

به نام خدا

شرکت تأمین مسکن جوانان

(سهامی عام)



گزارش فعالیت هیات مدیره

به

مجمع عمومی سالیانه صاحبان سهام

برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۳





فهرست

صفحه	عنوان
۱	۱- پیشگفتار
۳	۲- گزیده اطلاعات مالی
۴	۳- پیام هیئت مدیره
۶	۴- کلیاتی درباره شرکت
۷	۵- سرمایه و ترکیب سهامداران
۸	۶- شرکت از منظر بورس اوراق بهادار
۹	۷- مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری
۱۱	۸- مقایسه بودجه با عملکرد
۱۲	۹- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
۱۳	۱۰- اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت
۱۵	۱۱- نظام راهبردی شرکت
۱۵	۱۲- اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت مدیره
۱۸	۱۳- اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت
۱۹	۱۴- اطلاعات مربوط به حسابرس و بازرس قانونی
۲۰	۱۵- گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۲۱	۱۶- مدیریت ریسک ساخت و ساز پروژه
۲۲	۱۷- مدیریت ریسک طراحی پروژه
۲۳	۱۸- مدیریت ریسک خرید/تحصیل زمین پروژه
۲۴	۱۹- مدیریت ریسک بازاریابی و فروش پروژه
۲۵	۲۰- گزارش عملکرد اجتماعی شرکت
۲۵	۲۱- فعالیت های توسعه منابع انسانی
۲۷	۲۲- اقدامات انجام شده درخصوص تکالیف مجمع
۲۸	۲۳- اهم اقدامات انجام شده در سال مالی جاری
۲۹	۲۴- پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود
۳۰	۲۵- اطلاعات طرح های توسعه شرکت
۳۰	۲۶- برنامه های آینده شرکت
۳۱	۲۷- اطلاعات تماس با شرکت
۳۱	۲۸- اطلاعات مقایسه ای پیش بینی درآمد هر سهم و عملکرد واقعی
۳۲	۲۹- پروژه های به اتمام رسیده
۳۴	۳۰- پروژه های در دست اقدام



۳۶	۳۱- پروژه تجاری خدماتی شهر جدید هشتگرد
۳۷	۳۲- پروژه های تجاری نارنجستان - نگارستان و مریم
۳۸	۳۳- پروژه مسکونی هشتگرد (قطعه ۵)
۴۱	۳۴- مجتمع مسکونی نگین دماوند
۴۵	۳۵- مجتمع مسکونی مهتاب شاهین شهر
۴۸	۳۶- مجتمع تجاری همایون ویلا محمدشهر
۵۲	۳۷- مجموعه مسکونی ۴۶۹ واحدی ارم محمدشهر
۵۴	۳۸- مجموعه تجاری ارغوان انزلی
۵۶	۳۹- مجموعه مسکونی ارغوان انزلی
۵۸	۴۰- مجموعه بهارستان (صدف)
۵۹	۴۱- مجموعه ۱۱۰ واحدی بهارستان (غدیر)



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 و زیان شرکت را به ضمیمه گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت طی سال مالی مزبور تنظیم کند، اسناد مذکور در این ماده باید اقلأً پینست 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 بهادار 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.

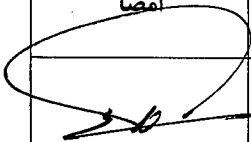
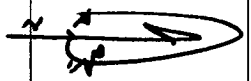
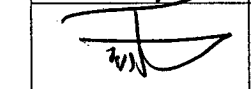
مجموعه حاضر گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت است که بر اساس گزارش نمونه سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه گردیده است.

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 ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد.

گزارش حاضر بعنوان یکی 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 ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.



اعضا هیئت مدیره	نماینده شرکت	سمت	امضا
آقای حسن پورفرج قاجاری	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	رئیس هیئت مدیره	
آقای سید صدرالدین صدر هاشمی نژاد	سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	نایب رئیس هیئت مدیره	
آقای امیرحسین احمدزاده نامدار	تامین مسکن نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
آقای یوسف صفار شاهرودی	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
آقای علیرضا مصلح کیا	تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	
آقای سیدعلیرضا قهاری	خارج از اعضا هیئت مدیره	مدیر عامل	



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزیده اطلاعات مالی

تجدید ارائه شده

۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	
			الف (اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال) :
۱۷,۹۱۶	۳۴,۰۱۹	۱۱,۱۳۰	درآمد خالص
(۵۵,۵۳۲)	(۲۰,۳۱۳)	(۴۵,۷۶۰)	سود (زیان) عملیاتی
۳۲۹,۷۵۹	۲۶۶,۸۶۳	۲۴۱,۹۲۰	درآمدهای غیر عملیاتی
۱۲۶,۹۷۰	۱۰۰,۸۱۰	۸۲,۵۲۸	سود خالص _ پس از کسر مالیات
(۹۸۰)	(۲,۴۰۸)	(۲,۸۱۴)	تعدیلات سنواتی
(۱۲۶,۵۷۳)	(۲۱۴,۹۹۷)	(۲۶۶,۱۶۰)	وجوه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی
			ب (اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال) :
۱,۳۱۸,۵۵۵	۱,۱۷۲,۵۵۱	۹۷۸,۲۶۰	جمع داراییها
۹۶۱,۷۸۴	۸۳۹,۷۵۰	۶۷۰,۲۸۹	جمع بدهی ها
۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۳۵۶,۷۷۱	۳۳۲,۸۰۱	۳۰۷,۹۷۱	جمع حقوق صاحبان سهام
			ج (نرخ بازده (درصد) :
۹/۶	۸/۶	۸/۴	نرخ بازده دارتیهها
۳۶	۳۰	۲۷	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
			د (اطلاعات مربوط به هر سهم :
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۶۸۲	۸۶۶	۴۴۸	اولین پیش بینی هر سهم _ ریال
۸۳۱	۵۱۳	۶۴۰	آخرین پیش بینی هر سهم _ ریال
۶۳۴/۸۵	۵۰۴/۰۵	۴۱۲/۶۴	سود واقعی هر سهم _ ریال
-	۵۱۵	۳۷۵	سود نقدی هر سهم _ ریال
-	-	-	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش _ ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم _ ریال
-	-	-	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم _ مرتبه
			ه (سایر اطلاعات :
۲۷	۳۰	۲۶	تعداد کارکنان _ نفر (پایان سال)



پیام هیئت مدیره

شرکت تامین مسکن جوانان با بیش از ۱۶ سال سابقه کار در مشارکت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری گامهای بلندی برداشته و با بهره گیری از توان و تجربه متخصصان صنعت ساختمان و با تکیه بر دانش روز و اعتقاد مدیریتی و با پیگیری سه رکن اساسی سرعت، کیفیت و قیمت با رعایت شئون ذیل الاشاره در این مسیر اقدام نموده است.

- درک صحیح نیازمندیهای مشتریان و تامین خواسته های آنها در فعالیتهای طراحی و ساخت در راستای افزایش رضایت مشتریان و برقراری نظام رسیدگی به انتقادات و نظرات مشتریان وسایر گروههای ذینفع
 - ارتقای سطح دانش و مهارت های فنی و ایجاد انگیزه در نیروی انسانی به عنوان ارزشمند ترین سرمایه های شرکت از طریق طرح ریزی و اجرای برنامه جامع آموزش
 - ارتقای ارزش های اخلاقی کارکنان در سایه ایجاد فضای سالم و پویا به منظور ایجاد هم افزایی و مشارکت موثر
 - ترویج فرهنگ شایسته سالاری و انگیزش، ترغیب و تشویق کارکنان به چهار اصل مسئولیت پذیری، احترام، انصاف و صداقت
 - شناسایی، سامان دهی و بهبود مستمر فرایندهای جاری به منظور افزایش توان سازمان در زمینه رقابت پذیری در بخش مسکن و ساخت وساز
 - بهبود نظام مدیریت اسناد و مستندات و تلاش در جهت ارائه دسترسی یکسان به اطلاعات برای اشخاص ذینفع
 - بهبود مستمر نظام کیفی به عنوان پشتوانه ای در جهت ارتقای کیفیت ساخت وساز و اطمینان از برآورده شدن نیاز مشتریان.
 - تلاش در جهت کاهش قیمت تمام شده، افزایش بهره وری و بهبود کیفیت.
 - افزایش استفاده از تکنولوژی های نوین و روش های صنعتی سازی و مقاوم سازی ، با رعایت استانداردهای ملی و بین المللی.
 - ارتقاء سطح خدمات کارفرمایی و بهبود کیفیت خدمات ارائه شده توسط بخش های فنی، با رویکردی دانش محور در جهت افزایش میزان سهم در بازار مسکن کشور
- هیئت مدیره، مدیر عامل و تمامی همکاران در شرکت تامین مسکن جوانان تمام ظرفیت و توانایی های خود را در رسیدن به اهداف بلند مدت و برای تحقق آن بکار خواهیم بست و امید است با استعانت از خداوند متعال رضایت کلیه ذینفعان فراهم آید .



استراتژی شرکت تامین مسکن جوانان در خصوص ساخت و ساز، استفاده از امکانات و زمینهای موجود در شرکت و ایجاد پروژه های جدید و سود آور در شهرهای بزرگ مثل تهران می باشد و همچنین با استفاده از مصالح جدید و سبک و صنعتی سازی و تکنولوژی های جدید سرعت ساخت بیشتر و زمان پروژه کاهش یابد و همچنین با برنامه ریزی و نظارت دقیق و کنترل تمامی عوامل اجرای پروژه قیمت تمام شده پروژه کنترل شود.

۱- پیاده سازی استانداردهای موجود در جهت بهینه سازی ارائه خدمات با کیفیت و سرعت به ذینفعان

۲- ارتقاء سطح و میزان رضایتمندی ذینفعان.

۳- بهره گیری از سیستمهای نوین در ساخت و ساز.

۴- ارتقاء سطح علم و دانش کارکنان.

رسالت شرکت تامین مسکن جوانان در حوزه ساخت و ساز و انبوه سازی به شرح ذیل می باشد:

ارائه پروژه های با سود بالا بر اساس کیفیت و سرعت حداکثر و مطابق با استانداردهای طراحی و اجرا در سطح ملی و بین المللی.

ریسک های پیش رو شرکت تامین مسکن جوانان رکود در بازار فروش مسکن می باشد که پیش بینی می شود، در سال ۱۳۹۴ رونق بازار مسکن شروع شود.

فرصت های پیش روی شرکت تامین مسکن جوانان:

تخصیص وام به واحدها و همچنین تثبیت شدن نرخ ارز و سکه و در نتیجه هجوم سرمایه گذاران و خریداران در بازار مسکن و رونق در بازار فوق می باشد.

برنامه ها و چشم انداز شرکت:

- تعریف پروژه های سود ده در کلان شهر ها و شهرهای بزرگ خصوصاً تهران

- ارتقاء جایگاه و نام تجاری شرکت تامین مسکن جوانان

- استفاده از صنعتی سازی و تکنولوژی نوین در ساخت و ساز و مقاوم سازی، با رعایت استانداردهای مرتبط و بین المللی.

- کنترل و نظارت و برنامه ریزی دقیق با توجه به سه اصل کنترل زمان اجرا، قیمت تمام شده پروژه و کیفیت محصول قابل ارائه به مشتری.

- درک صحیح و ایجاد ارتباط مناسب و نظر خواهی از مشتری و به طور کلی ایجاد رضایت مندی در مشتریان و ذینفعان.

- ارتقاء سطح دانش و مهارت های فنی و ایجاد انگیزه در نیروی انسانی و پرسنل به عنوان ارزشمند ترین سرمایه های شرکت و ارتقاء دانش و مهارت آنها از طریق طرح ریزی و اجرای برنامه جامع آموزشی.

- ارتقاء سطح خدمات کارفرمایی و بهبود کیفیت خدمات ارائه شده توسط واحدها با رویکرد دانش محور در جهت افزایش سهم بازار مسکن کشور.



کلیاتی درباره شرکت

تاریخچه شرکت :

صندوق مسکن جوانان توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با مشارکت سازمان ملی زمین و مسکن طبق توافقنامه مورخ ۷۷/۱۲/۲۷ تاسیس گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۰۳/۳۰ صندوق مسکن جوانان به صورت شرکت سهامی خاص در اداره ثبت شرکت ها طی شماره ۱۷۴۸۴۲ بنام شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی خاص) تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۱/۲۴ براساس مصوبه مجمع فوق العاده شرکت به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۳/۱۶ این تغییر در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است.

موضوع فعالیت شرکت :

هدف شرکت عبارت است از مباشرت، مشارکت (حقوقی و مدنی) و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری به منظور تحقق اهداف و در چهارچوب موضوع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به ویژه ساخت مسکن برای جوانان و زوجهای جوان.

موضوع شرکت

الف- مدیریت ، طراحی ، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تاسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.

ب- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافتهای شهری ، احداث شهرها و شهرکها در داخل یا خارج از کشور.

ج- تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت.

د- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تاسیسات لوازم منزل مورد نیاز برای مبلمان واحدهای در دست ساخت و اجرا مبادرت در امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی

و- خرید و فروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر موسسات و شرکتها و طرح ها و پروژه ها و نیز تاسیس یا مشارکت در تاسیس شرکتها و موسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت.

ر- انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی ، از جمله انجام کلیه فعالیتهای صدور خدمات فنی و مهندسی بطور مستقیم یا غیر مستقیم جهت توسعه و پیشرفت و موضوع شرکت . همچنین بر اساس هدف گذاری صورت گرفته از سوی هلدینگ ، شرکت بصورت تخصصی بر پروژه های طرف قرارداد با وزارت مسکن و شهرسازی و شرکتها و سازمان های تابعه به عنوان بازار اصلی متمرکز خواهد شد.



