

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
صورت های مالی و یادداشت های توضیحی همراه  
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

با احترام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ 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
۶-۳۵	یادداشتهای توضیحی

صورت های مالی میان دوره ای طبق **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۰ به تأیید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	سید نوالدین طاهری	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)
	مدیرعامل و نایب رئیس هیات مدیره	سیدجواد میربابایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	مسعود سعیدی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	حسین علی پورخنکداری	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	مجتبی دلخونی	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
		<b>عملیات در حال تداوم:</b>
۱۴۵,۴۸۷	۶۶,۲۵۵	۵ درآمدهای عملیاتی
(۷۹۹)	(۲,۳۶۶)	۵ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۴۴,۶۸۸	۶۳,۸۸۹	سود ناخالص
(۲۴,۵۸۴)	(۳۹,۷۹۴)	۶ هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۳,۴۳۰	۱,۵۲۴	۷ سایر درآمدها
(۵۳۲)	(۱۹۷)	۸ سایر هزینه ها
۱۲۳,۰۰۲	۲۵,۴۲۲	سود عملیاتی
۵,۷۰۹	۴۱,۹۶۳	۹ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۲۸,۷۱۱	۶۷,۳۸۵	سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
		هزینه مالیات بر درآمد :
-	(۵۰۱)	۲۲ سال های قبل
۱۲۸,۷۱۱	۶۶,۸۸۴	سود خالص
		<b>سود پایه هر سهم :</b>
۴۸	۱۰	عملیاتی - ریال
۲	۱۶	غیر عملیاتی - ریال
۵۰	۲۶	۱۰ سود پایه هر سهم - ریال

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع، محدود به سود(زیان) خالص دوره است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نگردیده است .

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

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
		<b>دارایی ها</b>
		<b>دارایی های غیر جاری</b>
۲,۵۰۳	۲,۱۹۳	۱۱ دارایی های ثابت مشهود
۲۸۱	۲۳۸	۱۲ دارایی های نامشهود
۱,۷۳۵,۸۷۶	۱,۷۳۷,۵۹۳	۱۳ سرمایه گذاری های بلند مدت
۵,۰۲۸	.	۱۴ دریافتی های بلند مدت
<b>۱,۷۴۳,۶۸۸</b>	<b>۱,۷۴۰,۰۲۴</b>	<b>جمع دارایی های غیر جاری</b>
		<b>دارایی های جاری</b>
۱,۸۱۲	۱,۴۳۷	۱۵ پیش پرداخت ها
۵۵,۹۳۵	۵۴,۶۶۹	۱۶ پروژه های ساخت املاک
۳۳۱,۵۶۵	۱۰۴,۶۳۸	۱۴ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۷۶۴,۸۱۶	۹۵۷,۲۸۵	۱۷ سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۲,۶۱۸	۱,۹۲۲	۱۸ موجودی نقد
<b>۱,۰۵۶,۷۴۶</b>	<b>۱,۱۱۹,۹۵۱</b>	<b>جمع دارایی های جاری</b>
<b>۲,۸۰۰,۴۳۴</b>	<b>۲,۸۵۹,۹۷۵</b>	<b>جمع دارایی ها</b>
		<b>حقوق مالکانه و بدهی ها</b>
		<b>حقوق مالکانه</b>
۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۱۹ سرمایه
۲۷,۳۱۷	۲۷,۳۱۷	۲۰ اندوخته قانونی
۱۳۹,۰۱۶	۱۰۳,۷۹۹	سود انباشته
<b>۲,۷۱۸,۸۴۶</b>	<b>۲,۶۸۳,۶۲۹</b>	<b>جمع حقوق مالکانه</b>
		<b>بدهی ها</b>
		<b>بدهی های غیر جاری</b>
۱,۹۸۶	۲,۷۵۸	۲۳ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
<b>۱,۹۸۶</b>	<b>۲,۷۵۸</b>	<b>جمع بدهی های غیر جاری</b>
		<b>بدهی های جاری</b>
۷۹,۶۰۲	۷۹,۰۱۷	۲۱ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
-	-	۲۲ مالیات پرداختی
-	۹۴,۵۷۱	۲۴ سود سهام پرداختی
<b>۷۹,۶۰۲</b>	<b>۱۷۳,۵۸۸</b>	<b>جمع بدهی های جاری</b>
<b>۸۱,۵۸۸</b>	<b>۱۷۶,۳۴۶</b>	<b>جمع بدهی ها</b>
<b>۲,۸۰۰,۴۳۴</b>	<b>۲,۸۵۹,۹۷۵</b>	<b>جمع حقوق مالکانه و بدهی ها</b>

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

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
صورت تغییرات در حقوق مالکانه  
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

جمع کل	سود(زیان) انباشته	انداخته قانونی	سرمایه
۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۳۹,۰۱۶	۲۷,۳۱۷	۲,۵۵۲,۵۱۳
(۱۰۲,۱۰۱)	(۱۰۲,۱۰۱)	-	-
۶۶,۸۸۴	۶۶,۸۸۴	-	-
<u>۲,۶۸۳,۶۲۹</u>	<u>۱۰۳,۷۹۹</u>	<u>۲۷۳۱۷</u>	<u>۲۵۵۲۵۱۳</u>

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

مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

جمع کل	سود(زیان) انباشته	انداخته قانونی	سرمایه
۲,۴۵۰,۶۸۶	(۱۲۱,۸۲۷)	۲۰,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳
۱۲۸,۷۱۱	۱۲۸,۷۱۱	-	-
۲,۵۷۹,۳۹۷	۶,۸۸۴	۲۰,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

سود خالص گزارش شده در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
<b>جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:</b>		
ورود نقد حاصل از عملیات	۲۴	۱۰۹,۳۲۴
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۵۰۱)	۵۶,۳۶۲
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱۰۸,۸۲۳	۵۶,۳۶۲
<b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:</b>		
پرداخت های نقدی برای تحصیل دارایی های نامشهود	-	(۱۴۳)
دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های بلند مدت	۱۶,۳۵۴	۸,۶۴۱
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلند مدت	(۱۵,۲۲۱)	(۱۱,۲۵۸)
دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۵۳۱,۴۷۹	۳۲,۲۱۹
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت	(۶۸۵,۲۵۷)	(۹۵,۷۹۳)
دریافت های نقدی حاصل از سود سهام	۲,۲۷۷	۲,۲۶۲
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۴۸,۳۷۹	۶,۴۰۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱۰۱,۹۸۹)	(۵۷,۶۷۲)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۶,۸۳۴	(۱,۳۱۰)
<b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:</b>		
پرداختهای نقدی بابت سود سهام	(۷,۵۳۰)	-
جریان خالص (خروج) نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۷,۵۳۰)	-
خالص (کاهش) در موجودی نقد	(۶۹۶)	(۱,۳۱۰)
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۲,۶۱۸	۳,۳۳۲
مانده موجودی نقد در پایان سال	۱,۹۲۲	۲,۰۲۲

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

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**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 بر اساس 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 بر اساس 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. در حال 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 بالاتر از خیابان مطهری کوچه شهدا پلاک ۲۱ طبقه اول است.

**۱-۲- فعالیت اصلی**

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

- ۱-۲-۱- مدیریت طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تاسیسات زیر بنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۲- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در باز سازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرها و شهرکها در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۳- تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت.
- ۱-۲-۴- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تاسیسات لوازم منزل مورد نیاز برای مبله کردن واحدهای در دست ساخت و اجرا مبادرت به امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی
- ۱-۲-۵- 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.
- ۱-۲-۶- 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.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

شرکت در طی دوره مورد گزارش فاقد فعالیت ساخت املاک بوده و صرفاً به وصول مطالبات ناشی از فروش سال های قبل مبادرت نموده است همچنین شرکت در سال ۱۳۹۷ برای برون رفت از شمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت اقدام به تجدید ارزیابی دارایی ها براساس مفاد قانون بودجه سال ۱۳۹۷ نموده است.

