فهرست مطالب :

صفحه

گزارش هیأت مدیره	
پیشگفتار	۱
گزیده اطلاعات	۳-۲
پیام هیأت مدیره	۴
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان	۵
مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت و وضعیت رقابتی آن	۵
برنامه استراتژیک شرکت	۶
مرور کلی بر عملکرد شرکت	۷
ریسک های عمده شرکت	۷
درباره شرکت	۹
تاریخچه	۱۰
سرمایه و ترکیب سهامداران	۱۶
شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار	۱۸-۱۶
جایگاه شرکت در صنعت	۱۸
محیط حقوقی شرکت	۱۹
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری	۲۰
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری	۲۱
فعالیت های مربوط به خدمات پس از فروش	۲۶
اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۲۶
اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت	۲۷
نظام راهبری شرکت	۳۰-۲۸
گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت	۳۰
گزارش عملکرد اجتماعی شرکت	۳۱
فعالیت های توسعه منابع انسانی	۳۲
اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع	۳۳
پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود	۳۳
اطلاعات طرح های توسعه شرکت	۴۳-۳۳
برنامه های آتی	۴۴
برخی از پروژه ها	۵۳-۴۶
اطلاعات تماس با شرکت	۵۴
گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی	۵۷-۵۵
ترازنامه تلفیقی	۵۸
صورت سود و زیان تلفیقی	۵۹
صورت گردش وجوه نقد تلفیقی	۶۰
ترازنامه شرکت اصلی	۶۱
صورت سود و زیان شرکت اصلی	۶۲
صورت گردش وجوه نقد شرکت اصلی	۶۳

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 ۱۳۸۹/۰۹/۳۰ 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 تأکید 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 ۱۳۸۹/۱۱/۰۴ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیأت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
بانک مسکن	آقای قدرت اله شریفی	رئیس هیأت مدیره	
شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن	آقای ایوب قنبری	نایب رئیس هیأت مدیره	
شرکت کارگزاری بانک مسکن	آقای ابوالفضل صومعلو	عضو هیأت مدیره	
شرکت عمرانی مسکن گستر	آقای سید بهاء الدین علائی فرد	عضو هیأت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی	آقای اسفندیار برومند	عضو هیأت مدیره	
	آقای علیرضا نیلی	مدیرعامل	

گزیده اطلاعات تلفیقی

		تجدید ارائه شده	
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
درآمد خالص	۱،۹۵۵،۵۷۲	۱،۵٤۷،۳۰۹	۲،۰٦۲،۲۲۵
سود عملیاتی	٤۸۵،۲۸۸	٤۷۳،۵۲٦	۷۸۳،۵۳۷
درآمدهای غیرعملیاتی	۱۵٤،۰۵۸	۲۰،۲۱۰	۱۱،۷۰٦
سود خالص – پس از کسر مالیات	۵٤٦،٦۰۰	٤۰٤،۵۸۰	۷۳۳،۱٦۵
تعدیلات سنواتی	(۲۱،۸۱۲)	(٤۵،۷٦٦)	(٤۸،۳۵۳)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	(۷۷،۲۳۰)	۱۱۲،۵۲۵	۲۹۳،٦۹۵
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع داراییها	٦،۲۱٤،۷۲۵	۵،۳٦۰،٦۲٤	٤،۹۲۸،۳۵۰
جمع بدهی‌ها	۳،٦۰۷،۲۱۹	۲،۹۳۸،۷۳۹	۲،۸۳٤،۵۲۱
سرمایه ثبت شده	۱،۵۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲،٦۰۷،۵۰٦	۲،٤۲۱،۸۸۵	۲،۰۹۳،۸۲۹
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارائی ها	٪۹	٪۸	٪۱۷
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	٪۲۲	٪۱۸	٪۳۹
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۱،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	٤۹٤	۱،۲۸۰	۷۲٤
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال*	۵۱٤	۹٤۸	۷۲٤
سود واقعی هر سهم – ریال*	۳٦٤	٤۰۵	۷۳۳
سود نقدی هر سهم – ریال	–	–	–
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	۱،۷۵۲	۱،۵۲۱	۲،۸٦۸
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه	۵	۲	٤
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	۱،۲۸۹	۱،٤۳۸	۱،٦۸٤

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

		تجدید ارائه شده	
	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
درآمد خالص	٤٢٧،٩٤٠	٥٢٩،٠٦٦	٦٥١،٠٩٤
سود عملیاتی	٣٨٩،١٦٧	٤٩٤،٨٨٢	٥٨٧،٩٦٠
درآمدهای غیرعملیاتی	١٣٠،٣٣٧	١٣،٠٧١	٣،١٠٤
سود خالص – پس از کسر مالیات	٥١٩،٢٢٨	٥٠٧،٣٠١	٥٩٠،٨٦٨
تعدیلات سنواتی	(١٣،٠١٣)	(١٠،٧٩٤)	(٥،٦٩٩)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	٦٤،٩٤٤	١٩٢،٣٩٥	٢٣٨،٤٧١
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع داراییها	٤،١٨٨،٣٤٩	٣،٨٣٥،١٠٨	٣،٤٢٩،٣٦٠
جمع بدهی‌ها	١،٦٣٣،٦٩٧	١،٤٤١،٥٠٨	١،٤٧٦،٠٩٥
سرمایه ثبت شده	١،٥٠٠،٠٠٠	١،٠٠٠،٠٠٠	١،٠٠٠،٠٠٠
جمع حقوق صاحبان سهام	٢،٥٥٤،٦٥٢	٢،٣٩٣،٦٠٠	١،٩٥٣،٢٦٥
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارائی ها	٪١٣	٪١٤	٪١٨
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	٪٢١	٪٢٣	٪٣٣
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	١،٥٠٠،٠٠٠،٠٠٠	١،٠٠٠،٠٠٠،٠٠٠	١،٠٠٠،٠٠٠،٠٠٠
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	٣٥٢	٦٢٧	٤٢٧
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال*	٣٥٢	٥٢٠	٥٩٣
سود واقعی هر سهم – ریال*	٣٤٦	٥٠٧	٥٩١
سود نقدی هر سهم – ریال	–	٢٤٠	٣٠٠
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	١،٧٥٢	١،٥٢١	٢،٨٦٨
ارزش دفتری هر سهم – ریال	١،٠٠٠	١،٠٠٠	١،٠٠٠
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه	٥	٣	٥
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	٦٨	٧٣	١٠٧

پیام هیأت مدیره

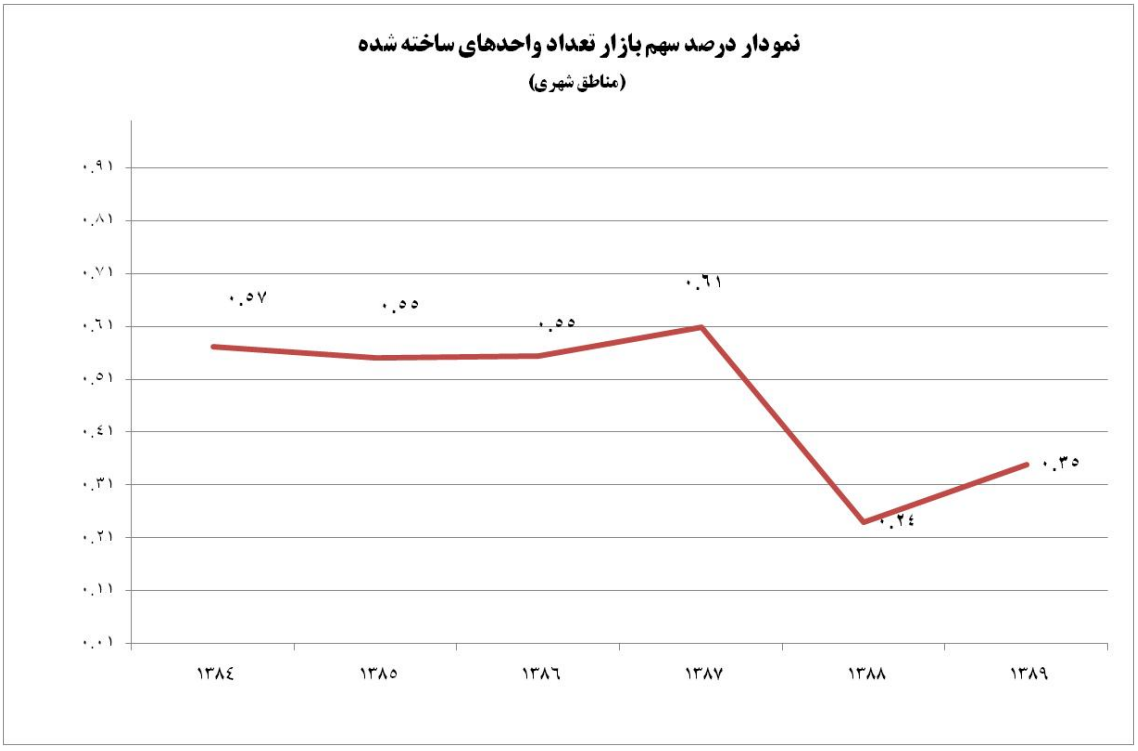
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

شرایط خاص بازار مسکن در فاصله سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۸، تأثیر قابل توجهی بر عملکرد شرکت بر جای گذاشت. شرکت در حال حاضر با گذر از شرایط ویژه و با هدف استفاده از تمام ظرفیت خود و بازار، آماده ورود به دوره جدید کاری خود در سال ۱۳۹۰ می‌باشد. تغییرات ایجاد شده در بازار ساختمان نیازمند نگاهی جدید و خلاقانه در این حوزه می‌باشد که با تمهیدات صورت گرفته در حال حرکت به سوی آن هستیم.

متنوع‌سازی فعالیت‌ها و محصولات شرکت و استفاده بهینه از فرصت‌های ایجاد شده در پروژه عظیم و ملی مسکن مهر، مورد توجه جدی مدیریت قرار گرفته و ایجاد رشد در حجم فعالیت‌های در دست اقدام شرکت با هدف ایجاد ارزش‌افزوده در شرکت هدف‌گذاری گردیده است. در حال حاضر شرکت سعی دارد تا با استفاده از تمامی ظرفیت موجود خود از وضعیت آرام حاکم بر صنعت استفاده نموده و با اخذ تصمیمات صحیح و مبتنی بر واقعیات بازار، به نحو مؤثرتری در بازار حضور یابد و مسیر روشنی برای رشد و توسعه خود ترسیم نماید.

مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت

لازم به تأکید است، درحالی‌که صنعت ساخت‌وساز در کشور در شرایط رکود قرار دارد، مجموعهٔ سرمایه‌گذاری مسکن توانسته با اخذ تصمیمات صحیح، سهم بازار شرکت از تعداد واحدهای ساخته شده در صنعت را از ۰,۲۴ درصد در سال ۱۳۸۸ به حدود ۰,۳۵ درصد در سال ۱۳۸۹ افزایش دهد. امید است با برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته در سال مالی آینده بتوانیم جایگاه شرکت در صنعت را بر اساس استراتژی‌ها و برنامه‌های مصوب به حد مطلوب‌تری برسانیم.



برنامهٔ استراتژیک شرکت

برنامهٔ استراتژیک شرکت، براساس تجزیه و تحلیل عوامل درونی و محیطی، در سال قبل به تصویب رسید و اجرا و پیاده‌سازی آن توسط مدیریت شرکت مورد پیگیری قرار گرفت. لازم به توضیح است ارزیابی اجرای استراتژی‌ها با استفاده از کارت امتیازی متوازن (BSC) منجر به ترسیم نقشه استراتژی شرکت در راستای چشم‌انداز و اهداف کلان مصوب آن شده است.

چشم‌انداز شرکت

پیشتاز بودن در بازار مسکن ایران و حضور اثرگذار در سایر بازارهایی که به آن وارد می‌شویم، بر بستر ارزش‌های بنیادین شرکت.

اهداف کلان شرکت

۱- افزایش سود از فعالیت‌های جاری
۲- افزایش درآمد (فروش)
۳- پایداری سود از طریق متوازن‌سازی و توسعه سبد کسب‌وکار شرکت

استراتژی‌های شرکت

۱- پیشرو بودن در بازار مسکن
۲- استقرار نظام جامع مدیریت بازاریابی و فروش
۳- متوازن‌سازی سبد کسب‌وکار و درآمد
۴- متنوع‌سازی روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری
۵- ارتقای سرمایه انسانی در سبد دارایی شرکت

برنامه های استراتژیک شرکت

۱- افزایش سهم شرکت از بازار مسکن در بازارهای هدف شرکت
۲- تمرکز بر مشتری محوری از طریق انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان
۳- افزایش سهم دوام سودآوری شرکت بالاتر از سود انتظاری و تبدیل سهام شرکت به‌عنوان جذاب ترین سهام گروه ساختمان
۴- متوازن نمودن مبالغ تامین مالی شرکت و افزایش تامین مالی غیر بانکی از مشتریان و سرمایه‌گذاران خارج از کشور و مشارکت با سرمایه گذاران دیگر
۵- افزایش توان مدیران و کارکنان فعلی شرکت و جذب و پرورش مدیران آینده

مرور کلی بر عملکرد شرکت

۱- توسعهٔ فعالیت‌های شرکت در قالب ورود به طرح ملی مسکن مهر
۲- تأسیس شرکت مسکن مهر نوین با مشارکت شرکت بین‌المللی توسعهٔ ساختمان
۳- تغییر رویکرد شرکت با برنامه‌ریزی برای توسعهٔ پروژه‌های شاخص و لوکس
۴- توسعهٔ رویکرد خرید در مقیاس در شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن
۵- عقد قرار داد توسط شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن به‌منظور تأمین ۵۰۰۰۰ تن شمش فولاد پیرو تفاهم‌نامه منعقده بین وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت صنایع و معادن، بانک مسکن و انجمن تولیدکنندگان فولاد ایران
۶- تداوم پروژهٔ مدیریت علمی برند شرکت سرمایه‌گذاری مسکن
۷- برنامه‌ریزی و ایجاد زیرساخت‌های لازم جهت مدیریت ریسک براساس مدل مبتنی بر تحقیقات علمی و مورد پذیرش جوامع و صنایع داخلی و بین المللی
۸- اخذ تقدیرنامه دوستاره تعالی سازمانی (INPE Award) در اسفند ۱۳۸۸ از مؤسسه مطالعات بهره‌وری و منابع انسانی
۹- تعریف پروژه بازطراحی سازمان شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جهت تغییر فرایندها و ساختار سازمانی براساس استراتژی‌ها و دیدگاه‌های جدید مدیریت
۱۰- زمینه سازی برای اجرا و پیاده‌سازی استراتژی‌های شرکت
۱۱- افزایش سقف اعتباری شرکت از ۲۰۰۰ میلیارد ریال به ۲۴۰۰ میلیارد ریال نزد بانک مسکن

ریسک های عمده شرکت

⇐ ریسک سیستماتیک

۱- وجود متغیرهای دارای عدم قطعیت بالا و تأثیرگذار 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 (با تناوب حدود ۳ سال) است. 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 و به روز آوری روشهای سازمانی در جهت خلق ارزش، نموده است.
۵- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه

⇐ ریسک غیر سیستماتیک

۱- تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی در زمینه اجرای پروژه هاست، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها می باشد. عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها درگزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار می گیرد.

