به نام خدا

شـــرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
(سهامی عام)

گزارش فعالیت هیات مدیره

به

مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به

۳۱شهریور ماه ۱۳۹۴

پیشگفتار :

وجود اطلاعات مالی شفاف یکی از الزامات کارایی بازار سرمایه است . اگرچه اطلاعات مالی مندرج در صورتهای مالی اساسی به عنوان یکی از منابع عمده اطلاعات مالی برای بازار سرمایه تلقی میشود ، ولی گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام می تواند اطلاعات مهم و با اهمیتی را در تکمیل اطلاعات مندرج در صورت های مالی فراهم آورد . از طرف دیگر گزارش هیئت مدیره به مجمع می تواند به عنوان فرصتی برای هیئت مدیره در جهت اطلاع رسانی در خصوص جنبه های مهم عملکرد خود به سهامداران باشد .

طبق ماده ۲۳۲ قانون تجارت (مصوب ۱۳۴۷) " هیئت مدیره شرکت باید پس از انقضای سال مالی صورت دارایی و دیون شرکت را در پایان سال و همچنین ترازنامه و حساب عملکرد و حساب سود وزیان شرکت را به ضمیمه گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت طی سال مالی مزبور تنظیم کند ، اسناد مذکور در این ماده باید اقلاً بیست روز قبل از تاریخ مجمع عمومی سالانه در اختیار بازرسان گذاشته شود ."

باتوجه به الزامات قانونی فوق و نظر به فقدان یک ساختار مشخص برای گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت و نیز پراکندگی زیاد در محتوا و نوع اطلاعات منتشره در این گزارشها ، سازمان بورس و اوراق بهادر در چارچوب وظائف و اختیارات خود و به منظور تامین نیازهای اطلاعاتی سرمایه گذاران ، تدوین گزارش نمونه " فعالیت و وضع عمومی شرکت " را در دستور کار خود قرار داده است .

مجموعه حاضر گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت است که بر اساس گزارش نمونه سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه گردیده است .

در اجرای مفاد ماده ی ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت ، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ی ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ برپایه سوابق ، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد .گزارش حاضر بعنوان یکی از از گزارشهای سالانه هیئت مدیره به مجمع ، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیئت مدیره فراهم می آورد. به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد ، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت 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 از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۶ به تأیید هیئت مدیره رسیده است .

اعضا هیئت مدیره	نماینده شرکت	سمت	امضاء
فرامرز رساپور	شرکت سرمایه گذاری وتوسعه خوزستان(سهامی عام)	رئیس هیئت مدیره	
گودرز امیری ابراهیم محمدی	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	نایب رئیس هیئت مدیره	
امیرحسین احمدزاده نامدار	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران(سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
اسمعیل عامری گلستان	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
علی فروزش	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
افشار شهبازی تک آبی	خارج از اعضا هیئت مدیره	مدیر عامل	

گزیده اطلاعات مالی(تلفیقی)

	تجدید ارائه شده		
	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال) :			
درآمد خالص	۷،۷۴۷	۵،۸۱۷	۲۳،۱۵۳
سود (زیان) عملیاتی	۵،۴۸۶	۵،۴۵۲	۲۳،۶۵۸
درآمدهای غیر عملیاتی	۱،۱۱۱	۴،۶۷۴	۱،۷۰۴
سود خالص _ پس از کسر مالیات	۵،۵۹۲	۷،۲۳۱	۲۳،۳۰۲
تعدیلات سنواتی	(۴،۰۰۱)	(۵،۷۱۹)	(۳،۰۶۷)
وجوه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی	۵،۰۷۸	۶،۰۶۴	۱۱،۶۹۰
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال) :			
جمع داراییها	۱۸۰،۱۴۹	۱۸۷،۴۳۳	۱۸۹،۰۷۸
جمع بدهی ها	۱۰۹،۹۰۲	۱۱۲،۸۱۵	۹۱،۷۸۹
سرمایه ثبت شده	۶۶،۰۰۰	۶۶،۰۰۰	۶۶،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۷۰،۲۴۷	۷۴،۶۱۸	۹۷،۲۸۹
ج) نرخ بازده (درصد) :			
نرخ بازده دارائیها	۳/۱	۳،۹	۱۲/۳
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۸	۹،۷	۲۴
د) اطلاعات مربوط به هر سهم :			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۶۶،۰۰۰،۰۰۰	۶۶،۰۰۰،۰۰۰	۶۶،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش بینی هر سهم _ریال	۱۹۷	۲۱۸	
آخرین پیش بینی هر سهم _ ریال	۱۱۸	۱۰۹	
سود واقعی هر سهم _ ریال	۸۵	۱۱۰	۳۵۳
سود نقدی هر سهم _ ریال	۱۰	۱۰	-
ارزش دفتری هر سهم _ ریال	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان _ نفر (پایان سال)	۱۷	۲۴	۲۴

گزیده اطلاعات مالی(شرکت اصلی)

	تجدید ارائه شده		
	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال) :			
درآمد خالص	۷،۶۲۰	۵،۶۰۵	۲۳،۰۵۸
سود (زیان) عملیاتی	(۱،۵۲۹)	۲،۴۷۵	(۱۴۰)
درآمدهای غیر عملیاتی	۱،۰۵۲	۵۱	۵۰۳
سود خالص _ پس از کسر مالیات	۶،۴۹۶	۵،۳۱۵	۲۱،۳۶۲
تعدیلات سنواتی	(۲،۷۴۸)	(۴،۶۳۴)	(۱،۷۵۸)
وجوه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی	۳،۵۶۷	۴،۲۸۸	۱۲،۵۸۰
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال) :			
جمع داراییها	۱۸۲،۰۵۳	۱۸۴،۸۷۵	۱۹۱،۳۲۵
جمع بدهی ها	۱۰۵،۴۴۷	۱۰۵،۵۰۰	۹۱،۲۴۷
سرمایه ثبت شده	۶۶،۰۰۰	۶۶،۰۰۰	۶۶،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۷۶،۶۰۶	۷۹،۳۷۶	۱۰۰،۰۷۸
ج) نرخ بازده (درصد) :			
نرخ بازده دارائیها	۳/۶	۳	۱۱
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۸/۵	۶/۷	۲۱/۳
د) اطلاعات مربوط به هر سهم :			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۶۶،۰۰۰،۰۰۰	۶۶،۰۰۰،۰۰۰	۶۶،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش بینی هر سهم _ریال	۱۹۷	۲۱۸	
آخرین پیش بینی هر سهم _ ریال	۱۱۸	۱۰۹	
سود واقعی هر سهم _ ریال	۹۸	۸۱	۳۲۴
سود نقدی هر سهم _ ریال	۱۰	۱۰	-
ارزش دفتری هر سهم _ ریال	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان _ نفر (پایان سال)	۶	۱۶	۱۷

پیام هیئت مدیره

احتراما" با عرض تسلیت بمناسبت ایام سوگواری آقا ابا عبدالله حسین(ع) و در راستای اجرای منویات مقام معظم رهبری در سال همدلی و همزبانی دولت و ملت و نیز با عنایت به اینکه شرکت پس از ۱۹سال فعالیت در مهرماه ۹۳ به بازار فرابورس ورود و مورد تائید سازمان بورس قرار گرفت، بنابراین شرکت به نوزدهمین سال عرصه فعالیت خود رسید.

به استحضار می رساند: با عنایت به اهداف تاسیس آن در سال ۱۳۷۶ به منظور جذب و بهره مندی از سرمایه های کوچک استانی و نیز به کار گیری تخصص و توانمندی های بومی استان و گسترش و توسعه این پتانسیل ها در جهت افزایش رونق اقتصادی و ایجاد بستر های جدید و نو آوری های لازم در راستای ارتقای توانمندی های علمی ، اقتصادی و فنی استان و تسری و گسترش آن ها به عرصه های ملی و بازار های جهانی مجموعه مدیریتی شرکت تمام توان و تلاش خود را در جهت تمهید و آماده سازی بستر مناسب و ارتقا جایگاه شرکت در زمینه های مختلف و موضوعات روز و مطرح اقتصادی، فنی و علمی و ایجاد اشتغال علی رقم همه فراز و فرود های موجود در این عرصه در جهت تامین خواست سهامداران محترم با شتابی روز افزون همراه با اصلاح روش های اجرایی در جهت رفع نواقص گذشته و با ترسیم افق آینده و با رشد و تعالی رو به جلو با افقی وسیع تر و روشن ادامه داده و در این راستا نیز با لحاظ تمام جوانب و موانع و محدودیت ها طی دوره های گذشته و جاری جهت حصول مطالبات و تامین اهداف نمودار صعودی و قابل قبولی در کارنامه فعالیت خود ارائه نموده است.

در حال حاضر خانواده زاگرس وشرکتهای تابعه در حوزه های متعددی اعم از بازرگانی، انبوه سازی مسکن و توسعه شهری تا احیای بافت قدیمی استان، کوشش در جهت استفاده از فن آوری های نوین در ساخت مجموعه های گردشگری ، سرمایه گذاری در سهام عرضه شده در بازار اولیه و حضور در عرصه های بازرگانی فعالیت داشته و در گسترش آن ها نیز بستر سازی نموده است.

هدف ((زاگرس)) پیشگامی در صنعت گردشگری ، با استفاده از فن آوری و دانش روز و با بکار گیری نیروهای انسانی متخصص با ارتقای مستمر کیفیت و رعایت اصل مشتری مداری و حضور موثر در بازارهای مالی مرتبط با بخش گردشگری و بسط و توسعه زیر شاخه های هر فعالیت با توجه به گستره و بازده آنها بعنوان یک شرکت مرجع استانی و ملی می باشد.

