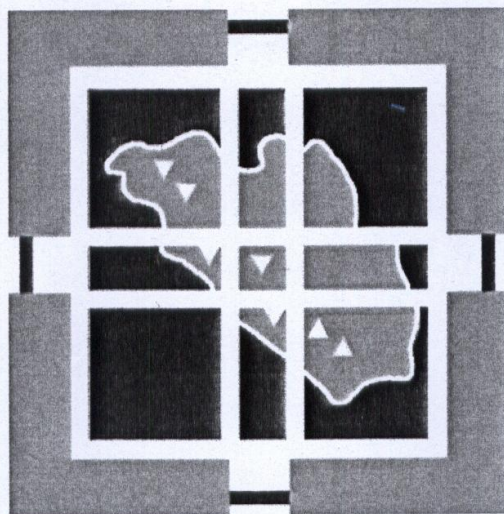


گزارش فعالیت هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهامی عام)

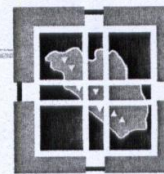


سال مالی منتهی به ۱۳۹۲ / ۶ / ۳۱

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهامی عام)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



شماره ثبت شرکت: ۲۵۸۶

سرمایه ثبت شده ۶۶/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

مجمع محترم عمومی عادی سالیانه شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس استان (سهامی عام)

سلام علیکم

احتراما با عرض تسلیت بمناسبت ایام محرم و در راستای اجرای منویات مقام معظم رهبری در سال حماسه سیاسی و اقتصادی و نیز ورود شرکت به هفدهمین سال عرصه فعالیت خود، با برگزاری مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱ 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 ملی 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 افق وسیع تر و روشن ادامه داده و در این راستا نیز با لحاظ تمام جوانب و موانع موجود 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 چهارمحال و بختیاری و شرکتهای تابعه در حوزه های متعددی اعم از حوزه انبوه سازی مسکن و توسعه شهری تا احیای بافت قدیمی استان، کوشش در جهت استفاده از فن آوری های نوین ساخت تا 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.

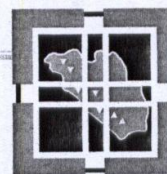
هدف ((زاگرس)) پیشگامی در صنعت گردشگری ، با استفاده از فن آوری و دانش روز و با بکار گیری نیروهای انسانی متخصص با ارتقای مستمر کیفیت و رعایت اصل مشتری مداری و حضور موثر در بازارهای مالی مرتبط با بخش گردشگری و بسط و توسعه زیر شاخه های هر فعالیت با توجه به گستره و بازه آنها بعنوان یک شرکت مرجع استانی می باشد. بدیهی است که در این میان مهم ترین سرمایه شرکت ، سهامدارانی است که با بیش از ۱۷ سال فعالیت ، مستمر و پویا و با همه نوسانات اقتصادی همواره از برنامه ها و اهداف شرکت حمایت کرده اند و هیچگاه این دیدگاه و حمایت خود را از این مجموعه دریغ ننموده اند .

هیأت مدیره تمام توان خود را در گرو آن گذاشته تا سالیانی پر از امید برای سهامداران محترم شرکت فراهم و امید وار است با استعانت از درگاه باری تعالی و نیز استمرار الطاف سهامداران محترم توان آن را داشته باشد که رضایت خاطر سهامداران ، مشتریان را فراهم سازد .

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهامی عام)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



۱_ سرمایه شرکت از بدو تاسیس تا کنون

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس با سرمایه ای معادل ۴ / ۱۶ میلیارد ریال در سال ۷۶ به ثبت رسید. در سال ۷۷ به دلیل عدم ایفای تعهدات برخی از سهامداران سرمایه شرکت تا سقف ۱۶۸ / ۱۴ میلیارد ریال کاهش و متعاقباً در سال ۸۰ از محل مطالبات حال شده سهامداران سرمایه تا سقف ۹۷۸ / ۱۵ میلیارد ریال افزایش یافت. در سال ۸۳ مقدمه افزایش سرمایه از مبلغ ۹۷۸ / ۱۵ میلیارد به مبلغ ۶۶ میلیارد ریال فراهم و عملاً 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. به حول و قوه الهی در سال مالی مورد گزارش طی ارزیابی که سازمان میراث فرهنگی، امور اقتصاد و دارایی حوزه معاونت برنامه ریزی استانداری از سرمایه گذاران استان نموده اند در میان کلیه سرمایه گذاران بخش گردشگری **بالاترین رتبه را با امتیاز ۸۰** شرکت سرمایه گذاری زاگرس کسب نموده است که این موضوع نشان دهنده توانایی و استعداد بالقوه مجموعه در حوزه گردشگری می باشد.

