



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)

شماره ثبت ۲۶۸۹۳۳ تأسیس ۱۳۸۵

# گزارش فعالیت‌های مدیریت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص) به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۰



جمهوری اسلامی ایران - وزارت مسکن و شهرسازی - معاونت امور مسکن - دفتر برنامه ریزی و نظارت راهبردی

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس



گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی سال ۹۰

گزارش فعالیت هیأت مدیره به مجمع عمومی سال ۹۰

## ۱- شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در یک نگاه

### ۱-۱) تاریخچه تاسیس شرکت:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس سهامی خاص در تاریخ ۱۳۸۵/۰۲/۰۵ تاسیس و طی شماره مورخ ۲۶۸۹۳۳/۰۲/۰۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس متعلق به گروه شرکت های سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و مرکز اصلی آن در تهران - خیابان میرداماد - میدان مادر - خیابان آلن شاه نظری - نبش کوچه ششم پلاک هشت می باشد. همچنین شرکت پردیس دارای شعبه ای با مرکزیت شهرستان سمنان می باشد.

### ۲-۱) ماموریتها و ارزشهای سازمانی:

□ چشم انداز  
سرآمدی و حضور موثر در بازار مسکن و مدیریت علمی ساخت با بکارگیری پیمانکاران توانمند و استفاده از روشهای ساخت نوین صنعتی بجای سنتی و ایجاد شرکت پیمانکاری قدرتمند برای اجرای پروژه های عظیم.

## □ ماموریت‌های سازمانی :

- حضور فعال در بازار مسکن از طریق انبوه سازی، شهرک سازی، ساخت واحدهای تجاری، اداری، فرهنگی، تفریحی و جذب سرمایه های بخش های عمومی و خصوصی جهت مشارکت در ساخت به منظور افزایش توان تولید.
- جذب مخاطبین و متقاضیان مسکن در کلیه نقاط کشور بخصوص شهر جدید پردیس و تهران و هویت سازی برای مجموعه های مسکونی.
- ارائه خدمات فنی و مهندسی در منطقه و خارج از محدوده پردیس.

## □ ارزشهای سازمانی :

- صداقت و پایبندی به اصول اخلاق حرفه ای.
- التزام به کیفیت و نیازهای مشتریان و معیارهای فنی و مهندسی در طراحی و ساخت وساز.
- ترویج خلاقیت و نوآوری و بکارگیری روشهای نوین.





**۴-۱) اسامی اعضاء هیئت مدیره:**

اعضای هیات مدیره	سمت
۱۳۸۹/۰۸/۲۳ تاریخ جدید از تاریخ ۱۳۸۹/۰۸/۲۳	رئیس هیات مدیره
امیر حسین رضوی	نایب رئیس هیات مدیره
محمد عبدالله پور چای بیجار	عضو هیات مدیره
عبدالله اشراقی	مدیرعامل
اکبر میر شفیعی	

**۵-۱) تعداد و وضعیت سهامداران**

تعداد سهام	درصد سهام	نام سهامدار
۴۹۹۹۹۸۰۰	۹۹/۹۹۹۶٪	گروه شرکت های سرمایه گذاری مسکن
۵۰	۰/۱۰۰۰۱٪	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
۵۰	۰/۱۰۰۰۱٪	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
۵۰	۰/۱۰۰۰۱٪	شرکت مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن
۵۰	۰/۱۰۰۰۱٪	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران
۵۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰٪	جمع

## ۶-۱) شعب و نمایندگی های تحت پوشش:

طبق توافقنامه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۰۱ فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری مسکن (هلدینگ) مدیریت شعبه سمنان از شرکت مادر، منفک و به این شرکت انتقال یافته است و کلیه پروژه ها و فعالیتهای این شرکت در استان سمنان از طریق شعبه سمنان مدیریت میشود.

## ۷-۱) وضعیت سرمایه از ابتدای تاسیس تا تاریخ تنظیم گزارش:

سرمایه اولیه شرکت در تاریخ تاسیس ۱۳۸۵/۰۲/۰۵ مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال منقسم به ۱۰.۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام بوده که در تاریخ ۱۳۸۶/۰۴/۲۶ سرمایه شرکت به ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال "افزایش یافته است" (منقسم به ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد)



## ۸-۱) خلاصه شاخصهای عملکرد در سال مالی مورد گزارش

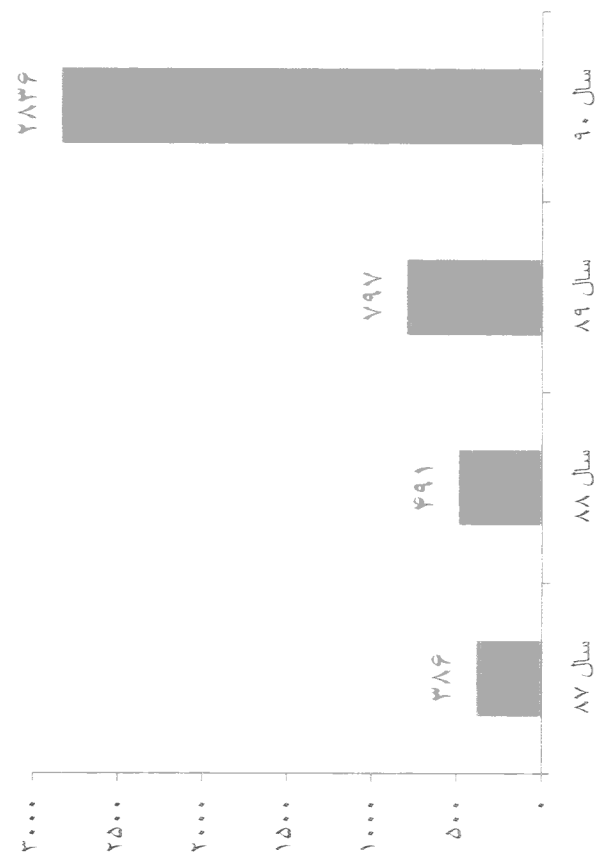
۸-۱-۱) در بخش تولید و مدیریت پروژه :

❖ تعداد واحد ساخته شده معادل ۲۸۳۶ واحد در زیربنای ۲۵۵۲۴۳ متر مربع (با ۱۹۴٪ و ۲۵۶٪ رشد نسبت به سال مالی گذشته از باب مترمربع ساخت و تعداد واحد).

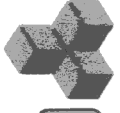
نمودار زیربنای ساخته شده طی سالهای مختلف (متر مربع)



نمودار تعداد واحد ساخته شده طی سالهای مختلف

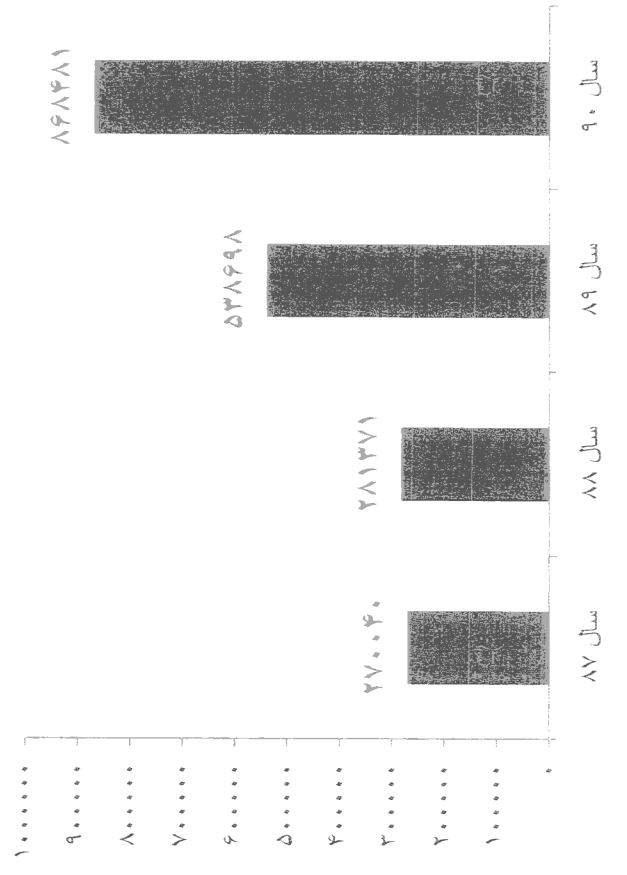






❖ واحدهای در دست ساخت طی سال مالی جاری به تعداد ۷۹۸۵ واحد معادل ۸۶۸۴۸۱ متر مربع (با ۶۱٪ رشد نسبت به سال مالی گذشته)

