

گزارش فعالیت هیأت مدیره
به مجمع عمومی عادی سالیانه
سال مالی منتهی به ۹۴/۳/۳۱
شرکت سرمایه گذاری کوه نور (سهامی عام)

فهرست مطالب :

۱. تاریخچه شرکت
۲. موضوع فعالیت شرکت
۳. ترکیب سهامداران
۴. خلاصه ترازنامه و صورت حساب سود و زیان
۵. اهم اقدامات انجام شده در سال مالی مورد گزارش
۶. برنامه آتی مدیران
۷. معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت
۸. سایر موارد

«باسمه تعالی»

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت

شرکت سرمایه گذاری کوچه نور (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوبه اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدین وسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۹۴/۳/۳۱ تقدیم می گردد.

ترکیب هیأت مدیره در تاریخ این گزارش به شرح ذیل می باشد:

اعضاء هیأت مدیره

شرکت جهاد تعاون خراسان (سهامی خاص) به نمایندگی آقای محمدرضا حسن زاده

شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت و معدن خراسان (سهامی خاص) به نمایندگی آقای منصور محمودی مقدم

شرکت جهاد آزما (سهامی خاص) به نمایندگی حسن علیپور چک آب

شرکت آتیه پگاه (سهامی خاص) به نمایندگی آقای مهدی قربانی قلجیو

شرکت سرمایه گذاری شهرسازان دشت توس (سهامی خاص) به نمایندگی آقای نورعلی طالب زاده

آقای محمد ملالی

سمت

رئیس هیأت مدیره

نائب رئیس هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

عضو هیأت مدیره

مدیر عامل

۱. تاریخچه شرکت:

شرکت سرمایه گذاری کوه نور (سهامی عام) در تاریخ ۸۴/۱۱/۱۷ تحت شماره ثبت ۲۵۶۶۲ در اداره ثبت شرکتهای مشهد با سرمایه اولیه به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ثبت رسید و در تاریخ ۸۵/۶/۴ سرمایه شرکت از مبلغ ۱۰ میلیون ریال به ۳۱,۷۵۰ میلیون ریال و سپس در تاریخ ۹۰/۱۲/۷ از مبلغ ۳۱,۷۵۰ میلیون ریال به ۱۰۰,۳۱۵ میلیون ریال افزایش یافته است. ضمناً این شرکت در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۶ با شماره ۹۲/۳/۱۰۲۲۲ در سازمان بورس اوراق بهادار پذیرش و با نماد ثنور به ثبت رسیده است.

۲. موضوع فعالیت شرکت

۲-۱- براساس موضوع اساسنامه، شرکت می تواند در امور ذیل به فعالیت بپردازد:

الف- موضوع فعالیت اصلی

۱. سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، تواحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه پادو شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند:

- تهیه زمین و اجرای طرح های ساختمانی از جمله ساختمان های مسکونی، تجاری و اداری اعم از شهرک سازی، مجتمع سازی و خرید، فروش، اجاره و بهره برداری از املاک و مستغلات

- تولید، صادرات، توزیع و معاملات کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی

- ارائه خدمات فنی، مهندسی و طراحی پروژه های ساختمانی (اعم از مسکونی، تجاری و اداری)، عمرانی و شهرک سازی

۲. انجام فعالیت های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۱-۲- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه پذیر

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه ها برای اشخاص حقوقی سرمایه پذیر

۳-۲- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه پذیر

۴-۲- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت

۵-۲- تدوین سیاست های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه پذیر

۶-۲- شناسایی فرصت های سرمایه گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه پذیر

۷-۲- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه پذیر

۳. سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصراً به اشخاص سرمایه پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه پذیر به دیگران ارائه می نمایند.