۲_ وضعیت کارکنان شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ / ۶ / ۹۲ به شرح جدول زیر می باشد:

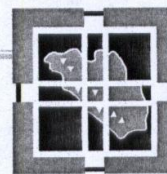
شرح	مدارک تحصیلی		جمع
	دیپلم و کاردانی	کارشناسی و کارشناسی ارشد به بالا	
نیروهای ستادی (دفتر مرکزی)	-	۶	۶
نیروهای زیر گروه	۸	۹	۱۷
جمع	۸	۱۵	۲۳

۳_ سهامداران عمده شرکت در تاریخ تهیه گزارش به شرح زیر است:

شرح	تعداد سهام	درصد
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۱۲,۶۵۶,۹۲۵	٪۱۹.۱۷
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۱۰,۲۰۱,۷۰۰	٪۱۵.۴۵
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۴,۰۰۱,۷۰۰	٪۶.۱۰۶
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	۴,۰۰۱,۷۰۰	٪۶.۱۰۶
شرکت سرمایه گذاری غدیر (سهامی عام)	۵,۰۸۲,۴۳۳	٪۷.۷۰
شهرداری شهرکرد	۳,۳۸۸,۸۶۱	٪۵.۱۳
سایر اشخاص حقیقی و حقوقی	۲۶,۶۶۶,۶۸۱	٪۴۰.۴۳
جمع	۶۶,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهامی عام)
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



۴_ اعضای هیئت مدیره شرکت در تاریخ تهیه گزارش به شرح زیر بوده است :

شرح	سمت	موظف / غیر موظف
شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان (سهامی عام) به نمایندگی فرامرز رساپور	رئیس هیئت مدیره	غیر موظف
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) به نمایندگی محمود عیدی	نائب رئیس هیات مدیره	غیر موظف
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) به نمایندگی حمیدرضا فروزنده	عضو هیات مدیره	غیر موظف
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به نمایندگی امیر حسین احمدزاده نامدار	عضو هیئت مدیره	غیر موظف
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) به نمایندگی حسن پور فرج قاجاری	عضو هیات مدیره	غیرموظف
افشار شهبازی تک آبی خارج از اعضای هیات مدیره	مدیرعامل	موظف

۵_ فعالیت شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ / ۶ / ۹۲ با توجه به تمرکز عمده فعالیت در حوزه

ساختمانی و احداث اماکن توریستی و گردشگری از چند منظر قابل بررسی و ارائه می باشند .

۱_ ۵_ حوزه ساختمانی و احداث اماکن گردشگری که حدوداً ۹۰٪ فعالیت شرکت را شامل می گردد مشتمل بر احداث اماکن مسکونی ، تجاری و ساخت شهرکهای گردشگری می باشد که ذیلاً" به فعالیتهای انجام شده طی سال مالی مورد گزارش در جهت پیشرفت و توسعه آنها می پردازیم .

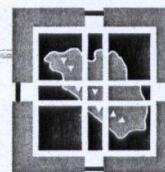
۱-۵_ شهرک گردشگری و توریستی پل زمانخان سامان :

اولین پروژه شرکت در زمینی به وسعت ۳۸ / ۳ هکتار در اراضی مشرف بر رودخانه زاینده رود و پل تاریخی زمانخان سامان واقع شده که متأسفانه منابع طبیعی استان براساس مصوبه کمیته حفظ حقوق بیت المال اقدام به نشر آگهی عدم خرید و فروش در دهکده مذکور را نموده و با اقامه دعوی در دادگستری قصد ابطال مصوبه کمیسیون ماده ۳۲ که اراضی را به شرکت واگذار نموده را داشته. مدیریت شرکت با تنظیم گزارشی به استاندار محترم از نحوه ی واگذاری و ارائه مجوزات قانونی و نیز مساعدت ویژه استاندار محترم مبنی بر تشکیل کمیته ای برای بررسی یک طرحهای شرکت از جمله پروژه سامان و طرح مشکلات آن در کمیته مربوطه موجب گردید از اقدامات منابع طبیعی جلوگیری و عمده مشکلات طرحهای شرکت مرتفع گردد که بر این اساس کاربریهای طرح در وضعیت موجود شامل: اراضی ویلایی ، باغ ویلایی و اماکن عمومی مانند هتل ، متل ، رستوران ، کبابسرا و چایخانه ، دریاچه مصنوعی و بازارچه های تجاری می باشد که توسط بخش خصوصی در حال بهره برداری می باشد ، مضافاً" اینکه پروژه مذکور از حیث وجود زیر ساختهای سرمایه گذاری از جمله فضای سبز ، برق ، آب ، مخابرات ، گاز ، بخشی از سیستم دفع فاضلاب ، جاده های ارتباطی و شبکه گازرسانی بهره مند می باشد و در سال مورد گزارش علاوه بر رفع مشکلات حقوقی با منابع طبیعی موجب گردید تا شرکت بتواند ضمن اخذ مطالبات معوقه خود مبلغی تحت عنوان فروش امتیازات و حق شارژ ویلاها در جهت جبران هزینه های دهکده از ویلاداران بصورت سالیانه اخذ نماید.

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱

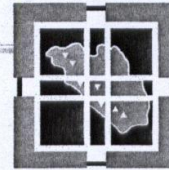


اقدامات انجام گرفته در خصوص شهرک توریستی سامان در سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱

- ۱- تشکیل جلسه در دفتر استاندار با حضور معاونت برنامه ریزی و عمرانی استانداری و مدیران کل تعدادی از ادارات ذیربط که به هر نحوی شرکت با آنها ارتباط کاری داشته از جمله مدیر کل منابع طبیعی استان، مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان، مدیریت امور اراضی استان، مدیر کل راه و شهرسازی استان، فرمانداری شهرستان شهرکرد، فرمانداری شهرستان بروجن، مدیرکل دادگستری و دادستان شهرکرد رئیس سازمان بازرسی استان در خصوص بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد حل مشکلات طرح های شرکت.
- ۲- تشکیل کمیته ای متشکل از ادارات فوق برای بررسی مشکلات طرح های شرکت و بازدید میدانی از دهکده سیاحتی و گردشگری سامان و بررسی و تایید کل کاربری های جانمایی شده در دهکده.
- ۳- انتخاب مشاور به منظور بررسی مجدد طرح و اصلاح آن بر اساس آخرین وضعیت موجود.
- ۴- ارسال طرح اصلاح شده به کارگروه گردشگری و میراث فرهنگی و تصویب آن توسط آن کارگروه پس از گذشت ۱۳ سال از شروع طرح.
- ۵- ارسال طرح اصلاح شده به کارگروه امور زیربنایی استان پس از گذشت ۱۳ سال از تاسیس طرح و تصویب آن.
- ۶- ارسال طرح با محوریت میراث فرهنگی و گردشگری به شورای برنامه ریزی و توسعه استان و تصویب آن پس از اجرای ۹۰٪ زیرساخت های طرح.
- ۷- طرح، توسط اداره کل راه و شهرسازی برای استاندار محترم ارسال و استاندار نیز طرح را به منظور اجرا و تایید نهایی ابلاغ نموده است.
- ۸- تشکیل جلسه با ویلاداران به منظور ارائه گزارشی از روند فعالیت های صورت گرفته در طرح و انتخاب هیأت مشورتی ویلاداران در خصوص نحوی مدیریت بر طرح.
- ۹- درخواست از معاونت محترم عمرانی استانداری در جهت حل مشکلات فی ما بین شرکت و شهرداری سامان.
- ۱۰- تشکیل جلسه در دفتر معاونت عمرانی با حضور شهردار و شورای شهر سامان و توافق با شهرداری سامان در خصوص اخذ مجوزات کاربری های باقیمانده طرح سامان.
- ۱۱- تشکیل جلسه در دفتر مدیرکل امور شهری به استناد صورتجلسه تنظیمی در دفتر معاونت عمرانی مبنی بر تعیین نحوی صدور مجوزات و تعریف فرایند صدور مجوزات پلاک های ویلایی طرح سامان.
- ۱۲- تشکیل جلسات متعدد با شهرداری و شورای اسلامی در شهرداری سامان مبنی بر تعیین مبنای محاسبات مربوط به ساخت و سازها و نحوی صدور مجوز هر یک از پلاکهای ویلاهای اختصاصی و عمومی.
- ۱۳- پیرو جلسات در حوزه معاونت عمرانی استانداری و شهرداری سامان، تنظیم توافقنامه مورخ ۹۲/۲/۲۲ در خصوص پرداخت هزینه بابت مجوزات ساخت و نحوی پرداخت تعیین گردیده است.
- ۱۴- اقامه دعوی شرکت در دادگاه شعبه اول سامان مبنی بر الزام منابع طبیعی به انتقال سند ثبتی مابقی اراضی دهکده
- ۱۵- بر اساس اعتراض منابع طبیعی رای در دادگاه تجدید نظر استان تحت اقدام و رای اناطه صادر شده است.
- ۱۶- موضوع بررسی قرارداد فروش اراضی خدماتی عمومی با سرمایه گذار جزء که طی جلسات متعدد با هیأت مدیره شرکت سرمایه گذار جزء مقرر شد مبالغی بابت اضافه تصرفات به شرکت پرداخت نماید..
- ۱۷- اجرای ۹۰ درصد آسفالت دهکده.
- ۱۸- اجرای ۹۰ درصد جدول کشی و رنگ آمیزی جداول دهکده.

گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



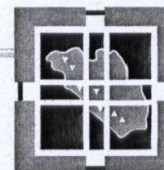
۲-۱-۵- شهرک گردشگری و توریستی چغاخور: دومین پروژه گردشگری شرکت در زمینی به وسعت ۳۴/۴ هکتار (ملی و مستثنیات) در اراضی مشرف بر تالاب بین المللی چغاخور در فاصله ۶۵ کیلومتری جنوب شرقی شهرکرد و در مسیر ارتباطی استان خوزستان واقع شده است. اراضی این پروژه از طریق تخصیص اراضی ملی و خرید مالکیت خصوصی اشخاص تحصیل گردیده است. طرح دارای مشکلات و موانعی از جمله موضوع شکایت منابع طبیعی در خصوص خلع ید شرکت از اراضی بوده که موضوع رفع تصرف و پرداخت خسارت انجام و با مساعدت مسئولین ارشد استان پس از حل مشکل حقوقی و واگذاری مجدد اراضی ملی و مقدمات شروع عملیات اجرایی طرح فراهم گردید. پیشرفت فیزیکی زیرساخت تا تاریخ تهیه این گزارش ۴۵٪ می باشد. عناصر پروژه مذکور نیز شامل اراضی ویلایی، باغ ویلایی، مالکیت های زمانی، هتل آپارتمان، اماکن عمومی و فضاهای ورزشی در طراحی پیش بینی شده است و تا کنون علاوه بر تهیه مطالعات طرح جامع و تفصیلی، اجرای شبکه برق ۲۰ kv طرح و ایجاد چاه آب شرب، ایجاد و توسعه فضای سبز، ایجاد جاده های دسترسی به سایت، اقداماتی به شرح ذیل انجام پذیرفت.