**نمودار سطح در دست ساخت طی سالهای مختلف**



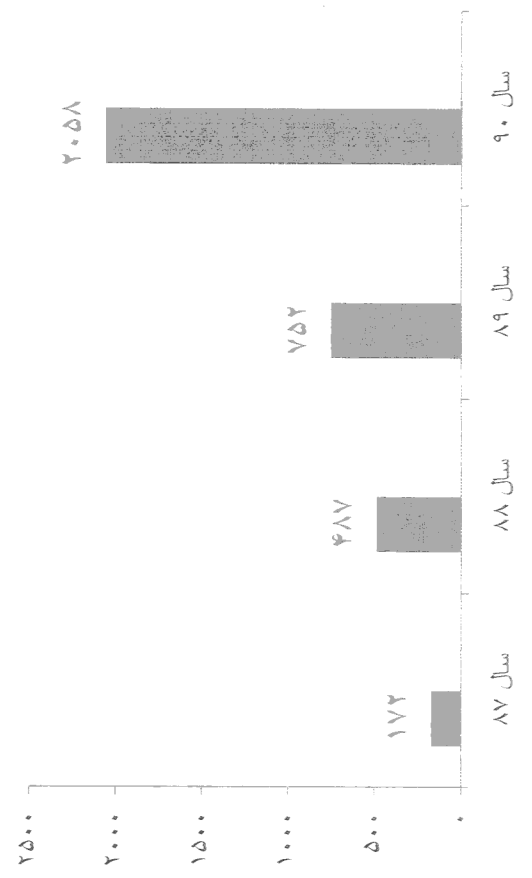
**نمودار واحدهای در دست ساخت طی سالهای مختلف**



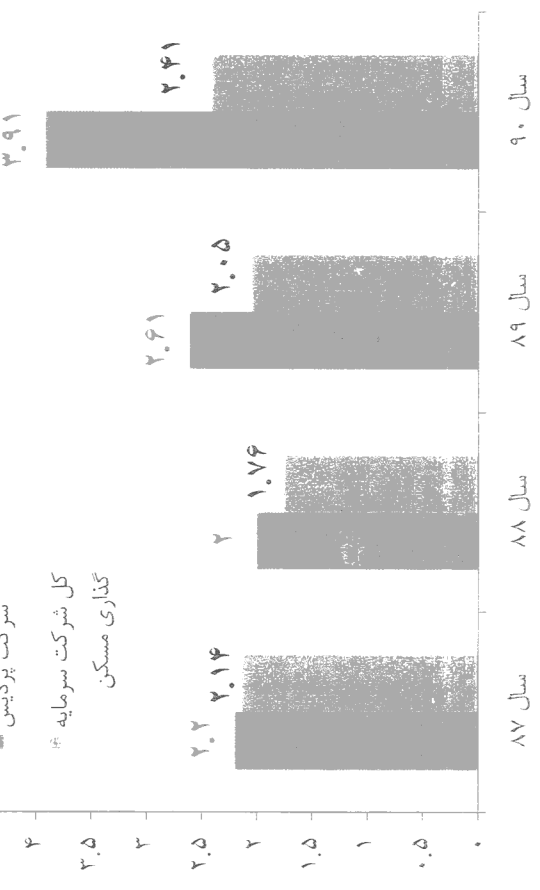
❖ افزایش کمی تعداد مجتمعهای در حال اجرا از ۱۴، در سال مالی گذشته به ۲۴ مجتمع در سال مالی اخیر

رشد شاخص میانگین پیشرفت حاصله در مقایسه با شاخصهای شرکتهای گروه سرمایه گذاری مسکن و افزایش سطح ساخته شده به تعداد نیروهای  
سنای در طی سالهای مختلف

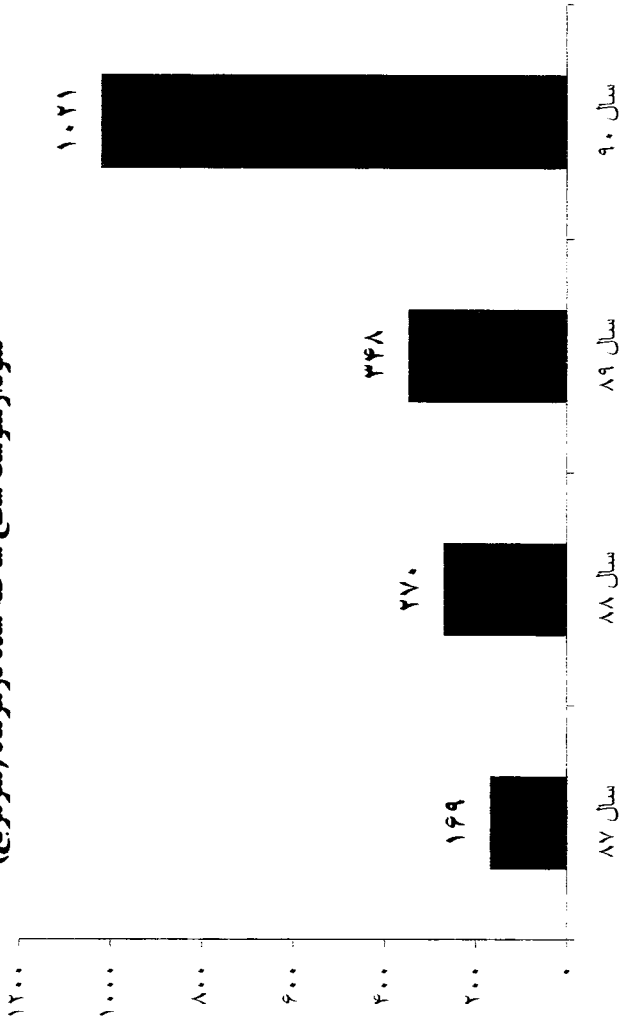
نمودار نقر-سهم سطح ساخته شده به تعداد کل نیروهای طی سالهای مختلف



نمودار میانگین پیشرفت ماهانه پروژه های شرکت در مقایسه با شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن



نمودار متوسط سطح ساخته شده در هر ماه (متر مربع)



❖ توان تحقق و وصول سرعت ساخت مناسب و ثبت رکوردهای قابل ملاحظه در سطح کشور با ساخت متوسط ۱۰۲۱ متر مربع معادل ۱۱.۳ واحد در هر روز کاری، حدود ۱.۴۱ واحد در هر ساعت کاری

❖ کسب رتبه اول شاخصهای تولید مسکن و سرعت پیشرفت پروژه ها در میان کلیه شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن در تمامی دوره های متمادی دو سال گذشته

❖ افزایش توان مدیریت کلان شرکت در تحت پوشش قرار دادن شرکت های متعدد مجری در بخش های مختلف اجرایی بخصوص در پروژه ۶۰۹۵ واحدی مسکن مهر پردیس ( جذب و بکارگیری حدود ۳۶ شرکت پیمانکاری و شریک مجری در سطح پروژه های شرکت با تعداد نیرویی حدود ۲۱۸۳ نفر در هر روز)

❖ موفقیت در برون سپاری در بخش های مختلف ستادی و اجرایی شرکت.

