

Shakhes Andishan

Certified Public Accountants

Tehran Stock Exchange Approved Auditors

WWW.SHAKHESAF.IR

Shakhes23@gmail.com

موسسه حسابرسی شاخص اندیشان

(حسابداران رسمی)

معتمد سازمان بورس اوراق بهادار تهران



شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به انضمام صورت های مالی و یادداشت های توضیحی همراه

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷

Apt # 22 & 23, No. 39, Dr. Mosaddegh
(North Naft) Ave., Tehran, Iran
Zip Code: 1919733179

Tel.: (+98 21) 22904199 - 200
22265026, 22902484 - 6
Fax: (+98 21) 22272190

تلفن واحد ۲۳: ۲۲۹۰۴۱۹۹ - ۲۰۰ ، ۲۲۲۶۵۰۲۶
تلفن واحد ۲۲: ۲۲۹۰۲۴۸۵ - ۶ ، ۲۲۹۰۲۴۸۴
۲۲۲۷۲۱۹۰ فکس:

تهران، خیابان دکتر محمد مصدق (نفت شمالی)، نیش
خیابان نهم، طبقه فوقانی بانک سپه، پلاک ۳۹، طبقه ۶
واحد های ۲۲ و ۲۳ کد پستی: ۱۹۱۹۷۳۳۱۷۹

**شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)****فهرست مندرجات**

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۷	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۲	ترازنامه تلفیقی
۳	صورت سود و زیان تلفیقی
۴	صورت جریان وجوه نقد تلفیقی
۵	ترازنامه
۶	صورت و سود و زیان
۷	صورت جریان وجوه نقد
۸ الی ۵۰	یادداشت های توضیحی همراه صورت های مالی
۱ الی ۲۰	گزارش تفسیری مدیریت



بسمه تعالی

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورت های مالی

مقدمه

۱) صورت های مالی تلفیقی گروه و شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام) شامل ترازنامه ها به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۷ و صورت های سود و زیان، جریان وجه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۳۸، توسط این مؤسسه حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورت های مالی

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

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

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

حسابرسی شامل اجرای روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشاء شده در صورت های مالی است. انتخاب روش های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت های مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر 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 هیأت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت های مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده برای اظهار نظر مشروط نسبت به صورت های مالی، کافی و مناسب است. همچنین این مؤسسه به عنوان بازرسی قانونی مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرسی قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

**گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)****شرکت بین المللی توسعه ساختمان (سهامی عام)****مبانی اظهار نظر مشروط**

