

**گزارش هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)**

به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به 1392/06/31

صفحات	فهرست عناوین
3	(1) گزیده اطلاعات
4	(2) پیام هیئت مدیره
4	(3) برنامه ماموریت
4	(4) چشم انداز
4	(5) ارزش های بنیادین
4-5	(6) استراتژی های شرکت
5	(7) فعالیتهای مالی شرکت
5-6	(8) برنامه استراتژیک شرکت
6	(9) مروری کلی بر عملکرد شرکت
6-7	(10) ریسک های عمده شرکت
8	(11) تاریخچه شرکت
9	(12) موضوع فعالیت
10	(13) ساختار سازمانی
11	(14) سرمایه و ترکیب سهامداران
12	(15) اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های درآمد و عملکرد واقعی
13	(16) محیط حقوقی شرکت
14	(17) مروری بر عملکرد مالی شرکت
15	(18) اطلاعات مربوط به هیئت مدیره
16	(19) وضعیت نیروی انسانی
17-18	(20) اقدامات انجام شده در رابطه با تکالیف
19-28	(21) پروژه های در حال اجرا
29-34	(22) پروژه های آتی
35	(23) گزیده داده های مربوط به بودجه شرکت
36	(24) اطلاعات تماس شرکت و حسابرس
37-38	(25) گواهی نامه ها و تقدیرنامه ها

مجمع عمومی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده 232 اصلاحیه قانون تجارت ، مصوب اسفند ماه 1347 و ماده قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به 31/06/1392 بر پایه سوابق ، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش های سالانه هیئت مدیره به مجمع ، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیئت مدیره فراهم می آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد ، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده در حدی که در موقعیت فعلی می توان پیش بینی نمود ، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود ، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ 1392/08/25 به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	اعضای هیئت مدیره
	رئیس هیئت مدیره (موظف)	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به نمایندگی آقای عباسعلی مینائی
	نائب رئیس هیئت مدیره (موظف)	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص) به نمایندگی آقای بهرام گسیلی
	عضو هیئت مدیره (موظف)	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) به نمایندگی آقای محمدرضا والی زاده
	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل (موظف)	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) به نمایندگی آقای محمدصادق پورمهدی
	عضو هیئت مدیره (غیرموظف)	شرکت مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) به نمایندگی آقای حسن قدس

گزیده اطلاعات

تجدید ارائه شده			
1390	1391	1392	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
339,657	484,582	674,874	درآمد خالص
94,771	91,064	169,337	سود عملیاتی
393	374	11,879	درآمدهای غیر عملیاتی
82,052	123,020	169,549	سود خالص - پس از کسر مالیات
(36,466)	(26,730)	0	تعدیلات سنواتی
4,174	7,361	10,022	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
1,038,865	1,216,494	1,504,961	جمع داراییها
682,302	756,910	975,828	جمع بدهیها
300,000	300,000	300,000	سرمایه ثبت شده
356,563	459,584	529,133	جمع حقوق صاحبان سهام
ج) نرخ بازده (درصد):			
10%	11%	12%	نرخ بازده دارائیها
31%	30%	34%	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
300,000,000	300,000,000	300,000,000	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
586	496	510	اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال
406	496	746	آخرین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال *
273	410	565	سود واقعی هر سهم - ریال *
240	333	-	سود نقدی هر سهم - ریال
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش			
1,000	1,000	1,000	ارزش دفتری هر سهم - ریال
4	2	1	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه



پیام هیئت مدیره

با سلام و خیر مقدم به حضور سهامداران گرانقدر و عزیزان حاضر در جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب و با سپاس از خانواده بزرگ شرکت که امسال با تلاش و زحمات درخور تقدیر، امانت در اختیار را به نیکویی به ثمر رسانیده و سالی توأم با موفقیت خلق ثروت برای سهامداران پشت سر گذاردند بدینوسیله گزارش فعالیت شرکت برای دوره مالی یکساله منتهی به 31 شهریور ماه 1392 تقدیم می‌گردد. امیدواریم که در سال آتی کارمان را گسترش داده و با گسترش حیطه جغرافیایی فعالیت، انبوه‌سازی و متنوع‌سازی (ساخت و ساز لوکس، متوسط و ضعیف) پابندی خود را به کیفیت و استفاده از فن‌آوری‌های نوین نه تنها در شعار بلکه در عملکرد خود به منصفه ظهور برسانیم.

بیانیه مأموریت شرکت

تامین منافع و رضایت سرمایه‌گذاران و مشتریان از طریق سرمایه‌گذاری و احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با فناوری نوین.

چشم انداز شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب بعنوان یکی از فعالان بخش صنعت ساختمان در نظر دارد با ارتقاء جایگاه خود بیشترین سهم را در تولید مسکن با کیفیت به خود اختصاص داده و با توجه به نیازمندی‌های مشتریان و تجهیز خود به دانش و تکنولوژی‌های روز به برترین شرکت ایرانی در زمینه فراهم نمودن مکان‌های ممتاز و مناسب جهت زندگی و فعالیت مردم تبدیل شود.