بدیهی است که در این میان مهم ترین سرمایه شرکت ، سهامدارانی است که با بیش از ۱۹ سال فعالیت ، مستمر و پویا و با همه نوسانات اقتصادی همواره از برنامه ها و اهداف شرکت حمایت کرده اند و هیچگاه دیدگاه و حمایت خود را از این مجموعه دریغ ننموده اند .

هیات مدیره تمام توان خود را در گرو آن گذاشته تا سالهایی پر از امید برای سهامداران محترم شرکت فراهم و امیدواراست با استعانت از درگاه باریتعالی و نیز استمرار الطاف سهامداران محترم توان آن را داشته باشد که آینده ای روشن همراه با رضایت خاطر سهامداران ، مشتریان و تمامی شهروندان را فراهم سازد .

کلیاتی درباره شرکت

سرمایه و ترکیب سهامداران:

سرمایه شرکت از بدو تاسیس تا کنون

شرکت سرمایه گذاری توسعه وعمران زاگرس با سرمایه ای معادل ۱۶/۴ میلیارد ریال در سال ۷۶به ثبت رسید . در سال ۷۷به دلیل عدم ایفای تعهدات برخی از سهامداران سرمایه شرکت تا سقف ۱۴/۱۶۸ میلیارد ریال کاهش و متعاقبا" در سال ۸۰ از محل مطالبات حال شده سهامداران سرمایه تا سقف ۱۵،۹۷۸ میلیارد ریال افزایش یافت . در سال ۸۳ مقدمات افزایش سرمایه از مبلغ ۹۷۸، ۱۵ میلیارد به مبلغ ۶۶ میلیارد ریال فراهم و عملا" تا پایان سال ۸۶ از محل مطالبات و آورده نقدی صاحبان سهام مبلغ افزایش سرمایه محقق ، اجرا و نقدینگی جمع آوری شده جذب پروژه های در دست ساخت گردید .

روند افزایش سرمایه شرکت در جدول زیر ارائه شده است:

سال	شرح	میزان افزایش/کاهش	مبلغ سرمایه(میلیون ریال)
۱۳۷۶	سرمایه اولیه	-	۱۶،۴۰۰
۱۳۷۷	مرحله اول	(۲،۲۳۲)	۱۴،۱۶۸
۱۳۸۰	مرحله دوم	۱،۸۱۰	۱۵،۹۷۸
۱۳۸۳	مرحله سوم	۵۰،۰۲۲	۶۶،۰۰۰

صاحبان سهام شرکت:

صاحبان سهام شرکت و درصد مالکیت آنها در پایان سال مورد گزارش به شرح زیر می‌باشد:

شرح	تعداد سهام	درصد
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۱۲،۶۵۶،۹۲۵	٪ ۱۹/۱۷
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۱۰،۲۰۲،۲۰۰	٪ ۱۵/۴۵
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۴،۰۰۲،۲۰۰	٪۶/۰۶
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	۴،۰۰۲،۲۰۰	٪۶/۰۶
شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۵،۰۸۲،۴۳۳	٪۷/۷۰
شهرداری شهرکرد	۳،۳۸۸،۸۶۱	٪۵/۱۳
شرکت سرمایه گذاری شاهد (سهامی عام)	۱،۰۵۹،۹۸۴	٪ ۱ / ۶۰
بانک ملی ایران	۷۷۱،۲۲۹	٪ ۱ / ۱۷
شرکت سهامی بیمه ایران	۶۹۳،۶۴۸	٪۱/۰۵
صندوق بازنشستگی فولاد ایران	۵۸۸،۶۵۱	٪۹
سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۲۳،۵۵۱،۶۶۹	٪۳۵/۷۱
جمع	۶۶،۰۰۰،۰۰۰	٪ ۱۰۰

شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۲ وارد سازمان بورس و اوراق بهادار (فرابورس) در گروه صنعت انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد **ثزاگرس** با سرمایه ۶۶،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال با ارزش هر سهم ۱،۰۰۰ریال ، گردیده است.

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری

ارائه گزارش عملکرد مالی شرکت در دو سال اخیر به صورت مقایسه ای همراه با درصد تغییرات نسبت به سال قبل و تشریح دلایل تغییرات عمده برای :

۱) اقلام سود و زیان شامل :

شـــــــرح	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	تغییرات
	میلیون ریال	میلیون ریال	به درصد
الف) فروش داخلی	۸،۵۸۶	۳۲،۶۲۴	۲۸۰
ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته	۲،۷۶۸	۹،۴۷۱	(۷۱)
ج)هزینه های اداری، عمومی و فروش	۱۰،۲۶۷	۱۰،۴۶۶	۲
د) سایر درآمد های عملیاتی	۹،۹۰۲	۱۰،۹۷۱	۱۱
ح) هزینه های مالی	۲،۸۹۵	۲،۰۵۹	۲۹
و) سایر درآمدهای غیر عملیاتی	۴،۶۷۴	۱،۷۰۴	(۶۴)
ز) سود قبل از مالیات	۷،۲۳۱	۲۳،۳۰۲	۲۲۲
ه) سود خالص	۷،۲۳۱	۲۳،۳۰۲	۲۲۲

۲) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل :

الف) کاهش دارایی های ثابت مشهود به مبلغ۲۶۷میلیون ریال بابت فروش خودرو زانتیا شرکت و افزایش دارائیهای ثابت به مبلغ ۱،۶۶۲ میلیون ریال شامل خرید خودرو توسان و اثاثیه و همچنین منظور نمودن استهلاک دوره مالی به مبلغ ۲۷۱ میلیون ریال بوده است.

ب) افزایش سرمایه گذاری بلند مدت به مبلغ ۳۲۰ میلیون ریال مربوطه به افزایش سرمایه در شرکت عمران و مسکن سازان استان چهارمحال و بختیاری از محل افزایش سود سهمی بوده است.

ج) تغییرات در سایر دارائی ها شامل افزایش درحسابها و اسناد دریافتنی به مبلغ ۳،۵۰۹ میلیون ریال و کاهش در موجودیها بمبلغ ۱،۵۹۹ میلیون ریال و کاهش در پیش پرداختها به مبلغ ۲۱۳میلیون ریال می باشد.

۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل :

الف) حقوق صاحبان سهام از مبلغ۷۴،۶۱۸ میلیون ریال به مبلغ ۹۷،۲۸۹ میلیون ریال افزایش یافته که مربوط به افزایش سود انباشته شرکت به مبلغ ۲۱،۳۳۹ میلیون ریال و افزایش ۱،۳۶۷ میلیون ریال دراندوخته قانونی و کاهش سهم سود اقلیت بمبلغ ۸۳ میلیون ریال و افزایش ۴۸ میلیون ریال در سهام

شرکت اصلی (در مالکیت شرکت فرعی) بوده است.

ب) تقسیم سود در راستای تقویت توان مالی و نقدینگی شرکت در سال مالی جاری بر مبنای قانون تجارت و حداقل ۱۰٪ سود به صاحبان محترم سهام پیشنهاد می گردد .

۴) بیان سیاستهای تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت:

الف) جذب سرمایه از منابع و بانکهای خصوصی و دولتی

ب) مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی در ساخت پروژه ها

ج) تبدیل دارائیهای غیر مولد به دارائیهای مولد که از سرعت نقد ینگی بیشتری برخوردارند .

۵) تغییرات در سرمایه در گردش

سرمایه در گردش سال مالی مورد گزارش و تغییرات آن نسبت به سال قبل به شرح ذیل می باشد:

شرح	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	تغییرات	توضیحات
دارائیهای جاری	۱۸۳،۶۹۰	۱۸۳،۶۷۰	۲۰	کاهش
بدهیهای جاری	۷۸،۱۹۳	۶۹،۰۴۰	۹،۱۵۳	کاهش
سرمایه در گردش	۱۰۵،۴۹۷	۱۱۴،۶۳۰	۹،۱۳۳	کاهش

۶) نسبت های مالی شامل :

الف) نسبت های نقدینگی شامل نسبت جاری برابر ۲/۶۶ و نسبت آنی ۰/۶۵ بوده است.

ب) نسبت بدهی برابر عدد۰/۵۹ است.

ج) نسبت های سودآوری شامل نسبت بازده دارائیها ۱۲ درصد، نسبت بازده حقوق صاحبان سهام ۱۰/۵ درصد میباشد.

د) آخرین EPS پیش بینی شده شرکت ۳۹۴/۸ ریال و EPS واقعی و تحقق یافته شرکت ۳۲۴ ریال می باشد.

مقایسه بودجه با عملکرد

شـــــــرح	بودجه سال ۱۳۹۴	عملکرد سال ۱۳۹۴	درصد تحقق بودجه
	میلیون ریال	میلیون ریال	
فروش خالص	۴۰،۹۹۹	۳۲،۶۲۴	۷۹/۵۷
بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۲۲،۷۶۸)	(۹،۴۷۱)	۴۱/۶
سود (زیان) ناخالص	۱۸،۲۳۱	۲۳،۱۵۳	۱۲۷
هزینه های عمومی و اداری	(۵،۹۹۰)	۱۰،۴۶۶	۱۷۴/۷
سود و(زیان) عملیاتی	۳۰،۵۶۳	۲۳،۶۵۸	۷۷/۴
هزینه های مالی	(۲،۲۹۱)	(۲،۰۵۹)	۸۹/۹
سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی	۲۹۶	۱،۷۰۴	۵۷۵/۷
سود و (زیان) قبل از مالیات	۲۸،۵۶۸	۲۳،۳۰۲	۸۱/۶
مالیات	(۲،۵۱۰)	-	-
سود (زیان) خالص	۲۶،۰۵۸	۲۳،۳۰۲	۸۹/۴

در سال ۱۳۹۴ سود خالص شرکت مبلغ ۲۳،۳۰۲ میلیون ریال می باشد که معادل ۸۹/۴ درصد سود پیش بینی شده در بودجه را پوشش می دهد.

