

# الرئـمـة

## فهرست

۱. پیش‌گفتار.....	۲
۱,۲ گزیده اطلاعات تلفیقی.....	۴
۱,۳ گزیده اطلاعات شرکت اصلی.....	۵
۲. پیام هیئت مدیره.....	۶
۲,۱ مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان.....	۷
۲,۲ نگاهی به جایگاه شرکت در صنعت.....	۱۱
۲,۳ برنامه استراتژیک شرکت.....	۱۲
۲,۴ مرور کلی بر عملکرد.....	۱۳
۲,۵ ریسک.....	۱۳
۲,۶ درباره شرکت.....	۱۴
۳,۱ تاریخچه و معرفی شرکت.....	۱۵
۳,۲ زنجیره ارزش فعالیت گروه.....	۱۶
۳,۳ ترکیب نیروی انسانی.....	۱۷
۳,۴ سرمایه و ترکیب سهامداران.....	۱۸
۳,۵ شرکت از منظر بورس اوراق بهادار.....	۱۹
۳,۶ محیط حقوقی.....	۲۱
۴. عملکرد شرکت.....	۲۲
۴,۱ عملکرد تولید.....	۲۳
۴,۲ عملکرد فروش.....	۲۰
۴,۳ عملکرد مالی و منابع انسانی.....	۲۲
۴,۴ عملکرد راهبری و توسعه‌ای.....	۳۷
۵. نظام راهبری .....	۴۳
۵,۱ مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل.....	۴۴
۵,۲ جلسات هیئت مدیره.....	۴۵
۵,۳ حسابرس مستقل و بازرگان قانونی.....	۴۵
۵,۴ مشخصات مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت.....	۴۶
۵,۵ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع.....	۴۶
۵,۶ پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود.....	۴۷
۶. پرتفوی سرمایه‌گذاری .....	۴۸
۷. برنامه‌های آتی.....	۵۶
۷,۱ اهداف کلیدی بودجه‌بندی شده برای سال مالی آتی.....	۵۷
۷,۲ برنامه‌های آینده شرکت.....	۵۸
۸. اطلاعات تماس.....	۶۰
۹. گزارش حسابرس و بازرگان قانونی و صورت‌های مالی.....	۶۲
۱۰. گواهینامه.....	۷۴

# ا۔ پیش گفتار



## ۱.۱ اجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)



در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار مصوب آذر ماه ۸۴، بدین‌وسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۰

بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را درخصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیئت مدیره فراهم می‌آورد. به نظر ایجادابان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن‌ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراحتی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۹۷/۱۰/۳۰ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.



- شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی
- محمد هاشم رکن تهران
- نایب رئیس هیئت مدیره



- شرکت گروه مالی بانک مسکن
- احمد فرشچیان
- رئیس هیئت مدیره



- شرکت عمرانی مسکن گستر
- محمد نعیمی ابیانه
- عضو هیئت مدیره



- بانک مسکن
- محمود لاری دارابی
- عضو هیئت مدیره



- روزبه ظهیری هاشمی
- مدیر عامل



- شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی
- پژمان جعفری
- عضو هیئت مدیره

## ۱,۲ گزیده اطلاعات تلفیقی

تجدید ارائه شده

۹۵

۹۶

۹۷

### الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):

۳,۵۰۹,۱۵۹	۴,۴۸۸,۴۴۴	۶,۲۶۶,۷۳۷	درآمد خالص
۷۹۱,۴۱۸	۷۹,۱۰۷	۸۳۵,۶۲۴	سود عملیاتی
۶۶,۶۷۸	۵,۶۴۵	۱۳۷,۰۲۲	درآمدهای غیرعملیاتی
۵۵۰,۱۱۲	(۴۴۳,۵۹۸)	۴۰۹,۵۷۷	سود (زیان) خالص
(۱۸۱,۸۱۸)	(۵۶,۵۵۵)	۰	تعیلات سنتوایتی
(۹۱,۶۲۲)	۱۵۳,۹۵۶	۸۸,۷۸۵	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی

### ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):

۱۶,۱۸۹,۵۸۷	۱۶,۷۹۰,۴۱۲	۱۷,۷۳۳,۶۸۴	جمع دارایی‌ها
۷,۸۹۱,۰۳۶	۹,۰۷۱,۸۲۱	۹,۸۵۴,۳۲۹	جمع بدھی‌ها
۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۷,۰۴۵,۵۸۴	۶,۶۱۳,۹۵۴	۶,۶۹۷,۲۸۵	جمع حقوق صاحبان سهام
			ج) نرخ بازده (درصد):

۴	۳	۲	نرخ بازده دارایی‌ها
۷	۶	۶	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام
			د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۳۷۶	۱۵۷	-	اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال
۱۹۶	(۲)	-	آخرین پیش‌بینی سود (زیان) هر سهم - ریال
۱۰۰	(۳۵)	۷۰	سود (زیان) واقعی هر سهم - ریال
۹۱۰	۸۰۴	۹۷۳	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال
۱,۲۸۱	۱,۲۰۳	۱,۲۱۸	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۹	(۲۳)	۱۴	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه

### ه) سایر اطلاعات:

تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

جدول ۱ - گزیده اطلاعات تلفیقی

## ۱,۳ گزیده اطلاعات شرکت اصلی



۹۵

۹۶

۹۷

### الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):

۶۰۸,۰۲۰	۶۵۳,۷۱۹	۳۵۶,۶۳۸	درآمد خالص
۴۷۶,۷۰۵	۵۴۳,۶۷۷	۳۶۸,۴۷۸	سود عملیاتی
۲,۱۲۲	۲,۵۴۵	(۸۷۰)	درآمدهای غیرعملیاتی
۴۳۸,۱۳۵	۵۱۰,۳۶۳	۳۱۵,۳۹۸	سود خالص
(۲۰۲,۸۵۴)	(۷۰,۷۷۰)	۶۳,۴۳۰	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی

### ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):

۷,۴۵۴,۱۱۴	۷,۴۰۹,۸۲۴	۷,۸۶۵,۹۷۸	جمع دارایی‌ها
۸۵۰,۵۴۸	۵۳۲,۷۷۷	۹۴۸,۵۳۳	جمع بدھی‌ها
۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۶,۶۰۳,۵۶۶	۶,۸۷۷,۰۴۷	۶,۹۱۷,۴۴۵	جمع حقوق صاحبان سهام

### ج) نرخ بازده (درصد):

۶	۷	۴	نرخ بازده دارانی‌ها
۷	۸	۵	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام

### د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۲۴۰	۹۸	-	اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال
۱۲۰	۹۱	-	آخرین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال
۸۰	۹۳	۵۷	سود واقعی هر سهم - ریال
۶۰	۵۰	-	سود نقدی هر سهم - ریال
۹۱۰	۸۰۴	۹۷۳	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال
۱,۲۰۱	۱,۲۵۰	۱,۲۵۸	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۱۱/۳۸	۸/۶۵	۱۶/۹۷	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه

### ه) سایر اطلاعات:

۷۶

۸۴

۸۴

تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

جدول ۲ - گزیده اطلاعات شرکت اصلی

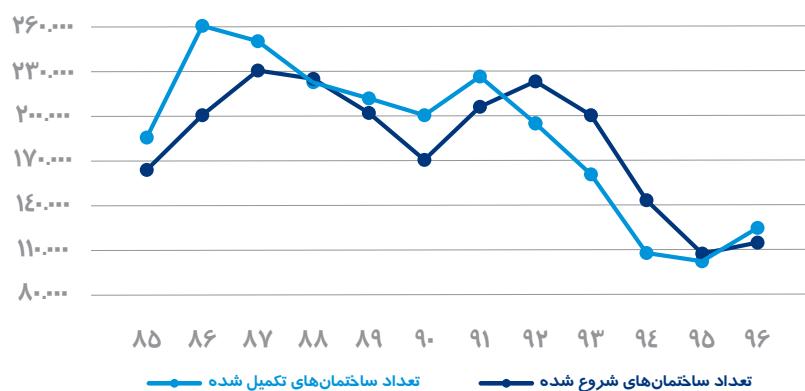
## ۲. پیام هیئت مدیره



## ۲,۱ مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

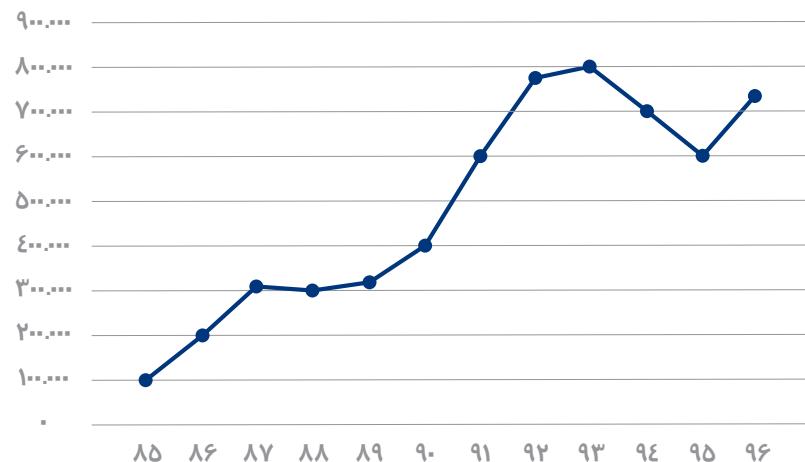
### ۲,۱,۱ بررسی روند سال‌های گذشته

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که در نیمه دوم سال ۹۶ و نیمه اول سال ۹۷ با تغییر پارامترهای اقتصاد کلان کشور، رونق یافت. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد که روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۹۲ تا سال ۹۵ روند کاهشی داشته است، اما در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته است (نمودار ۱). آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در بهار ۹۷، آمار پروندهای صادره در کل کشور افزایش بیش از ۱۱ درصدی نسبت به زمان مشابه سال قبل داشته است.



نمودار ۱- تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نیز نشان می‌دهد که در سال ۹۶ اقبال سرمایه‌گذاران برای ورود به این صنعت نسبت به سال ۹۵ رشد داشته است.

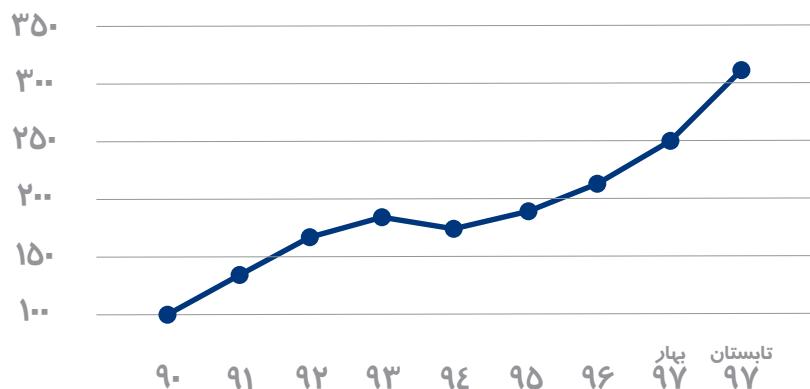


نمودار ۲- میزان سرمایه‌گذاری (میلیارد ریال) بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری (منبع: بانک مرکزی)

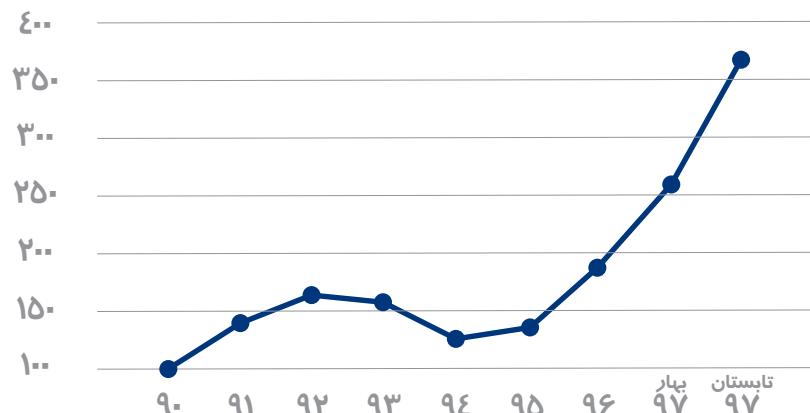
## ۲.۱.۲ تحولات بازار در سال مالی گذشته

پس از کاهش نرخ سود سپرده‌ها و ادامه روند افزایش نقدینگی در نیمه دوم سال ۹۶ و در ادامه پس از خروج آمریکا از برجام در بهار ۹۷، تحولات قابل توجهی در اقتصاد ایران رخ داد که منجر به تغییر در وضعیت صنعت ساختمان و انبوه‌سازی شده است:

در یک سال گذشته، روند افزایش قیمت انواع ارز، همه بازارها از جمله مسکن را تحت الشعاع قرار داد. نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از حدود ۴۱,۸۶۰ ریال در ۳۰ آذر ماه ۹۶ به ۱۰۳,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ماه ۹۷ رسید که نشان دهنده رشد حدود ۱۴۷ درصدی در این مدت است. این تغییر باعث افزایش بهای نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و مصالح شده است. نمودار ۳ نشان‌دهنده روند افزایش قیمت کل نهاده‌های ساختمان در شهر تهران از سال ۹۱ تا تابستان ۹۷ بوده و نمودار ۴ همین روند را در مورد آهن‌آلات نمایش می‌دهد. این نمودارها به خوبی گویای افزایش قیمت قابل توجه مصالح ساختمانی در یک سال اخیر است. یادآور می‌شود طی دوره یک ساله فوق به دلیل نوسان نرخ ارز و صعود به قله ۱۸۰ هزار ریالی، قیمت برخی از اقلام ساختمانی افزایشی بیش از دو برابر داشته‌اند.

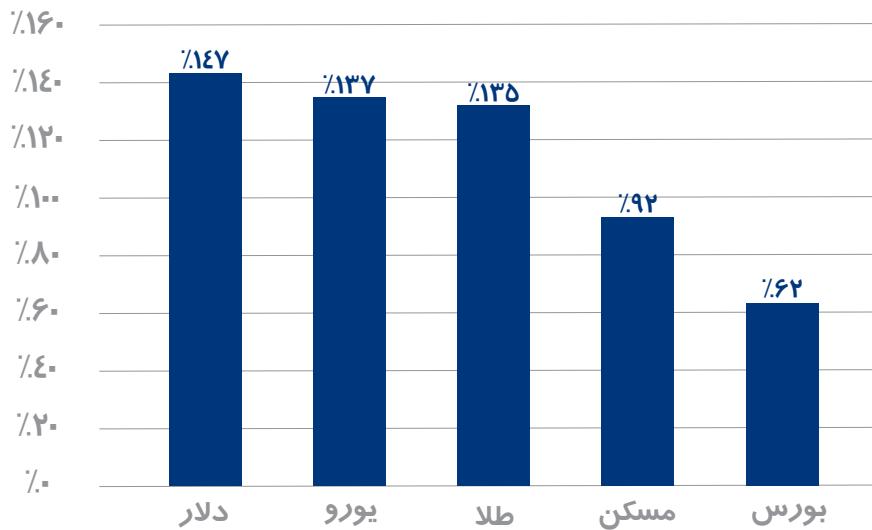


نمودار ۳ - شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی شهر تهران بر مبنای سال پایه



نمودار ۴ - شاخص قیمت گروه آهن‌آلات ساختمان‌های مسکونی شهر تهران بر مبنای سال پایه

به صورت سنتی با افزایش نرخ دلار، بازارهای سرمایه‌ای به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم می‌شوند. این موضوع در کنار افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی از دلایل اصلی تحرک بازار مسکن در یک سال گذشته بوده است. در سال گذشته، همگام با افزایش نرخ ارز سایر بازارهای سرمایه‌ای نیز رشد داشته‌اند. نمودار ۵ نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای را در سال مالی گذشته نمایش می‌دهد. کمترین بازده در میان بازارهای سرمایه‌ای، بورس با ۶۲ درصد رشد و پس از آن مسکن با ۹۲ درصد رشد است.



نمودار ۵- نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای دوره آذر ۹۶ تا آذر ۹۷

منابع: (بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی‌های مجاز)



## ۲,۱,۳ وضعیت معاملات شهر تهران در آذر ماه ۹۷

از آنجا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی است. بر اساس آمار منتشر شده در گزارش بانک مرکزی، تعداد معاملات در آذر ماه ۹۷ نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۶۱/۷ درصد و نسبت به آبان ماه امسال ۰/۶ درصد کاهش یافته است. در مقابل، بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی در تهران در آذر ماه امسال نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۹۱/۸ درصد و نسبت به آبان ماه امسال، ۴/۱ درصد افزایش یافته است. این آمار نشان می‌دهد کاهش تعداد معاملات انجام شده ناشی از افزایش شدید قیمت بوده است.

عنوان	آذر ۹۷	آبان ۹۷	آذر ۹۶	نسبت به ماه قبل	درصد تغییر	مقطع زمانی
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۶,۸۱۴	۶,۸۵۵	۱۷,۷۷۶	۰/۶ - ۶۱/۷	%	
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۹۵,۵۴۷	۹۱,۷۹۴	۴۹,۸۲۱	۴/۱ %	% ۹۱/۸	

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران (منبع: گزارش آذر ماه ۹۷ بانک مرکزی)

## ۲،۱،۴ جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد یاد شده و نیز روند بازار در ماههای اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماههای آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن خدمات ساختمانی) در سال ۹۸، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد.
- بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش اخیر در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود ندارد و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. بدیهی است این نکته شامل قیمت‌های بدون منطق و اعلامی نبوده و مقصود، قیمت‌های معاملاتی است. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیرمنتظره داخلی یا خارجی است.
- با توجه به محدودیت‌های ناشی از تحریم و سیستم‌های تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال آتی با چالش روبرو خواهد بود.
- بازار مسکن در حالی تورم ۹۲ درصدی را در تهران تجربه کرده که نرخ ارز تورم ۱۴۷ درصدی داشته است. به نظر می‌رسد میانگین بهای فروش طی دو الی سه سال آینده، منطبق با میزان افزایش نرخ ارز اصلاح گردد. این موضوع البته به معنی افزایش قیمت تمام مناطق به صورت یکسان نیست، زیرا در حال حاضر نیز بسیاری از مناطق شهر رشد بیش از دو برابر داشته است. افزایش میانگین به حدود ذکر شده و در انطباق با افزایش نرخ ارز، محتمل است.
- عرضه آپارتمان‌های نوساز در بازار، عامل مهم دیگری است که بر آینده بازار مسکن تاثیر می‌گذارد. روند نشان داده شده در نمودارهای ۱ و ۲، بیانگر افزایش تعداد آپارتمان نوساز عرضه شده در بازار در طی سال آینده است. این موضوع می‌تواند تا حدودی روند افزایش قیمت ذکر شده در بند فوق را کنترل نماید، نکته‌ای که نباید مغفول بماند، پیش‌بینی تکمیل و تحويل حدود ۳۰۰ هزار واحد مسکن مهر در لایحه بودجه سال ۹۸ در بخش مسکن است. هر چند با توجه به افزایش بهای نهاده‌های ساختمان مشخص نیست اعتبارات در نظر گرفته شده در این بخش برای تکمیل این واحدها کافی باشد، اما این میزان عرضه می‌تواند بخش مهمی از تقاضا (به ویژه در شهرهای جدید و مناطق حاشیه‌ای شهرها) را پاسخ دهد، از سوی دیگر و در سمت تقاضا، افزایش شدید قیمت مسکن در یک سال گذشته منجر به کاهش قدرت خرید مقاضیان شده است.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم‌اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقارضی مسکن یکم را تها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال گذشته تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این مقدار هم اکنون به کمتر از ۲۴ درصد رسیده است. نتیجه این موضوع در انصراف ۵۲ هزار نفر از دریافت تسهیلات مسکن یکم متبکر گردیده است و نمود این کاهش قدرت خرید، در افت بیش از ۶۱ درصدی معاملات در آذر امسال نسبت به آذر ماه سال گذشته قابل مشاهده است.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد در سال آتی: تعمیق و تثبیت فضای رکودی، به ویژه در خصوص مناطق بالاتر از متوسط شهرها، کاملاً محتمل خواهد بود. آپارتمان‌های کوچک متراژ و با قیمت متوسط، فعال ترین بخش بازار خواهند بود.
- استمرار افزایش قیمت با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل ترین سناریو در خصوص قیمت است. طبیعتاً رائمه تخمین دقیق از میزان تورم در این بازار ممکن نیست، اما با توجه به افزایش مستمر تورم عمومی، به نظر می‌رسد این نرخ کمتر از میزان تورم عمومی کشور باشد.

