



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانغرب
۱۳۹۳

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شرکت سرمایه گذاری مسکن شانغرب
(سهامی عام)





فهرست مطالب

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

شرح	صفحه
تأییدیه هیات مدیره	2
گزیده اطلاعات	3
پیام هیات مدیره	4
کلیاتی درباره شرکت	5
تاریخچه	5
سرمایه و ترکیب سهامداران	6
شرکت از منظر بورس اوراق بهادار	7
جایگاه شرکت در صنعت	8
محیط حقوقی شرکت	9
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری	10-17
اطلاعات مربوط به معاملات و اشخاص وابسته	18
اطلاعات تعهدات مالی شرکت	18
نظام راهبردی شرکت	19
گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت	21
فعالیت‌های توسعه منابع انسانی	23
اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع	24
پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود	26
پروژه‌ها	27-39
گواهی نامه‌ها و تقدیر نامه‌ها	41-43
اطلاعات تماس با شرکت	43



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
اصفهان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

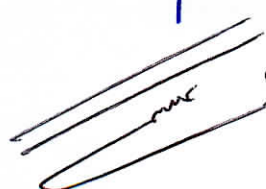
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

دراجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازاراوراق بهادار، بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد.

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

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 واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که درموقعیت فعلی میتوان 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 میشود، ازگزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۳ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیأت مدیره	نماینده	سمت	امضا
محمد صادق پور مهدی	بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	
عباسعلی مینایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	نائب رئیس هیات مدیره (موظف)	
علی اکبر کریمی	مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	مدیر عامل و عضو هیات مدیره (موظف)	
بهرام گسلی	سرمایه گذاری مسکن پردیس	عضو هیات مدیره (موظف)	
بهروز ضرغام	سرمایه گذاری مسکن تهران	عضو هیات مدیره (موظف)	



گزیده اطلاعات

شرح	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۱
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال)	درآمد خالص	۹۵۳,۵۵۶	۶۷۴,۸۷۴
	سود عملیاتی	۲۲۸,۱۴۵	۱۷۲,۹۶۷
	خالص درآمدها (هزینه ها) غیر عملیاتی	۲۷,۴۲۳	۷,۲۶۰
	سود خالص - پس از کسر مالیات	۲۳۷,۸۷۵	۱۶۹,۵۴۹
	تعدیلات سنواتی	۰	۰
	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۳۲,۷۵۳)	۱۰,۰۲۲
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال)	جمع داراییها	۱,۶۲۵,۷۲۴	۱,۵۰۸,۱۲۷
	جمع بدهی ها	۹۹۳,۷۱۷	۹۷۸,۹۹۴
	سرمایه ثبت شده	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
	جمع حقوق صاحبان سهام	۶۳۲,۰۰۸	۵۲۹,۱۳۳
ج) نرخ بازده (درصد)	نرخ بازده داراییها	۰.۱۴	۰.۱۱
	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۰.۳۷	۰.۳۲
د) اطلاعات مربوط به هر سهم	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	اولین پیش بینی سود هر سهم - ریال	۷۸۷	۵۱۰
	آخرین پیش بینی سود هر سهم - ریال	۷۸۷	۷۴۶
	سود واقعی هر سهم - ریال	۷۹۳	۵۶۵
	سود نقدی هر سهم - ریال		۴۵۰
	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال	۲۸۲۲	۲۸۹۴
	ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - ممر تبه	۳.۵۵	۵
ه) - سایر اطلاعات	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)	۱۳۸	۱۸۲



پیام هیأت مدیره

همانطوریکه سهامداران گرامی شرکت مستحضر هستند صنعت ساختمان سازی کشور طی سال های اخیر آن چنان که تمامی دست اندرکاران این صنعت اذعان دارند، یکی از پرفراز و نشیب ترین دوران خود را پشت سر گذاشته است. سالی که گذشت سال رکود تاریخی مسکن بود که علت آن را می توان در رونق بازارهای موازی همچون بازار بورس اوراق بهادار دانست که منجر به کاهش سرمایه گذاری در این بخش گردیده است، در سال مالی جاری علیرغم رکود بی سابقه در بخش مسکن، با عنایت به تجارب سالهای گذشته، با جدیت تمام تلاش نموده ضمن ساماندهی، با افزایش سهم بازار از طریق بالا بردن سهم شرکت در تولید واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی، به سرآمد در سرعت و کیفیت در بین شرکتهای فعال ساختمانی در شمالغرب کشور تبدیل شویم. صداقت، تعهد، کیفیت، نوآوری و استفاده از فن آوری های نوین ارزش های بنیادین شرکت می باشند و تمرکز اصلی شرکت بر مشتری محوری از طریق ارتقای سطح کیفیت واحدهای تولیدی و انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان، بالا بردن سود آوری شرکت بالاتر از سود مورد انتظار و تبدیل سهام شرکت به عنوان جذاب ترین سهام گروه ساختمانی، می باشد.

سیاست شرکت در سالهای اخیر افزایش سهم پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت بوده که در سال پیش رو نیز این سیاست در قالب ایجاد واحدهای مسکونی و تجاری در مناطق جدید جغرافیایی در قالب طرح های مشارکتی و سرمایه گذاری، در جهت افزایش هر چه بیشتر سهم بازار با قدرت تمام ادامه خواهد یافت، با عنایت به افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید در صنعت ساختمان و مسکن و افزایش هزینه های ساخت و ساز و همچنین پیاده سازی مرحله دوم طرح هدفمند سازی یارانه ها، نگاه جدید به کنترل هزینه ها در سال گذشته و سال جاری از سایر مواردی است که مورد نظر هیأت مدیره می باشد. در این راستا شرکت علاوه بر استقرار سیستم مدیریت ریسک بر اساس مدل مبتنی بر تحقیقات علمی و مورد پذیرش جوامع و صنایع داخلی و بین المللی، به محل انجام هزینه ها حساسیت ویژه ای داشته و سعی در متوازن نمودن مبالغ تامین مالی شرکت و افزایش تامین مالی غیر بانکی از مشتریان و سرمایه گذاران کرده است. افزایش سهم بازار شرکت با تکیه بر تعریف پروژه هایی با توجیه اقتصادی مناسب، تشکیل کمیته بازاریابی و فروش و تمرکز هر چه بیشتر بر نیازهای بازار، پیاده سازی روش های نوین فروش و پیش فروش در شرکت، افزایش پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت، ارتقاء سطح کنترل داخلی از طریق تقویت نظام حسابرسی داخلی از دیگر برنامه های مهم آتی، در سال پیش رو می باشد.



کلیاتی در باره شرکت

- 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 سازو کار هلدینگ از سال ۱۳۸۵ 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 ۱۳۷۰ به صورت شعبه جهت تحت پوشش قرار دادن استان های آذربایجان شرقی و آذربایجان غربی با مرکزیت تبریز تاسیس گردید و از اوائل سال ۱۳۸۵ 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 ۱۳۸۹ 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 ۱۳۹۱ 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 ۱۳۹۰ به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب تغییر نام داده است.

