

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش هیئت مدیره به
مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

فهرست

۱- کلیات

۲	
۲	۱-۱- گزیده اطلاعات مالی
۳	۱-۲- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت
۳	۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران
۴	۱-۴- ماهیت شرکت و صنعت
۴	۱-۵- فرصت ها و تهدیدهای پیش روی شرکت
۴	۱-۵-۱- فرصت ها
۵	۱-۵-۲- تهدیدها
۵	۱-۵-۳- استراتژی شرکت
۵	۱-۵-۴- برنامه ها و چشم انداز شرکت
۵	۱-۵-۵- ریسک های پیش رو شرکت
۵	۱-۵-۶- گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۶	۱-۵-۶-۱- مدیریت ریسک خرید ، تحصیل زمین پروژه
۷	۱-۵-۶-۲- مدیریت ریسک طراحی پروژه
۸	۱-۵-۶-۳- مدیریت ریسک ساخت و ساز پروژه
۹	۱-۵-۶-۴- مدیریت ریسک بازاریابی و فروش پروژه
۱۰	۱-۶- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:
۱۰	۱-۷- محصولات اصلی شرکت:
۱۰	۱-۸- پروسه ساخت هر یک از پروژه های شرکت
۱۰	۱-۹- روش ساخت مورد استفاده شرکت:
۱۰	۱-۱۰- مقایسه تکنولوژی ساخت شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان
۱۰	۱-۱۱- مواد اولیه مورد استفاده شرکت
۱۰	۱-۱۲- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت
۱۰	۱-۱۳- برنامه های توسعه کسب و کار شرکت
۱۱	۱-۱۴- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقیهای بر شرکت
۱۱	۱-۱۵- تعیین صلاحیت حرفه ای شرکت و گواهینامه ها
۱۱	۱-۱۶- تعداد کارکنان شرکت
۱۱	۱-۱۶-۱- فعالیت های توسعه منابع انسانی
۱۲	۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت
۱۲	۲-۱- فهرست زمین و ساختمان
۱۲	۲-۲- سهام خزانه

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۳	۲-۳- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت
۱۳	۲-۴- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت
۱۳	۲-۵- کیفیت سود شرکت
۱۴	۲-۶- نسبتهای مالی
۱۵	۲-۷- پرداخت سود
۱۵	۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت
۱۵	۳-۱- وضعیت سهام شرکت در بورس اوراق بهادار
۱۵	۳-۲- وضعیت معاملات و قیمت سهام
۱۶	۴- حاکمیت شرکتی
۱۶	۴-۱- نظام راهبری شرکت
۱۶	۴-۱-۱- اطلاعات مربوط به ساختار هیات مدیره
۱۶	۴-۱-۲- اطلاعات مربوط به اعضای هیات مدیره
۱۷	۴-۱-۲-۱- اطلاعات مربوط به رئیس هیات مدیره
۱۷	۴-۱-۲-۲- اطلاعات مربوط به اعضای غیر موظف هیات مدیره
۱۸	۴-۱-۳- اطلاعات مربوط به تعداد جلسات هیات مدیره
۱۸	۴-۱-۴- اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت
۲۰	۴-۱-۵- اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت
۲۰	۴-۲- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی کمیته انتصابات و کمیته ریسک
۲۳	۴-۳- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
۲۳	۴-۴- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته
۲۷	۴-۵- اهم اقدامات انجام شده در سال مالی جاری
۲۷	۴-۵-۱- تعریف پروژه های جدید و سودآور جهت ساخت و ساز
۲۷	۴-۵-۲- پروژه نیمه ساخته ۹۰ واحدی شاهین شهر اصفهان و ساز
۲۷	۴-۵-۳- پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند
۲۸	۴-۵-۴- پروژه های ساخته شده
۲۸	۴-۵-۵- سرمایه گذاری ها
۲۹	۴-۵-۶- اقدامات حقوقی انجام شده
۲۹	۴-۵-۷- اقدامات مالی و مالیاتی انجام شده
۲۹	۴-۶- تمهیدات و برنامه های آتی شرکت
۳۰	۴-۷- پروژه های به اتمام رسیده
۳۱	۴-۸- پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود
۳۱	۵- اطلاعات تماس با شرکت



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

به نام خدا

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ی ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ی ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارش های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه های هیئت مدیره فراهم می آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۳۰ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضا هیئت مدیره
	رئیس هیئت مدیره	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	آقای هادی مزدارانی
	مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	آقای سید جواد میر بابایی
	عضو هیئت مدیره	شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان (سهامی عام)	آقای مجتبی دلخونی
	عضو هیئت مدیره	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	آقای حسین علی پور خنکداری
	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	آقای مسعود سعیدی



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱- کلیات

۱-۱- گزیده اطلاعات مالی:

درصد تغییرات		سال مالی منتهی به			
نسبت به	نسبت به	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ میلیون ریال):					
۴۶۳	۱,۳۸۲	(۵۱,۷۴۹)	(۱۴,۶۶۵)	۱۸۷,۹۳۲	درآمد های عملیاتی
۲۶۳	۳۷۴	(۸۳,۳۷۹)	(۴۹,۵۴۲)	۱۳۵,۵۹۷	سود (زیان) عملیاتی
۱۳۰۸	۱۰۰	۹,۴۱۸	۶۶,۳۶۰	۱۳۲,۵۶۳	درآمدهای غیر عملیاتی
۴۶۲	۱۶۴۰	(۷۴,۱۷۷)	۱۵,۴۰۸	۲۶۸,۱۶۰	سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات
۲۰۷۰	۱۵۲۳	(۱۷,۸۷۷)	(۲۴,۷۵۲)	۳۵۲,۱۷۸	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (میلیون ریال):					
۱۴	۱۲	۲,۴۴۹,۵۳۳	۲,۴۹۹,۴۰۹	۲,۸۰۰,۴۳۴	جمع داراییها
۴۷۲	۶۷	۱۴,۲۵۵	۴۸,۷۲۳	۸۱,۵۸۸	جمع بدهی ها
-	-	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	سرمایه ثبت شده
۱۲	۱۱	۲,۴۳۵,۲۷۸	۲,۴۵۰,۶۸۶	۲,۷۱۸,۸۴۶	جمع حقوق صاحبان سهام
اطلاعات مربوط به هر سهم:					
-	-	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۴۶۲	۱,۴۰۰	(۲۹)	۷	۱۰۵	سود و (زیان) واقعی هر سهم - ریال
سایر اطلاعات:					
(۲۰)	(۱۰)	۱۱	۱۰	۹	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

تغییرات اقلام سود و زیان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ نسبت سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به قرار زیر می باشد:

الف - افزایش درآمدهای عملیاتی عمدتاً مربوط به فروش یک واحد تجاری در سال جاری و افزایش سود سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت در صندوق آتیه نوین و خرید و فروش سهام شرکت ها (سرمایه گذاری های کوتاه مدت) می باشد.

ب - افزایش درآمدهای غیر عملیاتی عمدتاً مربوط به افزایش سود سهام تقسیم شده بانک اقتصاد نوین و سایر شرکت ها و خرید و فروش سهام شرکت های نوسازی ساختمان تهران، سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس و سرمایه گذاری ساختمان ایران (سرمایه گذاری های بلند مدت) می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۱- قوانین و مقررات موثر و حاکم بر فعالیت شرکت:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- الف - اجراء و رعایت اساسنامه، قانون تجارت، قانون کار و مقررات و قوانین مربوط به بیمه و مالیات و امور حقوقی رایج کشور
- ب - اجراء و رعایت دستورالعمل حاکمیت شرکتی بر اساس الزامات سازمان بورس اوراق بهادار
- ج - دستورالعمل بهره وری و کمک های انگیزشی به کارکنان و رعایت و اجراء مصوبات آن

۳-۱- سرمایه و ترکیب سهامداران:

سرمایه شرکت در بدو تاسیس به مبلغ یک میلیارد ریال (شامل تعداد یک میلیون سهم به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳,۵۱۳ ریال (شامل تعداد دو میلیارد و پانصد و پنجاه و دو میلیون پانصد و سیزده هزار سهم به ارزش اسمی هر سهم یک هزار ریال) رسیده است تغییرات سرمایه از بدو تاسیس به شرح جدول زیر است.

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	مبلغ سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۰	سرمایه اولیه	۱,۰۰۰	از محل آورده نقدی
۱۳۸۱	۲,۹۰۰	۳۰,۰۰۰	از محل مطالبات و آورده نقدی
۱۳۸۴	۲۸۳	۱۱۵,۰۰۰	از محل مطالبات و آورده نقدی
۱۳۸۶	۷۴	۲۰۰,۰۰۰	از محل مطالبات و آورده نقدی
۱۳۸۷	۱,۱۷۶	۲,۵۵۲,۵۱۳	از محل تجدید ارزیابی داراییها (سرمایه گذاری بلندمدت)

شرکت در سال ۱۳۹۷ برای برون رفت از شمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت اقدام به تجدید ارزیابی داراییها (سرمایه گذاری بلند مدت) بر اساس مفاد قانون بودجه سال ۱۳۹۷ نموده است.

