

شماره صفحه

فهرست

۳	گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی
۴	گزیده اطلاعات تلفیقی شرکت
۵	گزیده اطلاعات شرکت اصلی
۷	پیام هیئت مدیره
۷	برنامه استراتژیک شرکت
۷	بیانیه ماموریت شرکت
۷	چشم انداز شرکت
۷	ارزش های بنیادین شرکت
۸	استراتژی های شرکت
۸	فعالیت های مالی شرکت جهت دستیابی به اهداف استراتژیک
۸	برنامه های استراتژیک شرکت
۸	مروری کلی بر عملکرد شرکت
۹	ریسک های عمده شرکت
۱۰	درباره شرکت
۱۱	تاریخچه
۱۱	مشتریان و تامین کنندگان اصلی
۱۲	فعالیت اصلی شرکت
۱۳	ساختار سازمانی
۱۳	زنجیره ارزش
۱۴	نمودار های مقایسه ای مروری بر عملکرد اجرایی و مالی
۱۵	جدول خلاصه فعالیت های شرکت
۱۵	سرمایه و ترکیب سهامداران
۱۶	شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار
۱۶	اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی
۱۷	جایگاه شرکت در صنعت
۱۷	محیط حقوقی شرکت
۱۸	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری
۱۹	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری
۲۰	بیان سیاست های مالی و سیاست های اعتباری شرکت

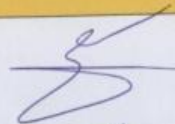
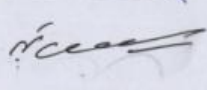
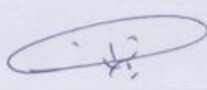
۲۰	فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش
۲۱	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
۲۱	اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت
۲۱	نظام راهبردی شرکت
۲۲	مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره
۲۳	مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت
۲۳	اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۲۴-۲۵	گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۲۶-۲۷	گزارش عملکرد اجتماعی شرکت
۲۸	فعالیت‌های توسعه منابع انسانی
۲۹	اقدامات انجام شده درخصوص تکالیف مجمع
۲۹	پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود
۲۹	اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت
۳۰-۳۴	پروژه‌های در دست اجرا
۳۵	املاک موجود
۳۶-۳۹	برنامه توسعه
۴۰	پروژه‌های در دست بررسی - آخرین اقدامات انجام شده در خصوص شهریار
۴۱	گزیده داده‌های مربوط به بودجه مالی شرکت
۴۲	آخرین وضعیت امور املاک و اسناد
۴۳	اطلاعات تماس با شرکت
۴۴-۵۳	گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی
۵۴-۵۶	گواهینامه‌ها و تقدیرنامه‌های شرکت

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده قانون ۴۵ بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۳ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد. گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش های سالانه هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص 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 می باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا 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 ۱۳۹۳/۰۸/۱۸ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضا	سمت	نماینده	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیأت مدیره	سید احمد مقیمی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
	نایب رئیس هیأت مدیره	ذبیح اله نعمتی	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)
	عضو هیأت مدیره	مجید پاکساز	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره	عبدالرضا ترابی	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیأت مدیره	علی اصغر یمینی فر	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
	مدیر عامل خارج از اعضا	آقا حسین نعیمی ایبانه	

گزیده اطلاعات تلفیقی

دوره مالی ۳ ماهه		
منتهی به ۹۲/۶/۳۱	۹۳/۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):		
۵,۱۷۰	۱,۰۷۵,۴۵۹	درآمدخالص
(۷,۴۳۲)	۳۵۷,۷۸۳	سود عملیاتی
۱,۳۷۰	(۲۰,۰۹۶)	درآمدهای غیرعملیاتی
(۶,۱۰۹)	۳۳۷,۵۴۹	سودخالص - پس از کسر مالیات
(۲,۲۴۰)	(۲,۲۴۶)	تعدیلات سنواتی
۷۴,۲۸۲	۹۵,۰۰۸	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال):		
۱,۷۴۰,۳۴۷	۲,۰۸۱,۵۰۲	جمع دارائی ها
۹۰۱,۵۴۸	۹۸۷,۴۹۵	جمع بدهیها
۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۸۳۸,۷۹۹	۱,۰۹۴,۰۰۷	جمع حقوق صاحبان سهام
ج) نرخ بازده (درصد):		
۰٪	۱۸٪	نرخ بازده دارائی ها
۱٪-	۳۵٪	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:		
۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
-	۵۶۶	اولین پیش بینی سود هر سهم - ریال
-	۵۲۳	آخرین پیش بینی سود هر سهم - ریال
(۴۸)	۵۳۰	سود واقعی هر سهم - ریال
۱۲۰	۳۶۱	سود نقدی هر سهم - ریال
۱,۴۳۵	۲,۶۵۹	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم - ریال
(۳۰)	۵	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه
ه) سایر اطلاعات:		

تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

۱۱۳

۱۰۹

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):			
۵۸۵،۱۹۰	۲۹۷،۲۳۱	۱،۰۰۸،۸۸۵	درآمدخالص
۱۳۱،۰۷۹	۵۲،۴۳۳	۳۳۳،۴۰۹	سود عملیاتی
(۴،۹۸۰)	۱۹،۹۰۷	(۲۴،۴۹۳)	درآمدهای غیرعملیاتی
۱۲۶،۰۹۹	۷۲،۰۶۱	۳۰۸،۹۱۶	سودخالص - پس از کسر مالیات
۰	(۱۷،۲۶۲)	۰	تعدیلات سنواتی
۳۰،۶۶۲	(۵۰،۰۲۳)	۶۸،۸۹۲	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال):			
۱،۲۰۵،۴۳۹	۱،۵۸۱،۷۱۱	۱،۹۲۴،۹۶۹	جمع دارائی ها
۷۲۶،۹۲۰	۸۵۱،۱۳۱	۹۵۷،۴۷۳	جمع بدهی ها
۳۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۴۷۸،۵۱۹	۷۳۰،۵۸۰	۹۶۷،۴۹۶	جمع حقوق صاحبان سهام
ج) نرخ بازده (درصد):			
۱۰٪	۵٪	۱۸٪	نرخ بازده دارائی ها
۲۸٪	۱۲٪	۳۶٪	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
۳۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰،۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۴۹۱	۲۸۲	۵۱۰	اولین پیش بینی سود هر سهم - ریال
۴۷۸	۲۸۲	۵۱۱	آخرین پیش بینی سود هر سهم - ریال
۴۷۸	۱۲۰	۵۱۵	سود واقعی هر سهم - ریال
۴۰۰	۱۲۰	۳۶۰	سود نقدی هر سهم - ریال
۱،۹۷۴	۱،۴۳۵	۲،۶۵۹	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال
۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۴،۱	۱۱،۹	۵،۲	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه
ه) سایر اطلاعات			
۱۷۵	۱۰۴	۱۰۸	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

سام سمات مدیره

پیام هیأت مدیره

با عرض سلام و روز بخیر حضور سهامداران و حاضرین عزیزی که محبت فرمودند و در جلسه سالیانه مجمع عمومی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران حاضر شدند و همچنین قدردانی می کنیم از خانواده پرکار شرکت که یکپارچه و همراه ، با همت و کوشش بی وقفه در راستای بالا بردن رضایت سهامداران و سایر ذی نفعان از هیچ تلاشی روگردان نیستند

در این نشست ، گزارشی از فعالیتهای انجام شده در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳ خورشیدی شرکت را تقدیم می کنیم. با این امید که سال جاری، همراه با رونق اقتصادی کل جامعه بوده و بخصوص در صنعت ساختمان شاهد رشد و شکوفایی باشیم و با فراهم کردن پروژه های جدید و سود آور داخلی و خارجی توقعات سهامداران ارجمند را برآورده نماییم . با استعانت از پروردگار یکتا ، امیدواریم جایگاه ویژه برند سرمایه گذاری مسکن را تثبیت نموده و با عمل به تعهد، خوشنامی گذشته شرکت را قوام بخشیده ، به ارتقا و پیشبرد آن کمک کنیم .

برنامه های استراتژیک شرکت

نظر به اهمیت استراتژی برای شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و بر اساس نتایج خودارزیابی، شرکت در سال ۹۱ پروژه برنامه ریزی استراتژیک بر مبنای کارت امتیازی متوازن (BSC) با رویکرد «مدل نه گام بسوی موفقیت» را آغاز و اجرا نمود. پس از تنظیم استراتژی، آنها به برنامه جامع عملیاتی متصل شدند. بمنظور پایش و بازنگری استراتژی در سال جاری عملکرد زیر مجموعه ها بازنگری و مشکلات آنها ارزیابی می شوند. در جلسات بهبود مستمر که بطور منظم تشکیل می شوند تداوم اعتبار پیش فرض های اصلی استراتژیک سنجیده می شود. داده ها از داشبورد عملیاتی و شاخصهای کارت امتیازی متوازن گردآوری می شوند. با به روز کردن استراتژی در سال جاری، نقشه استراتژی سازمان و کارت امتیاز متوازن اصلاح شده و چرخه دیگری از برنامه ریزی استراتژی و اجرای عملیاتی آغاز شده است.

بیانیه ماموریت شرکت

تأمین منافع و رضایت سرمایه گذاران و مشتریان در گستره ایران و سایر کشورها از طریق سرمایه گذاری و احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با فناوری نوین.

چشم انداز شرکت

پیشرو در احداث واحدهای مسکونی، تجاری، اداری با دستیابی به رشد ۲۵ درصد سالانه درآمد.

ارزشهای بنیادین شرکت

صداقت، تعهد، کیفیت، نوآوری و انگیزش

استراتژی شرکت

جهت‌گیری‌های اصلی شرکت در چهار مضمون استراتژیک «سرآمدی در سرعت و کیفیت»، «توسعه بازار و خلق مشارکتها»، «همگام با نوآوری و ساخت سبز» و «یادگیری و رشد» به عنوان استراتژیهای اصلی شرکت تعیین گردید.

فعالیت‌های مالی شرکت جهت دستیابی به اهداف استراتژیک

- ❖ کاهش هزینه
- ❖ کاهش درصد انحراف از هزینه
- ❖ کاهش جریمه تاخیر در اجرا
- ❖ کاهش جریمه تاخیر در تحویل واحدها

برنامه استراتژیک شرکت

در راستای اجرای استراتژیها در شرکت، شاخصهای کلیدی لازم بمنظور دستیابی به اهداف استراتژیک تعیین و برنامه‌های کوتاه مدت عملیاتی همسو با اهداف استراتژیک مشخص گردید. شاخصها به منظور پایش میزان تحقق استراتژی در تواتر اندازه‌گیری ثبت شده مطابق با شناسنامه شاخص مورد پایش قرار می‌گیرند. بمنظور کنترل و نظارت بر پیشرفت برنامه‌ها و پروژه‌ها و حصول اطمینان از دستیابی به مقاصد تعیین شده، رویکردهای متعددی جهت گزارش دهی از عملکرد شاخصها و پروژه‌ها ایجاد گردیده است. شرکت سیستم داشبورد مدیریت را برای پایش ماهانه شاخصها و اقدامات استراتژیک خود پیاده‌سازی نموده است. مدیران ارشد نسبت به وضعیت آنها، اقدامات اصلاحی لازم را تعریف می‌نمایند.

