

شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به انضمام صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

فهرست

شماره صفحه

۱ - ۴	۱. گزارش حسابرسی
	۲. صورتهای مالی
۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت سود و زیان جامع
۴	• صورت وضعیت مالی
۵	• صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۶	• صورت جریانهای نقدی
۷ - ۳۷	• یادداشتهای توضیحی



تاریخ:

شماره:

پیوست:

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی

به مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱) حسابرسی صورتهای مالی شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸ و صورتهای سود و زیان و جریانهای نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی یک تا ۳۳ پیوست آن، توسط این موسسه حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

۳) مسئولیت این مؤسسه، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است. همچنین این مؤسسه به عنوان بازرسی قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و سایر موارد لازم را به مجمع عمومی صاحبان سهام گزارش کند.

اظہار نظر

۴) به نظر این موسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص) در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸ و عملکرد مالی و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۵) همان گونه که در یادداشت، ۲۱ صورتهای مالی منعکس گردیده، بر اساس برگ تشخیص مالیات عملکرد سال ۱۳۹۶ مبلغ ۹،۰۲۵ میلیون ریال مالیات اعلام شده که از این بابت مبلغ ۱۶۹ میلیون ریال ذخیره در حسابها منظور شده و شرکت نسبت به برگ تشخیص مالیات مذکور اعتراض نموده است. همچنین برگ تشخیص مالیات عملکرد سال ۱۳۹۷ به این موسسه ارائه نشده است. ضمن آنکه برای عملکرد سال مورد گزارش، ذخیره ای در حسابها منظور نشده است. شایان ذکر است بر اساس برگ اعلام بدهی از سوی سازمان تامین اجتماعی، مبلغ ۳۶،۱۶۷ میلیون ریال بدهی به شرکت اعلام گردیده که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است.

۶) بر اساس قرارداد پیمان مدیریت منعقدہ بین شرکت به عنوان مدیر پروژه و شرکت تراز پی ریز به عنوان کارفرما در خصوص ساخت واحدهای ساختمانی پروژه چشم انداز و فروش آنها، مبالغی تحت سرفصل های دریافتی های تجاری، پیش پرداختها، موجودی ها و پرداختی های تجاری (موضوع یادداشت های ۱۳، ۱۴، ۱۵ و ۱۹) منظور شده که تاکنون تعیین تکلیف نگردیده است. همچنین مبلغ ۱۲،۱۴۲ میلیون ریال از پیش پرداختها راكد و نقل از سالهای گذشته می باشد.

سایر بندهای توضیحی

۷) صورتهای مالی سال قبل، توسط موسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و در تاریخ ۲۱ اسفند ماه ۱۳۹۷ نسبت به آن اظهار نظر مقبول ارائه شده است.

گزارش در مورد سایر وظایف بازرسی قانونی

۸) تکالیف مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۳۱ به شرح زیر رعایت نگردیده است:

الف) پی گیری لازم جهت تعیین تکلیف مانده حسابهای فیما بین با شرکت هلدینگ



ب) پی گیری لازم جهت قطعی نمودن مالیات سال ۱۳۹۶ و حق بیمه مطالبه شده از سوی سازمان تامین اجتماعی

ج) تعیین حق الزحمه مدیر عامل از سوی هیات مدیره

د) پرداخت سود سهام ظرف مدت هشت ماه پس از تصویب مجمع عمومی صاحبان سهام

۹) مفاد ماده ۱۲۴ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۵۶ اساسنامه در خصوص تعیین حق الزحمه مدیر عامل از سوی هیات مدیره رعایت نگردیده است.

۱۰) معاملات مندرج در یادداشت ۲۹ توضیحی که به عنوان کلیه معاملات مشمول مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت طی سال مورد گزارش توسط هیات مدیره از طریق صورتهای مالی به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این مؤسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۱) گزارش هیئت مدیره، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۲) در اجرای مفاد ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای عدم رعایت برخی از مفاد دستورالعمل اجرایی قانون



مبارزه با پولشویی و آیین نامه اجرائی آن (از جمله آموزش کارکنان جهت آشنایی با قانون، تشکیل واحد مبارزه با پولشویی در شرکت و معرفی آن به دبیر خانه ذریبط، تهیه نرم افزار و صدور بخشنامه در خصوص اجرای قوانین مربوط به مبارزه با پولشویی) این موسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

موسسه حسابرسی حسابرس معتمد پارسیان

۶ اسفند ماه ۱۳۹۸

(حسابداران رسمی)

علی بخشی

۹۰۱۷۸۵

مجید عبداللہی

۹۱۱۸۹۱





شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

اسفند ماه ۱۳۹۸




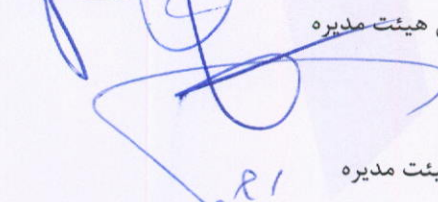
شماره:
تاریخ:
پیوست:

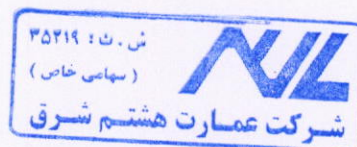
مجمع عمومی عادی صاحبان محترم سهام
با احترام

به پیوست صورتهای مالی شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص) برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸ تقدیم میشود. اجزاء تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت سود و زیان جامع
۴	• صورت وضعیت مالی
۵	• صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۶	• جریانهای نقدی
۷-۳۷	• یادداشتهای توضیحی

صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۱ به تایید هیات مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	آقای سید هاشم قدسی	شرکت عمران و ساختمان سازه پی ریز
	نائب رئیس هیئت مدیره	آقای امیر رضا کشوری باغان	شرکت بازرگانی ترازان پی ریز
	عضو هیئت مدیره	آقای حمیدرضا احمدی	شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز

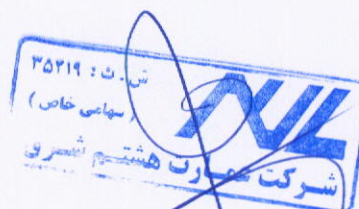


شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۳۰ آذرماه ۱۳۹۷	۳۰ آذرماه ۱۳۹۸	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۳۶,۸۵۰	۹۶,۶۹۴	۴ درآمد های عملیاتی
(۶۷,۴۷۱)	(۲۱,۷۴۰)	۵ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۶۹,۳۸۰	۷۴,۹۵۴	سود ناخالص
(۳,۴۸۷)	(۹,۱۳۳)	۶ هزینه های فروش، اداری و عمومی
۹۹۴	۵,۶۹۴	۷ سایر درآمدها
(۲,۴۹۳)	(۳,۴۳۹)	
۶۶,۸۸۷	۷۱,۵۱۵	سود عملیاتی
۹۲۲	۴,۰۴۰	۸ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۹۲۲	۴,۰۴۰	
۶۷,۸۱۰	۷۵,۵۵۵	سود خالص قبل از مالیات
-	-	هزینه مالیات بر درآمد:
-	-	۲۱ سال مالی جاری
(۸۵۵)	(۵۶۵)	۲۱ سالهای مالی قبل
۶۶,۹۵۵	۷۴,۹۹۰	سود خالص
		سود پایه هر سهم:
۴۴۶	۴۷۷	عملیاتی (ریال)
۶	۲۷	غیر عملیاتی (ریال)
۴۵۲	۵۰۴	۹ سود پایه هر سهم (ریال)



یادداشتهای توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.

شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
صورت سود و زیان جامع
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۳۰ آذرماه ۱۳۹۷	۳۰ آذرماه ۱۳۹۸	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۶,۵۲۱	۷۴,۹۹۰	سود خالص
-	-	سایر اقلام سود و زیان جامع :
-	-	مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت مشهود
-	-	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
-	-	مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
-	-	سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات
۶۶,۵۲۱	۷۴,۹۹۰	سود جامع سال



یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.

شماره ثبت: ۳۵۲۱۹
(سهامی خاص)
شرکت عمارت هشتم شرق



۲۱

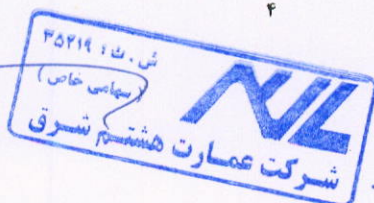
شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		دارایی ها
		داراییهای غیر جاری
۵,۸۶۴	۵,۴۵۱	۱۰ داراییهای ثابت مشهود
۴۷۰	۴۷۰	۱۱ داراییهای نامشهود
۰,۰۰۵	۰,۰۰۵	۱۲ سرمایه گذارهای بلند مدت
۳۵۹,۲۳۲	۳۰۲,۱۰۵	۱۳ دریافتی های بلند مدت
۳۶۵,۵۶۷	۳۰۸,۰۲۶	جمع داراییهای غیر جاری
		داراییهای جاری
۳۲,۲۱۴	۴۱,۶۰۸	۱۴ پیش پرداختها
۳۶۱,۵۱۲	۴۱۶,۹۸۴	۱۵ موجودی املاک و سایر موجودیها
۲۸۸,۱۴۶	۲۰۶,۱۹۳	۱۳ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۲۶,۳۸۰	۲۱,۲۱۵	۱۶ موجودی نقد
۷۰۸,۲۵۲	۶۸۶,۰۰۰	جمع داراییهای جاری
۱,۰۷۳,۸۱۸	۹۹۴,۰۲۶	جمع داراییها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۷ سرمایه
۷,۰۹۴	۱۰,۸۴۳	۱۸ اندوخته قانونی
۷۱,۲۷۷	۸۱,۲۱۴	سود انباشته
۲۲۸,۳۷۰	۲۴۲,۰۵۷	جمع حقوق صاحبان سهام
		بدهیهای غیر جاری
۷۰۷,۸۴۹	۶۴۹,۳۵۶	۱۹ پرداختی های بلندمدت
۸,۵۳۶	۱۱,۳۸۱	۲۰ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۷۱۶,۳۸۶	۶۶۰,۷۳۷	جمع بدهیهای غیر جاری
		بدهیهای جاری
۱۱۷,۱۴۲	۷۱,۵۲۶	۱۹ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۴۵۲	-	۲۱ مالیات پرداختی
-	-	۲۲ سود سهام پرداختی
۲,۹۹۹	۲,۴۶۶	۲۳ ذخایر
۸,۴۶۹	۱۷,۲۴۰	۲۴ پیش دریافت ها
۱۲۹,۰۶۲	۹۱,۲۳۲	جمع بدهیهای جاری
۸۴۵,۴۴۷	۷۵۱,۹۶۹	جمع بدهیها
۱,۰۷۳,۸۱۸	۹۹۴,۰۲۶	جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام

یادداشتهای توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی می باشد.