## ۲.۲ نگاهی به جایگاه شرکت در صنعت



با در نظر گرفتن آمار سال ۹۶ براساس سطح زیربنای شروع و تکمیل شده در سراسر کشور، سهم شرکت از مترأژ ساختمان‌های تکمیل شده در سراسر کشور ۰/۲۵ درصد بوده است. توسعه فعالیت‌ها و افزایش ساخت و فروش همواره در دستور کار شرکت قرار دارد و به همین دلیل تعریف پژوهش‌های جدید و افزایش سرعت ساخت، از جمله اولویت‌های مهم گروه بوده است. برنامه شرکت در سال مالی ۹۸ برای شرکت‌های تابعه، دستیابی به تولید حدود ۳۳۴ هزار مترمربع و افزایش سهم بازار است. در معتبرترین رتبه‌بندی شرکت‌های بزرگ ایرانی که با عنوان IMI100 شناخته شده و توسط سازمان مدیریت صنعتی ایران انجام می‌شود، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۹۷ در رتبه سوم کشوری گروه ساختمان و مهندسی عمران و رتبه ۱۴۷ در میان کشوهای برتر کشور قرار گرفت. گستره جغرافیایی وسیع و حضور در کلیه بخش‌های زنجیره ارزش صنعت ساختمان، از جمله ویژگی‌های مهم گروه سرمایه‌گذاری مسکن است که باعث شده است گروه بتواند از حداکثر فرصت‌های موجود در بازار استفاده نموده و از این نظر در کشور بی‌رقیب و بی‌نظیر باشد.



## ۲،۳ برنامه استراتژیک شرکت

آخرین ارکان جهتساز شرکت در برنامه استراتژیک مصوب گروه به شرح زیر است:



تحولات اقتصادی سال گذشته کشور نقطه شروع تغییر در صنعت ساختمان بوده است. سیاستهای اقتصادی دولت از طریق کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، افزایش سقف تسهیلات بانکی (اعم از ساخت و فروش اقساطی)، ایجاد روش‌های متنوع در تأمین مالی از طریق بازارهای پول و سرمایه و تغییرات نرخ بر اقتصاد کشور اعمال شد. هر چند این مسائل عمده‌ای بر تغییر قیمت در نهادهای صنعت ساختمان موثر بوده، ولی از ابتدای سال مالی با ورود سرمایه‌ها به صنعت ساختمان و افزایش تقاضای خرید، ایجاد رونق در سال جاری را به دنبال داشته است؛ به گونه‌ای که این تحولات منجر به افزایش حدود دو برابری متوسط قیمت معاملات مسکن شده است.

### چشم‌انداز

پیشتاز بودن در بازار مسکن ایران و حضور اثربخش در سایر بازارهایی که به آن وارد می‌شویم، بر بستر ارزش‌های بنیادین شرکت.

### اهداف کلان

- پایدارسازی سودآوری و ارتقای بازدهی از محل فعالیت‌های اصلی گروه،
- توسعه فعالیت‌ها با هدف قرار گرفتن در فهرست ۱۰۰ شرکت برتر ایران در افق ۱۴۰۰،
- افزایش کیفیت ساخت مسکن جهت ارتقای کیفیت زندگی مشتریان،
- بهینه‌سازی نظام تامین مالی جهت ارتقای بازدهی سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها،
- ارتقای سرمایه انسانی در سبد دارایی‌های شرکت،
- تعیین تکلیف دارایی‌ها و پروژه‌های راکد و نیمه‌کاره.

### برنامه‌های استراتژیک

- افزایش سطح پروژه‌های در دست ساخت با تمرکز بر تعریف پروژه‌های مسکونی میان درآمدی و تنظیم سبد پروژه‌های در دست ساخت با هدف دستیابی به سهم ۷۵ درصدی مسکونی میان درآمدی از کل پروژه‌های شرکت بالا لحاظ کاهش قدرت خرید،
- توسعه همکاری با سازمان‌ها و مالکین زمین‌های بزرگ با هدف افزایش ذخیره زمین،
- افزایش سهم گروه از طرح‌های بازارآفرینی شهری با هدف افزایش زیربنای در دست ساخت و استفاده از مزايا و مشوق‌های تعریف شده برای این بافت‌ها،
- اولویت‌بخشی به فعالیت در پروژه‌های مشارکتی با هدف افزایش گردش دارایی‌ها و ورود به ساخت و ساز در زمین‌های مرغوب شهری،
- بکارگیری فناوری‌های نوین در ساخت و شیوه‌های اجرا،
- افزایش میزان انطباق طراحی با نتایج تحقیقات بازار و نیازهای شناسایی شده مشتریان هدف هر پروژه،
- برنامه‌ریزی جهت کاهش هزینه‌های تامین مالی پروژه همزمان با افزایش مقبولیت فروش از طریق تبدیل و انتقال تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی حتی‌الامکان بدون سپرده‌گذاری.

## ۲,۴ مرور کلی بر عملکرد

عملکرد کلی شرکت در کنار تولید و فروش شرکت‌های تابعه به شرح موارد ذیل می‌باشد که جزئیات آن در بخش‌های آتی به تفصیل ارائه خواهد شد:

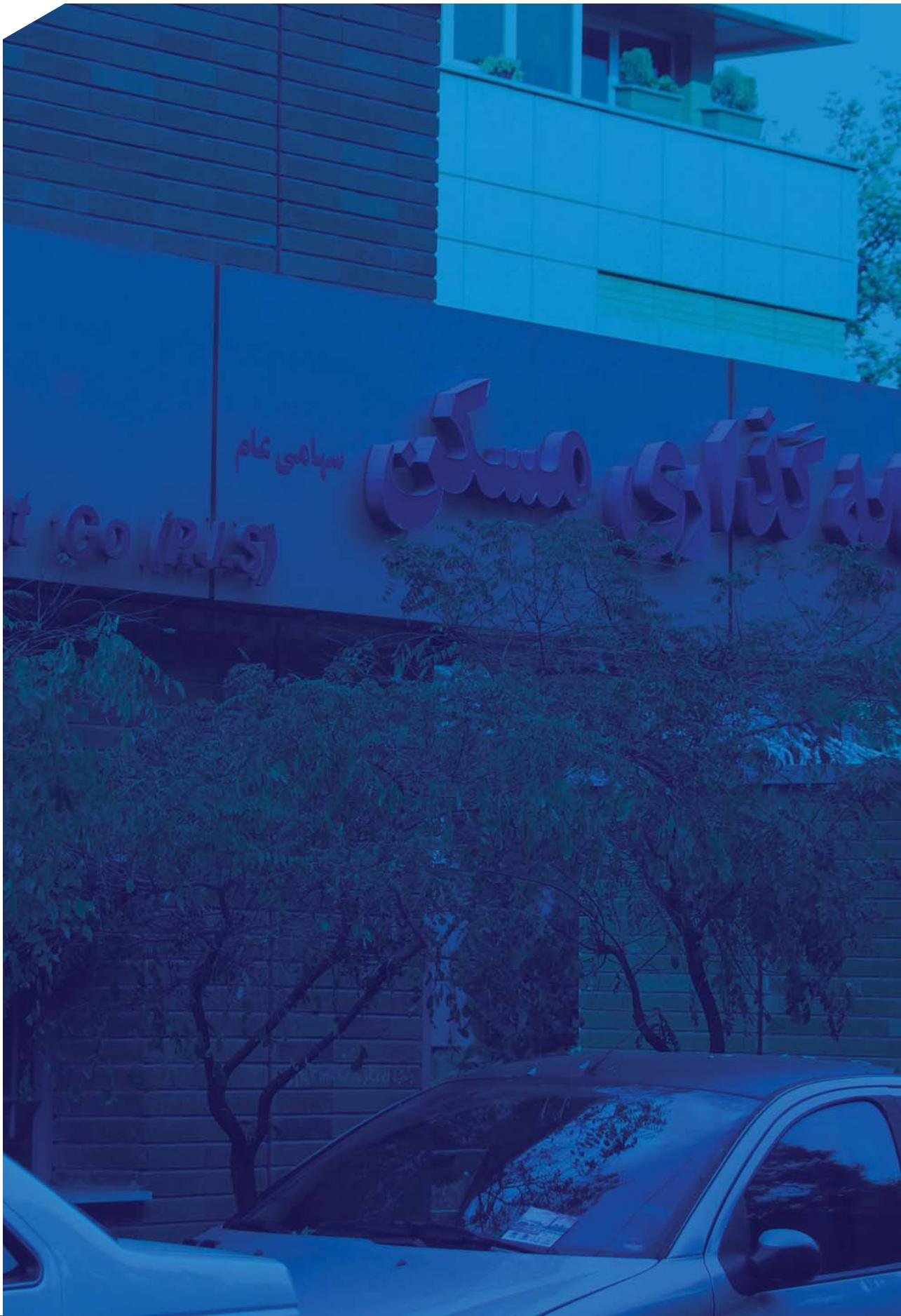
- تعریف بیش از ۴۱۳,۰۰۰ مترمربع پروژه جدید،
- ساخت ۱۸۹,۵۴۷ مترمربع از پروژه‌ها،
- فروش بیش از ۴,۰۰۰ میلیار ریال از پروژه‌ها،
- مولدسازی دارایی‌های راکد و ساماندهی پروژه‌های متوقف،
- ساماندهی تسهیلات،
- توسعه سیستم بازاریابی و فروش،
- ارتقای حجم و کیفیت فروش،
- استقرار نظام بودجه‌بندی و کنترل ماهانه برنامه‌های عملیاتی،
- توسعه سیستم‌های مدیریت پروژه در سطح گروه،
- ایجاد مکانیزم‌های اثر بخش در جهت افزایش کیفی طراحی و اجرای پروژه‌ها،
- مطالعه و بررسی جهت شناخت و بکارگیری تکنولوژی‌های روز در پروژه‌های ساختمانی.

## ۲,۵ ریسک

صنعت ساختمان به عنوان یکی از صنایع کلیدی در تحولات اقتصادی کشور همواره مورد توجه بوده و به صورت متقابل تاثیرپذیری این صنعت از شرایط و شاخص‌های اقتصاد کلان کشور بالاست به گونه‌ای که تحولات اقتصادی کشور بر حجم فعالیتها و سودآوری در این صنعت تاثیر مستقیم دارد. با در نظر گرفتن این موضوع که حجم بالایی از هزینه‌های ساخت مربوط به تامین مواد و مصالح پروژه‌های است، رشد قیمت نهاده‌های این صنعت در کنار نرخ تورم عمومی کشور یکی از پرچالش‌ترین موضوعات صنعت می‌باشد. در واقع علی‌رغم رشد حدود صد درصدی قیمت‌های فروش آپارتمان، با در نظر گرفتن افزایش بهای عمدۀ اقلام کلیدی ساخت و افزایش بهای زمین بیش از قیمت‌های فروش آپارتمان، کسب سود بالا مخصوصاً در پروژه‌های جدید با چالش روپرتو خواهد بود. از سوی دیگر با درنظر گرفتن افق اقتصادی کشور در سال ۹۸ و کاهش شدید قدرت خرید مسکن در میان خانوارها، افزایش بیشتر قیمت‌های فروش متصور نبوده و حتی وقوع رکود در صنعت ساختمان نه تنها دور از انتظار نیست بلکه کاملاً متحمل نیز می‌باشد.



## ۳. درباره شرکت



## ۳.۱ تاریخچه و معرفی شرکت



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و مؤثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون، عملیات اجرایی ۶۵,۰۷۳ واحد مسکونی در قالب ۳۹۹ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۵۸,۴۲۲ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی، ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری انجام شده است.

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
پروژه‌های مسکونی	۳۹۹	۶۵,۰۷۳	۸,۲۸۳,۲۵۳ (مترمربع)
مجتمع اداری، تجاری و خدماتی	۸۸	---	۶۹۰,۷۲۳ (مترمربع)
آماده‌سازی	۱۴	---	۳۳۷/۵ (هکتار)
مجتمع آموزشی	۱۰	---	۱۷,۵۷۱ (مترمربع)
آزاد راه	۱	---	۱۳ (کیلومتر)
خط انتقال آب	۱	---	۱۵ (کیلومتر)

جدول ۴ - خلاصه فعالیت‌های گروه طی سال‌های ۶۹ الی ۹۷

شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترش داشته‌اند. این شرکت‌ها در حال حاضر ۶,۶۵۱ واحد مسکونی در دست ساخت و حدود ۳,۲۷۱ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. شرکت در سال ۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در سال مذکور در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شد. گروه سرمایه‌گذاری مسکن در تاریخ ۸۵/۱۲/۰۶ با شماره ۱۰۳۷۵ به عنوان نهاد مالی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. شایان ذکر است آخرین سرمایه ثبت شده شرکت، ۵,۵۰۰ میلیارد (پنج هزار و پانصد میلیارد) ریال می‌باشد.



## ۳.۲ زنجیره ارزش فعالیت گروه

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف ارتقای بهره‌وری در مجموعه تحت کنترل خود، از یکسو نقش حاکمیت، هدایت و نظارت بر شرکت‌های تابعه را بر عهده دارد و از سوی دیگر بستر ساز خلق فرصت‌های کسب و کار و ارائه کننده خدمات پشتیبانی ارزش آفرین برای شرکت‌های تابعه خود می‌باشد.

یکی از اقدامات کلیدی در راستای بهبود نظام فکری و تحول در پارادایم مدیریتی گروه، بازبینی زنجیره ارزش گروه بوده است. در این بازبینی، کلیه فعالیت‌های گروه متمرکز بر محصول اصلی آن (که همان تولید مسکن با کیفیت است) تعریف شده و مجموعه عملیات شرکت مادر و شرکت‌های تابعه مناسب با مراحل چرخه حیات پژوهش‌ها پیش‌بینی شده است؛ به‌گونه‌ای که حداقل همسویی میان اهداف پژوهش‌ها و عملیات گروه ایجاد شود. به عبارت دیگر در بازبینی زنجیره ارزش گروه مجموعه فرایندهای اصلی و پشتیبانی مورد نیاز جهت تحقق ماموریت گروه، مستقل از ماهیت حقوقی مجریان فرایندها تعریف شده و بازبینی کلیه نظام‌ها، الزامات، رویه‌ها و فرم‌های مورد نیاز جهت حصول اطمینان از تحقق اهداف در دستور کار قرار گرفته است. در واقع در زنجیره ارزش گروه، کلیه فعالیت‌های مورد نیاز از زمان تولد یک پژوهه تا تکمیل و تحویل آن به مشتریان پیش‌بینی شده و در زنجیره ارزش گروه طبقه‌بندی گردیده است. طبیعتاً برخی از این فعالیت‌ها در سطح شرکت مادر به صورت متمرکز انجام می‌پذیرد و برخی از فعالیت‌ها با مسئولیت شرکت‌های تابعه اجرا خواهد شد.



## ۳.۳ ترکیب نیروی انسانی



اطلاعات ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی به شرح جدول زیر می‌باشد:

ردیف	حوزه فعالیت	دکترا	فوق لیسانس	لیسانس و پایین‌تر	جمع کل
۱	حوزه مدیر عامل	۱	۰	۳	۴
۲	مدیریت منابع انسانی	۰	۰	۱۷	۱۷
۳	مدیریت مالی و بودجه	۰	۴	۸	۱۲
۴	مدیریت نظارت فنی و اجرایی	۰	۵	۳	۸
۵	مدیریت بازاریابی و توسعه کسب و کار	۰	۳	۴	۷
۶	مدیریت فناوری اطلاعات	۰	۰	۷	۷
۷	مدیریت حقوقی و املاک	۰	۱	۵	۶
۸	مدیریت طرح و برنامه	۰	۴	۱	۵
۹	مدیریت تحقیق و توسعه	۰	۳	۲	۵
۱۰	مدیریت سرمایه‌گذاری و تامین مالی	۱	۲	۲	۵
۱۱	مدیریت روابط عمومی	۰	۰	۳	۳
۱۲	انتظامات	۰	۰	۳	۳
۱۳	مدیریت مجتمع و امور شرکت‌ها	۰	۰	۲	۲
<b>جمع کل</b>					
جدول ۵ - اطلاعات ترکیب نیروی انسانی					



## ۳،۴ سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح جدول ذیل، به مبلغ ۵,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۵,۵۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافته است:

محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ تصویب افزایش سرمایه
آورده نقدی	۵۰,۰۰۰	% ۴۰۰	۷۱
آورده نقدی	۱۰۰,۰۰۰	% ۱۰۰	۷۵
مطلوبات حال شده	۴۰۰,۰۰۰	% ۳۰۰	۸۲
آورده نقدی	۱,۰۰۰,۰۰۰	% ۱۵۰	۸۳
سود انباسته، مطالبات حال شده و آورده نقدی	۱,۵۰۰,۰۰۰	% ۵۰	۸۸
سود انباسته، مطالبات حال شده و آورده نقدی	۲,۰۰۰,۰۰۰	% ۳۳/۳۳	۹۰
سود انباسته، مطالبات حال شده و آورده نقدی	۳,۰۰۰,۰۰۰	% ۵۰	۹۲
سود انباسته، مطالبات حال شده و آورده نقدی	۵,۰۰۰,۰۰۰	% ۶۷/۶۶	۹۴
مطلوبات حال شده و آورده نقدی	۵,۵۰۰,۰۰۰	% ۱۰	۹۵

جدول ۶- روند افزایش سرمایه شرکت

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۰ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر است:

۹۷/۱۰/۳۰

۹۷/۰۹/۳۰

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد	ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۵۰۶,۲۰۵,۷۹۸	۴۵/۵۷	۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۵۰۶,۲۰۵,۷۹۸	۴۵/۵۷
۲	شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳/۶۰	۲	شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳/۶۰
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۶۵۲,۳۰۲,۰۲۰	۱۱/۸۶	۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۶۵۲,۳۰۲,۰۲۰	۱۱/۸۶
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۲۳۵,۳۹۲,۳۱۵	۴/۲۸	۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۲۳۵,۳۹۲,۳۱۵	۴/۲۸
۵	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۲/۷۵	۵	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۵۱,۰۰۰,۰۰۰	۲/۷۵
۶	شرکت ترکویزپارتنرzelimitd	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲/۰۰	۶	شرکت ترکویزپارتنرzelimitd	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲/۰۰
۷	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	۲/۰۳	۷	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	۲/۰۳
۸	شرکت سرمایه‌گذاری اعتبار ایران (سهامی عام)	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱/۲۷	۸	شرکت سرمایه‌گذاری اعتبار ایران (سهامی عام)	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱/۲۷
۹	صندوق سرمایه‌گذاری ره‌آورده‌آباد مسکن	۶۶,۸۹۶,۹۹۸	۱/۲۲	۹	صندوق سرمایه‌گذاری ره‌آورده‌آباد مسکن	۶۶,۸۹۶,۹۹۸	۱/۲۲
۱۰	بیمه مرکزی ایران	۵۶,۷۰۱,۱۲۱	۱/۰۳	۱۰	بیمه مرکزی ایران	۵۶,۷۰۱,۱۲۱	۱/۰۳
۱۱	سایر سهامداران	۷۸۶,۸۱۹,۶۷۸	۱۴/۳۹	۱۱	سایر سهامداران	۷۹۱,۸۱۹,۶۷۸	۱۴/۳۹
جمع				جمع			
جدول ۷ - ترکیب سهامداران شرکت							

با توجه به ترکیب فوق، کنترل عمدی شرکت در اختیار گروه مالی بانک مسکن می‌باشد.

