



گروه حسابرسی و بازرسی
مؤسسه سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۶ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۳ توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرس و بازرسی قانونی

۳- مسئولیت این موسسه، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این موسسه الزامات آئین 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 روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت های مالی است. انتخاب روش های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها،

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه) شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت های مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثر بخشی کنترل های داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این موسسه مسئولیت دارد، ضمن ایفای وظایف بازرس قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

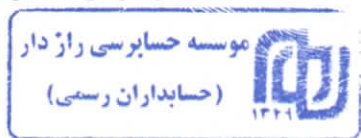
اظهار نظر

۴- به نظر این موسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۶ و عملکرد مالی و جریان های نقدی گروه و شرکت 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- نظر مجمع عمومی محترم به موارد زیر که بر اظهار نظر این موسسه موثر نبوده است، جلب می شود:
۵-۱- مخارج ساخت املاک به شرح یادداشت توضیحی ۶-۱-۵ صورتهای مالی، مشتمل بر ۱۱۸ میلیارد ریال (۴۲ میلیارد ریال طی سال) مخارج انجام شده در پروژه مباشرتی سپیدار ارومیه است که براساس دستورات کارفرما انجام شده و طبق مستندات و مدارک، تایید مخارج صورت گرفته از طرف بانک مسکن منوط به بررسی در زمان تکمیل پروژه است.

۵-۲- بشرح یادداشت ۵-۱-۱۱ صورت های مالی، با وجود مصوبه مورخ ۸۹/۰۲/۱۲ ریاست جمهوری مبنی بر معافیت مالیاتی پروژه های مسکن مهر از پرداخت مالیاتهای موضوع ماده ۱۰۴ قانون مالیاتهای مستقیم، بابت مالیات تکلیفی سالهای ۹۲ الی ۹۴، طبق برگ های تشخیص صادره جمعاً معادل ۵۴ میلیارد ریال توسط مقامات مالیاتی مطالبه شده، اما از این بابت تنها ۱۰ میلیارد ریال ذخیره منظور



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

شده است. شرکت نسبت به برگ های تشخیص صادره اعتراض نموده که تا تاریخ تهیه این گزارش نتیجه نهایی مشخص نشده است.

۳-۵- همانطور که یادداشت ۲-۱۲ صورتهای مالی نشان میدهد، مالیات عملکرد سال ۱۳۹۳ شرکت اصلی در دست رسیدگی می باشد و مالیات سال های ۱۳۹۴ به بعد تاکنون مورد رسیدگی مسئولین مالیاتی قرار نگرفته است. برای سالهای مورد اشاره، جمعاً ۲۲/۹ میلیارد ریال بشرح یادداشت مزبور ذخیره مالیات در حسابها منظور شده است. همچنین جهت سال ۱۳۹۳ شرکت فرعی، مبلغ ۳/۷ میلیارد ریال مطالبات تشخیص داده شده که بدلیل اعتراض، حسابهای شرکت متاثر نگردیده و جهت سال ۱۳۹۵ نیز به دلیل بهره مندی از درآمدهای مالیات معاف و سال ۱۳۹۶ به دلیل زیان ابرازی، ذخیره ای در نظر گرفته نشده است.

۴-۵- همانطور که یادداشت ۱-۸ صورت های مالی نشان می دهد، واگذاری زمین های خاوران به شهرداری به مبلغ ۳۷/۵ میلیارد ریال (براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری در سال ۹۰) بوده، که بخشی از آن، در ازای دریافت زمین فتح آباد می باشد. معامله فوق بر پایه قیمت دفتری انجام شده و بنابراین فاقد سود یا زیان بوده است.

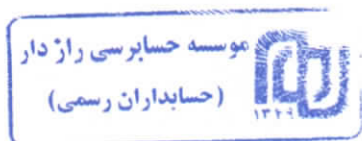
۵-۵- همانطور که یادداشت های ۱-۱-۵ و ۱-۲-۵ صورتهای مالی نشان می دهد، ساختمانهای در جریان ساخت و آماده فروش، از پوشش بیمه ای کافی برخوردار نمی باشد.