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.

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 تاکنون عملیات اجرایی ۵۱۸۸۲ واحد مسکونی در قالب ۳۰۲ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۳۹۶۶۷ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری داشته است.

شر[illegible] شرکت فرعی است. شرکت‌های تابعه شرکت سرمایه گذاری مسکن در ۱۲۸ [illegible]
کشور، [illegible]ت ها در حال حاضر حدود ۱۲۱۶۱ واحد مسکو[illegible] از
۴۵۰۰۰ وا[illegible] و پانصد
میلیارد ریال م[illegible] است.
شرکت سر[illegible] در سال
۱۳[illegible] ۱۳۸۲
تغیی[illegible]
مجدد فرایندهای [illegible]وریت جدید و
استراتژی‌های جدید سازمان مورد بررسی [illegible] 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 ۱۶ شرکت تابعه شد. در حال حاضر براساس تغییر رویکردهای مدیریتی و استراتژی‌های جدید شرکت، فرایندهای سازمان مجدداً در حال مطالعه و بازنگری است.

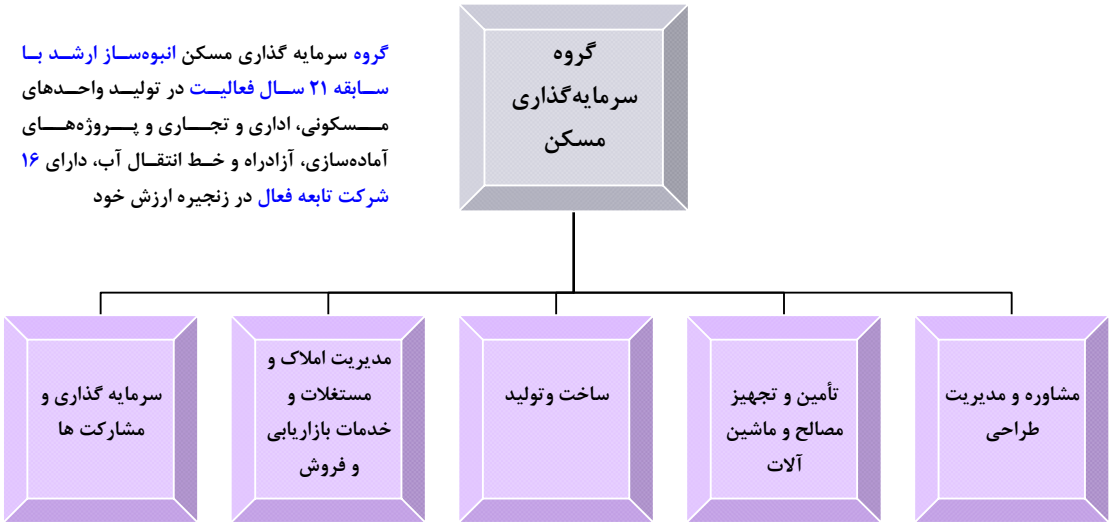
درباره شرکت

شرکت‌های تابعه:

۱) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۲) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۳) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۴) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق
۵) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن آذربایجان	۶) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود
۷) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۸) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن غرب
۹) شرکت پارس مسکن الوند	۱۰) شرکت پارس مسکن البرز
۱۱) شرکت پارس مسکن خزر	۱۲) شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن
۱۳) شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن	۱۴) شرکت پارس مسکن سامان
۱۵) شرکت پویانوین پارس (وابسته به شرکت بازرگانی)	۱۶) شرکت توسعه مسکن مهر نوین

⇐ حوزه فعالیت شرکت

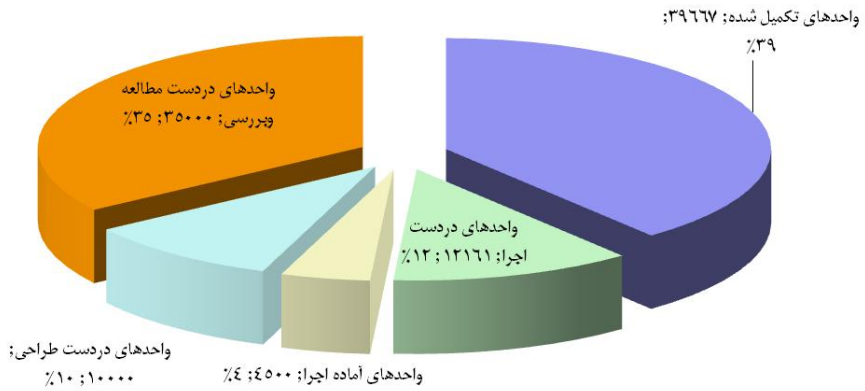
گروه سرمایه گذاری مسکن انبوه‌ساز ارشد با سابقه ۲۱ سال فعالیت در تولید واحدهای مسکونی، اداری و تجاری و پروژه‌های آماده‌سازی، آزادراه و خط انتقال آب، دارای ۱۶ شرکت تابعه فعال در زنجیره ارزش خود



⇐ زنجیره ارزش

زنجیره ارزش گروه سرمایه‌گذاری مسکن

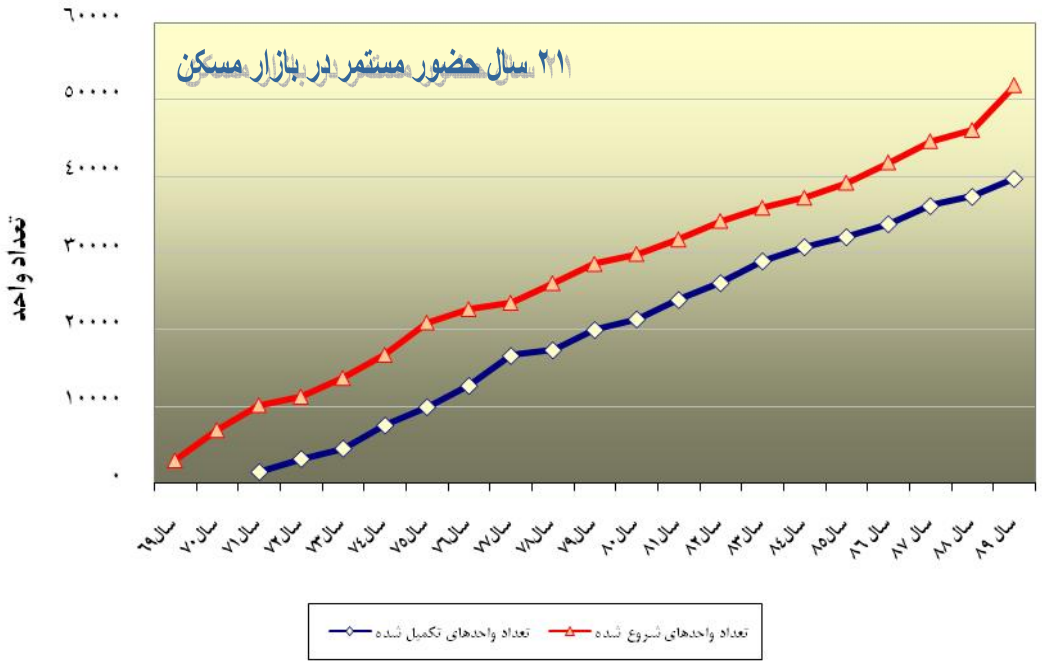
نمودارآخرین وضعیت پروژه های شرکت
(آذر ماه ۸۹)



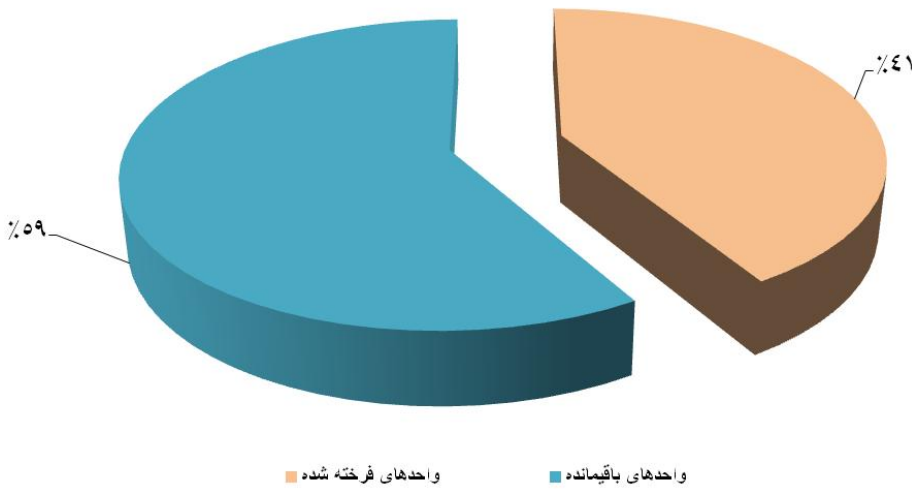
جدول خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۳٦۹ الی ۱۳۸۹

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
بلند مرتبه سازی	۲۵	۳۸۰۰	٦۵۰ هزار متر مربع
مجتمع مسکونی	۲۷۷	٤۸۰۸۲	۵,٦ میلیون متر مربع
مجموع پروژه های مسکونی	۳۰۲	۵۱۸۸۲	٦,۲۵ میلیون مترمربع
مجتمع اداری تجاری خدماتی	٤٤	---	۲۱۲٤۹۳ متر مربع
مجتمع آموزشی	۱۲	---	۳۳٦۹۸ مترمربع
آزاد راه	۱	---	۱۳ کیلو متر
خط انتقال آب	۱	---	۱۵ کیلو متر
آماده سازی	۸	۲۰۰۰۰	۳۰۰ هکتار

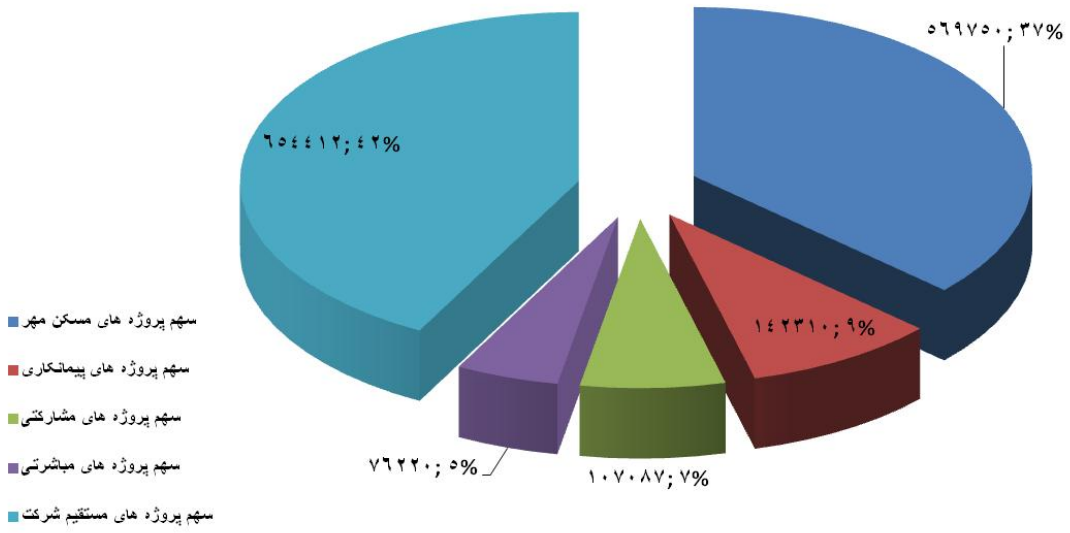
نمودارتجمعی تعداد واحدهای شروع شده و تکمیل شده
طی سالهای ۶۹-۸۹