مرور کلی بر عملکرد شرکت

۱. افزایش فعالیتهای شرکت در ساخت پروژه‌های لوکس، تجاری و اداری
۲. اقدام جهت پیاده‌سازی و استقرار کامل مدیریت دانش (KM)
۳. افزایش سهم پروژه‌های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
۴. تلاش در جهت افزایش سهم بازار در سال ۹۴ و سرمایه‌گذاری در سایر کشورها

ریسک‌های عمده شرکت

ریسک در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران به شکل‌های زیر مورد شناسایی قرار گرفته است:

➤ ریسک سیستماتیک (غیرقابل کنترل)

۱. وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره، نرخ ارز، نرخ تورم، نرخ مواد اولیه
۲. وجود دورانی‌های رونق و رکود در بازار مسکن، حضور رقبای جدید در بازار، ظهور تکنولوژی‌های نوین و ...
۳. تاثیر تحریم‌های سیاسی و اقتصادی (محدودیت در تامین مواد و مصالح اولیه و ارتباطات) بر سودآوری شرکت
۴. همسو نبودن قوانین و سیاست‌های ارگانها و ادارات دولتی مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه‌سازی

➤ ریسک غیر سیستماتیک

- ۱- امکان سنجی پروژه‌ها
- ۲- تاخیر پروژه
- ۳- ریسک نقدینگی
- ۴- ریسک عدم فروش محصول

چهار نوع استراتژی مقابله با ریسک در شرکت تعریف شده است که شامل: اجتناب از ریسک، کاهش ریسک، انتقال ریسک و پذیرش ریسک می‌باشند. در فرم پروژه‌ها، بخشی برای تعیین ریسک‌های احتمالی آنها در نظر گرفته شده تا مدیر پروژه با لحاظ کردن آنها و اجرای یکی از چهار راهکار فوق، پروژه را مدیریت نماید.

درباره شرکت

تاریخچه

فعالیت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران از سال ۱۳۷۳ با ماهیت شعبه " شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن " و با شروع عملیات برج پامچال در محدوده جغرافیایی تهران، کرج و قزوین آغاز گردید. از سال ۱۳۷۳ تا سال ۱۳۸۵ شرکت تهران بالغ بر ۲۶ پروژه مسکونی، اداری و تجاری را اجرا نموده و با توجه به سیاستهای شرکت هلدینگ و همچنین دارابودن پتانسیل لازم جهت ساخت و ساز، فعالیت خود را از سال ۱۳۸۵ بصورت شرکت سهامی خاص (به طور مستقل) شروع نموده و با تعریف، اجرا و تکمیل ۳۱ پروژه تاکنون ادامه داده است. اگر نگاهی نسبت به وضعیت ساخت و ساز شرکت بدو تاسیس به عنوان شعبه گروه سرمایه گذاری مسکن تاکنون داشته باشیم همواره روند روبه رشد شرکت قابل مشاهده می باشد رویکرد شرکت تهران در ساخت و ساز به شیوه صنعتی (قالب تونلی) بعنوان اولین شرکت مجموعه باعث گردیده درکنارساخت به شیوه سنتی و سوق دادن شیوه ساخت به سوی صنعتی تاکنون تعداد ۷/۶۸۶ واحد مسکونی با زیربنای کل ۸۸۳/۱۲۱ مترمربع و ۹ پروژه اداری و تجاری با زیربنای کل ۲۰۷/۶۱۴ مترمربع و همچنین ساخت ۸ مجتمع آموزشی و خدماتی با زیربنای کل ۱۲/۱۳۳ مترمربع در زمره شرکتهای مطرح در ساخت و ساز کشور قرار گیرد. شرکت تهران درحال حاضر دارای ۱۰۸ نفر پرسنل میباشد و در زمینه مشارکت/ طراحی/ مشاوره/ اجرا/ تامین مواد و مصالح/ بازاریابی و فروش با ده ها شرکت دیگر همکاری می کند.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در راستای چشم انداز خود مبتنی بر پیشرو بودن در کیفیت احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری همچنین چشم انداز شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن که پیشتاز و اثرگذار بودن در بازار مسکن ایران و سایر بازارها است، از بدو تاسیس، بهبود و تداوم کیفیت محصولات را سرلوحه عملکرد خود قرارداده و با تمرکز سالیانه بر اجرای حداکثری بندهای خط مشی کیفیت سعی نموده است تا محصولی با کیفیت حتی فراتر از استانداردهای موجود ساختمان به مشتریان خود عرضه نماید.

از سال ۱۳۸۶ سیستم مدیریت کیفیت (ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۱) در شرکت پیاده سازی شده است و سعی گردیده تا از حداکثر ابزارهای کنترل کیفی، برای ارتقاء کیفیت محصولات استفاده گردد. همچنین به جهت تداوم ارتقاء و تضمین کیفیت، در سال ۱۳۹۰ با دریافت آخرین ورژن این گواهینامه (ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸) و توسعه این سیستم با استفاده از تکنیک های موجود و شناسایی نیازهای بازار، مشتریان و کلیه ذینفعان در جهت تدوین فرایندهای طراحی، تولید و تحویل و در نهایت تحلیل داده های ایجاد شده و استفاده از نتایج آن برای بهبود در سازمان نموده است.

مشتریان و تامین کنندگان اصلی

با توجه به تغییر رویکرد شرکت به سوی ساخت پروژه های لوکس، مشتریان عمده شرکت را کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سپرده گذاران بانک مسکن تشکیل می دهند. تامین منابع انسانی، مالی و ساختمانی از طریق پیمانکاران، مشاوران، تامین کنندگان منابع مالی، بانک ها، شرکا و تامین کنندگان مواد و مصالح صورت می پذیرد.

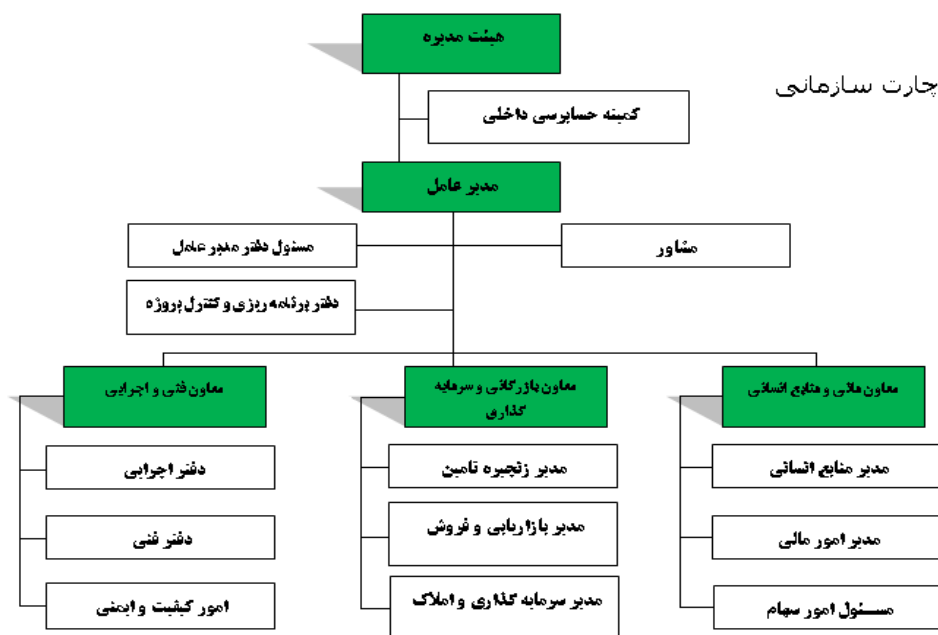
فعالیت اصلی شرکت:

موضوع فعالیت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) به شرح زیر و شرکت فرعی - مسکن سازان بهشت پویا (سهامی خاص)، عمدتاً در زمینه های ساخت و ساز، املاک، سهام و معاملات آتی می باشد.

موضوع فعالیت شرکت اصلی طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از :

- فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن
- تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری.
- مطالعه و طراحی و اجراء کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی.
- انجام کارهای مقاطعه کاری.
- قبول مشاوره نظارت و اجراء و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت، مباشرت، پیمانکاری یا امانی.
- تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی بصورت خرید یا تهیه از داخل و خارج از کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده یا فروش.
- واگذاری واحدها و ساختمانها
- دریافت تسهیلات از بانکها و موسسات مالی و اعتباری.
- هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل و خارج از کشور.
- هرگونه فعالیتهای اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم و یا غیر مستقیم مرتبط به امور شرکت باشد.
- تاسیس شعب و نمایندگیها در داخل و خارج از کشور
- بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد.

ساختار سازمانی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)



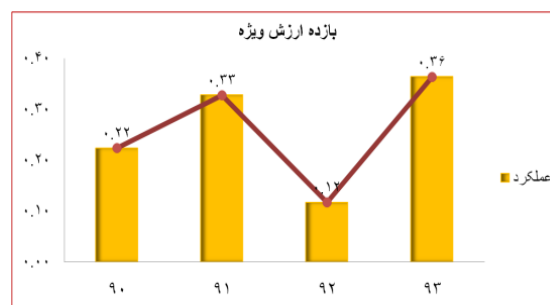
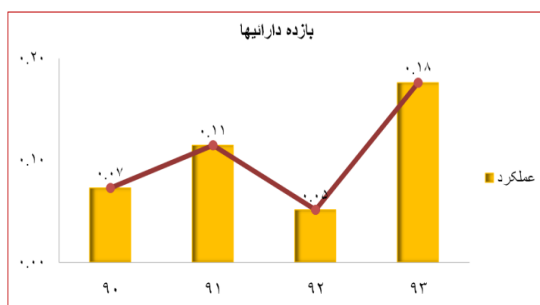
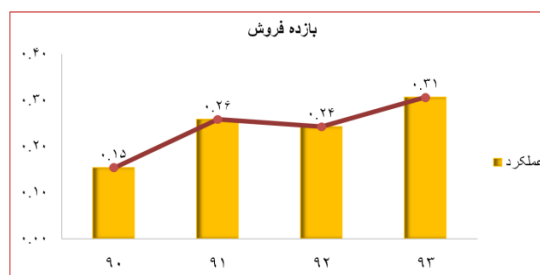
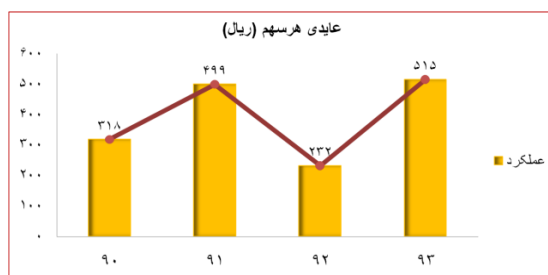
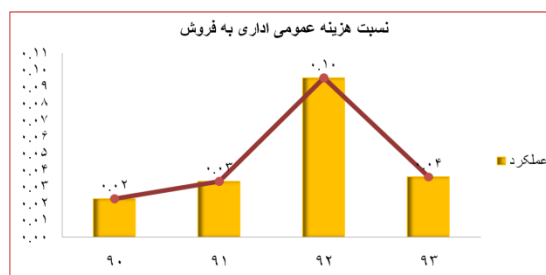
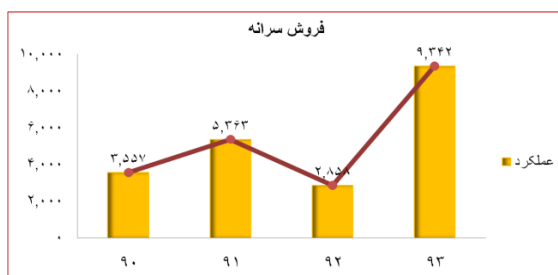
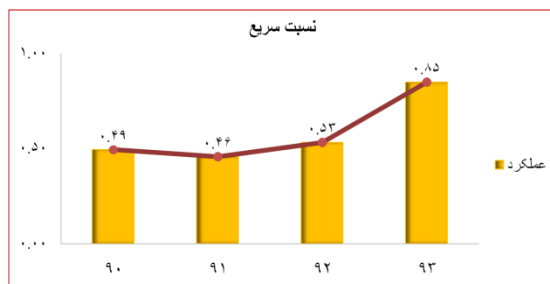
چارت سازمانی شرکت که توسط مشاور تهیه گردیده ، جهت بررسی و تصویب به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن ارسال شده است.

➡ زنجیره ارزش

از دیگر فعالیتهای اصلی و ضروری مدیریت استراتژیک این است که نقاط قوت و ضعف واحدهای سازمان شناسایی و ارزیابی شود. بمنظور تحلیل دقیق تری از سازمان از مدل زنجیره ارزش مایکل پورتر استفاده شده است. با توجه به زنجیره ارزش شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران کلیه فعالیتهای مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و نهایتاً تعدادی نقاط قوت و ضعف در چهار حوزه مالی، مشتری، فرایندها و یادگیری و رشد شناسایی گردید.