**۳-۱- تعداد کارکنان**

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

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
نفر	نفر	
۱۰	۹	کارکنان قراردادی

**۲- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده به شرح زیر می باشد.**

آثار تغییر در نرخ ارز موضوع استاندارد شماره ۱۶ موضوعیت ندارد.

**۳- اهم رویه های حسابداری**

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

صورتهای مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد زیر از ارزش های جاری استفاده شده است :

۳-۱-۱- سرمایه گذاری های جاری سریع معامله طبق روش ارزش بازار (یادداشت ۱۷)

**۳-۲- درآمد عملیاتی**

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

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی حاصل از فروش املاک در زمان تحویل املاک به مشتری شناسایی میشود.

۳-۲-۲- 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 .



**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**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- استهلاک 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 استهلاکات 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 استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵، ۶ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۱۰ ساله	خط مستقیم
ماشین های اداری	۳ و ۵ ساله	خط مستقیم
وسائط نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم

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

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

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۳-۶- موجودی املاک**

**۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت**

- ۳-۶-۱-۱- مخارج ساخت املاک در بر گیرنده تمام مخارجی است که بطور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت های تخصیص داد .
- ۳-۶-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است .
- ۳-۶-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .

**۳-۷- ذخائر**

**۳-۷-۱- 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 گردیده است.

**۳-۸- سرمایه گذاری ها**

**اندازه گیری :**

**سرمایه گذاری های بلند مدت :**

سرمایه گذاری در اوراق بهادار  
سرمایه گذاری در املاک

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها  
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها

**سرمایه گذاری های جاری:**

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار  
سایر سرمایه گذاری های جاری

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

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه  
پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی )  
در زمان تحقق سود تضمین شده

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

**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 غیرجاری**

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

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵- درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)				۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
تعداد واحد	متر از	نرخ	مبلغ	تعداد واحد	متر مربع	نرخ	مبلغ
۱	۲۱.۹۵	۱۸۳	۴,۰۰۶	۲	۶۵.۰۷	۲۴۶	۱۶,۰۲۰
-	-	-	۱۴۱,۴۸۱	-	-	-	۵۰,۲۳۵
-	۲۱.۹۵	-	۱۴۵,۴۸۷	-	۶۵.۰۷	-	۶۶,۲۵۵

املاک فروخته شده (پروژه تجاری محمدشهرکرج یادداشت ۱-۵)  
سود ناشی از فروش سهام، سود سهام و ارزش گذاری سرمایه گذاری های  
کوتاه مدت (یادداشت ۲-۵)

۱-۵- جدول مقایسه ای درآمدهای فروش املاک و بهای تمام شده املاک فروخته شده

(مبالغ به میلیون ریال)					۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹				
درصد سود ناخالص		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			درصد سود ناخالص		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
به درآمد	به بهای	سود	بهای	درآمد	به درآمد	به بهای	سود	بهای	درآمد
فروش	تمام شده	ناخالص	تمام شده	فروش	فروش	تمام شده	ناخالص	تمام شده	فروش
۸۰	۴۰۱	۳,۲۰۷	۷۹۹	۴,۰۰۶	۸۵	۵۷۷	۱۳,۶۵۴	۲,۳۶۶	۱۶,۰۲۰
-	-	۳,۲۰۷	۷۹۹	۴,۰۰۶	-	-	۱۳,۶۵۴	۲,۳۶۶	۱۶,۰۲۰

واحدهای تجاری پروژه محمد شهرکرج

۱-۱-۵- متر از قابل فروش و فروش رفته

فروش رفته					
مانده در تاریخ	مانده در تاریخ	تا پایان دوره	۶ ماهه منتهی به	تا ابتدای دوره	قابل فروش
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دوره	دوره
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
۴۸۹.۳۳	۴۲۴.۲۶	۵۷۸.۲۲	۶۵.۰۷	۵۱۳.۱۵	۱,۰۰۲.۴۸
۱۲۴.۵۰	۱۲۴.۵۰	-	-	-	۱۲۴.۵۰
۶۱۳.۸۳	۵۴۸.۷۶	۵۷۸.۲۲	۶۵.۰۷	۵۱۳.۱۵	۱,۱۲۶.۹۸

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

**شرکت تأمین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

۵-۲- سود حاصل از فروش سهام ، سود سهام و ارزش گذاری سرمایه گذاری های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
-	۱,۱۱۸	سود سهام شرکت شرکت سیمان سپاهان
۷۷۴	۴۲۷	سود سهام شرکت سرمایه گذاری خوارزمی
-	۱۶۴	سود سهام شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین
-	۱۲۵	سود سهام شرکت داروسازی جابرین حیان
۹۶	۳۸	سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان
۳۸	۳۶	سود سهام شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان
-	۳۲	سود سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
-	۱۶	سود سهام شرکت شرکت سیمان فارس و خوزستان
۱۰	۱۴	سود سهام شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی
-	۱۱	سود سهام شرکت قند نیشابور
۶,۳۸۷	۹,۵۶۲	سود سپرده سرمایه گذاری صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
۱۵	۴,۳۵۸	سود حاصل از فروش سهام صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
-	۶۵۶	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
-	۲۸۱	سود حاصل از فروش سهام شرکت قند نیشابور
-	۷۶۶	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
-	۱۷۲	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین
-	۹۴	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان
-	(۲۷۹)	(زیان) حاصل از فروش سهام صندوق واسطه گری مالی یکم
(۴۷۱)	-	(زیان) حاصل از فروش سهام بانک سامان
۱۴۵	-	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز پتروشیمی تامین
۱,۱۸۶	-	سود حاصل از فروش سهام شرکت پالایش نفت اصفهان
۱,۲۰۸	-	سود حاصل از فروش سهام شرکت پالایش نفت تهران
۱۳۳,۰۹۳	۳۲,۶۴۴	درآمد(هزینه) ناشی از تغییر ارزش سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به ارزش بازار
<u>۱۴۱,۴۸۱</u>	<u>۵۰,۲۳۵</u>	

۵-۲-۱- گردش درآمد (هزینه) ناشی از تغییر ارزش سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به ارزش بازار و ذخیره کاهش (افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت به شرح زیر می باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)		
ذخیره کاهش	هزینه (درآمد) ناشی	
(افزایش) سرمایه	از ارزش گذاری	
گذاری های کوتاه	سرمایه گذاری های	
مدت	جاری سریع معامله	
۵۲,۸۰۷	-	مانده ابتدای دوره
(۱,۹۵۶)	(۱۸۲)	تعدیلات مربوط به فروش سهام
(۷۷,۳۸۲)	۷۷,۳۸۲	درآمد(هزینه) ناشی از تغییر ارزش سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به ارزش بازار
<u>(۲۶,۵۳۱)</u>	<u>۷۷,۲۰۰</u>	مانده در پایان دوره

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۶- هزینه های فروش ، اداری و عمومی**