۱-۳- خدمات موضوع بند ۲ فوق

۲-۳- حمل و نقل، انبارداری، بازاریابی، توزیع و فروش محصولات

ب) موضوع فعالیت های فرعی

۱. سرمایه گذاری در مسکوکات، فلزات گران بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده های سرمایه گذاری نزد بانکها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز

۲. سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت ها، مؤسسات یا صندوق های سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه گذاری سرمایه پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد یا در صورت در اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه پذیر در موضوعات غیر از موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.

۳. سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی دهد.

۴. سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های تولیدی و پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع

۵. ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:

۵-۱- پذیرش سمت در صندوق های سرمایه گذاری

۵-۲- تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار

۵-۳- مشارکت در تعهد پذیره نویسی اوراق بهادار

۵-۴- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار

۶. شرکت می تواند در راستای اجرای فعالیت های مذکور در این ماده در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آنها در مقررات منع نشده باشند.

۳. ترکیب سهامداران و درصد سهام هر یک از آنان

درصد	تعداد سهام	
۳۱/۲۵	۳۱,۳۵۱,۷۱۸	الف) شرکت جهاد تعاون خراسان
۳۱/۵	۳۱,۶۰۱,۵۹۵	ب) شرکت آتیه پگاه
۳۱/۲۵	۳۱,۱۰۱,۵۹۵	ج) شرکت شهرسازان دشت توس
۱	۱,۰۱۱,۰۴۹	د) شرکت نورآوران توس
۱	۱,۱۶۹,۰۲۵	ه) شرکت سازآب شرق
۱	۱,۰۱۱,۰۴۹	و) شرکت جهاد سازان
۱	۱,۰۱۱,۰۴۹	ز) شرکت جهاد آزما
۱	۱,۰۰۱,۰۰۰	ط) شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت و معدن خراسان
۱	۱,۰۵۶,۹۲۰	د) سایر سهامداران
۱۰۰	۱۰۰,۳۱۵,۰۰۰	جمع

۴. خلاصه ترازنامه و صورت حساب سود و زیان

برکت سرمایه گذاری کوه نور (سهامی عام)

از نامه

تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۴

تعداد (تعداد برگه)		تعداد (تعداد برگه)		تعداد (تعداد برگه)	
۱۳۹۳-۱۳۹۴	۱۳۹۴-۱۳۹۵	۱۳۹۴-۱۳۹۵	۱۳۹۵-۱۳۹۶	۱۳۹۵-۱۳۹۶	۱۳۹۶-۱۳۹۷
۱	۱	۱	۱	۱	۱
۲	۲	۲	۲	۲	۲
۳	۳	۳	۳	۳	۳
۴	۴	۴	۴	۴	۴
۵	۵	۵	۵	۵	۵
۶	۶	۶	۶	۶	۶
۷	۷	۷	۷	۷	۷
۸	۸	۸	۸	۸	۸
۹	۹	۹	۹	۹	۹
۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰
۱۱	۱۱	۱۱	۱۱	۱۱	۱۱
۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲
۱۳	۱۳	۱۳	۱۳	۱۳	۱۳
۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴
۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵
۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶	۱۶
۱۷	۱۷	۱۷	۱۷	۱۷	۱۷
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸
۱۹	۱۹	۱۹	۱۹	۱۹	۱۹
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰
۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱
۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲	۲۲
۲۳	۲۳	۲۳	۲۳	۲۳	۲۳
۲۴	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴	۲۴
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵
۲۶	۲۶	۲۶	۲۶	۲۶	۲۶
۲۷	۲۷	۲۷	۲۷	۲۷	۲۷
۲۸	۲۸	۲۸	۲۸	۲۸	۲۸
۲۹	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹
۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰
۳۱	۳۱	۳۱	۳۱	۳۱	۳۱
۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲	۳۲
۳۳	۳۳	۳۳	۳۳	۳۳	۳۳
۳۴	۳۴	۳۴	۳۴	۳۴	۳۴
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵
۳۶	۳۶	۳۶	۳۶	۳۶	۳۶
۳۷	۳۷	۳۷	۳۷	۳۷	۳۷
۳۸	۳۸	۳۸	۳۸	۳۸	۳۸
۳۹	۳۹	۳۹	۳۹	۳۹	۳۹
۴۰	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰	۴۰
۴۱	۴۱	۴۱	۴۱	۴۱	۴۱
۴۲	۴۲	۴۲	۴۲	۴۲	۴۲
۴۳	۴۳	۴۳	۴۳	۴۳	۴۳
۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	۴۴	۴۴
۴۵	۴۵	۴۵	۴۵	۴۵	۴۵
۴۶	۴۶	۴۶	۴۶	۴۶	۴۶
۴۷	۴۷	۴۷	۴۷	۴۷	۴۷
۴۸	۴۸	۴۸	۴۸	۴۸	۴۸
۴۹	۴۹	۴۹	۴۹	۴۹	۴۹
۵۰	۵۰	۵۰	۵۰	۵۰	۵۰