❖ تهیه و بررسی گزارشات امکان سنجی فنی و اقتصادی طرح های در دست مطالعه و شروع بکار

❖ ارتقاء سطح کمی و کیفی برنامه ریزی و کنترل پروژه های در دست اجرا با ارائه گزارشات تحلیلی متنوع در خصوص پیشرفت پروژه ها و پیمانکاران مجری و دلایل تاخیرات و انحرافات نسبت به برنامه های زمانبندی، تنظیم برنامه های زمانبندی اجرایی در موعد مقرر و پیگیری تحقق هرچه بیشتر برنامه ریزیها، بسط و اشاعه فرهنگ برنامه ریزی و کنترل پروژه در میان پیمانکاران و شرکای مجری، تفکیک و بکارگیری نیروهای متمرکز و بعضاً مقیم برنامه ریزی و کنترل پروژه بمنظور بررسی دقیق وضعیت پیشرفت و انحرافات که در این خصوص موارد ذیل حائز اهمیت است:

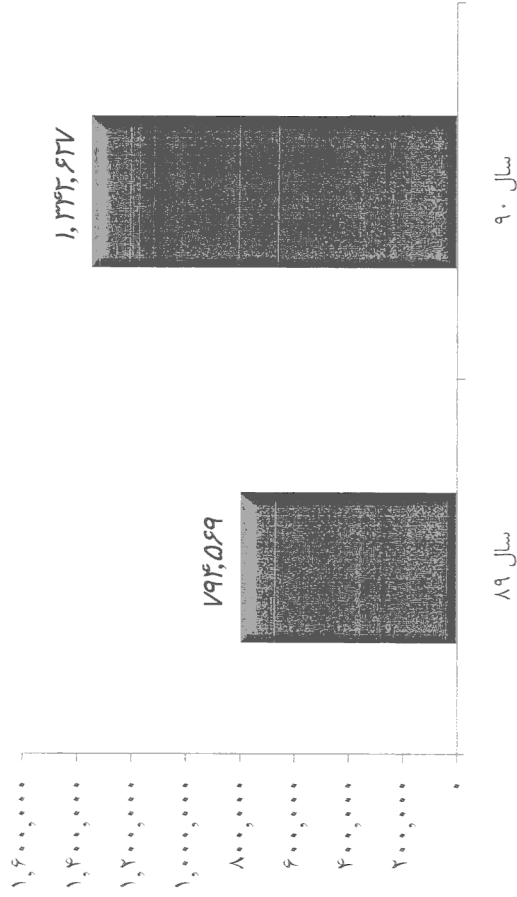
۴-تنظیم و ابلاغ بیش از ۵۰ برنامه زمانبندی در قالب برنامه های مصوب اولیه و. اجرایی به پیمانکاران (تقریباً در هر ۵ روز یک برنامه زمانبندی تنظیم و ابلاغ گردیده است)

۴-تعداد ۹۸ گزارش و مستند مربوط به پیشرفت و عملکرد پروژه ها در قالب گزارشهای تحلیلی و تفصیلی مختلف صرفاً در سال مالی جاری تنظیم و ارائه گردیده است (تقریباً در هر ۳ روز یک گزارش)

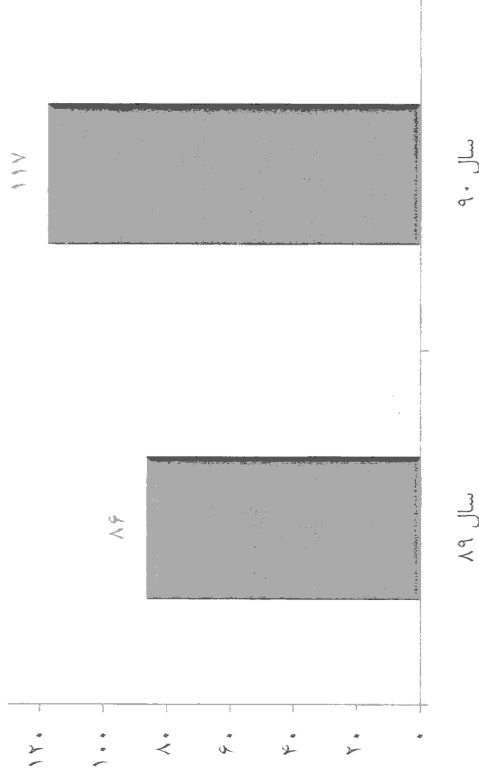
۴-ابلاغ و بررسی مستمر برنامه های زمانبندی تفصیلی پیش بینی و مقایسه اجرای فعاليتها بصورت ماهیانه در حدود ۲۰۲۵ برنامه در هر روز

❖ رشد میزان تشریفات مناقصات و پیمانهای منعقده نسبت به سال مالی گذشته به لحاظ کمی و کیفی.

نمودار مبلغ کل قرارداد های منعقده طی سال گذشته و جاری (میلیون ریال)



نمودار تعداد قرارداد های منعقده طی سال گذشته و جاری



انعقاد تقریباً یک قرارداد در هر ۲.۵ روز در سال مالی جاری  
 رسیدگی ۹۰ صورت وضعیت پیمانکاران در ماه که بطور متوسط در هر روز ۴ صورت وضعیت را شامل می گردد بطوریکه با این شرایط،  
 رسیدگی به صورت وضعیت پیمانکاران در هیچ مقطع زمانی براساس شرایط عمومی پیمان از ۲۰ روز فراتر نرفته است.

❖ دریافت تندیس و عنوان نخست برترین شرکت انبوه ساز در جشنواره برترینهای صنعت ساختمان سال ۹۰ در میان تعداد کثیری از شرکتهای حاضر در همایش مذکور

❖ برنامه ریزی با هماهنگی شرکت هلدینگ جهت شرکت در نمایشگاههای تخصصی ساختمان مانند نمایشگاههای صنعتی سازی و راه و شهرسازی ( که حضور اخیر شرکت در نمایشگاه راه و شهرسازی با کسب عنوان نخست در حوزه مدیریت و ارائه غرفه همراه گردید )

### ۱-۸-۲) در بخش مالی و منابع انسانی :

❖ کسب نقدینگی معادل ۱۰۸۹۲۶۲ میلیون ریال ( شامل وصول اسناد انظامی خریداران واحدها و مبالغ دریافتی از بابت پروژه مهر )

❖ کسب سود حاصل از فروش واحدها با توجه به استاندارد ۲۹ و عملیات پیمانکاری معادل ۲۱۲۱۴۹ میلیون ریال ( به میزان ۱۰۵٪ نسبت به رقم پیش بینی مصوب و ۱۷۸٪ رشد نسبت به سال قبل )

❖ کسب بیشترین سود حاصله از عملکرد در بین شرکتهای گروه سرمایه گذاری مسکن طی سال مالی جاری

❖ تهاتر ۳۳ واحد مسکونی به ارزش ۲۹۳۱۶ میلیون ریال بمنظور کاهش محدودیتهای مالی و تامین نقدینگی که ۳۳٪ فروش سال اخیر را شامل می گردد.

❖ کسب سود مناسب از اجرای پروژه های پیمانکاری در پروژه هایی مانند آماده سازی مسیل کن ۱ و ۲

❖ افزایش جریان ورود و خروج نقدینگی شرکت که به ترتیب نشاندهنده رشد ۳۷ درصدی و ۴۴ درصدی نسبت به سال مالی قبل می باشد