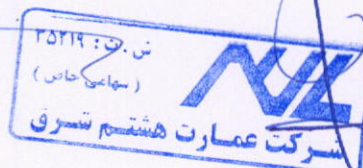
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and initials 'R1' at the bottom left.

شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
صورت جریان های نقدی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۳۰ آذرماه ۱۳۹۷	۳۰ آذرماه ۱۳۹۸	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی
		نقد حاصل از عملیات
۲۵,۶۸۶	(۶,۳۶۸)	۲۶
(۲,۴۱۷)	(۱,۰۱۷)	پرداخت نقدی بابت مالیات بردرآمد
۲۳,۲۶۹	(۷,۳۸۵)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای سرمایه گذاری:
		پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود
(۵۷۴)	(۸۹۱)	
(۴)	-	پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای نامشهود
(۵۷۹)	(۸۹۱)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
۲۲,۶۹۰	(۸,۲۷۶)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای تامین مالی:
		دریافتهای نقدی حاصل از تسهیلات
-	-	
(۴,۱۶۲)	-	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
۲,۸۲۵	۳,۱۱۱	۸ سود دریافتی بابت سپرده های بانکی
(۲۸۷)	-	سود پرداختی بابت تسهیلات
(۱,۶۲۳)	۳,۱۱۱	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
۲۱,۰۶۷	(۵,۱۶۵)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۵,۳۱۳	۲۶,۳۸۰	مانده وجه نقد در ابتدای سال
۲۶,۳۸۰	۲۱,۲۱۵	مانده وجه نقد در پایان سال
۲۰,۴۵۶	۶۷,۳۲۹	۲۷ مبادلات غیر نقدی



یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت عمارت هشتم شرق به شناسه ملی ۱۰۲۸۰۵۰۶۳۱۰ در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۳۵۲۱۹ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت عمارت هشتم شرق جزء واحدهای فرعی شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز (سهامی خاص) میباشد. مرکز اصلی شرکت واقع در خراسان رضوی، مشهد، بلوار پیروزی، خیابان دلاوران واقع گردیده است.

۱-۲- فعالیتهای اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از: تهیه و خرید زمین و غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان جهت اجرای پروژه های ساختمانی، به منظور تولید انبوه مسکن و فروش واحدهای احداثی، مطالعه و طراحی و اجرا ساخت هرگونه پروژه مسکونی، اداری، تاسیساتی، تجاری یا عمرانی در داخل و یا خارج کشور، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی چه به صورت ایجاد کارخانه یا خرید از داخل و خارج از کشور به منظور استفاده و یا فروش آنها، واردات و صادرات انواع کالاهای مرتبط با فعالیت شرکت و هر نوع فعالیت پیمانکاری در داخل و خارج از کشور، سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، واگذاری واحدها، ساختمانها و تاسیسات احداثی به صورت فروش قطعی (نقدی - اقساطی) یا امانی و یا طرق دیگر، دریافت و کسب اعتبار و یا هرگونه تسهیلات مالی یا مشارکت با بانکها و سایر مؤسسات و سازمانهای تامین کننده منابع مالی و پیش فروش مستحقات، کلیه فعالیتهای اجرائی پروژه های ساختمانی و سایر امور دیگر در ارتباط با موضوع شرکت.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکتهای خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند. طی سال به شرح زیر بوده است:

۱۳۹۷	۱۳۹۸	
نفر	نفر	
۴۶	۴۷	کارکنان قراردادی
۲۷	۲۷	کارکنان شرکتهای خدماتی
۷۳	۷۴	

۲- اهم رویه های حسابداری

۲-۱- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی

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



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲-۲- درآمد عملیاتی

۲-۲-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش ، شروع عملیات ساختمانی ، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه ووصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) براساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ ترازنامه شناسایی میشود . درصد تکمیل پروژه براساس مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین میشود . 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 پرداختها و مخارج مرتبط با تضمین بازده سرمایه گذاری خریداران نمی شود .

۲-۲-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور میشود .

۲-۲-۳- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش ، بی درنگ برگشت می شود.

۲-۲-۴- طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۰ هلدینگ در ارتباط با پروژه هایی که شرکت ترازپی ریز (سهامی خاص) به عنوان کارفرمای آنها محسوب میشود، شناسایی درآمد براساس هزینه های پیمان سالانه (صورت حساب شده جهت کارفرما) و بر مبنای جدول زیر انجام میگردد:

سقف درصد حق الزحمه	هزینه پروژه به میلیارد ریال
۱۲	تا مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال
۱۰	مازاد بر ۱۰۰ تا ۳۰۰ میلیارد ریال
۷	مازاد بر ۳۰۰ تا ۶۰۰ میلیارد ریال
۵	مازاد بر ۶۰۰ تا ۱۰۰۰ میلیارد ریال
۳	مازاد بر ۱۰۰۰ میلیارد ریال

۲-۳- داراییهای ثابت مشهود

۲-۳-۱- داراییهای ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری میشود. مخارج بعدی مرتبط با داراییهای 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 داراییهای مربوطه مستهلک میشود . مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام میشود ، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی میشود .

۲-۳-۲- استهلاک داراییهای ثابت مشهود ، مشتمل بر داراییهای ناشی از اجاره سرمایه ای ، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی مورد انتظار (شامل عمر مفید و برآوردی) دارایی مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب تیر ماه ۱۳۹۴ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخها و روشهای زیر محاسبه میشود :

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان و تاسیسات	۲۵ ساله	مستقیم
ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی	۶ ساله	مستقیم
وسایط نقلیه	۶ ساله	مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵ ساله	مستقیم



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲-۳-۱- برای دارائیهای ثابتی که طی ماه تحصیل میشود و مورد بهره برداری قرار میگیرد استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور میشود. در مواردی که هریک از دارائیهای استهلاك پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست.

۲-۴- زمین نگهداری شده برای ساخت املاک

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

۲-۵- داراییهای نامشهود

۲-۵-۱- دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت میشود.

۲-۵-۲- استهلاك داراییهای نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه میشود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
حق امتیاز خدمات عمومی	-	-
نرم افزار رایانه ای	۳ ساله	خط مستقیم

۲-۵-۳- سرقفلی محل کسب به دلیل عمر مفید نامعین، مستهلك نمیشود.

۲-۶- موجودی املاک

۲-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۲-۶-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیتهای ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد.

۲-۶-۱-۲- مخارج فعالیتهای ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است.

۲-۶-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۲-۶-۱-۴- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روشهای 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

۲-۶-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده میشود.

۲-۶-۱-۶- 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 میشود.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲-۶-۲ - 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 میشود.

۲-۶-۳ - سایر موجودیها

سایر موجودیها شامل موجودی مصالح ساختمانی و قطعات و لوازم یدکی به " اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش " هر یک از اقلام / گروه های اقلام مشابه ارزشیابی میشود. در صورت فرونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه تفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی میشود. بهای تمام شده موجودیها با بکار گیری روش های زیر تعیین میشود:

روش مورد استفاده

میانگین موزون

مصالح ساختمانی

میانگین موزون

قطعات و لوازم یدکی

۲-۷-۲- داراییهای غیر جاری نگهداری شده برای فروش

۲-۷-۱- داراییهای غیر جاری (مجموعه های واحد) نگهداری شده برای فروش، به " اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش " اندازه گیری میگردد.

۲-۸- ذخایر:

ذخایر، بدهیهایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی میشوند 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 گونه‌ای اتکالپذیر قابل برآورد باشد.

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل میشوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده میشود

۲-۹- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

مزایای پایان خدمات کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و به حساب ذخیره منظور می گردد.

۲-۱۰- سرمایه گذاری ها

نحوه اندازه گیری و شناخت:

سرمایه گذاری های بلند مدت:

سرمایه گذاری اوراق بهادار

سرمایه گذاریهای جاری:

سرمایه گذاریهای سریع معامله در بازار

سایر سرمایه گذاریهای جاری

نحوه شناخت درآمد:

سرمایه گذاریهای جاری و بلند مدت در

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

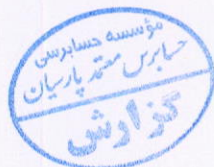
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها

ارزش بازار

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

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ

در زمان تحقق سود تضمین شده



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۳- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۳-۱- قضاوتها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

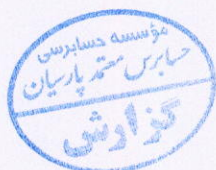
۳-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاریها در طبقه دارایی های غیر جاری

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

۳-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۳-۲-۱- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیتهای ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حسابها منظور شده است.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۴- درآمدهای عملیاتی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۱,۰۱۵	-	فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش (یادداشت ۴-۱)
۷۲,۵۲۷	۷۴,۱۱۲	درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت (یادداشت ۴-۲)
۲۳,۳۰۸	۲۲,۵۸۲	درآمد حاصل از خدمات مدیریت پیمان (یادداشت ۴-۵)
۱۳۶,۸۵۰	۹۶,۶۹۴	