سرمایه و ترکیب سهامداران

به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۴/۰۶/۲۶ و با عنایت به صورت جلسه مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۹ هیئت مدیره، سرمایه شرکت از مبلغ ۱۱۵ میلیارد ریال به ۲۰۰ میلیارد ریال افزایش یافت که آگهی افزایش سرمایه شرکت در تاریخ ۸۶/۰۷/۲۹ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیرتجاری ثبت شده است. نوع شرکت به استناد صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۴/۰۱/۲۴ از "سهامی خاص" به "سهامی عام" تبدیل و اساسنامه شرکت مشتمل بر ۷۶ ماده و ۱۲ تبصره اصلاح و به ثبت رسید.

روند افزایش سرمایه شرکت در جدول زیر ارائه شده است:

سال	شرح	میزان افزایش	مبلغ سرمایه (میلیون ریال)
۱۳۸۰	سرمایه اولیه	-	۱۰۰۰
۱۳۸۱	مرحله اول	۲۹۰۰۰	۳۰۰۰۰
۱۳۸۴	مرحله دوم	۸۵۰۰۰	۱۱۵۰۰۰
۱۳۸۶	مرحله سوم	۸۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰

صاحبان سهام شرکت

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

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد سهام
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۱۹۴,۸۴۹,۹۶۵	۹۷/۴۲۵
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲/۵
۳	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	۵۰,۰۰۰	۰/۰۲۵
۴	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۵۰,۰۰۰	۰/۰۲۵
۵	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۵۰,۰۰۰	۰/۰۲۵
۶	سایر	۳۵	۰
مجموع		۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳ وارد سازمان بورس و اوراق بهادار (فرابورس) در گروه صنعت انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد **ثجوان** می گردد ولیکن طی نامه شماره ۱۲۱/۲۰۳۷۳۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ شورای عالی بورس بدلیل اینکه تعداد سهامداران کمتر از ۳۵ سهامدار بوده از فهرست شرکت های ثبت شده نزد سازمان حذف گردیده است. لذا با افزایش تعداد سهامداران به بیش از ۳۵ سهامدار، شرکت مجدداً در تاریخ ۱۳۹۳/۵/۲۰ با همان نماد قبلی وارد سازمان بورس اوراق بهادار (فرابورس) می گردد و کمیته عرضه شرکت فرابورس ایران طی نامه شماره ۹۳/۳/۲۲۸۵۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۷ با درج نام شرکت در بازار پایه توافقی فرابورس ایران موافقت می نماید.

تعیین صلاحیت حرفه ای شرکت

عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی استان تهران

در مردادماه سال ۱۳۸۶ شرکت موفق به عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی تهران به شماره عضویت ۴۹۵۳۷-ح-۳-۱۰ گردید.

رتبه بندی انبوه سازی

مدارک مربوط به رتبه بندی انبوه سازی در تاریخ ۸/۰۶/۸۶ به انجمن صنفی انبوه سازان تحویل و نماینده انجمن ضمن بازدید از پروژه های در حال احداث و پروژه های خاتمه یافته و جلسات مختلف با مدیر عامل، اعضای هیئت مدیره و مدیران و بررسی بخش های مختلف شرکت، گزارش خود را جهت طرح در کمیسیون مربوطه ارائه که با رتبه یک موافقت و در تاریخ ۱۳۸۷/۰۴/۰۵ پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان با رتبه یک (مدیریت) اخذ گردید.

عضویت در انجمن صنفی انبوه سازان استان البرز

جهت استفاده از فرصت های پیش رو در استان البرز و مشارکت در پروژه های فوق این شرکت اقدام به عضویت در انجمن انبوه سازان استان البرز نموده است.

اخذ مدرک ISO 9001

شرکت در ابتدای سال ۹۱ اقدام به آماده سازی پرسنل و کلیه شرایط اخذ ISO 1009 نموده که پس از اجرای مراحل فوق و جلسات توجیهی داخلی و تکمیل مدارک و مستندات مربوطه، طی بازدید نماینده و ممیز شرکت صادر کننده مدرک، گواهی فوق در تاریخ ۱۳۹۱/۶/۲ اخذ گردید.

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از :

- اساسنامه رسمی ثبت شده شرکت
- امور حقوقی رایج در کشور و رعایت مقررات و قوانین
- قوانین و مقررات و دستور العمل های سازمان بورس و اوراق بهادار

**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 :

تغییرات به درصد	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	شرح
	میلیون ریال	میلیون ریال	
-۴۷	۱۷,۹۱۶	۳۴,۰۱۹	الف) فروش داخلی
-۶۹	۱۳,۰۳۳	۴۱,۷۱۸	ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته
+۳۳	۱۸,۳۹۳	۱۳,۸۱۲	ج) هزینه های عملیاتی
+۱	۱۴۷,۱۷۶	۱۴۵,۶۴۴	د) هزینه های مالی
+۲۴	۳۲۹,۷۵۹	۲۶۶,۸۶۳	ه) سایر درآمدهای غیر عملیاتی
+۲۶	۱۲۷,۰۵۰	۱۰۰,۹۰۶	و) سود قبل از مالیات
+۲۶	۱۲۶,۹۷۰	۱۰۰,۸۱۰	ز) سود خالص

(۲) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل :

الف) کاهش دارایی های ثابت مشهود به مبلغ ۲۰۷ میلیون ریال شامل ۳۰۸ میلیون ریال خرید دارائیهای ثابت و منظور نمودن استهلاك دوره مالی به مبلغ ۵۱۵ میلیون ریال می باشد.

ب) کاهش سرمایه گذاری بلند مدت به مبلغ ۲,۳۶۱ میلیون ریال شامل ۲,۳۹۰ میلیون ریال بابت فروش سهام شرکت توسعه عمران فارس و ۳۰ میلیون ریال بابت افزایش سرمایه شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان (مپتا) و یک میلیون ریال بابت انتقال سهام شرکت گسترش و توسعه صنعت آذربایجان به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد.

ج) تغییرات در سایر دارائی ها شامل کاهش ۷,۸۹۰ میلیون ریال بوده است که مربوط به کاهش اسناد و بدهی بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی می باشد، مضافاً شرکت فاقد مخارج تحقیق و توسعه بوده است .

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

الف) حقوق صاحبان سهام از مبلغ ۳۲۲,۸۰۱ میلیون ریال به مبلغ ۳۵۶,۷۷۱ میلیون ریال افزایش یافته است که مبلغ افزایش یافته مربوط به افزایش سود انباشته شرکت به مبلغ ۲۳,۹۷۰ میلیون ریال می باشد.

ج) 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) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل :**

الف) منابع اصلی نقدینگی و مصارف نقدی عمده و تغییرات آنها در مقایسه با سال قبل شامل دریافت ۹۳۶,۶۶۱ میلیون ریال تسهیلات و پرداخت مبلغ ۸۵۸,۱۷۲ میلیون ریال از بابت باز پرداخت اصل تسهیلات و ۷۵,۶۵۶ میلیون ریال از بابت سود و هزینه های پرداختی تسهیلات می باشد .

ب) جریان های نقدی عملیاتی سال قبل مبلغ (۲۱۴,۹۹۷) میلیون ریال (خروج نقدی) بوده است که در سال ۱۳۹۳ به مبلغ (۱۲۶,۵۷۳) میلیون ریال (خروج نقدی) کاهش یافته که عمدتاً ناشی از افزایش زیان عملیاتی و ذخیره کاهش ارزش موجودیها و حساب های دریافتنی و کاهش کار در جریان پروژه ها و حساب های پرداختنی و تسهیلات بخش غیر نقدی و هزینه های مالی شرکت بوده است .

۵) 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 .

۶) تغییرات در سرمایه در گردش

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

توضیحات	تغییرات	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	شرح
افزایش	۱۵۶,۴۶۲	۴۵۲,۴۵۳	۶۰۸,۹۱۵	دارائیهای جاری
افزایش	۶۷,۵۳۷	۸۳۳,۶۷۱	۹۰۱,۲۰۸	بدهیهای جاری
افزایش	۸۸,۹۲۵	(۳۸۱,۲۱۸)	(۲۹۲,۲۹۳)	سرمایه در گردش

۷) نسبت های مالی شامل :

الف) نسبت های نقدینگی شامل نسبت جاری برابر ۰/۶۸ و نسبت آنی ۰/۵۵ بوده است.

ب) نسبت بدهی برابر عدد ۰/۷۳ است.

ج) نسبت های فعالیت شامل نسبت گردش جمع داراییها برابر عدد ۰/۱۴ بوده است.

د) نسبت های سودآوری شامل نسبت بازده دارائیهها ۹/۶ درصد، نسبت بازده حقوق صاحبان سهام ۳۵/۶ درصد میباشد.

ه) آخرین EPS پیش بینی شده شرکت ۸۳۱ ریال و EPS واقعی و تحقق یافته شرکت ۶۳۴/۸۵ ریال می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

مقایسه بودجه با عملکرد

شرح	بودجه سال ۱۳۹۳		درصد تحقق بودجه
	میلیون ریال	عملکرد سال ۱۳۹۳ میلیون ریال	
فروش خالص	۳۸.۲۳۹	۱۷.۹۱۶	۴۶/۹
بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۲۸.۸۱۳)	(۱۳.۰۳۳)	۴۵/۲
سود (زیان) ناخالص	۹.۴۲۶	۴.۸۸۳	۵۱/۸
هزینه های عمومی و اداری	(۱۸.۰۳۷)	(۱۸.۳۹۳)	۱۰۲
سود و (زیان) عملیاتی	۲۸۳.۰۴۹	(۵۵.۵۳۳)	-
هزینه های مالی	(۱۴۶.۰۶۲)	(۱۴۷.۱۷۶)	۱۰۰/۸
سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی	۲۹۱.۷۵۰	۲۸۷.۷۳۶	۹۸/۶
سود و (زیان) قبل از مالیات	۱۳۷.۰۷۷	۱۲۷.۰۵۰	۹۲/۷
مالیات	(۷۳۶)	(۸۰)	۱۰/۹
سود (زیان) خالص	۱۳۶.۳۴۱	۱۲۶.۹۷۰	۹۳/۱

در سال ۱۳۹۳ سود خالص شرکت مبلغ ۱۲۶.۹۷۰ میلیون ریال می باشد که معادل ۹۳.۱ درصد سود پیش بینی شده در بودجه را پوشش می دهد.

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

معاملات شرکت تامین مسکن جوانان با اشخاص وابسته بشرح ذیل میباشد :

نام شرکت طرف معامله	شرح معامله	مبلغ معامله (میلیون ریال)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بابت افزایش سقف ودیعه واحد ۱۰ ساختمان طلایی	۱۴۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	پرداخت به بانک سامان بابت بهره جهت تمدید تسهیلات	۱۴,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	پرداخت به بانک سینا بابت بهره جهت تمدید تسهیلات	۱۲,۵۰۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	پرداخت توسط شرکت ساختمان ایران بابت افزایش سرمایه شرکت مهتا	۴۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بابت فروش سهام شرکت توسعه و عمران فارس توسط ساختمان ایران	(۵,۷۳۹)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	انتقال سود سال ۹۱ سهام بانک اقتصاد نوین به حساب شرکت ساختمان ایران	(۲۵۹,۸۸۷)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	پرداخت بابت تسویه بخشی از تسهیلات بانک های اقتصاد نوین، سینا و کارآفرین	۱۹۴,۱۳۱
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	پرداخت بخشی از بدهی سازمان ملی زمین و مسکن توسط شرکت ساختمان ایران	۶,۲۱۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	انتقال طلب از سازمان ملی زمین و مسکن به حساب طلب شرکت از سازمان	۱۴,۸۸۱
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مبادلات نقدی (سایر حساب های فی مابین)	۷,۶۹۴
شرکت تامین مسکن نوین	طلب شرکت تامین مسکن نوین بابت بیمه تکمیلی پرسنل	۴۳۲
شرکت تامین مسکن نوین	پرداخت بابت بیمه تکمیلی پرسنل	(۶۶۴)
شرکت تامین مسکن نوین	سایر معاملات فی مابین	(۵۵)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	طلب شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین بابت فروش حق السهم در پنت هاوس برج آفتاب تبریز	۱۰,۵۷۴
شرکت سرمایه گذاری ساختمان	پرداخت به شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین بابت بخشی از طلب	(۸,۵۴۵)



نوین	فروش پنت هاوس	
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	پرداخت بابت حق الزحمه کارشناسی و بازاریابی فروش پنت هاوس	(۲۲۶)
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	سایر معاملات فی مابین	(۲۶)
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	دریافت ۱۴ فقره چک از شرکت زاگرس بابت مطالبات	۱۰۴۶۲

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 ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است :

میلیون ریال

۱۰۷,۲۴۴

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان تهران

۲۷,۱۷۶

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران

۶,۹۲۷

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان اردبیل

۱۶,۴۷۹

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان گیلان

۷,۷۹۱

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان قم

۲۸,۳۶۳

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان اصفهان

۱۹,۳۰۲

سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان خراسان

۲۱۳,۲۸۲

جمع

۷۳۴

ضمانتنامه بانکی ارائه شده به سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران

۲۴۲,۳۰۰

چک تضمین نزد بانک اقتصاد نوین بابت تسهیلات دریافتی



۱۲,۸۷۲	چک تضمین بابت خرید اراضی فاز ۳ هشتگرد (شرکت عمران شهر جدید هشتگرد)
۲۳۴,۷۵۰	چک تضمین بانک کار آفرین بابت تسهیلات دریافتی
۲۰۵,۰۰۰	چک تضمین بانک سامان بابت تسهیلات دریافتی
۲۲۸,۰۰۰	چک تضمین بانک سینا بابت تسهیلات دریافتی
۸۲۷,۲۰۰	چک تضمین تسهیلات (شرکت ساختمان ایران)
۱۷۳,۷۱۶	چک تضمین خدمات (شرکت نواندیشان پویا)
۳,۳۰۰	چک تضمین بانک ملت شعبه قائم مقام
۳۱۷	سفته تضمین بانک مسکن بابت گشایش اعتبار اسنادی
۱۹۸	سهام وثیقه نزد بانک سینا بابت تسهیلات دریافتی
۱۶۰	سهام وثیقه نزد بانک اقتصاد نوین بابت تسهیلات دریافتی
۷	سهام وثیقه نزد بانک کارآفرین بابت تسهیلات دریافتی
۳۴	سهام وثیقه نزد بانک سامان بابت تسهیلات دریافتی
۲۸۲,۶۱۲	سهام وثیقه بابت شرکت نوسازی و ساختمان تهران جهت دریافت تسهیلات
۲۲۸,۰۰۰	چک تضمین شرکت ساختمان نوین بابت توثیق سهام جهت تسهیلات بانک سامان
۶۰۰	سایر
۲,۶۵۳,۰۸۲	



نظام راهبردی شرکت

اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره :

اعضا هیئت مدیره	نماینده شرکت	سمت
آقای حسن پورفرج قاجاری	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	رئیس هیئت مدیره
آقای صدرالدین صدر هاشمی نژاد	سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	نایب رئیس هیئت مدیره
آقای امیر حسین احمدزاده نامدار	تأمین مسکن نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره
آقای یوسف صفار شاهرودی	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره
آقای علیرضا مصلح کیا	تأمین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره
آقای سید علیرضا قهاری	خارج از اعضا هیئت مدیره	مدیر عامل

اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت مدیره :

(۱) رئیس هیئت مدیره :

آقای حسن پورفرج قاجاری بنمایندگی از طرف شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص) عضو غیر موظف

متولد سال ۱۳۳۹ شهرستان ساری

کارشناسی مدیریت صنعتی از دانشگاه علامه طباطبائی.