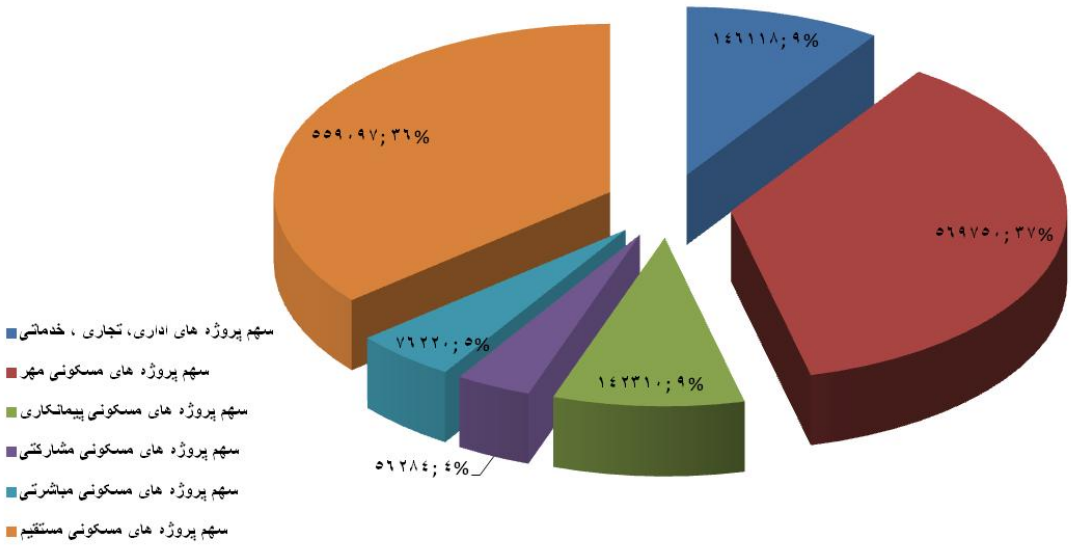
سهم واحد های فروخته شده از واحدهای در دست اجرا در شرکت



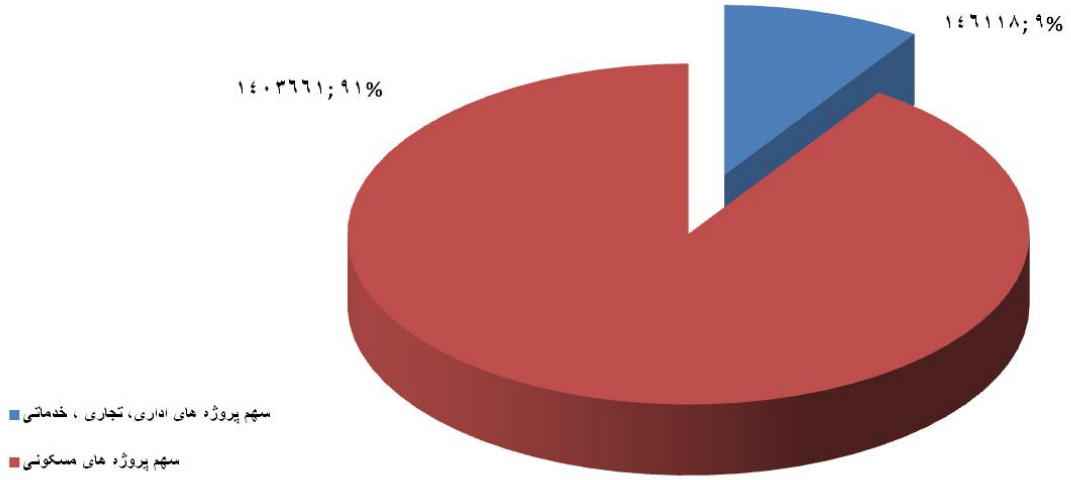
سهم هر دسته از پروژه های شرکت از منظر نوع اجرا در پایان آذر ماه ۸۹



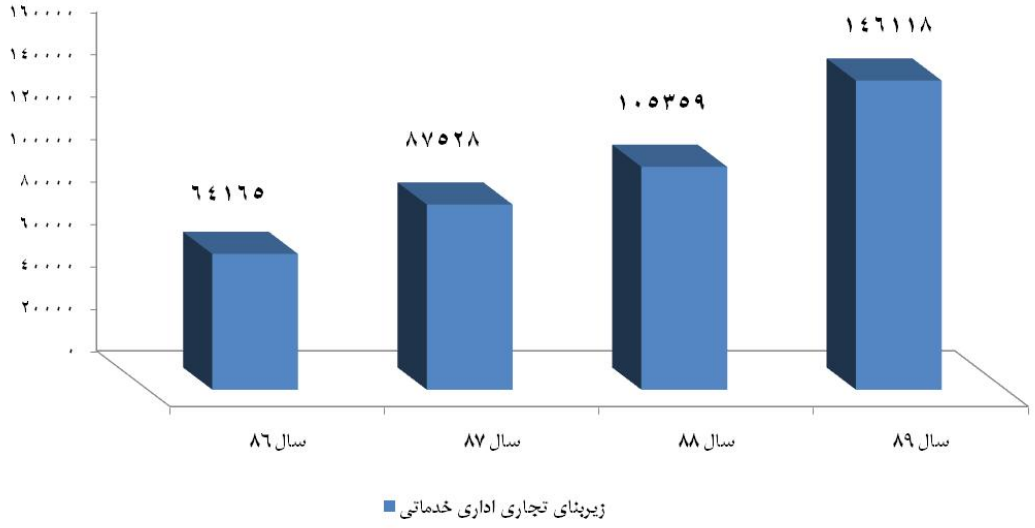
سهم هر دسته از پروژه های شرکت (مسکونی و تجاری) در پایان آذر ماه ۸۹



سهم هر دسته از پروژه های شرکت از منظر کاربری در پایان آذر ماه ۸۹



نمودار مقایسه زیربنای تجاری اداری خدماتی (متر مربع) طی سالهای ۸۶-۸۹



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 ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰ 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
۱۳۸۸	٪۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	سود انباشته و مطالبات حال شده

بیست سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

بیست سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی ۳۰-۰۹-۱۳۸۹ و تاریخ تایید گزارش ۴-۱۱-۱۳۸۹					
ردیف	نام سهامدار	۱۳۸۹/۰۹/۳۰		۱۳۸۹/۱۱/۴	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن(سهامی خاص)	۸۸۳,۳۹۵,۸۹۶	۵۸,۸۹	۸۸۳,۳۹۵,۸۹۶	۵۸,۸۹
۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی(سهامی عام)	۱۱۰,۳۹۰,۲۱۱	۷,۳۶	۱۱۰,۳۹۰,۲۱۱	۷,۳۶
۳	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک ملی ایران(سهامی عام)	۸۰,۴۶۱,۹۶۴	۵,۳۶	۸۰,۴۶۱,۹۶۴	۵,۳۶
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۷۳,۷۷۲,۷۶۷	۴,۹۲	۷۳,۷۷۲,۷۶۷	۴,۹۲
۵	شرکت سرمایه گذاری تدبیر	۵۸,۵۰۰,۰۰۰	۳,۹۰	۵۸,۵۰۰,۰۰۰	۳,۹۰
۶	صندوقهای ب-پ-کارکنان شرکت ملی نفت	۴۳,۹۶۹,۰۸۲	۲,۹۳	۴۳,۹۶۹,۰۸۲	۲,۹۳
۷	شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران(سهامی عام)	۳۹,۸۱۲,۲۷۵	۲,۶۵	۳۹,۸۱۲,۲۷۵	۲,۶۵
۸	شرکت پرشیاایکوئیتی فاند(بامسئولیت محدود)	۲۵,۶۰۰,۰۰۰	۱,۷۱	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۷
۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعتی ایران(سهامی عام)	۲۰,۱۲۴,۳۷۶	۱,۳۴	۲۰,۱۲۴,۳۷۶	۱,۳۴
۱۰	صندوق بازنشستگی وظیفه ازکارافتادگی وپس اندازکارکنان	۱۶,۵۶۰,۶۳۹	۱,۱۰	۱۶,۵۶۰,۶۳۹	۱,۱۰
۱۱	بیمه مرکزی ایران	۱۶,۲۹۱,۶۹۹	۱,۰۹	۱۶,۲۹۱,۶۹۹	۱,۰۹
۱۲	شرکت سرمایه گذاری بوعلی(سهامی عام)	۸,۶۸۲,۴۳۷	۰,۵۸	۸,۶۸۲,۴۳۷	۰,۵۸
۱۳	شرکت سرمایه گذاری فرهنگیان	۸,۶۸۰,۸۲۱	۰,۵۸	۸,۶۸۰,۸۲۱	۰,۵۸
۱۴	شرکت سرمایه گذاری سبحان(سهامی خاص)	۷,۰۰۰,۰۰۰	۰,۴۷	۷,۰۰۰,۰۰۰	۰,۴۷
۱۵	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه(سهامی عام)	۶,۸۸۲,۷۸۱	۰,۴۶	۶,۸۸۲,۷۸۱	۰,۴۶
۱۶	شرکت سرمایه گذاری بانک پاسارگاد(سهامی عام)	۶,۵۰۰,۰۰۰	۰,۴۳	۶,۵۰۰,۰۰۰	۰,۴۳
۱۷	شرکت بانک پاسارگاد(سهامی عام)	۶,۴۳۵,۰۰۰	۰,۴۳	۶,۴۳۵,۰۰۰	۰,۴۳
۱۸	شرکت سرمایه گذاری بانک ملی ایران	۵,۹۴۶,۵۲۵	۰,۴۰	۶,۱۹۷,۰۰۹	۰,۴۱
۱۹	شرکت سرمایه گذاری بهمن (سهامی عام)	۵,۸۱۲,۷۳۱	۰,۳۹	۵,۷۳۰,۴۵۹	۰,۳۸
۲۰	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان(سهامی خاص)	۵,۷۳۰,۴۵۹	۰,۳۸	۵,۴۱۰,۶۷۷	۰,۳۶
۲۱	سایر	۶۹,۴۵۰,۳۳۷	۴,۶۳	۷۰,۲۰۱,۹۰۷	۴,۶۸
	جمع	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

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 ۴ 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	۳۵,۶۱۱,۱۲۰	۱۰۵,۰۴۷	۳۱۹	۱۵۱	۲,۸۶۹,۰۰۰	۲۸۶۹	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸۸/۰۹/۳۰	۱۴,۴۸۱,۰۱۳	۲۵,۴۵۵	۳۳۴	۱۰۶	۲,۴۸۵,۵۰۰	۱۶۵۷	۱,۵۰۰,۰۰۰
۱۳۸۹/۰۹/۳۰	۱۵۴,۳۶۱,۸۰۳	۲۸۳,۹۱۹	۳۰۱	۱۸۶	۲,۵۶۶,۵۰۰	۱۷۱۱	۱,۵۰۰,۰۰۰

⇐ 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 ۱۳۸۹/۰۹/۳۰ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است:

(ارقام میلیون ریال)

	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در آذر ۸۸	پیش بینی درآمد هر سهم بر اساس عملکرد واقعی شش ماهه در ۸۹/۳/۳۱	عملکرد واقعی
درآمد	۵۶۱,۹۷۲	۴۳۴,۳۰۰	۴۲۷,۹۴۰
هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۳۸,۶۸۲)	(۴۰,۵۷۰)	(۴۰,۸۴۸)
خالص سایر درآمدها(هزینه ها)ی عملیاتی	۰	۲,۲۰۰	۲,۰۷۵
سود(زیان)عملیاتی	۵۲۳,۲۹۰	۳۹۵,۹۳۰	۳۸۹,۱۶۷
هزینه مالی	۰	۰	۰
خالص درآمد(هزینه)های متفرقه	۵,۱۲۲	۱۳۱,۹۳۳	۱۳۰,۳۳۷
سود(زیان)قبل از کسر مالیات	۵۲۸,۴۱۲	۵۲۷,۸۶۳	۵۱۹,۵۰۴
مالیات	۰	۰	(۲۷۶)
سود(زیان)پس از کسر مالیات	۵۲۸,۴۱۲	۵۲۷,۸۶۳	۵۱۹,۲۲۸
سود عملیاتی هر سهم	۳۴۹	۲۶۴	۲۵۹
سود هر سهم قبل از کسر مالیات	۳۵۲	۳۵۲	۳۴۶
سود هر سهم پس از کسر مالیات	۳۵۲	۳۵۲	۳۴۶
سرمایه	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰

⇐ اطلاعات در مورد رتبه کیفیت افشاء اطلاعات و نقدشوندگی سهام

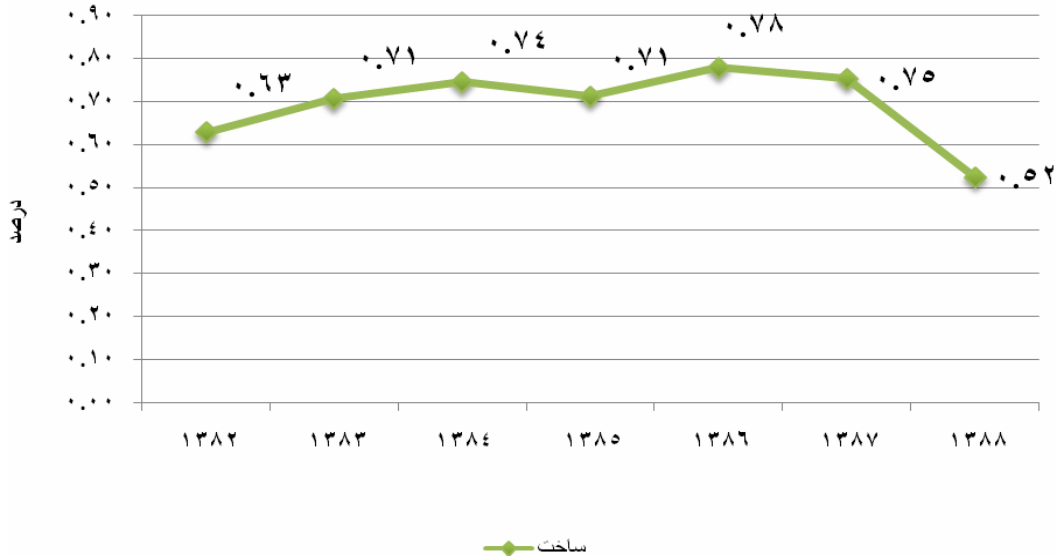
وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات بر اساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار تهران به شرح زیر بوده است:

شرح	رتبه در ۱۳۸۸	رتبه در ۱۳۸۷	رتبه در ۱۳۸۶
کیفیت افشا و اطلاع رسانی	۱۴	۴۷	۱۸۴
تعداد روزهای گشایش نماد	A	A	A
تعداد روزهای معاملاتی	D	B	C
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	D	D	D

جایگاه شرکت در صنعت

شرکت در صنعت ساختمان فعالیت می کند. با توجه به رشد بازار ساخت و ساز ناشی از سرمایه گذاری مناسب دولت در ساخت مسکن مهر که منجر به افزایش حجم بازار از نظر ریالی شده است، سهم بازار شرکت در سال ۱۳۸۸ به ۰,۵۲ درصد کاهش یافته است. با توجه به سرمایه گذاری شرکت در تولید مسکن مهر، امید است سهم بازار شرکت در سال ۱۳۸۹ با رشد بهتری از نظر میزان حجم ریالی در بازار ساخت و ساخت روبرو باشد.

