,۱۰۸	

۱-۱-۱۱-۱- حساب های دریافتنی از شرکت تیساکیش:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۰۷۰,۳۱۲	۲,۷۷۱,۰۱۴
۳۹۰,۹۲۵	۱۲۵,۰۰۰
۰	(۲۷,۳۰۰)
۸۰۰,۰۰۰	۰
(۴۰۱,۴۸۵)	۰
۰	(۵,۰۰۰)
۱۶,۳۷۲	۲۹,۴۱۰
۰	۱۰,۶۵۳
(۱۳۲,۶۹۹)	۰
۱۷,۵۸۹	(۱,۲۳۶)
۲,۷۷۱,۰۱۴	۲,۹۰۲,۵۴۱

۲-۱-۱۱-۱۹- حساب های دریافتنی از شرکت پارس سازه:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۴۸,۸۵۵	۳۴۱,۰۷۱
۰	۱۰۶,۱۸۱
۲۰,۰۷۶	۱۸,۸۴۳
۱۸۹,۷۸۱	۰
(۲۱,۳۸۴)	(۳۲,۱۴۹)
۳,۶۴۳	(۷۲۲)
۳۴۱,۰۷۱	۴۳۳,۲۱۴

۳-۱-۱۱-۱۹- مانده طلب از شرکت های وابسته مذکور از بابت حسابهای فی مابین جهت تامین و کمک به اجراء پروژه های در دست اقدام و سایر مراودات فی مابین می باشد که پس از تکمیل پروژه ها قابل باز یافت خواهد بود.

سوسمه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۲-۱-۱۹- سود سهام دریافتنی:

سود سهام دریافتنی مربوط به سود تقسیم شده بر اساس مصوبات مجامع شرکت‌های سرمایه‌پذیر است که به شرح زیر می‌باشد:

شرکت	گروه			اشخاص وابسته:
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	شرکت آبی پ
۲۸,۲۰۴	۳۲,۲۷۹	۰	۰	شرکت پیمان غدیر
۱۰,۰۶۳	۱۸,۰۶۲	۰	۰	شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس
۱۷۰,۷۵۷	۶۱۵,۰۹۰	۱۷۰,۷۵۷	۶۱۵,۰۹۰	شرکت عمران قشم
۶,۲۰۷	۶,۴۲۶	۷,۲۷۶	۷,۵۲۷	شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
۳۲,۳۹۸	۲۶,۹۹۱	۳۲,۳۹۹	۲۶,۹۹۲	شرکت تیساکیش
۱۶۹,۷۱۸	۲۳۳,۳۸۸	۰	۰	شرکت سرمایه گذاری غدیر
۰	۰	۷	۴۲۰	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر
۳,۲۵۰	۰	۳,۲۵۰	۰	شرکت پدیدآوران اطلس پارس
۲,۹۶۴	۲,۹۶۴	۲,۹۶۴	۲,۹۶۴	
۴۲۳,۵۶۰	۹۳۵,۲۰۰	۲۱۶,۶۵۳	۶۵۲,۹۹۳	
				سایر اشخاص:
۶۹۹	۱,۵۸۵	۶۹۹	۱,۵۸۵	بانک پاسارگاد
۵۴۹	۶۹۸	۵۴۹	۶۹۸	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان
۱,۴۶۸	۱,۴۸۸	۲,۱۱۸	۱,۴۸۸	سایر
۲,۷۱۶	۳,۷۷۱	۳,۳۶۶	۳,۷۷۱	
۴۲۶,۲۷۶	۹۳۸,۹۷۱	۲۲۰,۰۱۹	۶۵۶,۷۶۴	

۱۳-۱-۱۹- مبلغ فوق مربوط به وجوه ناشی از فروش حق تقدم افزایش سرمایه سال ۱۳۹۹ است که نزد بانک رسالت موجود و در انتظار مراجعه سهامداران برای دریافت است. بدهی مربوطه در یادداشت ۶-۱-۳۱ صورت‌های مالی منعکس شده است.

۱۴-۱-۱۹- سایر دریافتنی‌های غیر تجاری:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		یادداشت	
خالص	خالص	کاهش ارزش		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۹,۱۰۰	۸۸,۱۶۲	۰	۸۸,۱۶۲	شارژ مالکین مجتمع تجاری تفریحی سعدی شیراز
۸۵,۲۳۲	۸۵,۲۳۲	۰	۸۵,۲۳۲	۱۹-۱-۷ شرکت بازرگانی بین المللی بام و بنیان تجارت شرق
۱,۸۱۵	۷۶۴	۰	۷۶۴	شرکت سیوان راهساز
۴,۲۰۰	۴,۲۰۰	۰	۴,۲۰۰	شرکت ایران سازه
۳,۷۷۱	۸,۸۷۱	۰	۸,۸۷۱	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان اطلس
۷۸,۵۶۶	۲۵۱	۰	۲۵۱	اداره دوم اجرای اسناد رسمی تهران
۲۳,۸۷۴	۷۰,۵۰۵	(۳,۹۱۶)	۷۴,۴۲۱	سایر
۲۴۶,۵۵۷	۲۵۷,۹۸۵	(۳,۹۱۶)	۲۶۱,۹۰۱	

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۹-۲- دریافتنی های بلند مدت

تجاری :

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۹-۲-۱	۲۸۵,۸۲۲	۱۳۸,۰۵۴	*	*
	۲۸۵,۸۲۲	۱۳۸,۰۵۴	*	*
۱۹-۲-۲	۱۶۷,۶۵۳	۳۶,۷۸۳	۳۹,۹۰۸	۴۰,۲۳۲
۱۹-۲-۳	۳۱۳,۷۳۴	۴۵۸,۹۴۵	۴۵۳,۲۱۷	۴۳۵,۷۸۹
	۴۸۱,۳۸۷	۴۹۵,۷۲۸	۴۹۳,۱۲۵	۴۷۶,۰۲۱
	۷۶۷,۲۰۹	۶۳۳,۷۸۲	۴۹۳,۱۲۵	۴۷۶,۰۲۱

اسناد دریافتنی:

اشخاص وابسته

حسابهای دریافتنی :

اشخاص وابسته

سایر مشتریان

۱۹-۲-۱- مبلغ فوق مربوط به اسناد دریافتنی بلند مدت شرکت تیساکیش می باشد.

۱۹-۲-۲- اشخاص وابسته :

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
	*	*	۳,۴۴۹	۳,۱۲۵
۱۹-۲-۲-۱	۶۳,۴۳۳	*	*	*
۱۹-۲-۲-۱	۶۷,۴۳۷	*	*	*
	۵,۲۵۲	۵,۲۵۲	۵,۲۵۲	۵,۲۵۲
۱۹-۲-۲-۲	۳۱,۵۳۱	۳۱,۵۳۱	۳۱,۵۳۱	۳۱,۵۳۱
	۱۶۷,۶۵۳	۳۶,۷۸۳	۳۹,۹۰۸	۴۰,۲۳۲

شرکت تیساکیش

شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر

شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر

شرکت طرح و توسعه آریا عمران پارس

شرکت دیوییتال اتو اینوست

۱۹-۲-۲-۱- مطالبات فوق عمدتاً بابت بخش ۵ درصد زمان تنظیم سند در دفترخانه و ۱۰ درصد زمان تحویل در شرکت فرعی تیساکیش مربوط به واحد های برج های رویای کیش و بلوک C می باشد.

۱۹-۲-۲-۲- در سال مالی ۱۳۸۸-۱۳۸۹ شرکت اقدام به خرید ۷۰٪ سهام شرکت دیوییتال اتو اینوست در کشور بلاروس نموده است. موضوع فعالیت شرکت فوق بهسازی املاک و مستغلات برای فروش بوده و در این خصوص یک قطعه زمین به مساحت ۸,۹۹۰ متر مربع با امتیاز اجاره ۴۹ ساله از شهرداری شهر مینسک کشور بلاروس برای ساخت و حفظ تاسیسات مربوط به یک نمایشگاه اتومبیل به همراه اماکن سرویس مربوطه اختصاص یافته است. لازم به ذکر است پروژه از لحاظ انشعابات آب، برق و گاز آماده سازی شده و منتظر توافقی شرکا در زمینه ساخت و ساز می باشد. مبلغ مزبور بابت مشارکت در ساخت پروژه در وجه شرکت فوق پرداخت گردیده است. مشافاً سرمایه گذاری مذکور از طریق اعتبارات اخذ شده از بانک گردشگری در سنوات قبل بوده که بدهی به بانک مزبور با پرداخت اصل و فرع آنها در سنوات قبل بطور کامل تسویه گردیده است. مبلغ فوق به حساب حصه بلند مدت طبقه بندی شده است.

۱۹-۲-۳- حسابهای دریافتنی بلند مدت از سایر مشتریان:

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
	۱۱۰,۰۷۱	۱۲۰,۱۰۵	۱۱۰,۰۷۱	۱۲۰,۱۰۵
	۹,۲۳۱	۹,۲۳۱	۹,۲۳۱	۹,۲۳۱
۱۹-۲-۳-۱	۱۷۱,۵۹۲	۱۵۳,۲۱۳	۱۷۱,۵۹۲	۱۵۳,۲۱۳
	۲۰,۳۶۴	۲۰,۳۶۲	۲۰,۳۶۴	۲۰,۳۶۲
	۶,۹۷۴	۶,۹۷۴	۶,۹۷۴	۶,۹۷۴
	۱۶,۰۵۵	۱۶,۰۵۵	۱۶,۰۵۵	۱۶,۰۵۵
۱۹-۲-۳-۲	۶۰۳,۶۹۴	۵۴۵,۹۳۶	۴۹۳,۲۴۰	۴۰۳,۲۵۹
۱۹-۱-۴	۵۹,۳۲۵	۵۹,۳۲۵	۵۹,۳۲۵	۵۹,۳۲۵
	۱۰,۲۶۵	۱۰,۲۶۵	۱۰,۲۶۵	۱۰,۲۶۵
	*	۱۹,۵۲۷	*	*
۳۶	(۶۹۳,۸۳۷)	(۵۰۲,۰۴۸)	*	*
	۳۱۳,۷۳۴	۴۵۸,۹۴۵	۴۵۳,۲۱۷	۴۳۵,۷۸۹

حصه بلند مدت مطالبات از خریداران ساختمان برج بین المللی تهران

حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمان های عرفان

حصه بلند مدت مطالبات از خریداران واحدهای تجاری پروژه سعدی شیراز

حصه بلند مدت مطالبات از خریداران آپارتمان بعثت تهران

مطالبات از خریداران آپارتمان های برج تهران - ساختمانی معلم

مطالبات از خریداران آپارتمان های برج تهران - سانا(شرکت سمت و سوی ایرانیان)

مطالبات از سایر خریداران

حصه بلند مدت مطالبات از بنیاد تعاون ناجا - پروژه عرفان

حصه بلند مدت مطالبات از خریداران شرکت واسپاری سپهر پارس - خریدار پروژه سعدی شیراز

انتقال از حساب های پرداختی بلند مدت

تفاوت حصه بلند مدت با پیش دریافت ها

۱۹-۲-۳-۱- مانده فوق در شرکت اصلی عمدتاً مربوط به شرکت آفتاب امید کیش به مبلغ ۲۲,۷۰۸ میلیون ریال و آقای بداله معزی به مبلغ ۱۷,۶۹۰ میلیون ریال و مابقی مربوط به سایر اشخاص حقیقی می باشد.

۱۹-۲-۳-۲- از مانده فوق مبلغ ۴۱,۸۸۷ میلیون ریال برای شرکت آس پ، مبلغ ۴۹,۳۴۰ میلیون ریال برای شرکت اصلی و مبلغ ۵۱۲,۴۶۷ میلیون ریال برای شرکت تیساکیش می باشد.

۱۹-۲-۳-۳- حصه بلند مدت مربوط به درصدی از ثمن معامله است که در زمان انتقال سند مالکیت از خریدار دریافت می شود.

موسسه حسابررسی هدف نویسنده
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای عالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰- سایر دارایی ها

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۰	۰	۱,۳۵۰	۱,۳۵۰		سپرده نزد بانک ها
۳۳۱	۱۸۸,۷۵۱	۳۳۱	۱۸۸,۷۵۹	۲۰-۱	وجوه بانکی مسدود شده
۱۴۲	۱۴۲	۵۴۲	۱۴۲		سایر
۴۷۳	۱۸۸,۸۹۳	۲,۲۲۳	۱۹۰,۲۵۱		

۲۰-۱- وجوه بانکی مسدود شده:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۰	۱۸۸,۵۷۰	۲۰-۱-۱	سامان شعبه جام جم - ریالی
۲۳۱	۰		صادرات شعبه طالقانی - ریالی
۹۷	۱۰۹		سرمایه شعبه میدان آرژانتین - ریالی
۰	۶		اقتصاد نوین شعبه نفت - ریالی
۱	۰		انصار شعبه فاطمی - ریالی
۰	۶۳		ملت شعبه شهید بهشتی - ارزی
۱	۱		پارسیان شعبه طالقانی - ریالی
۱	۱		سپه شعبه طالقانی شرقی - ریالی
۰	۱		ملت شعبه شهید بهشتی - ریالی
۳۳۱	۱۸۸,۷۵۱		

۲۰-۱-۱- مبلغ فوق جهت جلوگیری از مزایده و تملیک ساختمان دفتر مرکزی شرکت واقع در خیابان بخارست ناشی از دیون فروشنده آن (آقای خسرو بهرامی) موقتاً نزد

حساب بانکی شرکت در بانک سامان پرداخت شده است که با توجه به دستور صادره از سوی سازمان تعزیرات حکومتی به بانک سامان به شماره ۹۸/د/۵۰۰/۵۳۰۸ مورخ

مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۷ (موضوع یادداشت ۵-۱-۳۱) موجودی حساب یاد شده مسدود گردیده است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۱- پیش پرداخت ها

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		پیش پرداختها:
۷,۶۷۷	۴,۵۷۷	۲۶۵,۶۵۱	۸۹,۴۹۰	۲۱-۱	پیش پرداخت پروژه ها
۰	۰	۳۰۹,۴۶۸	۶۱۹,۰۷۱		سایر اشخاص و شرکت ها
۷,۳۶۶	۸,۱۵۷	۹,۴۷۶	۱۰,۹۷۰		پیش پرداخت بیمه
۱۷,۸۶۱	۶,۳۹۴	۲۰,۷۹۶	۹,۵۵۸		پیش پرداخت مالیات
۳۹,۲۰۴	۳۱,۱۹۲	۳۹,۲۰۴	۳۱,۱۹۲	۲۱-۲	سایر پیش پرداخت ها
۷۲,۱۰۸	۵۰,۳۲۰	۶۴۴,۵۹۵	۷۶۰,۲۸۱		
(۲۰,۶۳۹)	(۶,۳۹۴)	(۲۳,۵۷۴)	(۹,۳۴۲)		انتقال پیش پرداخت مالیات به یادداشت ۳۲
۵۱,۴۶۹	۴۳,۹۲۶	۶۲۱,۰۲۱	۷۵۰,۹۳۹		

۲۱-۱- پیش پرداخت های پروژه ها شامل اقلام ذیل می باشد:

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		فرانگر اندیشان (بابت تهیه و نصب درای والهای (Dry Wall) برج تهران)
۱,۵۷۵	۱,۵۷۵	۱,۵۷۵	۱,۵۷۵	۲۱-۱-۱	پیمانکاران و تامین کنندگان
۰	۰	۲۵۷,۹۷۴	۸۴,۹۱۳		فریدون اردبیلی
۱,۷۶۸	۱,۷۶۸	۱,۷۶۸	۱,۷۶۸		ابراهیم انصاری بابت اجرای عملیات تاسیسات برج تهران
۲۹۳	۲۹۳	۲۹۳	۲۹۳		علی اکبر غفاریان بابت اخذ اسناد مالکیت واحدهای برج تهران
۲,۰۰۰	۰	۲,۰۰۰	۰		خانه هوشمند
۲۵۱	۲۵۱	۲۵۱	۲۵۱		سایر
۱,۷۹۰	۶۹۰	۱,۷۹۰	۶۹۰		
۷,۶۷۷	۴,۵۷۷	۲۶۵,۶۵۱	۸۹,۴۹۰		

۲۱-۱-۱- مبلغ فوق عمدتاً مربوط به پیش پرداخت پرداختی توسط شرکت های آ س پ و تیساکیش به تامین کنندگان و فروشندگان مواد و کالا می باشد.

