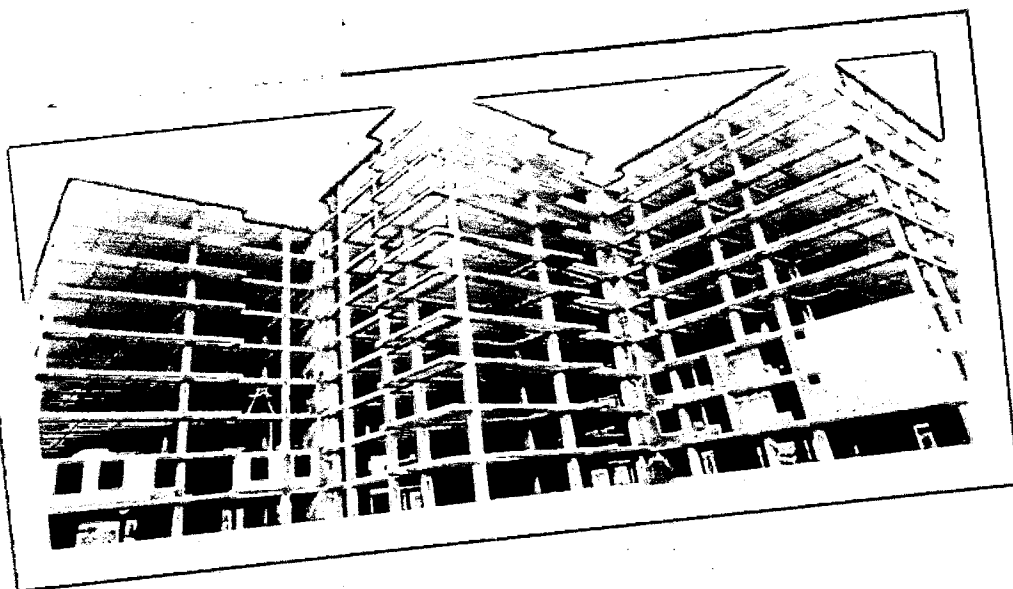
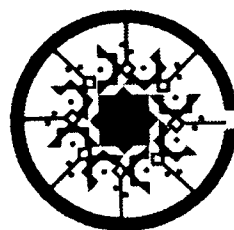


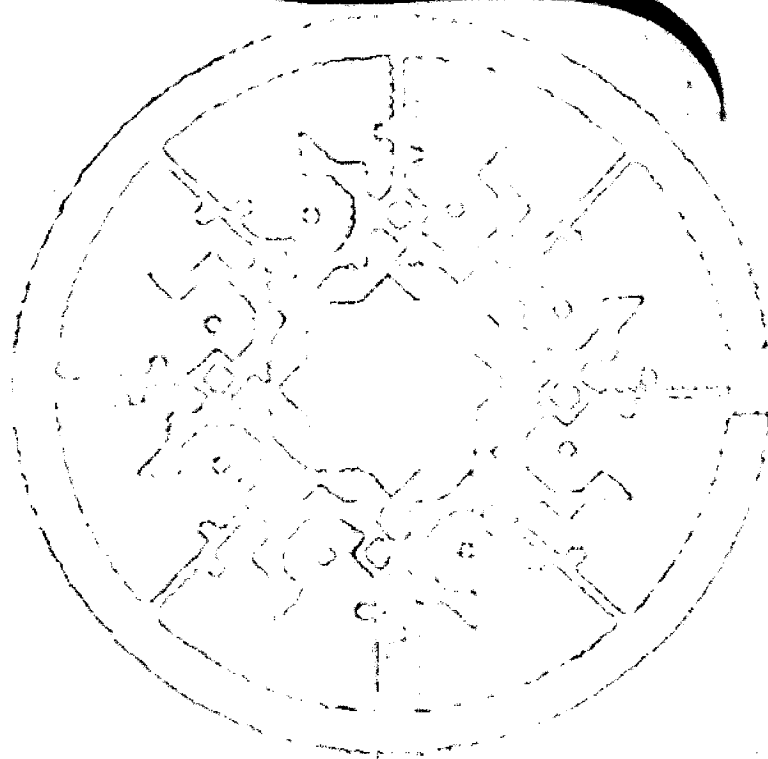
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سهامی عام)

# سپیلان سبز



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه

(سال مالی منتهی به ۱۳ شهریور ماه ۱۳۹۴)



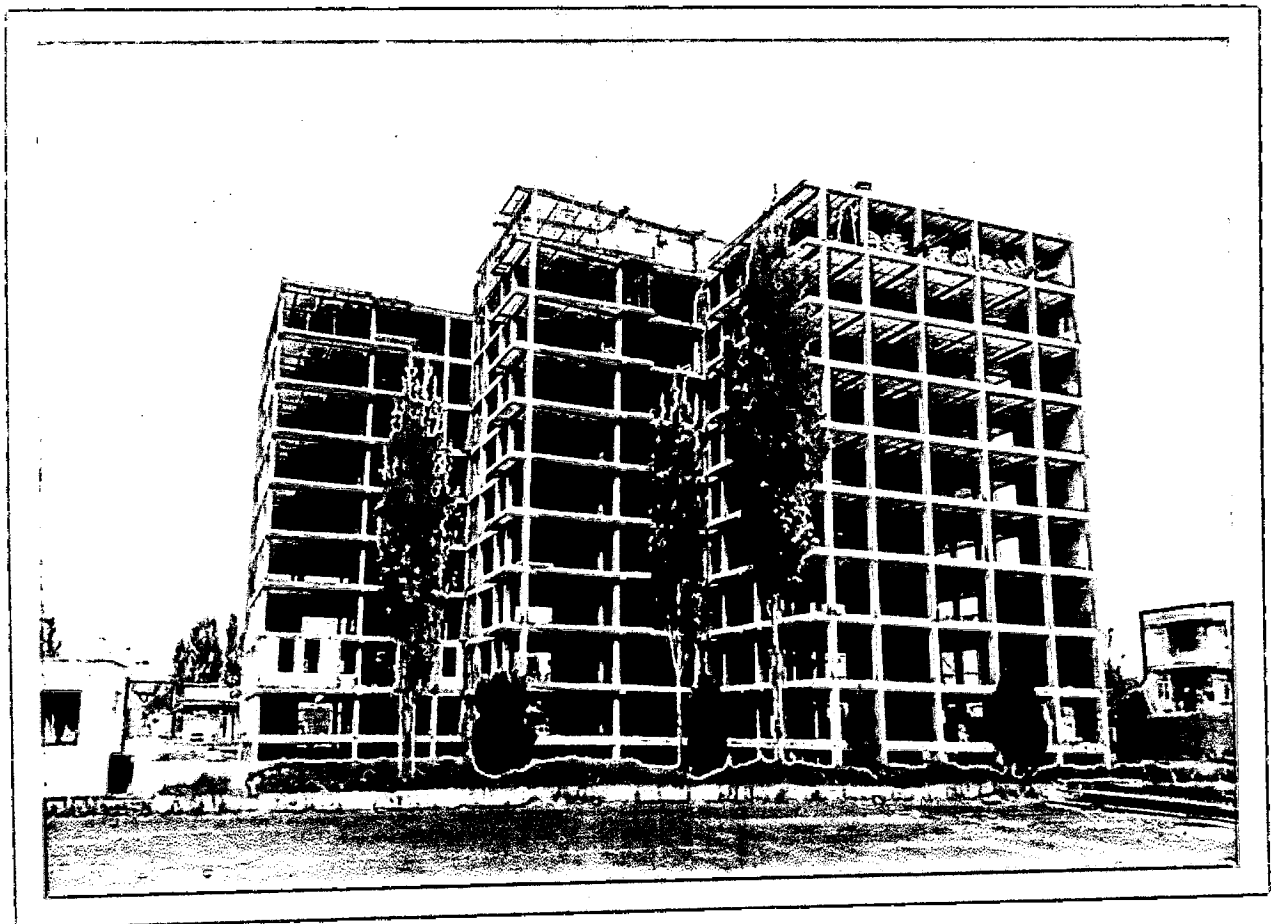
## گزارش سالیانه عملکرد هیئت مدیره به مجمع

۳-۱- ترازنامه

۳-۲- صورت سود و زیان

۳-۳- صورت جریان وجوه نقد

۳-۴- یادداشت‌های توضیحی



Date : ۹۴/۸/۵ : تاریخ  
 No : ۵/۹۴/۱۳۲۹ : شماره  
 Encl : : پیوست

تایید

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سهامی عام)

سپاس

بنام خداوند بخشنده مهربان

در اجرای مفاد ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق ، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد سالانه هیات 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 هیات 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 آن ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود ، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۰۵ به تایید هیات مدیره رسیده است.



