فهرست مطالب :

صفحه

گزارش هیأت مدیره	
وضعیت عمومی شرکت	۱-۳
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان	۴-۶
ریسک	۷
تاریخچه	۸-۱۲
سرمایه و ترکیب سهامداران	۱۳
وضعیت معاملات سهام	۱۴
اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی	۱۴
اطلاعات درمورد کیفیت افشاء و نقد شوندگی سهام	۱۵
جایگاه شرکت درصنعت	۱۶
محیط حقوقی شرکت	۱۶
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت درسال جاری	۱۷-۱۸
آمار تولید	۱۹-۲۲
سیاستهای تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت	۲۳
فعالیت های مربوط به خدمات پس از فروش	۲۳
اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص ثالث	۲۳
اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت	۲۴
مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره	۲۵
مشخصات مدیرعامل و مدیران اجرائی شرکت	۲۶
اطلاعات مربوط به حسابرسان مستقل و بازرس قانونی	۲۶
تجزیه و تحلیل ریسک	۲۷
عملکرد اجتماعی	۲۸
توسعه منابع انسانی	۲۹
اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع	۳۰
پیشنهاد هیأت مدیره جهت تقسیم سود	۳۰
اطلاعات طرح های توسعه شرکت	۳۰-۳۷
برنامه های آتی	۳۸-۳۹
پروژه های شاخص	۴۰-۴۵
اطلاعات تماس باشرکت	۴۶
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۴۸-۴۹
ترازنامه تلفیقی	۵۰
صورت سود و زیان تلفیقی	۵۱
صورت گردش وجوه نقد تلفیقی	۵۲
ترازنامه شرکت اصلی	۵۳
صورت سود وزیان شرکت اصلی	۵۴
صورت گردش وجوه نقد شرکت اصلی	۵۵

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۸۸

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و مادهٔ ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیأت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ به تایید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیأت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
بانک مسکن	آقای حسن کاری	رئیس هیأت مدیره	
شرکت عمرانی مسکن گستر	آقای مهدی تفضلی	نایب رئیس هیأت مدیره	
شرکت مدیریت سرمایه گذاری توسعه ملی	آقای میر حمید قریشی	عضو هیأت مدیره	
شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن	آقای جواد توکلی عنبرانی	عضو هیأت مدیر	
شرکت کارگزاری بانک مسکن	آقای مهدی ذاکرالحسینی	عضو هیأت مدیره	
	ایوب نظری	مدیرعامل	

گزیده اطلاعات تلفیقی

	تجدید ارائه شده		
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به			
درآمد خالص	۱،۵۴۷،۳۰۹	۲،۰۶۲،۲۲۵	۱،۶۵۳،۸۹۸
سود عملیاتی	۴۷۰،۴۶۶	۷۸۳،۵۳۷	۴۷۷،۵۷۹
درآمدهای غیرعملیاتی	۲۰،۲۱۰	۱۱،۷۰۶	۴،۲۸۹
سود خالص – پس از کسر مالیات	۴۰۱،۵۲۰	۷۳۳،۱۶۵	۴۲۶،۱۶۳
تعدیلات سنواتی	(۲۳،۷۲۵)	(۴۸،۳۵۳)	(۳۶،۷۳۶)
وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۱۲،۵۲۵	۲۹۳،۶۹۵	۴۲۱،۷۹۷
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به			
جمع داراییها	۵،۳۲۹،۵۸۰	۴،۹۲۸،۳۵۰	۳،۶۸۷،۶۱۳
جمع بدهی‌ها	۲،۸۸۵،۸۸۴	۲،۸۳۴،۵۲۱	۲،۰۵۸،۷۵۶
سرمایه ثبت شده	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲،۴۴۳،۶۹۶	۲،۰۹۳،۸۲۹	۱،۶۲۸،۸۵۸
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده داراییها	٪۸	٪۱۷	٪۱۲
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	٪۱۷	٪۳۹	٪۴۸
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۱،۲۸۰	۷۲۴	–
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۹۴۸	۷۲۴	–
سود واقعی هر سهم – ریال	۴۰۲	۷۳۳	۴۲۶
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش – ریال	۱،۵۲۱	۲،۸۶۸	۲،۷۶۷
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم – مرتبه	۴	۴	۷
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	۱،۴۳۸	۱،۶۸۴	۱،۶۳۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۸۸

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

		تجدید ارائه شده	
	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون			
درآمد خالص	۵۲۹،۰۶۶	۶۵۱،۰۹۴	۵۰۹،۶۳۲
سود عملیاتی	۴۹۳،۸۰۳	۵۸۷،۹۶۰	۴۴۳،۶۷۰
درآمدهای غیرعملیاتی	۱۳،۰۷۱	۳،۱۰۴	(۶۱۱)
سود خالص – پس از کسر مالیات	۵۰۶،۲۲۲	۵۹۰،۸۶۸	۳۹۲،۹۳۵
تعدیلات سنواتی	۲،۴۴۸	(۵،۶۹۹)	(۳۲،۴۱۷)
وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۹۲،۳۹۵	۲۳۸،۴۷۱	۳۶۷،۵۸۷
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به			
جمع داراییها	۳،۸۴۶،۱۴۴	۳،۴۲۹،۳۶۰	۳،۳۰۵،۱۸۹
جمع بدهی‌ها	۱،۴۳۹،۵۳۱	۱،۴۷۶،۰۹۵	۱،۷۰۵،۲۴۰
سرمایه ثبت شده	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲،۴۰۶،۶۱۳	۱،۹۵۳،۲۶۵	۱،۵۹۹،۹۴۹
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده داراییها	٪۱۴	٪۱۸	٪۱۲
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	٪۲۳	٪۳۳	٪۲۷
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۶۲۷	۴۲۷	۳۶۴
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۵۲۰	۵۹۳	۴۰۰
سود واقعی هر سهم – ریال	۵۰۶	۵۹۱	۴۰۱
سود نقدی هر سهم – ریال	–	۳۰۰	۲۴۰
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش– ریال	۱،۵۲۱	۲،۸۶۸	۲،۷۶۷
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم – مرتبه	۳	۵	۷
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	۷۳	۱۰۷	۱۰۸

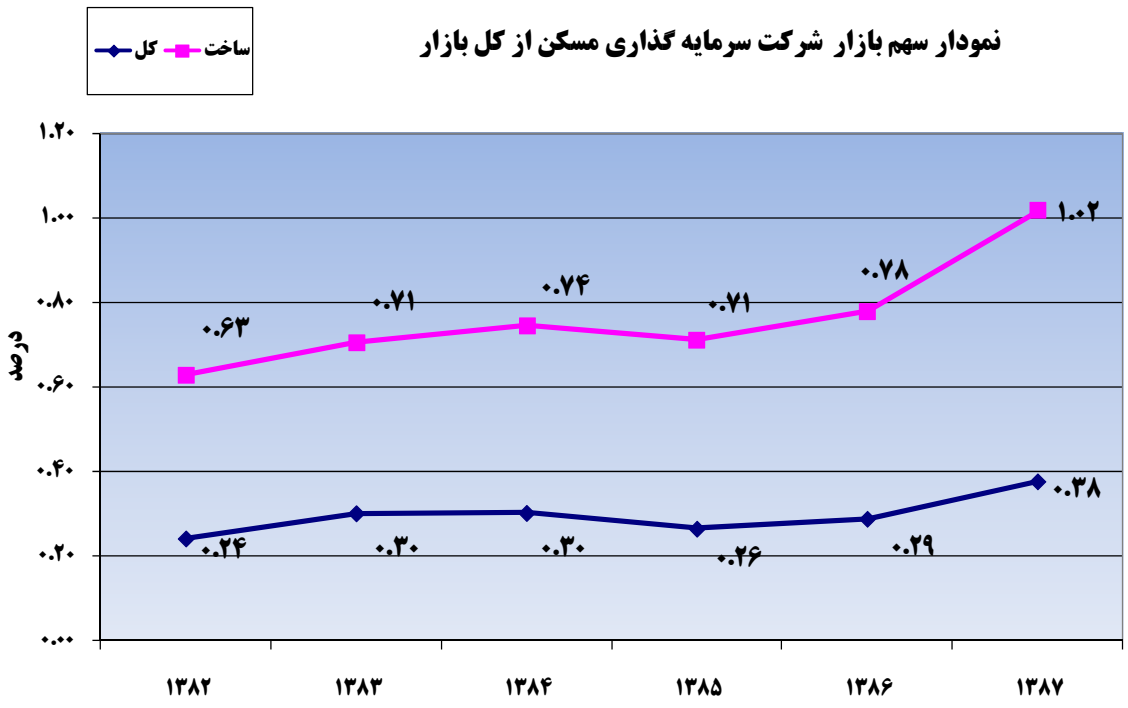
پیام هیأت مدیره

مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

چرخه‌های رونق و رکود مسکن به عنوان جزء لاینفک بازار مسکن می‌باشند که می‌توانند تاثیر بسیار زیادی بر عملکرد شرکتها داشته باشند. در این بین طی سال ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ یکی از حالات خاص در این چرخه اتفاق افتاد که در هیچ دوره ای قبل از آن سابقه نداشته است که منجر به تغییرات شدید در شرایط بازار مسکن گردید. باتوجه به این امرشرکت سعی کرد تا با اخذ تصمیمات صحیح، کمترین تاثیر را از شرایط بازار پذیرا باشد و در حقیقت با پیش بینی صحیح و درک موقعیت صحیح از بازار، توانست تا حد زیادی اثرات این رکود عمیق در بازار مسکن را مدیریت نماید. با توجه به مطالعات انجام شده و شناخت صحیح بازار، استراتژیهای شرکت مورد بازنگری قرار گرفتند و سعی شد تا بهترین مسیر برای رشد و توسعه شرکت ترسیم شود.

مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت و وضعیت رقابتی آن

لازم است این نکته مورد توجه قرار گیرد که در حالی که صنعت ساخت و ساز در کشور از افت زیادی برخوردار بود مجموعه سرمایه گذاری توانست با اخذ تصمیمات صحیح که منجر به کاهش تولید کمتر از میانگین صنعت شد، سهم بازار شرکت را در صنعت از ۰,۷۸ درصد در سال ۱۳۸۶ به حدود ۱,۰۲ درصد در سال ۱۳۸۷ افزایش دهد. امید است با برنامه‌ریزیهای صورت گرفته در سال مالی آینده بتوانیم جایگاه شرکت در صنعت را بر اساس استراتژیهای مصوب به حد مطلوبتری برسانیم.



بیان استراتژی شرکت

۱- رهبری بازار مسکن
۲- استقرار نظام جامع مدیریت بازاریابی و فروش
۳- متوازن سازی سبد کسب و کار و درآمدی شرکت
۴- متنوع سازی روش های تامین مالی شرکت
۵- ارتقاء سرمایه انسانی در سبد دارایی شرکت

مرور کلی بر عملکرد شرکت

۱. افزایش سرمایه شرکت به میزان ۵۰۰ میلیارد ریال
۲. افزایش حجم اعتبار شرکت نزد بانک مسکن بر اساس مصوبه بانک مرکزی به میزان ۸۰۰ میلیارد ریال
۳. فروش چهار پروژه شرکت در قالب روش های نوین مهندسی فروش در شرکت تخصصی پارس مسکن سامان
۴. برنامه ریزی جهت مدیریت علمی برند شرکت سرمایه گذاری مسکن
۵. افزایش سهم واحدهای تجاری در سبد کسب و کار شرکت
۶. اجرای پروژه های تحقیقاتی از جمله پروژه ۱۶ واحدی هشتگرد با همکاری دانشگاه برلین
۷. بازنگری درمحاسبات سازه قالب تونلی با عقد قرارداد با مشاور خارج از شرکت
۸. تدوین و بازنگری استراتژی‌های شرکت
۹. اخذ گواهی نامه تعهد به تعالی (INPE)درسال ۱۳۸۷ از موسسه مطالعات بهره وری و منابع انسانی
۱۰. اخذ گواهی نامه اهتمام به کیفیت (INQA) درسال ۱۳۸۸ ازسازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران
۱۱. تاسیس دو شرکت جدید در بخش مالی و کنترل داخلی
۱۲. طراحی پروژه ۷۰۰۰ واحدی ونزوئلا

برنامه ها و چشم انداز وضعیت شرکت

بر مبنای استراتژی‌های نوین شرکت که ناشی از بازنگری محیط داخلی و خارجی سازمان بوده است تغییرات مورد نیاز در ایدئولوژی، چشم انداز و ماموریت سازمان اعمال گردید و در نهایت سند زیر که مبتنی بر نیازهای نوین سازمان است، استخراج گردید.

⇐ چشم انداز شرکت

پیشتاز بودن در بازارمسکن ایران وحضور اثرگذار درسایر بازارهایی که به آن وارد می شویم به بستر ارزش های بنیادین شرکت، شرکت جهت تحقق این امر به بازنگری استراتژی های خود به روش مشارکتی پرداخت که در سال جاری به تصویب رسید.

⇐ محورهای اصلی برنامه های شرکت شامل:

۱- حرکت به سمت تحقق ساخت ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی درسال
۲- استقرار نظام جامع بازاریابی درشرکت
۳- گسترش روشهای تامین مالی شرکت و توانمندسازی مشتریان
۴- متوازن نمودن کسب و کارهای شرکت درجهت کاهش ریسکهای ادواری و توسعه درآمدهای شرکت از کسب وکار ها و بازارهای جدید
۵- ارتقای سرمایه انسانی شرکت در راستای ایجاد ارزش افزوده برای سازمان و ایجاد تمایز با سایر رقبا

⇐ برنامه های شرکت برای رسیدن به این منظورشامل:

- تدوین برنامه اجرایی و دقیق پیاده سازی استراتژی ها
- استقرار نظام کنترل مدیریتی درشرکت با استفاده از متدولوژی BSC
- استقرار نظام جامع بازاریابی ، مدیریت برند
- پیاده سازی استراتژی پورتفوی کسب وکار شرکت
- تاسیس شرکت بمنظور صدورخدمات فنی ومهندسی
- تدوین استراتژی منابع انسانی شرکت با محوریت سرمایه انسانی
- استقرارنظام جامع مدیریت ریسک در سازمان

ریسک های عمده شرکت

⇐ ریسک سیستماتیک

۱- وجود متغیرهای دارای عدم قطعیت بالا و تأثیرپذیر بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره، نرخ ارز، نرخ تورم و بهای مواد اولیه

۲- وجود رفتار سینوسی (رکود – رونق) در بازار مسکن

مطالعه رفتار بازار مسکن در گذشته بیانگر وجود دوران رونق و رکود (که این دوره نزدیک به ۳ سال است) می باشد. بر همین اساس برنامه ریزی و تصمیم گیری برای فروش محصولات در دوران رکود نیازمند مدیریت توانمند ریسک نوسان دوره ای می باشد .