نمودار سهم بازار شرکت سرمایه گذاری مسکن از بازار ساخت و ساز



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

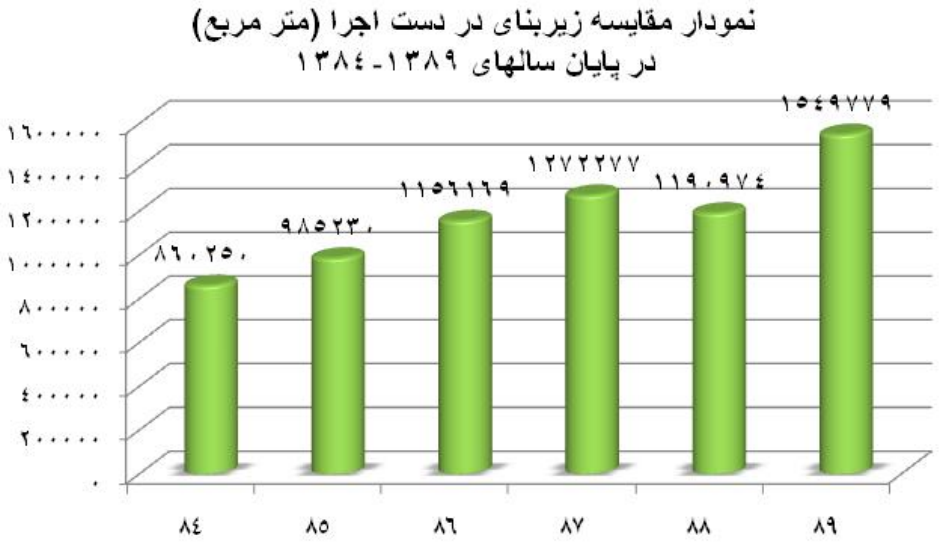
	۸۹/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۸۸/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش(کاهش)
۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) – درآمدهای اصلی به تفکیک	۱،۹۵۵،۵۷۲	۱،۵۴۷،۳۰۹	۲۶
ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۱،۳۷۹،۰۷۰)	(۹۷۴،۵۳۷)	(۴۲)
ج) هزینه های عملیاتی	(۱۰۵،۰۷۵)	(۱۰۰،۶۲۸)	(۴)
د) هزینه های مالی	(۸۰،۲۷۵)	(۸۱،۷۱۸)	۲
ه) سایر درآمدها	۱۵۴،۰۵۸	۲۰،۲۱۰	۶۶۲
و) سود قبل از مالیات	۵۵۹،۰۷۱	۴۱۲،۰۱۸	۳۶
ز) سود خالص	۵۴۶،۶۰۰	۴۰۴،۵۸۰	۳۵
۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده)			
الف) تولید واحدهای ساختمانی ساخته شده	۳۳۶۴۳۴مترمربع	۲۳۴۷۹۰مترمربع	۴۳
ب)فروش واحدهای ساختمانی درجریان ساخت(بر اساس استاندارد۲۹حسابداری)	۴۴۹۷۷۵مترمربع	۲۹۱۸۳۵مترمربع	۵۴
ج)فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده (بر اساس استاندارد۳حسابداری)	۹۷۵واحد	۲۵۰واحد	۲۹۰
۳) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:			
الف) تغییرات داراییهای ثابت	۹۳،۸۷۴	۸،۷۳۲	۹۷۵
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها	۲۳،۹۴۵	(۱۳،۴۴۰)	۲۷۸
ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه	(۵۱،۰۸۴)	۹۴،۱۴۲	(۱۵۴)
د) تغییرات در داراییهای مولد شرکت	(۷۶،۹۹۱)	۲۱۴،۹۵۰	(۱۳۶)
٤) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:			
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۱۸۵،۶۲۱	۳۲۸،۰۵۶	(۴۳)
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت	(۱۶۴،۱۷۶)	(۱۰۵،۰۷۳)	(۵۶)
۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	(۷۷،۲۳۰)	۱۱۲،۵۲۵	(۱۶۹)
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین مالی	(۹۹،۶۶۹)	(۳۰،۱۶۶)	(۲۳۰)
ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	(۸۷،۳۵۰)	(۳۶،۱۸۱)	(۱۴۱)
د) جریان خالص ورود(خروج)وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی	۳۱۸،۳۸۵	۴۳،۹۱۵	۶۲۵
٦) تغییرات در سرمایه در گردش	۱،۲۷۱،۰۸۲	۱،۲۳۵،۰۶۱	۳
۷) نسبتهای مالی شامل:			
الف) نسبت دوره گردش موجودیها	۱۰,۸۴	۸,۰۷	۳۴
ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۳,۵۲	۲,۸۶	۲۳
ج) نسبت جاری	۱,۳۷	۱,۴۷	(۷)
د) نسبت بدهی	۰,۵۸	۰,۵۵	۶
ه) نسبت بازده مجموع داراییها(ROA)	۰,۱۰	۰,۰۸	۲۱
و) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰.۲۲	۰,۱۸	۲۲
ز) نسبت نقد شوندگی سود	(۰,۱۴)	۰,۲۸	(۱۵۱)
ی) سود هر سهم (EPS)ریال	۳۶۴	۴۰۵	(۱۰)
ل) سود نقدی هر سهم (DPS)	-	-	-
م) جریان نقدی هر سهم	(۰,۰۵)	۰,۱۱	(۱۴۶)

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری

	۸۹/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۸۸/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش(کاهش)
۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) – درآمدهای اصلی به تفکیک	۴۲۷،۹۴۰	۵۲۹،۰۶۶	(۱۹)
ب) هزینه های عملیاتی	(۳۸،۷۷۳)	(۳۴،۱۸۴)	(۱۳)
ج) سایر درآمدها	۱۳۰،۳۳۷	۱۳،۰۷۱	۸۹۷
د) سود قبل از مالیات	۵۱۹،۵۰۴	۵۰۷،۹۵۳	۲
ه) سود خالص	۵۱۹،۲۲۸	۵۰۷،۳۰۱	۲
۲) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:			
الف) تغییرات داراییهای ثابت	(۲،۱۸۹)	۵۴۰	(۵۰۵)
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها	۲۰۴،۹۱۰	(۱۳،۵۸۶)	۱،۶۰۸
ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه	(۱۳،۰۴۳)	۴،۷۰۲	(۳۷۷)
۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:			
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۱۶۱،۰۵۲	۴۴۰،۳۳۵	(۶۳)
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت	(۲۴۴،۰۵۴)	(۵۱،۷۳۸)	(۳۷۲)
ج) تقسیم سود		۳۶۰،۰۰۰	
٤) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۶۴،۹۴۴	۱۹۲،۳۹۵	(۶۶)
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین	(۷۵،۸۴۱)	(۲۳،۵۲۳)	(۲۲۲)
ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	۲۵،۸۷۲	(۱،۰۴۶)	۲،۵۷۳
د) جریان خالص ورود(خروج)وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی	(۴۴،۶۲۶)	(۱۲۰،۰۴۴)	۶۳
۵) تغییرات در سرمایه در گردش	۱,۴۲۰،۱۳۸	۱،۶۹۲،۸۰۶	(۱۶)
٦) نسبتهای مالی شامل:			
الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۰,۳۲	۰,۵۱	(۳۷)
ب) نسبت جاری	۱,۸۷	۲,۴۲	(۲۳)
ج) نسبت بدهی	۰,۳۹	۰,۳۸	۴
د) نسبت بازده مجموع داراییها(ROA)	۰,۱۳	۰,۱۴	(۷)
ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰,۲۱	۰,۲۳	(۱۰)
و) نسبت نقد شوندگی سود	۰,۱۳	۰,۳۸	(۶۷)
ز) سود هر سهم (EPS)ریال	۳۴۶	۵۰۷	(۳۲)
ی) سود نقدی هر سهم (DPS)	--	۲۴۰	--
ل) جریان نقدی هر سهم	۰,۰۴	۰,۱۹	(۷۷)

کاهش EPS در سال ۱۳۸۹ به دلیل افزایش تعداد سهام شرکت بر اساس افزایش سرمایه در سال ۱۳۸۸ بوده است .

⇐ آمار تولید



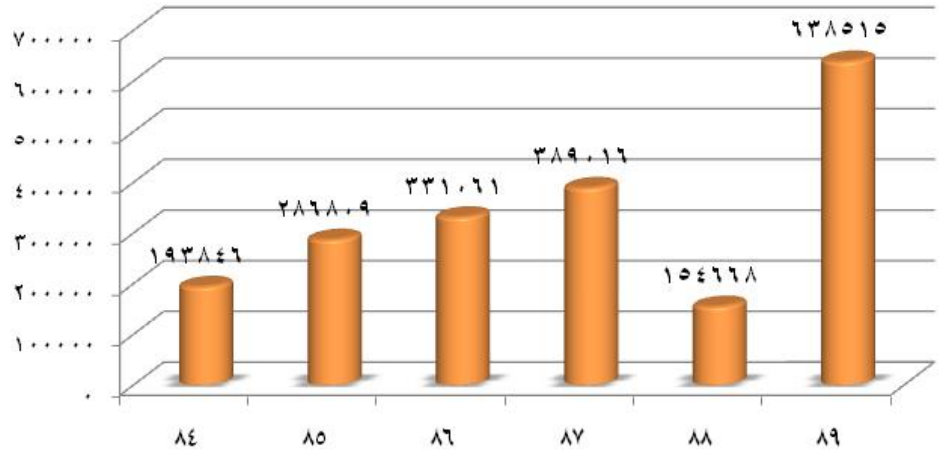
جدول مقایسه پروژه های در دست اجرا در پایان سالهای ۸٤-۸۹

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹
تعداد پروژه	۴۶	۴۹	۶۷	۵۷	۵۳	۶۰
تعداد واحد	۶۴۳۰	۷۱۴۵	۸۲۸۱	۸۶۳۴	۸۳۳۴	۱۲۱۶۱
زیربنای کل	۸۶۰۲۵۰	۹۸۵۲۳۰	۱۱۵۶۱۶۹	۱۲۷۲۲۷۷	۱۱۹۰۹۷۴	۱۵۴۹۷۷۹

در سال مالی ۸۹ ، تعداد ۶۰ پروژه در قالب ۱۲۱۶۱ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۵۴۹۷۷۹ متر مربع در دست اجرا بوده است.

⇐ آمار تولید

نمودار مقایسه زیربنای شروع شده (متر مربع) طی سالهای ۱۳۸۹-۱۳۸٤



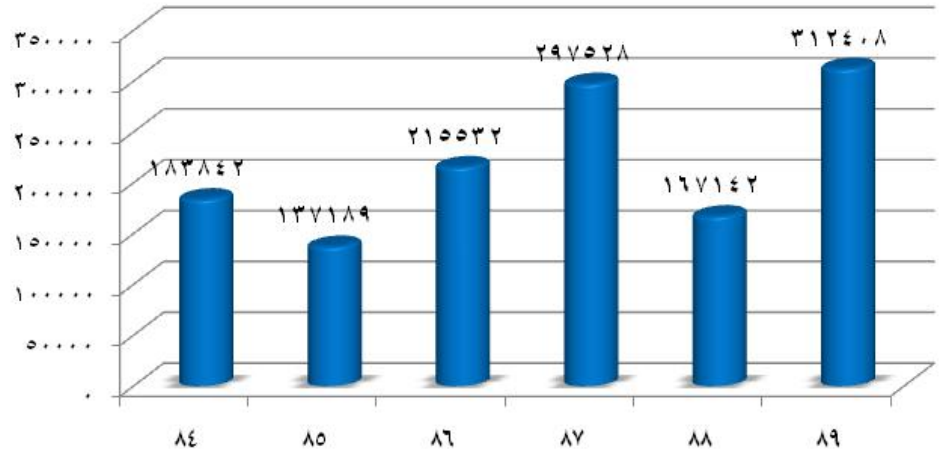
جدول مقایسه پروژه های شروع شده در سالهای ۸٤-۸۹

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹
تعداد پروژه	۱۰	۱۴	۱۴	۱۵	۷	۲۱
تعداد واحد	۱۳۰۳	۲۲۰۱	۲۶۷۲	۲۷۴۷	۱۴۶۰	۵۸۳۵
زیربنای کل	۱۹۳۸۴۶	۲۸۶۸۰۹	۳۳۱۰۶۱	۳۸۹۰۱۶	۱۵۴۶۶۸	۶۳۸۵۱۵

در سال مالی ۸۹ ، تعداد ۲۱ پروژه در قالب ۵۸۳۵ واحد مسکونی با زیربنای کل ۶۳۸۵۱۵ متر مربع شروع شده است.