Ardabil  
 provincial  
 investment  
 development  
 company (plc)  
 ( Sabalan sabz )

| اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل                 | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت                       | امضا |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------|
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) | جهانگیر کنعانپور        | رئیس هیئت مدیره           |      |
| شرکت تامین مسکن نویدایرانیان (سهامی عام)    | محمد میرخانی            | نایب رئیس هیئت مدیره      |      |
| شرکت سرمایه گذاری ایرانیان (سهامی خاص)      | احد پروین زاده          | عضو هیئت مدیره            |      |
| شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)            | محمد غلامی              | عضو هیئت مدیره            |      |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)  | میراسداله موسوی سادات   | عضو هیئت مدیره و مدیرعامل |      |

# اطلاعات سه سال مالی اخیر عملکرد شرکت اصلی

## تجدیدارائه شده

| ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |                                                                   |
|------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------|
|            |            |            | <b>الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):</b>   |
| ۱۲۷,۷۴۳    | ۸۶,۹۰۱     | ۱۲۱,۲۷۰    | درآمدخالص                                                         |
| ۵,۵۸۵      | (۱۵,۳۷۷)   | ۲۰,۵۷۲     | سود(زیان) عملیاتی                                                 |
| ۳,۴۱۸      | ۷۵         | ۴۸,۶۴۵     | درآمدهای غیرعملیاتی                                               |
| (۵۴,۰۱۰)   | (۷۵,۸۶۵)   | ۵۳,۰۱۴     | سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات                                |
| (۳,۱۲۱)    | (۷,۹۷۳)    | (۱,۴۸۸)    | تعدیلات سنواتی                                                    |
| ۴۵         | (۳۱۳)      | ۲,۷۷۳      | وجه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی                                 |
|            |            |            | <b>ب) اطلاعات وضعیت مالی دریابان دوره (مبالغ به میلیون ریال):</b> |
| ۳۶۲,۸۶۱    | ۱۹۹,۴۷۵    | ۶۴,۸۵۲     | جمع داراییها                                                      |
| ۴۱۶,۴۵۹    | ۳۳۰,۶۴۶    | ۱۴۳,۰۰۹    | جمع بدهیها                                                        |
| ۹۶,۰۰۰     | ۹۶,۰۰۰     | ۹۶,۰۰۰     | سرمایه ثبت شده                                                    |
| (۵۳,۵۹۸)   | (۱۳۱,۱۷۱)  | (۷۸,۱۵۷)   | جمع حقوق صاحبان سهام                                              |
|            |            |            | <b>ج) نرخ بازده (درصد)</b>                                        |
| (۱۵)       | (۳۸)       | ۸۱         | نرخ بازده داراییها                                                |
| (۵۶)       | (۷۹)       | ۵۲         | نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)                            |
|            |            |            | <b>د) اطلاعات مربوط به هر سهم:</b>                                |
| ۹۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۹۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۹۶,۰۰۰,۰۰۰ | تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع                                   |
| (۸۶۰)      | (۸۶۰)      | .          | اولین پیش بینی سود(زیان) هر سهم - ریال                            |
| (۸۶۰)      | (۸۶۰)      | .          | آخرین پیش بینی سود(زیان) هر سهم - ریال                            |
| (۵۶۳)      | (۵۶۳)      | ۵۵۲        | سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال                                    |
| .          | .          | .          | سود نقدی هر سهم - ریال                                            |
| ۱,۰۰۰      | ۱,۰۰۰      | ۵۰۰        | آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال                     |
| (۵۵۸)      | (۱,۳۶۶)    | (۸۱۴)      | ارزش دفتری هر سهم - ریال                                          |
| .          | .          | .          | نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه                           |
|            |            |            | <b>ه) سایر اطلاعات :</b>                                          |
| ۱۵         | ۱۵         | ۱۳         | تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)                                   |

# اطلاعات سه سال مالی اخیر عملکرد گروه

## تجدیدارائه شده

| ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |                                                             |
|------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------|
|            |            |            | الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):    |
| ۱۲۷,۷۴۳    | ۸۶,۹۰۱     | ۱۲۱,۲۷۰    | درآمدخالص                                                   |
| ۵,۲۵۶      | (۱۵,۸۰۶)   | ۲۳,۴۲۶     | سود(زیان) عملیاتی                                           |
| ۵,۰۰۸      | (۷۲۸)      | ۴۸,۶۵۳     | درآمدهای غیرعملیاتی                                         |
| (۵۵,۱۳۷)   | (۸۰,۳۳۴)   | ۵۲,۷۴۰     | سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات                          |
| (۳,۲۹۸)    | (۸,۸۰۸)    | (۱,۴۸۸)    | تعدیلات سنواتی                                              |
| ۴۶,۶۵۷     | (۸۷۷)      | ۹,۸۲۳      | وجوه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی                          |
|            |            |            | ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال): |
| ۳۱۱,۹۰۲    | ۲۰۴,۸۶۳    | ۶۵,۰۷۰     | جمع داراییها                                                |
| ۳۶۸,۲۱۴    | ۳۴۳,۲۱۹    | ۱۵۰,۶۸۶    | جمع بدهیها                                                  |
| ۹۶,۰۰۰     | ۹۶,۰۰۰     | ۹۶,۰۰۰     | سرمایه ثبت شده                                              |
| (۵۶,۳۱۲)   | (۱۳۸,۳۵۶)  | (۸۵,۶۱۶)   | جمع حقوق صاحبان سهام                                        |
|            |            |            | ج) نرخ بازده (درصد)                                         |
| (۱۸)       | (۶۸)       | ۸۱         | نرخ بازده داراییها                                          |
| (۵۷)       | (۱۴۴)      | ۵۲         | نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)                      |
|            |            |            | د) اطلاعات مربوط به هر سهم:                                 |
| ۹۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۹۶,۰۰۰,۰۰۰ | ۹۶,۰۰۰,۰۰۰ | تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع                             |
| (۸۶۰)      | (۱,۴۷۶)    | .          | اولین پیش بینی سود(زیان) هر سهم-ریال                        |
| (۸۶۰)      | (۱,۴۷۶)    | .          | آخرین پیش بینی سود(زیان) هر سهم-ریال                        |
| (۵۷۴)      | (۸۳۷)      | ۵۴۹        | سود (زیان) واقعی هر سهم-ریال                                |
| .          | .          | .          | سود نقدی هر سهم-ریال                                        |
| ۱,۰۰۰      | ۱,۰۰۰      | ۵۰۰        | آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش-ریال                 |
| (۵۸۷)      | (۱,۴۴۱)    | (۸۱۴)      | ارزش دفتری هر سهم-ریال                                      |
| .          | .          | .          | نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم- مرتبه                      |
|            |            |            | ه) سایر اطلاعات :                                           |
| ۱۶         | ۱۵         | ۱۳         | تعداد کارکنان- نفر (پایان سال)                              |

## پیام هیئت مدیره

اقتصاد ایران در سال گذشته تحت تاثیر رویدادهای سیاسی و اقتصادی با اهمیت، سال بسیار پرنوسانی را پشت سر گذاشت. طولانی شدن روند مذاکرات هسته ای و تداوم ابهام در رفع تحریم ها، کاهش شدید قیمت جهانی نفت، ایجاد رکود در کلیه بازارهای فعال کشور بویژه بخش مسکن، رشد قابل توجه بدهی بانکها به بانک مرکزی، اعمال سیاستهای انقباضی و ضد تورمی دولت، مجموعه عواملی بودند که در کنار ده ها عامل ریز و درشت دیگر، اقتصاد کشور را با چالشهای جدی و بی سابقه مواجه ساختند. در سطح بین المللی نیز "دنیا" چند رویداد مهم را تجربه کرد. بالا گرفتن بحران اوکراین، ظهور و گسترش فعالیتهای تروریستی گروه داعش در عراق و سوریه، جنگ رژیم سعودی در یمن و از همه مهمتر کاهش قیمت انرژی از جمله این رویدادها بودند و اقتصاد جهان در بستر این حوادث، سال پرفراز و نشیبی را طی کرد.

اقتصاد کشور تحت رویدادهای اقتصادی و سیاسی داخلی و بین المللی فوق الذکر یکی از مبهم ترین و پرنوسان ترین شرایط خود را در بین دهه اخیر، سپری نمود و در پایان دچار نزول قابل توجه ارزش کل بازار و رکود سنگین در معاملات تجاری گردید. در نهایت شاخص بورس و بازارهای مسکن، ارز و طلا نیز دچار رکود گردیدند، بنحویکه بیشترین بازدهی سرمایه گذاری، به سود سپرده های بانکی تعلق گرفت که این نیز به نوبه خود نقش بسیار مخربی را در اقتصاد کشور بخود گرفت. تحت شرایط فوق هیئت مدیره با تجزیه و تحلیل صحیح و دقیق از تهدیدهای عدیده و فرصت های ناچیز موجود در بخش های مختلف اقتصادی و با برنامه ریزی اصولی و استفاده از حمایت های شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران موفق شد همانگونه که در مجمع عمومی عادی سال قبل نیز قول داده بود قسمت عمده ای از مشکلات خود را که از بین برنده حقوق صاحبان سهام بود، حل و فصل نماید، که از شاخصترین آنها تسویه تسهیلات دریافتی پرهزینه لیزینگ اقتصاد نوین و فروش سرمایه گذاریهای راکد سنواتی در سهام شرکت گروه آتیه ساوالان و صندوق زمین و ساختمان آسمان شهر با حاشیه سود مناسب بود، که توانست امنیت و نوید تداوم فعالیت را به شرکت ببخشد.

هیئت مدیره ضمن سپاس و تشکر از پشتیبانی و اعتماد سهامداران محترم و همچنین قدر دانی از تلاش همکاران شرکت و مدیران شایسته شرکت ساختمان ایران، اطمینان دارد به اعتبار سرمایه گذاری انجام شده در پروژه تجاری، خدماتی، فرهنگی و مسکونی استاد شهریار، ضمن بازگشت تمامی حقوق صاحبان سهام، درسالهای پیش رو کارنامه به مراتب پربارتری را تقدیم سهامداران محترم نماید.