نمودارهای مقایسه‌ای مبروری بر عملکرد اجرایی و مالی



جدول خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۳۷۳ الی ۱۳۹۳			
نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عمیات
مجموع پروژه های مسکونی	۳۱	۷/۶۸۶	۸۸۳/۱۲۱ مترمربع
مجتمع اداری تجاری خدماتی	۹	---	۲۰۷/۶۱۴ مترمربع
مجتمع آموزشی	۸	---	۱۲/۱۳۳ مترمربع

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هرسهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۶	-	۱۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۱۳۸۹	٪۳۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۱۳۹۲	٪۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران

لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۳/۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش

ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۳/۶/۳۱		تاریخ تایید گزارش ۹۳/۰۸/۱۸	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۷۳,۵۵۰,۰۳۰	۶۲/۲	۳۷۳,۷۰۰,۰۳۰	۶۲/۳
۲	موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر	۴۹,۷۴۸,۶۲۰	۸/۳	۴۹,۷۴۸,۶۲۰	۸/۳
۳	شرکت سرمایه گذاری دلیران پارس	۶,۴۰۰,۰۰۰	۱/۱	۳,۷۷۰,۴۶۹	۰/۶۳
۴	شرکت بیمه ملت (سهامی عام)	۵,۹۹۹,۹۹۵	۱	۹۸/۰۰	۰
۵	شرکت بانک اقتصاد نوین (غیر دولتی)	۲,۷۶۵,۶۳۲	۰/۵	۲,۷۶۵,۶۳۲	۰/۴۶
۶	شرکت کارگزاری بانک توسعه تجارت	۲,۱۶۵,۴۸۵	۰/۳	۲,۱۶۵,۴۸۵	۰/۳۶
۷	سایر سهامداران	۱۵۹,۳۷۰,۲۳۸	۲۶/۶	۱۶۷,۷۵۱,۷۶۴	۲۸
	جمع	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۶ در شرکت فرابورس ایران در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد تثران درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی سال مالی منتهی به ۹۳/۰۶/۳۱ 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
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱,۳۸۰,۳۷۸,۱۱۵	۳,۷۱۸,۴۴۵	۲۲۶	۲۲۶	۲۱۸۱	۱,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰

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 ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است.

(ارقام میلیون ریال)

عملکرد واقعی	پیش بینی درآمد هر سهم بر مبنای عملکرد واقعی شش ماهه منتهی به ۹۲/۱۲/۲۹	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در آبان ۹۲	
درآمد	۰	۱,۰۲۸,۱۹۱	۱,۰۰۸,۸۸۵
بهای تمام شده	۰	(۶۸۷,۴۹۲)	(۶۰۵,۵۲۵)
هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۱۵,۹۷۶)	(۳۵,۹۳۱)	(۳۶,۳۷۷)
خالص سایر درآمدها (هزینه ها) ی عملیاتی	(۱۶,۱۰۴)	۰	(۳۳,۵۷۴)
سود و زیان عملیاتی	(۳۲,۰۸۰)	(۳۰۴,۷۶۸)	۳۳۳,۴۰۹
هزینه مالی	(۱۵,۲۳۲)	(۳۵,۷۴۱)	(۶۰,۷۳۴)
خالص درآمد (هزینه) های متفرقه	۵,۳۷۴	۲۳,۳۹۹	۳۶,۲۴۱
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	(۴۱,۹۳۸)	۳۰۶,۲۳۱	۳۰۸,۹۱۶
مالیات	۰	۰	۰
سود (زیان) پس از کسر مالیات	(۴۱,۹۳۸)	۳۰۶,۲۳۱	۳۰۸,۹۱۶
سود (زیان) عملیاتی هر سهم	(۵۳)	۵۰۸	۵۵۶
سود (زیان) هر سهم قبل از کسر مالیات	(۷۰)	۵۱۰	۵۱۵
سود (زیان) هر سهم پس از کسر مالیات	(۷۰)	۵۱۰	۵۱۵
سرمایه	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰

جایگاه شرکت در صنعت

شرکت در صنعت انبوه سازی املاک و مستغلات فعالیت می نماید و با توجه به برنامه ها، اهداف استراتژیک، سرمایه گذاریها و تعریف پروژه های سودآور جدید امیدوار است بتواند جایگاه خود را در صنعت بهبود ببخشد.

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت
- قانون مالیاتهای مستقیم
- قانون کار و تامین اجتماعی
- قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- اساسنامه و مصوبات مجمع
- مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانکی

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری

درصد تغییرات (افزایش (کاهش)	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
(۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
۲۰۷۰۲٪	۵,۱۷۰	۱,۰۷۵,۴۵۹	الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) - درآمدهای اصلی به تفکیک
۲۶۵۲۳٪	(۲,۴۲۴)	(۶۴۵,۳۴۸)	ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته
۶۱۱٪	(۱۰,۱۷۸)	(۷۲,۳۲۸)	ج) هزینه های عملیاتی
۷۲۹٪	(۷,۳۲۴)	(۶۰,۷۳۶)	د) هزینه های مالی
۳۶۷٪	۸,۶۹۴	۴۰,۶۴۰	ه) سایر درآمدها
-۵۶۷۱٪	(۶,۰۶۲)	۳۳۷,۶۸۷	و) سود قبل از مالیات
-۵۶۲۵٪	(۶,۱۰۹)	۳۳۷,۵۴۹	ز) سود خالص
(۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده)			
-	-	۴۷	مسکونی
-	-	۳۶	اداری
-	-	۱۴	تجاری
(۳) تغییرات در سرمایه گذاری شامل:			
-	-	(۹,۸۹۳)	الف) تغییرات دارایی های ثابت
-	-	۵,۵۲۹	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها
-	-	۴۰,۹۷۷	ج) تغییرات در سایر دارایی ها و مخارج تحقیق و توسعه
(۴) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست های تامین مالی شامل:			
-	-	۲۴۳,۳۱۰	الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
-	-	۱۶۵,۹۸۴	ب) تغییرات در بدهی های بلندمدت
-	-	(۱۱۵,۲۰۹)	ج) تقسیم سود
(۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
۲۸٪	۷۴,۲۸۲	۹۵,۰۰۸	الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
۵۵۳٪	(۲۴,۸۲۳)	(۱۶۲,۰۸۲)	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین
۲۲٪	(۱۲,۷۰۵)	(۱۵,۵۰۷)	ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
-۳۳۰٪	۳۶,۷۵۴	(۸۴,۳۶۱)	د) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی
(۶) تغییرات در سرمایه در گردش			
(۷) نسبتهای مالی شامل :			
-	-	۲,۵۸	الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
۳۶٪	۱,۴۴	۱,۹۶	ب) نسبت جاری
-۸٪	۰,۵۲	۰,۴۷	ج) نسبت بدهی
-	-	۰,۵۶	د) نسبت بازده مجموع داراییها (ROA)
-	-	۱,۱۱	ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)
-	-	۰,۲۸	و) نسبت نقد شوندگی سود
-	(۴۸)	۵۳۰	ز) سود هر سهم (EPS) ریال
(۱۲)	۱۲۰	۳۶۰	ی) سود نقدی هر سهم (DPS)
-	-	۱۵۸	ل) جریان نقدی هر سهم

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری

درصد تغییرات افزایش (کاهش)	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
(۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
۲۳۹٪	۲۹۷,۲۳۱	۱,۰۰۸,۸۸۵	الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) - درآمدهای اصلی به تفکیک
۱۸۰٪	(۲۱۶,۱۱۲)	(۶۰۵,۵۲۵)	ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته
۱۴۴٪	(۲۸,۶۸۶)	(۶۹,۹۵۱)	ج) هزینه های عملیاتی
۱۵۳٪	(۲۳,۹۹۵)	(۶۰,۷۳۴)	د) هزینه های مالی
۱۷٪-	۴۳,۹۰۲	۳۶,۲۴۱	ه) سایر درآمدها
۳۲۷٪	۷۲,۳۴۰	۳۰۸,۹۱۶	و) سود قبل از مالیات
۳۲۹٪	۷۲,۰۶۱	۳۰۸,۹۱۶	ز) سود خالص
(۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده):			
۱۱۳٪	۸	۱۷	مسکونی
۳۵۰۰٪	۱	۳۶	اداری
۹۷٪-	۳۲	۱	تجاری
(۳) تغییرات در سرمایه گذاری ها شامل:			
۱۲۷٪-	۳۶,۲۸۵	(۹,۸۲۳)	الف) تغییرات دارایی های ثابت
۰	۰	۰	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها
۳۶۳٪-	(۱۵,۶۵۳)	۴۱,۲۲۸	ج) تغییرات در سایر دارایی ها و مخارج تحقیق و توسعه
(۴) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست های تامین مالی شامل:			
۶٪-	۲۵۲,۰۶۱	۲۳۶,۹۱۶	الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
۵۷۶۴٪	۲,۸۳۰	۱۶۵,۹۶۹	ب) تغییرات در بدهی های بلندمدت
۴۰٪-	(۱۲۰,۰۰۰)	(۷۲,۰۰۰)	ج) تقسیم سود
(۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
۲۳۸٪-	(۵۰,۰۲۳)	۶۸,۸۹۲	الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
۲۵۱٪	(۴۶,۰۶۰)	(۱۶۱,۸۱۰)	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین
۷۱٪-	(۲۳,۰۹۵)	(۶,۸۰۱)	ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
۸۸٪-	۲۱۲,۱۷۹	۲۴,۶۰۵	د) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی
(۶) تغییرات در سرمایه در گردش			
(۷) نسبتهای مالی شامل:			
۱۱۶٪	۱,۰۰۴	۲,۲۵	الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
۳۹٪	۱,۰۲۵	۱,۰۷۵	ب) نسبت جاری
۸٪-	۰,۵۴	۰,۵۰	ج) نسبت بدهی
۲۴۱٪	۰,۰۵	۰,۱۸	د) نسبت بازده مجموع داراییها (ROA)
۲۰۵٪	۰,۱۲	۰,۳۶	ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)
۱۳۲٪-	(۶۹)	۰,۲۲	و) نسبت نقد شوندگی سود
۳۲۹٪	۱۲۰	۵۱۵	ز) سود هر سهم (EPS) ریال
۲۰۰٪	۱۲۰	۳۶۰	ی) سود نقدی هر سهم (DPS)
۲۳۸٪-	(۸۳)	۱۱۵	ل) جریان نقدی هر سهم

بیان سیاستهای مالی و سیاست های اعتباری شرکت

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

- فروش واحدها
- پیش فروش واحدها
- تهاتر
- اخذ تسهیلات بانکی (از طریق قراردادهای مشارکت مدنی و مشارکت واقعی)
- استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها
- مشارکت در ساخت با سایر شرکتهای
- استفاده از سایر ابزارهای مالی مانند اوراق مشارکت و صکوک، صندوق زمین و ساختمان و ...

فعالیت های مربوط به خدمات پس از فروش

با توجه به اهمیت ارائه خدمات پس از فروش در دنیای امروز، به منظور رفع نیازهای واقعی مشتریان و افزایش رضایتمندی ایشان و بالا بردن درجه وفاداری آنها خدمات زیر ارائه می گردند.

- * رفع معایب، نواقص و اشکالات در پروژه های تحویل داده شده به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحویل
 - * ایجاد واحد مستقل اجرایی خدمات پس از فروش جهت ارائه خدمات
 - * ارائه مدارک مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانت نامه های مربوط به تجهیزات نصبی
 - * تشکیل هیأت مدیره برای مجتمع ها و ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع ها
 - * ارائه خدمات حقوقی در زمینه نقل و انتقالات اسناد مالکیت، تغییرات و ...
 - * ارائه خدمات مشاوره ای در زمینه سرمایه گذاری و بازار به مشتریان وفادار
- در خلال دوره تضمین (۶ ماه) کلیه نواقص ناشی از مشکلات اجرایی، توسط عوامل فنی و اجرایی برطرف می گردد و در حقیقت تحویل قطعی در پایان این زمان انجام می گردد.

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

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

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت در تاریخ ترازنامه مطابق یادداشت ۳۸ صورتهای مالی ارائه گردیده است.