۲۱-۲- مبلغ فوق عمدتاً بابت پیش پرداخت به وکلا و خرید خدمات از اشخاص حقیقی و حقوقی می باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۲- موجودی املاک

گروه:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	بهای تمام شده	یادداشت
خالص	خالص	خالص	خالص	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۵۹,۴۷۴	۵۵۵,۹۰۵	۰	۵۵۵,۹۰۵	۲۲-۲ موجودی املاک و اراضی
۱,۵۲۷,۰۰۸	۱,۴۱۵,۴۴۳	۰	۱,۴۱۵,۴۴۳	۲۲-۳ واحدهای ساختمانی تکمیل شده
۷,۰۰۳,۳۷۵	۸,۹۱۲,۲۳۰	۰	۸,۹۱۲,۲۳۰	۲۲-۴ املاک در جریان ساخت
۱۳,۲۲۰	۱۰,۴۸۶	۰	۱۰,۴۸۶	موجودی مواد و مصالح
۳۳۸,۱۳۳	۳۰۴,۸۷۸	۰	۳۰۴,۸۷۸	سایر موجودی ها
۹,۴۴۱,۲۱۰	۱۱,۱۹۸,۹۴۲	۰	۱۱,۱۹۸,۹۴۲	

۲۲-۱- موجودی املاک در جریان و کالای آماده برای فروش دارای پوشش بیمه ای در مقابل آتش سوزی و حوادث غیر مترقبه تا میزان ۲۱,۲۹۳ میلیارد ریال می باشد.

۲۲-۲- از مبلغ فوق ۵۵۱ میلیارد ریال مربوط به شرکت اصلی (زمین خیابان انقلاب شیراز ، زمین آزادگان اهواز ، زمین بلوار ارم شیراز ، زمین لواسان، زمین دهستان ناتل نور، زمین نور، ملک عباس آباد و دو قطعه زمین کجور) و مبلغ ۵ میلیارد ریال بابت دو قطعه زمین در شهرستان نور برای شرکت تیساکیش می باشد.

۲۲-۳- واحدهای ساختمانی تکمیل شده:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۰۵	۰	موجودی واحدهای برج تهران
۷۴۸,۵۵۳	۶۹۹,۴۸۲	موجودی واحدهای سعدی شیراز
۳۴,۱۶۴	۳۴,۱۶۴	موجودی واحدهای تجاری نارنجستان ۲(شمال)
۱,۵۱۳	۱,۵۱۳	موجودی واحد تجاری اسپارو رشت
۲۰۸,۲۲۴	۲۰۷,۳۹۱	موجودی ساختمان عرفان(تهران)
۳۳,۴۱۰	۳۶,۳۲۹	موجودی ساختمان های بعثت(تهران)
۵۰۰,۳۳۹	۴۳۶,۵۶۴	۲۲-۳-۱ سایر واحدهای تکمیل شده و آماده برای فروش
۱,۵۲۷,۰۰۸	۱,۴۱۵,۴۴۳	

۲۲-۳-۱- سایر واحدهای ساختمانی آماده برای فروش عمدتاً متعلق به شرکت فرعی آس پ به مبلغ ۴۲۹,۸۴۹ میلیون ریال شامل مجتمع مریم مشهد، کوه سنگی مشهد، واحد های مسکونی رویای کیش، واحد های مسکونی پویا و رشدیه تبریز و واحد A1 طبقه دوم غربی کیش دارای مبیعه نامه خرید بوده است .

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۲-۴ اطلاعات مربوط به املاک در جریان ساخت:

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	بروز شمع ساحل	بروزه دیویسال ابو اینوست	مقارین	بروزه تجاری و هتل تارخستان	بروزه ۲۵ واحدی تجاری سعدی شیراز	بروزه اقی سننا	بروزه پاسارگاد	بروزه تجاری اسپارو رشت	بروزه موهجان	کیش	بروزه تجاری - مسکونی تیساکیش
۱,۸۰۱,۳۸۱	۲۲۱,۹۶۴	•	•	۱۳۹,۷۱۰	۱۲,۸۶۲	•	•	۳۶۹,۱۶۵	•	•	۱,۰۵۷,۵۸۰
۱,۰۱۸,۷۶۷	•	•	•	۳۰۸,۰۲۶	۴۲,۶۳۴	•	•	•	۳۳۷,۳۲۹	•	۳۳۰,۷۷۸
۷۷۰,۷۰۶۵۹	۲۴,۴۱۸	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۴۰۴,۷۰۹	۲۳۱,۵۹۰	۲۳۸,۶۰۰	۳۱۳,۳۹۵	۵۰۸,۹۷۷	۴۰,۶۷۰,۷۰۰	•	۱,۷۰۱,۳۷۲
۱۰,۵۳۷,۷۰۷	۲۴۶,۳۸۳	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۸۵۳,۴۴۵	۴۷۷,۰۸۶	۲۳۸,۶۰۰	۲۱۳,۳۹۵	۸۷۸,۱۴۳	۴,۴۰۵,۰۲۹	•	۳,۰۸۹,۷۳۰
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
۲۳۹,۱۸۳	•	•	•	۲۳۵,۰۶۹	•	•	•	•	•	•	۴,۱۱۴
۳۸,۱۱۴	•	•	•	•	•	•	•	•	۳۸,۱۱۴	•	•
۳,۳۸۶,۵۴۸	۱۲,۳۱۲	•	•	۲۰,۸۱۲	۲۷,۸۸۰	۱۴۳,۴۹۷	۹,۹۱۹	•	۲,۶۴۶,۶۷۴	•	۴۲۵,۵۵۴
۳,۵۶۳,۸۴۵	۱۲,۳۱۲	•	•	۲۵۵,۸۸۱	۲۷,۸۸۰	۱۴۳,۴۹۷	۹,۹۱۹	•	۲,۶۵۸,۴,۷۸۸	•	۴۲۹,۶۶۸
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
(۱,۷۵۰,۳۲۳)	•	•	•	•	•	(۲۸,۳۱۶)	•	•	(۱,۵۵۹,۱۸۸)	•	(۱,۶۲,۸۱۸)
(۳,۶۹۱,۳۹۸)	•	•	•	•	•	(۴۷,۱۳۶)	•	•	(۵۸,۹۵۶)	•	(۱,۰۲۴,۷۹۵)
(۴,۴۴۱,۷۲۰)	•	•	•	•	•	(۷۵,۴۵۳)	•	•	(۵۸,۹۵۶)	•	(۳,۱۱۹,۶۹۹)
(۷۳۷,۶۰۲)	•	•	•	(۸۵,۷۶۶)	(۵۸,۶۸۹)	۵,۷۶۸	•	(۶۰۸,۰۳۸)	۸۲,۷۲۸	•	(۷۳,۶۰۵)
۸,۹۱۲,۲۳۰	۲۵۸,۵۹۴	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۱,۰۲۳,۵۶۰	۴۴۶,۳۷۷	۳۱۳,۴۱۳	۳۳۳,۲۱۴	۲۱۱,۱۴۸	۴,۰۵۲,۸۴۶	•	۲,۳۵۸,۱۸۰
۷,۰۰۳,۳۷۵	۲۴۶,۳۸۳	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۷۷۱,۳۹۱	۴۱۲,۳۲۵	۱۹۲,۱۸۸	۳۱۳,۳۹۵	۲۱۱,۱۴۸	۲,۸۶۳,۱۰۹	•	۱,۹۶۶,۵۳۹

مبلغ دفتری پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری پایان سال

تعدیلات تلفیقی

طی سال

سال مالی گذشته

مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه

مخارج انباشته در ابتدای سال

زمین

تأمین مالی

مخارج ساخت

مخارج سال

زمین

تأمین مالی

مخارج ساخت

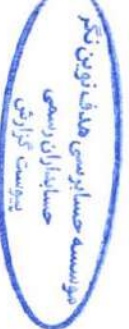
تعداد واحد

متر

برآورد زمان تکمیل

برآورد مخارج تکمیل

درصد تکمیل



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۴-۲۲- پروژه تجاری و مسکونی تیساکیش :

۱-۴-۲۲- پروژه شرکت تیساکیش شامل واحدهای تجاری تیسا ۱ به مبلغ ۸۵۸,۳۴۵ میلیون ریال طی قرارداد شماره ۱۶/۵۲۴۰۱۹ مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۱۰ با سازمان منطقه آزاد کیش در زمینی به متراژ ۱۹,۳۸۸ متر مربع (به شماره تفکیکی ۷۷۱۴۴) به صورت ۵۰ درصد مسکونی و ۵۰ درصد اداری و به مدت ۶۰ ماه منعقد شده و سپس طی الحاقیه شماره ۱۶/۷۷۷۵۳۵ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۲ کاربری آن به تجاری تغییر نموده و به مدت یکسال نیز دوره ساخت آن تمدید شده است. عملاً پروژه از سال ۱۳۹۱ آغاز گردیده و در حال حاضر با درصد پیشرفت فیزیکی ۲۱,۶ درصد متوقف شده لازم به ذکر می باشد طبق بند ۲ فسخ قرارداد در صورت توقف پروژه در مرحله سفت کاری با تعیین کارشناس رسمی دادگستری منتخب سازمان منطقه آزاد کیش هزینه های ساخت به قیمت روز محاسبه و به شرکت تیساکیش پرداخت خواهد شد که با توجه به وضعیت بازار، شرکت نیازی به احتساب ذخیره در حساب ها نمی بیند. طرح تغییر کاربری پروژه با هدف ارتقاء شاخص های سودآوری در دست اقدام بوده لکن تاکنون به نتیجه نهایی نرسیده، ضمن آنکه براساس توافق بعمل آمده با سازمان منطقه آزاد کیش، بایستی عملیات ساخت در بازه زمانی ۴۲ ماهه از تاریخ الحاقیه انجام شود، در غیر اینصورت شرکت متحمل جریمه خواهد بود. ضمناً از این بابت مجوز تمدید ساخت پروژه نیز تاکنون دریافت نشده است. در سالهای ۱۳۹۱ الی ۱۳۹۶ از ۲۶,۷۴۷ مترمربع زیر بنای قابل فروش پروژه به میزان ۱۳۹۸ مترمربع آن به فروش رسیده (تعداد ۳۵ غرفه به ارزش ۲۱۷,۲۷۹ میلیون ریال) است. در این خصوص چک های دریافتی از بابت ۳۲ واحد فروش رفته به درخواست مشتریان تاکنون وصول نشده و به تبع آن جرایم دیرکرد تحویل برای شرکت محتمل نبوده لیکن به دلیل وصول چکهای ۳ واحد دیگر خسارت تاخیر بایستی به مشتریان پرداخت شود. ضمناً علت تفاوت قابل توجه بین درصد پیشرفت فیزیکی با درصد پیشرفت ریالی متوقف بودن پروژه و از طرف دیگر افزایش قابل توجه مخارج تکمیل پروژه می باشد.

۱-۴-۲۲- پروژه تیسا ۲ به مبلغ ۲۹۰,۳۹۵ میلیون ریال متشکل از بهای تمام شده زمین و مجوز مربوطه طی واگذاری از جانب سازمان منطقه آزاد کیش طی قرارداد شماره ۱۶/۵۲۳۷۸۲ مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۱۰ و همچنین الحاقیه شماره ۱۶/۷۷۷۵۳۰ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۱ (موضوع تغییر کاربری و مدت قرارداد) به متراژ ۱۳,۰۷۰ متر مربع بوده که به دلیل عدم ساخت در موعد مقرر منجر به طرح دعوی کیفری در شعبه ۱۰۱ دادگاه جزیره کیش شده و طی آن رای به نفع سازمان منطقه آزاد کیش صادر و طبق رأی دادگاه تجدیدنظر سال ۱۳۹۷ قرارداد فوق الذکر فسخ و از شرکت نیز خلع ید گردیده است. لکن شرکت به رأی صادره معترض بوده و بررسی های مقدماتی در اجرای مفاد ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری در سال گذشته صورت گرفته و لازم به ذکر است تا تاریخ تهیه صورت های مالی زمین هنوز در تملک شرکت تیساکیش می باشد.

۱-۴-۲۲- پروژه تیسا شهر (دیدار) طی قرارداد شماره ۱۶/۵۲۳۷۸۴ مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۱۰ در زمینی به متراژ ۳۶,۸۲۱/۵ متر مربع در قطعه تفکیکی شماره ۷۷۱۴۴ با کاربری مسکونی در حال ساخت است. لازم به ذکر است که مجوز ساخت پروژه فوق طی الحاقیه شماره ۹۹/۲۱۲۲۲۴۹۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۱ تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۴ تمدید شده لیکن بدلیل برخی از مسائل از جمله عدم ارائه تعهد محضری از تاریخ فوق، تاکنون تمدید نشده است. قابل ذکر است که این پروژه در ۵ بلوک A الی E در حال ساخت بوده و تا پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ پروژه های C, D, E به پایان رسیده و تاکنون تعداد ۱۳۸ واحد نیز از سه بلوک به فروش رسیده است. ضمناً ساخت بلوک A در سال جاری شروع شده و نیز ساخت بلوک B نیز در حال واگذاری به پیمانکار است.

۱-۴-۲۲- پروژه رویای کیش (انتقالی از شرکت کیش رویای زندگی در سنوات قبل) طی یک قرارداد مشارکت مدنی در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۰۴ با شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (متعلق به سازمان منطقه آزاد کیش) به میزان ۵۰٪ سهم هر مشارکت کننده (از ۵۰٪ گروه نسبت به سهم هر یک ۲۰٪ توسعه ساختمان و ۷۰٪ کیش رویای زندگی)، در زمین واگذاری (قطعه زمین تفکیکی به شماره ۷۷۱۴۵ و به متراژ ۸۲,۱۱۳ مترمربع) از جانب آن شرکت در ارتباط با ساخت و فروش ۲۷ بلوک دوقلوی و ویلابی چهار طبقه ۶ واحدی (مجموعاً ۱۶۲ واحد) و ۵ برج ۱۷ طبقه ۱۳۱ واحدی (مجموعاً ۶۵۵ واحد) به متراژ ۸۲,۱۱۳ متر مربع بنای مسکونی مفید (بر مبنای اطلاعات قرارداد مشارکت سهم شرکت با توجه به مبلغ مشارکت تقریباً ۹۷,۷۵۴ مترمربع می باشد) و اتمام آن طی ۳۶ ماه بوده است (قرارداد مشارکت دارای دو بخش الف و ب می باشد. بخش الف شامل هزینه های ساخت می باشد که طبق لیست ضمیمه قرارداد با نرخ ۶,۳۰۰,۰۰۰ ریال توسط شرکت تیساکیش انجام می گردد و بخش ب شامل هزینه هایی مانند خرید و اجرای تاسیسات، محوطه سازی، سرمایش، کابینت واحدها و ... می باشد که بصورت ۵۰ درصد توسط طرفین قرارداد پرداخت خواهد شد و این هزینه ها پس از عقد قرارداد و تایید صورت وضعیت کارکرد پیمانکار و یا فروشنده کالا و خدمات به شرکت سرمایه گذاری توسعه کیش (شریک) اعلام و پس از تایید نماینده معرفی شده از سوی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش در دفاتر آن شرکت بعنوان بدهی به شرکت کیش رویای زندگی ثبت و قابل پرداخت می باشد. بدو نحوه تقسیم سود فروش واحدها و برداشت سود به صورت مساوی بوده که متعاقب تاخیر در تکمیل پروژه ها در زمان مقرر در قرارداد و به موجب صورتجلسات تنظیمی بین طرفین در نهایت مقرر گردید هر یک از طرفین در ازای مشارکت خود نسبت به فروش مستقل واحدهای مسکونی و ویلابی و ساختمان های بلندمرتبه با توجه به مراتب مذکور و نحوه تقسیم سود مشارکت اقدام نمایند) به دلیل نبود نقدینگی کافی در سنوات گذشته از یک سو، عدم انجام تعهدات شریک از سوی دیگر امکان ایفای تعهدات ساخت در موعد مقرر، مقدور نگردیده است و به تبع آن و در صورت اثبات غیرعجاز بودن تأخیرات، شرکت متحمل جرائم دیرکرد از سوی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش خواهد شد. شایان ذکر است در گزارش ارسالی شرکت به شریک، لایحه تاخیرات حادث شده مبنی بر مجاز بودن تاخیرات تا پایان سال ۱۳۹۸ ارائه شده است. در این خصوص شرکت طبق مکاتبات بعمل آمده با شریک مدعی آن بود که مبالغ هزینه های تحمیل شده فراتر از تعهدات مندرج در قرارداد می باشد. ضمن اینکه با توجه به افزایش تراکم و به تبع آن افزایش متراژ ساخت (با توجه به آخرین پروانه ساختمانی صادره متراژ نهایی ۱۴۲,۵۶۱/۱ متر مربع می باشد) سهم مشارکت تغییر (افزایش سهم تیساکیش) نموده است و با توجه به شرایط فوق الذکر، بابت جرائم ساخت نیازی به احتساب ذخیره در حساب ها نمی باشد. (ضمناً طبق بررسی انجام شده متراژ زمین دریافتی به دلیل قرار گرفتن پست برق به میزان ۱,۷۰۰ متر مربع کاهش یافته است). علی ایحال مذاکراتی به منظور توافق با شریک جهت تمدید مهلت تکمیل پروژه و حل و فصل ادعاهای مطرح شده از آن جمله تعیین تکلیف مجاز یا غیرمجاز بودن تأخیرات صورت گرفته، اعمال حساب سهم شریک از بابت موارد خارج از بند الف و همچنین موضوعات بند ب قرارداد، در جریان است.

