

شرکت تامین مسکن جوانان

(سهامی عام)

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل به انضمام
صورت‌های مالی میاندوره‌ای و یادداشت‌های همراه آن
برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	۱- گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
-	۲- صورتهای مالی :
۲	الف - صورت سود و زیان
۳	ب - صورت وضعیت مالی
۴	ج - صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	د - صورت جریان های نقدی
۶ الی ۴۷	ه - یادداشتهای همراه صورتهای مالی



تاریخ:

شماره:

پیوست:

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیات مدیره

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

مقدمه

۱- صورتهای مالی میان دوره ای شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳، و صورت های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور همراه با یادداشت های توضیحی ۱ الی ۳۷ پیوست، مورد بررسی اجمالی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت صورتهای مالی با هیات مدیره شرکت و مسئولیت این موسسه، بیان نتیجه گیری درباره صورتهای مالی یاد شده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بند ۳ بررسی اجمالی این موسسه، بر اساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره ای شامل پرس و جو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و بکارگیری روشهای تحلیلی و سایر روشهای بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورتهای مالی است و در نتیجه، این موسسه نمی تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه می شود و از این رو، اظهار نظر حسابرسی ارائه نمی کند.

مبانی نتیجه گیری مشروط

۳- تعیین تکلیف وضعیت پروژه بهارستان اصفهان (مہتاب شاهین شهر) و مطالبات با سازمان ملی زمین و مسکن و تہاثر آن با پروژہ نگین پردیس بہ شرح یادداشت توضیحی شماره ۱-۱-۲۴ می باشد کہ در این خصوص مابہ ازای دریافتی مطالبات کہ همان پروژہ نگین پردیس می باشد توسط کارشناس رسمی دادگستری مورد ارزیابی قرار نگرفته و سود و زیانی از این بابت شناسایی نشده مضافاً اینکه نقل و انتقال صورت گرفته شدہ صرفاً بر اساس صورتجلسہ فی مابین می باشد با توجہ بہ مراتب مذکور، تعیین آثار مالی ناشی از مشخص شدن ارزش کارشناسی پروژہ نگین پردیس و توافقات آتی بر صورت های مالی امکانپذیر نمی باشد.

نتیجہ گیری مشروط

۴- براساس بررسی اجمالی انجام شدہ ، بہ استثناء آثار احتمالی مورد مندرج در بند ۳ این موسسہ، بہ مواردی کہ حاکی از عدم ارائہ مطلوب صورت های مالی یاد شدہ ، از تمام جنبہ های بااہمیت ،طبق استانداردهای حسابداری باشد ، برخورد نکرده است.

تاکید بر مطلب خاص

۵- همانطور کہ در یادداشت های توضیحی شماره های ۱-۱-۲۲ و ۲-۱-۲۲ مشخص است . مطالبات عمدتاً بدهکاران پروژہ مروارید کرمان ، انبوه سازان جامع تہران و سود سهام دریافتنی از شرکت سازین ، پیش پرداخت ها موضوع یادداشت ۱-۲۳ و ۲-۲۳ عمدتاً انبوه سازان جامع تہران ، آقای سامان راہنورد ، بدهی ها موضوع یادداشت ۲۸ عمدتاً انبوه سازان جامع تہران (۱-۱-۲۸) ، ذخیرہ احتیاطی پروژہ ها (۴-۱-۲۸) و ذخیرہ مالیات نقل و انتقال املاک بہ دلیل عدم اخذ پایان کار برخی از پروژہ ها و عدم نقل و انتقال رسمی پروژہ های فروش رفتہ و باقیماندہ بہ شرح یادداشت ۲-۲۴ و ۱-۳-۳۶ در سنوات قبل و سال جاری تعیین تکلیف شدہ است.

۶- همانطور کہ در یادداشتهای توضیحی شماره ۱-۱-۳۶ و ۳-۱-۳۶ و ۴-۱-۳۶ مشخص است وضعیت بدهی های احتمالی و سفتہ های ارائہ شدہ و دعاوی حقوقی علیرغم پیگیری های صورت گرفته شدہ تعیین تکلیف شدہ است.

نتیجہ گیری این موسسہ در اثر مفاد بندہای ۵ و ۶ بالا تعدیل شدہ است.



گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش درمورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

- ۷- موارد عدم رعایت صلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت :
- ۷-۱- پیگیری های انجام شده جهت تکالیف مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۸ در خصوص تعیین تکلیف برخی از پروژه ها و مطالبات و بدهی های معوق به نتیجه نهایی نرسیده است.
- ۸- موارد عدم رعایت الزامات ضوابط و مقررات سازمان بورس اوراق بهادار:
- ۸-۱- هرچند مدیرعامل شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۴ انتخاب و در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است لیکن ماده ۴۳ ضوابط و مقررات سازمان بورس اوراق بهادار مبنی بر بلا تصدی بودن سمت مدیرعامل حداکثر ظرف مدت یک ماه رعایت نگردیده است.

تاریخ: ۲۹ اردیبهشت ماه ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی اصول پایه فراگیر

پریناز موسوی ابراهیم موسوی

۹۱۱۹۰۹ حسابرسی و حسابرسی
۸۰۰۷۷۷۷
اصول پایه «فراگیر»
شماره ثبت ۱۳۶۴۸



شرکت تامین مسکن

جوانان

(سهامی عام)

تاریخ:

شماره:

پیوست:

شناسه ملی: ۱۰۱۰۲۱۷۲۲۷۳

شناسه ثبت: ۱۷۴۸۴۲

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

با احترام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ تقدیم می شود:
اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲

صورت سود و زیان

۳

صورت وضعیت مالی

۴

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

۵

صورت جریان های نقدی

۶-۴۷

یادداشت های توضیحی

صورت های مالی میان دوره ای طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۲ به تأیید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء

سمت

نماینده اشخاص حقوقی

اعضای هیات مدیره

رئیس هیات مدیره

آقای مهدی کشاورز چافجیری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

نایب رئیس هیات مدیره

آقای مجتبی دلخونی

شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
(سهامی عام)

عضو هیات مدیره

آقای حسین علی پورخندکداری

شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
(سهامی خاص)

عضو هیات مدیره

خانم نسرین خلیلی

شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)

عضو هیات مدیره

آقای احمد رجب پور

شرکت تأمین مسکن نوین (سهامی عام)

مدیر عامل

آقای سید محمد مهدی شریفی

خارج از اعضاء هیات مدیره



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
عملیات در حال تداوم:		
درآمدهای عملیاتی		
درآمد سود سهام	۷,۵۷۱	۲,۲۷۷
درآمد سود تضمین شده	۱۰,۱۱۴	۴۸,۳۷۹
سود (زیان) فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۹۰,۵۳۹	۸,۸۹۸
سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	۶۱,۹۶۲	۳۲,۶۴۴
درآمد حاصل از واگذاری پروژه نیمه ساخته	۲,۵۷۹	-
درآمد حاصل از ارائه خدمات	۲۹,۶۱۶	-
بهای تمام شده خدمات ارائه شده	(۲۹,۶۱۶)	-
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	-	۱۶,۰۲۰
بهای تمام شده فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	-	(۲,۳۶۶)
سود ناخالص	۱۷۲,۷۶۵	۱۰۵,۸۵۲
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۶۰,۸۲۵)	(۳۸,۲۰۵)
سایر درآمدها	۲,۰۰۱	۱,۵۲۴
سایر هزینه ها	(۸۹۰)	(۱۹۷)
سود عملیاتی	۱۱۳,۰۵۱	۶۸,۹۷۴
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	(۴,۵۰۱)	(۱,۵۸۹)
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱۰۸,۵۵۰	۶۷,۳۸۵
هزینه مالیات بر درآمد	(۵۷۶)	(۵۰۱)
سود خالص	۱۰۷,۹۷۴	۶۶,۸۸۴

سود پایه هر سهم :

عملیاتی - ریال	۴۴	۲۷
غیرعملیاتی - ریال	(۲)	(۱)
سود پایه هر سهم - ریال	۴۲	۲۶

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



ط

۲

س

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
		دارایی ها
		دارایی های غیر جاری
۱,۸۸۴	۲۵,۴۷۸	۱۹ دارایی های ثابت مشهود
۱۹۵	۱۶۷	۲۰ دارایی های نامشهود
۱۰,۰۱۷,۱۸۴	۱۰,۲۰۵,۷۹۶	۲۱ سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۰,۰۱۹,۲۶۳	۱۰,۲۳۱,۴۴۱	جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری
۳,۲۵۷	۳,۶۹۱	۲۳ پیش پرداخت ها
۵۶,۳۲۴	۶۳,۰۴۶	۲۴ پروژه های ساخت املاک
۴۹,۶۱۹	۳۴,۷۰۹	۲۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۰۶۲,۹۷۳	۷۶۰,۴۰۳	۲۱ سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۳,۱۶۰	۶,۶۴۱	۲۵ موجودی نقد
۱,۱۷۵,۳۳۳	۸۶۸,۴۹۰	جمع دارایی های جاری
۱۱,۱۹۴,۵۹۶	۱۱,۰۹۹,۹۳۱	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲۶ سرمایه
۴۱,۲۹۳	۴۶,۶۹۲	۲۷ اندوخته قانونی
۸,۲۵۰,۵۰۲	۸,۲۵۰,۵۰۲	۲۱ مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها
۳۰۲,۴۵۱	۱۹۵,۷۲۰	سود انباشته
۱۱,۱۴۶,۷۵۹	۱۱,۰۴۵,۴۲۷	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۳,۴۰۴	۳,۴۵۲	۳۰ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳,۴۰۴	۳,۴۵۲	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۴۴,۳۷۰	۵۰,۷۰۳	۲۸ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
-	-	۲۹ مالیات پرداختنی
۶۳	۳۴۹	۳۱ سود سهام پرداختنی
۴۴,۴۳۳	۵۱,۰۵۲	جمع بدهی های جاری
۴۷,۸۳۷	۵۴,۵۰۴	جمع بدهی ها
۱۱,۱۹۴,۵۹۶	۱۱,۰۹۹,۹۳۱	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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



Handwritten signatures and stamps at the bottom right of the page.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع کل	سود(زیان) انباشته	مازاد تجدید ارزیابی	اندوخته قانونی	سرمایه
۱۱,۱۴۶,۷۵۹	۳۰,۲۴۵۱	۸,۲۵۰,۵۰۲	۴۱,۲۹۳	۲,۵۵۲,۵۱۳
(۲۰۹,۳۰۶)	(۲۰۹,۳۰۶)	-	-	-
۱۰۷,۹۷۴	۱۰۷,۹۷۴	-	-	-
-	(۵,۳۹۹)	-	۵,۳۹۹	-
۱۱۰,۴۵۴,۳۷	۱۹۵,۷۲۰	۸,۲۵۰,۵۰۲	۴۶,۶۹۲	۲,۵۵۲,۵۱۳

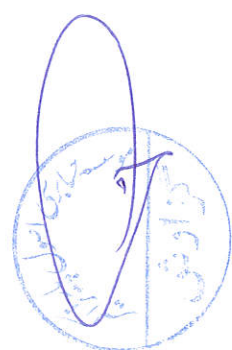
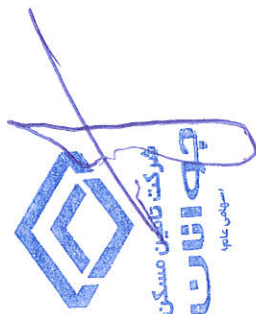
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
سود سهام مصوب
سود خالص گزارش شده در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
تخصیص به اندوخته قانونی
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

جمع کل	سود(زیان) انباشته	مازاد تجدید ارزیابی	اندوخته قانونی	سرمایه
۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۳۹,۰۱۶	-	۲۷,۳۱۷	۲,۵۵۲,۵۱۳
(۱۰۲,۱۰۱)	(۱۰۲,۱۰۱)	-	-	-
۶۶,۸۸۴	۶۶,۸۸۴	-	-	-
-	(۳,۳۴۴)	-	۳,۳۴۴	-
۲,۶۸۲,۶۲۹	۱۰۰,۴۵۵	-	۳۰,۶۶۱	۲,۵۵۲,۵۱۳

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سود سهام مصوب
سود خالص گزارش شده در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
تخصیص به اندوخته قانونی
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

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



Handwritten signature in blue ink, likely of the General Manager, over the circular stamp.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
صورت جریان های نقدی
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

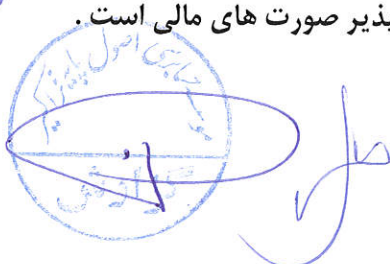
(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:		
۷,۳۳۵	۲۳۷,۵۷۷	۳۲ نقد حاصل از عملیات
(۵۰۱)	(۵۷۶)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۶,۸۳۴	۲۳۷,۰۰۱	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:		
-	(۲۴,۵۰۰)	پرداخت های نقدی برای تحصیل دارایی های ثابت مشهود
-	(۲۴,۵۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۶,۸۳۴	۲۱۲,۵۰۱	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:		
(۷,۵۳۰)	(۲۰۹,۰۲۰)	پرداختهای نقدی بابت سود سهام
(۷,۵۳۰)	(۲۰۹,۰۲۰)	جریان خالص (خروج) نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۶۹۶)	۳,۴۸۱	خالص (کاهش) در موجودی نقد
۲,۶۱۸	۳,۱۶۰	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۱,۹۲۲	۶,۶۴۱	مانده موجودی نقد در پایان سال



شرکت تامین مسکن
جوانان
سهامی عام

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



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۰/۰۳/۰۵ به شناسه ملی شماره ۱۰۱۰۲۱۷۲۲۷۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۱۷۴۸۴۲ مورخ ۱۳۸۰/۰۳/۳۰ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است، در تاریخ ۱۳۸۴/۰۱/۲۴ براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده شرکت به سهامی عام تبدیل گردید و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۳/۱۶ این تغییر در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳ وارد سازمان بورس و اوراق بهادار گردید ولیکن طی نامه شماره ۱۲۱/۲۰۳۷۳۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ براساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ شورای عالی بورس بدلیل اینکه تعداد سهامداران کمتر از ۳۵ سهامدار بوده از فهرست شرکتهای ثبت شده نزد سازمان حذف گردیده است و با رفع محدودیت فوق الذکر مجدداً طی نامه شماره ۱۲۱/۲۷۹۴۱۱ با شماره ۱۱۲۷۲ در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۲۰ در فهرست شرکتهای ثبت شده نزد آن سازمان درج گردیده است. درحال حاضر، شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت اصلی و نهایی گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران است. نشانی مرکز اصلی شرکت تهران-خیابان میرزای شیرازی بالاترازخیابان مطهری کوچه شهدا پلاک ۲۱ طبقه اول است. همچنین اساسنامه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ تغییر و براساس فرمت نمونه بورس گردیده است.

شرکت در طی دوره موردگزارش فاقد فعالیت ساخت املاک بوده و صرفاً به وصول مطالبات ناشی از فروش سال های قبل، فروش واحدهای تجاری ساخته شده و خرید و فروش سهام مبادرت نموده است همچنین شرکت در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ برای برون رفت از شمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ جهت رعایت استاندارد حسابداری اقدام به تجدید ارزیابی دارایی ها (طبقه سرمایه گذاری های بلند مدت) نموده است.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح ذیل می باشد:

الف موضوع اصلی

- ۱-۲-۱-۱- مدیریت طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تاسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۱-۲- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در باز سازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرها و شهرکها در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۱-۳- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تاسیسات لوازم منزل مورد نیاز برای مبلمان واحدهای در دست ساخت و اجرا مبادرت به امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی
- ۱-۲-۱-۴- خرید و فروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر موسسات و شرکتها و طرحها و پروژه ها و نیز تأسیس یا مشارکت در تأسیس شرکتها و موسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت .
- ۱-۲-۱-۵- انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیتهای صدور خدمات فنی و مهندسی بطور مستقیم یا غیر مستقیم جهت توسعه و پیشرفت و موضوع شرکت می باشد.
- ۱-۲-۱-۶- قبولی و اعطای نمایندگی با فعالیت در زمینه انجام کلیه امور مربوط به موضوع شرکت و ایجاد یا انحلال شعبه یا شعب در داخل و خارج کشور

ب موضوع فرعی

- ۱-۲-۲-۱- انتشار و فروش اوراق مشارکت با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه.
- ۱-۲-۲-۲- تحصیل و ام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع موضوع و اهداف شرکت.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۱- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام طی دوره مالی مورد گزارش و سال قبل بشرح زیر بوده است :

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
نفر	نفر
۱۲	۹

کارکنان قراردادی

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ (درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان) برای شرکت هایی که دوره مالی آنها از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع می شود، لازم الاجرا می باشد.