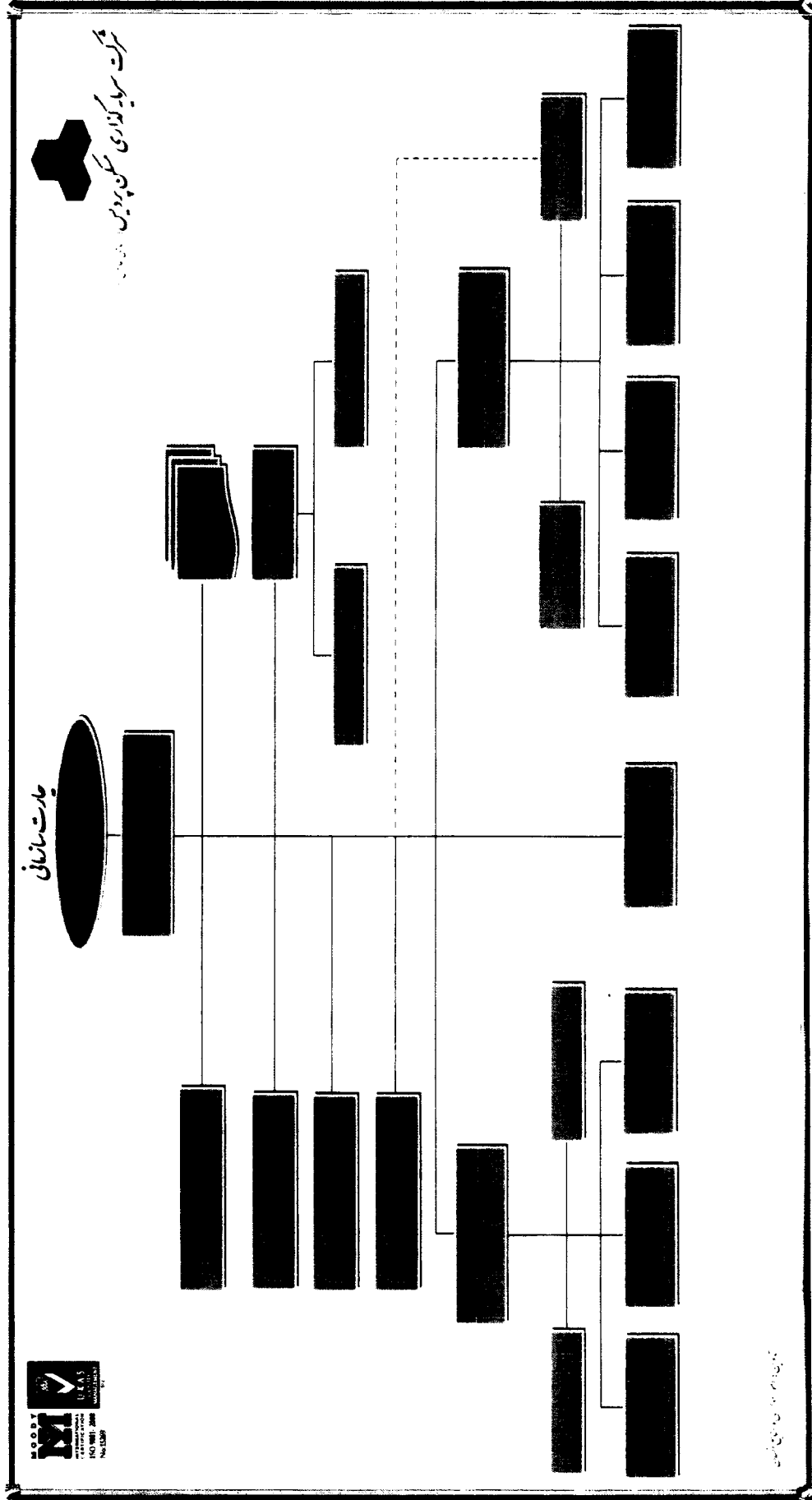
❖ رشد میزان مالی در جریان ساخت نسبت به سال مالی قبل به میزان ۲۹ درصد .

❖ عقد قرارداد واگذاری واحدهای پروژه ۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر با شرکت عمران شهر جدید پردیس و شروع تنظیم قرارداد پیش فروش با متقاضیان مربوطه.

❖ تدوین و جاری سازی آئین نامه انگیزشی پرسنل بمنظور ایجاد انگیزه و تشویق کارکنان

## ۲- وضعیت نیروی انسانی و نمودار سازمانی

۲-۱) نمودار سازمانی مصوب هیات مدیره:





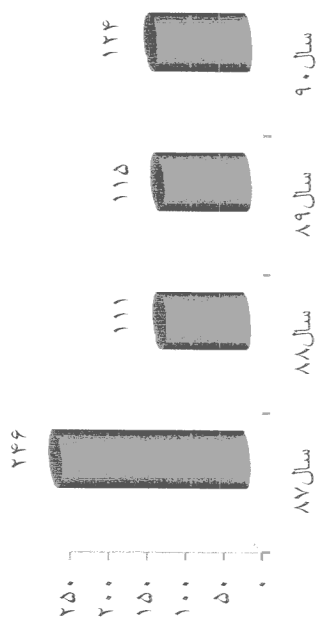
۲-۲) جداول وضعیت نیروی انسانی؛

افزایش یا کاهش نسبت به سال قبل	۹۰/۰۶/۳۱				۸۹/۰۶/۳۱				محل خدمت	ردیف
	جمع کل	لیسانس و بالا تر	دیپلم و فوق دیپلم	زیر دیپلم	جمع کل	لیسانس و بالا تر	دیپلم و فوق دیپلم	زیر دیپلم		
۲	۵۷	۳۳	۲۰	۴	۵۵	۱۷	۲۴	۱۴	دفتر اداری شرکت	۱
-۵	۰	۰	۰	۰	۵	۱	۴	۰	پروژه های ۱۷۶ & ۲۷۲ واحدی	۲
-۵	۰	۰	۰	۰	۵	۱	۴	۰	پروژه ۲۵۰ واحدی نرگس	۳
۲	۶	۶	۰	۰	۴	۳	۱	۰	پروژه ۴۹۸ واحدی سنبل	۴
۱	۵	۲	۳	۰	۴	۱	۳	۰	پروژه ۵۸۵ واحدی سپهر	۵
۳۵	۴۴	۲۰	۲۰	۴	۹	۳	۴	۲	پروژه ۶۰۹۵ واحدی مهر	۶
-۱۶	۵	۰	۱	۴	۲۱	۰	۳	۱۸	واحد ترانسپورت و تعمیرگاه	۷
-۵	۷	۱	۲	۴	۱۲	۲	۲	۸	شعبه سمنان	۸
۹	۱۲۴	۶۲	۴۶	۱۶	۱۱۵	۲۸	۴۵	۴۲	جمع کل	

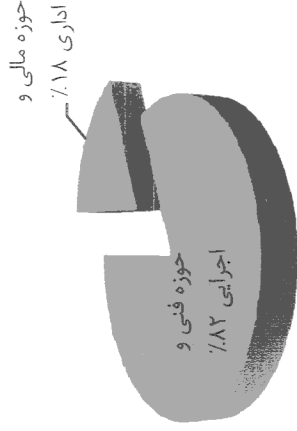


## نمودارهای وضعیت نیروی انسانی:

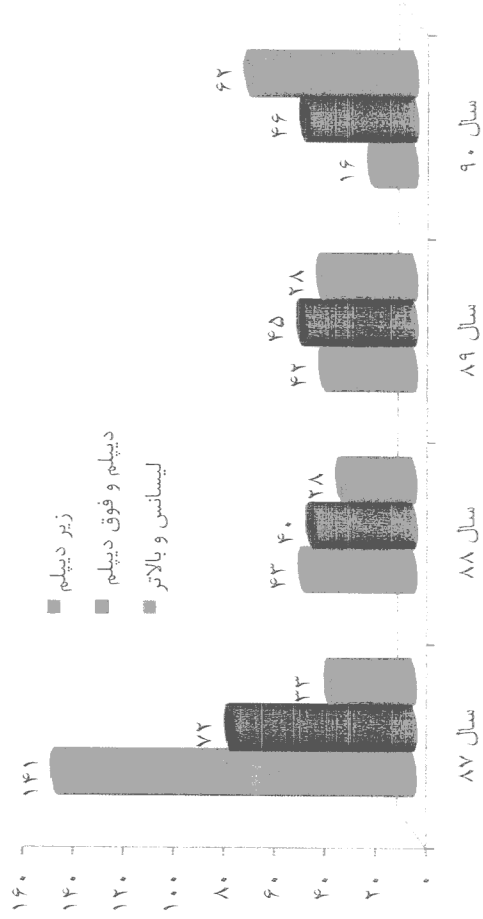
نمودار وضعیت نیروی انسانی



پراکندگی نیروهای حوزه های مختلف

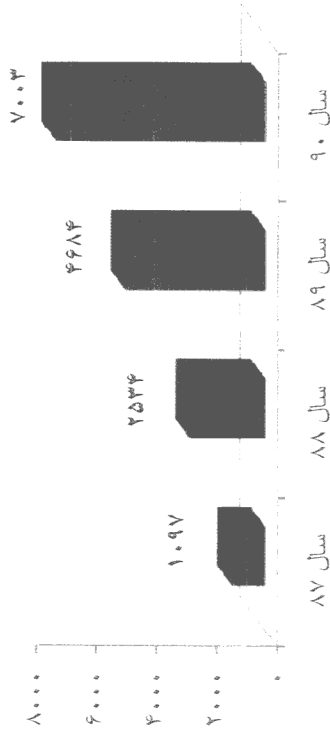


نمودار پراکندگی سطح تحصیلات نیروی انسانی



نمودار وضعیت نسبت سطح در دست ساخت

به تعداد نیروی انسانی شرکت



توضیح: با توجه به نمودارهای فوق، همزمان با رشد نسبت سطح در دست ساخت، توان تخصصی و کیفی نیروها افزایش نشان می دهد.