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

معاملات شرکت توسعه و عمران زاگرس با اشخاص وابسته بشرح ذیل میباشد :

۱۳۹۴/۰۶/۳۱

شرح	نام شخص وابسته	مشمول ماده ۱۲۹	پرداخت وجه	دریافت وجه	خرید
شرکت وابسته	شرکت بام	بلی	۱۳،۹۹۱،۲۸۹،۹۰۰	(۱۶،۶۴۰،۵۴۳،۵۰۵)	۱،۱۶۰،۰۰۰،۰۰۰
شرکت وابسته	شرکت بین المللی	بلی	۲،۵۴۹،۰۳۳،۱۷۴	۲،۵۴۲،۰۶۵،۵۰۵	–

شرح	نام شخص وابسته	مشمول ماده ۱۲۹	اسناد دریافتنی	اسناد پرداختنی	حسابهای دریافتنی	حسابهای پرداختنی	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	
							خالص	
							طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی ونهایی	شرکت ساختمان ایران	بلی	–	–	–	۱۲،۱۶۴،۱۰۲،۸۴۳	–	۱۲،۱۶۴،۱۰۲،۸۴۳
شرکت وابسته	شرکت بین المللی	بلی	–	–	–	۲،۴۴۹،۵۲۴،۹۲۸	–	۲،۴۴۹،۵۲۴،۹۲۸
شرکت وابسته	شرکت بام	بلی	۱،۲۴۰،۰۰۰،۰۰۰	–	۳،۱۱۶،۷۳۰،۰۴۸	–	۴،۳۵۶،۷۳۰،۰۴۸	۰

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

الف) تعهدات سرمایه ای :

شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه ای بوده است .

ب) تعهدات و بدهی های احتمالی:

تعهدات و بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاحیه قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷در تاریخ ترازنامه به شرح زیراست:

میلیون ریال

	گروه	اصلی
سفته های ارائه شده به شرکت گاز استان بابت خط تغذیه گاز پروژه چغاخور	۷،۴۲۱	۷،۴۲۱
چکهای ارائه شده جهت خرید آپارتمان تهران(مهمانسرا)	۱،۹۵۵/۳	۱،۹۵۵/۳
چک ارائه شده در وجه شرکت تامین مسکن جوانان	۱۲،۵۶۷	۱۲،۵۶۷
چک ارائه شده به شهرداری شهرکرد	۳۲۵	۱۰
چک ارائه شده به سازمان میراث فرهنگی قم	۹۴/۷	--
سفته های ارائه شده جهت تضمین تسهیلات دریافتی از بانک صادرات	۳،۸۷۰	--
چک در وجه اداره راه	۱۰۰	۱۰۰
سایر	۳۲۵/۳	--
جمع	۲۶۳۷۵/۸	۲۲۰۵۳/۳

اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت مدیره :

۱) رئیس هیئت مدیره :

مهندس فرامرز رساپور به نمایندگی شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان (سهامی عام) عضو غیر موظف

متولد سال ۱۳۳۳ شهر تهران

کارشناسی ارشد MBA از دانشگاه ورنسبورگ آلمان

سوابق کاری شامل :

۱- مهندس ناظر در شرکت استرانگ فورمینگ تورنتو کانادا

۲- مدیر پروژه شرکت طراحی و مهندسی پارس

۳- سرپرست کارگاه ایستگاه مترو نظام آباد، شرکت شعله سوز

۴- عضوهیئت مدیره ومدیرعامل شرکتهای ساختمانی مالمیر،پشتیبان ایجادساختمان،پی چین، سامانه استراتوس،ساختمان وتوسعه فن آوری،مدیریت پروژه های توسعه وساخت آریان،سرمایه گذاری توسعه وعمران زاگرس،سرمایه گذاری وتوسعه خوزستان،عمران کاران خوزستان،سرمایه گذاری توسعه وعمران بوشهر،تامین مسکن نویدایرانیان

۲) نائب رئیس هیئت مدیره :

مهندس گودرز امیری ابراهیم محمدی به نمایندگی شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) عضو موظف

متولد سال ۱۳۴۳ شهرستان لردگان

فارغ التحصیل رشته کارشناسی ارشد مدیریت

سوابق کاری شامل :

۱- دبیر آموزش و پرورش

۲- شهردار لردگان

۳- مدیر کل دفتر امور شهری و روستائی استانداری چهارمحال و بختیاری

۴- شهردار خمین

۵- معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری چهارمحال و بختیاری

۳) اعضاء هیئت مدیره :

الف) امیرحسین احمدزاده نامدار به نمایندگی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) عضو غیرموظف

متولد ۱۳۳۴ شهر ارومیه
فارغ الحصیل رشته علوم سیاسی
سوابق کاری:

۱- مدیربازرگانی شرکت ملی بازرگانی تدارک
۲- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت تولیدی و صنعتی مهرورز
۳- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت تولیدی و صنعتی نخ البرز
۴- معاونت بازرگانی کاشی اصفهان (سهامی عام)
۵- معاونت توسعه و برنامه ریزی شرکت بین الملل ساختمان و صنعت ملی
۶- نایب رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه بازار سرمایه تهران
۷- رئیس هیئت مدیره شرکت رهپو ساخت شارستان
۸- نایب رئیس هیئت مدیره عمران و مسکن سازان ایران
۹- رئیس هیئت مدیره شرکت مدیریت پروژه ها و توسعه ساخت آریان
۱۰- عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری و توسعه و عمران زاگرس
۱۱-عضو هیئت مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان.

ب) علی فروزش به نمایندگی شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)عضو غیر موظف
متولد سال ۱۳۵۳ شهر تهران
فارغ التحصیل کارشناسی رشته مدیریت صنعتی از دانشگاه آزاد تهران
سوابق کاری شامل :

۱- رئیس حسابداری شرکت فلیپ فلاپ
۲- رئیس حسابداری قراردادهای شرکت عملیات اکتشاف نفت
۳- مدیر مالی و اداری شرکت شکوه موتور
۴- مدیر مالی و اداری و نائب رئیس هئیت مدیره شرکت کاوشگران پارس آسیا
۵- مدیر مالی و اداری شرکت ساختمان وتوسعه فناوری
۶- مدیر مالی و اداری شرکت برید سامانه نوین
۷- مدیر مالی و اداری شرکت نوسازی و ساختمان تهران(سهامی عام)
۸- مدیر عامل و عضو هیئت مدیره شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان

ج) مهندس اسمعیل عامری گلستان به نمایندگی شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)عضو غیر موظف

متولد ۱۳۳۴ شهر گلستان

فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته برنامه ریزی

سوابق کاری شامل :

۱- معاونت سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان بوشهر

۲- معاونت سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان چهارمحال و بختیاری

۳- معاونت برنامه برنامه ریزی و نظارت راهبردی استانداری خوزستان

۴- معاونت سازمان مدیریت و برنامه ریزی استانداری چهارمحال و بختیاری

اطلاعات در مورد تعداد جلسات هیات مدیره و حضور اعضاء در جلسات :

تعداد جلسات هیات مدیره در سال منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ تعداد ۱۳ جلسه می باشد . حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیات مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۰۷ ماهیانه مبلغ ۸،۰۰۰،۰۰۰ ریال تعیین گردیده است .

اطلاعات مربوط به مدیران اجرائی شرکت :

الف) مدیر عامل :

افشار شهبازی تک آبی خارج از اعضاء هیئت مدیره

متولد ۱۳۵۴ شهرستان اردل

فارغ التحصیل رشته کارشناسی حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی

سوابق کاری شامل:

۱- کارشناس رسمی دادگستری

۲- رئیس حسابداری اتحادیه تعاونی های عشایری استان خوزستان

۳- رئیس حسابداری شرکت تعاونی و خدماتی کارکنان شرکت ملی حفاری ایران

۴- مدیرعامل و رئیس هئیت مدیره شرکت عمرانی تکاب کارون (سهامی خاص)

۵- مشاور مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری آتیه شهر (سهامی خاص) وابسته به بانک شهر

۶- عضو کمیسیون بودجه و اداری مالی شورای اسلامی شهر شهرکرد

۷- رئیس هئیت مدیره شرکت نور سیم (سهامی خاص)

۸- رئیس هئیت مدیره شرکت بازرگانی بام چهارمحال و بختیاری (سهامی خاص)

۹- رئیس هیئت مدیره شرکت تعاونی مسکن کارکنان زاگرس (سهامی عام)

۱۰- رئیس هیئت مدیره شرکت بین المللی ساختمان زاگرس (سهامی خاص)

۱۱- رئیس هیئت مدیره صندوق قرض الحسنه علی ابن ابیطالب شهرکرد

۱۲- خزانه دارهیئت شطرنج استان چهارمحال وبختیاری

۱۳- عضو هیئت مدیره شرکت عمران ومسکن سازان استان چهارمحال وبختیاری(سهامی خاص)

۱۴- عضو هیئت مدیره شرکت عمران ومسکن سازان استان کهگیلویه و بویر احمد (سهامی خاص)

۱۵- عضو انجمن حسابداران خبره ایران

ب) مسئول مالی و اداری :

پرور قنبری عدیوی

متولد ۱۳۵۵ شهر فارسان

فارغ التحصیل رشته کارشناسی حسابداری از دانشگاه آزاد شهرکرد

سوابق کاری شامل:

۱- متصدی امور سهامداران شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس(سهامی عام)

۲- حسابدار شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس(سهامی عام)

۳- رئیس حسابداری شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس(سهامی عام)

۴- رئیس حسابداری شرکت بازرگانی بام (سهامی خاص)

۵- رئیس حسابداری شرکت بین المللی ساختمان زاگرس (سهامی خاص)

ج) مدیر فنی و اجرایی :

مهندس بابک ابراهیمی

متولد ۱۳۶۱ شهرکرد

فارغ التحصیل رشته کارشناسی ارشد عمران گرایش زلزله، از دانشگاه آزاد شهرکرد .