نظام راهبردی شرکت

اطلاعات مربوط به ساختار هیأت مدیره

الف) ترکیب اعضای هیأت مدیره

تعداد کل اعضا	تعداد اعضای موظف	تعداد اعضای غیرموظف	خارج از اعضاء
۵ نفر	۱ نفر	۴ نفر	مدیرعامل

مشخصات و سوابق اعضای هیات 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 هیات مدیره سایر شرکتها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکتها در سال اخیر
۱	سرمایه گذاری مسکن	سیداحمد مقیمی	رئیس هیأت مدیره و عضو غیرموظف	فوق لیسانس مدیریت مالی	مدیر کل وزارت دفاع مدیر کل سازمان بنادر و کشتیرانی مشاور دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد مشاور شرکت سرمایه گذاری امید مدیرعامل و عضو هیات مدیره و نایب رئیس هیات مدیره شرکت ایران - فرانسه عضو هیات مدیره شرکت فارسیان آسیا عضو موظف هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن و نایب رئیس هیات مدیره شرکت تجارت اندیشه گستر آریا - مدیر عامل شرکت عمران حمل و نقل تامین	۹۱/۱۰/۱۸	۱,۰۰۰	شرکت ملی نفت کش - شرکت دریا نورد کیش	- شرکت ایران - فرانسه - شرکت فارسیان آسیا - شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
۲	سرمایه گذاری مسکن پردیس	مجید پاک ساز	عضو هیأت مدیره و عضو غیرموظف	فوق لیسانس معماری	مدیر کل شهرسازی و طرح های شهری معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه ۱۴ و ۱۵ معاون برنامه ریزی اداره کل برنامه ریزی شهری قائم مقام اداره کل شهرسازی و طرح های شهری معاون طرح های توسعه شهری اداره کل شهرسازی عضو هیات مدیره شرکت مجتمع های ایستگاهی مترو مدیر طرح تفضیلی جدید تهران	۹۱/۱۰/۱۸	۱,۰۰۰	شرکت ایران سازه - شرکت پیمان غدیر - شرکت سازه های سبک	عضو هیأت مدیره پنجمین دوره نظام مهندسی استان تهران عضو هیات مدیره شرکت مجتمع های ایستگاهی مترو
۳	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	ذبیح اله نعمتی	نایب رئیس هیأت مدیره عضو غیرموظف	لیسانس مدیریت	ریاست دوایر در شعب بانک ریاست دایره اعتباری مدیریت شمال غرب تهران ریاست دایره برنامه ریزی و تشکیلات بانک معاونت مدیریت شعب استان گیلان معاونت مدیریت شعب استان اصفهان مدیر شعب استان کرمانشاه مدیریت منطقه شمال شرق تهران مدیر شعب منطقه شمال غرب تهران مدیر امور اعتباری و سرمایه گذاری	۹۱/۱۰/۱۸	۱,۰۰۰	-	-
۴	مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	عبدالرضا ترابی	عضو هیأت مدیره و عضو غیرموظف	لیسانس عمران فوق لیسانس علوم سیاسی	نماینده مجلس در دوره هفتم و هشتم مدیریت شرکتها و کارگاهها در موسسه جهاد توسعه مدیر پروژه مجری طرح سیلوا	۹۱/۱۰/۱۸	۱,۰۰۰	-	-
۵	بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	علی اصغر یمینی فر	عضو هیأت مدیره و عضو موظف	فوق لیسانس مدیریت بازرگانی بین المللی	مستول بررسی های اقتصادی و مالی وزارت دفاع مشاور مدیرعامل در امور اجرایی پست بانک مشاور قائم مقام ایران خودرو رئیس هیات مدیره و مدیرعامل فروشگاه زنجیره ای اتحاد عضو هیات مدیره و اداری و مالی سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت اداری و مالی شرکت هلدینگ بلکا شرق	۹۱/۱۰/۱۸	۱,۰۰۰	-	رئیس هیأت مدیره فروشگاه زنجیره ای اتحاد عضو هیات مدیره سرمایه گذاری مسکن جنوب

🔗 جلسات هیات مدیره

تعداد جلسات هیات مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۶ جلسه و با ۶ نفر جلسات هیأت مدیره تشکیل شده است.

🔗 حقوق و مزایا و پاداش مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره

فرآیند تصمیم گیری در مورد حقوق مدیران ارشد شرکت به این گونه است که با توجه به آئین نامه های موجود حقوق و مزایای ایشان تعیین و در صورت نیاز از طریق تفاهم مابه التفاوت آن محاسبه و منظور می گردد.

🔗 مشخصات مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
آقای حسین نعیمی ابیانه	مدیرعامل	لیسانس	عمران	۲۳ سال	-
آقای علیرضا محمدی	معاون مالی و اداری	لیسانس	حسابداری	۶ سال	-
آقای علی اصغر یمینی فر	معاون سرمایه گذاری و بازرگانی	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۴ سال	-
آقای حمیدرضا دادبان	معاون فنی و اجرایی	لیسانس	عمران	۱ سال	-

🔗 اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل

(الف) نام حسابرس: سازمان حسابرسی

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

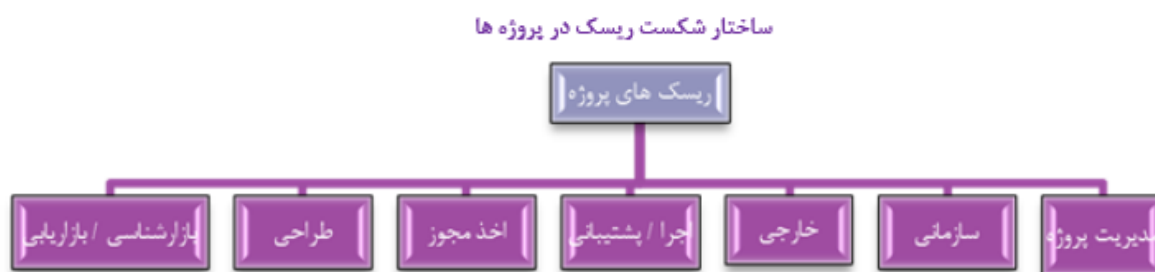
(ج) حق الزحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۷۷۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال و براساس قرارداد فی مابین

(د) نام بازرس علی البدل: سازمان حسابرسی

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت:

مدیریت ریسک پروژه یکی از فرایندهای تاثیرگذار بر عملکرد سازمان می باشد که سند راهنمای آن توسط شرکت هلدینگ تهیه گردیده و در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران با الگو برداری از شرکت مادر و بر اساس استاندارد PMBOK تعریف شده و مدون گشته است. در این فرایند انواع ریسک های محتمل در فازهای مختلف توسط دفتر مدیریت پروژه به صورت چک لیست درآمده است که در مرحله شناسایی ریسک مورد استفاده قرار می گیرد که البته می تواند با بهره گیری از تجربیات هر پروژه آیتام های آن چک لیست افزوده گردد. تنوع بخشی به سبد پروژه ها از لحاظ کاربری آنها (پروژه جماران، خدماتی و سهند) از جمله اقدامات موثر شرکت جهت مواجهه با ریسک های بازار است. همچنین اعضای تیم مدیریت ریسک عبارتند از مدیر پروژه (مدیر ریسک)، روسای کارگاهها، مدیر برنامه ریزی و کنترل پروژه، معاون فنی اجرایی، معاون مالی - اداری و برخی مدعوین به فراخور پروژه.

ساختار شکست ریسک در مورد ریسک های منفی پروژه بر مبنای ناحیه صدور ریسک مطابق شکل زیر می باشد.



❖ ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات میباشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارائیهها اقدام نموده است.

انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع میباشد

- ✓ تامین مالی از طریق پیش فروش
- ✓ پیمانکاری جهت کاهش ریسک نقدینگی
- ✓ کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های لوکس و تجاری اداری
- ✓ مشارکت در ساخت

❏ ریسک نرخ بهره

با توجه به تعامل بین شرکت و بانکها 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 تاخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران یک شرکت تخصصی در زمینه ساخت و ساز و اجرای پروژه هاست، همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تاخیر در انجام پروژه ها می باشد. شرکت در صدد است با پیاده سازی مدیریت ریسک عوامل مختلف بروز تاخیرات در پروژه ها را شناسایی و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار دهد.

❏ ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در راستای چشم انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد ۲۵ درصد سالانه درآمد، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تاثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان شناسایی شرکت به برند آن از جهت کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد. جهت حفظ و بهبود کیفیت، شرکت تهران اقدامات ذیل را انجام میدهد.

- ✓ تدوین خط مشی کیفیت بر اساس اصول کیفیت
- ✓ پیاده سازی دستورالعمل های کیفی در کارگاهها
- ✓ استفاده از ابزارهای کنترل کیفی
- ✓ کنترل در سه مرحله: هنگام ورود مواد و مصالح، هنگام اجرای عملیات ساخت و ساز، هنگام تحویل واحد مسکونی به مشتری توسط مسئولین کنترل کیفیت
- ✓ انجام تست ها و آزمایشات مطابق با استانداردهای ملی و بین المللی در خصوص جوش، بتن، سازه، مواد و مصالح مصرفی و نصبی و همچنین ابزار تولید (کالیبراسیون ابزار)
- ✓ بازنگری فرایندهای موجود بر اساس تکنیک های روز و طراحی، تکوین، تولید و تحویل محصول با لحاظ نمودن نیازهای بازار و مشتریان و کلیه ذینفعان

❖ ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و یا تغییر مقررات دولتی

هرگونه تغییرات مقررات داخلی که ناشی از تهدید یا تحریم‌های سیاسی باشد موجب اثرگذاری بر روی سودآوری شرکت می‌گردد.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت:

❖ مدیریت منابع و توسعه فن‌آوری‌های نوین و سازگار با محیط زیست

❖ تعهد شرکت نسبت به مسئولیتهای اجتماعی

صنعت ساختمان نیز مانند هر صنعت دیگر میتواند بعنوان عاملی برای تهدید محیط زیست و فضای سبز عمل نماید. یکی از این موارد در صنعت ساختمان از بین بردن فضای سبز و قطع درختان در زمین‌هایی که برای ساخت و ساز در نظر گرفته می‌شود است که بخش بسیار زیادی از آن اجتناب ناپذیر است ولی شرکت همیشه سعی نموده علاوه بر پرداخت جرایم، به ازای درختان قطع شده و یا از بین بردن فضای سبز، همان میزان درخت کاشته و در پروژه‌های احداثی خود فضای سبز ایجاد نماید.

❖ استراتژی و برنامه‌های مدیریت ساختمان‌ها، تجهیزات و مواد

همسو با استراتژی شرکت در خصوص کاهش هزینه‌ها و افزایش سود، ساختمانها، تجهیزات، ماشین‌آلات و مواد از طریق متولیان مربوطه مدیریت شده و در سطح مطلوبی از کارآیی نگهداری می‌شوند. بازرسی و جمع‌داری تمامی اموال شرکت بر عهده امور مالی (واحد جمع‌داری اموال) است. رویکردهای متعددی در جهت مدیریت بر ساختمانها و تجهیزات و به منظور افزایش چرخه عمر مفید آنها از طریق نگهداری و بکارگیری صحیح اقلام یاد شده در شرکت تعریف شده است.

❖ مدیریت و کنترل موجودی‌ها

موجودی‌های قابل نگهداری شرکت شامل مصالح، تجهیزات و لوازم تاسیساتی مورد نیاز پروژه‌ها و همچنین قطعات و لوازم یدکی ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی شرکت بوده و سیاست کلی شرکت در حوزه مدیریت موجودی مصالح و تجهیزات مورد نیاز پروژه‌ها، عدم ذخیره‌سازی و نگهداری آنها می‌باشد. لیکن بدلیل نوسانات قیمت و یا کمیاب بودن و عدم سهولت تامین بعضی از مواد، مصالح و تجهیزات در مقاطع زمانی خاص و به منظور جلوگیری از کندی و توقف روند اجرائی پروژه‌ها و کنترل قیمت تمام شده آنها، نسبت به نگهداری برخی از این اقلام اقدام می‌گردد. جهت حصول اطمینان از انطباق موجودیهای فیزیکی با اسنادی، انبار گردانی‌های دوره‌ای سالانه با نظارت نماینده بازرس قانونی انجام می‌شود. همچنین روش اجرایی جابجایی، انبارش و سایر اقلام موجود و مدیریت تحویل کالا (کد سند QP.۷.۱۲) جهت تشریح نحوه انبارش، نگهداری و تحویل مواد اولیه و سایر اقلام موجود و مدیریت موجودیها، تدوین گردیده و مورد استفاده قرار می‌گیرد.