ارزش‌های بنیادین شرکت

صداقت، تعهد، کیفیت، نوآوری و استفاده از فن‌آوری‌های نوین ارزش‌های بنیادین شرکت می‌باشند.

استراتژی‌های شرکت

الف) رهبری بازار با تمرکز بر افزایش سهم بازار

1- افزایش سهم بازار از طریق بالا بردن سهم شرکت در تولید واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی.

2- مشارکت با سایر شرکتهای.

3- ورود به بازار املاک و مدیریت املاک و ایجاد ارزش افزوده با سرمایه گذاری و مدیریت.

4- سرآمدی در سرعت و کیفیت.

5- حضور موثر و جدی در بازار احیای بافت فرسوده و حاشیه نشینی شهرها.

6- توسعه بازار و خلق مشارکت همگام با فناوری های نوین.

ب) توسعه بازار با محوریت توازن در سبد کسب و کار

1- ایجاد واحدهای مسکونی و تجاری در مناطق جدید جغرافیایی در قالب طرح های مشارکتی و سرمایه گذاری.

2- صدور خدمات فنی و مهندسی.

فعالیت های مالی شرکت جهت دستیابی به اهداف استراتژیک

افزایش درآمد

افزایش سودآوری

کاهش هزینه

ثبات نقدینگی

برنامه های استراتژیک شرکت

بر اساس اهداف استراتژیک استخراج شده در چهار حوزه مالی ، مشتری ، فرآیندهای داخلی و یادگیری و رشد در کارت امتیازی متوازن BSC ، برای هر یک از اهداف ، تعدادی پروژه بهبود مشخص گردید که اهم آنها عبارتند از :

1- استخراج سیاست ها و رویه های مشارکت

2- بهبود روشهای بازاریابی و فروش

3- بهبود فاز طراحی پروژه ها

4- ساماندهی و بهبود گلوگاه های اجرایی

5- تلاش برای افزایش رضایت مشتریان

6- استقرار نظام مدیریت پروژه

7- بازنگری و اصلاح ساختار سازمانی و شرح وظایف

8- اخذ گواهینامه های محیط زیست و HSE

9- طراحی و پیاده سازی سیستم ارزیابی واحدها هنگام تحویل

مروری کلی بر عملکرد شرکت

1- افزایش فعالیت های شرکت در ساخت پروژه های مسکونی ، تجاری و اداری

2- افزایش سهم پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت

3- تلاش در جهت افزایش سهم بازار در سال 93

ریسک های عمده شرکت

* ریسک سیستماتیک

1- وجود دوره های (رکود- رونق) در بازار مسکن . دوره رکود- رونق بر اساس مطالعات گذشته دارای تناوب حدود 3 سال است که با بررسی وضعیت موجود و بررسی اینکه در کدامیک از دوره ها قرار داریم جهت فروش محصولات در دوران رکود نیازمند به مدیریت مناسب در ریسک نوسان دوره ای می باشیم.

2- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت برنامه ریزی جهت توانمند نمودن سازمان جهت بهبود ساختار و روشهای سازمانی ، ارائه خدمات و ارزش افزوده به مشتریان.

3- وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره ، نرخ ارز ، نرخ تورم ، نرخ مواد اولیه و ...

4- تاثیر تحریم های سیاسی (محدودیت در تامین مواد و مصالح اولیه) بر سودآوری شرکت.

5- همسو نبودن قوانین و سیاستهای ارگانها و ادارات مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه سازی.

* ریسک غیرسیستماتیک

1- تاخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب یک شرکت تخصصی در زمینه ساخت و ساز می باشد و همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت ، تاخیر در انجام پروژه ها می باشد شرکت درصدد است با پیاده سازی مدیریت ریسک ، عوامل مختلف ایجاد تاخیر در پروژه ها ، در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شود و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار گیرد. (لازم به توضیح است که در حال حاضر نیز این عوامل ایجاد تاخیر مورد بررسی قرار می گیرد ولی هدف از شناسایی این عوامل بوسیله مدیریت ریسک ، سیستماتیک نمودن برنامه و اقدامات می باشد).

2- ریسک نقدینگی

با توجه به دوره عملیاتی صنعت ساختمان که حدود 3 سال می باشد تامین و مدیریت جریان نقدی پروژه از موضوعات مهم می باشد.

3- ریسک عدم فروش محصول

قرار گرفتن در دوره (رکود - رونق) ، کاهش تقاضا ، افزایش قیمت (رونق تورمی) و افزایش رقبا ، فروش مسکن را با چالش های جدی و فراوانی مواجه می سازد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب در یک نگاه

تاریخچه

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن از بدو تاسیس در جهت گسترش فعالیت های خود به اقصی نقاط کشور نسبت به ایجاد شعب و نمایندگی ها در سراسر کشور اقدام نموده است که این شعب و نمایندگی ها در راستای برنامه تحول استراتژیک شرکت و تبدیل آن به شرکتی با سازوکار (هلدینگ) از سال 1385 به تدریج تبدیل به شرکت های مستقل گردیده اند که شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) یکی از این شرکت ها می باشد .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب ابتدا در سال 1370 به صورت شعبه جهت تحت پوشش قرار دادن استان های آذربایجان شرقی و آذربایجان غربی با مرکزیت تبریز تاسیس گردید و از اوائل سال 1385 فعالیت خود را به صورت یکی از شرکت های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (هلدینگ) ادامه داده است . این شرکت از بدو تاسیس به صورت شعبه و در تداوم آن به صورت شرکت تابعه، نسبت به اجرای پروژه های گوناگون اقدام نموده است .