۳- هرگونه تهدید و تحریم سیاسی، چه به لحاظ تأمین مواد اولیه و چه به لحاظ ارتباطات می تواند بر سودآوری شرکت موثر باشد.

۴- افزایش رقابت در کسب و کار مرتبط با ساختمان، ماندگاری شرکتها در این میدان را مستلزم بهسازی ساختار سازمانها و به روز آوری روشهای سازمانی در جهت خلق ارزش نموده است.

۶- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه

⇐ ریسک غیر سیستماتیک

۱- تأخیر پروژه

با توجه به آنکه شرکت سرمایه گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی می باشد و شرکتهای تابعه آن پروژه محور هستند در نتیجه همواره یکی از تهدیدات تأخیر در انجام پروژه هاست می باشد که با نصب و راه اندازی سیستم مدیریت جامع پروژه ها، به مدیریت این ریسک پرداخته ایم.

۲- ریسک نقدینگی

از آنجا که سیکل عملیاتی صنعت ساختمان حدود ۳ سال می باشد تأمین و مدیریت جریان نقدی پروژه از اهم موضوعات است.

۳-ریسک عدم فروش محصول

با گذشت زمان و کاهش تقاضای مصرفی و افزایش رقبا، فروش مسکن و ساختمان با چالشهای فراوانی مواجه خواهد شد. با استقرار نظام جامع بازاریابی (استراتژی دوم شرکت) می توان ریسک فروش محصول را مدیریت نمود.

کلیاتی درباره شرکت

تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگترین انبوه‌سازان مسکن در کشور است. این شرکت درششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از ابتدای تأسیس تا کنون عملیات اجرایی ۴۶۰۴۷ واحد مسکونی در قالب ۲۸۸ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۳۷۳۳۷ واحد مسکونی به بهره برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و همچنین ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آماده سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری داشته است.

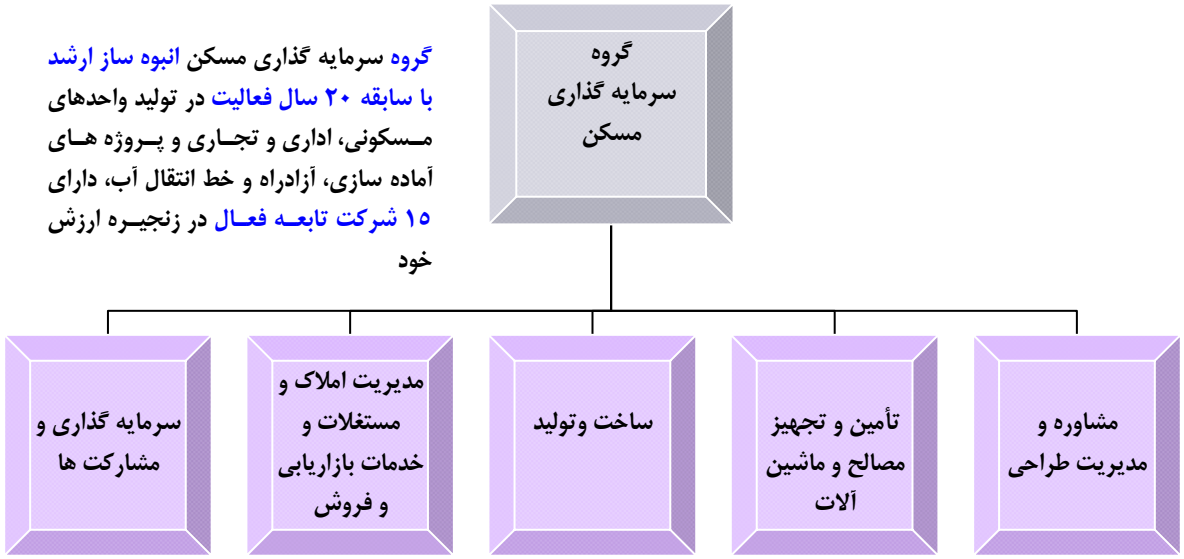
پراکندگی جغرافیایی شرکت‌های گروه در ۲۶ استان و ۳۶ شهر کشور می‌باشد. شرکت در حال حاضر حدود ۸۳۳۴ واحد مسکونی در دست ساخت و بیش از ۲۰۰۰۰ واحد مسکونی در مرحله طراحی و مطالعه و بررسی دارد. آخرین سرمایه ثبت شده شرکت هزار میلیارد ریال می‌باشد و از سال ۱۳۸۲ در بازار بورس اوراق بهادار پذیرفته شده و در نتیجه آن نوع مالکیت سازمان، به سهامی عام تبدیل شده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن دارای گواهینامه ISO۹۰۰۱:۲۰۰۰ است. فرایندهای شرکت برای اولین بار در سال ۱۳۸۲ مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت و بر اساس استاندارد مذکور مستندسازی شد. از سال ۱۳۸۴ تغییر ساختار شرکت سرمایه‌گذاری مسکن ضروری به نظر می‌رسید. بر این اساس در سال ۱۳۸۵ پروژه مهندسی مجدد فرایندهای کسب‌وکار سازمان آغاز گردید. کلیه فرایندهای سازمان با توجه به ماموریت جدید و استراتژی‌های جدید سازمان مورد بررسی قرار گرفت. در این پروژه مقرر گردید شرکت سرمایه‌گذاری مسکن از یک ساختار متمرکز، بزرگ و بوروکراتیک و تک‌فعالیتی، به یک ساختار هلدینگ، نیمه‌متمرکز تا غیرمتمرکز و فعال در بازارهای مختلف تبدیل شود. بنابراین شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تبدیل به یک شرکت مادرتخصصی و ۱۵ شرکت تابعه شد.

شرکت های تابعه:	
۱. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	*۲. شرکت سرمایه‌گذاری ی مسکن پردیس*
۳. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	*٤. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق*
٥. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن آذربایجان	*٦. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود*
۷. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	*۸. شرکت سرمایه‌گذاری ی مسکن غرب*
۹. شرکت پارس مسکن الوند	*۱۰. شرکت پارس مسکن البرز*
۱۱. شرکت پارس مسکن خزر	*۱۲. شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن*
۱۳. شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	*۱٤. شرکت پارس مسکن سامان*
۱٥- شرکت پویانوین پارس (وابسته به شرکت بازرگانی)	

⇐ حوزه فعالیت شرکت

گروه سرمایه گذاری مسکن انبوه ساز ارشد با سابقه ۲۰ سال فعالیت در تولید واحدهای مسکونی، اداری و تجاری و پروژه های آماده سازی، آزادراه و خط انتقال آب، دارای ۱۵ شرکت تابعه فعال در زنجیره ارزش خود



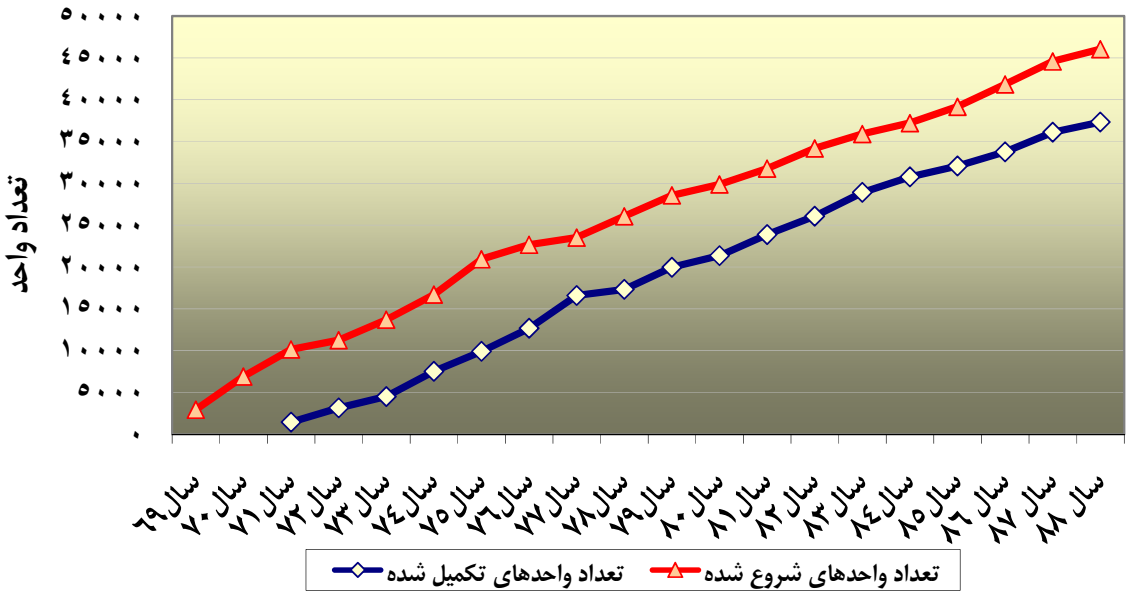
⇐ زنجیره ارزش

زنجیره ارزش گروه سرمایه‌گذاری مسکن

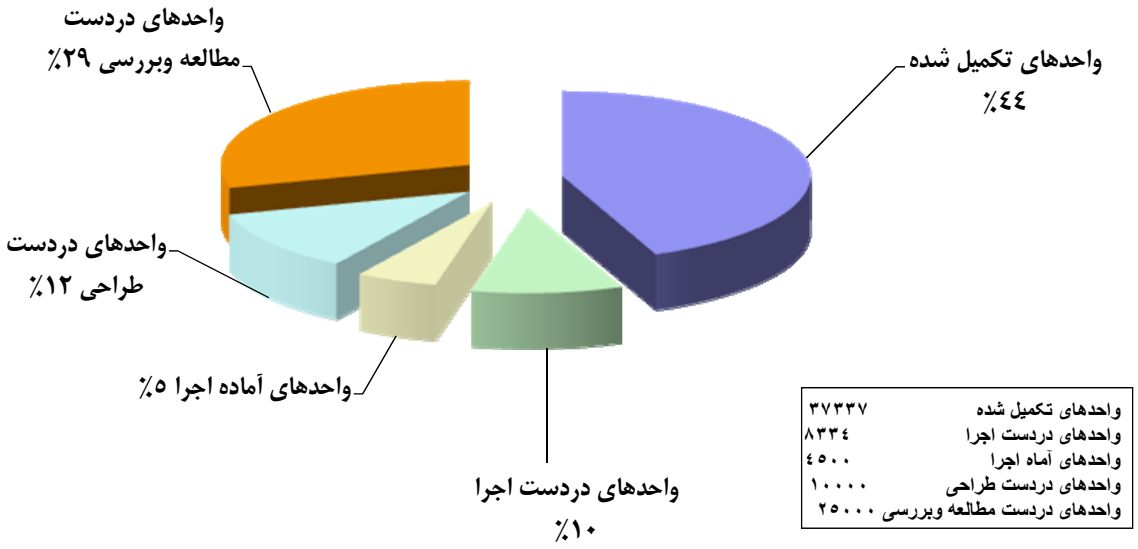
جدول خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۳۶۹ الی ۱۳۸۸

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
بلند مرتبه سازی	۲۵	۳۸۰۰	۶۵۰ هزار متر مربع
مجتمع مسکونی	۲۶۳	۴۲۲۴۷	۵ میلیون متر مربع
مجموع پروژه های مسکونی	۲۸۸	۴۶۰۴۷	۵,۶۵ میلیون مترمربع
مجتمع اداری تجاری	۳۹	---	۱۷۱۳۰۵ متر مربع
مجتمع آموزشی	۱۲	---	۳۳۶۹۸ مترمربع
آزاد راه	۱	---	۱۳ کیلو متر
خط انتقال آب	۱	---	۱۵ کیلو متر
آماده سازی	۸	۲۰۰۰۰	۳۰۰ هکتار

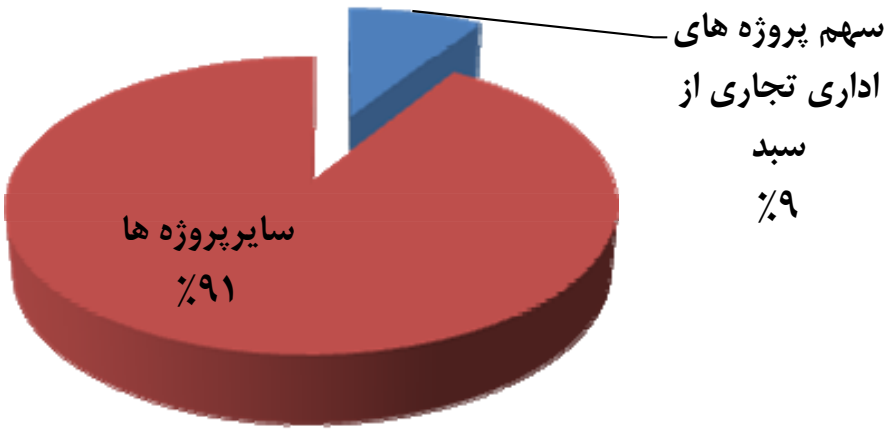
نمودارتجمعی تعداد واحدهای شروع شده و تکمیل شده طی سالهای ۶۹-۸۸



نمودارآخرین وضعیت پروژه های شرکت
(آذر ماه ۱۳۸۸)



سهم پروژه های اداری تجاری از سبد



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰ افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۷۱	٪۴۰۰	۵۰,۰۰۰	آورده نقدی سهامداران
۱۳۷۵	٪۱۰۰	۱۰۰,۰۰۰	آورده نقدی سهامداران
۱۳۸۲	٪۳۰۰	۴۰۰,۰۰۰	از طریق مطالبات حال شده
۱۳۸۳	٪۱۵۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	نقدی پرداخت شده

لازم به توضیح است که به استناد مجوز شماره ۱۲۱/۸۱۵۵۱ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲ سازمان بورس و اوراق بهادار و مصوبه مجمع عمومی فوق العاده شرکت سرمایه گذاری مسکن مورخ ۱۳۸۸/۶/۱۸ مقرر گردید سرمایه شرکت از طریق صدور سهام جدید از مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۱,۵۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی از محل سود انباشته به میزان ۲۵۰ میلیارد ریال و مطالبات حال شده یا آورده نقدی سهامداران به مبلغ ۲۵۰ میلیارد ریال افزایش یابد و هم اکنون در مراحل پایانی ثبت آن می باشد .