## ۳.۵ شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

### ۳.۵.۱ وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه ابوجه‌سازی املاک و مستغلات با نام «تمسکن» درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۸۲/۱۲/۰۵ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال مالی اخیر به شرح ذیل بوده است:

پایان سال مالی				طی سال مالی			
سرمایه (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	ارزش بازار (میلیون ریال)	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	تعداد روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد سهام معامله شده	سال مالی منتهی به
۵,۵۰۰,۰۰۰	۹۵۲	۵,۲۳۶,۰۰۰	۲۳۱	۲۳۱	۱,۳۳۵,۵۴۲	۱,۱۰۹,۸۱۵,۴۶۶	۹۵/۰۹/۳۰
۵,۵۰۰,۰۰۰	۷۸۶	۴,۳۲۳,۰۰۰	۲۳۶	۲۳۶	۵۷۱,۰۹۷	۶۷۸,۹۹۶,۳۷۲	۹۶/۰۹/۳۰
۵,۵۰۰,۰۰۰	۸۵۳	۴,۶۹۱,۵۰۰	۲۳۳	۲۳۳	۸۰۷,۴۲۱	۸۶۵,۹۰۱,۸۲۲	۹۷/۰۹/۳۰

جدول ۸- وضعیت معاملات سهام شرکت



## ۳,۵,۲ جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان ۲۱ شرکت پذیرفته شده در بازار سرمایه در صنعت انبوهسازی، املاک و مستغلات، توانسته جایگاه دوم را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص دهد. ارزش بازار شرکت‌های این صنعت در تاریخ ۹۷/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	بین‌المللی توسعه ساختمان	۹۵۵	۵,۷۳۰
۲	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۸۵۳	۴,۶۹۲
۳	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۵,۷۵۱	۳,۴۵۲
۴	سرمایه‌گذاری شاهد	۱,۱۰۶	۲,۹۹۴
۵	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۲,۷۲۲	۲,۹۶۸
۶	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۲,۰۳۱	۲,۸۴۳
۷	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۱,۹۳۲	۲,۵۵۰
۸	نوسازی و ساختمان تهران	۲,۵۷۱	۱,۹۲۸
۹	سرمایه‌گذاری توسعه گستر	۲,۰۲۹	۱,۸۲۶
۱۰	عمران و توسعه فارس	۱,۷۶۱	۱,۷۶۱
۱۱	عمران و توسعه شاهد	۱,۳۰۲	۱,۶۹۳
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۹۳۴	۱,۱۲۱
۱۳	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۱,۸۷۵	۹۳۸
۱۴	سخت آژند	۲,۲۷۳	۹۰۹
۱۵	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۹۴۴	۸۵۰
۱۶	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۸۸۶	۷۹۷
۱۷	آس پ	۹۹۱	۷۹۳
۱۸	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۱,۱۱۰	۵۵۵
۱۹	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۴,۹۳۲	۴۹۳
۲۰	توریستی و رفاهی آبادگران ایران	۱,۹۲۲	۴۶۱
۲۱	سامان‌گستر اصفهان	۱,۶۱۷	۳۵۹

جدول ۹ - ارزش بازار سهام شرکت‌های صنعت انبوهسازی، املاک و مستغلات

### ۳.۶ محیط حقوقی شرکت



مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

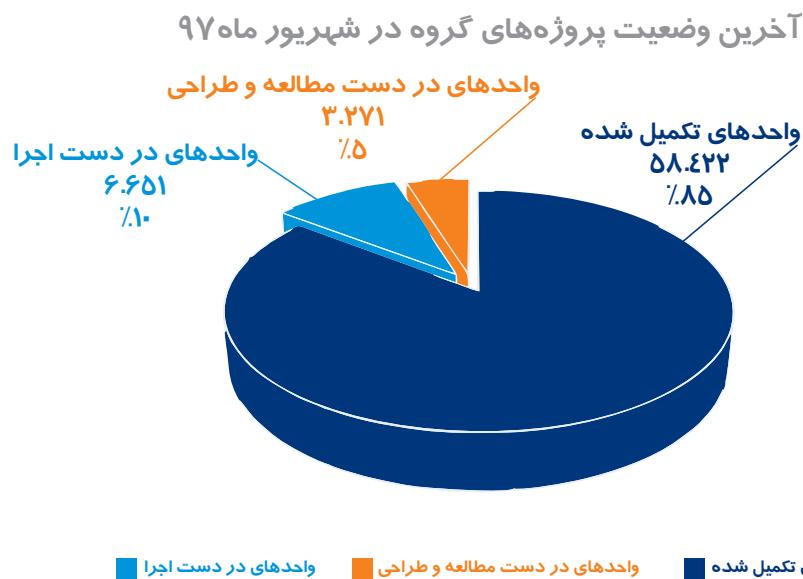
- قانون تجارت،
- قانون مالیات‌های مستقیم،
- قانون کار و تأمین اجتماعی،
- قانون مبارزه با پولشویی،
- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- سندهای راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- قانون پیش‌فروش ساختمان،
- بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ضوابط شهرداری‌ها،
- تصویبات شورای پول و اعتبار در خصوص تسهیلات اعطایی بانک‌ها به خصوص بانک مسکن،
- تصویبات مجلس شورای اسلامی و هیئت وزیران در خصوص مسکن مهر و سایر تصویبات مربوط به صنعت ساختمان،
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران،
- قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید،
- دستورالعمل‌ها و رویه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار،
- اسانسنه شرکت و تصویبات مجمع.



## ٤. عملکرد شرکت

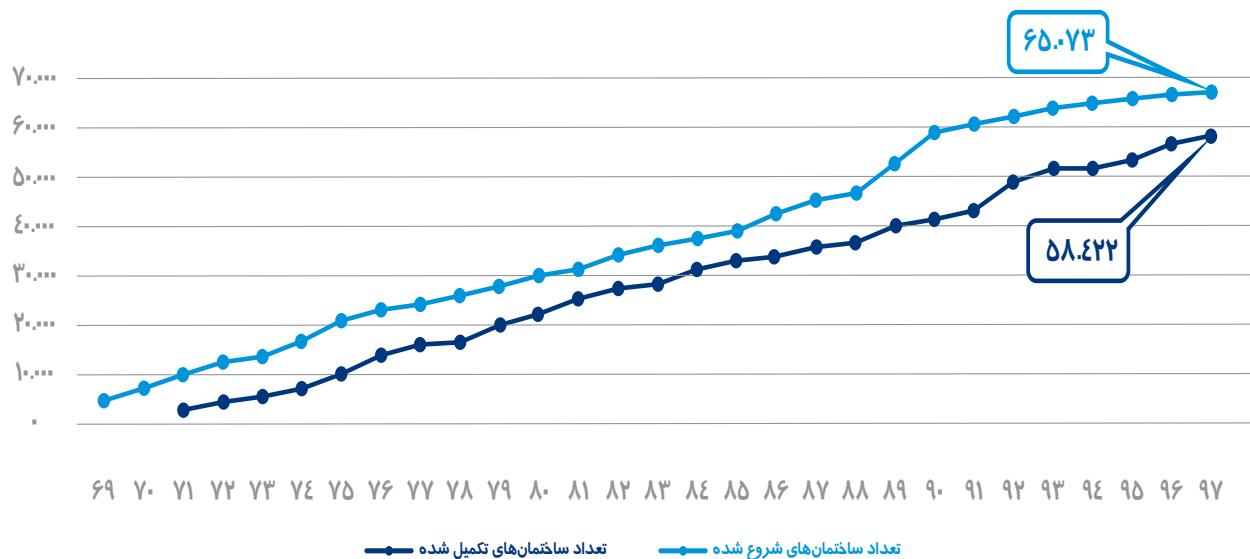


## ۴.۱ عملکرد تولید



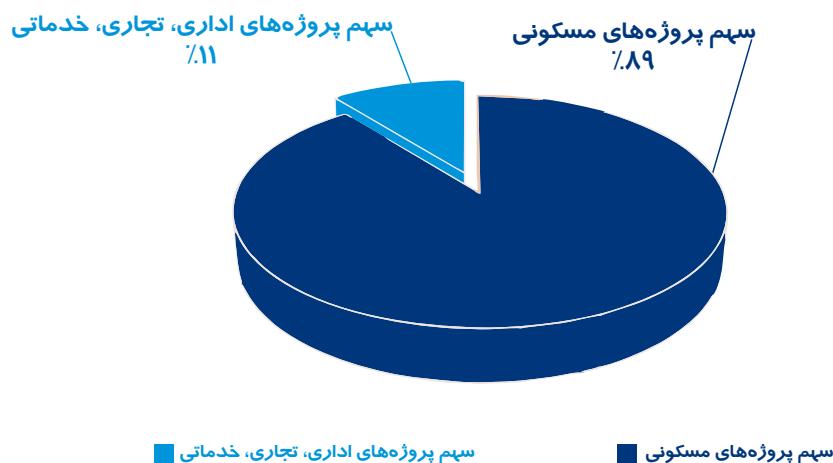
نمودار ۶ - آخرین وضعیت پروژه‌های گروه

نمودار تجمعی تعداد واحدهای مسکونی شروع شده و تکمیل شده طی سال‌های ۶۹-۹۷



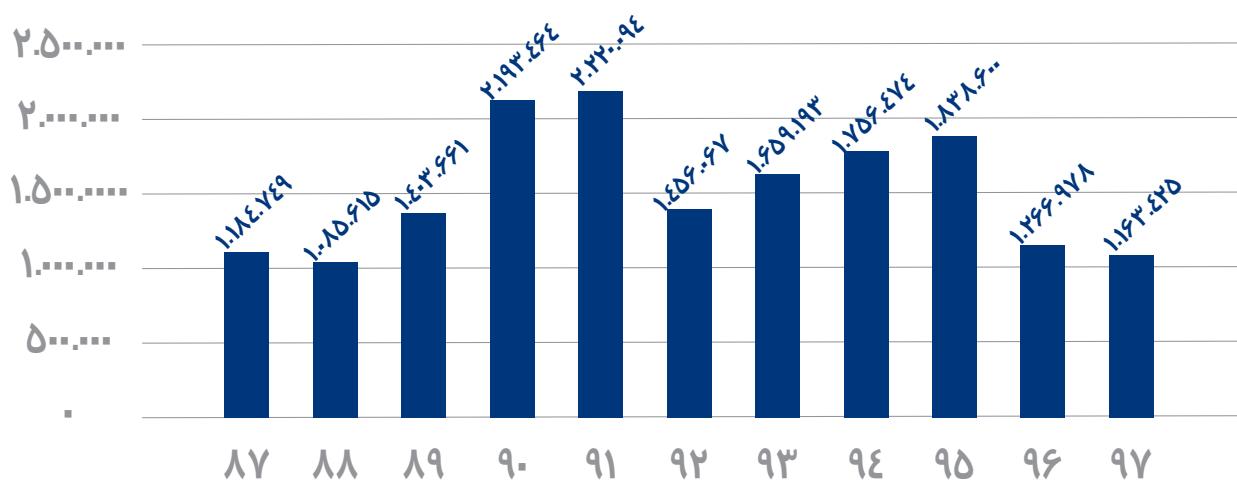
نمودار ۷- اطلاعات تجمعی تعداد واحدهای مسکونی

### پروژه‌های شرکت از نظر کاربری در پایان شهریور ماه ۹۷



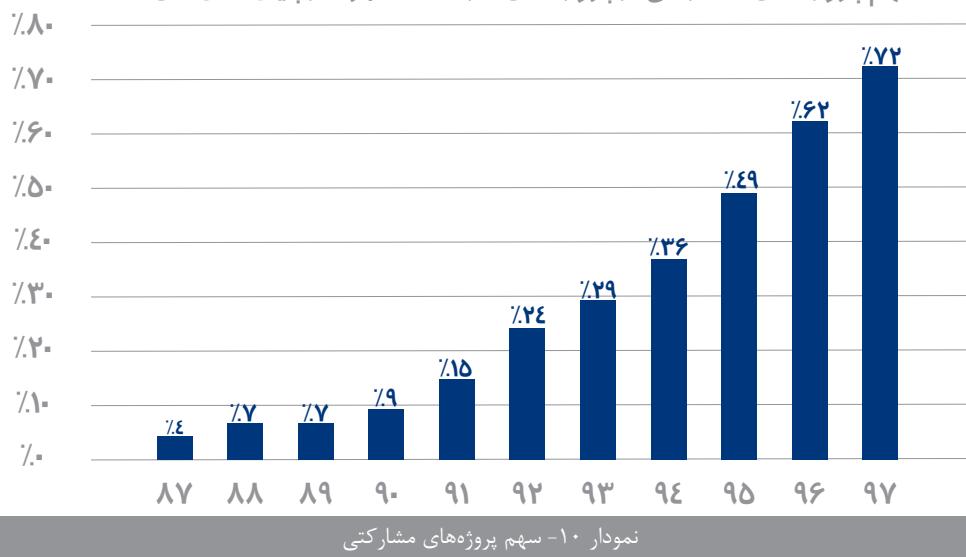
نمودار ۸ - تفکیک پروژه‌ها از نظر کاربری

### زیربنای پروژه‌های مسکونی در دست اجرا در پایان سال‌های ۸۷-۹۷ مترمربع



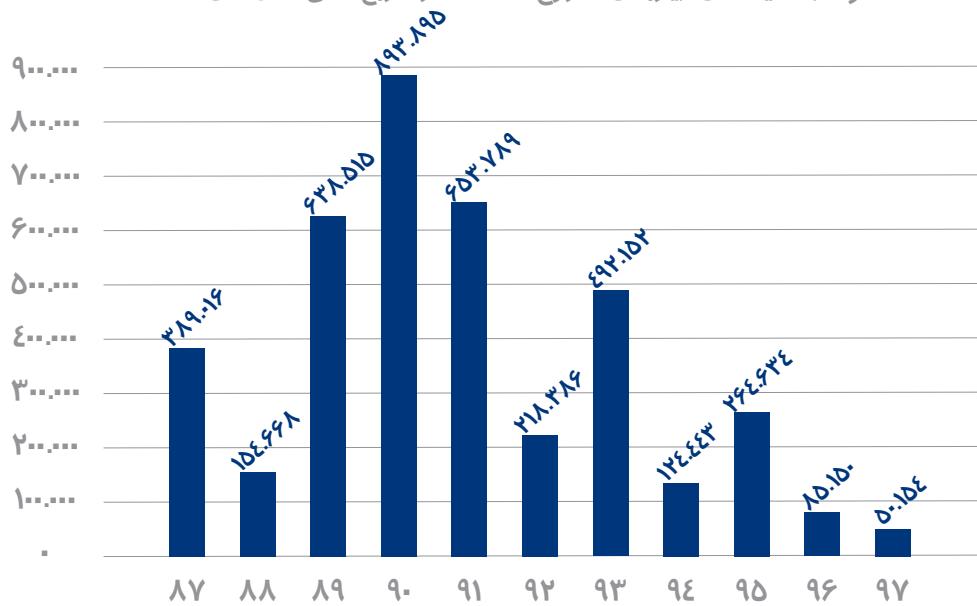
نمودار ۹ - زیربنای پروژه‌های مسکونی در دست اجرا

### سهم پروژه‌های مشارکتی از پروژه‌های در دست اجرا در پایان سال‌های ۸۷-۹۷



نمودار ۱۰ - سهم پروژه‌های مشارکتی

### نمودار مقایسه‌ای زیربنای شروع شده (متر مربع) طی سال‌های ۸۷-۹۷



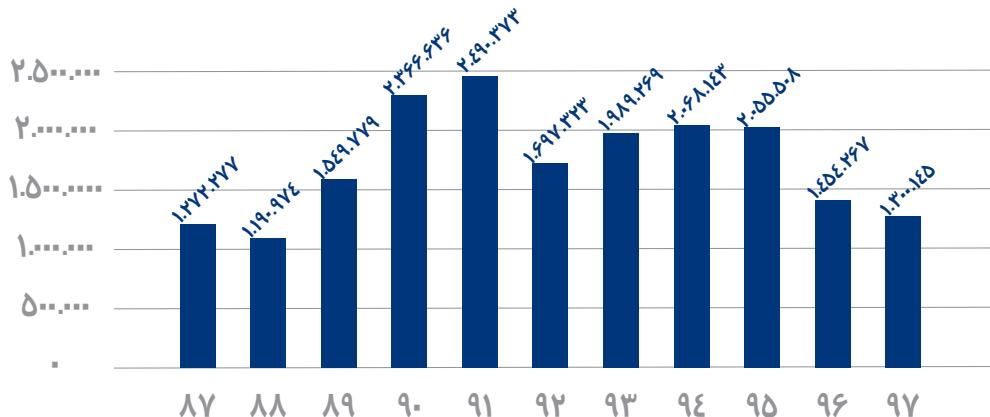
نمودار ۱۱ - زیربنای شروع شده

سال	عنوان	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	زیربنای کل (مترمربع)
۸۷		۱۵	۲۰۷۴۷	۳۸۹.۰۱۶
۸۸		۷	۱،۴۶۰	۱۵۴.۶۶۸
۸۹		۲۱	۵۰.۸۳۵	۶۳۸.۵۱۵
۹۰		۱۹	۷،۴۰۶	۸۹۳.۸۹۵
۹۱		۳۰	۳۰۰۲۸	۶۵۳.۷۹۸
۹۲		۲۴	۸۳۷	۲۱۸.۳۸۶
۹۳		۲۰	۲۰۰۳۵	۴۹۲.۱۵۲
۹۴		۱۱	۶۴۱	۱۲۴.۴۴۳
۹۵		۲۰	۱،۰۶۴	۲۶۴.۶۳۴
۹۶		۹	۶۲۵	۸۵.۱۵۰
۹۷		۶	۳۵۵	۵۰.۱۵۴

جدول ۱۰ - اطلاعات پروژه‌های شروع شده

در سال مالی ۹۷ تعداد ۶ پروژه با زیربنای کل ۱۵۴،۵۰۰ مترمربع شروع شده که ۳۵۵ واحد آن مسکونی می‌باشد.

### نمودار مقایسه زیربنای در دست اجرا (متر مربع) طی سال‌های ۸۷-۹۷



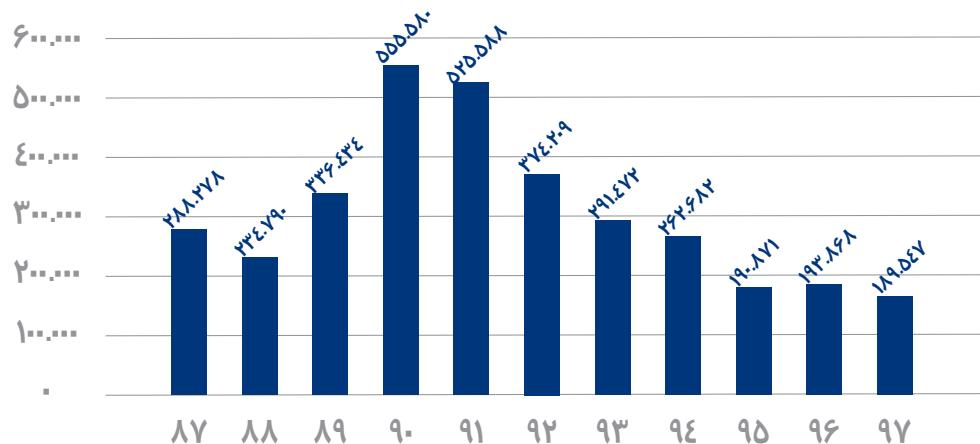
نمودار ۱۲ - زیربنای در دست اجرا

عنوان	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰	۹۱	۹۲	۹۳	۹۴	۹۵	۹۶	۹۷	تعداد پروژه
	۵۷	۵۳	۶۰	۶۸	۷۲	۶۷	۶۴	۷۵	۷۹	۷۷	۶۵	۸,۶۳۴
	۱,۲۷۲,۲۷۷	۱,۱۹۰,۹۷۴	۱۵۴۹,۷۷۹	۲,۳۶۶,۶۳۶	۲,۴۹۰,۳۷۳	۱,۶۹۷,۳۲۳	۱,۹۸۹,۲۶۹	۲,۰۶۸,۱۴۳	۲,۰۵۵,۵۰۸	۱,۸۰۲,۴۹۷	۱,۳۰۰,۱۴۵	تعداد واحد مسکونی
												۶۵۱

جدول ۱۱ - جدول اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا

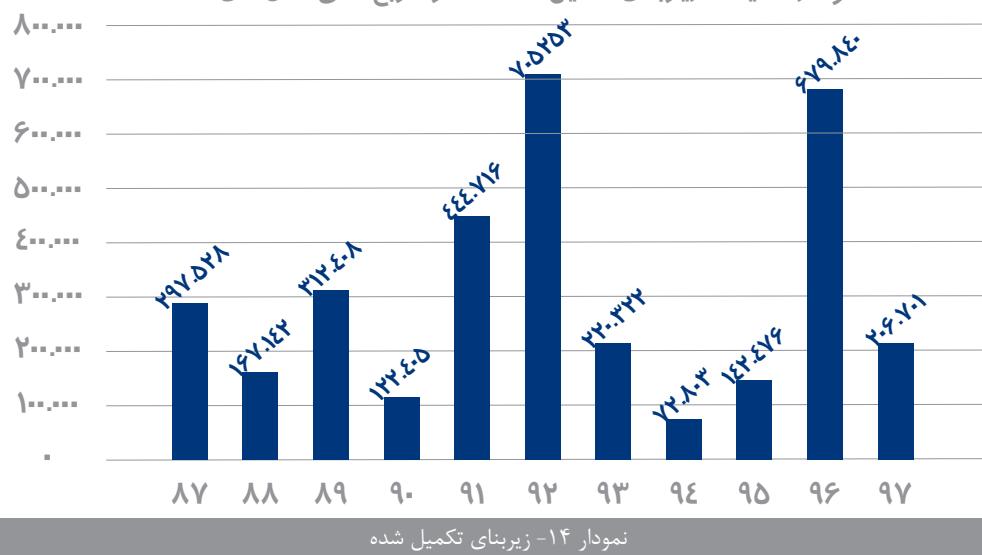
در طی سال مالی ۹۷ تعداد ۶۵ پروژه بازیربنای کل ۱,۳۰۰،۱۴۵ مترمربع در دست اجرا بوده که ۶۵۱ واحد آن مسکونی می‌باشد.