با تقدیم احترام

هیات مدیره

## کلیاتی درباره شرکت

معرفی شرکت :

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سیلان سبز) - سهامی عام به منظور مشارکت همگانی در عمران و آبادانی استان اردبیل و جمع آوری و هدایت پس اندازهای مردمی در اجرای پروژه های کلان اقتصادی ، با رعایت مقررات لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب اسفند ۱۳۴۷ و همچنین سایر قوانین و مقررات حاکم بر شرکتهای تجاری بصورت سهامی عام در تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲۸ تشکیل گردید و تحت شماره ۱۹۸۴ در اداره ثبت شرکتهای اردبیل به ثبت رسید و از همان تاریخ فعالیتهای خود را آغاز نمود .

موضوع شرکت :

در تاریخ ۸۵/۸/۲۷ براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده ، پاره ای از مواد اساسنامه شرکت برای مطابقت با مقررات و شرایط سازمان بورس اوراق بهادار و برای فراهم نمودن زمینه ورود به بورس ، تغییر یافت . و موضوع فعالیت های شرکت وفق مفاد ماده ۳ اساسنامه جدید بشرح ذیل تدوین گردید.

- ۱- سرمایه گذاری در ساخت و ساز ، خرید و مشارکت ، اداره ، در اختیار گرفتن ، تاسیس ، ایجاد ، توسعه ، تکمیل ، فروش ، واگذاری و اجاره انواع شرکتهای ، کارخانه ها و واحدهای اقتصادی ، تولیدی ، صنعتی و ...
- ۲- جذب سرمایه ها و تجهیز پس اندازها به طور مستقیم و غیر مستقیم و تشویق و تسهیل امر سرمایه گذاری برای اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از داخلی یا خارجی
- ۳- اخذ کارت بازرگانی و انجام کلیه معاملات تجاری مجاز و اخذ نمایندگی از شرکتهای داخلی و خارجی و اقدام به عملیات بازرگانی مجاز مطابق قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران
- ۴- انجام معاملات ، بررسی های فنی ، اقتصادی ، مالی ، مدیریتی و نظارت و پیگیری اجرای طرح های سرمایه گذاری در کلیه فعالیتهای اقتصادی و تاسیس شرکتهای مختلف در راستای اهداف شرکت و چارچوب قوانین و مقررات .
- ۵- خرید و فروش سهام و اوراق بهادار که طبق قوانین و مقررات قانونی کشور قابل خرید و فروش باشند .
- ۶- صدور اوراق مشارکت و مشارکت در شرکتهای مختلف و خرید سهام آنها .
- ۷- استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری بانکی و موسسات اعتباری و مالی داخلی و خارجی .
- ۸- ایجاد موسسه کارگزاری و یا اخذ نمایندگی کارگزاری از سازمان بورس اوراق بهادار و سایر بورس ها.
- ۹- مبادرت به کلیه امور و عملیاتی که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم برای تحقق اهداف شرکت لازم و مفید به نظر برسد .



## سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۲۴.۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۲۴ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) بوده که طی یک مرحله به شرح زیر به مبلغ ۹۶.۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۹۶ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۴/۳۱ افزایش یافته است.

| تاریخ ثبت افزایش سرمایه | سرمایه قبلی | مبلغ افزایش | سرمایه جدید | درصد افزایش | محل افزایش سرمایه                      |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------------|
| ۱۳۸۴/۵/۱۰               | ۲۴.۰۰۰      | ۷۲.۰۰۰      | ۹۶.۰۰۰      | ۳۰۰         | آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران |

جدول وضعیت سهامداران شرکت (با ذکر سهامداران بالای ۱٪) در تاریخ ارائه گزارش بشرح ذیل میباشد:

| نام سهامدار                          | نوع شخصیت حقوقی | شماره ثبت | تعداد سهام | درصد مالکیت |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|------------|-------------|
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران      | سهامی عام       | ۱۲۲۵۳۹    | ۴۶.۲۱۴.۸۲۲ | ۴۸/۱۴       |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین       | سهامی عام       | ۲۲۶۹۰۰    | ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ | ۱۰/۴۲       |
| شرکت سرمایه گذاری ایرانیان           | سهامی خاص       | ۲۰۳۷۷۲    | ۷.۰۰۰.۰۰۰  | ۷/۲۹        |
| شرکت کارگزاری بانک کشاورزی           | سهامی خاص       | ۱۰۳۶۹۷    | ۶.۰۰۰.۰۰۰  | ۶/۲۵        |
| شرکت سرمایه گذاری سپه                | سهامی عام       | ۸۵۲۰۷     | ۵.۳۴۲.۰۶۱  | ۵/۵۶        |
| شرکت سرمایه گذاری اعتضاد غدیر        | سهامی خاص       | ۱۷۴۶۰۳    | ۴.۰۰۰.۰۰۰  | ۴/۱۷        |
| شرکت سرمایه گذاری عمران جلفا         | سهامی عام       | ۹۳۹۱      | ۱.۷۶۰.۲۷۶  | ۱/۸۳        |
| شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران فارس | سهامی عام       | ۷۱۳۰      | ۱.۰۰۰.۰۰۰  | ۱/۰۴        |
| سایر سهامداران (زیر ۱٪) ۲۸.۷۸۸ شخص   | --              | --        | ۱۴.۶۸۲.۸۴۱ | ۱۵/۳        |
| جمع                                  |                 |           | ۹۶.۰۰۰.۰۰۰ | ۱۰۰         |

یادداشت ۱: شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با شرکتهای گروه خود مجموعاً مالک ۵۹/۶ درصد سهام شرکت میباشد، که به این ترتیب با انتخاب ۴ نفر عضو هیات مدیره کنترل کننده عمده شرکت بطور مستقیم میباشد.

### شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

شرکت در سال ۱۳۸۹ توانست ثبت نام اولیه در سازمان بورس اوراق بهادار را به انجام رساند و با توجه به اخذ بیش از ۸۰ درصد اطلاعات هویتی سهامداران مراتب نهایی سازی جهت درج در بازار پایه فرابورس از طریق کارگزار منتخب (تدبیرگر سرمایه) در جریان میباشد. در حال حاضر نقل و انتقال سهام شرکت از طریق واحد امور سهام مستقر در محل شرکت انجام می پذیرد و مبنای قیمت گذاری توافق طرفین میباشد.

## وضعیت شرکت در صنعت

### محصولات و خدمات :

پس از افزایش سرمایه شرکت در سال ۱۳۸۴ این شرکت بیشترین تمرکز خود را بر بازار ساختمان گذاشته است، ولی به تجزیه و تحلیل بازارهای دیگر هم می‌پردازد و فرصت‌ها و تهدیدهای محیط را استخراج می‌کند.

در حال حاضر شرکت توانسته است عمده پروژه‌های تکمیل شده سنوات قبل را بفروش رسانده و تمام سعی و امکانات خود را جهت تکمیل پروژه استاد شهریار که به تنهایی بیشتر از تمامی پروژه‌های اجرا شده تا کنون می‌باشد متمرکز نماید و اطمینان دارد با سیاستهای اجرایی و سازو کارهای مالی پیش بینی شده بتواند ، ثروت آفرینی مناسبی را برای سهامداران به ارمغان بیاورد .پروژه مسکونی ، تجاری و خدماتی استاد شهریار اردبیل بصورت بلند مرتبه با انواع امکانات رفاهی و بصورت مشارکتی با شهرداری اردبیل و بخش خصوصی طراحی و دردست اجرا می‌باشد. طی سال مالی مورد گزارش شرکت موفق شد به منظور استفاده بهینه از زمین پروژه موافقت شهرداری جهت افزایش بنا از ۱۰۳۸۴۴ مترمربع به ۱۰۶۸۸۲ مترمربع را اخذ نماید ، در حال حاضر میزان پیشرفت فیزیکی پروژه ۲۲ درصد می‌باشد.

اطلاعات کلی پروژه بشرح ذیل می‌باشد:

| موقعیت جغرافیایی     |                          | اردبیل - شهرک سیلان - خیابان اتوبوسرانی |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| مساحت زمین (مترمربع) |                          | ۲۵۳۲۳                                   |
| تعداد طبقات          |                          | ۱۰ الی ۱۲ طبقه                          |
| تعداد واحد           | مسکونی (واحد)            | ۵۶۰                                     |
|                      | خدماتی (واحد)            | ۹۶                                      |
|                      | تجاری (واحد)             | ۳۰                                      |
| زیر بنای مفید        | تجاری (متر مربع)         | ۱,۵۰۲                                   |
|                      | بانک (مترمربع)           | ۲۵۴                                     |
|                      | فروشگاه (مترمربع)        | ۷۵۶                                     |
|                      | خدماتی (مترمربع)         | ۷,۸۱۱                                   |
|                      | مسکونی (مترمربع)         | ۵۷,۰۷۳                                  |
|                      | آموزشی و ورزشی (مترمربع) | ۱,۷۴۶                                   |
|                      | ساختمان پزشکان (مترمربع) | ۱,۶۳۷                                   |
|                      | مجموع زیربنای مفید       | ۷۰,۷۷۹                                  |
|                      | ظرفیت پارکینگ (خودرو)    | ۷۱۰                                     |
| مشاعات               |                          | ۳۳,۰۶۵                                  |
| زیر بنای کل          |                          | ۱۰۳,۸۴۴                                 |

## خط مشی قیمت گذاری محصولات و خدمات

همانگونه که در تمامی شرکتهای ساختمانی مرسوم است، قیمت گذاری املاک شرکت نیز عمدتاً تابعی از قیمت تمام شده، بررسیهای کارشناسی و قیمت منطقه ای و روز و همچنین امکانات و طرح پروژه ها میباشد.