صاحبان سهام شرکت و درصد سهام آنها در پایان سال مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	۹۲.۵۲۸
۵	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۶۳۸,۱۲۷	۰.۰۲۵
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۶۹,۱۳۷	۰.۰۰۳
۳	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	۵۲,۷۶۲	۰.۰۰۲
۴	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۹۲,۷۶۲	۰.۰۰۴
۶	سایر	۱۸۹,۸۷۴,۷۳۹	۷.۴۳۹
	جمع	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۱۰۰



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۴-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

کلیاتی درباره شرکت

تاریخچه شرکت

صندوق مسکن جوانان توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با مشارکت سازمان ملی زمین و مسکن طبق توافقنامه مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۲۷ تأسیس گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۰۳/۳۰ صندوق مسکن جوانان به صورت شرکت سهامی خاص در اداره ثبت شرکت ها طی شماره ۱۷۴۸۴۲ بنام شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی خاص) تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۱/۲۴ براساس مصوبه مجمع فوق العاده شرکت به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۳/۱۶ این تغییر در اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است.

موضوع فعالیت شرکت

هدف شرکت عبارت است از مباشرت، مشارکت (حقوقی و مدنی) و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری به منظور تحقق اهداف و در چهارچوب موضوع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به ویژه ساخت مسکن برای جوانان و زوج های جوان.

موضوع شرکت

الف- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیر بنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.

ب- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت های شهری، احداث شهرها و شهرک ها در داخل یا خارج از کشور.

ج- تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت.

د- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تأسیسات و لوازم منزل مورد نیاز برای میله کردن واحدهای در دست ساخت، اجراء و مبادرت در امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی.

ه- خرید و فروش سهام سایر شرکتهای و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر موسسات و شرکت ها و طرح ها و پروژه ها و نیز تأسیس یا مشارکت در تأسیس شرکتهای و موسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت.

و- انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی، از جمله انجام کلیه فعالیت های صدور خدمات فنی و مهندسی که بطور مستقیم یا غیرمستقیم در جهت توسعه و پیشرفت و موضوع شرکت باشد. همچنین بر اساس هدف گذاری صورت گرفته از سوی هلدینگ، شرکت بصورت تخصصی بر پروژه های طرف قرارداد با وزارت مسکن و شهرسازی و شرکت ها و سازمان های تابعه به عنوان بازار اصلی متمرکز خواهد شد.

۵-۱- فرصت ها و تهدیدهای پیش روی شرکت:

۱-۵-۱- فرصت ها:

از جمله فرصت های پیش رو می توان رکود در بازار مسکن را نام برد که خرید و سرمایه گذاری در ملک، مقدمات ساخت و ساز و اخذ پروانه ساختمانی و غیره انجام وظیفه مدت حدوداً دو سال پروژه به اتمام رسیده که طی تجربیات سال های گذشته بعد از آن رونق در بازار مسکن جهت فروش واحد های آماده فراهم می گردد.

با توجه به ورود نقدینگی در طی مدت ساخت پروژه امکان هزینه کرد پروژه (غیر از خرید ملک) به صورت خرد حدوداً ۱۵ ماه وجود دارد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۵-۱- تهدیدها:

از جمله تهدیدهای پیش رو می توان به افزایش احتمالی قیمت و نرخ ارز و به تبع آن افزایش قیمت مصالح ساختمانی و کمبود مصالح وارداتی به جهت تحریم ها و همچنین رکود در بازار مسکن در زمان فروش اشاره نمود.

۳-۵-۱- استراتژی شرکت:

- * توسعه بخش مسکن و ساختمان در مناطق پرسود و با ظرفیت بالا.
- * بهره گیری از استاندارد به روز جهت اجراء و فروش بهتر پروژه ها و جذب مشتری.
- * برقراری رضایت سهامداران و خریداران واحدها.

۴-۵-۱- برنامه ها و چشم انداز شرکت:

- ۱- تامین منابع مالی برای ورود به پروژه های جدید.
- ۲- افزایش حداکثر ثروت و سود پروژه.
- ۳- استفاده از تکنولوژی های جدید جهت اجرای پروژه های تعریف شده.

۵-۵-۱- ریسک های پیش رو شرکت:

عدم ثبات اقتصادی و احتمال افزایش قیمت مصالح و دستمزد و کمیاب شدن مصالح استاندارد و مناسب و همچنین عدم فروش به موقع به علت رکود .

۶-۵-۱- گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت:

ساختمان و مسکن یکی از اشتغال زا ترین و پرسود ترین بخش های اقتصادی کشور می باشد و با توجه به این که این شرکت تاکنون بیش از ۶۵۰۰ واحد ساخته و به متقاضیان تحویل داده است، کماکان قصد دارد در این عرصه قدم های بزرگی بردارد و نظر به شناخت هوشمندانه، آمادگی کامل دارد مطابق با تکنولوژی روز، در بازاریابی فروش و تنوع در اجرای پروژه های سود آور حضور فعال داشته باشد و با تلاش و تجربه پرسنل و همکاران، باعث شکوفایی هر چه بیشتر شرکت شود.

در سال های گذشته چالش اصلی شرکت نامتعادل بودن بازار مسکن و تاثیر آزاد سازی نرخ ارز و حذف ارز ترجیحی بوده که این موضوع بازار را دچار تنش و عدم اعتماد نمود و همچنین شرکت با کمبود نقدینگی جهت شروع پروژه های جدید مواجه می باشد که در این راستا راه حل های مورد نظر هیأت مدیره به سهامدار اصلی جهت تصمیم گیری ارائه گردیده، امید است که با تصمیم صاحبان سهام عمده، حمایت لازم جهت شروع پروژه های جدید و ساخت و ساز انجام پذیرد.

با توجه به سیاستهای دولت و اقتصاد کلان کشور، ریسک های متفاوتی بر ساختار هدف تأثیر میگذارد و به طور کلی ریسک رویدادی است غیر قطعی که در صورت وقوع، یک یا چند هدف از اهداف پروژه را تحت تأثیر قرار می دهد. ریسک ها در هر پروژه اقسام مختلفی دارند که به دلیل ماهیت کارکردی شرکت، ریسک های صنعت ساختمان مورد بررسی و تحلیل قرار می گیرند. عمدتاً این قبیل ریسک ها از فرادست- صنعت- به پروژه منتقل می شود و در اکثر موارد در کنترل پروژه نمی باشند، زیرا که سر منشاء ایجاد و علل وجودی آنها از دسترس عوامل پروژه خارج بوده و به صورت تحمیلی در پروژه بوجود می آیند.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در جداول به شرح ذیل اهداف فرآیندهای مربوطه و عوامل ریسک و ساز و کارهای مناسب برای کاهش ریسک در خصوص خرید زمین، طراحی پروژه، ساخت و ساز و بازاریابی و فروش به استحضار می‌رساند:

۱-۶-۵-۱- مدیریت ریسک خرید/تحصیل زمین پروژه:

اهداف	فرایند	عوامل ریسک	فعالیت های کنترلی مناسب
اهداف کارایی	بررسی در خصوص زمین پیشنهادی از لحاظ موقعیت، قیمت و مرغوبیت	فعال نبودن بازار و نا مشخص بودن ارزش معاملاتی زمین مورد بررسی	برنامه ریزی مناسب با در نظر گرفتن بازار و تخمین دقیق ارزش زمین با کارشناسی مشخص نمودن نرخ بازده داخلی مورد انتظار و انجام ارزیابیهای لازم مشتمل بر حساسیت سنجی و تاثیر عوامل مختلف بر روی نرخ بازده قابل دستیابی بررسی امکان استفاده از بهبود ارزش زمینهای اطراف در یک برنامه ریزی بلند مدت
	قطع کردن فرایند خرید در کمترین مدت زمان ممکن	فقدان نیروی انسانی با تجربه و دانش لازم جهت حل و فصل نمودن مشکلات حقوقی و تملک زمین	بررسی امکان توسعه شهری بررسی امکان مشارکت با مالک زمین یا مشارکت با شخص ثالث استفاده از مشاوران به منظور بهره مندی از پیش بینی های محتمل در حوزه بازار و اقتصاد مسکن جذب نیروهای مناسب، استفاده از کارشناسان مطلع و آموزش سازمان یافته نیروی کار تعدیل نیروی نامناسب / استخدام، آموزش و حفظ نیروی انسانی باتجربه و مناسب بازنگری تعداد نیروی انسانی با در نظر داشتن حجم کار و عملیات آتی

تاریخ	موضوع	شرح	تاریخ
تاریخ	موضوع	شرح	تاریخ
تاریخ	موضوع	شرح	تاریخ
تاریخ	موضوع	شرح	تاریخ
تاریخ	موضوع	شرح	تاریخ