*****اقدامات انجام گرفته در خصوص شهرک توریستی چغاخور.**

- ۱-مشابه طرح سامان تشکیل جلسه در دفتر استاندار با حضور مدیران کل ادارات ذیربط برای حل مشکلات طرح چغاخور.
- ۲-تشکیل جلسه در دفتر معاونت برنامه ریزی مبنی بر تعیین روند واگذاری مجدد.
- ۳-معرفی مجدد شرکت توسط میراث فرهنگی و گردشگری استان به منابع طبیعی استان.
- ۴-بر اساس رای دادگاه منابع طبیعی اقدام به استرداد اراضی ملی و اخذ جریمه های متعلقه نموده است. لازم به ذکر است جریمه های متعلقه بالغ بر ۱۸۰ میلیون تومان بوده که در توافق نهایی مبلغ ۲۳ میلیون تومان پرداخت شد.
- ۵-پس از اقدام فوق منابع طبیعی استان به استناد صورتجلسه تنظیمی در دفتر معاونت برنامه ریزی استانداری، شرکت را به امور اراضی استان معرفی نمود.
- ۶-امور اراضی، شرکت را در خصوص واگذاری اراضی به ارگان های ۱۳ گانه در استان و ارگان های ۱۳ گانه شهرستان کیار و ۱۳ گانه شهرستان بروجن معرفی نمود. مجموعاً ۳۶ استعلام ظرف مدت ۳ ماه به دلیل واقع شدن طرح در دو شهرستان اخذ گردید.
- ۷-پس از اخذ کلیه استعلام های فوق، امور اراضی، طرح شرکت را در کمیسیون ماده ۲۱ مورخ ۹۱/۷/۲۱ مطرح و با اجاره به شرط تملیک ۳ ساله موافقت گردید.
- ۸-پس از مصوبه فوق، قرارداد اجاره ۳ ساله در دفترخانه ۲۳ شهرکرد تنظیم و به امضا نمایندگان جهاد کشاورزی استان و شرکت رسید و توسط امور اراضی به شرکت ابلاغ گردید.
- ۹-بر اساس قرارداد مورد اشاره جهاد کشاورزی شهرستان کیار و بروجن اقدام به تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول اراضی ملی به شرکت نموده است.
- ۱۰-پس از تحویل و تحول اراضی با نظارت منابع طبیعی و جهاد کشاورزی شهرستان کیار و بروجن موضوع نصب بنچ مارک در محدوده اراضی ملی فراهم گردید.

گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱

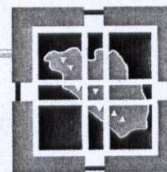


- ۱۱- در حین تحویل محدوده اراضی ملی و نصب پنج مارک موضوع تداخل اراضی ملی و مستثنیات مشاهده گردید که توسط کارشناسان ممیزی منابع طبیعی استان موضوع دقیقاً نقشه برداری و تعیین حدود و مراتب جهت اصلاح محدوده واگذاری به امور اراضی استان اعلام شد.
- ۱۲- امور اراضی موضوع اصلاح محدوده اراضی طرح را در دستور کمیسیون ماده ۲۱ قرار داد که تا تاریخ تهیه این گزارش جوابیه اخذ نگردیده است.
- ۱۳- همزمان با طرح سامان، طرح چغاخور نیز در شورای برنامه ریزی استان به تصویب می رسد و با توجه به ابلاغیه اولیه صادره از طرف سازمان مسکن و شهرسازی، موضوع از طریق ابلاغیه جدید در جریان می باشد.
- ۱۴- اخذ مجوزات ساخت و ساز کلیه کاربری های خصوصی و عمومی در خارج از محدوده روستا از بخشدار کیار که مجوزات ساخت مابقی در محدوده شهرستان بروجن نیز در حال پیگیری است.
- ۱۵- موضوع تامین آب شرب از محل چاه محفوره مشارکتی در اراضی مستثنیات جنب طرح تا محل مخزن در دستور قرار گرفت و نقشه های اجرایی آن تهیه و در جهت انتخاب پیمانکار اقدام شد.
- ۱-۱۵- از آنجایی که مدت قرارداد مشارکتی به اتمام رسید و به استناد بند ۷ قرارداد می بایستی قرارداد بازنگری و تمدید گردد مقدمات آن با مصوبه هیات مدیره فراهم گردید.
- ۲-۱۵- در راستای افزایش برداشت آب به دلیل نیاز طرح مقداری از سهم شریک خریداری گردید.
- ۳-۱۵- موضوع آزاد سازی مسیر انتقال آب از محل چاه تا منبع دهکده با مجوز هیات مدیره از مالکین اراضی مستثنیات خریداری و مسیر تا اتصال به جاده قدیم بروجن- شهرکرد آزاد گردید.
- ۱۶- بمنظور انتقال آب شرب و گاز مورد نیاز طرح از سه راه گلوگرد از مسیر جاده قدیم و اصلی مطرح که با محوریت معاونت برنامه ریزی استانداری در دستور کار قرار گرفت.
- ۱۷- تشکیل جلسه با ادارات راه و شهرسازی، میراث فرهنگی، محیط زیست، شرکت برق، فرمانداری کیار در دفتر معاونت برنامه ریزی و اخذ مجوز از ادارات مربوطه.
- ۱۸- اداره راه و شهرسازی در مرحله اول اجرای خط انتقال گاز و آب از آکس جاده ۲۱.۵ متر در حریم جاده جدید و ۱۱.۵ متر از آکس جاده قدیم موافقت می نماید که طی بررسی مشخص گردید پیمانکار در مرحله اجرا با مشکلاتی روبرو می گردد و بر اساس نظر مشاور طرح نیاز به اصلاحات در مجوز اداره راه داشته است که با محوریت معاونت برنامه ریزی مجدد جلسه ای با حضور ادارات فوق تشکیل و مجوز ۱۵متر از آکس جاده جدید اخذ و موضوع مجوز انتقال خط گاز اخذ گردید.
- ۱۹- توسط مشاور طرح، خط تغذیه گاز از سه راه گلوگرد به دهکده تهیه و اقدامات بعدی اعم از اوراق مناقصه آن نیز تهیه و طرح به شرکت گاز ارسال و مجوز طرح اخذ گردید.
- ۲۰- مناقصه انتخاب پیمانکار نیز طبق ضوابط منتشر و موضوع انتخاب پیمانکار در دستور کار قرار گرفت و تا پایان آذر ماه نیز انجام می پذیرد.
- ۲۱- مجوز آگهی مناقصه و انتخاب پیمانکار خط انتقال گاز و آب شرب صادر گردید.
- ۲۲- مجوز انتقال آب شرب از محل چاه محفوره مشارکتی به مخزن نیز از راه و شهرسازی اخذ گردید.
- ۲۳- مجوز انتقال آب شرب چون در حریم تالاب چغاخور قرار دارد بایستی از شرکت آب منطقه ای و محیط زیست نیز اخذ گردد که مجوز از شرکت آب اخذ و محیط زیست در دست اقدام می باشد.