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای تهیه و اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی میان دوره ای

۳-۱-۱- اقلام صورتهای مالی میان دوره ای مشابه با مبنای تهیه صورتهای مالی سالانه اندازه گیری و شناسایی می شود.

۳-۱-۲- صورتهای مالی میان دوره ای یکنواخت با رویه های بکارگرفته شده در صورتهای مالی سالانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است. به استثنای موارد زیر که به ارزش منصفانه اندازه گیری می شود:

الف - سرمایه گذاری های جاری سریع معامله طبق روش ارزش بازار (یادداشت ۲۱)

ب - سرمایه گذاری های بلند مدت به روش تجدید ارزیابی

۳-۱-۳- ارزش منصفانه، قیمتی است که بابت فروش یک دارایی یا انتقال یک بدهی در معامله ای نظام مند بین فعالان بازار، در تاریخ اندازه گیری در شرایط جاری بازار، قابل دریافت یا قابل پرداخت خواهد بود، صرف نظر از اینکه قیمت مزبور بطور مستقیم قابل مشاهده باشد یا با استفاده از تکنیک های دیگر ارزشیابی برآورد شود. به منظور افزایش ثبات رویه و قابلیت مقایسه در اندازه گیری ارزش منصفانه و افشاهای مرتبط با آن، سلسله مراتب ارزش منصفانه در سه سطح زیر طبقه بندی می شوند:

الف - الف - داده های ورودی سطح ۱، قیمت های اعلام شده (تعدیل نشده) در بازارهای فعال برای دارایی ها یا بدهی های همانند است که واحد تجاری می تواند در تاریخ اندازه گیری به آنها دست یابد.

ب - داده های ورودی سطح ۲، داده های ورودی غیر از قیمت های اعلام شده مشمول سطح ۱ هستند و برای دارایی یا بدهی مورد نظر، بطور مستقیم یا غیرمستقیم قابل مشاهده می باشند.

ج - داده های ورودی سطح ۳، داده های ورودی غیرقابل مشاهده دارایی یا بدهی می باشند.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

- ۳-۲-۲- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی 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. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداخت ها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران نمی شود.
- ۳-۲-۳- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.
- ۳-۲-۴- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود.
- ۳-۲-۵- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی میگردد.

۳-۳- 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.

۳-۴- دارایی های ثابت مشهود

- ۳-۴-۱- داراییهای 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.
- ۳-۴-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع اصلاحیه ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳۱ تیر ۱۳۹۴ و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵، ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۱۰ ساله	خط مستقیم
ماشین های اداری	۵ و ۳ ساله	خط مستقیم
وسائط نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمدگی 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٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در جدول اضافه خواهد شد.

۳-۵- دارایی های نامشهود

- ۳-۵-۱- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود.
- ۳-۵-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین و باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود

نرخ استهلاک	روش استهلاک	نوع دارایی
۵ ساله	خط مستقیم	نرم افزار رایانه ای

۳-۶- موجودی املاک

۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

- ۳-۶-۱-۱- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.
- ۳-۶-۱-۲- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.
- ۳-۶-۱-۳- 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 واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد:

(الف) روش ارزش نسبی فروش

(ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

- ۳-۶-۱-۴- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.
- ۳-۶-۱-۵- 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.

۳-۷- 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 شود.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۸- ذخائر

ذخایر، بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توام 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 انکاپذیر 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.

۳-۸-۱ - ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیت های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حساب ها منظور شده است.

۳-۸-۲ - ذخیره قراردادهای زیانبار

قراردادهای زیانبار، قراردادهایی هستند که مخارج غیر قابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادها، بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است. مخارج غیر قابل اجتناب قرارداد، حداقل خالص مخارج خروج از قرارداد یعنی اقل «زیان ناشی از اجرای قرارداد» و «مخارج جبران خسارت ناشی از ترک قرارداد» است. جهت کلیه قراردادهای زیانبار، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قراردادها، شناسایی می شود.

۳-۸-۳ - ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

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

۳-۹- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری :

سرمایه گذاری های بلند مدت :

سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سرمایه گذاری های جاری:

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

روش تجدید ارزیابی

ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

نحوه شناخت درآمد :

سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در

سهام شرکتها

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت

سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

در زمان تحقق سود تضمین شده

۳-۹-۱ - 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.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳-۱۰- مالیات بر درآمد

۳-۱۰-۱- 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.

۳-۱۰-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی ها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود.

در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت باز یافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل باز یافت کاهش داده می شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۳-۱۰-۳- تهاتر دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری

شرکت دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاتر می کند که الف. حق قانونی برای تهاتر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب. قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

۳-۱۰-۴- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می شود، به استثنای زمانی که آن ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند، که در این خصوص، مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شود.

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

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

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیأت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری عمده سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها به 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.

۴-۱-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

قضاوت ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در صورتهای مالی میان دوره ای، شامل منابع اصلی برآورد عدم اطمینان ها، با قضاوت ها، برآوردها و مفروضات بکارگرفته شده در آخرین صورتهای مالی سالانه برای سال منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ یکسان است.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵- درآمد سود سهام

درآمد حاصل از سود سهام، شامل سود سهام تقسیم شده براساس مصوبات مجمع عمومی سالانه شرکت ها به شرح زیر می باشد.

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
درآمد سود سهام	۷,۵۷۱	۲,۲۷۷

۶- درآمد سود تضمین شده

درآمد حاصل از سود تضمین شده، شامل سود سپرده سرمایه گذاری در بانک آینده و صندوق مشترک آتیه نوین به شرح زیر می باشد.

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
درآمد سود تضمین شده	۱۰,۱۱۴	۴۸,۳۷۹

۷- سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها

درآمد حاصل از سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها شامل فروش سهام شرکت ها و فروش واحدهای صندوق مشترک آتیه نوین به شرح زیر می باشد.

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها	۹۰,۵۳۹	۸,۸۹۸

۸- سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سود حاصل از فروش سهام، سود سهام و ارزش گذاری سرمایه گذاری های کوتاه مدت به شرح زیر می باشد.

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۶۱,۹۶۲	۳۲,۶۴۴



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹- درآمد حاصل از واگذاری پروژه نیمه ساخته
درآمد حاصل از واگذاری پروژه نیمه ساخته به شرح زیر می باشد. (یادداشت ۱-۱-۳۴)

(مبالغ به میلیون ریال)			
سود متعلقه	ارزش	ذخیره	قیمت
۲,۵۷۹	کارشناسی	کاهش	تمام شده
	۴۵,۴۵۶	۱۶,۷۸۲	۵۹,۶۵۹
	۴۲,۸۷۷		

پروژه ۹۰ واحدی نیمه ساخته مهتاب شاهین شهر اصفهان

۱۰- درآمد حاصل از ارائه خدمات
درآمد حاصل از ارائه خدمات مربوط به قرارداد پیمان مدیریت و نظارت بر ساخت پروژه ظفر شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)			
۶ ماهه منتهی	۶ ماهه منتهی		
به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
-	۲۹,۶۱۶		

درآمد حاصل از ارائه خدمات (قرارداد پیمان مدیریت پروژه ظفر شرکت نوسازی و ساختمان تهران)

۱۱- بهای تمام شده خدمات ارائه شده
بهای تمام شده خدمات ارائه شده هزینه های حقوق و دستمزد کارکنان بکار گرفته شده در پروژه ظفر و سایر هزینه های عمومی انجام شده جهت تجهیز و شروع عملیات نظارت بر ساخت و ساز موضوع قرارداد پیمان مدیریت با شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)			
۶ ماهه منتهی	۶ ماهه منتهی		
به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
-	۲۷,۸۹۱		
-	۱,۷۲۵		
-	۲۹,۶۱۶		

هزینه حقوق و دستمزد کارکنان پروژه (قرارداد پیمان مدیریت پروژه ظفر شرکت نوسازی و ساختمان تهران)
سایر هزینه های پروژه



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۲- فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش (پروژه تجاری محمدشهرهمایون ویلا) به شرح زیر می باشد.

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
تعداد واحد	متر اژ	نرخ	مبلغ	تعداد واحد	متر اژ	نرخ	مبلغ
۲	۶۵.۰۷	۲۴۶	۱۶,۰۲۰	-	-	-	-

پروژه تجاری محمدشهر
کرج (همایون ویلا)

۱۲-۱- گزارش متر اژ قابل فروش از زمان ساخت و مقدار فروش رفته در طی دوره مورد گزارش به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

فروش رفته طی دوره ۶ ماهه					
تا ابتدای دوره		تا پایان دوره		مانده در تاریخ	
قابل فروش	دوره	طی دوره	دوره	مانده در تاریخ	مانده در تاریخ
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱,۰۰۲.۴۸	۵۷۸.۲۲	-	۵۷۸.۲۲	۴۲۴.۲۶	۴۲۴.۲۶
۱۲۴.۲۰	-	-	-	۱۲۴.۲۰	۱۲۴.۲۰
۱,۱۲۶.۶۸	۵۷۸.۲۲	-	۵۷۸.۲۲	۵۴۸.۴۶	۵۴۸.۴۶

واحدهای تجاری پروژه محمد شهرکرج
(مجموع تجاری همایون ویلا)
واحدهای تجاری پروژه محمد شهرکرج
(مجموع تجاری امیرکبیر)

۱۳- بهای تمام شده فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
-	۲,۳۶۶

بهای تمام شده فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش

۱۳-۱- جدول مقایسه ای درآمدهای فروش املاک و بهای تمام شده املاک فروخته شده به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
درآمد	بهای	درآمد	بهای	درآمد	بهای	درآمد	بهای
فروش	تمام شده	سود ناخالص	درآمد فروش	فروش	تمام شده	سود ناخالص	درآمد فروش
-	-	-	۱۶,۰۲۰	-	-	-	۱۳,۶۵۴

واحدهای تجاری محمد
شهرکرج همایون ویلا



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۴- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
۱۲,۵۷۲	۱۶,۶۰۹	۱۴-۱
۵,۱۵۰	۶,۲۳۵	حقوق و دستمزد
۲,۸۱۰	۵,۸۲۶	هزینه عیدی و پاداش و کارانه پرسنل
۲,۰۴۴	۲,۸۸۹	کمکهای غیر نقدی
۷۵۹	۲,۳۰۷	حق بیمه سهم کارفرما
۹۲۹	۸۲۸	مزایای پایان خدمت
۸۲۵	۱,۰۲۸	حق ناهاری کارکنان
۴۰۷	۸۲۵	مأموریت و ایاب و ذهاب
۲,۹۹۹	۴,۹۴۲	بیمه تکمیلی پرسنل
۲,۴۹۵	۴,۳۶۲	۱۴-۲ حق الزحمه مشاوره خرید و فروش سهام
۸۲۲	۱,۴۸۵	۱۴-۳ حق الزحمه و حق مشاوره و کارشناسی
۹۶۳	۲,۷۲۴	حق حضور در جلسات هیئت مدیره
۷۵۰	۲۵۰	تعمیر و نگهداری اموال و دارایی
۷۳۶	۱,۱۱۲	کارمزد حق الدرج سپرده گذاری (سازمان بورس اوراق بهادار)
۶۶۹	۲,۲۹۴	هزینه مجامع و بورس
۶۳۴	۷۹۳	حق حضور در جلسات کمیته ها
۴۷۰	۱,۵۹۲	هزینه های حسابرسی
۳۴۸	۹۳۴	ملزومات و آبدارخانه
۱۳۲	۷۰	استهلاک
۹۹	۵۲۱	هزینه عضویت، اشتراک، پشتیبانی و اینترنت
۹۲	۱۷۱	هزینه های حقوقی و ثبتی
۴۲	۵۰	هزینه آب، برق، گاز، پست، تلفن
-	۲۰۰	بیمه اموال و دارایی
۱۴	۳۹	حق تمبر (نیم در هزار افزایش سرمایه)
۱,۴۴۴	۲,۷۳۹	هزینه بانکی و کارمزد
۳۸,۲۰۵	۶۰,۸۲۵	سایر

- ۱-۱۴- افزایش هزینه حقوق و مزایا بر اساس مصوبه وزارت کار و امور اجتماعی در خصوص افزایش حقوق و مزایا کارگران می باشد .
- ۲-۱۴- افزایش حق الزحمه مشاوره خرید و فروش سهام مربوط به قرارداد مشاوره در خرید و فروش سهام با شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (اشخاص وابسته) می باشد که با توجه به افزایش حجم و میزان خرید و فروش سهام افزایش یافته است.
- ۳-۱۴- افزایش هزینه حق الزحمه و مشاوره مربوط به قرارداد مشاوره ای و خدمات دریافتی مالی و فنی و حقوقی می باشد.
- ۴-۱۴- سایر هزینه عمدتاً مربوط به هزینه شارژ و نگهداری ساختمان دفتر و سایر هزینه های عمومی و اداری می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۵- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)		
یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
تعدیل فروش پروژه ها	۲,۰۰۱	۱,۴۸۴
درآمد اجاره (اجاره یک واحد تجاری محمد شهر کرج)	-	۴۰
	<u>۲,۰۰۱</u>	<u>۱,۵۲۴</u>

۱۵-۱- درآمد حاصل از تعدیل فروش عمدتاً مربوط به تسویه حساب با خریداران واحد های ساخته شده و دریافت تفاوت مترآژ واحدهای فروش رفته می باشد.