۱-۴-۲۲- پروژه در دست اجرا اسپارو رشت مربوط به خرید یک قطعه زمین به مساحت تقریبی ۴۲۰۰ مترمربع واقع در شهرستان رشت توسط شرکت پارس سازه می باشد مجوز ساخت مجتمع ۱۶ طبقه اداری - تجاری برای زمین مذکور از شهرداری اخذ گردید و کل مساحت احداثی ۴۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود که ساخت آن آغاز شده است. درضمن پیشرفت فیزیکی پروژه در پایان سال مورد گزارش ۴۶,۳۷ درصد می باشد. همچنین با اعمال تعدیلات تلفیقی مبلغ مزبور (۶۰۸,۰۳۸ میلیون ریال) درج گردیده است. نهایتاً طی صورتجلسات ۱۸۶ و ۱۸۵ هیأت مدیره شرکت پارس سازه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۱ و ۱۴۰۱/۰۴/۱۲ با جذب سرمایه گذار بابت ساخت پروژه اسپارو رشت موافقت خود را اعلام نمودند و مقرر گردید پس از دو دوره چاب آگهی مناقصه نسبت به انتخاب سرمایه گذار و ساخت پروژه اقدام گردد، همچنین در صورت عدم جذب سرمایه گذار، ادامه پروژه و اتمام و فروش آن توسط شرکت با پیش بینی منابع مورد نیاز از جهات مختلف شامل دریافت تسهیلات و یا پیش فروش بخشی از پروژه در دستور کار مدیریت قرارداد در این خصوص طرح توجیهی با توجه به بروز رسانی مبلغ برآورد هزینه توسط شرکت ناظر و برآورد فروش طی سه سال با قیمت جدید و شناسایی هزینه تاخیر در ساخت پیش خریداران و هزینه های جانبی به تایید و تصویب هیأت مدیره رسید.

سوابق حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداری رسمی
پدوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۲-۴-۴- پروژه پاسارگاد با کاربری تجاری، اداری و خدماتی طی قرارداد مشارکت ۲۴۴۰-ق/۱۱۷/۹۱/۸۱ شرکت آس پ با سازمان نوسازی شهر تهران در اردیبهشت ۱۳۹۱ با هدف مشارکت در طراحی ساخت و اجرای پروژه با ۶۵٪ مشارکت سهم شرکت (شامل طراحی، ساخت) و ۳۵٪ سهم شریک (آورده آن زمین و پروانه ساخت) می باشد، که در زمینی به مساحت ۲۰،۱۰۰ متر مربع در خیابان خاوران تهران منعقد گردیده و مراحل ساخت چهار برج از جمله برج اداری و تجاری و سه برج مسکونی در مرحله تکمیل پارکینگ های زیرزمین و همکف اجرا شده است. با توجه به اینکه سازمان نوسازی به تعهدات خود مبنی بر دریافت پروانه ساخت و اخذ سند تک برگی زمین پروژه اقدام ننموده، عملیات اجرایی از اواسط سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۵ متوقف شده و موضوع اختلاف فی مابین به داوری ارجاع و در نتیجه رای به نفع این شرکت صادر گردیده است. دادخواست اجرای رای داوری در تاریخ ۱۳۹۶/۰۸/۰۹ به اجرائیات دادگستری تقدیم گردیده که موضوع تعیین خسارت وارده به شرکت به هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع گردیده که طبق گزارش هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری بهای عملیات اجرایی شرکت در پروژه مبلغ ۲۵۳ میلیارد ریال تعیین شده است. شایان ذکر است که سازمان مذکور موافقت نمود که شرکت آس پ قدرالسهم خود بابت قرارداد مشارکت را به فروش برساند در نتیجه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۸ طی قرارداد فروش ۳۵۸/۱۵۲۲/ص کلیه حقوق، تعهدات، امتیازات شرکت آس پ به شرکت تیرازه گستر شرق واگذار گردید. با عنایت به عدم انجام تعهدات قراردادی از سوی خریدار، قرارداد فی مابین فسخ و مبلغ پیش پرداخت به مبلغ ۵۰ میلیارد ریال توسط شرکت به عنوان خسارت، ضبط گردید. مراتب فسخ قرارداد طی اظهارنامه به خریدار اعلام و متعاقباً اقدام قانونی به خواسته تأیید و تنفیذ فسخ از طریق مراجع قضایی در حال انجام است. که در نهایت رای به نفع شرکت آس پ صادر گردید که توسط شرکت تیرازه گستر شرق تقاضای تجدیدنظر خواهی بعمل آمده است.

۲۲-۴-۵- پروژه افق سینا با زمینی (طبق تعهد محضری به نام مشارکت منتقل گردیده است) به مساحت ۱۳۹۱ متر مربع و زیربنای ناخالص ۱۴،۲۴۴ متر مربع و متراژ قابل فروش ۹،۸۸۰ متر مربع به صورت مشارکت شرکت افق سازه پایا با مالکین زمین (آقایان عقدایی و خادم الشریعه با حق توکیل آقای عقدایی) و شهرداری مشهد بوده که آورده مالکین شامل زمین، آورده شهرداری شامل پروانه و آورده شرکت شامل انجام عملیات ساخت می باشد که بر اساس قرارداد مصوب شده در شورای اسلامی شهر مقدس مشهد، درصد مشارکت شهرداری ۱۹/۱۹ (عوارض پروانه) و سرمایه گذار ۸۰/۸۱ (زمین و ساخت) بوده که مورد تأیید هیئت مدیره قرار گرفته است. در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ به استناد مصوبه ۹،۸۵۷/۵/۹۸/۱۲۷۸۷/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۹ شورای اسلامی شهر مشهد، صدور پروانه جدید با افزایش متراژ زیربنای ناخالص به میزان ۴،۴۱۹/۶۶ متر مربع و متراژ قابل فروش به ۹،۸۵۷ متر مربع، انجام و با توجه به قرارداد مشارکت مدنی به شماره ۱۳/۳۹۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۸ با مالکین زمین نسبت به قرارداد مزبور تفکیک و درصد سرمایه گذار ۷۷/۶۴ درصد محاسبه و سهم شهرداری به ۲۲/۳۶ درصد افزایش یافته است. عملیات اجرایی این پروژه از اسفند ماه ۱۳۹۱ شروع شده و تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ پیشرفت فیزیکی پروژه ۵۵/۱ درصد و پیشرفت مالی ۵۵/۱ درصد می باشد و بر اساس برنامه زمانبندی تاریخ تکمیل پروژه ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ پیش بینی گردیده است. ضمن آنکه پیش بینی می گردد منابع مورد نیاز در طول مدت اجرای پروژه از محل پیش فروش واحدهای پروژه یادشده متناسب با پیشرفت کار و استقراض از شرکت بین المللی توسعه ساختمان تامین گردد. همچنین ۱۱۰۰ مترمربع از پروژه مذکور طی مباحثه نامه شماره ۱۱۹/۹۶/ص به تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۳۰ به شرکت آس پ واگذار گردید. طبق صورت جلسه هیات مدیره مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۰ با توجه به اصلاحیه قرارداد فی مابین شرکت و شهرداری مشهد به شماره ۲۰۴۲۷۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ در خصوص افزایش زیربنا و تغییر سهم شرکت و جلسه ۱۳۹۹/۰۴/۰۲ شرکت بین المللی توسعه ساختمان و مالکین زمین سهم شرکت را به ترتیب شهرداری ۲۲/۴ درصد، مالکین ۲۲ درصد و شرکت ۵۵،۶ درصد تعیین شده که در هیئت مدیره شرکت بین المللی توسعه ساختمان به تصویب رسیده است. با توجه به نظر مجمع سال مالی ۱۴۰۰ مقرر گردیده که پروژه به شرکت آس پ منتقل گردد که تا تاریخ تهیه صورت های مالی صورت نگرفته است. ضمن اینکه مقرر شده بود کل پروژه به فروش برسد، لذا در سال مالی مورد گزارش اقدامات برای تکمیل آن صورت نگرفته است و در تاریخ تهیه صورت های مالی شرکت آس پ (که هنوز قرارداد با این شرکت نهایی نشده است) اقدامات در جهت تکمیل پروژه در شرف انجام می باشد.

۲۲-۴-۶- پروژه تجاری - اداری سعدی شیراز به مساحت ۵۲،۳۱۶ متر مربع زیر بنای کل و دارای ۱۲ طبقه و زیر بنای مفید ۱۹،۲۴۱ متر مربع در شیراز خیابان عقیق آباد می باشد. اوراق سپرده گواهی خاص پروژه سعدی در تاریخ ۹۲/۰۴/۲۶ به اتمام رسیده است که در همان تاریخ طی گزارشی که از شرکت تامین سرمایه نوین دریافت گردید علاوه بر پرداخت سود اوراق مبلغ ۷۱ میلیارد ریال بابت سود قطعی پروژه به حساب تامین سرمایه نوین جهت واریز به حساب دارندگان اوراق واریز گردید و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ نیز آگهی سود قطعی اوراق مذکور در روزنامه دنیای اقتصاد منتشر و ازبابت اوراق مذکور تسویه حساب کامل بعمل آمده است.

۲۲-۴-۷- پروژه تفریحی تجاری هتل نارنجستان ۲ در زمینی به مساحت ۵۲،۵۰۰ متر مربع و زیر بنای مفید ۲۷،۱۲۵ متر مربع تجاری می باشد، با عنایت به تامین مالی پروژه از طریق انتشار ۸۰۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت توسط شرکت بین المللی توسعه ساختمان، ضرورتاً نسبت به انتقال مالکیت پروژه به شرکت توسعه ساختمان ۷۰٪ و شرکت نارنجستان زیبای شمال ۳۰٪ اقدام گردید. ضمناً طی توافقنامه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۲ در ازای مبلغ ۲۳۵،۰۶۹ میلیون ریال از بدهی شرکت نارنجستان زیبای شمال بابت سهم از هزینه های مشترک فاز ۱ تجاری هتل نارنجستان قدرالسهم از ۴ قطعه زمین (۸/۵ سهم از ۲۴۰ سهم جمعاً معادل ۹۵۷ متر مربع) از زمین هتل نارنجستان به شرکت (براساس گزارش کارشناسی) واگذار گردیده و بنابراین سهم شرکت در مشارکت نارنجستان از ۷۰ درصد به ۷۲/۵ درصد (معادل ۱۷۶/۵ سهم از ۲۴۰ سهم) افزایش یافت.

۲۲-۴-۸- پروژه تجاری مگا پارس، پروژه مشارکتی می باشد که سهم شرکت بین المللی توسعه ساختمان ۳۳/۱۱٪ از پروژه می باشد. سایر شرکای پروژه شامل شرکت ساختمانی معلم ۴۲/۰۵٪ و مابقی سهامداران ۲۳/۸۴٪ می باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۲-۵- شرکت :

	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	پایان تمام شده	یادداشت
خالص					
میلین ریال	۱,۵۰۲,۹۱۱	۱,۸۹۸,۸۸۴	۰	۱,۸۹۸,۸۸۴	۲۲-۵-۱
	۱,۱۹۰,۷۰۵	۱,۰۵۵,۰۳۹	۰	۱,۰۵۵,۰۳۹	۲۲-۵-۲
	۵۴۸,۳۱۷	۵۵۱,۳۳۸	۰	۵۵۱,۳۳۸	۲۲-۵-۳
	۳,۳۴۱,۹۳۳	۳,۵۰۵,۱۶۱	۰	۳,۵۰۵,۱۶۱	

املاک در جریان ساخت
 واحدهای ساختمانی تکمیل شده
 موجودی زمین

۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (میلین ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (میلین ریال)

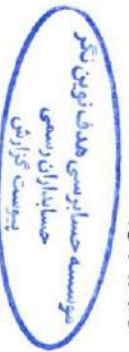
۲۲-۵-۱ گردش املاک در جریان ساخت

سایر پروژه های مسکونی (شعب ساحل)	سایر پروژه های تجاری (دیویژنال)	پروژه تجاری سعدی شیراز	پروژه تجاری مگاپارس	پروژه تجاری و هتل تارخستان	جمع	سایر پروژه های مسکونی (شعب ساحل)	سایر پروژه های تجاری (دیویژنال)	پروژه تجاری سعدی شیراز	پروژه تجاری مگاپارس	پروژه تجاری و هتل تارخستان	جمع
۲۷۴,۵۳۶	۲۱۱,۹۶۴	۱۲,۸۶۲	۰	۱۲۹,۷۱۰	۲۷۴,۵۳۶	۲۲۱,۹۶۴	۰	۱۲,۸۶۲	۰	۱۳۹,۷۱۰	۲۲۱,۹۶۴
۳۵۰,۶۶۰	۰	۴۲,۶۳۴	۰	۳۰۸,۰۲۶	۳۵۰,۶۶۰	۰	۰	۴۲,۶۳۴	۰	۳۰۸,۰۲۶	۴۲,۶۳۴
۸۵۷,۶۸۰	۱۸,۳۹۷	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۳۹۰,۷۹۵	۸۷۷,۷۱۵	۲۶,۶۱۸	۲۶,۵۹۸	۴۲۱,۵۹۰	۴۰۰	۴۰۴,۷۰۹	۴۲۱,۵۹۰
۱,۵۸۲,۸۷۶	۲۴۰,۳۶۱	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۸۳۸,۵۳۱	۱,۶۰۲,۹۱۱	۲۴۶,۳۸۲	۲۶,۵۹۸	۴۷۷,۰۸۶	۴۰۰	۸۵۲,۳۴۵	۲۴۶,۳۸۲
۰	۰	۰	۰	۰	۲۳۵,۰۶۹	۰	۰	۰	۰	۲۳۵,۰۶۹	۲۳۵,۰۶۹
۴۰۰,۳۵	۶,۱۲۱	۰	۰	۱۲,۹۱۴	۶۰۰,۹۰۴	۱۲,۲۱۲	۰	۲۷,۸۸۰	۰	۳۰,۸۱۲	۱۲,۲۱۲
۲۰۰,۲۵	۶,۱۲۱	۰	۰	۱۲,۹۱۴	۲۹۵,۹۷۳	۱۲,۲۱۲	۰	۲۷,۸۸۰	۰	۲۵۵,۸۸۱	۱۲,۲۱۲
۱,۶۰۲,۹۱۱	۲۴۶,۳۸۲	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۸۵۲,۳۴۵	۱,۸۹۸,۸۸۴	۲۵۸,۵۹۴	۲۶,۵۹۸	۵۰۴,۹۶۶	۴۰۰	۱,۱۰۸,۳۲۶	۲۵۸,۵۹۴
۱,۶۰۲,۹۱۱	۲۴۶,۳۸۲	۲۶,۵۹۸	۴۰۰	۸۵۲,۳۴۵	۱,۸۹۸,۸۸۴	۲۵۸,۵۹۴	۲۶,۵۹۸	۵۰۴,۹۶۶	۴۰۰	۱,۱۰۸,۳۲۶	۲۵۸,۵۹۴

مخارج انباشته در ابتدای سال

زمین
 زمین
 مخارج انباشته
 مانده پایان سال

۲۲-۵-۱- پروژه های در جریان مجتمع تجاری سعدی شیراز، تجاری و هتل تارخستان و شعب ساحل هر یک به مبلغ ۶,۸۰۰ میلیارد ریال و ۲,۵۶۷ میلیارد ریال و ۱,۵۰۰ میلیارد ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی، سیل، زلزله و انفجار از پوشش بیمه ای برخوردار می باشند.