بیست سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

بیست سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی ۳۰-۰۹-۱۳۸۸ و تاریخ تایید گزارش ۲۸-۱۰-۱۳۸۸				
ردیف	نام سهامدار	۱۳۸۸/۰۹/۳۰		۱۳۸۸/۱۰/۲۸
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن(سهامی خاص)	۵۸۶،۶۲۷،۵۷۵	۵۸,۶۶	۵۸۷،۲۷۷،۵۷۵	۵۸,۷۳
۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی(سهامی عام)	۷۲،۷۴۹،۰۰۰	۷,۲۷	۷۲،۷۴۹،۰۰۰	۷,۲۷
۳	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک ملی ایران(سهامی ع	۵۸،۴۵۳،۷۶۸	۵,۸۵	۵۸،۴۵۳،۷۶۸	۵,۸۵
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۴۹،۱۸۱،۸۴۵	۴,۹۲	۴۹،۱۸۱،۸۴۵	۴,۹۲
۵	شرکت سرمایه گذاری تدبیر	۳۹،۰۰۰،۰۰۰	۳,۹۰	۳۹،۰۰۰،۰۰۰	۳,۹۰
۶	صندوقهای ب-پ-کارکنان شرکت ملی نفت	۲۶،۲۲۷،۹۶۸	۲,۶۲	۲۶،۲۲۷،۹۶۸	۲,۶۲
۷	شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران(سهامی ع	۲۴،۴۴۸،۴۸۳	۲,۴۴	۲۴،۴۴۸،۴۸۳	۲,۴۴
۸	شرکت پرشیاایکوئیتی فاند(بامسئولیت محدود)	۱۵،۳۴۹،۹۹۸	۱,۵۳	۱۵،۳۴۹،۹۹۸	۱,۵۳
۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعتی ایران(سهامی عام)	۱۲،۱۹۶،۳۱۸	۱,۲۲	۱۲،۱۹۶،۳۱۸	۱,۲۲
۱۰	صندوق بازنشستگی وظیفه ازکارافتادگی وپس اندازک	۱۰،۹۱۲،۸۵۳	۱,۰۹	۱۱،۱۰۴،۲۱۳	۱,۱۱
۱۱	بیمه مرکزی ایران	۱۰،۸۶۱،۱۳۳	۱,۰۹	۱۰،۸۶۱،۱۳۳	۱,۰۹
۱۲	شرکت سرمایه گذاری بوعلی(سهامی عام)	۷،۳۴۵،۹۵۰	۰,۷۳	۷،۳۴۵،۹۵۰	۰,۷۳
۱۳	شرکت سرمایه گذاری فرهنگیان	۵،۷۸۷،۲۱۵	۰,۵۸	۵،۷۸۷،۲۱۵	۰,۵۸
۱۴	شرکت سرمایه گذاری سبحان(سهامی خاص)	۵،۴۰۲،۳۸۲	۰,۵۴	۵،۴۰۲،۳۸۲	۰,۵۴
۱۵	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه(سهامی عام)	۵،۲۵۸،۸۹۹	۰,۵۳	۵،۲۵۸،۸۹۹	۰,۵۳
۱۶	شرکت سرمایه گذاری بانک پاسارگاد(سهامی عام)	۴،۳۰۴،۵۱۹	۰,۴۳	۴،۳۰۴،۵۱۹	۰,۴۳
۱۷	شرکت بانک پاسارگاد(سهامی عام)	۴،۲۹۰،۰۰۰	۰,۴۳	۴،۲۹۰،۰۰۰	۰,۴۳
۱۸	شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران	۴،۱۲۸،۴۸۳	۰,۴۱	۴،۱۲۸،۴۸۳	۰,۴۱
۱۹	شرکت سرمایه گذاری بهمن سهامی عام	۴،۰۰۰،۰۰۰	۰,۴۰	۴،۰۰۰،۰۰۰	۰,۴۰
۲۰	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان(سهامی خاص)	۳،۹۰۹،۹۲۵	۰,۳۹	۳،۹۰۹،۹۲۵	۰,۳۹
۲۱	سایر	۴۹،۵۶۳،۶۸۶	۴,۹۶	۴۸،۷۲۲،۳۲۶	۴,۸۷
	جمع	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰,۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰,۰۰

شرکت از منظر بورس واوراق بهادار

⇐ وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد ثمسکن درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۵ مورد معامله قرار گرفته است .

وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح ذیل بوده است .

					پایان سال مالی		
سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده میلیون ریال	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	ارزش بازار	قیمت سهم	سرمایه میلیون ریال
۱۳۸۶/۰۹/۳۰	۶۰۸,۷۸۲,۷۹۶	۱,۸۳۴,۱۲۵	۳۰۵	۸۳	۲,۷۳۶,۰۰۰	۲۷۳۶	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸۷/۰۹/۳۰	۳۵,۶۱۱,۱۰۰	۱۰۵,۰۴۷	۳۱۹	۱۵۱	۲,۸۶۹,۰۰۰	۲۸۶۹	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸۸/۰۹/۳۰	۱۴,۵۵۱,۵۵۳	۲۵,۵۸۲	*۲۶۱	۱۰۶	۲,۴۸۵,۵۰۰	۱۶۵۷	۱,۰۰۰,۰۰۰

* ۹ماهه

⇐ اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش بینی های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است:

(ارقام میلیون ریال)

	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در آذر ۸۷	دومین پیش بینی درآمد هر سهم در ۸۸/۱/۲۹	سومین پیش بینی درآمد هر سهم در ۸۸/۰۴/۱۵	عملکرد واقعی
درآمد	۷۱۳,۶۱۸	۶۵۷,۵۵۶	۶۰۶,۷۰۲	۵۲۹،۰۶۶
هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۵۳,۶۲۰)	(۵۳,۶۲۰)	(۵۳,۶۲۰)	(۳۵،۳۵۶)
خالص سایر درآمدها(هزینه ها)ی عملیاتی	۰	۰	۰	۹۳
سود(زیان)عملیاتی	۶۵۹,۹۹۸	۶۰۳,۹۳۶	۵۵۳,۰۸۲	۴۹۳،۸۰۳
هزینه مالی	(۳۵,۱۱۵)	(۳۵,۱۱۵)	(۳۵,۱۱۵)	---
خالص درآمد(هزینه)های متفرقه	۲,۲۲۸	۱,۲۷۲	۲,۲۲۸	۱۳،۰۷۱
سود(زیان)قبل از کسر مالیات	۶۲۷,۱۱۱	۵۷۰,۰۹۳	۵۲۰,۱۹۵	۵۰۶،۸۷۴
مالیات	(۲۳۹)	(۲۳۹)	(۲۳۹)	(۶۵۲)
سود(زیان)پس از کسر مالیات	۶۲۶,۸۷۲	۵۶۹,۸۵۴	۵۱۹,۹۵۶	۵۰۶،۲۲۲
سود عملیاتی هر سهم	۶۶۰	۶۰۴	۵۵۳	۵۰۶
سود هر سهم قبل از کسر مالیات	۶۲۷	۵۷۰	۵۲۰	۵۰۶
سود هر سهم پس از کسر مالیات	۶۲۷	۵۷۰	۵۲۰	۵۰۶
سرمایه	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰

⇐ اطلاعات در مورد رتبه کیفیت افشاء اطلاعات و نقدشوندگی سهام

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات بر اساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار تهران به شرح زیر بوده است:

شرح	رتبه در شش ماهه اول ۱۳۸۸	رتبه در ۱۳۸۷	رتبه در ۱۳۸۶
کیفیت افشا و اطلاع رسانی	۵۲	۸۵	۱۸۴
تعداد روزهای گشایش نماد	A	A	A
تعداد روزهای معاملاتی	D	B	C
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	D	D	D

مقایسه با شرکتهای همگروه

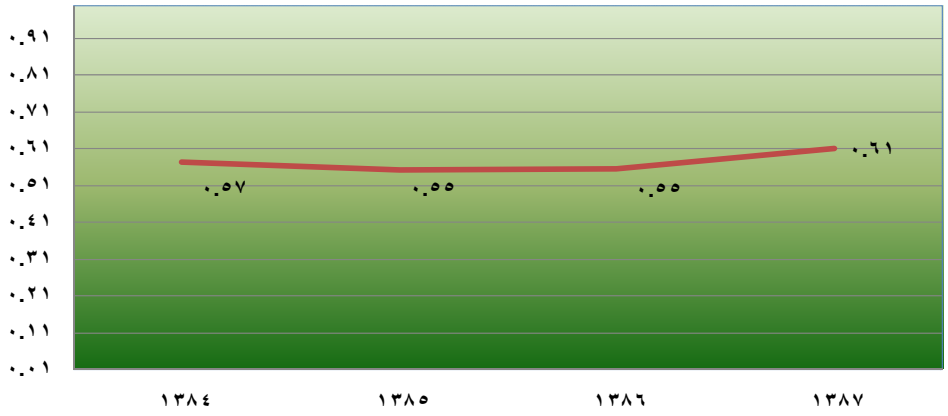
	کیفیت افشا و اطلاع رسانی			تعداد روزهای گشایش نماد						تعداد روزهای معاملاتی						نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه					
	شش ماهه ۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	شش ماهه ۱۳۸۸		۱۳۸۷		۱۳۸۶		شش ماهه ۱۳۸۸		۱۳۸۷		۱۳۸۶		شش ماهه ۱۳۸۸		۱۳۸۷		۱۳۸۶	
	رتبه	رتبه	رتبه	امتیاز	طبقه	امتیاز	طبقه	امتیاز	طبقه	امتیاز	طبقه	امتیاز	طبقه	امتیاز	طبقه	نسبت	طبقه	نسبت	طبقه	نسبت	طبقه
سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	۱۸۱	۲۳۴		۱۰۰	A	۸۶	A	۳۹	C	۱۰	D	۷۴	B	۳۸	C	۰,۲۵	D	۱۳,۴	C	۱۹,۱۲	B
سرمایه گذاری توس گستر	۲۱۶	۱۳۸		۱۰۰	A	۷۵	A	۷۳	B	۴۳	C	۷۳	B	۷۵	A	۰,۸	D	۴۴,۶۶	A	۳۹,۴۴	A
سرمایه گذاری ساختمان	۹	۹	۱۵	۱۰۰	A	۹۵	A	۸۵	A	۴۶	C	۹۴	A	۸۵	A	۰,۳۲	D	۴,۷۹	D	۱۴,۷۹	D
ساختمان اصفهان	۸۳	۲۴۸		۴۷	A	۶۴	B	۸۷	A	۴۴	C	۵۹	B	۷۴	B	۴۸,۲	A	۶,۹۸	D	۲,۳۸	D
سامان گستر اصفهان	۲۲۸	۱۱۵	۱۳۲	۱۰۰	C	۹۵	A	۸۷	A	۴۵	C	۸۵	A	۷۸	A	۰,۱۷	D	۴,۶۵	D	۶,۹۷	D
سرمایه گذاری مسکن	۵۲	۱۷۲	۱۸۴	۱۰۰	A	۸۷	A	۸۵	A	۱۵	D	۵۰	B	۴۳	C	۰,۳۲	D	۱,۷۲	D	۳,۵۳	D
عمران و توسعه فارس	۱۰۰	۴۲		۱۰۰	A	۸۸	A	۹۳	A	۱۹	D	۵۹	B	۵۸	B	۰,۰۸	D	۲,۶۸	D	۴,۷۶	D
آبادگران ایران	۱۴۴	۶۱	-	۶۷	B	۹۵	A	۸۵	A	۱۵	D	۱۲	D	۶۳	B	۵۷,۱	A	۰,۸۸	C	۱۰,۴۷	D
نوسازی و ساختمان تهران	۱۱۰	۸۷	۱۰۰	۱۰۰	A	۹۶	A	۹۶	A	۳۳	C	۸۱	A	۷۸	A	۲,۴۳	D	۶,۱۹	B	۱۵,۷۵	D
بین المللی توسعه ساختمان	۲۸۴	۱۵۶	۸۳	۱۰۰	A	۷۱	B	۹۰	A	۲	D	۲۰	D	۴۲	C	۰,۱۹	D	۰,۲	D	۲,۴	D
سخت آژند	۲۵۱	۲۲۹	۲۸۰	۱۰۰	A	۸۳	A	۴۰	C	۱۹	D	۴۲	C	۳۹	C	۰,۴	D	۸,۴۲	C	۱۲,۶۹	D
شاهد	۱۹۵	۲۱۷	۲۷۰	۸۷	A	۸۱	A	۹۶	A	۴۴	C	۸۱	A	۹۰	A	۱,۸۳	D	۱۴,۵۲	D	۲,۲	C

جایگاه شرکت در صنعت

شرکت در صنعت ساختمان فعالیت می کند. رشد صنعت مذکور در سال ۱۳۸۷ نسبت به سال قبل حداقل با کاهش ۴ درصدی روبرو بوده است رکود موجود در فضای کسب و کار و همچنین بحران مالی از اهم دلایل چنین کاهشی هستند. شرکت در بین شرکتهای فعال در این صنعت با حجم فروش معادل ۱،۵۴۷،۳۰۹ میلیون ریال در سال مالی ۱۳۸۸ در رده سوم بورس قرار دارد. همچنین سهم فروش محصولات شرکت از بازار داخلی به شرح زیر می باشد:

	سال ۱۳۸۷			سال ۱۳۸۶		
نوع محصول	بازارداخلی	سهم شرکت	از بازارداخلی	بازارداخلی	سهم شرکت	از بازارداخلی
	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
مسکن	۲۰۲،۰۰۰،۰۰۰	۲،۰۵۹،۸۳۶	۱/۰۲	۲۱۲،۴۱۸،۰۰۰	۱،۶۵۳،۸۹۸	۰/۷۸

نمودار سهم بازارشرکت از تعداد واحدهای ساخته شده
(مناطق شهری)



محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت
- قانون مالیاتهای مستقیم
- قانون کار و تامین اجتماعی
- قانون ومقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- اساسنامه و مصوبات مجمع