سوابق کاری شامل:

۱- مدیر پروژه و سرپرست کارگاه ، شرکت ساختمانی اشکان ساز

۲- مدیر پروژه های سامان و چغاخور

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل :

الف) افشای نام حسابرس و فرایند انتخاب آن :

موسسه حسابرسی احراز ارقام(حسابداران رسمی) منتخب مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۰۷

ب) حق الزحمه و هزینه حسابرسی :

هزینه حق الزحمه حسابرسی و بازرسی شرکت و زیر مجموعه ها در خصوص بررسی بودجه، عملیات میان

دوره و پایان دوره ای جمعاً به مبلغ ۳۱۷،۰۰۰،۰۰۰ ریال بوده است.

ج) نام بازرس علی البدل:

موسسه حسابرسی اصول پایه فراگیر (حسابدران رسمی) به شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۱۷۱۰۶

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

بر اساس تعاریف، ریسک رویدادی است غیر قطعی که در صورت وقوع، یک یا چند هدف از اهداف پروژه را تحت تاثیر قرار می دهد. ریسک ها در هر پروژه اقسام مختلفی دارند که به دلیل ماهیت کارکردی شرکت، ریسک های صنعت ساختمان مورد بررسی و تحلیل قرار می گیرند. عمدتاً این قبیل ریسک ها از فرادست- صنعت- به پروژه منتقل می شود و در اکثر موارد در کنترل پروژه نمی باشند، زیرا که سر منشا ایجاد و علل وجودی آن ها از دسترس عوامل پروژه خارج بوده و به صورت تحمیلی در پروژه بوجود می آیند.

برخی از این ریسک ها با درجه تاثیر گذاری بسیار زیاد، در صورت وقوع کلیه پروژه های موجود در آن صنعت را تحت تاثیر قرار می دهند. امکان حذف این ریسک ها وجود ندارد و تنها می توان با اتخاذ تصمیماتی مناسب تاثیر آن را مدیریت نموده تا با کاهش تاثیر مخرب روبرو شوند. لذا عمده پاسخ درخور این ریسک ها پایش عوامل ایجادی آن ها می باشد تا بتوان مطابق با نوع ریسک، تصمیمات مناسب را در پروژه ها اتخاذ نمود.

مدیریت ریسک ساخت و ساز پروژه های گردشگری:

اهداف فرایند		عوامل ریسک	فعالیتهای کنترلی مناسب
اهداف کارایی	• حداکثرنمودن سرعت ساخت پروژه‌ها (باتوجه به محدودیت ها ،فرصت ها وبرنامهٔ زمان بندی پروژه)	• دراختیارنبودن برنامهٔزمان‌بندی مناسب	➢ تدوین استراتژی پروژه در راستای استراتژی سازمان با استفاده از مدلهای علمی و قابل قبول شامل اطلاعات مربوط به انتظارات پروژه از قبیل بازار هدف، کلاس پروژه، نرخ بازده داخلی مورد انتظار، ملاحظات مربوط به مدت و زمان با در نظر داشتن عوامل محیطی مانند فصول سرما و گرما و سایر عوامل استراتژیک موثر بر دستیابی به منابع و عوامل پروژه و اجرای آن
	• انتخاب تکنولوژی مناسب برای اجرای عملیات پروژه • انتخاب و تأمین پیمانکاران مناسب برای اجرای پروژه • انتخاب تأمین کنندگان (مواد، مصالح وماشین‌آلات) مناسب پروژه • تأمین به موقع منابع (مواد، مصالح وماشین آلات) مورد نیاز پروژه • استفاده بهینه ازمنابع پروژه (مواد، مصالح و ماشین آلات) تأمین به‌موقع منابع‌انسانی پروژه • استفاده بهینه ازمنابع انسانی پروژه	• دراختیار نبودن منابع مالی درزمان لازم • دراختیارنبودن مصالح و ماشین آلات درزمان لازم • فقدان نیروی انسانی مناسب (ازنظرتعدادوکیفیت) • دراختیار نبودن مشاورین و پیمانکاران مورد نیاز در زمان لازم • مشکلات در نقص قوانین و مقررات • دراختیارنبودن نقشه‌های کامل پروژه درزمان لازم • عدم انجام بموقع تعهدات دستگاه نظارت و پیمانکاران پروژه • تهاتر با پیمانکاران دستمزدی اجرایی پروژه	➢ برنامه ریزی پروژه با استفاده از نرم‌افزارهای مناسب(نرم افزار برنامه‌ریزی و کنترل پروژه)حاوی جزییات کافی در خصوص: · فهرست فعالیتها و مراحل مختلف · برنامه زمانی و تقدم و تاخر هریک از فعالیتهای اصلی و فرعی · منابع مالی و نقدینگی لازم · منابع انسانی، مقادیر موادومصالح و تجهیزات لازم · فرجه زمانی لازم برای آغاز و پایان هر فعالیت · سایر اطلاعات ضروری ➢ پیش بینی نحوه تامین منابع مالی پروژه همزمان با نیاز برنامه ریزی شده ی منابع مالی و انجام برنامه ریزی برای شروع پیگیریها و اقدامات اداری مربوط به تامین مالی

اهداف فرایند طراحی پروژه های گردشگری		عوامل ریسک فرایند طراحی پروژه های گردشگری	ساز و کار های مناسب برای واکنش به ریسک ها
اهداف کارایی	• تهیه مطالعات اولیه طرحها در کمترین مدت زمان ممکن	○ نامشخص بودن انتظارات (مشخصات، زمان، کیفیت و ...) حاکم بر طرح‌ها و نقشه‌ها ی اجرائی هریک ازطرحهای گردشگری	➢ برنامه ریزی و پیش بینی دقیق برای جوابگویی به نیازمندیهای طرحها در طول دوره مطالعات ➢ داشتن قراردادکامل و شفاف با در نظر گرفتن: • چرخه طراحی و کاربریها • زمان بندی مناسب برای مراحل پیشرفت طراحی • درنظر گرفتن موعد و مهلت مناسب در قرارداد طراحی، برای قطعی شدن طرحهای هر مرحله، بخصوص در صورت عدم صدور پاسخ کتبی از سوی کارفرما • کاهش هزینه های طرحها • ارزیابی اندازه گیری کیفیت برای اطمینان از موفقیت پروژه ➢ مدیریت طراحی، برنامه ریزی دقیق و شناسایی دقیق خواسته های مشتری (نحوه عملکرد، ویژگی های تاثیر گذار، سطح کیفیت، زمان، و ...) ➢ برنامه ریزی نظارت بر مدیریت طرح ، دریافت بازخورد کارفرما، بودجه، تحویل منطبق با اهداف برنامه و طرح، دریافت تاییدیه طراحی و ساخت و ساز، انجام تست های عملکرد مناسب با استاندارهای طراحی مالک و مطابق با ضوابط ➢ ارزیابی و بررسی جایگزین های طرح در صورت لزوم ➢ جذب و استفاده از کارشناسان خبره و آشنا با قوانین، آیین نامه ها، دستورالعمل ها و مقررات مربوطه
	• اخذ مجوزهای مربوط به طرحها در کمترین مدت زمان ممکن	○ عدم دریافت بازخورد به‌موقع از کارفرما (در خصوص تأئید و تصویب طرحها و ادامه مراحل بعدی کار طراحی) مربوط به طرح تفصیل هریک از طرحهای گردشگری	

اهداف	فرایند	عوامل ریسک	فعالیت های کنترلی مناسب
اهداف کارایی	●قطعی کردن فرایند خرید در کمترین مدت زمان ممکن	● فعال نبودن بازار و نامشخص بودن ارزش معاملاتی زمین مورد بررسی	♦برنامه ریزی مناسب با در نظر گرفتن بازار و تخمین دقیق ارزش زمین با کارشناسی ♦مشخص نمودن نرخ بازده داخلی مورد انتظار و انجام ارزیابیهای لازم مشتمل بر حساسیت سنجی و تاثیر عوامل مختلف بر روی نرخ بازده قابل دستیابی ♦بررسی امکان استفاده از بهبود ارزش زمینهای اطراف در یک برنامه ریزی بلند مدت ♦ بررسی امکان توسعه شهری ♦ بررسی امکان مشارکت با مالک زمین یا مشارکت با شخص ثالث ♦استفاده از مشاوران عالی به منظور بهره مندی از پیش بینی های محتمل در حوزه بازار و اقتصاد مسکن
		● فقدان نیروی انسانی باتجربه ودانش لازم جهت حل وفصل نمودن مشکلات حقوقی وتملک زمین	♦ جذب نیروهای مناسب استفاده از کارشناسان مطلع و آموزش سازمان یافته نیروی کار ♦ تعدیل نیروی نامناسب / استخدام، آموزش و حفظ نیروی انسانی باتجربه و مناسب ♦بازنگری تعداد نیروی انسانی با درنظر داشتن حجم کار و عملیات آتی