### نمودار مقایسه سطح ساخته شده (متر مربع) طی سال‌های ۸۷-۹۷



نمودار ۱۳ - سطح ساخته شده

### نمودار مقایسه زیربنای تکمیل شده (متر مربع) طی سال‌های ۹۷-۸۷



نمودار ۱۴ - زیربنای تکمیل شده

عنوان	۸۷	۸۸	۸۹	۹۰	۹۱	۹۲	۹۳	۹۴	۹۵	۹۶	۹۷
تعداد پروژه	۲۰	۱۰	۱۶	۱۰	۲۴	۲۳	۲۳	۹	۸	۱۹	۱۸
تعداد واحد مسکونی	۲,۳۵۱	۱,۲۱۴	۲,۳۳۰	۹۳۸	۲,۹۸۸	۵,۶۹۳	۱,۴۸۱	۱۵۴	۹۴۴	۵,۶۵۶	۸۷۳
زیربنای کل (مترمربع)	۲۹۷,۵۲۸	۱۶۷,۱۴۲	۳۱۲,۴۰۸	۱۲۲,۴۰۵	۴۴۴,۷۱۶	۷۰۵,۲۵۳	۲۲۰,۳۲۲	۷۲۸,۰۳	۱۴۲,۴۷۶	۵۷۹,۸۴	۲۰۶,۷۰۱

جدول ۱۲ - اطلاعات پروژه‌های تکمیل شده

در سال مالی ۹۷ تعداد ۱۸ پروژه با زیربنای کل ۲۰۶,۷۰۱ مترمربع تکمیل شده و به مرحله بهره‌برداری رسیده است که واحد آن مسکونی می‌باشد.



## ۴.۱.۱ تعریف پروژه‌های جدید

موضوع شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تعریف پروژه به عنوان گام آغازین از چرخه تولید محصول در گروه سرمایه‌گذاری مسکن همواره مورد توجه خاص بوده و به عنوان گام کلیدی متضمن موفقیت گروه، محسوب می‌گردد. براساس آیین‌نامه معاملات شرکت‌های تابعه، هر شرکت باید پس از تصویب طرح‌های سرمایه‌گذاری در هیئت مدیره خود، طرح پیشنهادی را به همراه گزارش امکان‌سنجدی، جهت تصمیم‌گیری به کمیته سرمایه‌گذاری هلدینگ ارائه نماید. در این کمیته پروژه‌ها از منظر مطالعات بازار، ابعاد فنی، اقتصادی و بهداشت حقوقی (شامل ریشه و اصالت مالکیت زمین و مفاد قرارداد مشارکت) مورد ارزیابی و سنجش قرار می‌گیرند. پس از تایید طرح‌های پیشنهادی در کمیته سرمایه‌گذاری، جهت تصویب نهایی به هیئت مدیره هلدینگ ارجاع و در صورت موافقت، جهت سرمایه‌گذاری به شرکت‌های تابعه ابلاغ می‌گردد. با توجه به اینکه ممکن است برخی از مفروضات اولیه هر پروژه در فرآیند تصویب، اصلاح و تعديل شود، در کنار ابلاغ طرح، شرایط مصوب پروژه نیز به شرکت‌ها ابلاغ می‌شود تا با رعایت مفروضات آن نسبت به اجرای پروژه اقدام نمایند. شایان ذکر است گزارش امکان‌سنجدی مصوب مبنای ارزیابی دوره‌ای هلدینگ قرار گرفته و پروژه در دفتر مدیریت پروژه هلدینگ رصد خواهد شد.



در سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۰، تعداد ۱۷ پروژه با زیربنای کل ۴۱۳,۱۰۹ مترمربع و در قالب ۲,۸۲۸ واحد در کمیته سرمایه‌گذاری هدینگ مصوب گردید که اطلاعات آنها به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	نام پروژه	شرکت متقاضی	آدرس	کاربری	تعداد واحد	متراز کل زمین	متراز کل ناخالص	متراز خالص
۱	پرديس گلبرگ	سرمایه‌گذاری مسکن پرديس	تهران	مسکونی	۸۳۶	۳۴,۶۰۰	۱۳۹,۶۷۲	۷۹,۹۰۰
۲	مقدم	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تهران	مسکونی-تجاری	۳۸۷	۱۵,۹۲۰	۴۸,۶۱۶	۳۴,۰۶۰
۳	نسیم	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	مشهد	مسکونی	۱۸۹	۹,۵۵۷	۲۹,۲۲۰	۱۹,۱۰۱
۴	رضوان	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	قم	مسکونی-تجاری	۲۲۰	۳,۵۸۰	۲۷,۵۶۶	۲۱,۹۷۹
۵	بنفسه	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	اندیشه	مسکونی	۱۶۵	۱۵,۷۵۱	۲۳,۴۲۵	۱۳,۷۶۸
۶	ارغوان	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	تبریز	مسکونی	۹۸	۲,۹۹۹	۲۰,۵۹۰	۱۴,۵۷۲
۷	سرво	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	اراک	مسکونی	۱۴۴	۷,۶۰۲	۱۹,۸۶۰	۱۲,۸۹۷
۸	زهتابی	سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	تهران	مسکونی-تجاری	۱۲۹	۴,۷۰۶	۱۶,۹۷۱	۱۱,۱۶۷
۹	کوهساران	سرمایه‌گذاری مسکن پرديس	پرديس	تجاری	۱۳۵	۳,۰۰۰	۱۵,۳۰۶	۶,۱۴۲
۱۰	لاله	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	مشهد	مسکونی	۱۱۸	۲,۳۴۴	۱۳,۵۰۴	۸,۲۹۰
۱۱	باغ جنت	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	اصفهان	مسکونی	۶۶	۳,۴۷۴	۱۳,۱۸۶	۸,۵۷۱
۱۲	عتيق	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	اردبیل	مسکونی-تجاری	۹۰	۴,۱۳۴	۱۲,۷۹۲	۸,۶۰۶
۱۳	خليل	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	مشهد	مسکونی	۱۱۱	۲,۱۹۹	۱۲,۶۶۵	۷,۷۷۵
۱۴	اسکان	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	تبریز	مسکونی-تجاری	۶۴	۱,۷۵۸	۸,۶۰۳	۶,۰۸۲
۱۵	نارنج	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	مشهد	مسکونی	۵۶	۱,۰۸۲	۶,۸۵۶	۴,۱۸۲
۱۶	لاله	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	تبریز	مسکونی	۸	۴۰۶	۲,۹۳۶	۲,۱۵۲
۱۷	لاله	سرمایه‌گذاری مسکن پرديس	سمنان	مسکونی	۱۲	۴۹۵	۱,۳۴۱	۹۷۲
<b>جمع کل</b>								
۲۶۰,۲۱۶ ۴۱۳,۱۰۹ ۱۱۳,۶۰۷ ۲,۸۲۸ ۴۹۵ ۱,۳۴۱ ۹۷۲								

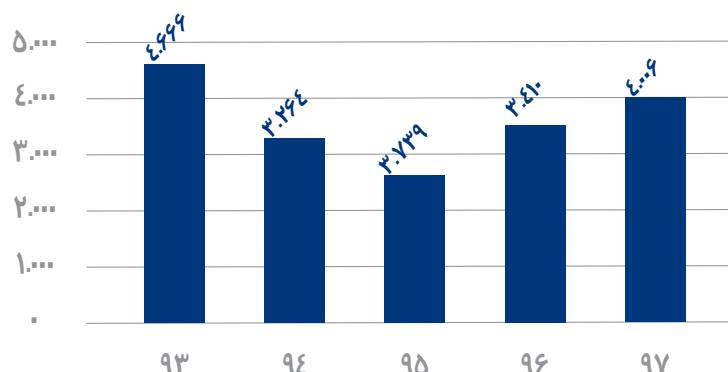
جدول ۱۳ - پروژه‌های مصوب کمیته سرمایه‌گذاری

شایان ذکر است پروژه‌های جدول فوق، صرفاً در کمیته سرمایه‌گذاری مصوب شده است و جهت ورود به سبد پروژه‌های در دست اجرا، باید فرآیند تملک زمین یا انعقاد قرارداد مشارکت (در خصوص پروژه‌های مشارکتی)، طراحی و اخذ پروانه، عملیاتی گردد.

## ۴,۲ عملکرد فروش

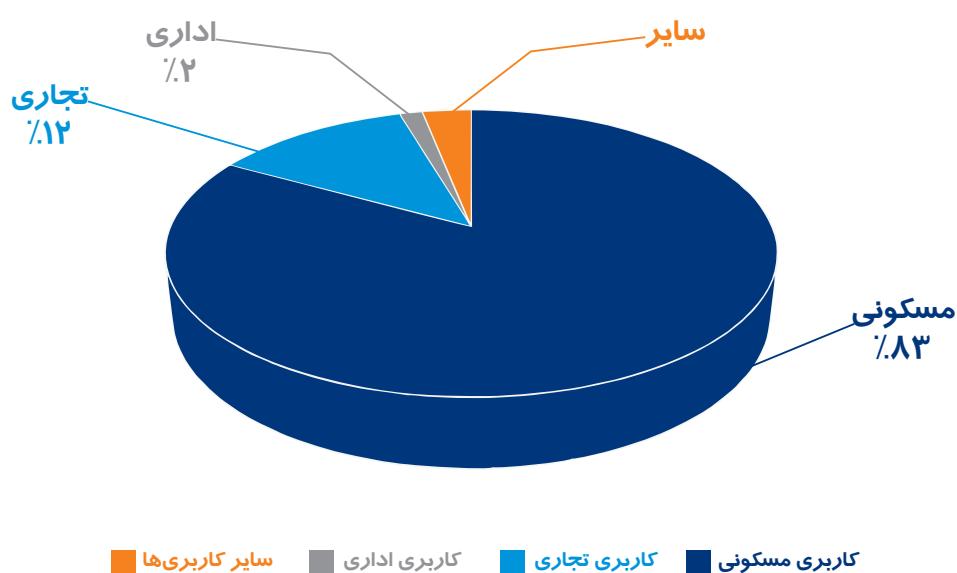
### ۴,۲,۱ ارتقای حجم و کیفیت فروش

پس از دو سال کاهش فروش در گروه که ناشی از رکود سنگین در صنعت ساختمان کشور بود، بهبود نسبی فروش در سال مالی ۹۶ اتفاق افتاد و در سال مالی ۹۷ در مجموعه شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن مجموعاً ۱,۰۱۹ واحد با کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری به ارزش بیش از ۴ هزار میلیارد ریال به فروش رسید. روند فروش شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن طی سال‌های گذشته در نمودار ذیل نشان داده شده است:



نمودار ۱۵- فروش ۵ سال اخیر شرکت‌های تابعه (میلیارد ریال)

از تعداد ۱,۰۱۹ واحدهای فروخته شده، ۹۰۵ واحد با کاربری مسکونی، ۷۴ واحد با کاربری تجاری، ۱۱ واحد با کاربری اداری و ۲۹ واحد با کاربری سایر (خدماتی، درمانی، پارکینگ و ...) بوده است. در نمودار ذیل، سهم ریالی هر کاربری از فروش کل شرکت در سال مالی ۹۷ به تصویر کشیده شده است. همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، ۸۳ درصد از فروش گروه در واحدهای مسکونی، حدود ۱۲ درصد در واحدهای تجاری، حدود ۲ درصد در واحدهای اداری و حدود ۳ درصد در سایر کاربری‌ها بوده است.



نمودار ۱۶- فروش به تفکیک کاربری

## ۴,۲,۲ مولدسازی دارایی راکد و ساماندهی پروژه‌های متوقف

با هدف به جریان اندختن دارایی‌های راکد شرکت و بهره‌برداری حداکثری از این دارایی‌ها اقداماتی در گروه و شرکت‌های تابعه به انجام رسیده است که از جمله آنها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ❖ فروش کلیه زمین‌های تملک شده از محل مطالبات شرکت اتحاد عمران پارس،
- ❖ فروش بخشی از واحدهای مجتمع تجاری خاتم اراک و پروژه‌های تجاری امید و کوهسنگی مشهد،
- ❖ تملک برخی از زمین‌ها و ساختمان‌های پیرامونی احیا شده در پروژه‌های قدیمی (شامل پردیسان رشت، آسمان تبریز و پرسنیو بابلسر).

## ۴,۲,۳ فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

مجموعه شرکت‌های تابعه همواره پاسخگوی نیاز مشتریان بوده‌اند و خدمات زیر را در راستای خدمات پس از فروش به مشتریان ارائه می‌نماید:

- ❖ تضمین رفع معایب و هرگونه نقص و اشکال در ساختمان‌های شرکت به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحويل،
- ❖ عقد قرارداد با شرکت‌های توانمند در رابطه با ارائه خدمات پس از فروش مناسب به خریداران واحدهای احداشی شرکت،
- ❖ ارائه آموزش‌های لازم به خریداران و هیئت مدیره مجتمع‌ها در مقطع تحويل واحد،
- ❖ ارائه مدارک و مستندات مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمان‌نامه‌های تجهیزات نصب شده،
- ❖ ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع‌ها،
- ❖ ارائه خدمات مشاوره حقوقی در زمینه نقل و انتقال اسناد مالکیت، تغییرات و ... .



## ۴.۳ عملکرد مالی و منابع انسانی

### ۴.۳.۱ مروری بر عملکرد مالی تلفیقی

درصد تغییرات  
افزایش (کاهش)

۹۶/۰۹/۳۰

۹۷/۰۹/۳۰

(۱) اقلام صورت سود و زیان (میلیون ریال)

الف) فروش

ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته

پ) سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها

ت) هزینه‌های عملیاتی

ث) هزینه‌های مالی

ج) سایر درآمدها

ج) سود (زیان) قبل از مالیات

ح) سود (زیان) خالص

(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها (میلیون ریال)

الف) تغییرات دارایی‌های ثابت

ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها

پ) تغییرات در سایر دارایی‌ها و مخارج تحقیق و توسعه

ت) تغییرات در دارایی‌های مولد شرکت

(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی (میلیون ریال)

الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام

ب) تغییرات در بدھی‌های بلندمدت

(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی (میلیون ریال)

الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی

پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

ت) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی

(۵) سرمایه در گردش (میلیون ریال)

الف) تغییرات

(۶) نسبت‌های مالی

الف) نسبت دوره گردش موجودی‌ها

ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری

پ) نسبت جاری

ت) نسبت بدھی

ث) بازده مجموع دارایی‌ها (ROA) - درصد

ج) بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) - درصد

چ) نسبت نقد شووندگی سود

ح) سود هر سهم (EPS) - ریال

خ) جریان نقدی هر سهم - ریال

جدول ۱۴ - مروری بر عملکرد مالی تلفیقی

## ۴,۳,۲ مروعی بر عملکرد مالی شرکت اصلی

### درصد تغییرات

افزایش (کاهش)

۹۶/۰۹/۳۰

۹۷/۰۹/۳۰

#### (۱) اقلام صورت سود و زیان (میلیون ریال)

(۴۵)	۶۵۳,۷۱۹	۳۵۶,۶۳۸	الف) درآمدهای عملیاتی
(۱۱۱)	(۱۱۰,۰۴۲)	۱۱,۸۴۰	ب) هزینه‌های عملیاتی
۴۶	(۳۵,۵۳۶)	(۵۱,۸۴۳)	پ) هزینه‌های مالی
(۱۳۴)	۲,۵۴۵	(۸۷۰)	ت) سایر درآمدها
(۳۸)	۵۱۰,۶۸۶	۳۱۵,۷۶۵	ث) سود قبل از مالیات
(۳۸)	۵۱۰,۳۶۳	۳۱۵,۳۹۸	ج) سود خالص
			(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها (میلیون ریال)
(۷۵)	(۱۸,۶۹۴)	(۴,۶۰۵)	الف) تغییرات دارایی‌های ثابت
۲۰۳	۱۶۴,۵۶۴	۴۹۹,۰۰۰	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
۲۰۱	۲,۹۷۰	(۳,۰۰۰)	پ) تغییرات در سایر دارایی‌ها و مخارج تحقیق و توسعه
			(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تأمین مالی (میلیون ریال)
(۸۵)	۲۷۳,۴۸۱	۴۰,۳۹۸	الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
(۲۲)	۲,۵۸۲	۲,۰۱۱	ب) تغییرات در بدھی‌های بلندمدت
-	۲۷۵,۰۰۰	-	پ) تقسیم سود

#### (۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی (میلیون ریال)

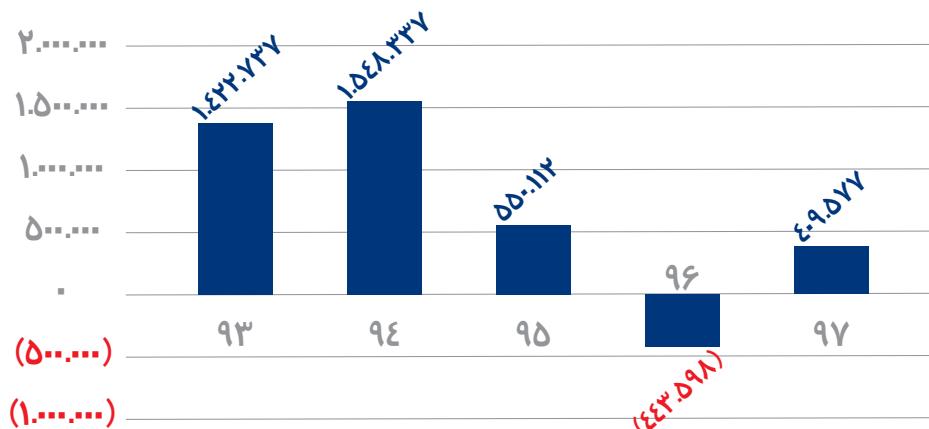
۱۹۰	(۷۰,۷۷۰)	۶۳,۴۳۰	الف) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
(۲۰)	(۱۵۰,۵۴۹)	(۱۲۰,۵۵۵)	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
(۱۱۷)	۴۸,۹۵۵	(۸,۳۶۷)	پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۴۵)	۱۳۶,۸۸۲	۷۵,۰۰۰	ت) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی

#### (۵) سرمایه در گردش (میلیون ریال)

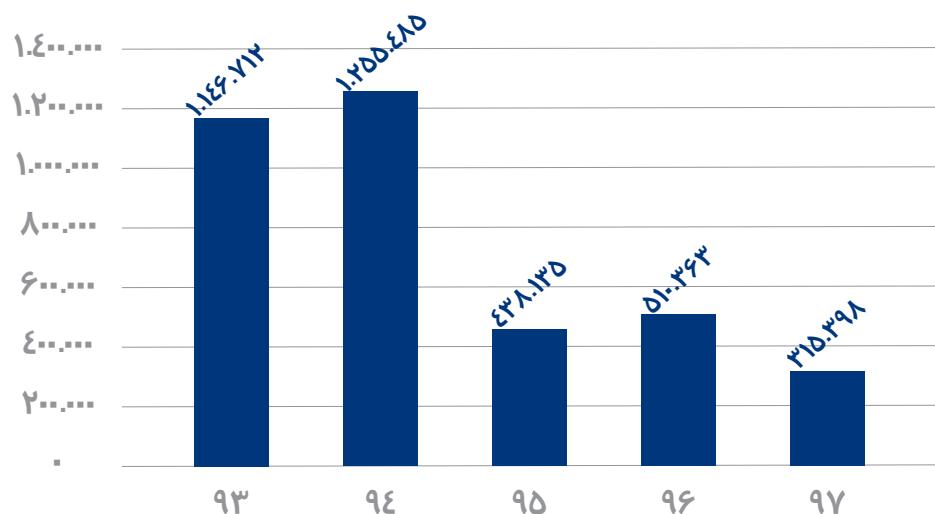
(۶۱۸)	۹۶,۹۹۲	(۵۰۲,۵۷۵)	الف) تغییرات
<b>(۶) نسبت‌های مالی</b>			

(۳۷)	۰/۳۵	۰/۲۲	الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
(۴۶)	۴/۹۲	۲/۶۴	ب) نسبت جاری
۶۸	۰/۰۷	۰/۱۲	پ) نسبت بدھی
(۴۰)	۰/۰۷	۰/۰۴	ت) بازده مجموع دارایی‌ها (ROA) - درصد
(۴۰)	۰/۰۸	۰/۰۵	ث) بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) - درصد
۲۴۵	(۰/۱۴)	۰/۲	ج) نسبت نقد شوندگی سود
(۳۹)	۹۳	۵۷	چ) سود هر سهم (EPS) - ریال
-	۵۰	-	ح) سود نقدی هر سهم (DPS) - ریال
۱۹۰	(۱۲/۸۷)	۱۱/۵۳	خ) جریان نقدی هر سهم - ریال

جدول ۱۵ - مروعی بر عملکرد شرکت اصلی



نمودار ۱۷ - روند ۵ ساله سودآوری گروه (میلیون ریال)



نمودار ۱۸ - روند ۵ ساله سودآوری شرکت اصلی (میلیون ریال)



### ۴،۳،۳ اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

تمامی معاملات با اشخاص وابسته با رعایت ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت صورت پذیرفته است.