### ۳- فعالیتهای اجرایی

#### ۱-۳ گزارش وضعیت فعالیتهای در دست اجرا و پیشرفت و عملکرد پروژه ها :

متوسط پیشرفت ماهیانه طی مدت فعالیت پروژه	پیشرفت کل دوره	پیشرفت فیزیکی واقعی تا ۹۰/۰۶/۳۱	پیشرفت واقعی تا ۸۹/۰۷/۰۱	متر از ناخالص	تعداد واحد	روش اجرا	نام پروژه
۰.۶	۱.۸۱	۱۰۰	۹۸.۱۹	۱۸,۳۱۲	۱۷۶	پیمانکار	زینق
۰.۶۶	۱.۹۸	۱۰۰	۹۸.۰۲	۲۸,۱۴۸	۲۷۲	پیمانکار	شقایق
۱.۳	۲.۹۱	۱۰۰	۹۶.۰۹	۲۹,۸۹۲	۲۵۰	پیمانکار	نرگس
۲.۹۴	۴۷.۲۳	۹۵.۰۴	۴۷.۸۱	۶۰,۶۸۴	۴۹۸	پیمانکار	سنبل
۴.۸۵	۵۸.۲۶	۷۵.۸۳	۱۷.۵۷	۲۷۶,۱۸۰	۲۶۲۱	پیمانکار	۲۶۲۱ مهر
۲.۷۶	۱۳.۸۳	۱۴.۵۸	۰	۳۷۲,۲۰۸	۳۴۷۴	پیمانکار	۳۴۷۴ مهر
۳.۱۰	۳۷.۳۸	۶۹.۷۶	۳۲.۳۸	۱۲,۷۷۳	۱۱۲	مشاورکت	نیلوخر ۲
۴.۴۹	۵۳.۸۹	۵۴.۸۹	۱	۲,۵۷۳	...	پیمانکار	مسجد
۱.۶۸	۲۲.۱۵	۳۷.۱۸	۲.۰۲	۲,۷۸۴	۳۵	مشاورکت	تجاری ویونا
۴.۵۳	۹.۰۶	۹.۰۶	۰	۳,۲۶۹	۳۴	مشاورکت	تجاری امید
۰.۷۸	۰.۷۸	۰.۷۸	۰	۲۱,۱۷۰	۲۰۰	مشاورکت	نیلوخر ۱
۹.۶۴	۱۹.۲۸	۱۹.۲۸	۰	۱,۸۱۰	۱۱۴	پیمانکار	اداری پردیس
۵.۰۳	۳۵.۲۱	۱۰۰	۶۴.۷۹	....	....	پیمانکاری	آماده سازی کن ۱
۲.۹۰	۴۲.۸۲	۴۲.۸۲	۰	....	....	پیمانکاری	آماده سازی کن ۲
۰.۴۲	۵.۰۵	۹۵.۹۵	۹۰.۹	۳۸,۱۰۵	۲۸۵	پیمانکار	پارک سمنان
۷.۸۵	۹۴.۱۸	۹۴.۱۸	۰	۵۶۸	۱۱۴	مشاورکت	تجاری لادن سمنان
				۸۶۸,۴۸۱	۷۹۸۵		مجموع کل



### ۲-۳) پروژه های در حال اقدام به شروع و طراحی:

ردیف	نام پروژه	تعداد واحد	مساحت زمین	مساحت زیربنای کل
۱	پروژه مسجد ۶۳ هکتاری	.....	۶۰۰	۸۹۹
۲	پروژه تجاری افتاب و مهتاب	۲۲	۸۰۰	۸۰۰
۳	پروژه تجاری یاقوت	۷۰	۳,۳۶۱	۹,۰۲۲
۴	پروژه مسکونی جمشیدیه تهران	۶۲	۴,۱۰۳	۱۴,۰۰۰
۵	پروژه مسکونی - تجاری کن ۱	۱۹۲	۸,۰۰۰	۳۵,۹۱۱
۶	پروژه گلایل پردیس	۹۶	۷,۱۳۲	۱۰,۷۷۵
۷	پروژه یاسمن پردیس	۸۰	۵,۰۲۴	۸,۸۱۰
۸	پروژه تجاری - اداری عتیق تهران	۲۲	۷۵۱	۳,۵۰۰
۹	پروژه مشارکتی ۱۹۲ واحدی پردیس (نگین ۱ و ۲)	۱۹۲	۱۳,۲۲۸	۲۰,۵۲۰
۱۰	پروژه تجاری مروارید	۱۰۰	۵,۸۶۸	۲۰,۹۹۲
۱۱	پروژه تجاری سپیدا ۱ و ۲	۲۸	۲,۰۷۸	.....
۱۲	پروژه ورزشی آشهنا	.....	۳,۸۸۶	.....
۱۳	پروژه ورزشی نیکان	.....	۲۴,۵۶۲	.....
۱۴	پروژه ویلایی رز پردیس (اراضی ۸ هکتاری)	۱۲	۶,۵۶۲	۳,۰۶۲
۱۵	پروژه مسکونی تجاری کن ۲	۱۷۱	۷,۰۰۰	۴۲,۵۲۵
۱۶	پروژه مسکونی کلارآباد مازنداران	.....	۸,۰۰۰	.....
۱۷	پروژه مسکونی - تجاری قائم سمنان	۲۶۰	۹,۵۴۸	۱۴,۸۸۰
۱۸	پروژه مسکونی معلم سمنان	۱۹۸	۷,۶۸۰	۱۹,۸۰۰
۱۹	پروژه تجاری - اداری تندیس سمنان	۹۵	۲,۲۳۴	۳۴,۴۰۵
	جمع کل	۱۶۰۰	۱۲۰,۴۱۷	۲۳۹,۹۰۱



### ۴-۳ وضعیت تحویل پروژه ها و انتقال اسناد :

وضعیت تحویل پروژه ها و انتقال اسناد به شرح جدول ذیل می باشد . توضیح اینکه : شرکت عمران شهر جدید پردیس به تعهدات خویش علیرغم رسیدگی کامل به صورت توضیحاتی ارائه شده و تسویه حسابها در خصوص صدور مجوزهای لازم برای اخذ سند واحدهای تحویل شده به مشتریان اقدام ننموده است. ضمن اینکه رفع اختلاف بین شرکت عمران شهر جدید پردیس و شهرداری پردیس در رابطه با حق السهم شهرداری از انتقالی زمین به نام شرکت عمران نیز باید صورت پذیرد که این موضوع در مرحله نهایی می باشد. معذالک این شرکت همچنان با بکارگیری نیروهای ذیربط، پیگیر انجام آن تا حصول نتیجه مطلوب می باشد.