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



۲۴- مجوز مشارکت در ساخت عرصه و اعیان بمنظور تامین نقدینگی برای اجرای زیر ساخت های طرح نیز به استناد ماده ۷ قرارداد از کمیسیون ماده ۲۱ اخذ گردیده است.

۲۵- با توجه به مراتب فوق در صورت مساعد بودن آب و هوا پس از انتخاب پیمانکاران، انتقال آب شرب و گاز اقدامات بعدی بعمل می آید.

۲۶- موضوع تغذیه شبکه گاز از سه راهی گلوگرد تا محل ورودی دهکده با محوریت شرکت گاز استان در حال انجام می باشد.

۴-۱-۵- مجتمع تجاری، خدماتی و مسکونی زاگرس (گودال چشمه):

اولین تجربه شرکت در زمینه احداث اماکن مسکونی و تجاری ساخت پروژه فوق در زمینی به وسعت ۳۵۴۰ متر مربع و با زیر بنای حدود ۲۱،۰۰۰ متر می باشد. این پروژه در شمال شرقی شهرکرد در منطقه خوش آب و هوای گودال چشمه واقع و تا تاریخ تهیه گزارش پیشرفت فیزیکی این پروژه ۴۵٪ می باشد. وجود سالن اجتماعات و پذیرایی، سینمای خانواده، استخر، واحد های تجاری و اماکن خدماتی و فرهنگی از قابلیت های این پروژه است. متأسفانه از سال ۸۸ تا سال ۹۱ کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری رای تخریب سه طبقه از ۵ طبقه را صادر و درصدد تخریب پیگیری مستمری نموده اند. که شرکت به رای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در دیوان عدالت اداری کشور اعتراض و موجب گردید رای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری نقض و پرونده با اخذ نظریه ۳ نفر کارشناس خبره شهرسازی به کمیسیون هم عرض ارجاع ولیکن اقداماتی بعمل نیامورد، موضوع در دستور کار شهرداری قرار گرفت که اقداماتی به شرح ذیل صورت گرفت.

اهم رئوس فعالیتهای انجام شده پروژه مذکور طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است:

۱- پیگیری موضوع اعتراض به رای کمیسیون ماده صد شهرداری مبنی بر اضافه بنای پروژه در دیوان عدالت اداری و اخذ رای دیوان مبنی بر رسیدگی پرونده توسط هیأت قبلی بر اساس نظر سه نفر کارشناس رسمی دادگستری در زمینه شهرسازی.

۲- تشکیل چندین جلسه با شهردار و شورای شهر مبنی بر حل مشکل با محوریت معاونت عمرانی استانداری.

۳- به همراه اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ و کارشناسان مربوطه بازدید میدانی از پروژه طی چند مرحله صورت پذیرفت.

۴- جلسات متعدد اعضا کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر بررسی نظریه کارشناسان مورد اشاره در رای دیوان عدالت اداری تشکیل که در نهایت مقرر شد کارشناس خبره دیگری انتخاب شود.

۵- با محوریت معاونت محترم عمرانی استانداری موضوع مجدداً در شهرداری شهرکرد مطرح و پس از بررسی و جلسات متعدد منجر به تنظیم صورتجلسه ای مبنی بر تایید ۲۳۰۰۰ متر مربع زیربنا گردید.

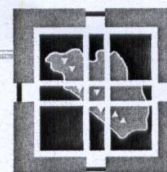
۶- کمیسیون ماده ۱۰۰ بر اساس نظریه کارشناس انتخابی خود و صورتجلسه فوق و همچنین بر اساس رای دیوان عدالت اداری، اقدام به صدور رای براءت شرکت و تایید متراژ ۲۳۰۰۰ متر مربع با نظریه کارشناس نموده است.