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری

		۸۸/۰۹/۳۰		(تجدید ارائه شده) ۸۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش(کاهش)
(۱اقلام صورت سود و زیان شامل:					
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) – درآمدهای اصلی به تفکیک		۱،۵۴۷،۳۰۹		۲،۰۶۲،۲۲۵	(۲۵)
ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته		(۹۷۴،۵۳۷)		(۱،۱۷۷،۸۳۷)	(۱۷)
ج) هزینه های عملیاتی		(۱۰۳،۶۸۸)		(۱۱۴،۸۴۷)	(۱۰)
د) هزینه های مالی		(۸۱،۷۱۸)		(۵۳،۶۱۶)	۵۲
ه) سایر درآمدها		۲۱،۵۹۲		۲۵،۷۰۲	(۱۶)
و) سود قبل از مالیات		۴۰۸،۹۵۸		۷۴۱،۶۲۷	(۴۵)
ز) سود خالص		۴۰۱،۵۲۰		۷۳۳،۱۶۵	(۴۵)
(۲آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده)					
الف) تولید واحدهای ساختمانی ساخته شده		۲۳۴،۷۹۰مترمربع		۲۸۸،۲۷۸مترمربع	(۱۹)
ب)فروش واحدهای ساختمانی درجریان ساخت(بر اساس استاندارد۲۹حسابداری)		۲۹۱،۸۳۵متر مربع		۱۸۲۱۸۲مترمربع	۶۰
ج)فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده (بر اساس استاندارد۳حسابداری)		۲۵۰واحد		۱۳۱۵واحد	(۸۱)
(۳تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:					
الف) تغییرات داراییهای ثابت		۶،۵۳۴		۱۰۰،۸۵۵	(۹۴)
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها		(۱۳،۴۴۰)		(۶۴،۷۰۷)	۷۹
ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه		۹۴،۱۳۲		(۲۷،۴۶۱)	۴۴۳
د) تغییرات در داراییهای مولد شرکت		۲۱۴،۹۵۱		۵۹۹،۰۸۸	(۶۴)
(۴تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:					
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام		۳۴۹،۸۶۷		۴۶۴،۹۷۱	(۲۵)
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت		(۱۰۰،۵۷۴)		۴۶،۴۵۴	(۳۱۷)
(۵تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:					
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی		۱۱۲،۵۲۵		۲۹۳،۶۹۵	(۶۲)
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین مالی		(۳۰،۱۶۶)		(۱۵۶،۳۰۰)	۸۱
ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری		(۳۶،۱۸۱)		(۱۰۸،۰۷۸)	۶۷
د) جریان خالص ورود(خروج)وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی		۴۳،۹۱۵		(۸۱،۶۰۴)	۱۵۴
(۶تغییرات در سرمایه در گردش		(۹۲،۳۰۷)		(۱۷۲،۳۷۰)	(۴۶)
(۷نسبتهای مالی شامل:					
الف) نسبت دوره گردش موجودیها					
الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری		۲،۹۰		۳،۴۲	(۱۵)
ب) نسبت جاری		۱،۴۹		۱،۵۶	۵۶
ج) نسبت بدهی		۰،۵۴		۰،۵۸	(۳۵)
د) نسبت بازده مجموع داراییها(ROA)		۰،۰۸		۰،۱۷	(۳۵)
ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)		۰،۱۷		۰،۳۹	(۵۵)
و) نسبت نقد شوندگی سود		۰،۲۸		۰،۴۰	(۲۹)
ز) سود هر سهم (EPS)ریال		۴۰۲		۷۳۳	(۴۵)
ی) سود نقدی هر سهم (DPS)		-		-	-
ل) جریان نقدی هر سهم		۰،۱۱		۰،۲۹	(۶۱)

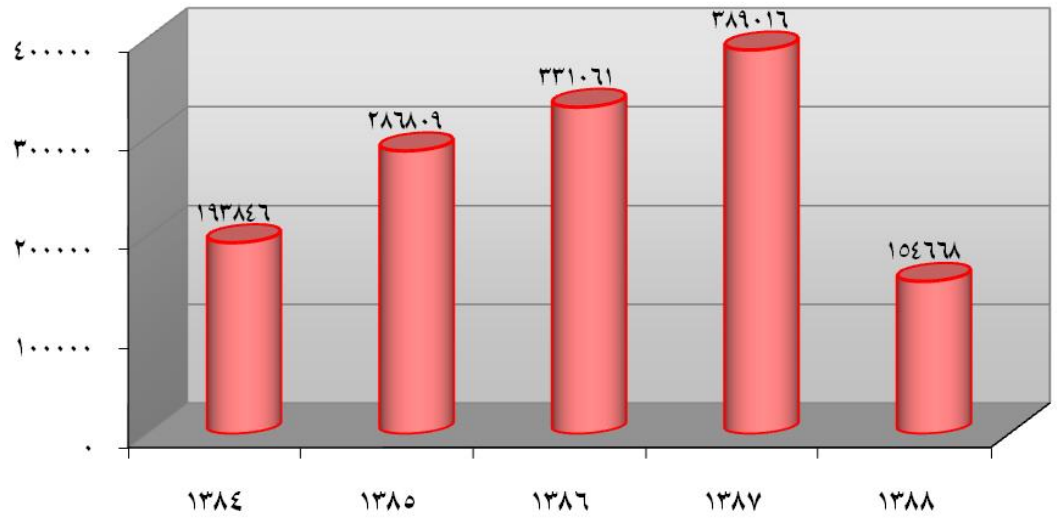
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری

	۸۸/۰۹/۳۰		(تجدید ارائه شده) ۸۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش(کاهش)
۱)اقلام صورت سود و زیان شامل:				
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) – درآمدهای اصلی به تفکیک	۵۲۹،۰۶۶		۶۵۱،۰۹۴	(۱۹)
ب) هزینه های عملیاتی	(۳۵،۳۵۶)		(۴۳،۰۷۸)	(۱۸)
ج) سایر درآمدها	۱۳،۱۶۴		(۱۶،۹۵۲)	۱۷۸
د) سود قبل از مالیات	۵۰۶،۸۷۴		۵۹۱،۰۶۴	(۱۴)
ه) سود خالص	۵۰۶،۲۲۲		۵۹۰،۸۶۸	(۱۴)
۲)تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:				
الف) تغییرات داراییهای ثابت	۵۴۰		۲۹،۰۱۰	(۹۸)
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها	(۱۳،۵۸۶)		۱۹۴،۳۱۰	(۱۰۷)
ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه	۴،۷۰۲		(۳۱،۳۵۷)	۱۱۵
۳)تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:				
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۴۵۳،۳۴۸		۳۵۳،۳۱۶	۲۸
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت	(۵۱،۷۳۸)		(۶۳،۶۱۴)	(۱۹)
ج) تقسیم سود			۳۰۰،۰۰۰	--
۴)تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:				
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۱۹۲،۳۹۵		۲۳۸،۴۷۱	(۱۹)
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین مالی	(۲۳،۵۲۳)		(۱۳۳،۱۱۱)	(۸۲)
ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	(۱،۰۴۶)		(۹،۳۳۹)	(۸۹)
د) جریان خالص ورود(خروج)وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی	(۱۲۰،۰۴۴)		(۱۷۲،۷۶۹)	(۳۱)
۵)تغییرات در سرمایه در گردش	۳۷۰,۵۳۱		۲۱,۷۱۸	۱۶۰۶
۶)نسبتهای مالی شامل:				
الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۰,۵۱		۱,۰۷	(۵۲)
ب) نسبت جاری	۲,۴۳		۲,۱۴	۱۴
ج) نسبت بدهی	۰,۳۷		۰,۴۳	(۱۴)
د) نسبت بازده مجموع داراییها(ROA)	۰,۱۴		۰,۱۸	(۲۲)
ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰,۲۳		۰,۳۳	(۳۰)
و) نسبت نقد شوندگی سود	۰,۳۸		۰,۴۰	(۵)
ز) سود هر سهم (EPS)ریال	۵۰۶		۵۹۱	(۱۴)
ی) سود نقدی هر سهم (DPS)	--		۳۰۰	--
ل) جریان نقدی هر سهم	۰,۱۹		۰,۲۴	(۲۰)

همانگونه که می دانید در سال مالی گذشته رکود شدیدی بر بازار مسکن حاکم شده بود به گونه ای که تقاضای واقعی و همچنین تقاضاهای سرمایه گذاری در این بازار فعال نبودند و لذا میزان فروش شرکت نسبت به سال مالی قبل در حدود ۲۵٪ کاهش داشت. طبیعی است که این کاهش دربرخی از نقاط کشور به دلیل کاهش در تعداد فروش و در برخی نقاط به دلیل کاهش نرخ بوده است. به دنبال این مسئله همانگونه که ملاحظه می فرمائید برخی از نسبتهای سودآوری شرکت وهمچنین بعضی از نسبتهای نقدینگی در سال مورد گزارش با روند کاهش روبرو بودند.

⇐ آمار تولید

نمودار مقایسه زیربنای شروع شده (متر مربع)
طی سالهای ۱۳۸٤-۱۳۸۸

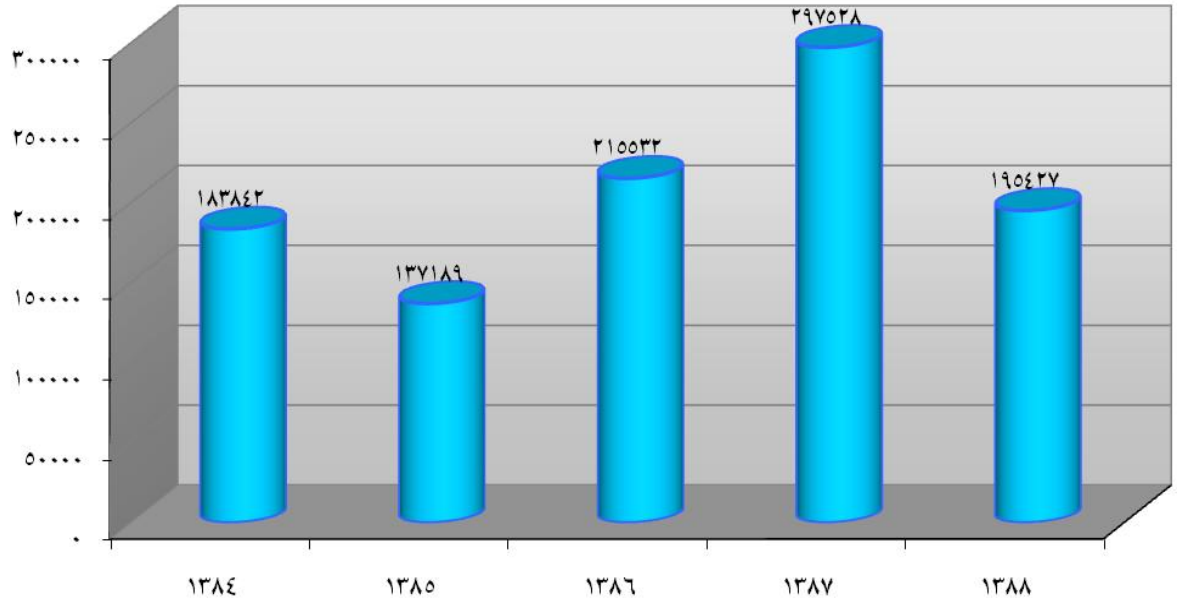


جدول مقایسه پروژه های شروع شده در سالهای ۸٤-۸۸

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
تعداد پروژه	۱۰	۱۴	۱۴	۱۵	۷
تعداد واحد	۱۳۰۳	۲۲۰۱	۲۶۷۲	۲۷۴۷	۱۴۶۰
زیربنای کل	۱۹۳۸۴۶	۲۸۶۸۰۹	۳۳۱۰۶۱	۳۸۹۰۱۶	۱۵۴۶۶۸

در سال ۱۳۸۸ تعداد ۷ پروژه در قالب ۱۴۶۰ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۵۴۶۶۸ مترمربع شروع شده است.

نمودار مقایسه زیربنای تکمیل شده (متر مربع)
طی سالهای ۱۳۸٤-۱۳۸۸

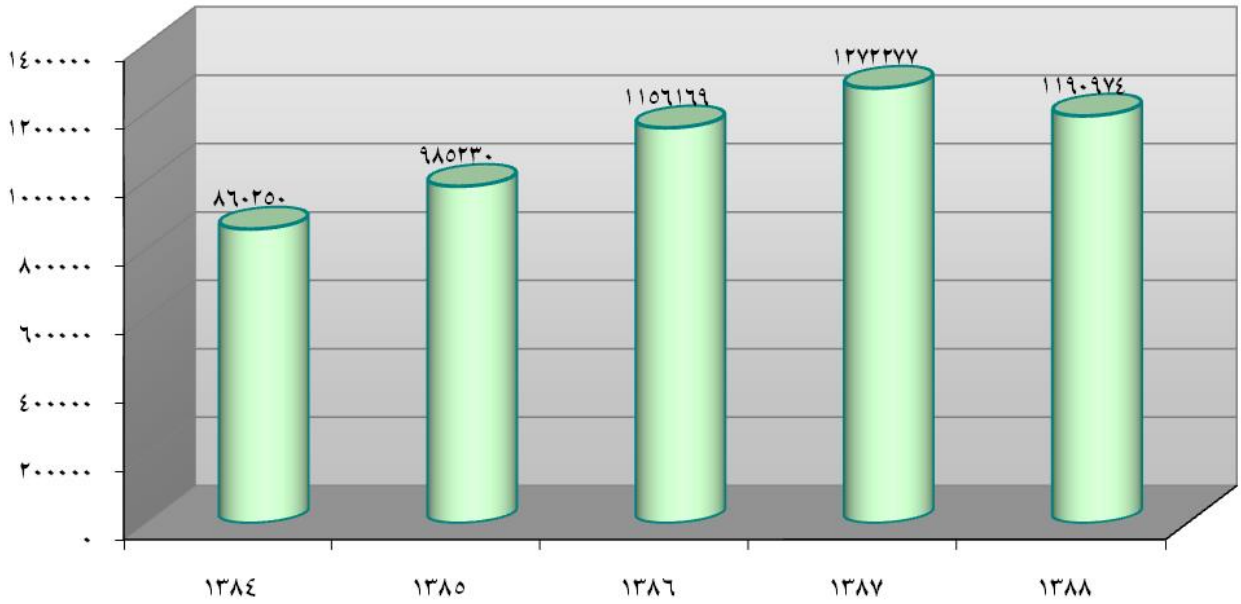


جدول مقایسه پروژه های تکمیل شده در سالهای ۸٤-۸۸

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
تعداد پروژه	۱۵	۱۱	۱۸	۲۰	۱۲
تعداد واحد	۱۸۴۶	۱۳۰۳	۱۶۹۵	۲۳۵۱	۱۴۴۶
زیربنای کل	۱۸۳۸۴۲	۱۳۷۱۸۹	۲۱۵۵۳۲	۲۹۷۵۲۸	۱۹۵۴۲۷

در سال ۱۳۸۸ تعداد ۱۲ پروژه در قالب ۱۴۴۶ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۹۵۴۲۷ مترمربع تکمیل شده است.