### کانال های توزیع و ترویج محصولات

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل برای ارائه تجسمی از محصولاتش در سایت خود طرحی از پروژه ها را ارائه می کند. در محل پروژه های بلند نیز عکسی از شکل ظاهری آن در مقابل چشم رهگذران قرار می گیرد. طرح های تهیه شده از داخل ساختمان نیز در اختیار علاقه مندان به پیش خرید قرار داده می شود. یکی از روش های تبلیغ در محل پروژه، استفاده از بنرهای تبلیغاتی است. البته نباید از ذهن دور داشت که تبلیغ در صناعی که مازاد عرضه و کمبود تقاضا وجود دارد عامل بسیار مهمی می باشد ولی در صنعت ساختمان به دلیل تقاضای بالا برای آن تبلیغات از اهمیت بسیار بالایی برخوردار نیست.

یکی از مباحث مطرح در بازاریابی توزیع محصول است. شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل برای عرضه محصولاتش معمولاً از مشاورین املاک و مستغلات و واحد فروش مستقر در محل شرکت استفاده می کند. برای توزیع مجتمع های بزرگ احداث دفاتر فروش در داخل مجتمع یکی از روش هاست

### مزیت های رقابتی

#### همکاری با ارگان های دولتی

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل در اعطای موارد، زمین های مرغوب و مناسبی را از طریق مشارکت با ارگان های دولتی اختیار کرده است. این مهم از فرصت های اساسی در زمینه سرمایه گذاری برای شرکت محسوب می شود. با توجه به این که شرکت سبلان سبز تنها شرکت سرمایه گذاری فعال و به صورت سهامی عام در استان است، از حمایت و همکاری های مسئولین استانی در زمینه سرمایه گذاری ها برخوردار می باشد.

#### توان جذب انواع تسهیلات و مشارکت ها

سبلان سبز به دلیل اعتبار استانی، در صورت نیاز به نقدینگی می تواند از بانک ها، مؤسسات مالی و اعتباری و بخش خصوصی تأمین مالی نماید.

#### مزیت قیمتی

ساختمان هایی که سبلان سبز ارائه می کند در سطح استان نسبت به کیفیت خدمات و امکاناتشان دارای قیمت مناسبی هستند. از این لحاظ این شرکت نسبت به رقبای دارای مزیت رقابتی است.

## تأمین مواد اولیه

افزایش بهای مصالح ساختمانی و کمبود عرضه آن‌ها تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر روند اجرای طرح‌ها و بهای تمام شده آن‌ها دارد. در این میان باید به افزایش بهای آهن آلات و سیمان به عنوان ۲ نوع مصالح مهم در ساختمان‌سازی اشاره کرد. استفاده از سازه‌های با مصرف سیمان کمتر، کاهش استفاده از آهن و بهبود روش‌ها جهت مصرف کمتر این مصالح از جمله اقدامات آتی این شرکت خواهد بود.

## ارتباط با بازار

ایجاد ارتباط با بازار و مشتریان فرآیندی است که به ما کمک می‌کند تا اطلاعات مختلفی از مشتریان، فروش، اثر بخشی فعالیت‌های بازاریابی، سرعت عمل در پاسخگویی به مشتری و نیز گرایش‌های بازار جمع‌آوری کنیم. هر چند رابطه قوی با مشتریان رمز موفقیت هر کسب و کاری است. اما این مسأله در بازارهای رقابتی برای تولیدکنندگان کالا و خدمات از اهمیت بالاتری برخوردار است.

سبلان سبز به خاطر جلب اعتماد در سطح استان نسبت به سایر شرکت‌ها ویا انبوه‌سازان توانسته ارتباط بهتری با مشتریان برقرار کند. این شرکت هم‌چنین در سایت خود بخشی را برای جمع‌آوری و ارتباط هر چه نزدیک‌تر با مشتریان تخصیص داده است. استفاده از سیستم راهنمای بویا که امکان گفتگوی زنده با مشتریان و بازدیدکنندگان سایت را به این شرکت می‌دهد خدمتی است که شرکت در نظر دارد در آینده نه‌چندان دور اقدام به راه‌اندازی آن نماید.

## محیط حقوقی شرکت

- مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:
- ۱- قوانین جاری مملکت
  - ۲- بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های ابلاغی از جانب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (هلدینگ)
  - ۳- مصوبات هیات مدیره
  - ۴- مصوبات مجمع عمومی

## مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری

ترازنامه مقایسه ای شرکت اصلی برای سالهای مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ و ۱۳۹۳/۶/۳۱

| اقدام ترازنامه                 | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۴/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۳/۶/۳۱ | درصد<br>تغییرات |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| دارائیهای جاری                 | ۴۸۳                            | ۴۷                             | ۱,۰۲۷           |
| موجودی نقد                     | ۲۷,۳۸۸                         | ۵۲,۶۷۴                         | (۴۹)            |
| دریافتنی های تجاری و غیر تجاری | ۲۹,۹۷۳                         | ۱۰۵,۲۷۶                        | (۷۲)            |
| مخارج ساخت املاک               | ۱۹۱                            | ۱۹۱                            | ۰               |
| پیش پرداختها                   | ۵۸,۰۳۵                         | ۱۵۸,۱۸۸                        | (۶۳)            |
| جمع دارائیهای جاری             |                                |                                |                 |
| دارائیهای غیر جاری             | ۳,۲۱۳                          | ۳۷,۱۱۲                         | (۹۱)            |
| سرمایه گذاریهای بلند مدت       | ۲,۷۴۲                          | ۳۰,۹۹۹                         | (۱۲)            |
| سرمایه گذاری در املاک          | ۳۷                             | ۳۷                             | ۰               |
| تاریی های نامشهود              | ۷۹۳                            | ۱,۰۰۷                          | (۲۱)            |
| دارایی های ثابت مشهود          | ۳۲                             | ۳۲                             | ۰               |
| سایر دارایی ها                 | ۶,۸۱۷                          | ۴۱,۲۸۷                         | (۸۵)            |
| جمع دارائیهای غیر جاری         |                                |                                |                 |
| جمع دارائیهای                  | ۶۴,۸۵۲                         | ۱۹۹,۴۷۵                        | (۶۷)            |
| بدهیهای جاری                   | ۵۴,۲۳۷                         | ۹۲,۳۳۷                         | (۴۲)            |
| پرداختنی های تجاری و غیر تجاری | ۱,۳۱۲                          | ۲۵,۱۹۰                         | (۴۸)            |
| مالیات پرداختنی                | ۱۵,۷۰۸                         | ۱۶,۱۱۰                         | (۳)             |
| سود سهام پرداختنی              | ۶۴,۶۶۳                         | ۲۰۳,۷۹۳                        | (۶۹)            |
| تسهیلات مالی دریافتی           | ۱۳۵,۹۲۰                        | ۳۱۵,۷۵۹                        | (۵۷)            |
| جمع بدهیهای جاری               |                                |                                |                 |
| بدهیهای غیر جاری               | ۷,۰۸۹                          | ۱۴,۸۸۷                         | (۵۲)            |
| تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت  | ۷,۰۸۹                          | ۱۴,۸۸۷                         | (۵۲)            |
| جمع بدهیهای غیر جاری           | ۱۴۳,۰۰۹                        | ۲۳۰,۶۴۶                        | (۵۷)            |
| جمع کل بدهیها                  |                                |                                |                 |
| حقوق صاحبان سهام               | ۹۶,۰۰۰                         | ۹۶,۰۰۰                         | ۰               |
| سرمایه                         | ۶,۸۱۵                          | ۶,۸۱۵                          | ۰               |
| اندوخته قانونی                 | (۱۸۰,۹۷۲)                      | (۲۳۳,۹۸۶)                      | ۲۳              |
| سود (زیان) انباشته             | (۷۸,۱۵۷)                       | (۱۳۱,۱۷۱)                      | ۴۰              |
| جمع حقوق صاحبان سهام           | ۶۴,۸۵۲                         | ۱۹۹,۴۷۵                        | (۶۷)            |
| جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام  |                                |                                |                 |

صورت سود و زیان مقایسه ای شرکت اصلی برای سالهای مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ و ۱۳۹۳/۶/۳۱

| اقدام سود و زیان                                | سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۴/۶/۳۱ | سال مالی منتهی<br>به ۱۳۹۳/۶/۳۱ | درصد<br>تغییرات |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| درآمدهای عملیاتی                                | ۱۲۱,۲۷۰                        | ۸۶,۹۰۱                         | ۴۰              |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی                  | (۸۶,۲۵۷)                       | (۸۸,۴۸۷)                       | (۳)             |
| سود ناخالص                                      | ۳۵,۰۱۳                         | (۱,۵۸۶)                        | ۲,۳۰۷           |
| هزینه های فروش اداری و عمومی                    | (۱۴,۱۸۲)                       | (۱۳,۵۴۷)                       | ۵               |
| سایر اقلام عملیاتی                              | (۲۵۹)                          | (۲۴۴)                          | (۶)             |
| سود (زیان) عملیاتی                              | ۲۰,۵۷۲                         | (۱۵,۳۷۷)                       | ۲۳۴             |
| هزینه مالی                                      | (۱۶,۲۰۳)                       | (۵۹,۲۵۱)                       | (۷۳)            |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی            | ۴۸,۶۴۵                         | ۷۵                             | ۶۴۹             |
| سود (زیان) ناشی از فعالیتهای عادی قبل از مالیات | ۵۳,۰۱۴                         | (۷۴,۵۵۳)                       | ۱۷۱             |
| مالیات                                          |                                | (۱,۳۱۲)                        | (۱۰۰)           |
| سود (زیان) خالص                                 | ۵۳,۰۱۴                         | (۷۵,۸۶۵)                       | ۱۷۰             |