۴-۱- درآمد فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
مبلغ	متراژ	تعداد واحد	مبلغ	متراژ
میلیون ریال	مترمربع	واحد	میلیون ریال	مترمربع
۱۳,۸۹۰	۳۴۰	۳	-	-
۶,۷۶۲	۱۴۶	۱	-	-
۲۰,۳۶۳	۵۱۶	۴	-	-
۴۱,۰۱۵	۱,۰۰۲	۸	-	-

واحدهای ساختمانی خریداری شده:

مجتمع مسکونی آبشار	-	-	-	-
مجتمع مسکونی آفتاب	-	-	-	-
مجتمع مسکونی آسمان	-	-	-	-

۴-۲- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

انباشته تا		انباشته تا		
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۳,۶۵۶	۲۸۳,۸۶۲	۷۴,۱۱۲	۳۵۷,۹۷۴	پروژه ویلا مسکونی گلپهار:
۸,۸۷۱	-	-	-	مبلغ کل واحدهای فروش رفته
۱۰۰.۰٪	۱۰۰.۰٪	۱۰۰.۰٪	۱۰۰.۰٪	فروش شناسایی نشده سال قبل
۷۲,۵۲۷	۲۸۳,۸۶۲	۷۴,۱۱۲	۳۵۷,۹۷۴	درصد تکمیل
				درآمد ساخت

۴-۲-۱- مترای قابل فروش و فروش رفته

فروش رفته		کل مترای قابل فروش در		
باقیمانده در	تا تاریخ	تا ابتدای سال	فروش در	
۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۸	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
متر مربع	متر مربع	متر مربع	متر مربع	
۹,۶۶۱	۸,۰۱۸	۷۱۷	۷,۳۰۱	اعیانی
۸۷,۹۹۶	۶۷,۷۹۰	۵,۶۱۲	۶۲,۱۷۸	زمین
۹۷,۶۵۷	۷۵,۸۰۸	۶,۳۲۹	۶۹,۴۷۹	پروژه ویلا مسکونی گلپهار:

واحدهای ساختمانی در جریان ساخت:



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۴-۴- جدول مقایسه درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده طی سال

درآمد فروش	بهای تمام شده	سود ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمد فروش
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
۷۴,۱۱۲	(۳,۶۳۵)	۷۷,۷۴۷	۱۰۵٪
۷۴,۱۱۲	(۳,۶۳۵)	۷۷,۷۴۷	۱۰۵٪

واحدهای ساختمانی در جریان ساخت :

پروژه ویلامسکونی گلپهار

۴-۵- درآمد حاصل از خدمات مدیریت پیمان

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۰,۷۵۴	۱۶,۹۳۳
۲,۵۵۴	۵,۶۴۹
۲۳,۳۰۸	۲۲,۵۸۲
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰

پروژه چشم انداز

سایر

۴-۶- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

درصد نسبت به کل	مبلغ	درصد نسبت به کل	مبلغ
درصد نسبت به کل	میلیون ریال	درصد نسبت به کل	میلیون ریال
۱۷٪	۲۳,۳۰۸	۲۳٪	۲۲,۵۸۲
۸۳٪	۱۱۳,۵۴۲	۷۷٪	۷۴,۱۱۲
۱۰۰٪	۱۳۶,۸۵۰	۱۰۰٪	۹۶,۶۹۴

اشخاص وابسته

سایر

۵- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	انباشته تا ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	انباشته تا ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶,۰۲۴	-	-	-
۶,۰۳۷	-	-	-
۹,۳۵۲	-	-	-
۳۱,۴۱۴	-	-	-

واحدهای ساختمانی آماده :

مجتمع مسکونی آسمان

مجتمع مسکونی آفتاب

مجتمع مسکونی آبخار

واحدهای ساختمانی در جریان ساخت :

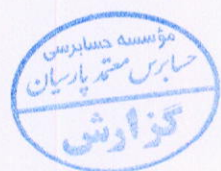
پروژه ویلامسکونی گلپهار

کسر میشود : هزینه تامین مالی

خدمات مدیریت پیمان :

پروژه چشم انداز

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۸,۸۷۲	۱۵۸,۵۰۸	(۳,۶۳۵)	۱۵۴,۸۷۳
(۲,۸۳۹)	-	-	-
۱۶,۰۳۳	۱۵۸,۵۰۸	(۳,۶۳۵)	۱۵۴,۸۷۳
۲۰,۰۲۴	-	۲۵,۳۷۵	-
۶۷,۴۷۱	۱۵۸,۵۰۸	۲۱,۷۴۰	۱۵۴,۸۷۳



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

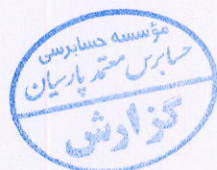
۶- هزینه های فروش، اداری و عمومی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۸۴۸	۱۰,۲۲۲	حقوق و دستمزد و مزایا
۳,۰۴۹	۱,۷۲۹	حق الزحمه خرید خدمات و مشاورین
۲,۹۹۲	۳,۸۱۹	عیدی و پاداش و کارانه
۱,۵۲۱	۴,۷۹۲	سنوات خدمت
۱,۱۹۲	۱,۸۵۱	بیمه سهم کارفرما
۱,۱۶۷	-	پاداش هیئت مدیره
۹۸۹	۱,۹۵۲	کمکهای غیر نقدی
۹۳۴	۱,۹۷۵	سایر هزینه های کارکنان
۸۱۱	۵۹۰	استهلاک داراییهای ثابت
۴۸۰	۵۴۴	حق الزحمه حسابرسی
۲۹۶	۸۸۵	بازخرید مرخصی
۱۴۲	۱۵۸	آب و برق و گاز مصرفی
۳۹	۳۵	کارمزد بانکی
۶	۴۱	کرایه حمل و اجاره
۴	۲۲۰	آگهی و تبلیغات
۳,۰۳۱	۵,۶۹۵	سایر
۲۳,۵۱۱	۳۴,۵۰۸	
(۲۰,۰۲۴)	(۲۵,۳۷۵)	کسر می شود: انتقال به بهای تمام شده خدمات مدیریت پیمان
۳,۴۸۷	۹,۱۳۳	

۱-۶- هزینه های اداری و عمومی به نسبت مخارج انجام شده بابت پروژه های سرمایه گذاری و پروژه های پیمان مدیریت تسهیم گردیده و سهم پروژه های پیمان مدیریت به قیمت تمام شده خدمات پیمان مدیریت و سهم پروژه های سرمایه گذاری به سود و زیان سال جاری منتقل میگردد.

۷- سایر اقلام عملیاتی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۲,۷۸۴)	(۱,۲۳۵)	کارمزد فروش واحدها
۳,۷۷۹	۶,۹۲۹	درآمد کارمزد نقل و انتقال واحدهای ساختمانی
۹۹۴	۵,۶۹۴	



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۸- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۸۲۵	۳,۱۱۱
-	۸۱۱
-	۶۴
(۱,۹۰۳)	۵۴
۹۲۲	۴,۰۴۰

سود سپرده های بانکی
فروش مواد، کالا و مصالح ساختمانی
فروش ضایعات
سایر

۹- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم (۱۰۰۰ ریالی)

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۴۴۶	۴۷۷
-	-
۴۴۶	۴۷۷
۶	۲۷
-	-
۶	۶
۴۵۲	۵۰۴
-	-
۴۵۲	۵۰۴
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰
۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰

سود عملیاتی
اثر مالیاتی

سود غیر عملیاتی
اثر مالیاتی

سود خالص
اثر مالیاتی

میانگین موزون تعداد سهام عادی



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
 یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۰- داراییهای ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

وسائط نقلیه	اثاثه و منصوبات	ساختمان و تاسیسات	تجهیزات کارگاهی	ماشین آلات ساختمانی	جمع	
						بهای تمام شده
						مانده در ابتدای ۱۳۹۶/۱۰/۰۱
						افزایش
						واگذار شده
						افزایش ناشی از تجدید ارزیابی
						کاهش ناشی از تجدید ارزیابی
						انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
						سایر نقل و انتقالات و تغییرات
						مانده در پایان ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
						افزایش
						واگذار شده
						افزایش ناشی از تجدید ارزیابی
						کاهش ناشی از تجدید ارزیابی
						انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
						سایر نقل و انتقالات و تغییرات
						مانده در ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۲,۰۰۰	۵,۶۵۶	۱,۸۲۳	۶,۰۴۳	۳,۷۵۰	۱۹,۲۷۲	
۰.۱	۳۵۲	-	۱۹۵	۲۸	۵۷۴	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
۲,۰۰۰	۶,۰۰۸	۱,۸۲۳	۶,۲۳۸	۳,۷۷۷	۱۹,۸۴۷	
-	۴۶۲	-	۴۲۹	-	۸۹۱	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
۲,۰۰۰	۶,۴۷۱	۱,۸۲۳	۶,۶۶۶	۳,۷۷۷	۲۰,۷۳۷	



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

جمع	ماشین آلات ساختمانی	تجهیزات کارگاهی	ساختمان و تاسیسات	اثاثه و منصوبات	وسائط نقلیه	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته
۱۱,۷۷۰	۳,۱۶۳	۳,۳۳۳	۷۰۱	۲,۷۴۶	۱,۸۲۷	مانده در ابتدای سال ۱۳۹۶/۱۰/۰۱
۲,۲۱۲	۳۹۰	۱,۰۵۱	۶۱	۵۵۱	۱۵۹	استهلاک
-	-	-	-	-	-	کاهش ارزش انباشته
-	-	-	-	-	-	برگشت کاهش ارزش انباشته
-	-	-	-	-	-	واگذار شده
-	-	-	-	-	-	انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
-	-	-	-	-	-	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
۱۳,۹۸۲	۳,۵۵۳	۴,۳۸۴	۷۶۲	۳,۲۹۷	۱,۹۸۶	مانده در پایان سال ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
۱,۳۰۵	۲۲۵	۵۳۸	۶۱	۴۶۷	۱۴	استهلاک
-	-	-	-	-	-	کاهش ارزش انباشته
-	-	-	-	-	-	برگشت کاهش ارزش انباشته
-	-	-	-	-	-	واگذار شده
-	-	-	-	-	-	انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
-	-	-	-	-	-	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
۱۵,۲۸۷	۳,۷۷۷	۴,۹۲۲	۸۲۳	۳,۷۶۴	۲,۰۰۰	مانده در پایان سال ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۵,۴۵۱	-	۱,۷۴۴	۱,۰۰۰	۲,۷۰۷	-	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۵,۸۶۴	۲۲۵	۱,۸۵۳	۱,۰۶۱	۲,۷۱۲	۱۴	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۳۹۷/۰۹/۳۰

۱-۱- دارائیهای ثابت شرکت شامل وسائط نقلیه دارای بیمه بدنه و بیمه شخص ثالث و سایر دارائیهای دارای پوشش بیمه ای می باشند.