اهداف	عوامل ریسک	فعالیت های کنترلی مناسب
برآوردن هدفهای مقداری فروش و خدمات یا پیشی گرفتن از هدفها	عدم تطابق شرایط و مشخصات کیفی و فنی محصول در مقایسه با تقاضای بازار (کیفیت‌های مختلف شامل نوع مواد، مصالح و لوازم و کیفیت اجرا/ قیمت گذاری محصول و شرایط پرداخت/ مطلوبیت و تطبیق مناطق اجرای پروژه‌ها با کلاس پروژه مربوطه/ درصد پیشرفت پروژه در مرحله پیش فروش)	♦برنامه ریزی و اجرای طرح استراتژی بازاریابی مشتری محور برای ایجاد مبادلات اجزای اصلی یک طرح بازاریابی - Ps ۴ °محصول - Products °محل و زمان – time & Place °قیمت - Price °تبلیغات - Promotion ♦انجام مطالعات لازم در خصوص بازار منطقه ای و فرامنطقه ای متناسب با وضعیت زمین و استفاده از آن در طراحی پروژه های گردشگری ♦تعیین کلاس پروژه و بازار هدف و تعیین قیمت پروژه در راستای تحقیقات انجام شده (در هنگام طراحی پروژه های گردشگری) ♦تعیین شرایط اقتصادی ، فصلی و سایر عوامل موثر بر زمان عرضه ی پیش فروش ♦تعیین قیمت پیش فروش و فروش براساس مطالعات فوق و وضعیت رقبا در محل و منطقه با ایجاد جذابیت لازم برای مشتری ♦تعیین قیمت فروش با احتساب هزینه فرصت
فروش به حداکثر قیمت ممکن در بازار	عدم ارائه مناسب اطلاعات واحدها به متقاضیان خرید	♦ایجاد ارتباطات با استفاده از آخرین روش های فن آوری در راستای رسیدن به اهداف و سود آوری و برآوردن خواست های مشتری ♦فراهم آوردن اطلاعات سازه و فنی دقیق جهت اطلاع مشتریان
		♦استفاده از مسئولین معرفی مجرب برای معرفی محصول در هنگام مراجعه و بازدید متقاضیان

فعالیت های توسعه منابع انسانی

منابع انسانی در این شرکت به عنوان یک دارائی با ارزش تلقی میگردد لذا حفظ و نگهداشت کارکنان مجرب وبرنامه ریزی برای توسعه نیروهای انسانی متخصص و مولد یکی از برنامه های اصلی شرکت محسوب میگردد و اهم اقدامات انجام شده در این خصوص به شرح زیر می باشد .

الف) برگزاری دوره های آموزشی تخصصی جهت کارکنان

برگزاری های کلاس های آموزشی درون سازی و برون سازمانی برای ارتقا سطح کیفی اطلاعات تخصصی و کاربردی کارکنان شرکت.

ب) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی

تعیین استراتژی نوین در خصوص اصلاح ساختار سازمانی و منابع انسانی علی الخصوص جذب و بکارگیری پرسنل مجرب و تحصیل کرده

ج)تدوین و اصلاح آیین نامه های جدید شامل:

آیین نامه خدمات رفاهی کارکنان، آیین نامه انضباط کار کارکنان،آیین نامه اخلاق و رفتار حرفه ای مدیران و کارکنان،

آیین نامه ماموریت های اداری کارکنان و آیین نامه حضور و غیاب و مرخصی کارکنان

د) اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، سوابق کاری و حوزه ی فعالیت

ردیف	واحد	تعداد نفرات	تحصیلات			
			سیکل	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس و بالاتر
۱	مدیر عامل و مشاور	۱	–	–	–	۱
۲	مالی	۴	–	–	–	۴
۳	اداری	۱۴	–	۸	۱	۵
۴	فنی	۵	–	–	–	۵
جمـــــع کل		۲۴	۰	۸	۱	۱۵

- مسئول امور اداری و مالی شرکت زاگرس و زیر مجموعه ها توسط یک نفر انجام می گردد.

پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود

اطلاعات زیر درباره میزان سود سالانه و نحوه تقسیم آن می باشد :

الف) نحوه تخصیص سود برابر قانون تجارت وحداقل ۱۰درصد سود خالص (معادل۲،۳۰۶ میلیون ریال).

ب) میزان سود قابل تقسیم برابر تصمیمات مجمع عمومی صاحبان سهام می باشد.

اطلاعات تماس با شرکت

۱-آدرس پستی شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام)

استان چهارمحال و بختیاری - شهرکرد،خیابان حافظ، حدفاصل میدان انقلاب وچهارراه سعدی، مجتمع پارسیان،طبقه دوم وسوم

شماره تلفن های :۵-۳۲۲۴۴۲۹۳-۳۲۲۴۲۴۰۳- ۰۳۸شماره فکس : ۳۲۲۲۴۹۹۷-۰۳۸

آدرس پست الکترونیکی WWW.ZAGROS-INVEST.COM

مسئول پاسخگوئی به سوالات سهامداران خانم زهرا بازدار می باشد.

پروژه های در دست اقدام

پروژه‌های در دست اقدام

ردیف	استان	نام پروژه	تعداد واحد	متراژ مفید (متر مربع)	متراژکل (متر مربع)
۱	چهارمحال و بختیاری	دهکده گردشگری و توریستی پل زمانخان سامان زاگرس	۲۸۸	۹۷/۷۵۰	۳۸۳/۰۰۰
۲	چهارمحال و بختیاری	دهکده گردشگری و توریستی چغاخور زاگرس	۳۵۴	۱۳۸۵۰۸	۳۹۵/۰۰۰
۳	چهارمحال و بختیاری	مجتمع تجاری ، خدماتی ومسکونی زاگرس (گودال چشمه)	۱۴۷	۱۰/۷۰۰	۲۳/۴۷۰
۴	قم	منطقه نمونه گردشگری قم	۴۲۰	۱۸۳/۰۰۰	۱/۰۰۰/۰۰۰
۵	چهارمحال و بختیاری	منطقه نمونه گردشگری امامزاده حمزه علی	۳۸۵	۱۷۰/۰۰۰	۱/۰۰۰/۰۰۰
مجموع			**۱/۶۰۲**	**۵۷۴/۲۶۰**	**۲/۸۰۱/۴۷۰**

۱–دهکده سیاحتی سامان (اولین دهکده گردشگری استان و شرکت) :

در جوار پل تاریخی زمانخان ، مشرف بر رودخانه زاینده رود در سال ۱۳۷۷باحمایت مسئولین استان در دستور کار شرکت قرار گرفت که با شروع عملیات اجرایی آن بعنوان اولین طرح گردشگری استان سالیان متمادی است بهره برداری شده و قابل خدمات رسانی به کلیه مسافران و عموم هموطنان گرامی و در خور و شایسته استان می باشد که دارای کاربریهایی نظیر : ویلای مسکونی، باغ ویلا، هتل آپارتمان، واحدهای اسکان موقت، هتل، رستوران، رستوران چادری، بوفه های ساحلی، الاچیق، باغ خاطره ها، غرفه ها و زمین های ورزشی، واحدهای تجاری دایمی و فصلی، تالار، دریاچه مصنوعی، فضاهای های بازی پارکی و ...می باشد که موجبات جذب سرمایه گذاران استانی و خارج استانی را فراهم نموده و اشتغال زائی منطقه را موجب شده است .

خلاصه مشخصات اولیه طرح پروژه به شرح ذیل می باشد :

۱- محل و موقعیت پروژه : واقع در ۳۵ کیلومتری مرکز استان جنب پل تاریخی زمان خان سامان و رودخانه زاینده رود احداث گردیده است

۲- مساحت پروژه: ۳۸/۳ هکتار که ۲۱/۳ هکتار از اراضی ان توسط اداره کل منابع طبیعی استان به شرکت واگذار و ما بقی درحال اقدام می باشد .

۳- شماره موافقت نامه اصولی : ۶۲۰/۳۶۹۱/ج/الف مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۲ با امضاء رئیس سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان.

۴- مشاور اولیه : مهندسین مشاور طرح و تحول و مشاوره ثانویه: مهندسین مشاور پلشیر می باشد.

۵- میزان سرمایه گذاری انجام شده : حدود ۶۵۰ میلیارد ریال با سرمایه شرکت و آورده بخش خصوصی

۶- میزان پیشرفت فیزیکی : نظربه اینکه کلیه پلاک های ویلایی واگذار شده و امکانات زیر ساخت های داخل دهکده اجرا شده است بالغ بر ۹۸٪ پیشرفت داشته است لذا صرفا تکمیل مجموعه خدماتی تفریحی عمومی و آسفالت قسمتی از معابر فرعی باقی مانده است .




هتل آپارتمان و رستوران
مشاور املاک


20 9:03 PM





مشکلات طرح تا مورخ ۱۳۹۴/۶/۳۱ :

۱-باتوجه به اینکه کلیه مراحل قانونی طی و حقوقات دولتی پرداخت شده بود علیرغم نامه ارسالی معاون وزیر و رئیس سازمان جنگل های کشور به منابع طبیعی استان در سال ۱۳۸۲ مبنی بر انتقال قطعی زمین به این شرکت همچنین صدور

رای محاکم قضایی دال بر الزام به انتقال سند از سوی منابع طبیعی مصوبه کمسیون ماده ۲۱ استان موضوع انتقال در دستورکار و اخیرا" اقدام مناسبی صورت پذیرفته است. که موضوع روند کند انتقال سند ویلاها بنام مالکین موجب نارضایتی صاحب ویلاها گردیده است . خاطر نشان می سازد شرکت به جهت ورود سازمان بازرسی استان به پروژه تقاضای ابطال کمسیون ماده ۳۲ قبل (۲۱ فعلی) را به منابع طبیعی و آبخیز داری استان را نمود که در دادگاه بدوی و دادگاه تجدید نظر رای بنفع شرکت صادر و مانع ابطال کمسیون ماده ۳۲ قبل گردید .

۲-اختلاف فی مابین شهرداری سامان و شرکت در خصوص نحوه صدور پروانه ساخت.

اقدامات انجام شده :

با مساعدت استاندار و معاونین محترم عمرانی و برنامه ریزی وقت ایشان، مقدمات واگذاری قطعی سند ثبتی فراهم و تا تاریخ تنظیم گزارش اقداماتی به شرح زیل صورت پذیرفته است .