(مبالغ به میلیون ریال)		۶ ماهه منتهی		به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
مانده	مانده پس از تسهیم	سهام پروژه های تکمیل شده و نیمه تکمیل	کل	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۸,۵۴۷	۱۲,۵۷۲	(۲۱۰)	۱۲,۷۸۲	۶-۱	حقوق و دستمزد
۲,۳۸۵	۵,۱۵۰	(۸۶)	۵,۲۳۶		هزینه عیدی و پاداش و کارانه پرسنل
۱,۷۹۳	۲,۸۱۰	(۴۷)	۲,۸۵۷		کمکهای غیر نقدی
۱,۵۹۴	۲,۰۴۴	(۳۴)	۲,۰۷۸		حق بیمه سهم کارفرما
۷۶۵	۷۵۹	(۱۳)	۷۷۲		مزایای پایان خدمت
۵۱۳	۹۲۹	(۱۶)	۹۴۵		حق ناهاری کارکنان
۱,۰۷۴	۸۲۵	(۱۴)	۸۳۹		مأموریت و ایاب و ذهاب
۴۵۶	۴۰۷	(۷)	۴۱۴		بیمه تکمیلی پرسنل
-	۲,۹۹۹	-	۲,۹۹۹		هزینه کارمزد کارگزاری
۱,۶۸۶	۲,۴۹۵	-	۲,۴۹۵		حق الزحمه کارشناسی و مشاوره
۱,۲۸۷	۱,۵۸۹	-	۱,۵۸۹		مالیات و عوارض ارزش افزوده و حقوق و تکلیفی و ۱۶۹ مکرر
۷۱۷	۸۲۲	(۱۴)	۸۳۶		حق حضور در جلسات هیئت مدیره
۳۸۴	۹۶۳	(۶)	۹۶۹		تعمیر و نگهداری اموال و دارایی
-	۷۵۰	-	۷۵۰		کارمزد حق درج سپرده گذاری (سازمان بورس اوراق بهادار)
۴۶۴	۷۳۶	-	۷۳۶		هزینه مجامع و بورس
-	۶۶۹	-	۶۶۹		حق حضور در جلسات کمیته ها
۵۷۰	۶۳۴	-	۶۳۴		هزینه های حسابرسی
۳۸۲	۴۷۰	(۷)	۴۷۷		ملزومات و آبدارخانه
۲۶۹	۳۴۸	(۵)	۳۵۳		استهلاک
۱۰۶	۱۳۲	(۲)	۱۳۴		هزینه عضویت، اشتراک، پشتیبانی و اینترنت
۸۹	۹۹	-	۹۹		هزینه های حقوقی و ثبتی
۵۳	۹۲	(۲)	۹۴		هزینه آب، برق، گاز، پست، تلفن
۴۳	۴۲	(۱)	۴۳		بیمه اموال و دارایی
۴	۱۴	-	۱۴		هزینه بانکی و کارمزد
۱,۴۰۳	۱,۴۴۴	(۷۵)	۱,۵۱۹	۶-۲	سایر
<b>۲۴,۵۸۴</b>	<b>۳۹,۷۹۴</b>	<b>(۵۳۹)</b>	<b>۴۰,۳۳۳</b>		

۶-۱- افزایش هزینه حقوق و مزایا براساس مصوبه وزارت کار و امور اجتماعی درخصوص افزایش حقوق و مزایا کارگران می باشد .

۶-۲- سایر هزینه عمدتاً مربوط به هزینه شارژ و نگهداری ساختمان دفتر می باشد.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۷- سایر درآمدها**

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
۳,۳۶۴	۱,۴۸۴	۷-۱
۶۶	۴۰	
۳,۴۳۰	۱,۵۲۴	

تعدیل فروش سایر پروژه ها  
 درآمد اجاره (اجاره یک واحد تجاری محمد شهر کرج)

۷-۱- درآمد حاصل از تعدیل فروش سایر پروژه ها عمدتاً مربوط به تسویه حساب با خریداران و تفاوت مترائ واحد های فروش رفته می باشد.

**۸- سایر هزینه ها**

۸-۱- مبالغ هزینه شده در پروژه های سالهای قبل شامل پرداخت هزینه های زیراست که در زمان اتمام پروژه قابل برآورد نبوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۱۱۰	۱۷۷	هزینه های پروژه محمدشهر کرج
۱۵۰	-	هزینه های پروژه غدیر بهارستان
۲۷۲	۲۰	سایر هزینه های پیش بینی نشده پروژه ها
۵۳۲	۱۹۷	

**۹- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی**

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۴۵۰	۱۴۰	سود سهام شرکت سازه های نوین کرت
۸۸۹	۱۳۳	سود سهام شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۵	۱۶	سود سهام شرکت نوید ایرانیان
-	۵	سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
-	۱	سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
-	۱	سود سهام شرکت تامین مسکن نوین
۸۳	۱,۹۵۱	سود حاصل از فروش سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۱,۲۲۱	۸۹۹	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
۲,۹۸۱	-	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱۳	۳۸,۸۱۷	درآمد سپرده کوتاه مدت در بانک ها
۶۷	-	سایر
۵,۷۰۹	۴۱,۹۶۳	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۰- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۱۲۳,۰۰۲	۲۵,۴۲۲	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
-	(۵۰۱)	اثر مالیاتی
۱۲۳,۰۰۲	۲۴,۹۲۱	
۵,۷۰۹	۴۱,۹۶۳	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
-	-	اثر مالیاتی
۵,۷۰۹	۴۱,۹۶۳	
۱۲۸,۷۱۱	۶۷,۳۸۵	سود ناشی از عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
-	(۵۰۱)	اثر مالیاتی
۱۲۸,۷۱۱	۶۶,۸۸۴	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	تعداد سهام عادی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۱- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)					
ساختمان	ماشینهای اداری	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ماشین آلات و تجهیزات	جمع
۳۱۲	۵۶۲	۴,۰۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۰۱۶
-	۳۱۱	-	-	-	۳۱۱
۳۱۲	۸۷۳	۴,۰۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷
۳۱۲	۸۷۳	۴,۰۳۷	۱,۰۸۹	۱۶	۶,۳۲۷
۱۹۹	۵۶۲	۱,۶۱۳	۹۰۹	۱۶	۳,۲۹۹
۱۲	۹	۴۶۲	۴۲	-	۵۲۵
۲۱۱	۵۷۱	۲,۰۷۵	۹۵۱	۱۶	۳,۸۲۴
۶	۵۲	۲۳۱	۲۱	-	۳۱۰
۲۱۷	۶۲۳	۲,۳۰۶	۹۷۲	۱۶	۴,۱۳۴
۹۵	۲۵۰	۱,۷۳۱	۱۱۷	-	۲,۱۹۳
۱۰۱	۳۰۲	۱,۹۶۲	۱۳۸	-	۲,۵۰۳

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

استهلاک انباشته :

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

استهلاک

مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مبلغ دفتری در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱-۱۱- مانده حساب ساختمان مربوط به ۱ واحد انباری موجود در برج آسمان ونک می باشد .

۲-۱۱- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۱,۷۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشند همچنین ساختمان دفتر شرکت تحت پوشش بیمه ای مناسب از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران میباشد.