تاریخ: ۱۳۹۰-۰۵-۰۱



۱۳۹۰ خرداد ماه ۱۱ به مناسبت سالگرد تأسیس سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران
 سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران
 (سازمان اسناد و کتابخانه ملی)

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴-۶-۵-۱- مدیریت ریسک بازاریابی و فروش پروژه:

اهداف	عوامل ریسک	فعالیت های کنترلی مناسب
ایجاد برند و شناسایی شرکت به مخاطبین	عدم تطابق شرایط و مشخصات کیفی و فنی محصول در مقایسه با تقاضای بازار (کیفیت های مختلف شامل نوع مواد، مصالح و لوازم و کیفیت اجرا/ قیمت گذاری محصول و شرایط پرداخت/مطلوبیت و تطبیق مناطق اجرای پروژه ها با کلاس پروژه مربوطه/ درصد پیشرفت پروژه در مرحله پیش فروش)	برنامه ریزی و اجرای طرح استراتژی بازاریابی مشتری محور برای ایجاد مبادلات اجزای اصلی یک طرح بازاریابی - Ps ۴ ° محصول - Products ° محل و زمان - time & Place ° قیمت - Price ° تبلیغات - Promotion انجام مطالعات لازم در خصوص بازار منطقه ای و فرامنطقه ای متناسب با وضعیت زمین و استفاده از آن در طراحی پروژه تعیین کلاس پروژه و بازار هدف و تعیین قیمت پروژه در راستای تحقیقات انجام شده (درهنگام
برآوردن هدفهای مقداری فروش و خدمات یا پیشی گرفتن از هدفها		تعیین شرایط اقتصادی ، فصلی و سایر عوامل موثر بر زمان عرضه ی پیش فروش تعیین قیمت پیش فروش و فروش براساس مطالعات فوق و وضعیت رقبا در محل و منطقه با ایجاد جذابیت لازم برای مشتری تعیین قیمت فروش با احتساب هزینه فرصت
فروش به حداکثر قیمت ممکن در بازار	عدم ارائه مناسب اطلاعات واحدهابه متقاضیان خرید	ایجاد ارتباطات با استفاده از آخرین روش های فن آوری در راستای رسیدن به اهداف و سود آوری و برآوردن خواست های مشتری فراهم آوردن اطلاعات سازه و فنی دقیق جهت اطلاع مشتریان استفاده از مسئولین معرفی مجرب برای معرفی محصول در هنگام مراجعه و بازدید متقاضیان



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۶- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:

از جمله نقاط قوت داخلی شرکت را می توان به وجود مدیران و پرسنل با تجربه اشاره نمود. و نقاط ضعف داخلی شرکت و تعداد کم نیروی انسانی در صورت ایجاد کار و پروژه جدید نامید.

۱-۷- محصولات اصلی شرکت:

محصول اصلی شرکت ساخت و ساز انواع ساختمان های مسکونی و اداری و تجاری می باشد.

۱-۸- پروسه ساخت هر یک از پروژه ها شرکت:

خرید و تحویل ملک - اخذ مجوز های پروانه ساخت - تخریب و گود برداری سازه نگهداری - فنداسیون - اسکلت و سقف - سفتکاری - نازک کاری - پایان کار - صورتمجلس تفکیکی - اخذ اسناد مالکیت و فروش

۱-۹- روش ساخت مورد استفاده شرکت:

استفاده از تکنولوژی بروز در ساخت و ساز و در مقاطعی به صورت برون سپاری خدمات می باشد.

۱-۱۰- مقایسه تکنولوژی ساخت شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان:

با توجه به پیشرفت اخیر کشور در زمینه های مختلف جامعه مهندسی نیز از این توسعه و پیشرفت مستثنی نبوده و مجهز به تکنولوژی روز دنیا در زمینه ساخت و ساز ساختمان و مسکن می باشد.

۱-۱۱- مواد اولیه مورد استفاده شرکت:

عمده مواد و مصالح ساختمانی تولید داخلی می باشد و مصالح تزئینی و بعضاً تاسیساتی به صورت ساخت خارج از کشور می باشد.

۱-۱۲- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت:

مواد و مصالح مورد استفاده در پروژه با توجه به برنامه زمانبندی پروژه و براساس نیاز هر قسمتی از ساختمان و عمدتاً به صورت مواد تولید داخل کشور می باشد با توجه به تعداد زیاد تولید کنندگان، عمدتاً به صورت انحصاری نمی باشد.

۱-۱۳- برنامه توسعه کسب و کار شرکت:

از اصلی ترین برنامه های توسعه کسب و کار شرکت ، ساخت و ساز پروژه های سودآور در شهر تهران می باشد که به صورت موازی با چندین پروژه شروع به ساخت و ساز گردد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۱۴- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت:

شرایط اقتصادی تاثیرگذار بر شرکت می توان تغییر نرخ ارز که تاثیر بر تغییر نرخ مصالح ساختمانی دارد را اشاره نمود.

۱-۱۵- تعیین صلاحیت حرفه ای شرکت و گواهینامه ها:

*دارای رتبه و پروانه اشتغال به کار حقوقی سازندگان مسکن و ساختمان.

*عضویت در انجمن صنفی انبوه سازان مسکن استان تهران.

*عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی استان تهران.

۱-۱۶- تعداد کارکنان شرکت:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱						سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱						شرح			
تحصیلات			متوسط تعداد			تحصیلات			متوسط تعداد						
موقت	برون سپار	جمع	کمتر از دیپلم	دیپلم	کارشناسی ارشد	موقت	برون سپار	جمع	کمتر از دیپلم	دیپلم	کارشناسی ارشد				
-	۱	-	-	-	۱	-	۱	-	-	-	۱	-	۱	کارکنان عملیاتی	
-	-	۴	۲	۲	۸	-	۸	۱	-	۲	۲	۷	-	۷	کارکنان اداری
-	-	۱	-	-	۱	-	۱	-	-	۱	-	۱	-	۱	کارکنان فروش
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	کارکنان عمومی
-	۱	۵	۲	۲	۱۰	-	۱۰	۱	۱	۳	۲	۹	-	۹	جمع

۱-۱۶-۱- فعالیت های توسعه منابع انسانی:

منابع انسانی در شرکت تامین مسکن جوانان به عنوان یک دارایی با ارزش تلقی می گردد. لذا حفظ و نگهداشت کارکنان مجرب و برنامه

ریزی برای توسعه نیروهای انسانی متخصص و مولد یکی از برنامه های اصلی شرکت محسوب می گردد و اهم اقدامات انجام شده در این

خصوص به شرح زیر می باشد.

الف) برگزاری دوره های آموزشی تخصصی جهت کارکنان.

ب) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی.

تعیین استراتژی نوین در خصوص اصلاح ساختار سازمانی و منابع انسانی علی الخصوص جذب و بکارگیری پرسنل مجرب و تحصیل کرده.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

۲-۱- فهرست زمین و ساختمان:

فهرست زمین و ساختمان های شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر است:

شرح دارایی	بهای تمام شده میلیون ریال	استهلاک انباشته میلیون ریال	ارزش دفتری میلیون ریال	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ (مترمربع)	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده حقوقی
زمین									
زمین پروژه مهتاب شاهین شهر	۳,۰۵۶	-	۳,۰۵۶	مسکونی	فاقد سند	شاهین شهراصفهان بلوار عطار مقابل خانه چوبی بلوار مدرس	۳۱۶۶	-	-
ساختمان									
یک باب انباری	۳۱۲	۲۱۱	۱۰۱	انباری	فاقد سند	تهران ونک برج آسمان	۳۴,۷۲	-	-
آماده برای فروش									
شانزده باب مغازه	۱۷,۷۹۶	-	۱۷,۷۹۶	تجاری	۶دانگ- تک برگی	محمدشهر کرج همایون ویلا جنب پروژه مسکونی ۱۰۰۰ واحدی	۴۸۹,۳۳	-	-
چهار باب مغازه	۲,۱۶۱	-	۲,۱۶۱	تجاری	فاقد سند	محمدشهر ولدآباد خیابان امیرکبیر میدان توحید مجتمع تجاری امیرکبیر	۱۲۴.۵	-	-

۲-۲- سهام خزانه:

شرکت فاقد سهام خزانه می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۳- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت:

ردیف	موضوع شکایت	علیه	مرجع رسیدگی	مبلغ درخواستی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی	خلاصه ای از رای صادر	توضیحات
۱	شکایت شرکت سهند پی کویر	شرکت	مجمع قضایی شهید بهشتی	۱,۰۲۹	قطعی	مالیات ارزش افزوده سال ۸۷ الی ۱۳۹۱	پرداخت شد

۲-۴- مرادوات شرکت با نهاد های وابسته به دولت:

وضعیت پرداخت های به دولت (مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییرات ۱۴۰۱ به ۱۴۰۲	توضیحات
۱	مالیات تشخیص شده برای عملکرد سالانه طبق برگ تشخیص مالیاتی	-	۱,۴۱۰	۲۱۶	-	مالیات عملکرد سال ۱۴۰۰ طرح در هیات حل اختلاف
۲	مالیات مزاد ۱۰٪ سود سهام بانک اقتصادنویین برای شرکت های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۱,۶۳۱	-	-	-	دستورالعمل بانک مرکزی / مزاد ده درصد سود سهام تقسیمی بانکها
۳	مالیات حقوق، تکلیفی و ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم / رسیدگی سالانه	۱,۷۱۹	۴۴	۱۹۰	۳,۸۰۷	براساس برگ تشخیص واحد رسیدگی مالیاتی
۴	سازمان تامین اجتماعی بابت پرداخت حق بیمه سهم کارفرما طی سال	۳,۶۹۴	۲,۵۰۰	۲,۰۳۳	۴۸	براساس بخشنامه افزایش حقوق کارگران

۲-۵- کیفیت سود شرکت:

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود (زیان) خالص	سود (زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیرعملیاتی	جریان نقدی فعالیت های عملیاتی	نسبت جریانهای نقدی به سود (زیان) عملیاتی
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲۶۸,۱۶۰	۱۳۵,۵۹۷	۱۳۲,۵۶۳	۳۵۲,۱۷۸	۲۶۰
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۵,۴۰۸	(۴۹,۵۴۲)	۶۶,۳۶۰	(۲۴,۷۵۲)	۰.۵۰
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	(۷۴,۱۷۷)	(۸۳,۳۷۹)	۹,۴۱۸	(۱۷,۸۷۷)	۰.۲۱



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۶-۲- نسبت های مالی:

دلایل تغییر	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
افزایش سرمایه گذاری ها	۴۹.۱۸	۱۵.۵۳	۱۳.۲۸	الف) نسبت های نقدینگی
افزایش سرمایه گذاری ها	۴۵.۳۶	۱۴.۳۷	۱۲.۵۵	نسبت جاری
				نسبت آتی
افزایش دارایی ها	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۳	ب) نسبت های اهرمی
افزایش حقوق صاحبان سهام	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۳	نسبت بدهی
				نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام
افزایش درآمد عملیاتی	(۰.۰۲)	(۰.۰۱)	۰.۰۷	ج) نسبت های فعالیت
				نسبت گردش مجموع دارایی ها
افزایش سود خالص	(۰.۰۳)	۰.۰۱	۰.۱۱	د) نسبت های سودآوری
افزایش سود خالص	(۰.۰۳)	۰.۰۱	۰.۱۱	نرخ بازده دارایی ها
افزایش سود خالص	(۱.۴۳)	(۱.۰۵)	۱.۴۳	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام
				نسبت بازده فروش
افزایش ارزش سهام	۶.۹۰	۴.۷۶	۱۳.۱۰	ه) نسبت های ارزش بازار
افزایش سود سهام	(۲۲۷)	(۶۵۳)	۱۲۲	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم (مرتبه)
افزایش ارزش سهام	۶,۵۸۴	۴,۵۷۲	۱۲,۷۶۰	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم (مرتبه)
افزایش حقوق صاحبان سهام	۹۵۴	۹۶۰	۱,۰۶۵	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش (ریال)
				ارزش دفتری هر سهم

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{داراییهای جاری}}{\text{بدهیهای جاری}}$$

$$\text{نسبت آتی} = \frac{\text{داراییهای جاری} - \text{موجودی کالا} - \text{پیش پرداخت} - \text{سفارشات}}{\text{بدهیهای جاری}}$$

$$\text{نسب بدهی} = \frac{\text{جمع بدهیها}}{\text{جمع داراییها}}$$

$$\text{نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام} = \frac{\text{جمع بدهیها}}{\text{جمع حقوق صاحبان سهام}}$$

$$\text{نسبت گردش مجموع دارایی ها} = \frac{\text{فروش}}{\text{متوسط مجموع داراییها}}$$

$$\text{نرخ بازده دارایی} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط جمع دارایی های ابتدا و انتهای دوره}}$$

$$\text{نرخ بازده حقوق صاحبان سهام} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط حقوق صاحبان سهام ابتدا و انتهای دوره}}$$

$$\text{نسبت بازده فروش} = \frac{\text{سود (زیان) خالص}}{\text{فروش خالص}}$$

$$\text{نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم} = \frac{\text{قیمت سهم}}{\text{ارزش دفتری هر سهم}}$$

$$\text{نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم} = \frac{\text{قیمت سهم}}{\text{درآمد واقعی هر سهم}}$$

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۷-۲- پرداخت سود:

سال مالی منتهی به	سود سهام پیشنهادی هیات مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲۶,۸۱۶	-	-	-	-	-
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	-	-	-	-	-	-
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	-	-	-	-	-	-

۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

۳-۱- وضعیت سهام شرکت در بورس اوراق بهادار:

شرکت در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳ وارد سازمان بورس و اوراق بهادار (فرا بورس) در گروه صنعت انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد ثجوان می گردد ولیکن طی نامه شماره ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ بر اساس صورت جلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ شورای عالی بورس بدلیل اینکه تعداد سهامداران کمتر از ۳۵ سهامدار بوده از فهرست شرکت های ثبت شده نزد سازمان حذف گردیده است. لذا با افزایش تعداد سهامداران به بیش از ۳۵ سهامدار، شرکت مجدداً در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۲۰ با همان نماد قبلی وارد سازمان بورس اوراق بهادار (فرا بورس) می گردد و کمیته عرضه شرکت فرا بورس ایران طی نامه شماره ۹۳/۳/۲۲۸۵۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۰۷ با درج نام شرکت در بازار پایه توافقی فرا بورس ایران موافقت می نماید. سهام شرکت برای اولین بار در تاریخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۹ مورد معامله قرار گرفته است.

۳-۲- وضعیت معاملات و قیمت سهام:

وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهای معاملاتی شده نماد	درصد سهام شناور آزاد	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهام	سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۴۶۵,۵۸۹,۸۷۴	۵,۲۹۴,۲۵۱	۲۳۴	۲۰۲	۷,۵۱	۱۹,۹۳۵,۱۲۷	۷,۸۱۰	۲,۵۵۲,۵۱۳
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۵۳۸,۰۷۸,۲۳۳	۲,۴۵۲,۱۴۲	۲۳۴	۲۲۵	۷,۵۰	۱۲,۵۳۷,۹۴۴	۴,۹۱۲	۲,۵۵۲,۵۱۳
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۵۵۳,۲۶۳,۸۶۸	۴,۱۷۴,۶۶۶	۲۳۱	۲۲۷	۷,۴۷	۳۵,۶۰۷,۵۵۶	۱۳,۹۵۰	۲,۵۵۲,۵۱۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۴- حاکمیت شرکتی

۱-۴- نظام راهبری شرکت:

هیات مدیره بر اساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی نسبت به ایجاد و تقویت سازو کارهای اثر بخش جهت اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی در راستای اثربخشی چارچوب حاکمیت شرکتی، حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها، رعایت حقوق سایر ذینفعان، انگیزه بخشی به ذینفعان، افشای شفافیت و مسئولیت پذیری هیات مدیره تا حد معقولی نسبت به استقرار سازو کارهای اثر بخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی اقدام نموده است.

۱-۱-۴- اطلاعات مربوط به ساختار هیأت مدیره:

اعضا هیأت مدیره	نماینده شرکت	سمت
آقای هادی مژدارانی	تامین مسکن نوین (سهامی عام)	رئیس هیأت مدیره
آقای مجتبی دلخونی	تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	عضو هیأت مدیره
آقای حسین علی پور خنکداری	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	عضو هیأت مدیره
آقای مسعود سعیدی	سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	عضو هیأت مدیره
آقای سید جواد میر بابایی	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره

۲-۱-۴- اطلاعات مربوط به اعضاء هیأت مدیره:

۱-۲-۱-۴- رئیس هیأت مدیره:

آقای هادی مژدارانی به نمایندگی از شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام) عضو غیر موظف متولد سال ۱۳۵۷ شهر تهران
 کارشناسی ارشد حقوق
 سوابق کاری:

- ۱- مدیر حقوقی و امور قراردادهای شرکت توسعه صنایع بهشهر
- ۲- عضو هیات مدیره شرکت صنایع شیر ایران (پگاه)
- ۳- عضو هیأت مدیره شرکت توسعه صنایع غذایی به پخش
- ۴- عضو هیأت داورى بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی
- ۵- عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل
- ۶- رئیس امور قرارداد های بازرگانی پتروشیمی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۲-۱-۲-۴- اعضاء غير موظف هیأت مدیره:

- الف) آقای مهندس مجتبی دلخونی عضو هیأت مدیره به نمایندگی از طرف شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) عضو غیرموظف متولد ۱۳۳۴ شهرستان سراب
کارشناسی رشته مهندسی راه و ساختمان
سوابق کاری
- ۱- معاون فنی و اجرایی، معاونت املاک و حقوقی شرکت نوسازی ساختمان تهران (نوسا)
 - ۲- مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
 - ۳- مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن جوانان
 - ۴- عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن نوین
 - ۵- عضو هیأت مدیره شرکت برج هزار
 - ۶- عضو هیأت مدیره شرکت عمران مسکن سازان استان کرمانشاه
 - ۷- مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی ساختمان تهران

ب) آقای حسین علی پور خنکداری عضو هیأت مدیره به نمایندگی از شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص) عضو غیرموظف متولد سال ۱۳۶۳ شهرستان قائم شهر
کارشناسی عمران و دکترای روابط بین الملل در مرحله تز
سوابق کاری:

- ۱- مشاور عمرانی مجمع نمایندگان استان در مجلس نهم
- ۲- مشاور نایب رییس کمیسیون عمران مجلس در دوره یازدهم
- ۳- مشاور شرکت ساماندهی مشاغل شهرداری تهران

ج) آقای مسعود سعیدی عضو هیأت مدیره به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) عضو غیرموظف متولد سال ۱۳۶۲ شهرستان تهران
کارشناسی ارشد حسابداری
سوابق کاری:

- ۱- مدیر مالی شرکت مشاوره رتبه بندی اعتباری ایران
- ۲- مشاور مالی اداره نظارت بر شرکت های بانک رفاه کارگران
- ۳- مشاور مالی اداره حسابرسی بانک رفاه کارگران
- ۴- عضو غیر موظف هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان
- ۵- مدیر حسابرسی داخلی شرکت کارگزاری بانک رفاه کارگران
- ۶- رییس حسابرسی داخلی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۷- رییس حسابرسی داخلی شرکت آینده سازان رفاه پردیس

۸- حسابرس کمیته حسابرسی شرکت تدبیر و اندیشه مطالبات سپهر (وابسته به بانک صادرات)

۹- بازررس سازمان بازرسی کل کشور

۱۰- حسابرس ارشد موسسه حسابرسی رهیافت و همکاران

۱۱- مدیر حسابرسی داخلی شرکت مشاوره رتبه بندی اعتباری ایران

۳-۱-۴- اطلاعات در مورد تعداد جلسات هیأت مدیره و حضور اعضاء در جلسات:

تعداد جلسات هیأت مدیره در سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ تعداد ۱۷ جلسه می باشد. حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیأت مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵ ماهیانه مبلغ ۲۷ میلیون ریال تعیین گردیده است.

۴-۱-۴- اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت:

الف) مدیر عامل:

آقای سیدجواد میربابایی مدیرعامل ونایب رئیس هیأت مدیره به نمایندگی از طرف شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین(سهامی عام)

متولد سال ۱۳۵۷ شهرستان خوی

کارشناس مهندسی عمران ، کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و دکترای عمران گرایش زلزله

سوابق کاری:

۱- مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره شرکت بازرگانی ناوک آسیا کیش (وابسته به هلدینگ نفت و گاز پارسبان)

۲- مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره شرکت طرح و توسعه آینده پویا (هلدینگ وابسته به بانک ملی)

۳- مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صنایع شیر ایران (پگاه)

۴- مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره شرکت خدمات بازرگانی بهساز (هلدینگ وابسته به بانک ملت)

۵- مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره شرکت توسعه تجارت موحدین (وابسته به تعاونی اعتباری مولی الموحدین)

۶- مدیر عامل و نایب رییس هیئت مدیره شرکت بازرگانی فلزات شاهد (وابسته به بنیاد شهید و امور ایثارگران)

۷- رییس هیئت مدیره گروه صنایع و معادن شهر (هلدینگ وابسته به بانک شهر)

۸- رییس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری شفا دارو (هلدینگ وابسته به بانک ملی)

۹- رییس هیئت مدیره شرکت بازرگانی جبل دماوند صبا (وابسته به صندوق بازنشستگی کشوری)

۱۰- رییس هیئت مدیره شرکت لیزینگ بانک دی (وابسته به بانک دی)

۱۱- رییس هیئت مدیره شرکت شاهد کیش (وابسته به بنیاد شهید و امور ایثارگران)

۱۲- عضو هیئت مدیره شرکت ساختمانی و شهر سازی واوان (وابسته به بانک ملت)

۱۳- عضو هیئت مدیره شرکت فیدار پویش هیرکان (وابسته به بانک ملت)

۱۴- نایب رییس و عضو موظف هیأت مدیره صنایع شیر ایران(پگاه)

۱۵- نایب رییس هیئت مدیره شرکت ارج (وابسته به سرمایه گذاری تامین اجتماعی)



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ب) مدیریت مالی و اداری:

آقای مرتضی عزیزی

متولد ۱۳۴۲ شهرستان تهران

کارشناسی رشته حسابداری

سوابق کاری:

۱- مدیر مالی واحد تمرکز وجوه و سرمایه‌گذاری های سازمان اقتصادی کوثر

۲- مدیر بودجه و قراردادهای بیمارستان خاتم الانبیا (ص)

۳- مدیر اجرایی مجموعه ورزشی کارتینگ آزادی

۴- مشاور مالی مدیر عامل در دانشگاه علمی و کاربردی ساپکو

۵- معاون مالی و اداری شرکت نوسازان منطقه ۱۳ شهر تهران

۶- معاون مالی و اداری شرکت تامین مسکن جوانان

۷- نایب رئیس هیأت مدیره شرکت آریا پاسارگاد کیش

۸- عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان کردستان

۹- مدیرعامل شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان

ج) سرپرست و مدیریت فنی و اجرایی:

آقای مهندس ادريس جوادى مجد

متولد ۱۳۵۴ شهرستان تهران

کارشناسی ارشد رشته مهندسی عمران - سازه

دارای پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی پایه یک نظارت- محاسبه و اجرا.

سوابق کاری:

۱- شرکت ساختمانی پارس شالوده، مسئول فنی پروژه ها، سال ۷۲ الی ۷۶

۲- شرکت ساختمانی کرون، سرپرست کارگاه، سال ۷۶ الی ۷۷

۳- ستاد مشترک ارتش، سرپرست کارگاه، سال ۷۷ الی ۷۹

۴- اجرای پروژه های به صورت مدیریت پیمان از سال ۷۹ الی ۸۱

۵- شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان، مدیر پروژه، سال ۸۱ الی ۸۹

۶- مدیرعامل شرکت اسپیدار سازه آریا سال ۹۰ الی ۹۵

۷- شرکت تامین مسکن جوانان، معاون فنی و اجرایی، سال ۸۹ تاکنون

۸- عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان

۹- رئیس هیأت مدیره شرکت سازین

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۵-۱-۴- اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل:

الف) افشای نام حسابرس و فرایند انتخاب آن:

موسسه حسابرسی فراز مشاور دپلمی پور (حسابداران رسمی) منتخب مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵

ب) حق الزحمه و هزینه حسابرسی :

حق الزحمه حسابرسی و بازرسی درخصوص عملیات میان دوره و پایان دوره شرکت جمعاً به مبلغ ۲۳۰٫۹۰۰٫۰۰۰ ریال بوده است.

ج) استفاده از خدمات کارشناسی در عملیات حسابرسی موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه قانون تجارت (مصوب سال ۱۳۴۷) مورد ندارد.