۲-۵-۲۲- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

۱۴۰۰/۰۶/۳۱			۱۴۰۱/۰۶/۳۱			یادداشت
مبلغ	مترتاز	تعداد واحد	مبلغ	مترتاز	تعداد واحد	
میلیون ریال	متر مربع	مسکند	میلیون ریال	متر مربع	مسکند	
۸۰۵	۱۲	۱	۰	۵۰۴	۴۲	واحدهای ساختمانی تکمیل شده :
۲۰۹,۰۸۶	۱,۱۷۳	۱۴	۲۰۹,۰۸۶	۱,۱۷۳	۱۴	پروژه برج تهران (پارکینگ)
۵۱,۷۵۰	۲۲۵	۱	۵۱,۷۵۰	۲۲۵	۱	ساختمانهای پروژه عرفان تهران
۲۲۶,۹۴۱	۱۳,۲۳۹	۴۵۰	۲۲۶,۹۴۱	۱۳,۲۳۹	۴۵۰	کافی شاپ مجتمع سعدی شیراز
۵۱,۶۲۷	۷۶۷	۴۵	۵۱,۶۲۷	۷۶۷	۴۵	پارکینگ مجتمع سعدی شیراز
۲۲۹,۶۶۰	۱,۷۴۱	۲۴	۱۸۰,۵۸۹	۱,۳۷۲	۱۸	انباری مجتمع سعدی شیراز
۱۸۸,۵۷۵	۱۳,۰۲۸	۲۶۷	۱۸۸,۵۷۵	۱۳,۰۲۸	۲۶۷	سرقفلی واحدهای تجاری مجتمع سعدی شیراز
۵۳,۱۳۲	۸۹۶	۱۷	۵۳,۱۳۲	۸۹۶	۱۷	مالکیت واحدهای تجاری مجتمع سعدی شیراز
۱۷,۵۲۴	۴۰۰	۱۶	۱۷,۵۲۴	۴۰۰	۱۶	ساختمانهای پروژه بعثت (تجاری و مسکونی)
						پارکینگ های سعادت آباد
						واحدهای ساختمانی خریداری شده :
۱۱۴,۰۰۵	۱,۴۰۷	۱۰	۳۳,۴۰۵	۵۰۸	۴	۲۲-۵-۲-۱
۶,۸۸۵	۴۹	۱	۶,۸۸۵	۴۹	۱	ساختمان های رشدیه تبریز
۳۴,۱۶۴	۴۸۳	۱۰	۳۴,۱۶۴	۴۸۳	۱۰	واحد OET ط همکف پروژه اسپارو رشت
۱,۳۶۱	۲۶۵	۱	۱,۳۶۱	۲۶۵	۱	واحد های تجاری و هتل نارتجستان گستر
۵,۱۹۰	۴۵۰	۱	۰	۰	۰	مجتمع حافظ عقیف آباد
						واحد مسکونی عباس آباد
۱,۱۹۰,۷۰۵			۱,۰۵۵,۰۳۹			

۲-۵-۲۲-۱- ساختمانهای موسوم به پروژه رشدیه تبریز شامل ۴ واحد مسکونی می باشد که از بابت سهم سود سال های گذشته توسط شرکت شهرسازی و خانه سازی باغهمیشه به این شرکت واگذار شده است.

۲-۵-۲۲-۲- موجودی املاک آماده برای فروش ساختمان های پروژه عرفان، ساختمان های پروژه بعثت، پارکینگ های سعادت آباد، ساختمان های رشدیه تبریز، واحد پروژه اسپارو رشت و واحد مجتمع حافظ عقیف آباد در مجموع به مبلغ بهای تمام شده ۲۲۱,۳۹۳ میلیون ریال فاقد پوشش بیمه ای می باشد.

۲-۵-۲۳- موجودی زمین:

زمین هایی که قرار است مستقیماً به فروش برسند به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		یادداشت
مبلغ	مترتاز	مبلغ	مترتاز	
میلیون ریال	متر مربع	میلیون ریال	متر مربع	
۲۸۸,۹۲۴	۶,۰۰۰	۲۸۸,۹۲۴	۶,۰۰۰	۲۲-۵-۳-۱
۱۴۹,۶۰۹	۱,۳۸۷	۱۵۲,۵۳۰	۱,۳۸۷	زمین شیراز خیابان انقلاب
۶۷,۳۶۳	۴۶۸	۶۷,۳۶۳	۴۶۸	زمین خیابان آزادگان اهواز
۱۶,۴۷۷	۴,۱۱۹	۱۶,۴۷۷	۴,۱۱۹	زمین بلوار آرم شیراز
۱,۷۲۳	۷۲۱	۱,۷۲۳	۷۲۱	زمین دهستان نائل نور
۱,۳۰۹	۱,۷۴۹	۱,۳۰۹	۱,۷۴۹	زمین نور
۲,۳۴۴	۱,۱۱۷	۲,۳۴۴	۱,۱۱۷	۲۲-۵-۳-۲
۲۰,۵۵۸	۸۲۸	۲۰,۵۵۸	۸۲۸	۲۲-۵-۳-۳
				۲۲-۵-۳-۲
۵۴۸,۳۱۷		۵۵۱,۲۳۸		ملک عباس آباد
				دو قطعه زمین گجور روستای پول
				زمین لواسان

۲-۵-۲۳-۱- خرید زمین شیراز واقع در خیابان انقلاب طی مبادیه نامه ۹۱-۵۶۶- ق از آقای معزی در مقابل واگذاری ۱,۱۴۰ متر مربع از آپارتمان های پروژه سعدی و ۱,۸۰۶ متر مربع از واحد های مسکونی پروژه بعثت در سال های قبل محقق شده است.

۲-۵-۲۳-۲- دریافت زمین لواسان و ملک عباس آباد از آقای میرسلیمی بابت بدهی ایشان در خصوص ایتباع یکی از واحدهای برج تهران به شرکت توسعه ساختمان می باشد.

۲-۵-۲۳-۳- دو قطعه زمین گجور روستال پول از آقای میرسلیمی بابت بدهی ایشان به شرکت توسعه ساختمان منتقل شده است.

۲-۵-۲۴- املاک زیر در تملک شرکت بوده و هیچگونه معارضی ندارد:

مبلغ دفتری		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۱۴,۰۰۵	۳۳,۴۰۵	ساختمان های رشدیه تبریز
۲۰۹,۰۸۶	۲۰۹,۰۸۶	ساختمانهای پروژه عرفان (تهران)
۱۷,۵۲۴	۱۷,۵۲۴	پارکینگ های سعادت آباد
۶,۸۸۵	۶,۸۸۵	واحد OET ط همکف پروژه اسپارو رشت - ۴۹متر
۱,۳۶۱	۱,۳۶۱	مجتمع حافظ عقیف آباد
۲۸۸,۹۲۴	۲۸۸,۹۲۴	زمین شیراز خیابان انقلاب
۱۴۹,۶۰۹	۱۵۲,۵۳۰	زمین خیابان آزادگان اهواز
۶۷,۳۶۳	۶۷,۳۶۳	زمین بلوار آرم شیراز
۱۶,۴۷۷	۱۶,۴۷۷	زمین دهستان نائل نور
۱,۷۲۳	۱,۷۲۳	زمین نور
۸۷۲,۹۶۷	۷۹۵,۲۸۸	

سوسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی
پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 داده‌های توجیهی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۳- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	بهای تمام شده
خالص	خالص	خالص	خالص	میلون ریال	میلون ریال
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	(۷۷۲)	۷۷۲
۰	۰	۰	۰	(۸۲۹)	۶,۰۹۲
۰	۰	۰	۰	(۱,۶۰۱)	۶,۸۶۴

سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس (بازار پایه)
 سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
 ارزش برآورد شده

۲۳-۱- مانده فوق‌العاده به سهام شرکت رونق‌نایی پارس به ارزش ۶,۰۹۲ ریال که با توجه به زمان ده بودن شرکت در طی چند سال اخیر و به تبع آن عدم امکان معاملات سهام شرکت مزبور در بورس اوراق بهادار، در سنوات مالی گذشته مبلغ مبلغ بدهی تمام شده سرپایه گذاری در شرکت مزبور کاهش ارزش برآورد شده است.

۲۳-۲- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت‌ها :

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	کاهش ارزش	بهای تمام شده
خالص	خالص	خالص	خالص	میلون ریال	میلون ریال
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	(۲۸۰)	۲۸۰
۰	۰	۰	۰	(۱۴۶)	۱۴۴
۰	۰	۰	۰	(۱۳۴)	۱۲۴
۰	۰	۰	۰	(۱۳۰)	۱۳۰
۰	۰	۰	۰	(۱۰۰)	۱۰۰
۰	۰	۰	۰	(۳۰)	۳۰
۰	۰	۰	۰	(۱۸)	۱۸
۰	۰	۰	۰	(۱۳)	۱۳
۰	۰	۰	۰	۰	۵,۲۶۲
۰	۰	۰	۰	۵,۲۶۲	۵,۲۶۲
۰	۰	۰	۰	(۸۲۹)	۶,۰۹۲

ایران پارسا ترنمنتس
 سبز فا
 خانه سازی خلیج فارس
 گل گوه
 پانکر هسبا
 ساختمانی محفلت
 مسکن سازان
 اومسی انوار
 صندوق سرمایه گذاری گنجینه زرین شهر

۲۳-۱- به جهت خاتمه عملیات تصفیه شرکت های خانه سازی خلیج فارس، گل گوه، پانکر هسبا و مسکن سازان در سنوات مالی گذشته نسبت به ابطال ارزش سرمایه گذاری اقدام و مراحل تعیین تکلیف (فروش و انحلال) سایر شرکت های فوق‌الذکر در حال انجام می باشد.

۲۴- موجودی نقد

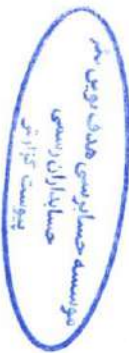
شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	میلون ریال	میلون ریال
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	۱۸۵,۹۲۳	۲۴-۱
۹,۸۶۷	۲۱,۷۲۸	۴,۴۸۸	۲۱,۷۲۸	۵,۲۰۷	۲۴-۲
۲,۳۱۶	۲,۳۱۶	۵,۸۵۲	۲,۳۱۶	۸۵	
۲,۳۲۱	۲,۹۹۶	۱۶۱	۲,۹۹۶	۱۶۲,۵۲۱	۲۴-۳
۲۹,۲۱۹	۲۹,۲۱۹	۲۹,۲۱۹	۲۹,۲۱۹	۳۵۸,۳۱۱	
۴۴,۶۸۱	۲۰۰,۷۳۹	۴۴۲,۰۳۶	۲۰۰,۷۳۹		

موجودی نزد بانک‌ها - ریالی
 موجودی نزد بانک‌ها - ارزی
 موجودی نزد بانک‌ها - ارزی
 موجودی نزد صندوق - ارزی
 موجودی صندوق و مسکوکات
 موجودی تنخواه گردان‌ها - ریالی

۲۴-۱- موجودی ارزی نزد بانک‌ها شامل ۱۱,۵۶۴/۹۶ دلار و ۱۰۰ یورو می باشد که به نرخ آزاد موح ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تسعیر گردیده است.

۲۴-۲- موجودی ارزی نزد صندوق شامل ۹,۲۵۰ دلار، ۴,۱۱۷ یورو، ۴,۱۱۷ یوان چین، ۲۲,۰۰۰ لیر سوریه، ۱۲۲,۵۰۰ درهم، ۲,۴۰۰ فرانک و ۲۰,۰۰۰ یین ژاپن، ۲,۶۸۰ ژانگ (آمریکای جنوبی) و ۱۲,۲۵۰ روزول بلژوس که به نرخ آزاد موح ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ تسعیر گردیده است.

۲۴-۳- با توجه به مشکلات تسهی شرکت بین المللی توسعه ساختمان منتهی بر معرفی امداداران مجاز به بانکی ها مقرر شد تا زمان رفع موانع تسهی از حساب بانکی شرکت فرعی بیمان غیر استفاده شود.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۵- دارایی‌های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

شرکت	گروه		
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۹۸,۰۰۰	۰	۰	۰

سرمایه گذاری شرکت افق سازه پایا آدخ (سهامی خاص)

۲۵-۱- با توجه به افشای صورت گرفته در سامانه کدال، مزایده عمومی فروش سهام شرکت مذکور (شرکت فرعی) برگزار و با توجه به جلسه بازگشایی پاکات مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۵ شرکت ببن سازه تربت با مبلغ توافقی ۸۴۵,۵۰۰ میلیون ریال (بالتر از قیمت کارشناسی) به عنوان برنده مزایده اعلام گردیده و مقرر گردید شرکت مذکور حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۵ به واحد حقوقی شرکت مراجعه و نسبت به عقد قرارداد اقدام نماید که با توجه به عدم مراجعه شرکت ببن سازه تربت موضوع فروش سهام شرکت افق سازه پایا منتفی گردیده است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۸- سایر اندوخته‌ها

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
مانده در پایان سال	مانده در پایان سال	کاهش	افزایش	مانده در ابتدای سال	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۳	۱۹۳	۰	۰	۱۹۳	گروه
۱۹۳	۱۹۳	۰	۰	۱۹۳	
۱۹۳	۱۹۳	۰	۰	۱۹۳	اصلی
۱۹۳	۱۹۳	۰	۰	۱۹۳	

۲۹- منافع فاقد حق کنترل

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۹۲,۹۲۲	۵۹۲,۳۳۱	سرمایه
۲۲,۸۲۵	۲۳,۵۵۲	اندوخته‌ها
۲۶,۶۰۸	۳۸,۰۳۹	سود انباشته
۶۴۲,۳۵۵	۶۵۴,۹۲۲	

۳۰- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

شرکت		گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲,۹۰۱	۲۲,۸۵۷	۵۶,۷۱۶	۹۹,۲۴۵	مانده در ابتدای سال
۰	۰	(۱,۵۲۸)	۰	تعدیلات تلفیقی
(۲,۴۵۳)	(۱,۲۳۷)	(۹,۶۷۴)	(۲۳,۱۹۵)	پرداخت شده طی سال
۱۲,۴۰۹	۱۳,۶۲۳	۵۳,۷۳۱	۶۸,۳۹۲	ذخیره تامین شده
۲۲,۸۵۷	۳۵,۲۹۳	۹۹,۲۴۵	۱۴۴,۴۴۲	مانده در پایان سال