۱۶- سایر هزینه ها

۱۶-۱- سایر هزینه ها مربوط به مخارج بعد از تحویل پروژه ها می باشد که در زمان اتمام پروژه قابل برآورد نبوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
هزینه های پروژه محمدشهر کرج	۲۴۷
سایر هزینه های پیش بینی نشده پروژه ها	۶۴۳
	<u>۸۹۰</u>
	<u>۱۹۷</u>

۱۷- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)		
یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
هزینه های حق الوکاله	(۳,۵۲۵)	-
هزینه مالیات تکلیفی و عوارض ارزش افزوده	(۹۷۸)	(۱,۵۸۹)
سود سایر موجودی نزد بانک ها	۲	-
	<u>(۴,۵۰۱)</u>	<u>(۱,۵۸۹)</u>

۱۷-۱- مبلغ ۳,۵۲۵ میلیون ریال (سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۸,۵۳۸ میلیون ریال) حق الوکاله و هزینه های حقوقی پرونده شکایت از بانک سینا و کارآفرین در رابطه با تسهیلات دریافت شده در سنوات قبل بوده که براساس توافقنامه فیما بین شرکت هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران، نوسازی ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین، تامین مسکن جوانان و شرکت تامین مسکن نوین با وکلای پرونده آقایان یاشار قاسمی و محمود صابر مصالحه گردیده است. سهم شرکت از این موضوع جمعاً به مبلغ ۲۲,۰۶۳ میلیون ریال از طریق شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران پرداخت و تسویه شده است. (یادداشت ۵-۱-۲۸)



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷-۲- هزینه مالیات حقوق و تکلیفی و عوارض ارزش افزوده به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۲۴۷	۸۲۲	مالیات حقوق و تکلیفی سال ۱۴۰۲ (مقایسه ای سال ۱۴۰۱)
۹۲	۷۳	جرائم ماده ۱۶۹ ق.م.م. سال ۱۴۰۲ (مقایسه ای سال ۱۴۰۱)
۶۱۴	۸۳	مالیات و عوارض ارزش افزوده سال ۱۳۹۶ (مقایسه ای سال ۱۴۰۱)
۶۳۶	-	مالیات و عوارض ارزش افزوده سال ۱۳۹۸ و ۱۴۰۰
۱,۵۸۹	۹۷۸	

۱۸- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۶۸,۹۷۴	۱۱۳,۰۵۱	سود ناشی از عملیات درحال تداوم - عملیاتی
(۵۰۱)	(۵۷۶)	اثر مالیاتی
۶۸,۴۷۳	۱۱۲,۴۷۵	
(۱,۵۸۹)	(۴,۵۰۱)	سود ناشی از عملیات درحال تداوم - غیر عملیاتی
-	-	اثر مالیاتی
(۱,۵۸۹)	(۴,۵۰۱)	
۶۷,۳۸۵	۱۰۸,۵۵۰	سود ناشی از عملیات درحال تداوم قبل از مالیات
(۵۰۱)	(۵۷۶)	اثر مالیاتی
۶۶,۸۸۴	۱۰۷,۹۷۴	

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تعداد سهام عادی
۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۹- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)						
ساختمان	ماشینهای اداری	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ماشین آلات و تجهیزات	جمع	
مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۸۷۳	۴۰,۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷	
افزایش	۳,۰۰۰	۲۱,۵۰۰	-	-	۲۴,۵۰۰	
مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۳,۸۷۳	۲۵,۵۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۳۰,۸۲۷	
استهلاک انباشته :						
مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶۷۴	۲,۵۳۷	۹۹۳	۱۶	۴,۴۴۳	
استهلاک	۵۲	۸۲۸	۲۰	-	۹۰۶	
مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۷۲۶	۳,۳۶۵	۱,۰۱۳	۱۶	۵,۳۴۹	
مبلغ دفتری در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۳,۱۴۷	۲۲,۱۷۲	۷۶	-	۲۵,۴۷۸	

(مبالغ به میلیون ریال)						
ساختمان	ماشینهای اداری	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ماشین آلات و تجهیزات	جمع	
مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۸۷۳	۴۰,۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷	
افزایش	-	-	-	-	-	
مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۸۷۳	۴۰,۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷	
استهلاک انباشته :						
مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۵۷۱	۲,۰۷۵	۹۵۱	۱۶	۳,۸۲۴	
استهلاک	۵۲	۲۳۱	۲۱	-	۳۱۰	
مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶۲۳	۲,۳۰۶	۹۷۲	۱۶	۴,۱۳۴	
مبلغ دفتری در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۵۰	۱,۷۳۱	۱۱۷	-	۲,۱۹۳	

۱۹-۱- افزایش دارایی های ثابت مشهود براساس مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۳ هیات مدیره شرکت انجام شده و شامل خرید یک دستگاه خودرو تویوتا کرولا به مبلغ ۲۱,۵۰۰ میلیون ریال از شرکت نوید ایرانیان (اشخاص وابسته) و چهار دستگاه کامپیوتر به مبلغ ۲,۳۵۰ میلیون ریال و یک دستگاه پرینتر رنگی به مبلغ ۶۵۰ میلیون ریال می باشد

۱۹-۲- مانده حساب ساختمان مربوط به ۱ واحد انباری موجود در برج آسمان ونک می باشد .

۱۹-۳- دارایی های ثابت مشهود (اثاثه و منصوبات) تا ارزش ۱,۷۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشند و وسائط نقلیه دارای پوشش بیمه شخص ثالث و بدنه می باشند همچنین ساختمان دفتر شرکت تحت پوشش بیمه ای مناسب از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران میباشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)			
نرم افزارها	وب سایت	جمع	
۱۴۹	۲۷۹	۴۲۸	بهای تمام شده :
			مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
-	-	-	افزایش
۱۴۹	۲۷۹	۴۲۸	مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
			استهلاک انباشته :
۱۴۹	۸۴	۲۳۳	مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
-	۲۸	۲۸	استهلاک
۱۴۹	۱۱۲	۲۶۱	مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
-	۱۶۷	۱۶۷	مبلغ دفتری در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

(مبالغ به میلیون ریال)			
نرم افزارها	وب سایت	جمع	
۱۴۹	۲۷۹	۴۲۸	بهای تمام شده :
			مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
-	-	-	افزایش
۱۴۹	۲۷۹	۴۲۸	مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
			استهلاک انباشته :
۱۲۰	۲۷	۱۴۷	مانده در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱۵	۲۸	۴۳	استهلاک
۱۳۵	۵۵	۱۹۰	مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱۴	۲۲۴	۲۳۸	مبلغ دفتری در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۱- سرمایه گذاری ها

(مبالغ به میلیون ریال)

مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	افزایش) کاهش ارزش	بهای تمام شده	یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
۹۶۴,۳۲۸	۷۳۰,۶۴۰	(۳,۴۱۰)	۷۲۷,۲۳۰	۲۱-۱
۹۶۴,۳۲۸	۷۳۰,۶۴۰	(۳,۴۱۰)	۷۲۷,۲۳۰	
۹۲,۶۴۵	۲۳,۷۶۳	.	۲۳,۷۶۳	۲۱-۱
۹۲,۶۴۵	۲۳,۷۶۳	.	۲۳,۷۶۳	
۱,۰۵۶,۹۷۳	۷۵۴,۴۰۳	(۳,۴۱۰)	۷۵۰,۹۹۳	۲۱-۱
۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	.	۶,۰۰۰	
۱,۰۶۲,۹۷۳	۷۶۰,۴۰۳	(۳,۴۱۰)	۷۵۶,۹۹۳	
۱۰,۰۱۶,۷۹۴	۱۰,۲۰۵,۴۰۶	.	۱۰,۲۰۵,۴۰۶	۲۱-۱
۳۹۰	۳۹۰	.	۳۹۰	۲۱-۱
۱۰,۰۱۷,۱۸۴	۱۰,۲۰۵,۷۹۶	.	۱۰,۲۰۵,۷۹۶	
۱۱,۰۸۰,۱۵۷	۱۰,۹۶۶,۱۹۹	(۳,۴۱۰)	۱۰,۹۶۲,۷۸۹	

سرمایه گذاری های کوتاه مدت:

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:

سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس

جمع سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری در اوراق بهادار:

واحدهای صندوق سرمایه گذاری

جمع سایر سرمایه گذاری های جاری در اوراق بهادار

جمع سرمایه گذاری های جاری در اوراق بهادار

سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی - ریالی

جمع سرمایه گذاری های کوتاه مدت

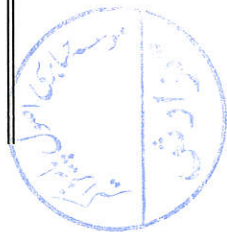
سرمایه گذاری های بلند مدت:

سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس

سهام سایر شرکت ها

جمع سرمایه گذاری های بلند مدت

جمع کل سرمایه گذاری ها



۱-۲۱- گردش سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده در پایان دوره ۶ ماهه

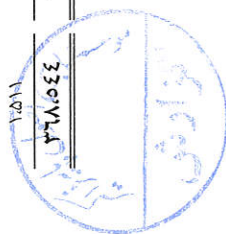
افزایش

—

ماده ۵، انتدای، دود، ۶ ماهه متفرقه، ده ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

متنهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		کاهش ارزش		فروش/کاهش سرمایه		خرید/افزایش سرمایه		کاهش ارزش (افزایش)		بهای تمام شده			
خالص	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	تعداد
۵۳۰۸۹	۳۲,۳۵۹,۳۲۸	۶,۰۱۸	-	-	-	۵۸,۴۲۲	۳۲,۱۴۷,۲۲۸	۳۶۹	۳۱۶	۶۸۵	۱۱۲,۰۰۰	۳۶,۵۱۹	۱۹,۱۹۳,۰۹۱
۱۷۰,۳۴	۱۹,۱۹۳,۰۹۱	۱۹,۴۹۵	-	-	-	-	-	۱۸,۱۱۶	۱۸,۳۴۳	۳۱	۷۴,۳۴۶	۳۱	۷۴,۳۴۶
۹۷	۷۴,۳۴۶	(۶۶)	-	-	-	-	-	۸۵	(۵۴)	۸۵	۱,۳۰۰,۰۰۰	۸,۷۹۴	۱,۳۰۰,۰۰۰
۴,۶۴۱	۲,۶۰۰,۰۰۰	۴,۲۸۳	-	-	-	۱۳۰	۱,۳۰۰,۰۰۰	۴,۳۹۷	۴,۳۹۷	۱۸,۳۴۸	۵۰۰,۰۰۰	۲۲,۳۶۱	۱۲,۶۷۴,۱۲۱
۱,۶۱۰	۵۰۰,۰۰۰	۶,۳۲۸	-	-	-	-	-	۱۱,۰۰۰	۷,۳۴۸	۲۸,۵۱۰	۹,۱۲۵,۱۳۳	۱۹,۶۷۱	۲,۳۹۷,۲۴۷
۲۸,۹۸۲	۱۶,۶۵۵,۸۵۰	(۷,۶۱۰)	۹۸۹	۵۶۰,۷۷۵	-	-	۴,۵۴۲,۵۰۴	۲۲۰,۵۲	۳۰۸	۱۲,۵۶۹	۵۰۴,۰۵۲۲	۵۴,۶۹۴	۲۸۲,۴۶۳
۱۶,۷۴۴	۹,۱۲۵,۱۳۳	۱۱,۷۶۶	-	-	-	-	-	۱۵,۹۴۱	۱۲,۵۶۹	۱۲,۳۹۴	۲۰۰,۲۸۲	۱۲,۳۹۴	۷,۳۷۷
۱۵,۷۵۰	۲,۳۹۷,۲۴۷	۳,۹۲۱	-	-	-	-	-	۲۰,۲۸۲	(۴,۵۸)	۱۹,۸۲۴	۱۰۵۰,۰۰۰	۱۲,۱۴۷	۱۰۵۰,۰۰۰
۱۷,۸۸۰	۵,۵۴۰,۵۲۲	۱,۲۵۳	۶۹۱	۲۰۰,۰۰۰	-	-	-	۴۶,۴۹۰	۸,۲۰۴	۵۴,۶۹۴	۲۸۲,۴۶۳	۱۲,۱۴۷	۱۰۵۰,۰۰۰
-	-	-	۵۴,۶۹۴	۲۸۲,۴۶۳	-	-	-	۱۴,۳۶۳	(۳,۲۱۶)	۱۲,۱۴۷	۱۰۵۰,۰۰۰	۱۲,۱۴۷	۱۰۵۰,۰۰۰
۸,۶۲۰	۵۰۰,۰۰۰	(۲,۸۲۶)	۶,۲۶۳	۵۵۰,۰۰۰	-	-	-	۳۳,۹۶۶	(۱۰,۰۰۰)	۳۳,۹۵۱	۸۳,۸۶,۵۵۱	۳۳,۹۵۱	۸۳,۸۶,۵۵۱
۳۸۰,۶۵	۱۱۰,۷۶۳,۵۵۶	(۱۵,۷۸۹)	۱,۶۷۵	۵۸۶,۳۰۰	-	۹,۴۳۴	۳,۳۷۶,۱۰۵	۲۱,۶۴۲	۲,۵۷۶	۲۴,۲۱۸	۹,۶۱۴,۲۸۱	۲۴,۲۱۸	۹,۶۱۴,۲۸۱
۴۰,۳۴۰	۱۷,۴۴۹,۹۰۱	(۶,۵۸۸)	-	-	-	-	۷,۸۳۵,۵۱۴	۳۳,۸۳۴	۸,۳۸۹	۴۴,۲۲۳	۸۰۱,۰۰۰	۴۴,۲۲۳	۸۰۱,۰۰۰
۴۳,۴۹۲	۱۱,۳۴۹,۹۹۹	(۱,۳۶۹)	-	-	-	-	۳,۱۴۹,۹۹۹	۷,۸۲۸	۴,۱۵۲	۱۱,۹۸۰	۹۷۰,۰۰۰	۱۱,۹۸۰	۹۷۰,۰۰۰
۸,۴۰۰	۹۷۰,۰۰۰	۳,۵۸۰	-	-	-	-	-	۷,۹۳۶	۶,۳۵۵	۱۹,۲۴۱	۴۰۰,۰۰۰	۱۹,۲۴۱	۴۰۰,۰۰۰
۸,۱۴۰	۴۰۰,۰۰۰	۶,۱۵۱	-	-	-	-	-	۷,۰۴۵	(۱,۰۰۰)	۳۹,۲۲۴	۶۵۰,۰۰۰	۳۹,۲۲۴	۶۵۰,۰۰۰
۳۷,۳۴۰	۳۰۰,۰۰۰	(۹,۱۳۷)	۲۱,۱۲۱	۳۵۰,۰۰۰	-	-	-	۲,۷۰۲	۲,۶۴۱	۵,۴۳۴	۲۵۰,۰۰۰	۵,۴۳۴	۲۵۰,۰۰۰
۷,۸۱۵	۳,۳۳۷,۳۱۶	۳۵۷	-	-	-	-	-	۶,۳۴۴	۴,۵۰۹	۱۰,۷۵۳	۱,۶۴۸,۸۲۸	۱۰,۷۵۳	۱,۶۴۸,۸۲۸
۲,۳۰۵	۲۵۰,۰۰۰	۳,۰۳۹	-	-	-	-	-	۸,۱۲۲	۱,۶۶۲	۹,۹۳۴	۲۰۰,۰۰۰	۹,۹۳۴	۲۰۰,۰۰۰
۷,۰۰۶	۱,۶۴۸,۸۲۸	۳,۶۵۷	-	-	-	-	-	۵,۱۶۴	۳,۳۴۷	۸,۴۱۱	۲۰۰,۰۰۰	۸,۴۱۱	۲۰۰,۰۰۰
۷,۷۳۶	۲۰۰,۰۰۰	۶۷۵	-	-	-	-	-	۲,۱۶۵	۱,۱۰۰	۳,۲۶۶	۹۵۳,۰۶۱	۳,۲۶۶	۹۵۳,۰۶۱
-	-	-	۹,۹۳۴	۹۵۳,۰۶۱	-	-	-	۲,۱۶۵	۱,۱۰۰	۳,۲۶۶	۹۵۳,۰۶۱	۳,۲۶۶	۹۵۳,۰۶۱
۲۰,۶۷	۱,۰۳۷,۴۴۰	۱,۱۹۹	-	-	-	-	-	۱,۷۰۴	۵۲۱	۲,۲۲۵	۳۰۰,۰۰۰	۲,۲۲۵	۳۰۰,۰۰۰
۱,۵۱۱	۷۵۲,۳۸۰	۷۱۴	-	-	-	-	۴۵,۲۲۸۰	۱,۷۰۴	۵۲۱	۲,۲۲۵	۳۰۰,۰۰۰	۲,۲۲۵	۳۰۰,۰۰۰
۳۸,۵۶۴	۱۳۵,۵۱۷,۵۸۷	۳۹,۵۵۱	۹۵,۶۷	۶,۲۳۲,۵۵۹	۶۷,۷۹۶	۶۷,۷۹۶	۴۲,۸۰۳,۷۳۰	۳۴۴,۳۰۳	۸۱,۲۲۳	۴۲,۸۰۳	۴۲,۸۰۳	۴۲,۸۰۳	۴۲,۸۰۳