در ادامه سیاستهای راهبردی شرکت مادر، در تاریخ ۱۳۹۱/۵/۲ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و تحت شماره ۱۹۲۹۵ در اداره ثبت شرکتهای تبریز ثبت و در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ نیز در سازمان بورس اوراق بهادار (فراپوس) پذیرفته شده است که عرضه سهام نیز از تاریخ ۹۲/۲/۱۸ آغاز گردیده است.



— سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ده میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰۰,۰۰۰ سهم هر یک به ارزش اسمی ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۳۰۰ میلیون سهم هریک به ارزش اسمی ۱,۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۶/۳۱ افزایش یافته است.

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۵	—	۱۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۳۹۰	۲۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از نیم درصد سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش، به شرح جدول زیر است:

لیست سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳ و تاریخ تائید گزارش					
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۳/۰۶/۳۱		تاریخ تائید گزارش	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	۲۳۹,۷۵۷,۸۶۴	۷۹.۹	۲۳۹,۷۵۷,۸۶۴	۷۹.۹
۲	شخص حقیقی	۷,۱۰۰,۰۰۰	۲.۴	۷,۱۰۰,۰۰۰	۲.۴
۳	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱.۷	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱.۷
۴	شرکت سرمایه‌گذاری ارزش آفرینان (سهامی عام)	۲,۷۲۲,۷۵۵	۰.۹	۲,۷۲۲,۷۵۵	۰.۹
۵	شخص حقیقی	۲,۲۸۲,۴۷۸	۰.۸	۲,۲۸۲,۴۷۸	۰.۸
۶	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صنعت و معدن خراسان	۱,۷۸۳,۴۹۷	۰.۶	۱,۷۸۳,۴۹۷	۰.۶
۷	سایر	۴۱,۳۶۳,۴۰۶	۱۳.۷	۴۱,۳۶۳,۴۰۶	۱۳.۷
	جمع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب با سرمایه ۳۰ میلیارد تومانی در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد معاملاتی «ثغرب» در بازار اول فرابورس پذیرفته شد. وضعیت سهام شرکت طی ۲ سال اخیر به شرح زیر 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 (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۲۳۶,۰۸۸,۷۵۷	۶۲۰,۱۶۴	۹۲	۹۲	۹۲۰,۱۰۰	۳,۰۶۷	۳۰۰,۰۰۰
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۳۳۰,۷۸۰,۱۴۱	۱,۱۳۱,۷۶۴	۲۴۰	۲۴۰	۸۴۰,۳۰۰	۲,۸۰۱	۳۰۰,۰۰۰

وضعیت نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات شرکت

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام و کیفیت افشای اطلاعات در سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس اوراق بهادار ، به شرح زیر بوده است :

شرح	در سال ۱۳۹۳	در سال ۱۳۹۲
رتبه کیفیت افشاء و اطلاع رسانی	۹	-
تعداد روزهای معاملاتی	۲۴۰	-
رتبه روزهای باز بودن نماد	۵	-
میانگین حجم معاملات طی سال مالی (میلیون سهم)	۱,۳۷۸	-



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

اطلاعات مقایسه‌ای پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم در طی سال و عملکرد واقعی

شرح	اولین پیش‌بینی درآمد هر سهم در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۳	آخرین پیش‌بینی در آمد هر سهم در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۰۳	درآمد واقعی هر سهم	درصد تغییرات
درآمد	۱,۰۶۰,۱۱۲	۱,۰۶۰,۱۱۲	۹۵۳,۵۵۶	(۱۰)
بهای تمام شده کالای فروخته شده	(۸۰۰,۹۸۴)	(۸۰۰,۹۸۴)	(۷۰۶,۵۴۵)	(۱۲)
سود (زیان) ناخالص	۲۵۹,۱۲۸	۲۵۹,۱۲۸	۲۴۷,۰۱۱	(۴)
خالص درآمدها (هزینه‌های عملیاتی)	۱۳۰۰	۱۳۰۰	(۱۸,۸۶۵)	(۱۵۵۱)
سود (زیان) عملیاتی	۲۴۳,۷۳۸	۲۴۳,۷۳۸	۲۲۸,۱۴۵	(۶)
هزینه‌های مالی	(۳,۱۴۰)	(۳,۱۴۰)	(۸,۵۱۴)	۱۷۱
خالص درآمدها (هزینه‌های متفرقه)	۴,۰۰۴	۴,۰۰۴	۲۷,۴۲۳	۵۸۴
سود (زیان) قبل از اقلام غیر مترقبه / اثرات انباشته تغییر در اصول حسابداری	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۲۴۴,۶۰۲	۲۴۴,۶۰۲	۲۴۷,۰۵۵	۱
مالیات	(۸,۴۰۸)	(۸,۴۰۸)	(۹,۱۸۰)	۹
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	۲۳۶,۱۹۴	۲۳۶,۱۹۴	۲۳۷,۸۷۵	۰
سود هر سهم پس از مالیات	۷۸۷	۷۸۷	۷۹۳	۰



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت ، عبارتند از :

- ۱- اساسنامه ، آیین نامه ها و مقررات داخلی شرکت
- ۲- مصوبات و دستورالعملهای سازمان بورس اوراق بهادار تهران
- ۳- تصمیمات مجمع عمومی
- ۴- آئین نامه ها و بخشنامه های هیأت وزیران
- ۵- مصوبات هیأت مدیره
- ۶- قانون مالیات
- ۷- قانون تجارت
- ۸- قانون کار
- ۹- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر
- ۱۰- قانون مبارزه با پول شویی
- ۱۱- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ۱۲- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ۱۳- ضوابط شهرداری ها

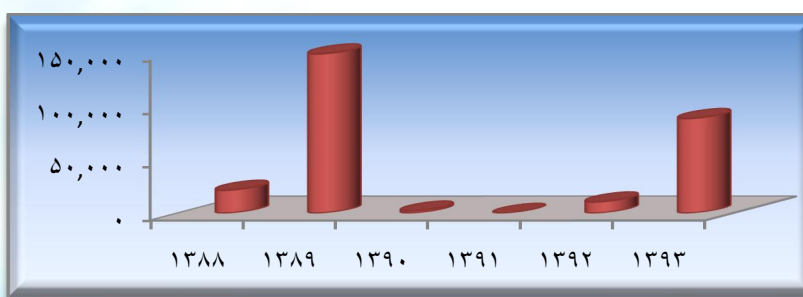




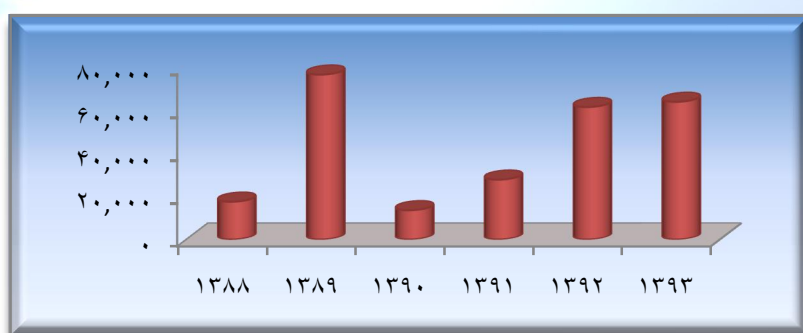
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