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۱-۱- پرداختنی های کوتاه مدت

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری :				
حسابهای پرداختنی :				
اشخاص وابسته - شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر				
۰	۰	۰	۱۵,۰۰۰	
۲۷۵,۹۸۲	۹۵,۲۸۷	۹۱۲,۸۵۴	۱,۳۶۹,۳۰۵	۳۱-۱-۱
۲۷۵,۹۸۲	۹۵,۲۸۷	۹۱۲,۸۵۴	۱,۳۸۴,۳۰۵	
سایر اشخاص				
سایر پرداختنی ها :				
اسناد پرداختنی :				
اشخاص وابسته - شرکت سرمایه گذاری غدیر				
۸۳۰,۰۰۰	۸۳۰,۰۰۰	۸۳۰,۰۰۰	۸۳۰,۰۰۰	۳۱-۱-۲
۰	۰	۶۰	۶۱۷	
۸۳۰,۰۰۰	۸۳۰,۰۰۰	۸۳۰,۰۶۰	۸۳۰,۶۱۷	
سایر تامین کنندگان کالا و خدمات				
حساب های پرداختنی :				
اشخاص وابسته :				
شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا				
۱۳,۷۷۵	۸,۷۷۵	۱۳,۷۷۵	۸,۷۷۵	
۰	۴۴۴	۰	۴۴۴	
۲	۲	۲	۲	
۱,۸۷۰,۹۰۴	۱,۷۲۰,۲۵۶	۱,۸۷۰,۹۰۴	۱,۷۲۰,۲۵۶	۳۱-۱-۳
۳,۳۰۰	۰	۰	۰	
۱۹,۸۱۶	۷,۲۸۴	۰	۰	
۰	۰	۳۵	۳۵	
۴,۹۵۰	۵,۳۹۶	۰	۰	
۶,۶۰۰	۰	۰	۰	
۵۶	۵۶	۵۶	۵۶	
۰	۳۰۱	۳۵	۳۳۶	
۱۷,۵۷۸	۲۲,۴۴۹	۰	۰	
شرکت مهندسی و ساخت پارس سازه				
شرکت سرپناه فارس				
توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان				
شرکت مشاوره پیمان غدیر				
شرکت تیساکیش				
شرکت پردیس اطلس پارس				
شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه				
شرکت آس ب				
سایر اشخاص :				
سپرده حسن انجام کار				
۲۳,۹۰۷	۲۳,۲۲۱	۲۲۶,۳۲۹	۵۲۷,۷۱۳	۳۱-۱-۴
۲,۶۱۵,۰۰۴	۲,۶۱۵,۰۰۴	۲,۶۱۵,۰۰۴	۲,۶۱۵,۰۰۴	۳۱-۱-۵
۵۳۹,۴۹۹	۴۸۴,۳۷۶	۵۶۰,۰۶۶	۴۹۹,۳۹۴	۳۱-۱-۶
۳۲,۱۷۲	۳۵,۵۹۸	۱۹۶,۵۵۹	۲۸۹,۵۵۷	
۱۴۲,۱۷۴	۱۴۲,۵۸۰	۱۴۲,۱۷۴	۱۴۲,۵۸۰	
۷۷,۲۲۵	۶۵,۴۴۸	۷۷,۲۲۵	۶۵,۴۴۸	
۲۸۰	۲۸۰	۳,۶۱۲	۳,۶۱۲	
۹۶۲	۱,۹۳۴	۳۶,۰۰۳	۶۶,۰۸۹	
۱,۵۹۱	۲,۸۶۷	۲۸,۸۹۵	۱۵,۶۷۰	
۰	۰	۷۵,۵۹۸	۶۲,۱۹۵	
۳۱,۷۲۲	۳۱,۷۲۲	۳۱,۷۲۲	۳۱,۷۲۲	۳۱-۱-۷
۰	۰	۸,۰۰۰	۸,۶۳۰	۳۱-۱-۸
۱,۸۶۵	۰	۱,۸۶۵	۰	
۱۹,۸۳۵	۵۱,۴۸۴	۲۴,۲۷۵	۱۴۴,۳۰۲	
۵,۴۲۳,۲۲۷	۵,۲۱۹,۴۸۷	۵,۹۱۲,۱۴۴	۶,۱۸۱,۸۳۰	
۶,۲۵۳,۲۲۷	۶,۰۴۹,۴۸۷	۶,۷۴۲,۲۰۴	۷,۰۱۲,۴۴۷	
۶,۵۲۹,۲۰۹	۶,۱۴۴,۷۷۴	۷,۶۵۵,۰۵۸	۸,۳۹۶,۷۵۲	

شرکت نارنجستان زیبای شمال - فروش پروژه نارنجستان ۲
سایر

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۱-۱-۱- سایر اشخاص و شرکت ها :

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
مطالبات پیمانکاران و تامین کنندگان	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۳۱-۱-۱-۱
شرکت ساختمانی معلم	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۳۱-۱-۱-۲
شرکت سرمایه گذاری ساتا (شرکت سمت و سوی ایرانیان)	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۳۱-۱-۱-۳
شرکت سرمایه گذاری ایرانیان اطلس	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۳۱-۱-۱-۴
سازمان تأمین اجتماعی	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
سایر	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	۲۷۵,۹۸۲	۹۵,۲۸۷	۹۱۲,۸۵۴

۳۱-۱-۱-۱ از مبلغ فوق ۱۷۱ میلیارد ریال مربوط به شرکت آس ب و ۱,۰۰۵ میلیارد ریال شرکت تیساکیش می باشد.

۳۱-۱-۱-۲ مبلغ مذکور بابت تمهه بهای خرید برج تهران و N1 سعادت آباد توسط شرکت اصلی از شرکت معلم می باشد که مقرر گردید پس از انتقال مالکیت پروژه های مذکور به شرکت، تصفیه گردد.

۳۱-۱-۱-۳ مبلغ مذکور در شرکت اصلی بابت مطالبات واگذاری دو واحد تجاری مجتمع سعدی شیراز و کسری متراز واحدهای واگذار شده برج تهران و استرداد بدهی زمان سندی می باشد که مقرر گردید با انتقال سند پرداخت گردد.

۳۱-۱-۱-۴ به موجب رای شعبه دوم نایب اجرای احکام مدنی دادگاههای عمومی دادگستری کل استان تهران، بابت تاخیر در تحویل مالکیت و انتقال سرفقلی واحدهای سعدی شیراز به شرکت ایرانیان اطلس، تا تاریخ صورت های مالی و با احتساب مبلغ ۳۶,۵۰۰ میلیون ریال هزینه تاخیر در تحویل مالکیت و انتقال سرفقلی بابت سال مالی مورد گزارش، جمعاً مبلغ ۱۹۳,۶۴۲ میلیون ریال از محل فروش سهام شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه تصفیه شده است.

۳۱-۱-۲ مانده اسناد پرداختی بابت پرداخت چک ۸۲۰,۰۰۰ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری غدیر بابت قرض الحسنه دریافتی در سنوات قبل می باشد.

۳۱-۱-۳ اشخاص وابسته:

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
شرکت سرمایه گذاری غدیر	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۳۱-۱-۳-۱
	۱,۸۷۰,۹۰۴	۱,۸۷۰,۹۰۴	

۳۱-۱-۳-۱ شرکت سرمایه گذاری غدیر:

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
مانده ابتدای سال	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
انتقال مطالبات شرکت ها	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
دریافت نقدی	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
هزینه آموزش	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
تصفیه بخشی از تسهیلات بانک پارسیان	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
باز پرداخت شرکت آس ب به شرکت سرمایه گذاری غدیر	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
سایر	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	۱,۸۷۰,۹۰۴	۱,۸۷۰,۹۰۴	

۳۱-۱-۴ مبلغ فوق عمدتاً شامل مبلغ ۲۶۳ میلیارد ریال مربوط به شرکت آس ب و مبلغ ۲۳۰ میلیارد ریال مربوط به شرکت تیساکیش و مبلغ ۲۸ میلیارد ریال مربوط به شرکت پارس سازه می باشد.

۳۱-۱-۵ به موجب دعوی مطروحه توسط بانک سرمایه علیه شرکت در خصوص عدم انجام تعهدات ارزی سه فقره اعتبار ارزی دریافتی در سال ۱۳۹۱ و رای شعبه تجدید نظر تعزیرات حکومتی استان تهران، شرکت محکوم به استرداد عین ارز گشایش شده به مبلغ ۱۱,۶۰۰,۰۰۰ یورو می گردد که در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ مبلغ ۶۱۵ میلیارد ریال ذخیره شامل جرائم، از این بابت در حساب ها شناسایی می گردد. شرکت با استناد به اینکه اعتبارات مزبور در زمان گشایش یا ترخ ارز آزاد مفتوح شده به آرای مزبور اعتراض نموده است و طبق رای مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ آراء صادره قطعی و غیرقابل تجدید نظر است. شایان ذکر است از مبلغ ۱۱,۶۰۰,۰۰۰ یورو، طی سه فقره حواله ارزی به مبلغ ۲,۶۵۶,۶۲۱ یورو، ۲,۶۷۰,۶۱۳ یورو و ۶,۲۷۲,۷۶۵ یورو جمعاً به مبلغ ۹,۹۷۹,۹۹۹ یورو با متشاه خارجی به سیستم بانکی کشور (حساب بانک ملت شعبه ارزی شهید بهشتی به نام شرکت بین المللی توسعه ساختمان) عودت گردیده است که از این مبلغ عمدتاً جهت پرداخت به شرکت بازرگانی بین المللی بام و بنیان تجارت شرق به مبلغ ۳,۵۰۰,۰۰۰ یورو، پرداخت به شرکت دیونال اتوانیوست به مبلغ ۴۹۵,۰۰۰ یورو، تصفیه تسهیلات بانک صادرات دبی به مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰ یورو و تصفیه قسمتی از اعتبارات اسنادی بانک گردشگری به مبلغ ۲,۴۱۱,۶۰۰ یورو انجام شده است. با توجه به مکاتبات انجام شده و دعوی مطروحه از سوی بانک سرمایه در سازمان تعزیرات حکومتی و حکم قطعی مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰، نسبت به اعمال ذخیره تکمیلی به مبلغ ۲,۰۰۰ میلیارد ریال در حساب ها اقدام و صورت های مالی مقایسه ای از این بابت تجدید ارائه شده است.

۳۱-۱-۶ مبلغ مزبور بابت فروش حق تقدم استفاده نشده سهم می باشد که با توجه به درخواست سهامداران، توسط بانک به حساب ایشان واریز می گردد. وجوه مربوطه در حساب بانک رسالت موضوع یادداشت ۱۳-۱-۱۹ قرار دارد.

۳۱-۱-۷ بدهی به آقای خسرو بهرامی بابت ما به التفاوت ثمن معامله خرید ساختمان اداری و فروش تعدادی واحد تجاری از برج بین المللی تهران به نامبرده می باشد، که اسناد مالکیت واحد های مذکور با توجه به عدم ابفای تعهدات آقای بهرامی در خصوص انتقال سند مالکیت ساختمان اداری شرکت، تاکنون به نام ایشان منتقل نگردیده و مراتب از طریق مراجع قضایی در حال پیگیری می باشد.

۳۱-۱-۸ شرکت مهندسین مشاور پیمان غدیر (سهامی خاص) طبق مبیاعه نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵، یک باب آپارتمان مسکونی واقع در کیش را به خانم راحیل شفیعی ها واگذار نموده و به دلیل عدم پرداخت تمام اقساط توسط شخصی مذکور در سررسید های مقرر، آپارتمان مذکور تاکنون تحویل نگردیده و مبالغ دریافتی از خریدار تحت سرفصل سایر پرداختنی ها در حساب ها شناسایی شده. همچنین با توجه به عدم انجام تعهد از سوی خریدار در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۹ اظهارنامه مجدد فسخ قرارداد ارسال گردید و علیرغم ممانعت با خریدار جهت انجام تعهدات صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۴، این گزارش قطعی حسب ماده ۱۱۱ قانون رسمی خود عمل نموده و دادخواست مجدد تایید و تنفیذ فسخ مبیاعه نامه تقدیم شده که در حال طی مراحل اداری و قانونی می باشد و رای دادگاه تا تاریخ تهیه این گزارش قطعی حسب ماده ۱۱۱ قانون رسمی پیوست گزارش

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۲- مالیات پرداختنی

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	گروه
۲۶,۷۸۰	۳۷,۰۶۷	۳۲-۱	گروه
۰	۱۴,۲۴۵	۳۲-۲	شرکت

۳۲-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی گروه و شرکت به قرار زیر است:

شرکت		گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۲۰,۶۳۹	۲۰,۶۳۹	۲۳,۱۰۲	۲۶,۷۸۰	ذخیره مالیات عملکرد سال
۰	۰	۸,۱۴۹	۴,۱۶۴	تعدیلات تلفیقی و تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سال های قبل
۱۲۹,۲۳۴	۱۱,۷۲۵	۱۳۴,۸۲۷	۲۲,۴۵۳	تعدیل پیش پرداخت های مالیاتی (یادداشت ۲۱)
(۱۲۹,۲۳۴)	(۱۱,۷۲۵)	۰	۰	پرداختی طی سال
۰	۰	(۱۱۵,۷۲۴)	(۶,۹۸۸)	پیش پرداخت های مالیاتی (یادداشت ۲۱)
۲۰,۶۳۹	۲۰,۶۳۹	۵۰,۳۵۴	۴۶,۴۰۹	
(۲۰,۶۳۹)	(۶,۳۹۴)	(۲۳,۵۷۴)	(۹,۳۴۲)	
۰	۱۴,۲۴۵	۲۶,۷۸۰	۳۷,۰۶۷	

۳۲-۲- مالیات های ابرازی گروه و شرکت در پایان سال مورد گزارش عمدتاً به شرح زیر کمتر از برگ های تشخیص یا قطعی مالیاتی صادره توسط سازمان امور مالیاتی است که مورد اعتراض قرار گرفته و لذا بدهی آن در حساب ها منظور نشده است.

مالیات ابرازی	مالیات تشخیصی/قطعی	مازاد مورد مطالبه اداره امور مالیاتی
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۶۷۰	۲۰۱,۴۹۷	۲۰۰,۸۲۷
۱,۲۰۵	۳۹,۴۳۵	۳۸,۲۳۰
۱۲,۲۴۷	۱۹,۱۵۹	۶,۹۱۲
۱۴,۱۲۲	۲۶۰,۰۹۱	۲۴۵,۹۶۹

شرکت (سال های ۹۵ تا ۹۷ و ۹۹-یادداشت ۳-۳۲)

شرکت های گروه:

شرکت آس پ (سال ۱۳۹۹)

شرکت پیمان غدیر

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۲-۲ مالیات پرداختنی شرکت

۳۲-۲-۱ خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت برای سال های ۱۳۹۵ لغایت ۱۴۰۱ به شرح جدول زیر است:

مالیات - میلیون ریال

نحوه تشخیص اوضعیات	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱					۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	مالیات پرداختنی	مانده پرداختنی	تادیه شده	قطعی	تشخیصی	ایزازی	فرآمد مشمول مالیات ایزازی	سود (زیان) ایزازی
رسیدگی به دفاتر	۱۹,۹۶۹	۱۹,۹۶۹	*	*	*	*	*	*
رسیدگی به دفاتر	*	*	۲,۹۵۰	۲,۹۵۰	۲,۹۵۰	۱,۸۴۰	۸,۱۸۰	۲۳۲,۴۹۳
رسیدگی به دفاتر ادر مرحله اعتراض	*	*	*	*	۵۴,۷۸۹	*	*	*
رسیدگی به دفاتر ادر مرحله اعتراض	۶۷۰	۶۷۰	*	*	۹۴,۴۲۰	۶۷۰	۲۳۰,۵۶۴	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر ادر مرحله اعتراض	*	*	*	*	۷,۳۸۵	*	(۵۰۶,۶۵۱)	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر ادر مرحله اعتراض	*	*	*	*	۴۵,۰۰۳	*	۹۰,۹۱۶	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
در جریان رسیدگی	*	*	*	*	*	*	۱,۵۴۹,۳۰۹	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	*	*	*	*	*	*	۱,۴۰۹,۰۰۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	۲۰,۶۳۹	۲۰,۶۳۹						
	(۲۰,۶۳۹)	(۶,۳۹۴)						
	*	۱۴,۲۴۵						

پیش پرداخت مالیات انتقال از یادداشت ۲۱

۳۲-۲-۱ مالیات عملکرد شرکت تا پایان سال مالی ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (به استثناء متمم سال ۱۳۹۵ و سنوات ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷) قطعی و تسویه شده است.

۳۲-۲-۲ اصل برگ تشخیص متمم سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۳,۷۸۹ میلیون ریال مالیات عملکرد به شرکت ابلاغ گردیده که مورد اعتراض واقع شده است و پرونده به دلیل اعتراض شرکت به هیات حل اختلاف مالیاتی ارجاع ولی نتیجه آن تاکنون مشخص نشده است.

۳۲-۲-۳ بابت عملکرد سال مالی ۱۳۹۶ برگ تشخیص به مبلغ ۹۴,۴۲۰ میلیون ریال (مبلغ ۳۶,۶۶۶ میلیون ریال بابت مالیات عملکرد و مبلغ ۵۷,۷۵۴ میلیون ریال بابت مالیات موضوع ماده ۵۹ و ۷۷ م.م.ا) به شرکت ابلاغ شده است که مورد اعتراض شرکت واقع گردیده و پرونده در هیات حل اختلاف مالیاتی در حال بررسی می باشد. شایان ذکر است که بر اساس سود ایزازی و با در نظر گرفتن موضوع مفاد مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم و معافیت های مالیاتی ذخیره لازم محاسبه شده است.

۳۲-۲-۴ بابت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ برگ تشخیص به مبلغ ۸,۶۳۲ میلیون ریال (شامل ۷,۲۸۵ میلیون ریال اصل و ۱,۳۴۷ میلیون ریال جریمه) به شرکت ابلاغ و به دلیل اعتراض ، پرونده در هیات حل اختلاف بدوی مالیاتی در حال بررسی می باشد.