دداشتهای توضیحی همراه، بخش جنایی ناپذیر صورتهای مالی است.

شرکت سرمایه گذاری کوه نور (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۴

ردیف	۱۳۹۴۰۳۳۱	۱۳۹۳۰۳۳۱	توضیحات
	ریال	ریال	
۲۳	۵۸۸۱,۳۹۸,۶۸۲	۱۳,۹۱۶,۱۰۷,۴۰۳	درآمد حاصل از سرمایه گذاری
۲۴	(۴,۲۷۴,۸۲۹,۷۳۸)	(۳,۱۹۵,۳۳۳,۳۱۱)	هزینه های اداری و عمومی
		۱۰,۷۲۰,۷۷۴,۰۹۲	سود (زیان) عملیاتی
۲۶	۱۹۶,۵۲۴,۶۱۵	(۱۷۸,۵۱۴,۱۶۶)	خالص سایر درآمد/هزینه های غیر عملیاتی
		۱۹۶,۵۲۴,۶۱۵	سود (زیان) حاصل قبل از سرمایه ایات
		۱۸,۰۳۰,۹۳۵,۵۹	مالیات
		(۱۰,۸۴۸,۷۵۰)	سود (زیان) خالص بعد از سرمایه ایات
		۱۰,۵۴۲,۲۵۹,۹۲۶	سود (زیان) پایه هر سهم عملیاتی
		۱۶,۰۲	سود (زیان) پایه هر سهم غیر عملیاتی
		۱,۹۵۹	سود (زیان) پایه هر سهم بر مبنای سود حاصل

حساب سود (زیان) انباشته

سود خالص	۱۰,۵۴۲,۲۵۹,۹۲۶	۱,۶۹۴,۶۲۴,۸۰۹	
سود انباشته در ابتدای سال مالی	۶۶۹,۷۰۲,۳۷۴	۱۳,۲۴۶,۴۰۵,۷۶۹	
تعدیلات سنواتی	۲,۶۷۱,۰۷۱,۲۴۲	۱۰,۰۰۹,۱۹۹,۷۷۷	۲۷
سود انباشته در ابتدای دوره - تعدیل شده	۳,۴۴۰,۷۷۳,۶۱۶	۱۳,۲۵۵,۶۰۵,۵۴۶	
سود قابل تخصیص	۱۳,۸۸۳,۰۳۳,۵۴۲	۱۴,۹۵۰,۲۳۰,۳۵۵	
تخصیص سود:			
اندوخته قانونی	(۵۲۷,۱۱۲,۹۹۶)	(۸۴,۷۳۱,۲۴۰)	
سود سهام منسوب	(۱۰۰,۳۱۵,۰۰۰)	(۱,۵۰۴,۷۳۵,۰۰۰)	
سود تخصیص شده طی دوره مالی	(۶۲۷,۴۲۷,۹۹۶)	(۱,۵۸۹,۴۵۶,۲۴۰)	
سود انباشته در پایان دوره مالی	۱۳,۲۵۵,۶۰۵,۵۴۶	۱۳,۳۶۰,۷۷۴,۱۱۵	

از آنجا که اجزاء تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود (زیان) دوره و تعدیلات سنواتی است صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است .
یادداشت های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.