❖ بهینه‌سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرائی پروژه‌ها و کیفیت واحدهای ساخته شده، شرکت فعالیت‌های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش رعایت اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها و مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری طرح ریزی و اجرا نموده است. مهمترین رویکردها و اقدامات انجام گرفته در این ارتباط مطابق جدول ذیل می‌باشد:

رویکردها و اقدامات انجام گرفته در بهینه سازی مصرف انرژی

حوزه	شرح اقدام	زمینه بهبود
محصول نهایی (واحدهای احدائی)	استفاده از: شیشه دوجداره / پنجره های ترمال بریک UP.VQ عایق حرارتی در دیوار، سقفها و کف / مصالح ساختمانی با ضریب در پروژه ها هدایتی حرارتی پائین و استفاده از سیستم BMS	کاهش تبادل حرارتی و کاهش مصرف انرژی
	استفاده از تجهیزات دارای برچسب انرژی (با مصرف کم) و لامپ های کم مصرف	کاهش مصرف انرژی برق
عملیات اجرایی	استفاده از لامپهای کم مصرف	کاهش مصرف انرژی برق
	تعمیرات به موقع ماشین آلات	کاهش مصرف سوخت و افزایش راندمان و کاهش آلودگی صوتی

❖ مدیریت پیامدهای عملیات شرکت بر بهداشت عمومی، ایمنی و محیط زیست

توسعه فضای سبز، استفاده از پنجره با شیشه دوجداره، استفاده از سیستم اعلام و اطفاء حریق و اجرای پله های اضطراری موجب کاهش آثار نامطلوب عملیات سازمان بر جامعه و کارکنان است. رعایت مقررات اجباری زیست محیطی در کارگاه ها و استفاده بیشتر از مصالح پیش ساخته و ساخت اسکلت فلزی در خارج از کارگاه به لحاظ رعایت ملاحظات زیست محیطی در دستور کار قرار دارد.

❖ مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات نامطلوب عملیات شرکت و محیط کار، خصوصا عملیات اجرایی پروژه ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن استفاده از مشاور ایمنی جهت کلیه پروژه ها و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه های ساختمانی برای نظامندسازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی کارگاه های ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. دوره های آموزشی بسیاری برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاهها برگزار شده است. اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه گیری شاخص هایی همچون فراوانی حوادث سالانه مورد ارزیابی قرار می گیرد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به منظور حفظ سلامت و ایمنی نیروی انسانی، و کاهش علل حوادث، در سال گذشته موفق به کسب گواهینامه های ISO ۱۴۰۰۱، ISO ۱۸۰۰۱ و hse-ms گردید و در سال جاری نیز در فرایند ممیزی صورت گرفته از سوی سازمان TÜV شرکت موفق به تمدید گواهینامه های مذکور گردید

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی:**الف) برگزاری دوره‌های آموزشی تخصصی جهت کارکنان**

در هر سازمان پویا، توسعه مهارت‌ها و شایستگی‌های کارکنان با توجه ویژه به ارتقا سطح آموزش کارکنان ارتباط مستقیم دارد. دوره‌های آموزشی گذرانده شده توسط کارکنان شرکت در سالهای متمادی بیانگر اهمیتی است که رهبران شرکت برای توسعه مهارت و بالابردن شایستگی کارکنان قائل هستند. هدف استراتژیک «ارتقا دانش کارکنان» موید این اهمیت است.

سالانه فرم‌های نیازسنجی آموزشی توسط کارکنان تکمیل و پس از تایید مدیر مافوق پرسنل، واحد آموزش اقدام به برنامه ریزی دوره‌های آموزشی مورد نیاز کارکنان می‌نماید. البته علاوه بر دوره‌های درخواستی کارکنان، دوره‌های آموزشی دیگری به صلاحدید مدیریت ارشد مانند دوره آموزشی مانند تجزیه و تحلیل صورتهای مالی با استفاده از نرم افزار SPSS برای کارکنان برنامه ریزی و اجرا می‌شود که منجر به محقق شدن اهداف استراتژیک می‌شود.

ب) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی

به منظور درک بهتر از برداشت کارکنان در خصوص اثر بخشی رویکردها و نظام‌های بکار گرفته شده در حوزه منابع انسانی، شرکت مطابق دستور العمل سنجش رضایت، نظر سنجی از کارکنان را بصورت سالانه بر اساس روش مینه سوتا مورد بازنگری و اصلاح قرار می‌دهد و پس از جمع بندی و بررسی اولیه نتایج توسط واحد اداری گزارش مربوطه در کمیته منابع انسانی مطرح و اقدامات لازم در جهت بهبود و افزایش رضایت کارکنان تعریف می‌گردد.

ج) مشکلات مربوط به توسعه منابع انسانی

یکی از اصلی‌ترین مشکلات در راه توسعه منابع انسانی متفاوت بودن و پیچیدگی روحیات و اخلاقیات انسان است و همین امر باعث می‌گردد دستیابی به نتایج دلخواه و توفیق در ایجاد توسعه، با توجه به واکنش‌های متفاوت انسانها کاری دشوار باشد و این موضوع بر روی تبدیل شاخص‌های کیفی به شاخص-های کمی هم دشواری ایجاد می‌کند.

د) اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، سوابق کاری و حوزه**فعالیت در مقطع ۱۳۹۳/۰۶/۳۱**

تعداد در پایان سال قبل	میانگین سنی	تحصیلات					تعداد در پایان سال مورد گزارش			جمع کل
		زیر دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد	
۱۰۴	۴۲/۰۸	۲۲	۳۵	۱۱	۳۵	۵	۱۰۸	۶	۱۰۲	

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع:

کلیه تکالیف مجمع عمومی عادی سال منتهی به ۹۲/۰۶/۳۱ انجام شده و سود سهامداران زیر یک درصد که تا تاریخ گزارش، حساب بانکی خود را به شرکت معرفی نموده‌اند پرداخت، یا ترتیب پرداخت آن داده شده است و توافقات کلی با سهامدار بالای یک درصد در خصوص پرداخت سود سهام بعمل آمده است.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود:

میزان سود قابل تخصیص ۴۰۷،۳۹۵ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است.

۱- سود سهام مصوب سال ۱۳۹۲ به مبلغ ۷۲،۰۰۰ میلیون ریال.

۲- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۱۵،۴۴۶ میلیون ریال.

با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای شرکت پیشنهاد می‌گردد تقسیم سود به میزان ۷۰٪ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری‌های نهایی در خصوص این موضوع باصلاحدید مجمع محترم انجام خواهد شد.

اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت:

➡ توسعه ساخت و ساز

معرفی پروژه‌های تکمیل شده در سال مالی و پروژه‌های در جریان شرکت

➤ پروژه های در دست اجرا

پروژه مسکونی-تجاری اریکه



- نوع کاربری: مسکونی
- محل اجرا: تهران-سعادت آباد-بلوار فرحزادی-خیابان ارغوان غربی-نیش خیابان کاج
- زیربنای کل: ۱۷۰۲۸ مترمربع
- زیربنای مفید مسکونی: ۸۶۴۰.۵۴ مترمربع
- زیربنای مفید تجاری: ۸۰۵.۶ متر مربع
- تعداد واحد مسکونی: ۷۲
- تعداد واحد تجاری: ۹
- تاریخ شروع: ۱۳۹۳/۰۸/۰۱
- پیش‌بینی پایان: ۱۳۹۵/۰۸/۰۱
- درصد پیشرفت: ۳٪

پروژه مسکونی جماران (جمشیدیه)



- نوع کاربری: مسکونی
- محل اجرا: تهران - جماران - خیابان حسن پور - کوچه ششم - پلاک ۹
- زیربنای کل: ۱۸۰۶۰ متر مربع
- زیربنای مفید: ۱۱۸۳۷ متر مربع
- تعداد واحد: ۶۰
- تاریخ شروع: ۱۳۹۱/۰۶/۰۱
- پیش‌بینی پایان: ۱۳۹۴/۰۷/۳۰
- درصد پیشرفت ریالی: ۶۲٪

پروژه اداری مروارید (حقانی)



- نوع کاربری: اداری
- محل اجرا: تهران - بزرگراه حقانی - خیابان کوشا - خیابان ورزش - روبروی ورزشگاه شهید کشوری
- زیربنای کل: ۱۱۸۴۲۴.۳ متر مربع
- تعداد واحد: ۲۱۹
- تاریخ شروع: ۱۳۹۳/۰۸/۰۱
- پیش‌بینی پایان: ۱۳۹۷/۱۱/۰۱
- درصد پیشرفت: ۰٪

پروژه اداری خدای



- نوع کاربری: اداری
- محل اجرا: تهران - خیابان خدای - مقابل هتل هما - پلاک ۴۱
- زیربنای کل: ۲۹۳۴۴ متر مربع
- زیربنای مفید: ۱۲۰۹۷.۱۵ متر مربع
- تعداد واحد: ۶۶
- تاریخ شروع: ۱۳۹۱/۰۶/۱۸
- پیش‌بینی پایان: ۱۳۹۴/۰۳/۳۱
- درصد پیشرفت ریالی: ۶۷٪

پروژه مسکونی سهند



- نوع کاربری: مسکونی
- محل اجرا: تهران - خیابان ولیعصر - خیابان مقدس اردبیلی - کوچه ناراله - پلاک ۱۰
- زیربنای کل: ۳۱۷۳.۲ متر مربع
- زیربنای مفید: ۱۹۱۵.۶ متر مربع
- تعداد واحد: ۱۲
- تاریخ شروع: ۱۳۹۱/۰۸/۰۹
- پیش‌بینی پایان: ۱۳۹۳/۰۱۲/۲۹
- درصد پیشرفت ریالی: ۸۶٪

➔ املاک موجود

➤ زمین قبادیان (میرداماد):

خلاصه مشخصات ملک	
نام ملک	میرداماد
آدرس ملک	تهران - بلوار میرداماد - خیابان البرز - خیابان قبادیان شرقی - پلاک ۶۴
مساحت عرصه	۵۷۰ متر مربع

➤ ملک طالقانی:

خلاصه مشخصات پروژه	
نام ملک	ملک تجاری - اداری طالقانی
آدرس ملک	خیابان طالقانی - پلاک ۲۰۸
نوع کاربری	تجاری - اداری
مساحت عرصه	۳۸۲/۳۶ متر مربع
زیربنای کل	۱۶۹۷/۴۴ متر مربع
زیربنای اداری (خالص)	۹۸۳ متر مربع
زیربنای تجاری (خالص)	۹۹ متر مربع

برنامه های توسعه

توسعه شبکه تامین کنندگان و پیمانکاران

ارزیابی و انتخاب تامین کنندگان مطابق دستورالعمل IN.RC.TR.۰۰۱ انجام می شود. تامین کنندگان واجد شرایط در لیست سفید ثبت و از خدمات آنها استفاده می گردد. سوابق و عملکرد مطلوب پیمانکاران و تامین کنندگان بعنوان نقطه مثبت در ارزیابی های سالانه محسوب شده و در واگذاری کار و خدمات به آنها اعمال می گردد و حتی در برخی موارد منجر به عقد قراردادهای متوالی برای پروژه های در دست اجرا می شود. در ارزیابی های سالانه با توجه به عملکرد تامین کنندگان، لیست سفید بازنگری و در صورت لزوم لیست سیاه تکمیل می گردد.

بدلیل سیاستهای کاری و استراتژیهای شرکت مادر، شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران خود به تنهایی مسئولیت تامین مواد و مصالح مورد نیاز خود را دارا نمی باشد. برخی از اقلام توسط شرکت بازرگانی هولدینگ و بصورت تفاهم نامه تامین می گردد. ضمناً نظر به اهمیت تامین کنندگان یکی از اقدامات تعریف شده حوزه بازرگانی، پروژه تعیین تامین کنندگان وفادار می باشد که براساس فرایند خودارزیابی شناسایی گردیده است. ارزیابی و انتخاب پیمانکاران نیز مطابق با فرایند اجرای پروژه صورت می پذیرد که در گام اول مدارک مرتبط بررسی شده و ویژگیها مورد نیاز جهت جذب و استفاده از خدمات پیمانکاران تعیین می شود. پس از آن بانکهای اطلاعاتی جهت شناسایی پیمانکاران بررسی و فهرست پیمانکاران واجد شرایط تهیه می شود. ضمناً پیمانکاران در سه مرحله توسط واحد رسیدگی قراردادهای (قبل از کار، حین کار و پایان کار) ارزیابی می شوند که این ارزیابی ها مبنای بروز رسانی لیست سفید و سیاه پیمانکاران می گردد.