علل عدم انتقال قطعی	مراحل اجرایی از اخذ پروانه تا تحویل اسناد انتقال قطعی										زمین (عرصه)		نام پروژه گد پروژه	
	تعداد واحد انتقال یافته	تعداد واحد انتقال یافته	تاریخ اخذ صورتحساب تفکیکی	تاریخ اخذ پایان کار	سهام شریک	تعداد واحد باقیمانده	سال واگذاری	تعداد واحدهای واگذار شده	تعداد کل واحدهای تکمیل شده	تاریخ اخذ پروانه ساخت	پلاک عرصه	انتقال همدنده یا شریک		نحوه تسکین عرصه
کلیه اسناد در سال مالی جاری تحویل شده است	۲۶	۶۰	---	۱۳۸۰/۰۲/۲۱	---	---	۱۳۷۶	۹۶	۹۶	۱۳۷۴/۰۸/۰۴	---	شرکت عمران پردیس	خرید	قائم یک
عدم مراجعه افراد باقیمانده	۲۵	۱۱۱	۱۳۸۱/۱۲/۲۷	۱۳۸۱/۱۲/۱۲	---	---	۱۳۷۷	۱۳۶	۱۳۶	۱۳۷۴/۰۹/۲۱	۵ از ۳۳۵ اصلی	شرکت عمران پردیس	خرید	قائم دو
سند عرصه آماده نشده است	---	---	---	۱۳۸۲/۰۹/۱۶	---	---	۱۳۸۱	۹۹	۹۹	۱۳۷۸/۰۵/۱۳	---	شرکت عمران پردیس	خرید	مریم
سند عرصه آماده نشده است و پایان کار اخذ گردیده است	---	---	---	۱۳۸۴/۱۱/۲۰	---	۱	۱۳۸۲	۲۳۷	۲۳۸	۱۳۸۲/۰۷/۲۸	---	شرکت عمران پردیس	خرید	یاس
سند عرصه آماده نشده است	---	---	---	۱۳۸۹/۰۷/۲۴	---	۱	۱۳۸۲	۲۳۹	۲۴۰	۱۳۸۲/۰۹/۰۱	---	شرکت عمران پردیس	خرید	مینا
سند عرصه آماده نشده است	---	---	---	۱۳۸۹/۰۶/۰۸	---	۲	۱۳۸۶	۴۸	۵۰	۱۳۷۸/۱۰/۰۷	---	شرکت عمران پردیس	خرید	میخک



علل عدم انتقال قطعی	مراحل اجرایی از اخذ پروانه تا تحویل اسناد انتقال قطعی										زمین (عرصه)			کد پروژه	نام پروژه
	تعداد واحد انتقال یافته	تعداد واحد انتقال یافته	تاریخ اخذ سوره تمسک تفکیکی	تاریخ اخذ پایان کار	سهم شریک	تعداد واحد باقیمانده	سال واگذاری	تعداد واگذار شده	تعداد کل واگذار شده	تاریخ اخذ پروانه ساخت	رقم	انتقال دهنده یا شریک	نحوه تسک عرصه		
	۱۰۰	۱۰۰	۷۶/۱۱/۱۱	۷۶/۶/۱۳	.....	.....	۱۳۷۴	۱۰۰	۱۰۰	۷۲/۲/۲۱	۱۵۶/۶-۸۵	مسکن و شهرسازی	خرید زمین	۶۵۲	گلبرگ شاهرود
	۱۱۶	۱۱۶	۷۷/۸/۲۳	۷۵/۸/۸	.....	.....	۱۳۷۵	۱۱۶	۱۱۶	۷۳/۶/۳۰	۱۹۷۲/۲۲۲۹	"	"	۶۵۴	البرز شاهرود
	۱۵	۱۵	۷۵/۱۱/۲۸	۷۳/۴/۲۶	.....	.....	۱۳۷۴	۱۵	۱۵	۷/۱۰/۲۷	۷/۱۳۶-۶	"	"	۶۵۳	۱۷ شهریور
	۲۱۶	۲۱۶	۷۸/۸/۳۰	۷۵/۷/۱۶	.....	.....	۱۳۷۴	۲۱۶	۲۱۶	۷۲/۱/۱۳	۲۳۵۹/۹۷۷/۹۷۶۷	"	"	۶۵۱	شقایق گلستان
	۱	۳۵۵	۸۰/۶/۱۹	۷۸/۱۲/۲۴	.....	۱	۱۳۷۷	۳۵۶	۳۶۴	۷۶/۳/۱	۱۶۲۱/۹۷۷/۹۷۶۷	"	مشارکت	۶۵۵	لادن
	۹	۱۱۵	۸۶/۶/۳	۸۹/۱۱/۳	.....	.....	۱۳۸۰	۱۱۴	۱۲۸	۷۹/۷/۱۶	۲۳۵۹/۱۲۱۳	"	"	۶۵۶	فاز ۱ شقایق
	۵	۵۷	"	"	.....	.....	۱۳۸۱	۶۲	۶۴	"	"	"	"	۶۵۶	فاز ۷ شقایق
	۱۰	۱۱۴	"	"	.....	.....	۱۳۸۲	۱۲۴	۱۲۸	"	"	"	"	۶۵۸	فاز ۳ شقایق
	۴	۸۹	"	"	.....	.....	۱۳۸۳	۹۳	۹۶	"	"	"	"	۶۶۱	فاز ۴ شقایق
	.....	۱۰۴	۸۶/۲/۱	۸۶/۹/۲۴	.....	.....	۱۳۸۳	۱۰۴	۱۰۴	۸-۱/۲/۲۷	۲۳۵۹/۱۲	"	"	۶۵۷	فاز ۱ نیلوفر
	.....	۵۵	۸۶/۲/۱	۸۶/۹/۲۹	.....	.....	۱۳۸۳	۵۵	۶۶	۸-۱/۲/۲۷	۹۷۷۱/۹۷۶۷	"	"	۶۵۷	فاز ۲ نیلوفر
در جریان اخذ پایان کار از شهرداری	۶۶	.....	.....	.....	.....	.....	۱۳۸۵	۶۶	۶۶	۸۳/۱۲/۹	.....	شهرداری	خرید زمین	۶۵۹	مرحله الفاز ۱ پارک گلستان
در جریان اخذ پایان کار از شهرداری	۶۶	.....	.....	.....	.....	۲	۱۳۸۶	۶۴	۶۶	۸۳/۱۲/۹	.....	شهرداری	خرید زمین	۶۵۹	مرحله الفاز ۱ پارک گلستان



### ۳-۵) وضعیت فروش؛

(ارقام به میلیون ریال)

نام پروژه	تعداد واحد قابل واگذاری در سال مالی ۱۳۹۰	واحدهای واگذار شده قطعی در سال مالی ۱۳۹۰	واحدهای در جریان عقد قرارداد	واحدهای باقی مانده در پایان سال مالی ۱۳۹۰	متراژ خالص واحدهای فروخته شده (مترمربع)	واحدهای باقیمانده در ۹۰/۰۹/۳۰
۱- مینا (۲۴۰ واحدی)	۱	۱	۰	۰	۴۹.۲۵	۰
۲- سنبل (۴۹۸ واحد)	۳۴	۲۵	۰	۹	۲,۲۸۳.۳۵	۰
۳- نسترن (۲۶۶ واحد)	۶	۱	۰	۵	۷۲.۴۰	۱
۴- نرگس (۲۵۰ واحد)	۵۰	۴۲	۰	۸	۳,۶۰۷.۸۵	۱
۵- شقایق (۲۷۲ واحد)	۵۵	۳۲	۰	۲۳	۲,۴۹۳.۳۰	۲۰
۶- زنبق (۱۷۶ واحد)	۳۵	۲۰	۰	۱۵	۱,۵۶۱.۸۹	۱۳
۷- فاز یک پارک گلستان سمنان	۴۰	۱۵	۰	۲۵	۱,۴۹۷.۳۴	۲۳
۸- فاز سه تجاری پارک گلستان سمنان	۱۴	۷	۰	۷	۲۷۶.۲۰	۷
۹- مهر ۲۶۲ واحدی (طبق استاندارد ۲۹)	۶۲۱	۶۲۱	۰	۰	۵۹,۸۳۹.۸۰	۰
جمع کل	۸۵۶	۷۶۴	۰	۹۲	۷۱,۶۸۱.۳۸	۶۵