سوابق کاری شامل :

۱ - قائم مقام مدیرعامل در امور اجرایی و مالی در شرکت بازرگانی و خدمات پس از فروش همگام از گروه شرکت های



ایران خودرو از سال ۸۵ تا ۸۸.

- ۲ - سرپرست ارشد حسابرسی در موسسه حسابرسی فاطر
- ۳ - رئیس طراحی سیستم های مالی در شرکت ایساکو از گروه شرکت های ایران خودرو
- ۴ - سرپرست طراحی نظام های مالی در سازمان حسابرسی و طراحی و تدوین نظام های حسابداری مالی و صنعتی ۱۵ صنعت کشور
- ۵ - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت تولیدی و صنعتی همپا از گروه شرکت های ایساکو از سال ۸۲ تا ۸۸.

عضویت در هیئت مدیره شرکت های:

تامین مسکن نوید ایرانیان، سرمایه گذاری ساختمان نوین، سرمایه گذاری توسعه و خوزستان، عمران و مسکن سازان مازندران، سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس عمران کاران خوزستان، سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان، نوین کرت

(۲) نایب رئیس هیئت مدیره:

آقای مهندس سید صدرالدین صدر هاشمی نژاد بنمایندگی از طرف شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) عضو موظف

متولد سال ۱۳۳۹ شهرستان بافت

فارغ التحصیل رشته مهندسی راه و ساختمان از دانشگاه باهنر کرمان

سوابق کاری شامل:

- ۱ - رئیس هیئت مدیره شرکت توهان از سال ۱۳۶۸ تا کنون
- ۲ - عضو هیئت مدیره شرکت خانه سازی ارکید از سال ۱۳۹۰ تا کنون
- ۳ - سرپرست کارگاه شرکت استراتوس از سال ۶۰ تا ۶۱

(۲) اعضاء هیئت مدیره:

الف امیرحسین احمدزاده نامدار به نمایندگی از طرف شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) عضو غیرموظف

متولد ۱۳۳۴ شهرستان ارومیه

فارغ التحصیل رشته علوم سیاسی

سوابق کاری:

- ۱ - مدیربازرگانی شرکت ملی، بازرگانی تدارک از سال ۶۶ تا ۶۹
- ۲ - مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت تولیدی و صنعتی مهرورز از سال ۶۹ تا ۸۰
- ۳ - مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت تولیدی و صنعتی نخ البرز از سال ۸۰ تا ۸۲
- ۴ - معاونت بازرگانی کاشی اصفهان (سهامی عام) از سال ۸۲ تا ۸۶
- ۵ - معاونت توسعه و برنامه ریزی شرکت بین الملل ساختمان و صنعت ملی از سال ۸۶ تا ۹۱
- ۶ - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه بازار سرمایه تهران از سال ۹۰ تا ۹۱



- ۷ - رئیس هیئت مدیره شرکت رهپو ساخت شارستان از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۱
- ۸ - نایب رئیس هیئت مدیره عمران و مسکن سازان ایران از سال ۱۳۹۱ تا خرداد ۱۳۹۳
- 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) آقای مهندس علیرضا مصلح کیا بنماینده از طرف شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) عضو غیر موظف متولد سال ۱۳۵۰ شهرستان تهران فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته شهرسازی از دانشگاه آزاد تهران مرکزی سوابق کاری شامل :

- ۱ - مدیر عامل شرکت توسعه عمران راتب از سال ۸۹ تا کنون
- ۲ - عضو هیئت مدیره شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) از سال ۹۰ تا کنون
- ۳ - مدیر پروژه شرکت سازه پردازی ایران از سال ۸۷ تا ۹۰
- ۴ - مدیر عامل شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) از سال ۸۵ تا ۸۷
- ۵ - مجری طرح منطقه ویژه اقتصادی پارس جنوبی از سال ۸۳ تا ۸۵
- ۶ - مدیر عامل شرکت صدر افلاک از سال ۷۹ تا ۸۳
- ۷ - مدیر پروژه شرکت پارس گرما از سال ۷۴ تا ۷۹

ج) آقای مهندس یوسف صفار شاهرودی بنماینده از طرف شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) عضو غیر موظف متولد ۱۳۳۸ شهرستان مشهد فارغ التحصیل کارشناسی ارشد رشته عمران از دانشگاه صنعتی امیرکبیر سوابق کاری شامل :

- ۱ - عضو هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت نوسازی و ساختمان تهران از سال ۹۱ تا کنون
- ۲ - مدیر فنی و برنامه ریزی و عضو هیئت مدیره شرکت بستاب بنا از سال ۸۱
- ۳ - عضو هیئت مدیره شرکت مهندسی نوید بنا از سال ۶۴ تا کنون
- ۴ - عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سال ۹۱ تا کنون
- ۵ - عضو هیئت مدیره و مجری طرح شرکت سولفور سدیم ایران از سال ۶۸ تا ۷۳



- ۶- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری خانه گستر از سال ۷۳ تا ۷۸
- ۷- رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از سال ۷۵ تا ۷۸
- ۸- عضو هیئت مدیره شرکت ایجاد محیط از سال ۷۴ تا ۷۸
- ۹- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت آپارتمان شاهگلی از سال ۷۸ تا ۷۹
- ۱۰- مدیرعامل شرکت پارس فراساز از سال ۷۹ تا ۸۱
- ۱۱- عضو هیئت مدیره شرکت تکنیکان از سال ۸۲ تا ۸۴

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

تعداد جلسات هیات مدیره در سال منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ تعداد ۱۷ جلسه می باشد . حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیات مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۶ ماهیانه مبلغ ۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین گردیده است .

اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت :

الف (مدیر عامل :

آقای مهندس سید علیرضا قهاری خارج از اعضاء هیئت مدیره

متولد ۱۳۲۹ شهرستان شیراز

فارغ التحصیل کارشناسی ارشد معماری و شهرسازی از دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران

سوابق کاری شامل:

- ۱- همکاری با مهندسان مشاور طرح و پژوهش، توسعه و عمران، دفتر فنی همکاری مهندسين مشاور ۱۳۵۸-۱۳۵۳
- ۲- کارشناس دفتر امور مشاوران و کارشناسان سازمان برنامه و بودجه ۱۳۶۳-۱۳۶۰
- ۳- عضو هیئت مدیره - مدیر عامل در شرکتهای ساختمانی و مهندسان مشاور ۱۳۸۰-۱۳۶۳
- ۴- مدیرکل اداره ساختمان و تاسیسات هواپیمایی هما ۱۳۷۷-۱۳۷۵
- ۵- عضو موسس و هیئت مدیره کانون مهندسان معمار دانشگاه تهران ۱۳۸۱-۱۳۷۵
- ۶- مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری خانه گستر یکم ۱۳۸۷-۱۳۸۱
- ۷- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره مرکز مطالعات شهرسازی و معماری ایران ۱۳۸۹-۱۳۸۷
- ۸- عضو هیئت مدیره شرکت مدیریت ساختمان(شمسا) ۱۳۸۵-۱۳۹۱
- ۹- مشاور عالی شرکت بین المللی توسعه مدیریت ایرانیان ۱۳۹۱-۱۳۸۹.
- ۱۰- عضو هیئت مدیره انجمن انبوه سازان مسکن استان البرز از ۱۳۸۳ تاکنون
- ۱۱- عضو هیئت مدیره شرکت بین المللی توسعه شهرسازی ایرانیان از ۱۳۸۷ تاکنون



۱۲- مدیر عامل شرکت تامین مسکن جوانان از ۱۳۹۱ تاکنون.

ب) معاونت مالی و اداری :

آقای مرتضی عزیزی

متولد ۱۳۴۲ شهرستان تهران

فارغ التحصیل کارشناسی رشته حسابداری از دانشگاه شهید بهشتی

سوابق کاری شامل:

- ۱ - مدیر مالی واحد تمرکز وجوه و سرمایه‌گذاریهای سازمان اقتصادی کوثر
- ۲ - مدیر بودجه و قراردادهای بیمارستان خاتم الانبیا (ص)
- ۳ - مدیر اجرایی مجموعه ورزشی کارتینگ آزادی
- ۴ - مشاور مالی مدیر عامل در دانشگاه علمی و کاربردی ساپکو
- ۵ - معاون مالی و اداری شرکت نوسازان منطقه ۱۳ شهر تهران
- ۶ - معاون مالی و اداری شرکت تامین مسکن جوانان-

ج) معاونت فنی و اجرایی :

آقای مهندس ادریس جوادی مجد

متولد ۱۳۵۴ شهرستان تهران

فارغ التحصیل رشته مهندسی عمران گرایش عمران، سال ۱۳۷۷ از دانشگاه سمنان .

دارای پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی پایه یک نظارت- محاسبه و اجرا .

سوابق کاری شامل:

- ۱ - شرکت تامین مسکن جوانان، معاون فنی و اجرایی، سال ۱۳۸۹ تاکنون
- ۲ - شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان، مدیر پروژه، سال ۱۳۸۱ الی ۱۳۸۹
- ۳ - اجرای دو پروژه به صورت مدیریت پیمان از سال ۱۳۷۹ الی ۱۳۸۱
- ۴ - ستاد مشترک ارتش، سرپرست کارگاه، سال ۱۳۷۷ الی ۱۳۷۹
- ۵ - شرکت ساختمانی کرون، سرپرست کارگاه، سال ۱۳۷۶ الی ۱۳۷۷
- ۶ - شرکت ساختمانی پارس شالوده، مسئول فنی پروژه ها، سال ۱۳۷۲ الی ۱۳۷۶

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل :

الف) افشای نام حسابرس و فرایند انتخاب آن :

موسسه حسابرسی اصول اندیشه (حسابداران رسمی) منتخب مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۶

ب) حق الزحمه و هزینه حسابرسی :

هزینه حق الزحمه حسابرسی و بازرسی شرکت در خصوص بررسی بودجه، عملیات میان دوره و عملیات پایان دوره شرکت جمعاً به مبلغ ۲۴۹,۰۰۰ ریال بوده است.

ج) استفاده از خدمات کارشناسی در عملیات حسابرسی موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه قانون تجارت (مصوب سال ۱۳۴۷):



مورد ندارد.

د) نام بازرس علی البدل:

موسسه حسابرسی احراز ارقام

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 احتمالی 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 اتخاذ نمود.

با توجه به ایجاد کمیته ریسک در شرکت تامین مسکن جوانان جلسات متعدد بحث و تبادل نظر، اهداف فرآیندهای مورد نیاز در خصوص ساخت و ساز پروژه - خرید زمین- فروش و واگذاری و طراحی و نظارت و همچنین عوامل ریسک تاثیرگذار در هر یک از فرآیندهای موضوعات فوق و فعالیتهای کنترلی مناسب هریک از عوامل ریسک مورد بررسی قرار گرفت و در حال بازنگری می باشد که در جداول به شرح ذیل به استحضار می رساند :

مدیریت ریسک ساخت و ساز پروژه

اهداف فرایند	عوامل ریسک	فعالیت‌های کنترلی مناسب
• حداکثر نمودن سرعت ساخت پروژه‌ها (باتوجه به محدودیت‌ها، فرصت‌ها و برنامه زمان بندی پروژه) • انتخاب تکنولوژی مناسب برای اجرای عملیات پروژه • انتخاب و تأمین پیمانکاران مناسب برای اجرای پروژه • انتخاب تأمین کنندگان (مواد، مصالح و ماشین آلات) مناسب پروژه • تأمین به موقع منابع (مواد، مصالح و ماشین آلات) مورد نیاز پروژه • استفاده بهینه از منابع پروژه • (مواد، مصالح و ماشین آلات) • تأمین به موقع منابع انسانی پروژه • استفاده بهینه از منابع انسانی پروژه	• دراختیار نبودن برنامه زمان بندی مناسب • دراختیار نبودن منابع مالی در زمان لازم • دراختیار نبودن مصالح و ماشین آلات در زمان لازم • فقدان نیروی انسانی مناسب (از نظر تعداد و کیفیت) • دراختیار نبودن مشاورین و پیمانکاران مورد نیاز در زمان لازم • مشکلات در نقص قوانین و مقررات • دراختیار نبودن نقشه‌های کامل پروژه در زمان لازم • عدم انجام به موقع تعهدات دستگاه نظارت و پیمانکاران پروژه • تهاتر با پیمانکاران دستمزدی اجرایی پروژه	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 برنامه ریزی پروژه با استفاده از نرم افزارهای مناسب (نرم افزار برنامه ریزی و کنترل پروژه) حاوی جزئیات 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 مواد و مصالح 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