### ۴،۳،۴ اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهی‌های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۳۶ صورت‌های مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می‌باشد:

نوع سند تضمینی	شرح
۹۷/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)	
۳۵۹,۱۲۵	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۱۸۴,۸۲۳	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۱۳۰,۰۰۰	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۱۹,۰۰۰	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۱۴,۲۲۲	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۱۲,۱۸۱	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۸,۵۱۴	تضمين چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت
۳,۹۹۰	سفته‌های ارائه شده جهت تضمين قرارداد شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۱,۴۴۸	تضمين های چک‌های ارائه شده
۷۳۲,۳۰۳	<b>جمع کل</b>
جدول ۱۶ - اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت	

### ۴،۳،۵ منابع انسانی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور استفاده حداکثری از قابلیت کارکنان، افزایش ماندگاری، حفظ انگیزه و کمک به شکوفایی توانمندی ایشان در راستای ارزش‌های سازمانی مبنی بر حفظ تعلق سازمانی و توسعه ابتكار و نوآوری، رویکرد آموزش و توسعه منابع انسانی و به تبع آن ارتقاء شغلی پرسنل را طراحی کرده و مورد بهره‌برداری قرار داده است. در همین راستا مدیریت منابع انسانی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال مالی ۹۷ نسبت به برگزاری ۵۸۸ ساعت آموزش برای پرسنل رده‌های مختلف شرکت اقدام نموده است. گروه سرمایه‌گذاری مسکن بر این باور است که توسعه مشارکت کارکنان همسو با اهداف شرکت، بدون ایجاد انگیزه در آنها و توجه هدفمند به سرمایه انسانی میسر نمی‌گردد. در این راستا رویکرد جبران خدمت کارکنان منطبق با سیاست‌های گروه طراحی و اجراء شده و به مرور زمان مورد بازنگری قرار گرفته است. رعایت اصول اخلاقی همواره برای ایجاد محیطی سالم و آماده جهت فعالیت مولد کارکنان و افزایش کیفیت کار ایشان، مورد توجه بوده است. به منظور حصول اطمینان از رعایت اصول اخلاقی در تمامی سطوح سازمانی و رعایت مسائل انصباطی، با تدوین آینین‌نامه انصباط کار به صورت نظاممند در شرکت مورد توجه قرار گرفته است.

دوره‌های آموزشی برگزار شده توسط واحد آموزش شرکت در سال مالی ۹۷ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام دوره	تاریخ برگزاری	ساعات آموزشی	تعداد آموزش گیرندگان	نفر ساعت آموزشی
۱	ریسک سازمانی	۹۶/۱۰/۰۷	۸	۲	۱۶
۲	بیمه تامین اجتماعی پیمان‌ها	۹۶/۱۰/۱۶	۸	۱	۸
۳	تجزیه و تحلیل صورت‌های مالی	۹۶/۱۲/۰۹-۱۱ ۹۷/۰۵/۰۱	۳۲	۴	۱۲۸
۴	قوانين و مقررات مالیاتی	۹۷/۰۴/۰۱	۷۲	۱	۷۲
۵	قوانين و مقررات مالیاتی	۹۷/۰۵/۲۳	۲۰	۱	۲۰
۶	قانون تجارت و سایر قوانین	۹۷/۰۵/۲۳	۲۰	۱	۲۰
۷	تهییه صورت‌های مالی	۹۷/۰۵/۲۵	۴۰	۱	۴۰
۸	پیشرفته وویپ	۹۷/۰۵/۲۸	۳۰	۱	۳۰
۹	مبارزه با پولشویی	۹۷/۰۷/۱۴	۴	۴۰	۱۶۰
۱۰	سمپوزیوم مدیران حرفه‌ای پژوهش	۹۷/۰۸/۲۷	۵	۶	۳۰
۱۱	مدیریت فرایند کسب و کار	۹۷/۰۹/۲۸-۲۹	۳۲	۲	۶۴

۵۸۸

جمع کل

جدول ۱۷ - اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت



## ۴,۴ عملکرد راهبری و توسعه‌ای

### ۴,۴,۱ تحقیق و توسعه

ایجاد ارزش متمایز در محصولات گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق توسعه خلاقیت، نوآوری و ارتقاء دانش و توانمندی‌های فنی و اجرایی از جمله رویکردهای گروه سرمایه‌گذاری مسکن بوده که از طریق فعالیت‌های تحقیق و توسعه پیاده‌سازی می‌گردد. شناسایی، ارزیابی و ارائه راهکارهای بکارگیری تکنولوژی‌های ساخت و فناوری‌های نوین مهندسی محور اصلی فعالیت‌های تحقیق و توسعه را تشکیل داده و با راهبری تا مرحله پیاده‌سازی این فناوری‌ها در پروژه‌های گروه تکمیل می‌گردد.

علاوه بر مطالعه و بررسی و تهیه گزارشات کاربردی در خصوص فناوری‌های روز و تکمیل سبد فناوری‌های گروه جهت بهره‌برداری واحدهای عملیات، از جمله مهمترین اقدامات انجام شده در این حوزه، تشکیل کمیته‌ای با عضویت خبرگان مهندسی سازه کشور (اساتید دانشگاه، اعضای کمیته تدوین مقررات ملی ساختمان و نمایندگانی از حوزه‌های مشاوره و پیمانکاری) جهت بررسی سیستم‌های سازه‌ای موجود و تهیه و تدوین دستورالعمل انتخاب سیستم سازه‌ای پروژه‌ها بوده است.

شناخت نیازهای بهره‌برداران پروژه‌ها و تحلیل نقاط قوت و ضعف پروژه‌های اجرا شده توسط گروه و ارائه بازخورد به حوزه‌های طراحی و احرا یکی دیگر از محورهای کاری حوزه تحقیق و توسعه است که تأثیر به سزایی در انطباق نیازهای مشتریان با محصولات گروه خواهد داشت. از این‌رو ضمن تدوین و توسعه چارچوب‌های اجرایی مدل QFD یا ارزیابی نظرات بهره‌برداران و فرآیندهای اجرایی آن، نسبت به پیاده‌سازی مدل در برخی پروژه‌های در حال بهره‌برداری با اهداف ارتقاء طراحی و اجرای پروژه‌های آتی در همان نقاط اقدام گردیده است.

محورهای دیگر فعالیت‌های تحقیق و توسعه توجه ویژه به توسعه ساخت و ساز پایدار و هوشمندسازی به عنوان دو حوزه جدید با قابلیت ایجاد مزیت رقابتی در محصولات گروه سرمایه‌گذاری مسکن می‌باشد که در این مسیر علاوه بر شناخت، ارزیابی و ارائه گزارشات و دستورالعمل‌های کاربردی در خصوص تکنولوژی‌های این گروه، همکاری با نهادهای تحقیقاتی و پژوهشی از جمله مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و مراکز دانشگاهی در دستورکار بوده است.

از دیگر ماموریت‌های حوزه تحقیق و توسعه حضور در مجتمع، همایش‌ها و نمایشگاه‌های فنی و مهندسی و ارتباط با انجمن‌ها تخصصی و دانشگاه‌های مطرح با دو راهبرد کسب دانش و شناخت فناوری‌های نوین از یک سو و از سوی دیگر معرفی توانمندی‌ها و تجارب موفق گروه سرمایه‌گذاری مسکن می‌باشد.

### ۴,۴,۲ توسعه و تقویت نظام اجرایی پروژه‌ها

لازمه تصمیم‌گیری براساس حقایق، تعریف خط مشی کیفی است تا بتوان ضمن ارتقاء قابلیت‌های سازمانی به اهداف بلندمدت بر پایه افزایش توانمندسازی نیروی انسانی و متعاقباً تولید محصول متفاوت در جهت خشنودی مصرف‌کننده نهائی و تضمین حقوق سهامداران حرکت نمود. از این‌رو پرداختن به مسائل کیفی در کلیه سطوح علی‌الخصوص حوزه فنی و اجرایی نه به عنوان یک انتخاب بلکه یک الزام، ضامن سود پایدار سازمان خواهد بود. بخشی از اقدامات صورت پذیرفته با رویکرد فوق به شرح ذیل می‌باشد:

- تدوین و بروز رسانی فرآیندها و دستورالعمل‌های نظام کنترل و تضمین کیفیت در سطح پروژه‌های گروه،
- تدوین آئین‌نامه ارزیابی فنی پروژه‌های گروه،

بروز رسانی دستورالعمل‌های فنی و اجرایی گروه از جمله تاسیسات برقی و مکانیکی جهت انطباق با مقررات و فناوری‌های روز،

● تشکیل و تقویت گروه‌های ارزیابی فنی گروه و انجام بازدیدهای مستمر،

● شناسایی و تمرکز بر مشکلات و آسیب‌های تکرار شونده در پروژه‌های گروه و برنامه‌ریزی جهت رفع آن‌ها،

● ایجاد مکانیزم بررسی و آسیب شناسی هزینه تمام شده ساخت پروژه‌ها،

● بکارگیری پتانسیل دانشگاهی-جهت تعریف پروژه پایلوت شناسایی رفتارهای نایمن و کاهش اثرات آن به روش KYT در حوزه HSE.

## ۴,۴,۳ ارتقاء کیفیت طراحی و مهندسی پروژه‌ها

یکی از عوامل مهم و تاثیرگذار و موفقیت پروژه‌ها بی‌شک وجود طرح‌ها و مدارک مهندسی روز آمد، خلاقانه و مناسب با نیاز مشتریان است که وضعیت اجتماعی، فرهنگی، جغرافیایی و توانمندی‌های اجرایی محل وقوع پروژه در آن‌ها در نظر گرفته شده باشند.

گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف کسب اطمینان از به کارگیری حداکثر توان و دقت در مسیر دستیابی به طرح‌هایی با ویژگی‌های مذکور نسبت به تدوین چارچوب فرآیند طراحی پروژه‌ها اقدام نموده که بنابر آن طرح پروژه‌ها طی رویه‌ای هم راستا با آماده‌سازی توسط مشاور پروژه در مراحل کلیدی شامل شکل‌گیری ایده و کانسپت اولیه معماری، مرحله انتخاب تکنولوژی‌ها و نهایتاً جهت کنترل بهینه بودن طراحی و رعایت الزامات فنی و مهندسی توسط کمیته‌هایی متشکل از متخصصین موضوع مورد بررسی قرار می‌گیرد.

در همین راستا با هدف بهبود ارتقاء بrnd گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق خلق بناهای مانا با معماری فاخر و نهایتاً اطمینان از ایجاد و مزیت رقابتی و تأمین منافع سهامداران، کمیته‌ای تحت عنوان کمیته معماری و با حضور جمعی از اساتید و خبرگان حوزه معماری تشکیل شده و بررسی طرح‌های معماری پروژه‌های گروه را بر عهده دارد. اولین جلسه کمیته معماری در اردیبهشت ماه ۹۷ و همزمان با روز معمار تشکیل شده و طی بیش از ۱۲ جلسه بیش از ۳۰ طرح مربوط به ۲۲ پروژه در کمیته مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفته است.

## ۴,۴,۴ توسعه و تعالی مدیریت پروژه

با توجه به اینکه پروژه‌ها مولد اصلی در کسب و کار شرکت می‌باشند، مدیریت پروژه‌ها در راستای اهداف و به ویژه مدیریت سبد پروژه‌ها در جهت استراتژی‌های سازمان، نقش تعیین کننده‌ای در سودآوری شرکت خواهد داشت. شرکت در سال مالی ۹۷ بیش از پیش بر تحقق اهداف پروژه‌ها در چارچوب زمان، هزینه و کیفیت تعیین شده تأکید نموده و جهت مدیریت مؤثرتر و کارتر سبد پروژه‌ها اقدامات زیر عملیاتی شده است:

- تقویت ساختار دفتر مدیریت پروژه در هلدینگ و توسعه ظرفیت‌های انسانی، فرآیندی و اطلاعاتی در جهت تحقق اهداف سند کلان مدیریت پروژه،
- ارزیابی ساختار واحد برنامه‌ریزی و کنترل پروژه شرکت‌های تابعه، عارضه‌یابی و تقویت ساختار آنها جهت ارتباط و تعامل بیشتر این واحد با سایر واحدهای سازمان،
- ایجاد مکانیزم پایش مستمر عملکرد پروژه با مفروضات ارائه شده از زمان تصویب طرح توجیه فنی اقتصادی تا شروع عملیات اجرایی،
- پایش مستمر ترکیب سبد پروژه‌های شرکت به لحاظ کاربری و مدل‌های قراردادی (مالکیتی، مشارکتی مالک، مشارکتی سازنده، پیمانکاری و ...) و ارائه رهنمودهای لازم به شرکت‌ها در راستای ترکیب متوازن و مناسب سبد،
- بازنگری دستورالعمل زمان‌بندی پروژه‌ها و پایش رعایت الزامات زمانبندی در پروژه‌های گروه،
- ارزیابی، آسیب شناسی و بروز رسانی فرآیند مدیریت هزینه پروژه‌ها در گروه،
- تهیه پایگاه داده پروژه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن با امکاناتی از قبیل خروجی‌ها و گزارش‌های متنوع و مقایسه‌ای بین شرکت‌های تابعه و پروژه‌های مختلف،
- پایش مستمر عملکرد شرکت‌ها و پروژه‌ها بر مبنای معیارهای تولید و بازنگری شاخص‌های ارزیابی در صورت لزوم، تحلیل عملکرد پروژه‌ها و شرکت‌های تابعه و ارائه گزارشات ادواری عملکرد آن‌ها به مدیریت ارشد سازمان،
- ایجاد مکانیزم تشویق و رقابت بین شرکت‌ها از طریق ارائه گزارشات بازخورد عملکرد به شرکت‌های تابعه،
- تقویت برنده سازمان در حوزه مدیریت پروژه، برنامه‌ریزی جهت حضور کارشناسان، مدیران و خبرگان پروژه شرکت‌های گروه در همایش‌ها و سیمینارهای مدیریت پروژه و ارائه تجربیات برتر این شرکت در کنفرانس‌های تخصصی.

## ۴,۵ توسعه فعالیت در حوزه پروژه‌های بازآفرینی شهری

با توجه به رویکرد دولت محترم در خصوص پروژه‌های بازآفرینی شهری (احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده)، گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف بهره‌برداری هرچه بهتر از فرصت‌های این حوزه که ضمن حفظ منافع سهامداران و توجیه‌پذیری اقتصادی، امکان گسترش بازار، استفاده از امکانات و اعتبارات دولتی جهت ساخت و ساز را فراهم می‌آورد، نسبت به ایجاد ساز و کار ویژه جهت تعریف پروژه در این حوزه اقدام نموده است که اهم فعالیت‌های صورت گرفته به شرح ذیل می‌باشد:

تفاهمنامه سه جانبه بین گروه سرمایه‌گذاری مسکن، سازمان نوسازی شهر تهران و شرکت بازآفرینی شهری ایران جهت مشارکت در پروژه‌های دارای توجیه با استعداد ۱۰۵ هزار مترمربع زمین که قرارداد ساخت ۵۰۰ واحد مسکونی آن در قالب ۲ قرارداد در پروژه‌های زهتابی و مقدم به نتیجه رسیده است،

تعریف پروژه در شهرهای تبریز، اردبیل، مشهد و اصفهان با ظرفیت تقریبی ۲,۰۰۰ واحد مسکونی،

پیگیری جهت اخذ گواهی نامه صلاحیت ماده ۴ به عنوان «نهاد توسعه‌گر» برای مشارکت گروه و شرکت‌های تابعه با هدف بهره‌مندی از امتیازات این گواهینامه از جمله تسهیلات بانکی و معافیت‌های مالیاتی،

تعامل گستردۀ با سازمان‌های دولتی مانند شرکت بازآفرینی شهری ایران، سازمان ملی زمین و مسکن و ستادهای بازآفرینی پایدار استان‌ها و نهادهای عمومی مانند شهرداری‌ها و سازمان نوسازی شهر تهران برای استفاده از اراضی تحت تملک آن‌ها برای عقد قرارداد مشارکت و تسهیل روند به کارگیری بسته‌های تشویقی مصوب،

شبکه‌سازی با دفاتر توسعه محلی (دفاتر خدمات نوسازی بافت فرسوده) در شهرهای مختلف و نهادهای توسعه‌گر هم‌عرض به منظور تسهیل روابط اجتماعی و اقتصادی میان شهروندان ساکن در بافت و شرکت، برای عقد قرارداد مشارکت،

برگزاری مسابقه معماری پروژه بازآفرینی شهری تبریز (آیمان) با هدف دستیابی به طرح شاخص و ماندگار در کنار استفاده از مزایای تبلیغاتی این موضوع در شهر تبریز و جامعه فنی و مهندسی کشور.



## ۴.۴.۶ توسعه سیستم بازاریابی و فروش

مستندسازی و بهسازی فرایندهای بازاریابی و فروش به منظور تسهیل فروش و حداکثرسازی منافع در مجموعه گروه شامل فرایندهای زیر:

- فرایند مذاکره و انعقاد قرارداد،
- فرایند تحقیقات بازار،
- فرایند قیمت‌گذاری و به روز رسانی قیمت‌ها با توجه به شرایط بازار با تاکید بر قیمت‌گذاری منعطف و با حفظ سود اقتصادی پژوهه‌ها،
- فرایند مدیریت ارتباط با مشتریان،
- فرایند تبلیغات و اطلاع‌رسانی.