⇐ آمار تولید

نمودار مقایسه زیربنای تکمیل شده (متر مربع) طی سالهای ۱۳۸۹-۱۳۸٤



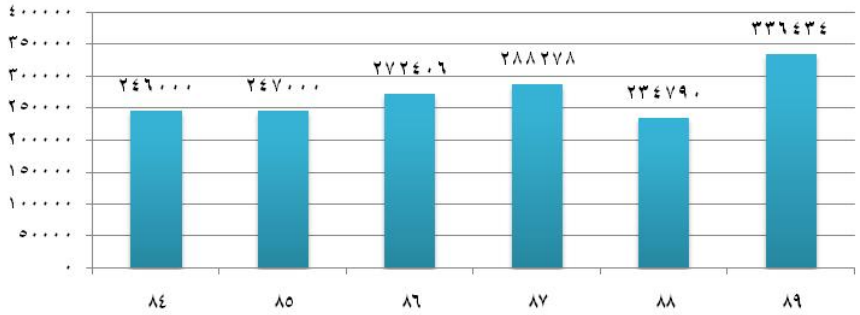
جدول مقایسه پروژه های تکمیل شده در سالهای ۸٤-۸۹

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹
تعداد پروژه	۱۵	۱۱	۱۸	۲۰	۱۰	۱۶
تعداد واحد	۱۸۴۶	۱۳۰۳	۱۶۹۵	۲۳۵۱	۱۲۱۴	۲۳۳۰
زیربنای کل	۱۸۳۸۴۲	۱۳۷۱۸۹	۲۱۵۵۳۲	۲۹۷۵۲۸	۱۶۷۱۴۲	۳۱۲۴۰۸

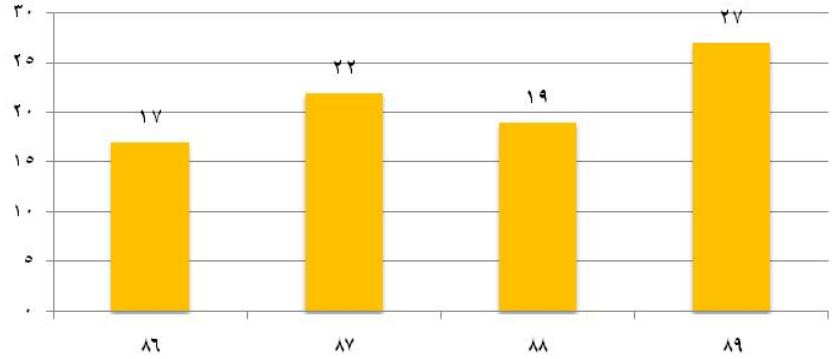
در سال مالی ۸۹ ، تعداد ۱۶ پروژه در قالب ۲۳۳۰ واحد مسکونی با زیربنای کل ۳۱۲۴۰۸ متر مربع تکمیل شده است.

⇐ آمار تولید

نمودار مقایسه سطح ساخته شده (متر مربع) طی سالهای ۱۳۸۹-۱۳۸٤



نمودار مقایسه نفر تولید کل شرکت (متر مربع به ازای هر نفر ستادی)
طی سالهای ۱۳۸٦-۱۳۸۹



نمودار مقایسه متوسط درصد پیشرفت ماهیانه شرکت
طی سالهای ۸۵-۸۹

بیان سیاستهای تامین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

روش تامین منابع مالی شرکت به شرح ذیل انجام می گیرد:

- فروش واحدها
- پیش فروش واحدها
- اخذ تسهیلات بانکی (از طریق قراردادهای مشارکت مدنی و مشارکت واقعی)
- تهاتر
- استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها
- مشارکت با شرکتهای تامین سرمایه
- مشارکت در صندوق های زمین وساختمان
- استفاده از سایر ابزارهای مالی مانند اوراق مشارکت و ...

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

شرکت همواره پاسخگوی نیاز مشتریان بوده و خدمات زیر را در راستای خدمات پس از فروش به مشتریان ارائه می نماید:

- 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 مجتمع ها.
- 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

بدهی های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۳۸ صورتهای مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می باشد.

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۸۹/۹/۳۰ میلیون ریال
شرکت خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۵۶۳,۸۴۲
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۱۳,۲۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۰,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (بانک کارآفرین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵۴,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۳,۲۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)	تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹,۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸,۵۱۴
بانک کارآفرین شرکت پارس مسکن البرز	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶,۰۰۰
بانک مسکن میرداماد جعاله اعتبار اسنادی مربوط به شرکت بازرگانی	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵,۵۱۲
وزارت راه – قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۴,۰۹۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان (بانک پاسارگاد)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۸۵۰
جمع کل :		**۱,۸۸۹,۲۰۸**

نظام راهبری شرکت

⇐ مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره

ردیف	اعضای حقوقی هیات مدیره	نام و نام خانوادگی نماینده شخص حقوقی	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیأت مدیره سایر شرکتها	عضویت قبلی در هیأت مدیره سایر شرکتها در ۵سال اخیر
۱	بانک مسکن	قدرت اله شریفی	رئیس هیأت مدیره	لیسانس حقوق قضائی فوق لیسانس MBA	عضو هیأت مدیره بانک صادرات بوشهر مدیرعامل بانک صادرات استان گیلان شهررشت رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل استان تهران شهرتهران هم اکنون مدیرعامل بانک مسکن	۸۹/۳/۳۱	---	----	هیأت مدیره سرمایه گذاری غدیر هیأت مدیره سرمایه گذاری خوارزمی هیأت مدیره شرکت ملی انفورماتیک هیأت مدیره شرکت ITMC
۲	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن	ایوب قنبری	نایب رئیس هیأت مدیره	کارشناس اقتصاد	مشاور اقتصادی در زمینه های پولی وارزی در بانک مرکزی - مشاور اقتصادی در زمینه های پولی وارزی در بانک صادرات –فعالیت در بازرسی و نظارت بر کارگزاران بورس – فعالیت در خصوص نظارت بر شرکتهای پذیرفته شده در بورس –فعالیت در دبیرخانه پذیرش کارگزاران و شرکتهای متقاضی در بورس مستقر در بانک مرکزی –شرکت در کنفرانس بانکداری اسلامی و ابزارهای مالی اسلامی –مشاوره به دبیر کل های وقت در کلیه زمینه های بورسی –مشاوره در تهیه قانون سازمان بورس واوراق بهادار–شرکت در جلسات بانک مرکزی و مجلس شورای اسلامی	۸۹/۵/۱۱		عضو هیأت مدیره در شرکتهای بین المللی توسعه ساختمان و کیش رویای زندگی- رئیس هیأت مدیره گسترش تجهیزات ساختمان بهسان پارس وسرمایه گذاری صنعت ومعدن	سرمایه گذاری آتیه دماوند گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران –تیسا کیش تجارت بین الملل غدیر توسعه سرمایه و صنعت غدیر
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی	اسفندیار برومند	عضو هیأت مدیره	فوق لیسانس معماری	مهندسین مشاور ارگانیک - مدیر تهیه طرح تفضیلی اصفهان و طرح جامع و تفصیلی شهرهای مختلف اصفهان و طرح های معماری استانی - مدیرعامل مهندسین مشاور عرصه - مدیرعامل شرکت نوسازی و ساختمان تهران تا سال ۸۵ مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران - مدیرعامل شرکت بین المللی ساختمان و صنعت ملی	۸۹/۶/۱۵		شرکت بین المللی ساختمان و صنعت ملی	شرکت بین الملل ساختمان و صنعت ملی
٤	شرکت عمرانی مسکن گستر	سید بهاء الدین علائی فرد	عضو هیأت مدیره	فوق لیسانس صنایع	مدیرعامل شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن عضو هیأت مدیره انجمن صنفی کارفرمایان صنعت سیمان مدیر طرح و برنامه بانک صنعت و معدن مدیر بازاریابی و فروش شرکت نفت پارس مدیر طرح و برنامه نفت پارس عضو هیأت مدیره سیمان تهران–سیمان صوفیان–سیمان شمال– سرمایه گذاری امید قدس– شرکت عمرانی مسکن گستر– شرکت کارگزاری بانک مسکن	۸۹/۵/۱۱		سیمان تهران سیمان صوفیان عمرانی مسکن گستر	سیمان کردستان شهیدباهنر سیمان صوفیان سیمان شمال سیمان تهران سرمایه گذاری امید قدس کارگزاری بانک مسکن انجمن صنفی کارفرما
۵	شرکت کارگزاری بانک مسکن	ابوالفضل صومعلو	عضو هیأت مدیره		سرپرست بنیاد مسکن و شهردار اردبیل رئیس سازمان مسکن وشهرسازی اردبیل رئیس سازمان مسکن وشهر سازی قم معاون امور فنی شرکت عمران وبهسازی عضو هیأت مدیره سازمان ملی زمین ومسکن معاون وزیر مسکن و شهرسازی	۸۹/۹/۲		سازمان ملی زمین ومسکن	-----
٦	-----	علیرضا نیلی	مدیرعامل	فوق لیسانس معماری و شهرسازی	در صفحه بعد می باشد	۸۹/۳/۳۱	در صفحه بعد می باشد	در صفحه بعد می باشد	در صفحه بعد می باشد

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نام و نام خانوادگی (نماینده شخص حقوقی)	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت
۶	-----	علیرضا نیلی	مدیرعامل	فوق لیسانس معماری و شهرسازی	– پیمانکار اصلی در ساختمانهای عمومی و مسکونی و پیمانکار در برخی طرحهای بزرگ و مجری بخشهایی از عملیات ساختمانی و تاسیسا – مدیریت و کنترل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی – ریاست بخش طراحی شرکت دکتر سرکسیان – کارشناس بخش طراحی معاونت دانشگاه آزاد اسلامی – طراحی مجتمع دانشگاهی استهبان، مسجد و مجموعه فرهنگی زاهدان، سلف سرویس دانشگاه گرگان، تجاری زاهدان، مهمانسرای تویسرکان، بروجرد، دانشکده علوم پزشکی و الهیات ارومیه، سایت دانشکده کشاورزی رفسنجان، سایت و دانشکده علوم اجتماعی کچساران، سایت دانشگاه میبد یزد . (کارفرما معاونت عمران دانشگاه آزاداسلامی) مدیریت پروژه سه برج مسکونی الهیه (تعاونی اعضاء هیات علمی دانشگاه ها) مدیر پروژه و ریاست دفتر فنی دانشکده دندانپزشکی دانشگاه آزاد اسلامی همکاری با اعضاء هیات علمی کلاسهای آزاد دانشگاه تهران – مدیر عامل شرکت مهندسین ساختمان اوشال البرز	۸۹/۳/۳۱
عضویت همزمان در هیأت مدیره سایر شرکتها				نایب رئیس شرکت توسعه مسکن مهر نوین		
عضویت قبلی در هیأت مدیره سایر شرکتها در ۵ سال اخیر				شرکت مهندسین ساختمان اوشال البرز		

کلیه اعضاء هیأت مدیره غیر موظف می باشد.

⇐ جلسات هیأت مدیره

هیأت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۲۳ جلسه با ۱۰۸ 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 علیرضا نیلی	مدیر عامل	فوق لیسانس	معماری وشهرسازی	۱۳۸۹/۴/۱	---
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	۱۲,۶۴۴
آقای امیر حسین رضوی	معاون توسعه فن آوری و ساخت	لیسانس	عمران	۱۳۸۹/۵/۱۰	---
آقای عظیم ره نورد واقف	سرپرست امور شرکتها	لیسانس	حسابداری	۱۳۸۹/۸/۱	---
آقای سیروس آیدین	مدیر امور مالی	لیسانس	حسابداری	۱۳۷۴/۷/۱۵	۷۵۰

فرآیند تصمیم گیری در مورد حقوق مدیران ارشد سازمان به این گونه است که با توجه به طرح طبقه 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 هدف

ب) فرآیند انتخاب حسابرس : توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

ج) حق الزحمه و هزینه حسابرسی : مبلغ ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰ 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.

لذا برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسکهای شرکت با رویکرد فرآیندهای کسب و کار انجام شده و مقدمات لازم جهت تشکیل کمیته مدیریت ریسک صورت پذیرفته است. بدین منظور جلسات اولیه مدیریت ریسک شرکت تشکیل شده و مدل کوزو بعنوان مبنای بحث ها قرار گرفته و شرایط برای تشکیل کمیته مدیریت ریسک مهیا گشته است.

کوزو ، سازمانی داوطلبانه از بخش خصوصی است که در آمریکا مستقر شده و به ارائه دستورالعمل‌هایی برای مدیران اجرایی و سازمان‌های نظارتی بر روی جنبه‌های نظارت سازمانی، اخلاق کسب و کار، کنترل داخلی، مدیریت ریسک سازمانی، کلاه‌برداری‌ها و گزارش‌های مالی اختصاص یافته است. سازمان کوزو یک مدل کنترل داخلی با نام مدل کوزو ارائه کرده است که توسط آن، سازمان‌ها و شرکت‌ها می‌توانند سیستم کنترل داخلی خود را ارزیابی نمایند. بنابراین یکی از مشهورترین ابزارهای ارزیابی و بهبود مدیریت ریسک سازمانی، همین مدل کوزو می‌باشد که در قالب این مدل، شرکت در حال تهیه و تدوین منشور ریسک و راهکارهای مدیریت آن می باشد و ریسک های شناسایی شده و راهکارهای مدیریت آن که تاکنون انجام گرفته به شرح زیر است:

⇐ 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 اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی در زمینه اجرای پروژه هاست، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها می باشد. عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها درگزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار می گیرد.