د) نام بازرس علی البدل:

موسسه حسابرسی فریوران راهبرد (حسابداران رسمی)

۲-۴- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی و کمیته انتصابات و کمیته ریسک:

الف - مشخصات مربوط به کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی	خلاصه سوابق
مسعود سعیدی	رییس	کارشناس ارشد حسابداری	۱۴۰۲/۰۷/۳۰	حسابرس ارشد موسسه حسابرسی رهیافت و همکاران، مدیر مالی شرکت مشاوره رتبه بندی اعتباری ایران ، مشاور مالی اداره نظارت برشرکتهای بانک رفاه ، مدیرحسابرسی داخلی شرکت کارگزاری بانک رفاه،رییس حسابرسی داخلی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین، بازرس سازمان بازرسی کل کشور مشاور مالی اداره حسابرسی بانک رفاه کارگران
علی پازکی	عضو	کارشناس ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	معاون سرمایه گذاری تامین سرمایه امید، عضوکمیته سیاست گذاری وسرمایه گذاری تامین سرمایه امید، مدیرسرمایه گذاری هیوا، مدیرسرمایه گذاری هلدینگ صنعت سلولزی تامین اجتماعی، مدیر سرمایه گذاری و سیدگردانی بانک رفاه، مشاور مدیر عامل کارگزاری بانک اقتصاد
یاسر زاهدی قاسمیان	عضو	کارشناس ارشد مدیریت اجرایی EMBA	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	عضو موظف هیات مدیره شرکت توسعه نوآوری و فناوری سینا، معاون توسعه کسب و کار شرکت مادر تخصصی مالی و سرمایه گذاری سینا، مدیر تحقیق و توسعه و عضو موظف هیات مدیره شرکت مادر تخصصی مالی و سرمایه گذاری سینا، عضو هیات مدیره شرکت گسترش الکترونیک ایران، مدیر کل حوزه ریاست بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



ب - مشخصات مربوط به کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه ای	تاریخ عضویت در کمیته انتصابات	خلاصه سوابق
حسین علیپور خنکداری	رئیس	کارشناسی عمران و دکترای روابط بین الملل در مرحله تز	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	مشاور عمرانی مجمع نمایندگان استان در مجلس نهم، مشاور نایب رئیس کمیسیون عمران مجلس در دوره یازدهم مشاور شرکت ساماندهی مشاغل شهرداری تهران
سید جواد میربابایی	عضو	دکترای عمران	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره شرکت طرح و توسعه آینده پویا (هلدینگ وابسته به بانک ملی)، مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صنایع شیر ایران (پگاه)، رئیس هیئت مدیره گروه صنایع و معادن شهر (هلدینگ وابسته به بانک شهر)، رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری شفا دارو (هلدینگ وابسته به بانک ملی)، رئیس هیئت مدیره شرکت لیزینگ بانک دی (وابسته به بانک دی)، مدیر عامل و نایب رئیس هیات مدیره شرکت خدمات بازرگانی بهساز (وابسته به بانک ملت)، مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی ناوک آسیا کیش (وابسته به هلدینگ نفت و گاز پارسین)
هادی مزدارانی	عضو	کارشناسی ارشد حقوق	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	مدیرحقوقی و امور قراردادهای شرکت توسعه صنایع بهشهر، عضو هیات مدیره شرکت صنایع شیر ایران، عضو هیأت مدیره شرکت توسعه صنایع غذایی به پخش، عضو هیأت داوری بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی، عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل، رئیس امور قرارداد های بازرگانی پتروشیمی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



ج - مشخصات مربوط به کمیته ریسک

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات	خلاصه سوابق
هادی مزدارانی	رییس	کارشناسی ارشد حقوق	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	مدیرحقوقی و امور قراردادهای شرکت توسعه صنایع بهشهر، عضو هیأت مدیره شرکت صنایع شیر ایران، عضو هیأت مدیره شرکت توسعه صنایع غذایی به پخش، عضو هیأت داور بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی، عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل، رئیس امور قرارداد های بازرگانی پتروشیمی
مجتبی دلخونی	عضو	کارشناسی مهندسی راه و ساختمان	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	معاون فنی و اجرایی، معاونت املاک و حقوقی شرکت نوسازی ساختمان تهران، مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان، مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن جوانان، عضو هیأت مدیره شرکت تامین مسکن نوین، عضو هیأت مدیره شرکت برج هزار
مرتضی عزیزی	عضو	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۲/۰۵/۲۹	مدیرمالی واحدتمرکز وجوه و سرمایه‌گذاری های سازمان اقتصادی کوثر، مدیر بودجه و قراردادهای بیمارستان خاتم الانبیا(ص)، مدیر اجرایی مجموعه ورزشی کارتینگ آزادی، مشاور مالی مدیر عامل در دانشگاه علمی و کاربردی ساپکو، معاون مالی و اداری شرکت نوسازان منطقه ۱۳ شهرتهران، معاون مالی و اداری شرکت تامین مسکن جوانان، نایب رئیس هیأت مدیره شرکت آریا پاسارگاد کیش، عضو هیأت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان کردستان، مدیرعامل شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

طی سال مالی مورد گزارش شرکت هیچگونه معامله مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت و همچنین با اشخاص وابسته نداشته است .
 مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است :
 (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی		پرداختی	
		های غیر تجاری		های غیر تجاری	
		طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	-	۱,۷۲۸	-	۱,۷۲۸
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت نو سازی و ساختمان تهران	۹	-	۹	-
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	-	-	-	-
	شرکت تامین مسکن نوین	-	-	-	-
	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۸۸۹	-	۸۸۹	-
	ساختمان توسعه فن آوری (سازین)	۴۲۲	-	۴۲۲	-
	سرمایه سازه های نوین کرت	۴۴۸	-	۴۴۸	-
جمع کل		۱,۷۶۸	۰	۱,۷۶۸	۰

۴-۴- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته:

بند گزارش حسابرس مستقل/بازرس قانونی	تکلیف مجمع	اقدامات انجام شده
بند ۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی- همانگونه که در صورت سود و زیان و یادداشت توضیحی ۵ صورت های مالی مشخص می باشد، بخش عمده ای از فعالیت عملیاتی شرکت در سال مالی مورد گزارش مربوط به کاهش ارزش سهام و سود مصوب مجمع سرمایه گذاری های کوتاه مدت می باشد.	بند یک تکالیف مجمع: درخصوص بند ۵ گزارش، مقرر گردید هیات مدیره با رعایت صرفه و صلاح شرکت اقدام لازم را جهت نگهداری یا فروش سرمایه گذاری های مزبور با عنایت به وضعیت بازار سرمایه به عمل آورده و نسبت به تهیه طرح و شروع پروژه های ساختمانی سودآور در راستای فعالیت اصلی شرکت با پیش بینی منابع مورد نیاز اقدام نماید و نتیجه اقدامات انجام شده را تا پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام نمایند.	در خصوص بند ۱ تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵ و مطابق بند ۵ گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت ، سیاست هیئت مدیره فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت پس از تعریف پروژه مناسب و حرکت مثبت شاخص سهام با اخذ مشاوره لازم از شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین بر اساس قرارداد فیما بین می باشد لذا ارزش روز سرمایه گذاری ها مرتب کنترل می گردد و مقرر شده است که در شرایط مناسب و در صورت وجود پروژه مناسب با توجه به صرفه و صلاح شرکت مراحل فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت انجام شود. همچنین اخذ مطالبات از سهامدار عمده (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) جهت تأمین منابع نقدی برای انجام پروژه های سود آور تعریف شده ، وصول شده است و طرح های پیشنهادی جهت تصویب به سهامدار عمده ارائه شده است. ضمناً مراتب طی نامه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام گردیده است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل/بازرس قانونی
<p>درخصوص بند ۲ تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵ و مطابق بندهای ۶ و ۷ گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت مربوط به پروژه ۹۰ واحدی شاهین شهر اصفهان پیرو پیگیری و مذاکرات متعدد از سازمان ملی زمین و مسکن و اداره راه و شهرسازی استان اصفهان، در نهایت طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ مقرر شد آورده هر یک از طرفین مطابق با نظر هیأت کارشناسی متشکل از یک کارشناس به انتخاب هریک از طرفین و یک کارشناس به انتخاب کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان به روز رسانی شود و پس از آن جهت تصویب به هیأت نمایندگی استان و سازمان ملی مسکن ارسال گردد. کارشناسان منتخب گزارش خود را تنظیم و به کانون کارشناسان ارائه و سهم شرکت از هزینه کارشناسی پرداخت شد و سپس نظر کارشناسی به شرکت ابلاغ گردید. پیرو گزارش هیأت سه نفره کارشناسان هزینه های این شرکت به مبلغ ۴۵۰ میلیارد ریال ارزش گذاری و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۷ تهیه و به اداره راه و شهر سازی استان اصفهان و این شرکت ابلاغ گردید که موضوع پس از تصویب هیأت نمایندگی استان اصفهان و سازمان ملی زمین و مسکن اجرایی خواهد گردید توضیح اینکه این شرکت طی مکاتبه شماره ۱۴۰۲/ص/۹۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۵ با اداره کل راه و شهر سازی استان اصفهان تقاضای مزایده فروش پروژه مذکور را نموده است که موضوع در حال پیگیری می باشد. ضمناً مراتب طی نامه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام گردیده است .</p>	<p>بند دو تکالیف مجمع درخصوص بندهای ۶ و ۷ گزارش، مقررگردید هیأت مدیره اقدامات لازم و کافی را جهت پیگیری، تعیین و تکلیف موضوع انجام و گزارش نتایج آن را هر ۲ ماه یک بار به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام نمایند.</p>	<p>بند ۶ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی. با توجه به یادداشت توضیحی ۱-۱۶ صورت های مالی، پروژه های املاک در جریان ساخت (پروژه مسکونی مهتاب شاهین شهر) با مانده خالص به مبلغ ۳۳،۹۵۵ میلیون ریال علیرغم اقدامات و پیگیری های شرکت مورد گزارش، همچنان به صورت راکد و سونواتی بوده و فعالیت آن متوقف گردیده است.</p>
	<p>تکالیف مجمع</p>	<p>بند ۷ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی. تکالیف مقرر در مجمع عادی سالیانه مورخ ۸ آذر ماه ۱۴۰۰ مبنی بر تعیین تکلیف پروژه مهتاب شاهین شهر با سازمان ملی زمین و مسکن استان اصفهان علی رغم اقدامات و پیگیری شرکت و بندهای ۵ و ۶ و ۸ این گزارش به نتیجه قطعی نرسیده است.</p>