الف (تولید):

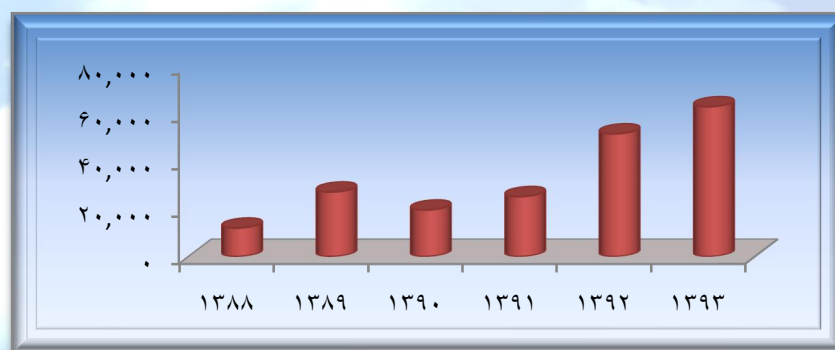
الف - ۱: زیر بنای شروع شده



الف - ۲: سطح زیر بنای ساخته شده



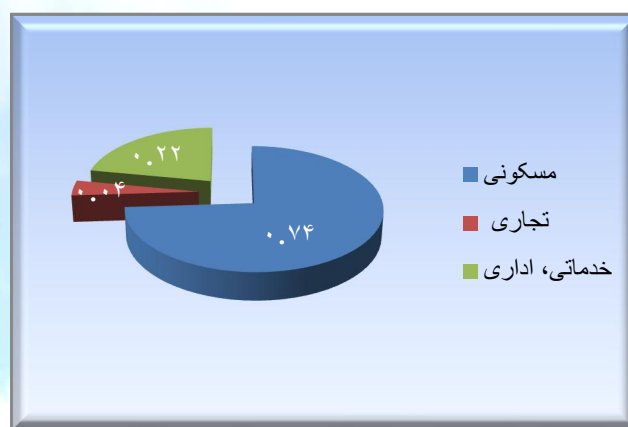
الف - ۳: سطح زیر بنای آماده برای فروش





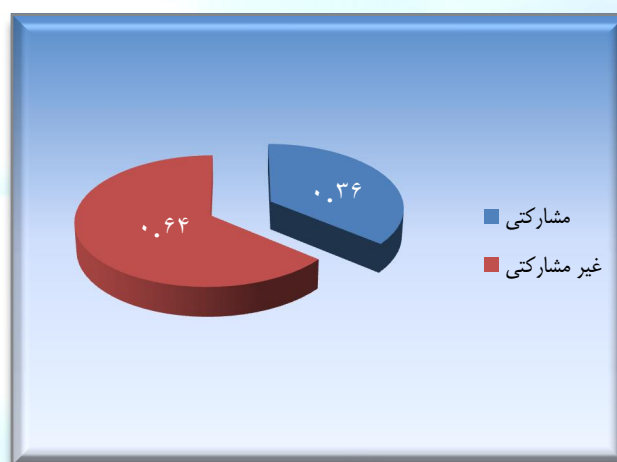
ترکیب تولید از نظر کاربری

نوع کاربری	مسکونی	تجاری	خدماتی، اداری
متراژ تولید طی سال مالی	۳۷,۷۹۸	۲,۲۴۶	۱۰,۸۴۵



ترکیب تولید از نظر نوع قرارداد ساخت

نوع قرارداد ساخت پروژه ها	مشارکتی	غیر مشارکتی
متراژ تولید طی سال مالی	۱۸,۲۴۹	۳۲,۶۴۰





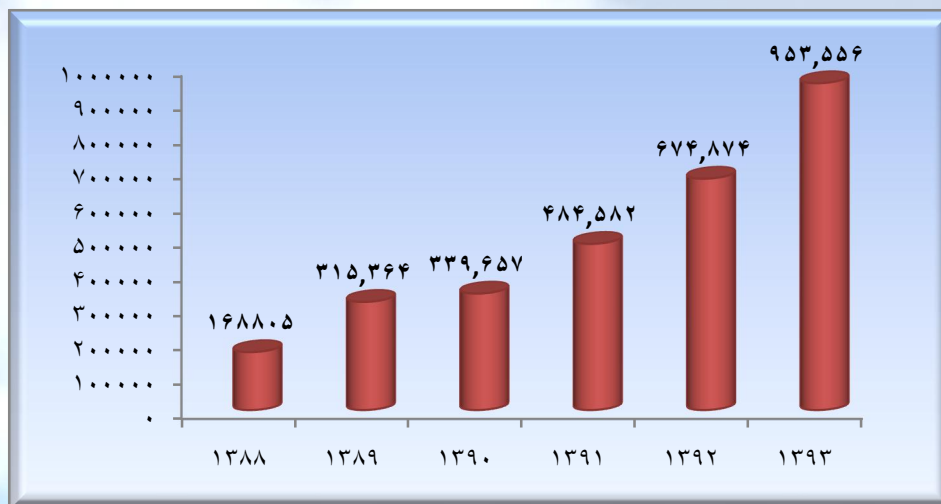
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

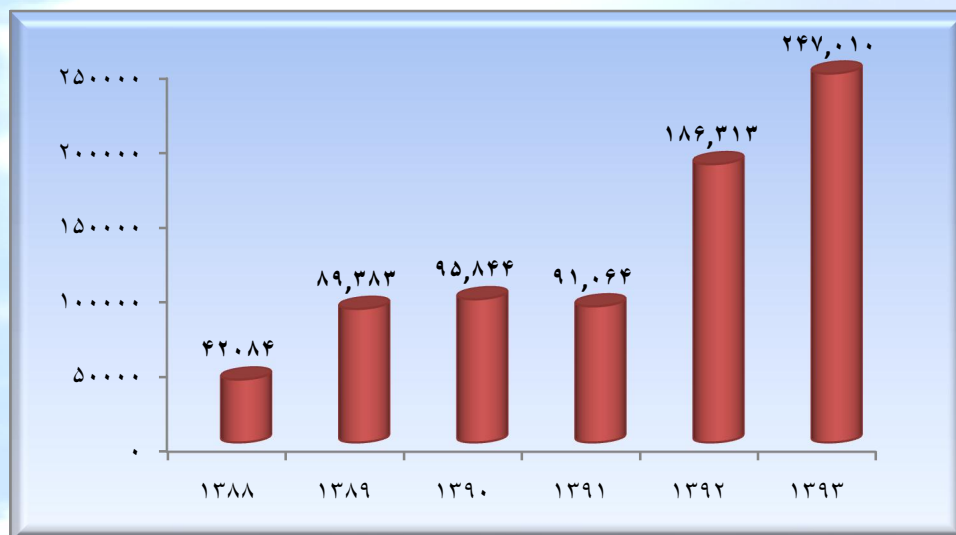
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(ب) فروش