۱۲- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)				
یادداشت	نرم افزارها	وب سایت	پیش پرداخت	جمع
۱۴۹	-	-	۱۳۶	۲۸۵
-	-	۲۷۹	(۱۳۶)	۱۴۳
۱۴۹	-	۲۷۹	-	۴۲۸
۱۴۹	-	۲۷۹	-	۴۲۸
۹۰	-	-	-	۹۰
۳۰	-	۲۷	-	۵۷
۱۲۰	-	۲۷	-	۱۴۷
۱۵	-	۲۸	-	۴۳
۱۳۵	-	۵۵	-	۱۹۰
۱۴	-	۲۲۴	-	۲۳۸
۲۹	-	۲۵۲	-	۲۸۱

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

استهلاک انباشته :

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

استهلاک

مانده در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مبلغ دفتری در پایان دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱



**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۱۳- سرمایه گذاری های بلند مدت**

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
<b>سرمایه گذاری های سریع معامله :</b>					
۸,۶۸۷,۱۴۳	۱,۷۲۴,۴۸۵	۸,۶۱۳,۱۴۷	۱,۷۲۴,۴۸۵	۴.۸۶	۲,۹۵۹,۸۴۴,۲۶۲
بانک اقتصاد نوین					
۳,۹۱۲	۳,۰۵۳	۱۲,۱۱۰	۱۰,۳۴۱	کمترازیک درصد	۱,۲۱۲,۱۹۴
شرکت نوسازی و ساختمان تهران					
۸,۵۶۶	۷,۹۴۸	۴,۴۷۸	۲,۳۷۷	۱	۴۶,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس					
۸,۶۹۹,۶۲۱	۱,۷۳۵,۴۸۶	۸,۶۲۹,۷۳۵	۱,۷۳۷,۲۰۳		
<b>سایر شرکت ها :</b>					
-	۱۲۰	-	۱۲۰	۱	۱۲۰,۰۰۰
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)					
-	۳۶	-	۳۶	کمترازیک درصد	۳۶,۰۰۰
شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان					
-	۳۱	-	۳۱	۱	۱,۰۰۰
شرکت سازه های نوین کرت					
-	۳۰	-	۳۰	کمترازیک درصد	۱۷,۷۷۰
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان					
-	۷۱	-	۷۱	کمترازیک درصد	۷۱,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران بوشهر					
-	۱	-	۱	۱	۱,۰۰۰
شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش					
-	۰.۸	-	۰.۸	کمترازیک درصد	۷۵۰
شرکت تأمین مسکن نوین					
-	۰.۲	-	۰.۲	کمترازیک درصد	۱۵۰
شرکت تأمین سرمایه اقتصاد نوین					
-	۱۰۰	-	۱۰۰	کمترازیک درصد	۱,۰۰۰
صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین					
-	۳۹۰	-	۳۹۰		
۸,۶۹۹,۶۲۱	۱,۷۳۵,۸۷۶	۸,۶۲۹,۷۳۵	۱,۷۳۷,۵۹۳		

۱-۱۳- 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.

۲-۱۳- سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و سود حاصل از این سرمایه گذاری ها، بر اساس مفاد یادداشت ۸-۳ 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
<b>تجاری :</b>		
<b>حسابهای دریافتنی :</b>		
سایر مشتریان غیر وابسته	۱۴-۱-۱	۱۶,۸۶۹
		۱۶,۱۱۶
<b>سایر دریافتنی ها :</b>		
اشخاص وابسته	۱۴-۱-۲	۵۶۱
سایر اشخاص و شرکت ها	۱۴-۱-۳	۲۰۵,۴۵۸
سپرده های موقت	۱۴-۱-۴	۶,۵۱۳
کارکنان ( وام، مساعده و علی الحساب)		۱,۵۲۶
سایر	۱۴-۱-۵	۱۳,۲۹۷
		۲۱۵,۴۴۹
		۲۳۱,۵۶۵

۱۴-۲- دریافتنی های بلند مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
<b>تجاری :</b>		
<b>حسابهای دریافتنی :</b>		
حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی	۱۴-۲-۱	۵,۰۲۸
		۵,۰۲۸

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

۱-۱۴- ارقام تشکیل دهنده مانده به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	۱۴-۱-۱-۱ پروژه مروارید کرمان (بدهی عوارض و هزینه شهرداری خریداران)
۱۰,۹۰۵	۱۱,۷۱۳	۱۴-۱-۱-۲ حصه جاری بدهی خریداران مسکن
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	۱۴-۱-۱-۳ پروژه مسکونی نگین دماوند (شرکت انبوه سازان جامع تهران)
۱۰۰	۸۰	بدهکاران تجاری (نمایندگان شرکت)
۳۵	۰	سایر (علی الحساب کارشناسی واحدهای تجاری محمد شهر)
<u>۱۶,۱۱۶</u>	<u>۱۶,۸۶۹</u>	

۱-۱۴- 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.

۱-۱۴- 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 ۱۱,۷۱۳ میلیون ریال عمدتاً مربوط به بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۱-۱۴- 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 نظر نامبرده به پیمانکار شرکت اعلام شده ارسال که پس از موافقت و توافق ایشان اتخاذ تصمیم خواهد شد.

۱-۱۴- اشخاص وابسته

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

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
-	۱	شرکت تامین مسکن نوین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
۸۸۹	۱۳۳	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
۴۲۲	۴۲۲	شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) علی الحساب
-	۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
۹	-	شرکت نو سازی و ساختمان تهران
۴۴۸	-	شرکت سازه های نوین کرت
<u>۱,۷۶۸</u>	<u>۵۶۱</u>	

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۱-۱-۱۴- سایر اشخاص و شرکت ها**

طلب از سایر اشخاص و شرکت ها مربوط به سود سهام دریافتی می باشد که براساس مصوبه مجمع 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)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۱۸۴,۹۹۰	۶۲,۵۶۵	بانک اقتصاد نوین- سود سهام سال ۱۴۰۱ (یادداشت ۱-۳-۱) ۱۴-۱-۱۴)
-	۱,۱۱۸	شرکت سیمان سپاهان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱,۲۱۵	۶۶۵	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر- سود سهام سال ۱۴۰۱
۳۰۰	۴۲۵	شرکت پدارو سازی جابرین حیان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
-	۱۶۴	شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۳۸	۳۶	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان- سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
-	۱۶	شرکت سیمان فارس خوزستان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
-	۱۱	شرکت قند نیشابور - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۴,۶۱۸	-	شرکت پالایش نفت اصفهان- سود سهام سال ۱۴۰۱
۳,۹۰۰	-	شرکت پالایش نفت تهران- سود سهام سال ۱۴۰۱
۳,۷۳۴	-	سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین- سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۲/۳۱
۳,۰۰۰	-	شرکت فولاد مبارکه اصفهان- سود سهام سال ۱۴۰۱
۲,۴۰۰	-	شرکت ملی صنایع مس ایران- سود سهام سال ۱۴۰۱
۵۵۴	-	شرکت کشت و دامداری فکا- سود سهام سال ۱۴۰۱
۴۷۴	-	شرکت کاشی پارس- سود سهام سال ۱۴۰۱/۱۰/۳۰
۱۳۰	-	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان- سود سهام سال ۱۴۰۱
۴۸	-	شرکت داروسازی امین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
۴۲	-	شرکت توسعه مولد نیروگاهی چهارم- سود سهام سال ۱۴۰۱
۱۵	-	شرکت عمران و سازندگی استان قزوین - سود سهام ۱۳۹۵
<u>۲۰۵,۴۵۸</u>	<u>۶۵,۰۰۰</u>	

۱-۱-۱۴- مبلغ ۱۸۴,۹۹۰ میلیون ریال بابت سود سهام مصوب در مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۹ بانک اقتصاد نوین به ازای هر سهم ۱۲۵ ریال می باشد که پس از کسر مبلغ ۶۲,۵۶۵ میلیون ریال به عنوان درآمد مشمول مالیات به نرخ صد در صد جهت رعایت دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص تملک سهام بانک ها در راستای سیاست های اصل ۴۴ قانون اساسی کشور بوده که طبق برنامه زمانبندی شده اعلامی بانک اقتصاد نوین در آبان ۱۴۰۲ پرداخت و تسویه شده است و مالیات مذکور پس از پرداخت به سازمان امور مالیاتی توسط بانک اقتصاد نوین و اخذ مدارک پرداخت تسویه خواهد شد.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

۴-۱-۱۴- سپرده های موقت که نزد شرکت های گروه سپرده شده از اقلام زیر تشکیل شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
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)
<u>۶,۵۱۳</u>	<u>۶,۵۱۳</u>	

۵-۱-۱۴- مبلغ ۱۳,۲۹۶ میلیون ریال سایر دریافتی های غیر تجاری شامل مبلغ ۱۳,۲۹۶ میلیون ریال بدهی کارگزاری صبا تامین بابت پرداخت علی الحساب خرید و فروش سهام می باشد که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۵ نسبت به خرید سهام و تسویه مبلغ مذکور اقدام شده است، و مبلغ ۱ میلیون ریال سایر شرکت ها می باشد.