گردش سود (زیان) انباشته

|                                  |           |           |      |
|----------------------------------|-----------|-----------|------|
| سود (زیان) خالص                  | ۵۳,۰۱۴    | (۷۵,۸۶۵)  | ۱۷۰  |
| سود (زیان) انباشته در ابتدای سال | (۲۳۲,۴۹۸) | (۱۵۰,۱۴۸) | (۵۵) |
| تعدیلات سنواتی                   | (۱,۴۸۸)   | (۷,۹۷۳)   | ۸۱   |
| سود (زیان) انباشته در پایان دوره | (۱۸۰,۹۷۲) | (۲۳۳,۹۸۶) | ۲۳   |

جدول مقایسه ای ریز درآمدها و بهای تمام شده پروژه ها بشرح زیر قابل ارائه میباشد

| نام پروژه     | فروش    | بهای تمام شده | سود (زیان) |
|---------------|---------|---------------|------------|
| آسمان شهر     | ۱۲۰,۶۰۰ | (۸۵,۷۲۵)      | ۳۴,۸۷۵     |
| زمین نمین     | ۳۵۰     | (۳۵۷)         | (۷)        |
| زمین اصلاندوز | ۳۲۰     | (۱۷۵)         | ۱۴۵        |
| مجموع         | ۸۸,۱۲۴  | (۸۶,۲۵۷)      | ۸۹,۹۳۰     |

جدول مقایسه ای سرمایه گذاریهای بلند مدت بشرح ذیل قابل ارائه میباشد:

| نام شرکت               | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ |      |                              |                                  |                                |                           | ۱۳۹۳/۰۶/۳۱                |
|------------------------|------------|------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                        | تعداد سهام | درصد | بهای تمام شده<br>میلیون ریال | کاهش ارزش انباشته<br>میلیون ریال | سرمایه تعهد شده<br>میلیون ریال | مبلغ دفتری<br>میلیون ریال | مبلغ دفتری<br>میلیون ریال |
| شرکت آهک آهوان         | ۲۰۰        | ۱۹   | ۵۰۰                          | ۰                                | ۰                              | ۵۰۰                       | ۵۰۰                       |
| عمران وسازندگی قزوین   | ۴۰۰,۰۰۰    | ۱    | ۴۰۰                          | ۰                                | ۰                              | ۴۰۰                       | ۱۴۰                       |
| شرکت عمران ومسکن سازان | ۹۶۰,۰۰۰    | ۳۲   | ۹۶۰                          | ۰                                | ۰                              | ۹۶۰                       | ۹۶۰                       |
| شرکت سنگ ستاره مغان    | ۲۰         | ۲۰   | ۲۵۰                          | (۲۵۰)                            | ۰                              | ۰                         | ۰                         |
| سرمایه گذاری کشاورزی   | ۶۴,۸۴۸     | ۰    | ۵۹                           | ۰                                | ۰                              | ۵۹                        | ۵۹                        |
| توسعه بازرگانی نوین    | ۱۰۰,۰۰۰    | ۱۰۰  | ۱,۰۰۰                        | ۰                                | ۰                              | ۱,۰۰۰                     | ۱,۰۰۰                     |
| آبادگران سیلان         | ۴۰۵,۰۰۰    | ۸۱   | ۴۰۵                          | ۰                                | (۲۶۳)                          | ۱۴۲                       | ۱۴۲                       |
| سیلان سبز شکوفا        | ۰          | ۰    | ۰                            | ۰                                | ۰                              | ۰                         | ۷۴                        |
|                        | ۱۰۰        | ۱۰۰  | ۱۰۰                          | ۰                                | ۰                              | ۱۰۰                       | ۱۰۰                       |
| گروه آتیه ساوالان      | ۳۴,۰۸۵,۱۰۶ | ۳۲   | ۳۴,۰۸۵                       | ۰                                | ۰                              | ۳۴,۰۸۵                    | ۳۴,۰۸۵                    |
| معین گستر کیش          | ۵۱,۰۰۰     | ۵۲   | ۵۲                           | ۰                                | ۰                              | ۵۲                        | ۵۲                        |
| مجموع                  |            |      | ۳,۷۲۶                        | (۲۵۰)                            | (۲۶۳)                          | ۳,۲۱۳                     | ۳۷,۱۱۲                    |

جدول تغییرات در مخارج ساخت املاک بشرح ذیل قابل ارائه میباشد:

| واحد های ساختمانی تکمیل شده | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱    |                    |        | ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ |
|-----------------------------|---------------|--------------------|--------|------------|
|                             | بهای تمام شده | ذخیره کاهش<br>ارزش | خالص   | خالص       |
| واحد های ساختمانی تکمیل شده | ۱۶,۰۴۸        | ۰                  | ۱۶,۰۴۸ | ۹۱,۲۷۱     |
| ساختمان در جریان تکمیل      | ۱۳,۹۲۵        | ۰                  | ۱۳,۹۲۵ | ۱۴,۰۰۵     |
| مجمع                        | ۲۹,۹۷۳        | ۰                  | ۲۹,۹۷۳ | ۱۰۵,۲۷۶    |

جدول مقایسه ای تغییرات در وضعیت نقدینگی و صورت جریان وجوه نقد شرکت اصلی بشرح ذیل قابل ارائه میباشد:

| تغییرات | ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ | ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ | اقدام سود و زیان                                           |
|---------|------------|------------|------------------------------------------------------------|
| ۲۳۲     | (۱۵,۵۹۷)   | ۲۰,۵۷۲     | سود (زیان) عملیاتی                                         |
| ۴۶      | ۱۶۲        | ۲۳۶        | هزینه استهلاک                                              |
| ۹,۳۹۶   | (۸۱۰)      | ۷۵,۳۰۳     | کاهش (افزایش) مخارج ساخت املاک                             |
| (۷۲)    | ۹۱,۱۴۶     | ۲۵,۳۸۶     | کاهش (افزایش) حسابهای دریافتنی عملیاتی                     |
| ۱۲۷     | (۷۳,۵۹۸)   | (۱۶۷,۳۳۱)  | افزایش (کاهش) حسابهای پرداختنی عملیاتی                     |
| ۳,۱۰۸   | (۱,۶۱۶)    | ۴۸,۶۰۷     | سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی                           |
| ۹۸۶     | (۳۱۳)      | ۲,۷۷۳      | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی   |
| (۹۱)    | ۳۲۵        | ۲۹         | بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی :       |
|         |            |            | سود سپرده کوتاه مدت بانکی                                  |
|         |            |            | سود حاصل از سرمایه گذاری کوتاه مدت                         |
| ۱۰۰     | (۴,۶۲۷)    | (۱)        | هزینه های مالی                                             |
| ۴       | (۴۱۹)      | (۴۰۲)      | سود سهام پرداختی                                           |
| (۱۰۰)   | ۰          | (۱,۲۰۷)    | مالیات بر درآمد پرداختی                                    |
|         |            |            | فعالیت های سرمایه گذاری:                                   |
| ۰       | ۰          | ۲۵۷        | وجوه حاصل از کاهش سرمایه گذاری در املاک                    |
| ۱۰۰     | (۱۰۶)      | ۰          | وجوه پرداختی بابت افزایش سایر دارائیهها                    |
| ۰       | (۲۴)       | (۲۳)       | وجوه پرداختی بابت تحصیل دارائیههای ثابت مشهود              |
| ۰       | ۰          | ۱۰         | وجوه حاصل از فروش دارائیههای ثابت مشهود                    |
| ۱۲۷     | ۰          | ۱,۴۲       | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تامین مالی |
|         |            |            | فعالیت های تامین مالی :                                    |
| ۰       | ۰          | ۰          | دریافت تسهیلات مالی                                        |
| ۹۳      | (۱۴,۷۰۷)   | (۱,۰۰۰)    | بازپرداخت تسهیلات مالی                                     |
| ۱۰۲     | (۱۹,۸۷۱)   | ۴۳۶        | خالص افزایش (کاهش) دروجه نقد                               |
| ۰       | ۱۹,۹۱۸     | ۴۷         | مانده وجه نقد در آغاز سال                                  |
| ۱,۰۲۷   | ۴۷         | ۴۸۳        | مانده وجه نقد در پایان سال                                 |



سیاستهای تامین مالی و منابع اعتباری شرکت:

شرکت برنامه ریزی برای تامین مالی کسب و کار آتی خود را در دو فاز انجام داده است :

الف) فروش سرمایه گذاریها و ساختمانهای آماده فروش

ب) تسویه تسهیلات مالی گرانقیمت از محل منابع حاصل از بند الف

ج) تلاش جهت تکمیل سریع و پیش فروش پروژه استاد شهریار

د) تعیین تکلیف قطعی مانده مطالبات سنواتی

نسبتهای مهم مالی شرکت اصلی :

| عنوان نسبت | نتیجه    |
|------------|----------|
| نسبت جاری  | ۴۳ درصد  |
| نسبت آتی   | ۲۱ درصد  |
| نسبت بدهی  | ۲۰۹ درصد |

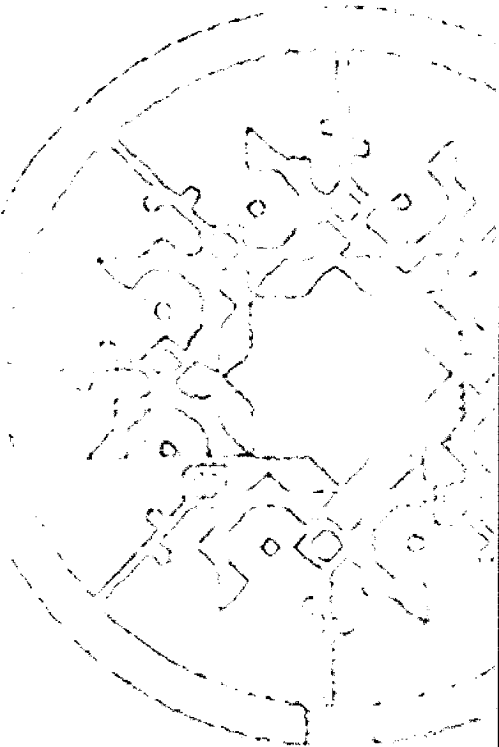
شرکت اصلی طی سال مالی مورد گزارش مبلغ ۵۳.۰۱۴ میلیون ریال سود داشته لذا با توجه به زیان انباشته سنوات قبل EPS و DPS مورد نداشته است.