برنامه‌بزی و انجام اقدامات اولیه در راستای مکانیزه کردن فرایندهای فروش به منظور بهبود کیفیت نظارت، تسریع در گردش اطلاعات و افزایش رضایتمندی مشتریان،

حضور در نمایشگاه‌ها و همایش‌های تخصصی مرتبط با بازار هدف پژوهه‌های شرکت به منظور معرفی پژوهه‌ها به مشتریان و کمک به شرکت‌های تابعه،

جمع‌آوری مستمر اطلاعات و تهیه گزارشات فروش ماهانه به منظور پایش مستمر عملکرد نظام بازاریابی و فروش در مجموعه گروه،

تهاتر بخشی از دارایی‌های راکد گروه با مصالح و خدمات ساختمانی مورد نیاز پژوهه‌ها و به گردش اندختن این دارایی‌ها از این طریق،

تهیه بانک اطلاعاتی تامین‌کنندگانی که آمادگی تهاتر مصالح و خدمات ساختمانی با دارایی‌های راکد گروه را دارند،

طرحی دفتر فروش گروه با امکانات به‌روز و نوین به منظور استفاده از ظرفیت‌های هلدینگ برای کمک به فروش شرکت‌های تابعه، به ویژه در خصوص پژوهه‌های خانه دوم (نظیر ستاره کیش، بام چالوس و ...)،

ایجاد هم‌افزایی با بانک مسکن از طریق:

- حضور مشترک در نمایشگاه‌ها،
- قرار دادن مستندهای تبلیغات پژوهه‌های شرکت در شعب بانک مسکن،
- انعکاس اخبار در هفته‌نامه بانک و مسکن و خبرگزاری هیبنا،
- اطلاع‌رسانی به مشتریان و کارکنان این بانک برای فروش پژوهه‌ها،
- ... .



## ۴.۴.۷ مدیریت پرتفوی تسهیلات

یکی از مشکلات شرکت‌های تابعه، معوق شدن بخشی از تسهیلات مالی و در نتیجه تحمیل جریمه به آنها بوده است. در این راستا در سال مالی ۹۷، تعیین تکلیف تسهیلات معوق در اولویت کاری قرار گرفت. در این سال مبلغ ۱,۳۶۳ میلیارد ریال از تسهیلات معوق شرکت‌های تابعه تعیین تکلیف گردید که منجر به کاهش در هزینه‌های مالی و بخشودگی جرائم به میزان ۱۳۱ میلیارد ریال شد. در جدول ذیل اطلاعات تسهیلات شرکت‌های تابعه اردا شده است:

نام شرکت	مانده تسهیلات معوق	مانده تسهیلات	مانده تسهیلات معوق	مانده تسهیلات	مانده تسهیلات معوق
سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱,۲۲۶,۷۳۷	۶۴۸,۰۹۳	۱,۰۷۷,۰۷۵	۳۶۸,۹۱۶	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۷۸۲,۴۹۴	۷۲,۵۴۶	۶۶۵,۹۰۶	۲۸۹,۴۷۴	۹۷/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۵۵۴,۸۵۹	۰	۵۰۱,۴۲۴	۲۰۵,۰۹۷	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۳۸۰,۳۴۴	۰	۶۸۲,۳۷۳	۳۹۲,۲۸۳	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۳۷۱,۲۰۸	۰	۳۶۹,۵۵۱	۰	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۳۴۱,۳۰۹	۸۶,۲۹۶	۲۱۱,۵۰۱	۱۰۰,۴۰۹	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۲۸۳,۱۷۰	۰	۳۳۵,۲۳۳	۰	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۲۲۸,۶۴۰	۰	۲۱۶,۹۷۴	۰	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۱۲۳,۲۰۳	۰	۱۷۶,۵۵۰	۰	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۳۸,۷۹۹	۰	۳۲,۳۱۲	۰	۹۶/۰۹/۳۰
سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۳۸۴۵۱	۰	۲۶,۸۴۶	۰	۹۶/۰۹/۳۰
<b>جمع کل</b>	<b>۴,۳۶۹,۲۱۴</b>	<b>۸۰۶,۹۳۵</b>	<b>۴,۲۹۵,۷۴۵</b>	<b>۱,۳۵۶,۱۷۹</b>	

جدول ۱۸ - اطلاعات تسهیلات شرکت‌های تابعه

سایر اقدامات تامین مالی در بخش تسهیلات، به شرح ذیل می‌باشد:

اخذ مصوبه تسهیلات مشارکت مدنی به مبلغ ۳۴۶,۵۰۰ میلیون ریال با نرخ ۱۸ درصد،

بازپرداخت کامل تسهیلات سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق از بانک سامان به مبلغ

۳۱۸,۹۸۲ میلیون ریال و با نرخ ۲۹ درصد،

کاهش میانگین موزون نرخ تسهیلات از ۲۲/۷۹ به ۲۰/۵۶ درصد.

در کنار تامین مالی شرکت‌ها از طریق تسهیلات، استفاده از ابزارهای نوین مالی و پیش‌فروش نیز به عنوان دیگر روش‌های تامین مالی مورد توجه قرار گرفته است. در حوزه ابزارهای نوین مالی، در سال‌گذشته ۳ صندوق سرمایه‌گذاری جهت تامین مالی ۳ پروژه مسکونی، عملیاتی گردید. در خرداد ماه سال جاری، پروژه مسکونی نارون متعلق به صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن نارون افتتاح و این صندوق تصفیه گردید. در خصوص صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب، بخش قابل توجهی از واحدهای ساختمانی پروژه واگذار گردیده است که در این راستا صندوق مذکور، اولین پرداخت به سرمایه‌گذاران را در آذر ماه عملیاتی نمود. انتظار می‌رود پروژه صندوق شمال غرب در زمستان سال جاری افتتاح و فرآیند تصفیه صندوق عملیاتی گردد.

## ۴،۴،۸ تشکیل کمیته‌های تخصصی

با توجه به ماهیت هدینگی شرکت و ضرورت اخذ تصمیمات سریع و هماهنگ میان واحدهای مختلف، در سال گذشته، کمیته‌های تخصصی شکل گرفته و جلسات مختلف مربوط به ماموریت هر یک از این کمیته‌ها برگزار شده است. در سال جاری نیز یک کمیته جدید با عنوان کمیته کنترل و راهبری طرح برای اولین بار تشکیل گردید و کمیته فناوری نیز با تغییر اساسی در ساختار روبرو شد. در ادامه عناوین کمیته‌ها و ماموریت آن‌ها تشریح شده است:

نام کمیته تخصصی	ماموریت
کمیته سرمایه‌گذاری	بررسی و تصویب پروژه‌های پیشنهادی مطابق با الزامات گروه و کنترل و انجام بازنگری‌های لازم
کمیته معماری	بررسی ایده معماری و کنترل انطباق آن با شرایط محلی و معیارهای مهندسی و زیست‌شناسی
کمیته برنامه و بودجه	بررسی و تصویب برنامه و بودجه سالانه شرکت‌های تابعه و پایش ادواری عملکرد و برنامه‌های اقدام
کمیته فناوری	بررسی فناوری‌های نوین حوزه ساخت و ساز و راهکارهای پیاده‌سازی آن در پروژه‌های گروه
کمیته مدیریت فرایندها	بازبینی زنجیره ارزش و انطباق فرایندها با شرایط عملیاتی و ماموریت‌های جاری گروه
کمیته کنترل و راهبری	انتخاب سیستم، تکنولوژی‌های ساخت، کنترل طرح‌ها از نظر بهینه بودن و رعایت مقررات و الزامات فنی

جدول ۱۹ - کمیته‌های تخصصی شرکت



# ۰. نظام راهبری



## ۵.۱ مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل

ردیف	نام و خانوادگی نماینده شخص حقوقی	اعضای حقوقی هیئت مدیره	نام	تحصیلات	تاریخ عضویت	زمینه‌های سوابق کاری	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همراه	عضویت قبلي
۱	گروه مالی بانک مسکن فرججان	احمد رئیس هیئت ارشد	کارشناس ارشد	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۴/۰۵/۲۵	ناظر مستقیم مهندسین مشاور پارتيا- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل ملدينيگ شرك خانه- سرپرست بخش شركت هاي ساختماني و عمراني بنيان مستضعفان- معاون عمران و ساختمان بنيان- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل بانك سمسك- رئیس هیئت مدیره شرك سرمایه گذاری مسکن- مدیرعامل شركت بين المللي خانه سازی ايرانيان، مدیرعامل و عضو هیئت مدیره نوسازی سپهر چين	-	-	در هيئت مدیره همزمان در ساير شركها ساير شركت ها در ۵ سال اخير
۲	شرکت سرمایه گذاري خوارزمي	محمد هاشم رکن تهران	نايب رئيس هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناس اقتصاد	۱۳۹۳/۰۱/۳۱	معاون مالي و اداري سازمان گسترش و نوسازي صنایع ايران- معاون اداري و نیروی انسانی شرك ملي فولاد- رئیس هیئت مدیره شرك مهندسي مسکن و نواحي صنعتي- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شركت ايران خودرو عشق آباد- عضو هیئت مدیره و مدیر عامل شركت هاي توسعه ساختمان پارسيان- شرك توسعه اقتصادي نيك آثار- عضو هیئت مدیره شرك توسعه انبنيه حافظ	-	-	-
۳	شرکت سرمایه گذاري گروه توسعه ملي	پژمان جعفری	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	دكتري مدیریت بازرگانی	۱۳۹۶/۰۳/۲۸	عضو هیئت علمي تمام وقت دانشگاه آزاد اسلامي: واحد علوم و تحقیقات، دانشکده مدیریت و اقتصاد، گروه مدیریت بازرگانی- مدیر پژوهش دانشکده مدیریت و اقتصاد واحد علوم و تحقیقات- مدیر اجرائي مجله IJMBR - مشاور رئيس دانشگاه آزاد اسلامي و مدیر كل حوزه رئيس واحد علوم و تحقیقات- عضو شورای پژوهشی دانشگاه آزاد اسلامي- عضو هيأت امنای دانشگاه آزاد اسلامی استان مرکزي- معاون دفتر مطالعات و تدوين دانشگاه آزاد اسلامي- عضو هیئت مدیره شركت چاب و نشر بازرگانی (وابسته به وزارت صنعت، معدن، تجارت)	-	-	-
۴	بانک مسکن لاري دارابي	محمود	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناس ارشد	۱۳۹۷/۰۱/۱۸	کارشناس امور بانکي و بازرس مدیریت شعب استان مازندران، معاون مدیر شعب استان مازندران، مدیر شعب منطقه جنوب غرب تهران، مدیر شعب منطقه غرب تهران، مدیر امور استانها و بازاریابي بانک مسکن	-	-	-
۵	شرکت عمراني مسكن گستر	محمد نعيمي	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناس عمران	۱۳۹۷/۰۱/۱۸	رئيس کارگاه در شركت ساپير- مدیرعامل شرك مهندسين مشاور رستاب- مدیر فني شرك طرح توسعه هيکو- مدیر اجرائي در شرك ساختماني بانك ملت- مدیر معلم و عضو هیئت مدیره شعبه ساق همزگان و پرديس شرك گروه سرمایه گذاری مسکن- معاون فني و اجرائي شرك توسعه پايدار ايرانيان- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرك تراز پايه نور	-	-	-
۶	روزبه ظهيري هاشمي	دكتري مهندسي	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناس عمران (سازه)	۱۳۹۷/۰۴/۱۷	طراح سازه در مهندسين مشاور- کارشناس خبره، کارشناس مسئول و مدیر فني در سازمان نوسازي شهر تهران- کارشناس فني و عمران در شرك خدمات اداري شهر تهران- معاون فني و مهندسي در شركت مدیریت توسعه سپهر تهران- مدیر عامل شركت مدیریت توسعه سپهر تهران- نائب رئيس هیئت مدیره شركت مدیریت راهبری ساختمان ايرانيان رسا	-	-	-

جدول ۲۰- مشخصات و سوابق اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

## ۵,۲ جلسات هیئت مدیره



هیئت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۳ جلسه تشکیل داده است.



## ۵,۳ حسابرس مستقل و بازرس قانونی



- نام حسابرس: سازمان حسابرسی،
- فرآیند انتخاب حسابرس: توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام،
- حق الزرحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۱,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و براساس قرارداد فی مابین.



## ۵,۴ مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	تاریخ استخدام	تعداد مالکیت در سهام شرکت
۱	روزبه ظهیری هاشمی	مدیر عامل	دکترا	مهندسی عمران	۹۷/۰۴/۱۷	-
۲	محمد مهدی نادری نورعینی	معاون مالی و منابع انسانی	دکترا	حسابداری	۹۳/۰۳/۱۱	۱,۰۰۰
۳	سید مسعود مروج جهرمی	معاون فناوری و مدیریت ساخت	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۵/۰۶/۰۱	۱,۰۰۰
۴	مسلم صالحی	معاون برنامه‌ریزی و توسعه کسب و کار	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۵/۰۷/۰۳	۱,۰۰۰
۵	سیروس آیدین	مدیر مالی و بودجه	لیسانس	حسابداری	۷۴/۰۷/۱۵	۲,۷۴۳
۶	سید فریبرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	لیسانس	شیمی	۷۸/۰۷/۲۴	۳۲,۹۲۹
۷	مسعود سعادتمند	مدیر بازاریابی و توسعه کسب و کار	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۳/۰۳/۱۱	۱,۰۰۰
۸	حنظله فندرسکی	مدیر سرمایه‌گذاری و تامین مالی	فوق لیسانس	مدیریت مالی	۹۳/۰۴/۱۴	۱,۰۰۰
۹	رضا خدادادی‌یان	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۳/۱۰/۱۳	۱,۰۰۰
۱۰	مصطفی فلاحتی	مدیر نظارت فنی و اجرایی	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۰۶/۰۶	۱,۰۰۰
۱۱	رضا جاذمی	مدیر طرح و برنامه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۰۷/۰۱	۱,۰۰۰
۱۲	امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۱۱/۰۱	۱,۰۰۰

جدول ۲۱- مشخصات مدیران شرکت

حقوق و مزایای مدیران با توجه به طبقه‌بندی مشاغل و آئین نامه مربوطه تعیین می‌گردد.

## ۵,۵ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

- تصمیم‌گیری در خصوص پوشش بیمه‌ای پروژه‌های در جریان و تکمیل شده شرکت‌های فرعی به هیئت مدیره شرکت‌های مذکور تفویض گردید،
- در خصوص مالیات تکلیفی و ارزش افزوده، پیگیری‌های لازم انجام پذیرفت،
- تلاش شده است از طریق تعامل با سهامداران، نسبت به پرداخت سود سهام اقدام گردد،
- افشاء اطلاعات شرکت‌های تابعه در تارنما کدال مطابق با ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صورت گرفته است.

## ۵.۶ پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود



میزان سود قابل تخصیص ۱,۳۴۴,۹۷۲ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است:

- سود سهام مصوب سال ۱۳۹۶ به ۲۷۵,۰۰۰ میلیون ریال
- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۱۵,۷۴۹ میلیون ریال

با عنایت به تخصیص صورت گرفته، ۱,۰۵۴,۲۲۳ میلیون ریال سود قابل تقسیم شرکت اصلی می‌باشد. براساس ماده ۱۷ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران، حداکثر سود قابل تقسیم ۵۴۸,۰۷۰ میلیون ریال می‌باشد که با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای و وضعیت نقدینگی شرکت پیشنهاد می‌گردد، تقسیم سود به میزان ۱۰ درصد سود خالص سال مالی ۹۷ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری نهایی در این خصوص با صلاح‌حدید مجمع محترم انجام خواهد شد.



## ۱. پرتفوی سرمایه‌گذاری



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، به عنوان یک شرکت هلدینگ تخصصی (مادر) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. براساس ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت‌های اصلی و فعالیت‌های فرعی تقسیم می‌گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه و یا واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌هایی می‌باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می‌نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پژوهش‌های تولیدی و پژوهش‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح ذیل می‌باشد:



**شرکت‌های تابعه:** فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در شرکت‌های تابعه بیش از ۵۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

**شرکت‌های وابسته:** فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در شرکت‌های وابسته بین ۲۰ تا ۵۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

**سایر سرمایه‌گذاری‌ها:** فعالیت این شرکت‌ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در این شرکت‌ها کمتر از ۲۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

## ۶.۱ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	پردیس المپیک تهران	مسکونی	۷۵,۸۷۳	۴۸,۸۸۷	۸۲/۰۵
۲	ترنج تهران	مسکونی-تجاری-اداری	۳۶,۴۸۲	۱۵,۳۵۸	۲۰/۱۲
۳	ارکیده ۲ پردیس	مسکونی	۳۲,۷۳۸	۲۲,۷۲۲	۲۴/۴۷
۴	سپهر تهرانپارس	تجاری-اداری	۲۴,۵۷۷	۸,۸۸۹	۴۱/۲۹
۵	نیلوفر ۱ پردیس	مسکونی	۲۲,۶۳۷	۱۴,۹۶۵	۹۷/۰۲
۶	آفتاب رویان	مسکونی	۲۱,۸۶۷	۱۳,۴۵۷	۱۷/۳۵
۷	مروارید پردیس	تجاری	۲۰,۹۳۵	۷,۱۳۶	۵۳/۹۷
۸	ارکیده ۱ پردیس	مسکونی	۱۲,۲۹۹	۷,۸۲۴	۳۹/۶۴
۹	گلبرگ ۲ پردیس	مسکونی	۱۲,۱۳۵	۷,۶۷۲	۳۶/۸۵
۱۰	گلبرگ ۱ پردیس	مسکونی	۱۰,۵۶۸	۶,۷۱۳	۳۶/۹۵
۱۱	پردیس المپیک تهران	تجاری	۶,۹۱۴	۲,۴۳۹	۹۱/۲۰
۱۲	پردیس عتیق تهران	تجاری	۶,۲۵۸	۱,۲۱۷	۷۵/۵۰

جدول ۲۲- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس

## ۶,۲ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران

شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن تهران  
(سهامی عام)

ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	نگین شهری	مسکونی	۳۴,۶۰۷	۲۲,۴۰۳	۲۵,۴۶
۲	خدماتی تهران	اداری	۲۹,۵۵۱	۱۳,۰۹۹	۸۰,۱۲
۳	جماران تهران	مسکونی	۱۸,۷۵۷	۱۱,۷۶۳	۹۴,۶۱

جدول ۲۳- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران

## ۶,۳ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن شمال غرب  
(سهامی عام)

ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	الماس خاوران تبریز	مسکونی	۲۶,۵۲۲	۱۶,۷۲۱	۷۷/۰۸
۲	نرگس تبریز	مسکونی	۱۹,۰۵۸	۱۳,۸۴۰	۸۰/۴۱
۳	ساختمان پزشکان زنجان	اداری	۵,۸۸۰	۳,۵۲۶	۶۳/۱۱

جدول ۲۴- اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

## ۶,۴ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق



شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن شمال شرق  
(سهامی عام)

ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	بهارستان زاهدان	مسکونی	۴۱,۴۱۲	۳۰,۵۹۸	۵۷/۰۲
۲	نسیم ۲ مشهد	مسکونی	۲۹,۲۱۹	۱۷,۳۲۸	۱۳/۶۷
۳	آپاسای مشهد	مسکونی-تجاری	۲۸,۹۱۰	۱۷,۳۳۰	۵۱/۳۸

جدول ۲۵- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق

## ۶,۵ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب



شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن جنوب  
(سهامی عام)

ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	ستاره فروردین کیش	مسکونی	۵۳,۳۰۷	۲۹,۶۷۷	۱۶/۹۱
۲	ستاره اردیبهشت کیش	مسکونی	۳۳,۱۷۹	۱۹,۵۹۸	۴۷/۳۹
۳	ستاره خرداد کیش	مسکونی	۳۲۵۰۲	۱۹,۲۵۲	۶۸/۱۵
۴	ستاره دی کیش	مسکونی	۱۶,۷۳۴	۱۰,۴۲۷	۷۹/۷۹
۵	ستاره آبان کیش	مسکونی	۱۵,۶۹۰	۹,۲۶۹	۲۲/۱۳
۶	راین ۱ کرمان	مسکونی	۱۲,۰۷۰	۹,۴۰۱	۳۷/۹
۷	مثلث شیراز	مسکونی	۱۱,۹۲۲	۸,۲۸۹	۴۹/۶۴