۱-۲- افزایش اثاثیه و منصوبات مربوط به خرید اسپیلیت ، تجهیزات کامپیوتر،تلفن و جهت دفتر شرکت میباشد .

۱-۳- افزایش ماشین آلات ساختمانی عمدتاً مربوط به خرید یکدستگاه کفشور آلمانی جهت نظافت بلوکهای آفتاب و آبشار میباشد .



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۱- داراییهای ثابت نامشهود

جمع	حق امتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	
۴۶۶	۲۹	۴۳۷	بهای تمام شده یا مبلغ تجدید ارزیابی
۴	۳	۱	مانده در ابتدای ۱۳۹۶/۱۰/۰۱
-	-	-	افزایش
-	-	-	واگذار شده
-	-	-	افزایش ناشی از تجدید ارزیابی
-	-	-	کاهش ناشی از تجدید ارزیابی
-	-	-	انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
-	-	-	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
۴۷۰	۳۲	۴۳۸	مانده در پایان ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
-	-	-	افزایش
-	-	-	واگذار شده
-	-	-	افزایش ناشی از تجدید ارزیابی
-	-	-	کاهش ناشی از تجدید ارزیابی
-	-	-	انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
-	-	-	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
۴۷۰	۳۲	۴۳۸	مانده در سال ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
-	-	-	استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته
-	-	-	مانده در ابتدای سال ۱۳۹۶/۱۰/۰۱
-	-	-	استهلاک
-	-	-	کاهش ارزش انباشته
-	-	-	برگشت کاهش ارزش انباشته
-	-	-	واگذار شده
-	-	-	انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
-	-	-	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
-	-	-	مانده در پایان سال ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
-	-	-	استهلاک
-	-	-	کاهش ارزش انباشته
-	-	-	برگشت کاهش ارزش انباشته
-	-	-	واگذار شده
-	-	-	انتقال به دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
-	-	-	سایر نقل و انتقالات و تغییرات
-	-	-	مانده در پایان سال ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۴۷۰	۳۲	۴۳۸	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
۴۷۰	۳۲	۴۳۸	مبلغ دفتری در پایان سال ۱۳۹۷/۰۹/۳۰

شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۲- سرمایه گذاریهای بلند مدت

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	میلیون ریال	میلیون ریال
۰.۰۰۵	۰.۰۰۵	-	-
۰.۰۰۵	۰.۰۰۵	-	-

سرمایه گذاری در سهام شرکتهای

۱۲-۱- سرمایه گذاری در شرکت ها به شرح زیر تفکیک می شود :

(مبالغ به میلیون ریال)						
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده (ریال)	کاهش ارزش انباشته	ارزش بازار
۰.۰۰۵	۰.۰۰۵	۵	۰.۰۰۰۰۰۴	۵,۰۰۰	-	۰.۰۰۵
۰.۰۰۵	۰.۰۰۵	۵	۰.۰۰۰۰۰۴	۵,۰۰۰	-	۰.۰۰۵

سایر شرکت ها :

شرکت بازرگانی
ترازان پی ریز

۱۳- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۳-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۰۴,۳۰۲	۶۵,۲۰۸
۱۴۰,۱۰۳	۸۵,۱۴۵
۱۵,۹۷۵	۱۵,۹۷۵
۲۶۰,۳۸۱	۱۶۶,۳۲۸

تجاری:

اسناد دریافتنی :

خریداران واحدها (یادداشت ۱-۱-۱۳)

حسابهای دریافتنی :

خریداران واحدها (یادداشت ۱-۱-۱۳)

شرکت اندیشه کاران مهام (یادداشت ۲-۱-۱۳)

سایر دریافتنی ها

بدهی و وام کارکنان (یادداشت ۳-۱-۱۳)

سپرده حسن انجام کار

سایر بدهکاران (یادداشت ۴-۱-۱۳)

علی الحساب ها (یادداشت ۵-۱-۱۳)

جمع کل دریافتنی های کوتاه مدت



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۳-۲- دریافتنی های بلند مدت

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۰۷,۹۳۰	۶۹,۰۴۵
۲۵۱,۳۰۲	۲۳۳,۰۵۹
۳۵۹,۲۳۲	۳۰۲,۱۰۵

تجاری:
اسناد دریافتنی:
خریداران واحدها
حسابهای دریافتنی:
خریداران واحدها (یادداشت ۱-۱-۱۳)
جمع کل دریافتنی های بلند مدت

۱-۱-۱۳- خریداران واحدها بشرح زیر تفکیک میگردد:

۱۳۹۸/۰۹/۳۰			
دریافتنی بلند مدت	دریافتنی کوتاه مدت	مبالغ دریافتنی	کل درآمد شناسایی شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۲,۸۴۹	۹,۲۹۶	۲۷۷,۱۲۶	۳۵۷,۹۷۴
۲۲,۱۸۳	۱۶,۵۲۰		
۲۰۰,۲۱۰	۷۵,۸۴۸	۱,۳۱۷,۳۶۶	۱,۶۸۸,۹۷۵
۴۶,۸۶۲	۴۸,۶۸۹		
۳۰۲,۱۰۵	۱۵۰,۳۵۳	۱,۵۹۴,۴۹۲	۲,۰۴۶,۹۴۹

پروژه باغشهر گلپهار
حسابهای دریافتنی
اسناد دریافتنی
پروژه چشم انداز
حسابهای دریافتنی
اسناد دریافتنی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰			
دریافتنی بلند مدت	دریافتنی کوتاه مدت	مبالغ دریافتنی	کل درآمد شناسایی شده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۲,۳۵۳	۳۵,۰۳۸	۲۰۶,۴۷۱	۲۸۳,۸۶۲
۳۱۶,۸۸۰	۲۰۹,۳۶۷	۱,۲۴۹,۸۷۱	۱,۶۸۸,۹۷۵
۳۵۹,۲۳۲	۲۴۴,۴۰۵	۱,۴۵۶,۳۴۲	۱,۹۷۲,۸۳۷

پروژه باغشهر گلپهار
پروژه چشم انداز

مبلغ ۳۷۱,۶۰۹ میلیون ریال از حسابها و اسناد پرداختنی کوتاه مدت و بلند مدت، مربوط به مطالبات شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز از خریداران واحدهای پروژه چشم انداز میباشد که در حسابهای شرکت عمارت هشتم منظور گردیده است.

مبلغ ۹۹,۶۴۶ میلیون ریال مربوط به چکهای دریافتی از خریداران واحدها بابت اقساط و مبلغ ۲۷۶,۰۵۸ میلیون ریال از حسابهای دریافتنی مربوط به بدهی خریداران واحدها بابت تنظیم سند مالکیت میباشد.

۱-۱۳-۲- مبلغ فوق بابت مازاد واحدهای واگذار شده تهاتری با صورت وضعیهای تایید شده موضوع قرارداد عملیات تکمیلی ساختمان آبشار می باشد.

۱-۱۳-۳- بدهی کارکنان مربوط به وام ازدواج و علی الحساب پرداختی به کارکنان می باشد.

۱-۱۳-۴- سایر دریافتنی ها به شرح ذیل می باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۱۰۰	۱۱,۹۱۸
۱۵۰	-
۴۵۸	۹۷۸
۵,۷۰۸	۱۲,۸۹۶

هیات مدیره مجتمع چشم انداز
آقای مطلبی
سایر



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۵- ۱- ۱۳- علی الحساب پرداختی به اشخاص بشرح ذیل میباشد :

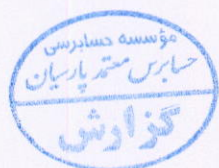
۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	شهرداری منطقه ۹ (یادداشت ۱-۵-۱۳)
۲,۰۳۷	۲,۴۵۸	شرکت مرسا
۱,۵۸۹	۱,۵۸۵	شهرداری گلپهار (یادداشت ۲-۵-۱۳)
۳۰۰	۶۰۰	شرکت حافظان گوهر زمین
-	۵۲۳	مدیریت بازتستنگی استان اصفهان
۲۰۰	۲۰۰	کابلی ملاک سیدرحیم
۱۵۰	۱۵۰	دفتر طراحی استاتیک سازه
۱۲۰	۱۲۰	شرکت نیکوراه توس (پیمانکار خانه مهر زابل)
۸۷	۸۷	تامین اجتماعی ساری
۵۹	۳۹	بیمه سامان
۲,۳۱۹	۳,۳۷۰	سایر (بیش از ۲۰ مورد)
۱۶,۸۶۱	۱۹,۱۳۲	

۱- ۵- ۱- ۱۳- مبلغ فوق بابت علی الحساب عوارض شهرداری پروژه چشم انداز می باشد.

۲- ۵- ۱- ۱۳- مبلغ فوق بابت علی الحساب عوارض شهرداری پروژه باغشهر گلپهار می باشد.