۷- شهرداری رای را به شرکت ابلاغ و در مهلت قانونی اعتراضی به آن نشد و موجب شد که پروژه با ۵ طبقه زیربنای موجود در دستور کار تکمیل عملیات اجرایی قرار گیرد.

۸- انجام خدمات پشتیبانی جهت تسریع در روند ساخت پروژه شامل تمديد تسهیلات بانکی، باز نمودن معبر عبور و مرور خیابان مجاور پروژه (شهید آیت) و کنترل و نظارت فنی توسط مشاور جهت حصول اطمینان از صحت اجرا و انجام کلیه مراحل اجرایی.

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



* لازم بذکر است باتوجه به مراتب فوق در سال مالی آتی مقدمات ادامه کار ، یا مشارکت با سرمایه گذار دیگر و یا فروش پروژه بمنظور تسویه حساب تسهیلات اخذ شده از بانک ملی فراهم گردید که پس از دو مرحله آگهی فروش در روزنامه کثیرالانتشار (رسمی) شرکت و فراخوان عمومی و مذاکرات متعدد مدیرعامل هنوز نتیجه ای حاصل نشده است. ضمن اینکه خاطر نشان می سازد پروژه در حال حاضر به دلیل سر رسید و معوق شدن تسهیلات آن از طریق بانک ملی مقدمات اجرایی آن و در نهایت ضبط آن در حال انجام است.

۴- ۱- ۵- منطقه نمونه گردشگری قم :

سومین پروژه گردشگری شرکت در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار واقع در جنب اتوبان و عوارضی قم _ تهران که یکی از شاهراههای اصلی کشور قرار گرفته است و یکی از طرحهای ویژه و قابل توجه در سطح ملی می باشد که در سفرهای استانی هیأت دولت به استان قم در سال ۱۳۸۷ مورد تصویب قرار گرفت . سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان قم ، زاگرس را بعنوان سرمایه گذار به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور معرفی و موافقت نامه تاسیس بنام این شرکت صادر شده است . اسناد پرداختی بابت خرید زمین این طرح در سطح ۳۰ هکتار به ازای هر متر مربع ۷۵ هزار ریال جمعاً به مبلغ ۲۲/۵ میلیارد ریال بر اساس نظر هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری و به صورت ۱۰٪ نقد و مابقی طی اقساط پلکانی به مدت ۵ سال و هرسال دوفقره چک تا پایان سال ۱۳۹۴ به سازمان مسکن و شهرسازی قم تحویل گردید ولی زمین تخصیصی مزبور هنوز تحویل داده نشده است . این طرح شامل کار بریهای خدماتی از جمله کمپینگ ، خدمات بین راهی ، هتل ، رستوران ، واحدهای اقامتی ، واحدهای تجاری ، اماکن ورزشی و خدماتی رفاهی می باشد . طرح جامع آن توسط مشاور تهیه و به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده است .

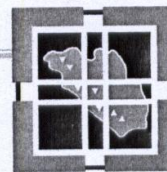
مهمترین فعالیتهای انجام شده در طرح مذکور به شرح ذیل است :

- ۱ _ صدور موافقت نامه تاسیس منطقه بنام شرکت از طریق معاونت رئیس جمهور و رئیس سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور .
- ۲ _ تهیه طرح جامع و تأیید آن توسط مراجع ذیصلاح .
- ۳ _ ایجاد جاده دسترسی به سایت با اعتبارات دولتی .
- ۴ _ تخصیص اراضی و انعقاد قرارداد واگذاری بنام شرکت از طریق سازمان مسکن و شهر سازی قم که هنوز تحت اقدام باقیمانده است .
- ۵ _ واریز قسمتی از قیمت اراضی به حساب خزانه دولت و سازمان مسکن و شهر سازی قم .
- ۶ _ انتخاب مشاور برای تهیه طرح تفصیلی و نقشه های آماده سازی مرحله دوم .
- ۷ _ تامین برق و آب پروژه با اعتبارات دولتی از طریق سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور .
- ۸ - اجرای جاده دسترسی و شبکه برق ورودی به سایت با اعتبارات دولتی و با مساعدت مدیرکل میراث فرهنگی توسط شرکت بین المللی ساختمان زاگرس یکی از شرکت های زیر مجموعه زاگرس انجام پذیرفت .
- ۹ - مدیرکل مسکن و شهرسازی به دلایل مختلف با ابلاغ قرارداد واگذاری مخالفت نموده که استاندار محترم طی دو جلسه با استاندار قم موضوع را پیگیری نموده است .
- ۱۰ - همچنین در راستای احقاق حقوق سهامداران شرکت، موضوع تاخیر در تحویل زمین از طریق مراجع ذیربط مستقر در تهران در حال پیگیری است.

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهامی عام)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



۱۱- در پیگیری های اخیر و مذاکرات صورت گرفته با مدیران استان قم مقرر شد موضوع به نحوی مسالمت آمیز با محوریت سازمان گردشگری در دستور واگذاری قرار گیرد.

۱۲- با توجه به انجام اقدامات فوق، در راستای انتقال سرمایه به استان در ارتباط با فروش و یا مشارکت در اجرای طرح با سرمایه گذار ثالث، در حال پیگیری است که انشاء الله پس از فراهم شدن مقدمات کار و با مساعدت مدیر کل میراث فرهنگی در جهت کمک به شرکت که متعلق به ۳۳ هزار سهامدار از مردم شهید پرور می باشد اقدامات عاجلی در جهت تسریع در تخصیص اراضی طرح به عمل خواهد آمد.