مدیریت ریسک طراحی پروژه

اهداف فرایند طراحی پروژه	عوامل ریسک فرایند طراحی پروژه	ساز و کار های مناسب برای واکنش به ریسک ها
• تهیه مطالعات اولیه پروژه در کمترین مدت زمان ممکن • اخذ مجوزهای مربوط به نقشه‌ها در کمترین مدت زمان ممکن	○ نامشخص بودن انتظارات (مشخصات، زمان، کیفیت و ...) حاکم بر طرح‌ها و نقشه‌ها ○ عدم دریافت بازخورد به موقع از کارفرما (در خصوص تأیید و تصویب نقشه‌ها و ادامه مراحل بعدی کار طراحی)	➤ برنامه ریزی و پیش بینی دقیق برای جوابگویی به نیازمندیهای پروژه در طول دوره طراحی ➤ داشتن قرارداد کامل و شفاف با در نظر گرفتن: • چرخه طراحی و ساختمان • زمان بندی مناسب برای مراحل پیشرفت طراحی • در نظر گرفتن موعد و مهلت مناسب در قرارداد طراحی، برای قطعی شدن نقشه‌های هر مرحله، بخصوص در صورت عدم صدور پاسخ کتبی از سوی کارفرما • کاهش هزینه های پروژه • 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 پروژه، دریافت بازخورد کارفرما، بودجه، تحویل منطبق با اهداف برنامه و طرح، دریافت تاییدیه طراحی و ساخت و ساز، انجام تست های عملکرد مناسب با استانداردهای طراحی مالک و مطابق با ضوابط ➤ ارزیابی و بررسی جایگزین های پروژه در صورت لزوم ➤ جذب و استفاده از کارشناسان خبره و آشنا با قوانین، آیین نامه ها، دستورالعمل ها و مقررات مربوطه



مدیریت ریسک خرید/تحصیل زمین پروژه

اهداف	فرایند	عوامل ریسک	فعالیت های کنترل لی 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 ♦ 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 در نظر داشتن حجم کار و عملیات آتی
		• فقدان نیروی انسانی باتجربه ودانش لازم جهت حل و فصل نمودن مشکلات حقوقی و تملک زمین	



مدیریت ریسک بازاریابی و فروش پروژه

اهداف	عوامل ریسک	فعالیت های کنترلی مناسب
برآوردن هدفهای مقصداری فروش و خدمات یا پیشی گرفتن از هدفها	عدم تطابق شرایط و مشخصات کیفی و فنی محصول در مقایسه با تقاضای بازار (کیفیت های مختلف شامل نوع مواد، مصالح و لوازم و کیفیت اجرا) / قیمت گذاری محصول و شرایط پرداخت / مطلوبیت و تطبیق مناطق اجرای پروژه ها 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 ♦ تعیین کلاس پروژه و بازار هدف و تعیین قیمت پروژه در راستای تحقیقات انجام شده (در هنگام طراحی پروژه) ♦ 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



گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

فعالیت های حوزه اجتماعی شرکت تامین مسکن جوانان

- ۱ - فراهم نمودن بستر سرمایه گذاری
- ۲ - مشارکت در تعریف و اجرای پروژه های مختلف
- ۳ - بکارگیری روش های نوین و تعیت از قوانین بالا دستی

فعالیت های توسعه منابع انسانی

منابع انسانی در شرکت تامین مسکن جوانان به عنوان یک دارائی با ارزش تلقی میگردد لذا حفظ و نگهداشت کارکنان مجرب و برنامه 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 تصویب 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



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

ردیف	واحد	تعداد نفرات	تحصیلات			
			سیکل	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس و بالا تر
۱	مدیر عامل و مشاور	۳	-	-	-	۳
۲	مالی	۵	-	-	-	۵
۳	اداری	۷	۳	۳	-	۱
۴	فنی	۴	-	-	-	۴
۵	املاک و فروش	۵	-	۲	-	۳
۶	کامپیوتر IT	۳	-	-	-	۳
جمع کل		۲۷	۳	۵	۰	۱۹

**اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع**

الف) شرح تکالیف مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۶ و اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مذکور و نتیجه اقدامات انجام شده:

ردیف	تکالیف	اقدامات انجام شده
۱	با توجه به بند ۵ گزارش، در خصوص بررسی کفایت ذخیره کاهش ارزش دارائی ها و تکلیف مجمع مبنی بر پیگیری های لازم در جهت رفع مشکلات پروژه ها	با توجه به محدودیت موجود در جهت اصلاح بهای تمام شده کار در جریان و با در نظر گرفتن این که طی سه دوره اخیر روش سیستماتیک و معقول در تسهیم هزینه ها حاکم می باشد لذا بر اساس بررسی های به عمل آمده و مستندات قانونی از جمله صورتجلسات فی مابین شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن در سال مالی جاری ذخیره کاهش ارزش دارائی ها به مبلغ ۴۱,۹۷۵ میلیون ریال در حساب ها منظور گردید و پیگیری های لازم در جهت رفع مشکلات پروژه ها به عمل آمد.
۲	با توجه به بندهای ۶ و قسمت ب از بند ۷ گزارش در خصوص وصول مطالبات معوق و پرداخت دیون شرکت و تایید مجمع در خصوص اقدامات هیئت مدیره جهت پیگیری وصول مطالبات معوق	با توجه به پیگیری مستمر و اقدامات لازم شرکت موفق به وصول مبلغ ۱۸ میلیارد ریال از اقساط و تسویه حساب با خریداران واحد های مسکونی گردیده و همچنین در جهت وصول مانده حساب های دریافتی و پیش پرداخت اقدامات لازم جهت وصول چک جعل شده شماره ۷۱۷۴۱۰ مورخ ۸۳/۱۰/۱۲ با شکایت از بانک ملت شعبه میدان ولیعصر و شخص جاعل به عمل آمده که در نهایت دادگاه رای به محکومیت بانک ملت صادر و اصل مبلغ برداشت شده به اضافه هزینه های دادرسی و ضرر و زیان به مبلغ ۱۱۰,۴۶۵,۲۲۴ ریال از بانک دریافت گردید. ضمناً در خصوص مطالبات معوق سازمان ملی زمین و مسکن بابت زمین های واگذاری جلسات متعددی با سازمان مذکور توسط نمایندگان شرکت و سازمان برگزار گردید که با توافقات حاصله منجر به تنظیم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۲ در خصوص تعیین تکلیف و نحوه بروزرسانی وجوه حساب های فیما بین گردیده که متعاقب آن بخشی از مطالبات نیز تسویه گردیده است.
۳	با توجه به قسمت الف از بند ۷ گزارش و تکلیف مجمع در خصوص تکمیل برنامه سه ساله شرکت و ارائه آن به هلدینگ ساختمان ایران	شرکت پیش نویس برنامه سه ساله شرکت را تهیه و جهت بررسی و اعلام نظر به اعضاء محترم هیئت مدیره ارائه نمود. پیش نویس مذکور در جلسه هیئت مدیره بررسی و پس از اصلاح مورد تصویب اعضاء هیئت مدیره قرار گرفت. و طی نامه شماره ۳۱۷۴/ص/۹۳ مورخه ۹۳/۲/۲۱ برنامه مصوب به شرکت هلدینگ ساختمان ایران ارائه گردیده است.



اهم اقدامات انجام شده در سال مالی جاری:

- ۱- انجام اقدامات و پیگیری های و مذاکرات متعدد با سازمان ملی زمین و مسکن درخصوص تعیین تکلیف و نحوه بروز رسانی و حل مشکل صدور اسناد مالکیت و مغایرت گیری حساب های فیما بین که نهایتاً منجر به تنظیم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۲ فیما بین نمایندگان شرکت و نمایندگان سازمان ملی زمین و مسکن گردید.
- ۲- انجام اقدامات و پیگیری های و مذاکرات متعدد با سازمان ملی زمین و مسکن درخصوص تعیین تکلیف پروژه های مشکل دار فیما بین سازمان و شرکت از جمله پروژه جیلارد دماوند، پروژه تجاری محمدشهر کرج، پروژه ۵۰۰ واحدی محمدشهر کرج که نهایتاً منجر به تنظیم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۴ فیما بین نمایندگان شرکت و نمایندگان سازمان ملی زمین و مسکن گردید.
- ۳- حل مشکل حد نصاب تعداد سهامداران درخصوص ورود شرکت به فرابورس با افزایش تعداد سهامداران به بیش از ۳۵ سهامدار و ورود شرکت با نماد ثجوان به سازمان بورس و اوراق بهادار (فرابورس) و درج نام شرکت در بازار پایه توافقی فرابورس ایران.
- ۴- اخذ تسهیلات به مبلغ ۱۵۴ میلیارد ریال از سیستم بانکی کشور در جهت تقویت نقدینگی و سرمایه در گردش و تامین مالی پروژه های شرکت.
- ۵- پیگیری های لازم در خصوص حل و فصل مسائل و مشکلات مالیاتی شرکت که نهایتاً منجر به تسویه حساب و اخذ مفاسد حساب مالیات عملکرد، تکلیفی و حقوق شرکت تا سال ۱۳۹۱ و دریافت تسویه حساب مالیات ارزش افزوده شرکت تا سال ۱۳۹۰ گردیده است.
- ۶- پیگیری و انجام اقدامات لازم در خصوص حل دعوای حقوقی سنواتی با شرکت اسکان جوان اصفهان درخصوص پروژه مهتاب شاهین شهر، که نهایتاً منجر به توافق و حل و فصل مسائل فیما بین دو شرکت و خاتمه موضوع گردید.
- ۷- انجام اقدامات لازم درخصوص حل و فصل مسائل فیما بین با شرکت انبوه سازان جامع تهران (آقای محتشم) مجری احداث پروژه ۲۰۸ واحدی جیلارد شهرستان دماوند، که با تعیین نمایندگان دو شرکت و داور مرضی الطرفین با تشکیل جلسات متعدد موضوع در حال بررسی و تعیین تکلیف می باشد.
- ۸- انجام پیگیری های مستمر و اقدامات لازم از جمله صدور بیش از ۵۰۰ اخطاریه و تحویل اخطاریه ها به درب منازل خریداران که دارای بدهی معوقه بوده اند و توجیه و ترغیب آنان جهت پرداخت و تسویه حساب بدهی های معوقه خود که منجر به دریافت مبلغ ۱۸ میلیارد ریال از اقساط و بدهی ها و تسویه حساب با خریداران در سال مالی گردیده است.
- ۹- تسویه حساب با ۳۱۷ نفر از خریداران واحدهای مسکونی احداثی در ۲۶ پروژه و ۲۰ شهر کشور و انجام اقدامات بعدی درخصوص انتقال اسناد مالکیت که علی رغم مشکلات انتقال اسناد با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات تابعه در شهرستان ها، شرکت موفق به انتقال و صدور اسناد به تعداد ۲۲۷ سند در سال مالی جاری گردیده است.
- ۱۰- خاتمه دعوی حقوقی تعداد ۱۴ نفر از خریداران واحدهای احداثی پروژه غدیر بهارستان اصفهان و انجام مذاکره و توافق با شهرداری شهر جدید غدیر بهارستان درخصوص اخذ پایانکار پروژه و انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران که در حال انجام می باشد.



۱۱- مذاکره با مسئولین شرکت عمران شهر جدید بهارستان درخصوص توافق با ملک دو هکتاری معروف به دیوار باغی خریداری شد از سازمان مذکور که به شرکت تحویل نگردیده و کاربری آن به سایت اداری منطقه تغییر یافته است. که با پیگیری های انجام شده مقرر شده پس از بررسی نهایی نمایندگان شرکت و سازمان نسبت به تحویل زمین معوض اقدام گردد که موضوع در حال پیگیری می باشد.

۱۲- اخذ پایانکار پروژه ۳۲ واحدی احدائی در شهر جدید هشتگرد (قطعه ۶) و اقدامات لازم در خصوص انتقال سند مالکیت عرصه پروژه مذکور از شرکت عمران شهر جدید بهارستان به نام شرکت که متعاقب آن دریافت صورتمجلس تفکیکی و انتقال اسناد به نام خریداران در حال پیگیری و اقدام می باشد.

۱۳- برنامه ریزی و تعریف پروژه های جدید و گسترش فعالیت شرکت در قالب برنامه ۳ ساله (۱۳۹۳-۱۳۹۶)

۱۴- اتمام کار ساختمانی ۳۶ واحد تجاری در مجاورت پروژه ۱۰۰۰ واحدی همایون ویلای محمدشهر کرج و توافق اولیه با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص عرصه واحدهای احدائی جهت اخذ اسناد مالکیت پروژه مذکور

۱۵- پیشرفت فیزیکی بیش از ۸۰ درصد پروژه ۳۲ واحدی در حال احداث واقع در شهر جدید هشتگرد (قطعه ۵)

۱۶- تدوین و تصویب 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 مأموریت های اداری کارکنان و آیین نامه حضور و غیاب و مرخصی کارکنان

پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود

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

الف) میزان سود قابل تخصیص یافته مبلغ ۳۶،۷۷۱ میلیون ریال

ب) نحوه تخصیص سود برابر قانون تجارت و حداقل ۱۰ درصد سود خالص

ج) میزان سود قابل تقسیم برابر تصمیمات مجمع محترم و سهامداران می باشد



اطلاعات طرح های توسعه شرکت

الف) توسعه فناوری

- بهره گیری از فناوری های نوین ساخت و ساز
- توسعه نظام جامع مدیریت پروژه جهت نظارت بر پروژه های اجرایی
- توسعه شبکه اطلاعاتی ایمن
- اتوماسیون اداری و مدیریت گردش اطلاعات
- توسعه سیستم اطلاعات مدیریت
- ایجاد سیستم ارزی و رتبه بندی تولیدکنندگان، تامین کنندگان و پیمانکاران

ب) توسعه فضای کسب و کار

- شبکه اطلاع رسانی مشتریان و ذینفعان از طریق ایجاد سایت و ...
- سیستم نوین فروش
- سیستم ارتباط با مشتریان

برنامه های آینده شرکت

- ایجاد کمیته ریسک جهت مدیریت تهدیدها و استفاده مناسب از فرصتها
- افزایش میزان سود صاحبان سهام
- توسعه سهم بازار
- بازنگری برنامه های راهبردی و استراتژیک
- بازنگری وضعیت سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها
- توسعه میزان سرمایه گذاری در بخش مسکن
- بهره مندی بیشتر از شیوه های مختلف تامین منابع مالی
- تولید انبوه مسکن در جامعه و توسعه برند
- طراحی و استقرار سیستم های اطلاعاتی مناسب
- همکاری با سازمان های بین المللی و اخذ گواهینامه های معتبر
- استقرار نظام ارزیابی پروژه ها
- بکارگیری شیوه های نوین فروش
- ورود در بازار مسکن لوکس و با سود بالا.