در سال 1389 در راستای سیاستهای شرکت مادر نمایندگی استان اردبیل و استان زنجان نیز به این شرکت افزوده شده است و هم اکنون علاوه بر استانهای آذربایجان شرقی و غربی استانهای اردبیل و زنجان را نیز تحت پوشش دارد که در سال 1391 در راستای ایجاد تحول در شرکت ، نمایندگی زنجان به شعبه تبدیل گردید. لازم به ذکر است نام شرکت در ابتدا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شعبه شمالغرب و سپس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن آذربایجان بوده است که در سال 1390 به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب تغییر نام داده است.

در ادامه سیاستهای راهبردی شرکت مادر ، در تاریخ 1391/5/2 نوع سهام شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و تحت شماره 19295 در اداره ثبت شرکتهای تبریز ثبت و در تاریخ 1391/10/18 نیز در سازمان بورس اوراق بهادار (فرا بورس) پذیرفته شده است که عرضه سهام نیز از تاریخ 92/2/18 آغاز گردیده است.

موضوع فعالیت طبق اساسنامه

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده 2 اساسنامه به شرح زیر می باشد :

الف) تهیه زمین و اموال غیر منقول (عرصه و اعیان) اعم از خرید یا اجاره تملک یا از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت پروژه های ساختمانی.

ب) مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه های شهرسازی و ساختمانی اعم از : مسکونی ، اداری ، تجاری ، تاسیساتی و ...

پ) انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.

ت) قبول مشاوره و نظارت و اجراء و انجام کارها و پروژه های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی.

ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی ، چه بصورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج به منظور استفاده و یا فروش آنها.

ج) خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.

چ) جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد ، ساخت ، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها.

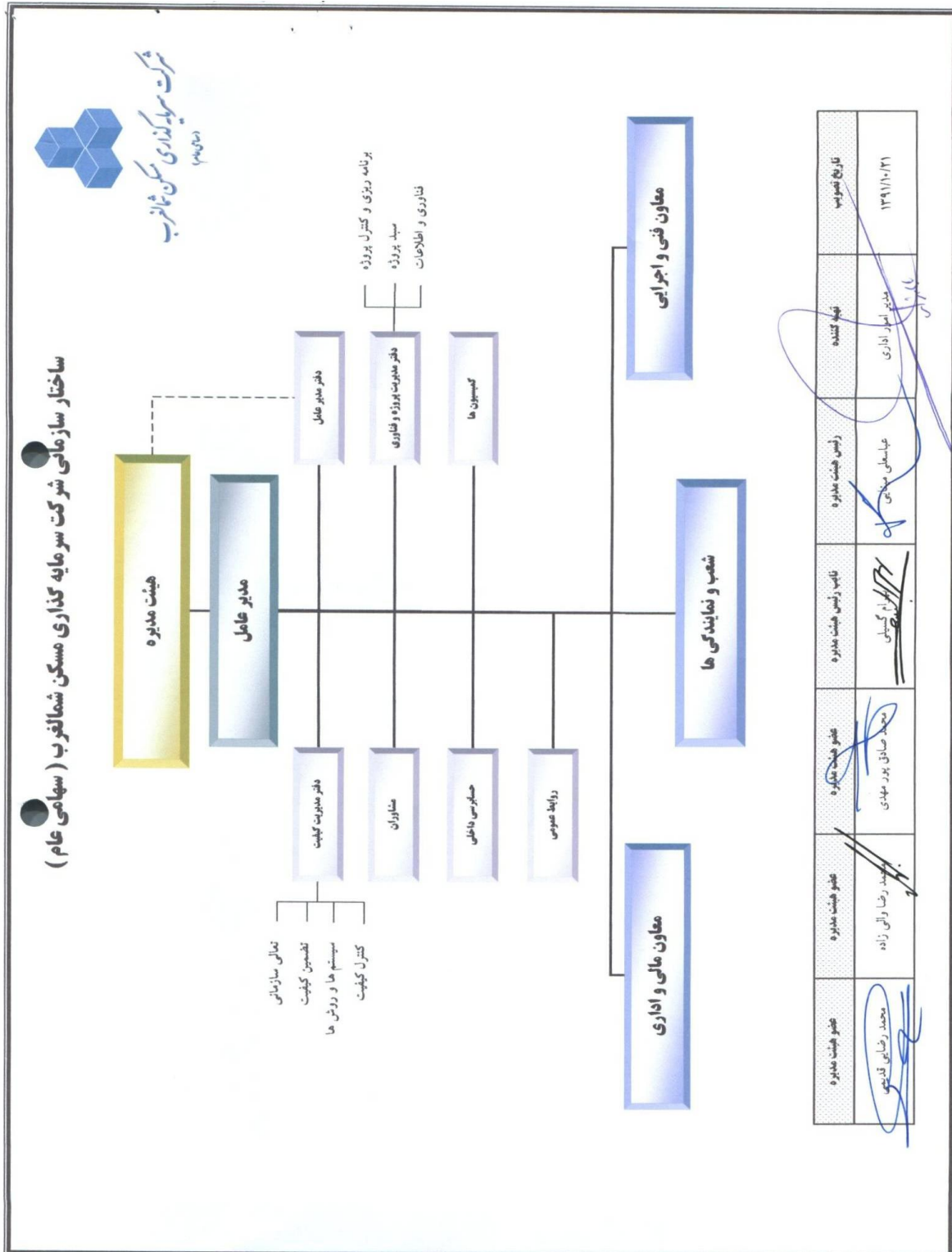
ح) واگذاری زمین ، واحدها ، ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت به اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر و معاوضه زمین با زمین و مستغلات.