۶- شرکتهای سرمایه پذیر

۱- ۶- شرکت بازرگانی بام چهارمحال و بختیاری (سهامی خاص)

این شرکت با هدف انجام فعالیتهای بازرگانی، کارگزاری سهام و هلدینگ شرکتهای تولیدی تشکیل و در حال فعالیت می باشد.

شرکت تولیدی نورسیم و صابون سازی استقلال از جمله شرکتهای سرمایه پذیر، شرکت بازرگانی بام بوده که در زمینه تولید انواع سیم و کابل و مواد شوینده فعالیت داشته اند که در سال گذشته سهام شرکت نورسیم به فروش و برای سهام صابون سازی استقلال بروجن نیز ذخیره کافی در نظر گرفته است که صد در صد مالکیت سهام شرکت بازرگانی بام متعلق به شرکت سرمایه گذاری زاگرس می باشد.

۲- ۶- شرکت توسعه بین المللی ساختمان زاگرس (سهامی خاص)

این شرکت با هدف تخصصی نمودن فعالیتهای عمرانی و انجام عملیات پیمانکاری در سال ۸۷ با سرمایه ای معادل ۲ میلیارد ریال تحت شماره ۷۵۴۶ در اداره ثبت شرکتهای شهرکرد به ثبت رسید. ۷۹٪ مالکیت سهام شرکت مذکور متعلق به زاگرس می باشد و این شرکت بعلت اینکه زیان آن بیش از سرمایه شد مشمول اجرای ماده ۱۴۱ گردید که در سال مالی با توجه به فعالیت های ذیل با در آمد قابل قبول درصد هنگفتی از زیان را پوشش و دارای سود جاری قابل ملاحظه ای گردیده است.

اهم فعالیتهای انجام شده شرکت مذکور طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است:

۱- انعقاد قرارداد با تعداد دیگری از مالکان پلاکهای ویلایی در دهکده سیاحتی سامان.

۲- انجام خدمات پیمانکاری دهکده سیاحتی سامان و چغاخور.

۳- انجام خدمات فضای سبز چغاخور.

۴- انجام خدمات گازرسانی در دهکده سیاحتی سامان.

۵- انجام خدمات مشاوره ای طرح های شرکت.

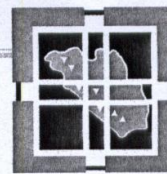
۳- ۶- شرکت عمران و مسکن سازان استان چهارمحال و بختیاری (سهامی خاص)

این شرکت با هدف احیاء بافتهای فرسوده شهر های استان چهارمحال و بختیاری و با سرمایه گذاری اولیه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ایران، شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی، سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری شهرکرد، سازمان همیاری شهرداریهای استان و شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس در سال ۸۶ و با سرمایه ای معادل ۵۰۰ میلیون ریال تشکیل و در اداره ثبت شرکتهای شهرکرد به ثبت رسید. مالکیت ۲۰٪ سهام شرکت مذکور با سرمایه ۱۰۵ میلیون ریال متعلق به این شرکت بوده به نحوی که همواره یکی از پنج عضو هیأت مدیره شرکت مذکور

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



نماینده این شرکت می باشد و در سال های مالی مورد گزارش نیز با در آمد قابل قبول افزایش سرمایه خود را تا سقف ۳ میلیارد ریال از محل مطالبات حال شده سهامداران افزایش داد.

۲_ طرحهای در دست مطالعه

به منظور کاهش ریسک سرمایه گذاری و افزایش تنوع سبد سرمایه گذاری شرکت ، مطالعه و بررسی طرحهای جدید در سال مالی مورد گزارش در دستور کار مدیریت قرار گرفت علاوه بر طرحهای در دست اقدام که مجوزهای لازم آنها در سالهای گذشته اخذ گردیده بود ، بررسیهای کارشناسی و مطالعات فنی و اقتصادی طرحهای در سال ۸۷ انجام که جزئیات آنها به شرح زیر است :

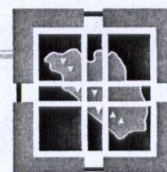
۱_ ۷_ منطقه نمونه گردشگری امامزاده حمزه علی (ع)

با عنایت به تجارب و سوابق شرکت در زمینه احداث شهرکهای گردشگری در سال ۸۷ پیشنهاد سرمایه گذاری در گردشگری امامزاده حمزه علی (ع) به عنوان یکی از مولفه های تعریف شده سرمایه گذاری توسط سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان ارائه گردید که این شرکت با توجه به رسالت و اهداف فوق پس از بررسیهای اولیه و با توجه به قابلیتهای منطقه مذکور از جمله وجود اماکن متبرکه و پتانسیلهای گردشگری مذهبی و دینی مسئولیت فوق را تقبل و متعاقبا "مجوز و موافقت اصولی احداث شهرک گردشگری از سازمان متولی اخذ گردید . این طرح به وسعت ۳۰۰ هکتار در اراضی مشرف و حاشیه ای مقبره امامزاده حمزه علی (ع) در مسیر ارتباطی خوزستان واقع می باشد . همجواری طرح با اماکن مقدس مذهبی ، مجاورت با پایتخت گزایران (بلداجی) و مسیر ارتباطی با استان خوزستان از جمله قابلیتهای طرح به شمار می آیند .