۶-۵- بهای تمام شده قطعی پروژه آبشار در شرکت فرعی (سامان گستران پویا) بالغ بر ۱۲/۴۵ میلیون ریال به ازای هر متر مربع می باشد، حال آنکه به موجب قرارداد منعقد شده با مالک زمین، قیمت برآوردی تکمیل شده هر متر مربع مبلغ ۱۱/۵ میلیون ریال در نظر گرفته شده است. با توجه به اینکه فعالیت شرکت فرعی مزبور منحصر به پروژه آبشار می باشد، تحقق فرض تداوم فعالیت آن منوط به گسترش دامنه فعالیت به گونه ای است که علاوه بر پوشش زیان انباشته (به شرح صورت سود و زیان شرکت فرعی) قادر گردد تسویه بدهی ها را در روال عادی عملیات شرکت به انجام برساند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۶- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب توسط مجمع عمومی، بطور کامل رعایت نشده است.



گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه) شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

۷- در خصوص تکالیف تعیین شده توسط مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۷ در مورد رفع موارد مطرح شده توسط این موسسه در گزارش مورخ ۲۹ آبان ۱۳۹۵، در برخی موارد، اقدامات هیئت مدیره در رعایت ماده ۱۴۲ اصلاحیه قانون تجارت، به شرح زیر به نتیجه نرسیده است:

- تعیین تکلیف مطالبات از بانک مسکن در رابطه با پروژه سپیدار ارومیه.
- رفع کسری پوشش بیمه ای دارائیهها.
- پرداخت به موقع سود سهام در مهلت مقرر قانونی.
- رعایت کامل دستورالعمل های ابلاغی سازمان بورس و اوراق بهادار.

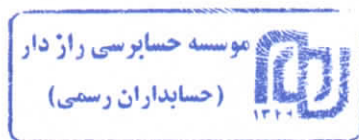
۸- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳-۳۲ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت. که طی سال مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته است. مضافاً نظر این موسسه به شواهدی حاکی از این که معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

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

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۰- مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص افشای صورت های مالی میان دوره ای شرکت فرعی در موعد مقرر و همچنین مفاد دستورالعمل انضباطی سازمان در رابطه با تقسیم سود ظرف مهلت قانونی، رعایت نشده است.

۱۱- در رعایت مفاد دستورالعمل کنترل های داخلی برای ناشران، چک لیست رعایت الزامات کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی مورد بررسی قرار گرفته است. در این ارتباط، این موسسه به مواردی حاکی از



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

وجود نقاط ضعف بااهمیت در کنترل های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت، در چارچوب چک لیست ابلاغی، برخورد نکرده است.

۱۲- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص این موسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده، برخورد نکرده است.

تاریخ: ۱۴ آذر ۱۳۹۶

موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

محمود لنگری

محمدجواد صفارسفلاتی

شماره عضویت: ۸۰۰۶۸۴

شماره عضویت: ۸۰۰۴۸۸



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۶

تجدید ارایه شده		تجدید ارایه شده	
۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
			دارایی ها
			یادداشت
بدهی های جاری :	بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	بدهی های جاری :	دارایی های جاری :
پرواخذنی های تجاری و غیر تجاری	۳۰۸,۹۴۱	۱۲,۸۲۹	موجودی نقد
مالیات پرواخذنی	*	۳۴۴,۵۲۰	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
سود سهام پرواخذنی	۲۰۴,۳۶۱	۹۷۲,۳۷۳	موجودی املاک
تسهیلات مالی	۳۷۵,۱۷۳	۳۸,۶۰۱	پیش پرداختها
پیش دریافتها	۱۸۲,۰۲۱		
			جمع دارایی های جاری
۸۶۸,۳۷۲	۱,۰۷۰,۴۹۶	۱,۳۶۸,۳۲۳	۱,۳۰۵,۶۵۵
*	۱۰,۹۵۲		دارایی های غیر جاری :
۱۴,۱۵۱	۱۸,۰۶۶		دریافتنی های بلند مدت
۱۴,۱۵۱	۲۹,۰۱۸		سرمایه گذارهای بلند مدت
۸۸۲,۵۲۳	۱,۰۹۹,۵۱۴	۴۲۹	زمین تکمیل شده برای ساخت املاک
		۱۵۰,۱۷۰	۱۴۹,۵۵۶
۶۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۳۱۳,۹۴۸	۴۶۳,۷۰۲
۲۵۴,۴۸۵	*	۵۴۳	۱,۶۵۰
۴۵,۵۵۹	۴۵,۵۵۹	۳۷,۶۸۶	۱۰۲,۹۶۴
۸۸,۵۳۳	(۱۵,۳۲۲)	۵۰۲,۷۷۶	۷۲۴,۰۹۶
۹۸۸,۵۷۶	۹۳۰,۳۲۷		
۱,۸۷۱,۰۹۹	۲,۰۲۹,۷۵۱	۱,۸۷۱,۰۹۹	۲,۰۲۹,۷۵۱
			جمع دارایی ها

یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۶

تجدید آرایه شده	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۱۴,۳۷۹	۷۸۵,۲۶۰		۲۰	درآمد های عملیاتی
(۲۶۶,۱۶۳)	(۷۶۳,۶۲۹)		۲۱	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۴۸,۲۱۶	۲۱,۶۳۱			سود ناخالص
(۲۵,۰۷۶)		(۳۳,۳۴۳)	۲۲	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۲۵,۰۷۶)	(۳۳,۳۴۳)			
۱۲۳,۱۴۰	(۱۱,۷۱۲)			سود (زیان) عملیاتی
(۱۸,۲۲۰)		(۲۲,۰۲۷)	۲۴	هزینه های مالی
(۱,۶۰۴)		۲۰۲	۲۵	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۱۹,۸۲۴)	(۲۱,۸۲۵)			
۱۰۳,۳۱۶	(۳۳,۵۳۷)			سود (زیان) قبل از مالیات
(۱,۳۰۳)	(۲,۸۱۷)			مالیات بر درآمد
۱۰۲,۰۱۳	(۳۶,۳۵۴)			سود(زیان) خالص

گردش حساب سود (زیان) انباشته

۱۰۲,۰۱۳	(۳۶,۳۵۴)			سود (زیان) خالص
۲۰۰,۷۰۹		۱۱۲,۶۳۲		سود انباشته ابتدای دوره
(۶۶,۸۸۹)		(۲۴,۱۰۰)	۲۷	تعدیلات سنواتی
۱۳۳,۸۲۰		۸۸,۵۳۲		سود انباشته ابتدای دوره - تعدیل شده
(۱۴۲,۲۰۰)		(۶۷,۵۰۰)		سود سهام مصوب
(۸,۳۸۰)	۲۱,۰۳۲			
۹۳,۶۳۳	(۱۵,۳۲۲)			سود(زیان) قابل تخصیص
(۵,۱۰۱)				اندرخته قانونی
(۵,۱۰۱)	.			
۸۸,۵۳۲	(۱۵,۴۲۲)			سود(زیان) انباشته پایان دوره

از آنجا که اجزای سود و زیان جامع محدود به سود دوره و تعدیلات سنواتی است ، صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است .

یادداشتهای توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۶

تجدید ارائه شده	سال مالی منتهی به		یادداشت
سال مالی منتهی به	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
			فعالیت‌های عملیاتی:
			جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
(۳۴,۳۶۹)	(۷۹۴)	۲۸	بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:
۰		۲,۲۲۰	درآمد دیرکرد اقساط مشتریان
		(۲,۷۴۸)	سود و کارمزد پرداختی
۲۰,۱۳		۲۵۹	سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
(۱۸,۲۲۰)		(۲۲,۰۲۷)	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۸,۲۲۲)		(۹,۴۵۱)	سود سهام پرداختی
(۲۴,۴۲۹)	(۳۱,۷۴۷)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها
			و سود پرداختی بابت تامین مالی
			مالیات پرداختی:
(۱,۷۸۳)	(۱۶,۶۹۰)		مالیات بر درآمد پرداختی
			فعالیت‌های سرمایه گذاری :
(۳۶۲)		(۷۱,۵۳۰)	۱-۲ وجوه پرداختی بابت خرید دارائیهای ثابت
۱,۸۰۴		۱,۰۴۹	وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت
۰		(۱,۱۰۸)	وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائیها
۱,۴۴۳	(۷۱,۵۸۹)		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری
(۵۹,۱۳۹)	(۱۲۰,۸۲۱)		جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
			فعالیت‌های تامین مالی :
۶,۳۴۹		۳۷,۰۸۳	وجوه حاصل از افزایش سرمایه
۳۶۶,۷۵۷		۵۰۶,۲۳۶	دریافت تسهیلات مالی
(۳۲۷,۷۲۸)		(۴۱۷,۲۲۸)	باز پرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
۴۵,۳۷۷	۱۲۶,۰۹۱		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
(۱۳,۷۶۱)	۵,۲۷۱		خالص (کاهش) در وجه نقد
۲۶,۵۹۱	۱۲,۸۲۹		مانده وجه نقد در ابتدای دوره
۱۲,۸۲۹	۱۸,۱۰۰		مانده وجه نقد در پایان دوره
۲۶۲,۳۳۲	۸۲۱,۹۰۴	۲۹	مبادلات غیر نقدی

یادداشت‌های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