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

عمده معاملات با اشخاص وابسته براساس روابط خاص فی مابین انجام می گیرد و مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در اینخصوص رعایت میشود، خلاصه معاملات انجام شده با اشخاص وابسته و گروه طی سال مالی مورد گزارش بشرح ذیل میباشد:

مبالغ به میلیون ریال

| شرح                      | نام شخص وابسته             | نوع وابستگی                   | خرید خدمات                   | مشمول ماده ۱۲۹ | دریافت / پرداخت وجوه | فروش | تسهیلات دریافتی | تفصیلین اعطایی |   |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------|------|-----------------|----------------|---|
| واحد تجاری اصلی و نهایی  | سرمایه گذاری ساختمان ایران | سهامدار عمده و عضو هیات مدیره | ۰                            | ۲۰۵۱۲۱         | ۰                    | ۰    | ۰               | ۵۶۸۳۴۱         |   |
|                          |                            | جمع                           | ۰                            | ۲۰۵۱۲۱         | ۰                    | ۰    | ۰               | ۵۶۸۳۴۱         |   |
|                          |                            | عمران و مسکن سازان            | شرکت وابسته و عضو هیات مدیره | ۰              | ۰                    | ۳۰۰۰ | ۰               | ۰              | ۰ |
| شرکتهای وابسته           | گروه آتیه ساوالان          | جمع                           | ۰                            | ۰              | ۳۰۰۰                 | ۰    | ۰               | ۰              |   |
|                          |                            | عضو مشترک هیات مدیره          | ۰                            | ۰              | ۸۷۳۳                 | ۰    | ۰               | ۰              | ۰ |
|                          |                            | عضو مشترک هیات مدیره          | ۰                            | ۰              | ۰                    | ۰    | ۰               | ۰              | ۰ |
| شرکت های تحت کنترل مشترک | سازه های نوین کرت          | عضو مشترک هیات مدیره          | ۰                            | ۰              | ۰                    | ۰    | ۰               | ۰              |   |
|                          |                            | عضو مشترک هیات مدیره          | ۵۳۳                          | ۰              | ۰                    | ۰    | ۰               | ۰              | ۰ |
|                          |                            | تأمین مسکن نوین               | جمع                          | ۵۳۳            | ۰                    | ۸۷۳۳ | ۰               | ۰              | ۰ |
| جمع کل                   |                            | جمع کل                        | ۵۳۳                          | ۲۰۵۱۲۱         | ۱۱۷۳۳                | ۰    | ۲۹۴۹۳           | ۵۶۸۳۴۱         |   |



## اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت:

تعهدات سرمایه ای ناشی از قراردادهای منعقد و مصوب در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

|             |
|-------------|
| ۱۳۹۴/۰۶/۳۱  |
| میلیون ریال |
| ۵,۰۰۰       |

احداث پروژه استاد شهریار

بدهیهای احتمالی شامل موارد زیر است :

| مبلغ        |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------|
| میلیون ریال |                                                      |
| ۱۸۲,۳۱۳     | بدهیهای احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت : |
| ۲۱۸,۵۶۰     | تضمین وام های شرکت                                   |
| ۴۰۰,۸۷۳     | تضمین حسن انجام تعهدات و قراردادهای منعقد            |
| ۱,۲۳۵       | سایر بدهیهای احتمالی                                 |
| ۴۰۲,۱۰۸     | دعای حقوقی مطروحه علیه شرکت                          |

اقامه دعوی آقای مرعشی در ارتباط با فروش گازوئیل به شرکت در سنوات گذشته بوده که توسط دادگاه عمومی رای بر پرداخت مبلغ ۱۱۷,۰۵۱ دلار از جانب شرکت صادر گردیده است شرکت به رای مذکور اعتراض نموده و مقرر است پرونده جهت رسیدگی به مرحله تجدید نظر احاله گردد. لازم به ذکر است که مبلغ ۸۰,۷۷۴ دلار از بدهی مذکور در پرداختنی های تجاری، توضیحی صورتهای مالی مندرج می باشد و بدهی احتمالی شرکت در رابطه با تفاوت رای دادگاه و مبلغ انعکاس یافته در دفاتر خواهد بود. لذا به علت عدم پیگیری توسط نامبردگان فعلاً " به نتیجه نهائی منجر نشده است .

## نظام راهبری شرکت

۱- اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره شامل:

الف - ترکیب اعضای هیات مدیره و مشخصات آنها:

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۰ اشخاص زیر به عنوان اعضای حقوقی هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبه هیئت مدیره، آقای میراسداله موسوی سادات به عنوان مدیرعامل شرکت انتخاب گردیده است.

| نام                             | سمت                      | نماینده                | مدت مأموریت |          | توضیحات  |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------|----------|----------|
|                                 |                          |                        | شروع        | خاتمه    |          |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | رئیس هیئت مدیره          | جهانگیر کتغانپور       | ۹۲/۹/۱۰     | ۱۳۹۴/۹/۹ | موظف     |
| شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین  | عضو هیئت مدیره           | میر اسداله موسوی سادات | ۹۲/۹/۱۰     | ۱۳۹۴/۹/۹ | موظف     |
| شرکت تامین مسکن نوین            | عضو هیئت مدیره           | محمد غلامی             | ۹۲/۹/۱۰     | ۱۳۹۴/۹/۹ | غیر موظف |
| شرکت سرمایه گذاری ایرانیان      | عضو هیئت مدیره           | احد پروین زاده         | ۹۲/۹/۱۰     | ۱۳۹۴/۹/۹ | غیر موظف |
| شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان   | نایب رئیس عضو هیئت مدیره | محمد میرخانی           | ۹۲/۹/۱۰     | ۱۳۹۴/۹/۹ | غیر موظف |

ب ( مدارک تحصیلی و سوابق شغلی اعضای هیات مدیره:

| اعضاء هیئت مدیره      | مدرك تحصیلی        | خلاصه سوابق                                                                                                   |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| جهانگیر کتغانپور      | فوق لیسانس شهرسازی | رئیس سازمان مسکن و شهرسازی - عضو هیات مدیره شهر جدید سهند و سوابق اجرایی دولتی متعدد                          |
| میراسداله موسوی سادات | کارشناس حقوق       | مدیر عامل شرکت پاس، مدیر عامل شرکت سیلان سبز، عضو هیئت مدیره چندین شرکت                                       |
| احد پروین زاده        | کارشناس ارشد       | مدیریت شعب بانک تجارت استان اردبیل                                                                            |
| محمد غلامی            | کارشناس مدیریت     | مدیر امور مجامع و حسابرس داخلی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران - و عضو هیات مدیره چندین شرکت مختلف            |
| محمد میرخانی          | کارشناس حسابداری   | سرپرست ارشد حسابرسی موسسات حسابرسی مختلف - مدیر مالی و اداری شرکت تامین مسکن نوین و عضو هیات مدیره چندین شرکت |

۲- اطلاعات درباره کمیته های تخصصی هیئت مدیره شامل:

الف) کمیته مالی و حسابداری:

اعضا: محمد میرخانی نایب رئیس هیئت مدیره - میراسداله موسوی سادات عضو هیات مدیره و مدیر عامل - محمد باقر نژاد محمد مشاور مالی - محمد اسماعیلی مدیر مالی محمد غلامی حسابرس داخلی شرکت ساختمان ایران (هلدینگ)

تعداد جلسات در سال: ۱۰ جلسه

خلاصه وظایف: بررسی وضعیت اقتصادی شرکت، بررسی بودجه، گزارش کسب و کار و صورتهای مالی، برگزاری مجامع و تشریفات مربوط به حسابرسی

ب) کمیته فروش:

اعضا: جهانگیر کنعانپور رئیس هیئت مدیره - میراسداله موسوی سادات عضو هیات مدیره و مدیر عامل - احمد پریپور مسئول فروش - فرامرزرساپور مدیر فروش شرکت ساختمان ایران (هلدینگ)

تعداد جلسات در سال: ۸ جلسه

خلاصه وظایف: بررسی و تصویب استراتژی فروش محصولات و بررسی طرحهای توجیهی پروژه ها  
ج) کمیته داخلی مدیران شرکت:

اعضا: میر اسداله موسوی سادات مدیر عامل - جهانگیر کنعانپور رئیس هیات مدیره - محمد باقر نژاد محمد مشاور مالی - محمد اسماعیلی مدیر مالی - آرش علیمزادی مدیر اداری - سنیامک سرداری مدیر امور سهام - احمد پریپور مدیر فروش

تعداد جلسات در سال: ۸ جلسه

خلاصه وظایف: انتصابات - پاداشها - کنترلهای داخلی - مناسبتها و جشنها - مسائل جاری شرکت

۳- اطلاعات در مورد تعداد جلسات هیئت مدیره و حضور اعضا در جلسات:

الف) طی سال مالی تعداد ۱۲ جلسه هیات مدیره با حضور تمامی اعضا و به تعداد کل ۶۰ نفر جلسه تشکیل گردیده است.