اطلاعات تماس با شرکت

۱- آدرس پستی شرکت نوسا عبارت است از :

تهران ، سعادت آباد ، میدان کاج ، نرسیده به چهارراه شهرداری ، پلاک ۲۳ ، طبقه چهارم

شماره تلفن های : ۲- ۲۲۰۳۳۴۸۱ شماره فکس : ۲۲۰۶۴۹۰۱

آدرس پست الکترونیکی : t.m.javanan@gmail.com

۲- اطلاعات مربوط به امور روابط سرمایه گذاران با شرکت شامل :

الف (آدرس پستی : تهران ، سعادت آباد ، میدان کاج ، نرسیده به چهارراه شهرداری ، پلاک ۲۳ ، طبقه چهارم

شماره تلفن : ۲- ۲۲۰۳۳۴۸۱ شماره فکس : ۲۲۰۶۴۹۰۱

ب (مسئول پاسخگوئی به سوالات سهامداران خانم آزاده رسولی

جدول پیوست شماره ۱

اطلاعات مقایسه ای پیش بینی درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش بینی های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۳ و عملکرد واقعی

آن به شرح زیر بوده است :

پیش بینی درآمد هر سهم برای سال مالی	اولین پیش بینی درآمد هر سهم	دومین پیش بینی درآمد هر سهم	عملکرد واقعی
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۶۸۲	۸۳۱	۶۳۴.۸۵
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۸۶۶	۵۱۳	۵۰۴.۰۵
۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۴۴۸	۶۴۰	۴۱۲.۶۴
۱۳۹۰/۰۶/۳۱	۳۲۴	۳۲۴	۳۸۷.۸۰
۱۳۸۹/۰۶/۳۱	۴۲۳	۴۲۳	۳۰۶.۸۳



پروژه‌های به اتمام رسیده



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

پروژه‌های به اتمام رسیده

ردیف	شهر	تعداد واحد		تاریخ واگذاری	تاریخ بهره‌برداری	
		کل	سهام شرکت			
۱	استان	اسلامشهر	۵۶۲	۵۶۲	مرداد ۷۸	شهریور ۷۹
۲		فردیس کرج	۴۴۸	۴۴۸	بهمن ۷۸	مهر ۸۰
۳		فرچک	۲۴۰	۲۱۶	اردیبهشت ۸۰	مهر ۸۰
۴		فرچک	۶۴	۵۱	اردیبهشت ۸۰	خرداد ۸۱
۵		هشتگرد	۳۲	۳۲	خرداد ۸۷	مرداد ۹۰
۶		پیشوا	۱۶۰	۱۶۰	اردیبهشت ۸۰	خرداد ۸۱
۷		رباط کریم	۳۳۴	۳۳۴	اردیبهشت ۸۰	شهریور ۸۱
۸		محمدشهر کرج	۹۹۲	۹۹۲	اردیبهشت ۸۱	تیرماه ۸۳
۹		هشتگرد	۶۰	۶۰	آبان ماه ۸۲	اردیبهشت ۸۴
۱۰	اصفهان	زرین شهر	۳۶	۳۶	آذر ۷۸	خرداد ۷۹
۱۱		بهارستان-تونل	۹۶	۹۶	بهمن ۷۹	مهر ۸۰
۱۲		بهارستان-	۱۶۸	۱۶۸	خرداد ۸۳	شهریور ۸۹
۱۳		بهارستان-ترانشه	۲۵۶	۲۲۳	بهمن ۷۹	دی ۸۰
۱۴		شاهین شهر-آمود	۱۲۸	۱۱۶	آذر ۷۸	تیر ۷۹
۱۵		شاهین شهر-گلدیس	۴۸۰	۴۸۰	بهمن ۷۹	فروردین ۸۲
۱۶	مازندران	آمل	۱۴۴	۱۲۳	خرداد ۷۹	تیر ۸۰
۱۷		آمل	۱۴۴	۱۲۴	خرداد ۷۹	تیر ۸۰
۱۸		بابلسر	۶۴	۴۸	خرداد ۷۹	تیر ۸۰
۱۹		قائم‌شهر	۳۲۰	۲۷۲	خرداد ۷۹	دی ۸۰
۲۰		ساری	۲۶۴	۲۳۵	خرداد ۷۹	دی ۸۰
۲۱	اردبیل	سیلان	۱۸۰	۱۴۴	آبان ۷۸	مرداد ۷۹
۲۲		سینا	۹۶	۹۶	بهمن ۷۹	دی ۸۰
۲۳		سینا	۱۱۲	۱۱۲	بهمن ۷۹	دی ۸۰
۲۴	قم	قم	۲۰۸	۲۰۸	اردیبهشت ۸۰	آذر ۸۰
۲۵	خراسان	مشهد	۴۹۶	۴۹۶	تیر ۸۰	فروردین ۸۲
۲۶	گیلان	صومعه سرا	۱۵۰	۱۵۰	دی ۸۰	شهریور ۸۲
۲۷		بندرانزلی	۲۱۰	۲۱۰	دی ۸۰	شهریور ۸۲
۲۸		لاهیجان	۱۶۰	۱۶۰	دی ۸۰	شهریور ۸۲
مجموع		۶۶۰۴	۶۳۵۲			



پروژه های در دست اقدام

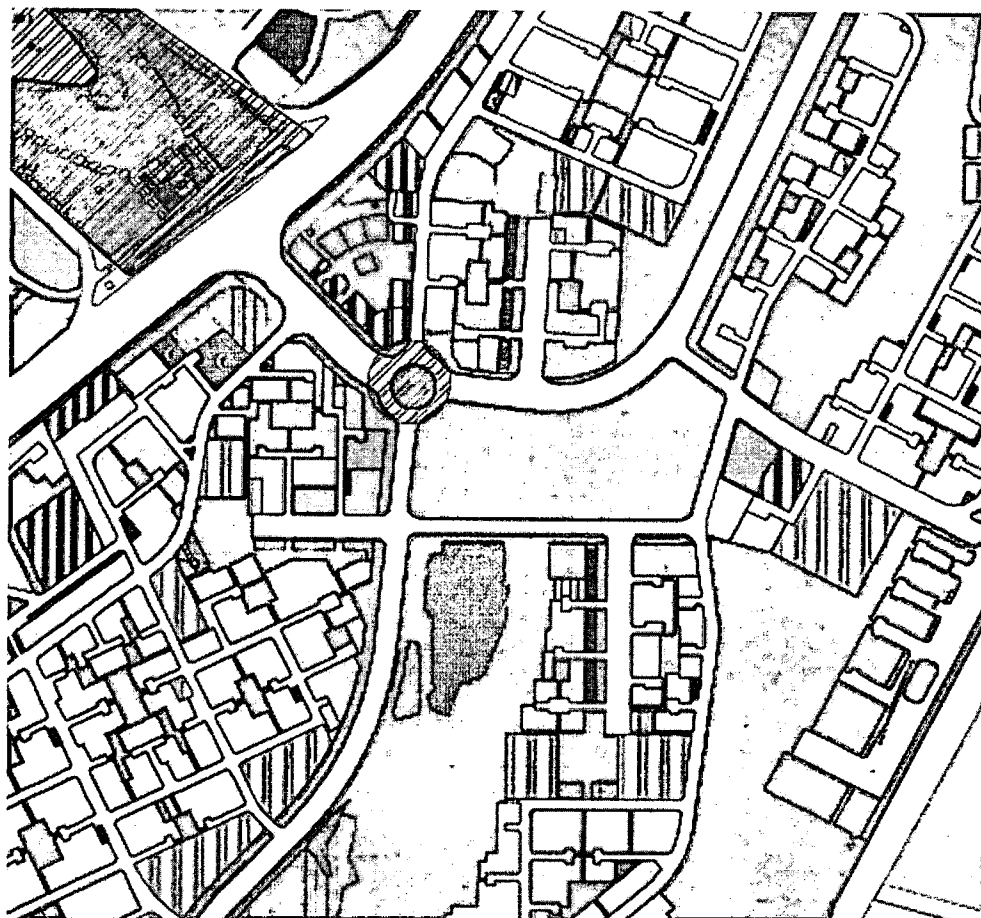


پروژه‌های در دست اقدام

ردیف	استان	نام پروژه	تعداد واحد	متراژ مفید (متر مربع)	متراژ کل (متر مربع)
۱	البرز - هشتگرد	مرکز تجاری - خدماتی	۹۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰
۲	تهران - پردیس	تجاری مریم	۶۳	۳۱۸۴	۸۸۴۶
۳	تهران - پردیس	تجاری نارنجستان	۴۵	۲۲۸۰	۶۳۳۷
۴	تهران - پردیس	تجاری نگارستان	۹۰	۴۵۲۴	۱۲۵۶۷
۵	البرز - هشتگرد	آفتاب هشتگرد (قطعه ۵)	۳۲	۳۴۰۰	۴۷۱۸
۶	دماوند - گیلوند	نگین دماوند	۲۰۸	۱۶۱۴۹	۲۲۴۰۷
۷	اصفهان - شاهین شهر	مهتاب	۹۰	۱۱۶۷۶	۱۶۱۶۹
۸	البرز - محمدشهر	تجاری همایون ویلا	۳۵	۹۵۰	۱۰۰۲
۹	البرز - محمدشهر کرج	ارم	۴۶۹	۴۲۷۸۴	۶۱۱۲۰
۱۰	گیلان - انزلی	تجاری ارغوان	۲۰	۶۰۴	۸۰۰
۱۱	گیلان - انزلی	مسکونی ارغوان	۳۲	۳۳۵۸	۴۴۵۲
۱۲	اصفهان - بهارستان	صدف	۲۸۸	۳۹۷۲۹	۵۶۷۵۶
۱۳	اصفهان - بهارستان	غدیر	۱۱۰	۱۳۲۸۶	۱۸۹۸۰
مجموع			۲۳۸۲	۲۴۱۹۲۴	۳۴۴۱۵۴

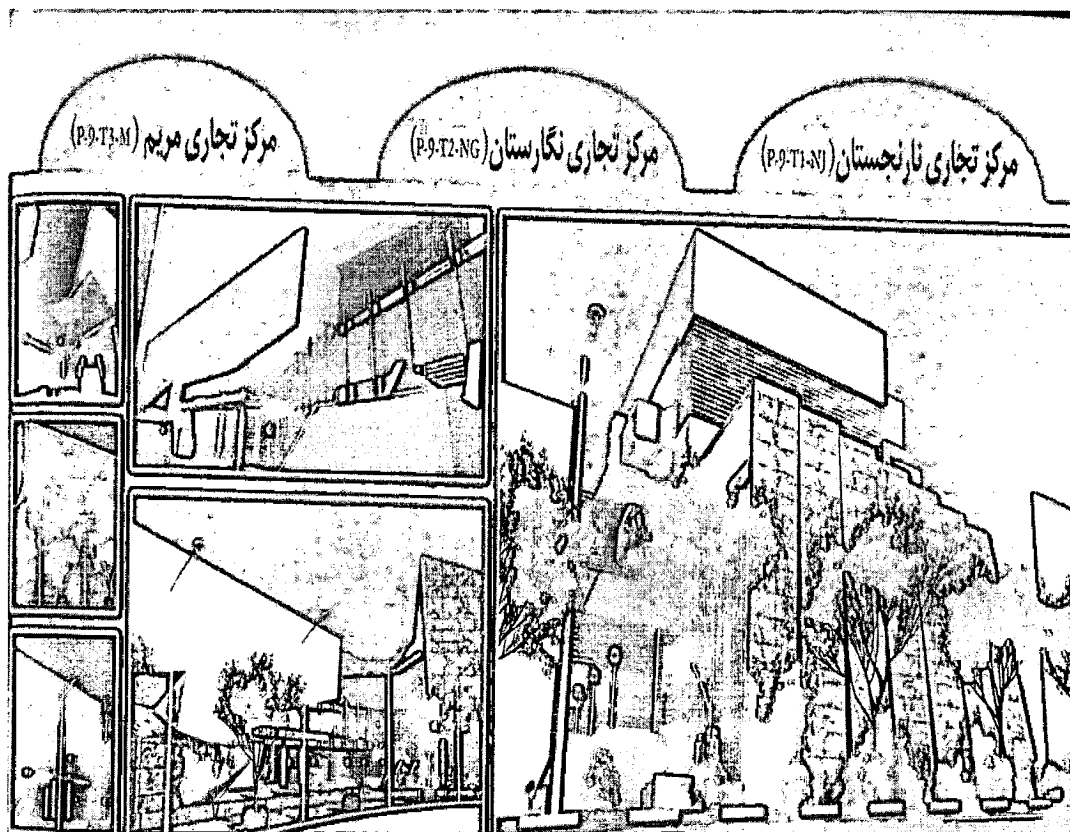
پروژه تجاری خدماتی شهر جدید هشتگرد

شرکت به منظور حضور فعال در توسعه شهر جدید هشتگرد اقدام به بررسی پروژه مرکز تجاری - خدماتی - اداری هشتگرد واقع در فاز ۱ نموده است. با توجه به وجود شبکه معابر و امکان دسترسی راحت به سایر نقاط شهر، پروژه از مزیت خوبی برخوردار می باشد و مساحت زمین پروژه ۴۴۰۰۰ مترمربع و حریم آن ۸۶۰۰۰ مترمربع است. قیمت پایه زمین مورد نظر شرکت عمران ۲۰ الی ۴۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع می باشد (با کاربری تجاری - خدماتی و اداری) که با توجه به مذاکره انجام شده با مدیران شرکت عمران شهر جدید هشتگرد، در خصوص سرمایه گذاری در پروژه فوق، موافقت اولیه جهت انعقاد قرارداد انجام شده است.