خ) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمانهای تامین کننده منابع مالی یا پیش فروش مستحقات.

د) هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم یا خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.

ذ) بطور کلی انواع سرمایه گذاری و انجام فعالیتهای اقتصادی ، تولیدی، صنعتی و تجاری در صنایع ساختمان سازی و شهرسازی بمنظور تامین زمین و خرید غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان و اجرای طرح و پروژه های مورد نظر و ایجاد و توسعه و تکمیل واحدهای مسکونی، اداری، تجاری و

نمودار سازمانی مصوب



عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	عنوان	تاریخ تصویب
عنوان هیئت مدیره	عنوان هیئت مدیره	عنوان هیئت مدیره	عنوان هیئت مدیره	عنوان هیئت مدیره	عنوان هیئت مدیره	۱۳۹۱/۱۰/۳۱
محمد رضایی قنایی	محمد صادق پور مهدی	محمد هیبت مدیره	ناب رئیس هیئت مدیره	عاطف سلیمی	مشیر اسرار آذری	

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ده میلیون ریال (شامل تعداد 10,000 سهم هر یک به ارزش اسمی 1,000 ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ 300,000 میلیون ریال (شامل تعداد 300 میلیون سهم هر یک به ارزش اسمی 1,000 ریال) در پایان سال مالی منتهی به 1390/6/31 افزایش یافته است.

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
1385	—	100,000	مطالبات حال شده سهامداران
1390	300	300,000	مطالبات حال شده سهامداران

لازم به توضیح است که سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به 1392/06/31 و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول ذیل می باشند.

ترکیب سهامداران		
درصد سهام	تعداد سهام	شرح
85/40	256.205.531	شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
0.9	2.748.659	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)
0.8	2.553.401	شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر (سهامی خاص)
0.7	2.355.000	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن
0.7	2.119.000	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)
11.5	34.018.409	سایر سهامداران
100	300,000,000	جمع

اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های درآمد و عملکرد واقعی

درصد تغییرات	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	بودجه سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱	شرح
(۳۸)	۶۷۴,۸۷۴	۱,۰۹۵,۷۰۵	درآمد ساخت املاک و خدمات ارائه شده
۴۱	(۴۸۸,۵۶۱)	(۸۳۳,۸۰۱)	بهای تمام شده ساخت املاک
۴۴	(۱۹,۱۹۶)	(۳۴,۰۹۱)	هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی
۶۵	۲,۲۲۰	۱,۳۴۵	خالص سایر درآمدها (هزینه های عملیاتی)
(۲۶,۱)	۱۶۹,۳۳۷	۲۲۹,۱۵۸	سود عملیاتی
(۱,۲۳۷)	(۵,۵۸۷)	(۴۱۸)	هزینه های مالی
۲۰۲	۱۱,۸۷۹	۳,۹۳۸	خالص درآمد (هزینه های متفرقه)
(۲۴,۵)	۱۷۵,۶۲۹	۲۳۲,۶۷۸	سود قبل از کسر مالیات
۳۱	(۶,۰۸۰)	(۸,۸۱۴)	مالیات
(۲۴,۳)	۱۶۹,۵۴۹	۲۲۳,۸۶۴	سود پس از کسر مالیات
(۲۶,۱)	۵۶۴	۷۶۴	سود عملیاتی هر سهم
(۲۴,۵)	۵۸۵	۷۷۶	سود هر سهم قبل از کسر مالیات
(۲۴,۳)	۵۶۵	۷۴۶	سود هر سهم پس از کسر مالیات
	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه

* علت عدم تحقق کامل فروش در بودجه سال مالی منتهی به 1392/6/31، عمدتاً ناشی از رکود حاکم بر بازار مسکن و متناسب نبودن فروش واحدها با وضعیت پیشرفت پروژه ها و عدم فروش بر اساس بودجه مصوب و انصراف تعدادی از خریداران واحدهای مسکونی به جهت وجود فضای روانی حاکم بر بازار مسکن، منجر به کاهش فروش واقعی نسبت به بودجه گردیده است.