شرکت سرمایه گذاری گوه نور (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۴

یادداشت	۱۳۹۴ - ۳ - ۳۱	۱۳۹۳ - ۳ - ۳۱	(تجدید ارائه شده)
	ریال	ریال	ریال
درآمد ها	۲۳	۵,۶۲۰,۹۷۶,۸۳۱	۳,۶۳۹,۴۷۶,۵۸۶
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۲۴	(۹,۰۶۹,۳۹۰,۴۹۰)	(۷,۳۸۶,۵۰۴,۵۳۴)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۲۵	۲,۵۴۴,۸۹۵,۳۷۱	۱,۹۶۸,۸۱۲,۰۰۷
سود (زیان) عملیاتی		(۴,۰۴۰,۶۸۰,۲۸۸)	(۱,۷۷۸,۲۱۷,۹۴۱)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۲۶	۶۵,۹۶۹,۴۴۴	۸۱۲,۷۳۶,۳۷۶
		۶۵,۹۶۹,۴۴۴	۸۱۲,۷۳۶,۳۷۶
سود (زیان) از حساب سود گز. از سود انباشته و رسته		(۸۳,۸۰۰,۹۸۰,۹۴۴)	(۹۶۵,۴۸۱,۵۶۵)
سود (زیان) قبل از مالیات		-	(۹۶۵,۴۸۱,۵۶۵)
مالیات		-	(۵۱۴,۰۶۴,۱۰۰)
سود (زیان) خالص		(۸۳,۸۰۰,۹۸۰,۹۴۴)	(۱,۴۷۹,۵۴۵,۶۶۵)
سهم قدرت از سود (زیان) سلی		۳۸۱,۸۳۳,۴۳۹	۱,۲۱۸,۵۰۵,۹۸۲
سود (زیان) پایه هر سهم عملیاتی		-	-
سود (زیان) پایه هر سهم غیر عملیاتی		-	-
سود (زیان) پایه هر سهم بر مبنای سود خالص		-	-

گردش حساب سود و (زیان) انباشته تلفیقی

یادداشت	۱۳۹۴ - ۳ - ۳۱	۱۳۹۳ - ۳ - ۳۱	ریال
	ریال	ریال	ریال
سود (زیان) خالص		(۸۳,۸۰۰,۹۸۰,۹۴۴)	(۱,۴۷۹,۵۴۵,۶۶۵)
سود انباشته در ابتدای سال		۱۲,۴۳۲,۵۲۷,۸۸۷	۱۴,۵۶۱,۰۰۹,۳۲۲
تغیلات ستونی	۲۷	۷۷۸,۲۰۵,۱۷۱	۹۷۴,۰۹۴,۹۵۴
سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده		۱۳,۲۱۰,۷۳۳,۰۵۸	۱۵,۵۳۵,۱۰۴,۲۷۶
سود قابل تخصیص		۱۲,۳۷۲,۶۴۴,۲۱۶	۱۴,۰۵۵,۵۵۸,۶۱۱
تخصیص سود:			
اندر وجه قانونی		(۸۴,۷۳۱,۲۴۰)	(۵۹۰,۱۴۵,۰۵۳)
سود سهام مصوب		(۳,۰۲۶,۳۶۱,۰۶۳)	(۲۵۴,۶۸۰,۵۰۰)
سود تخصیص یافته طی سال		(۳,۱۱۱,۰۹۳,۳۰۳)	(۸۴۴,۸۲۵,۵۵۳)
سود انباشته در پایان سال		۹,۲۴۱,۵۴۰,۹۱۱	۱۳,۲۱۰,۷۳۳,۰۵۸
سهم قدرت از سود (زیان) انباشته سال		۱,۱۲۵,۳۹۰,۸۲۲	۳,۵۵۰,۰۵۹,۸۴۳

از آنجا که اعزاء تشکیل دهنده سود و زیان مبلغ محدود به سود (زیان) سلی و تغیرات ستونی است صورت سود و زیان جعفر ارائه نشده است.
 داده‌های تلفیقی تخصیص همراهِ بخش جذابی باید بر صورت‌های مالی است.