نمودار مقایسه زیربنای در دست اجرا (متر مربع)
در پایان سالهای ۱۳۸٤-۱۳۸۸

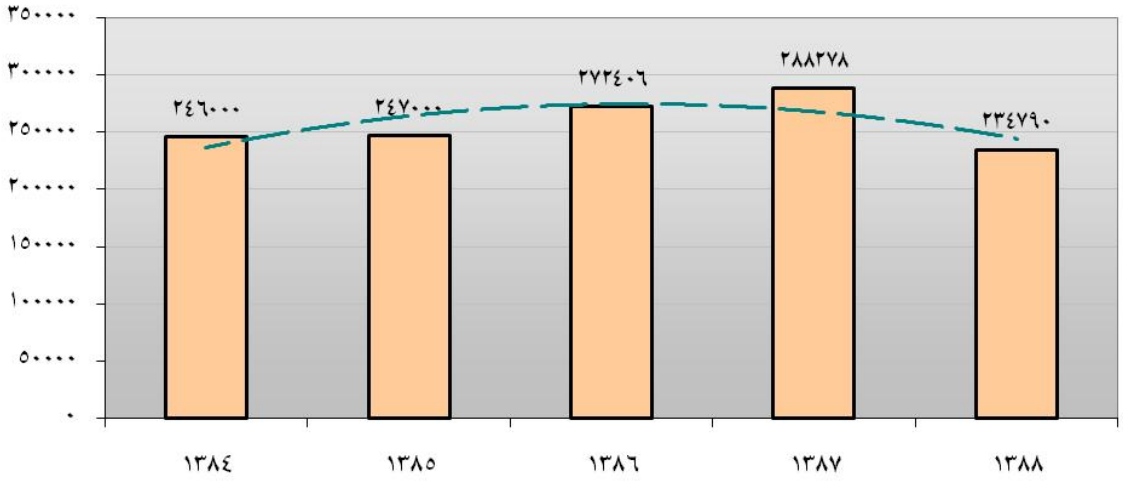


جدول مقایسه پروژه های در دست اجرا در سالهای ۸٤-۸۸

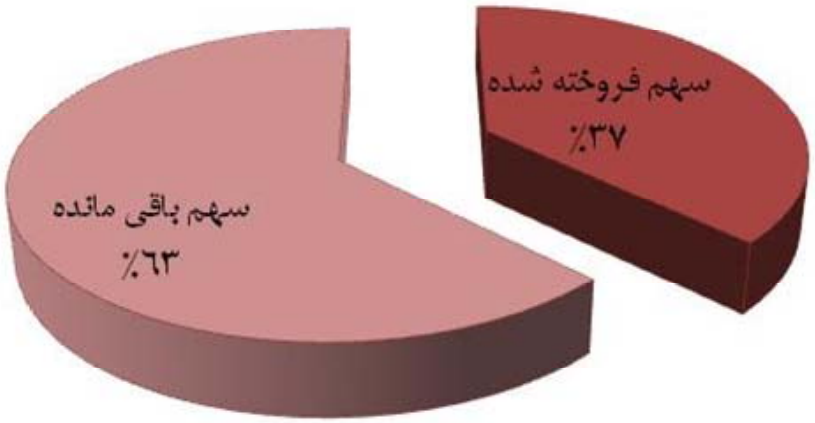
	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
تعداد پروژه	۴۶	۴۹	۶۷	۵۷	۵۳
تعداد واحد	۶۴۳۰	۷۱۴۵	۸۲۸۱	۸۶۳۴	۸۳۳۴
زیربنای کل	۸۶۰۲۵۰	۹۸۵۲۳۰	۱۱۵۶۱۶۹	۱۲۷۲۲۷۷	۱۱۹۰۹۷۴

درسال ۱۳۸۸ تعداد ۵۳ پروژه در قالب ۸۳۳۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۱۹۰۹۷۴ مترمربع دردست اجراء بوده است.

نمودار مقایسه سطح ساخته شده (متر مربع)
طی سالهای ۱۳۸٤-۱۳۸۸



مقایسه واحدهای باقیمانده و فروخته شده
در سال ۱۳۸۸



بیان سیاستهای تامین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

درگذشته روش تامین منابع مالی شرکت محدود به فروش واحدها و اخذ تسهیلات از بانکها و به ویژه بانک مسکن می گردید. ولی به دلیل تشدید رقابت در بازار و همچنین رکود موجود در ساخت و ساز و مدیریت و کاهش ریسک استفاده از منابع، شرکت اقدام به تامین مالی از روشهای مالی دیگر نموده است که می توان به نمونه های زیر اشاره داشت:

- پیش فروش واحدها
- تهاتر
- مشارکت درصنعت لیزینگ
- فروش متری مسکن
- مشارکت با شرکتهای تامین سرمایه
- مشارکت در صندوقهای زمین وساختمان

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

باتوجه به لزوم ارائه خدمات نوین در بازار مسکن وارائه خدماتی که منجر به افزایش سود آوری و همچنین حفظ و ارتقاء بدنه شرکت شود بحث خدمات پس از فروش در شرکت مطرح و با عقد قرارداد با مشاور موارد مطروحه به صورت کامل بررسی شد. مهمترین اهداف و برنامه های در نظر گرفته شده عبارتند از:

- تضمین رفع معایب و هرگونه نقص و اشکال در ساختمانهای ساخت شرکت به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحویل.
- ارائه آموزش های لازم به خریداران در مقطع تحویل واحد و هیأت مدیره مجتمعها.
- ارائه مدارک و مستندات مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانت نامه های تجهیزات نصبی.
- ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع ها.
- ارائه خدمات مشاوره حقوقی در زمینه نقل و انتقال اسناد مالکیت تغییرات و ...

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

تمامی معاملات با اشخاص وابسته با رعایت ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت صورت می پذیرد.

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

تعهدات احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۳۷ صورتهای مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می باشد.

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۸۸/۹/۳۰ میلیون ریال
شرکت خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۱,۵۶۳,۸۴۲
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد	چکهای ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۱۵۰,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۱۵۰,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (بانک کارآفرین)	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۲۴,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۲۳,۲۰۰
وزارت راه – قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس	وثایق ملکی ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۴,۳۱۷
وزارت راه – قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۴,۰۹۰
بانک مسکن میرداماد جعاله اعتبار اسنادی مربوط به	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۵,۵۱۲
بانک کارآفرین شرکت پارس مسکن البرز	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد	۶,۰۰۰
جمع کل :		**۱,۹۳۰,۹۶۱**

نظام راهبری شرکت

⇐ مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره

اعضای هیأت مدیره	نام و نام‌خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیأت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیأت مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیأت مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر
بانک مسکن	آقای مهندس حسن کاری	رئیس هیأت مدیره	فوق لیسانس راه و ساختمان	مدیرعامل شرکت پیمانکاری- مدیرعامل شرکت هلدینگ موسسه جهاد توسعه – مدیرعامل بانک مسکن	از تاریخ ۸۵/۵/۱۶ تا کنون	-	شرکت خدمات زیر بنایی	موردی ندارد
شرکت سرمایه گذاری مسکن گستر	آقای مهندس مهدی تفضلی	نائب رئیس هیأت مدیره	کارشناس مهندسی راه و ساختمان از دانشگاه صنعتی امیرکبیر – کارشناس ارشد مهندسی صنایع از دانشگاه صنعتی امیرکبیر	معاون وزیر راه وترابری- معاون وزیرمسکن و شهرسازی- معاون امور فنی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور معاون امور توسعه و فناوری بنیاد مستضعفان	از تاریخ ۷۷/۶/۱۰ تا کنون	-	موردی ندارد	سازمان عمران و مسکن بنیاد مستضعفان (مرداد ۷۸ تا اسفند۸۷)- شرکت کیش مسکن مروارید کارشناسان (شهریور ۸۶ تاآبان ۸۸)
شرکت کارگزاری بانک مسکن	آقای مهندس مهدی ذاکرالحسینی	عضو هیأت مدیره	کارشناس عمران- کارشناس ارشد سازه های آبی	کارشناس اجرایی شرکت انبوه ساز- مدیرعامل شرکت مشاور- مدیرعامل شرکت پیمانکاری- معاون وزیرمسکن و شهرسازی معاون عمرانی استانداری قم	از تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۰۶ تا کنون	-	شرکت عمران شهرهای جدید – سازمان ملی زمین و مسکن	شرکت عمران شهرهای جدید – سازمان ملی زمین و مسکن
شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن	آقای مهندس جواد توکلی	عضو هیأت مدیره	کارشناس ارشد مدیریت مهندسی ساخت و اجرا	فعالیت در کشورتانزانیا وغنا- مدیرعامل شرکت صید کیش۷۱-۷۲- مدیربخش ۳ سدو نیروگاه مهندسین مشاور- مشاور وزیرراه و ترابری و مجری طرحهای برون مرزی و پل ارومیه تا کنون	از تاریخ ۸۶/۶/۲۶ تا کنون	-	نماینده شرکت سرمایه گذاری در هیأت مدیره شرکت های خانه سازی ایرانیان و اتحاد عمران پارس	موردی ندارد .
شرکت مدیریت سرمایه گذاری توسعه ملی	آقای میر حمید قریشی	عضو هیأت مدیره	لیسانس اقتصاد	عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران (حدود یکسال) – مدیر عامل و عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری سپه (حدود ۱۰ سال)	از تاریخ ۸۶/۳/۲۱ تا کنون	-	شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران – شرکت پتروشیمی اراک	شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران – شرکت سرمایه گذاری سپه – شرکت پتروشیمی اراک
	آقای مهندس ایوب نظری	مدیر عامل	کارشناس ارشد – ساخت و اجرا	مدیریت شرکت تولیدی ،مدیریت شرکت پیمانکاری – مدیریت هلدینگ- مسئولیت سازمان دولتی	از تاریخ ۸۴/۱۲/۱۶ تا کنون	-	شرکت توسعه سیلوها	شرکت توسعه سیلوها- موسسه جهاد استقلال

کلیه اعضاء هیأت مدیره غیر موظف می باشد.

⇐ جلسات هیأت مدیره

هیأت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۴ جلسه با ۵۷ نفر جلسه تشکیل شده است.

⇐ مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
آقای ایوب نظری خاکشور	مدیر عامل	فوق لیسانس	مدیریت ساخت واجرا	۱۳۸۴/۱۲/۱	---
آقای مصطفی ازگلی	معاون مالی و منابع انسانی	فوق لیسانس	معارف اسلامی و مدیریت گرایش مدیریت مالی	۱۳۸۵/۱/۱	---
آقای سید شمس اله نعمتی ورکی	معاون برنامه ریزی وتوسعه کسب وکار	لیسانس	عمران	۱۳۶۹/۶/۱	۸۴۳۰
آقای منصور دانایی مقدم	معاون توسعه فن آوری و ساخت	فوق لیسانس	معماری	۱۳۶۹/۹/۲۴	---
آقای میراحمد مصطفایی	مدیر امور مجامع و حقوقی	فوق دیپلم	عمران روستایی	۱۳۸۵/۸/۱	۵۰۰
آقای سیروس آیدین	مدیر امور مالی	لیسانس	حسابداری	۱۳۷۴/۷/۱۵	۵۰۰

فرآیند تصمیم گیری در مورد حقوق مـــدیران ارشـــد سازمان به این گونه است که با توجه به طرح طبقـــه بندی مشاغل حقوق و مزایای ایشان تعیین و در صورت نیاز از طریق تفاهم مابه التفاوت آن محاسبه و منظور می گردد.

⇐ اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل:

الف) نام حسابرس : موسسه حسابرسی فریوران
ب) فرآیند انتخاب حسابرس : توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
ج) حق الزحمه و هزینه حسابرسی : مبلغ ۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و بر اساس قرارداد فی مابین .
د) نام بازرس علی البدل : آقای جواد بستانیان

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

با توجه به آنکه صنعت ساختمان با بسیاری دیگر از حوزه های اقتصاد مرتبط می باشد لذا نوسان و تغییرات در بسیاری از حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه بر روی فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود.
شرکت در حال حاضر در حال تهیه و تدوین منشور ریسک و راهکارهای مدیریت آن می باشد. اما حوزه های ریسک شناسائی شده و راهکارهای مدیریت آن ها که تاکنون در شرکت انجام گرفته است به قرار زیر می باشد:

⇐ ریسک نقدینگی

از آنجا که سیکل عملیاتی صنعت ساختمان حدود ۳ سال است تأمین و مدیریت جریان نقدی پروژه از اهم موضوعات می باشد. به طوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارائیها در حوزه مسکن نموده و در سالهای اخیر بخشی از سبد سرمایه گذاری در مسکن را به سمت حوزه های از این حیث کم ریسک تر برده است. به عنوان مثال افزایش سرمایه گذاری در پروژه های متوسط و کوچک سازی، مصادیقی برای این موضوع می باشد.
اقدام بعدی تامین مالی از طریق پیش فروش است. در سالهای اخیر با توجه به پیش بینی رکود شرکت اقدام به پیش فروش برخی از محصولات خود نموده است و اجراء کار پیمانکاری را نیز در جهت کاهش ریسک نقدینگی در دستور کار قرارداده است.

⇐ ریسک نوسانات نرخ بهره

با توجه به تعامل بین شرکت و بانک مسکن مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیر گذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تامین مالی و کاهش ضریب تسهیلات در سبد تامین مالی ، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

⇐ ریسک تأخیر پروژه

با توجه به آنکه شرکت سرمایه گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی است و شرکتهای تابعه آن پروژه محور هستند در نتیجه همواره یکی از تهدیدات تأخیر در انجام پروژه ها می باشد که با استقرار سیستم جامع مدیریت پروژه ها، به مدیریت این ریسک پرداخته شده است.

⇐ ریسک تغییر مقررات داخلی

هرگونه تغییر مقررات داخلی که ناشی از تهدید و تحریم سیاسی و یا نگرش مراجع ذیربط بوده است موجب اثر بر روی سودآوری شرکت می گردد.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

⇐ مدیریت منابع جهت کاهش آثار زیان‌آور:

ایمنی و بهداشت کارکنان همواره مورد تاکید مدیریت شرکت قرارداشته است و تلاش شده تا میزان فوت ناشی از حوادث درکارگاه‌ها هرساله کاهش یابد. بر اساس خودارزیابی سال ۱۳۸۷ شرکت بارویکرد کاهش آثار زیان‌آور به جامعه و محیط زیست مصمم گشت تا نظام جامع HSE را در تمام کارگاه‌ها و شرکت‌های تابعه پیاده‌سازی نماید و دراین راستا با بهره‌گیری از مشاورین و اساتید مجرب شروع به تدوین و پیاده‌سازی نظام HSE نمود. بدین منظور موارد مرتبط با سلامتی، ایمنی، بهداشت و محیطزیست فعالیت‌های ساختمانی استخراج شده و تدوین دستورالعمل‌ها لازم در دستورکار قرار گرفت. بر اساس برنامه‌ریزی انجام شده تدوین این دستورالعمل‌ها تا پایان سال ۱۳۸۸ به اتمام رسیده و آماده ابلاغ خواهد شد. شرکت بطور همزمان اقدام به برگزاری حدود۱۰۰۰ نفر ساعت آموزش HSE برای مدیران سازمان و مسؤولینHSE کارگاه‌ها نمود. همچنین باحضور افسر ایمنی شرکت هلدینگ، ۲۰۰ نفر ساعت آموزش درکارگاه‌های شرکت‌های تابعه برای کارکنان برگزارنمود. واحد R&D هلدینگ نیز درخودارزیابی سال ۱۳۸۸ با یادگیری از مرکز تحقیقات مسکن و با همکاری نهادهای زیست محیطی، پروژه‌ای با موضوع ممنوعیت استفاده از مواد و مصالح مضر و نیز جایگزینی و انتخاب مصالح مناسب در جهت کاهش ضایعات و آلودگی‌ها تعریف و به‌انجام رساند که نتیجه آن در قالب دستورالعملی لازم الاجرا به تمام شرکت‌های تابعه ابلاغ گردید