محیط حقوقی شرکت

با توجه به دیدگاه و تفکر راهبران شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) در خصوص حفظ رابطه بلند مدت و مستمر با کلیه ذینفعان، دو اصل شفافیت و پاسخگویی سرلوحه فعالیت‌های شرکت قرار گرفته است. از آن جمله می‌توان به شفافیت گزارش دهی به ذینفعان کلیدی از جمله نهادهای حاکمیتی مرتبط اشاره نمود.

از جمله قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت‌های شرکت می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- قانون تجارت
- قانون مالیات‌های مستقیم و بخشنامه های مربوط
- قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مقررات و آئین نامه های مربوط به شرکت های پذیرفته شده در بورس
- قانون تامین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- قانون و مقررات بیمه و بیمه گری
- قانون مالیات بر ارزش افزوده
- شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- قانون نظام مهندسی ساختمان و مقررات ملی ساختمان
- اساسنامه، آئین نامه ها و مقررات داخلی شرکت
- قانون پیش فروش ساختمان مصوب 1389/10/12 مجلس شورای اسلامی
- مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانکی
- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیئت وزیران در خصوص مسکن مهر

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی در سال جاری

(تجدید ارائه شده)					
درصد تغییرات افزایش (کاهش)		91/06/31	92/06/31		
میلیون ریال		میلیون ریال		1) ارقام صورت سود و زیان شامل:	
39	484,582	674,874	الف) فروش		
(24)	(393,518)	(488,561)	ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته		
(31)	(14,628)	(19,196)	ج) هزینه های عملیاتی		
(17)	(4,794)	(5,587)	د) هزینه های مالی		
3,076	374	11,879	ه) سایر درآمدها		
39	126,257	175,629	و) سود قبل از مالیات		
38	123,020	169,549	ز) سود خالص		
مترمربع		مترمربع		2) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده)	
388	339	1,653	الف) تولید واحدهای ساختمانی ساخته شده		
109	15,281	31,931	ب) فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت (بر اساس استاندارد 29 حسابداری)		
(79)	6,458	1,340	ج) فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده (بر اساس استاندارد 3 حسابداری)		
میلیون ریال		میلیون ریال		3) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:	
863	(1,269)	9,684	الف) تغییرات داراییهای ثابت		
178,406	50	89,253	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتهای		
31	27,144	35,522	ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه		
(1,150)	9,848	(103,416)	د) تغییرات در داراییهای مولد شرکت		
میلیون ریال		میلیون ریال		4) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:	
(32)	103,020	69,549	الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام		
(1,289)	234	(2,783)	ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت		
میلیون ریال		میلیون ریال		5) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:	
36	7,361	10,022	الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی		
122	(6,715)	1,461	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی		
(103)	(8,763)	(17,754)	ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری		
(24)	24,177	18,275	د) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی		
میلیون ریال		میلیون ریال		6) تغییرات در سرمایه در گردش-	
179	65,130	181,694	7) نسبتهای مالی شامل:		
78	9.97	17.74	الف) نسبت دوره گردش موجودیها		
21	1.95	2.37	ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری		
7	1.11	1.19	ج) نسبت جاری		
(3)	0.67	0.65	د) نسبت بدهی		
13	0.11	0.12	ه) نسبت بازده مجموع داراییها (ROA)		
11	0.31	0.34	و) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)		
(158)	0.10	(0.06)	ز) نسبت نقد شوندگی سود		
38	410	565	ی) سود هر سهم (EPS) ریال		
36	0.02	0.03	م) جریان نقدی هر سهم		

مشخصات و سوابق هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سوابق کاری	تاریخ عضویت	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکتها
عباسعلی مینایی	رئیس هیئت مدیره و معاون مالی و اداری	لیسانس حسابداری	مدیر بانک مسکن آذربایجان شرقی	91/1/17	-
بهرام گسیلی	نائب رئیس هیئت مدیره و معاون فنی و اجرایی	فوق لیسانس مهندسی معماری و دانشجوی سال آخر دکترای معماری	نائب رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان اردبیل - مدیرعامل شرکت مهندسی معماری ارس طرح - عضو هیئت علمی رسمی دانشگاه محقق اردبیلی - رئیس هیئت مدیره شرکت سامان گستران پیا - رئیس هیئت مدیره شرکت مهندسین مشاور ارس طرح	89/8/24	عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان اردبیل
محمدصادق پورمهدی	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره	فوق لیسانس مدیریت اجرایی	سرپرست معاونت شهرداری های وزارت کشور - عضو هیئت مدیره شرکت شهرکهای صنعتی استان قزوین	91/5/18	شرکت عمران و مسکن سازان استان قزوین - شرکت خانه سازی ایرداک تبریز
حسن قدس	عضو هیئت مدیره	لیسانس مدیریت	حسابرس سازمان حسابرسی - معاون مالی و اقتصادی شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه - معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس - مدیر مالی و اداری شرکت توسعه مسکن آذربایجان	91/11/17	عضو هیئت مدیره شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه - عضو هیئت مدیره شرکت ساختمان آذربایجان - عضو هیئت مدیره شرکت سیوان راهساز - عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس
محمدرضا والی زاده	عضو هیئت مدیره	لیسانس عمران	شهردار شهرستان بیجرود - شهردار شهرستان گرماب - رئیس دفتر فنی فرمانداری خدابنده - رئیس حوزه معاونت عمران استانداری زنجان - کارشناس دادگستری	91/1/19	عضو هیئت مدیره نظام مهندسی ساختمان خدابنده - عضو هیئت مدیره شرکت زنجان اتحاد