۱- تنظیم صورت جلسه ۱۳۹۰/۱۱/۲۶ در دفتر معاونت برنامه ریزی استانداری با مدیران کل استانی و تاکید بر مشکلات کلیه طرح های استانی شرکت

۲- تهیه نقشه طرح تفصیلی بر اساس وضع موجود با امضا و تایید کلیه مدیران ذیربط استانی

۳- باز نگری در طرح دهکده سیاحتی سامان براساس کاربری های موجود توسط مشاورین ذیصلاح

۴-تصویب طرح وضع موجود دهکده پس از ۱۳ سال از شروع اجرای عملیات زیر ساختها و پلاکهای ویلایی در کارگروه تخصصی میراث فرهنگی و گردشگری استان در مورخ ۹۱/۴/۲۷ به ریاست معاونت محترم وقت عمرانی استانداری

۵-ارجاع طرح توسط دبیرخانه کارگروه تخصصی میراث فرهنگی و گردشگری استان به کارگروه امور زیر بنایی استان و تصویب آن در مورخ ۹۱/۵/۲۵ به ریاست معاونت محترم وقت عمرانی استانداری

۶-ارجاع پرونده طرح سامان با نقشه فوق به شورای برنامه ریزی و توسعه استان، تصویب نهایی طرح در تاریخ ۹۱/۱۲/۲۵ و ابلاغ توسط استاندارمحترم به شهرداری سامان جهت اجرای طرح طبق ضوابط.

۷-تکمیل زیر ساختهای دهکده موصوف از جمله آسفالت معابر ، توسعه فضای سبز، جدول گذاری، اجرای مبلمان شهری، ساخت مخازن آب شرب و کشاورزی و افزایش ظرفیت آنها، تجهیز ایستگاه پمپاژ آب شرب، اجرای سیستم کنترل هوشمند تردد با کلیه تجهیزات و موارد ایمنی و ترافیکی، ایجاد جاده های دسترسی اجرا نشده طبق طرح، سنگ کاری دیوارهای حائل،رنگ آمیزی جداول و پایه های روشنایی، اجرای زمینهای ورزشی بالاخص زمینهای تنیس، توسعه و تکمیل شبکه روشنایی و تعمیرات عمده شبکه تأسیسات قدیمی.

۸-برنامه ریزی جهت تکمیل و شروع به ساخت وساز پلاکهای ویلایی باقیمانده از طریق اظهار نامه فسخ طبق مفاد قرارداد.

۹-با توجه به اینکه دهکده سیاحتی سامان دارای طرح مصوب و جداگانه از کمیسیون ماده ۱۳ در سال ۸۲ بوده متاسفانه بدون در نظر گرفتن حریم مصوب دهکده و اینکه ساخت و ساز در دهکده دارای ضوابط خاص خود می باشد وارد حریم شهر سامان گردید که به جهت حل این موضوع، رونق ساخت و ساز و در جهت رفاه حال سرمایه گذاران جزء و جلوگیری از نارضایتی سرمایه گذاران، چندین جلسه فی مابین شهرداری سامان و شرکت در دفتر امور شهری و شوراهای استانداری و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری به منظور وحدت رویه در صدور پروانه ساختمانی تشکیل که متاسفانه شهرداری سامان و عوامل شورای شهر جدید کلیه توافقات را کان لم یکن تلقی و اقدام به اخذ هزینه های بسیار بالا از سرمایه گذاران بدون ارائه هیچگونه خدماتی هر چند ناچیز نموده که این موارد سبب فرار سرمایه گذاران از منطقه و رکود دهکده گردیده که این شرکت علیرغم رایزنی های مکرر در جهت احقاق حقوق خود و سرمایه گذاران با عوامل جدید شهرداری و شورای شهر و عدم حصول نتیجه به ناچار و علیرغم میل باطنی مجبور به اقامه دعوی علیه شهرداری سامان جهت تایید صورتجلسات فی مابین و حفظ منافع خود گردید.

۱۰-الزام به انتقال مابقی ۲۷ هکتار اسناد از ۳۸/۳ هکتار از طریق محکومیت منابع طبیعی استان در دادگاه بدوی و تجدید نظر و در نهایت از طریق اجرای احکام فعلا" ۲۰ هکتار آن انتقال و ما بقی در دست اقدام می باشد.

نکته :علیرغم محدویت ها وکارشکنی ها وتنگناها توسط برخی از ادارات دهکده زاگرس اولین طرحی بود که توانست روند قانونی خود را طی مصوبه شورای محترم برنامه ریزی استان را اخذ نماید.

۲-دهکده سیاحتی چغاخور: (دومین طرح گردشگری شرکت)

واقع در منطقه چغاخور مشرف بر تالاب بین المللی چغاخور در زمینی بالغ بر ۳۹/۴ هکتار ار اراضی ملی و مستثنیات با کاربری های نظیر ویلاهای اقامتی، واحدهای مسکونی-اشتراکی، هتل، متل، سیاه چادر، چایخانه، استراحتگاه، مسجد، باشگاه سوارکاری، پیست دوچرخه سواری و اسکیت، زمینهای بازی، بازارچه و ...در سال ۱۳۷۷ در دستور کار شرکت قرار گرفت.









خلاصه مشخصات اولیه پروژه به شرح ذیل می باشد:

۱- محل و موقعیت جغرافیایی پروژه: واقع در ۶۵ کیلومتری مرکز استان در حاشیه تالاب بین المللی چغاخور در مسیرارتباطی شهرکرد به اهواز (بین استانی) و واقع شدن بین دو قطب بزرگ صنعتی استان خوزستان واستان اصفهان .

۲-مساحت پروژه : بالغ بر ۳۹/۵ هکتار اراضی ملی بعنوان فاز اول و ۱۰۰ هکتار در توسعه آینده در نظر گرفته شده است .

۳-شماره موافقت نامه اصولی : شماره ۱۱۸۲۳-۱۲۷ مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۰ توسط سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی گردشگری بنام شرکت صادر شده است .

۴-مشاور طرح : مهندسین مشاور پلشیر در طرح جامع و در طرح تفصیلی مهندسین مشاور سامان

مشکلات طرح:

باعنایت به اینکه تولیت کار رادرسال ۱۳۷۷بنا به پیشنهاد استاندارمحترم در صورت تصویب هیات مدیره بـه شـرکت داده شد ولی پس از تحویل زمین و مجوز صادره توسط سازمان میراث فرهنگـی و گردشـگری اسـتان، هزینـه هـای هنگفت صورت پذیرفته از قبل، هزینه زیر ساخت ها وخرید زمینهای مستثنیات از مـردم منطقـه ولـی متاسـفانه بـه جهت طرح موضوع ابطال کمیسیون ماده ۳۲ از سال ۱۳۸۴لغایـت سـال ۱۳۸۹شـرکت بـا اداره کـل منـابع طبیعـی وآبخیزداری استان و همچنین دادگستری درگیر بوده تا جائی که حکم قلـع و قـم و رفـع تصـرف از شـرکت توسـط دادگستری شهرستان بروجن صادر و شرکت می بایستی پاسخگوی سهامداران، خریداران و دولت می بود تااینکـه در سال ۱۳۹۰ با رایزنی های صورت پذیرفته وجلسات متعدد مجددا مقوله واگذاری در دستور کار قرار گرفت که پس از گذارندن کارگروه های تخصصی از جمله کارگروه تخصصی میراث میراث فرهنگی وگردشگری، کارگروه امور زیربنایی و در نهایت تصویب طرح در شورای برنامه ریزی و توسعه استان در تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۵قرارداد اجاره تنظـیم، اجـاره سالیانه پرداخت و امروز بحمدالله اقدمات قانونی و اساسی از قبیل اخذ مجوزات قانونی ساخت وساز از بخشداری کیار، سایر امورات و ایجاد زیر ساخت ها از قبیل: خط انتقال آب، مخزن ۵۰۰متر مکعبی، برق،معابر دسترسی، ساختمانهای اداری، خدماتی ، عمومی و...در حال انجام می باشد.

خاطر نشان می سازد در استان دو طرح به تصویب شورای محترم برنامه ریزی و توسعه استان رسید که اولین طـرح دهکده سیاحتی زاگرس سامان ودیگری دهکده سیاحتی زاگرس چغاخور می باشد.

** **اقدامات صورت گرفته** : طرح جامع و ارزیابی زیست محیطی ان تهیه و به تایید کمیته ارزیـابی زیسـت محیطـی کشـور رسید و کلیه استعلامات ادارات مربوطه و مصوبه کمسیون ماده ۳۲ در سال ۸۵ اخذ گردید و شرکت با جدیت اقدام به اجـرای

قسمتی از زیر ساخت های طرح نمود اما پس از مدتی منابع طبیعی با اقامه دعوی در داد گستری بروجن علیه شرکت موجبات توقف عملیات اجرایی پروژه از سال ۸۵ تا ۸۹ را فراهم نمود .

۵-مجوزات قانونی : کلیه استعلامات و مجوزات قانونی (ازجمله مصوبه کمسیون ماده ۳۲ قدیم و ۲۱ جدید و مصوبه کمسیون ماده ۳) از ارگان های ذیربط اخذ گردید .

۶-کاربری های تعریف شده: طرح دارای کاربریهای اقامتی ، سیاحتی، فرهنگی، ورزشی،تفریحی و خدماتی می باشد.

۷-امکانات زیر ساختها:مجوز برداشت و تأمین آب، اخذ مجوز اجرا شبکه اصلی برق ترانسهای مربوط اجرا گردیده و زیرسازی معابر دسترسی تمامی پلاکهای ویلایی، هتل و مجموع اماکن عمومی و جاده اصلی دهکده اجرا گردیده است.