۵. اهم اقدامات انجام شده در سال مالی مورد گزارش

۵-۱ حل مشکلات پروژه AC05 و واگذاری حقوقی شرکت در پروژه مذکور به شهرداری:

پروژه تجاری AC05 در زمینی به مساحت ۳۲۸,۳ متر مربع و زیربنای حدود ۱۳,۰۰۰ متر مربع در میدان شهدای مشهد با مشارکت شهرداری مشهد مقدس در سال ۸۶ آغاز و برای اجرای آن نیز شرکت مشهد پویای کوه نور تأسیس گردید که ۲۴٪ سهام آن بابت آورده شهرداری (پروانه ساختمانی پروژه) به شهرداری و ۷۶٪ آن بابت خرید زمین و ساخت پروژه به شرکت سرمایه گذاری کوه نور تعلق گرفت. در سال ۸۶ خرید و آزاد سازی اراضی پروژه آغاز شد و شرکت کوه نور جهت تأمین منابع مورد نیاز بخشی از سهام شرکت مذکور را به قیمت تمام شده پروژه تکمیل شده به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نمود. طی سالهای ۸۶ الی ۸۹ شرکت حدود ۴۰ میلیارد ریال جهت تملک اراضی پروژه و حدود ۲۶ میلیارد ریال بابت طراحی و اجرای پروژه هزینه نمود از آنجا که تملک یک قطعه زمین به مساحت ۷۸۸ متر در ذیل پروژه که متعلق به موقوفه خاص زر گرباشی با مشکل مواجه شد و متولی موقوفه فوق حاضر به واگذاری زمین مزبور نگردید، پروژه از سال ۹۱ متوقف گردیده و از آن زمان در چندین مرحله برای حل مشکل به وجود آمده توافقاتی با شهرداری و اداره اوقاف و امور خیریه انجام شده که آخرین مرحله آن در اواخر سال ۹۲ بود و مقرر شد حقوق شرکت به اداره اوقاف واگذار گردد ولی متأسفانه هیچ یک از توافقات اجرایی نگردید. در سال ۹۳ هیأت مدیره تصمیم گرفت موضوع را مستقیماً از طریق شهرداری پیگیری و حقوق خود را به شهرداری واگذار نماید با عنایت به اینکه نحوه تعیین ارزش روز حقوق شرکت در پروژه مذکور، مورد اختلاف شهرداری با شرکت بود و از طرفی شهرداری اعلام نموده بود که وجه نقدی برای پرداخت حقوق شرکت ندارد ولی در عوض حاضر به تهاتر پروژه با امتیازات و املاک خود است، شرکت پیشنهاد نمود حقوق خود را با ارزش سال ۸۹ با حقوق شهرداری در پروژه برج های مسکونی سبز کوثر که متعلق به شرکت جهاد تعاون و شرکت شهرسازان هشتم توس بود معاوضه نماید لذا مقرر شد کلیه وجوه پرداختی شرکت جهت تملک اراضی با احتساب ارزش افزوده به نرخ ۱۸٪ سالیانه به ۸۹/۱۲/۲۴ (زمان صدور پیش نویس پروانه کوثر) محاسبه و علاوه بر ارزش کارشناسی اقدامات انجام شده شرکت در پروژه AC05 به تاریخ مذکور که توسط تیم کارشناسی مرض الطرفین تعیین می گردد بعنوان حقوق شرکت منظور و با حقوق شهرداری در پروژه کوثر تهاتر گردد.