توسعه شراکتها برای ایجاد ارزش افزوده

به منظور توسعه شراکتها، مضمون استراتژی (توسعه بازار و خلق مشارکت ها) در نقشه استراتژی شرکت تعریف شده است. از اهداف استراتژیک تعریف شده در این خصوص می توان به «جذب سرمایه گذاران» و «توسعه شراکت برد-برد» اشاره کرد. انواع شراکتهای تجاری در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران بشرح یر است:

- ✓ شراکت با شرکتهای زیر گروه شرکت مادر مانند: (شرکت مسکن پردیس، شرکت مسکن شمال)
- ✓ شراکت با شرکتهای هم صنف مانند: (شرکت بهساز کاشانه)
- ✓ شراکت با شرکتهای سهامداری مانند: (شرکت مسکن تابلیه، بهشت پویا)
- ✓ شراکت با پیمانکاران مانند: (شرکت نوین سازه شتابکار، شرکت آی تک و ابزار نما چوب)
- ✓ شراکت با تامین کنندگان مانند: (فروشگاه سنگیران، شرکت شورول ایرانیان، فروشگاه کیهان کالا، آجر دوشین)
- ✓ شراکت با مشتریان مانند: (شرکت صبا نفت)

➤ اقدامات استراتژی و مرور استراتژی

پس از تنظیم استراتژی، آنها به برنامه جامع عملیاتی متصل شدند. شرکت اجرای برنامه های استراتژیک و عملیاتی را آغاز کرده، سپس نتایج عملکرد را پیگیری نموده است و بر اساس اطلاعات، عملیات و استراتژی را بطور مستمر پایش می کند. شرکت در جلسات بازنگری استراتژی که هر ۶ ماه یکبار برگزار می گردد، عملکرد زیر مجموعه ها را بازنگری و مشکلات را ارزیابی می کند.

در جلسات بهبود مستمر نیز تداوم اعتبار پیش فرض های اصلی استراتژیک را می سنجد. داده ها از داشبوردهای عملیاتی و شاخص های کارت امتیازی متوازن گردآوری می شوند. با به روز کردن استراتژی در سال جاری، نقشه استراتژی سازمان و کارت امتیازی متوازن نیز اصلاح شده و چرخه دیگری از برنامه ریزی استراتژی و اجرای عملیاتی آغاز شده است.

با نتایج بدست آمده از اجماع نظرات تیم ها در جلسات بازنگری استراتژی، دینفعان و خواسته های آنها مطابق استخراج شده است. با توجه به اینکه مشتری رکن اصلی و حیاتی صنعت ما می باشد، جداگانه مورد بررسی و دسته بندی قرار گرفته و خواسته های هر طبقه از مشتریان به تفصیل در اسناد استراتژیک آمده است. در راستای اجرای استراتژیها در شرکت، شاخصهای کلیدی لازم به منظور دستیابی به اهداف استراتژیک تعیین و برنامه های کوتاه مدت عملیاتی همسو با اهداف استراتژیک مشخص شده است. شاخص ها به منظور پایش میزان تحقق استراتژی در تواتر اندازه گیری ثبت شده مطابق با شناسنامه شاخص مورد پایش قرار می گیرند. با توجه به اینکه افق چشم انداز این شرکت، ۵ ساله می باشد اهداف شاخصها برای ۵ سال تعریف شده اند که برخی از آنها در سال جاری با توجه به عملکرد سال گذشته و تغییرات محیط بیرونی مورد بازنگری قرار گرفتند. اثر بخشی هریک از اهداف تعیین شده برای شاخصها در گزارشات پایش آنها و جلسات مرور استراتژی سنجیده و ارزیابی می شود.

➤ توسعه سیستم ها و بهبود سازمانی

➤ مالکیت فرایندها، نقش ها و مسئولیت ها

در کلیه مستندات فرآیندی شرکت سرمایه گذاری مسکن، نقش ها، مسئولیتها و صاحبان فرایندها مشخص شده است. به منظور اجرای فرایندها، تمامی ورودی های مورد نیاز تعیین شده و دستاوردهای هر فرایند بر اساس اهداف اصلی در مستندات شرح داده شده است. هر یک از فرایندها و زیرفرایندهای مرتبط با آنها بصورت گرافیکی در مستندات نمایش داده شده اند. در سال جاری با پیاده سازی اینترانت داخلی، محل مناسبی برای نمایش مستندات فرایندی شرکت بر اساس سطح دسترسی های مشخص تعیین شده است که با راه اندازی نهائی این شبکه، کلیه کارکنان دسترسی به مستندات سیستم مدیریت کیفیت خواهند داشت.

➤ شاخص های معنادار عملکردی و دستاوردهای فرایندها

به منظور پایش فرایندها و اندازه گیری میزان اثربخشی چارچوب فرآیندها، از کنترل شاخص ها، ارزیابی و ممیزی های داخلی استفاده می شود. روشهای بکار گرفته شده برای ارزیابی و سنجش فرایندها عبارتند از:

۱- ارزیابی از طریق فرم های موجود در مستندات

۲- مقایسه با اهداف تعیین شده برای فرایندهای جاری و تعریف شاخص سالانه.

➤ ارتقا سیستم مدیریت کیفیت

از سال ۱۳۸۶ سیستم مدیریت کیفیت ISO 9001: 2001 در شرکت پیاده سازی شده است. و سعی گردیده است تا از حداکثر ابزارهای کنترل کیفی، برای ارتقاء کیفیت محصولات استفاده گردد. همچنین به جهت تداوم ارتقاء و تضمین کیفیت، در سال ۱۳۹۰ با دریافت آخرین ورژن این گواهینامه و توسعه این سیستم با استفاده از تکنیک‌های موجود و شناسایی نیازهای بازار، مشتریان و کلیه ذینفعان در جهت تدوین فرایندهای طراحی، تولید و تحویل و در نهایت تحلیل داده‌های ایجاد شده و استفاده از نتایج آن برای بهبود در سازمان نموده است. در سال ۳۳ نیز ارزیابی مراقبتی انجام و نتیجه موفقیت آمیز بود.

➤ توسعه مدیریت فناوری اطلاعات و ارتباطات

استفاده از فناوری ارتباطات و اطلاعات در بهبود عملیات موثر سازمان در واحدهای مختلف انجام می‌پذیرد. در این راستا برای کلیه واحدهای شرکت شبکه‌های داخلی با سخت افزار مناسب نصب و استقرار یافته است، بطوریکه بین بخشهای مختلف درون سازمان تبادل اطلاعات انجام می‌شود. همچنین جهت سهولت دسترسی کلیه کارکنان دفتری و کارگاهی و برقراری جریان اطلاعات در کلیه بخشهای ستادی و اجرایی اینترنت داخلی در حال راه اندازی می‌باشد.

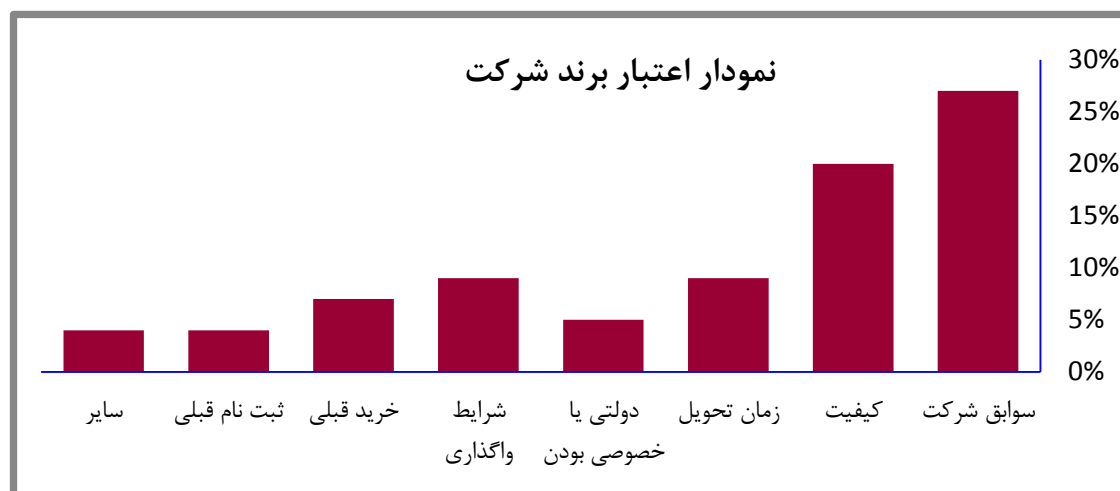
یکی از اهداف و مقاصد شرکت آگاهی ذینفعان از فعالیت بخشهای اجرایی می‌باشد در این راستا برای کلیه پروژه‌های فعال شرکت سیستم روز شمار در پروژه‌ها نصب و با درج آنها در وب سایت، اطلاعات دقیق زمان پروژه‌ها در اختیار مشتریان قرار می‌گیرد. به علاوه جهت اداره اثر بخش پروژه‌ها از طریق فناوری رویکردهای مختلفی به کار گرفته شده به عنوان مثال استفاده از دوربین‌های مدار بسته و ایجاد بانک تصویری متمرکز از پروژه‌ها. اثر بخشی فعالیتهای IT در سازمان، توسط پرسشنامه نظرسنجی از کاربران IT سنجیده می‌شود.

➤ توسعه فناوری ساخت

یکی از اهداف و مقاصد استراتژیک شرکت ارتقا تکنولوژی طراحی و اجرا است که در نقشه استراتژی آمده است. که در این زمینه میتوان به پروژه بهبود «تدوین دستورالعملهای طراحی و اجرا با تمرکز بر پیش ساختگی» اشاره کرد که در این خصوص کمیته پیش ساختگی در شرکت تشکیل شد که در کلیه مراحل اجرای پروژه با تمرکز به این موضوع نظارت لازم صورت می‌گیرد. (مانند نمای پروژه خدای که اجرا خواهد شد. در همین راستا نیز واحد مهندسی با حضور در نمایشگاههای مختلف، زمینه یافتن و استفاده از مواد، مصالح و تجهیزات نوین را همواره فراهم مینماید).

توسعه مدیریت برند

خوشنامی ناشی از سالها پایبندی به تعهدات، از شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در صنعت ساخت و ساز برندی معتبر و مطمئن ساخته است که همواره به قول خود پایبند بوده و وظایف خود را به نحو احسن انجام داده است. این پیشینه بی رقیب، حالا برای شرکت تبدیل به سرمایه ای بی بدیل شده که شرکت طی سالهای گذشته از وظایف خود اطلاع رسانی در مورد این تمایز می داند. در واقع فعالیتهایی به منظور تصویر سازی، جایگاه یابی، آگاهی رسانی، ایجاد رحجان و تمایز همواره مد نظر شرکت بوده و آنها را پیگیری می نماید. تحقیق بازار ها و نظرسنجی ها انجام شده، نشان می دهند. دلیل اصلی انتخاب شرکت سرمایه گذاری مسکن توسط مشتریان بالقوه و بالفعل، همین گذشته و سابقه و خوشنامی و قابل اتکا بودن می باشد. آگاهی از این مزیت رقابتی و نقطه تمایز، همیشه در برنامه ریزی های استراتژیک و عملیاتی، برای مدیریت کارگشا بوده و همچنین چراغ راهنما عمل کرده است.