اهم فعالیتهای انجام شده مرتبط با طرح طی دوره مالی مذکور به شرح زیر است :

- ۱_ صدور موافقتنامه از سوی سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری کشور بنام این شرکت
- ۲_ پیگیری تخصیص و واگذاری اراضی مورد نظر از طریق تهیه کروکی و تکمیل فرم های مورد درخواست ، انجام مکاتبه با سازمانهای ذیربط و طرح موضوع در جلسات و کمیسیون های مربوطه
- ۳_ تهیه طرح جامع توسط مشاور و تصویب آن در کار گروه میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان
- ۴_ ارسال طرح جامع به سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری کشور که مورد تصویب نهایی قرار گرفته است.
- ۵_ بعلت اولویت بندی در اجرای پروژه های شرکت در استان اجرای طرح موصوف در اولویتهای بعدی قرار گرفته که انشاء الله پس از شروع عملیات اجرایی طرح چغاخور منطقه نمونه گردشگری امامزاده حمزه علی در اولویت قرار می گیرد.
- ۶- در سال جاری طرح مجدد در کارگروه گردشگری مطرح و مورد تصویب قرار گرفت و مقرر شد از طریق امور اراضی اقدامات لازم بمنظور واگذاری صورت پذیرد.
- ۷- موافقت نامه اصولی قبلی در سال مالی مورد گزارش تمدید گردید.
- ۸- شرکت را در کمیته ارزیابی مطرح و امتیاز آن به ۸۰ امتیاز که بالا ترین امتیاز در سطح استان است رسید.
- ۹- میراث فرهنگی طرح را جهت طرح در کمیسیون ماده ۲۱ به امور اراضی استان ارسال که واگذاری آن در حال انجام میباشد .

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهام عام)
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



۸- شاخص های مالی شرکت در یک نگاه

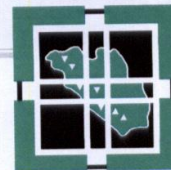
جدول سود آوری							ارقام به میلیون ریال
ردیف	سال مالی	سرمایه شرکت	سود تقسیم شده	سود خالص	EPS	DPS	
۱	۱۳۸۴	۱۵۹۷۸	۵۱۰۰	۵/۹۶۳	۳۹۸	۳۴۰	
۲	۱۳۸۵	۳۰۰۰۰	۵۱۰۰	۵/۲۹۷	۱۷۷	۱۷۰	
۳	۱۳۸۶	۳۰۰۰۰	۵۷۰۰	۷/۷۵۷	۲۵۸	۱۹۰	
۴	۱۳۸۷	۶۶۰۰۰	۱۳۰۰	۵/۵۳۵	۸۳	۲۰	
۵	۱۳۸۸	۶۶۰۰۰	-	۳/۳۷۵	۵۱	-	
۶	۱۳۸۹	۶۶۰۰۰	۷۹۲۰	۴/۵۲۶	۶۹	۱۲۰	
۷	۱۳۹۰	۶۶۰۰۰	-	۷۹۰	۱۲		
۸	۱۳۹۱	۶۶۰۰۰	-	۶/۶۸۷	۱۰۱		
۹	۱۳۹۲	۶۶۰۰۰	-	۶/۴۹۷	۹۸		

۹- جدول خلاصه ترازنامه

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱							شرح
۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	
۳۹۱۵۶	۱۶۳۵۷۶	۱۸۳۸۳۱	۹۲۲۲۲	۱۱۰۰۴۶	۱۰۶۷۴۹	۹۵۸۷۱	بدهی های جاری
۷۰۰۹۸	۲۴۶۲۳۲	۲۴۳۱۸۱	۱۷۸۶۹۴	۱۸۵۲۲۵	۱۸۵۰۳۴	۱۷۶۴۵۱	دارائیهای جاری
۸۶۳۵۴	۲۵۷۴۵۷	۲۵۷۷۲۵	۱۸۸۹۶۵	۱۹۵۸۵۷	۱۹۵۲۳۱	۱۸۴۷۵۳	کل دارائیهها
۳۰۰۰۰	۶۶۰۰۰	۶۶۰۰۰	۶۶۰۰۰	۶۶۰۰۰	۶۶۰۰۰	۶۶۰۰۰	سرمایه
۳۸۶۹۱	۷۴۰۳۷	۷۳۶۰۴	۷۸۱۳۱	۷۰۱۳۱	۷۲۸۵۷	۷۹۳۵۴	حقوق صاحبان سهام

گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (سهامی عام)
دوره مالی منتهی به ۱۳۹۲/۶/۳۱



پیشنهادهای

- ۱- تصویب صورتهای مالی و یادداشت های همراه آن
- ۲- تأیید و تنفیذ معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت به هیئت مدیره
- ۳- انتخاب بازرس اصلی و علی البدل
- ۴- انتخاب روزنامه کثیر الانتشار جهت درج آگهی های شرکت

امضاء	سمت	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان (سهامی عام) به نمایندگی فرامرز رساپور
	نائب رئیس هیات مدیره	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) به نمایندگی محمود عیدی
	عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) به نمایندگی حمیدرضا فروزنده
	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به نمایندگی امیر حسین احمدزاده نامدار
	عضو هیات مدیره	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) به نمایندگی حسن پور فرج قاجاری
	مدیرعامل	افشار شهبازی تک آبی خارج از اعضای هیات مدیره