(ج) سود ناخالص





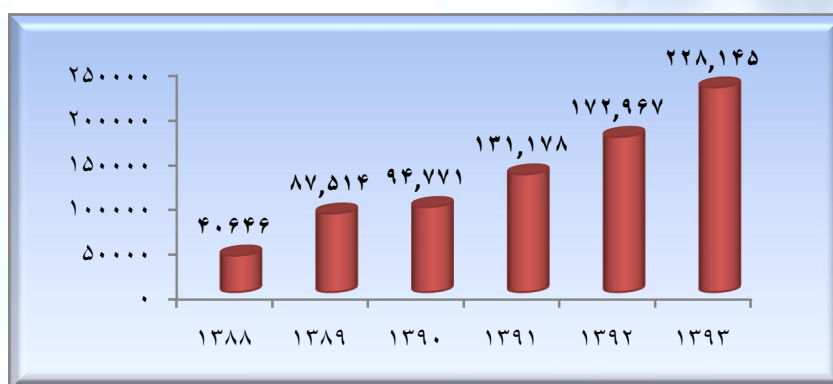
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

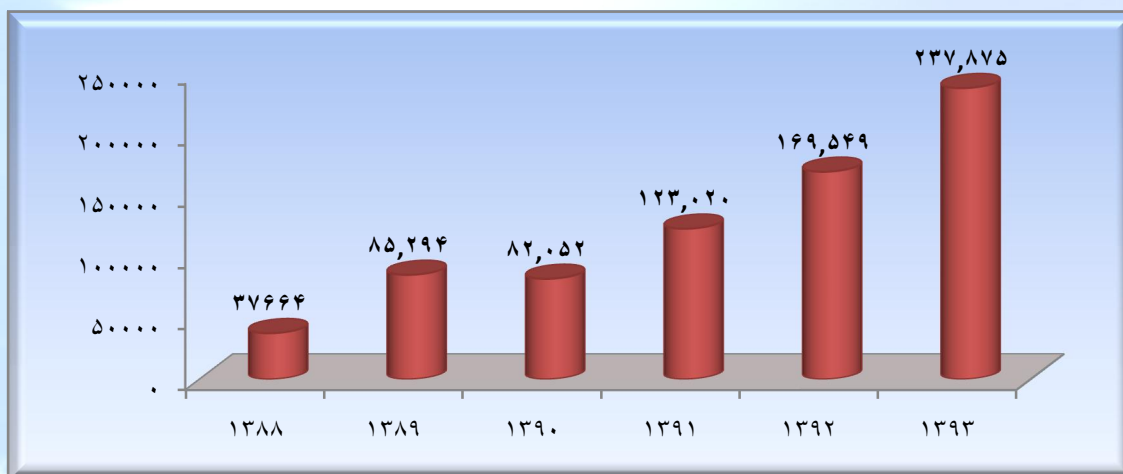
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

(د) سود عملیاتی



(ه) سود خالص





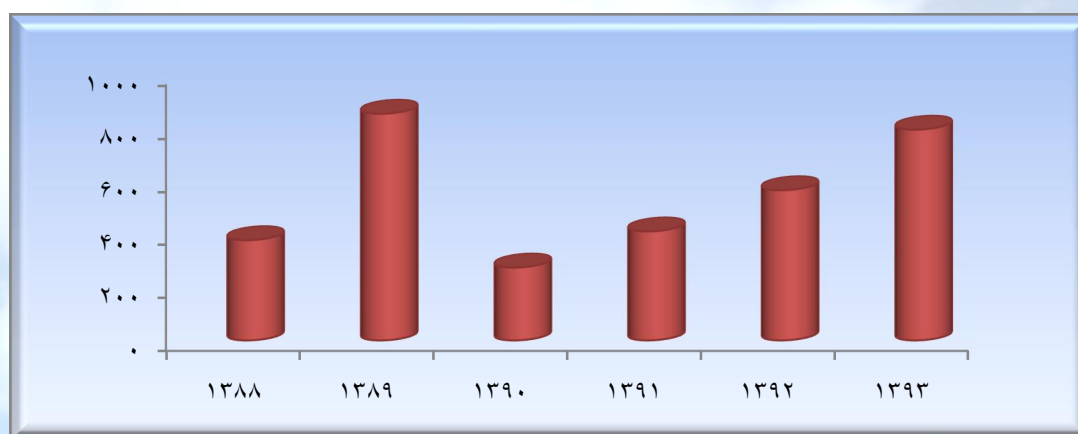
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

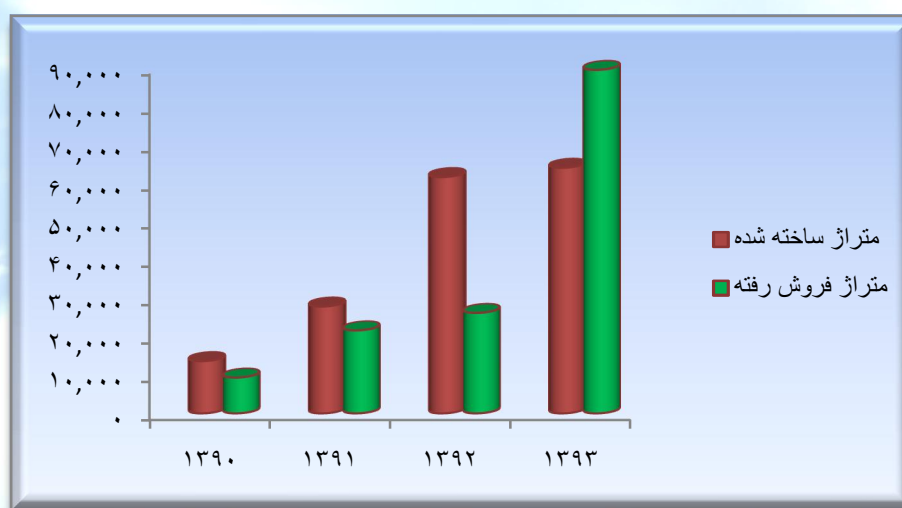
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

ز) EPS



* علت افت EPS در سال ۱۳۹۰ این است که شرکت در این سال از محل مطالبات حال شده سهامداران به میزان ۲۰۰ درصد افزایش سرمایه داده است.

ک) جدول مقایسه ای مقدار تولید و فروش





ل) تأمین مالی :

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی های خود در حوزه مسکن نموده است و در سالهای اخیر بخشی از سبد سرمایه گذاری در مسکن را به سمت حوزه های کم ریسک تر منتقل نموده است . به عنوان مثال افزایش سرمایه گذاری در پروژه های متوسط و کوچک ، مصادیق مهم و قابل اشاره می باشند . اقدام بعدی تامین مالی از طریق پیش فروش است در سال های اخیر به دلیل پیش بینی رکود ، اجرای پروژه های مشارکتی در جهت کاهش ریسک نقدینگی در دستور کار قرار گرفته است.



مقایسه نسبتهای مالی شرکت نشان دهنده بهبود قابل توجه در اکثر شاخصهای مالی است. جدول زیر نشان دهنده برخی از نسبتهای مالی و مقایسه آن با سالهای قبل می باشد .