جدول ۲۶- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب

## ۶,۶ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	چهارباغ اصفهان	تجاری	۱۶,۷۷۸	۷,۱۳۳	۷۵/۳۰
۲	فاز ۲ باران شهرکرد	مسکونی	۱۰,۸۴۱	۶,۴۰۹	۸۲/۸۰
۳	بهار آزادی اصفهان	مسکونی	۵,۳۴۳	۳,۲۱۰	۸۴/۴۰
۴	فرشته ۲ یزد	مسکونی	۲,۷۴۲	۱,۶۰۴	۴۵/۵۰

جدول -۲۷- اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود

## ۶,۷ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	سهند اراك	مسکونی	۹,۹۲۸	۶,۵۱۸	۵۹/۰۵
۲	الوند اراك	مسکونی	۹,۷۴۴	۶,۳۸۲	۱۷/۷۰

جدول -۲۸- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند

## ۶,۸ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال

تاریخ تأسیس	۱۳۸۵/۰۳/۰۹				
ماهیت حقوقی	سهامی خاص				
موضوع فعالیت	اجرای پروژه‌های ساختمانی				
درصد مالکیت	۱۰۰				
ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	بلوک ۱ بام چالوس	مسکونی	۲۷,۵۶۰	۱۶,۰۱۰	۳۸/۴۴

جدول ۲۹ - اطلاعات پروژه در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال

## ۶,۹ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

تاریخ تأسیس	۱۳۸۶/۱۰/۲۵				
ماهیت حقوقی	سهامی خاص				
موضوع فعالیت	اجرای پروژه‌های ساختمانی				
درصد مالکیت	۱۰۰				
ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	واحدی لاکانشهر	مسکونی	۱۸,۱۲۰	۱۴,۹۶۰	۲۲/۶۷
۲	گلفام رشت	مسکونی	۱۵,۸۴۳	۱۰,۷۷۸	۳۱/۷۲

جدول ۳۰ - اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

## ۶.۱۰ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب

تاریخ تأسیس	۱۳۸۶/۰۵/۰۹
ماهیت حقوقی	سهامی خاص
موضوع فعالیت	اجرای پروژه‌های ساختمانی
درصد مالکیت	۱۰۰



شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن منطقه غرب  
( Shaham-e-Gardan )

ردیف	نام پروژه	منزه کرمانشاه	کاربری	درصد پیشرفت فیزیکی	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد مالکیت
۱	جدول ۳۱- اطلاعات پروژه در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب		مسکونی-تجاری	۷۲/۱۷	۸,۰۶۷	۱۱,۸۸۲	

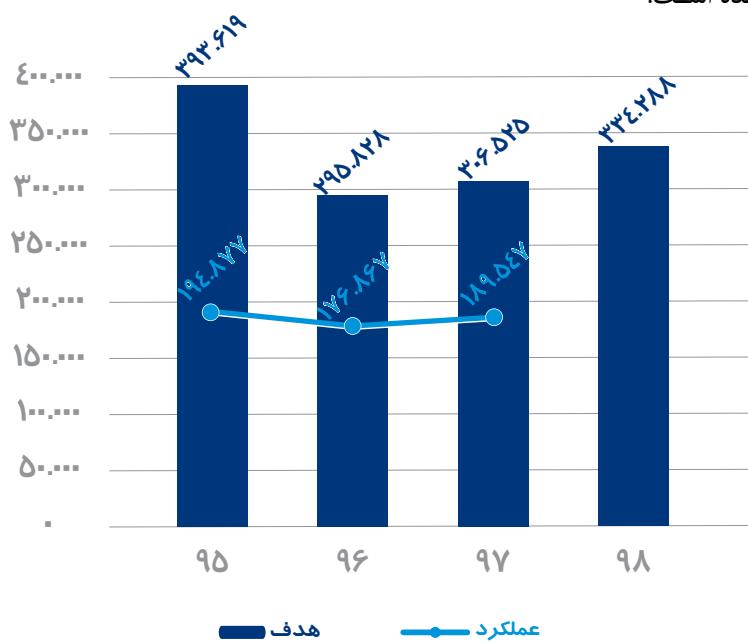
# ۷. برنامه‌ها آنچه



## ۷.۱ اهداف کلیدی بودجه‌بندی شده برای سال مالی آتی

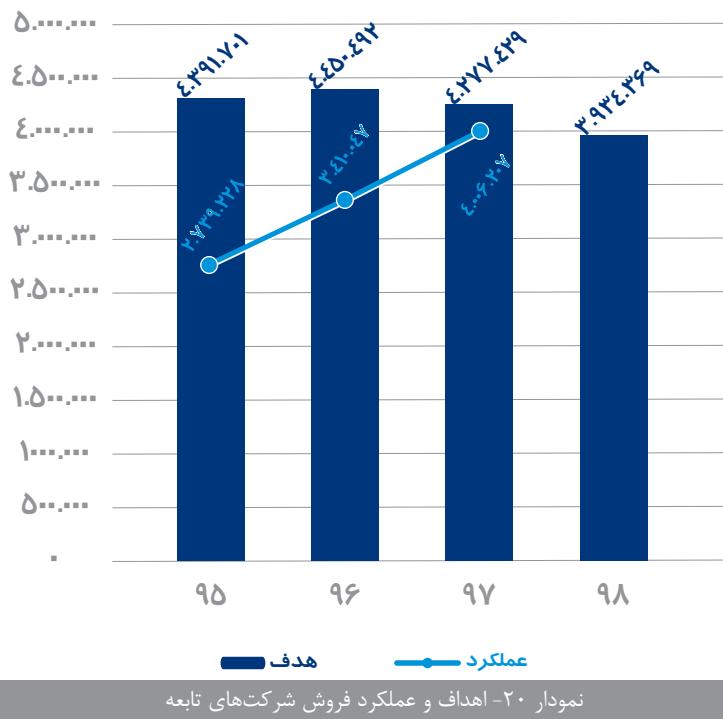


یکی از مسئولیت‌های کلیدی شرکت مادر به عنوان متولی راهبری و هدایت شرکت‌های تابعه، برنامه‌ریزی و کنترل بودجه شرکت‌های تابعه است. به عبارت دیگر بودجه یکی از راهکارهای تبیین کمی سیاست‌ها و مبنای کنترل‌های سازمانی است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف شفاف‌سازی و انطباق حداکثری توانمندی‌ها و پتانسیل‌های شرکت‌های تابعه با شرایط بازار و چشم‌انداز صنعت، برنامه و بودجه سالانه شرکت‌های تابعه را تدوین می‌نماید. در بودجه مصوب شرکت‌های تابعه ضمن تعیین اهداف تولید و فروش مطلوب برای هر یک از شرکت‌های ساختمانی، برنامه تامین منابع و برآورد مصارف شرکت‌ها انجام شده و براساس آن، پیش‌بینی درآمد و سود و زیان شرکت تنظیم گردیده است. در این راستا ایجاد تناسب میان تولید، فروش و سود مورد انتظار از شرکت‌ها مورد توجه قرار گرفته و برای حصول اطمینان از تحقق بودجه مصوب، فعالیت‌هایی در قالب برنامه‌های اقدام تعریف و به عنوان تکالیف گروه به شرکت‌های تابعه ابلاغ شده است. در ادامه روند اهداف مصوب و عملکرد تجمعی شرکت‌های تابعه در سال‌های اخیر در دو حوزه اصلی بودجه شامل تولید و فروش ارائه شده است.



نمودار ۱۹ - اهداف و عملکرد تولید شرکت‌های تابعه

برای تقویت وضعیت تولید شرکت‌ها در سال ۹۸، ضمن لحاظ نمودن شرایط واقعی پژوهه‌های موجود، سعی بر آن بوده تا با جایگزینی پژوهه‌های جدید و تمرکز بر تولید متناسب با برنامه‌های مصوب، هدف‌گذاری تولید منطبق با شرایط واقعی شرکت‌ها و پژوهه‌ها صورت پذیرد. با توجه به روان‌سازی عملیات تولید در پژوهه‌های جدید، هدف‌گذاری تولید برای سال پیش رو با رشدی حدود ۱۰ درصد انجام شده است. در این برنامه، تمرکز تولید بر پژوهه‌های جدید بوده و پیشرفت پژوهه‌های قدیمی متناسب با سوابق تولید آن در نظر گرفته شده است.



همانطور که در نمودار فوق مشاهده می‌شود، علی‌رغم عدم تغییر قابل ملاحظه هدف فروش در سال ۹۷ نسبت به دو سال گذشته، اختلاف عملکرد فروش با هدف مورد انتظار کمتر شده و در سال ۹۷ تقریباً کل بودجه مصوب محقق شده است. همچنین هدف‌گذاری فروش در سال مالی ۹۸ کاهش داشته است. این موضوع به دلیل فشار بسیار زیاد فروش در سال مالی ۹۷ بوده که با جایگزینی پروژه‌های تکمیل شده توسط پروژه‌های جدید، تعداد واحدهای آماده عرضه در سال پیش رو بطور موقت با کاهش نسبی مواجه خواهد شد.

## ۷.۲ برنامه‌های آینده شرکت

### ۷.۲.۱ حوزه فناوری و ساخت

- تقویت نظام کنترل کیفیت در سطح پروژه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن و پیاده‌سازی نظام تضمین کیفیت در شرکت‌های تابعه،
- تدوین و بهروز رسانی دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های اجرایی جزئیات عملیات ساختمانی،
- بازنگری دستورالعمل مدیریت هزینه و پیش‌بینی مکانیزم و زیرساخت‌های مورد نیاز برای تعامل مؤثر دفتر مدیریت پروژه با واحدهای مالی و حسابداری جهت کنترل هزینه ساخت پروژه‌ها،
- برنامه‌ریزی جهت آموزش هماهنگ و یکپارچه شرکت‌های تابعه در زمینه فرآیندها و رویه‌های مدیریت پروژه، ابزارها و سیستم مدیریت پروژه و مهارت‌های فنی و اجرایی،
- تشکیل بانک اطلاعات قراردادها به منظور مستندسازی و تحلیل‌های فنی و اقتصادی،
- طراحی و توسعه سامانه ارزیابی فنی و اجرایی، به صورت تحت وب و تلفن همراه با امکان ثبت و به اشتراک‌گذاری درس آموخته‌های پروژه‌ها،
- ایجاد زیر ساخت مدیریت یکپارچه منابع و فعالیت‌های پروژه‌های گروه در قالب تکمیل سیستم مدیریت پروژه‌ها (PMIS) با امکان تهیه داشبوردهای متنوع در سطوح مختلف مدیریتی،
- تدوین و پیاده‌سازی سند راهبری انرژی (برچسب مصرف انرژی برای پروژه‌های گروه LEMIG) با هدف صرفه‌جویی مصرف انرژی و افزایش شاخص ارزش پروژه‌ها،
- تدوین سند راهبردی تبیولوژی سازه جهت پروژه‌های گروه،
- توسعه طراحی پروژه‌ها با رویکرد معماری منعطف و پیاده‌سازی پروژه پایلوت،

- تهیه و تدوین دستورالعمل شیوه‌های اجرای پروژه‌ها (PDS) در گروه،
- پیاده‌سازی کلیه مراحل فرآیند طراحی پروژه‌ها در سطح گروه،

بررسی راهکارهای پیاده‌سازی سیستم مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) در سطوح مختلف پروژه‌ها با هدف افزایش کارکرد و کاهش هزینه‌ها از طریق هماهنگی دقیق بین بخش‌های مختلف ساختمان و کاهش پرت مصالح در اجرای پروژه‌ها،

- پیاده‌سازی مکانیزم تخمین برآورد هزینه‌های پروژه‌ها در فاز اولیه و قبل از متره و برآورد.

## ۷.۲.۲ حوزه بازاریابی و فروش

- استقرار سامانه‌های نرم‌افزاری مدیریت فروش و مدیریت ارتباط با مشتریان متناسب با اهداف و فرایندهای بازبینی شده گروه،
- استفاده از روش‌های نوین فروش متناسب با شرایط بازار و پیشرفت پروژه‌ها،
- تغییر مدل بازاریابی و فروش شرکت‌ها با هدف استفاده از توان کارگزاران بیرونی، شبکه فروش سایر شرکت‌های گروه و پتانسیل شبکه شعب بانک مسکن و ...،
- کاهش شکاف درصد فروش با درصد پیشرفت پروژه‌ها به کمتر از ۳۰ درصد،
- ایجاد سازمان فروش یکپارچه با شرکا و پیمانکاران جهت تمرکز فروش،
- طراحی و اجرای نظام بهره‌برداری پروژه‌های تجاری گروه به منظور تسهیل فروش و بازگشت سرمایه،
- بازبینی فرایندهای گروه جهت یکپارچه‌سازی و هماهنگی عملیات شرکت‌های تابعه با شرکت مادر و متناسب با زنجیره ارزش بازبینی شده،
- راهاندازی نظام مدیریت عملکرد در سطح شرکت مادر و مکانیزاسیون نظام بودجه‌بندی و کنترل عملکرد و راهاندازی سیستم کنترل استراتژیک،
- عملیاتی‌سازی نظام کنترل ماهانه بودجه،
- بازنگری در ساختار سازمانی و عملیاتی شرکت‌ها با توجه به استراتژی‌های بهینه اجرای پروژه‌ها،
- استقرار نظام مدیریت کیفیت منطبق با الزامات و شرایط استاندارد ISO 9001:2015.

## ۷.۲.۳ حوزه مالی و منابع انسانی

- تعیین تکلیف تسهیلات گران قیمت شرکت‌های تابعه (تسهیلات با نرخ بالای ۲۴ درصد)،
- کاهش نرخ میانگین موزون تسهیلات شرکت‌های تابعه به زیر ۲۰ درصد،
- مدیریت دارایی‌های راکد و غیرمولود جهت بازپرداخت بدھی‌های گران قیمت،
- تامین مالی بیش از ۳۰۰ واحد مسکونی از طریق صندوق زمین و ساختمان،
- به کارگیری روش‌های نوین تامین مالی،
- به روزرسانی آیین‌نامه‌های تخصیص هزینه‌های عمومی و مالی به پروژه‌ها،
- به روزرسانی آیین‌نامه‌های حوزه سرمایه‌انسانی،
- برگزاری دوره‌های آموزشی مورد نیاز.

## ٨. اطلاعات تماش



## ۸,۱ ارتباط با شرکت

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم - شماره ۸

تلفن: ۰۲۹۱۳۵۹۰-۸

دورنگار: ۰۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: [www.maskanco.ir](http://www.maskanco.ir)

پست الکترونیکی: [info@maskanco.ir](mailto:info@maskanco.ir)

## ۸,۲ روابط سرمایه‌گذاران

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم - شماره ۸ - طبقه دوم

تلفن: ۰۲۹۱۳۵۷۲

دورنگار: ۰۲۹۱۴۱۵۲

پست الکترونیکی: [investment@maskanco.ir](mailto:investment@maskanco.ir)

## ۸,۳ اشخاص پاسخگو به سوالات سهامداران

آقای محمود حیدری

تلفن: ۰۲۹۱۳۵۸۵

دورنگار: ۰۲۹۱۳۵۷۵

## ۹. گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی





وزارت امور اقتصادی و دارائی  
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورت‌های مالی

مقدمه

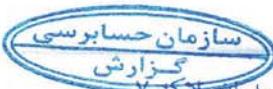
- ۱ - صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۷ و صورت‌های سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مذبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۴۰ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

- ۲ - مسئولیت تهیه صورت‌های مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت‌مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه صورت‌های مالی است به گونه‌ای که این صورت‌ها، عاری از تحریف بالهمیت ناشی از تقلب با اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

- ۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مذبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بالهمیت در صورت‌های مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت‌های مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت‌های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای، کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت‌های مالی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین ارزیابی مناسب بودن روش‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت‌های مالی است.



آدرس : تهران، میدان آزادی، خیابان شهید احمد قصیر، خیابان شهید احمدیان، پلاک ۷

[www.audit.org.ir](http://www.audit.org.ir)

تلفن : ۸۸۷۲۲۴۳۵ - نمبر : ۸۲۱۸۲۱۰۰

## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

### شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این سازمان مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرس قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

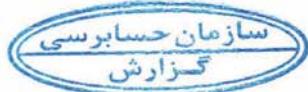
#### **اظهارنظر**

۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۷ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بالهیمت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

#### **تأکید بر مطلب خاص**

۵ - با توجه به یادداشت توضیحی ۱-۱۷، طبق برگ تشخیص‌های دریافتی، از بابت مالیات عملکرد و تکلیفی (سال‌های مالی ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵) به ترتیب مبالغ ۳۶ میلیارد ریال و ۵۲ میلیارد ریال جمعاً مبلغ ۸۸ میلیارد ریال مربوط به ۴ شرکت فرعی مطالبه گردیده که به دلیل نحوه تشخیص مالیات املاک و پروژه‌ها که عمدتاً مربوط به فروش مسکن مهر بوده که با توجه به معاف بودن فروش مسکن مهر از مالیات، مورد اعتراض شرکت‌های مربوطه قرار گرفته و لذا ذخیره‌ای در حسابها منظور نشده است. همچنین مبلغ ۴۳ میلیارد ریال بابت حق بیمه شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن شمال مورد مطالبه قرار گرفته که مورد اعتراض شرکت قرار گرفته است. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۶ - به شرح یادداشت توضیحی ۱-۵، پروژه‌های در جریان تکمیل گروه، شامل مبلغ ۷۲۳ میلیارد ریال بهای تمام شده تعداد ۱۷ فقره پروژه‌های در جریان شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن جنوب می‌باشد که از سنتوات قبل راکد مانده و اقدامی جهت تکمیل یا تعیین تکلیف آنها صورت نگرفته است. علاوه بر آن به دلیل تأخیر در ساخت و ساز پروژه‌های بلند مرتبه‌سازی فاز ۶ شهرک صد کیش به بهای تمام شده ۱۳۹۷/۱۱۴۰۴۷ میلیارد ریال مطابق پیش‌نویس الحاقیه قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش و نامه شماره ۹۷/۲۴۰۱۱۴۰۴۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۹ آن سازمان بابت تمدید دوره ساخت از یک الی سه سال، مبلغ ۳۴۷ میلیارد ریال در حسابها منظور شده که طبق برآوردهای هیئت مدیره، ساخت و تکمیل پروژه‌های کیش طی مدت تمدید شده



## گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

### شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

تمکیل و آماده بهره‌برداری می‌گردد و با کسب سود مناسب صنعت قابل فروش می‌باشد. همچنین اقدامات انجام شده جهت فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده و آماده برای فروش به مبلغ ۳۷ میلیارد ریال از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۵ به نتیجه کامل نرسیده و از زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک به مبلغ ۳۵ میلیارد ریال، موضوع یادداشت‌های توضیحی ۹ و ۱۲ استفاده نشده است. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

- ۷ به شرح یادداشت توضیحی ۹-۶، پروره ساختمانی تجاری مهرگان در شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن گیلان به مبلغ ۵۱ میلیارد ریال بصورت مشارکتی می‌باشد که طبق توافق اولیه کلیه هزینه‌های اجرایی بطور کامل تا اخذ پایان کار به عهده شریک می‌باشد که با توجه به اختلاف با شریک و عدم رعایت مفاد قرارداد فی مابین از طرف شریک در تحويل به موقع پروره، شرکت و شریک بر علیه هم اقامه دعوى نموده اند. همچنین در رابطه با عوارض ساختمانی و پایان کار و خلافی پروره تجاری هایپرمارکت دیلمان به شرح یادداشت توضیحی ۱۰-۱، ۱۶-۱-۲، مبلغ ۱۰۴ میلیارد ریال مطالبه گردیده (سهم شرکت مبلغ ۵۲ میلیارد ریال می‌باشد) که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده که نتایج دعاوی مذکور تاکنون مشخص نشده است. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

- ۸ به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱۱-۱ و ۱۱-۲، تعداد ۲ مورد از شرکت‌های فرعی تلقیق شده در گروه (شرکت‌های سرمایه گذاری مسکن تهران و سامان گستران) دارای زیان انباشته‌ای بالغ بر ۱۱۰ میلیارد ریال بوده که زیان انباشته آنها، بیش از نصف سرمایه ثبت شده آنها می‌باشد که اقدام انجام شده در جهت خروج از این وضعیت به نتیجه مناسبی نرسیده است. لذا برنامه‌ریزی و اتخاذ تصمیمات مناسب جهت برخون رفت از این وضعیت از طریق استفاده بهینه از منابع و ظرفیت‌های در اختیار ضروری می‌باشد. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

### گزارش در مورد سایر اطلاعات

- ۹ مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی‌شود. در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه «سایر اطلاعات» به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در

### گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

#### شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در «سایر اطلاعات» وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص نکته قابل گزارشی وجود ندارد.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۱۰ - با توجه به یادداشت توضیحی ۱۸ ، مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مهلت مقرر قانونی بطور کامل رعایت نشده است.