۱-۲-۱۴- در اجرای سیاستهای وزارت مسکن و شهر سازی در زمینه ساخت مسکن ارزان قیمت برای جوانان ، این شرکت طبق قراردادهای منعقد شده با سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به ساخت واحدهای مسکونی به صورت اجاره به شرط تملیک اقدام نموده است، خانه های احداثی در چهار چوب قوانین شرکت به همراه اقساط بلند مدت به خریداران واگذار گردیده است . بر اساس قرارداد فیما بین با خریداران مسکن در زمان تسویه آخرین قسط ، سند مالکیت واحد به خریدار منتقل می گردد .

**۱۵- پیش پرداخت ها**

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
۷۴۴	۷۴۴	۱-۱۵ انبوه سازان جامع تهران
۳۵۰	۳۵۰	سامان راه نور(قرارداد اخذپایانکارو صورتمجلس تفکیکی پروژه محمدشهر)
۷۰۱	۲۸۷	پیش پرداخت بیمه تکمیلی پرسنل
۱۷	۵۶	سایر
<u>۱,۸۱۲</u>	<u>۱,۴۳۷</u>	

۱-۱۵- مبلغ ۷۴۴ میلیون ریال پیش پرداخت به شرکت انبوه سازان جامع تهران طبق ماده ۳-۱۲ قرارداد ۱۱۱-۸۴ مورخ ۸۴/۰۲/۳۰ به مجری احداث پروژه ۲۰۸ واحدی جیلارد شهرستان دماوند پرداخت گردیده است که باتوجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن وشهرسازی 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 ومسکن از یک طرف وشركت 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.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۶- پروژه های ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ذخیره کاهش ارزش	بهای تمام شده	یادداشت
خالص	خالص			
۳۵,۹۷۸	۳۷,۰۷۹	(۱۶,۷۸۲)	۵۳,۸۶۱	۱۶-۱
۱۹,۹۵۷	۱۷,۵۹۰	-	۱۷,۵۹۰	۱۶-۲
۵۵,۹۳۵	۵۴,۶۶۹	(۱۶,۷۸۲)	۷۱,۴۵۱	

املاک در جریان ساخت  
واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

۱۶-۱- گردش املاک در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
پروژه مسکونی	پروژه مسکونی
مهتاب شاهین	مهتاب شاهین
شهر	شهر
۳,۰۵۶	۳,۰۵۶
۲۸,۲۱۱	۲۸,۲۳۹
۱۹,۴۹۶	۲۱,۴۹۳
۵۰,۷۶۳	۵۲,۷۸۸
۱,۹۹۷	۱,۰۷۳
۵۲,۷۶۰	۵۳,۸۶۱
(۱۶,۷۸۲)	(۱۶,۷۸۲)
۳۵,۹۷۸	۳۷,۰۷۹

زمین

مخارج ساخت (یادداشت ۱-۱-۱۶)

سایر هزینه ها (هزینه عوارض و شهرداری، بیمه، هزینه مالی، هزینه نگهداری و سایر)

افزایش طی سال:

سایر هزینه ها

مخارج انباشته

کاهش ارزش انباشته

مانده در پایان سال

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱-۱-۱۶- اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
پروژه مسکونی مهتاب	پروژه مسکونی مهتاب	
شاهین شهر	شاهین شهر	
۲۲,۶۸۱	۲۲,۶۸۱	صورت وضعیت پیمانکاران پروژه
۴,۹۷۶	۴,۹۷۶	حق نظارت و مشاورین پروژه ها
۴۰۲	۴۰۲	طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی
۷۳	۷۳	هزینه های سیستم اطفای حریق
۲۰	۲۰	آزمایشگاه پروژه
۵۹	۸۷	تاسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی
۲۸,۲۱۱	۲۸,۲۳۹	

۱-۱-۲- سایر اطلاعات مربوط به پروژه در جریان ساخت به شرح زیر است :

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	واحد اندازه	شرح
پروژه مسکونی مهتاب	پروژه مسکونی مهتاب	گیری	
شاهین شهر	شاهین شهر		
۹۰	۹۰	دستگاه	تعداد واحدها
۱۰,۰۷۷	۱۰,۰۷۷	مترمربع	متراژ قابل فروش
نامشخص	نامشخص	تاریخ	برآورد زمان تکمیل
درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	میلیون ریال	مبلغ برآورد اولیه
درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	میلیون ریال	برآورد مخارج تکمیل
۲۰٪	۲۰٪	درصد	درصد تکمیل

۱-۱-۳- توضیحات پروژه های در جریان ساخت به شرح زیر است :

پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر اصفهان: پیرو آخرین صورتجلسه توافق فیما بین این شرکت با اداره راه و شهرسازی استان اصفهان در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ مقرر گردید آورده هر یک از طرفین مطابق نظر هیات کارشناسی سه نفره به روز رسانی گردد و پس از آن نسبت به اجرای پروژه و یا واگذاری سهم شرکت تصمیم مقتضی اتخاذ گردد. توضیح اینکه در سنوات قبل مبلغ ۱۶,۷۸۲ میلیون ریال ذخیره از بابت کاهش ارزش انباشته پروژه شناسایی شده است .

۱-۱-۴- پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر تا ارزش ۳۰۰,۰۰۰ 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۶-۲- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)					
۱۴۰۲/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
مبلغ	متراژ	تعداد	مبلغ	متراژ	تعداد
	مترمربع	واحد دستگاه		مترمربع	واحد دستگاه
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :					
۱۷,۷۹۶	۴۸۹.۳۳	۱۶	۱۵,۴۲۹	۴۲۴.۲۶	۱۴
مجتمع تجاری همایون ویلا					
واحدهای ساختمانی خریداری شده :					
۲,۱۶۱	۱۲۴.۲۰	۴	۲,۱۶۱	۱۲۴.۲۰	۴
مجتمع تجاری امیر کبیر					
۱۹,۹۵۷	۶۱۳.۵۳	۲۰	۱۷,۵۹۰	۵۴۸.۴۶	۱۸

۱۶-۲- توضیحات واحدهای ساختمانی آماده برای فروش به شرح زیر است:

**الف:** پروژه تجاری همایون ویلا (محمدشهر): پروژه مذکور به متراژ ۱۰۰۲/۴۸ مترمربع ساخته شده که شامل ۳۲ واحد تجاری و یک واحد اداری احداثی می باشد که طی مصوبه هیات مدیره شرکت مقرر شد نسبت به برگزاری مزایده عمومی جهت فروش مغازه های باقی مانده اقدام گردد. از سنوات قبل و تا تاریخ این گزارش تعداد ۱۸ واحد آن به

**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 ایرانیان به شرکت واگذار گردیده است.

۱۶-۲- واحدهای مجتمع تجاری امیرکبیر تا ارزش ۱۳,۰۰۰ میلیون ریال و واحدهای مجتمع تجاری همایون ویلا تا ارزش ۸۰,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد.