### جدول مقایسه پیش بینی و عملکرد فروش

توضیحات	انحراف	عملکرد	پیش بینی	مبلغ
لازم به ذکر است انحراف ۷۳٪ بابت تعداد ۲۰۰۰ واحد از پروژه مهر (۲۶۲ واحدی) می باشد که در سال مالی ۸۹ براساس استاندارد ۲۹ با درصد پیشرفت ریال ۱۵٪ محاسبه شده است. درصد انحراف واقعی از نظر تعداد ۷٪ می باشد.	(۲۵٪)	۱۱۶۴۴۵۷	۱۵۵۷۱۷۶	
	(۷۵٪)	۷۱۶۸۱.۳۸	۲۸۵۴۷۰	متراژ (متر مربع)
	(۷۳٪)	۷۶۴	۲۸۲۲	تعداد (واحد)



## ۴- جدول خلاصه وضعیت مالی شرکت

(ارقام به میلیون ریال)

سال مالی ۱۳۹۰	سال مالی ۱۳۸۹	سال مالی ۱۳۸۸	سال مالی ۱۳۸۷	سال مالی ۱۳۸۶	شرح
۷,۷۹۴	۳۷,۴۸۴	۶,۶۲۸	۱,۹۴۹	۴۲	موجودی نقد و بانک
۳۶۱,۵۲۳	۴۵,۳۳۶	۱۹۶,۸۷۰	۳۰۹,۳۸۳	۲۴۹۶۴	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۷۵,۸۹۳	۹۲,۲۸۴	۱۱,۰۲۵	۱۰,۹۵۹	۶۸۵۲	سایر حسابها و اسناد دریافتی
۱۷,۹۸۳	۳۱,۴۱۸	۱۸,۷۷۹	۲۲,۶۴۸	۱۰,۸۷۴	موجودی مواد و کالا
۵۴۶,۶۵۸	۲۶۲,۷۳۴	۲۲۸,۹۱۷	۱۷۶,۶۰۳	۱۳۳,۳۵۱	کار در جریان
۳۷,۱۰۳	۹۵,۵۱۶	۲۲,۲۹۹	۱۲,۰۷۶	۴۸۸	کار تکمیل شده
۳۰,۸۱۶	۳۹,۱۷۰	۳۸,۱۲۵	۳۱,۶۲۲	۶۱۵۹	سفارشات و پیش پرداخت ها
۱,۰۷۷,۷۷۰	۶۰۳,۹۴۲	۵۲۲,۶۴۳	۵۶۵,۲۴۰	۱۸۲۷۳۰	جمع دارائی های جاری
۲۵,۶۲۱	۱۰,۳۹۹	۴,۹۱۹	۶,۴۹۶	۴۴۳۳	خالص دارائی های ثابت
۳۰۷,۱۷۰	۱۶۰,۶۶۸	۱۴۵,۴۸۴	۱۳۰,۷۳۴	۱۵۵۳۹۶	سایر داراییها
۱,۱۱۷۲,۹۶۷	۶۴۹,۵۱۹	۵۴۳,۳۷۰	۵۲۶,۶۵۷	۲۸۵۳۲۵	بدهیهای جاری
۲,۱۸۶	۵,۵۵۶	۱,۹۰۰	۱,۸۶۱	۵۸۱	سایر بدهیها
۱,۱۷۵,۱۵۳	۶۵۵,۰۷۵	۵۴۵,۲۷۰	۵۲۸,۵۱۸	۲۸۵۹۰۶	جمع بدهیها
۲۳۵,۴۰۸	۱۱۹,۹۳۴	۱۲۷,۷۷۶	۱۷۳,۹۵۲	۵۶۶۵۳	جمع حقوق صاحبان سهام
۱,۱۹۶,۳۹۴	۴۳۰,۹۴۸	۲۳۷,۰۱۱	۲۹۵,۳۷۹	۸۲۱۶۴	فروش خالص
-۹۸۴,۲۴۵	-۳۵۹,۶۱۲	-۱۷۴,۴۹۶	۱۶۸,۵۷۳	-۷۱۶۶۷	بهای تمام شده کالای فروش رفته
۲۰۲,۵۰۹	۶۷,۰۱۲	۵,۵۱۹	۱۲۲,۱۳۵	۷۱۷۶	سود عملیاتی
۱۷۹,۹۷۴	۶۴,۷۱۴	۵۵,۵۷۰	۱۲۳,۳۳۳	۶۶۵۳	سود حاصل
۵۰	۵۰	۵۰	۵۰	۵۰	نعداد هر سهم
۳,۵۹۹	۱,۲۹۴	۱,۱۱۱	۲,۴۶۷	۱۳۳	سود هر سهم





## ۵- مقایسه بودجه و عملکرد سال

بودجه سال آتی سال ۱۳۹۱	(ارقام به میلیون ریال)		سال مالی منتهی به ۹۰/۰۶/۳۱		شرح
	درصد انحراف	انحراف	عملکرد	بودجه	
۱۶۰۷۰۰۶	۲۳.۹۰	۳۷۵۷۸۲	۱۱۹۶۳۹۴	۱۵۷۲۱۷۶	خالص فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات
-(۱۳۵۰۸۸۱)	۲۸.۱۵	-(۳۸۵۵۳۴)	-(۹۸۴۲۴۵)	-(۱۳۶۹۷۷۹)	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته و خدمات ارائه شده
۲۵۶۱۲۵	-(۴.۸۲)	-(۹۷۵۲)	۲۱۲۱۴۹	۲۰۲۳۹۷	سود (زیان) ناخالص
-(۱۳۶۶۵)	-(۴۶.۰۱)	-(۲۲۵۶)	-(۷۱۵۹)	-(۴۹۰۳)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۴۰۰	—	۳۰۸۶	-(۲۴۸۱)	۶۰۵	درآمدهای عملیاتی
۲۴۲۸۶۰	-(۲.۲۳)	-(۴۴۱۰)	۲۰۲۵۰۹	۱۹۸۰۹۹	سود (زیان) عملیاتی
-(۳۵۸۳۴)	—	۱۸۴۸۴	-(۱۸۴۸۴)	—	هزینه های مالی
—	-(۲۱۰۲)	-(۱۰۷۲۲)	۱۱۲۳۲	۵۱۰	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۲۰۷۰۲۶	۱.۶۹	۳۳۵۲	۱۹۵۲۵۷	۱۹۸۶۰۹	سود خالص قبل از مالیات
-(۱۸۲۹۸)	۳۷.۲۴	-(۹۰۷۰)	-(۱۵۲۸۳)	-(۲۴۳۵۳)	مالیات
۱۸۸۷۲۸	-(۳.۲۸)	-(۵۷۱۸)	۱۷۹۹۷۴	۱۷۴۲۵۶	سود خالص پس از کسر مالیات
۵۰	—	—	۵۰	۵۰	تعداد سهام
۳۷۷۵	-(۳.۲۸)	-(۱۱۴)	۳۵۹۹	۳۴۸۵	سود هر سهم

### ۵-۱) توجیه انحرافات عملکرد با بودجه:

- ❖ افزایش سود ناخالص مربوط به فعالیتهای پیمانکاری و فروش واحدهای ۲۶۲۱ واحدی مهر می باشد.
- ❖ افزایش هزینه فروش ، اداری و عمومی مربوط به هزینه های فروش می باشد که در بودجه پیش بینی نشده بود.
- ❖ افزایش سایر درآمدهای غیر عملیاتی مربوط به اجاره بچینگ و فروش ضایعات و سود سپرده بانکی می باشد.



## ۵-۲) گزارش وضعیت تسهیلات دریافتی:

۱- تسهیلات جهت پروژه ۴۹۸ واحدی سنبل: دریافت تسهیلات طی قرارداد منعقد شده به شماره ۱۲۷۹/۵۰۲ مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۵ بمبلغ ۷۴۷۰۰ میلیون ریال که در تاریخ تهیه گزارش مبلغ ۷۴۷۰۰ میلیارد ریال طی ۶ مرحله از بانک مسکن شعبه مستقل پس از کسر ۴۰٪ مابقی به حساب شرکت واریز گردیده است.