21



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده در پایان دوره ۶ ماهه		افزایش		کاهش		افزایش		خرید/افزایش سرمایه		کاهش		افزایش		مانده در ابتدای دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
خالص		کاهش		کاهش سرمایه		کاهش		کاهش		کاهش		کاهش		کاهش	
مبلغ		تعداد		مبلغ		مبلغ		تعداد		مبلغ		خالص		مبلغ	
۷۵۴,۴۰۳	۱۵۷,۱۹۴,۷۶۸	(۳,۴۱۰)	۷۸۳,۸۳۸	۳۴,۷۹۹,۹۹۸	۴۱۰,۷۸۵	۶۶,۱۰۲,۱۴۳	۱۰,۵۶۹,۷۳۳	۶۷,۰۷۳	۱,۱۲۴,۰۴۶	۱۲۵,۸۹۲,۶۲۳	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۷۶۰,۴۰۳	۱۵۷,۲۰۰,۷۶۸	(۳,۴۱۰)	۷۸۳,۸۳۸	۳۴,۷۹۹,۹۹۸	۴۱۰,۷۸۵	۶۶,۱۰۲,۱۴۳	۱۰,۵۶۹,۷۳۳	۶۷,۰۷۳	۱,۱۳۰,۰۴۶	۱۲۵,۸۹۸,۶۲۳	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۹,۹۹۹,۴۲۶	۵۰,۳۷۸,۲۵۴	-	-	-	۳۰,۶۷۰	۲۰,۷۷۴,۵۸۲	۹,۹۶۸,۷۵۶	-	۹,۹۶۸,۷۵۶	۲۹,۵۹۸,۴۲۶	۲۹,۵۹۸,۴۲۶	۲۹,۵۹۸,۴۲۶	۲۹,۵۹۸,۴۲۶	۲۹,۵۹۸,۴۲۶	۲۹,۵۹۸,۴۲۶
۶۸۱,۱۶۰	۹,۴۹۹,۳۸۴	-	-	-	۵۷,۹۴۲	۷,۷۲۰,۶۱۸	۱۰,۳۱۸	-	۱۰,۳۱۸	۱۰,۳۱۸	۱۰,۳۱۸	۱۰,۳۱۸	۱۰,۳۱۸	۱۰,۳۱۸	۱۰,۳۱۸
۱۳۷,۸۲۰	۱۰,۸۷۸,۵۰۰	-	-	-	۱۰,۰۰۰	۷۵۱,۵۱۶	۳۷,۸۲۰	-	۳۷,۸۲۰	۳۷,۸۲۰	۳۷,۸۲۰	۳۷,۸۲۰	۳۷,۸۲۰	۳۷,۸۲۰	۳۷,۸۲۰
۱۰,۲۰۵,۴۰۶	۵۰,۴۸۸,۶۸۸	-	-	-	۱۸,۶۱۲	۲۰,۸۵۹,۴۰۵	۱۰,۱۶۰,۹۴۴	-	۱۰,۱۶۰,۹۴۴	۲۹,۶۴۹,۳۵۲	۲۹,۶۴۹,۳۵۲	۲۹,۶۴۹,۳۵۲	۲۹,۶۴۹,۳۵۲	۲۹,۶۴۹,۳۵۲	۲۹,۶۴۹,۳۵۲
۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	۱۲۰,۰۰۰	-	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰
۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	-	-	-	-	-	۳۶,۰۰۰	-	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	-	-	-	-	-	۳۱,۰۰۰	-	۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰
۳۰,۰۰۰	۴۲۲,۳۸۰	-	-	-	-	۴۰۴,۳۶۸	۳۰,۰۰۰	-	۳۰,۰۰۰	۱۷,۷۷۰	۱۷,۷۷۰	۱۷,۷۷۰	۱۷,۷۷۰	۱۷,۷۷۰	۱۷,۷۷۰
۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰	-	-	-	-	-	۷۱,۰۰۰	-	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰	۷۱,۰۰۰
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	-	-	-	-	-	۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۰,۸	۷۵۰	-	-	-	-	-	۱,۰۰۰	-	۰,۸	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰
۰,۲	۱۵۰	-	-	-	-	-	۰,۲	-	۰,۲	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰
۱۰۰	۱,۰۰۰	-	-	-	-	-	۱۰۰	-	۱۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳۹۰	۶۵۲,۹۲۸	-	-	-	-	۴۰۴,۳۶۸	۳۹۰	-	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰	۳۹۰
۱۰,۲۰۵,۷۹۲	۵۰,۴۸۸,۴۸۲,۸۲۶	-	-	-	۱۸۸,۶۱۲	۲۰,۸۶۴,۴۸۰	۱۰,۱۷۰,۱۸۴	-	۱۰,۱۷۰,۱۸۴	۲۹,۶۲۰,۱۳۸,۰۲۲	۲۹,۶۲۰,۱۳۸,۰۲۲	۲۹,۶۲۰,۱۳۸,۰۲۲	۲۹,۶۲۰,۱۳۸,۰۲۲	۲۹,۶۲۰,۱۳۸,۰۲۲	۲۹,۶۲۰,۱۳۸,۰۲۲
۱۰,۹۹۹,۱۹۹	۵۰,۲۰۵,۶۸۳,۵۹۴	(۳,۴۱۰)	۷۸۳,۸۳۸	۳۴,۷۹۹,۹۹۸	۵۹۹,۳۹۷	۲,۱۵۲,۴۴۶,۹۴۷	۱۱,۰۸۰,۱۵۷	۶۷,۰۷۳	۱۱,۱۴۷,۲۳۰	۳۰,۸۸۰,۳۶,۶۴۵	۳۰,۸۸۰,۳۶,۶۴۵	۳۰,۸۸۰,۳۶,۶۴۵	۳۰,۸۸۰,۳۶,۶۴۵	۳۰,۸۸۰,۳۶,۶۴۵	۳۰,۸۸۰,۳۶,۶۴۵



سرمایه گذاری کوتاه مدت
جمع نقل از صفحه قبل
سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی
جمع سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی
جمع سرمایه گذاری کوتاه مدت
سرمایه گذاری بلند مدت
شرکت های بورسی و فرابورسی
بانک اقتصاد نوین
شرکت نوسازی و ساختمان تهران
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
جمع شرکت های بورسی و فرابورسی
سایر شرکت های غیر بورسی
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
شرکت سازه های نوین کرت
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران بوشهر
شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش
شرکت تامین مسکن نوین
شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصادنوین
جمع سایر شرکت های غیر بورسی
جمع سرمایه گذاری بلند مدت
جمع سرمایه گذاری ها

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۲۱- تعداد سهام افزایش یافته به جزء واحد های صندوق های سرمایه گذاری و سپرده های بانکی و مبنای افزایش آن به شرح زیر است .

تعداد سهام در ابتدای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تغییرات تعداد سهام طی دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ از محل	تعداد سهام در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
سود انباشته و اندوخته و	تجدید ارزیابی	تبدیل حق تقدم به سهم	خرید سهام	فروش سهام	تعداد سهام در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱۱۲,۰۰۰	۳۵,۸۴۰	-	۲۲,۱۱۱,۳۸۸	-	۲۲,۲۵۹,۲۲۸
۱۹,۱۹۳,۰۹۱	-	-	-	-	۱۹,۱۹۳,۰۹۱
۷۴,۳۴۶	-	-	-	-	۷۴,۳۴۶
۱,۳۰۰,۰۰۰	۱,۱۷۰,۰۰۰	-	۱۳۰,۰۰۰	-	۲,۶۰۰,۰۰۰
۵۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۵۰۰,۰۰۰
۱۲,۶۷۴,۱۲۱	۴,۵۴۲,۵۰۴	-	-	(۵۶۰,۷۷۵)	۱۶,۶۵۵,۸۵۰
۹,۱۲۵,۱۳۳	-	-	-	-	۹,۱۲۵,۱۳۳
۲,۳۹۷,۲۴۷	-	-	-	-	۲,۳۹۷,۲۴۷
۵,۷۴۰,۵۲۲	-	-	-	(۲۰۰,۰۰۰)	۵,۵۴۰,۵۲۲
۲۸۲,۴۶۳	-	-	-	(۲۸۲,۴۶۳)	-
۱,۰۵۰,۰۰۰	-	-	-	(۵۵۰,۰۰۰)	۵۰۰,۰۰۰
۸,۳۸۶,۵۵۱	۳,۲۷۶,۱۰۵	-	-	(۵۸۶,۳۰۰)	۱۱,۰۷۶,۳۵۶
۹,۶۱۴,۳۸۷	۴,۸۳۵,۵۱۴	-	۳,۰۰۰,۰۰۰	-	۱۷,۴۴۹,۹۰۱
۸,۱۰۰,۰۰۰	۳,۱۴۹,۹۹۹	-	-	-	۱۱,۲۴۹,۹۹۹
۹۷۰,۰۰۰	-	-	-	-	۹۷۰,۰۰۰
۴,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۴,۰۰۰,۰۰۰
۶,۵۰۰,۰۰۰	-	-	-	(۳,۵۰۰,۰۰۰)	۳,۰۰۰,۰۰۰
۳,۲۳۷,۳۷۶	-	-	-	-	۳,۲۳۷,۳۷۶
۲۵۰,۰۰۰	-	-	-	-	۲۵۰,۰۰۰
۱,۶۴۸,۷۳۸	-	-	-	-	۱,۶۴۸,۷۳۸
۲,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۲,۰۰۰,۰۰۰
۹۵۳,۰۶۱	-	-	-	(۹۵۳,۰۶۱)	-
۱,۰۳۷,۴۲۰	-	-	-	-	۱,۰۳۷,۴۲۰
۳۰۰,۰۰۰	۴۵۲,۳۸۰	-	-	-	۷۵۲,۳۸۰
۳۲۳,۲۲۴	-	-	-	(۳۲۳,۲۲۴)	-
۵۰۰,۰۰۰	-	-	۱,۰۲۹,۸۳۲	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	۴,۰۲۹,۸۳۲
۹۴۸,۰۰۰	-	-	-	(۹۴۸,۰۰۰)	-
۱,۲۶۸,۵۷۵	-	-	۷,۵۰۰,۰۰۰	(۴,۲۶۸,۵۷۵)	۴,۵۰۰,۰۰۰
۳,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	(۲,۴۳۰,۸۶۰)	۵۶۹,۱۴۰
۷,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۳۲۵,۹۵۵	(۶,۶۱۵,۹۵۵)	۷۱۰,۰۰۰
۱,۷۰۰,۰۰۰	-	-	-	(۱,۷۰۰,۰۰۰)	-
۵۰۰,۰۰۰	-	-	-	(۴,۰۰۰,۰۰۰)	۱,۰۰۰,۰۰۰
۲,۱۱۴,۶۰۲	-	-	۳,۱۵۰,۳۹۸	(۴,۲۱۶,۰۰۰)	۱,۰۴۹,۰۰۰
-	-	-	۴۵۸,۸۰۰	(۴۵۸,۸۰۰)	-
-	-	-	۹۰۰,۰۰۰	(۹۰۰,۰۰۰)	-
-	-	-	۱۷۱,۰۰۰	(۱۷۱,۰۰۰)	-
-	۵۰۰,۰۰۰	-	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۱,۵۰۰,۰۰۰
-	-	-	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۱,۰۰۰,۰۰۰
-	-	-	۲,۳۷۰,۰۰۰	-	۲,۳۷۰,۰۰۰
-	-	-	۲,۴۸۵,۶۳۰	-	۲,۴۸۵,۶۳۰
-	-	-	۲,۴۴۰,۰۰۰	-	۲,۴۴۰,۰۰۰
۱۲۵,۸۰۰,۸۵۷	۱۷,۹۶۲,۳۴۲	۱۳۰,۰۰۰	۴۷,۹۴۳,۰۰۳	(۳۴,۶۶۵,۰۱۳)	۱۵۷,۱۷۱,۱۸۹
۲,۹۵۹,۸۴۴,۲۶۲	۲,۰۶۸,۶۲۷,۰۵۸	-	۸,۸۴۱,۳۳۴	-	۵,۰۲۷,۳۱۲,۶۵۴
۱,۷۰۸,۷۶۶	-	-	۷,۷۲۰,۶۱۸	-	۹,۴۲۹,۳۸۴
۳۳۶,۳۲۴	-	-	۷۵۱,۵۲۶	-	۱,۰۸۷,۸۵۰
۲,۹۶۱,۸۸۹,۳۵۲	۲,۰۶۸,۶۲۷,۰۵۸	-	۱۷,۳۱۳,۴۷۸	-	۵,۰۴۷,۸۲۹,۸۸۸
۲۴۸,۶۷۰	۴۰۴,۲۶۸	-	-	-	۶۵۲,۹۳۸
۲۴۸,۶۷۰	۴۰۴,۲۶۸	-	-	-	۶۵۲,۹۳۸
۲,۹۶۲,۱۳۸,۰۲۲	۲,۰۶۹,۰۳۱,۳۲۶	-	۱۷,۳۱۳,۴۷۸	-	۵,۰۴۸,۴۸۲,۸۲۶
۳,۰۸۷,۹۳۸,۸۷۹	۲,۰۸۶,۹۹۳,۶۶۸	۱۳۰,۰۰۰	۶۵,۲۵۶,۴۸۱	(۳۴,۶۶۵,۰۱۳)	۵,۰۲۵,۶۵۴,۰۱۵

سرمایه گذاری کوتاه مدت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین - وئو
سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان - کرمان
شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی - شستا
شرکت سرمایه گذاری پارس آریان - آریان
شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر - زکوثر
بانک سامان - سامان
سرمایه گذاری خوارزمی - وخارزم
شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - وبانک
شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان - قشرین
صندوق واسطه گری مالی یکم - دارایکم
شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و ترشیمی تامین
شرکت پالایش نفت اصفهان - شپنا
شرکت پالایش نفت تهران - شتران
فولاد مبارکه اصفهان - فولاد
کاشی یارس - کپارس
توسعه مولد نیروگاهی جهرم - بجهرم
ملی صنایع مس ایران - فملی
کشت و دامداری زفکا - زفکا
دارو سازی جابرین حیان - دجابر
ارتباط سیار ایران - همراه
ایران خودرو - خودرو
سیمان سپاهان - سپاه
قند نیشابور - قنیشا
شرکت سرمایه گذاری مسکن - تمسکن
شرکت پالایش نفت سپاهان - شسپا
صندوق افرا نماد پایدار - افرا ثابت
صندوق پایا ثروت پویا - زیپا
سرمایه گذاری بازده مانا - ژمان
صندوق اندیشه ورزشان صبا تامین - اوصتا
صندوق لیخند فارابی - لبخند
صندوق ارمغان فیروزه آسیا - فیروزا
صندوق نوع دوم کارا - کارا
صندوق سرمایه گذاری ماهور - ماهور
ملی شیمی کشاورزی - شملی
صنایع مس شهید باهنر - فباهنر
کشت و صنعت شریف آباد - زشریف
فرآورده های نسوز آذر - کاذر
اندوخته آمیتیس - آمیتیس ثابت
ایران ترانسفو - بترانس
سرمایه گذاری کوه نور - ثنور
صندوق سرمایه گذاری ویستا
جمع سرمایه گذاری در سهام
شرکت های بورسی و فرابورسی
بانک اقتصاد نوین
شرکت نوسازی و ساختمان تهران
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس

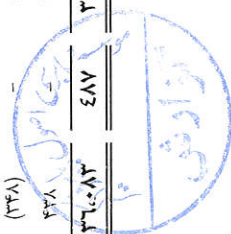
سایر شرکت های غیر بورسی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲-۲۱- سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلند مدت به تفکیک درآمد سرمایه گذاری ها به شرح زیر است .