۱۴- پیش پرداختها

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰,۱۴۹	۱۰,۱۹	پیش پرداخت خرید کالا و خدمات (یادداشت ۱-۱۴)
۱۰,۵۵۷	۸,۷۶۶	پیش پرداخت پیمانکاران (یادداشت ۲-۱۴)
۶۰۵	۱,۱۰۵	پیش پرداخت مالیاتی
۱,۷۲۷	۲۳,۸۶۱	مخارج صورت وضعیت نشده ساختمان مهتاب
۱,۸۹۹	۳,۹۵۳	مخارج صورت وضعیت نشده محوطه
۷,۲۷۸	۲,۹۰۵	سایر
۳۲,۲۱۴	۴۱,۶۰۸	



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۴-۱- پیش پرداخت خرید کالا و خدمات بشرح ذیل میباشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۴۷۹	شرکت صنایع فلزی هشتمین نور
۱۲۰	۱۲۰	شرکت نوین سازان ایستایس یزد
-	۹۸	شرکت پرمیوم باند
-	۴۴	فروشگاه شعاع الکترونیک
۴۰۸	-	شرکت سوپر پایپ
۲,۱۴۰	-	شرکت صنعت نیرو
۵۵	-	اسرار پویای شرق
۷,۴۲۶	۲۷۸	سایر
۱۰,۱۴۹	۱,۰۱۹	

۱۴-۲- پیش پرداخت خرید پیمانکاران بشرح ذیل میباشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۲,۹۰۰	شرکت ساختمانی آپادانای کومش
۱,۹۰۰	۲,۵۳۰	شرکت سهند ستون شرق
۱,۴۰۰	۹۴۰	شرکت کیان بنای سینا
-	۸۸۰	شرکت دیپاسازان ایده
۶,۱۲۲	۷۴۶	پیمانکاران جزء پروژه ها
-	۷۷۰	بابک پورقاسمی
۱,۱۳۵	-	سیامک نوروزی
۱۰,۵۵۷	۸,۷۶۶	

۱۵- موجودی املاک و سایر موجودیها

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۰۷,۸۴۶	۳۵۲,۲۴۴	املاک در جریان ساخت (یادداشت ۱-۱۵)
۱۴,۲۸۸	۵۱,۰۷۷	واحدهای تکمیل شده آماده برای فروش (یادداشت ۲-۱۵)
۳۹,۳۷۸	۱۳,۶۶۲	سایر موجودیها (یادداشت ۳-۱۵)
۳۶۱,۵۱۲	۴۱۶,۹۸۴	

۱۵-۱- گردش املاک در جریان ساخت به شرح زیر می باشد.

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰			
جمع	پروژه ویلا مسکونی گلپهار	تجاری گلپهار	جمع	پروژه ویلا مسکونی گلپهار	تجاری گلپهار
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۷۹,۲۲۵	۶۸,۶۴۹	۱۰,۵۷۶	۷۹,۲۲۵	۶۸,۶۴۹	۱۰,۵۷۶
۲۳۱,۳۷۱	۲۳۱,۳۷۱	-	۲۷۴,۰۱۵	۲۷۴,۰۱۵	-
۱۱۳,۱۱۴	۹۸,۰۱۴	۱۵,۱۰۰	۱۱۳,۱۱۴	۹۸,۰۱۴	۱۵,۱۰۰
۴۲۳,۷۱۰	۳۹۸,۰۳۴	۲۵,۶۷۶	۴۶۶,۳۵۴	۴۴۰,۶۷۸	۲۵,۶۷۶
-	-	-	-	-	-
۴۲,۶۴۳	۴۲,۶۴۳	-	۷۷,۵۵۳	۷۷,۵۵۳	-
۴۲,۶۴۳	۴۲,۶۴۳	-	۷۷,۵۵۳	۷۷,۵۵۳	-
۴۶۶,۳۵۴	۴۴۰,۶۷۸	۲۵,۶۷۶	۵۴۳,۹۰۶	۵۱۸,۲۳۰	۲۵,۶۷۶

کل مخارج انباشته مانده در ابتدای سال:

زمین
مخارج ساخت
مخارج تامین مالی

افزایش طی سال:

زمین
مخارج ساخت سال جاری

مخارج انباشته



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۳۹۷/۰۹/۳۰			۱۳۹۸/۰۹/۳۰			
جمع	پروژه ویلا مسکونی گلپه‌ار	تجاری گلپه‌ار	جمع	پروژه ویلا مسکونی گلپه‌ار	تجاری گلپه‌ار	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	سال های قبل :
(۱۸,۹۹۴)	(۱۸,۹۹۴)	-	(۲۰,۹۸۲)	(۲۰,۹۸۲)	-	زمین
(۹۳,۵۲۵)	(۹۳,۵۲۵)	-	(۱۰۷,۵۷۰)	(۱۰۷,۵۷۰)	-	مخارج ساخت
(۲۷,۱۱۷)	(۲۷,۱۱۷)	-	(۲۹,۹۵۶)	(۲۹,۹۵۶)	-	مخارج تامین مالی
(۱۳۹,۶۳۶)	(۱۳۹,۶۳۶)	-	(۱۵۸,۵۰۸)	(۱۵۸,۵۰۸)	-	
سال مالی ۱۳۹۸						
(۱,۹۸۸)	(۱,۹۸۸)	-	۳۲۸	۳۲۸	-	زمین
(۱۴,۰۴۵)	(۱۴,۰۴۵)	-	۲,۸۴۰	۲,۸۴۰	-	مخارج ساخت
(۲,۸۳۹)	(۲,۸۳۹)	-	۴۶۸	۴۶۸	-	مخارج تامین مالی
(۱۸,۸۷۲)	(۱۸,۸۷۲)	-	۳,۶۳۵	۳,۶۳۵	-	
-	-	-	(۳۶,۷۹۰)	(۳۶,۷۹۰)	-	انتقال به واحدهای تکمیل شده
۳۰۷,۸۴۶	۲۸۲,۱۷۰	۲۵,۶۷۶	۳۵۲,۲۴۴	۳۲۶,۵۶۸	۲۵,۶۷۶	مانده ۱۳۹۸/۰۹/۳۰

۱-۱-۱۵- پروژه ویلا مسکونی و تجاری گلپه‌ار : به موجب قرارداد شماره ۸۶۴۱ مورخ ۱۳۸۸/۹/۲۹ با شرکت عمران شهر جدید گلپه‌ار ۱۰۳ قطعه زمین باغ ویلا به مساحت ۱۵۷,۵۲۰ مترمربع و ۶,۰۹۰ مترمربع تجاری جمعاً به مبلغ ۷۳,۵۱۷ میلیون ریال (شامل بهای زمین و سایر هزینه‌ها) خریداری که به موجب مصوبه‌های مورخ ۱۳۸۸/۹/۲۴ هیات مدیره‌های ترازپی ریز و هیات مدیره شرکت عمارت هشتم ۷۵٪ زمینها اعم از تجاری و باغ ویلا متعلق به شرکت ترازپی ریز و ۲۵٪ نیز متعلق به شرکت عمارت هشتم شرق میباشد. در سال ۹۲ سهم شرکت تراز پی ریز کلاً به شرکت عمارت هشتم شرق انتقال یافته است.

۱-۱-۱۵- سایر اطلاعات مربوط به پروژه

۱۳۹۷/۰۹/۳۰			۱۳۹۸/۰۹/۳۰			واحد اندازه گیری	
پروژه ویلا مسکونی و تجاری گلپه‌ار	تجاری گلپه‌ار	پروژه ویلا مسکونی گلپه‌ار	تجاری گلپه‌ار	پروژه ویلا مسکونی گلپه‌ار	تجاری گلپه‌ار		
۱۰۳	-	۱۰۳	-	۱۰۳	-	دستگاه	تعداد واحدها
۱۷,۶۷۹	۶,۰۰۰	۱۷,۶۷۹	۶,۰۰۰	۱۷,۶۷۹	۶,۰۰۰	متر مربع	متراژ قابل فروش
۹۸/۱۲/۲۹	-	۹۹/۱۲/۲۹	-	۹۹/۱۲/۲۹	-	تاریخ	برآورد زمان تکمیل
۶۵۱,۶۱۷	۱۰۳,۶۷۶	۷۶۱,۷۳۱	۱۰۳,۶۷۶	۷۶۱,۷۳۱	۱۰۳,۶۷۶	میلیون ریال	مبلغ برآورد اولیه
۲۱۰,۹۳۹	۷۸,۰۰۰	۲۴۳,۵۰۱	۷۸,۰۰۰	۲۴۳,۵۰۱	۷۸,۰۰۰	میلیون ریال	برآورد مخارج تکمیل
۱,۱۶۶,۹۴۲	۱۹۲,۰۰۰	۱,۷۶۰,۶۷۵	۱۹۲,۰۰۰	۱,۷۶۰,۶۷۵	۱۹۲,۰۰۰	میلیون ریال	برآورد کل مبلغ فروش
۷۱٪	-	۷۲٪	-	۷۲٪	-	درصد	درصد تکمیل
۴۲	-	۴۷	-	۴۷	-	دستگاه	واحدهای فروخته شده
۷,۳۰۱	-	۸,۰۱۸	-	۸,۰۱۸	-	متر مربع	
۶۱	۴	۵۶	۴	۵۶	۴	دستگاه	
۱۰,۳۷۸	۶,۰۰۰	۹,۶۶۱	۶,۰۰۰	۹,۶۶۱	۶,۰۰۰	متر مربع	واحدهای باقیمانده



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۵-۲ واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

۱۳۹۷/۰۹/۳۰			۱۳۹۸/۰۹/۳۰			واحدهای ساختمانی خریداری شده:
مبلغ	متراژ	تعداد واحد	مبلغ	متراژ	تعداد واحد	
میلیون ریال	متر مربع		میلیون ریال	متر مربع		مجتمع مسکونی آسمان
۱,۸۳۰	۶۱	۱	۱,۸۳۰	۶۱	۱	مجتمع مسکونی کامرانیه
۱۲,۴۵۸	۱۷۱	۱	۱۲,۴۵۸	۱۷۱	۱	واحدهای ویلایی باغشهر
-	-	-	۳۶,۷۹۰	۷۲۴	۳	
۱۴,۲۸۸	۲۳۲	۲	۵۱,۰۷۷	۹۵۶	۵	

۱۵-۳ اقلام تشکیل دهنده سایر موجودیها شامل مصالح ساختمانی و تاسیساتی (مکانیکی و برقی)، آهن و ابزارآلات، لوازم التحریر و... می باشد.