➤ پروژه های در دست بررسی

۱. پروژه مجتمع مسکونی اراج

نشانی پروژه: تهران، منطقه اراج، اتوبان ارتش، میدان نوبنیاد، خیابان شهید لنگری، خیابان تیموری، پلاک ۱۵

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	مساحت کل زمین طبق سند با پهنه G	۲۹۴۱۳,۶۷ مترمربع
۲	مساحت کل زمین پس از اصلاحی با پهنه R	حدود ۱۰,۰۰۰ مترمربع
	حدود اربعه:	
۳	شمالاً	بطولهای ۱۶۵ متر و ۹,۱۹ متر و ۶,۰۶ متر و ۱۱,۳۰ متر و ۸,۷۷ متر به ملک همسایه
۴	شرقاً	به طول ۱۴۰,۱۰ متر به ملک مجاور
۵	جنوباً	به طول ۱۸۹,۸۰ متر به کوچه باغ سبز
۶	غرباً	به طول ۸۰,۱۸ متر و ۶,۵۴ متر و ۷۰,۳۰ متر و ۷,۱۲ متر به خیابان تیموری
۷	جمع مساحت کل زیر بنا	حدود ۱۲۰,۰۰۰ مترمربع مسکونی مشتمل بر سه برج
۸	خالص مفید مسکونی	حدود ۷۵,۰۰۰ متر مربع
۹	تعداد برجها	۳
۱۰	تعداد طبقات مسکونی	۱۲ طبقه

➤ آخرین اقدامات انجام شده در خصوص زمین شهريار :

مذاکراتی با شهرداری و شورای شهر شهريار به منظور تغییر کاربری و احداث خانه باغ های اسلامی انجام گرفته که پس از حصول نتیجه ، از طریق مراجع رسمی و قانونی به سهامداران محترم اطلاع رسانی خواهد گردید.

➔ گزیده داده‌های مربوط به بودجه مالی شرکت (صورت سود و زیان پیش‌بینی شده)
حسابرسی شده

شرکت اصلی	تلفیقی	
سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۱۴۶,۳۷۸	۱,۲۵۲,۰۹۳	فروش املاک و درآمد حاصل از ارائه خدمات
(۷۷۰,۳۷۲)	(۸۴۱,۵۹۰)	بهای تمام شده املاک فروخته شده و خدمات ارائه شده
۳۷۶,۰۰۶	۴۱۰,۵۰۳	سود ناخالص
(۳۸,۸۰۷)	(۴۴,۷۴۰)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۲,۹۹۳)	(۲,۹۹۳)	هزینه دوران نگهداری پروژه های احداثی
۰	۱,۰۰۰	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
(۴۱,۸۰۰)	(۴۶,۷۳۳)	
۳۳۴,۲۰۶	۳۶۳,۷۷۰	سود (زیان) عملیاتی
(۵۶,۶۴۲)	(۵۶,۶۴۲)	هزینه های مالی
۱۷,۱۵۷	۱,۶۵۷	درآمد حاصل از سرمایه گذاریها
۱۴,۰۱۹	۲۸,۸۱۹	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۲۵,۴۶۶)	(۲۶,۱۶۶)	
۳۰۸,۷۴۰	۳۳۷,۶۰۴	سود (زیان) قبل از مالیات
۰	(۱۵۰)	مالیات
۳۰۸,۷۴۰	۳۳۷,۴۵۴	سود (زیان) خالص
۵۵۷	۵۸۲	سود (زیان) عملیاتی هر سهم - ریال
(۴۲)	(۵۶)	سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم - ریال
۵۱۵	۵۲۶	سود (زیان) هر سهم - ریال
	۲۲,۱۰۷	سهم اقلیت از سود خالص

➔ آخرین وضعیت امور املاک و اسناد

فرم تکمیل شده آخرین وضعیت امور املاک و اسناد													
ردیف	نام	زمین (عرصه)		پلاک عرصه	تاریخ اخذ پروانه ساخت	تعداد کل واحدهای تکمیل شده	تعداد کل واحدهای واگذار شده	سال واگذاری	تعداد واحد باقیمانده	سهام شریک	تاریخ اخذ پایانکار	تاریخ اخذ صورتمجلس تفکیکی	تعداد واحد انتقال یافته
		نحوه تملک عرصه	انتقال دهنده یا شریک										
۱	بوستان	خرید	مسکن و شهرسازی	۱۵۵۲	۸۲	۹۶۸	۹۶۸	۸۵	.	.	.	.	۹۶۸
۲	بنفشه	خرید	مسکن و شهرسازی	۱۵۵۳	۸۲	۴۶۰	۴۶۰	۸۸/۸۹	.	.	.	.	۴۶۰
۳	تجاری کلستان	خرید	مسکن و شهرسازی	۱۵۵۳	۸۲	۴۰	۴۰	۸۶-۸۸-۸۹	.	.	.	۸۷/۵/۲۱	۴۰
۴	ناز	خرید	مسکن و شهرسازی	۴۷۰۵	۸۱	۱۵۲	۱۵۲	۸۱	.	.	۹۰/۸/۱۹	۹۱/۱۰/۲۰	۱۵۲
۵	گلزار ۱	خرید	مسکن و شهرسازی	۶۸۶۱		۲۶۰	۲۶۰	۷۸	.	.	.	.	۲۶۰
۶	گلزار ۲	خرید	مسکن و شهرسازی	۶۴۷	۷۳	۶۴	۶۴	۷۸	.	.	۹۱/۱/۲۸	.	۶۴
۷	گلشن	خرید	سازمان مارلیک	۳۳۶۱	۷۵	۳۰۶	۳۰۶	۹۱-۸۰	.	.	۹۰	.	۳۰۶
۸	چناران	خرید	تعاونی تعزیرات حکومتی	۲۳۱۱/۱۷ ۲۳۲۵ ۲۳۲۰	۸۱	۶۸	۶۸	۹۰	.	.	.	.	۶۸
۹	هشتگرد	مشارکت	عمران هشتگرد	.	۸۹	۱۶	۱۶	۹۰-۹۱	.	.	.	.	۱۶
۱۰	بلوار فردوس	خرید		۱/۹۵۹ ۱۲۴	۸۵	۲۰	۲۰	۹۱	.	.	۹۲/۴/۱۸	.	۲۰

اطلاعات تماس با شرکت

آدرس شرکت: میدان ونک - خیابان گاندی - کوچه ۲۱-پلاک ۳

تلفن: ۲-۸۸۸۸۵۵۶۱ دورنگار: ۸۸۶۶۱۱۶۸

سایت اینترنتی: hic-Tehran.com

پست الکترونیکی: info@hic-tehran.com

آدرس امور سهامداران: میدان ونک - خیابان گاندی - کوچه ۲۱-پلاک ۳

تلفن: ۸۸۸۷۵۲۵۱ دورنگار: ۸۸۶۶۱۱۶۸

اشخاص مسئول پاسخگویی به سؤالات سهامداران: تلفن: ۸۸۸۷۵۲۵۱

آقای شهاب حاتمی - مدیر امور سهام

آقای نصرت آرو بند - کارشناس امور سهام

گزارش حسابرس و بازرس قانونی
و صورت‌های مالی



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

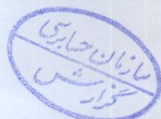
۱ - صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۴۳ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت‌مدیره در قبال صورتهای مالی

۲ - مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیأت‌مدیره 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 سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آئین 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 خطرهای، 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 هیأت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.



آدرس: تهران، میدان آرژانتین، خیابان شهید احمد قصر، خیابان شهید احمدیان، پلاک ۷

www.audit.org.ir

تلفن: ۸۲۱۸۲۱۰۰ نمابر: ۸۸۷۲۲۴۳۵

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.
همچنین این سازمان مسئولیت دارد به عنوان بازرس قانونی، موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهارنظر

۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریورماه 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.

تاکید بر مطلب خاص

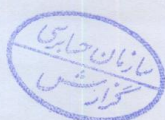
توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به مطالب زیر جلب می‌نماید. شایان ذکر است اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد بندهای ۵ و ۶ زیر مشروط نشده است:

۵ - واحدهای ساختمانی تکمیل شده و ماشین آلات از پوشش بیمه‌ای مناسب برخوردار نمی‌باشد.

۶ - واحدهای ساختمانی خریداری شده از سوی شرکت فرعی (مسکن‌سازان بهشت پویا) منعکس در یادداشت توضیحی ۳-۱-۱۲ همراه صورتهای مالی براساس قراردادهای واگذاری تحصیل گردیده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)
گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۷ - مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت مبنی بر پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب مجمع عمومی رعایت نشده است.



گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

۸ - معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۴۰ صورتهای مالی به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی گیری رعایت شده است. مضافاً نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۹ - گزارش هیئت مدیره، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام) که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

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

۱۲ آذر ماه ۱۳۹۳

سازمان حسابرسی

بهرام صدوقیانزاده

محمد حسین خطیبزاده

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

توزیع تلفیقی

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

۱۳۹۲/۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	۱۳۹۳/۶/۳۱ میلیون ریال	یادداشت	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۲/۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	۱۳۹۳/۶/۳۱ میلیون ریال	یادداشت	داراییها
۸۴,۱۷۳	۱۲۸,۹۰۷	۱۸	بدهیهای جاری:	۱۶۲,۴۶۳	۱۰,۲۷۰,۷	۵	دارائیهای جاری:
۷۶,۰۷۸	۵۵,۷۹۳	۱۹	حسابها و اسناد پرداختنی تجاری	۳۱,۳۶۹	۴۰,۰۰۷	۶	موجودی نقد
۰	۰	۲۰	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۲۶۱,۸۸۵	۵۷۱,۰۰۴	۷	سرمایه گزاریهایی کوتاه مدت
۱,۷۸۰	۱۲۸	۲۱	پیش دریافتها	۱۵,۳۳۶	۱۹,۲۵۵	۸	حسابها و اسناد دریافتنی تجاری
۱۵۴,۱۸۹	۱۵۴,۱۲۸	۲۲	ذخیره مالیات	۵,۶۹۰	۱۲,۷۷۸	۹	سایر حسابها و اسناد دریافتنی
۵۷۷,۲۳۰	۴۶۲,۵۰۶	۲۳	سود سهام پرداختنی	۱۹,۱۹۷	۵۴,۱۸۶	۱۰	موجودی مواد و کالا
			تسهیلات مالی دریافتی	۵۳۰,۰۳۳	۳۲۲,۱۸۳	۱۱	پیش پرداختها
۸۹۳,۵۰۹	۸۱۳,۳۲۳		جمع بدهیهای جاری	۲۶۵,۱۱۴	۱,۵۹۵,۶۴۹	۱۲	پروژه های در جریان تکمیل
			بدهیهای غیر جاری:	۱,۲۹۱,۱۰۷			واحدهای ساختمانی تکمیل یا خریداری شده
۰	۱۶۲,۱۲۵	۲۳	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۹۶,۰۳۳	۸۶,۱۴۰	۱۳	دارائیهای غیر جاری:
۸۰,۳۹۹	۱۰,۸۸۸	۲۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۹۴	۱۴۸	۱۴	دارائیهای ثابت مشهود
۸۰,۳۹۹	۱۷۴,۰۲۳		جمع بدهیهای غیر جاری	۵,۵۵۶	۱۱,۰۸۵	۱۵	دارائیهای ناشهود
۹۰,۵۴۸	۹۸۷,۴۵۵		جمع بدهیها	۳۲۱,۵۱۹	۳۲۲,۳۱۸	۱۶	سرمایه گزاریهایی بلند مدت
۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۵	حقوق صاحبان سهام:	۲۶,۰۳۸	۶۶,۱۶۲	۱۷	زینتهای نگهداری شده برای ساخت املاک
۳۳,۳۰۶	۴۸,۶۷۸	۲۶	سرمایه (۶۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی)	۲۴۹,۲۴۰	۴۸۵,۸۵۳		سایر دارائیهها
۹۶,۵۷۸	۳۳۲,۵۱۶		اندرجته قانونی				جمع دارائیهای غیر جاری
۷۳۸,۸۸۴	۹۷۲,۱۹۴		سود(زیان) انباشته				
۱۰,۹۱۵	۱۲۱,۸۱۳	۲۷	جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی				
۸۳۸,۷۹۹	۱,۰۹۴,۰۰۷		سهم اقلیت				
۱,۲۴۰,۲۳۷	۲,۰۸۱,۵۰۳		جمع حقوق صاحبان سهام	۱,۲۴۰,۲۳۷	۲,۰۸۱,۵۰۳		جمع دارائیهها
			جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام				

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لا ینفک صورتیهایی مالی است.