⇐ توسعه فناوری‌های نوآورانه و سازگار با محیط:

شرکت همواره درانتخاب فناوری‌ها، سازگاری با محیط را مدنظر قرار می‌دهد و سعی می‌نماید فناوری‌هایی همراستا با ایجاد آسایش بیشتر برای مشتریان خود انتخاب نماید. استفاده از فناوری‌های مرتبط با کاهش مصرف انرژی همچون اجرای دیوارهای دو جداره به همراه عایق حرارتی در دیوارهای پیرامونی، استفاده از نماهای مرکب عایق و اندود (EIFS)، استفاده از ۳D Panel، استفاده از سنسورهای چشمی در روشنائی مشاعات، استفاده از پنجره‌های دو جداره، استفاده از شیرهای ترموستاتیک و نیز استفاده گسترده از عایق‌های صوتی در ساختمان‌های تولیدی شرکت را می‌توان در همین راستا برشمرد

اقدامات سازمان جهت توسعه فناوری‌های سازگار با محیط

شرح اقدام	هدف	سال	منشاء یادگیری
اجرای دیوارهای دو جداره به همراه عایق حرارتی در دیوارهای پیرامونی	صرفه‌جویی در مصرف انرژی	۱۳۸۳	بهینه کاوی – مقررات ساخت
استفاده از نماهای مرکب عایق و اندود (EIFS)	سبک‌سازی - همزمانی اجرای عایق و نما	۱۳۸۵	انتقال تکنولوژی
استفاده از ۳D Panel	استفاده از مصالح سبک و عایق‌جهت اجرای نما	۱۳۸۳	بهینه کاوی – مقررات ساخت
استفاده از سنسورهای چشمی در روشنائی مشاعات	صرفه‌جویی در مصرف برق	۱۳۸۸	بهینه کاوی
استفاده از پنجره‌های دو جداره	صرفه‌جویی در مصرف انرژی	۱۳۸۵	بهینه کاوی
استفاده از شیرهای ترموستاتیک	صرفه‌جویی در مصرف انرژی	۱۳۸۵	بهینه کاوی
استفاده گسترده از عایق‌های صوتی	کاهش انتقال کوبه‌ای طبقات	۱۳۸۶	آزمایش – همکاری با مرکز تحقیقات مسکن
استفاده از سقف‌های سبک	استفاده مناسب از مصالح – سبک سازی سازه	۱۳۸۶	اطلاعات شرکت‌های سازنده – ارزیابی کیفی اقتصادی
گسترش استفاده از سیستم قالب تونلی	ساخت صنعتی – کاهش پرت – پایایی بیشتر سازه – افزایش سرعت ساخت	۱۳۸۵	اشاعه تجارب داخلی و benchmark بین‌المللی

گزارش عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی کارکنان

از جمله اقدامات انجام شده در این راستای می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- انعقاد قرارداد با بیمه سینا و تهیه لیست (بیمه درمان تکمیلی، حوادث، عمر) جهت کلیه پرسنل و افراد تحت تکفلشان
- اهدای جوایز نقدی به انضمام لوح تقدیر جهت دانش آموزان (فرزندان همکاران) و پذیرفته شدگان دانشگاه‌ها
- برگزاری اولین دوره مسابقات جام مبارک رمضان در رشته فوتسال
- حضور در مسابقات جام مبارک دهه فجر که توسط بانک مسکن برگزار می گردد.
- شارژ بن کارت، سفرکارت و تهیه کارت سلامت جهت پرسنل
- طراحی و استقرارسیستم مدیریت آموزش براساس استاندارد ISO ۱۰۰۱۵

فعالیتهای توسعه منابع انسانی

منابع انسانی توانمند و با انگیزه از جمله دلایل پیشرفت و تعالی هر سازمانی هستند. در سالی که گذشت، شرکت سرمایه گذاری مسکن با تکیه بر همین اصل اقداماتی نموده است که مهم ترین آنها عبارتند از :

۱- برگزاری ۱۲۹۱۰ نفر ساعت آموزش جهت کارکنان به منظور ارتقاء سطح دانایی آن ها
۲- آغاز فرآیند تدوین استراتژی‌های منابع انسانی با تکیه بر شناخت مناسب از عوامل متعدد داخلی و خارجی
۳- تعریف پروژه‌های بهبود متعدد در قالب فرآیند تعالی سازمانی (EFQM) و اجرایی شدن بسیاری از این پروژه ها
۴- اختصاص دادن یک بند مستقل در استراتژی‌های کلان شرکت با موضوع ارتقای سرمایه‌های انسانی
۵- استقرار نظام پیشنهادها
۶- آغاز پروژه استقرار نظام جامع آموزش و تدوین چشم انداز، مأموریت، استراتژی‌ها و اهداف آموزشی
۷- تشکیل کمیته ورزش و برگزاری مسابقات ورزشی
۸- انجام نظرسنجی‌های متعدد و دریافت نظرات پرسنل در راستای ایجاد انگیزش و احترام به عقاید آنها

⇐ مشکلات مربوط به توسعه منابع انسانی

اصلی ترین مشکل موجود در راه توسعه منابع انسانی را می توان پیچیدگی انسان دانست زیرا به دلیل پدیده های پیچیده و دخالت عوامل چندگانه انسانی توفیق در دستیابی به نتایج دلخواه, کاری دشوار است که این موضوع دشواری تبدیل شاخصهای کیفی به کمی را بدنبال خواهد داشت. و امکان پیش بینی واکنشهای انسانها بسیار دشوار و یا در موارد بسیاری غیرممکن می باشد.

⇐ اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، حوزه فعالیت

ردیف	حوزه فعالیت / مدرک	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	پائین تر از دیپلم	جمع کل
۱	معاونت مالی و منابع انسانی	۲	۹	۲	۷	۶	۲۶
۲	معاونت توسعه و فن آوری ساخت	۵	۵	۱	۲	۰	۱۳
۳	معاونت برنامه ریزی و توسعه کسطب وکار	۴	۱۱	۰	۳	۰	۱۸
۴	مدیریت مجامع و امور حقوقی	۰	۲	۲	۲	۰	۶
	جمع کل	۱۱	۲۷	۵	۱۴	۶	۶۳

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

- در خصوص پرداخت سود سهامداران، سود سالهای ۱۳۸۶ به قبل به استثناء سود سهامداران جزئی که تا کنون مراجعه ننموده اند تماماً پرداخت گردیده و سود سال ۱۳۸۷ نیز با توجه به افزایش سرمایه به میزان ۵۰٪ سرمایه فعلی، از محل سود انباشته به میزان ۲۵٪ ، مطالبات حال شده و یا آورده نقدی سهامداران به میزان ۲۵٪ انجام و الباقی آن نیز در جریان پرداخت می باشد.
- ارائه اطلاعات و گزارشات مربوط به وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان بورس اوراق بهادار تماماً در زمان مقرر بر اساس قوانین و دستورالعملهای مرتبط انجام گرفته است.
- به استناد مجوز شماره ۱۲۱/۸۱۵۵۱ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲ سازمان بورس و مصوبه مجمع عمومی فوق العاده شرکت سرمایه گذاری مسکن مورخ ۱۳۸۸/۶/۱۸ نسبت به افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۱,۰۰۰ میلیارد ریال به ۱,۵۰۰ میلیارد ریال به میزان ۵۰٪ سرمایه فعلی اقدام نموده و هم اکنون مراحل پایانی آن در حال انجام است.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۱,۳۶۱,۹۷۹ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است :

۱- سود سهام مصوب سال ۱۳۸۷ به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.

۲- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۲,۴۹۲ میلیون ریال.

۳- انتقال به سرمایه به مبلغ ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال.

با توجه به استراتژیهای توسعه ای شرکت پیشنهاد میگردد تقسیم سود به میزان ۵۰٪ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم گیری نهایی در خصوص این موضوع با صلاحدید مجمع محترم انجام خواهد شد.

اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت

⇐ توسعه ساخت و ساز

۱-پروژه بام چالوس:

مجتمع مسکونی بام چالوس در زمینی به وسعت تقریبی ۵/۳ هکتار در ارتفاعات محدوده قانونی شهر چالوس و در ضلع شمال کمربندی چالوس-نوشهر واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳ برج ۱۸ طبقه با زیربنای کل ۸۷۰۰۰ متر مربع در قالب ۲۷۰ واحد و با هدف بیشترین بهره وری از فضا و ویژگی های خاص منطقه طراحی گردید که عملیات اجرائی ۲ بلوک آم شروع شده و برج اول در مرحله تکمیل و برج دوم با پیشرفت ۱۷٪ و برج سوم آن نیز آماده شروع عملیات اجرائی می باشد.

۲- پروژه دراک شیراز:

پروژه مسکونی دراک شیراز در زمینی به مساحت حدود ۳/۳ هکتار واقع در شیراز، بلوار معالی آباد،بلوار وحدت، روبروی پمپ بنزین مشیری پور، شامل ۱۱ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه با زیربای کل حدود ۹۱۰۰۰ متر مربع و زیربنای مفید حدود ۵۷۰۰۰ متر مربع تعریف گردیده است که عملیات اجرائی فاز اول آن مشتمل بر ۶ بلوک در مرحله بهره برداری می باشد و فاز دوم آن مشتمل بر ۱۵۷ واحد مسکونی با زیربنای ۲۸۸۹۱ مترمربع در حال اجراء و ۳ بلوک آن نیز در مرحله شروع عملیات اجرائی میباشد.

۳- پروژه شهریار:

پروژه مسکونی شهریار در زمینی به مساحت تقریبی ۹۷ هکتار جهت اجرای واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی، تجاری، فرهنگی و سایر کاربری های مورد نیاز، تعریف گردیده است. در حدود ۴۵ هکتار از اراضی مذکور به ساخت واحدهای مسکونی (درحدود ۸۰۰۰واحد) با زیربنای ناخالص (در حدود ۸۰۰۰۰۰ متر مربع) و مابقی به ساخت سایر فضاهای مورد نیاز اختصاص یافته است.

٤- پروژه ستاره کیش:

پروژه ستاره کیش در زمینی به مساحت ۲۰ هکتار در قلب جزیره کیش (شهرک صدف) جهت ساخت واحدهای ویلایی در ۶۸ قطعه (به منظور اجرای واحدهای ویلایی ۲ طبقه ۴ تا ۶ واحدی) و ساخت ۱۵ برج ۱۰ الی ۱۴ طبقه (در قالب حدود ۲۰۰۰ واحد مسکونی) با چشم اندازی زیبا به مرکز جزیره و دریا با پیش بینی حدود ۱۰۰۰۰ متر مربع مراکز ویژه خدمات شهری (اعم از خدمات، رستوران، فضاهای تفریحی، اموزشی و ...) و ۲۰۰۰۰ متر مربع فضاهای مشاع و فضای سبز تعریف گردیده است که از این مجموعه عملیات اجرائی ۷۲ واحد مسکونی خاتمه یافته است و فازدوم ویلائی مشتمل بر ۹۶ واحد مسکونی و یک برج ۱۰۲ واحدی نیز عملیات اجرائی آن انجام شده است.

٥- پروژه شهر جدید پردیس:

سایت ۱۸۵ هکتاری فاز۳ شهرجدید پردیس جهت ساخت حدود ۸۰۰۰ واحد مسکونی (در قطعات آپارتمانی و ویلایی با تراکم های متنوع) و سایر کاربردهای مورد نیاز مختلط (اعم از تجاری، آموزشی، ورزشی، مذهبی، فرهنگی و ....) تعریف گردیده است که عملیات اجرائی ۱۶۶۴ واحد مسکونی تکمیل و ۱۵۹۷ واحد مسکونی در دست اجراء می باشد.

٦- پروژه کلارآباد:

پروژه کلارآباد در زمینی به مساحت حدود ۳۸۰۰۰ مترمربع با استعداد ساخت حداقل ۲ طبقه روی پیلوت (قابل افزایش تا ۱۰ طبقه) تعریف گردیده است.

۷- پروژه گرگان:

پروژه مسکونی گرگان در زمینی به مساحت حدود ۸۳۰۰۰ مترمربع به نشانی: گرگان،پشت سایت اداری گرگان با زیربنای کل ۸۳۰۰۰ مترمربع و زیربنای مفید حدود ۶۳۰۰۰ مترمربع ه تعریف گردیده است.

۸- پروژه پرستو ۲ بابلسر:

پروژه مسکونی بابلسر در زمینی به مساحت حدود ۱۰۶۴۴ مترمربع به نشانی: بابلسر، خیابان ۳۵ متری نخست وزیری با زیربنای کل حدود ۲۹۶۵۱ مترمربع و زیربای مفید حدود ۱۶۴۶۷ مترمربع در قالب ۱۷۸ واحد مسکونی در ۱۵ طبقه تعریف گردیده است.

۹-پروژه مسکونی بعثت کرمان:

مساحت زمین ۶۶۷۷۵ متر مربع

۱۰- پروژه عالیشهر بوشهر:

مساحت زمین ۴۰۰۰۰ و زیربنای کل ۵۴۴۰۰ متر مربع

۱۱- اراضی سیرجان:

مساحت زمین ۱۴۴۰۰

۱۲- پروژه نفت اهواز:

مساحت زمین ۱۲۸۰۰ و زیربنای کل ۳۰۰۰۰ متر مربع و تعداد واحد۳۰۰

۱۳- پروژه مجتمع پزشکی اردبیل :

مساحت زمین ۸۳۶۲ و زیربنای کل ۲۵۸۰۰ متر مربع و۲۰۰ واحد که در قالب قرارداد مشارکت با سازمان مسکن و شهرسازی استان اردبیل می باشد.

۱۴- پروژه لاهیجان:

مساحت زمین ۳۲۰۰۰

۱۵- پروژه اداری گلسار:

مساحت زمین ۴۰۰ و زیربنای کل ۱۵۵۳ متر مربع

۱۶- پروژه دیلمان رشت :

مساحت زمین ۵۰۰۰ و زیربنای کل ۲۴۵۰۰ متر مربع

۱۷- زمین لاکانشهر :

مساحت زمین ۱۳۶۸۸ و زیربنای کل ۲۲۵۲۰ متر مربع و تعداد واحد۱۹۶

۱۸- اراضی فتح آباد:

مساحت زمین ۲۶۰۰۰۰ و زیربنای کل ۱۵۰۰۰۰ متر مربع و تعداد واحد ۱۵۰۰

۱۹- زمین سهندتبریز :

مساحت زمین ۲۲۵۰۰ و زیربنای کل ۵۰۰۰۰ متر مربع و تعداد واحد ۵۰۰

۲۰- اراضی اراک :

مساحت زمین ۷۴۰۰۰ و زیربنای کل ۱۴۳۳۳۵ متر مربع و تعداد واحد ۱۳۴۸

۲۱- اراضی قم :

مساحت زمین ۵۳۱۲ و زیربنای کل ۲۲۸۹۸ متر مربع و تعداد واحد ۱۷۵

۲۲- پونک زنجان :

مساحت زمین ۵۶۵۸۳ مترمربع با ساخت ۶۰۰ واحد مسکونی

۲۳- شمالشرق :

مساحت زمین ۱۴۲۵۰ و زیربنای کل ۵۷۳۷۵ متر مربع و تعداد واحد ۴۹۰ که این اراضی در اطراف حرم امام رضا(ع) می باشد که در فازهای مختلف به مرحله اجرا در می آید.