پروژه های تجاری نارنجستان - نگارستان و مریم:

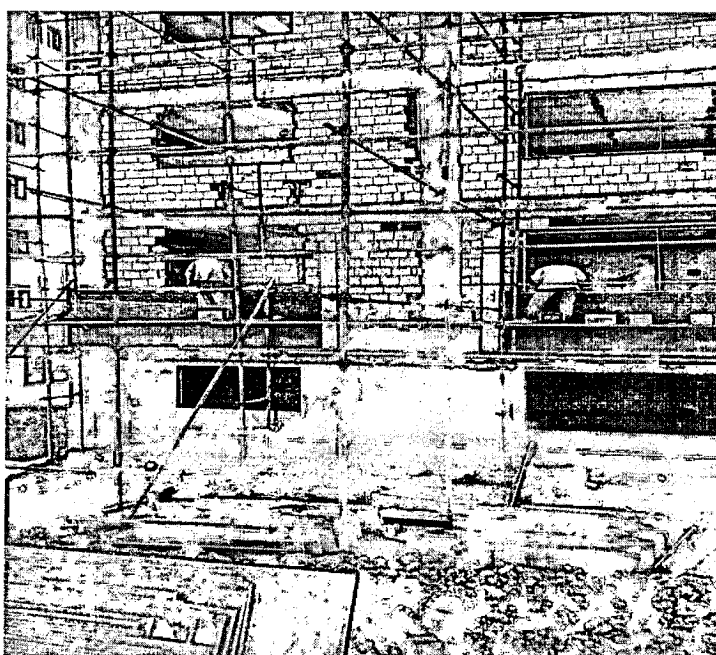
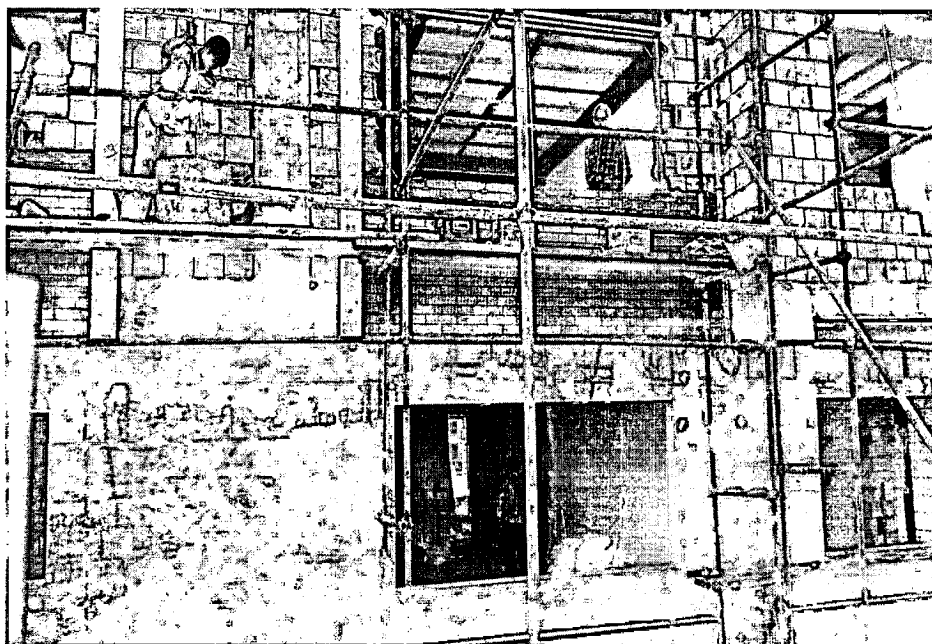
این مراکز در فاز ۹ شهر جدید پردیس در مجاورت بیش از ۶۰۰۰ واحد مسکونی در حال ساخت قرارداد و ۱۷۶ هکتار از زمین های با کاربری مسکونی و خدماتی این فاز در آینده نزدیک مطابق طرح مصوب ساخته خواهد شد. مراکز تجاری مذکور در شمال محور ۵۲ متری اصلی شهر قرار داشته و اولین ورودی شهر توسط تقاطع های غیر هم سطح از آزاد راه و محور اصلی دسترسی سایت دره آرا (فاز ۱۱) به مرکز شهر می باشد پروژه های مذکور در حال حاضر توسط کارگروه شرکت جهت سرمایه گذاری در حال بررسی می باشد.



پروژه مسکونی هشتگرد (قطعه ۵)

پروژه فوق در فاز ۱ شهر جدید هشتگرد و جنب مجتمع مسکونی آفتاب قرار دارد. قرارداد سفتکاری و نازک کاری پروژه در تاریخ ۱۳۹۳/۵/۱ با پیمانکار مربوطه با مدت اجرای ۱۵ ماه منعقد گردید. در حال حاضر پروژه حدوداً ۸۲ درصد رشد فیزیکی دارد و در مرحله اجرای نما و کاشی کاری می باشد. با توجه به سرعت در اجرای ساخت پروژه فوق پیش بینی می شود تا پایان سال ۱۳۹۳ و زودتر از برنامه زمانبندی به پایان برسد.







شناسنامه پروژه مسکونی آفتاب هشتگرد قطعه ۵

نام پروژه	مجمع مسکونی ۳۲ واحدی هشتگرد (قطعه ۵)
نشانی پروژه	شهر جدید هشتگرد، فاز یک، بلوار جمهوری اسلامی، بلوار پارک (شقایق)
مساحت زمین	۱۲۸۲ مترمربع
نام طراح	مهندسین مشاور توسعه ادیان
نام شرکت سازنده	آقای قادر رضایی سراسکانرود
تاریخ تمدید پروانه	۱۳۹۳/۰۲/۰۵
زیربنای کل	۴۷۱۸ مترمربع
بنای مفید	حدوداً ۳۴۰۰ مترمربع
تعداد کل واحدها	۳۲ واحد
تعداد طبقات	۹ طبقه (۸ طبقه مسکونی و ۱ پارکینگ)
اسکلت بنا	بتن آرمه با دیوار برشی
وضعیت نما	آجر نسوز و سنگ و ورق کامپوزیت
وضعیت پارکینگ ها	۱۰۰٪ تامین
تاسیسات واحدها	گاز، تلفن، فاضلاب شهری، آیفون تصویری، گرمایش پکیج مرکزی، سرمایش کولر آبی، آسانسور باربر و نفربر
امکانات عمومی محوطه	حیاط سازی، فضای سبز و روشنایی محوطه



مجتمع مسکونی نگین دماوند

اراضی طرح مجتمع مسکونی ۲۰۸ واحدی نگین دماوند در چهارچوب توافق نامه احداث ۱۵۰۰۰ واحد مسکونی از سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران خریداری گردیده است، اراضی طرح شامل ده قطعه زمین مسکونی جمعاً به مساحت ۱۱۱۶۷ مترمربع، در چهارطبقه مسکونی به انضمام پیلوت می باشد.

شرکت به منظور تامین منابع مالی پروژه اقدام به مشارکت با شرکت انبوه سازان جامع تهران نموده است و بدین ترتیب ۳۰٪ منابع مالی مورد نیاز توسط شریک و ۷۰٪ توسط شرکت تامین می گردد. پروانه ساختمانی پروژه در اردیبهشت ماه ۱۳۸۵ اخذ و عملیات اجرایی آن آغاز شده است.

با توجه به مشکلات به وجود آمده بین شرکت و پیمانکار سازنده که ناشی از عدم توانایی پیمانکار و عدم توانایی مالی شرکت می باشد، عملیات اجرایی پروژه از آبان ماه ۱۳۸۷ متوقف گردیده است و این مشکلات، برنامه ریزی ادامه عملیات اجرایی را نیز با مشکل مواجه نموده. بعد از آن پیمانکار مستقیماً با سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران وارد مذاکره شده و نسبت به انعقاد قرارداد و ساخت پروژه اقدام نموده که در حال حاضر پروژه به اتمام رسیده است و در حال برآورد و کارشناسی هزینه های انجام شده شرکت، جهت تسویه حساب با سازمان مسکن و پیمانکار می باشیم.



شناسنامه پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند

نام پروژه	مجمع مسکونی ۲۰۸ واحدی نگین دماوند
نشانی پروژه	دماوند، گیلوند، منطقه جیلارد نو
مساحت زمین	۱۱۱۶۷ مترمربع (شامل ۱۰ قطعه زمین)
نام طراح	مهندسین مشاور بیکران فضا
نام شرکت سازنده	شرکت انبوه سازان جامع تهران
تاریخ صدور پروانه	۱۳۸۵/۰۲/۰۷
زیر بنای کل	۲۲۴۰۷ مترمربع
زیر بنای مفید کل پروژه	۱۶۱۴۹ مترمربع
زیر بنای مفید (سهم شرکت)	۱۱۳۰۴ مترمربع
تعداد کل واحد	۲۰۸ واحد
تعداد طبقات	۱۰ بلوک ۵ طبقه (۴ طبقه مسکونی و ۱ طبقه پارکینگ)
اسکلت بنا	بتن آرمه
وضعیت نما	ترکیبی (سیمان، آجر نما)
وضعیت پارکینگ	۱۹۵ واحد پارکینگ سرپوشیده
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، شبکه مخابراتی، آنتن مرکزی، سیستم سرمایش کولر آبی، گرمایش موتورخانه مرکزی
امکانات عمومی محوطه	دیوار محوطه، فضای سبز، شبکه آب خام، روشنایی



عکس‌های پروژه قبل از توافق شریک با سازمان مسکن:





گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)





مجمع مسکونی مهتاب شاهین شهر

پروژه ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر در محله توانیر در زمینی به مساحت ۳۶۱۶/۳۷ مترمربع شامل یک برج مسکونی به مساحت زیربنای ۱۶۱۶۹ مترمربع با کلیه امکانات رفاهی در حال اجرا می باشد، زمین این پروژه توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان به صورت مشارکتی واگذار شده است.

طراحی پروژه توسط مهندسین مشاور سارویه انجام و عملیات اجرایی پروژه توسط شرکت اسکان جوان اصفهان از مهرماه سال ۱۳۸۶ آغاز شده است. پروژه در وضعیت اجرای اسکلت (۳ سقف باقیمانده) با رشد فیزیکی حدوداً ۲۰ درصد قرار دارد. هم اکنون در حال مذاکره جهت اجرای پروژه می باشیم. یکی از پیشنهادهای ارائه شده جهت ساخت پروژه فوق، اجرای پروژه به صورت پیمانکاری و با شرط عدم دریافت پیش پرداخت و پرداخت ۳۵ الی ۴۰ درصد از مبلغ هر صورت وضعیت به پیمانکار می باشد و مابقی مبلغ در پایان و اتمام پروژه به پیمانکار پرداخت خواهد شد.

(توضیح اینکه با توجه به آورده سازمان مسکن اصفهان از بابت زمین، ۱۶ درصد از پروژه سهم سازمان و ۸۴ درصد سهم شرکت می باشد)



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

شناسنامه پروژه ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر

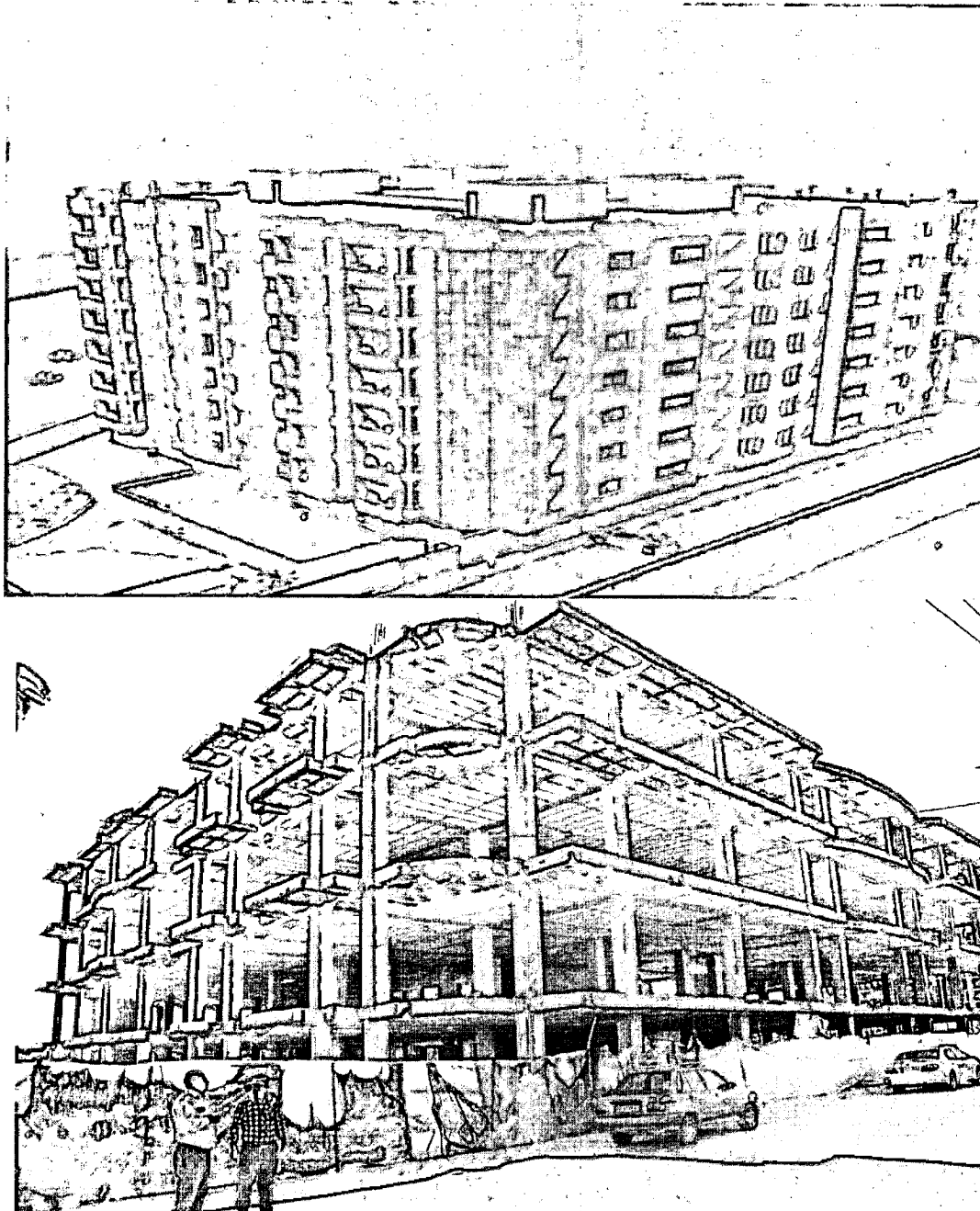
نام پروژه	مجمع مسکونی مهتاب
نشانی پروژه	شاهین شهر، روبروی سایت خانه‌های چوبی، اراضی توانیر
مساحت زمین	۳۶۱۶/۳۷ مترمربع
نام طراح	مهندسین مشاور سارویه
نام شرکت سازنده	شرکت اسکان جوان اصفهان
تاریخ صدور پروانه	۱۳۸۵/۱۲/۱۲
زیر بنای کل	۱۶۱۶۹ مترمربع
بنای مفید (کل پروژه)	۱۱۷۰۴ مترمربع
بنای مفید (سهم شرکت)	۱۰۰۷۷ مترمربع
تعداد کل واحد	۹۰ واحد
تعداد طبقات	۸ طبقه (۶ طبقه مسکونی و ۲ طبقه پارکینگ و پیلوت)
اسکلت بنا	بتنی با دیوار برشی
وضعیت نما	ترکیبی (سنگ و آجر)
وضعیت پارکینگ	۱۰۰٪ تامین
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، شبکه مخابراتی، فاضلاب شهری، سیستم سرمایش کولر آبی، گرمایش موتورخانه مرکزی، آسانسور، درب اتوماتیک، آیفون تصویری، آنتن مرکزی
امکانات عمومی محوطه	فضای سبز، سیستم آبیاری، شبکه روشنایی محوطه