جدول وضعیت نیروی انسانی

وضعیت نیروی انسانی شرکت در 1392/06/31						محل خدمت
تعداد در 1392/06/31	میانگین سنی	لیسانس و بالاتر	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم	
59	43	28	6	10	15	دفتر مرکزی
8	43	-	-	2	6	انبار مرکزی و ترانسپورت
12	43	3	1	1	7	پروژه آذران
5	45	2	-	1	2	پروژه اپیک
3	39	2	-	-	1	پروژه خاوران
47	39	26	4	8	9	شعبه زنجان
20	43	8	4	3	2	نمایندگی آذربایجان غربی
28	44	12	1	2	13	نمایندگی اردبیل
182	42/4	81	16	27	55	جمع

اقدامات انجام شده در رابطه با تکالیف مجمع

- 1- در خصوص بند 1 گزارش حسابرس و بازرس قانونی رعایت مفاد 25، 114 و 115 اصلاحیه قانون تجارت تاکید شد. اقدامات لازم انجام و اوراق سهام منتشر گردید.
- 2- در خصوص بند 2-6 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت مفاد قانون تجارت را رعایت و سود سهامداران را پرداخت نماید. طبق توافق به عمل آمده ماهانه 2500 میلیون ریال به شرکت مادر پرداخت می شود.
- 3- در خصوص بند 3-6 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت نسبت به وصول مطالبات اقدام و گزارش لازم از موارد ذکر شده با نظر هیئت مدیره را تا تاریخ 91/11/30 به شرکت مادر منعکس نماید.
- 4- در خصوص بند 7 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت جدول سنی اسناد دریافتنی و موجودی مواد و کالای راکد سنواتی با نظر هیئت مدیره شرکت را تا تاریخ 91/11/30 به شرکت مادر ارسال نماید.
- 5- در خصوص بند 8 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت گزارش کاملی از موضوع مشارکت با شرکت ساختمانی مسکن تابلیه را تا تاریخ 91/11/30 به شرکت مادر ارسال نماید.
- 6- در خصوص بند 9 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت گزارش موضوع مربوط به قرارداد با شرکت لیزینگ گستر آریا و دلایل فسخ قرارداد را تا تاریخ 91/11/30 به شرکت مادر ارسال نماید.
- 7- در خصوص بند 10 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت دلایل زیان حاصل از فروش قالبهای تونلی به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس را تا تاریخ 91/11/30 به شرکت مادر منعکس نماید.
- در خصوص بندهای 3 الی 7 گزارش مربوطه طی نامه شماره 9283/ش مورخه 91/11/21 به شرکت مادر ارسال گردیده است.

8 - در خصوص بند 11 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت نتیجه پیگیری از اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی را در خصوص عودت سپرده شرکت در مزایده زمین ارومیه با نظر هیئت مدیره را تا تاریخ 91/11/30 به شرکت مادر منعکس نماید.

موضوع طی نامه های شماره 5174/ش مورخ 91/7/4 و 5376/ش مورخ 91/7/10 و 9943/ش مورخ 91/12/14 از معاونت محترم وزیر و مدیر عامل سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر استرداد مبلغ سپرده و یا تخصیص زمین از محل سپرده مذکور در حال پیگیری می باشد.

9 - در خصوص بند 12 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت نسبت به انتقال اسناد مالکیت 8 قطعه زمین خریداری شده در شهرک رشديه تبریز به نام شرکت اقدام نماید.

انتقال اسناد مالکیت اراضی خریداری شده از شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه منوط به انتقال همزمان اسناد مالکیت واحدهای فروش رفته از مجتمع مسکونی آسمان تبریز به شرکت نامبرده میباشد که کارهای پایان کار پروژه مزبور در دست اقدام می باشد.

10 - در خصوص بند 13 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد هیئت مدیره با رعایت صرفه و صلاح شرکت در خصوص پوشش بیمه ای داراییهای ثابت تصمیم گیری نماید.

11 - در خصوص بند 14 گزارش حسابرس و بازرس قانونی مقرر شد شرکت مفاد ماده 129 قانون تجارت را رعایت نماید.

12 - در خصوص بند 16 گزارش حسابرس و بازرس قانونی رعایت تمامی موارد و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار مورد تاکید قرار گرفت.

در خصوص بندهای 10 ، 11 و 12 اقدامات لازم در حال انجام است.