۱۱ - پیگیری های هیئت مدیره شرکت جهت انجام تکالیف مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۶ اسفند ۱۳۹۶ صاحبان سهام در رابطه با بندهای ۵ ، ۱۰ و ۱۴ این گزارش به نتیجه قطعی نرسیده است.

۱۲ - طبق یادداشت توضیحی ۳۸-۳-۱ معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش انجام نشده است.

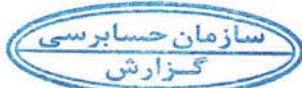
۱۳ - گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۴ - ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادر در موارد ذیل به طور کامل رعایت نشده است:

۱۴-۱ - مفاد بند ۷ ماده ۴ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های پذیرفته شده مبنی بر افشای (ارائه) صورت های مالی میان دوره ای حسابرسی شده شرکت های تحت کنترل (فرعی) در مهلت مقرر.

۱۴-۲ - بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل شناسایی و ثبت نهاده های مالی فعال در بازار اوراق بهادر نزد سازمان (ضوابط و مقررات شرکت های هلدینگ) مبنی بر تخصیص حداقل ۸۰



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)  
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

در صد دارایی‌های خود به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادر (توضیح اینکه در تاریخ ترازنامه میزان سرمایه‌گذاری‌های یاد شده معادل ۶۷ درصد می‌باشد).

- ۱۴-۳ - مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده دربورس در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی صاحبان سهام طبق برنامه اعلام شده و با رعایت مهلت قانونی.

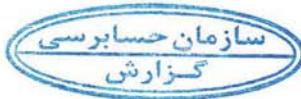
- ۱۵ - در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک‌لیست‌های ابلاغی مرجع ذیربیط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. با توجه به بررسی‌های انجام شده این سازمان به موارد بالاهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

سازمان حسابرسی

۱۳۹۷ بهمن ۲۳

سید محمد میرحسینی مطلق

سید اکبر موسوی داور



(۵)

شترکت کروه سو ماہ گزاری مسکن (سهامی عام)

در تاریخ ۳ آذر ماه ۱۳۹۷



**شirkat-e-grooh Sarmayeh Gazar-e-Mosken (Saham-e-Adai)**

**صورت سود و زیان تلفیقی**

**برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۷**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	بادداشت	
میلیون ریال ۴,۴۸,۴۴۴	میلیون ریال ۶,۲۶۶,۷۳۷	۲۶	درآمد های عملیاتی
(۴,۱۷۸,۸۹۳)	(۵,۲۲۵,۵۶۴)	۲۷	بهای تمام شده در آمد های عملیاتی
<b>۳۰۹,۵۵۱</b>	<b>۱,۰۴۱,۱۷۳</b>		<b>سود ناخالص</b>
<b>۱۵۴,۹۶۱</b>	<b>۴۷,۱۷۸</b>	۲۸	درآمد های عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها
(۴۲۵,۴۱۲)	(۴۳۲,۲۲۸)	۲۹	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۴۰,۰۰۷	۱۷۹,۵۰۱	۳۰	سایر اقلام عملیاتی
<b>(۲۳۰,۴۴۴)</b>	<b>(۲۰۵,۵۴۹)</b>		<b>سود عملیاتی</b>
<b>۷۹,۱۰۷</b>	<b>۸۳۵,۶۲۴</b>		هزینه های مالی
<b>(۵۱۲,۰۹۴)</b>	<b>(۵۳۷,۰۸۲)</b>	۳۱	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
<b>۵۶۴۵</b>	<b>۱۳۷,۰۲۲</b>	۳۲	
<b>(۵۰۷,۴۴۹)</b>	<b>(۴۰۰,۰۶۰)</b>		سود (زیان) قبل از اختساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته
<b>(۴۲۸,۳۴۲)</b>	<b>۴۳۵,۵۶۴</b>		سهم گروه از سود شرکتهای وابسته
<b>۴۶۲۳</b>	<b>۱۸,۵۹۶</b>	۱۱-۳-۲	<b>سود (زیان) قبل از مالیات</b>
<b>(۴۲۳,۷۱۹)</b>	<b>۴۵۴,۱۶۰</b>		مالیات بر درآمد
<b>(۱۹,۸۷۹)</b>	<b>(۴۴,۵۸۳)</b>	۱۷	<b>سود (زیان) خالص</b>
<b>(۴۴۳,۵۹۸)</b>	<b>۴۰۹,۵۷۷</b>		سهم اقلیت از سود (زیان) خالص
<b>(۲۵۲,۶۰۴)</b>	<b>۲۷,۸۲۵</b>		سود (زیان) خالص قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
<b>(۱۹۰,۹۹۴)</b>	<b>۳۸۱,۷۵۲</b>		سود (زیان) پایه هر سهم:
<b>(۴)</b>	<b>۱۱۷</b>		عملیاتی - ریال
<b>(۳۱)</b>	<b>(۴۷)</b>		غیر عملیاتی - ریال
<b>(۳۵)</b>	<b>۷۰</b>	۳۳	سود (زیان) پایه هر سهم - ریال

**گردش حساب سود ابانته تلفیقی**

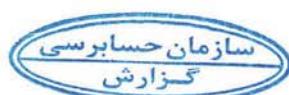
<b>(۴۴۳,۵۹۸)</b>	<b>۴۰۹,۵۷۷</b>		سود (زیان) خالص
<b>۱,۱۸۷,۹۵۰</b>	<b>۲۰۰,۵۵۹</b>		سود ابانته در ابتدای سال
<b>(۵۶,۵۵۵)</b>	<b>.</b>		تعديلات سنواتی
<b>۱,۱۳۱,۳۹۵</b>	<b>۲۰۰,۵۵۹</b>		سود ابانته ابتدای سال - تعديل شده
<b>(۴۳۷,۹۷۰)</b>	<b>(۳۵۲,۲۴۹)</b>		سود سهام مصوب
<b>۶۹۳,۴۲۵</b>	<b>(۱۵۱,۶۹۰)</b>		سود (زیان) قابل تخصیص
<b>۲۴۹,۸۲۷</b>	<b>۲۵۷,۸۸۷</b>		اندوخته قانونی
<b>(۴۹,۲۶۸)</b>	<b>(۴۳,۴۹۲)</b>	۲۴	سود (زیان) ابانته بایان سال
<b>۲۰۰,۵۵۹</b>	<b>۲۱۴,۳۹۵</b>		سهم اقلیت از زیان ابانته
<b>(۳۰۵,۱۹۰)</b>	<b>(۳۳۳,۶۷۵)</b>	۲۵	سود ابانته قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
<b>۵۰,۵۷۴۹</b>	<b>۵۴۸,۰۷۰</b>		از آنجانکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

بادانه های توپیخی بخش جدایی تأثیرگذاری صورت های مالی است.

**شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)**  
**صورت حربان وحده نقد تلفقی**  
**برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۷ آذر ماه ۳۰**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	بادanes
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵۳,۹۵۶	۸۸,۷۸۵	۲۵
(۳۱۷,۲۹۰)	(۵۲۵,۴۷۳)	۳۱
(۱۰۶,۵۵۲)	(۸۰,۳۲۱)	۱۸-۱
(۲۱۰,۶۲۸)	(۱۰۲,۴۹۲)	۱۸-۱
(۶۳۴,۴۷۰)	(۷۰۸,۲۸۶)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی
(۷۴,۷۷۷)	(۴۰,۴۵۵)	مالیات بر درآمد:
(۱۳۱,۶۶۴)	(۱۸,۴۰۴)	مالیات بر درآمد پرداختی
۲۲,۷۴۴	۷۴,۷۷۵	فعالیتهای سرمایه گذاری:
(۲۴۴,۵۳۳)	*	وجهه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود و نامشهود
*	۲۲۷,۶۰۱	وجهه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود و نامشهود
*	(۲۷,۰۷۸)	وجهه پرداختی جهت خرید سرمایه گذاری در املاک
*	۷۹,۱۰۰	وجهه دریافتی جهت فروش سرمایه گذاری در املاک
(۳۵۳,۴۵۳)	۳۳۵,۹۹۴	وجهه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
(۹۰۸,۷۴۴)	(۳۲۳,۹۶۲)	وجهه حاصل از فروش سرمایه گذاری بلند مدت
۱,۰۰۰	*	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی
۷۸,۳۱۹	۱۰۲,۸۶۵	فعالیتهای تأمین مالی:
۱,۶۲۵,۷۲۰	۷۶۵,۵۲۵	وجهه حاصل از افزایش سرمایه در جریان شرکت اصلی
(۱,۰۹۰,۶۵۰)	(۳۵۳,۴۳۳)	وجهه حاصل از افزایش سرمایه شرکتهای فرعی - سهم اقلیت
۶۱۴,۳۸۹	۵۱۴,۹۵۷	دریافت تسهیلات مالی
(۲۹۴,۳۵۵)	۱۹۰,۹۹۵	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
۴۸۱,۹۵۳	۱۸۵,۳۵۰	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی
(۲,۲۴۸)	۵۷۱	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۱۸۵,۳۵۰	۳۷۶,۹۱۶	موجودی نقد در ابتدای سال
۷۱۱,۴۷۴	۲۷۴,۲۱۹	تائیر تغییرات نرخ ارز
		موجودی نقد در پایان سال
		مبادلات غیر نقدی

باده اشتباہی توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



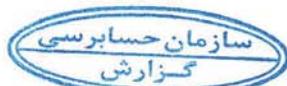
دارایی ها		بدنه ها و حقوق صاحبان سهام		بلادشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳۹۵۰,۹۷۰	۱۳۹۷۰,۹۷۰	۱۳۹۵۰,۹۷۰	۱۳۹۷۰,۹۷۰	۱۳۹۵۰,۹۷۰	۱۳۹۷۰,۹۷۰
بدنه های جاری:	بدنه های جاری:	بدنه های جاری:	بدنه های جاری:	بدنه های جاری:	بدنه های جاری:
برداشتی های تجاری و غیر تجاری	برداشتی های تجاری و غیر تجاری	مالیات برداشتی	سرایه های کوئنده	در بافتی های تجارتی غیر تجارتی	دارایی های تقدیری
۴۰,۸۹۵	۳۳,۵۴۴	۲۸۷	۱۰,۰۱۰	۱۰,۰۱۰	۱۳,۰۱۸
۱,۶۷۴	۳۰۱,۴۷۵	۱۸	۲,۴۴۳,۱۸۴	۲,۰۷۰,۵۴۳	۳,۰۱۰
۳۴۰,۰۰۰	۴۰۵,۴۵۰	۱۹	۷۶۷,۷۶۷	۱۷۷,۸۰۵	۱۰,۰۱۰
۰	۱۱۹,۳۹۱	۲۰	۱۲,۰۸۶	۴,۰۹۱	۴,۰۹۱
۱۶۱۴,۰۹۱	۹۳۱,۳۴۳	۱۶	۲,۰۵۴,۰۵۳	۲,۴۰۰,۵۲۲	۳,۰۱۰
جمع بدنه های جاری	جمع بدنه های جاری	جمع بدنه های جاری	جمع دارایی های جاری	جمع دارایی های جاری	جمع دارایی های جاری
بدنه های غیر تجارتی:	ذخیره موادی باران خدمت کرمان	ذخیره موادی باران خدمت کرمان	دارایی های غیر جاری:	دارایی های غیر جاری:	دارایی های غیر جاری:
۱۷,۱۸۴	۱۷,۱۹۷	۲۱	۳,۸۵۹	۵۷,۴۵۰	۵۷,۴۵۰
۰	۰	۰	۰	۰	۰
۵۳۳,۷۷۷	۹۴۸,۵۳۳	۰	۰	۰	۰
۱۰,۱۸۶	۱۷,۱۹۷	۰	۰	۰	۰
جمع بدنه های غیر تجارتی	جمع بدنه های غیر تجارتی	جمع بدنه های غیر تجارتی	جمع دارایی های غیر جاری	جمع دارایی های غیر جاری	جمع دارایی های غیر جاری
حقوق صاحبان سهام:	حقوق صاحبان سهام:	حقوق صاحبان سهام:	دارایی های غیر مدت	سرایه های غیر مدت	دارایی های غیر مدت
سرمایه	سرمایه	سرمایه	دارایی های ناشیه	دارایی های ناشیه	دارایی های ناشیه
ادولجه قانون	ادولجه قانون	ادولجه قانون	دارایی های ناشیه	دارایی های ناشیه	دارایی های ناشیه
سود اینباشه	سود اینباشه	سود اینباشه	سود اینباشه	سود اینباشه	سود اینباشه
۶,۸۷۷,۰۴۷	۶,۹۱۷,۵۹۰	۰	۰,۵۱,۷۰۹	۰,۴۸۰,۷۷۲	۰,۴۸۰,۷۷۲
جمع بدنه های غیر تجارتی	جمع بدنه های غیر تجارتی	جمع بدنه های غیر تجارتی	جمع دارایی های غیر جاری	جمع دارایی های غیر جاری	جمع دارایی های غیر جاری
۷,۴۰۹,۸۲۴	۷,۴۸۰,۹۷۸	۰	۷,۴۰۹,۸۲۴	۷,۴۸۰,۹۷۸	۷,۴۰۹,۸۲۴



**شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)**  
**صورت سود و زیان**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۷**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	بادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۵۳,۷۱۹	۳۵۶,۶۳۸	۲۸	درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه‌گذاریها
(۱۳۶,۸۱۰)	(۱۵۰,۳۴۴)	۲۹	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۲۶,۷۶۸	۱۶۲,۱۸۴	۳۰	سایر اقلام عملیاتی
<b>۵۴۳,۶۷۷</b>	<b>۳۶۸,۴۷۸</b>		<b>سود(زیان) عملیاتی</b>
<b>(۲۵,۵۳۶)</b>	<b>(۵۱,۸۴۳)</b>	<b>۳۱</b>	هزینه‌های مالی
<b>۲,۵۴۵</b>	<b>(۸۷۰)</b>	<b>۳۲</b>	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
<b>(۳۲,۹۹۱)</b>	<b>(۵۲,۷۱۲)</b>		
<b>۵۱۰,۶۸۶</b>	<b>۳۱۵,۷۶۵</b>	<b>۱۷-۲</b>	<b>سود(زیان) قبل از مالیات</b>
<b>(۳۲۳)</b>	<b>(۳۶۷)</b>		مالیات بر درآمد
<b>۵۱۰,۳۶۳</b>	<b>۳۱۵,۳۹۸</b>		<b>سود(زیان) خالص</b>
<b>۹۹</b>	<b>۶۷</b>	<b>۳۳</b>	سود پایه هر سهم:
<b>(۶)</b>	<b>(۱۰)</b>		عملیاتی-ریال
<b>۹۳</b>	<b>۵۷</b>		غیر عملیاتی-ریال
			<b>سود(زیان) پایه هر سهم-ریال</b>
<b>گردش حساب سود ابانته</b>			
<b>۵۱۰,۳۶۳</b>	<b>۳۱۵,۳۹۸</b>		<b>سود(زیان) خالص</b>
<b>(۸۷۴,۷۶۵)</b>	<b>۱,۰۲۹,۵۷۴</b>		<b>سود ابانته ابتدای سال</b>
<b>(۳۳۰,۰۰۰)</b>	<b>(۲۷۵,۰۰۰)</b>		<b>سود سهام مصوب</b>
<b>۵۴۴,۷۶۵</b>	<b>۷۵۴,۵۷۴</b>		
<b>۱,۰۵۵,۱۲۸</b>	<b>۱,۰۶۹,۹۷۲</b>		<b>سود قابل تخصیص</b>
<b>(۲۵,۵۵۴)</b>	<b>(۱۵,۷۴۹)</b>		<b>اندوفخته قانونی</b>
<b>۱,۰۲۹,۵۷۴</b>	<b>۱,۰۵۴,۲۲۳</b>		<b>سود ابانته پایان سال</b>

از آنجاییکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.  
بادداشت‌های توضیحی بخش جلد ای پایه صورت‌های مالی است.



**شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)**

**صورت حساب وحود نقد  
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۷**

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	

**فعالیتهای عملیاتی:**

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی

(۴۲,۹۹۷)	(۴۰,۲۳۴)	۳۱	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۱۰۶,۵۵۲)	(۸۰,۳۲۱)	۱۸-۱	سود سهام پرداختی به سهامداران
(۱۵۰,۵۴۹)	(۱۲۰,۵۵۵)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی
			مالیات بر درآمد:
			مالیات بر درآمد پرداختی
			فعالیتهای سرمایه گذاری:
(۲۶۲۲)	(۴۴۱)	۱۴	وجه پرداختی جهت خرید دارانهای ثابت مشهود
۸۰۲	۰		وجه حاصل از فروش دارانهای ثابت مشهود
(۴۶۱)	(۶۲۵)		وجه پرداختی بابت تحصیل دارانی نامشهود
۷۷,۹۲۲	۰		وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری بلندمدت
(۲۶۶۸۶)	(۷,۳۰۱)		وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلندمدت
۴۸,۹۵۵	(۸,۳۶۷)		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
(۱۷۲,۳۶۴)	(۶۵,۴۹۲)		جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی

**فعالیتهای تأمین مالی:**

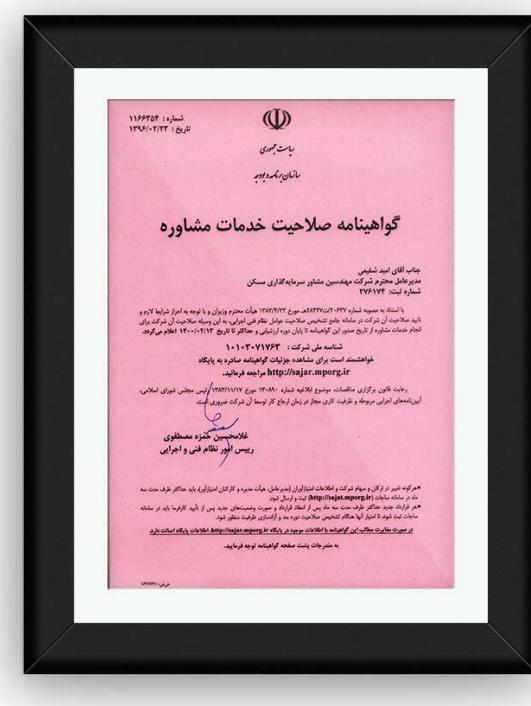
۲۰۸,۳۸۲	۱۰۵,۰۰۰		دریافت تسهیلات مالی
۱,۰۰۰	۰		وجه حاصل از افزایش سرمایه در جریان
(۷۲,۵۰۰)	(۳۰,۰۰۰)		بازپرداخت اصل تسهیلات مالی
۱۳۶,۸۸۲	۷۵,۰۰۰		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی
(۳۵,۴۸۲)	۹,۵۰۸		خالص افزایش (کاهش) ادر وجه نقد
۳۸,۹۹۲	۳,۵۱۰		موجودی نقد در ابتدای سال
۳,۵۱۰	۱۳,۰۱۸		موجودی نقد در پایان سال
۶۲۱,۴۹۶	۴۹۱,۶۹۹	۳۵-۱	مبادلات غیر نقدی

بادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



# କୋମିନ୍‌ଟାର୍କ୍‌ସାର୍କ୍‌ଷାର୍କ୍‌ରେଜିସ୍ଟ୍ରେସନ୍





ساخت و ساز  
زندگانی می‌گردند