⇐ 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 و توسعه فن آوری های نوآورانه و سازگار با محیط

مدیریت منابع در شرکت از طراحی درست پروژه و انتخاب مصالح درست در جهت کاهش ضایعات و آثار زیان‌آور به جامعه و محیط زیست گرفته تا تلاش در جهت ایمنی و سلامت کارکنان در کارگاهها جهت جلوگیری از حوادث کارگاهی و سلامت بهره برداران و حفظ منافع مالی جامعه و صرفه اقتصادی را در بر می گیرد. در این راستا شرکت اقدامات زیر را انجام داده است:

- انتخاب و بکارگیری مصالحی که سوخت فسیلی و آلاینده را کاهش می دهند (کاهش مصرف انرژی در ساختمان) مانند عایق های حرارتی، تجهیزات کالیبره و یا هوشمند
- تلاش جهت کاهش مصرف سیمان در ساخت و استفاده بیشتر از مصالح سبز (مصالحی که تولید آنها انرژی بر نمی باشد)
- مطالعه و بررسی جهت بهره برداری از منابع انرژی Solar در طراحی ساختمان
- طراحی ساختمان با رویکرد کاهش مصرف انرژی از دو دیدگاه:
- توجه به اقلیم و معیارهای طراحی در نحوه جهت گیری ساختمان و بازشوها نسبت به نور و وزش بادها
- استفاده از جداره های پیرامونی عایق در ساختمان، قاب های UPVC و شیشه های دوجداره
- بازنگری جزئیات اجرایی با رویکرد استفاده بهینه از مصالح جدید و کاهش وزن سازه ساختمان
- انجام پروژه سبک سازی ساختمانهای تونلی

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

- 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 دانشگاه ها در دو مقطع زمانی
- برگزاری دومین 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

- تغییرات در طراحی و استقرار سیستم مدیریت آموزش براساس استاندارد ISO-۱۰۰۱۵ براساس تغییرات ارکان مدیریت در شرکتهای تابعه

فعالیتهای توسعه منابع انسانی

- برگزاری۹۲۱۹ نفرساعت آموزش جهت کارکنان به منظور ارتقاء سطح دانایی آن ها
- بازبینی مجموعه آئین نامه اداری و استخدامی شرکت و تغییرات لازم در تدوین مجدد آن
- برنامه ریزی جهت تبیین و تدوین آئین نامه ها و دستورالعمل های لازم در رابطه با ارتقای سرمایه های انسانی
- بازبینی پروژه استقرار نظام جامع آموزش و تدوین چشم انداز، ماموریت، استراتژی ها و اهداف آموزشی با توجه به تغییرات در سطح کلان شرکت
- تشکیل جلسات کمیته ورزش و برگزاری کلاسهای ورزشی
- انجام نظرسنجی 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 در مقطع ۸۹/۹/۳۰

ردیف	مدرک / حوزه فعالیت	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	پائین تر از دیپلم	جمع کل
۱	حوزه مدیر عامل	۰	۴	۲	۱	۱	۸
۲	معاونت توسعه و فن آوری ساخت	۵	۶	۲	۱	۰	۱۴
۳	معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	۵	۱۲	۰	۴	۰	۲۱
۴	معاونت مالی و منابع انسانی	۲	۹	۲	۶	۶	۲۵
	مدیریت امورمجامع و حقوقی	۰	۱	۱	۱	۰	۳
جمع کل		۱۲	۳۲	۷	۱۳	۷	۷۱

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

در خصوص پرداخت سود سهامداران، سود سالهای ۱۳۸۷ به قبل به استثناء سود سهامداران جزئی که تا کنون مراجعه ننموده اند تماماً پرداخت گردیده و در خصوص سود سال ۱۳۸۸، سود بیش از ۹,۰۰۰ سهامدار در موعد مقرر پرداخت و نیز قسمتی از سود تعدادی از سهامداران عمده پرداخت و الباقی در دست اقدام می باشد.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۱,۳۱۵,۷۰۲ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است :

۱- سود سهام مصوب سال ۱۳۸۸ به مبلغ ۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال.

۲- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۲۵,۹۶۱ میلیون ریال.

۳- پاداش هیأت مدیره ۱,۰۵۰ میلیون ریال

اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت

⇐ توسعه فعالیت های اجرایی شرکت در قالب مسکن مهر

شرکت درسال مالی ۸۹ در راستای مشارکت در تحقق برنامه های دولت در قالب طرح مسکن مهر حضور فعال داشته در حال حاضر شرکت ساخت ۸۷۷۲ واحد مسکونی در قالب مسکن مهر را درشهرهای پردیس، هشتگرد، اراک، مشهد و اصفهان شروع کرده و پیش‌بینی می‌شود، ساخت و ساز در قالب مسکن مهر به میزان قابل توجهی افزایش یابد.

وضعیت پروژه‌های در دست اجرای طرح ملی مسکن مهر

مسکن مهر گلبهار مشهد:

- مساحت زمین: ۳۸۰۱۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۷۸۰۰ مترمربع
- تعداد واحد: ۴۹۶ واحد
- تعداد بلوک: ۲۱ بلوک
- درصد پیشرفت: ۲۵٪

مسکن مهر شاهین شهر اصفهان:

- مساحت زمین: ۱۲۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۷۴۵۲ مترمربع
- تعداد واحد: ۳۹۹ واحد
- تعداد بلوک: ۲۰ بلوک
- درصد پیشرفت: ۸٪

مسکن مهر ۲۵۰۰ واحد پردیس:

- مساحت زمین: ۱۱۷۷۳۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۳۰۶۵۵ مترمربع
- تعداد واحد: ۲۵۳۰ واحد
- تعداد بلوک: ۶۷ بلوک
- درصد پیشرفت: ۲۷٪

مسکن مهر ۳۵۰۰ واحد پردیس:

- مساحت زمین: ۱۹۵۶۷۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۵۱۷۹۶ مترمربع
- تعداد واحد: ۳۶۵۵ واحد
- در حال حاضر ۶۴۵ واحد با زیربنای کل ۶۳۸۰۱ مترمربع در ۱۵ بلوک با پیشرفت ۳۱٪ در دست اجرا است.

مسکن مهر امام صادق اراک:

- مساحت زمین: ۶۸۱۴۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۱۶۹۶۷ مترمربع
- تعداد واحد: ۹۹۲ واحد
- تعداد بلوک: ۲۲ بلوک
- درصد پیشرفت: ۱۲٪

مسکن مهر هشتگرد:

- مساحت زمین: ۴۳۴۵۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۴۵۰۴ مترمربع
- تعداد واحد: ۷۰۰ واحد
- تعداد بلوک: ۳۵ بلوک
- درصد پیشرفت: ۱۳٪

پیش بینی احداث واحدهای مسکونی در قالب مسکن مهر

درحال حاضر قرارداد طرح مسکن مهر در پروژه های زیر منعقد شده است:

زمین پونک زنجان برای ساخت ۱۱۷۰ واحد مسکونی در ۵۷۴۳۴ مترمربع زمین

زمین اهواز برای ساخت ۲۰۰۰ واحد در زمینی به مساحت ۳۵۷۴۰۲ متر مربع زمین

همچنین احداث مسکن مهر در زمین هشتگرد در حال مذاکره و بررسی و در زمین شهریار برای احداث حدود ۹۰۰۰ واحد در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار در حال تنظیم قرارداد می باشد.

⇐ 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 آن 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 ۱۵۲ واحد مسکونی با زیربنای ۲۵۸۰۰ مترمربع در حال اجراء 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 ۹۰۰۰واحد) با زیربنای ناخالص (در حدود ۸۰۰۰۰۰ متر مربع) و مابقی به ساخت سایر فضاهای مورد نیاز اختصاص یافته است.پروژه درمرحله عقد قرارداد با مسکن شهرسازی جهت ساخت مسکن مهر می باشد.

۴- 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.فاز سوم ویلایی: درمرحله اخذ پروانه . فاز چهارم ویلایی : درمرحله طراحی نقشه های معماری . فاز یک خدماتی ویلایی کیش: درمرحله طراحی نقشه های معماری میباشد.

۵- مسکونی تجاری کن فاز۱ :

مساحت زمین ۸۰۰۰ مترمربع با ۱۹۲ واحد مسکونی و ۵۰۰ واحد تجاری .

۶- مسکونی تجاری کن فاز۲:

مساحت زمین ۷۰۰۰ مترمربع با ۱۹۰۰۰ متر مربع زیربنا

۷- پروژه کلارآباد:

پروژه کلارآباد در زمینی به مساحت حدود ۴۹۷۰۶ مترمربع با کاربری مسکونی وبا استعداد ساخت حداقل ۲ طبقه روی پیلوت (قابل افزایش تا ۱۰ طبقه) تعریف گردیده است، که در مرحله طراحی و شروع عملیات اجرایی می باشد.

۸- پروژه گرگان:

پروژه مسکونی گرگان در زمینی به مساحت حدود ۸۳۰۰۰ مترمربع به نشانی: گرگان،پشت سایت اداری گرگان قرار گرفته است که فاز یک پروژه، پیش بینی احداث ۵۰۴ واحد با زیربنای کل ۴۸۰۰۰ متر مربع را دارد.

۹- پروژه پرستو ۲ بابلسر:

پروژه مسکونی بابلسر در زمینی به مساحت حدود ۱۰۰۰۰ مترمربع به نشانی: بابلسر، خیابان ۳۵ متری نخست وزیری که قابلیت اجرا برج در ۱۹ الی ۲۰ طبقه را دارا میباشد.

۱۰-پروژه مسکونی بعثت کرمان:

مساحت زمین باقیمانده ۵۰۸۳۴ متر مربع در۴ فاز مشتمل بر۶۰۰ واحد مسکونی.

۱۱-ویلا کرمان:

پروژه ویلایی ۶۰ واحدی در ۱۱۱۷۱ مترمربع زیربنا درمرحله طراحی و شروع عملیات اجرایی می باشد.

۱۲-پروژه نفت اهواز:

مساحت زمین ۱۲۸۰۰ و زیربنای کل ۴۶۰۰۰ متر مربع و تعداد واحد۳۸۴ که پروانه ساختمانی اخذ گردیده آماده اجرا میباشد.

۱۳-پروژه عالیشهر بوشهر:

مساحت زمین ۴۰۰۰۰ و زیربنای کل ۵۴۴۰۰ متر مربع

۱۴-اراضی سیرجان:

مساحت باقیمانده زمین ۷۴۹۶ مترمربع میباشد که فاز اول آن در ۳۷۱۶ مترمربع زمین با ۵۰ واحد مسکونی در دست اجرا می باشد.

۱۵-پروژه نیلوفر شیراز

مساحت باقیمانده زمین ۸۲۲۱ مترمربع میباشد. فازاول در۴۶۷۰ مترمربع زمین با ۹۰ واحد مسکونی در دست اجرامیباشد.

۱۶-پروژه لاهیجان:

مساحت زمین ۳۲۰۰۰ مترمربع و زیربنای کل ۷۲۰۰۰مترمربع می باشد.

۱۷-پروژه اداری گلسار:

مساحت زمین ۴۰۰ و زیربنای کل ۱۵۵۳ متر مربع.

۱۸-پروژه دیلمان رشت :

مساحت زمین ۵۰۰۰ مترمربع پیشنهاد جهت اجرا پروژه تجاری در ۳ طبقه روی زیرزمین در ۱۴۵۰۰ مترمربع زیربنا.

۱۹-زمین لاکانشهر :

مساحت زمین ۱۳۶۸۸ و زیربنای کل ۲۲۵۲۰ متر مربع و تعداد واحد ۱۸۴ واحد مسکونی .

۲۰-اراضی فتح آباد:

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

۲۱-زمین سهندتبریز :

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

۲۲-اراضی الهیه اراک :

اراضی باقیمانده به مساحت ۷۳۱۲۳ مترمربع میباشد

۲۳-پروژه تجاری اداری کوی الهیه

مساحت زمین ۱۴۴۷۲ مترمربع با زیربنای ۲۷۱۲۵ و مشارکت با اوقاف وشهرداری جهت اجرا.

۲۴-آفتاب قم :

مساحت زمین ۵۳۱۲ و زیربنای کل ۲۲۸۹۸ متر مربع و تعداد ۱۷۵ واحدمسکونی.

۲۵- فردوسی کرمانشاه ۲ :

مساحت زمین ۲۴۹۵ مترمربع با قابلیت ساخت ۱۲۴ واحد مسکونی و ۵۵ واحد تجاری در مرحله اخذ پروانه ساختمانی میباشد.

۲۶-زیباشهرکرمانشاه:

مساحت زمین ۷۰۱۸ مترمربع با قابلیت ساخت ۱۸۰ واحد مسکونی در مرحله اخذ پروانه ساختمانی میباشد.

۲۷-منزه کرمانشاه:

مساحت زمین ۱۶۰۲ مترمربع با قابلیت ساخت ۷۲ واحد مسکونی و ۶ واحد تجاری در مرحله اخذ پروانه ساختمانی میباشد.

۲۸-تجاری سروبهارستان :

مساحت زمین ۱۳۸۷ مترمربع در ۳۸ واحد تجاری اداری

۲۹-مسکونی تجاری شهرکرد:

مساحت زمین ۴۲۴۲ مترمربع با ۱۴۲ واحد مسکونی و ۸۰ واحد تجاری .

۳۰-مشهد :

مساحت زمین ۹۶۴۷ مترمربع که این اراضی در اطراف حرم امام رضا(ع) می باشد که در فازهای مختلف به مرحله اجرا در می آید.

۳۱-عتیق تهران:

مساحت زمین ۷۰۰ مترمربع واقع در خیابان ولیعصرتهران.