این توافق نامه در تاریخ ۹۳/۱۲/۸ فی مابین شهرداری و شرکت تنظیم و جهت اخذ مصوبه لازم از شورای اسلامی شهر ارسال گردید و نهایتاً در تاریخ ۹۴/۲/۸ مورد تصویب شورای اسلامی شهر مشهد مقدس قرار گرفت. پس از ابلاغ مصوبه فوق مقدمات اجرای آن فراهم گردید که با توجه به مشکلات بوجود آمده در مسیر تحقق توافق نامه و برداشت های متفاوت برخی مدیران شهرداری از آن، موضوع به طول انجامید. در حال حاضر به جزء یکی از موارد اختلافی مابقی موارد حل و فصل گردید و بر اساس آخرین محاسبات به عمل آمده ارزش حقوق شرکت به مآخذ ۸۹/۱۲/۲۴ حدود ۷۰,۶۰۰ میلیون ریال برآورد گردیده و حقوق شهرداری نیز در پروژه که مبلغ ۶۳,۸۴۴ میلیون ریال بابت پیش نویس پروانه و مبلغ ۱۶,۹۰۰ میلیون ریال بابت اضافه مترای زیر بنای پروژه نسبت به مترای تعیین شده در پیش نویس می باشد که به نرخ سال ۸۹ محاسبه گردیده است لذا با توجه به اینکه مطالبات شرکت بیش از حقوق شهرداری در صلحنامه پروژه مذکور می باشد (۱۰,۸۱٪) مقرر گردید الباقی حقوق شرکت در تاریخ مذکور جهت مازاد پروانه کوثر با شهرداری تهاتر و از قبال آن درصد سهم شرکت در پروژه کوثر افزایش یابد که در این صورت سهام شرکت در این پروژه از ۱۰,۸۱٪ (حقوق شهرداری) به ۱۱,۲٪ افزایش می یابد و ضمناً مورد اختلافی بین شرکت و شهرداری مبنی بر نحوه محاسبه ارزش افزوده وجوه پرداختی که از نظیر شهرداری بصورت ۱۸٪ سالیانه و بطور ساده محاسبه گردید و شرکت معتقد است که می بایست ارزش افزوده هر سال برای اصل و سود سال قبل مورد محاسبه گردد و این موضوع در حال حاضر از شورای اسلامی شهر مشهد استفسار گردیده است در صورتی که به نفع شرکت حل گردد از

این بابت نیز حدود ۵,۰۰۰ میلیون ریال مطالبات به تاریخ ۸۹/۱۲/۲۴ برای شرکت منظور می گردد که می توان با نهایت آن با الباقی عوارض پروانه کوثر سهم شرکت در پروژه را به ۱۱,۸٪ رساند.

قابل ذکر است که پروژه برج های مسکونی سبز کوثر با زیر بنای ۷۲,۳۸۲ متر مربع در قالب دو برج ۲۲ و ۲۴ طبقه در زمینی به مساحت ۱۰,۵۰۰ متر مربع طراحی گردید که با لحاظ فاکتور های زیست محیطی در طراحی آن، بعنوان اولین برج های سبز در کشور ساخته خواهد شد.

با عنایت به گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۹/۱۰۹۶ مورخ ۹۴/۴/۲۴ ارزش روز کل پروژه کوثر با توجه به شرایط فوق بطور ساخته شده مبلغ ۳,۱۱۲ میلیارد ریال برآورد گردیده و کارشناس مزبور با توجه به شرایط پروژه AC05 و موقعیت آن نهایتاً فوق را با شهرداری، برای شرکت موجه و اقتصادی ارزیابی نموده است.