۳۲-۲-۵ بابت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ برگ تشخیص به مبلغ ۴۵,۰۰۳ میلیون ریال به شرکت ابلاغ شده و بنا به اعتراض شرکت پرونده به هیات حل اختلاف مالیاتی ارجاع و در حال بررسی می باشد.

۳۲-۲-۶ بابت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و سال جاری با توجه به مانده ذخیره مالیات سنوات قبل مالیات صفر ایزاز شده است و نیازی به اخذ ذخیره مالیات در دفاتر نمی باشد.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۵۷۵	۵,۵۷۵	۲۳-۱	مانده پرداخت نشده:
۵,۵۷۵	۵,۵۷۵		شرکت:
			سنوات قبل از سال ۹۵
۵۳,۵۳۲	۲۹,۳۳۸		گروه:
۵۹,۱۰۷	۳۴,۸۱۳		شرکت‌های فرعی - متعلق به منافع فاقد حق کنترل
			سود سهام پرداختنی گروه
مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۳۳-۱- مانده سود سهام پرداختنی شرکت اصلی به شرح زیر می باشد:
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۵۷۵	۵,۵۷۵		سایر سهامداران (سنوات قبل از سال ۹۵)
۵,۵۷۵	۵,۵۷۵		

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۴- تسهیلات مالی

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۰۹۳,۸۷۸	۹۲۲,۷۹۵	۱,۱۷۱,۷۲۷	۱,۰۰۹,۳۴۷

تسهیلات دریافتی

۲۴-۱- تسهیلات دریافتی برحسب میانی مختلف به شرح زیر است:

۲۴-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات

شرکت	گروه		یادداشت	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۳۵,۲۹۰	۸۶۴,۶۹۵	۷۳۵,۲۹۰	۸۶۴,۶۹۵	بانک سپه (انصار سابق)
۳۵۸,۵۸۸	۵۸,۱۰۰	۳۵۸,۵۸۸	۵۸,۱۰۰	بانک صادرات
.	.	۷۷,۸۴۹	۸۶,۵۵۲	بانک پارسیان
۱,۰۹۳,۸۷۸	۹۲۲,۷۹۵	۱,۱۷۱,۷۲۷	۱,۰۰۹,۳۴۷	۲۴-۱-۱-۱

۲۴-۱-۱-۱- مانده فوق بابت تسهیلات دریافتی شرکت فرعی تیساکیش می باشد.

۲۴-۱-۲- به تفکیک نرخ سود و کارمزد :

شرکت	گروه		نرخ سود
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۵۸,۵۸۸	۵۸,۱۰۰	۳۵۸,۵۸۸	۵۸,۱۰۰
۷۳۵,۲۹۰	۸۶۴,۶۹۵	۸۱۳,۱۳۹	۹۵۱,۲۴۷
۱,۰۹۳,۸۷۸	۹۲۲,۷۹۵	۱,۱۷۱,۷۲۷	۱,۰۰۹,۳۴۷

۲۴-۱-۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت :

شرکت	گروه		سال
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۷۳۵,۲۹۰	۸۶۴,۶۹۵	۷۳۵,۲۹۰	۸۶۴,۶۹۵
۳۵۸,۵۸۸	۵۸,۱۰۰	۴۳۶,۴۳۷	۱۴۴,۶۵۲
۱,۰۹۳,۸۷۸	۹۲۲,۷۹۵	۱,۱۷۱,۷۲۷	۱,۰۰۹,۳۴۷

۲۴-۱-۴- به تفکیک نوع وثیقه :

نام بانک	نوع وثیقه	گروه	شرکت
بانک انصار	دوقفله چک و بخشی از سهام شرکت آس.پ	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
بانک صادرات	سند مالکیت برج بین المللی تهران	۵۸,۱۰۰	۵۸,۱۰۰
بانک پارسیان	یک فقره سفته	۸۶,۵۵۲	.
		۹۲۲,۷۹۵	۱,۰۰۹,۳۴۷

۲۴-۲- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیرنقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی به شرح ذیل است:

تسهیلات مالی - میلیون ریال		
گروه	شرکت	
۱,۲۸۴,۸۵۶	۱,۲۱۲,۲۴۳	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
۲۶۱,۶۳۱	۲۵۶,۲۹۵	سود و کارمزد و جرائم
۱۶,۳۷۱	۱۶,۳۷۱	سود و کارمزد و جرائم انتقال یافته به شرکت تیساکیش
(۳۹۱,۱۳۱)	(۳۹۱,۱۳۱)	پرداخت های نقدی بابت سود
۱,۱۷۱,۷۲۷	۱,۰۹۳,۸۷۸	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۷۰,۳۶۰	۷۰,۳۶۰	سود و کارمزد و جرائم
۲۹,۴۱۰	۲۹,۴۱۰	سود و کارمزد و جرائم انتقال یافته به شرکت تیساکیش
۸,۷۰۳	.	سود و کارمزد انتقال یافته به املاک در جریان ساخت
(۲۰۰,۴۹۳)	(۲۰۰,۴۹۳)	پرداخت های نقدی بابت اصل
(۷۰,۳۶۰)	(۷۰,۳۶۰)	پرداخت های نقدی بابت سود
۱,۰۰۹,۳۴۷	۹۲۲,۷۹۵	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۵- ذخایر

شرکت	گروه			یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
•	•	۲۳,۴۲۵	۳۱,۱۵۰	۳۵-۱
•	•	۴,۴۱۷	۳۶۵	
•	•	۲۷,۸۴۲	۳۱,۵۱۵	

۳۵-۱- مانده مبلغ فوق عمدتاً شامل مبلغ ۶,۱۲۳ میلیون ریال ذخیره هزینه های پروژه های بابت خسارت تاخیر اجرای پروژه ارم در شرکت سرپناه فارس طبق حکم قطعی دادگاه به نفع عبدالناصر دانشور به مبلغ روزانه ۳ میلیون ریال می باشد. ضمناً مبلغ ۴,۳۳۸ میلیون ریال مربوط به زیان پروژه اسپارو رشت در شرکت پارس سازه عمدتاً مربوط به سال قبل، همچنین مبلغ ۱۸,۳۹۷ میلیون ریال بابت زیان پروژه افق سینا در شرکت افق سازه مربوط به سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ می باشد.

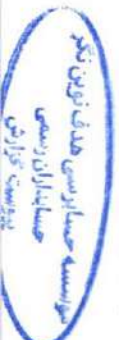
۳۶- پیش دریافت ها

شرکت	گروه			یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
•	•	۱,۶۳۶,۸۳۱	۹۷۹,۴۱۵	۳۶-۱
۴۳,۱۷۸	۶۸,۱۷۸	۲۲۶,۱۹۴	۲۸۱,۷۲۵	۳۶-۲
•	•	۴۳۰,۰۸۹	۸۰۷,۰۹۴	۳۶-۳
•	•	(۹۳۴,۸۸۹)	(۱,۳۰۹,۳۸۵)	
۴۳,۱۷۸	۶۸,۱۷۸	۱,۳۵۸,۳۱۵	۸۵۸,۸۴۹	

۳۶-۱- پیش دریافت فروش واحد ها تماماً مربوط به شرکت تیساکیش شامل پروژه مسکونی کیش رویای زندگی و بلوک های E و D و پروژه مسکونی تیساکیش می باشد.

۳۶-۲- از مانده فوق ۲۱۳,۵۴۷ میلیون ریال مربوط به شرکت تیساکیش شامل پروژه تجاری تیساکیش ۱ می باشد و مبلغ ۴۳,۱۷۸ میلیون ریال مربوط به پروژه نازجستان و مبلغ ۲۵,۰۰۰ میلیون ریال مربوط به پروژه سعدی در شرکت توسعه ساختمان می باشد.

۳۶-۳- مانده فوق شامل ۱۷۱,۷۷۴ میلیون ریال پیش دریافت قرارداد پیمانکاری ساخت ساختمان دفتر مرکزی شرکت سرمایه گذاری غدیر (در سال ۱۳۹۹)، ۴۹۸,۹۹۹ میلیون ریال بابت پیش دریافت قرارداد پیمان مدیریت ساخت ساختمان دفتر مرکزی شرکت بیمه کوثر (در سال ۱۳۹۹)، ۳۰,۷۸۳ میلیون ریال پیش دریافت قرارداد با سازمان معجری طرح های عمرانی نیرو های مسلح و مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال توسط شرکت آس پ از شرکت تیراژ گستر شرق بابت واگذاری پروژه پاسارگاد طبق قرارداد فروش مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۸ دریافت گردیده است که طبق تبصره ۲ ماده ۳ قرارداد مذکور به دلیل عدم انجام تعهدات موضوع قرارداد از سوی خریدار منتهی بر پرداخت مانقی ثمن معامله (بند ۲ ماده ۳)، مبلغ فوق به عنوان خسارت توسط شرکت آس پ ضبط و قرارداد به طور یکجانبه فسخ گردیده و موضوع از طریق مراجع قضایی با توجه به دعوی مطروحه از سوی شرکت آس پ در حال رسیدگی می باشد. همچنین مبلغ ۴۷,۲۱۹ میلیون ریال در شرکت پارس سازه، مبلغ ۱,۵۰۱ میلیون ریال (صعدتاً به مبلغ ۱,۴۳۴ میلیون ریال مربوط به قرارداد نظارت کارگاهی و عالییه ساختمان مرکزی شرکت سرمایه گذاری غدیر) در شرکت پیمان غدیر و مبلغ ۶,۸۱۸ میلیون ریال در شرکت تیساکیش بابت پیش دریافت از مشتریان جزء می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۷- اصلاح اشتباهات و تجدید طبقه بندی :

۳۷-۱- اصلاح اشتباهات

شرکت	گروه
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۰	(۴۴,۳۸۹)
(۲,۰۰۰,۰۰۰)	(۲,۰۰۰,۰۰۰)
(۲,۰۰۰,۰۰۰)	(۲,۰۴۴,۳۸۹)

اصلاح سود سال مالی ۱۴۰۰ در شرکت فرعی تیساکیش
بابت ذخیره بدهی ارزی بانک سرمایه (یادداشت ۵-۳۱)

۳۷-۲- تجدید طبقه بندی

با توجه به مشکلات ثبتی شرکت بین المللی توسعه ساختمان مبنی بر معرفی امضاداران مجاز به بانک ها مقرر شد تا زمان رفع موانع ثبتی، از حساب بانک صادرات شرکت فرعی پیمان غدیر جهت نگهداری وجه استفاده شود که با سرفصل پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها به مبلغ ۲۹,۴۶۶ میلیون ریال تهاور شده است و همچنین در شرکت فرعی پارس سازه در سنوات گذشته ۴ قطعه زمین به مبلغ ۲,۳۰۸ میلیون ریال در سرفصل دارایی های ثابت مشهود طبقه بندی شده بود که به سرفصل موجودی املاک منتقل گردید. ضمناً در شرکت فرعی پارس سازه در سال گذشته مبلغ ۳,۲۵۳ میلیون ریال ذخیره بازخرید مرخصی کارکنان در سرفصل ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان درج گردیده بود که در سرفصل پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی ها طبقه بندی شد و نهایتاً اقلام مقایسه ای اصلاح گردیده است.

۳۷-۳- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات گروه و شرکت، کلیه اطلاعات 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.

۳۷-۳-۱- اصلاح و ارائه مجدد صورتهای مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ گروه

تجدید ارائه شده ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	اصلاح به میلیون ریال			طبق صورتهای مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	تعدیلات	تجدید طبقه بندی	اصلاح اشتباهات	
۱۴۸,۵۴۱	(۲,۳۰۸)	(۲,۳۰۸)	۰	۱۵۰,۸۶۹
۹,۴۴۱,۲۱۰	۸۴,۷۷۱	۲,۳۰۸	۸۲,۴۶۳	۹,۳۵۶,۴۳۹
۲,۳۸۲,۶۸۵	(۲۹,۲۱۹)	(۲۹,۲۱۹)	۰	۲,۴۱۱,۹۰۴
۴۴۲,۰۳۶	(۲۴۷)	(۲۴۷)	-	۴۴۲,۲۸۳
(۹۹,۲۴۵)	۳,۲۵۳	۳,۲۵۳	-	(۱۰۲,۴۹۸)
(۷,۶۵۵,۰۵۸)	(۱,۹۷۳,۷۸۷)	۲۶,۲۱۳	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	(۵,۶۸۱,۲۷۱)
(۱,۳۵۸,۲۱۵)	(۱۲۶,۸۵۲)	۰	(۱۲۶,۸۵۲)	(۱,۲۳۱,۳۶۳)
(۱,۷۶۲,۸۵۷)	(۲,۰۴۴,۳۸۹)	۰	(۲,۰۴۴,۳۸۹)	۲۸۱,۴۲۲
۵,۲۹۴,۶۱۷	(۵۶,۲۱۸)	۰	(۵۶,۲۱۸)	۵,۲۳۸,۳۹۹
(۳,۰۹۶,۱۳۹)	۱۱,۸۲۹	۰	۱۱,۸۲۹	(۳,۰۸۴,۳۱۰)
(۱,۹۴۲,۹۴۵)	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۵۷,۰۵۵
۷۵	(۲۵۳)	۰	(۲۵۳)	۲۲۸

صورت وضعیت مالی

دارایی های ثابت مشهود
موجودی املاک
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
موجودی نقد و بانک
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
پیش دریافت ها
سود(زیان) انباشته

صورت سود و زیان

درآمدهای عملیاتی
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
سود پایه هر سهم-ریال

۳۷-۳-۲- اصلاح و ارائه مجدد صورتهای مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ شرکت

تجدید ارائه شده ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	اصلاح به میلیون ریال			طبق صورتهای مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	تعدیلات	تجدید طبقه بندی	اصلاح اشتباهات	
۵,۰۸۳,۴۰۹	(۲۹,۲۱۹)	(۲۹,۲۱۹)	۰	۵,۱۱۲,۶۲۸
۴۴,۶۸۱	۲۹,۲۱۹	۲۹,۲۱۹	۰	۷۳,۹۰۹
(۶,۵۲۹,۳۰۹)	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	(۴,۵۲۹,۳۰۹)
(۱,۹۴۵,۸۹۲)	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۵۴,۱۰۸
(۱,۹۹۶,۵۰۰)	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۳,۵۰۰
(۵۶)	(۲۴۷)	۰	(۲۴۷)	۱۹۱

صورت وضعیت مالی

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
موجودی نقد و بانک
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
سود(زیان) انباشته