⇐ توسعه کسب‌وکار

تهیه نقشه بازاریابی- متوازن‌سازی درآمدها

با توجه به نیاز شرکت به حضور هوشمندانه در بازار مسکن شهرهای مختلف کشور، نقشه بازاریابی شرکت براساس واقعیت‌ها و شاخص‌های بازار تهیه شد و سهم هر شهر از تولیدات براساس تعداد در آن مشخص گردید.

همچنین با توجه به توانمندی خرید مشتریان، تابع هدف قیمتی واحدها طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ مشخص گردید و براساس آن میزان درآمد قابل تحقق در هر شهر و شرکت تعیین شد.
بر همین اساس سبد درآمدی مجموعه به‌صورت افقی (در سطح شرکت‌های تابعه) و عمودی (در سطح شرکت مادر) براساس تابع هدف تعریف شده در هر شهر متوازن گردید.

توسعه مدیریت برند

شرکت با دارا بودن سابقه طولانی در امر ساخت و ساز، فروش و انجام تعهدات خود حتی فراتر از انتظارات مشتری، دارای سابقه درخشانی در ایجاد زیرساخت‌های موردنیاز می‌باشد. با توجه به تغییرات بازار و نگاه نوین شرکت به این دارایی ارزشمند نامشهود، حرکت به سمت سیاست‌گذاری کلان در راستای مدیریت یکپارچه برند، جهت حفظ و ارتقای آن، آغاز شده است. با تمهیدات صورت پذیرفته، شرکت در حال برنامه‌ریزی جهت ارزیابی میزان نفوذ نام تجاری خود در شهرهای مختلف می‌باشد و امیدوار است که با برنامه‌ریزی دقیق در این حوزه، امکان استفاده از مزیت رقابتی خود در مدیریت نام تجاری را داشته باشد.

⇐ توسعه استراتژی‌ها

بازنگری استراتژی ها

با مشارکت تمامی اعضای کلیدی شرکت و هسته‌های فکری تشکیل شده، برنامهٔ استراتژیک بازنگری شده شرکت نهایی شده و در مرحله تصویب می باشد.

اجرا و پیاده‌سازی استراتژی‌ها

همچنین در ادامه اجرا و پیاده‌سازی استراتژی‌ها با استفاده از یک رویکرد مناسب مورد توجه قرار گرفت. بدین‌منظور مدل‌های مختلف جهت اجرای استراتژی‌ها بررسی شده و رویکرد کارت امتیازی متوازن (BSC) برای پیاده‌سازی این برنامه کلیدی و بلندمدت در شرکت انتخاب شد.

⇐ توسعه سیستم‌ها و بهبود سازمانی

بهبود فرایندهای کسب وکار

پروژه "طراحی و تحلیل فرایندهای کسب وکار" با هدف بهبود جریان اطلاعات در سازمان، افزایش هماهنگی بین واحدهای مختلف سازمانی و افزایش بهره‌وری تعریف شده و در سال گذشته نیز با جدیت و اولویت ادامه یافت. در این راستا اقدامات متعددی صورت گرفت که اهم آن‌ها را می‌توان در موارد زیر خلاصه نمود:

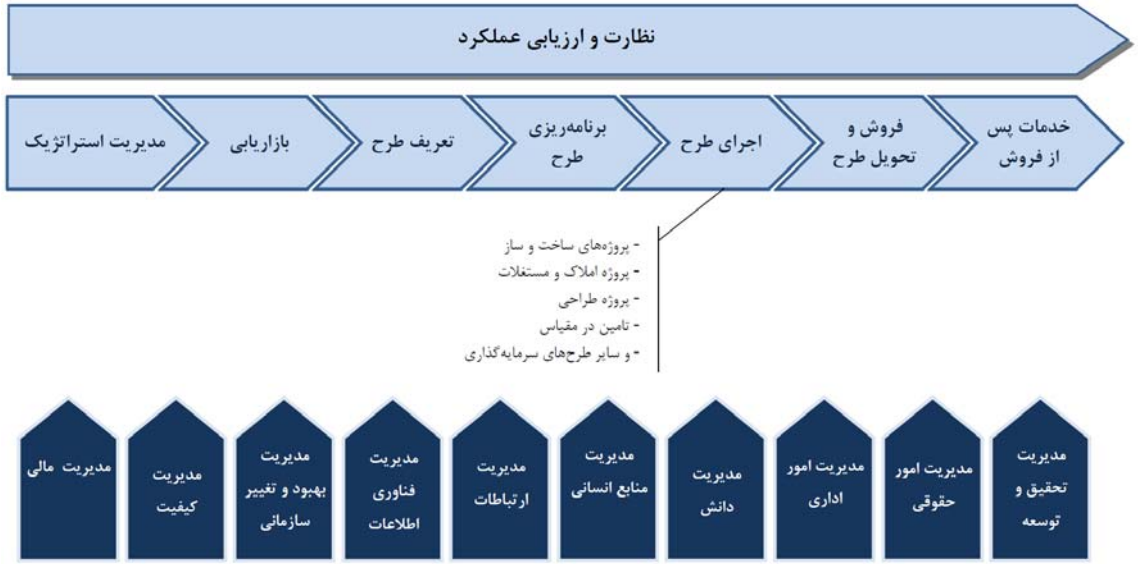
- ادامه بهبود فرایندهای شرکت مادر (فرایندهای مدیریت استراتژیک، بودجه‌ریزی، منابع انسانی و ...)
- طراحی تفصیلی فرایندهای اجرا و کنترل پروژه در شرکت‌های ساختمانی و ابلاغ آن‌ها جهت پیاده‌سازی
- آغاز طراحی تفصیلی فرایندهای شرکت‌های مهندسین مشاور و بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن
- برگزاری جلسات متعدد جهت آموزش، انتقال دانش و بهبود حاصل از تحلیل و طراحی فرایندها

پروژه بازطراحی سازمان شرکت

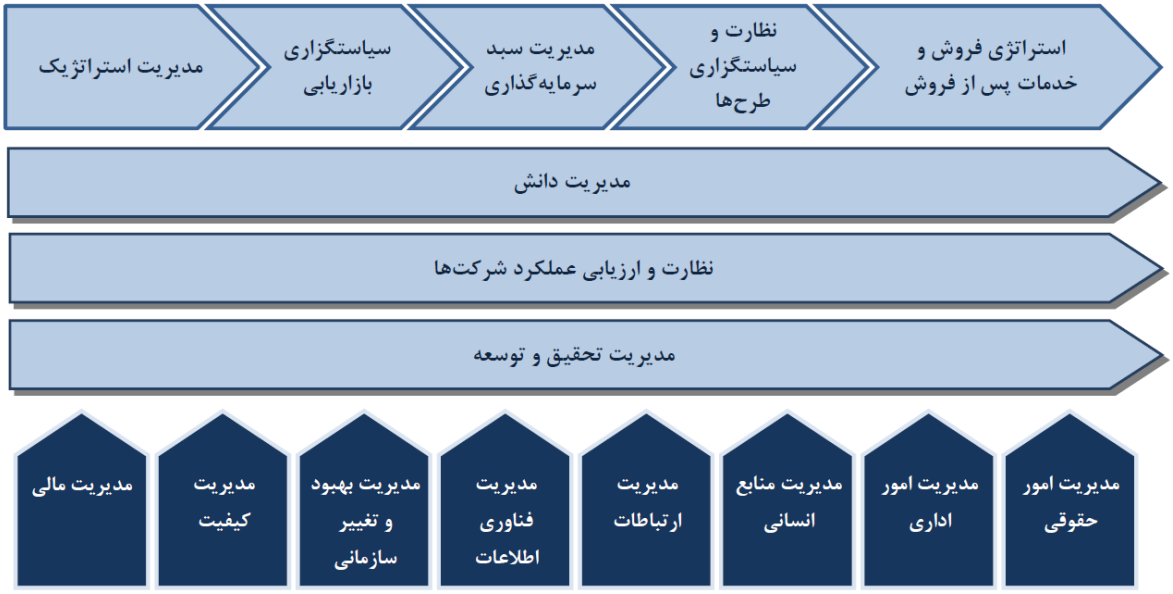
با توسعه فعالیت‌های شرکت، تغییرات مدیریتی، توسعه دیدگاه و ایده‌های جدید در سازمان و اجرای استراتژی‌های شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۱۳۸۹، ضرورت بازنگری در سازمان کلی، فرایندها و ساختار سازمانی شرکت بوجود آمد. لذا پروژه بازطراحی سازمان در دستور کار مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها قرار گرفت.

گام اول این پروژه در سال ۱۳۸۹ آغاز گردید و چارچوب فرایندی به تفکیک در گروه و شرکت مادر پیشنهاد شد. در این چارچوب فرایندی شرکت به مثابه یک سازمان پروژه‌محور دیده شده است که زنجیرهٔ ارزش آن از برنامه‌ریزی استراتژیک و تعریف طرح آغاز شده و با فروش و خدمات پس از فروش طرح خاتمه می‌یابد.

همچنین بر مبنای چارچوب فرایندی ترسیم شده، تجربیات بدست آمده در حوزه سیستم‌ها و فرایندها و الگوبرداری از ساختار چند شرکت مشابه، چهار سناریوی مختلف برای ساختار سازمانی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پیشنهاد شده که ارائه آن در جلسه هیأت مدیره شرکت در دستور کار قرار دارد.



چارچوب فرایندی گروه سرمایه‌گذاری مسکن



چارچوب فرایندی شرکت مادر

در صورت پیگیری و ادامه این پروژه به نتایج ارزشمندی در سطح سازمان می‌توان دست‌یافت که از جمله این موارد می‌توان به بهبود رویه‌های کاری در بستر ساختار سازمانی مناسب، چابک‌سازی سازمان، تعریف شرح وظایف مشخص منطبق با فرایندها و وضع مطلوب سازمان، اجرایی کردن فرایندها در بستر فناوری‌اطلاعات و یکپارچه‌سازی سیستم‌های فناوری‌اطلاعات از جمله سیستم فروش، سیستم جامع مدیریت پروژه، سیستم مالی و ... اشاره نمود.

ارتقای سیستم‌های مدیریت کیفیت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن از هنگام تأسیس بر کیفیت محصولات و خدمات خود تأکید ویژه‌ای داشته و سعی در ارائه محصولاتی با کیفیتی فراتر از استانداردهای مرجع نظیر مقررات ملی و نشریات مرجع ساختمان به مشتریان خود نموده است. اهمیت مدیران شرکت به دستیابی به کیفیت موردانتظار از پروژه‌ها و تضمین کیفیت واحدهای سازمانی، منجر به توسعه سیستم مدیریت کیفیت در شرکت گردیده و بر همین مبنا توسعه این سیستم مبتنی بر استاندارد ISO ۹۰۰۱ در دستور کار مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها قرار گرفت.

بدین‌منظور ضمن تدوین خط‌مشی و نظام‌نامه کیفیت در شرکت و انتشار آن، نیازهای مختلف ذی‌نفعان سازمان در حوزه‌های گوناگون براساس الزامات استاندارد ایزو شناسایی شده و مستندات موردنیاز در قالب روش‌های اجرایی، دستورالعمل‌ها، آیین‌نامه‌ها، اسناد راهنما و فرم‌ها و چک‌لیست‌ها تدوین و بنا به ضرورت بروزرسانی گردید. جهت اطمینان از گردش مناسب مستندات تدوین شده، در بازه‌های زمانی مقرر کلیه مدارک و داده‌ها در شرکت‌های تابعه مورد ممیزی قرار گرفته و نتایج به نماینده مدیریت در سیستم کیفیت گزارش داده می‌شود.

سازمان‌دهی واحد کنترل کیفیت، همچنین ۳۴ مورد ممیزی و ۱۲ جلسهٔ بازنگری مدیریت از جمله اقداماتی است که در سال گذشته به‌منظور حفظ و ارتقای سیستم مدیریت کیفیت در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت‌های تابعه به انجام رسیده است. از دیگر فعالیت‌های انجام شده می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- تدوین خط‌مشی کیفیت جدید شرکت توسط مقام محترم مدیریت عامل گروه و انتشار آن
- بررسی و بازنگری کلی مستندات موجود در سیستم ایزو شرکت و بررسی منسوخ یا معتبر بودن آن‌ها
- تدوین مستندات جدید براساس نیازهای اعلام شده از جانب شرکت‌های تابعه و ابلاغ به کلیه شرکت‌ها
- بازنگری کلیه چک‌لیست‌های کنترل کیفیت عملیات ساختمانی، الکتریکی و مکانیکی با همکاری معاونت توسعه فناوری و ساخت و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران و ابلاغ آن به کلیه شرکت‌های تابعه

همچنین در سال گذشته شرکت MOODY INTERNATIONAL با انجام ممیزی سیستم مدیریت کیفیت شرکت، روند اجرای الزامات استاندارد ISO ۹۰۰۱:۲۰۰۱ در شرکت را مورد تأیید قرار داده است. با توجه به این‌که اخیراً نسخهٔ ۲۰۰۸ استاندارد ایزو نیز منتشر شده و توسط کلیهٔ شرکت‌ها مورد توجه قرار گرفته است، ممیزی‌های سال آینده شرکت براساس آخرین نسخهٔ معتبر استاندارد ISO ۹۰۰۱:۲۰۰۸ خواهد بود.

⇐ مدیریت پروژه‌ها در راستای اهداف استراتژیک شرکت

با توجه به حجم پروژه‌های ساخت و ساز شرکت و اجرای پروژه‌ها به‌عنوان اصلی‌ترین بخش سبد کسب و کار شرکت، مدیریت علمی پروژه‌ها بصورت متمرکز و در راستای استراتژی‌های شرکت ضروری به نظر می‌رسد. فعالیت‌های مربوط به مدیریت متمرکز پروژه‌ها و بطور کلی نظارت، کنترل و هم‌راستایی پروژه‌ها با اهداف سازمان در "دفتر مدیریت پروژه" انجام می‌شود. شرکت در سال مالی ۱۳۸۹ تأکید بیش از پیش بر اجرایی‌کردن فعالیت‌های مدیریت پروژه، در جهت مدیریت مؤثرتر و کاراتر پروژه‌ها مطابق با استاندارد جهانی PMBOK و با استفاده از بهترین ابزارها و متدهای مدیریت پروژه تأکید دارد.