۲-۵- واگذاری مجتمع تابان :

مجتمع تجاری تابان با زیر بنای حدود ۸۲۸۵ متر در زمینی به مساحت ۱,۲۰۰ متر که متعلق به اوقاف بوده و منافع آن از اوقاف خریداری شده، توسط شرکت همگرایان سازه و بنا، که ۸۳٪ سهام آن متعلق به شرکت سرمایه گذاری کوه نور و ۱۷٪ آن متعلق به شرکت سرمایه گذاری آتیه پگاه می باشد، در سال ۸۸ ساخته شده و سرقفلی واحد های تجاری آن به اشخاص واگذار گردیده است، طی سال مورد گزارش مقرر بود حق مالکانه مجتمع شامل منافع عرصه استیجاری و اعیان و انشعابات احداثی بر روی آن واگذار گردد که در این خصوص از سال های قبل مذاکراتی با اداره اوقاف جهت واگذاری حق مالکانه مجتمع به آن اداره شده بود که متأسفانه علی رغم اعلام آمادگی اوقاف برای خرید، اقدامی از طرف آن اداره صورت نگرفت و پس از پیگیری های مجدد هیأت مدیره تصمیم گرفت نسبت به تفکیک سند مالکیت واحد ها و واگذاری آن به صاحبان سرقفلی اقدام نماید. لذا اقدامات لازم در این خصوص آغاز گردید که متأسفانه اداره اوقاف جهت تمدید خط اجاره زمین پروژه، مبلغی بالغ به ۱۲,۰۰۰ میلیون ریال بعنوان پذیره طبقات مازاد ساخته شده نسبت به شرایط اجاره نامه زمین از شرکت مطالبه نمود که با توجه به سابقه موضوع در سال ۸۸ و رای دادگاه مبنی بر رد خواسته اوقاف موضوع مورد اعتراض شرکت قرار گرفت لذا با توجه به عدم توجه اوقاف به اعتراض شرکت مقرر شد موضوع از طریق مراجع قضایی پیگیری گردد.

در مذاکرات نهایی که با معاون رئیس اداره کل اوقاف و امور خیریه خراسان صورت گرفت مقرر شد در صورتی که اداره اوقاف نسبت به خرید حق مالکانه مجتمع با نرخ کارشناسی روز اقدام نماید شرکت نیز به میزان مبلغ فوق (حقوق مورد ادعای اوقاف) نسبت به قیمت کارشناسی تخفیف داده و حق مالکانه مجتمع را به اداره اوقاف واگذار نماید در حال حاضر توافق نامه فوق در حال تدوین است.

۳-۵- فروش واحدهای باقیمانده در مجتمع تابان :

طی سال مورد گزارش فروش ۳ واحد تجاری متعلق به شرکت سرمایه گذاری کوه نور و ۲ واحد تجاری متعلق به شرکت همگرایان در مجتمع تابان در دستور کار شرکت قرار گرفت و در این راستا قراردادی با شرکت کاج کوه نور منعقد گردید ولی متأسفانه علی رغم تلاش آن شرکت به علت رکود عمیق بازار املاک، فروش محقق نگردید، پس از آن نیز طی مذاکراتی با مستاجرین حاضر در مجتمع پیشنهاد واگذاری بصورت اقساط بلند مدت به ایشان داده شد که برخی از مستاجرین اعلام آمادگی نمودند ولی تاکنون هیچکدام اقدام جدی در این خصوص ننموده اند.

۴-۵- افزایش سرمایه :

افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال به ۷۵۰ میلیارد ریال در مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۴ تصویب و اجرای آن طی دو سال به هیأت مدیره تفویض گردید که براساس اهداف شرکت تحقق افزایش سرمایه در سال مورد گزارش برنامه ریزی گردیده بود که متأسفانه به دلیل اختلافات موجود بین سهامداران در خصوص نحوه انجام افزایش سرمایه این موضوع محقق نگردید و از این بابت شرکت در سازمان بورس فعالیتی نداشت و همچنان سهام شرکت در بازار توافقی قابلیت معامله دارد.