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1392



پروژه های در حال اجرا

پروژه آذران شهر جدید سهند

پروژه سپیدار ارومیه

پروژه مشارکتی کوی فرهنگ زنجان

پروژه مسکن مهر پونک زنجان

پروژه فاز 4 گلشهر زنجان

پروژه فاز 5 گلشهر زنجان

پروژه تجاری خدماتی گلشهر زنجان

پروژه پزشکان اردبیل

پروژه مجتمع تجاری مسکونی مروارید اردبیل

پروژه مجتمع مسکونی الماس خاوران تبریز

پروژه تجاری خدماتی مهدیه اردبیل

پروژه آذران شهر جدید سهند

محل پروژه	شهر جدید سهند
مساحت خالص مسکونی	37420
تعداد و تنوع واحدها	1 و 2 و 3 خوابه
تعداد بلوک	11 بلوک
تعداد طبقات	10 طبقه همکف انباری + 9 طبقه مسکونی
وضعیت پروژه	در حال اجرا



پروژه سپیدار ارومیه

محل پروژه	ارومیه
مساحت خالص مسکونی	49837 مترمربع
تعداد و تنوع واحدها	1 و 2 و 3 خوابه 3 نوع
تعداد بلوک	13 بلوک
تعداد طبقات	6-12 طبقه
تعداد واحد	467
وضعیت پروژه	در حال اجرا



پروژه مشارکتی کوی فرهنگ زنجان



محل پروژه	زنجان
مساحت خالص مسکونی	29060 مترمربع
تعداد و تنوع واحدها	1 و 2 و 3 خوابه 3 نوع
تعداد بلوک	9 بلوک
تعداد واحد	418
تعداد طبقات	10 طبقه همکف انباری + 9 طبقه مسکونی
وضعیت پروژه	در حال اجرا

پروژه مسکن مهر پونک زنجان



زنجان	محل پروژه
96850	زیر بنای نا خالص
1170 واحد دو و سه خوابه	تعداد و تنوع واحدها
20 بلوک	تعداد بلوک
10 طبقه	تعداد طبقات
1170	تعداد واحد
در حال اجرا	وضعیت پروژه

پروژه فاز 4 گلشهر زنجان



محل پروژه	زنجان
مساحت خالص مسکونی	12456 مترمربع
تعداد و تنوع واحدها	64 واحد - یک ، دو و سه خوابه
تعداد بلوک	2 بلوک
تعداد طبقات	11 طبقه
سال بهره برداری	1392

فاز 5 پروژه گلشهر زنجان



زنجان	محل پروژه
10594 مترمربع	مساحت خالص مسکونی
126 واحد- 3 بلوک 11 طبقه	تعداد و تنوع واحدها
یک خوابه- دوخوابه- سه خوابه- 3 نوع	تنوع واحدها
7 بلوک	تعداد بلوک
5 ، 7 و 11 طبقه	تعداد طبقات
در حال اجرا	وضعیت پروژه

پروژه تجاری خدماتی گلشهر زنجان



محل پروژه	زنجان - کمربندی شمالی اتوبان 22 بهمن - روبروی ستاد نیروی انتظامی
مساحت خالص مسکونی	1368 مترمربع
تعداد و تنوع واحدها	تجاری خدماتی
تعداد بلوک	1 بلوک
تعداد طبقات	3 طبقه
تعداد واحد	12 واحد تجاری - 9 واحد خدماتی
وضعیت پروژه	در حال اجرا

پروژه پزشکان اردبیل



اردبیل	محل پروژه
14650	مساحت خالص خدماتی (مطب)
خدمات پزشکی (مطب)	تعداد و تنوع واحدها
یک	تعداد بلوک
9	تعداد طبقات
195	تعداد واحد
در حال اجرا	وضعیت پروژه

پروژه مجتمع تجاری مسکونی مروارید اردبیل

محل پروژه	اردبیل - خیابان شهید عطایی
مساحت زمین	1855 متر مربع
زیر بنای کل	10517 متر مربع
تعداد طبقات	9 الی 13 طبقه
تعداد واحد	66 واحد مسکونی - 9 واحد تجاری
وضعیت پروژه	در حال اجرا



پروژه مجتمع مسکونی الماس خاوران تبریز

محل پروژه	جاده تبریز - باسمنج شهرک خاوران
مساحت زمین	4700 متر مربع
زیر بنای کل	24696 متر مربع
تعداد طبقات	15 طبقه
تعداد واحد	144
سیستم سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	در حال اجرا





گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1392



پروژه تجاری خدماتی مهدیه اردبیل

محل پروژه	اردبیل
مساحت زمین	773.2 مترمربع
زیر بنای کل	2962 مترمربع
تعداد واحد	22 تجاری - 22 واحد خدماتی
وضعیت پروژه	پروانه اخذ گردیده است و از تاریخ 92/07/01 عملیات اجرایی آغاز گردیده است

پروژه های آتی

پروژه مشارکتی مجتمع مسکونی رشدیه 1 تبریز (آدرس‌دید) - منوط به تصویب هیئت مدیره و اخذ مجوز از تهران



محل پروژه	تبریز - میدان فهمیده - شهرک رشدیه
مساحت زمین	3050 متر مربع
زیر بنا	19000 مترمربع
تعداد طبقات سازه	16 طبقه
تعداد واحد	104
سیستم سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	در حال اخذ مجوز تهیه نقشه و عقد قرارداد