صورت سود و زیان

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
سود پایه هر سهم-ریال

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۸- نقد حاصل از عملیات

شرکت		گروه		
(تجدید ارائه شده)		(تجدید ارائه شده)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۴۵۰,۷۹۱	۱,۴۰۹,۰۰۰	۶۲۴,۱۱۶	۲,۲۸۵,۸۴۵	سود خالص
تعدیلات				
۱۲۹,۲۳۴	۱۱,۷۲۵	۱۴۲,۹۷۶	۲۶,۶۱۷	هزینه مالیات بر درآمد
۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶	۳۱۹,۲۹۹	۹۰,۹۷۶	هزینههای مالی
۰	(۱۰)	(۷,۲۰۷)	(۴۲,۳۰۶)	سود(زیان) ناشی از فروش داراییهای ثابت مشهود
۹,۹۵۶	۱۲,۴۳۶	۳۹,۲۷۶	۴۵,۱۹۷	خالص افزایش(کاهش) در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳,۸۷۱	۴,۶۷۰	۱۷,۱۶۵	۲۱,۳۹۱	استهلاک داراییهای غیر جاری
۰	۰	۰	(۱,۵۴۰)	سود سرمایه گذاری در سهام
(۲۸۶)	(۹,۱۴۲)	(۳۰,۷۶۵)	(۱۸,۳۱۰)	سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپردههای سرمایه گذاری بانکی
۰	۰	۰	(۸۱,۹۹۳)	درآمد ناشی از سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
(۳,۱۱۴)	۵۳	(۳,۲۱۳)	(۳۴۵)	زیان (سود) تسعیر یا تسویه داراییها و بدهیهای ارزی غیر مرتبط با عملیات
۰	(۷۹۳,۵۲۱)	۰	(۶۹۶,۱۰۹)	سود حاصل از فروش سرمایه گذاری در شرکت های فرعی و وابسته
۰	۰	۰	(۱۷,۴۸۹)	سایر موارد
۴۵۸,۸۶۰	(۶۸۲,۸۱۳)	۴۷۷,۵۳۲	(۶۷۳,۹۱۱)	جمع تعدیلات
تغییرات در سرمایه در گردش				
(۱,۶۴۳,۲۷۱)	(۳۰۰,۷۳۳)	(۷۴۰,۱۰۹)	(۵۱۲,۴۱۸)	کاهش(افزایش) دریافتیهای عملیاتی
۵۷,۷۲۵	(۱۶۳,۲۲۸)	(۷۶۹,۳۸۲)	(۱,۷۵۷,۷۳۲)	کاهش(افزایش) موجودی املاک
(۱۲,۷۵۵)	۱۰,۰۶۳	(۲۰۳,۱۲۴)	(۱۲۹,۹۱۸)	کاهش(افزایش) پیش پرداخت های عملیاتی
۲۰	(۱۸۸,۴۲۰)	۲۰	(۱۸۸,۰۲۸)	کاهش(افزایش) سایر داراییها
۲,۳۷۰,۸۵۶	(۵۴۴,۴۳۵)	۱,۲۴۲,۵۷۵	۵۹۹,۱۹۱	افزایش(کاهش) پرداختیهای عملیاتی
(۱۲,۰۰۰)	۲۵,۰۰۰	۶۳۵,۰۵۹	(۴۹۹,۳۶۶)	افزایش(کاهش) پیش دریافت های عملیاتی
۰	۰	(۱۱,۳۷۵)	۳,۶۷۳	افزایش(کاهش) ذخایر
۰	۰	(۳۵۹)	۰	افزایش(کاهش) زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۷۶۰,۵۷۵	(۱,۱۶۱,۷۵۳)	۱۵۲,۳۰۵	(۲,۴۸۴,۵۹۸)	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
۷۶۸,۶۴۴	(۴۳۵,۵۶۶)	۱,۲۵۴,۹۵۳	(۸۷۲,۶۶۴)	نقد حاصل از عملیات

۳۹- معاملات غیر نقدی

معاملات غیرنقدی عمده طی سال به شرح زیر است:

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۰	۱۹۳,۶۴۲	۰	۱۹۳,۶۴۲	فروش سهم بازداشتی شرکت شهرسازی و خانه سازی باغعمیشه بابت مطالبات شرکت ایرانیان اتلس
۰	۱۷۱	۰	۱۷۱	خرید اموال از شرکت سریناه فارس
۰	۶۷	۰	۶۷	خرید یک دستگاه خودرو از شرکت افق سازه پایا
۱۵۶,۸۴۰	۰	۱۵۶,۸۴۰	۰	افزایش در سرمایه شرکت از محل مطالبات حال شده سهامداران
۱۶,۳۷۱	۲۹,۴۱۰	۰	۲۹,۴۱۰	شناسایی طلب از شرکت تیساکیش بابت سهم از هزینه مالی
۷,۷۳۳	۰	۰	۰	پرداخت مالیات عملکرد از محل مطالبات از شرکت پیمان غدیر
۷۲,۱۲۹	۱۱,۷۲۵	۷۲,۱۲۹	۱۱,۷۲۵	پرداخت مالیات عملکرد از محل پیش پرداخت سنوات قبل
۲۲,۹۶۹	۰	۲۲,۹۶۹	۰	فروش سهام شرکت باغعمیشه بابت تسهیلات بانک گردشگری
۵۰,۰۰۰	۰	۵۰,۰۰۰	۰	پرداخت بابت تصفیه حساب تسهیلات بانک پارسیان توسط شرکت سرمایه گذاری غدیر
۵۳,۵۸۸	۰	۰	۰	پرداخت بابت تصفیه حساب تسهیلات بانک پارسیان و بانک سامان توسط شرکت پیمان غدیر
۴۱,۶۹۸	۰	۴۱,۶۹۸	۰	تصفیه بخشی از تسهیلات بانک گردشگری توسط اداره چهارم اجرای اسناد رسمی
۱۲۲,۶۹۹	۰	۰	۰	پرداخت بابت تصفیه حساب تسهیلات بانک سامان توسط شرکت تیساکیش
۱,۳۱۲	۳,۶۰۸	۱,۳۱۲	۳,۶۰۸	افزایش در سرمایه گذاری سایر شرکت های سرمایه پذیر از محل مطالبات
۹,۹۰۰	۰	۰	۰	افزایش سرمایه شرکت پیمان غدیر از محل مطالبات حال شده سهامداران
۰	۰	۴۴,۷۵۰	۰	خرید یک واحد آپارتمان از محل مطالبات در شرکت پیمان غدیر
۰	۰	۶,۰۰۰	۰	تحصیل سرمایه گذاری بطور نسبه در شرکت پیمان غدیر
۰	۰	۱۹۹,۷۶۹	۰	نقل و انتقال املاک به شرکت توسعه آکام فولاد در شرکت پارس سازه
۰	۰	۸۰۰,۰۰۰	۰	تصفیه تسهیلات شرکت تیساکیش در قبال ایجاد بدهی
۰	۰	۶,۰۰۰	۰	سرمایه گذاری بلند مدت در شرکت پارس و پرا از محل بدهی در شرکت پارس سازه
۰	۰	۰	۱۵,۷۶۲	تهاتر سود سهام با مطالبات ناشی از فروش املاک در شرکت آس پ
۰	۰	۰	۸,۶۶۳	تهاتر سود سهام با مطالبات در شرکت آس پ
۰	۱۶۰,۰۰۰	۰	۱۶۰,۰۰۰	واریز به بانک سامان بابت موضوع مزایده ساختمان شرکت توسط شرکت سرمایه گذاری غدیر
۷۵۴,۲۳۹	۳۹۸,۶۲۳	۱,۶۰۰,۴۶۷	۴۲۲,۰۴۸	مؤسسه حسابرسی همدک نوین نگر

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۰- مدیریت سرمایه و ریسک‌های گروه

۴۰-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می‌کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه‌سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می‌شود. استراتژی شرکت از سال قبل تغییرات قابل ملاحظه‌ای نداشته و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج شرکت نیست.

ساختار سرمایه شرکت هر ۶ ماه یکبار بررسی می‌شود. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک‌های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار می‌دهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان نرخ صنعت دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است. نسبت اهرمی گروه و شرکت اصلی که ناشی از روند سودآوری در سال جاری بوده کاهش یافته است.

۴۰-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است:

شرکت		گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	جمع بدهی‌ها
۷,۶۹۴,۶۹۷	۷,۱۹۰,۸۶۰	۱۰,۳۹۷,۹۷۴	۱۰,۵۱۲,۷۸۵	موجودی نقد
(۴۴,۶۸۱)	(۲۰۰,۷۳۹)	(۴۴۲,۰۳۶)	(۳۵۸,۳۱۱)	خالص بدهی
۷,۶۵۰,۰۱۶	۶,۹۹۰,۱۲۱	۹,۹۵۵,۹۳۸	۱۰,۱۵۴,۴۷۴	حقوق مالکانه
۷,۲۶۲,۷۶۹	۸,۶۷۱,۷۶۹	۸,۰۸۸,۰۵۹	۱۰,۳۵۴,۰۴۲	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)
۱۰۵/۳۳%	۸۰/۶۱%	۱۲۳/۰۹%	۹۸/۰۷%	

۴۰-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

هیئت مدیره شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسک‌های مالی مربوط به عملیات شرکت را از طریق گزارش‌های ریسک داخلی که آسیب‌پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک‌ها تجزیه و تحلیل می‌کند، ارائه می‌کند. این ریسک‌ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و ریسک سایر قیمت‌ها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می‌باشد. هیئت مدیره شرکت بر ریسک‌ها و سیاست‌های اجرا شده نظارت می‌کند تا آسیب‌پذیری از ریسک‌ها را کاهش دهد.

۴۰-۳- ریسک بازار

فعالیت شرکت ساختمانی است و در معرض ریسک ناشی از تغییرات قیمت قرار دارد. این ریسک از طریق بررسی مداوم قیمت‌های تامین و تعدیل بهای فروش املاک مدیریت می‌شود و هیچگونه تغییری در آسیب‌پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه‌گیری آن ریسک‌ها، رخ نداده است.

۴۰-۳-۱- مدیریت ریسک ارز

هر چند شرکت فاقد معاملات ارزی است، لیکن یکی از عوامل تغییرات قیمت فروش موجودی‌ها و خرید مصالح ساختمانی، نوسانات مرتبط با نرخ ارز می‌باشد.

۴۰-۳-۲- ریسک سایر قیمت‌ها

شرکت در معرض ریسک‌های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می‌شود. شرکت به طور فعال این سرمایه‌گذاری‌ها را مبادله نمی‌کند. همچنین شرکت سایر سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می‌کند.

۴۰-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود نتواند باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی، را اتخاذ کرده است. تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت‌هایی معامله می‌کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه‌بندی اعتباری می‌کند. آسیب‌پذیری شرکت و رتبه‌بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تایید شده گسترش می‌یابد. دریافتی‌های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که از اقشار مختلف جامعه تشکیل شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب‌های دریافتی انجام می‌شود.

۴۰-۵- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۱- وضعیت ارزی

گروه:

یادداشت	درهم	دلار	یورو	فرانک	ین	راند (اوقیانوس جنوبی)	روبل	یوان چین	لیب سوریه
۲۴	۰	۱۱,۶۹۵	۳۳۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۲۴	۱۴۳	۹,۴۵۰	۴,۱۰۱	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷	۴,۱۱۷	۶۲,۰۰۰
۱۴۳	۱۴۳	۲۱,۱۴۵	۴,۴۲۷	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷	۴,۱۱۷	۶۲,۰۰۰
۱۴۳	۱۴۳	۲۱,۱۴۵	۴,۴۲۷	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷	۴,۱۱۷	۶۲,۰۰۰
۱۱	۱۱	۶,۳۱۰	۱,۳۵۵	۹۹۹	۳۹	۷	۱	۱۸۵	۸
۱۴۳	۱۴۳	۲۱,۱۴۵	۴,۳۰۱	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷	۴,۱۱۷	۶۲,۰۰۰
۱۱	۱۱	۵,۸۱۲	۱,۳۵۰	۱,۰۲۳	۸	۱۰	۱	۱۷۶	۵

معادل ریالی خالص دارایی‌ها (بدهی‌های) بولی ارزی در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)

خالص دارایی‌ها (بدهی‌های) بولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

معادل ریالی خالص دارایی‌ها (بدهی‌های) بولی ارزی

در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)

شرکت:

یادداشت	درهم	دلار	یورو	فرانک	ین	راند (اوقیانوس جنوبی)	روبل
۲۴	۰	۱۱,۶۹۵	۳۳۶	۰	۰	۰	۰
۲۴	۱۴۳	۰	۳,۷۰۱	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷
۱۴۳	۱۴۳	۱۱,۶۹۵	۴,۰۲۷	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷
۱۴۳	۱۴۳	۱۱,۶۹۵	۴,۰۲۷	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷
۱۱	۱۱	۳,۳۱۸	۱,۱۲۹	۹۹۹	۳۹	۷	۱
۱۴۳	۱۴۳	۱۱,۶۹۵	۴,۰۲۷	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰	۳,۶۸۰	۲,۶۱۷
۱۱	۱۱	۳,۳۱۲	۱,۲۹۴	۱,۰۲۳	۸	۱۰	۱

معادل ریالی خالص دارایی‌ها (بدهی‌های) بولی ارزی در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)

خالص دارایی‌ها (بدهی‌های) بولی ارزی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

معادل ریالی خالص دارایی‌ها (بدهی‌های) بولی ارزی

در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)

۴۱-۱- تعییدات ارزی گروه و شرکت ناشی از واردات شامل ۱۱,۶۰۰,۰۰۰ یورو بابت سفارش بیلت فولادی در سال ۱۳۹۰ است که تاکنون ایفا نشده و طبق توضیحات یادداشت ۵-۱-۳۱ در جریان پیگیری می باشد.



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۲- معاملات با اشخاص وابسته

۴۲-۱- معاملات گروه یا اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش :

مبالغ به میلیون ریال

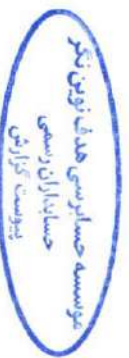
شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	فروش کالا و خدمات	فروش سرمایه گذاری	فروش واحد های ساختمانی	قرض الحسنه دریافتی	تضامین اعطایی	برگشت تضامین
شرکت نهایی	شرکت سرمایه گذاری غدیر	سهامدار و عضو هیئت مدیره	۴۶۳,۷۷۸	۰	۰	۱۶۰,۰۰۰	۴۷۷,۶۷۹	(۱,۳۱۲,۷۱۰)
	شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر	سهامدار و عضو هیئت مدیره	۰	۰	۱۹۰,۹۴۱	۰	۰	۰
شرکت های هم گروه	شرکت سرمایه گذاری زرین پرشیا	سهامدار و عضو هیئت مدیره	۰	۱۰۱,۳۰۳	۵,۰۰۰	۰	۰	۰
	شرکت اعتضاد غدیر	سهامدار و عضو هیئت مدیره	۰	۱۶۷,۷۳۰	۷۰,۵۹۹	۰	۰	۰
جمع			۴۶۳,۷۷۸	۲۶۸,۹۳۳	۲۶۶,۵۴۰	۱۶۰,۰۰۰	۴۷۷,۶۷۹	(۱,۳۱۲,۷۱۰)

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

مبلغ به میلیون ریال

۴۲-۲- مانده حساب‌های بدهی شرکت‌های گروه در سال مالی مورد گزارش :

شرح	ماده طلب (بدهی)	ماده طلب (بدهی)										
		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سود سهام پرداختنی	پیش دریافت‌ها	سایر پرداختنی‌ها	سایر پرداختنی‌های تجاری	پرداختنی‌های دریافتی	سود سهام دریافتی	سایر دریافتنی‌ها	دریافتنی‌های تجاری	دریافتنی‌های بلند مدت تجاری
شرکت‌های بدهی	(۳۷۹۵,۶۳۷)	(۲,۶۰۰,۴۷۳)	۰	(۱۷۳,۳۰۸)	(۳,۵۵۰,۲۵۶)	۰	۴۳۰	۶۰,۶۱۳	۱,۹۵۹	۰	شرکت سرمایه‌گذاری غدیر	شرکت‌های بدهی
	۳۷۰۰۰۸	۶,۷۲۳	(۸۷)	۰	(۳۳۶)	۰	۱	۷,۱۶۵	۰	شرکت شهرسازی و خانه سازی باقیمتیه شرکت عمران قشم		
شرکت‌های وابسته	۲,۹۶۴	۲,۹۶۴	۰	۰	۰	۰	۲,۹۶۴	۰	۰	۰	شرکت پهنه‌آوران طللی اراک شرکت پردیس طللی اراک	شرکت‌های وابسته
	۲۹۶	۳۴۰	۰	۰	(۵۶)	۰	۰	۳۹۶	۰	۰	شرکت طرح و توسعه آرن عمران شرکت صنعتی و بازرگانی غدیر	
شرکت‌های هم گروه	۱۸۱,۸۷۷	۱۷۷,۳۳۹	۰	۰	۰	۰	۱۷۰,۷۵۷	۱,۳۳۰	۰	۵,۳۵۲	شرکت سرمایه‌گذاری امجدیه غدیر شرکت سرمایه‌گذاری آرزوی زمین برشیا شرکت توسعه سرمایه‌ها و صنعت غدیر	شرکت‌های هم گروه
	(۱۵,۳۳۳)	۴۷,۹۸۹	۰	۰	(۴۴۴)	(۱۵,۰۰۰)	۰	۰	۰	۶۳,۴۳۳	شرکت توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان شرکت دیوتال آوا انویست	
	۴۰,۵۹۹	۶۷,۴۳۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	شرکت دیوتال آوا انویست	
	(۲)	(۲)	۰	۰	(۲)	۰	۰	۰	۰	۰	شرکت دیوتال آوا انویست	
	۱۱,۸۸۳	۴۶,۷۹۶	(۷۳)	۰	۰	۰	۰	۰	۲۶,۸۴۸	۰	شرکت توسعه صنعت ساختمان غدیر خوزستان	
	۳۱,۵۳۱	۳۱,۵۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۱,۵۳۱	شرکت دیوتال آوا انویست	
	(۳,۴۱۳,۱۷۰)	(۳,۳۰۰,۶۸۱)	(۱۵۹)	(۱۷۳,۳۰۸)	(۳,۵۵۹,۸۶۹)	(۱۵,۰۰۰)	۱۸۱,۶۶۹	۶۹,۴۰۶	۲۸,۸۳۷	۱۶۷,۶۵۳	جمع	