۵-۵- مشارکت ها و سرمایه گذاری های جدید :

یکی دیگر از برنامه های شرکت در سال مورد گزارش افزایش حجم فعالیت ها و انجام سرمایه گذاری های جدید بود که با توجه به رکود سنگین در بازار املاک و عدم تحقق فروش دارایی های شرکت، سرمایه گذاری جدیدی توسط شرکت انجام نگردید. ضمناً در این سال شرکت کاج کوه نور (از شرکت های تابعه) که طی سال های گذشته فعالیت آن متوقف گردیده بود مجدداً فعال شد و با بکارگیری افراد خبره موضوع ارائه خدمات مهندسی فروش در دستور کار شرکت قرار گرفت و طی این مدت ۳ قرارداد منعقد نمود که یک قرارداد آن انجام و دو قرارداد دیگر به علت شرایط حاکم بر بازار موفق نبود و در نهایت فسخ گردید و اکنون نیز به علت رکود موجود در بازار و شرایط بد اقتصادی و همچنین کاهش هزینه های جاری، فعالیت شرکت مذکور متوقف گردیده است.

۶. برنامه آتی مدیران

۱-۶- افزایش سرمایه :

تحقق افزایش سرمایه مصوب شده شرکت همچنان در سال آتی در دستور کار هیأت مدیره قرار دارد. ضمناً به استحضار سهامداران محترم می رساند در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه و حجم فعالیت های شرکت و متعاقب آن فعال سازی معاملات سهم شرکت در تابلو فرابورس، هزینه کردن برای شرکت کوه نور بعنوان یک شرکت سهامی عام تحت نظارت بورس با توجه به الزامات مربوطه، منفعتی برای سهامداران شرکت نداشته و اقتصادی تر است که فعالیت های جاری شرکت در قالب یک شرکت سهامی خاص دنبال گردد.

۲-۶- تأمین منابع مالی از محل:

- فروش واحدهای باقیمانده در مجتمع تابان
- واگذاری مالکیت مجتمع تجاری تابان به اداره اوقاف
- پیش فروش واحد های حق السهم شرکت در پروژه برج های مسکونی سبز کوثر

۳-۶- استفاده از ظرفیت های شرکت:

با توجه به اینکه تشکیل و حمایت از صندوق های زمین و ساختمان یکی از سیاست های تأمین مالی بخش مسکن در دولت بوده و سازمان بورس اوراق بهادار نیز این صندوق های را ابزار تأمین مالی مطمئن معرفی و از آن حمایت می نماید، شرکت کوه نور با عنایت به موضوع فعالیت طبق اساسنامه خود، پذیرش مسئولیت مدیریت صندوق های ایجاد می مذکور را در دستور کار قرار داده است.

۵-۶- روند سودآوری :

با توجه به اینکه منابع شرکت طی سالهای اخیر عمدتاً در دو پروژه AC05 و مجتمع تابان بلوکه شده و به علت مشکلات بوجود آمده در پروژه های مذکور و همچنین شرایط نامناسب اقتصادی، روند سودآوری شرکت طی این سالها پاسخگوی انتظارات سهامداران نبوده،

اکنون با توجه به خروج شرکت از پروژه AC05 و جایگزینی آن با پروژه کوثر، هیأت مدیره شرکت تصمیم دارد با بازیافت منابع شرکت از این پروژه، علاوه بر تعریف پروژه های مسکونی جدید و به کارگیری بخشی از منابع در فعالیت های بازرگانی و فروش، بستر سودآوری مستمر و اقتصادی را برای شرکت برنامه ریزی نماید.

۷. معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت:

کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت به شرح یادداشت شماره ۳۱ همراه صورت های مالی افشاء گردیده است.

۸. سایر موارد

- ۱-۸- صورتهای مالی سال منتهی به ۹۳/۴/۳۱ به شرح پیوست، جهت بررسی و تصویب تقدیم می گردد.
- ۲-۸- گزارش بازرسی قانونی (مؤسسه حسابرسی آریان فراز) در خصوص عملکرد سال مالی مورد گزارش جهت اطلاع تقدیم می گردد.
- ۳-۸- خواهشمند است پس از تصویب صورتحساب سود و زیان و تخصیص میزان سود قابل تقسیم، به هیأت مدیره اختیارات لازم جهت انجام امورات داده شود.

با تشکر- هیأت مدیره