۱۷- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)					
۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
خالص	خالص	کاهش (افزایش)	بهای تمام شده	یادداشت	
-	۴۷۰,۰۰۰	-	۴۷۰,۰۰۰	۱۷-۱	سپرده کوتاه مدت نزد بانک آینده
۳۰۸,۳۵۵	۸,۴۸۰	-	۸,۴۸۰	۱۷-۲	سپرده سرمایه گذاری (صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین)
۴۵۶,۴۶۱	۴۷۸,۸۰۵	۱۸,۰۲۶	۴۹۶,۸۳۱	۱۷-۳	سرمایه گذاری کوتاه مدت در سهام شرکتها
۷۶۴,۸۱۶	۹۵۷,۲۸۵	۱۸,۰۲۶	۹۷۵,۳۱۱		



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)  
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۷-۲- سرمایه گذاری کوتاه مدت در سهام شرکت ها شامل سرمایه گذاری های سریع معامله (بورسی و فرا بورسی) به شرح زیر است.

(مبالغ به میلیون ریال)					
۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
خالص	خالص	(افزایش) کاهش	بهای تمام شده	تعداد سهام	
۲۴,۲۶۰	۲۳,۴۹۲	۱۳,۰۲۷	۳۶,۵۱۹	۱۹,۱۹۳,۰۹۱	سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان - کرمان
۹۷	۸۷	(۵۶)	۳۱	۷۴,۳۴۶	شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی - شستا
۵,۴۰۶	۵,۲۰۰	۳,۵۹۴	۸,۷۹۴	۱,۳۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان - آریان
۱۵,۵۲۰	۱۱,۸۱۰	۶,۵۳۸	۱۸,۳۴۸	۵۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر - زکوثر
۱۸,۷۶۱	۲۴,۳۳۴	(۱,۹۷۳)	۲۲,۳۶۱	۱۲,۶۷۴,۱۲۱	بانک سامان-سامان
۳,۰۵۲	-	-	-	-	بانک سامان - (حق تقدم)
۱۵,۷۲۷	۱۶,۶۸۱	۱۱,۸۲۹	۲۸,۵۱۰	۹,۱۲۵,۱۳۳	سرمایه گذاری خوارزمی - خوارزم
۲۰,۸۳۲	۲۸,۲۸۷	۳,۴۹۰	۳۱,۷۷۷	۲,۱۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - وبانک
۱۳,۴۴۱	۲۶,۰۶۲	(۶,۲۳۹)	۱۹,۸۲۳	۵,۷۴۰,۵۲۲	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان - قشرین
۳,۱۴۵	-	-	-	-	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان - (حق تقدم)
۱۰۴,۹۵۴	۸۷,۶۳۵	۸,۹۶۱	۹۶,۵۹۶	۴۹۸,۸۶۰	صندوق واسطه گری مالی یکم-دارایکم
۱۸,۴۹۰	۱۶,۶۹۵	(۴,۵۴۷)	۱۲,۱۴۸	۱,۰۵۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین - تاپیکو
۴۴,۳۳۵	۴۷,۴۶۸	(۲۳,۵۱۷)	۲۳,۹۵۱	۸,۳۸۶,۵۵۱	شرکت پالایش نفت اصفهان-شپنا
۲۹,۷۵۱	۳۱,۰۳۵	(۶,۸۱۸)	۲۴,۲۱۷	۹,۶۱۴,۳۸۷	شرکت پالایش نفت تهران - شتران
۳۳,۵۴۰	۴۰,۳۰۶	۱,۹۱۷	۴۲,۲۲۳	۸,۱۰۰,۰۰۰	فولاد مبارکه اصفهان - فولاد
۱۰,۶۱۱	۱۰,۶۵۱	۱,۳۲۹	۱۱,۹۸۰	۹۷۰,۰۰۰	کاشی پارس - کپارس
۹,۷۲۴	۱۰,۵۱۲	۳,۷۷۹	۱۴,۲۹۱	۴,۰۰۰,۰۰۰	توسعه مولد نیروگاهی چهرم - بچهرم
۳۷,۰۵۰	۴۴,۴۶۰	(۵,۲۳۶)	۳۹,۲۲۴	۶,۵۰۰,۰۰۰	ملی صنایع مس ایران - فملی
۶,۴۶۰	۶,۶۷۲	۱,۵۰۰	۸,۱۷۲	۴۰۰,۰۰۰	کشت و دامداری زفکا - زفکا
۴,۱۹۵	۳,۱۹۸	۲,۱۴۶	۵,۳۴۴	۲۵۰,۰۰۰	دارو سازی جابرین حیان - دجابر
۷,۰۴۷	۶,۶۹۹	۴,۰۵۴	۱۰,۷۵۳	۱,۶۴۸,۷۳۸	ارتباط سیار ایران - همراه
۶,۰۲۰	۶,۴۵۸	۱,۹۵۳	۸,۴۱۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	ایران خودرو - خودرو
۱۰,۲۶۰	۱۰,۰۷۳	(۱۳۹)	۹,۹۳۴	۴۶۷,۰۰۰	سیمان سپاهان - سپاهان
۱۲,۸۸۱	۱۰,۱۷۹	۲,۰۵۹	۱۲,۲۳۸	۱,۶۳۹,۱۳۱	سرمایه گذاری اقتصادنوین - سنوین
۳۰۵	۲,۸۶۹	۳۹۷	۳,۲۶۶	۱,۰۳۷,۴۲۰	قند نیشابور - قنیشا
-	۲,۲۷۷	(۵۲)	۲,۲۲۵	۳۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن - ثمسکن
-	۱,۵۰۵	۳۰	۱,۵۳۵	۳۲۳,۲۲۴	شرکت پالایش نفت سپاهان - شسپا
-	۴,۱۶۰	-	۴,۱۶۰	۱۶۵,۰۰۰	صندوق افرا نماد پایدار - افرا ثابت
۵۹۷	-	-	-	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین - وثنو
<b>۴۵۶,۴۶۱</b>	<b>۴۷۸,۸۰۵</b>	<b>۱۸,۰۲۶</b>	<b>۴۹۶,۸۳۱</b>		

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

۱۷-۳ - سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و سود حاصل از این سرمایه گذاری ها، بر اساس مفاد یادداشت ۸-۳ اهم روبه های حسابداری ثبت و شناسایی می گردد.

**۱۸- موجودی نقد**

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
۱,۰۶۰	۴۸۴		موجودی نزد بانک ها
۱,۵۵۸	۱,۲۸۸	۱۸-۱	سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها
-	۱۵۰		موجودی تنخواه گردان ها
<u>۲,۶۱۸</u>	<u>۱,۹۲۲</u>		

۱۸-۱ - موجودی سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها از اقلام زیر تشکیل شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	شماره حساب	
۶۵۳	۲۷۲	۱۰۱۸۵۰۱۰۰۵۷۱	بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر
۷۲۱	۸۰	۳۳۷۴۷۶۱۳۵	بانک رفاه کارگران شعبه مطهری
۱۸۴	۹۱۷	۳۰۱۴۱۱۱۴۹۸۰۳۴۶۱	بانک قرض الحسنه مهر ایران شعبه مطهری
-	۱۹	۳۰۴۰۸۶۸۳۴۰۰۰	بانک آینده شعبه پاکنژاد
<u>۱,۵۵۸</u>	<u>۱,۲۸۸</u>		

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۱۹- سرمایه**

۱۹-۱- سرمایه شرکت در ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲ 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.