ب) حقوق مدیر عامل مبلغ ۸۱ میلیون ریال پایه با اضافه کاری و ماموریت توسط رئیس هیات مدیره تعیین گردیده است. و حق حضور در جلسات هیات مدیره بازای هر ماه جلسه مبلغ ۶ میلیون ریال توسط مجمع عمومی تعیین شده است.

ج) طی سال مالی با توجه به زیانده بودن نتیجه عملکرد شرکت پاداشی برای هیات مدیره توسط مجمع عمومی تصویب نگردیده است.

۵- اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت :

| ردیف | نام و نام خانوادگی | سمت            | مدرک تحصیلی      | سوابق                                                                                                                                         |
|------|--------------------|----------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | محمد اسماعیلی      | مدیر مالی      | کارشناس حسابداری | حسابدار شرکت سیلان سبز - مشاور مالی شرکت عمران و مسکن سازان - رئیس حسابداری شرکت سیف بنا - همکاری با موسسه حسابرسی و خدمات مدیریتی پویا سیستم |
| ۲    | همایون داورنیا     | مدیر دفتر فنی  | مهندسی عمران     | مدیر پروژه های عمرانی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری - عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اردبیل                                             |
| ۳    | احمد پریور         | مدیر فروش      | مهندس کشاورزی    | مسئول فروش شرکت و مدیر عامل شرکت گنج سپیدمان و عضو هیات مدیره چند شرکت                                                                        |
| ۴    | سیامک سرداری       | مدیر امور سهام | مهندس کشاورزی    | مدیر عامل شرکت معین گستر کیش و عضو هیئت مدیره چند شرکت                                                                                        |
| ۵    | آرش علیمردادی      | مدیر اموراداری | کارشناس کشاورزی  | کارشناس سهام و امور اداری بمدت ۱۶ سال                                                                                                         |

حقوق و دستمزد مدیران اجرایی طی آئین نامه ای مصوب از طرف شرکت ساختمان ایران (هلدینگ) که به تصویب هیات مدیره نیز رسیده است تعیین میگردد.

۶- اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی :

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه ، موسسه حسابرسی اصول اندیشه به عنوان حسابرس و بازرس قانونی وموسسه حسابرسی احراز ارقام بعنوان بازرس علی البدل برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. ضمناً بموجب مصوبه فوق تعیین حق الزحمه بازرس به هیات مدیره تفویض گردید.

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

ریسک های عمده متوجه شرکت در این راستا بشرح ذیل میباشد:

ریسک اقتصادی : عدم توفیق شرکت در پیش فروش پروژه استاد شهریار، و تسویه باقی تسهیلات دریافتی ریسک کشوری : رویارویی با تحریم های اقتصادی یکی از مهم ترین عوامل در افزایش ریسک کشور به شمار می آید. اما از آن جایی که تکنولوژی و تجهیزات مورد نیاز طرح های توسعه شرکت سیلان سبز کاملاً داخلی هستند، تحریم های اقتصادی مشکلاتی برای این شرکت به وجود نخواهد آورد. ریسک تورم و افزایش بهای تمام شده: ریسک تورم بخش مسکن و افزایش قیمت بهای تمام شده تولید نسبت به سایر بخش های اقتصادی کم تر و روند پیش بینی های آن راحت تر و امکان پذیرتر است. ریسک مالکیت خصوصی: معمولاً شرکت های ساختمانی مالک اصلی پروژه ها می شوند و به صورت پیمان کاری کار نمی کنند. پس متحمل ریسک مالکیت خصوصی می شوند. اما از آن جایی که تقاضا برای ساختمان بسیار بالاست، میزان این ریسک بسیار پایین است.

ریسک سرمایه‌های معنوی و علامت تجاری: بازیگران صنعت ساختمان نیز مانند هر صنعت دیگری دارای علامت تجاری هستند که برای شناساندن خود و محصولاتشان به مشتری به‌طور یکتا و قابل تشخیص از رقبا از آن بهره‌مند می‌شوند. اما از آنجایی که تعداد بازیگران در بخش خرد صنعت ساختمان زیاد است، معمولاً در این بخش مسأله علامت تجاری و سرمایه معنوی مطرح نمی‌شود و بیش‌تر در مورد شرکت‌های بسیار بزرگ و با فعالیتی کاملاً تخصصی، مانند پل‌سازی‌ها و راه‌سازی‌ها بیش‌تر مفهوم می‌یابد.

ریسک قانونی: ریسک قانونی که 'ریسک حقوقی' نیز نامیده می‌شود، یکی از ریسک‌های اثر گذار بر فعالیت شرکت‌ها است. دو عامل مهم در میزان ریسک حقوقی تأثیرگذار هستند. عامل اول ایجاد کننده ریسک حقوقی، نوع و ساختار قوانین، روند قانونگذاری، و همچنین تغییرات قوانین می‌باشد. عامل دوم ایجاد کننده ریسک حقوقی، روابط حقوقی بین شرکت و اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با شرکت می‌باشد. قوانین و مقررات فعلی در حد مقررات ملی ساختمان هستند که در صورت تسری نیز ریسک قابل توجهی در این زمینه ایجاد نخواهند کرد. بخش مربوط به مسائل و دعاوی حقوقی علیه شرکت نشان می‌دهد که شرکت درگیر مسائل حقوقی و قانونی خاصی نیست.<sup>۱</sup>

#### فعالیت‌های توسعه منابع انسانی:

مجموع کارکنان شاغل در شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سبلان سبز) در حال حاضر ۱۳ نفر می‌باشند که عمدتاً<sup>۲</sup> در رده‌های کارشناسی فعالیت داشته و دارای تحصیلات دانشگاهی در زمینه‌های مرتبط با فعالیتشان می‌باشند. علاوه بر نیروی انسانی ثابت شرکت، از خدمات کارشناسان صاحب صلاحیت نیز در رشته‌های مورد نیاز بصورت مشاوره بنحو مطلوب استفاده می‌گردد. در حال حاضر عمده رویه شرکت جهت بهره‌برداری از تخصص‌های افراد در زمینه‌های مختلف فعالیت بصورت واگذاری به بخش خصوصی صاحب صلاحیت در خارج از شرکت می‌باشد و بدین ترتیب از بکارگیری نیروی انسانی مازاد جلوگیری می‌کند.

#### پیشنهاد هیئت مدیره برای تصویب صورت مالی و تقسیم سود

- ۱- صورتهای مالی تلفیق ارائه شده را که مورد حسابرسی بازرس محترم قانونی شرکت نیز قرار گرفته است مورد تأیید و تصویب قرار دهند.
- ۲- با توجه به اتمام دوره مسئولیت هیات مدیره نسبت به انتخاب اعضای جدید اعلام رای فرمایند.
- ۳- با توجه به اتمام دوره مسئولیت بازرس قانونی شرکت، در خصوص انتخاب بازرس قانونی و علی‌البدل اعلام رای نمایند.
- ۴- درخصوص روزنامه کثیرالانتشار شرکت اعمال نظر فرمایند (روزنامه فعلی شرکت روزنامه اطلاعات می‌باشند)
- ۵- معاملات موضوع ماده ۱۲۹ قانون تجارت را مورد تنفیذ قرار دهند.
- ۶- حق حضور اعضای غیر موظف هیئت مدیره را در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۶/۳۱ تعیین و ابلاغ فرمایند.
- ۷- با توجه به زیانده بودن نتیجه عملکرد شرکت، تقسیم سود انجام نخواهد شد.

<sup>۱</sup> عامل اول این ریسک در دسته‌بندی غیرتجاری و عامل دوم آن در دسته‌بندی تجاری قرار دارد.

## برنامه ها و فعالیتهای آتی:

هیات مدیره بموجب اهداف ترسیم شده جهت " بازگشت حقوق سهامداران " و " ثروت آفرینی " برنامه ریزی جهت انجام اصلاحات زیر بنایی در ساختار مالی و عملیاتی شرکت را بشرح ذیل در اولویت برنامه ریزی خود قرار داده است.

- ۱- ادامه عملیات احداث پروژه استاد شهریار و پیگیری دریافت مابقی تسهیلات مصوب از محل اعتبارات بافت فرسوده
- ۲- اقدام به پیش فروش پروژه استاد شهریار جهت تامین نقدینگی شرکت و اختصاص منابع حاصل از آن به پروژه های آتی جهت سودآوری شرکت و جبران زیان انباشته
- ۳- بازیافت سایر داراییهای راکد
- ۴- تسویه مانده تسهیلات دریافتی از بانک پاسارگاد و سازه های نوین کرت از طریق فروش دارایی های راکد و پیش فروش پروژه استاد شهریار و سایر منابع ، که با تسویه این تسهیلات ، هیچگونه تسهیلاتی برعهده شرکت باقی نخواهد ماند.
- ۵- مطالعه و برنامه ریزی جهت شروع فعالیتهای توریستی ، کشاورزی و نفتی که مدیران شرکت با بازدیدهای متعدد و مکرر از محل پروژه های کشاورزی و توریستی و همچنین مذاکرات با مسئولین ذیربط ، در آینده نزدیک نتایج خوب و امیدوارکننده دیگری برای سهامداران محترم به ارمغان خواهد آورد.
- ۶- با توجه به سوابق مثبت شرکت درخصوص موضوع سوآپ نفت ، اقدامات اولیه از قبیل مکاتبات و مذاکرات لازم با مسئولین ذیربط صورت گرفته و مصوبات اولیه اخذ گردیده و پیگیری جهت حصول نتیجه قطعی در جریان است.