تغییرات نسبتهای مالی					
شرح					
نسبتهای نقدینگی	نسبتهای جاری	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۲
		۱.۱۸	۱.۱۹	۱.۳۰	۰.۰۰۸
	نسبت سریع	۰.۴۳	۱.۱۲	۱.۲۶	٪۱۶۰
	نسبت دارای جاری	۰.۷۴	۰.۷۶	۰.۷۷	٪۳
نسبتهای فعالیت	نسبت گردش دارایی	۰.۴۳	۰.۴۹	۰.۶۰	٪۱۴
	دوره وصول مطالبات	۱۷۸	۱۹۹	۱۸۷	٪۱۲
	دوره گردش کالا	۵۰۱	۴۳۷	۲۸۸	٪۱۳
نسبتهای اهرمی	نسبت کل بدهی به ارزش ویژه	۱.۷	۱.۸	۱.۵۷	٪۶
	نسبت حقوق صاحبان سهام به دارایی ها	۰.۳۷	۰.۳۵	۰.۳۸	٪۵
	نسبت پوشش بهره	۹	۳۴.۴۵	۲۵.۸۶	٪۲۷۷
نسبتهای سود آوری	بازده فروش	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰
	بازده ارزش ویژه (ROE)	۰.۲۷	۰.۳۲	۰.۳۷	٪۱۸
	بازده دارایی (ROA)	۰.۱	۰.۱۱۳	۰.۱۴	٪۱۰
نسبتهای ارزش بازار	سود هر سهم (EPS)	۴۱۰	۵۶۵	۷۹۳	٪۳۸
	ارزش روز سهم به سود (P/E)	۵.۱۲	۷.۷۱	۳.۵۵	٪۴۰
	سود نقدی هر سهم (DPS)	۳۳۳	۴۵۰	-	٪۳۶



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

اطلاعات مربوط به معاملات و اشخاص وابسته

در سال مورد گزارش معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب به تفصیل در یادداشت ۳۸ همراه صورتهای مالی آمده است.

اطلاعات تعهدات مالی شرکت

تعهدات مالی آتی شرکت، صرفاً منحصر به مندرجات یادداشت شماره ۳۶ صورتهای مالی بوده و تعهدات دیگری در آینده برای شرکت وجود ندارد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

نظام راهبردی شرکت

۱ - اطلاعات مربوط به اعضاء هیات مدیره شرکت در سال جاری به شرح زیر میباشد .

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه ای	اهم زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیات مدیره	عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکت ها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکت ها در ۵ سال اخیر
محمد صادق پور مهدی (نماینده بازرگانی سرمایه گذاری مسکن)	رئیس هیات مدیره	فوق لیسانس	ساختمان سازی ، عمران ، شهر سازی	۱۳۹۱/۰۵/۱۸	هواپیمایی آتا ، شرکت خانه سازی ایرداک	شرکت عمران مسکن سازان قزوین
عباسعلی مینایی (نماینده شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)	نایب رئیس هیات مدیره	لیسانس	مدیر شعب بانک مسکن استان آذربایجان شرقی	۱۳۹۱/۰۲/۱۳	-	-
علی اکبر کریمی (نماینده مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن)	مدیر عامل و عضو موظف هیات مدیره	دکتری	فعالیت در مشاغل دولتی و شهرداری و شرکتهای انبوه ساز مسکن	۱۳۹۲/۱۰/۲۱	شرکت سامان گستران پویا	شرکت توسعه صادرات زنجان ، شرکت شهرک های صنعتی استان زنجان
بهرام گسلی (نماینده سرمایه گذاری مسکن پردیس)	عضو هیات مدیره	دکتری	انبوه ساز مسکن	۱۳۸۹/۰۸/۲۴	شرکت مهندسی معماری ارس طرح ، سیلان فوم اردبیل	شرکت انبوه سازان نگین ، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اردبیل
بهروز ضرغام (نماینده سرمایه گذاری مسکن تهران)	عضو هیات مدیره	لیسانس	مدیر عامل سازمان همیاری شهرداری زنجان	۱۳۹۲/۱۰/۲۱	شرکت توسعه صادرات استان زنجان	شرکت تعاونی مسکن شهرکهای صنعتی استان زنجان



۲- اطلاعات مربوط به تعداد جلسات هیات مدیره و حضور اعضاء در جلسات بدین شرح می باشد .

تعداد جلسات برگزار شده ۲۷ جلسه می باشد، در کلیه جلسات تمام اعضاء حاضر بوده اند.

۳- طبق اساسنامه شرکت تعیین حقوق و مزایای مدیرعامل ، توسط هیأت مدیره می باشد . براساس تصمیمات متخذه در این خصوص ، حقوق و مزایای مدیرعامل مشخص و پرداخت گردیده است .

۴- بازرس قانونی و حسابرس مستقل شرکت در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۱ توسط صاحبان سهام موسسه حسابرسی فریوران (حسابداران رسمی) انتخاب گردیده و تا پایان سال نیز ادامه داشته است . بازرس علی البدل شرکت نیز در همان مجمع ، موسسه حسابرسی کاربرد ارقام انتخاب گردیده است . میزان حق الزحمه حسابرس مستقل و بازرس قانونی ، توسط مجمع عمومی عادی سالانه به هیات مدیره تفویض گردیده است . میزان هزینه حسابرسی برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳ مبلغ ۱،۰۳۸ میلیون ریال متشکل از حسابرسی پایان سال ، حسابرسی میاندوره ای شش ماهه و گزارشات پیش بینی سالانه همراه سایر هزینه های مرتبط بوده است .



گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

ریسک های عمده شرکت

* ریسک سیستماتیک

- ۱- وجود دوره های (رکود- رونق) در بازار مسکن . دوره رکود- رونق بر اساس مطالعات گذشته دارای تناوب حدود ۳ 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.
- ۲- 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.
- ۳- وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره ، نرخ ارز ، نرخ تورم ، نرخ مواد اولیه و ...
- ۴- تاثیر تحریم های سیاسی (محدودیت در تامین مواد و مصالح اولیه) بر سودآوری شرکت.
- ۵- همسو نبودن قوانین و سیاستهای ارگانها و ادارات مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه سازی

* ریسک غیرسیستماتیک

۱- 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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

تاخیر مورد بررسی قرار می‌گیرد ولی هدف از شناسایی این عوامل بوسیله مدیریت ریسک، سیستماتیک نمودن برنامه و اقدامات می‌باشد).

۲- ریسک نقدینگی

با توجه به دوره عملیاتی صنعت ساختمان که حدود ۳ سال می‌باشد تامین و مدیریت جریان نقدی پروژه از موضوعات مهم می‌باشد.

۳- ریسک عدم فروش محصول

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



فعالیت‌های توسعه منابع انسانی

منابع انسانی :

همانطوریکه مستحضر هستید منابع انسانی نقش بسیار مهمی در کلیه فعالیت‌های شرکت دارد و همچنین هزینه‌های پرسنلی نیز سهم قابل توجهی از هزینه‌های تولید را به خود اختصاص می‌دهد. در سال مالی موضوع گزارش سعی شده است با کاهش تعداد کارکنان، میزان هزینه‌های پرسنلی شرکت کنترل و کاهش داده شود که در همین راستا مجموع تعداد نیروی انسانی از ۱۸۰ نفر با حدود ۲۲ درصد کاهش به ۱۴۱ نفر رسیده است.