۱۵-۴ کلیه موجودی های شرکت دارای پوشش بیمه ای مناسب در برابر حوادث می باشد.
موجودی های فوق مربوط به انبار پروژه باغشهر و بلوک مهتاب می باشد.

۱۶- موجودی نقد

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۶,۰۸۰	۲۰,۹۹۸
۳۰۰	۲۱۷
۲۶,۳۸۰	۲۱,۲۱۵

موجودی نزد بانکها (یادداشت ۱-۱۶)

تنخواه گردانها (یادداشت ۲-۱۶)

۱۶-۱- موجودی نزد بانکها از اقلام ذیل تشکیل شده است:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	نوع و شماره حساب	شعبه	بانک
میلیون ریال	میلیون ریال			
۲۳,۱۹۳	۱۷,۷۸۳	سپرده به شماره ۰۲۰۰۸۵۸۹۹۵۰۰۴	احمدآباد	آینده
۱,۰۱۰	۱,۰۱۰	جاری به شماره ۰۱۰۰۱۹۶۹۲۳۰۰۹	احمدآباد	آینده
۶۰۱	۶۶۳	جاری به شماره ۱۹۱۹۱۱۱۲۱۷۹۷۴۸۱	بلوار معلم	توسعه تعاون
۲۸۵	۵۹۸	سپرده به شماره ۵۴۶۴۲۷۰۰۶۱	هاشمیه	تجارت
۲۴۷	۱۴	سپرده به شماره ۲۱۴۶۰۶۳۳۴۶	رضاشهر	ملت
۲۴۴	۳۴۰	سپرده به شماره ۱۰۰۱۸۱۰۰۱۰۴۳۸۱۸۱	سجاد	پاسارگاد
۹۷	۱۰۴	سپرده به شماره ۲۰۴۹۸۲۰۹۳۹۰۸۶۶۱	برونسی	انصار
۹۱	۱۰۰	سپرده به شماره ۰۲۰۰۸۵۸۹۹۷۰۰۰	شاهد	آینده
۷۵	۷۵	جاری به شماره ۱۹۱۹۱۱۱۲۱۷۹۷۴۸۲	معلم	توسعه تعاون
۷۳	۷۳	جاری به شماره ۱۹۱۹۳۱۷۲۱۷۹۷۴۸۱	معلم	توسعه تعاون
۳۷	۵۰	جاری به شماره ۱۳۶۴۱۹۶۴۰۷۱	کوهسنگی	سینا
۳۳	۰.۱	جاری به شماره ۳۱۲۸۳۸۸۲۸۸۸	رضاشهر	ملت
۳۰	۳۰	جاری به شماره ۰۱۰۰۰۹۹۶۱۵۰۰۸	احمدآباد	آینده
۲۰	۲۰	جاری به شماره ۲۰۴۹۰۴۳۰۹۳۹۰۸۶۶۰۰۱	برونسی	انصار
۱۶	۱۶	جاری به شماره ۱۹۱۹۱۱۱۲۱۷۹۷۴۸۳	معلم	توسعه تعاون
۸	۹	سپرده به شماره ۲۱۰۲۸۱۰۶۱۴۸۰۸۱	مشهد	سرمایه
۸	۸	جاری به شماره ۱۴۰۰۲۶۳۰۷۴۸	بلوار وکیل آباد	مسکن
۵	۵۵	سپرده به شماره ۱۰۰۱۱۱۱۰۴۳۸۱۸۱	سجاد	پاسارگاد
۳	۳	سپرده به شماره ۱۰۰۴۸۱۰۰۱۰۴۳۸۱۸۱	آزادشهر	پاسارگاد
۲	۲	سپرده به شماره ۱۳۶۸۱۶۱۹۶۴۰۷۰۱	کوهسنگی	سینا
۱	۱۹	جاری به شماره ۵۴۶۴۰۲۱۰۱۰	هاشمیه	تجارت
۰.۳	۰.۳	جاری به شماره ۱۴۰۰۵۱۲۲۳۹۶	قوچان	مسکن
۰.۲	۰.۲	سپرده به شماره ۵۴۶۴۰۲۷۰۸۶	هاشمیه	تجارت
۰.۲	۱۰	جاری به شماره ۱۰۰۱۸۱۰۰۱۰۴۳۸۱۸۱	سجاد	پاسارگاد
۰.۰۲	۰.۰۲	جاری به شماره ۲۱۰۲۱۱۶۱۴۸۰۸۱	مشهد	سرمایه
-	۱۵	جاری به شماره ۰۳۰۱۸۶۵۹۸۸۰۰۸	احمدآباد	آینده
۲۶,۰۸۰	۲۰,۹۹۸			



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۶-۲- موجودی نزد تنخواه گردانها از اقلام ذیل تشکیل شده است:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱۹	۷۶	مصطفی مسافر
۸۱	۱۴۱	سایر
۳۰۰	۲۱۷	

۱۷- سرمایه

سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال شامل ۱۵۰ میلیون سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام که تمام پرداخت شده است.
ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	شرح
۱۰۰.۰۰٪	۱۴۹,۹۹۹,۹۸۰	۱۰۰٪	۱۴۹,۹۹۹,۹۸۰	شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز (سهامی خاص)
۰.۰۰٪	۵	۰.۰٪	۵	شرکت بازرگانی ترازان پی ریز (سهامی خاص)
۰.۰۰٪	۵	۰.۰۰٪	۵	شرکت مهندسی و عمران سازه پی ریز (سهامی خاص)
۰.۰۰٪	۵	۰.۰۰٪	۵	شرکت نیرو تراز پی ریز (سهامی خاص)
۰.۰۰٪	۵	۰.۰۰٪	۵	شرکت ملات خشک تراز پی ریز (سهامی خاص)
۱۰۰.۰۰٪	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰٪	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۸- اندوخته قانونی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۷۰۴	۷,۰۹۴	مانده اول سال مالی
۳,۳۹۰	۳,۷۴۹	افزایش طی سال مالی
۷,۰۹۴	۱۰,۸۴۳	مانده پایان سال مالی

۱۸-۱- در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ مبلغ ۱۰,۸۲۸ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص شرکت به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نیست و جز در هنگام انحلال شرکت قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۹- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۹-۱- پرداختنی های کوتاه مدت :

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۰۶۸	۱۹۷
۳,۰۲۷	۲,۹۶۳
۸,۰۹۵	۳,۱۶۰
۲۳,۳۸۳	۲۱,۹۱۵
۲۲,۰۳۲	۳,۶۸۷
۱۷,۰۸۶	۱۳,۱۶۶
۴,۹۹۹	۳,۳۱۰
۳,۶۸۱	۴,۲۴۵
۱,۴۴۶	۱,۸۲۴
۸۵۸	۱۱,۷۷۳
۶۷۲	۸۵۹
۱,۴۹۶	۲,۵۴۲
۳۳,۳۹۴	۵,۰۴۴
۱۰۹,۰۴۷	۶۸,۳۴۵
۱۱۷,۱۴۲	۷۱,۵۲۶

تجاری:

اسناد پرداختنی

حسابهای پرداختنی

غیر تجاری:

سپرده حسن انجام کار پیمانکاران (یادداشت ۱-۱-۱۹)

سپرده تهاتر پیمانکاران

سپرده بیمه پیمانکاران (یادداشت ۲-۱-۱۹)

سایر سپرده ها

مالیاتهای پرداختنی

حقوق پرداختنی

پیمانکاران جزء پروژه ها (یادداشت ۳-۱-۱۹)

حق بیمه های پرداختنی

بیمه تکمیلی کارکنان

سایر

۱-۱-۱۹ - سپرده حسن انجام کار پیمانکاران به شرح زیر می باشد :

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۰۱۵	۲,۶۴۹
۱,۵۸۱	۱,۷۹۶
۱,۴۹۸	۱,۶۵۳
۱,۹۲۹	۱,۱۰۲
-	۱,۱۰۷
۸۷۰	۹۶۷
۱,۰۳۵	۹۵۳
۷۸۷	۹۰۴
۱,۵۴۲	۸۲۴
۱۲,۱۲۶	۹,۹۵۸
۲۳,۳۸۳	۲۱,۹۱۵

شرکت پی کار پیمایش

ابراهیم یوسفی

گودرزی-مختاربندیان

شهرام عباسی

شرکت اکسون ابنیه پارس

شرکت نوین پارس

شرکت پدیده عمران خاوران

شرکت آراژات آسانبر پارت

محسن جوشنی

سایر



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱۹-۱-۲ - سپرده بیمه پیمانکاران به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۰۰۰	۲,۳۹۱	شعبه ۱ سازمان تامین اجتماعی
۶۹۸	۱,۱۰۴	شرکت پی کار پیمایش
۲,۳۰۳	۱,۴۲۱	شرکت مرسا
۷۶۶	۹۲۲	ابراهیم یوسفی
۳۰۳	۴۸۰	شرکت حافظان گوهر زمین
۷۴۹	۸۲۷	گودرزی-مختاربندیان
۷,۲۶۷	۶,۰۲۲	سایر
۱۷,۰۸۶	۱۳,۱۶۶	

۱۹-۱-۳ - پیمانکاران جزء پروژه ها به شرح زیر می باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۵۸	۵,۶۰۹	پروژه مهتاب
۱۳۳	۲۳۴	پروژه آسمان
۴۳	۴۹۶	پروژه عرش
(۲,۰۴۴)	۲,۹۹۹	پروژه باغشهر
-	۹۶۳	شرکت حافظان گوهر زمین
-	۹۹۶	شرکت فخر سازه خاور
۱,۷۶۷	۴۷۷	سایر
۸۵۸	۱۱,۷۷۳	

۱۹-۲ - پرداختنی های بلندمدت:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۰۰,۰۰۰	-	شرکت تراز پی ریز:
		اسناد پرداختنی
۳۰۷,۸۴۹	۶۴۹,۳۵۶	حسابهای پرداختنی (یادداشت ۱-۲-۱۹)
۷۰۷,۸۴۹	۶۴۹,۳۵۶	