۸-امکانات رفاهی:جانمایی هتل، متل، سالن اجتماعات ، بازراچه ، سیاه چادر، استراحتگاه، مسجد، ورزشگاه، پارک کودک و پارک جنگلی، رستوران، چایخانه، باشگاه اسب سواری و قایق سواری و دوچرخ سواری

۹-برآورد سرمایه گذاری اولیه:۱۰۰۰ میلیارد ریال

۱۰-میزان پیشرفت فیزیکی: زیرساختها بالغ بر ۳۵ درصد شامل اجرای فضای سبز و آماده سازی و زیرسازی معابر اصلی و فرعی و اجرای شبکه اصلی برق و بخشی از شبکه داخلی آب و اجرای خط انتقال ۳/۵ کیلومتری آب از محل چاه محفوره در حاشیه تالاب و ساخت مخزن ۵۰۰ متر مکعبی و اخذ پروانه ساخت از بخشداری کیار (۲۸۷ خصوصی و عمومی)، پیگیری اجرای خط انتقال گاز از ایستگاه گلو گرد با عقد قرار داد با شرکت گاز استان ، اجرای ساختمان مدیریت در ۳ طبقه با پیشرفت فیزیکی ۳۰٪ و ساختمان اداری خدماتی نگهبانی پروژه با پیشرفت فیزیکی ۸۰٪.

۱۱-هزینه اجرای شبکه برق و جاده دسترسی از اعتبارات دولتی با محوریت سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان تامین شده است

۱۲-تحویل زمین از نمایندگان دولت (جهاد کشاورزی ،منابع طبیعی اقتصاد و دارایی) .

۱۳-ساخت دفتر نگهبانی ، مدیریت ، آتش نشانی، بهداشت، و مهمانسرا و مدیریت و بخشی از اماکن عمومی.

۱۴-تصویب طرح در کارگروههای تخصصی میراث فرهنگی وگردشگری استان ، امور زیر بنایی و در نهایت تصویب در شورای برنامه ریزی و توسعه استان در تاریخ ۹۱/۱۲/۱۵ و ابلاغ توسط استاندار محترم به فرمانداری و بخشداری مرکزی کیار و بروجن جهت اجرای طرح طبق ضوابط .

۱۵-پیگیری در خصوص رفع مشکلات احتمالی از ناحیه مالکین اراضی مستثنیات، که در این رابطه مقدمات موضوع تقریبا فراهم گردیده است ولیکن بایستی با تامین نقدینگی و شناسایی و تملک اراضی همجوار خرید اراضی مستثنیات صورت پذیرد.

۱۶-در سال جاری میزان ۵۵ هکتار از اراضی ملی همجوار طرح جهت توسعه دهکده درخواست گردیده که مراحل تکمیل پرونده و اخذ استعلامات توسط سازمان گردشگری و مدیریت امور اراضی در دست پیگیری و اقدام میباشد.

۳- مجتمع مسکونی ، تجاری گودال چشمه زاگرس : سومین پروژه شرکت بنام مجتمع مسکونی، تجاری گودال چشمه با طرحی خاص و در راستای اجرای معماری خاص با پیشنهاد و حمایت مسئولین استانی از جمله شهردار و معاونت وقت عمرانی استانداری در سال ۸۳ با مشخضات ذیل در دستور کار شرکت قرار گرفته است.

۱-محل و موقعیت جغرافیایی پروژه: شهرکرد –گودال چشمه بلوار آیت –حدفاصل ۲۰ متری اول و دوم

۲-مساحت پروژه: عرصه ۳۵۴۳,۷متر مربع و اعیانی ۲۳۴۷۰ متر مربع در ۷ طبقه (۲ طبقه زیر زمین و ۵ طبقه روی زمین طراحی شده است.)

۳- نام مشاور: مهندسین مشاور پلشیر

۴-کاربری پروژه:مسکونی،تجاری و خدماتی و مسکونی

۵-برآورد اولیه:بالغ بر ۲۵۰ میلیارد ریال

۶-پیشرفت فیزیکی پروژه: ۴۸ درصد که عملیات سفت کاری به اتمام رسیده است

۷-دارای سند رسمی بنام شرکت سرمایه گذاری زاگرس می باشد.

۸-مجوزات اخذ شده : دارای مصوبه کمسیون ماده ۵ با تراکم حداکثر ۵ طبقه روی زیر زمین و دارای پروانه ساختمانی شماره ۱۳۱/۱/۴/۳۸۰۷۳ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۷ بنام شرکت می باشد.

۹-منابع تامین اعتبار:مشارکت با بانک ملی از اعتبارات بنگاههای زود بازده و منابع داخلی شرکت.





مشکلات طرح تا تاریخ ۱۳۹۴/۶/۳۱:

با توجه به اینکه کلیه مجوزات قانونی از جمله مجوز کمسیون ماده ۵ در خصوص تراکم و پروانه ساخت از شهرداری اخذ و طبق مقررات و ضوابط شهر سازی احداث گردیده بود و طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری که دلالت بر این موضوع دارد، متاسفانه شهرداری شهرکرد بنا به درخواست رییس سازمان مسکن و شهرسازی وقت استان اقدام به جلوگیری از ادامه عملیات اجرایی پروژه را بدون هیچ گونه دلیلی نمود و توسط مدیر کل وقت و مسئولین محترم دفتر فنی استانداری پروانه ساخت تحویل حراست استانداری گردید که با اثبات بی گناهی شرکت و قانونی بودن پروانه مجددا پروانه به شرکت عودت داده شد (که سوال اینجاست چه کسی میبایستی مسئول جبران خسارت وارده به شرکت باشد مدیر کل دفتر فنی استانداری یا شهرداری شهرکرد ؟)که پس از ارجاع پرونده به کمسیون ماده ۱۰۰،کمسیون ماده ۱۰۰ شهرداری رای به تخریب دو طبقه از ساختمان را داده که با پیگیریهای بعمل آمده،دیوان عدالت اداری رای مذبور را نقض و اعلام نمود مجددا توسط همان هیات رسیدگی گردد،که با پیگیریهای مکرر و با مساعدت ویژه استانداری در شهرداری شهرکرد صورت جلسه ای تنظیم، و متراژ واقعی در خواستی شرکت بر اساس پروانه صادره مبنی بر ۲۳۴۷۰ متر مربع رابه کمسیون اعلام نمود همچنین کمسیون بر

اساس صورت جلسه موصوف و نظریه کارشناس رسمی داد گستری که توسط خودشان تعیین گردید و با در نظر گرفتن نظریه کارشناسان انتخابی شهرداری که بر اساس رای دیوان درخواست نمود پس از گذشت زمان و فرصتهای از دست رفته کـه بـالغ بر ۵ سال طول کشید اقدام به صدور رای برائت نموده و تاکید نمود که براساس نظریه کارشناس انتخابی آن کمسیون از ناحیه همسایگان شاکی ۴۵ درجه عقب نشینی و نسبت به تامین پارکینگ مورد نیاز پروژه اقدام شود لذا تـا تـاریخ تنظـیم گـزارش مقدمات این مهم فراهم و مقرر گردید اقدامات لازم در خصوص تغییرات مورد نظر کارشناس انجام پذیرد ضـمنا رایزنـی هـای بسیار زیادی در خصوص مشارکت در ساخت وساز و تکمیل پروژه با چندین شرکت و سرمایه گذاران متعدد داخل و خـارج از استان صورت پذیرفته که امیداست با مذاکرات و مکاتبات صورت پذیرفته با مدیران محترم بانک سپه از طریق شرکتهای بانـک خدمات مشارکت دریافت گردد. جای تاسف بسیار است که پروژه ای که در زمان مقرر طبق برنامه زمان بنـدی در بـازار هـدف تکمیل وموجب سوددهی و بطبع ان رونق اقتصادی مجموعه و سهامداران میگردید به شکلی شده که اکنون و با شرایط فعلـی مسکن هیچگونه توجیه اقتصادی برای آن نمی توان متصور شد.

۴– منطقه نمونه گردشگری امامزاده حمزه علی (ع) :

چهارمین طرح سرمایه گذاری شرکت، منطقه نمونه گردشگری امام زاده حمزعلی (ع) در سـال ۱۳۷۸ براسـاس مصـوبه هیـت محترم دولت در سفر دوم به استان مورد تصویب قرار گرفته است

مشخصات آن به شرح ذیل میباشد :

۱- **محل و موقعیت جغرافیایی طرح** : واقع در ۷۰ کیلومتری مرکز استان بر روی تپه های مشرف بر امـام زاده حمـزه علـی (ع) جنب روستای کلبی بک از توابع بخش بلداجی شهرستان بروجن .

۲- **مساحت اولیه طرح** : ۳۰۰ هکتار که در مرحله بعدی ۱۰۰ هکتار عرصه و ۵۰ هکتار کمربند حفاظتی تقیل پیدا نمود.

۳-**شماره موافقت نامه اصولی** : شماره ۸۷۲/۱/۸۲۵مورخ۱۳۸۷/۸/۱ بـا امضـائ معاونـت محتـرم رئـیس جمهـور و ریاسـت سازمان میراث فرهنگی ،صنایع دستی و گردشگری کشور .

۴- **شماره مصوبه**: ۴۹۲۲۱/ت ۴۰۰۷۶ه مورخ۱۳۸۷/۴/۵که در سفر دوم ریاست محترم جمهوری به استان مورد تصویب قرار گرفته است.

۵-**کاربریهای طرح** : دارای کاربریهای اقامتی، فرهنگی، سیاحتی، ورزشی، خدماتی و گردشگری

۶- **مشاور** :مهندسین مشاوراثر و مهندسین مشاور چشم انداز (سامان)

۷-**اقدامات انجام شده** : تهیه طرح جامع،ارزیابی زیست محیطی،توجیه اقتصادی و تصویب در کارگروه گردشگری استان و تایید مطالعات توسط مشاور مادرسازمان میراث فرهنگی ،صنایع دستی و گردشگری کشور

۸-**مجوزات اخذ شده**: با توجه به اتمام مطالعات طرح جامع،اخیرا مقدمات مکاتبه با ارگانهای ذیربط فراهم که تامین آب،برق، گاز از ادارات استعلام و در حال ارسال پاسخ به سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان جهت تخصیص اعتبارات می باشد.