- جدول ذیل جزئیات مربوط به پرسنل شرکت را نشان می‌دهد.

۱۳۹۲/۰۶/۳۱						۱۳۹۳/۰۶/۳۱						شرح	
جمع	فوق لیسانس و دکتری	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم	جمع	فوق لیسانس و دکتری	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم		
۸۳	۴	۲۸	۷	۱۴	۳۰	۷۱	۲	۲۳	۷	۱۱	۲۸	مرد	تبریز
۴	۱	۳	—	—	—	۵	۲	۳	—	—	—	زن	
۱۹	۴	۶	۴	۳	۲	۱۳	۲	۵	۴	۱	۱	مرد	ارومیه
—	—	—	—	—	—	۱	—	—	—	—	—	زن	
۳۹	۱	۱۹	۲	۸	۹	۲۳	۱	۱۰	۳	۴	۵	مرد	زنجان
۷	۱	۴	۲	—	—	۴	—	۲	۲	—	—	زن	
۳۰	۱	۱۲	۲	۲	۱۳	۲۲	۱	۱۱	۱	۲	۷	مرد	اردبیل
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	زن	
۱۸۲	۱۲	۷۱	۱۶	۲۷	۵۴	۱۳۸	۹	۵۳	۱۷	۱۹	۴۳	جمع کل	



اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

الف) اقدامات انجام شده درخصوص صورتخلاصه مذاکرات و تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۱ به شرح ذیل می‌باشد:

۱- در خصوص بند (۴) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت نسبت به تعیین تکلیف قرارداد مشارکت با شرکت مسکن نابلیه اقدام نماید

موضوع مشارکت کوی فرهنگ زنجان بر اساس صورتجلسه مورخه ۱۳۹۳/۰۳/۱۱ خاتمه یافته و مانده حساب فیما بین به مبلغ ۲،۴۲۴ میلیون ریال تعیین و مختومه گردید.

۲- در خصوص بند (۷) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت در جهت حفظ منافع نسبت به پیگیری وصول مطالبات از بدهکاران مجتمع مسکونی آسمان اقدام نماید

اقدامات لازم در خصوص اخذ سند مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آسمان انجام شده و اقدامات حقوقی لازم جهت وصول مطالبات از بدهکاران در حال انجام است

۳- در خصوص بند (۸) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت نسبت به ارسال صورت وضعیت ها به کارفرما و اخذ تاییدیه هزینه های انجام شده در پروژه مباشرتی سپیدار ارومیه اقدام نماید

طی مکاتبات و مذاکراتی که با اداره ساختمان بانک مسکن انجام گردید اداره کل ساختمان مبلغ ۱۰،۵۹۱،۰۵۶،۰۰۰ ریال از صورت وضعیت های معوق شرکت را طی نامه شماره ۶۶/۵۵۰۶ تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۶ تایید و پرداخت نمود و همچنین با عنایت به صورتجلسه تنظیمی مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۰ الباقی مطالبات شرکت در خصوص آیتم های اضافی انجام شده در این پروژه در دو بند به مبلغ کل ۳۴،۵۸۷،۲۴۹،۹۸۶ ریال (۳۴،۵۸۷،۲۴۹،۹۸۶+۴،۸۰۰،۰۰۰،۰۰۰) مورد موافقت قرار گرفته و در مسیر مراحل پرداخت توسط بانک قرار دارد.

۴- در خصوص بند (۹) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام در مهلت قانونی اقدام نماید

سود کلیه سهامداران به استثنای سهامدار عمده طبق جدول زمانبندی ارائه شده پرداخت گردیده است.



۵- در خصوص بند (۱۰) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت پیگیری های لازم جهت انتقال اسناد زمین خریداری شده در شهرک رشدیه را طبق قرارداد فی مابین انجام دهد

اقدامات لازم در این خصوص در حال انجام است از جمله پس از تشکیل جلسه ای با مدیر عامل شرکت باغمیشه طی نامه ای از شرکت یاد شده درخواست اسناد قطعات خریداری شده از شهرک رشدیه شده است و در حال پیگیری می باشد، و اخذ اسناد مالکیت اراضی موصوف همزمان با انتقال اسناد واحدهای فروخته شده به شرکت مذکور در پروژه آسمان تبریز که مراحل نهایی خود را طی می کند، بزودی امکان پذیر خواهد شد.

۶- در خصوص بند (۱۱) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت نسبت به ارسال اظهارنامه مالیات بر ارزش افزوده در مهلت قانونی اقدام نماید.

بصورت سه ماهه و طبق دستورالعمل و برنامه تدوینی در حال انجام است اما طبق بررسی های انجام شده توسط واحد برنامه ریزی طبق بند ۸ ماده ۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده کلیه اموال غیر منقول معاف از مالیات بر ارزش افزوده می باشد و طبق تبصره ۲ ماده ۱۷ همین قانون مؤدیانی که به عرضه کالا یا خدمت معاف از مالیات موضوع این قانون اشتغال داشته باشند و یا طبق مقررات این قانون مشمول مالیات نباشند، مالیاتهای پرداخت شده بابت خرید کالا یا خدمت تا این مرحله قابل استرداد نمی باشد، لذا در شرایط کنونی و با قانون فعلی نیازی به ارائه اظهارنامه مالیات بر ارزش افزوده نیست.

۷- در خصوص بند (۱۴) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت نسبت به رعایت دستورالعمل کنترل های داخلی ناشران پذیرفته شده در فرابورس اقدام نماید

در این خصوص واحد حسابرسی داخلی شرکت با پیگیری های مستمر رعایت دستورالعمل های کنترل های داخلی را مد نظر قرار داده و با برگزاری مرتب و مستمر جلسات کمیته حسابرسی اقدامات لازم در این رابطه پیگیری می گردد. ضمناً منشور اخلاقی شرکت نیز تدوین شده است.



۸- در خصوص بند (۱۵) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت نسبت به رعایت دستورالعمل فرابورس اقدام نماید.

دستورالعمل فرابورس بطور کامل و دقیق و به موقع اجرا شده است و گزارش کلیه اقدامات آنها در سایت کدال درج شده است و احراز رتبه های قابل قبول در ارزیابی فرابورس موید این امر می باشد.