۱۹-۲- ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۹۲.۵۲۸	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	۹۲.۵۲۸	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
کمتر از یک درصد	۶۹,۱۳۷	کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	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	۹۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۷۲,۷۶۲	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۷.۴۳۹	۱۸۹,۸۷۴,۷۳۹	۷.۴۴۰	۱۸۹,۹۱۱,۱۱۴	سایر
۱۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۱۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	

۱۹-۳- 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
زمحل تجدیدارزیابی داراییها (سرمایه گذاری بلندمدت)	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲۰۰,۰۰۰	سال ۱۳۹۷

۱۹-۴- 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 (توضیحاً 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 گذاربهایی 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.

**۲۰- اندوخته قانونی**

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه، مبلغ ۲۷,۳۱۷ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سنوات قبل، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی هر 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۱-۱- پرداختنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

تجاری :

حسابهای پرداختنی (اشخاص غیر وابسته) :

پیمانکاران و تامین کنندگان کالا و خدمات و سایر اشخاص

۲۲۶	۱,۰۳۷	۲۱-۱-۱
۲۲۶	۱,۰۳۷	

سایر پرداختنی ها :

حسابهای پرداختنی :

۴,۵۳۰	۱,۷۲۸	۲۱-۱-۲	اشخاص وابسته
۵۲۵	۴۲۷		حق بیمه های پرداختنی
۵۵۴	۴۳		سازمان امور مالیاتی - مالیاتهای تکلیفی
۲۰۱	۱۶۷		سازمان امور مالیاتی - مالیات حقوق پرداختنی
۶۲,۵۶۵	۶۲,۵۶۵	۲۱-۱-۳	سازمان امور مالیاتی - مالیات مازاد ۱۰٪ سود سهام بانک اقتصادنوین
۶۱۴	۶۱۴	۲۱-۱-۴	بستانکاران ( خریداران سهام )
۵۶	۲,۴۳۹		هزینه های پرداختنی
۲,۴۳۳	۲,۴۳۳	۲۱-۱-۵	ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده
۶,۲۵۰	۶,۲۵۰		ذخیره مالیات نقل و انتقال املاک و پروژه ها
-	۳۰۰		سپرده های پرداختنی (ودیعه اجاره محل واحد تجاری محمد شهر)
۱,۰۶۳	۱,۵۹۹	۲۱-۱-۶	سایر
۷۸,۷۹۱	۷۸,۵۶۵		
۷۹,۰۱۷	۷۹,۶۰۲		

۲۱-۱-۱-۱- ارقام تشکیل دهنده حسابهای پرداختنی به پیمانکاران به شرح ذیل می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۲۲۵	۲۲۵	۲۱-۱-۱-۱	انبوه سازان جامع تهران
۱	۸۱۲		سایر اشخاص
۲۲۶	۱,۰۳۷		

۲۱-۱-۱-۱-۱- مبلغ ۲۲۵ میلیون ریال بابت صورت وضعیت های ارائه شده از طرف شرکت انبوه سازان جامع تهران می باشد که تسویه نشده است. (یادداشت ۱۵-۱)

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۲-۱-۲۱- اشخاص وابسته**

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

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
۱,۷۲۸	۱,۵۳۱	۲۱-۱-۲-۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
-	۲,۹۹۹	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (کارمزدکارگزاری)
۱,۷۲۸	۴,۵۳۰	

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

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
(۳۱۹,۰۹۳)	۱,۷۲۸	مانده اول دوره
۸۷۹	۵۲۸	هزینه های دفتر شامل برق، اشتراک، پشتیبانی نرم افزار و سایر مخارج
۳۱۸,۸۵۴	-	دریافت وجه نقد از محل مطالبات
۱,۴۵۰	-	قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
(۳۶۲)	(۷۲۵)	پرداخت اقساط قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
۱,۷۲۸	۱,۵۳۱	

**۲-۱-۱-۳-**

مبلغ ۶۲,۵۶۵ میلیون ریال بابت رعایت دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص تملک سهام بانک ها و موسسات اعتباری غیر بانکی در راستای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی کشور و میزان مازاد بر ۱۰ درصد سهام بانک اقتصاد نوین متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان مالک واحد سهام بانک مذکور بر مبنای ۱۸۷,۵۲۱,۵۰۰ سهم مازاد این شرکت در بانک اقتصاد نوین در نظر گرفته شده است که براساس برنامه زمانبندی پرداخت سود سهام توسط بانک اقتصاد نوین با توجه به صورتجلسه مجمع عمومی بانک اقتصاد نوین مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۹ اقدام شده است و پس از اخذ مدارک پرداخت به سازمان امور مالیاتی نسبت به تسویه آن اقدام خواهد شد. ضمناً مبلغ ۳۱,۶۲۱ میلیون ریال اقلام مقایسه ای سال قبل براساس اعلام اداره کل امور مالیاتی مودیان بزرگ طبق نامه شماره ۸۷۸۳۸۹۵۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ طی قبوض شماره ۳۳۷۵۱۲۴۴۶۲۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۳۰ و ۳۴۳۹۷۷۸۹۷۷۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ پرداخت و تسویه شده است.

**۲-۱-۱-۴-**

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.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

- ۲۱-۱-۵- ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده مربوط هزینه های تسویه نشده پروژه از سنوات قبل میباشد که پس از حل و فصل مانده حساب پیمانکاران نسبت به تسویه آن اقدام خواهد شد.
- ۲۱-۱-۶- سایر پرداختنی های غیر تجاری شامل طلب خانم نسرین امیدی به مبلغ ۴۹۷ میلیون ریال، موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت اصول پایه (فراگیر) به مبلغ ۴۹۳ میلیون ریال و سایر بستانکاران غیر تجاری به مبلغ ۷۳ میلیون ریال می باشد.

**۲۲- مالیات پرداختنی**

نحوه ی تشخیص	مالیات		(مبالغ به میلیون ریال)				درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود(زیان) ابرازی	سال مالی منتهی به
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی			
رسیدگی به دفاتر	-	-	۱,۴۱۰	۱,۴۱۰	۱,۴۱۰	-	۲۲۴,۹۳۴	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
مورداعتراض قرار گرفته	-	-	-	-	۳,۵۱۰	-	(۷۳,۹۶۱)	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
رسیدگی به دفاتر	-	-	۵۰۱	۵۰۱	۵۰۱	-	۱۶,۸۱۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	۲۶۸,۱۶۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	۶۷,۳۸۵	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	-	-							

- ۲۲-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای تا سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و گواهی ماده ۲۳۵ نیز اخذ شده است .
- ۲۲-۲- 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 ۱۴۳۹۱۵۳۸۲/۱۰۰۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ مطالبه شده که مورد اعتراض شرکت واقع و پرونده در هیات بدوی حل اختلاف مالیاتی در حال بررسی می باشد و نتیجه جلسه رسیدگی تاکنون ابلاغ نشده است
- ۲۲-۲- با توجه به فعالیت های معاف شرکت در دوره مالی مورد گزارش لذا ذخیره ای از بابت مالیات در حساب ها درج نگردیده است .