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل/بازرس قانونی
<p>درخصوص بند ۳ تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵ و مطابق بند ۸ گزارش حسابرس و بازرس قانونی شرکت، پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند که از سنوات قبل به صورت راکد انتقال یافته و از طرف کارفرما (سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران) و بدون اطلاع شرکت به شرکت انبوه سازان جامع تهران واگذار گردیده است، به استحضار می رساند، در سالهای گذشته پروژه جیلارد نو دماوند تحت پیمان مشارکت این شرکت و شرکت انبوه سازان جامع تهران به علت عدم تامین مالی متوقف شده بود که پیمانکار شریک و اداره راه و شهرسازی استان تهران، بدون موافقت این شرکت، اقدام به انعقاد قرارداد جدید و اجرای پروژه در قالب مسکن مهر نموده که این موضوع باعث اختلاف فیما بین این شرکت با پیمانکار شریک و اداره راه و شهرسازی استان تهران شده است، در مقاطع زمانی در گذشته موضوع طرح دعوی بر علیه نامبردگان مطرح شده است ولی با توجه به تعدد موضوعات پروژه های شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با اداره راه و شهرسازی استان تهران و سازمان ملی زمین و مسکن تصمیم بر این شد که به صورت مصالحه موضوع پیگیری گردد. طی جلسات متعدد با شرکت انبوه سازان جامع تهران که در خصوص روش تسویه حساب و نظر به اینکه این شرکت هزینه های تا مرحله متوقف شدن پروژه (شامل خرید زمین و مخارج ساخت پروژه و غیره) را انجام داده است، در نهایت براساس مصوبه هیات مدیره و صورتجلسه توافقی توسط عضو حقوقی هیات مدیره شرکت تنظیم و به شرکت مذکور جهت تأیید ارسال گردید و آقای محتشم مدیر عامل شرکت مذکور تقاضای جلسه حضوری نموده اند تا نسبت به بررسی راه کار مناسب هم فکری شود که موضوع در حال پیگیری می باشد. ضمناً مراتب طی نامه به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام گردیده است.</p>	<p>بند سه تکالیف مجمع در خصوص بند ۸ گزارش، مقرر گردید هیات مدیره تعاملات لازم را با سازمان ملی زمین و مسکن جهت تعیین تکلیف این موضوع به عمل آورده و گزارش اقدامات انجام شده را تا پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران منعکس نمایند.</p>	<p>بند ۸ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی. مسئولیت اجرای پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند که از سنوات قبل به صورت راکد انتقال یافته، از طرف کارفرما (سازمان مسکن و شهرسازی تهران) و بدون اطلاع شرکت مورد گزارش به شرکت انبوه سازان جامع تهران واگذار گردیده است (موضوع یادداشت توضیحی ۵-۱-۱۴-۱ صورت های مالی). علت عدم باز یافت مخارج متحمل شده از ابتدای پروژه تا تاریخ این گزارش برای این موسسه مشخص نمی باشد.</p>

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل/بازرس قانونی
<p>در خصوص بند چهار تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵ موضوع استرداد تضامین به اطلاع می رساند در سنوات قبل درخواست استرداد انجام شده و بیش از ۸۴ درصد تضامین اخذ و ابطال گردیده است. در خصوص تضامین نزد اداره راه و شهرسازی استان قم پیگیری لازم صورت گرفته و آخرین اقدامات انجام شده مربوط به ارسال نامه شماره ۹۷۲/ص/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶ به اداره راه و شهرسازی استان قم جهت تعیین تکلیف مبلغ ۷.۷۹۱ میلیون ریال تضمین بوده که طی نامه شماره ۱۰۲۷/۱۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۵ مجدداً اعلام نموده که سفته های مذکور قبلاً به امور مالی سازمان ملی زمین و مسکن تهران تحویل شده است. با توجه به اینکه سفته های مذکور در تهران مفقود گردیده است لذا در حال حاضر امکان استرداد آن وجود ندارد علی الرغم پیگیری های مکرر از ذیحساب و امور مالی سازمان ملی زمین و مسکن، اعلام نموده اند تا پیدا شدن تضامین هیچ اقدامی انجام نخواهد شد. و در خصوص تضامین نزد اداره راه و شهرسازی استان مازندران نیز طی نامه شماره ۹۷۳/ص/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶ درخواست استرداد مبلغ ۲۷.۱۷۶ میلیون ریال تضمین مزبور را از ذیحساب و مدیر کل امور مالی سازمان ملی زمین و مسکن نموده که طی نامه شماره ۷۳۳۹۲/۱۴۰۱/۶۴۴۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ استرداد تضامین را منوط به ارائه مفاصا حساب بیمه قرارداد (شرکت پازوار پیمانکار ساخت پروژه ۶۴ واحدی بابلسر) نموده که با پیگیری و مکاتبات لازم در این خصوص از آقای بابا نژاد مدیر عامل شرکت پازوار، شرکت مذکور به دلیل اعلام انحلال امکان اخذ مفاصا حساب را ندارد.</p>	<p>بند چهار تکالیف مجمع در خصوص یادداشت ۲۷ صورت های مالی با موضوع تعهدات و بدهی های احتمالی، مقرر گردید جهت تعیین و تکلیف موضوع هیات مدیره شرکت هرگونه اقدام لازم را به عمل آورده و گزارش نتایج مربوطه هر ۶ ماه یکبار به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام گردد.</p>	
<p>در خصوص بند ۵ تکالیف مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۵ از رهنمود های ارائه شده در تهیه گزارش فعالیت هیات مدیره به مجمع عمومی سالیانه شرکت استفاده و گزارش فعالیت هیات مدیره مطابق نمونه تهیه و ارائه شده است.</p>	<p>بند پنج تکالیف مجمع در خصوص نحوه نگارش گزارش فعالیت هیات مدیره، مقرر گردید متباعد ضمن درج سابقه اقدامات انجام شده در سنوات گذشته، اقدامات صورت پذیرفته در سال مورد گزارش نیز ارائه گردد و به طور کلی اقدامات سال مورد گزارش و اقدامات سنوات قبل به تفکیک ارائه شود.</p>	

۵-۴- اهم اقدامات انجام شده در سال مالی جاری:

۱-۵-۴- تعریف پروژه های جدید و سودآور جهت ساخت و ساز:

در خصوص تعریف پروژه جدید جهت خرید ملک و ساخت و ساز، تعداد زیادی ملک در سطح تهران و در مناطق یک، دو، سه و شش (با توجه به مصوبات شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و این شرکت) با حضور مشاور اجرایی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مورد بازدید و توجیه فنی و اقتصادی آنها مورد بررسی قرار گرفته است. با مالکین تعدادی از پروژه ها از قبیل پروژه زعفرانیه، پروژه جردن تابان، پروژه پاسداران هروی، پروژه سعادت آباد، پروژه شیخ بهایی چندین جلسه نشست انجام شده که به دلایل مختلف از قبیل انصراف از فروش ملک و یا افزایش قیمت در زمان مذاکره نهایی و یا پایین بودن قیمت کارشناسی نسبت به قیمت اعلامی و نهایی مالک، و یا طولانی شدن زمان اعلام موافقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، روند خرید ملک به نتیجه نرسیده است. در حال حاضر چند ملک با پیش بینی نرخ حاشیه سود بالا واقع در جمشیدیه و تجریش (منطقه یک) در حال بررسی می باشد که پس از تصویب هیات مدیره شرکت و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران نسبت به مذاکرات نهایی با مالک و خرید ملک اقدام خواهد شد.

۲-۵-۴- پروژه نیمه ساخته ۹۰ واحدی شاهین شهر اصفهان:

پیرو پیگیری و مذاکرات متعدد از سازمان ملی زمین و مسکن و اداره راه و شهرسازی استان اصفهان، نهایتاً طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ مقرر شد هر یک از طرفین مطابق با نظر هیات کارشناسی متشکل از یک کارشناس به انتخاب هریک از طرفین و یک کارشناس به انتخاب کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان اصفهان به روز رسانی شود و پس از آن جهت تصویب به هیات نمایندگی استان و سازمان ملی مسکن ارسال گردد. کارشناسان منتخب گزارش خود را تنظیم و به کانون کارشناسان ارائه و سهم شرکت از هزینه کارشناسی پرداخت شد و گزارش هیات سه نفره در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۷ تهیه و به اداره راه و شهرسازی استان اصفهان و این شرکت ابلاغ گردید که موضوع پس از تصویب هیات نمایندگی استان اصفهان و سازمان ملی زمین و مسکن اجرایی خواهد گردید توضیح اینکه این شرکت طی مکاتبه شماره ۹۹/ص/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۵ با اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان تقاضای مزایده فروش پروژه مذکور را نموده است، که مراتب به اطلاع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران رسیده و همچنین مکاتباتی از طرف اداره راه و شهرسازی استان اصفهان با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص پرداخت هزینه های کارشناسی شده این شرکت انجام شده که پس از تصویب هیات نمایندگی استان اصفهان اقدام خواهد شد و موضوع در حال پیگیری می باشد.