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

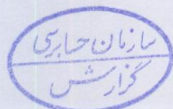
صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵,۱۷۰	۱,۰۷۵,۴۵۹	۲۸	فروش املاک و درآمد ارائه خدمات
(۲,۴۲۴)	(۶۴۵,۳۴۸)	۲۹	بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده
۲,۷۴۶	۴۳۰,۱۱۱		سود ناخالص
(۱۱,۱۸۷)	(۴۰,۸۲۱)	۳۰	هزینه های عمومی، اداری و فروش
۱,۰۰۹	(۳۱,۵۰۷)	۳۱	خالص سایر درآمد ها و هزینه های عملیاتی
(۱۰,۱۷۸)	(۷۲,۳۲۸)		
(۷,۴۳۲)	۳۵۷,۷۸۳		سود(زیان) عملیاتی
(۷,۳۲۴)	(۶۰,۷۳۶)	۳۲	هزینه های مالی
۸,۶۹۴	۴۰,۶۴۰	۳۳	خالص سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی
۱,۳۷۰	(۲۰,۰۹۶)		
(۶,۰۶۳)	۳۳۷,۶۸۷		سود(زیان) قبل از مالیات
(۴۷)	(۱۳۸)	۲۱	مالیات
(۶,۱۰۹)	۳۳۷,۵۴۹		سود(زیان) خالص
۴,۰۸۵	۱۹,۳۹۸		سهم اقلیت از سود خالص
(۴۵)	۵۷۷	۳۴	سود(زیان) عملیاتی هر سهم - ریال
(۳)	(۴۷)		زیان غیرعملیاتی هر سهم - ریال
(۴۸)	۵۳۰		سود(زیان) پایه هر سهم - ریال
گردش حساب سود (زیان) انباشته تلفیقی			
(۶,۱۰۹)	۳۳۷,۵۴۹		سود(زیان) خالص
۱۱۳,۵۷۳	۱۰۷,۰۶۱		سود انباشته در ابتدای سال
(۲,۲۴۰)	(۲,۲۴۶)		تعدیلات سنوالت
۱۱۱,۳۳۳	۱۰۴,۸۱۵		سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده
۱۰۵,۲۲۴	۴۴۲,۳۶۴		سود قابل تخصیص
			تخصیص سود:
(۴۰۹)	(۱۷,۲۹۹)	۲۶	اندوخته قانونی
۰	(۸۲,۳۴۰)		سود سهام
(۴۰۹)	(۹۹,۶۳۹)		
۱۰۴,۸۱۵	۳۴۲,۷۲۵		سود انباشته در پایان سال
۸,۲۳۷	۱۹,۲۰۹		سهم اقلیت از سود انباشته

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنوالتی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۴,۲۸۲	۹۵,۰۰۸	۳۶
(۲۲,۴۲۸)	(۱۱۵,۲۰۹)	
(۷,۲۸۱)	(۷۸,۵۸۳)	
.	۱,۴۴۰	
۴,۸۸۶	۳۰,۲۷۰	۳۳
(۲۴,۸۲۳)	(۱۶۲,۰۸۲)	
.	(۱,۷۸۰)	
(۳۰,۲۳۱)	(۸,۹۱۱)	
۱,۶۳۴	۲,۰۹۹	
.	(۳۴,۵۴۷)	
۱۵,۸۹۰	۲۵,۹۰۹	
۲	.	
.	(۵۷)	
(۱۲,۷۰۵)	(۱۵,۵۰۷)	
۳۶,۷۵۴	(۸۴,۳۶۱)	
۴۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	
.	(۲۵,۳۹۵)	
۴۰,۰۰۰	۲۴,۶۰۵	
۷۶,۷۵۴	(۵۹,۷۵۶)	
۸۵,۷۰۹	۱۶۲,۴۶۳	
۱۶۲,۴۶۳	۱۰۲,۷۰۷	۵
۲۱۸,۲۲۸	۲۰۰,۷۱	۳۷

فعالیت‌های عملیاتی:

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:

سود پرداختی بابت تسهیلات مالی

سود سهام پرداختی

سود سهام دریافتی

سوددریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود

پرداختی بابت تامین مالی

مالیات بر درآمد:

مالیات بر درآمد پرداختی

فعالیت‌های سرمایه گذاری:

وجه پرداختی جهت تحصیل دارائیهای ثابت مشهود

وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود

وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاریها

وجه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاریها

وجه حاصل از فروش دارائیهای نامشهود

وجه پرداختی بابت تحصیل دارائیهای نامشهود

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی

فعالیت‌های تامین مالی:

دریافت تسهیلات مالی

بازپرداخت اصل تسهیلات مالی

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی

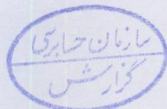
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد

مانده وجه نقد در ابتدای سال

مانده وجه نقد در پایان سال

مبادلات غیر نقدی

یادداشت های توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

توزیع نامه

در تاریخ ۲۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

۱۳۹۲/۶/۳۱	۱۳۹۲/۶/۳۱	یادداشت	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۲/۶/۳۱	یادداشت	داراییها
(تجدید ارائه شده)	میلیون ریال			میلیون ریال		
			بدهیهای جاری:			داراییهای جاری:
۴۶,۶۵۵	۱۲۱,۵۷۵	۱۸	حسابها و اسناد پرداختنی تجاری	۱۳۱,۰۳۲	۵	موجودی نقد
۷۲,۲۳۵	۵۲,۲۸۴	۱۹	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۲۰,۴۸۴	۷	حسابها و اسناد دریافتنی تجاری
-	-	۲۰	پیش دریافتها	۱۲,۶۸۷	۸	سایر حسابها و اسناد دریافتنی
۲۹۹	-	۲۱	ذخیره مالیات	۵,۶۹۰	۹	موجودی مواد و کالا
۱۳۴,۱۸۹	۱۴۵,۱۰۶	۲۲	سود سهام پرداختنی	۱۹,۱۹۱	۱۰	پیش پرداختها
۵۷۲,۲۴۰	۴۶۳,۵۰۶	۲۳	تسهیلات مالی دریافتی	۵۳۰,۴۳۰	۱۱	بروزه مالی در جریان تکمیل
				۵۳,۵۰۵	۱۲	واحدهای ساختمانی تکمیل یا خریداری شده
۸۳۳,۱۹۸	۷۸۳,۵۷۱		جمع بدهیهای جاری	۱,۰۵۶,۰۹۴		جمع داراییهای جاری
			بدهیهای غیر جاری:			داراییهای غیر جاری:
-	۱۶۳,۱۲۵	۲۳	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۷۳,۶۸۹	۱۳	داراییهای ثابت مشهود
۷۹۳۳	۱۰,۰۶۷	۲۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸۷	۱۴	داراییهای نامشهود
				۱۰,۵۵۶	۱۵	سرمایه گذاریهای بلند مدت
۷۹۳۳	۱۷۳,۹۰۲		جمع بدهیهای غیر جاری	۳۳۱,۵۱۹	۱۶	زمینهای نگهداری شده برای ساخت املاک
۵۵۱,۱۳۱	۹۵۷,۲۷۳		جمع بدهیها	۲۴۷,۶۶۶	۱۷	سایر داراییها
			حقوق صاحبان سهام:	۵۳۵,۶۱۷		جمع داراییهای غیر جاری
۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۵	سرمایه (۶۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰۰ ریالی)			
۳۳,۱۰۱	۴۷,۵۴۷	۲۶	تغیلات پرداخت شده			
۹,۸۳۹	۳۱۹,۹۴۹		اندرخته قانونی			
۷۳۰,۵۸۰	۹۶۷,۲۶۶		سود انباشته			
۱,۵۸۱,۷۱۱	۱,۹۲۳,۹۶۹		جمع حقوق صاحبان سهام			
			جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱,۵۸۱,۷۱۱		جمع داراییها
				۱,۹۲۳,۹۶۹		

سازمان حسابرسی
گزارش

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتبهای مالی است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

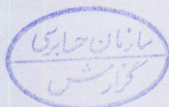
صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱
فروش املاک و درآمد ارائه خدمات	۲۸	۱۰۰۸۸۸۵
بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده	۲۹	(۶۰۵۵۲۵)
سود ناخالص		۴۰۳۳۶۰
هزینه های عمومی ، اداری و فروش	۳۰	(۳۶۲۳۷۷)
خالص سایر درآمد ها و هزینه های عملیاتی	۳۱	(۳۳۵۷۴)
		(۶۹۹۵۱)
سود عملیاتی		۳۳۲۴۰۹
هزینه های مالی	۳۲	(۶۰۷۳۴)
خالص سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی	۳۳	۳۶۲۴۱
		(۲۴۴۹۳)
سود قبل از مالیات		۳۰۸۹۱۶
مالیات	۲۱	۰
سود خالص		۳۰۸۹۱۶
سود عملیاتی هر سهم - ریال		۵۵۶
سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم - ریال		(۴۱)
سود هر سهم - ریال		۵۱۵
گردش حساب سود (زیان) انباشته		
سود خالص		۳۰۸۹۱۶
سود انباشته در ابتدای سال		۹۸۴۷۹
تعدیلات سنواتی	۳۵	۰
سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده		۹۸۴۷۹
سود قابل تخصیص		۴۰۷۳۹۵
تخصیص سود :		
اندوخته قانونی	۲۶	(۱۵۴۴۶)
سود سهام		(۷۲۰۰۰)
		(۸۷۴۴۶)
سود انباشته در پایان سال		۳۱۹۹۴۹

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال و تعدیلات سنواتی است ، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .



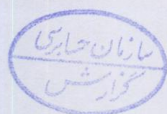
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
(۵۰,۰۲۳)	۶۸,۸۹۲	۳۶	فعالیت های عملیاتی : جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد از ناشی از فعالیت های عملیاتی
			بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی:
(۴۸,۹۹۰)	(۱۱۵,۲۰۹)		سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۹,۰۷۴)	(۷۱,۰۸۳)		سود سهام پرداختی
.	۸,۹۴۰	۳۳	سود سهام دریافتی
۱۲,۰۰۴	۱۵,۵۴۲	۳۳	سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
(۴۶,۰۶۰)	(۱۶۱,۸۱۰)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
.	(۲۷۹)		مالیات بر درآمد : مالیات بر درآمد پرداختی
			فعالیت های سرمایه گذاری : وجوه پرداختی جهت تحصیل دارائی های ثابت مشهود وجوه حاصل از فروش دارائی های ثابت مشهود وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری ها وجوه حاصل از فروش دارائی های نامشهود وجوه پرداختی بابت تحصیل دارائی های نامشهود
(۳۱,۷۴۹)	(۸,۸۹۷)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
۴,۹۵۷	۲۰,۹۹		
۳,۶۹۳	.		
۴	.		
.	(۳)		
(۲۳,۰۹۵)	(۶,۸۰۱)		
			جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
(۱۱۹,۱۷۸)	(۹۹,۹۹۸)		
۲۲۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰		فعالیت های تامین مالی : دریافت تسهیلات مالی بازپرداخت اصل تسهیلات مالی
(۷,۸۲۱)	(۲۵,۳۹۵)		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
۲۱۲,۱۷۹	۲۴,۶۰۵		
۹۳,۰۰۱	(۷۵,۳۹۳)		خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۳۷,۶۷۹	۱۳۱,۰۳۲	۵	مانده وجه نقد در ابتدای سال
۳۵۲	.		تاثیر تغییرات نرخ ارز
۱۳۱,۰۳۲	۵۵,۶۳۹	۵	مانده وجه نقد در پایان سال
۲۲۰,۷۷۰	۳۸,۰۰۰	۳۷	مبادلات غیر نقدی

یادداشت های توضیحی همراه، جزء لاینفک صورتهای مالی است.



گواهینامه ها و تقدیر نامه های

شرکت

• گواهینامه‌های دریافت شده توسط شرکت

"لیست گواهینامه های اخذ شده"

گواهینامه سیستم مدیریت کیفیت ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸
اخذ گواهینامه تعهد به تعالی در سال (۱۳۸۸) از جایزه ملی بهره‌وری و تعالی سازمانی