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱- ۲- ۱۹ - مانده حساب شرکت عمران وساختمان تراز پی ریز شامل اقلام زیر است:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	گردش طی سال	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
۱,۶۰۱,۸۳۲	۱۳۳,۴۹۳	۱,۷۳۵,۳۲۵	بهای فروش واحد ها به مشتریان
۱,۱۵۱,۴۰۳	۱۰,۰۰۰	۱,۱۶۱,۴۰۳	وجوه پرداختی تراز پی ریز
۴۱۳,۳۶۳	-	۴۱۳,۳۶۳	بهای واحدهای تهاتر شده با ساخت (یادداشت ۱ - ۱ - ۲ - ۱۹)
۲۶۴,۶۲۰	-	۲۶۴,۶۲۰	هزینه تامین مالی
۳,۹۶۷	-	۳,۹۶۷	پاداش هیئت مدیره
۷۷,۲۶۸	۶۱,۰۲۹	۱۳۸,۲۹۷	سود تقسیم شده
(۲۲,۳۵۳)	(۱,۹۵۵)	(۲۵,۳۰۸)	بدهی مشتریان (سند)
(۱۰۴,۷۷۳)	(۲۹۵)	(۱۰۵,۰۶۸)	چکهای مشتریان
(۱۴۲,۹۴۹)	(۲۲,۵۸۲)	(۱۶۵,۵۳۱)	کارمزد مدیریت پیمان و فروش واحدها
(۱۴۹,۰۰۰)	-	(۱۴۹,۰۰۰)	افزایش سرمایه
(۳۴۸,۵۳۵)	-	(۳۴۸,۵۳۵)	انتقال پروژه کیش
(۴۰۰,۰۰۰)	۴۰۰,۰۰۰	-	اسناد پرداختنی
(۴۹۱,۰۹۷)	(۲۵,۱۲۸)	(۵۱۶,۲۲۵)	وجوه پرداختی عمارت هشتم
(۱,۵۶۹,۱۳۵)	(۲۱۵,۴۷۲)	(۱,۷۸۴,۶۰۷)	مخارج پروژه چشم انداز و خانه های امید
۲۴,۲۳۹	۲,۴۱۷	۲۶,۶۵۶	سایر
۳۰۷,۸۴۹	۳۴۱,۵۰۷	۶۴۹,۳۵۶	

۱ - ۲ - ۱۹ - بهای واحدهای تهاتر شده با ساخت، مربوط به شرکت های سازنده جهت ساخت بلوکهای آبشار و آسمان می باشد.

براساس توافقات صورت گرفته با شرکت تراز پی ریز، عملیات اجرا و فروش واحدهای پروژه چشم انداز مشهد متعلق به شرکت تراز پی ریز توسط شرکت عمارت هشتم شرق، صورت می پذیرد. در این خصوص تمامی عملیات فروش شامل انعقاد قرارداد، اخذ مبالغ قراردادهای و چکها، پیگیری وصول اسناد و ... در حسابها توسط شرکت عمارت هشتم شرق صورت می گردد و مانده بدهی یا طلب در پایان عملیات اجرا و فروش پروژه چشم انداز تعیین تکلیف خواهد شد.

همانطور که در یادداشت ۱-۱-۱۳ افشاء گردید مبلغ ۳۷۱,۶۰۹ میلیون ریال از حسابها و اسناد پرداختنی کوتاه مدت و بلند مدت، مربوط به مطالبات شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز از خریداران واحدهای پروژه چشم انداز میباشد که در حسابهای شرکت عمارت هشتم منظور گردیده، لذا با توجه به منظور شدن کل مبلغ فروش واحدهای مذکور به حساب بستانکاری شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز، مانده بستانکاری حسابهای پرداختنی شرکت مذکور پس از کسر بدهی خریداران واحدهای چشم انداز، مبلغ، ۲۷۷,۷۴۷ میلیون ریال می باشد

۲۰- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
۶,۲۸۷	۸,۵۳۶	مانده در ابتدای سال
(۷۶۲)	(۲,۷۵۱)	ذخیره پرداختی طی سال
۳,۰۱۱	۵,۵۹۵	ذخیره تامین شده سال جاری
۸,۵۳۶	۱۱,۳۸۱	مانده در پایان سال



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

(مبالغ به میلیون ریال)

۲۱- مالیات پرداختنی

نحوه تشخیص	مالیات						درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود ابرازی	سال مالی
	۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰			ابرازی			
	مانده پرداختنی	مانده پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی				
رسیدگی به دفاتر	۲۳۰	-	۳,۳۳۵	۳,۱۸۶	۳,۷۸۳	-	-	۳,۸۲۶	۱۳۹۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	۳,۳۸۰	۳,۰۰۳	۳,۰۰۳	-	-	۵۴,۶۹۲	۱۳۹۲
رسیدگی به دفاتر	-	-	۳,۲۸۴	۳,۲۴۴	۳,۲۴۴	-	-	۱۲,۰۳۰	۱۳۹۳
رسیدگی به دفاتر	-	-	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۶۰۲	-	-	۶,۲۷۴	۱۳۹۴
رسیدگی به دفاتر	۲۲۲	-	۸۳۴	۸۳۴	۸۳۴	-	-	۴۰,۲۲۹	۱۳۹۵
رسیدگی شده	-	-	-	-	۹,۰۲۵	-	-	۲۵,۵۷۰	۱۳۹۶
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۶۷,۸۱۰	۱۳۹۷
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۷۵,۵۵۵	۱۳۹۸
	۴۵۲	-	۱۲,۳۳۲	۱۱,۷۶۷	۲۱,۴۹۱	-			

۲۱-۱- شرکت مالیات عملکرد، حقوق و تکلیفی سالهای گذشته تا سال مالی ۱۳۹۵ را تسویه کرده است.

۲۱-۲- شرکت بابت برگ تشخیص مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۹۶ اعتراض نموده است و پرونده مالیاتی سال مذکور در هیات مالیاتی ذیربط در دست بررسی می باشد.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲۲- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۳۹۷				۱۳۹۸					
جمع	اسناد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	سود سهام پرداخت شده	سود سهام پرداختنی	جمع	اسناد پرداختنی	مانده پرداخت نشده	سود سهام پرداخت شده	سود سهام پرداختنی
-	-	-	۲۶,۸۱۲	۲۶,۸۱۲	-	-	-	-	-
-	-	-	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	-	-	-	-	-
-	-	-	۲۰,۴۵۶	۲۰,۴۵۶	-	-	-	۶۱,۰۲۹	۶۱,۰۲۹
-	-	-	۷۷,۲۶۸	۷۷,۲۶۸	-	-	-	۶۱,۰۲۹	۶۱,۰۲۹

۱- ۲۲- مبلغ ۷۷,۲۶۸ میلیون ریال سود تقسیم شده تا پایان سال ۹۷ و مبلغ ۶۱,۰۲۹ میلیون ریال در سال ۹۸ جمعاً مبلغ ۱۳۸,۲۹۷ میلیون ریال میباشد که به بستانکاری حساب فیما بین با شرکت تراز پی ریز منظور شده و بدین ترتیب پرداخت گردیده است، لذا مانده حساب سود سهام پرداختنی در ترازنامه صفر میباشد.

۲- ۲۲- سود نقدی هر سهم سال ۱۳۹۷ مبلغ ۱۳۶/۳۷ ریال و سال ۱۳۹۶ مبلغ ۲۰۰ ریال است.

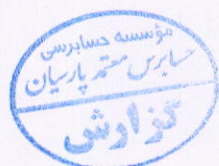
۲۳- ذخایر

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰			
مانده پایانی سال	مانده	برگشت ذخیره استفاده نشده	مصرف	افزایش	مانده ابتدای سال
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۲۳۰	۱,۵۲۷	-	(۲,۲۳۰)	۱,۵۲۷	۲,۲۳۰
۲۸۹	۴۰۹	-	(۲۸۹)	۴۰۹	۲۸۹
۴۸۰	۵۳۰	-	(۴۸۰)	۵۳۰	۴۸۰
۲,۹۹۹	۲,۴۶۶	-	(۲,۹۹۹)	۲,۴۶۶	۲,۹۹۹

۲۴- پیش دریافت ها

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال
۸,۴۱۹	۸,۴۱۹
۵۰	۸,۸۲۱
۸,۴۶۹	۱۷,۲۴۰

پیش دریافت از مشتریان :
پیش دریافت درآمد فروش اقساطی
سایر پیش دریافت ها



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲۵- اصلاح اشتباهات، تغییر در رویه های حسابداری و تجدید طبقه بندی

۲۵-۱- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۹۶/۰۹/۳۰

(مبالغ به میلیون ریال)

تجدید ارائه شده	تعدیلات				طبق صورتهای مالی ۹۶/۰۹/۳۰	صورت وضعیت مالی :
	جمع تعدیلات	تجدید طبقه بندی	تغییر در رویه های حسابداری	اصلاح اشتباهات		
طبق صورتهای مالی ۹۶/۰۹/۳۰						
۱۱,۴۵۱	۴۳۴	-	-	۴۳۴	۱۱,۰۱۷	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲,۸۶۹	۸۵۵	-	-	۸۵۵	۲,۰۱۴	مالیات پرداختنی
۲۷,۳۱۳	(۱,۲۸۹)	-	-	(۱,۲۸۹)	۲۸,۶۰۲	سود انباشته



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲۶- نقد حاصل از عملیات

صورت تطبیق سود عملیاتی با جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی به شرح زیر می‌باشد:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	سود خالص
۶۷,۸۱۰	۷۴,۹۹۰	تعدیلات
-	(۲۷۴)	هزینه مالیات بر درآمد
-	۵۶۵	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲,۲۴۹	۲,۸۴۴	استهلاک دارایی‌های غیر جاری
۲,۲۱۲	۱,۳۰۵	سود سهام
-	(۶۱,۰۲۹)	سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی
(۲,۸۲۵)	(۳,۱۱۱)	جمع تعدیلات
۶۹,۴۴۷	۱۵,۲۸۹	تغییرات در سرمایه در گردش:
(۳۲۰,۱۴۷)	۱۳۹,۰۸۰	کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی
(۶,۳۹۰)	(۵۵,۴۷۳)	کاهش (افزایش) موجودی املاک
۱۵,۳۶۱	(۹,۳۹۴)	کاهش (افزایش) پیش پرداخت‌های عملیاتی
۲۷۲,۲۵۰	(۱۰۴,۱۰۹)	افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
(۴,۳۸۱)	(۵۳۳)	افزایش (کاهش) ذخایر
(۴۵۲)	۸,۷۷۱	افزایش (کاهش) پیش دریافت های عملیاتی
۲۵,۶۸۶	(۶,۳۶۸)	نقد حاصل از عملیات