- (۴) طی بررسی های به عمل آمده در خصوص سرفصل موجودی مواد و کالا (یادداشت ۶ توضیحی صورتهای مالی) مواردی به شرح ذیل یافت شده است:
- (۴-۱) طی سنوات مالی قبل مبلغ ۶۱۲ میلیارد ریال مخارج تامین مالی (یادداشت ۱-۴-۶ توضیحی صورتهای مالی) تحت عنوان پروژه مشارکتی مگاپارس (متعلق به شرکت وابسته آریا عمران پارس) در حسابها بدلیل توقف عملیات اجرایی، برخلاف استانداردهای حسابداری منظور شده است. در صورت اعمال تعدیلات لازم از این بابت حسابهای سود انباشته و موجودی مواد و کالا هر یک به مبلغ ۶۱۲ میلیارد ریال کاهش خواهند یافت.
- (۴-۲) طی سال مالی مورد گزارش جمعا به مبلغ ۴۰۷ میلیارد ریال مخارج تامین مالی از بابت تسهیلات دریافتی پروژه های سعدی و نارنجستان به سرفصل موجودی مواد و کالا انتساب یافته، که مغایر با استانداردهای حسابداری می باشد. در صورت تعدیل صورتهای مالی از این بابت هزینه های مالی و موجودی مواد و کالا بترتیب به مبلغ ۴۰۷ میلیارد افزایش و کاهش خواهند یافت.
- (۵) صورتهای مالی شرکت فرعی دیوییتال آتواینوست (ثبت شده در کشور بلاروس)، براساس عملکرد حسابرسی شده سنوات قبل توسط حسابرسان محلی و بدون رعایت فاصله زمانی سه ماهه مجاز بین صورتهای مالی شرکت اصلی و فرعی مورد تلفیق قرار گرفته است. ضمن اینکه فاصله زمانی ۳ ماهه مجاز بین صورتهای مالی شرکت اصلی و فرعی مورد نظر قرار نگرفته است. مضافا شواهد کافی در خصوص قابلیت بازیافت کامل بهای تمام شده سرمایه گذاری مذکور و مطالبات ناشی از آن به شرح یادداشت ۴-۱۴-۵ به مبلغ ۳۱/۵ میلیارد ریال (معادل ۹۱۰۰۰۰ یورو) و مطالبات شرکت اصلی از سهامدار دیگر آن شرکت (شرکت بام و بنیان تجارت شرق) به شرح یادداشت ۷-۱-۵ توضیحی صورتهای مالی به مبلغ ۸۵ میلیارد ریال (شامل ۴۰۸۵۰۰۰۰ یورو پرداختی به شرکت بام و بنیان تجارت شرق که توافق شده بود به شرکت آتواینوست پرداخت شود) محرز نبوده، مضافا قرارداد یا توافقنامه ای در خصوص پرداخت وجوه به صورت ارزی و ریالی و نحوه و چگونگی وصول آنان و همچنین پاسخ تأییدیه ارسالی، ارایه نگردیده است. با عنایت به مراتب فوق، اعمال تعدیلاتی از این بابت در صورتهای مالی ضروری بوده، لیکن بدلیل عدم دسترسی به مدارک و مستندات لازم، تعیین میزان آن برای این موسسه میسر نگردیده است.
- (۶) سرفصل دریافتی های تجاری و غیر تجاری گروه (یادداشت ۵ توضیحی صورتهای مالی) شامل مبلغ ۱۵۴ میلیارد ریال ارقام راكد سنواتی می باشد که قابلیت وصول آنان مشخص نمی باشد. هر چند تعدیل صورتهای مالی از این بابت امری ضروری بوده، لیکن در غیاب اطلاعات و مدارک کافی از جمله تجزیه سنی مطالبات و اهم اقدامات انجام شده توسط مسئولین شرکت در خصوص وصول آنان، تعیین ذخیره مورد نیاز از این بابت در حسابها برای این موسسه مقدور نمی باشد.
- (۷) به شرح یادداشت ۷-۱-۱۴ توضیحی، شرکت اصلی طی سال مالی مورد گزارش در ارتباط با دعوی حقوقی مطروحه بانک سرمایه مینی بر عدم ایفای تعهدات ارزی وارد کنندگان در قبال دریافت ارز و خدمات دولتی در ارتباط با ۳ فقره اسناد اخذ شده در سال مالی ۱۳۹۱ بالغ بر ۱۱۶۰۰۰۰۰ یورو اقدام به احتساب بخشی از جرائم به مبلغ ۶۱۵ میلیارد ریال مطابق بخشنامه شماره ۹۶/۳۲۱۰۱۱ بانک مرکزی نموده که پرونده شرکت در شعبه چهارم تجدید نظر تعزیرات حکومتی استان تهران و دیوان عدالت اداری مینی بر استرداد عین ارز گشایش شده به مبلغ مذکور مفتوح که بدلیل اعتراض توسط شرکت تاکنون نتیجه قطعی آن اعلام نشده است. با عنایت به مراتب فوق، تعیین آثار مالی ناشی از قطعیت نتیجه دعوی انجام گرفته به استناد بخشنامه یاد شده و در خصوص نحوه بازپرداخت بدهی مذکور توسط شرکت منوط به اعلام نظر مقامات ذیصلاح و یا توافقات نهایی می باشد.
- (۸) طی بررسی های به عمل آمده در خصوص سرفصل موجودی مواد و کالا (یادداشت ۶ توضیحی صورتهای مالی) مواردی به شرح ذیل یافت شده است:

**گزارش حسابري مستقل و بازرسي قانوني (ادامه)****شرکت بين المللي توسعه ساختمان (سهامي عام)**

۸-۱) به شرح يادداشت ۲-۶-۳-۶ توضيحي صورتهای مالي مبلغ ۱.۳۳۷ ميليارد ريال مانده پروژه مشارکتی مرجان کيش متعلق به شرکت فرعی کيش رویای زندگی می باشد که بدليل عدم پيشرفت فیزیکی مناسب پروژه ها طی سنوات قبل و سال جاری و به تبع آن امکان پيش فروش مستحقات پروژه ایفای تعهدات و تمدید مجوزات ساخت از سازمان منطقه آزاد کيش فراهم نشده و مذاکرات به منظور توافق با شریک (شرکت سرمایه گذاری توسعه کيش) جهت تمدید مهلت تکمیل پروژه و حل و فصل ادعاهای مطرح شده توسط طرفین در جریان می باشد که نتایج آن تاکنون مشخص نشده است.

۸-۲) موجودی املاک در جریان ساخت منعکس در يادداشت ۱-۳-۶ توضيحي صورتهای مالي متعلق به شرکت فرعی تيسا کيش به میزان مبلغ ۱.۵۲۹ ميليارد ريال بوده که در این خصوص لازم به ذکر است تنها ۳ پروژه مسکونی دیدار تا حدودی فعال و در حال اجراست. لیکن با عنایت به غیر نقدی بودن عمده معاملات انجام شده و توقف وصول مطالبات سررسید شده از مشتریان امکان ایفای تعهدات مالی قطعی بانکی و غیر بانکی و یا مورد ادعای سازمان منطقه آزاد کيش (که تا کنون پاسخ تائیدیه درخواستی از ایشان واصل نشده) و تمدید قراردادها و مجوزات لازم در خصوص کلیه پروژه ها بلاخص پروژه تيسا فراهم نبوده است. با توجه به شرایط فوق برآورد مخارج تکمیل پروژه ها همواره با تغییرات عمده مواجه بوده و تخصیص هزینه ها بلاخص مالی از توجیه مناسب برخوردار نمی باشد (از جمله پروژه دیدار بلوک A و B و پروژه تجاری تيسا ۲ که تنها به ترتیب ۵ درصد خاک برداری و ۱۰ درصد فونداسیون و ۹۵ درصد خاکبرداری اجرا شده که در سالهای قبل شامل مبالغ قابل توجهی هزینه های آهن الات، مصالح مصرفی و صورت وضعیت پیمانکاران بوده است).

با عنایت به مراتب فوق، تعیین آثار مالی ناشی از تعدیلات احتمالی که در صورت رفع موارد مذکور بر صورتهای مالی مورد گزارش ضرورت می یافت بویژه قابلیت بازیافت پروژه های مذکور و جرائم تاخیر مترتبه، برای این موسسه مشخص نمی باشد.

۹) تا تاریخ تهیه این گزارش پاسخ تائیدیه ارسالی برای بانک های سامان شعبه مرکزی، گردشگری شعبه مرکزی و منعکس در يادداشت ۱۷ توضيحي صورتهای مالی (تامین کنندگان تسهیلات) و همچنین پاسخ تائیدیه ارسالی برای بخشی از سرفصل های دریافتنی تجاری و غیر تجاری شرکت اصلی و پرداختنی های تجاری و غیر تجاری و پيش دریافتها گروه بترتیب به مبالغ ۱۶۴ ميليارد ريال، ۲۳۷ ميليارد ريال و ۱۳۳.۸۱۵ ميليارد ريال واصل نشده است. همچنین پاسخ تائیدیه های واصله در سرفصل دریافتنی های تجاری و غیر تجاری جمعاً مبلغ ۶۵ ميليارد ريال با دفاتر دارای مغایرت نامساعد می باشد. تعیین آثار مالی ناشی از پاسخ تائیدیه های واصل نشده و همچنین رفع مغایرت فی مابین بر صورتهای مالی مورد گزارش برای این موسسه امکانپذیر نمی باشد.

اظهار نظر مشروط

۱۰) به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۴ الی ۷ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۸ الی ۹، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت بين المللي توسعه ساختمان (سهامي عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و عملکرد و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