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

عکس‌های پروژه:





مجمع تجاری همایون ویلا محمدشهر

پروژه به اتمام رسیده و در حال فروش و واگذاری می باشیم. پیرو پیگیری های انجام شده در خصوص اخذ پایان کار پروژه فوق، مقدمات و مراحل اولیه انجام شده است، با توجه به اینکه زمین فوق به نام سازمان مسکن و شهرسازی می باشد در حال مکاتبه و مذاکره با سازمان مذکور جهت اخذ تاییدیه صدور پایان کار به نام شرکت تأمین مسکن جوانان می باشیم.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

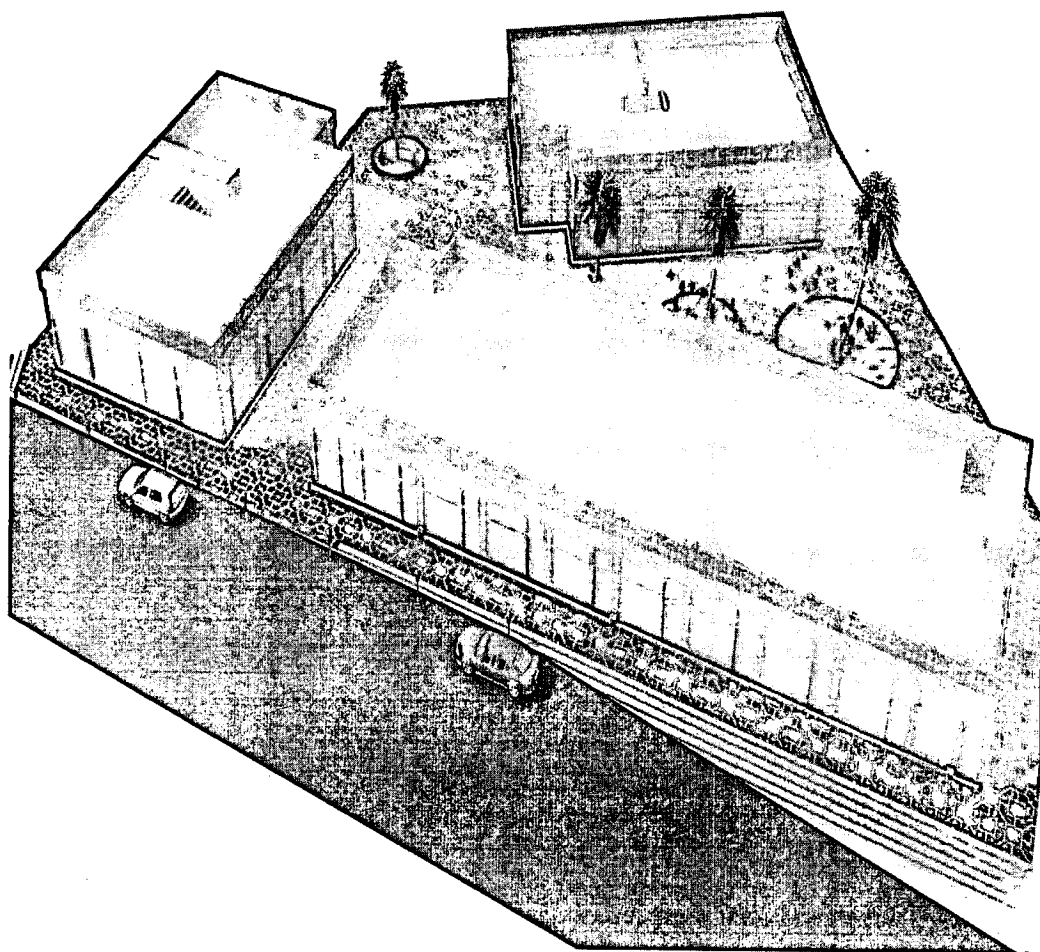
شناسنامه پروژه مجتمع تجاری همایون ویلا

نام پروژه	مجتمع تجاری همایون ویلا
نشانی پروژه	کرج، محمدشهر، جنب مجتمع مسکونی هزارواحدی جوانان (همایون ویلا)
مساحت زمین	۲۶۴۱ مترمربع
نام طراح	مشاور فرزین
نام شرکت سازنده	---
تاریخ صدور پروانه	۱۳۸۷/۴/۲۵ (تاریخ صدور و تمدید مجدد ۱۳۹۰/۸/۸)
زیر بنای کل	۱۰۰۲ مترمربع
بنای مفید	۹۵۰ مترمربع
تعداد کل واحدها	۳۵ واحد (۳۵ باب مغازه و یک واحد دفتر مدیریت مجتمع)
تعداد طبقات	۱ طبقه
اسکلت بنا	فلزی
وضعیت نما	آجر و سنگ
وضعیت پارکینگ	---
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری
امکانات عمومی محوطه	فضای سبز، سیستم آبیاری محوطه و پارکینگ، شبکه روشنایی محوطه



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

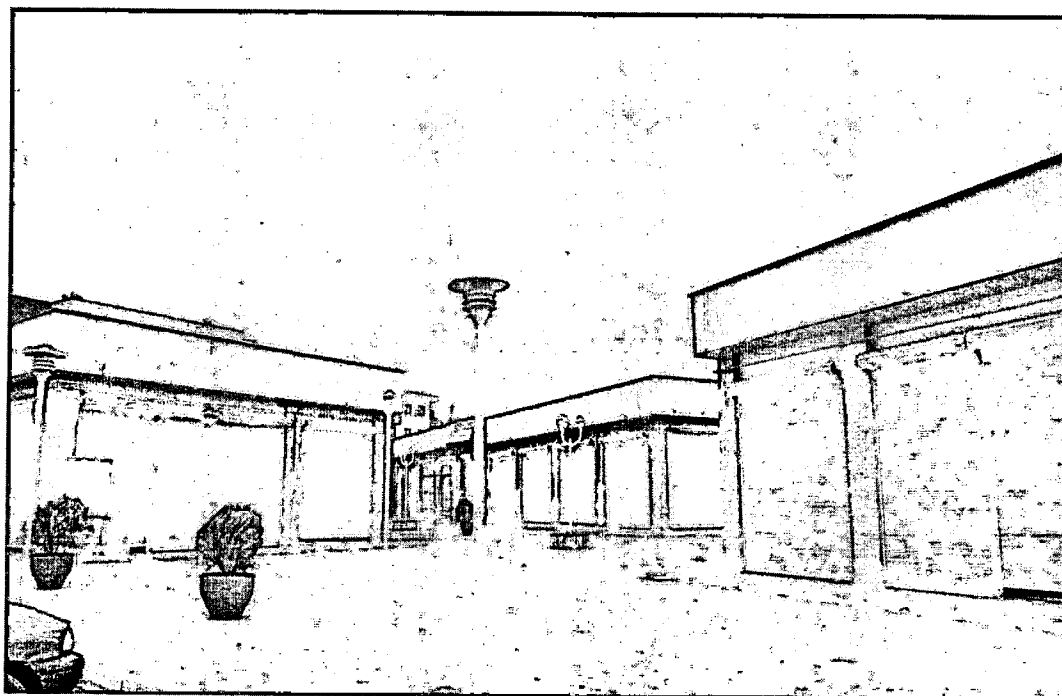
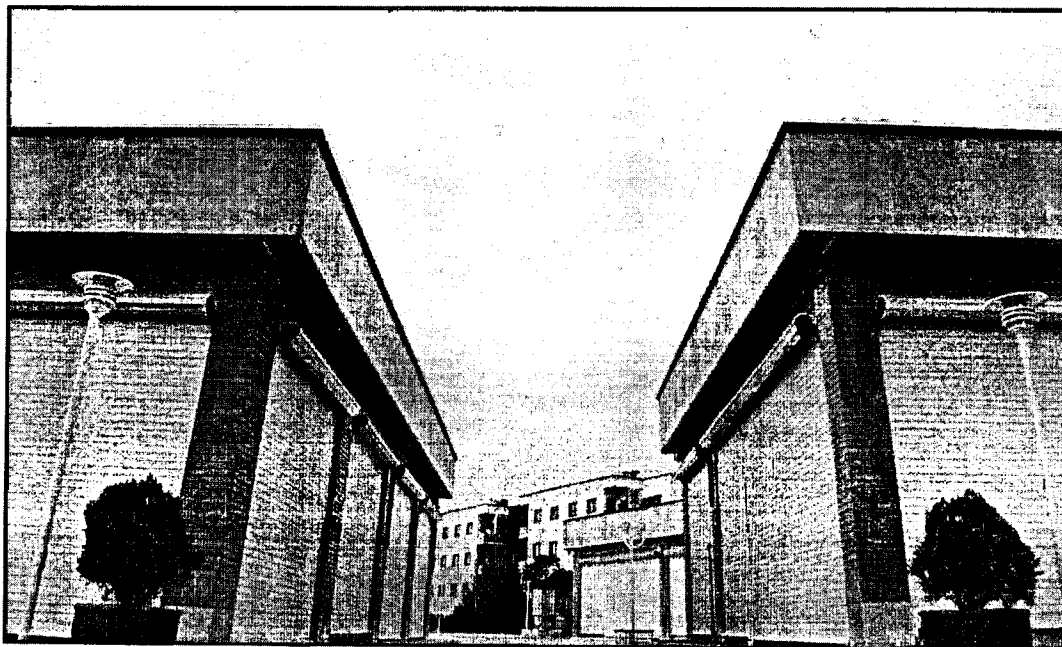




گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

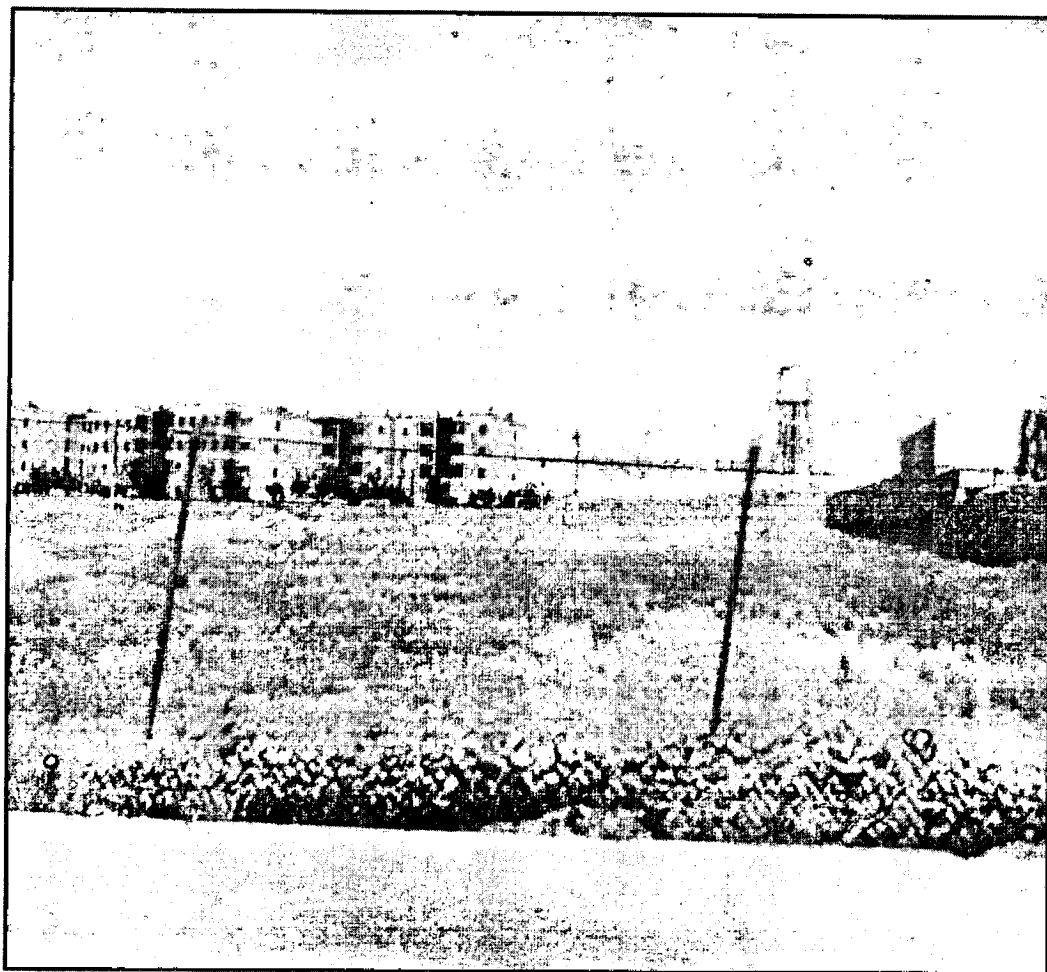
عکس‌های پروژه:



**مجموعه مسکونی ۴۶۹ واحدی ارم محمدشهر**

زمین پروژه قبلاً از سازمان مسکن و شهرسازی توسط شرکت خریداری شده با توجه به اینکه زمین فوق توسط اداره راه و شهرسازی استان البرز به سپاه منطقه واگذار شده است، و بر طبق توافقات انجام شده با سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شد زمین به سازمان مسکن عودت و هزینه های انجام شده توسط شرکت، پس از کارشناسی به عنوان رد بدهی شرکت در حسابهای فیما بین منظور شود.