۲۷- مبادلات غیر نقدی

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	بابت سود مصوب قابل تقسیم (انتقال به حساب فیما بین با تراز پی ریز)
۲۰,۴۵۶	۶۱,۰۲۹	تهاتر ویلای ۸-۱ باغشهر گلپهار
-	۶,۳۰۰	
۲۰,۴۵۶	۶۷,۳۲۹	

۲۸- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۸-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق 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 تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲۸-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است:

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۴۵,۴۴۷	۷۵۱,۹۶۹	جمع بدهی ها
(۵۲۶,۲۴۷)	(۳۷۱,۶۰۹)	بدهی های مربوط به خریداران واحدهای چشم انداز
(۲۶,۳۸۰)	(۲۱,۲۱۵)	موجودی نقد
۲۹۲,۸۲۱	۳۵۹,۱۴۴	خالص بدهی
۲۲۸,۳۷۱	۲۴۲,۰۵۸	حقوق مالکانه
۱۲۸٪	۱۴۸٪	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

۲۸-۱-۱-۱- توضیح اینکه مبلغ ۲۷۷,۷۴۷ میلیون ریال از خالص بدهی فوق مربوط به شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز بوده که سهامدار اصلی (۱۰۰٪ سهام) می باشد.

۲۸-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

شرکت برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت، از طریق گزارشات ریسک داخلی که آسیب پذیری را تجزیه و تحلیل می کند، اقدام می نماید.
اهم ریسک های متحمل، اثرات و اقدامات لازم در این شرکت به شرح ذیل می باشد.

عنوان ریسک	اثرات	اقدامات
	۱- افزایش قیمت نهاده های ساختمانی و خدمات مورد نیاز صنعت	استفاده از کالاهای ایرانی بجای کالاهای خارجی تاکید بر عدم خرید املاک جدید و تاکید بر ایجاد ارزش افزوده بر روی املاک فعلی
ریسک افزایش نرخ ارز	۲- افزایش قیمت تمام شده محصولات ساخته شده و تورم قیمت مسکن	خروج از فعالیتهای اجرایی و تاکید بر توسعه نقش کارفرمایی چابک نمودن ساختار نیروی انسانی
	۳- هدایت بخشی از نقدینگی بازار و صنعت ساختمان به سمت بازارهای دیگر از جمله ارز و طلا	ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش، ایجاد مزیت برای پروژه ها



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

عنوان ریسک	اثرات	اقدامات
ریسک نقدینگی و تامین مالی	<p>۱- کاهش منابع مالی برای اتمام پروژه ها و افزایش هزینه های جاری</p> <p>تطویل پروژه های ساختمانی و در نتیجه افزایش قیمت تمام شده و عدم تحقق تعهدات قراردادی با خریداران</p> <p>۲- افزایش قیمت تمام شده ناشی از افزایش هزینه های مالی</p>	<p>تاکید بر استفاده از منابع مالی بخش خصوصی توانمند، بکارگیری ابزارهای مناسب برای مدیریت هزینه ها کاهش هزینه های اداری و عمومی و سربار از طریق کاهش نیروی انسانی غیر مولد و برونسپاری برخی از فعالیتها چابک سازی ساختارهای مدیریتی و نیروی انسانی و بکارگیری نخبگان و بکارگیری نوآوری ها و افکار نو در تصمیم گیری ها و رفع موانع استفاده از روش تهاجر در تامین منابع مالی با شناخت و به کارگیری ظرفیت های مرتبط سازمان و نهادهای مرتبط</p> <p>بکارگیری سیستمهای نظارتی مناسبتر برای مدیریت پروژه ها مانند BIM و EPM</p> <p>کاهش هزینه های مالی از طریق تسویه حساب زودتر از موعد آنها با فروش بخشی از دارایی های بلااستفاده و غیر مولد</p> <p>ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش ایجاد مزیت برای پروژه ها بکارگیری ابزارهای تامین مالی جذابتر از نرخ بانکی برای خریداران (از جمله صندوق، زمین و ساختمان)</p> <p>کاهش سطح اتکا به منابع مالی بانکی و بکارگیری مشارکتهای بخش خصوصی مناسب</p>
نوسانات نرخ بهره	<p>۱- جابجایی نقدینگی به سمت بازارهای پولی</p> <p>۲- افزایش هزینه های تامین مالی</p>	



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
 یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲۸-۳- تجزیه و تحلیل حساسیت قیمت اوراق بهادار مالکانه

با توجه به اینکه سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت مربوط به سهام شرکت وابسته گروه می باشد و فاقد بازار فعال در خصوص خرید و فروش سهام منتشره می باشد، فاقد ریسک کاهش و افزایش قیمت سهام به صورت با اهمیت می باشد.

۲۸-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان بوده و منجر به زیان مالی برای شرکت شود. جهت کاهش ریسک در مورد طرف قراردادهای شرکت و مطالبات ناشی از آن که عمدتاً خریداران واحدهای احدائی می باشند، تمهیداتی بشرح ذیل اعمال میگردد:

- ۱- وثیقه کافی در زمان انعقاد قرارداد از کلیه خریداران اخذ می گردد.
 - ۲- تحول واحدها منوط به تسویه حساب خریداران تا آن مقطع می باشد.
 - ۳- انتقال سند مالکیت به خریدار منوط به تسویه حساب کامل می باشد.
 - ۴- بابت تاخیر در پرداخت اقساط بدهی در قرارداد مبالغی پیش بینی شده و مرتباً دریافت می گردد.
- خلاصه وضعیت مطالبات شرکت به شرح ذیل می باشد:

کاهش ارزش	مطالبات سررسید شده	کل مطالبات	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۶,۱۴۹	۴۵۲,۴۵۸	خریداران واحدها
-	-	۵۵,۸۴۰	سایر بدهکاران

۲۸-۵- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی خود یک چهارچوب و برنامه مدون داشته و با توجه به تعهدات خود و بودجه بندی صورت گرفته اقدام به مدیریت وجه نقد مورد نیاز و در دسترس شرکت می نماید. وجه نقد خود را از طریق تزریق به فعالیتهای عملیاتی (ساخت املاک) و زمانبندی فروش آن را کنترل می کند.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۲۹- معاملات با اشخاص وابسته

۲۹-۱- معاملات طبق ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در سال مورد گزارش انجام شده و به شرح زیر می باشد:

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید زمین	فروش زمین	خرید واحدهای ساختمانی	بهای فروش واحدهای ساختمانی	خرید داراییهای ثابت	فروش داراییهای ثابت	کارمزد فروش واحد و مدیریت پیمان	تضامین اعطایی دریافتی	مخارج پروژه های پیمان مدیریت	وجوه پرداختی به شخص وابسته	وجوه دریافتی از شخص وابسته	بهای واحدهای تهار با پیمانکاران	سایر
شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز	سهامدار عمده	✓	-	-	۱۳۳۳,۴۹۳	-	-	-	(۲۲,۵۸۲)	-	(۳۱۵,۴۷۳)	(۲۵,۱۲۸)	۱۰,۰۰۰	-	۲,۴۱۷

۲۹-۲- مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی های تجاری	دریافتی های غیر تجاری	تسهیلات پرداختی	پیش پرداخت ها	بدهی به خریداران واحدهای فروش رفته	اسناد پرداختی	تسهیلات دریافتی	سود سهام پرداختی	پیش دریافت ها	۱۳۹۸/۰۹/۳۰		۱۳۹۷/۰۹/۳۰		
											طلب	بدهی	طلب	بدهی	
واحد تجاری اصلی	شرکت عمران و ساختمان تراز پی ریز	-	-	-	-	(۳,۳۵۰)	۴,۰۰۰,۰۰۰	-	۶۱,۰۳۹	-	-	۹۴۹,۳۵۶	-	-	۳,۰۷۸,۴۹۹

۳۰- تعهدات ، بدهیهای احتمالی و دارایی های احتمالی

۳۰-۱- شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات و بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت می باشد.

۳۱- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

در دوره بعد از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تائید صورتهای مالی ، رویدادی که مستلزم افشاء و تعدیل اقلام صورتهای مالی باشد رخ نداده است.



شرکت عمارت هشتم شرق (سهامی خاص)
 یادداشتهای توضیحی صورتهای مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۳۲- سود انباشته در پایان سال :

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

مبلغ کل	مبلغ هر سهم
میلیون ریال	ریال
۷,۴۹۹	۵۰
۳۷,۴۹۵	۲۵۰

تکلیف قانونی (طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت)
 تقسیم حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی ۱۳۹۸
 سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره

۳۳- سود سهام پیشنهادی

۳۳-۱- پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۳۵,۰۰۰ میلیون ریال (مبلغ ۲۳۳,۳۳ ریال برای هر سهم) است .

۳۳-۲- هیات مدیره با توجه به وضعیت نقدینگی و توان پرداخت سود از جمله وضعیت نقدینگی در حال حاضر و در دوره پرداخت سود، منابع تامین وجوه نقد جهت پرداخت سود، درصد سود تقسیم شده در سالهای گذشته، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت به موقع آن طبق برنامه زمانبندی هیات مدیره، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت آن ظرف مهلت قانونی و وضعیت انتقال سود به سرمایه از طریق افزایش سرمایه از محل مطالبات در سالهای گذشته، و نیز با توجه به قوانین و مقررات موجود و برنامه های آتی شرکت، این پیشنهاد را ارائه نموده است.