۹-**میزان براورد سرمایه گذاری اولیه** : بر اساس مطالعات صورت گرفته مشاور بالغ بر ۵۴۰ میلیارد تومان براورد گردیده است.

۱۰-**مدت برگشت سرمایه**: ۵ سال

۱۱-**امکانات خدماتی و رفاهی لحاظ شده در طرح**: تامین آب، برق، گاز ، تلفن، راه و جاده دسترسی، هتل، مسافرخانه، اقامتهای ارزان قیمت، کمپینگ اردویی، سایت چادری، آلاچیق، پارک جنگلی، پارک بازی کودکان، کتابخانه و مسجد و باشگاه سوار کاری و دوچرخه سواری، ورزشگاه تفریحات آبی، اسکی روی چمن، تله کابین و دیگر کاربریهای خدماتی

۱۲-**مدت زمان ساخت**:از زمان شروع عملیات اجرایی طرح به مدت سه سال طی برنامه زمانبندی

۱۳-اعتبار زیر ساختهای مورد نیازطرح به استناد مجموعه قوانین ایجاد مناطق نمونه گردشگری،تامین امکانات خدماتی از جمله آب،برق،گاز و احداث جاده دسترسی تا ورودی طرح با دولت می باشد.

مشکلات طرح تا مورخ ۹۴/۶/۳۱:

کلیه مقدمات امر در امور اراضی و کمیسیون ماده ۳۲ قبلی فراهم شده بود ولی بدلایل مشکلات سامان و چغاخور کمیسیون با اصلاح مساحت طرح بدلیل رعایت حد نصاب واگذاری به میزان ۱۰۰ هکتار و ۵۰ هکتار کمربند حفاظتی که از مصوبات سفر دوم بوده موافقت نموده و از طرفی کلیه مطالعات طرح جامع توسط این شرکت با نظارت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تهیه و آماده اجرا بود که از دستور کار خارج گردید.

اقدامات اخیر:

با توجه به حل مشکلات طرح سامان و چغاخور بر اساس تصمیم مسولین ذیربط مقرر گردید واگذاری اراضی طرح مذکور در اولویت بعدی قرار گیرد که اقداماتی نیز در این زمینه صورت پذیرفته است.



۵)منطقه نمونه گردشگری ابتدای بزرگراه قم–تهران(سایت گردشگری قم):

منطقه نمونه گردشگری قم بعنوان یکی از طرحهای ویژه و قابل توجه شرکت ،که در سال ۱۳۸۷ با حمایت مسولین استان قم و سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری کشور در دستور کار قرار گرفت .

مشخصات طرح به شرح ذیل می باشد:

۱- محل و موقعیت جغرافیایی: طرح مذکور واقع در جنب مسجد و عوارضی قم به طرف تهران و در محدوده شهر قم قرار گرفته است.

۲- مساحت:۱۰۰ هکتار از اراضی سازمان راه و شهرسازی قم

۳- شماره موافقت نامه اصولی : ۷۸۲/۱/۹۴۰ مورخ۱۳۸۷/۹/۴ با امضای معاونت محترم ریلست جمهور و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور

۴- مشاور طرح جامع : مهندسین مشاور اثر

۵- مشاور طرح تفصیلی : مهندسین مشاور سامان

۶- براورد اولیه میزان سرمایه گذاری که طبق نظر مشاور بالغ بر ۱۰۵۰۰ میلیارد ریال تعیین گردیده است

۷- مدت زمان مورد نیاز ساخت و بهره برداری از طرح : ۳۶ ماه از زمان شروع عملیات اجرایی

۸- کاربری های طرح : فرهنگی ،سیاحتی،اقامتی ،خدماتی،ورزشی، رفاهی ، تجاری و اداری

۹- امکانات رفاهی و خدماتی: موزه، سالن نمایش، کمپینگ اردویی، اقامتهای ارزان قیمت، هتل، سایت چادری، باشگاه سوار کاری، دوچرخه سواری، آپارتمان ویلایی ، پارک کودک و پارک شنی، اسکیت روی چمن و شن، خدمات بین راهی، پمپ بنزین و...

۱۰- هزینه های صورت گرفته بابت خرید ۳۰ هکتار از زمین : جمعا مبلغ ۲۲,۲۵۰ میلیون ریال بابت خرید زمین که ۱۰٪ نقدا پرداخت شده و مابقی طی اقساط ۵ ساله به صورت پله کانی در وجه سازمان مسکن و شهر سازی قم پرداخت شده است

موانع و مشکلات تا تاریخ ۱۳۹۴/۶/۳۱ :

باعنایت به اینکه از سال ۱۳۸۴ تا سال ۸۹ در استان شرکت بعلت مشکلات و مسایل سیاسی که خارج از اراده شرکت بوده دچار بحران گردیده بود و به نوعی مشکلات استان مانع واگذاری منطقه نمونه گردشگری عوارضی قم - تهران گردید لذا عدم اهلیت و احراز توانایی شرکت در سال ۹۰ به این شرکت ابلاغ که همچنان با مجموعه استانداری و راه و شهرسازی قم در حال مذاکره جهت باز پس گیری طرح میباشیم.

اقدامات انجام شده :

۱- تهیه مقدمات مطالعات طرح جامع و تصویب در کارگروه گردشگری استان قم به ریاست استاندار و ارسال به کمیته گردشگری سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری کشور جهت تاییدیه نهایی .

۲- ابلاغ به مشاور برای تهیه نقشه های اماده سازی مرحله اول سایت

۳- تعیین مشاور دیگری جهت تهیه ارزیابی زیست محیطی و اقتصادی طرح

۴- طرح توسط اداره راه و شهرسازی و به استناد مصوبه طرح گردشگری سال ۸۵ تایید و با کلیت طرح موافقت بعمل آمد.(قبل از اینکه به شرکت واگذار گردد)

۵- تصویت طرح در کارگروه میراث فرهنگی و گردشگری مورخ ۸۷/۱۱/۱۲ استان به ریاست استانداری وقت.

۶- افتتاحیه طرح در مورخ ۸۸/۲/۹ توسط ریاست محترم مجلس شورای اسلامی جناب آقای دکتر علی لاریجانی.

۷- معرفی شرکت در مورخ ۸۸/۳/۹ توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قم به اداره راه و شهرسازی استان قم بمنظور تحویل زمین.

۸- میراث فرهنگی به استناد صورت جلسه تنظیمی در دفتر نماینده محترم قم در مجلس شورای اسلامی که براساس دستور ریاست مجلس صورت گرفته شرکت را به اداره راه و شهرسازی قم برای تملک ۳۰ هکتار از ۱۰۰ هکتار معرفی نموده است.

۹- تخصیص اعتبار دولتی بمیزان ۶ میلیارد ریال بمنظور ایجاد جاده دسترسی به سایت.

۱۰- اخذ کلیه استعلامات مورد نیاز از ارگانهای ذیصلاح.

۱۱- تایید نهایی طرح توسط دفتر سازمان میراث فرهنگی وگردشگری کشور و ابلاغ آن به میراث فرهنگی استان و سرمایه گذار.

۱۲- ارجاع طرح به شورای برنامه ریزی و توسعه استان که بعلت مشکلات مربوط به واگذاری اراضی از طرف اداره راه و شهر سازی وموانع ومشکلات شرکت در استان تا کنون در دست اقدام باقی مانده است .

۱۳ – پس از تایید قیمت توسط هیات نمایندگی راه و شهرسازی قم موضوع به شرکت اعلام که معادل ۱۰٪ از قیمت ۳۰ هکتار به مبلغ ۲۲۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال توسط شرکت به حساب خزانه و راه و شهرسازی قم واریز گردید .

۱۴ - مقدمات تنظیم قرارداد اجاره به شرط تملیک فراهم و پس از بررسی توسط شرکت امضا و همچنین توسط کلیه واحدهای ذیربط مسکن و شهرسازی قم امضا گردیده بود که بمنظور امضا مدیر کل وقت مسکن و شهرسازی پرونده تحویل ایشان گردید و قبل از امضای لیست سهامداران عمده گزارشی از وضعیت مالی این شرکت را درخواست نموده که کلیه مدارک درخواستی در اختیار ایشان قرار گرفته است .

۱۵- پس از پیگیری، مدیرکل راه و شهرسازی اعلام نمود آن شرکت قادر به اجرای طرح نیست ودلائلی از جمله اینکه شرکت در استان خود از حمایت برخوردارنیست یکی از سهامداران این شرکت به نام شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) در پروژه ای دیگر در استان قم ناتوان بوده است.به هر حال پس از پیگیریهای مکرر و تشکیل جلسات متعدد و درخواست مجدد مستندات و مدارکی از شرکت و همچنین تشکیل جلساتی با استاندار قم که چندین مرتبه با حضور استاندار محترم وقت استان و معاون عمرانی ایشان صورت گرفته مقرر گردید که طرح مجددا در کمیسیون ها مطرح و همچنین با اخذ ضمانت های اجرایی قرارداد امضاء و ابلاغ گردد که فعلا بصورت جدی و مستمر در حال پیگیری می باشد.

نکته : با توجه به موقعیت سوق الجیشی بزرگراه تهران – اصفهان و شاهراه ۱۸ استان دیگر و قرار گرفتن طرح در حریم شهر مقدس قم که یک شهر مذهبی و مهاجر پذیر می باشد و چون محل طرح از موقعیت و استراتژی مطلوبی برخوردار است ، برنامه های تعریف شده در راستای ارتقاء جایگاه شرکت در کشور می توان نقش بسزایی ایفا نمود.