(مبالغ به میلیون ریال)

درآمد سرمایه گذاری		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		درآمد سرمایه گذاری		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
جمع	فروش	سود	تضمین	سود	سود(زیان)	جمع	فروش	سود	سود(زیان)	جمع	فروش
۷۶۶	۷۶۶	-	-	-	(۵,۶۷۱)	۷۶۶	۷۶۶	-	-	۷۶۶	۷۶۶
(۳۰)	-	(۷۶۸)	-	۳۸	(۱,۰۷۵)	(۳۰)	-	۳۸	-	(۷۶۸)	-
۵	-	(۹)	-	۱۴	۳۳	۵	-	۱۴	-	(۹)	-
(۲۰۵)	-	(۲۰۵)	-	-	۱۱۴	(۲۰۵)	-	-	-	۱۱۴	-
(۳,۷۸۰)	-	(۳,۷۸۰)	-	-	۲,۱۶۰	(۳,۷۸۰)	-	-	-	۲,۱۶۰	-
۴,۱۱۴	-	۴,۱۱۴	-	-	۸,۱۸۰	۴,۱۱۴	-	-	-	۸,۱۸۰	-
(۱,۶۵۲)	-	(۱,۶۵۲)	-	-	-	(۱,۶۵۲)	-	-	-	-	-
۱,۳۸۰	-	۹۵۳	-	۴۲۷	۳,۵۴۰	۱,۳۸۰	-	۴۲۷	-	۳,۵۴۰	-
۷,۴۵۵	-	۷,۴۵۵	-	-	(۱,۹۳۱)	۷,۴۵۵	-	-	-	(۱,۹۳۱)	-
۱۲,۷۷۷	-	۱۲,۷۴۱	-	۳۶	(۱,۶۰۳)	۱۲,۷۷۷	-	۳۶	-	(۱,۶۰۳)	-
(۳,۲۶۵)	-	(۳,۲۶۵)	-	-	-	(۳,۲۶۵)	-	-	-	-	-
۳,۸۵۶	(۲۷۹)	۴,۱۲۵	-	-	۱۶,۸۱۲	۳,۸۵۶	(۲۷۹)	-	-	۱۶,۸۱۲	-
(۱,۷۹۶)	-	(۱,۷۹۶)	-	-	۵,۴۹۸	(۱,۷۹۶)	-	-	-	۵,۴۹۸	-
۳,۱۲۳	-	۳,۱۲۳	-	-	۶,۴۶۴	۳,۱۲۳	-	-	-	۶,۴۶۴	-
(۶)	-	(۶)	-	-	۹,۱۶۴	(۶)	-	-	-	۹,۱۶۴	-
۶,۱۶۶	-	۶,۱۶۶	-	-	۹,۶۵۹	۶,۱۶۶	-	-	-	۹,۶۵۹	-
۳۹	-	۳۹	-	-	۵۷۲	۳۹	-	-	-	۵۷۲	-
۲۵۷	-	۲۵۷	-	-	۳۳۴	۲۵۷	-	-	-	۳۳۴	-
۷,۴۱۰	-	۷,۴۱۰	-	-	۱۹,۳۱۳	۷,۴۱۰	-	-	-	۱۹,۳۱۳	-
۲۱۲	-	۲۱۲	-	-	۷۷۱	۲۱۲	-	-	-	۷۷۱	-
(۸۷۳)	-	(۸۷۳)	-	-	(۹)	(۸۷۳)	-	-	-	(۹)	-
(۳۴۸)	-	(۳۴۸)	-	-	۸۵۲	(۳۴۸)	-	-	-	۸۵۲	-
۴۳۸	-	۴۳۸	-	-	۲,۵۷۲	۴۳۸	-	-	-	۲,۵۷۲	-
۳۶,۰۸۳	۴۸۷	۳۶,۹۵۶	-	۶۴۰	۷۵,۵۲۹	۳۶,۰۸۳	۴۸۷	۶۴۰	-	۷۵,۵۲۹	۴۸۷
۳۶,۹۶۶	۴۸۷	۳۶,۹۵۶	-	۴۹۱۴	۳۳۲,۲۱۲	۳۶,۹۶۶	۴۸۷	۴۹۱۴	-	۳۳۲,۲۱۲	۴۸۷
۳۶,۹۶۶	۴۸۷	۳۶,۹۵۶	-	۴۹۱۴	۳۳۲,۲۱۲	۳۶,۹۶۶	۴۸۷	۴۹۱۴	-	۳۳۲,۲۱۲	۴۸۷

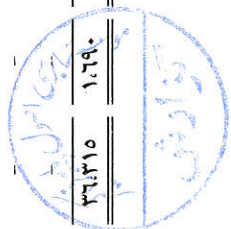


سرمایه گذاری کوتاه مدت
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین - وئو
سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان
شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی
شرکت سرمایه گذاری پارس آریان - آریان
سرمایه گذاری کشاورزی کوثر - زکوثر
بانک سامان - سامان
بانک سامان - (حق تقدم)
سرمایه گذاری خوارزمی - وخارزم
سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - ویانک
صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان (حق تقدم)
صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان (حق تقدم)
صندوق واسطه گری مالی یکم - داریکم
سرمایه گذاری نفت و گاز تروشمی تامین
شرکت پالایش نفت اصفهان - شینا
شرکت پالایش نفت تهران - شتران
فولاد مبارکه اصفهان - فولاد
کاشی پارس - کیارس
توسعه مولد نیروگاهی جهرم - بجهرم
ملی صنایع مس ایران - فملی
کشت و دامداری زفکا - زفکا
دارو سازی جابرین حیان - دجابر
ارتباط سیار ایران - همراه
ایران خودرو - خودرو
جمع این صفحه نقل به صفحه بعد

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

درآمد سرمایه گذاری									
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹					۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰				
جمع	فروش	تغییر (زیان)	سود	سود (زیان)	سود	فروش	تغییر (زیان)	سود	سود (زیان)
جمع	فروش	تغییر (زیان)	سود	سود (زیان)	سود	فروش	تغییر (زیان)	سود	سود (زیان)
۳۶,۰۸۳	۴۸۷	۳۴,۹۵۶	-	۶۴۰	۷۵,۵۲۹	۲۷,۰۷۸	۴۳,۵۳۷	-	۴,۹۱۴
۹۳۱	-	(۱۸۷)	-	۱,۱۱۸	۴,۱۵۳	۲,۸۶۷	(۲۹)	-	۱,۳۱۵
(۱,۴۱۰)	۱۷۳	(۱,۷۴۶)	-	۱۶۴	۰	-	-	-	-
(۱۰۸)	۲۸۱	(۴۰۰)	-	۱۱	(۹)	-	(۹۷)	-	۸۸
۱۱۰	۹۴	-	-	۱۶	۰	-	-	-	-
۵۲	-	۵۲	-	(۱۵۵)	-	-	(۱۹۳)	-	۳۸
۶۸۸	۶۵۶	-	-	۳۲	۰	-	-	-	-
(۳۱)	-	(۳۱)	-	-	۱۹۱	۱۹۱	-	-	-
-	-	-	-	-	۱۹,۱۴۳	۴,۷۰۹	۱۴,۴۳۴	-	-
-	-	-	-	-	۴۴۱	۱,۷۸۲	(۱,۳۴۱)	-	-
-	-	-	-	-	۹,۲۲۲	۴,۳۹۸	۴,۸۲۴	-	-
-	-	-	-	-	۱۴,۶۵۱	۱۵,۲۸۹	(۶۳۸)	-	-
-	-	-	-	-	۱۱,۴۴۹	۱۰,۸۸۹	۵۴۰	-	-
-	-	-	-	-	۱۳,۰۳۸	۹,۴۱۸	۳,۶۲۰	-	-
-	-	-	-	-	۱۰,۹۳۳	۷,۹۶۳	۲,۹۷۰	-	-
-	-	-	-	-	۴,۶۰۶	۴,۹۸۴	(۳۷۸)	-	-
-	-	-	-	-	۱۰۲	۱۰۲	-	-	-
-	-	-	-	-	(۳۰۳۱)	۶۸۶	(۳,۷۰۷)	-	-
-	-	-	-	-	۱۶۱	۱۶۱	-	-	-
-	-	-	-	-	(۱۵۰۴)	-	(۱۵۰۴)	-	-
-	-	-	-	-	۵۶۵	-	۵۶۵	-	-
-	-	-	-	-	(۱۰,۲۸)	-	(۱۰,۲۸)	-	-
-	-	-	-	-	(۳۸۶)	-	(۳۸۶)	-	-
۳۶,۳۱۵	۱,۶۹۰	۳۲,۶۲۴	-	۱,۹۸۱	۱۵۸,۰۶۱	۹۰,۵۱۷	۶۱,۱۸۹	-	۶,۳۵۵
۳۶,۳۱۵	۱,۶۹۰	۳۲,۶۲۴	-	۱,۹۸۱	۱۵۸,۰۶۱	۹۰,۵۱۷	۶۱,۱۸۹	-	۶,۳۵۵
۳۶,۳۱۵	۱,۶۹۰	۳۲,۶۲۴	-	۱,۹۸۱	۱۵۸,۰۶۱	۹۰,۵۱۷	۶۱,۱۸۹	-	۶,۳۵۵



سرمایه گذاری کوتاه مدت
 جمع نقل از صفحه قبل
 سیمان سپاهان - سپاهان
 شرکت سرمایه گذاری اقتصادی - سنوبین
 قند نیشابور - قنیشا
 سرمایه گذاری و توسعه خوزستان - ویتکور
 شرکت سرمایه گذاری مسکن - تمسکن
 شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران-تکرا
 شرکت پالایش نفت سپاهان - شسپا
 صندوق افران پالایش - افران تایت
 صندوق پایا ثروت پویا - زیپا
 سرمایه گذاری بازده مانا - ژیمان
 صندوق اندیشه ورزان صبا تامین - اوستا
 صندوق لیخند فارابی - لیخند
 صندوق ارمغان فیروزه آسیا - فیروزا
 صندوق نوع دوم کارا - کارا
 صندوق سرمایه گذاری ماهور - ماهور
 ملی شیمی کشاورزی - شملی
 صنایع مس شهید باهنر - فیهانر
 کسنت و صنعت شریف آباد - زشریف
 فرآورده های نسوز آذر - کانر
 اندوخته آمیتیس - آمیتیس ثابت
 ایران ترانسفو - ترانس
 سرمایه گذاری کوهر نور - ثور
 جمع این صفحه نقل به صفحه بعد

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

درآمد سرمایه گذاری									
۱۴۰۳/۱۲/۳۰ به ماهه منتهی					۱۴۰۳/۱۲/۳۰ به ماهه منتهی				
جمع	فروش	سود	تضمین شده	ارزش	سود (زیان)	تغییر	سود (زیان)	تغییر	ارزش روز بازار در
۳۱,۳۱۵	۱,۶۹۰	-	۳۲,۶۴۴	۱,۹۸۱	۱۵۸,۰۶۱	۹۰,۵۱۷	۶۱,۱۸۹	-	۶,۳۵۵
-	-	-	-	-	۷۷۳	-	-	-	۵۷,۰۲۰
۳۶,۳۱۵	۱,۶۹۰	-	۳۲,۶۴۴	۱,۹۸۱	۱۵۸,۸۳۴	۹۰,۵۱۷	۶۱,۹۶۲	-	۷۳,۰۶۹
۱۳,۹۲۰	۴,۳۵۸	-	۹,۵۶۲	-	۹,۲۴۶	۲۲	-	۹,۲۴۴	۳۳,۷۶۳
۳۸,۸۱۷	-	-	۳۸,۸۱۷	-	۸۹۰	-	-	۸۹۰	۶,۰۰۰
۸۹,۰۰۵	۶,۰۴۸	۳۲,۶۴۴	۴۸,۳۷۹	۱,۹۸۱	۱۶۸,۹۷۰	۹۰,۵۳۹	۶۱,۹۶۲	۱۰,۱۱۴	۷۶,۰۴۲
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱,۹۵۱	۱,۹۵۱	-	-	-	-	-	-	-	۱۲,۲۸۱,۴۵۲
۹۰۴	۸۹۹	-	-	-	-	-	-	-	۵۵,۹۱۶
-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۶,۵۸۴,۴۳
۱۶	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۴۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۳۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۳,۱۴۶	۲,۸۵۰	-	-	۲۹۶	۱,۲۱۶	-	-	-	۱۲,۵۰۳,۲۱۱
۹۲,۱۹۸	۸,۸۹۸	۳۲,۶۴۴	۴۸,۳۷۹	۲,۲۷۷	۱۷۰,۱۸۶	۹۰,۵۳۹	۶۱,۹۶۲	۱۰,۱۱۴	۱۳,۳۳۲,۶۱۳
۱۰۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۹۶



سرمایه گذاری کوتاه مدت
جمع نقل از صفحه قبل
صندوق سرمایه گذاری ویستا
واحد های صندوق سرمایه گذاری (آتیة نوبت)
سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت (بانک آینده)
جمع سرمایه گذاری کوتاه مدت
سرمایه گذاری بلند مدت
بانک اقتصاد نوین
شرکت نوسازی و ساختمان تهران
سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)
شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
شرکت سازه های نوین کرت
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
سرمایه گذاری و توسعه عمران پوشهر
شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش
شرکت تأمین مسکن نوین
شرکت تأمین سرمایه اقتصاد نوین
صندوق سرمایه گذاری بانک اقتصاد نوین
جمع سرمایه گذاری بلند مدت
جمع سرمایه گذاری ها

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۱-۳- سرمایه گذاری در سهام شرکت ها به تفکیک نوع صنعت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		درصد به جمع	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	کل	
۶۸,۲۰۹	۲۳۳,۴۳۳	۲,۲	صنعت انبوه سازی املاک
۹,۹۹۰,۸۰۸	۱۰,۰۲۸,۴۰۸	۹۱,۴	صنعت بانکها و موسسات اعتباری
۱۲,۴۷۹	۱۵,۸۴۷	۰,۲	صنعت چند رشته ای
۵,۱۶۴	۷,۷۳۶	۰,۱	صنعت خودرو و ساخت قطعات
۱۸,۰۴۵	۱۹,۴۲۵	۰,۳	صنعت زراعت و خدمات وابسته
-	۳,۹۵۴	۰,۰	صنعت سایر محصولات کانی غیر فلزی
۱۶,۳۱۰	۶۹,۸۳۳	۰,۸	صنعت سرمایه گذاری ها
۸,۲۷۲	-	۰,۰	صنعت سیمان و آهک و گچ
۵۲۰,۲۶۰	۲۰۹,۰۸۲	۲,۰	صنعت صندوق های سرمایه گذاری
۷,۹۳۶	۸,۱۴۰	۰,۱	صنعت عرضه برق و گاز و آب
۵۷,۰۷۸	۷۸,۳۰۵	۰,۴	صنعت فرآورده های نفتی
۱۴۴,۸۳۵	۱۳۴,۷۶۶	۱,۲	صنعت فعالیت های رایانه ای
۷۴,۱۳۴	۷۰,۷۳۲	۰,۶	صنعت فلزات اساسی
۲۲,۴۴۷	۱۹,۹۴۷	۰,۱	صنعت قند و شکر
۷,۸۲۸	۸,۴۰۰	۰,۱	صنعت کاشی و سرامیک
-	۵,۷۶۶	۰,۰	صنعت ماشین آلات و دستگاه برقی
۱۴,۳۶۳	۸,۶۲۰	۰,۰	صنعت محصولات شیمیایی
۶,۲۴۴	۷,۰۹۶	۰,۱	صنعت مخابرات
۲,۷۰۳	۲,۳۰۵	۰,۰	صنعت مواد و محصولات دارویی
۴,۳۹۷	۴,۶۴۱	۰,۱	صنعت واسطه گری مالی
۹۸,۶۴۵	۲۹,۷۶۳	۰,۳	سپرده های سرمایه گذاری
۱۱,۰۸۰,۱۵۷	۱۰,۹۶۶,۱۹۹	۱۰۰	

۲۱-۴- سرمایه گذاری در اوراق بهادار به تفکیک وضعیت (بورسی/فرا بورسی/ثبت شده پذیرفته نشده/سایر) به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		درصد به جمع	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	کل	
۱۰,۵۱۵,۰۳۲	۱۰,۵۲۲,۱۷۵	۹۶,۱	بورسی
۳۰,۸۶۱۷	۱۵۸,۹۷۲	۲,۱	فرا بورسی
۱۵۷,۴۷۳	۲۵۴,۸۹۹	۱,۷	ثبت شده پذیرفته نشده
۳۹۰	۳۹۰	۰,۰	سایر سهام غیر بورسی
۹۸,۶۴۵	۲۹,۷۶۳	۰,۰	سپرده های سرمایه گذاری
۱۱,۰۸۰,۱۵۷	۱۰,۹۶۶,۱۹۹	۱۰۰	

۲۱-۵- سپرده های سرمایه گذاری به تفکیک نرخ سود به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		نرخ	
کوتاه مدت		درصد	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۳۰	بانک آینده شعبه بلوار پاکباز
۹۲,۶۴۵	۲۳,۷۶۳	۳۰	صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
۹۸,۶۴۵	۲۹,۷۶۳		

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۱-۶- نظر به اتمام دوره تناوب ۵ ساله تجدید ارزیابی دارایی ها طبقه سرمایه گذاری بلند مدت (که تجدید ارزیابی آن در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ انجام پذیرفته و افزایش سرمایه از آن محل صورت گرفته شده است) طبق استانداردهای حسابداری نسبت به ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت (سهام) توسط هیات کارشناسان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران به تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ انجام و طی گزارش کارشناس رسمی به شماره ۱۴۰۳/۰۸/۱۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۹ به شرکت ابلاغ گردید. تفاوت ارزش دفتری و سرمایه گذاری های تجدید ارزیابی شده تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها در سر فصل حقوق مالکانه طبقه بندی شده و در صورت سود و زیان جامع نیز انعکاس یافته است. مراحل افزایش سرمایه انجام و مجوز افزایش به شماره ۱۴۰۳/۱۲/۱۸-۳۴ در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۸ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صادر و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۷ نسبت به برگزاری مجمع عمومی فوق العاده اقدام و موضوع افزایش سرمایه از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت به تصویب اعضاء رسید و مراحل ثبت آن در شرف انجام می باشد. مقایسه ارزش دفتری مبتنی بر تجدید ارزیابی جدید با ارزش دفتری به شرح ذیل است.