۲- تسهیلات جهت پروژه ۷۳ واحدی پارک گلستان سمنان: دریافت تسهیلات طی قرارداد منعقد شده به شماره ۱۲۷۹/۴۸۸ مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۱۲ بمبلغ ۱۴۶۰۰ میلیون ریال در چهار مرحله که طی ۳ مرحله بمبلغ ۱۲۶۰۰ میلیون ریال از بانک مسکن شعبه مستقل پس از کسر ۴۰٪ مابقی به حساب شرکت واریز گردیده است.

۳- تسهیلات جهت پروژه ۵۸۵ واحدی سپهر: دریافت تسهیلات طی قرارداد منعقد شده به شماره ۱۲۷۹/۶۱۳ مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۷ به مبلغ ۱۴۶۰۰۰ میلیون ریال که در مرحله اول مبلغ ۵۰۰۰۰ میلیون ریال به تاریخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۷ از بانک مسکن شعبه مستقل به حساب شرکت واریز گردیده است. که با توجه به اینکه پروژه سپهر در طرح پروژه ۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر قرار گرفته است شرکت از دریافت مابقی تسهیلات انصراف داده است.

## ۶- اقدامات انجام شده در رابطه با تکالیف مجمع سال گذشته

تکالیف مجمع	اقدامات انجام شده
۱- انتقال اسناد مالکیت واحدهای واگذار شده به خریداران	بدلیل وجود اختلاف فی مابین شهرداری و عدم همکاری شرکت عمران پردیس امکان انتقال اسناد مالکیت مقدور نشده است. همچنین قابل ذکر می باشد موضوع با توجه به مصوبه سفر اخیر مقام محترم وزارت مسکن و شهرسازی در دست اقدام می باشد.
۲- تعیین تکلیف بیمه پیمانکاران دست دوم	بعلت عدم اخذ مفاصا حساب بیمه ای توسط شرکت عمران پردیس امکان صدور مفاصا حساب جهت پیمانکاران دست دوم این شرکت حاصل نشده است.
۳- تقسیم سود سهامداران	از مبلغ ۶۴۵۰۰ میلیون ریال سود تقسیم شده در سال مالی ۱۳۸۹ مبلغ ۳۴۰۰۰ میلیون ریال پرداخت گردیده است و در زمان تهیه گزارش مانده بدهی به مبلغ ۳۵۰۰ میلیون ریال می باشد که ناشی از مانده حساب زمین شرکت بین المللی ساختمان است.

۱-۶) فعالیت هیأت مدیره در رابطه با تکالیف مجمع (مبادلات با شرکت هلدینگ):

ردیف	شرح	مبلغ
۱	مانده حساب در تاریخ ۱۳۸۹/۰۶/۳۱	۲۹,۲۶۹,۹۴۵,۵۳۰
	اضافات:	
۲	بابت سود سهام مربوط به سال مالی ۸۹	۶۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	بابت کاهش متراژ زمین شرکت بین المللی ساختمان ملی	۴,۰۶۳,۶۱۰,۰۵۳
۴	بابت هزینه های انجام شده توسط شرکت هلدینگ (حقوق و سنوات و غیره)	۳,۱۷۲,۵۱۷,۸۱۲
	کسورات:	
۵	واریز نقدی شرکت پردیس (۸۹/۰۷/۲۵)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	واریز نقدی شرکت پردیس (۸۹/۰۸/۲۳)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	واریز نقدی شرکت پردیس (۸۹/۱۱/۱۷)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	واریز نقدی شرکت پردیس (۹۰/۰۱/۳۱)	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	واریز نقدی شرکت پردیس (۹۰/۵/۰۸)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰	واریز نقدی شرکت پردیس (۹۰/۰۸/۰۱)	۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	واریز نقدی شرکت پردیس (۹۰/۰۸/۱۷)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	بابت ۴۰٪ تسهیلات دریافتی مربوط به پروژه های نیلوفر و سمنان و سنبل	۲۸,۲۹۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	بابت سود سهام شرکت های گروه مربوط به ۱۳۸۹/۰۶/۳۱	۴۰۰,۱۶۱,۶۶۷
۱۴	مالیات نقل و انتقال واحدهای پروژه قائم	۲۷۰,۴۹۶,۲۷۳
	مانده طلب شرکت هلدینگ در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	۳,۵۴۱,۴۱۵,۴۵۵

هلدینگ.

۷-۱۰) برنامه ریزی جهت بکارگیری سیستم مدیریت از جمله سیستم مدیریت هوشمند MIS با همکاری شرکت همکار واحد تحقیق و توسعه شرکت هلدینگ در جهت مدولاسازی و افزایش سرعت و کیفیت ساخت.

۷-۹) استفاده بیشتر از مصالح نوین ساختمانی از طریق مطالعات و به اشتراک گذاشتن اطلاعات موجود در این زمینه با همکاران و بیشتر تواناییهای شرکت در بخشهای مختلف و هویت بخشی به پروژه های در دست اجرا.

۷-۸) ادامه سیاست تبلیغاتی شرکت با هماهنگی شرکت هلدینگ بمنظور حضور در نمایشگاهها و همایشها جهت معرفی پروژه های اجرا شده استوار به جهت تحت اراضی افزوده در ارزش افزوده شرکت و تولید توانی برای افزایش (۷-۸) ادامه سیاست تبلیغاتی شرکت با هماهنگی شرکت هلدینگ بمنظور حضور در نمایشگاهها و همایشها جهت معرفی پروژه های اجرا شده استوار به جهت تحت اراضی افزوده در ارزش افزوده شرکت و تولید توانی برای افزایش

شهرستانهای سمنان و سمنان.

۷-۴) افزایش فعالیتهای اجرایی در شعبه سمنان از طریق مشارکت با سازمان راه و شهرسازی و شهرداری ها بخصوص در اجرای آبی. ۷-۵) شرکتی انعقاد قرارداد و تحویل واحدهای پروژه ۹۰۰ واحدی مسکن مهر تا پایان سال مالی سال ۱۳۸۷.

۷-۴) افزایش میزان مشارکت در صنایع مالی شرکت. ۷-۳) افزایش مشارکت در صنایع ساختمانی و توسعه فعالیتهای شرکت. ۷-۲) افزایش مشارکت در صنایع ساختمانی و توسعه فعالیتهای شرکت.

۷-۱) افزایش مشارکت در صنایع ساختمانی و توسعه فعالیتهای شرکت.

۷-۲) شروع فعالیتهای ساخت و ساز پروژه های مسکونی با تخاری با میزان سود بیش از ۴۰ درصد در حوزه خارج از منطقه مورد نیاز شرکت.

۷-۱) افزایش فروش پروژه های مسکونی و تخاری در حال احداث شرکت از قبیل احداث کلاسیک، جمشیدیه و ویلاهای کلاسیک جهت تأمین نقدینگی و افزایش فروش پروژه های مسکونی و تخاری در حال احداث شرکت از قبیل احداث کلاسیک، جمشیدیه و ویلاهای کلاسیک جهت تأمین نقدینگی

۷- برنامه های سال آتی





## ۹- پیشنهادات هیأت مدیره به مجمع

۱-۹) پیرو درخواست سنوات گذشته وبا عنایت به برنامه ریزی در جهت توسعه فعالیتهای شرکت و نیاز به نقدینگی طی سال مالی آتی جهت تحقق اهداف پیش بینی شده، تقاضای موافقت با افزایش سرمایه شرکت می گردد.

۲-۹) باتوجه به پتانسیل موجود در مجموعه شرکت از باب فنی مهندسی و سرعت اجرا، این شرکت آمادگی کاملی را جهت حضور در پروژه های عظیم ملی و برون مرزی دارا می باشد.

۳-۹) برون سپاری و ایجاد ساز و کار مناسب جهت ارائه خدمات پس از فروش برای مجتمعهایی در حال بهره برداری با توجه به افزایش مجموعه های واگذارشده به خریداران.