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۲۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان**

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
-	۱,۹۸۶	مانده ابتدای دوره
(۱۷۵)	-	پرداخت شده طی دوره
۲,۱۶۱	۷۷۲	ذخیره تامین شده طی دوره
۱,۹۸۶	۲,۷۵۸	مانده پایان دوره

۲۳-۱- براساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت مادر) و ابلاغ آن طی نامه شماره ۷۷۸/ص/۲۰۱/۱/۱۱/۰۹ 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.

**۲۴- سود سهام پرداختنی**

(مبالغ به میلیون ریال)		
سود سهام پرداخت نشده	تعداد سهام	
۹۴,۴۷۱	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۲	۵۲,۷۶۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۲۶	۶۳۸,۱۲۷	شرکت تأمین مسکن نوین
۳	۷۲,۷۶۲	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
۲	۵۲,۷۶۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۶۷	۱۸۹,۹۱۱,۱۱۴	سایر
۹۴,۵۷۱	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	

۲۴-۱- سود تقسیمی هر سهم طبق مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۴۰ ریال تعیین شده که مبلغ ۷,۵۲۹ میلیون ریال سهم اشخاص حقیقی پرداخت و سهم اشخاص حقوقی در تاریخ اعلام شده توسط شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه پرداخت خواهد شد.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۲۵- نقد حاصل از عملیات**

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۱۲۸,۷۱۱	۶۶,۸۸۴	<b>سود خالص</b>
		<b>تعدیلات :</b>
-	۵۰۱	هزینه مالیات بردآمد
۷۸۵	۷۷۲	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۷۲	۳۵۳	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۲,۲۶۲)	(۲,۲۷۷)	سود سهام
(۶,۴۰۰)	(۴۸,۳۷۹)	سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی
(۶,۳۶۸)	(۸,۸۹۹)	سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها
(۱۳۲,۰۹۳)	(۳۲,۶۴۴)	(درآمد) هزینه ناشی از ارزیابی سرمایه گذاریهای جاری سریع معامله به ارزش بازار
(۱۴۶,۰۶۶)	(۹۰,۵۷۳)	<b>جمع تعدیلات</b>
		<b>تغییرات در سرمایه در گردش :</b>
۱۱۰,۴۹۰	۱۳۱,۹۵۵	کاهش دریافتنی های عملیاتی
(۵)	۱,۲۶۶	کاهش (افزایش) پروژه های ساخت املاک
۱۰۸	۳۷۵	کاهش پیش پرداخت های عملیاتی
(۳۶,۸۷۶)	(۵۸۳)	(کاهش) پرداختی های عملیاتی
۷۳,۷۱۷	۱۳۳,۰۱۳	<b>جمع تغییرات در سرمایه در گردش</b>
۵۶,۳۶۲	۱۰۹,۳۲۴	نقد حاصل از عملیات



**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۲۶- مدیریت سرمایه و ریسک ها**

**۲۶-۱- مدیریت سرمایه**

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثرکردن 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 میدهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ - ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است.

**۲۶-۱-۱- نسبت اهرمی**

نسبت اهرمی در پایان دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح زیر است:

**(مبالغ به میلیون ریال)**

<b>۶ ماهه منتهی به</b>		
<b>۱۴۰۲/۰۶/۳۱</b>	<b>۱۴۰۲/۱۲/۲۹</b>	
۸۱,۵۸۸	۱۷۶,۳۴۶	جمع بدهی ها
(۲,۶۱۸)	(۱,۹۲۲)	موجودی نقد
۷۸,۹۷۰	۱۷۴,۴۲۴	خالص بدهی
۲,۷۱۸,۸۴۶	۲,۶۸۳,۶۲۹	حقوق مالکانه
۲.۹	۶.۵	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

**۲۶-۱-۲- 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.**

**۲۶-۲- 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.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۳-۲۶- 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.

**۴-۲۶- ریسک سایر قیمت ها**

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

**۵-۲۶- تجزیه و تحلیل حساسیت قیمت اوراق بهادار مالکانه**

تجزیه و تحلیل حساسیت زیر براساس آسیب پذیری از ریسک های 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 ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ معادل ۴۳۱،۴۸۷ میلیون ریال افزایش (سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ معادل ۸۶۹،۲۹۸ میلیون ریال افزایش) و اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد پایین تر باشد، سود برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ معادل ۴۳۱،۴۸۷ میلیون ریال کاهش (سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ معادل ۸۶۹،۲۹۸ 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.

**۶-۲۶- مدیریت ریسک اعتباری**

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای 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 ایفای 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.

**۷-۲۶- 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.

**۲۷- وضعیت ارزی**

شرکت در دوره مالی مورد گزارش هیچ گونه معاملات ارزی نداشته است.

**شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۲۸- معاملات با اشخاص وابسته**

۲۸-۱ طی دوره مالی مورد گزارش شرکت هیچگونه معامله ای با اشخاص وابسته و مشمول مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت نداشته است.

۲۸-۲ مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		پرداختنی های غیرتجاری	دریافتنی های غیرتجاری	نام شخص وابسته	شرح
خالص		خالص					
بدهی	طلب	بدهی	طلب				
(۱,۷۲۸)	-	(۱,۵۳۱)	-	(۱,۵۳۱)	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	واحد تجاری اصلی
-	۹	-	-	-	-	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکتهای تحت کنترل مشترک
-	-	(۲,۹۹۹)	-	(۲,۹۹۹)	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	
-	-	-	۱	-	۱	شرکت تامین مسکن نوین	
-	۸۸۹	-	۱۳۳	-	۱۳۳	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
-	۴۲۲	-	۴۲۲	-	۴۲۲	شرکت ساختمان وتوسعه فن آوری(سازین)	
-	۴۴۸	-	-	-	-	شرکت سازه های نوین کرت	
-	-	-	۵	-	۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	
(۱,۷۲۸)	۱,۷۶۸	(۴,۵۳۰)	۵۶۱	(۴,۵۳۰)	۵۶۱	جمع کل	

۲۸-۳ هیچگونه هزینه یا ذخیره ای در ارتباط با مطالبات با اشخاص وابسته در دفاتر شرکت شناسایی نشده است .

۲۸-۴ مانده حساب های اشخاص وابسته به استثناء عضو ذینفع هیات مدیره به تنفیذ و تایید 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۲**

**۲۹- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی**

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
	۲۷,۱۷۷	۲۷,۱۷۷	۲۸-۱
	۷,۷۹۱	۷,۷۹۱	۲۸-۱
<b>جمع کل</b>	۳۴,۹۶۸	۳۴,۹۶۸	

**۲۹-۱- بدهی های احتمالی**

- ۲۹-۱-۱- 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 ) می باشد . اقدامات لازم در خصوص دریافت سفته های مذکور در جریان می باشد.
- ۲۹-۱-۲- 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 صوتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروراید 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 .
- ۲۹-۱-۳- از بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بدهی احتمالی وجود دارد که تعیین مبالغ احتمالی آنها به زمان رسیدگی توسط ممیزین مالیاتی موکول می شود.

**۲۹-۲- دارایی های احتمالی**

- ۲۹-۲-۱- علی رغم تسویه بدهی توسط شرکت نو سازی ساختمان تهران (یادداشت ۲-۱-۱۴) براساس توافقنامه شماره ن/ص/ ۱/۹۸/۴۴۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۷ تا تاریخ تهیه این گزارش درخصوص آزاد سازی وثایق مربوطه ( تعداد ۱۴۷,۷۱۶,۳۹۵ سهم بانک اقتصاد نوین ) از طرف شرکت نو سازی ساختمان تهران هیچگونه اعلامی صورت نگرفته است.
- ۲۹-۳- شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد.

**۳۰- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی**

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