(مبالغ به میلیون ریال)			
۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
بر مبنای بهای تمام شده	بر مبنای تجدید ارزیابی	زیان تجدید	مازاد تجدید
۱,۷۲۴,۴۸۵	۹,۹۶۸,۷۵۵	.	۸,۲۴۴,۲۷۰
شرکت نوسازی ساختمان تهران - نرخ تابلوی بورس	۱۷,۹۷۹	۶,۵۶۵	-
شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس - نرخ	۳۱,۵۸۸	.	۶,۲۳۲
تابلوی بورس	۱,۷۷۴,۰۵۲	۶,۵۶۵	۸,۲۵۰,۵۰۲

۲۱-۷- با توجه به بررسی انجام شده توسط هیات کارشناسی، روش بازار " استفاده از قیمت های بورس اوراق بهادار " برای ارزیابی وضعیت سرمایه گذاری شرکت تامین مسکن جوانان در بانک اقتصاد نوین، شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) و شرکت توسعه عمران زاگرس چهارمحال بختیاری (سهامی عام) استفاده شده است. درخصوص سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین لازم به ذکر می باشد که، به موجب بند الف ماده ۲ آئین نامه قیمت پایه و قیمت واگذاری در مورد سهام با عرضه تدریجی دارای بازار فعال برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است و حداقل قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به شکل بلوکی از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میشود، قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است. بنابر این با توجه به میزان سهام شرکت تامین مسکن جوانان در شرکت بانک اقتصاد نوین که براساس صورت های مالی حسابرسی شده مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ ارزیابی برابر با ۴,۸۶ درصد می باشد. با عنایت به رویه عرضه بلوکی سهام در بازار سرمایه برای سهام قابل عرضه به صورت بلوکی معادل ۲۰ درصد بیش از قیمت تابلو (به ازاء هر سهم ۳,۳۶۸ ریال) می تواند به قیمت سهام با عرضه تدریجی اضافه شود. با توجه به نوسانات قیمت تابلوی سهام بانک اقتصاد نوین در ماه های اخیر و حجم معاملات انجام یافته در بازه زمانی مزبور قیمت سهام معامله شده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ به مبلغ ۲,۸۰۷ ریال به ازای هر سهم مورد معامله قرار گرفته است. بدیهی است قیمت پایه پیشنهادی برای سرمایه گذاری های فوق، صرفاً به عنوان مبنایی برای تصمیم گیری ارائه شده است. همچنین سهام شرکت های تامین سرمایه اقتصاد نوین، تامین مسکن نوین، تامین مسکن نوید ایرانیان، پشتیبان ایجاد ساختمان، سازه های نوین کورت، صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین، سرمایه گذاری و توسعه عمران استان بوشهر، تدبیر نوسازی و ساختمان کیش و ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) به دلیل کم ارزش بودن به مبلغ دفتری توسط هیات کارشناسان رسمی سه نفره ارزیابی شده است.

۲۱-۸- با توجه به اینکه عضویت این شرکت در هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر با پیشنهاد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) بوده است عملاً نمایندگان عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تعیین شده است. همچنین طبقه بندی سرمایه گذاری های بلند مدت با توجه به سیاستهای شرکت مادر (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) و نظر هیات مدیره شرکت صورت گرفته است.

۲۱-۹- سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و سود حاصل از این سرمایه گذاری ها، بر اساس مفاد یادداشت ۹-۳ اهم رویه های حسابداری ثبت و شناسایی می گردد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۲۲-۱- دریافتنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تجاری :		
حسابهای دریافتنی :		
سایر مشتریان غیر وابسته	۲۲-۱-۱	۱۱,۵۷۷
اشخاص وابسته	۲۲-۱-۲	۵۶۳
سایر اشخاص و شرکت ها	۲۲-۱-۳	۲۷,۶۳۴
		<u>۳۹,۷۷۴</u>
سایر دریافتنی ها :		
اعتبار مالیات ارزش افزوده (مالیات ارزش افزوده خرید)		-
سپرده های موقت	۲۲-۱-۴	۶,۵۱۳
کارکنان (وام، مساعده و علی الحساب)		۳,۳۳۱
سایر	۲۲-۱-۵	۱
		<u>۹,۸۴۵</u>
		<u>۴۹,۶۱۹</u>
	<u>۲۳,۹۰۷</u>	<u>۱۰,۸۰۲</u>

۲۲-۱-۱- اقلام تشکیل دهنده مانده به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
پروژه مروارید کرمان (بدهی عوارض و هزینه شهرداری خریداران)	۲۲-۱-۱-۱	۴,۰۶۸
حصه جاری بدهی خریداران مسکن	۲۲-۱-۱-۲	۶,۴۸۹
پروژه مسکونی نگین دماوند (شرکت انبوه سازان جامع تهران)	۲۲-۱-۱-۳	۱,۰۰۸
بدهکاران تجاری (نمایندگان شرکت)		۱۲
مبلغ باز یافتنی پیمان	۲۲-۱-۱-۴	-
		<u>۱۱,۵۷۷</u>
	<u>۱۴,۱۰۳</u>	<u>۱۴,۱۰۳</u>

۲۲-۱-۱-۱- مبلغ مذکور بابت پرداخت عوارض و هزینه های شهرداری و سایر مخارج انجام شده جهت پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان بوده که پس از انتقال پروژه به نام خریداران به مرحله وصول در خواهد آمد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲-۱-۱-۲۲- سازمان ملی زمین و مسکن در چهار چوب اهداف دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام به فروش اقساطی پروژه های خود با درصدی سود به این شرکت نموده است. همچنین این شرکت براساس توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن اقدام به فروش واحدهای ساخته شده به صورت اقساطی به متقاضیان نموده است. مبلغ ۲,۲۱۹ میلیون ریال عمدتاً مربوط به بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۳-۱-۱-۲۲- پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند : با توجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن و شهرسازی تهران به شرکت انبوه سازان جامع تهران بدون هماهنگی با این شرکت، جلسات متعددی با حضور نمایندگان شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت انبوه سازان جامع تهران (آقای محتشم) در خصوص نحوه فسخ قرارداد فیما بین و ارزیابی خسارات و هزینه های انجام شده برگزار گردیده است که نهایتاً موضوع براساس مصوبه هیات مدیره و توافق به مدیریت حقوقی هلدینگ ساختمان ایران جهت اعلام نظر و بررسی ارسال گردید که مقرر شد با پیمانکار جلسه توافق انجام گیرد که طی چند جلسه مشترک موضوع به نتیجه برسد و در حال پیگیری می باشد.

۴-۱-۱-۲۲- مبلغ ۶۶۹۶ میلیون ریال تحت عنوان مبلغ بازیافتی پیمان مربوط به مابه التفاوت هزینه های انجام شده در پروژه ظفر (قرارداد پیمان مدیریت شماره ق/۱۰۶/۱۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲) با مبلغ پیش دریافت قرارداد مذکور از شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد.

۲-۱-۲۲- اشخاص وابسته

اقدام تشکیل دهنده مطالبات از اشخاص وابسته به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
-	۴,۹۶۵	شرکت نوسازی و ساختمان تهران (یادداشت ۲۲-۱-۲-۱)
-	۶۶۰	شرکت سازه های نوین کرت - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۴۲۲	۴۲۲	شرکت ساختمان توسعه فن آوری (سازین) علی الحساب
۱۳۳	۴۰۴	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۳
۵	۲۸۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
-	۷۷	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱	۲	شرکت تامین مسکن نوین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۳
۲	-	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
<u>۵۶۳</u>	<u>۶,۸۱۳</u>	

۱-۲-۲۲- گردش حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران بشرح زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
۹	-	مانده ابتدای دوره
-	۴۴,۹۶۵	۲۲-۱-۲-۱-۱ خرید تجهیز جهت راه اندازی پروژه ظفر
(۹)	(۴۰,۰۰۰)	دریافت وجه جهت تجهیز پروژه ظفر (اقدام مقایسه ای دریافت مطالبات)
-	۴۵,۴۵۶	۲۴-۱-۱ تحویل پروژه ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر
-	(۴۵,۴۵۶)	۲۴-۱-۱ دریافت پروژه نگین پردیس
-	<u>۴,۹۶۵</u>	



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۱-۲-۲۲- باتوجه به سیاست شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) و نظرات هیات مدیره در خصوص شروع عملیات ساخت و ساز نسبت به انعقاد قرارداد پیمان مدیریت با شماره ق/۱۰۶/۱۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ با موضوع ارائه خدمات مدیریت پیمان جهت تکمیل پروژه ساختمان ظفر متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران اقدام و عملیات تجهیز کارگاه در شرف انجام می باشد. شایان ذکر است مبلغ تعیین شده برای تجهیز کارگاه پروژه مذکور ۷۴,۰۵۵ میلیون ریال بوده که تاکنون بالغ بر ۶۰ درصد آن مصرف شده است.

۳-۱-۲۲- سایر اشخاص و شرکت ها

طلب از سایر اشخاص و شرکت ها مربوط به سود سهام دریافتنی می باشد که براساس مصوبه مجامع عمومی سالیانه شرکت ها تعیین و تقسیم شده است و در تاریخ تعیین شده توسط شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه به حساب شرکت واریز می گردد به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۶۶۵	۲,۲۱۵	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر- سود سهام سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲
۴۲۵	۶۸۸	شرکت دارو سازی جابرین حیان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و ۱۴۰۳
-	۸۸	شرکت قند نیشابور - سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۸,۴۵۰	-	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - سود سهام سال ۱۴۰۲
۵,۱۱۶	-	شرکت پالایش نفت اصفهان- سود سهام سال ۱۴۰۲
۳,۲۴۰	-	شرکت فولاد مبارکه اصفهان- سود سهام سال ۱۴۰۲
۲,۴۰۵	-	شرکت ملی صنایع مس ایران- سود سهام سال ۱۴۰۲
۲,۵۰۰	-	شرکت پالایش نفت تهران- سود سهام سال ۱۴۰۲
۲,۱۰۰	-	سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین- سود سهام منتهی به ۱۴۰۳/۰۲/۳۱
۱,۰۷۷	-	شرکت کاشی پارس- سود سهام سال ۱۴۰۲/۱۰/۳۰
۸۸۵	-	شرکت ارتباطات سیار ایران سود سهام سال ۱۴۰۲
۶۴۱	-	شرکت کشت و دامداری فکا- سود سهام سال ۱۴۰۲
۱۳۰	-	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان- سود سهام سال ۱۴۰۲
<u>۲۷,۶۳۴</u>	<u>۲,۹۹۱</u>	



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۲-۱-۴- سپرده های موقت که نزد شرکت های گروه سپرده شده از اقلام زیر تشکیل شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۲,۵۱۳	۲,۵۱۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (ودیعه اجاره محل شرکت به متراژ ۱۲۵ مترمربع)
۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کرت (سپرده تسهیلات اعطایی به کارکنان توسط بانک قرض الحسنه مهر ایران)
۶,۵۱۳	۶,۵۱۳	

۲۲-۱-۵- سایر دریافتنی های غیر تجاری شامل مبلغ ۷۴ میلیون ریال بدهی نهایت نگر بابت علی الحساب خرید و فروش سهام می باشد که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ نسبت به خرید سهام و تسویه مبلغ مذکور اقدام نموده است.

۲۳- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۱۲۲۱	۴۹۷	پیش پرداخت ها داخلی :
۷۴۴	۷۴۴	پیش پرداخت بیمه تکمیلی کارکنان
۸۰۰	۲۰۰۰	انبوه سازان جامع تهران ۲۳-۱
۳۵۰	۳۵۰	رضا بوستانی (قرارداد اخذ اسناد قطعه ۵ هشتگرد) ۲۳-۲
۱۰۰	۱۰۰	سامان راه نور (قرارداد اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی پروژه محمدشهر)
۴۲	-	عباس ابراهیمی میمند
۳,۲۵۷	۳,۶۹۱	سایر

۲۳-۱- مبلغ ۷۴۴ میلیون ریال پیش پرداخت به شرکت انبوه سازان جامع تهران طبق ماده ۳-۱۲ قرارداد ۸۴-۱۱۱ مورخ ۸۴/۰۲/۳۰ به مجری احداث پروژه ۲۰۸ واحدی جیلارد شهرستان دماوند پرداخت گردیده است که باتوجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن و شهرسازی تهران به شرکت انبوه سازان جامع تهران قبل از فسخ قرارداد فی مابین شرکت و سازمان، جلسات متعددی باحضور نمایندگان شرکت فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن از یک طرف و شرکت انبوه سازان جامع تهران (آقای محتشم) ازطرف دیگر درخصوص نحوه فسخ قرارداد فی مابین و ارزیابی خسارات و هزینه های انجام شده و مبالغ پرداختی به سازمان برگزار گردیده که موضوع براساس مصوبه هیات مدیره درحال بررسی و اقدام می باشد.