خلاصه فعالیت‌ها و اقدامات انجام شده در این دفتر در راستای توسعه مدیریت پروژه‌ها شامل موارد زیر می‌باشد:

- اجرایی‌کردن سیستم مدیریت هزینه برمبنای ارزش کسب شده جهت کنترل یکپارچه هزینه و زمان پروژه‌ها
- تأکید بر شناسایی و مدیریت ریسک‌های کلان و عموماً مشترک در پروژه ها از طریق جمع‌آوری و ارائه گزارشات مدیریت ریسک به مدیریت به‌منظور آمادگی سازمان برای مقابله با ریسک‌های عمده در شرکت
- تعیین شاخص‌های ارزیابی عملکرد شرکت‌ها و پروژه‌ها بر مبنای معیارهای تولید، تحلیل عملکرد پروژه‌ها و شرکت‌های ساختمانی و ارائه گزارشات ادواری ارزیابی عملکرد آن‌ها به مدیریت سازمان
- ارائه گزارشات و مستندات مدیریتی لازم در خصوص پروژه‌ها جهت ارائه در مجامع مختلف
- آموزش و و ارائه خدمات مشاوره‌ای در خصوص متدولوژی‌ها و رویه‌های مدیریت پروژه به مسؤولین و مدیران پروژه در سازمان و تلاش جهت بالابردن سطح علمی مدیریت پروژه در سازمان

⇐ توسعه مدیریت فناوری اطلاعات

مدیریت گردش اطلاعات و اتوماسیون اداری

با توسعه این سیستم در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت‌های تابعه، ارتباط مکانیزه در کل مجموعه از طریق کانال‌های ارتباطی مختلف (از جمله ECE) میسر شده و ارسال و دریافت نامه‌ها و مدارک بصورت الکترونیکی با کمترین زمان و بیشترین دقت صورت می‌پذیرد.

توسعهٔ پورتال اطلاع‌رسانی

با توسعه این سیستم و فعال شدن بخش انگلیسی پورتال اطلاع‌رسانی شرکت، ظاهر و محتوای آن بهبود نسبی یافته و اطلاع‌رسانی شرکت درباره رویدادها، اخبار، مدارک و ... بصورت سیستماتیک میسر گشته است. با توسعه بیشتر پورتال قابلیت اتصال فرآیندها و مدیریت گردش کار از این طریق گسترش خواهد یافت.

طرح سیستم جامع مدیریت پروژه

همواره تلاش شرکت‌های پروژه‌محور در این مسیر بوده تا در مدیریت پروژه‌های خود با دقت و سرعت بالا عمل نمود و در هر لحظه بتوانند گزارش‌های موردنیاز را تولید نمایند. با توسعه سیستم جامع مدیریت پروژه در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت‌های تابعه این امر به حقیقت نزدیک شده است. بدین‌صورت که پس از یکپارچه‌سازی امکانات و زیرساخت‌های موردنیاز، این سیستم بطور آزمایشی در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق راه‌آندازی شده است و در آینده به کل شرکت تعمیم داده می‌شود. در صورت راه‌اندازی این سیستم گزارش‌های مختلفی از جمله گزارش مقایسه‌ای هزینه فعالیت‌های اصلی پروژه‌های شرکت‌ها، گزارش هزینه مصالح و دستمزد به تفکیک فعالیت‌های اصلی هر پروژه، گزارش مقایسه‌ای هزینه مصالح و دستمزد پروژه‌های شرکت‌ها، گزارش ارزش کسب‌شده فعالیت‌های اصلی پروژه‌ها، گزارش جزئیات دستمزد و مصالح مورد استفاده در هر فعالیت براحتی و در هر لحظه در دسترس خواهند بود.

سیستم فروش

سیستم فروش شرکت طراحی شده و بصورت پایلوت نیز راه‌اندازی شده است. در صورت اجرای نهایی این سیستم، کلیه عملیات و فرایندهای فروش بصورت مکانیزه انجام شده و اطلاعات فروش جهت تولید گزارش‌های متنوع در این زمینه ثبت خواهند شد. در آینده و با اتصال این سیستم به سیستم جامع امکان مدیریت یکپارچه زنجیره ارزش شرکت از تعریف پروژه تا اجرای پروژه و نهایتاً فروش واحدها مقدور خواهد شد.

سیستم جامع بازرگانی

طراحی و توسعه سیستم جامع بازرگانی به‌منظور یکپارچه‌سازی اطلاعات بازرگانی شرکت و مکانیزه نمودن فرایندهای بازرگانی در شرکت تعریف شده است. در حال حاضر فرایندهای موردنظر شرکت بازرگانی در حال شناسایی و تعریف می‌باشد که در صورت نهایی شدن فرایندها، کار طراحی سیستم نرم‌افزاری آغاز می‌گردد. در صورت راه‌اندازی این سیستم، کلیه زیرفرایندهای بازرگانی شرکت شامل فرایندهای دریافت سفارش یا درخواست خرید، تأمین مواد و مصالح، ارسال کالا، تحویل و فروش و ... بطور سیستماتیک قابل پیگیری و نظارت خواهد بود.

⇐ توسعه فناوری های ساخت

پروژه های تحقیقاتی

این پروژه ها، در هماهنگی با سایر مراکز علمی، دانشگاهی، مراکز تحقیقاتی، کارخانه های بزرگ تولیدی مصالح و شرکت های معتبر داخلی و خارجی، انجمن های معتبر داخل و خارج از کشور و تفاهم نامه های منعقد شده تعریف شده و در حال انجام می باشد. در این پروژه ها کمیته های تخصصی مشترک با حضور کارشناسان و مدیران مرتبط با آن مراکز تشکیل شده و پس از ارزیابی و بررسی و تأئید اولیه اجرای پروژه پایلوت گزارش نهایی تهیه می گردد. نمونه ای از پروژه ها به شرح زیر می باشد:

- بررسی استفاده از سیمان بنایی در عملیات بنایی به جای سیمان پرتلند
- تداوم هدایت و پیشبرد پروژه بازنگری طرح سازه‌ای ساختمان بتن آرمه ۸ طبقه با سیستم تونلی، با همکاری دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی (دانشکده عمران) و اساتید بنام کشور
- بررسی فناوری های نوین سازه ای شامل سیستم سبک فولادی، قالب آلومینیومی، اسکلت پیچ و مهره ای
- بررسی مصالح پس از سازه، بلوک های لیکا، بلوک AAC، ۳D wall، Poly Block، C.L.C و دیوارهای نمای پیش ساخته
- بررسی قالب های شرکت Peri
- اجرای پایلوت استفاده از گچ پاششی بجای اجرای سنتی در پروژه پردیس و بررسی اثربخشی آن
- احداث پروژه ۱۶ واحدی هشتگرد با همکاری با همکاری عمران شهر جدید هشتگرد و با مشاوره مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن و دانشگاه برلین بعنوان الگوی توسعه ساخت و ساز و استفاده از تکنولوژی‌های جدید:
  - سازه بتنی همراه با سقف دال و دیوار برشی
  - استفاده از بلوک‌های سبک گازی (AAC) در سفت‌کاری
  - استفاده از کف شناور (عایق صوت) بعنوان لایه‌ای در کف
  - بکارگیری نمای ETICS (عایق حرارت) جهت کاهش مصرف انرژی
  - استفاده از پنجره‌های UPVC بعنوان عایق مناسب
- مشارکت در پروژه بهبود صرفه‌جویی در مصرف انرژی در طراحی و ساخت مجموعه‌های مسکونی در همکاری با مرکز تحقیقات

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.

استفاده از سیستم مدولار در راستای بهبود طراحی و سبک سازی سازه های تونلی و اسکلت فلزی نتایج خوبی را در کاهش وزن سازه ساختمانها به ویژه در سازه های فلزی داشته است.

برنامه های آتی

- بهره‌گیری از روش‌های نوین تأمین مالی نظیر فروش سهام پروژه، انتشار اوراق مشارکت، تأسیس صندوق‌های زمین‌وساختمان، تهاتر و انتشار گواهی سپرده خاص
- برنامه‌ریزی جهت کاهش قیمت تمام شده با بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین، صنعتی‌سازی، ارتقای مدیریت پروژه‌ها، رویکرد خرید در مقیاس، توسعه مدولارسازی با استفاده از طرح‌های تیپ و ...
- تداوم توسعه فعالیت‌ها در طرح ملی مسکن مهر
- برنامه‌ریزی ورود به پروژه‌های شاخص و مجموعه‌های تجاری- اداری لوکس
- توسعه فعالیت‌های شرکت از طریق ورود به بازار املاک و مستغلات
- افزایش پروژه‌های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت
- افزایش سهم شرکت از بازار مسکن بر اساس نقشه بازاریابی
- توسعه صدور خدمات فنی و مهندسی
- تقویت مهندسی فروش براساس رویکردهای بازاریابی
- برنامه‌ریزی جهت ورود شرکت‌های تابعه به سازمان بورس اوراق بهادار
- چابک‌سازی ساختار سازمانی شرکت براساس فرایندها
- پیاده‌سازی استراتژی های سازمانی با رویکرد مدل BSC
- پیاده‌سازی مدیریت ریسک با استفاده از مدل کنترل داخلی کوزو
- تمرکز بیشتر بر روی فعالیت‌های تحقیق و توسعه

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

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۹/۳۰
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۶۵۹,۲۸۳
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۴۸,۸۱۵)
سود عملیاتی	۶۱۰,۴۶۸
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۷,۳۷۲
سود قبل از مالیات	۶۱۷,۸۴۰
مالیات	۰
سود خالص	۶۱۷,۸۴۰
سود خالص هر سهم – ریال	۴۱۲
تعداد سهام	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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

اداری تجاری جمهوری

- مساحت زمین: ۱۰۴۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۸۸۱ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۱ طبقه
- تعدادواحد: ۳۴ واحد تجاری، ۲۵ واحد اداری
- نوع اسکلت: فلزی – سقف کامپوزیت

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

مسکن مهر شاهین شهر اصفهان

- مساحت زمین : ۱۲۰۰۰مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۷۴۵۲ مترمربع
- تعداد طبقات: ۵ و ۶ طبقه
- تعدادواحد: ۳۹۹ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی مشهد

- مساحت زمین : ۶۸۶۶ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۵۹۲۱ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۳ و ۱۸ طبقه
- تعدادواحد: ۱۵۸ واحد مسکونی
  ۱۰۵ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی

مجموعه تجاری توریستی امید مشهد

- مساحت زمین : ۴۵۷۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۷۴۴۶ مترمربع
- زیربنای مفید: ۱۹۳۹۲ متر مربع
- تعداد طبقات: ۴و۱۰و۱۳ طبقه
- تعدادواحد توریستی: ۱۰۳واحد
- تعداد واحد تجاری: ۲۵۵ واحد

مسکن مهر گلبهار مشهد

- مساحت زمین : ۳۸۰۱۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۶۳۷۱ مترمربع
- تعداد طبقات: ۴ طبقه
- تعدادواحد: ۴۹۶ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

پردیس ۲۵۳۰ واحدی مسکن مهر پردیس

- مساحت زمین : ۱۱۷۷۳۱ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۳۰۶۵۵ متر مربع
- مساحت مفید: ۱۶۸۷۴۴ متر مربع
- تعداد طبقات: ۶ و ۹ و ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۲۵۳۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

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: ۵۵۴۶۹ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۱ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۵۲۲ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان

اداری تجاری ایپک

- مساحت زمین : ۳۳۲۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۵۰۰ متر مربع
- تعداد بلوک: ۴ بلوک
- تعدادواحد: ۱۰۵ واحد تجاری،۵۵ واحد اداری
- نوع اسکلت: بتنی

سپیدار ارومیه

- مساحت زمین : ۳۲۴۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۶۲۲۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۳ بلوک
- تعدادواحد: ۴۸۶ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتنی

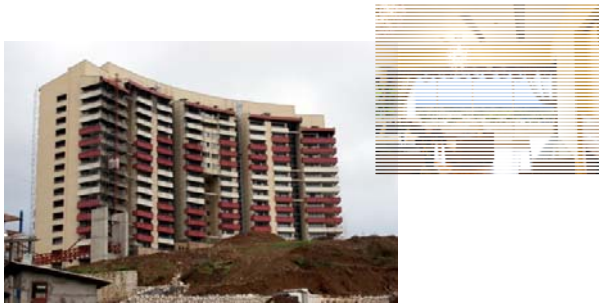
گلشهر زنجان

- 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

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 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: ۱۹۰ 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

افرا رشت

- تعداد واحد: ۱۵۶ واحد مسکونی
- مساحت زمین: ۷۶۴۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۹۹۹۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۴ بلوک
- نوع اسکلت: فلزی و سقف کامپوزیت

شرکت پارس مسکن الوند

مسکن مهر امام صادق اراک

- مساحت زمین : ۶۸۱۴۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۱۶۹۶۷ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲۲ بلوک
- تعداد طبقات: ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۹۹۲ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

قالب تونلی ارکیده اراک

- مساحت زمین : ۱۴۷۲۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۱۹۵۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۷ بلوک
- تعداد طبقات: ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۲۸۸ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب

فردوسی کرمانشاه

- مساحت زمین : ۱۰۶۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۹۹۳ مترمربع
- زیربنای مفید : ۴۸۰۰ 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