نام پروژه	مجمع مسکونی ۴۶۹ واحدی ارم
نشانی پروژه	کرج، محمدشهر، جنب پروژه ۹۹۲ واحدی همایون ویلا
مساحت زمین	۲۳۸۰۰ مترمربع
نام طراح	-
نام شرکت سازنده	-
تاریخ صدور پروانه	-
زیر بنای کل	۵۱۸۸۰ مترمربع
زیر بنای مفید	۴۱۰۰۰ مترمربع
تعداد کل واحد	۴۶۹ واحد
تعداد طبقات	۸ طبقه
اسکلت بنا	بتن آرمه
وضعیت نما	پیش ساخته
وضعیت پارکینگ	۱۰۰٪ تامین
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، تلفن، فاضلاب سپتیک مرکزی، گرمایش موتورخانه مرکزی و سرمایش ایرواشر، آنتن مرکزی
امکانات عمومی محوطه	پارکینگ



مجموعه تجاری ارغوان انزلی

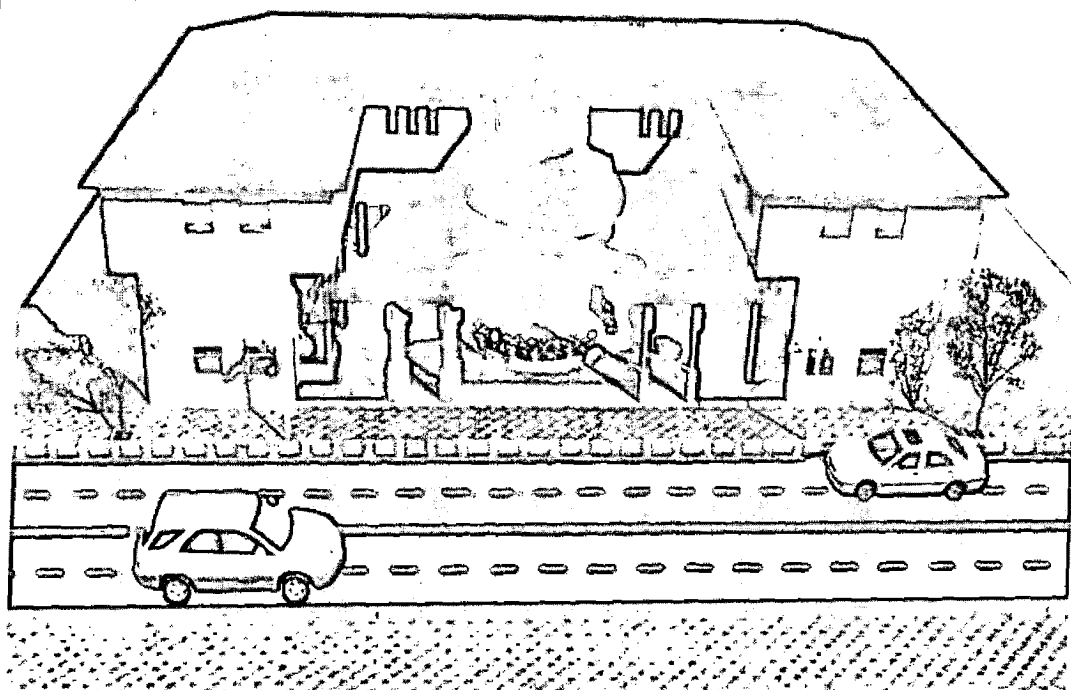
زمین فوق قسمتی از زمین پروژه ۲۱۰ واحدی مسکونی انزلی می باشد که قبلاً توسط شرکت جوانان ساخته شده و در حال بهره برداری می باشد و پیرو توافق اولیه با سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان در صورت ساخت دو واحد سهم سازمان مسکن می باشد.

نام پروژه	مجمع تجاری ارغوان انزلی
نشانی پروژه	بندر انزلی، محله غازیان، جنب مجمع ۲۱۰ واحدی ارغوان
مساحت زمین	۱۴۵۲ مترمربع
نام طراح	مهندسین مشاور شارکاژه
نام شرکت سازنده	-
تاریخ صدور پروانه	-
زیر بنای کل	۸۰۰ مترمربع
زیر بنای مفید	۶۰۴ مترمربع
تعداد کل واحد	۲۰ واحد تجاری و اداری
تعداد طبقات	۲ طبقه
اسکلت بنا	بتن آرمه
وضعیت نما	ترکیبی (سیمان سفید، سنگ و آجر)
وضعیت پارکینگ	۱۰۰٪ تامین
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، تلفن، سیستم سرمایش کولر گازی، فاضلاب شهری
امکانات عمومی محوطه	شبکه روشنایی محوطه



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)





مجموعه مسکونی ارغوان انزلی

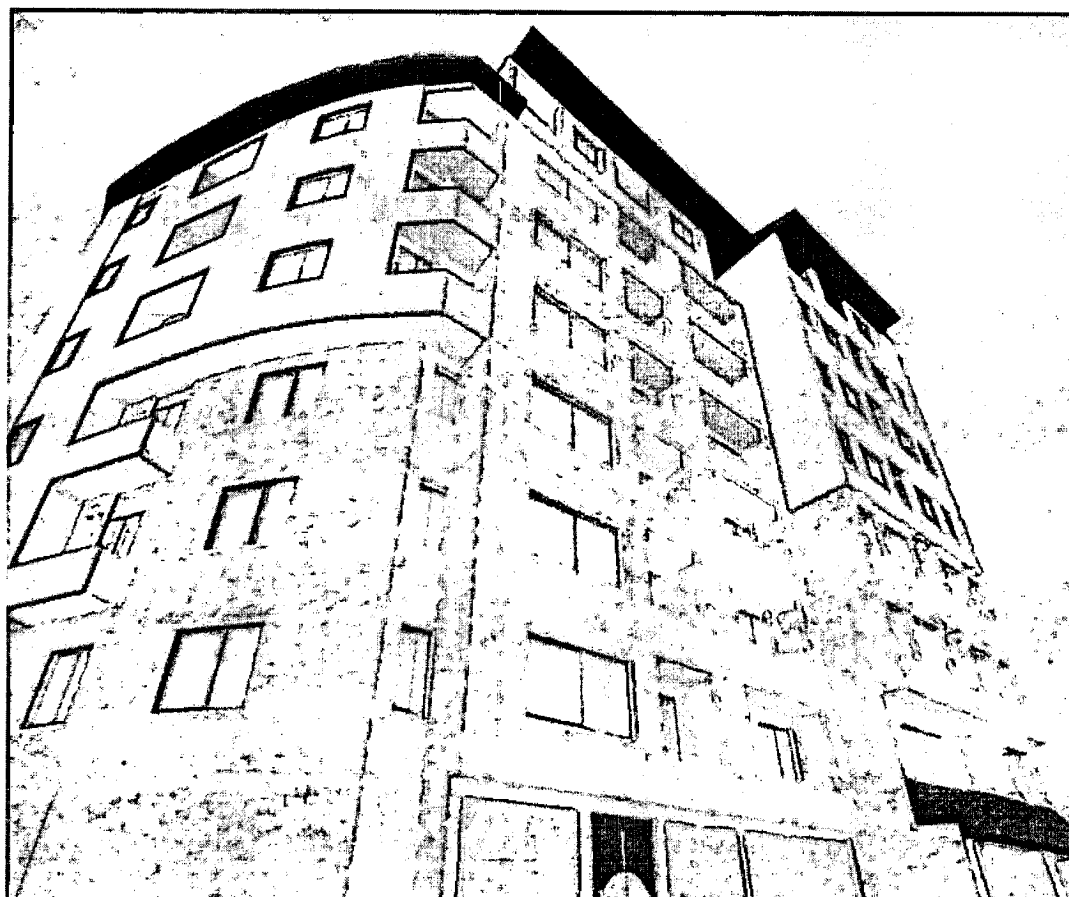
زمین فوق قسمتی از زمین پروژه ۲۱۰ واحدی مسکونی انزلی می باشد که قبلاً توسط شرکت جوانان ساخته شده و در حال بهره برداری می باشد و پیرو توافق اولیه با سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان در صورت ساخت یک واحد سهم سازمان مسکن می باشد.

نام پروژه	مجمع مسکونی ۳۲ واحدی ارغوان
نشانی پروژه	بندر انزلی، محله غازیان، جنب مجمع ۲۱۰ واحدی ارغوان
مساحت زمین	۱۱۲۰ مترمربع
نام طراح	مهندسین مشاور شارکاژه
نام شرکت سازنده	-
تاریخ صدور پروانه	-
زیر بنای کل	۳۸۷۳ مترمربع
زیر بنای مفید	۲۶۰۶ مترمربع
تعداد کل واحد	۳۲ واحد
تعداد طبقات	۷ طبقه (۶ مسکونی و ۱ پارکینگ و پیلوت)
اسکلت بنا	بتن آرمه
وضعیت نما	ترکیبی (سیمان سفید، سنگ و آجر)
وضعیت پارکینگ	۱۰۰٪ تامین
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، تلفن، سیستم سرمایش کولر گازی، گرمایش موتورخانه مرکزی، آنتن مرکزی، فاضلاب شهری
امکانات عمومی محوطه	فضای سبز، سیستم آبیاری، شبکه روشنایی محوطه



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی شهریور ۱۳۹۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)



**مجموعه بهارستان (صدف)**

این پروژه جزء مجموعه پروژه های اجرایی شرکت در مجموعه شهرک بهارستان اصفهان می باشد به علت مشکلات فیما بین شرکت نوسا و شرکت عمران شهر جدید بهارستان اصفهان از هرگونه فعالیت در پروژه های مذکور توسط شرکت مذکور جلوگیری می شود.

پیرو آخرین جلسه حضوری با مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید بهارستان اصفهان آقای مهندس روان فر، با توجه به اینکه در حال بررسی پرونده های شرکت های نوسا و جوانان می باشند، مقرر شد هرچه سریعتر نتیجه حاصله را جهت اقدام بعدی به این شرکت اعلام نمایند که پیگیری لازم نیز از طریق واحد املاک در حال انجام می باشد.

نام پروژه	مجمع مسکونی دیوار باغ بهارستان
نشانی پروژه	شهر جدید بهارستان، فاز یک، اراضی دیوار باغ بهارستان
مساحت زمین	۲۰۲۶۹/۶۶ متر مربع
نام طراح	مهندسین مشاور فن آوران ساخت
نام شرکت سازنده	-
تاریخ صدور پروانه	-
زیر بنای کل	۵۶۷۵۶ متر مربع
زیر بنای مفید	۳۹۷۲۹ متر مربع
تعداد کل واحد	۲۸۸ واحد
تعداد طبقات	۴ و ۵ طبقه
اسکلت بنا	بتن آرمه
وضعیت نما	ترکیبی (سیمان سفید، سنگ و آجر)
وضعیت پارکینگ	۱۵۲ واحد (۸۴ واحد سرپوشیده و ۶۸ واحد سرباز)
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، تلفن، سیستم سرمایش کولر آبی، گرمایش موتورخانه مرکزی، آنتن مرکزی، فاضلاب شهری
امکانات عمومی محوطه	فضای سبز، سیستم آبیاری، شبکه روشنایی محوطه، تجاری محله ای، مسیرهای مستقل سواره و پیاده، فضای بازی کودکان

مجموعه ۱۱۰ واحدی بهارستان (غدیر)

این پروژه جزء مجموعه پروژه های اجرایی شرکت در مجموعه شهرک بهارستان اصفهان می باشد به علت مشکلات فیمابین شرکت نوسا و شرکت عمران شهر جدید بهارستان اصفهان از هر گونه فعالیت در پروژه های مذکور توسط شرکت مذکور جلوگیری می شود.

بیرو آخرین جلسه حضوری با مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید بهارستان اصفهان آقای مهندس روان فر، با توجه به اینکه در حال بررسی پرونده های شرکتهای نوسا و جوانان می باشند، مقرر شد هر چه سریعتر نتیجه حاصله را جهت اقدام بعدی به این شرکت اعلام نمایند که پیگیری لازم نیز از طریق واحد املاک در حال انجام می باشد.

نام پروژه	مجمع غدیر بهارستان
نشانی پروژه	شهر جدید بهارستان، انتهای خیابان الفت
مساحت زمین	۷۳۰۰ متر مربع
نام طراح	-
نام شرکت سازنده	-
تاریخ صدور پروانه	-
زیر بنای کل	۲۵۷۴۵ متر مربع
زیر بنای مفید	۲۵۰۲۲ متر مربع
تعداد کل واحد	۱۱۰ واحد
تعداد طبقات	۵ طبقه
اسکلت بنا	بتن آرمه
وضعیت نما	ترکیبی (سیمان سفید، سنگ و آجر)
وضعیت پارکینگ	-
تاسیسات واحدها	آب، برق، گاز شهری، تلفن، سیستم سرمایش کولر آبی، گرمایش موتورخانه مرکزی، آنتن مرکزی، فاضلاب شهری
امکانات عمومی محوطه	فضای سبز، سیستم آبیاری، شبکه روشنایی محوطه، تجاری محله ای، مسیرهای مستقل سواره و پیاده، فضای بازی کودکان