۹- در خصوص بند (۱۷) گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تکلیف گردید شرکت دستورالعمل های مرتبط با قانون مبارزه با پولشویی را اجرا نماید

در این راستا جلسه آموزشی با حضور کلیه مدیران و پرسنل مالی، اداری، فروش و رسیدگی و قراردادهای شرکت برای آشنایی با قوانین و دستورالعمل های مربوطه برگزار شده است. همچنین امور مالی شرکت ضمن رعایت کامل دستورالعمل مبارزه با پولشویی از صدور هرگونه چک در وجه افراد خودداری کرده و کلیه پرداختها با اخذ شماره حساب و کارت ملی و شناسه ملی به حساب بانکی افراد و شرکتهای واریز می گردد.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

هیأت مدیره در نظر دارد مبلغ ۷۵ درصد از سود خالص هر سهم در سال جاری را جهت تقسیم بین سهامداران پیشنهاد نماید. در خصوص زمانبندی پرداخت سود سهام نیز بر اساس برنامه منتشره در روزنامه کثیرالانتشار شرکت و سایت سازمان بورس اطلاع رسانی اقدام خواهد شد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه‌ها

الف (پروژه های در جریان



محل پروژه	زنجان
بنا، ناخالص	۹۶۸۵۰
تعداد طبقات	۱۰ طبقه
تعداد واحد	۱۱۷۰ واحد
وضعیت پروژه	در حال اجرا



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

فاز ۴ پروژه گلشهر زنجان



زنجان	محل پروژه
۱۲۴۵۶	زیر بنای خالص (مترمربع)
یک ، دو و سه خوابه	تنوع واحدها
۴ بلوک	تعداد بلوک
۵ و ۷ طبقه	تعداد طبقات
۶۴ واحد	تعداد واحد
در حال اجرا	وضعیت پروژه



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

فاز ۵ پروژه گلشهر زنجان



محل پروژه	زنجان
زیر بنای خالص (متر مربع)	۱۰۵۹۴
تنوع واحدها	یک ، دو و سه خوابه
تعداد بلوک	۳ بلوک
تعداد طبقات	۱۱ طبقه
تعداد واحد	۱۲۶ واحد
وضعیت پروژه	در حال اجرا



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه تجاری اداری گلشهر زنجان



زنجان	محل پروژه
۱۳۶۸	زیر بنای خالص (متر مربع)
یک ، دو و سه خوابه	تنوع واحدها
۱ بلوک	تعداد بلوک
۳ طبقه	تعداد طبقات
۲۱ واحد	تعداد واحد
در حال اجرا	وضعیت پروژه



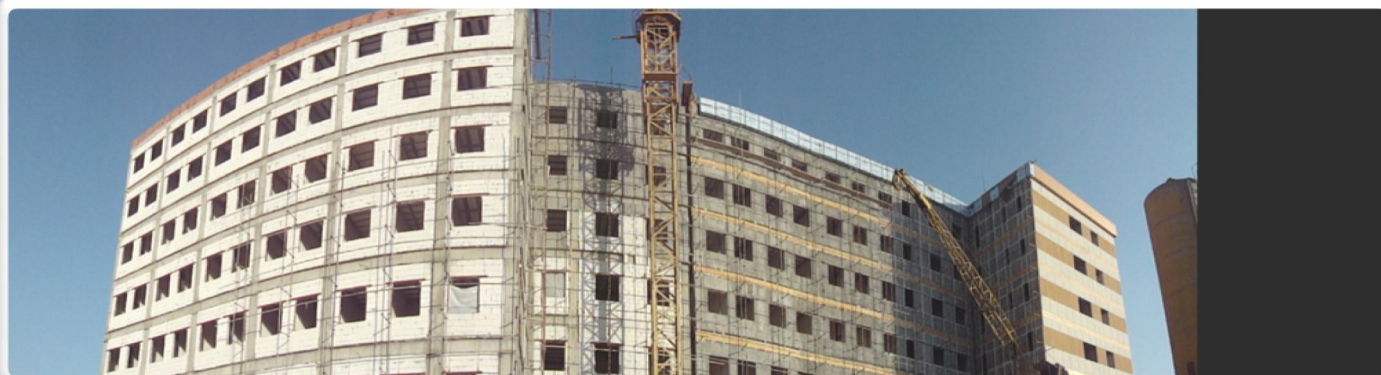
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه پزشکان اردبیل



اردبیل	محل پروژه
۱۴۶۵۰	مساحت خالص خدمات (مطب)
یک	تعداد بلوک
۹	تعداد طبقات
۱۹۵	تعداد واحد
در حال اجرا	وضعیت پروژه



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳



پروژه مجتمع تجاری مسکونی مروارید اردبیل

محل پروژه	اردبیل - خیابان شهید عطایی
مساحت	۱۸۵۵ متر مربع
زیر بنای کل	۱۰۵۱۷ متر مربع
تعداد طبقات	۱۳ طبقه
تعداد واحد	۶۶ واحد مسکونی ۹ واحد تجاری
وضعیت پروژه	در حال اجرا



پروژه خدماتی تجاری مهدیه اردبیل

محل پروژه	بخش ۳ اردبیل - خیابان سی متری
مساحت زمین	۷۷۳ مترمربع
زیر بنای کل	۲۹۳۵ مترمربع
تعداد طبقات	۵ طبقه
تعداد واحد	۲۲ واحد خدماتی ۲۲ واحد تجاری
وضعیت پروژه	در حال اجرا



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه مجتمع مسکونی الماس خاوران تبریز



محل پروژه	جاده تبریز - باسمنج شهرک خاوران
مساحت زمین	۴۷۰۰ مترمربع
زیر بنای کل	۲۴۶۹۶ مترمربع
تعداد طبقات	۱۵ طبقه
تعداد واحد	۱۴۴
نوع سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	در حال اجرا



پروژه مسکونی افرا رشدیه تبریز

محل پروژه	تبریز - شهرک رشدیه- فاز ۲
مساحت زمین	۳۰۴۴ مترمربع
زیر بنای کل	۱۹۴۶۵ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه سازه ای شامل ۳ طبقه زیرزمین+همکف+ ۱۳ طبقه مسکونی
تعداد واحد	مسکونی : ۹۱ واحد
سیستم سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	در حال اجرا



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه مسکونی ستاره رشدیه تبریز



محل پروژه	تبریز - شهرک رشدیه - فاز ۲
مساحت زمین	۳۲۷۴ مترمربع
زیر بنای کل	۱۹۵۱۰ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه
تعداد واحد	۹۴ واحد
نوع سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	در حال اجرا



پروژه تجاری خدماتی گلستان سهند تبریز

محل پروژه	تبریز - شهر جدید سهند - فاز ۲
مساحت زمین	۵۰۰۰ مترمربع
زیر بنای کل	۲۰۵۲۹ مترمربع
تعداد واحد	۷۶
نوع سازه	بتن آرمه
وضعیت پروژه	در حال اجرا



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه سپیدار ارومیه



محل پروژه	ارومیه
مساحت خالص مسکونی	۴۹۸۳۷ مترمربع
تعداد و تنوع واحدها	یک-دو-سه خوابه ۳ نوع
تعداد بلوک	۱۳ بلوک
تعداد طبقات	۱۷ طبقه





شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

ب) نمونه پروژه های آتی

پروژه	آخرین وضعیت اقدامات انجام شده
پروژه مسکونی نرگس رشديه تبريز	کليه مراحل اخذ پروانه طی شده و در حال پیگیری جهت انتخاب پیمانکار می باشد .
پروژه مسکونی ارغوان رشديه تبريز	در حال انجام مذاکره جهت انتخاب پیمانکار
پروژه مجتمع تجاری خدماتی بوستان سهند	نقدر حال طی مراحل مربوط به اخذ پروانه می باشد .
پروژه تجاری خدماتی مهستان سهند	در حال اخذ مصوب کمیسیون ماده ۵ و طی مراحل مربوط به اخذ پروانه می باشد .