۲۳-۲- مبلغ ۲,۰۰۰ میلیون ریال پرداخت به آقای رضا بوستانی بابت قرارداد ارائه خدمات کارگزاری جهت پیگیری و تمدید پایان کار و اخذ صورتمجلس تفکیکی و اخذ اسناد مالکیت اعیانی پروژه ۳۲ واحدی هشتگرد قطعه ۵ می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۴- پروژه های ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
خالص	خالص	ذخیره کاهش ارزش	بهای تمام	یادداشت
۳۸,۷۳۴	۴۵,۴۵۶	-	۴۵,۴۵۶	۲۴-۱
۱۷,۵۹۰	۱۷,۵۹۰	-	۱۷,۵۹۰	۲۴-۲
۵۶,۳۲۴	۶۳,۰۴۶	-	۶۳,۰۴۶	

املاک در جریان ساخت

واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

۲۴-۱- گردش املاک در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

مانده در ابتدای دوره منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰						
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	کاهش طی دوره	افزایش طی دوره	خالص	ذخیره کاهش ارزش	بهای تمام شده	یادداشت
-	(۴۲,۸۷۷)	۴,۱۴۳	۳۸,۷۳۴	(۱۶,۷۸۲)	۵۵,۵۱۶	۲۴-۱-۱
۴۵,۴۵۶	-	۴۵,۴۵۶	-	-	-	۲۴-۱-۱
۴۵,۴۵۶	(۴۲,۸۷۷)	۴۹,۵۹۹	۳۸,۷۳۴	(۱۶,۷۸۲)	۵۵,۵۱۶	

پروژه مهتاب شاهین شهر

پروژه نگین پردیس

۲۴-۱-۱- پیرو صورتجلسه تعیین تکلیف مطالبات فی ما بین شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، شرکت نو سازی ساختمان ایران و سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ طلب شرکت تامین مسکن جوانان از بابت پروژه بهارستان اصفهان (مهتاب شاهین شهر) به ماخذ سال ۱۳۹۷ با کسر ۱۲ درصد به ماخذ سال ۱۳۹۵ جمعاً معادل ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال تعیین گردید که صورتجلسه مذکور طی نامه های شماره ۵۱۵۷۸/۱۴۰۳/۶۴۴۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۲ و ۵۱۹۹۹/۱۴۰۳/۹۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به تأیید عضو هیات مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و ذیحساب و مدیرکل امور مالی سازمان ملی زمین و مسکن جهت اعمال حساب در دفاتر سازمان رسیده است سپس پیرو نامه شماره ۵۶۷۵۱/۱۴۰۳/۶۷۸۶ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۹ صورتجلسه تحویل پروژه ۹۰ واحدی شرکت تامین مسکن جوانان واقع در شاهین شهر اصفهان تنظیم و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ پروژه شاهین شهر به نمایندگان اداره کل راه و شهر سازی استان اصفهان تحویل و از آن تاریخ مسئولیت حفاظت و نگهداری پروژه بر عهده اداره کل راه و شهر سازی استان اصفهان محول گردید. لذا شرکت حساب کار در جریان پروژه شاهین شهر را جمعاً به مبلغ ۴۲,۸۷۷ میلیون ریال از حساب ها خارج و مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن را به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال منظور و مبلغ ۲,۵۷۹ میلیون ریال نیز از این بابت سود شناسایی نمود. در نهایت طی صورتجلسه تعیین تکلیف مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن فی مابین شرکت نوسازی ساختمان تهران و شرکت های تامین مسکن جوانان و نوید ایرانیان، مقرر شد بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران به سازمان ملی زمین و مسکن به ماخذ سال ۱۳۹۵ بابت ۱۰۸ واحد نیمه تمام پروژه نگین پردیس با وضع موجود شامل ۳ بلوک با متراژهای مساوی حدودی هر واحد ۱۰۰ متر مربع با مطالبات شرکت های فرعی از سازمان ملی زمین و مسکن با توجه به درصد سهم تهاثر گردد و نسبت به پرداخت هزینه تکمیل واحد اقدام و پس از تکمیل واحد ها نسبت به تسهیم واحد های تکمیلی مطابق درصد های صورتجلسه (۲۶,۲۸٪) اقدام گردد. لذا پروژه نگین پردیس به میزان سهم تامین مسکن جوانان به شرکت جوانان منتقل و مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن به مبلغ ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال کاهش و پروژه نگین پردیس به همین مبلغ افزایش یافته است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲-۱-۲۴- براساس صورتجلسه توافق مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ فیما بین سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت نوسازی و ساختمان تهران درخصوص تعیین تکلیف پروژه های شرکت ها و همچنین پروژه ۹۰ واحدی شاهین شهر اصفهان و در نهایت طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۳ با موضوع تعیین تکلیف مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن فیما بین شرکت تامین مسکن جوانان و شرکت تامین مسکن نویدایرانیان و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، مقرر شد:

الف: واحدهای سهم سه شرکت ۱۲۶ واحد که شرکت نوسازی و ساختمان تهران با سهم ۵۴,۶۶ درصد مالک حدوداً ۶۹ واحد و شرکت تامین مسکن جوانان با سهم ۲۶,۲۸ درصد مالک حدوداً ۳۳ واحد و شرکت تامین مسکن نویدایرانیان با سهم ۱۹,۰۶ درصد مالک حدوداً ۲۴ واحد مسکونی می باشند

ب: مجموع متراژ مسکونی ۱۰۶۳۰,۶۴ متر مربع بوده که به نسبت سهم هر شرکت تقسیم می گردد و سهم شرکت جوانان حدوداً ۲۷۹۴ متر مربع می باشد

ج: بنابر اعلام شرکت نوسازی و ساختمان تهران، درصد پیشرفت فیزیکی پروژه حدوداً ۴۰ درصد می باشد.

د: مخاطرات پروژه، نیمه کاره بودن ساختمان و احتمال آسیب به برخی آیتمها که دور از چشم می باشد بوده که از پیشرفت فیزیکی پروژه کمی کاسته خواهد شد و از مزایای پروژه موقعیت مکانی مناسب و حاشیه سود آن پس از اتمام ساخت پروژه می باشد.

۲-۲۴- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)					
۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
مبلغ	متراژ مترمربع	تعداد دستگاه	مبلغ	متراژ مترمربع	تعداد دستگاه
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :					
مجتمع تجاری و اداری					
۱۵,۴۲۹	۴۲۴.۲۶	۱۴	۱۵,۴۲۹	۴۲۴.۲۶	۱۴
همایون ویلا					
واحدهای ساختمانی خریداری شده :					
مجتمع تجاری امیر کبیر					
۲,۱۶۱	۱۲۴.۲۰	۴	۲,۱۶۱	۱۲۴.۵۰	۴
۱۷,۵۹۰	۵۴۸.۴۶	۱۸	۱۷,۵۹۰	۵۴۸.۷۶	۱۸

۲-۲-۱- توضیحات واحدهای ساختمانی آماده برای فروش به شرح زیر است:

الف: مجتمع تجاری و اداری همایون ویلا (محمدشهر): پروژه مذکور به متراژ ۱۰۰۲/۴۸ متر مربع شامل ۳۲ واحد تجاری و ۱ واحد اداری احداثی می باشد که براساس مصوبات هیات مدیره شرکت تا پایان سال مالی قبل تعداد ۱۸ واحد فروخته شده و ۱۴ واحد آن باقی مانده است همچنین نقل و انتقال رسمی ۱۶ واحد آن صورت پذیرفته است و نقل و انتقال رسمی ۲ واحد فروش رفته در حال پیگیری می باشد.

ب: ساختمان های تجاری آماده محمد شهر کرج (پروژه تجاری امیرکبیر): تعداد ۴ باب مغازه از واحدهای طبقه دوم مجتمع تجاری محمد شهر کرج جمعاً به متراژ ۱۲۴/۲ متر مربع بابت مطالبات از شرکت تامین مسکن نوید ایرانین در سال ۱۳۹۱ به شرکت واگذار گردیده است .

۲-۲-۲۴- واحدهای مجتمع تجاری امیرکبیر تا ارزش ۱۶,۹۰۰ میلیون ریال و واحدهای مجتمع تجاری همایون ویلا تا ارزش ۱۰۴,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۵- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
موجودی نزد بانک ها	۷۷۴	۲,۹۹۹
سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها	۳,۶۹۷	۱۶۱
موجودی تنخواه گردان ها	۲,۱۷۰	-
	۶,۶۴۱	۳,۱۶۰

۲۵-۱- موجودی سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها از اقلام زیر تشکیل شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شماره حساب	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر	۱۰۱۸۵۰۱۰۰۵۷۱	۱۳۷
بانک رفاه کارگران شعبه مطهری	۳۳۷۴۷۶۱۳۵	۱۳
بانک آینده شعبه پاکنژاد	۳۰۴۰۸۶۸۳۴۰۰۰	۱۱
	۳,۶۹۷	۱۶۱

۲۵-۲- از مبلغ ۲,۱۷۰ میلیون ریال موجودی تنخواه گردان ها مبلغ ۵۷۰ میلیون ریال مربوط به تنخواه مالی و اداری شرکت در قالب کارت تنخواه به نام شرکت بوده و مبلغ ۱,۶۰۰ میلیون ریال آن مربوط به تنخواه واحد های فنی، پشتیبانی و مدیریت پروژه ظفر (تجهیز کارگاه) می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۶- سرمایه

۲۶-۱- سرمایه شرکت در ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ مبلغ ۲/۵۵۲/۵۱۳ میلیون ریال، شامل دو میلیارد و پانصد و پنجاه و دو میلیون پانصد و سیزده هزار سهم یکهزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

۲۶-۲- ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۹۲,۴۹۳	۲,۳۶۰,۹۰۵,۴۷۳	۹۲,۲۹۷	۲,۳۵۵,۹۰۵,۴۷۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۱۷,۷۶۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	شرکت تأمین مسکن نوین
کمتر از یک درصد	۷۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۲۲,۷۶۲	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۴,۷۰۴,۲۶۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
کمتر از یک درصد	۲,۰۰۰	کمتر از یک درصد	۱۰,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کرت
۷,۴۷۵	۱۹۰,۷۸۹,۱۱۴	۷,۴۹۱	۱۹۱,۲۱۴,۶۱۴	سایر
۱۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۱۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	

۲۶-۳- تغییرات سرمایه شرکت از بدو تاسیس تا کنون به شرح زیر می باشد.

توضیحات	میلیون ریال		تاریخ تغییرات
	تا	از	
سرمایه اولیه از محل آورده نقدی سهامداران	۱,۰۰۰	-	سال تاسیس (سال ۱۳۸۰)
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۳۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	سال ۱۳۸۱
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۱۱۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	سال ۱۳۸۴
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۲۰۰,۰۰۰	۱۱۵,۰۰۰	سال ۱۳۸۶
از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذاری بلندمدت	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲۰۰,۰۰۰	سال ۱۳۹۷

۲۶-۴- براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۳ و جهت خروج شرکت از شمول ماده ۱۴۱ اصلاحی قانون تجارت و براساس راهکار قانونی برقرار شده در بند "ز" تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ و بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۵۶/ص مورخ ۱۳۹۷/۴/۱۶ سازمان امور مالیاتی و آئین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم (توضیحات طبق بخشنامه یاد شده افزایش سرمایه بنگاه های اقتصادی ناشی از تجدید ارزیابی داراییها آنها مشمول مالیات به نرخ صفر خواهد بود) نسبت به ارزیابی داراییهای (سرمایه گذاریهای بلند مدت) توسط کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و مازاد ناشی از تجدید ارزیابی را به حساب سرمایه منظور نموده است. صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده به همراه مستندات مربوطه تحویل و تشریفات قانونی ثبت افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

۲۶-۵- نظر به اتمام دوره تناوب ۵ ساله تجدید ارزیابی دارایی ها طبقه سرمایه گذاری بلند مدت (که تجدید ارزیابی آن در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ انجام پذیرفته و افزایش سرمایه از آن محل صورت گرفته شده است) طبق استانداردهای حسابداری نسبت به ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت (سهم) توسط هیات کارشناسان کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران به تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ انجام و طی گزارش کارشناس رسمی به شماره ۱۴۰۳/۰۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۹ به شرکت ابلاغ گردید. تفاوت ارزش دفتری و سرمایه گذاری های تجدید ارزیابی شده تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها در سر فصل حقوق مالکانه طبقه بندی شده و در صورت سود و زیان جامع نیز انعکاس یافته است. مراحل افزایش سرمایه انجام و مجوز افزایش به شماره ۲۴۱-۱۲۸۴۱۸۹-۰۳۴ در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۸ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صادر و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۷ نسبت به برگزاری مجمع عمومی فوق العاده اقدام و موضوع افزایش سرمایه از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت به تصویب اعضاء رسید و مراحل ثبت آن در شرف انجام می باشد

۲۷- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه، مبلغ ۴۵,۱۷۸ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی شرکت به ده درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۸- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۸-۱- پرداختنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

تجاری :

حسابهای پرداختنی (اشخاص غیر وابسته) :

پیمانکاران و تامین کنندگان کالا و خدمات و سایر اشخاص

۲۲۶	۲۲۶	۲۸-۱-۱
۲۲۶	۲۲۶	

سایر پرداختنی ها :

حسابهای پرداختنی :

اشخاص وابسته

سازمان تامین اجتماعی - حق بیمه های پرداختنی کارکنان

سازمان امور مالیاتی - مالیاتهای تکلیفی

سازمان امور مالیاتی - مالیات حقوق پرداختنی

سپرده بیمه - بیمه مکسوره

سپرده حسن انجام کار - سپرده مکسوره از قراردادها

بستانکاران (خریداران سهام)

هزینه های پرداختنی

ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده

ذخیره مالیات نقل و انتقال املاک و پروژه ها

ذخیره هزینه های حق الوکاله

سایر

۹۶۰۷	۳۳,۷۲۶	۲۸-۱-۲
۶۸۰	۱,۰۷۸	
۲۰۷	۳۰	
۵۸۰	۵۸۸	
-	۸۶۰	
-	۱,۶۵۰	
۶۱۴	۶۱۴	۲۸-۱-۳
۲,۲۱۴	-	
۲,۴۳۳	۲,۴۳۳	۲۸-۱-۴
۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	
۱۸,۵۳۸	-	۲۸-۱-۵
۳,۰۲۱	۳,۲۴۸	۲۸-۱-۶
۴۴,۱۴۴	۵۰,۴۷۷	
۴۴,۳۷۰	۵۰,۷۰۳	

۲۸-۱-۱-۱- ارقام تشکیل دهنده حسابهای پرداختنی به پیمانکاران به شرح ذیل می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

انبوه سازان جامع تهران

سایر اشخاص

۲۲۵	۲۲۵	۲۸-۱-۱-۱
۱	۱	
۲۲۶	۲۲۶	

۲۸-۱-۱-۱-۱- مبلغ ۲۲۵ میلیون ریال بابت صورت وضعیت های ارائه شده از طرف شرکت انبوه سازان جامع تهران می باشد که تسویه نشده است و در حال پیگیری می باشد. (یادداشت ۲۱-۱)



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۸-۱-۲- اشخاص وابسته

اقلام تشکیل دهنده بدهی به اشخاص وابسته به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۲۸-۱-۲-۱
۴,۹۹۹	۲۴,۴۳۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۴,۵۸۲	۴,۹۱۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (کارمزدکارگزاری)
۰	۴,۳۰۱	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (تتمه وجه خرید خودرو)
۲۶	۷۸	شرکت تامین مسکن نوین (انتقال سود سهام وثیقه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱)
۹,۶۰۷	۳۳,۷۲۶	

۲۸-۱-۲-۱- گردش حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بشرح زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۱,۷۲۸	۴,۹۹۹	مانده اول دوره
-	۲۲,۰۶۳	پرداخت حق الوکاله آقایان صابر وقاسمی پرونده تسهیلات بانک سینا و کارآفرین (یادداشت ۱-۱۷)
۱,۳۵۲	۵۴۵	هزینه های دفتر شامل برق، اشتراک، پشتیبانی نرم افزار و سایر مخارج
۳,۱۰۵	-	قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
(۱,۰۸۷)	(۲,۱۷۱)	پرداخت اقساط قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل
-	(۱,۰۰۲)	پرداخت علی الحساب
(۱۰۰)	-	انتقال هزینه کارشناسی عوارض نوسازی قطعه ۵ هشتگرد
۱	۱	انتقال سود سهام وثیقه
۴,۹۹۹	۲۴,۴۳۵	

۲۸-۱-۳- باعنایت به سیاستهای شرکت در سنوات گذشته، هنگام واگذاری واحد به متقاضیان هرمتقاضی می بایستی ۱۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) را از طریق کارگزاری خریداری نماید، در بعضی مواقع مبلغ وجه سهام به حساب شرکت واریز که سهم مذکور توسط شرکت خریداری گردیده است. با توجه به حجم خرید سهام در برخی از موارد برای تعدادی از افراد اضافه و برای برخی از آنان کمتر از وجه واریزی سهام خریداری شده است. با عنایت به مصوبه ۱۳۸۴/۱۱/۱۷ هیئت مدیره شرکت مقرر گردید با لحاظ نمودن افزایش سرمایه های شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) متعلق به این شرکت به نام آنان انتقال و هزینه نقل و انتقال آن نیز از طریق شرکت پرداخت گردید. لذا این نقل و انتقال به مبلغ اسمی از یک طرف به حساب سرمایه گذاری کوتاه مدت و از طرف دیگر به حساب خریداران منظور شده است. تعدیلات نهائی پس از اتمام کلیه امور مربوطه انجام خواهد گردید.

۲۸-۱-۴- ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده مربوط هزینه های تسویه نشده پروژه ها (مبالغ مربوط به کسورات بیمه و سپرده حسن انجام کار و تتمه صورت وضعیت ها) در سنوات قبل می باشد.