۳-۵-۴- پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند:

پروژه در سال ۱۳۸۴ شروع و در سال ۱۳۸۷ تحت پیمان مشارکت این شرکت و شرکت انبوه سازان جامع تهران به علت عدم تامین مالی متوقف شده بود که پیمانکار شریک و اداره راه و شهرسازی استان تهران، بدون موافقت این شرکت، اقدام به انعقاد قرارداد جدید و اجرای پروژه در قالب مسکن مهر نموده که این موضوع باعث اختلاف فیما بین این شرکت با پیمانکار شریک و اداره راه و شهرسازی استان تهران شده است، در مقاطع زمانی در گذشته موضوع طرح دعوی بر علیه نامبردگان مطرح شده است ولی با توجه به تعدد موضوعات پروژه های شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با اداره راه و شهرسازی استان تهران و سازمان ملی زمین و مسکن تصمیم بر این شد که به صورت مصالحه موضوع پیگیری گردد. طی جلسات متعدد با شرکت انبوه سازان جامع تهران در خصوص روش تسویه حساب و نظر به اینکه این شرکت هزینه های تا مرحله متوقف شدن پروژه (شامل خرید زمین و مخارج ساخت پروژه و غیره) را پرداخت نموده است، در نهایت براساس مصوبه هیات مدیره صورتجلسه توافقی شرکت تنظیم و به شرکت مذکور جهت تایید ارسال گردید و جلسات حضوری متعددی مجدداً با آقای محتشم برگزار گردیده که موضوع در حال بررسی است.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۶-۵-۴- اقدامات حقوقی انجام شده:

۱-۴-۵-۶- شرکت سهند پی کویر: در پی شکایت شرکت سهند پی کویر مبنی بر عدم پرداخت مالیات ارزش افزوده صورت وضعیت های سنوات ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۱ که منجر به محکومیت شرکت به پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده شده بود، پس از بررسی مجدد توسط کارشناس رسمی و تایید نظریه ایشان و اعلام رای قطعی نسبت به پرداخت مبلغ ۱،۰۲۸ میلیون ریال در وجه دادگستری کل استان تهران اقدام و تسویه گردید.

۲-۴-۵-۶- تنظیم و ارسال بیش از ده مورد از لوایح حقوقی با همکاری واحد حقوقی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در خصوص دعاوی مطروح علیه شرکت در ارتباط با انتقال اسناد مالکیت.

۷-۵-۴- اقدامات مالی و مالیاتی انجام شده:

۱-۴-۵-۷- وصول مطالبات: در سال مورد گزارش با کاهش حسابهای دریافتنی، بالغ بر ۹۰ درصد مانده مطالبات طی سال مالی جاری وصول گردیده است.

۲-۴-۵-۷- سود و زیان جاری: طی سال مورد گزارش سود خالص سال مالی جاری به مبلغ ۲۵۲،۷۵۲ میلیون ریال افزایش داشته است به عبارتی نسبت به سال قبل ۱۶،۴ برابر افزایش داشته است که عمدتاً از محل فروش و سود حاصل از سرمایه گذاری ها بوده که نتیجه آن علاوه بر پوشش زیان انباشته ابتدای سال، تقسیم ده درصد سود نیز پیشنهاد شده است.

۶-۴- تمهیدات و برنامه های آتی شرکت:

از جمله مهم ترین برنامه های آتی شرکت، تامین منابع مالی از طریق فروش واحدهای آماده و فروش سرمایه گذاری های زود بازده و غیره برای تعریف پروژه های جدید و سود ده می باشد که با امید خداوند با توجه به سیاست کلی به شرح ذیل نسبت به این موضوع قدمهای بزرگی برخواهیم داشت.

بازاریابی فروش به روز و سیستماتیک

استفاده از مصالح مرغوب و به روز جهت جذب مشتری بیشتر.

رعایت الگوی ساخت مبتنی بر سه گزینه کیفیت، سرعت و قیمت.

امکان سنجی فنی و اقتصادی پروژه های سود ده و ساخت و ساز به صورت موازی.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۷-۴- پروژه های به اتمام رسیده:

ردیف	استان	شهر	تعداد واحد		مترائز کل
			کل	سهم شرکت	
۱	تهران و البرز	محمد شهر کرج (تجاری)	۳۲	۳۲	۱۰۰۲
۲		اسلامشهر	۵۶۲	۵۶۲	۳۰۶۳۵
۳		فردیس کرج	۴۴۸	۴۴۸	۲۳۹۳۹
۴		قرچک	۲۴۰	۲۱۶	۱۱۷۶۶
۵		قرچک	۶۴	۵۱	۳۱۳۸
۶		هشتگرد(قطعه ۵)	۳۲	۳۲	۴۷۱۸
۷		هشتگرد(قطعه ۶)	۳۲	۳۲	۴۹۴۳
۸		پیشوا	۱۶۰	۱۶۰	۸۶۵۷
۹		رباط کریم	۳۳۴	۳۳۴	۱۹۸۸۱
۱۰		محمدشهر کرج	۹۹۲	۹۹۲	۶۵۱۹۹
۱۱		هشتگرد	۶۰	۶۰	۵۰۳۸
۱۲	اصفهان	زرین شهر	۳۶	۳۶	۲۰۱۶
۱۳		بهارستان-تونل	۹۶	۹۶	۶۱۸۷
۱۴		بهارستان-غدیر	۱۶۸	۱۶۸	۱۵۰۵۰
۱۵		بهارستان-ترانشه	۲۵۶	۲۲۳	۱۵۲۶۳
۱۶		شاهین شهر-أمود	۱۲۸	۱۱۶	۶۶۳۸
۱۷		شاهین شهر-گلدیس	۴۸۰	۴۸۰	۲۸۹۵۴
۱۸		مازندران	آمل	۱۴۴	۱۲۳
۱۹	آمل		۱۴۴	۱۲۴	۶۷۳۹
۲۰	بایلسر		۶۴	۴۸	۲۵۶۶
۲۱	قائم شهر		۳۲۰	۲۷۲	۱۴۶۰۲
۲۲	ساری		۲۶۴	۲۳۵	۱۲۴۹۰
۲۳	اردبیل	سیلان	۱۸۰	۱۴۴	۶۹۷۴
۲۴		سینا	۹۶	۹۶	۵۱۱۹
۲۵		سینا	۱۱۲	۱۱۲	۵۹۷۲
۲۶	قم	۲۰۸	۲۰۸	۱۴۴۶۱	
۲۷	خراسان	مشهد	۴۹۶	۴۹۶	۲۸۴۴۰
۲۸	گیلان	صومعه سرا	۱۵۰	۱۵۰	۷۷۵۶
۲۹		بندرانزلی	۲۱۰	۲۱۰	۱۲۲۲۹
۳۰		لاهیجان	۱۶۰	۱۶۰	۸۶۴۷
۳۱	کرمان	کرمان	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۸۵۵
جمع					۳۹۶۶۱۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت تامین مسکن جوانان
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۸-۴- پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود:

الف) با توجه به سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و جهت رعایت ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت حداکثر سود قابل تقسیم پیشنهادی هیئت مدیره، تقسیم ۱۰٪ سود خالص به مبلغ ۲۶،۸۱۶ میلیون ریال (هر سهم ۱۰.۵ ریال) می باشد.
ب) منابع مالی لازم برای پرداخت سود از محل فعالیت های عملیاتی، بازده سرمایه گذاری های تامین خواهد شد.

۵- اطلاعات تماس با شرکت:

۱- آدرس پستی شرکت تامین مسکن جوانان عبارت است از:
تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از خیابان مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه اول، کدپستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۱
شماره تلفن های: ۸۸۵۵۲۵۰۹ شماره فکس: ۸۶۰۴۶۵۹۲
آدرس پست الکترونیکی: t.m.javanan@gmail.com
تارنما: tmjavanan.com

۲- اطلاعات مربوط به امور روابط سرمایه گذاران با شرکت شامل:

الف) تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از خیابان مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه همکف، کدپستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
شماره تلفن های: ۸۸۷۱۷۸۷۵ شماره فکس: ۸۶۰۴۶۰۹۷
ب) مسئول پاسخگویی به سوالات سهامداران آقای مهدی صفت