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

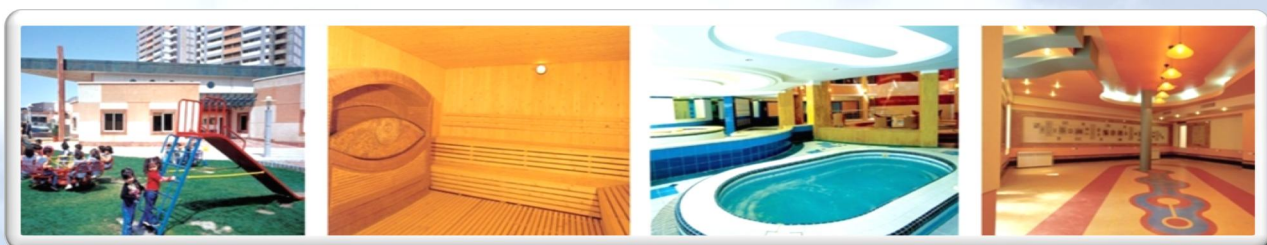
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

ج) نمونه پروژه های تکمیل شده

پروژه مسکونی آسمان تبریز



۷۹۰۰۰ متر مربع	مساحت زمین
۱۹۰۰۰۰ متر مربع	زیر بنا
۱۶ بلوک	تعداد بلوک
۱۸ طبقه	تعداد طبقات بلوکها
۲ خوابه و ۳ خوابه در طرح های متنوع	تیپ واحدها
۱۱۲ الی ۲۲۴ متر مربع	متراژ مفید واحدها



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه مجتمع مسکونی آذران سهند



محل پروژه	شهر جدید سهند
مساحت خالص مسکونی	۳۷۴۲۰
تعداد و تنوع واحدها	یک و دو و سه خوابه
تعداد بلوک	۱۱ بلوک
تعداد طبقات	۱۰ طبقه



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه مجتمع تجاری و خدماتی ایپک



محل پروژه	تبریز
مساحت خالص تجاری و اداری	۵۱۳۱
تعداد و تنوع واحدها	خدماتی و تجاری
تعداد بلوک	۱ بلوک
تعداد طبقات	۵



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

پروژه ساختمان سرپرستی و شعبه مرکزی بانک مسکن تبریز



محل پروژه	تبریز- خیابان امام خمینی- روبروی خیابان خاقانی
مساحت زمین	۲۸۰۰ متر مربع
زیر بنا	۵۲۰۰ متر مربع
نوع سازه	بتن آرمه
تعداد طبقات سازه	۷ طبقه
نما	سنگ گرانیت مشکی + آجر ۳ سانت + شیشه
سیستم گرمایش	موتورخانه مرکزی با فن کوئل
سیستم سرمایش	چیلر با هواساز



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی



موسسه حسابرسی فریوران

حسابداران رسمی

معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار

شماره ثبت: ۳۳۰۹

به نام خدا

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۴۳، توسط این موسسه حسابرسی شده است.

مسئولیت هیات مدیره در قبال صورتهای مالی

۲- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری با هیات‌مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه‌ای که این صورتهای عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این موسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یادشده بر اساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این موسسه الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بااهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی بستگی دارد. برای ارزیابی این خطر، کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیات‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

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

- ۱ -

تهران ۱۲۶۶۹۳۵۸۶
شهرک غرب، خیابان خورن، توحید یکم، شماره ۱، طبقه پنجم
تلفن: ۸۸۰۸۷۷۹۶-۹
دورنگار: ۸۸۳۶۱۵۱۲
www.farivar.com
info@farivar.com



موسسه حسابرسی فریوران

حسابداران رسمی

معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

اظهارنظر

۴- به نظر این موسسه، صورت‌های مالی یاد شده در بالا وضعیت مالی گروه و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۵- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد الزام پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت هشت ماه پس از تصویب سود توسط مجمع عمومی در مورد پرداخت سود به سهامدار عمده رعایت نشده است.

۶- الزام تبصره ۲ ماده ۲۷ اساسنامه مبنی بر این که حداقل یکی از اعضای غیرموظف هیات‌مدیره باید دارای تحصیلات مالی و تجربه مرتبط باشد، رعایت نشده است.

۷- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۲-۴۰ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیات‌مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیات‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذی‌نفع در رای‌گیری صورت پذیرفته است. نظر این موسسه به شواهدی حاکی از این که معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

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

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۹- حداکثر سود قابل تقسیم در یادداشت توضیحی ۴۱ درج شده است. لازم به یادآوری است که سود سهام سال پیش سهامدار عمده تاکنون پرداخت نشده است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳



مؤسسه حسابرسی فریوران

حسابداران رسمی

معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

۱۰- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پول‌شویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک‌لیست‌های ابلاغی مرجع ذی‌ربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص این مؤسسه به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یادشده برخورد نکرده است.

۶ آذر ماه ۱۳۹۳

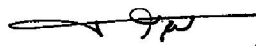
مؤسسه حسابرسی فریوران

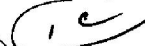
جواد بستانیان

۸۰۰۱۳۲

محمد سعید اصغریان

۸۰۰۰۵۶







شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

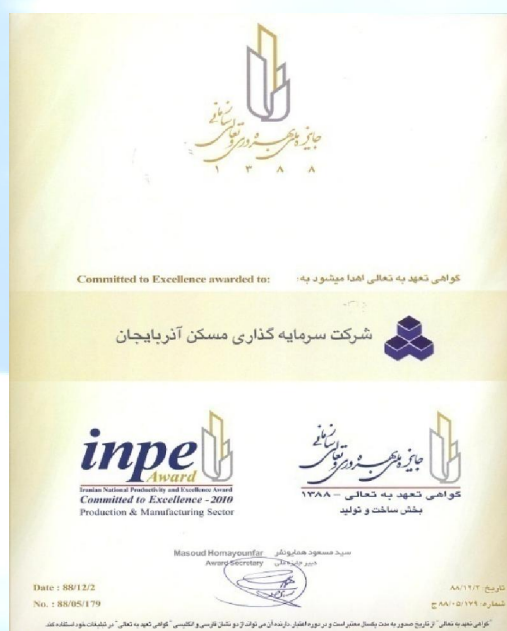
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

گواهی نامه ها و تقدیر نامه ها



دریافت گواهی نامه اهتمام به کیفیت



دریافت تقدیر نامه تعالی سه ستاره



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳



دریافت گواهی نامه ISO

تقدیر نامه ها





شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳



اطلاعات تماس با شرکت

آدرس : تبریز - خیابان ولیعصر - نبش توانیر - پلاک ۱/۶ - کد پستی ۵۱۵۶۹۸۶۱۱۷

فاکس : ۳۳۲۸۹۲۳۲ - ۰۴۱

تلفن تماس : ۴۳-۳۳۲۸۵۹۳۷ - ۰۴۱

آدرس الکترونیکی : info@hic-azar.com

آدرس سایت اینترنتی : www.hic-azar.com