## فعالیت های عمده انجام یافته تا تاریخ مجمع:

- ۱- تسویه تسهیلات دریافتی از لیزینگ اقتصاد نوین بمبلغ ۱۶۵/۰۶۹ میلیون ریال که از این بابت سالانه معادل ۶۰/۰۰۰ میلیون ریال صرفه جویی هزینه گردیده ، در واقع می توان گفت که عمده دلیل افزایش زیان انباشته شرکت طی سنوات اخیر تسهیلات دریافتی مزبور بوده است.
- ۲- فروش سرمایه گذاری انجام شده در صندوق زمین و ساختمان آسمان شهر به بهای ۱۲۰/۶۰۰ میلیون ریال و سودآوری ۳۴/۸۷۵ میلیون ریال ، که توانست میزان قابل ملاحظه ای از زیان انباشته شرکت را جبران نماید. این سرمایه گذاری بدلیل ساختار حقوقی خاص حاکم بر آن قابلیت بازیافت بسیار پائینی داشت ، با تلاش مستمر و اقدام جدی مدیران شرکت ، شکل حقوقی سرمایه گذاری اصلاح و نسبت به فروش آن اقدام گردید.
- ۳- فروش سرمایه گذاری انجام یافته در شرکت گروه آتیه ساوالان به قیمت ۸۴/۵۳۱ میلیون ریال و سودآوری ۵۰/۴۴۶ میلیون ریال ، این سرمایه گذاری بدلیل کاهش مالکیت شرکت از ۹۸ درصد به ۱۱/۳ درصد ، عملا از کنترل شرکت خارج گردیده بود و در سنوات قبل بازده چندان مناسبی برای شرکت نداشت ، از طرفی با توجه به سهمی خاص بودن نوع شرکت و عدم امکان معامله سریع آن ، موفق گردید با ارزش افزوده بسیار مناسبی آن را بفروش برساند.
- ۴- تسویه قسمت عمده ای از تسهیلات دریافتی از سازه های نوین کرت به مبلغ ۶۵/۵۹۸ میلیون ریال که از محل همین تسویه صرفه جویی سالانه معادل ۱۸/۰۰۰ میلیون ریال در هزینه مالی صورت گرفت .
- ۵- با توجه به اقدامات صورت گرفته فوق الذکر که حاصل تلاشهای مستمر و بی وقفه مدیران شرکت بود ، علاوه بر صرفه جویی ۷۸/۰۰۰ میلیون ریال در هزینه مالی ، سودی بمبلغ ۵۳/۰۱۴ میلیون ریال نیز عاید شرکت گردید، که این به نوبه خود از بدو تاسیس شرکت تا کنون بی سابقه بوده است.
- ۶- اخذ موافقت از شهرداری اردبیل در خصوص افزایش زیربنای پروژه استاد شهریار بمنظور افزایش سودآوری و استفاده بهینه از زمین



۷- توفیق جهت اخذ تسهیلات مالی از محل اعتبار بافت فرسوده برای پروژه استاد شهریار ، بمنظور کمک مالی جهت تسریع در عملیات اجرایی پروژه مبلغ یکصد و چهل میلیارد ریال ( به ازای هرواحد ۴۰۰ میلیون ریال) شایان ذکر است این تسهیلات تماماً بنام شریک سازنده پروژه اخذ و هیچگونه تعهد باز پرداخت و هزینه ای برای شرکت نخواهد داشت.

۸- قطعی نمودن و تسویه مالیات عملکرد شرکت تا سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱

۹- وصول عمده مطالبات شرکت بمبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال

۱۰- تعدیل نیروی انسانی به تعداد سه نفر

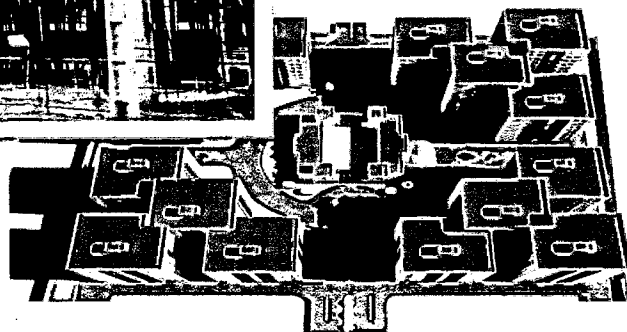
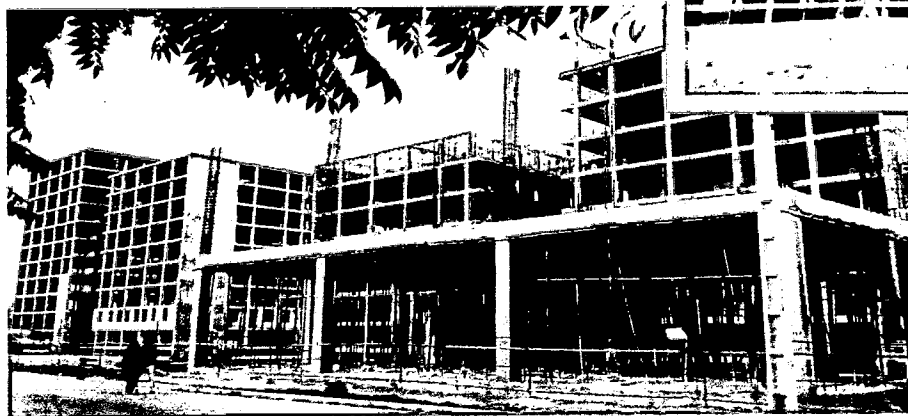
۱۱- تعیین تکلیف قسمت عمده ای از مطالبات شرکت توسعه بازرگانی نوین (شرکت فرعی) بصورت توقیف و تملک ملک و

سودآوری ناشی از آن بمبلغ ۳/۲۷۶ میلیون ریال

۱۲- انتقال قطعی عمده واحدهای پروژه های گرمی و اصلاندوز به خریداران

### فعالیت‌های برنامه ریزی شده برای دوره مالی یکساله منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱:

۱- ادامه روند اجرایی پروژه استاد شهریار و آغاز پیش فروش آن ، پیش بینی میشود این پروژه جبران تمامی زیان انباشته شرکت را نموده ، و میتواند ثروت آفرینی مناسبی برای سهامداران محترم به همراه بیاورد. ضمناً اخذ مابقی تسهیلات اختصاص یافته به پروژه از محل اعتبارات بافت فرسوده به مبلغ یکصد میلیارد ریال در اولویت برنامه کاری مدیران شرکت میباشد که امید است تا پایان سال ۱۳۹۴ موفق به اخذ آن گردد. تا پروژه در زمان بندی مقرر به اتمام برسد. تصاویری از عملیات اجرایی و درصد پیشرفت پروژه بشرح زیر ارایه میگردد.



## ۲- تعیین تکلیف زمین واقع در شهرستان خلخال :

این زمین در محدوده شهری شهرستان خلخال قرار داشته و دارای مساحتی بمیزان ۲۵۱۷۰ متر مربع میباشد ، برنامه ریزی شرکت جهت زمین فوق فروش آن بمبلغ برآوردی ۱۵ میلیارد ریال میباشد ، قیمت تمام شده زمین مزبور ۲۷۴۲ میلیون ریال میباشد که سودآوری معادل ۱۲.۲۵۸ میلیون ریال برای شرکت بهمراه دارد.

## ۳- پیگیری و به نتیجه رساندن پروژه تجاری پاتریس سهند تبریز :

با پیگیری و به نتیجه رساندن پروژه تجاری پاتریس شهر سهند تبریز تا آخر سال ۹۴ و با انجام این پروژه شرکت از حاشیه سود مناسب برخوردار خواهد شد.

(پایان)

درپایان از همراهی و حمایت‌های بی دریغ سهامداران که به هیأت مدیره اعتماد کرده و مایه پشت گرمی آنها هستند کمال تشکر را نموده و امید است طی سنوات مالی آتی بتوانیم موجبات اعتلای اقتصادی سهامداران محترم را فراهم آوریم.

## اطلاعات تماس با شرکت

نام شرکت : شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سبالن سبز)  
آدرس شرکت : اردبیل - خیابان جام جم - میدان جهاد - مجتمع سبالن ابزار  
شماره ثبت : ۱۹۸۴  
تاریخ ثبت : ۱۳۷۶/۷/۲۸  
محل ثبت : اردبیل  
کد پستی : ۵۶۱۸۷۵۵۵۴۹  
شماره تلفن : ۰۴۵-۳۳۳۸۲۱۴۶۲  
شماره فکس : ۰۴۵-۳۳۳۸۲۱۴۶۱  
پست الکترونیکی : [sabalan\\_sabz1@yahoo.com](mailto:sabalan_sabz1@yahoo.com)  
سایت اینترنتی : [www.sabalanesabz.com](http://www.sabalanesabz.com)

مسئول پاسخگویی به سوالات سهامداران محترم : آقای سیامک سرداری