محل پروژه	تبریز - میدان فهمیده - شهرک رشدیه
مساحت زمین	3050 متر مربع
زیر بنا	20490 مترمربع
تعداد واحد	90
سیستم سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	حصارکشی و تجهیز کارگاه و تحویل زمین صورت گرفته است و نقشه های معماری اولیه طراحی شده است

پروژه مشارکتی مجتمع مسکونی رشدیه 2 تبریز

(فرزانه وار و تقی زاده)

محل پروژه	تبریز - میدان فهمیده - شهرک رشدیه
مساحت زمین	3274 مترمربع
زیر بنا	21680 مترمربع
تعداد واحد	90
سیستم سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	معرفی به ادارات مربوطه صورت گرفته و در حال انجام امور مربوط به تحویل قطعات می باشند

پروژه مشارکتی مجتمع مسکونی رشدیه 3 تبریز

(شرکت سرین)

محل پروژه	تبریز - میدان فهمیده - شهرک رشدیه
مساحت زمین	3050 متر مربع
زیر بنا	19000 مترمربع
تعداد طبقات سازه	16
تعداد واحد	104
سیستم سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	از شرکت مادر در خواست مجوز عقد قرارداد شده است

پروژه مشارکتی رشدیه 4 تبریز

(شرکت اولدوز)

محل پروژه	تبریز - شهر جدید سهند - فاز دو
مساحت زمین	5000 مترمربع
زیر بنا	21500 مترمربع
تعداد طبقات	14
وضعیت پروژه	ماده 5 اخذ شده است - ارائه نقشه معماری جهت بررسی به نظام مهندسی

پروژه مجتمع تجاری سهند 1

پروژه مشارکتی مجتمع تجاری خدماتی سهند 2 (شرکت کارابول)



محل پروژه	تبریز - شهر جدید سهند - فاز دو
مساحت زمین	5000 مترمربع
زیر بنا	19000 مترمربع
وضعیت پروژه	ماده 5 اخذ شده است - خاکبرداری انجام شده است - ارائه نقشه به نظام مهندسی

محل پروژه	تبریز - شهر جدید سهند - فاز دو
مساحت زمین	5000 مترمربع
زیر بنا	19000 مترمربع
وضعیت پروژه	ارائه نقشه های اولیه به شهرداری شهر جدید سهند

پروژه مشارکتی مجتمع تجاری خدماتی سهند 3

(شرکت آذرسدید)

محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	3800 مترمربع
زیر بنا	22000 مترمربع
تعداد واحد	64
وضعیت پروژه	طراحی و محاسبات اسکلت در حال انجام - در حال اخذ پروانه - نقشه های تاسیساتی در مرحله طراحی

پروژه تجاری مسکونی پونک زنجان (زون B)



- پروژه ساختمان پزشکان مجتمع آسمان تبریز: جهت اخذ موافقت اصولی مکاتبات لازم با اداره علوم پزشکی و سازمان ترافیک و سازمان آتش نشانی انجام شده و منتظر جواب می باشند.
- در حال مذاکره و امضای تفاهم نامه با شرکت سرمایه گذاری توسعه آذربایجان جهت مشارکت در پروژه غدیر (تجاری - خدماتی - رفاهی) در میدان بسیج ورودی نمایشگاه بین المللی تبریز.
- در حال مذاکره و امضای تفاهم نامه با بنیاد توسعه موقوفات کشوری در ارومیه جهت مشارکت در پروژه اروما (تجاری - خدماتی - مسکونی) واقع در شهرستان ارومیه.

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

سال مالی منتهی به 1393/06/31

میلیون ریال	
1.082.253	درآمد
(813,027)	بهای تمام شده
(20,288)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
1.900	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
250,838	سود عملیاتی
(3,140)	هزینه مالی
5.820	خالص درآمد و (هزینه) های متفرقه
253.518	سود قبل از کسر مالیات
(10,183)	مالیات
243,335	سود پس از کسر مالیات
836	سود عملیاتی هر سهم - ریال
846	سود هر سهم قبل از کسر مالیات - ریال
811	سود هر سهم پس از کسر مالیات - ریال
300,000	سرمایه



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1392



اطلاعات تماس شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

- آدرس : تبریز - خیابان ولیعصر - نبش توانیر - پلاک 1/6 - کد پستی 5156986117

- تلفن : 43 - 3285937 - 0411

- نمابر : 3289232 - 0411

- آدرس سایت : www.hic-azar.com

- پست الکترونیک : info@hic-azar.com

- واحد انفورماتیک : محمد پورحسین

- واحد روابط عمومی : جعفر حسین پور

اطلاعات حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت

- نام حسابرس : موسسه حسابرسی فریوران

- فرآیند انتخاب حسابرس : مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

- آدرس حسابرس : تهران - شهرک غرب - خیابان خوردین - توحید یکم - شماره 1 - طبقه 5 - کد پستی

1466994586

- اطلاعات تماس : تلفن 9-88087796 فاکس 88361512



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1392





گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1392



شرکت سرمایه گذاری مسکن شانزغرب
(سامی نام)