⇐ توسعه کسب وکار

o توسعه بازار

به دلیل پیچیده تر شدن قواعد بازی در بازار (مسکن و سایر بازارها) بحث مدیریت بازاریابی و توسعه بازار به عنوان یکی از کلیدی‌ترین مباحث در هر سازمانی مورد توجه می باشد. شرکت سرمایه گذاری مسکن نیز با شناسایی این نیاز، اقدام به حرکت در این مسیر نموده و با تعریف اهداف و فرایندهای مربوطه سعی در شناخت دقیق بازار، شناخت دقیق مشتریان و برنامه‌ریزی جهت پاسخ گویی به این نیازها و مواجهه با شرایط بازار را دارد. از این رو جمع‌آوری و ایجاد اطلاعات مربوط به بازار مسکن و سایر بازارهای مطرح در راستای استراتژیهای شرکت، شناسایی فرصتها در سایر بازارهای سرمایه‌گذاری، کمک به سیاست‌گذاری در بازاریابی برای شرکت مادر و شرکتهای گروه و... از جمله مواردی است که در راستای توسعه بازار، برنامه ریزی و هدفگذاری شده است.

o ورود به کسب و کار های جدید

- **ایجاد شرکتهای تخصصی فروش و خدمات پس از فروش**

پس از ایجاد شرکت تخصصی املاک ومستغلات (پارس مسکن سامان) و با توجه به گستردگی این بازارها مطالعات مربوط به ایجاد شرکتهای فروش و خدمات پس از فروش انجام شده است که موضوع ایجاد شرکت های فوق الذکر در دست بررسی می باشد.

- **لیزینگ مسکن**

یکی از مهمترین موضوعات در زنجیره ارزش مسکن تامین مالی مشتریان است که باعث روان شدن چرخه ساخت و ساز و مدیریت بهتر و کاراتر شرکت می شود. با توجه به این امر شرکت مبادرت به سرمایه گذاری ۲۰ درصدی در ایجاد لیزینگ مسکن با همکاری شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن و شرکتهای حاضر در این سرمایه گذاری نموده است.

o صدور خدمات فنی و مهندسی

در راستای تنوع درآمدی و توسعه کسب و کار شرکت، بحث صدور خدمات یکی از محورهای اصلی توسعه شرکت قرارگرفته و دراین راستا حضور در بازارهای کشورهای دیگر صورت پذیرفته که منتج به اخذ پروژه در الجزایر و ونزوئلا و اخذ مجوز تآسیس دفاترنمایندگی در کشورهای عراق و آذربایجان گشته است.

o توسعه مدیریت برند

شرکت با دارا بودن سابقه طولانی در ساخت و ساز و فروش و انجام تعهدات خود حتی فراتر از انتظارات مشتری، دارای سابقه درخشانی در این حوزه می باشد. با توجه به تغییرات ساختاری شرکت (تبدیل شدن به شرکتی با ساز و کارهلدینگ) اتخاذ سیاستهای یکپارچه جهت حفظ و ارتقاء نام تجاری شرکت در برهه کنونی بسیار ضروری می‌باشد. در این راستا شرکت اقدام به برنامه ریزی جهت شناخت جایگاه واقعی برند خود در بازار نموده است (عقد قرار داد با مشاور) و همچنین با توجه به هدفگذاری صورت گرفته در این بخش (استراتژی دوم شرکت) سعی در کاهش فشار بازار با استفاده از مزیت برند خود داشته و ایجاد ارزش افزوده از طریق نام تجاری شرکت را طی سالهای آینده در دستور کار خود قرار داده است.

o توسعه استراتژیها و برنامه ها

- ✓ **بازنگری استراتژیها**

دفتربرنامه ریزی استراتژیک با مشارکت تمامی اعضای موثر و هسته های فکری سازمان به شیوه ای مشارکتی استراتژی های سازمان را مورد بازنگری قرارداد. و با ترسیم افق ۵ ساله شرکت استراتژی های جدید را به تصویب هیأت مدیره محترم رساند.

- ✓ **تدوین استراتژی شرکتهای زیرمجموعه**

دفتر برنامه ریزی استراتژی شرکت با توسعه مدلی نوین و با روش «توسعه سریع استراتژی‌های سازمان (FTSFM)» اقدام به تدوین استراتژی شرکتهای زیرمجموعه هلدینگ و تعیین اهداف بلند مدت و سناریوهای روبروی آنان با توجه به بازار پرتغییر مسکن کشور نموده است. و درحال حاضر، استراتژی‌های شرکت‌های تهران، شمالشرق، جنوب و مشاور را دردست تدوین دارد. نظارت بر تدوین استراتژی شرکت پارس مسکن سامان نیز از فعالیتهای عمده این دفتر بوده که توسط مشاور بیرونی انجام پذیرفته است.

o توسعه سیستمها و فرایندها

- ✓ **توسعه مدیریت فرایندها**

پروژه پیاده‌سازی فرایندهای بازطراحی‌شده سازمان، در راستای پیاده‌سازی نتایج پروژه «تحلیل و طراحی فرایند کسب‌وکار» و تحقق استراتژی‌های مصوب سازمان تعریف شده است. برخی از معیارهای بهبود را می‌توان کاهش زمان اجرای پروژه‌ها (افزایش سرعت در شروع، برنامه‌ریزی، اجرا و تحویل پروژه‌ها)، افزایش نظم در برنامه‌ها و پروژه‌ها، بهینه‌سازی جریان اطلاعات در سازمان، بهبود هماهنگی بین اجزای سازمان و افزایش روحیه کارکنان شرکت دانست.
اهم اقدامات صورت گرفته در این زمینه به شرح زیر است:

- برگزاری جلسات متعدد جهت آموزش و انتقال (و تبادل) دانش حاصل از تحلیل و طراحی فرایندها
- نهایی‌کردن شرح وظایف واحدهای هولدینگ پس از تصویب ساختار

- طراحی تفصیلی فرایندهای مدیریت املاک و مستغلات، مدیریت بازاریابی و فروش و برنامه ریزی پروژه در شرکت‌های ساختمانی

برنامه آتی شرکت در این زمینه، پیاده‌سازی سایر فرایندها در هلدینگ و شرکت‌های گروه می‌باشد.

✓ **توسعه تعالی سازمانی**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن از ابتدای تأسیس تاکنون، همواره کوشیده است تا با رعایت مشخصات فنی، بکارگیری تکنولوژی‌های نوین و نیز یادگیری و بهبود مستمر در سرتاسر زنجیره ارزش خود، محصولات و همچنین خدمات با کیفیت را به مشتریانش عرضه نماید، اما استقرار یک نظام هدفمند متعالی همواره مدنظر مدیران شرکت بوده‌است. مجموعه سرمایه‌گذاری مسکن بر این باور است که حرکت در مسیر تعالی عاملی بسیار مؤثر در پیشبرد اهداف شرکت می‌باشد. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در راستای ارتقاء و توسعه سیستم‌های مدیریتی و ایجاد ابزاری جهت خودارزیابی و بهبود عملکرد، استقرار مدل تعالی سازمانی را از سال ۱۳۸۶ آغاز نموده است. اکنون پس از گذشت دو سال از پیاده‌سازی مدل‌های تعالی سازمانی نظیر EFQM و INQA، اکثر کارکنان سازمان با این مفاهیم آشنا گشته و آن را در حوزه تخصصی خود بکار گرفته‌اند. دریافت گواهینامه تعهد به تعالی از موسسه مطالعات بهره‌وری و منابع انسانی در سال ۱۳۸۷ و همچنین گواهینامه اهتمام به کیفیت از سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی در سال ۱۳۸۸، نمادی از حرکت سازمان در این راستاست اگرچه تفکر متعالی مدیران سازمان همواره پشتوانه حرکت استوار شرکت در مسیر تعالی بوده است.

برنامه آتی شرکت در این حوزه گسترش ارزش‌های بنیادین تعالی سازمانی در کل زنجیره ارزش شرکت می‌باشد. در این راستا هلدینگ سرمایه‌گذاری مسکن پیش‌قدم در اجرای مدل‌های تعالی بوده و به تبع آن شرکت‌های گروه نیز به نوبه خود در این مسیر حرکت خواهند نمود. به عنوان نمونه می‌توان به عزم راسخ سازمان جهت شرکت در جایزه ملی بهره‌وری و تعالی سازمان در سطح تقدیرنامه و همچنین شرکت‌های گروه نظیر سرمایه‌گذاری مسکن آذربایجان، شمالشرق، شمال، پردیس، تهران و مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن در سطح تعهد به تعالی در سال جاری اشاره نمود.

✓ **ارتقاء سیستم های مدیریت کیفیت**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در راستای چشم‌انداز خود مبنی برحضور پایدار و اثرگذار در بازار مسکن، از بدو تأسیس، بهبود کیفیت محصولات را سرلوحه عمل قرار داده و با توجه به خط مشی کیفیت همواره سعی نموده است تا محصول با کیفیتی فراتر از استانداردهای مرجع نظیر مقررات ملی و نشریات مرجع ساختمان به مشتریان خود عرضه نماید.

از این رو ارتقاء کیفیت مورد انتظار و تضمین آن در کلیه پروژه‌ها، توسعه سیستم مدیریت کیفیت از سال ۱۳۸۰ در دستور کار واحد سیستم‌ها و روش‌های شرکت قرارگرفت. بدین منظور با استفاده از تکنیک‌های روز دنیا، نیازهای بازار و مشتریان و کلیه ذینفعان سازمان شناسایی و بر مبنای آن فرایندهای مربوط به طراحی، تکوین، تولید و تحویل محصول تدوین گردید. در بازه‌های زمانی مشخص کلیه داده‌های ایجاد شده در سیستم مدیریت کیفیت، تحلیل و از نتایج آن برای بهبود قابلیت فرایندها در تأمین رضایت ذینفعان و رضایت مشتریان داخلی و خارجی سازمان استفاده می‌شود.

o توسعه مدیریت علمی پروژه ها بر اساس استانداردهای جهانی

شرکت به منظور مدیریت مناسب طرح ها و پروژه ها که اصلی ترین سرمایه های آن می باشند، و نیز هماهنگ سازی اجرای آنها با استراتژی های شرکت، تمامی تلاش خود را برای مدیریت علمی پروژه ها مطابق با استاندارد جهانی PMBOK به کار گرفته است و از ابزارها و تکنیک های مؤثر مدیریت پروژه برای اجرای موفقیت آمیز، کاهش زمان اجرا، کاهش هزینه و افزایش کیفیت بهره گرفته است. خلاصه فعالیت ها و اقدامات انجام شده در راستای توسعه مدیریت علمی پروژه ها شامل موارد زیر می باشد:

- طراحی، ابلاغ و اجرای فرایند برنامه ریزی پروژه ها بر مبنای استاندارد PMBOK مناسب برای ساختار جدید شرکت ها

- اجرایی کردن سیستم مدیریت هزینه بر مبنای ارزش کسب شده در جهت کنترل یکپارچه هزینه و زمان پروژه ها (مکانیزه کردن مدیریت هزینه از طریق برگزاری جلسات هم اندیشی بین واحدهای مالی، فناوری اطلاعات و مدیریت پروژه و ایجاد یک کدینگ مشترک بین واحدهای مالی و کنترل پروژه به عنوان مراکز هزینه)
- فرهنگ سازی در خصوص مدیریت ریسک در پروژه ها بخصوص در مورد کمبود نقدینگی در شرایط فعلی بازار و اتخاذ تدابیر مناسب برای رویارویی با ریسک منابع مالی
- الگوبرداری در زمینه مدیریت علمی پروژه ها به منظور افزایش توانمندی های مدیریت پروژه در شرکت
- برگزاری همایش های علمی مدیریت پروژه و ایجاد حس هم اندیشی و رقابتی بین شرکت ها در جهت افزایش کارایی مدیریت پروژه امتیازبندی ماهیانه شرکت ها و پروژه ها بر مبنای شاخص های تولید

o توسعه مدیریت دانش

هدف از بکارگیری مدیریت دانش، یادگیری از بین پروژه‌ها در شرکت، به اشتراک‌گذاری و استفاده از دانش موجود در تجارب برای رسیدن به دو هدف: تکرار تجارب موفق و جلوگیری از تجارب ناموفق است. امروزه تمامی سازمان‌های پیشرو به اهمیت و نقش دانش در ایجاد و خلق مزیت‌های رقابتی پی برده اند، از این رو با تغییرات اساسی در نگرش و استراتژی‌های سازمان خویش تلاش‌های وسیعی را آغاز کرده تا خود را برای گذر از عصر صنعتی به عصر دانش آماده کنند و از این طریق دانش را در تمامی ابعاد سازمانی و فراسازمانی بصورت نظام‌مند مدیریت و مورد استفاده قرار دهند. با عنایت به حساسیت این موضوع و نیز ارزش افزوده‌ای که دانش‌محوری در رقابت پذیری سازمان ما ایجاد می‌کند شرکت اقدام به ایجاد کمیته مدیریت دانش نموده و سعی شده تا با همفکری صاحبنظران داخل شرکت و بهره‌گیری از ارتباطات موثر دانشگاهی و اساتید این فن و نیز بررسی و الگوبرداری از شرکت‌های موفق در پیاده‌سازی مدیریت دانش، محتوای دانشی شرکت را روز به روز قوی‌تر، منسجم‌تر و غنی‌تر از گذشته نماید.

o توسعه مدیریت فناری و اطلاعات

✓ توسعهٔ سیستم تلفن VoIP و Video Conference

- افزایش تنوع خدمات ارتباطی و یکپارچگی در حد فناوری‌های مورد استفاده در سازمان
- پیاده‌سازی سیستم کنفرانس ویدیویی به منظور برقراری و تسهیل ارتباط مدیران شرکت‌های گروه و کاهش هزینه‌های جابجایی و انجام سفرهای بین شهری

✓ اتوماسیون اداری و مدیریت گردش اطلاعات

- برقراری انجام تعاملات اداری در سازمان به صورت مکانیزه و استفاده از امکانات و قابلیت‌های Web-Serviceهای بهتر و ارتباط با شرکتهای تابعه

✓ توسعهٔ پورتال اطلاع‌رسانی

- اطلاع‌رسانی و ارائه خدمات به مشتریان و متعاملین مختلف شرکت، یکپارچه‌سازی و مدیریت اطلاعات و دانش موجود در سازمان و فراهم نمودن امکان استفاده از آنها برای تمامی افراد مجاز