۲۸-۱-۵- مبلغ ۱۸,۵۳۸ میلیون ریال ذخیره حق الوکاله سال قبل (اقلام مقایسه ای) مبلغ ۳,۵۲۵ میلیون ریال هزینه سال جاری بابت مطالبه هزینه های حقوقی و حق الوکاله پرونده شکایت از بانک سینا و بانک کارآفرین در رابطه با تسهیلات دریافت شده در سنوات قبل بوده که براساس توافقنامه فیما بین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، نوسازی ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین، تامین مسکن جوانان و شرکت تامین مسکن نوین با وکلای پرونده (آقای یاشار قاسمی و محمود صابر) در خصوص میزان حق الوکاله و هزینه های حقوقی بوده که در دوره جاری با توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران پرداخت و به حساب شرکت منظور شده است. (یادداشت ۱-۲-۲۸)

۲۸-۱-۶- مانده حساب سایر عمدتاً بابت بدهی به شرکت صبا تامین (کارگزار خرید و فروش سهام) به مبلغ ۲,۴۰۳ میلیون ریال، بدهی به خانم نسرین امیدی به مبلغ ۳۴۱ میلیون ریال بابت طلب از یکی از کارکنان، موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت اصول پایه (فراگیر) به مبلغ ۳۷۰ میلیون ریال بابت حسابرسی میان دوره ای ۱۴۰۳ و سایر بستانکاران غیر تجاری به مبلغ ۱۳۴ میلیون ریال می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۹- مالیات پرداختی

نحوه ی تشخیص	مالیات (مبالغ به میلیون ریال)				
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	پرداختی	قطعی	تشخیصی
مورداعتراض قرار گرفته	-	-	-	-	۳,۵۱۰
رسیدگی به دفاتر	-	-	۵۰۱	۵۰۱	۵۰۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	۳۲,۱۹۴	-	۳۲,۱۹۴
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

۲۹-۱ مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای تا سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و گواهی ماده ۲۲۵ نیز اخذ شده است .

۲۹-۲ با وجود زیان ابرازی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۷۳,۹۶۱ میلیون ریال ، براساس رسیدگی انجام شده توسط کارشناسان سازمان امور مالیاتی بالغ بر مبلغ ۳,۵۱۰ میلیون ریال مالیات براساس برگ تشخیص شماره ۱۴۳۹۱۵۳۸۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ مطالبه شده که مورد اعتراض شرکت واقع و پرونده در هیات بدوی حل اختلاف مالیاتی مطرح و قرار کارشناسی صادر و ابلاغ شده است لیکن تاکنون کارشناسان امور مالیاتی جهت رسیدگی مجدد مراجعه نموده اند. همچنین بابت مالیات بر عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۳۱,۶۱۸ میلیون ریال بابت مالیات سود سهام مازاد ده درصد بانک اقتصاد نوین و مبلغ ۵۷۶ میلیون ریال بابت الباقی برگ تشخیص صادره پرداخت شده، لیکن تاکنون برگ قطعی از سوی سازمان امور مالیاتی کشور صادر نشده است.

۲۹-۳ با توجه به فعالیت های معاف شرکت در دوره مالی مورد گزارش (خرید و فروش سهام و پرداخت مالیات نقل و انتقال املاک) لذا ذخیره ای از بابت مالیات در حساب ها درج نگردیده است .

۲۹-۴ جمع مبالغ پرداختی و پرداختی شرکت در پایان سال مورد گزارش بالغ بر ۳,۵۱۰ میلیون ریال کمتر از مجموع برگ های تشخیص یا قطعی مالیاتی صادره توسط اداره امور مالیاتی مربوط است که مورد اعتراض قرار گرفته لذا بدهی بابت آنها در حساب منظور نشده است.

(مبالغ به میلیون ریال)		مالیات	مالیات پرداختی
اداره امور مالیاتی	تشخیصی/قطعی	مورد مطالبه	و پرداختی
۳,۵۱۰	۳۶,۲۰۵		۳۲,۶۹۵



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۰- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱,۹۸۶	۷۸۵	۳,۴۰۴
(۹۴۵)	-	(۲,۲۶۹)
۲,۳۶۳	۷۸۵	۲,۳۱۷
۳,۴۰۴	۱,۵۵۷	۳,۴۵۲

مانده ابتدای دوره
 پرداخت شده طی دوره
 ذخیره تامین شده طی دوره
 مانده پایان دوره

۳۰-۱ براساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت مادر) و ابلاغ آن طی نامه شماره ۷۷۸/ص/۲۰/۱۱/۰۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ مصوب گردید سنوات خدمت کارکنان به ازای هر سال خدمت، یکماه حقوق به عنوان ذخیره سنوات خدمت در حساب ها منظور شود از این رو سنوات خدمت کارکنان مطابق سنوات گذشته (تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱) پرداخت و تسویه گردیده است و از تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ طبق مصوبه مذکور محاسبه و اعمال و به عنوان ذخیره سنوات در زمان قطع همکاری با کارکنان پرداخت و تسویه خواهد گردید.

۳۱- سود سهام پرداختی

گردش سود سهام پرداختی طی دوره شش ماهه سال جاری به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
جمع	سود سهام	پرداخت شده
-	-	-
۱۰,۲۱۰	۶۳	۱۰,۲۰۳۸
-	-	-
۱۰,۲۱۰	۶۳	۱۰,۲۰۳۸

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
جمع	سود سهام	پرداخت شده
۶۳	۶۳	-
-	-	-
۲۰,۹۳۰۶	۲۸۶	۲۰,۹۰۲۰
۲۰,۹۳۶۹	۳۴۹	۲۰,۹۰۲۰

مانده در ابتدای سال
 سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
 سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۳۱-۱ سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ مبلغ ۸۲ ریال و سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۴۰ ریال است. همچنین مبلغ ۳۴۹ میلیون ریال سود سهام پرداخت نشده مربوط به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشد که تاکنون نسبت به ثبت نام در سامانه سجام اقدام ننموده اند.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۲- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۶۶,۸۸۴	۱۰۷,۹۷۴	سود خالص
		تعدیلات :
۵۰۱	۵۷۶	هزینه مالیات بر درآمد
۷۷۲	۴۸	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳۵۳	۹۳۴	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱,۶۲۶	۱,۵۵۸	جمع تعدیلات
		تغییرات در سرمایه در گردش :
(۱۹۲,۴۶۹)	۳۰۲,۵۷۰	کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۳۱,۹۵۵	۱۴,۹۱۰	کاهش دریافتی های عملیاتی
(۱,۷۱۷)	(۱۸۸,۶۱۲)	(افزایش) سرمایه گذاری های بلند مدت
۱,۲۶۶	(۶,۷۲۲)	(افزایش) کاهش پروژه های ساخت املاک
۳۷۵	(۴۳۴)	(افزایش) کاهش پیش پرداخت های عملیاتی
(۵۸۵)	۶,۳۳۳	افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
(۶۱,۱۷۵)	۱۲۸,۰۴۵	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
۷,۳۳۵	۲۳۷,۵۷۷	نقد حاصل از عملیات

۳۲-۱ دریافت های نقدی حاصل از سود سهام و دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر است که در نقد حاصل از عملیات منظور شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۶۶۸	۴,۸۸۱	دریافتهای نقدی حاصل از سود سهام
۴۸,۳۷۹	۱۰,۱۱۶	دریافتهای نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۴۹,۰۴۷	۱۴,۹۹۷	



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۳- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۳-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال ۱۳۹۷ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست. کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می کند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مد نظر قرار می دهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ - ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است.

۳۳-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۴۷,۸۳۷	۵۴,۵۰۴	جمع بدهی ها
(۳,۱۶۰)	(۶,۶۴۱)	موجودی نقد
۴۴,۶۷۷	۴۷,۸۶۳	خالص بدهی
۱۱,۱۴۶,۷۵۹	۱۱,۰۴۵,۴۲۷	حقوق مالکانه
۰.۴	۰.۴	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

۳۳-۱-۲- انجام اقدامات و بررسی های لازم در خصوص لزوم شروع عملیات اجرایی پروژه های جدید برای شرکت در راستای تداوم فعالیت از منابع حاصل شده از محل وصول مطالبات و فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت از جمله اخذ موافقت و تأیید اولیه شرکت هلدینگ و بررسی های فنی و مالی و تهیه طرح توجیهی چندین پروژه که در حال بررسی و اقدام می باشد که پس از تصویب کمیته سرمایه گذاری هلدینگ اجرایی خواهد گردید.

۳۳-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را برحسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل میکند، ارائه میکند. این ریسک ها شامل ریسک بازار، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات آن بوده و رعایت سیاست ها و محدودیت های آسیب پذیری، توسط حسابرس داخلی بطور مستمر بررسی میشود و نتیجه آن به هیئت مدیره گزارش میگردد.

۳۳-۳- ریسک بازار

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری می شود. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار، کمک می کند. هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

۳۳-۴- ریسک سایر قیمت ها

شرکت در معرض ریسکهای قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه گذاریها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاریها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می شود. شرکت به طور فعال این سرمایه گذاریها را مبادله نمیکند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاریها در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۳- تجزیه و تحلیل حساسیت قیمت اوراق بهادار مالکانه

تجزیه و تحلیل حساسیت زیر براساس آسیب پذیری از ریسکهای قیمت اوراق بهادار مالکانه در پایان سال تعیین شده اند. اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد بالاتر باشد، سود برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ معادل ۱۰,۵۳,۰۵۶ میلیون ریال افزایش (سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۸۸۴,۲۱۹ میلیون ریال افزایش) و اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد پایین تر باشد، سود برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ معادل ۱۰,۵۳,۰۵۶ میلیون ریال کاهش (سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۸۸۴,۲۱۹ میلیون ریال کاهش) ناشی از تغییرات در ارزش بازار سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در اوراق بهادار مالکانه، خواهد داشت شایان ذکر است حساسیت شرکت نسبت به قیمت های اوراق بهادار مالکانه از سال قبل تغییر با اهمیتی نداشته است.

۳۳-۶ مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء تعهدات قراردادی خود ناتوان 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 ایفاء تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت هایی معامله میکند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تایید شده گسترش می یابد آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تایید می شود، کنترل می شود. دریافتی های تجاری شامل تعدادی زیاد از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

بزرگترین مشتریان شرکت، خریداران واحدهای ساخته شده می باشند که شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از خریداران ندارد. تمرکز ریسک اعتباری مرتبط با خریداران از ۲۶,۵ درصد ناخالص دارایی های پولی، در هر زمانی در طول دوره، تجاوز نمیکند.

(مبالغ به میلیون ریال)

نام مشتری	مبلغ مطالبات	مطالبات سررسید شده	کاهش ارزش
خریداران پروژه مروارید کرمان	۴۰۶۸	۴۰۶۸	-
بدهی اقساطی خریداران سایر پروژه ها	۲۲۱۹	۲۲۱۹	-
شرکت انبوه سازان (پروژه جیلارد دماوند)	۱۰۰۸	۱۰۰۸	-
سایر	۱۱۲	-	-
	<u>۷۴۰۷</u>	<u>۷۲۹۵</u>	<u>-</u>

۳۳-۷ مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	جمع
پرداختی های تجاری	-	۱	۲۲۵	-	۲۲۶
سایر پرداختی ها	۴۱۷۹	۴۰۹	۱۷۱	۴۵۷۱۸	۵۰۴۷۷
سود سهام پرداختی	-	-	۳۴۹	-	۳۴۹
	<u>۴۱۷۹</u>	<u>۴۱۰</u>	<u>۷۴۵</u>	<u>۴۵۷۱۸</u>	<u>۵۱۰۵۲</u>

۳۴- وضعیت ارزی

شرکت در دوره مالی مورد گزارش هیچ گونه معاملات ارزی نداشته و فاقد هرگونه موجودی ارزی می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۵-۲- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		پیش دریافت ها	پرداختی های غیر تجاری	سپرده های دریافتی موقت	دریافتی های غیر تجاری	نام شخص وابسته	شرح
خالص	طلب	بدهی	طلب						
(۲,۴۸۶)	-	(۳۱,۹۳۲)	-	-	(۲۴,۴۳۵)	۲,۵۱۳	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	واحد تجاری اصلی
-	-	(۱۷,۹۵۵)	-	(۳۲,۹۲۰)	-	-	۴,۹۶۵	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت کتکهای تحت کنترل مشترک
(۴,۵۸۲)	-	(۴,۹۱۲)	-	-	(۴,۹۱۲)	-	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	
(۲۵)	-	(۷۶)	-	-	(۷۸)	-	۲	شرکت تامین مسکن نوین	
-	-	(۴,۳۰۱)	-	-	(۴,۳۰۱)	-	-	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	
-	۱۳۳	-	۴۰۴	-	-	-	۴۰۴	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
-	۴۲۲	-	۴۲۲	-	-	-	۴۲۲	شرکت ساختمان توسعه فن آوری (سازین)	شرکت کتکهای تحت کنترل مشترک
-	۴,۰۰۰	-	۴,۶۶۰	-	-	۴,۰۰۰	۶۶۰	شرکت سازه های نوین کرت	
-	۵	-	۲۸۳	-	-	-	۲۸۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	
-	-	-	۷۷	-	-	-	۷۷	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان	
-	۲	-	-	-	-	-	-	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	
(۷,۰۹۳)	۴,۵۶۲	(۴۹,۱۶۶)	۵,۸۴۶	(۳۲,۹۲۰)	(۳۳,۷۲۶)	۶,۵۱۳	۶,۸۱۳		جمع کل

۳۵-۳- هیچگونه هزینه یا ذخیره ای در ارتباط با مطالبات با اشخاص وابسته در دفاتر شرکت شناسایی نشده است .

۳۵-۴- مانده حساب های اشخاص وابسته به استثناء عضو ذینفع هیات مدیره به تأیید هیات مدیره شرکت رسیده است.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۳۶- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۳۶-۱- بدهی های احتمالی

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
۲۷,۱۷۷	۲۷,۱۷۷	۳۶-۱-۱ سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران
۷,۷۹۱	۷,۷۹۱	۳۶-۱-۱ سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان قم
-	۱۵,۱۶۳	چک ۰۱۹۳۰۱ بابت ۵٪ تضمین حسن انجام کار پروژه ظفر
-	۲۷,۵۰۴	چک ۰۱۹۳۰۲ بابت تضمین پیش پرداخت قرارداد پروژه ظفر
۳۴,۹۶۸	۷۷,۶۳۵	جمع کل

۳۶-۱-۱- سفته های ارائه شده به سازمان ملی زمین و مسکن استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق با باز پرداخت اقساط به سررسید هر چهار ماه یکبار جمعاً ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (عمدتاً از سال ۱۳۸۰) مربوط به خرید پروژه های استان قم و مازندران می باشد که پروژه های مذکور در سنوات قبل تماماً فروخته شده و اقدامات لازم در خصوص دریافت سفته های مذکور تاکنون در جریان می باشد.

۳۶-۱-۲- ارائه تضامین پیش پرداخت و حسن انجام کار مربوط به قرارداد پیمان مدیریت شماره ق/۱۰۶/۱۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ طی دو فقره چک به شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت پروژه ظفر شرکت مذکور می باشد

۳۶-۱-۳- بدهی احتمالی در خصوص هزینه های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرج، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صورتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نو دماوند با شرکت انبوه سازان جامع، مخارج تمدید پایان کار و اخذ صورتجلسه تفکیکی پروژه هشتگرد قطعه ۵ و مخارج اخذ پایان کار می باشد.

۳۶-۱-۴- پرونده های حقوقی شرکت شامل یک فقره پرونده الزام به تنظیم سند یک واحد مسکونی به انضمام پارکینگ در پروژه مروارید کرمان و یک مورد پرونده مطالبه خسارت وارده به یک واحد مسکونی در پروژه پردیسان قم و یک پرونده مطالبه خسارت در انتقال سند یک واحد مسکونی در پروژه ۱۰۰۰ واحدی محمد شهر کرج می باشد.

۳۶-۱-۵- شرکت تا تاریخ تهیه صورت های مالی مورد رسیدگی بیمه تامین اجتماعی قرار نگرفته است و مالیات بر ارزش افزوده تا پایان سال ۱۳۹۵ و سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ رسیدگی و تسویه شده است.

۳۶-۲- دارایی های احتمالی

۳۶-۲-۱- شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد.

۳۷- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تایید صورت های مالی افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی باشد، رخ نداده است.