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۲-۳- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش:

شرح	نام شخصی وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۱۹	فروش سرمایه‌گذاری	فروش واحدهای ساختاری	خرید خدمات	فرض الحسنه پرداختی	درآمد اجاره
شرکت پهلوی	شرکت سرمایه‌گذاری غدیر	سهامدار و عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	۱۶۰,۰۰۰	-
	سوپرمارکت آفرین	شرکت فروشی و عضو هیئت مدیره	✓	-	۵,۳۷۱	-	-	-
	اس‌پ	شرکت فروشی و عضو مشترک هیئت مدیره	✓	-	۳,۱۳۷	-	-	-
	گرساگش	شرکت فروشی و عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	-	-
	جهت‌سنجی و ساخت پارسی سازه	شرکت فروشی و عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	-	-
	شرکت اقیانوس سازه پایا	شرکت فروشی و عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	-	-
	مشاور پیمان غدیر	شرکت فروشی و عضو هیئت مدیره	✓	-	-	-	-	-
شرکت های هم گروه	شرکت سرمایه‌گذاری اعتماد غدیر	شرکت فروشی و عضو هیئت مدیره	✓	۱,۶۷,۷۳۰	-	-	-	-
	شرکت سرمایه‌گذاری زرین پورشا	عضو هیئت مدیره	✓	۱۰,۱۲۰,۳۰۰	-	-	-	-
جمع			✓	۲۶۸,۹۳۴	۲۴,۵۷۰	-	۱۶۰,۰۰۰	۲,۱۸۷

صیقل به جدولین روال

شرح	۱۴۰۱:۰۹:۳۱		۱۴۰۱:۰۶:۳۱		تاریخ منتهی وابسته	شرح
	طلب	بدهی	طلب	بدهی		
شرکت پهلوی	۲,۹۱۷,۵۸۱	(۲,۵۵۰,۲۵۶)	۳,۱۳۹,۵۴۴	(۲,۵۵۰,۲۵۶)	۳۳۳,۳۸۸	سرمایه‌گذاری غدیر
	۵۵,۳۵۱	-	۱۷۸,۷۳۵	-	۱۸۰,۶۳۴	توسعه کیش
	(۲۳,۰۴۰)	(۹,۷۵۳)	-	(۹,۷۵۳)	-	القای سازه پایا
	-	-	۸,۵۳۵	(۹,۵۱۷)	-	سرمایه‌گذاری آفرین
	-	-	۴۱۹,۴۱۸	(۱۳,۷۹۶)	-	جهت‌سنجی مشاور پیمان غدیر
	(۱۲,۷۳۶)	(۱۰,۹۸۱)	-	(۲۳,۱۷۷)	۳۲,۳۷۹	مشاور پیمان سازه
	-	-	-	(۳۰۱)	۲۶,۹۹۱	اس‌پ
	۳۷,۰۱۷	۲۶,۹۹۰	-	-	۲,۴۳۸	شهرسازی و خانه‌سازی باقیمانده
	۶,۳۰۹	-	۶,۴۳۸	-	۲,۴۳۶	عمروان ششم
	۲,۹۶۴	-	۲,۹۶۴	-	۲,۹۶۴	بنیاد آوران اهلوس پارسی
شرکت های وابسته	۱۸۱,۸۷۷	-	۶۳۱,۵۷۴	-	۱,۱۳۰	شرخ و توسعه آریا عمران پارسی
	۳۴۰	-	۳۴۰	(۵۶)	-	پارسا ایلینس پارسی
	۴,۷۷۳	-	-	-	-	ساخت‌های آریا باجالی
	(۱۳,۷۷۵)	(۸,۷۷۵)	-	(۸,۷۷۵)	-	شرکت سرمایه‌گذاری زرین پورشا
	۴۳	(۴۴)	-	(۴۴)	-	شرکت منشی و بازرگانی غدیر
	۴۰,۵۹۹	-	-	-	-	شرکت سرمایه‌گذاری اعتماد غدیر
	(۴)	(۳)	-	(۳)	-	شرکت توسعه سرمایه و صنعت غدیر
	۳۱,۵۳۱	-	۳۱,۵۳۱	-	-	شرکت دیوبال انو پیوست
	۱۱,۹۵۴	-	۲۶,۸۶۸	-	۲۶,۸۶۸	توسعه صنعت ساختمان غدیر خورستان
	۳,۶۹۲,۳۹۱	(۲,۵۵۳,۵۳۷)	۴,۳۴۵,۳۶۵	(۲,۶۳۶,۱۷۶)	۹۲,۵۲۰	جمع کل



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۳- تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

۴۳-۱- اسناد تضمینی نزد دیگران به شرح زیر است:

گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۸۷۴,۸۸۴	۳,۷۴۶,۴۶۴	اسناد تضمینی وام‌های دریافتی از بانک‌ها
۷,۷۱۸,۰۶۹	۴,۹۹۲,۷۹۶	سایر اسناد تضمینی عهده شرکت
۱۲,۵۹۲,۹۵۳	۸,۷۳۹,۲۶۰	

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۸۷۴,۸۸۴	۳,۷۳۲,۹۶۴	۴۳-۱-۱ اسناد تضمینی وام‌های دریافتی از بانک‌ها
۴,۷۸۷,۰۷۰	۲,۸۲۱,۷۶۳	۴۳-۱-۲ سایر اسناد تضمینی عهده شرکت
۹,۶۶۱,۹۵۴	۶,۵۵۴,۷۲۷	

۴۳-۱-۱- اسناد تضمینی وام‌های دریافتی شرکت از بانک‌ها

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۶۹۹,۷۰۸	۳,۶۹۹,۷۰۸	بانک انصار
۵۸۹,۳۰۷	۳۳,۲۵۶	بانک صادرات
۳۰۳,۲۴۹	.	بانک گردشگری
۹۶,۷۲۰	.	بانک اقتصاد نوین
۱۸۶,۰۰۰	.	بانک سامان
۴,۸۷۴,۸۸۴	۳,۷۳۲,۹۶۴	

۴۳-۱-۲- سایر اسناد تضمینی عهده شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۴۱۶,۴۷۵	۱,۷۵۶,۴۷۵	شرکت سرمایه‌گذاری غدیر
۱,۰۱۹,۶۰۰	۱,۰۱۹,۶۰۰	موسسه بنیاد تعاون ناجا
۱۳۵,۳۰۷	۱۰,۰۰۰	شرکت آس پ
۱۳,۰۳۸	۱۳,۰۳۸	خسرو بهرامی
۱۸۰,۰۰۰	.	شرکت سرمایه‌گذاری زرین پرشیا
۲۲,۶۵۰	۲۲,۶۵۰	سایر
۴,۷۸۷,۰۷۰	۲,۸۲۱,۷۶۳	

۴۳-۲- شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی تعهدات سرمایه‌ای قابل ملاحظه‌ای ندارد و مخارج تکمیلی پروژه‌های

عملیاتی نیز در بخش‌های مربوطه افشا شده است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۳-۳- دارایی های احتمالی و دعاوی شرکت علیه دیگران به شرح زیر است:

۴۳-۳-۱- ادعا و دعاوی با اهمیت شرکت علیه دیگران عمدتاً شامل موارد زیر است:

ردیف	شکایت علیه	مبلغ	توضیحات
۱	آقایان سعید رضایی و کامرانی	۱.۳۲۹ میلیارد ریال	به شرح یادداشت توضیحی ۱-۸-۱-۱۹
۲	شرکت بازرگانی بام و بنیان تجارت شرق (سعید بهرمی و ...)	۳/۵ میلیون یورو + ۲۰ میلیارد ریال	به شرح یادداشت توضیحی ۱۹-۱-۷
۳	آقای خسرو بهرامی (بابت ملک دفتر مرکزی)	۱۸۰ میلیارد ریال	ملک بخارست به صورت رسمی به نام شرکت بین المللی توسعه ساختمان، منتقل نگردیده است. در حال حاضر دادخواست فک رهن بطرفیت خسرو بهرامی ثبت و موضوع رفع بازداشت‌های پلاک های ثبتی مورد دعوی پس از اینکه به دلایل شکلی منجر به قرار عدم استماع دعوی شده بود با توجه به تجدید نظر خواهی آقای خسرو بهرامی و انجام تبادل لوایح در مرحله ارسال به دادگاه تجدید نظر قرار دارد.

۴۳-۴- موارد با اهمیت بدهی های احتمالی و دعاوی دیگران علیه شرکت به شرح زیر است:

۴۳-۴-۱- دفاتر قانونی شرکت برای دوره مالی ۱۳۹۵/۰۷/۰۱ لغایت ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ توسط موسسه حسابرسی سازمان تامین اجتماعی مورد بازرسی قرار گرفته است و مبلغ ۲۳۲ میلیارد ریال اعلام بدهی گردیده است. شرکت به مبلغ مذکور اعتراض نموده و موضوع در هیات حل اختلاف سازمان تامین اجتماعی مورد رسیدگی قرار گرفت و توافق گردید تراز افتتاحیه به دلیل مشمول نبودن از اعلام بدهی کسر با آثار مالی ۲۰۰ میلیارد ریال و سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ مورد بازرسی دفاتر قانونی قرار گیرد.

۴۳-۴-۲- بدهی های احتمالی ناشی از دعاوی با اهمیت دیگران علیه شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح جدول زیر است:

ردیف	خواهان/شاکی	خواسته/موضوع شکایت	ارزش ریالی/ارزی	آخرین وضعیت رسیدگی و اقدامات نهایی
۱	شهرام امیر دهلوی	قلع و قمع قسمتی از مستحقات اراضی شمع ساحل پرونده شماره ۹۷۰۲۳۴ شعبه ۴ دادگاه حقوقی نوشهر	حدوداً ۲۵۰ میلیارد ریال	وقت رسیدگی مورخ ۹۷/۰۵/۲۲ شعبه ۴ دادگاه نوشهر تعیین و برگزار گردید. لایحه دفاعیه توسط وکیل ثبت شده و در جلسه اول دادخواست جلب ثالث بطرفیت شرکت ایران سازه مطرح گردیده است. جلسه رسیدگی مورخ ۹۷/۰۷/۳۰ تشکیل گردید. وقت پرونده جهت انجام امور کارشناسی تجدید و مورخ ۹۷/۱۱/۰۲ تعیین و اعلام گردید. نظر کارشناسی مورخ ۹۸/۰۱/۱۸ صادر به شرکت ابلاغ شد نسبت به نظر به کارشناسی اعتراض بعمل آورده که بدلیل وجود پرونده با همین موضوع در شعبه ۲ پرونده در وقت نظارت قرار گرفت. از سوی شعبه ۴ دادگاه نوشهر حکم به بطلان دعوی خواهان صادر نمود. به رای صادره اعتراض انجام شده و قرار رد دادخواست تجدیدنظر خواهی صادر و ابلاغ گردیده است. که در نهایت منجر به صدور اجرائیه میگردد. طبق تصمیمات شورای محترم حقوقی مقرر گردید پس از دریافت گزارش وضعیت ثبتی ملک موصوف توسط آقای فهیمی کارشناس محترم، نسبت به اقدامات قضائی آتی آن اقدام گردد که در این خصوص طی بررسی و مطالعه پرونده توسط آقای دکتر کنعانی وکیل دادگستری مقرر گردید جهت پیگیری و مطالعه و استنساخ پرونده های مرتبط با ملک شمع ساحل در دادگاه نوشهر اقدام و هم اکنون نسبت به دفاع از دعاوی مطروحه علیه شرکت و همچنین پیگیری در مراجع قضایی و ثبتی جهت حفظ منافع شرکت اقدام گردیده است. در همین راستا نسبت به درخواست اعاده دادرسی مدنی به شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی نوشهر اقدام و ثبت گردید و وقت رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۶ تعیین گردید پس از دفاعیات لازم در این خصوص تا تعیین تکلیف پاسخ استعلامات دادگاه محترم نسبت به موارد ادعایی پرونده در وقت احتیاطی (نظارت) قرار گرفت.
۲	ورثه مرحوم حسنعلی ترابی مرعشی	زمین آزادگان اهواز	۶۲۰ میلیارد ریال	مطالبه حق سرقتلی زمین که موضوع، در حال پیگیری و اقدامات قضایی است.

شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

ردیف	خواهان/شاکی	خواسته/موضوع شکایت	ارزش ریالی/ارزی	آخرین وضعیت رسیدگی و اقدامات نهایی
۳	ورنه ونکی، کمبانی	حق زارعانه زمین برج تهران	-	وقت رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۸ در شعبه ۲۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران تعیین گردیده ولیکن دادگاه مجددا وقت رسیدگی را تجدید نموده است.
۴	شرکت ایرانیان اطلس	مطالبه خسارت تاخیر تحویل ۳۶ واحد تجاری سعدی شیراز	-	پیرو اجرائیه صادره و تصمیمات شورای حقوقی در جهت اعزام وکیل به شیراز جهت مطالبه و استتساخ پرونده اقدام نموده و در حال رایزنی با شرکت ایرانیان اطلس می باشد.
۵	مژگان حسینی، حسن فتحی و غلامرضا فتحی، مهرداد امامی تبریزی و ابراهیم نژاد صدیق، فاطمه سادات مهدوی، گیتا علیایی، علی کاظم زاده، امیر بهزادی و علیرضا عضدی، علی حدیدی، فریدون خسروان، صدیقه حسینی، محمد رضا و علیرضا افراشته	الزام به تنظیم سند رسمی ملک و مطالبه خسارات دادرسی	-	موضوع به کارشناسی ارجاع و در مرحله بررسی و صدور رای می باشد.

۴-۴-۳- بدهی های احتمالی و دعاوی حقوقی با اهمیت شرکت های تابعه به شرح زیر است:

۴-۴-۳-۱- شرکت آس پ

ردیف	خواهان/شاکی	خواسته/موضوع شکایت	ارزش ریالی/ارزی	آخرین وضعیت رسیدگی و اقدامات نهایی
۱	حسین و غلامرضا فتحی	مطالبه وجه در ارتباط با قرارداد مشارکت های ساخت برج های مسکونی تبریز	۳۰۵۳ میلیون ریال	در جریان رسیدگی
۲	حسین و غلامرضا فتحی	الزام به تنظیم سند ۳۵ دستگاه آپارتمان در برج های آس پ تبریز	-	دعوی علیه شرکت آس پ رد و شرکت باغمیشه محکوم به انتقال اسناد مالکیت واحد ها گردیده است.

۴-۴-۳-۲- شرکت تیساکیش

ردیف	خواهان/شاکی	خواسته/موضوع شکایت	ارزش ریالی/ارزی	آخرین وضعیت رسیدگی و اقدامات نهایی
۱	شرکت های آریان پرداز سازه کیش و پارس قهرمان کیش	برج های ۴ و ۵ پروژه رویای کیش	-	با عنایت به خاتمه قرارداد شرکت های آریان پرداز سازه کیش و پارس قهرمان کیش پیمانکاران قبلی پروژه رویای کیش شرکت های مذکور اقدام به ادعای تملک ۱۹ واحد آپارتمان بابت کارکرد و مطالبه خسارت علیه تیساکیش نموده و موضوع را از طریق ارجاع آن به مقامات قضایی پیگیری نموده و هر دو پرونده به هیات کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع شده که تاکنون منجر به اتخاذ تصمیم نشده است. همچنین با توجه به شکایت کیفری طرح شده از سوی شرکت تیساکیش به طرفیت شرکت های مذکور به درخواست بازپرس پرونده و قبول قاضی پرونده حقوقی، با صدور قرار اناطه در رسیدگی به آن، عوکل به نتیجه دادگاه کیفری شده است.

۴۴- رویداد های بعد از تاریخ پایان دوره گزارشگری

به استثنای آثار نامساعد افزایش ۱۵٪ قیمت ارز بر ذخیره تعهدات (موضوع یادداشت ۵-۱-۲۱) رویداد با اهمیت دیگری که در دوره بعد از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تأیید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل و یا افشای آن در صورت های مالی باشد، رخ نداده است.