✓ طرح سیستم جامع مدیریت پروژه

این طرح شامل ۳ فاز می‌باشدکه در راستای یکپارچه‌سازی سیستم‌ها با مرکزیت واحد IT و در تعامل با واحدهای مالی و کنترل پروژه، فاز اول آن از آذرماه سال ۱۳۸۷ و با تولید سیستم تحت وب بودجه شروع شده است و هم اکنون فاز دوم آن در حال اجراست. از مهمترین کاربردهای این طرح عبارتند از:

- برقراری ارتباط بین سیستم‌های مختلف جهت گردآوری اطلاعات موردنیاز و تهیه یک داشبورد اطلاعاتی تحت وب و محیط کار تیمی، امکان اشتراک گذاشتن اطلاعات و مستندات پروژه، سهولت بخشیدن به ارتباط بین اعضای تیم پروژه و نیز مدیریت یکپارچه و متمرکز بر روی فعالیت‌ها، تخصیص منابع، رویدادها و وقایع پروژه
- یکپارچه کردن فرایندهای برآورد و کنترل هزینه به منظور برقراری ارتباط اطلاعاتی بین آنها و استفاده موثر در پروژه‌های آینده
- امکان انجام کلیه تراکنش های مالی پروژه بر اساس فعالیت‌ها، ثبت مصالح مصرفی بر اساس فعالیت/ فرد گیرنده و تهیه صورت‌های مالی از طریق سیستم
- تهیه گزارش‌های مقایسه‌ای عملکرد واقعی و برنامه و تعیین انحراف احتمالی به منظور اصلاح مسیر عملیات
- و نهایتاً تهیه قیمت تمام شده

✓ **سیستم فروش**

- انتقال اطلاعات در بازه‌های زمانی مختلف در انبار داده متمرکز از شرکت‌های تابعه سرمایه‌گذاری مسکن جهت تهیه گزارش‌های لازم با استفاده از اطلاعات جمع‌آوری شده نظیر گزارش میزان آورده‌های ریالی از فروش واحدها در بازه‌های زمانی مختلف
- تبادل اطلاعات با بانک جهت دریافت امتیاز مشتریان
- شناخت مشتریان وفادار

✓ **سیستم CRM**

پیاده‌سازی این سیستم جهت مدیریت ساده و موثر عملیات فروش و بازاریابی و تجزیه و تحلیل عوامل فروش و مانیتورینگ کانال‌های ارتباطی به صورت پایلوت در شرکت پارس مسکن سازمان آغاز گردیده است.

⇐ توسعه فناوری های ساخت

o پروژه های تحقیقاتی

این پروژه ها با سایر مراکز علمی، دانشگاهی در قالب تفاهم نامه‌های منعقده، تعریف شده و در حال انجام می باشد. در این پروژه ها ابتدا کمیته تخصصی مشترک با حضور کارشناسان و مدیران مرتبط با آن مراکز تشکیل شده و پس از ارزیابی و بررسی و تأیید اولیه اجرای پروژه پایلوت گزارش نهایی تهیه می گردد. نمونه‌هایی از این پروژه‌ها به شرح زیر می‌باشد:

- ✓ پروژه بهبود کیفی پانل گچی، با همکاری مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن / شرکت صداگیر
- ✓ پروژه بهبود مصرف سیمان در پروژه ها، با همکاری مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن
- ✓ پروژه بررسی و بازنگری طرح سازه‌ای ساختمان بتن آرمه ۸ طبقه با سیستم تونلی، با همکاری دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی (دانشکده عمران) و اساتید بنام کشور
- ✓ احداث پروژه ۱۶ واحدی هشتگرد با همکاری دانشگاه برلین بعنوان الگوی توسعه ساخت و ساز
- ✓ اقدام جهت عضویت در انجمن بین المللی MENASAAD با رویکرد توسعه معماری پایدار
- ✓ مشارکت در پروژه بهبود صرفه‌جویی در مصرف انرژی در طراحی و ساخت مجموعه‌های مسکونی در همکاری با مرکز تحقیقات

o پروژه مدولاسیون

پروژه مدولاسیون با هدف بهینه سازی نظام طراحی در قالب ساخت وساز انبوه بر مبنای صرفه کیفی و اقتصادی و توجه به نظام پیشنهادها در نظر سنجی های QFD از سال ۱۳۸۷ آغاز شد.

در انتخاب نمونه های مورد نظر برای اصلاح بافت طراحی، به الگوهای دردست ساخت و نیز الگوهای ساخته شده با بیشترین تعداد مراجعه شد.

o پروژه های آموزش و ارزیابی نظرات بهره برداران به روش QFD

این پروژه ها در راستای ارتقاء کیفی محصولات شرکت، همچنین مشتری مداری و بحث تبدیل خواسته های مشتریان به الزامات فنی در طراحی و اجرا می باشد.

در این راستا واحد تحقیق و توسعه ۱۱ پروژه منتخب شرکت (از نظر قابلیت تکرار و صنعتی سازی) را مورد ارزیابی به روش QFD قرار داده است

برنامه های آتی

⇐ گسترش بازارهای فروش محصولات و تنوع‌بخشی شیوه‌های فروش

شرکت در بازنگری استراتژی های خود درسال ۸۸ استقرار نظام جامع مدیریت بازاریابی و فروش را در دستور کارخود قرارداده است که این استراتژی با تمرکز بر مشتری محوری در ارائه محصولات و خدمات و تبدیل شرکت به برند برتر صنعت ساختمان در ایران و حضور در فهرست ۱۰۰ شرکت برتر ایران می باشد که این امر از طریق روشهای پیش فروش ، فروش سهام پروژه ، لیزینگ مسکن ، تهاتر و ... عملی خواهد شد.

⇐ تولید انبوه محصولات و معرفی محصولات جدید

شرکت در تدوین استراتژی های خود و در راستای چشم انداز، موضوع دستیابی به رهبری بازار را مدنظر داشته و دراین راستا احداث ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی را در بازارهای هدف مدنظر قرار داده و برنامه پنج ساله خود را تدوین نموده است.

همچنین در راستای استراتژی اول خود درحال رایزنی جهت احداث ۵۰۰۰۰ واحد مسکونی در بازارهای هدف و مورد بررسی قرار گرفته با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی است که درمرحله توافقات اولیه می باشد.

⇐ مشارکت‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها

با توجه به تغییرات صورت گرفته در وضعیت بازار مسکن و همچنین هدفگذاری ها و برنامه ریزی های صورت گرفته در شرکت بحث مشارکت و سرمایه گذاری در شرکت به صورت بسیارجدی مورد توجه قرارگرفت و برنامه های زیر جهت اجرا در دستورکارقرار گرفت:

۱. تهیه بانک اطلاعاتی از متقاضیان سرمایه گذاری و مشارکت اعم از مالکین زمین، سرمایه گذاران و ..
۲. زمینه سازی ورود شرکت به بافت فرسوده در شهرهای بزرگ با درنظرگرفتن توجیه فنی و اقتصادی.
۳. برنامه ریزی جهت جذب سرمایه های داخلی وخارجی در پروژه های شرکت.
۴. تعریف پروژه های مشارکتی دارای توجیه فنی و اقتصادی در سراسر کشور و راهبری موضوع تا عقد نهایی قرارداد مشارکت در راستای استراتژی اصلی شرکت.
۵. توسعه ارائه خدمات مرتبط با سرمایه گذاری و مشارکتها به شرکتهای خارج از گروه سرمایه گذاری مسکن.

⇐ شیوه‌های تامین مالی

بمنظور مدیریت بهینه و کاهش ریسک استفاده از منابع، شرکت قصد دارد تا نسبت به توسعه روشهای متنوع زیر که در گذشته نیز کمابیش مورد استفاده بوده اند اقدام به تامین منابع مالی خود نماید:

- پیش فروش واحدها
- تهاتر
- مشارکت درصنعت لیزینگ
- فروش متری مسکن
- مشارکت با شرکتهای تامین سرمایه
- مشارکت در صندوقهای زمین وساختمان

⇐ متوازن سازی سبد و کسب وکار درآمدی شرکت

به منظور افزایش دوام سودآوری شرکت به میزان حداقل ۵٪ بالاتر از سود انتظاری و تبدیل سهام شرکت به عنوان نقد پذیرترین سهام گروه ساختمان، اقداماتی از جمله افزایش سهم درآمد املاک و مستغلات و فعالیت های وابسته به میزان

حداکثر ۲۵٪ سود شرکت، توسعه فعالیتهای شرکت در سایر صنایع و همچنین تنوع بخشی به سبد درآمدی شرکت از ریالی به ارزی با تقویت صدور خدمات فنی و مهندسی، در شرکت هدفگذاری شده است.

⇐ طراحی و پیاده سازی طرح جامع فناوری اطلاعات

شرکت طی ۳ سال گذشته و با عضویت در مجامع بین المللی همچون Construct IT انگلستان که تأکید بر پیاده سازی فناوری اطلاعات مبتنی بر فرایندهای تجدید نظرشده سازمان را دارد، راه ترقی را برای خود هموار نموده است. اکنون پس از مهندسی مجدد فرایندها درشرکت و بازنگری استراتژی های نوین شرکت ، پروژه همراستایی استراتژیهای شرکت با نظام جامع فناوری اطلاعات تعریف شده و تهیه IT Master Plan مبتنی براستراتژیها در دستور کار سازمان قراردارد.

⇐ گزیده داده های مربوط به بودجه مالی شرکت (صورت سود وزیان پیش بینی شده) حسابرسی شده

	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۹/۳۰
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۵۶۱،۹۷۲
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۳۸،۶۸۲)
سود عملیاتی	۵۲۳،۲۹۰
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۵،۱۲۲
سود قبل از مالیات	۵۲۸،۴۱۲
مالیات	۰
سود خالص	۵۲۸،۴۱۲
سود خالص هر سهم – ریال	۳۵۲

برخی از پروژه ها

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

چناران تهران

- مساحت زمین: ۶۴۹۲/۳۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۶۰۶۴ مترمربع
- تعداد بلوک: ۵ بلوک ۸ طبقه
- تعدادواحد: ۶۸ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی پیچ ومهره ای

یاس سپید تهران

- مساحت زمین: ۲۸۸۷مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۶۶۳۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۲۳ طبقه
- تعدادواحد: ۱۲۲ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی ـ سقف کمپوزیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

ستاره کیش

- مساحت زمین : ۲۰ هکتار
- مساحت واحدهای مسکونی: ۲۰۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت واحدهای تجاری: ۱۰۰۰۰ مترمربع
- تعدادواحد: پیش بینی احداث ۲۰۰۰ واحد مسکونی

دراک شیراز

- مساحت زمین : ۳۳۲۶۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۲۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه
- تعدادواحد: ۶۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

زیتون اصفهان

- مساحت زمین : ۳۱۷۴۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۸۸۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۰ بلوک
- تعداد طبقات: ۵ الی ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۵۴۴ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

سرو بهارستان

- مساحت زمین : ۱۰۴۷۵۵مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۹۳۳۷ مترمربع
- تعداد طبقات: ۳ الی ۵ طبقه
- تعدادواحد: ۷۱۸ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی مشهد

- مساحت زمین : ۶۸۶۶ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۶۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۴ بلوک ۱۵ طبقه
- تعدادواحد: ۱۹۰ واحد مسکونی
  ۹۲ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی

مجموعه تجاری توریستی امید مشهد

- مساحت زمین : ۴۵۷۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۰۱۲۶ مترمربع
- زیربنای مفید: ۱۶۳۸۰ متر مربع
- تعداد طبقات: ۷ طبقه توریستی، ۴ طبقه تجاری و ۳ طبقه پارکینگ
- تعدادواحد توریستی: ۱۱۱واحد
- تعداد واحد تجاری:۲۶۵ واحد

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

پردیس بومهن

- مساحت زمین : ۱۸۵ هکتار
- مساحت اراضی مسکونی: حدود ۷۰۰۰۰۰ متر مربع
- مساحت اراضی تجاری: حدود ۱۰۰۰۰ متر مربع
- تعداد واحد: پیش بینی احداث ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی ـ بتنی ـ قالب تونلی
- تعداد واحد تکمیل شده: ۹۶۰ واحد
- تعداد واحدهای در دست اجرا : ۱۵۰۰ واحد

شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان

آسمان تبریز

- مساحت زمین: ۸۲۶۵۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۸۰۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک:۱۶ بلوک ۱۸ طبقه
- تعدادواحد: ۹۲۸ واحد
- نوع اسکلت: بتنی

آذران تبریز

- مساحت زمین: ۲۶۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۵۰۷۲۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۱ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۵۴۰ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی
- **مدیریت پروژه با هدف تولید**

هر روز یک واحد مسکونی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال

بام چالوس

- مساحت زمین : ۵۲۸۰۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۶۵۰۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۹ طبقه
- تعدادواحد: ۲۷۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی وسقف کمپوزیت

پرستو بابلسر

- مساحت زمین : ۱۵۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۲۵۱۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۵ بلوک ۶ تا ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۱۹۲ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی وسقف کمپوزیت

شرکت پارس مسکن خزر

لاکانشهر رشت

- تعدادواحد: ۱۴۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی+ سقف تیرچه بلوک بتنی+ سقف تیرچه بلوک
- نوع نما: نمای سیمانی+ کنیتکس
- سیستم گرمایش: شوفاژ
- سیستم سرمایش: کولر گازی

آفتاب اردبیل

- مساحت زمین : ۴۷۳۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۵۳۸۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۱۲۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

شرکت پارس مسکن الوند

پرستوی اراک

- مساحت زمین : ۸۲۳۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۳۲۷۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۵ طبقه
- تعدادواحد: ۱۲۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

قالب تونلی ارکیده اراک

- مساحت زمین : ۱۴۷۲۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۹۵۱۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۷ بلوک ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۲۸۸ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

شرکت پارس مسکن البرز

گلشهر زنجان

- مساحت زمین : ۵۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۵۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۱ بلوک ۳ تا ۱۱ طبقه
- تعدادواحد: ۵۶۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب

فردوسی کرمانشاه

- مساحت زمین : ۱۰۸۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۹۰۱ مترمربع
- زیربنای مفید : ۵۰۰۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک
- تعدادواحد: ۳۶ واحد مسکونی، ۱ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

اطلاعات تماس با شرکت

آدرس شرکت : میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری –شماره ۸

تلفن: ۸-۲۲۹۱۳۵۹۰ دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: www. hic-iran.com

پست الکترونیکی: hic-iran@hic-iran.com

آدرس روابط سرمایه گذاران: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری –شماره ۸

تلفن : ۲۲۹۱۳۵۸۷ دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۸۸

سایت اینترنتی: www.saman.hic-iran.com

پست الکترونیکی: saman@hic-iran.com

اشخاص مسئول پاسخگویی به سوالات سهامداران :

آقای حیدری : تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵

گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی