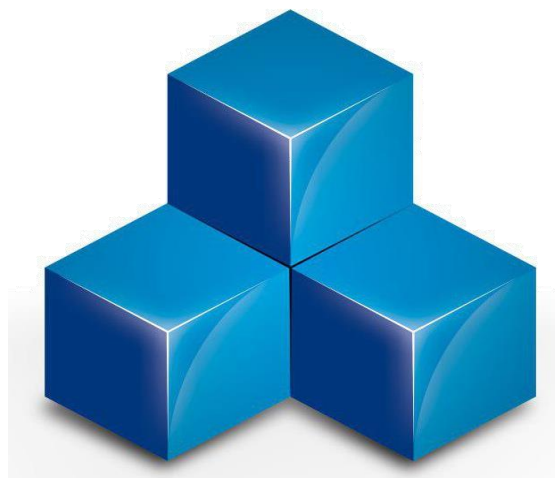




شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷



صفحه	فهرست
۳	❖ ماهیت کسب و کار
۱۷	❖ اهداف مدیریت ، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد
۲۴	❖ مهمترین منابع ، ریسک و روابط
۲۸	❖ نتایج عملیات و چشم اندازها

پیش گفتار

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، بدینوسیله گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت های مالی و دیگر داده های آماری ناشر است که به باور مدیریت شرکت به فهم و درک بیشتر سهامداران شرکت از وضعیت مالی فعلی و آینده، تغییرات در وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت کمک خواهد کرد. این گزارش با ارائه توضیحات درباره مبالغ ارائه شده در صورت های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل گیری این اطلاعات شده اند، متمم و مکمل صورت های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می شود.

این گزارش در تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۰ مورد تأیید هیأت مدیره قرار گرفته است.

اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	حسن کاظم پور دهکردی (غیر موظف)	رئیس هیأت مدیره
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سید جمال الدین صمصام شریعت (غیر موظف)	نایب رئیس هیأت مدیره
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	فریبرز نعیمی (غیر موظف)	عضو هیأت مدیره
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری (موظف)	عضو هیأت مدیره
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل



فصل اول :

ماهیت کسب و کار

ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود.

بر اساس برآوردهای بانک مرکزی^۲، جمع کل تولید ناخالص داخلی^۳ به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ در سال ۱۳۹۶، ۶,۹۴۰ هزار میلیارد ریال بوده است که سهم صنعت ساختمان از این مقدار، ۳۰۷ هزار میلیارد ریال است. همچنین با توجه به انجام محاسبات سهم بخش املاک و مستغلات از تولید ناخالص داخلی با توجه به قیمت‌های جاری، این سهم در سال ۱۳۹۶ معادل ۵.۱ درصد از کل تولید ناخالص داخلی کشور بوده است که نشان از اهمیت این بخش در اقتصاد کشور دارد. این بخش همچنین در سال ۱۳۹۶، سهم ۰.۱ درصدی از کل رشد تولید ناخالص داخلی کشور داشته است.

همچنین بخش ساختمان نقش عمده‌ای در حجم کل سرمایه‌گذاری در کشور دارد. در نه ماهه اول سال ۱۳۹۶ حدود ۵۶۰ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری سرمایه‌گذاری شده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۱۲ درصد رشد داشته است.

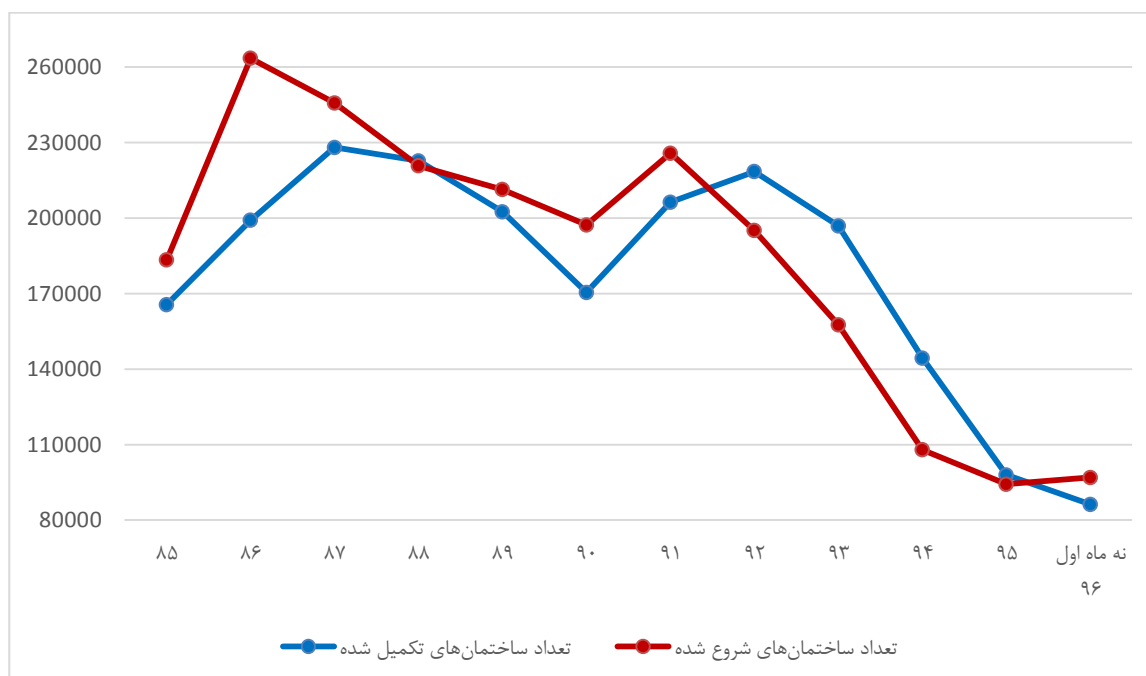
^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش شاخص‌های عمده اقتصادی ۱۳۹۵، منتشر شده توسط بانک مرکزی

^۳ به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰

بررسی روند بازار

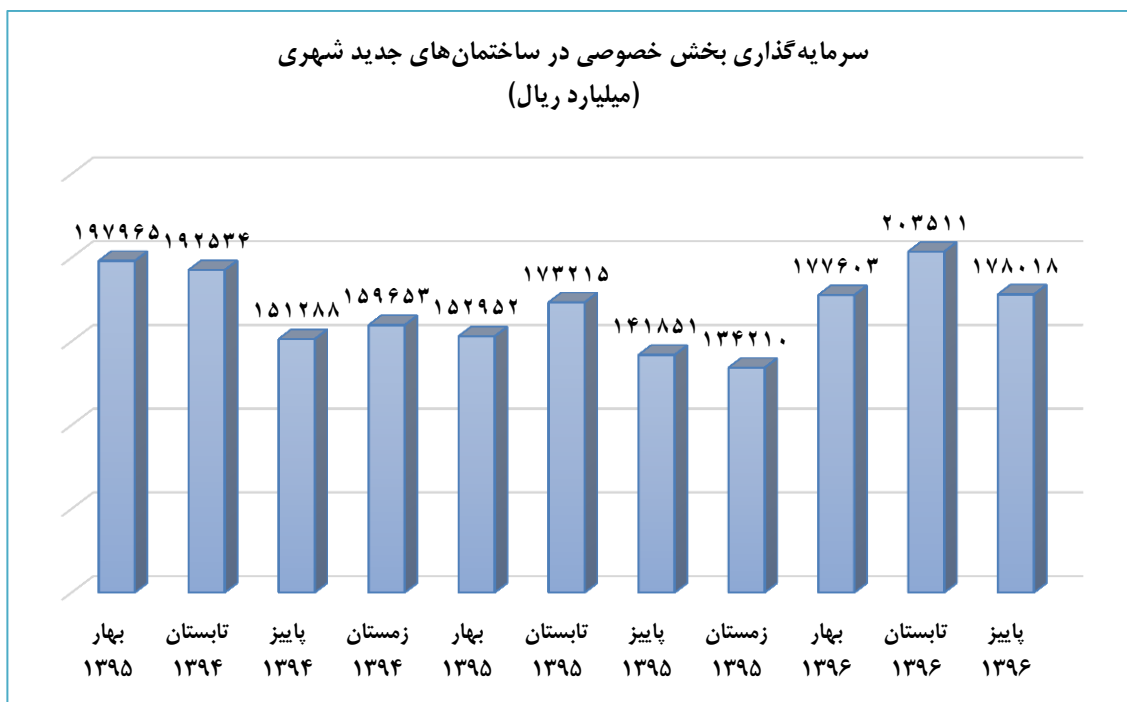
بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه‌سازی را تحت تأثیر قرار داده است. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (نمایه ۱). علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه‌دار گردید، به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده‌اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای زیر، موید این مطلب است.



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

آمار بانک مرکزی در رابطه با ساخت و ساز مسکن در سال ۱۳۹۶ و شش ماهه اول سال ۱۳۹۷، روند متفاوتی را نشان می‌دهد. آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در نه ماهه اول سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد که تعداد ۸۲,۲۶۳ ساختمان تکمیل شده است. همچنین تعداد ۹۶,۹۱۹ ساختمان نیز در نه ماهه اول سال ۱۳۹۶ شروع به ساخت نموده‌اند. مطابق جدول ۱، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع به ساخت نموده در سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد داشته است، اما این آمار نشان می‌دهد که نرخ رشد ساختمان‌های شروع شده در مقاطع مختلف سال ۱۳۹۶، روند کاهشی داشته است.

در نمایه ۲ روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نشان داده شده است. در این نمودار میزان سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان بین سال‌های ۱۳۹۴ تا سال ۱۳۹۶ به صورت فصلی و بر اساس اطلاعات منتشره توسط بانک مرکزی به تصویر کشیده شده است.



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

چنانچه میزان سرمایه‌گذاری انجام شده در نه ماهه نخست سال ۱۳۹۶ که مبلغ ۵۵۹.۱۳۲ میلیارد ریال است را با مدت مشابه سال گذشته مقایسه نماییم، رشد ۱۲ درصدی مشاهده می‌شود. در عین حال، در پاییز سال ۱۳۹۶، حجم سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید شهری، نسبت به تابستان کاهش یافته است که تایید کننده نتایج جدول فوق است. تعداد ساختمان‌های تکمیل شده در نه ماهه سال ۱۳۹۶ نسبت به سال ۱۳۹۵ کمتر از یک درصد رشد داشته است. نکته قابل ذکر دیگر، هزینه ساخت بنا است که نشان دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده‌های ساختمان در نه ماه ابتدای سال ۱۳۹۶ بوده است

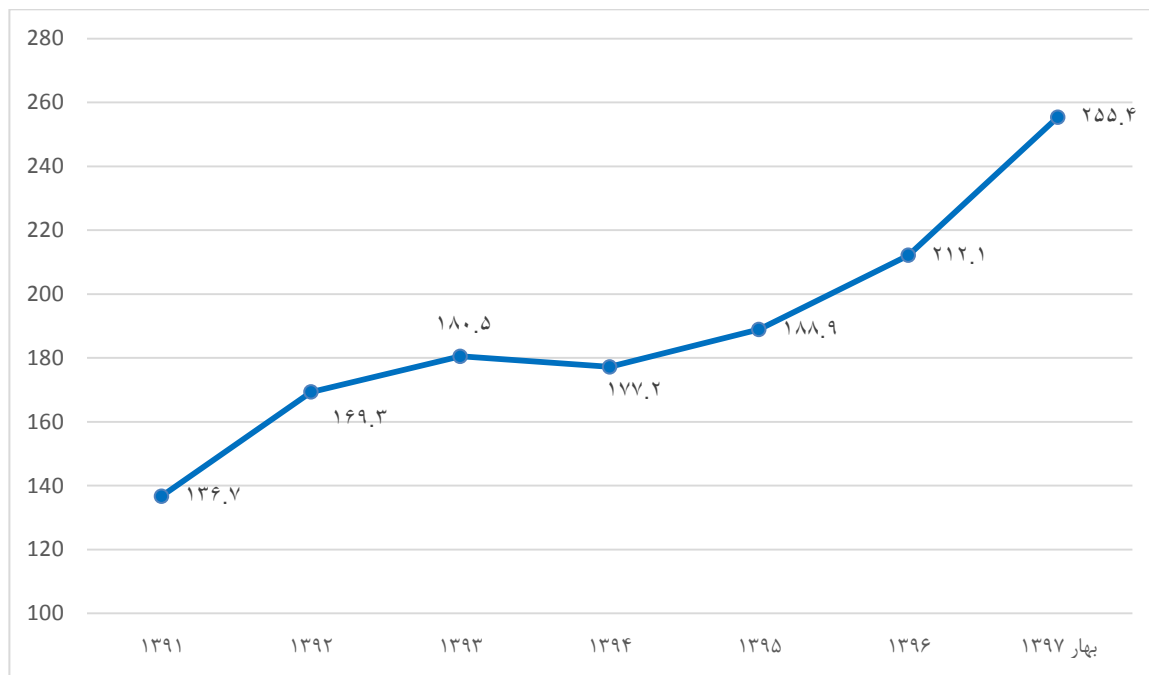
جدول ۱- قیمت ساخت یک متر مربع بنا (منبع: بانک مرکزی)

دوره	قیمت ساخت یک متر مربع بنا (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنا مسکونی سال ۱۳۹۶ به ۱۳۹۵
سه ماهه نخست	۸.۶۳۹.۹۲۲	۶.۵٪
نیمه نخست	۸.۸۸۲.۹۹۹	۸٪
نه ماهه نخست	۹.۰۶۶.۸۵۶	۹.۱٪

تحولات بازار در سال ۱۳۹۶ و شش ماه نخست سال ۱۳۹۷

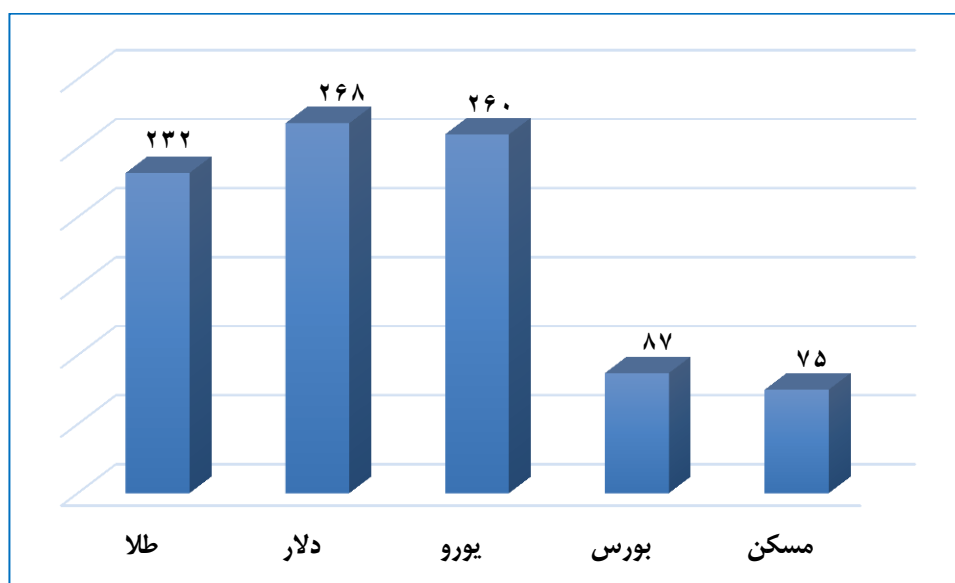
از ابتدای سال ۱۳۹۶ و پس از انتخابات ریاست جمهوری، تحولات قابل توجهی رخ داد که اهم آن به شرح زیر است:

- در خرداد ماه ۱۳۹۶، با ابلاغ آیین‌نامه جدید اخذ مالیات از مسکن، فعالیت شرکت‌های انبوه‌ساز با چالش جدیدی مواجه گردید. براساس این آیین‌نامه، ۲۵ درصد سود ساخت و ساز بایستی به عنوان مالیات پرداخت گردد (در این آیین‌نامه، قیمت زمین با بهای روز در نظر گرفته می‌شود که منجر به کاهش میزان مالیات شرکت‌ها خواهد شد). اخذ این مالیات، می‌تواند منجر به کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در حوزه ساختمان شود؛ هر چند بازار تابع عوامل دیگری نیز می‌باشد.
- در شهریور ماه ۱۳۹۶، کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی توسط بانک مرکزی، موجب ایجاد موج روانی برای ورود به سایر بازارهای سرمایه‌گذاری گردید. هر چند فرصت چند روزه بانک مرکزی به بانک‌ها برای جذب سپرده‌ها با نرخ سابق، تا حدودی این سیاست را کم اثر کرد، اما خروج تدریجی سپرده‌ها در ماه‌های اخیر و عدم پذیرش سپرده جدید با نرخ بالا توسط بانک‌ها، از جمله علل رونق بازار سرمایه و نیز افزایش نرخ ارز بود.
- در ماه‌های اخیر، روند افزایش قیمت انواع ارز، بازار را تحت‌الشعاع خود قرار داد و نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۳۸.۲۵۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۶ به بیش از ۱۴۰.۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ رسیده است. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن‌جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ دلار، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم می‌شوند، یکی از دلایل اصلی تحرک بازار مسکن در چند ماه گذشته، همین موضوع است.
- همزمان با این رخدادها، سیاست‌های جدید زیست محیطی دولت چین موسوم به ۲+۲۶ که باعث تعطیلی موقت تعداد قابل توجهی از کارخانجات فولاد این کشور شده بود، باعث افزایش قیمت آهن به عنوان یکی از نهاده‌های اصلی احداث ساختمان گردید. افزایش شدید نرخ ارز، این روند را همچنان رو به افزایش برده و شاخص قیمت آهن‌آلات، در بهار ۲۱.۴ درصد رشد داشته است که با توجه به رشد قابل توجه نرخ ارز در تابستان، به نظر می‌رسد این روند در این فصل نیز ادامه داشته باشد.



نمایه ۳- شاخص قیمت آهن‌آلات از ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۶ (منبع: مرکز آمار ایران)

➤ در همین مدت، سایر بازارهای موازی نیز رونق نسبتاً مناسبی داشته‌اند؛ به نحوی که در ۱۲ ماه گذشته (از ابتدای مهر ماه ۹۶ تا انتهای شهریور ۹۷)، کمترین بازده در میان بازارهای مذکور، مربوط به بورس تهران و سپس مربوط به واحدهای مسکونی تهران بوده است. نمایه ۴ نرخ بازده بازارهای موازی را نمایش می‌دهد.



نمایه ۴- نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای از شهریور ۱۳۹۶ تا شهریور ۱۳۹۷

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

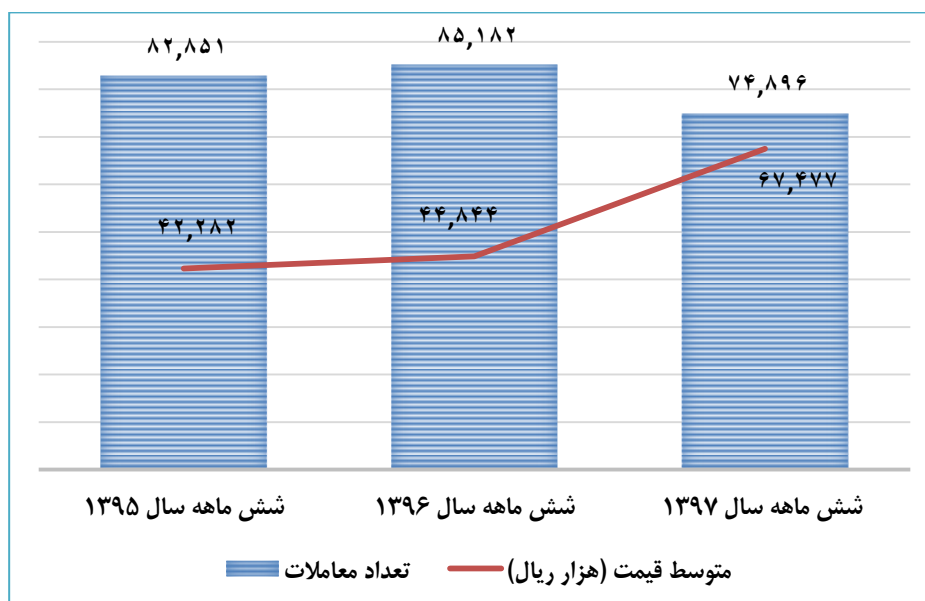
وضعیت معاملات شهر تهران در شهریور ماه ۱۳۹۷

با عنایت به اینکه تنها معاملات شهر تهران توسط بانک مرکزی منتشر می‌گردد، در این بخش از گزارش علی‌رغم اینکه شهر تهران جزئی حوزه فعالیت شرکت محسوب نمی‌گردد، اما جهت بررسی یک نمونه بزرگ و قابل اتکاء از وضعیت بازار مسکن، از آمار معاملات رسمی منتشر شده این شهر به عنوان نمونه بازار مسکن استفاده شده است. شایان ذکر است معمولاً تحولات بازار مسکن با یک وقعه زمانی و با شدت کمتری در سایر شهرها کشور تکرار خواهد شد.

گزارش بانک مرکزی، در شهریور ماه ۱۳۹۷ نشان می‌دهد که در این ماه، میزان معاملات نسبت به مدت مشابه سال گذشته، حدود ۳۳ درصد کاهش یافته است. جدول ۲، تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در این ماه را نشان می‌دهد. متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی تهران در شهریور ماه امسال نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۷۴ درصد افزایش یافته است. این آمار حکایت از رکود بخش مسکن در ماه‌های اخیر به علت افزایش قیمت‌ها دارد، همچنین پیش‌بینی می‌شود این روند در ماه‌های آتی نیز ادامه یابد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در خرداد ماه ۱۳۹۷ (منبع: بانک مرکزی)

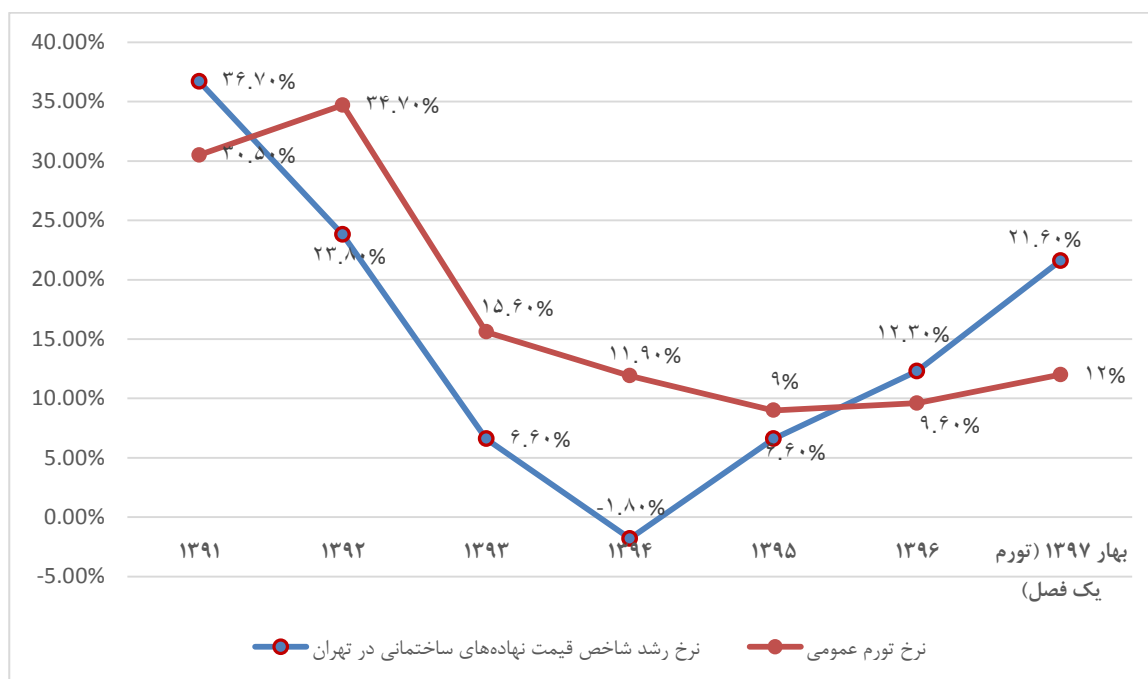
عنوان	مقطع زمانی		درصد تغییر نسبت به ماه مشابه سال قبل
	شهریور ۱۳۹۶	شهریور ۱۳۹۷	
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۵,۵۴۵	۱۰,۳۳۵	۳۳.۵٪ -
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۴۶,۵۰۰	۸۰,۹۵۸	۷۴.۱٪ +



نمایه ۵- متوسط قیمت و تعداد معاملات

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. نمودار زیر، شاخص بهای نهاده‌های ساختمانی در تهران را نمایش می‌دهد. همان گونه که ملاحظه می‌شود، شاخص بهای نهاده‌های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظر می‌رسد با انتشار آمار سه ماهه دوم سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد.



نمایه ۶- مقایسه تورم نهاده‌های ساختمانی و نرخ تورم عمومی

ماخذ: مرکز آمار ایران

همان گونه که مشاهده می‌شود، در دوره رکود صنعت، نرخ تورم نهاده‌های ساختمان به دلیل تقاضای پایین، کمتر از نرخ تورم بوده و همزمان با بازگشت رونق نسبی به بازار، این نرخ از نرخ تورم عمومی فراتر رفته است. نکته دیگر این که در زمان افزایش نرخ ارز در سال ۹۱، نرخ تورم نهاده‌های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است. بر همین اساس، هر چند با افزایش نرخ ارز در انتهای سال ۹۶ و ابتدای سال ۹۷ برخی از نهاده‌های ساختمانی (به ویژه مصالح و تجهیزات وارداتی) افزایش بسیار زیادی خواهند داشت.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه 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 نیز افزایش قیمت آهن در بازارهای جهانی، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان و به تبع آن، افزایش قیمت واحدها خواهد شد. این موضوع ممکن است سودآوری بخشی از پروژه‌ها را تحت تاثیر قرار دهد که البته در تمامی اطلاعات افشا شده، این روند لحاظ شده و پیش‌بینی بهای تمام شده پروژه‌ها به صورت مستمر به روز آوری می‌شوند.
 - کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، منجر به خروج برخی از سپرده‌ها از بانک و ورود آن به سایر بازارهای موازی شده است. در صورت ثبات مجدد نرخ ارز و سایر بازارهای سرمایه‌ای، پیش‌بینی می‌شود بخشی از این سرمایه‌ها مجدداً وارد بانک شوند. همچنین چنانچه نرخ سود بانکی افزایش یابد، این روند احتمالاً تسریع خواهد شد.
 - افزایش قیمت ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، افزایش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن شده است. در شرایط فعلی، هنوز ارزش دارایی ملکی افراد در بسیاری از نقاط به اندازه نرخ ارز رشد نداشته و به همین دلیل نیز پیش‌بینی می‌شود فروشندگان به راحتی اقدام به کاهش قیمت خود ننمایند. نتیجه این روند، در قالب رکود تورمی در بازار پیش‌بینی می‌شود.
 - خلاء آپارتمان‌های نوساز در بازار، عامل مهم دیگری است که بر آینده بازار مسکن تاثیر می‌گذارد. روند نشان داده شده در نمودارهای ۱ و ۲، باعث شده است که در حال حاضر تعداد آپارتمان نوساز عرضه شده (ناشی از کمبود تعداد پروانه‌های ساختمانی در سالیان گذشته) در بازار کم باشد و همین موضوع بخشی از رشد قیمت آپارتمان را رقم زده است.
 - اخذ مالیات ۲۵ درصدی از سود انبوه‌سازی، می‌تواند بهای تمام شده ساختمان‌های احداثی را بین ۳ تا ۵ درصد افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار می‌گیرد.
 - با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل نیز بخشی از تقاضای مصرفی در ماه اخیر از بازار خارج شده که نمود آن در کاهش ۳۳.۵ درصدی آمار معاملات در شهریور ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مشهود است.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد بازار در مسیر ورود به رکود قرار دارد؛ هر چند احتمال کاهش قیمت بسیار کم بوده و پیش‌بینی می‌شود با افزایش بهای تمام شده (ناشی از عوامل مختلف از جمله افزایش نرخ ارز) حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز باشیم. عملاً به نظر می‌رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. پیش‌بینی کارشناسان این است که این روند از نیمه دوم سال ۱۳۹۷ آغاز شده و بسته به سیاست‌های دولت، می‌تواند حداقل یک سال و حداکثر چند سال ادامه داشته باشد. به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، تنها یک عامل می‌تواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای ایالات متحده آمریکا و تحریم‌های احتمالی این کشور» است که می‌تواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد

سفته‌بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف کنندگان، ادامه‌دار نخواهد بود. در چنین شرایطی، سیاست‌های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت به عنوان یک انبوه‌ساز، شامل موارد زیر است:

- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش محصولات؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها
- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی
- تامین مالی ساخت پروژه‌ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه‌های مالی
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک
- بهره‌گیری حداکثری از فناوری‌های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه‌ها) به منظور کاهش بهای تمام شده
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه

تاریخچه فعالیت شرکت

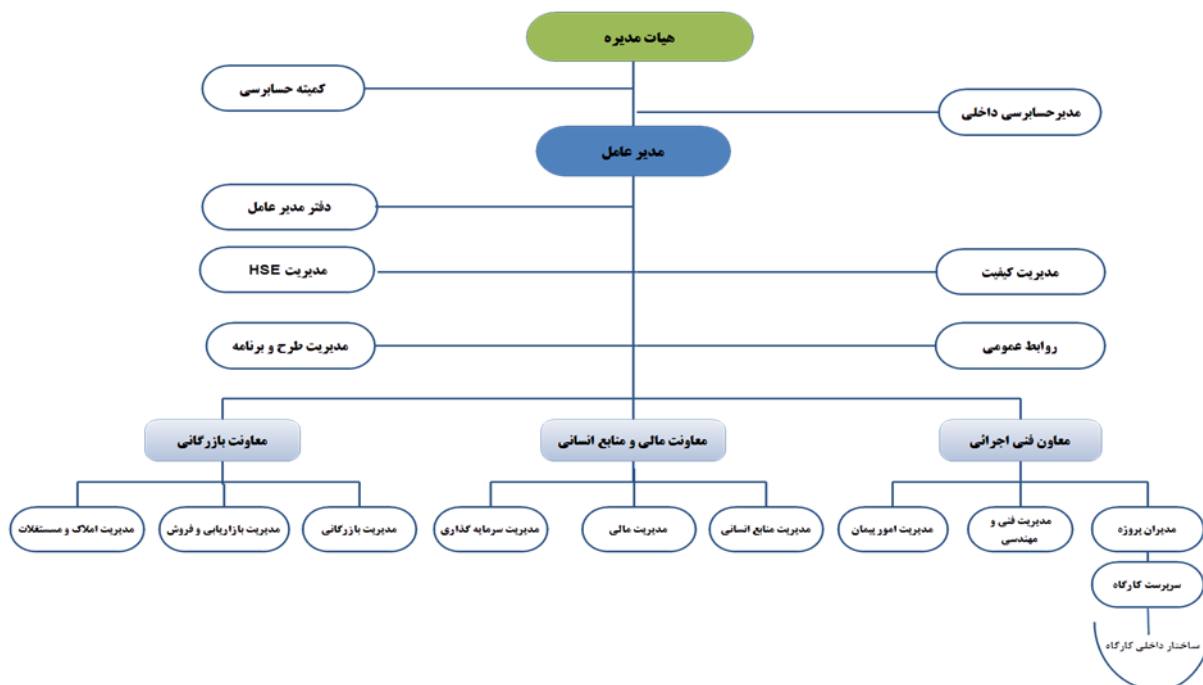
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود با ماهیت شعبه و مرکزیت شهر اصفهان با تحت پوشش قراردادن استانهای اصفهان، چهار محال بختیاری و یزد در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شد و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس اوراق بهادار ثبت گردیده است. در حال حاضر این شرکت به عنوان یکی از شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری شرکت گروه مالی بانک مسکن می‌باشد. مرکز اصلی شرکت (بر اساس مصوبات مجمع عمومی فوق العاده مورخه ۱۳۹۳/۰۲/۱۳) اصفهان، خیابان استانداری، کوچه شهید عمرانی (۱۳) می‌باشد.

فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر می‌باشد:

تهیه زمین و اموال غیرمنقول (عرصه و اعیان) اعم از خرید یا اجاره یا تملک از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه و طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره و نظارت و اجراء و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی، جذب سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می‌باشد.

ساختار سازمانی



قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ❖ اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- ❖ قانون تجارت
- ❖ قانون مالیاتهای مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- ❖ قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- ❖ قانون تامین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- ❖ قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ❖ قانون مبارزه با پولشویی
- ❖ ضوابط شهرداریها
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ❖ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات
- ❖ مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر
- ❖ شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ❖ سایر قوانین موضوعه



**شرکت سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)**

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	شخصیت حقوقی عضو هیات مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	حسن کاظم پور دهکردی	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناسی	معاونت فنی سازمان سرمایه گذاری شهرداری تهران مدیر عامل شرکت سامان زیست شهر مشاور عمرانی رئیس کل گمرک ایران و مسئول پروژه های ساختمانی گمرکات کشور
۲	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سید جمال الدین صمصام شریعت	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۶/۰۶/۰۴	دکتری	معاونت معماری و شهرسازی اصفهان
۳	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	فریبرز نعیمی	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۶/۰۶/۰۴	کارشناسی	سرپرستی بانک مسکن مرکزی اصفهان
۴	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری	عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۳/۱۱/۲۶	کارشناسی	مدیریت مالی شرکت های بخش خصوصی معاونت مالی اداری و عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۵	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی	مدیر عامل و عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناسی	مدیریت کارخانجات تولید اسکلت فلزی پیش ساخته و قائم مقام مدیرعامل شرکت سپاهان ایران مدیرعامل شرکت فراورده های بتنی سپاهان مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

سهامداران اصلی شرکت

سهامداران اصلی شرکت در تاریخ ترازنامه طبق جدول زیر در ردیف های ۱ الی ۴ می باشند که در مجموع ۸۸/۶ درصد سهام شرکت را در اختیار دارند .
تغییرات حجم و درصد سهامداری سهامداران در سال مالی جاری به شرح جدول زیر است .

لیست سهامداران بالای یک درصد شرکت					
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۴۱۳،۵۶۰،۲۶۳	۸۲.۷۱۲۱	۴۱۲،۹۳۱،۹۱۷	۸۲.۵۸۶۳
۲	حمید رضا خدام	۱۵۰،۷۸،۸۷۲	۳۰.۱۵۸	۱۴،۵۹۹،۸۷۲	۲.۹۲۰۰
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	۸،۰۵۴،۷۷۶	۱.۶۱۱۰	۸،۰۵۴،۷۷۶	۱.۶۱۱۰
۴	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	۷،۳۶۹،۸۰۳	۱.۴۷۴۰	۷،۳۶۱،۸۰۳	۱.۴۷۲۴
۵	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۵۵،۹۳۶،۲۸۶	۱۱.۱۸۷۱	۵۷،۰۵۱،۶۳۲	۱۱.۴۱۰۳
	جمع	۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰

با توجه به ترکیب سهامداری فوق ، مدیریت شرکت در اختیار شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد



فصل دوم :

اهداف مدیریت ، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷

پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

پروژه	کابری	زیربنای کل (مترمربع)	وضعیت تولید (مترمربع)				مخارج (میلیون ریال)		
			سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی ۱۳۹۷/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱
چهارباغ بالا	تجاری	۱۶،۷۷۸	۸،۱۸۵	۶،۶۶۱	۵،۲۳۷	۳،۳۵۶	۱۸۴،۵۰۴	۱۶۹،۰۵۴	۱۷۲،۸۷۸
بهار آزادی	مسکونی	۵،۳۴۳	۳،۱۵۲	۱،۹۸۸	۱،۳۹۰	۸۰۱	۷۱،۸۸۸	۳۸،۷۹۸	۴۱،۸۹۱
فرشته یزد	مسکونی	۱۵،۴۶۲	۱۵،۳۰۷	۱۵۵	۱۵۵	-	-	۱۶،۴۳۹	-
باران شمالی	مسکونی	۱۳،۰۰۸	۱۲،۴۸۸	۵۲۰	۵۲۰	-	۸،۴۶۲	۳۵،۱۳۶	-
باران جنوبی	مسکونی	۱۱،۲۸۶	۷،۷۶۵	۲،۴۵۰	۱،۱۳۶	۲،۳۸۵	۳۷،۵۲۶	۳۰،۶۵۲	۵۳،۶۷۶
نشاط	تجاری اداری	۳،۷۵۵	۲،۱۰۳	۱،۶۵۲	۱،۶۵۲	-	۲۹،۱۲۷	-	-
فرشته یزد ۲	مسکونی	۳،۱۶۶	۲۳۶	۱،۹۱۹	۱،۰۳۳	۱،۸۹۷	۱۵،۷۶۸	۱۸،۹۶۹	۲۶،۱۲۵

مشخصات فنی پروژه:

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت کل پروژه	تعداد واحد سهم شرکت	سهم شرکت
فرشته یزد	یزد	مسکونی	۱۵،۴۶۲	۴۸	۱۰۰٪
باران شمالی	شهرکرد	مسکونی	۱۳،۰۰۸	۷۸	۱۰۰٪
باران جنوبی	شهرکرد	مسکونی	۱۱،۲۸۶	۶۲	۱۰۰٪
نشاط	اصفهان	تجاری اداری	۳،۷۵۵	۱۲	۵۹٪
بهار آزادی	اصفهان	مسکونی	۵،۳۴۳	۸	۶۰٪
چهارباغ بالا	اصفهان	تجاری	۱۶،۷۷۸	۲۱	۲۹٪
فرشته یزد ۲	یزد	مسکونی	۳،۱۶۶	۴	۶۰٪
پارسیان	اصفهان	اداری	۳۱۲	۵	۱۰۰٪
خواجه نظام	اصفهان	اداری	۱۹۹۶	۱۲	۱۰۰٪
سامان	یزد	تجاری	۴۸	۱	۱۰۰٪
کاروانسرای خمینی شهر	اصفهان	تجاری	۴۹	۲	۱۰۰٪
ایران زمین	اصفهان	مسکونی	۲۸۰	۲	۱۰۰٪

پروژه‌های در دست اجرا

۱- پروژه تجاری چهار باغ :

این پروژه در قالب مشارکت با شرکت توسعه و عمران امید به عنوان مالک زمین در خیابان چهارباغ اصفهان تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه ۲۹٪ می باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲۳۵۷ و زیر بنای کل ۱۶۳۷۰ مترمربع و زیربنای مفید تجاری ۶۳۹۷ مترمربع در ۴ طبقه روی همکف با ۴ طبقه زیرزمین طراحی شده است. در حال حاضر پروژه در مرحله اجرای نازک کاری می باشد. پیشرفت فیزیکی در ۹۷/۶/۳۱ بالغ بر ۷۵٪ بوده است.

۲- پروژه مسکونی بهار آزادی :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۱۰۸۰ مترمربع واقع در خیابان بهار آزادی، چهارباغ بالا اصفهان تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه ۶۰٪ بوده و این پروژه با مساحت زیربنای کل ۵۲۸۶ مترمربع و زیربنای مفید ۳۲۰۰ مترمربع در ۵ طبقه روی همکف و ۲ طبقه پارکینگ طراحی شده است. در حال حاضر پروژه در مرحله اجرای نازک کاری می باشد. پیشرفت فیزیکی در ۹۷/۶/۳۱ بالغ بر ۹۰٪ بوده است.

۳- پروژه مسکونی باران شهرکرد :

زمین این پروژه به مساحت ۵۲۴۹ مترمربع واقع در خیابان حافظ شمالی شهرکرد در سال ۱۳۸۶ توسط شرکت خریداری گردید. این پروژه با مساحت زیربنای کل ۲۴۶۷۱ مترمربع با ۱۴۵۴۵ مترمربع زیربنای مفید در ۲ بلوک و ۱۴۴ واحد طراحی شده است. در حال حاضر پیشرفت فیزیکی بلوک شمالی بالغ بر ۱۰۰٪ و بلوک جنوبی ۷۸٪ می باشد.

۴- پروژه فرشته ۲ یزد :

این پروژه در زمینی به مساحت ۷۴۸ مترمربع و با زیربنای کل ۳۱۶۶ مترمربع و زیربنای مفید ۱۸۲۴ مترمربع واقع در خیابان تیمسار فلاحی، منطقه صفائیه یزد می باشد. این پروژه با کاربری مسکونی در قالب مشارکت با شخص حقیقی عقد قرارداد شده که سهم شرکت از پروژه مزبور ۶۰٪ بوده و در حال اجرای نازک کاری با درصد پیشرفت فیزیکی ۴۶٪ می باشد.

۵- پروژه مشارکتی همت آباد در بافت فرسوده اصفهان

با عنایت به تکلیف هلدینگ جهت ورود به بافت فرسوده، شرکت در مناقصه ۴ بلوک مسکونی بافت فرسوده همت آباد وارد شده و بعنوان برنده ۲ بلوک معرفی گردید که بلوک شماره ۳ به متراژ ناخالص ۳۶۸۸ مترمربع با قدرالسهم ۵۹/۴۳ درصد و بلوک شماره ۷ به متراژ ناخالص ۷،۳۷۵ مترمربع با قدرالسهم ۶۲/۵۷ درصد معادل ۵۳ واحد مسکونی می باشد و در حال عقد قرارداد می باشیم.

۶- پروژه گل نرگس :

پس از اعلام فراخوان سازمان امور مشارکتهای شهرداری استان اصفهان از انبوه سازان جهت پروژه گل نرگس واقع در خیابان صفه، این شرکت پس از حضور در مناقصه بعنوان برنده بلوک شماره ۳۱ به متراژ ۱۶،۳۰۰ مترمربع ناخالص با قدرالسهم ۶۱/۴۸ درصد اعلام شد که در حال مذاکره جهت توافق نهایی می باشیم.

پروژه‌های در دست مطالعه و بررسی

۱- پروژه باغ جنت :

شرکت پس از بررسی و امکان سنجی تعریف پروژه هایی با بازده مناسب اقتصادی، تفاهم نامه ای با مالک خصوصی برای مشارکت در ساخت دو بلوک مسکونی واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به متراژ تقریبی ناخالص ۱۵،۱۵۱ مترمربع منعقد نموده و در حال مذاکره جهت تعیین قدرالسهم می باشیم.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

مدیریت منابع و توسعه فن آوری‌های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالت‌های خود و در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع، فعالیت‌های متعددی را مدنظر قرار داده است. این فعالیت‌ها طیف وسیعی را در بر می‌گیرند که از اقدامات کارشناسی در طراحی، انتخاب مناسب مصالح، ارتقاء سلامت و ایمنی کارکنان کارگاه‌ها به منظور کاهش حوادث تا آموزش کارکنان به منظور بالا بردن بهره‌وری و مشارکت در فعالیت‌های عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می‌شود. اهم این اقدامات را می‌توان به شرح ذیل نام برد:

مدیریت امنیت دارایی

این شرکت ضمن شناسایی ریسک‌ها و عوامل تهدید کننده دارایی‌ها و تعیین روش‌های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی‌ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی‌ها و موجودی انبار شرکت به میزان ۵۶،۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه‌ای برخوردار می‌باشد.

بهینه‌سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیت‌های اجرائی پروژه‌ها و کیفیت واحدهای ساخته شده، شرکت فعالیت‌های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

- ۱) رعایت اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها
- ۲) مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری

طراحی پروژه‌ها متناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی‌های خود را در زمینه فرهنگی، اجتماعی، اقلیم و شناسائی سابقه‌ی معماری منطقه و نیازهای مشتریان تکمیل نماید و پس از آن طراحی متناسب با فرهنگ و اقلیم منطقه و نیاز مشتریان تهیه نماید.

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار، خصوصاً عملیات اجرایی پروژه‌ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره‌ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه‌ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره‌های آموزشی برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاه‌ها از جمله سمینار آموزشی ایمنی در عملیات ساختمانی برگزار گردید. اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه‌گیری شاخص‌هایی همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می‌گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت‌های ساختمانی گروه سرمایه‌گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

طراحی و پیاده سازی استانداردها

گواهینامه ISO ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵ , ISO OHSAS ۱۸۰۰۱:۲۰۰۷

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی ، ساخت ، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث ، بیماریهای شغلی ، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد .

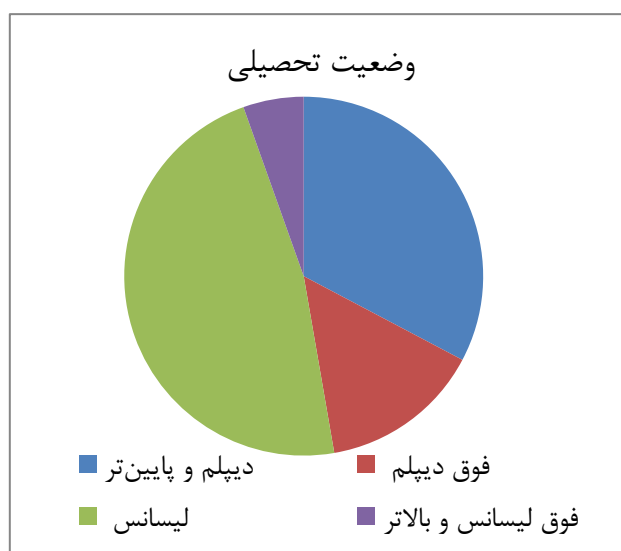
- ❖ اقدام مستمر در زمینه شناسائی خطرات ، ارزیابی ، مدیریت مؤثر و کاهش ریسک ها و جنبه های زیست محیطی
- ❖ پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE
- ❖ حفظ کرامت ، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها
- ❖ ارتقاء فرهنگ بهداشت ، ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت ، کارکنان و ذینفعان
- ❖ فراهم نمودن آموزش های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت
- ❖ افزایش سطح آگاهی و دانش HSE
- ❖ ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE
- ❖ حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست

گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- ❖ برگزاری جلسات ایمنی و بهداشت و استفاده از لوازم و تجهیزات ایمنی فردی .
- ❖ انعقاد قراردادهای بیمه عمر و حادثه و بیمه تکمیل درمان جهت پرسنل .
- ❖ تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان .

اطلاعات آماری منابع انسانی

آمار وضعیت استخدامی			
کل شرکت	کارگاه‌ها	دفتر مرکزی	شاخص‌های منابع انسانی
۵۵	۳۳	۲۲	تعداد کل پرسنل
۴۲	۴۰	۴۴	متوسط سن
۱۲	۱۰	۱۴	متوسط سابقه کار
۵۵	۳۳	۲۲	وضعیت استخدامی
۱۸	۱۱	۷	دیپلم و پایین‌تر
۸	۴	۴	فوق دیپلم
۲۶	۱۷	۹	لیسانس
۳	۱	۲	فوق لیسانس و بالاتر



شرکت از منظر فرابورس ایران

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
کیفیت افشا و اطلاع رسانی - رتبه	۴۵*	۴۵
تعداد روزهای گشایش نماد	۳۶۰	۳۲۷
تعداد روزهای معاملاتی	۲۳۶	۲۱۴
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	%۳۶	%۳۶

*آخرین رتبه بندی منتشر شده در کدال مربوط به ۹۶/۱۲/۲۹ می باشد.



فصل سوم :

مهمترین منابع ،

ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ شرکت وجوه نقدی معادل ۸،۲۱۵ میلیون ریال، دریافتی های تجاری و غیر تجاری معادل ۳۷۶،۸۲۸ میلیون ریال، موجودی مواد و کالا معادل ۶۸۲،۱۰۱ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۱،۱۲۳،۱۲۲ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۵۵۱،۵۲۸ میلیون ریال داشته است.

ریسک سیستماتیک

- پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- افزایش نرخ مصالح مصرفی و ثابت ماندن بهای فروش.
- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
- افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانکها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه ها.
- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه.
- ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی.
- ریسک مربوط به افزایش نرخ ارز و تأثیر آن بر اقلام وارداتی مصرفی.

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است، تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می باشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد داراییها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد.

- تامین مالی از طریق پیش فروش.
- تامین مصالح مصرفی و اجرای کار توسط پیمانکاران در قبال تهاتر با واحدهای احداثی.
- کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده.
- مشارکت در ساخت.

ریسک نرخ بهره

با توجه به تعامل بین شرکت و بانکها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیر گذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تامین مالی و کاهش نرخ تسهیلات در سبد تامین مالی، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه‌ها می‌باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه‌ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه‌ها در گزارشات شش ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می‌گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت‌های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام) در راستای چشم‌انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم‌انداز تدوین شده خود میدانند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تاثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

تعهدات سرمایه‌ای، بدهی‌های احتمالی و سایر تعهدات شرکت

شرکت فاقد تعهدات سرمایه‌ای می‌باشد. در بخش بدهی‌های احتمالی مبلغ ۷۹۳,۰۰۰ میلیون ریال مربوط به اسناد تضمینی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب می‌باشد. و بدهی‌های احتمالی شرکت نیز مبلغ ۲۹۷,۲۰۶ میلیون ریال می‌باشد.

نسبت‌های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به طور کلی نسبت‌های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدهی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه بندی می‌گردد. از میان این ۴ طبقه، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است. در ادامه این نسبت‌ها و مقایسه آن با سال‌های مالی قبل، ارائه شده است.

نسبت نقدینگی	نسبت جاری	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷
نسبت نقدینگی	نسبت جاری	۲/۸۹	۱/۹۰	۱/۹۸	۲/۰۳
	نسبت آنی	۲/۸۹	۱/۹۰	۱/۹۸	۲/۰۳
نسبت بدهی	نسبت مالکانه	٪۶۷	٪۵۰	٪۴۷	٪۴۵
	نسبت پوشش بدهی	۳/۰۶	۱/۹۹	۱/۹۰	۱/۸۳

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته مربوط به جدول خرید کالا و خدمات از شرکتهای تابعه است که در یادداشت ۳۳ صورتهای مالی ارائه شده است. در جدول ذیل اطلاعات مربوط به مانده حساب شرکتهای تابعه ارائه شده است.

۱۳۹۶/۰۶/۳۱		۱۳۹۷/۰۶/۳۱		نام شخص وابسته
خالص		خالص		
بدهی	طلب	بدهی	طلب	
۶۲,۷۳۸	-	۸۱,۱۶۵	-	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۱,۶۳۲	-	۱,۶۵۶	-	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
-	۱۰۷	-	۱۰۶	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
-	۳۷۷	-	۳۷۷	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)
۱,۰۵۹	-	۱,۲۶۵	-	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۲,۲۲۱	-	۲,۲۴۰	-	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
-	۲۱,۸۴۶	-	۳,۱۶۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)
۲,۷۳۵	-	۳,۰۲۴	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی عام)
-	۲	-	-	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)
۷۰,۳۸۵	۲۲,۳۳۲	۸۹,۳۵۰	۳,۶۴۵	جمع



فصل چهارم :

نتایج عملیات و چشم اندازها

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در سال مالی ۹۷ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا ترازنامه افقی و عمودی شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است. در ادامه صورت سود و زیان افقی و اقلام آن ذکر شده است.

ترازنامه

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش ترازنامه، در جداول صفحه بعد، ترازنامه عمودی و افقی شرکت به‌مراهِ تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است. در ترازنامه افقی، درصد تغییرات هریک از اقلام ترازنامه نسبت به سال قبل خود و در ترازنامه افقی، وزن هر یک از اقلام نسبت به جمع کل دارایی‌ها ارائه شده است.

۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	دارایی‌ها
میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	
		بدهی‌های جاری			دارایی‌های جاری
۱۹۰,۲۸۰	۲۱۲,۹۱۶	پرداختنی‌های تجاری و غیرتجاری	۳,۲۱۶	۸,۲۱۵	موجودی نقد
۳,۰۷۴	-	مالیات پرداختنی	۳۸۳,۱۴۶	۴۰۵,۱۰۸	دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری
۷۱,۶۷۴	۸۷,۳۴۳	سود سهام پرداختنی	۴,۵۷۷	۶,۰۲۸	موجودی مواد و کالا
۲۵۶,۵۴۷	۲۶۱,۸۱۷	تسهیلات مالی	۴۹,۴۲۳	۵۵,۹۷۸	پیش پرداخت‌ها
۲۲,۱۹۰	۱,۲۳۳	پیش دریافت‌ها	۳,۱۶۳	-	پیمان‌های در دست اجرا
			۵۶۵,۰۸۶	۶۰۰,۱۳۶	پروژه‌های در دست تکمیل
			۶۶,۶۵۹	۵۹,۴۳۸	پروژه‌های تکمیل شده
۵۴۳,۷۶۵	۵۶۳,۳۰۹	جمع بدهی‌های جاری	۱,۰۷۵,۲۷۰	۱,۱۳۴,۹۰۳	جمع دارایی‌های جاری
		بدهی‌های غیر جاری			دارایی‌های غیر جاری
۱۱۳,۰۰۴	۱۰۹,۳۹۱	تسهیلات مالی بلندمدت	۱۴۶,۲۳۰	۵۸,۲۱۱	دریافتنی‌های بلند مدت
۷,۴۵۲	۸,۰۶۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱,۰۹۷	۱,۰۹۷	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
			۸۸۱	۷۰۵	دارایی‌های نامشهود
			۴۱,۴۳۰	۳۷,۸۶۹	دارایی‌های ثابت مشهود
۱۲۰,۴۵۶	۱۱۷,۴۵۷	جمع بدهی‌های غیر جاری	۱,۴۰۴	۴,۵۵۰	سایر دارایی‌ها
۶۶۴,۲۲۱	۶۸۰,۷۶۶	جمع بدهی‌ها	۱۹۱,۰۴۲	۱۰۲,۴۳۲	جمع دارایی‌های غیر جاری
		حقوق صاحبان سهام			
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه			
۲۳,۴۶۹	۲۳,۴۶۹	اندوخته قانونی			
۷۸,۶۲۲	۳۳,۱۰۰	سود انباشته			
۶۰۲,۰۹۱	۵۵۶,۵۶۹	جمع حقوق صاحبان سهام			
۱,۲۶۶,۳۱۲	۱,۲۳۷,۳۳۵	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۶۶,۳۱۲	۱,۲۳۷,۳۳۵	جمع دارایی‌ها

۱- دریافتنی های تجاری و غیرتجاری

اقدام این طبقه از دارائیه‌ها عمدتاً مربوط به اسناد دریافتنی به مبلغ ۲۶۵،۲۴۱ میلیون ریال ، طلب از خریداران واحدها به مبلغ ۳۳،۸۹۲ میلیون ریال و طلب بابت کار پیمانکاری ۴۸،۷۰۸ میلیون ریال می باشد که به مرور دریافت می گردد .

۲- موجودی مواد و کالا

این بخش از دارایی مربوط به مواد و مصالح به مبلغ ۶،۰۲۸ میلیون ریال ، پروژه در دست تکمیل ۶۰۰،۱۳۶ میلیون ریال و پروژه های تکمیل شده ۵۹،۴۳۸ میلیون ریال می باشد . شایان ذکر است شرکت برنامه فروش واحدهای در جریان تکمیل و تکمیل شده در سال مالی ۱۳۹۸ دارد .

۳- دریافتنی های بلند مدت

اقدام این طبقه شامل اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده می باشد که عمدتاً مربوط به مطالبات ناشی از انتقال سند بوده که انتظار می رود در سال ۱۳۹۹ با انتقال اسناد مالکیت وصول گردد .

۴- سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی عمدتاً مربوط به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به مبلغ ۷۷،۶۱۱ میلیون ریال بوده که تلاش می گردد این مبلغ به مرور زمان پرداخت گردد .

۵- تسهیلات مالی

تسهیلات مالی بالغ بر ۳۷۱،۲۰۸ میلیون ریال بوده که مبلغ ۲۶۱،۸۱۷ میلیون ریال در سال مالی ۱۳۹۸ سررسید شده و مابقی بلند مدت می باشد . لذا برآورد می گردد با پرداخت قسمتی از تسهیلات و تمدید مابقی آن حجم تسهیلات و هزینه های مالی در سال ۱۳۹۸ کاهش نماید .

ترازنامه مقایسه ای افقی

مبالغ به میلیون ریال

دارایی ها	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
دارایی های جاری :			
موجودی نقد	۸,۲۱۵	۳,۲۱۶	۱۵۵٪
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۴۰۵,۱۰۸	۳۸۳,۱۴۶	۶٪
موجودی مواد و کالا	۶,۰۲۸	۴,۵۷۷	۳۲٪
پیش پرداخت ها	۵۵,۹۷۸	۴۹,۴۲۳	۱۳٪
پیمان های در دست اجرا	-	۳,۱۶۳	-۱۰۰٪
پروژه های در دست تکمیل	۶۰۰,۱۳۶	۵۶۵,۰۸۶	۶٪
پروژه های تکمیل شده	۵۹,۴۳۸	۶۶,۶۵۹	-۱۱٪
جمع دارایی های جاری	۱,۱۳۴,۹۰۳	۱,۰۷۵,۲۷۰	۶٪
دارایی های غیر جاری :			
دریافتنی های بلند مدت	۵۸,۲۱۱	۱۴۶,۲۳۰	-۶۰٪
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱,۰۹۷	۱,۰۹۷	۰٪
دارایی های نامشهود	۷۰۵	۸۸۱	-۲۰٪
دارایی های ثابت مشهود	۳۷,۸۶۹	۴۱,۴۳۰	-۹٪
سایر دارایی ها	۴,۵۵۰	۱,۴۰۴	۲۲۴٪
جمع دارایی های غیر جاری	۱۰۲,۴۳۲	۱۹۱,۰۴۲	-۴۶٪
جمع دارایی ها	۱,۲۳۷,۳۳۵	۱,۲۶۶,۳۱۲	-۲٪
بدهی های جاری :			
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۲۱۲,۹۱۶	۱۹۰,۲۸۰	۱۲٪
مالیات پرداختنی	۰	۳,۰۷۴	-۱۰۰٪
سود سهام پرداختنی	۸۷,۳۴۳	۷۱,۶۷۴	۲۲٪
تسهیلات مالی	۲۶۱,۸۱۷	۲۵۶,۵۴۷	۲٪
پیش دریافت ها	۱,۲۳۳	۲۲,۱۹۰	-۹۴٪
جمع بدهی های جاری	۵۶۳,۳۰۹	۵۴۳,۷۶۵	۴٪
بدهی های غیر جاری :			
تسهیلات مالی بلندمدت	۱۰۹,۳۹۱	۱۱۳,۰۰۴	-۳٪
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸,۰۶۶	۷,۴۵۲	۸٪
جمع بدهی های غیر جاری	۱۱۷,۴۵۷	۱۲۰,۴۵۶	-۲٪
جمع بدهی ها	۶۸۰,۷۶۶	۶۶۴,۲۲۱	۲٪
حقوق صاحبان سهام :			
سرمایه	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۰٪
اندوخته قانونی	۲۳,۴۶۹	۲۳,۴۶۹	۰٪
سود انباشته	۳۳,۱۰۰	۷۸,۶۲۲	-۵۸٪
جمع حقوق صاحبان سهام	۵۵۶,۵۶۹	۶۰۲,۰۹۱	-۸٪
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۳۷,۳۳۵	۱,۲۶۶,۳۱۲	-۲٪



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زایتده رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷

ترازنامه مقایسه عمودی

مبالغ به میلیون ریال

نسبت به جمع کل دارائیه‌ها	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	نسبت به جمع کل دارائیه‌ها	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	دارایی‌ها
				دارایی‌های جاری :
۰٪	۳,۲۱۶	۱٪	۸,۲۱۵	موجودی نقد
۳۱٪	۳۸۳,۱۴۶	۳۳٪	۴۰۵,۱۰۸	دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری
۰٪	۴,۵۷۷	۰٪	۶,۰۲۸	موجودی مواد و کالا
۴٪	۴۹,۴۲۳	۵٪	۵۵,۹۷۸	پیش پرداخت‌ها
۰٪	۳,۱۶۳	۰٪	-	پیمان‌های در دست اجرا
۴۶٪	۵۶۵,۰۸۶	۴۹٪	۶۰۰,۱۳۶	پروژه‌های در دست تکمیل
۵٪	۶۶,۶۵۹	۵٪	۵۹,۴۳۸	پروژه‌های تکمیل شده
۸۷٪	۱,۰۷۵,۲۷۰	۹۲٪	۱,۱۳۴,۹۰۳	جمع دارایی‌های جاری
				دارایی‌های غیر جاری :
۱۲٪	۱۴۶,۲۳۰	۵٪	۵۸,۲۱۱	دریافتنی‌های بلند مدت
۰٪	۱,۰۹۷	۰٪	۱,۰۹۷	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۰٪	۸۸۱	۰٪	۷۰۵	دارایی‌های نامشهود
۳٪	۴۱,۴۳۰	۳٪	۳۷,۸۶۹	دارایی‌های ثابت مشهود
۰٪	۱,۴۰۴	۰٪	۴,۵۵۰	سایر دارایی‌ها
۱۵٪	۱۹۱,۰۴۲	۸٪	۱۰۲,۴۳۲	جمع دارایی‌های غیر جاری
۱۰۲٪	۱,۲۶۶,۳۱۲	۱۰۰٪	۱,۲۳۷,۳۳۵	جمع دارایی‌ها
				بدهی‌های جاری :
۱۵٪	۱۹۰,۲۸۰	۱۷٪	۲۱۲,۹۱۶	پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری
۰٪	۳,۰۷۴	۰٪	۰	مالیات پرداختنی
۶٪	۷۱,۶۷۴	۷٪	۸۷,۳۴۳	سود سهام پرداختنی
۲۱٪	۲۵۶,۵۴۷	۲۱٪	۲۶۱,۸۱۷	تسهیلات مالی
۲٪	۲۲,۱۹۰	۰٪	۱,۲۳۳	پیش دریافت‌ها
۴۴٪	۵۴۳,۷۶۵	۴۶٪	۵۶۳,۳۰۹	جمع بدهی‌های جاری
				بدهی‌های غیر جاری :
۹٪	۱۱۳,۰۰۴	۹٪	۱۰۹,۳۹۱	تسهیلات مالی بلند مدت
۱٪	۷,۴۵۲	۱٪	۸,۰۶۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۰٪	۱۲۰,۴۵۶	۹٪	۱۱۷,۴۵۷	جمع بدهی‌های غیر جاری
۵۴٪	۶۶۴,۲۲۱	۵۵٪	۶۸۰,۷۶۶	جمع بدهی‌ها
				حقوق صاحبان سهام :
۴۰٪	۵۰۰,۰۰۰	۴۰٪	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۲٪	۲۳,۴۶۹	۲٪	۲۳,۴۶۹	اندوخته قانونی
۶٪	۷۸,۶۲۲	۳٪	۳۳,۱۰۰	سود انباشته
۴۹٪	۶۰۲,۰۹۱	۴۵٪	۵۵۶,۵۶۹	جمع حقوق صاحبان سهام
۱۰۲٪	۱,۲۶۶,۳۱۲	۱۰۰٪	۱,۲۳۷,۳۳۵	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان بر خلاف ترازنامه که بیانگر وضعیت مالی شرکت در یک مقطع از زمان می باشد، بیانگر نتایج عملکرد مالی شرکت در طول سال مالی است. در این بخش نیز جهت ارائه تحلیل بهتر اقلام مهم، صورت سود و زیان افقی و عمودی ارائه شده است. در صورت سود و زیان افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به سال قبل خود و در صورت سود زیان عمودی، وزن هر یک از اقلام نسبت به جمع کل درآمدهای عملیاتی ارائه شده است.

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۷۳,۷۶۶	۴۳۵,۷۹۳	درآمد های عملیاتی
(۳۸۹,۹۴۶)	(۳۸۷,۳۶۰)	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۸۳,۸۲۰	۴۸,۴۳۳	سود ناخالص
(۳۴,۵۱۴)	(۳۲,۷۱۶)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۸,۸۸۱)	(۲,۸۵۸)	سایر اقلام عملیاتی
(۴۳,۳۹۵)	(۳۵,۵۷۴)	
۴۰,۴۲۵	۱۲,۸۵۹	سود عملیاتی
(۲۲,۷۷۳)	(۴۱,۵۸۸)	هزینه های مالی
۳,۷۰۸	۱,۲۰۷	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۱۹,۰۶۵)	(۴۰,۳۸۱)	
۲۱,۳۶۰	(۲۷,۵۲۲)	سود (زیان) قبل از مالیات
(۲,۴۸۳)	-	مالیات بر درآمد
۱۸,۸۷۷	(۲۷,۵۲۲)	سود (زیان) خالص
۷۴	۲۶	سود (زیان) پایه هر سهم :
(۳۶)	(۸۱)	سود (زیان) عملیاتی هر سهم - ریال
۳۸	(۵۵)	زیان غیر عملیاتی هر سهم - ریال
		سود (زیان) پایه هر سهم - ریال
۱۸,۸۷۷	(۲۷,۵۲۲)	سود (زیان) خالص
۹۳,۶۸۹	۷۸,۶۲۲	سود انباشته در ابتدای سال مالی
(۳۳,۰۰۰)	(۱۸,۰۰۰)	سود سهام مصوب
۶۰,۶۸۹	۶۰,۶۲۲	
۷۹,۵۶۶	۳۳,۱۰۰	سود قابل تخصیص
(۹۴۴)	-	اندوخته قانونی
۷۸,۶۲۲	۳۳,۱۰۰	سود انباشته در پایان سال مالی

گردش حساب سود انباشته



صورت سود و زیان مقایسه ای افقی

مبالغ به میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
درآمد های عملیاتی	۴۳۵,۷۹۳	۴۷۳,۷۶۶	-۸٪
بهای تمام شده درآمد های عملیاتی	(۳۸۷,۳۶۰)	(۳۸۹,۹۴۶)	-۱٪
سود ناخالص	۴۸,۴۳۳	۸۳,۸۲۰	-۴۲٪
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۳۲,۷۱۶)	(۳۴,۵۱۴)	-۵٪
سایر اقلام عملیاتی	(۲,۸۵۸)	(۸,۸۸۱)	-۶۸٪
	(۳۵,۵۷۴)	(۴۳,۳۹۵)	-۱۸٪
سود عملیاتی	۱۲,۸۵۹	۴۰,۴۲۵	-۶۸٪
هزینه های مالی	(۴۱,۵۸۸)	(۲۲,۷۷۳)	۸۳٪
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱,۲۰۷	۳,۷۰۸	-۶۷٪
	(۴۰,۳۸۱)	(۱۹,۰۶۵)	۱۱۲٪
سود (زیان) قبل از مالیات	(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۳۶۰	-۲۲۹٪
مالیات بر درآمد	-	(۲,۴۸۳)	-
سود (زیان) خالص	(۲۷,۵۲۲)	۱۸,۸۷۷	-۲۴۶٪

صورت سود و زیان مقایسه عمودی

مبالغ به میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	نسبت به درآمد های عملیاتی	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	نسبت به درآمد های عملیاتی
درآمد های عملیاتی	۴۳۵,۷۹۳	۱۰۰٪	۴۷۳,۷۶۶	۱۰۰٪
بهای تمام شده درآمد های عملیاتی	(۳۸۷,۳۶۰)	-۸۹٪	(۳۸۹,۹۴۶)	-۸۲٪
سود ناخالص	۴۸,۴۳۳	۱۱٪	۸۳,۸۲۰	۱۸٪
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۳۲,۷۱۶)	-۸٪	(۳۴,۵۱۴)	-۷٪
سایر اقلام عملیاتی	(۲,۸۵۸)	-۱٪	(۸,۸۸۱)	-۲٪
	(۳۵,۵۷۴)	-۸٪	(۴۳,۳۹۵)	-۹٪
سود عملیاتی	۱۲,۸۵۹	۳٪	۴۰,۴۲۵	۹٪
هزینه های مالی	(۴۱,۵۸۸)	-۱۰٪	(۲۲,۷۷۳)	-۵٪
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱,۲۰۷	۰٪	۳,۷۰۸	۱٪
	(۴۰,۳۸۱)	-۹٪	(۱۹,۰۶۵)	-۴٪
سود (زیان) قبل از مالیات	(۲۷,۵۲۲)	-۶٪	۲۱,۳۶۰	۵٪
مالیات بر درآمد	-	۰٪	(۲,۴۸۳)	-۱٪
سود (زیان) خالص	(۲۷,۵۲۲)	-۶٪	۱۸,۸۷۷	۴٪

درآمدهای عملیاتی

مقایسه درآمد و بهای تمام شده فعالیت های عملیاتی :

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۶ (میلیون ریال)		سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۷ (میلیون ریال)		نام پروژه
بهای تمام شده	درآمد فروش	بهای تمام شده	درآمد فروش	
۱۰۰,۹۶۶	۱۴۲,۴۲۱	۴۸,۷۵۷	۴۹,۳۴۰	فرشته یزد
۳۲,۶۷۱	۳۶,۸۸۹	۶۸,۹۱۳	۸۴,۹۵۹	باران شمالی
-	-	۵۴,۱۴۶	۶۱,۱۹۷	نشاط
۵۷,۷۳۹	۶۹,۵۸۰	۹۲,۱۸۴	۹۲,۲۸۹	بهارآزادی
۳۲,۷۷۶	۳۸,۵۵۵	۸,۷۲۴	۱۰,۴۱۳	خواجه نظام
۱۴,۹۴۴	۱۶,۰۴۵	-	-	تجاری سپهر تالار
۱۶,۲۸۷	۱۶,۹۲۸	-	-	زاینده رود
۱۰۶,۴۸۳	۱۲۱,۳۷۱	۱۲,۸۲۵	۲۵,۱۰۰	خیابان و پارکینگ فرشادی
۲۸,۰۸۰	۳۱,۲۰۰	۶۵,۳۹۰	۷۲,۶۵۵	سپهر وحید
-	-	۱۰,۷۱۶	۱۱,۸۳۹	اداری پارسیان
-	-	۷,۵۶۸	۷,۸۴۸	ایران زمین
-	-	۱۸,۱۳۶	۲۰,۱۵۲	سنگ فرش خیابان چهارباغ عباسی
-	۷۷۷	-	-	سایر
۳۸۹,۹۴۶	۴۷۳,۷۶۶	۳۸۷,۳۶۰	۴۳۵,۷۹۳	جمع

۱- درآمد تحقق یافته از محل پروژه فرشته یزد در پایان سال مالی ۴۹,۳۴۰ میلیون ریال می باشد که انتظار می رود

تا پایان سال مالی ۹۷-۹۸ سه ماهه اول ۴۷۳ مترمربع باقیمانده بفروش برسد .

۲- درآمد تحقق یافته از محل پروژه بهارآزادی در پایان سال مالی ۹۲,۲۸۹ میلیون ریال می باشد که انتظار می رود

تا پایان سال مالی ۹۷-۹۸ سه ماهه اول ۴۷۴ مترمربع باقیمانده بفروش برسد .

۳- درآمد تحقق یافته از محل پروژه نشاط در پایان سال مالی ۶۱,۱۹۷ میلیون ریال می باشد که انتظار می رود تا پایان

سال مالی ۹۷-۹۸ سه ماهه اول ۱۷۲ مترمربع باقیمانده بفروش برسد .

اطلاعات چند ساله ترازنامه

(میلیون ریال)

عنوان	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷
موجودی نقد و بانک	۳۰,۵۰۲	۶۵,۰۳۴	۳,۲۱۶	۸,۲۱۵
حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری	۱۵۱,۵۲۷	۳۵۲,۸۷۸	۳۷۲,۱۵۴	۳۸۸,۲۸۶
سایر حساب‌ها و اسناد دریافتی	۹,۳۰۹	۸,۴۷۷	۱۰,۹۹۲	۱۶,۸۲۲
موجودی مواد و کالا	۷,۱۲۹	۱۴,۱۸۷	۴,۵۷۷	۶,۰۲۸
سفارشات و پیش پرداخت‌ها	۲۷,۰۹۰	۴۹,۴۲۶	۴۹,۴۲۳	۵۵,۹۷۸
پروژه‌های در جریان تکمیل	۴۱۴,۳۷۵	۴۶۷,۲۸۱	۵۶۸,۲۴۹	۶۰۰,۱۳۶
پروژه‌های تکمیل شده	۵۴,۰۴۴	۱۹,۱۶۰	۶۶,۶۵۹	۵۹,۴۳۸
جمع دارایی‌های جاری	۶۹۳,۹۷۶	۹۷۶,۴۴۳	۱,۰۷۵,۲۷۰	۱,۱۳۴,۹۰۳
دارایی ثابت مشهود	۴۴,۷۶۳	۴۵,۴۹۳	۴۱,۴۳۰	۳۷,۸۶۹
دارایی‌های نامشهود	۳۵۵	۳۸۷	۸۸۱	۷۰۵
سرمایه گذاری‌های بلندمدت	۱,۰۹۷	۱,۰۹۷	۱,۰۹۷	۱,۰۹۷
سایر دارایی‌ها	۲۴۵,۹۴۶	۲۰۸,۴۷۰	۱۴۷,۶۳۴	۶۲,۷۶۱
جمع دارایی‌های غیر جاری	۲۹۲,۱۶۱	۲۵۵,۴۴۷	۱۹۱,۰۴۲	۱۰۲,۴۳۲
جمع کل دارایی‌ها	۹۸۶,۱۳۷	۱,۲۳۱,۸۹۰	۱,۲۶۶,۳۱۲	۱,۲۳۷,۳۳۵
حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری	۵۳,۵۴۸	۴۸,۸۶۷	۴۵,۴۹۶	۶۴,۲۲۶
سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی	۴۴,۷۱۵	۸۲,۱۰۵	۱۴۴,۷۸۴	۱۴۸,۶۹۰
پیش‌دریافت‌ها	۴۵,۲۱۷	۴۱,۷۸۷	۲۲,۱۹۰	۱,۲۳۳
ذخیره مالیات	۶,۲۷۶	۳,۶۶۸	۳,۰۷۴	۰
سود سهام پرداختی	۲,۷۵۱	۱۲۰,۰۴۲	۷۱,۶۷۴	۸۷,۳۴۳
تسهیلات مالی کوتاه‌مدت	۱۰۳,۴۳۲	۲۱۶,۸۸۱	۲۵۶,۵۴۷	۲۶۱,۸۱۷
جمع بدهی جاری	۲۵۵,۹۳۹	۵۱۳,۳۵۰	۵۴۳,۷۶۵	۵۶۳,۳۰۹
تسهیلات مالی بلندمدت	۵۹,۹۹۱	۹۵,۲۰۰	۱۱۳,۰۰۴	۱۰۹,۳۹۱
ذخیره بازخرید خدمت کارکنان	۶,۱۰۰	۷,۱۲۵	۷,۴۵۲	۸,۰۶۶
جمع بدهی بلندمدت (غیر جاری)	۶۶,۰۹۱	۱۰۲,۳۲۵	۱۲۰,۴۵۶	۱۱۷,۴۵۷
جمع کل بدهی‌ها	۳۲۲,۰۳۰	۶۱۵,۶۷۵	۶۶۴,۲۲۱	۶۸۰,۷۶۶
سرمایه	۴۵۹,۹۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۰,۰۰۰	۲۲,۵۲۶	۲۳,۴۶۹	۲۳,۴۶۹
سود (زیان انباشته)	۱۸۴,۲۰۷	۹۳,۶۸۹	۷۸,۶۲۲	۳۳,۱۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۶۶۴,۱۰۷	۶۱۶,۲۱۵	۶۰۲,۰۹۱	۵۵۶,۵۶۹
جمع کل بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۹۸۶,۱۳۷	۱,۲۳۱,۸۹۰	۱,۲۶۶,۳۱۲	۱,۲۳۷,۳۳۵

اطلاعات چند ساله سود و زیان:

مقایسه سود و زیان سال مالی ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷

(میلیون ریال)

سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۴	شرح
۴۳۵,۷۹۳	۴۷۳,۷۶۶	۴۹۳,۶۳۸	۵۳۶,۴۷۳	فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات
(۳۸۷,۳۶۰)	(۳۸۹,۹۴۶)	(۳۸۸,۶۹۶)	(۳۳۰,۵۱۳)	بهای تمام شده اموال واگذار شده و خدمات ارائه شده
۴۸,۴۳۳	۸۳,۸۲۰	۱۰۴,۹۴۲	۲۰۵,۹۶۰	سود (زیان) ناخالص
(۳۲,۷۱۶)	(۳۴,۵۱۴)	(۳۲,۰۳۶)	(۲۹,۶۰۱)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
(۲,۸۵۸)	(۸,۸۸۱)	(۶,۴۲۴)	۲,۰۳۸	خالص درآمدها (هزینه‌ها) عملیاتی
۱۲,۸۵۹	۴۰,۴۲۵	۶۶,۴۸۲	۱۷۸,۳۹۷	سود (زیان) عملیاتی
(۴۱,۵۸۸)	(۲۲,۷۷۳)	(۱۸,۱۵۰)	۵,۰۲۱	هزینه‌های مالی
۴۳۳	-	۳۷	۱۷۰	سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها
۷۷۴	۳,۷۰۸	۲,۳۷۱	(۴۵۷)	خالص درآمدها (هزینه‌های) متفرقه
(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۳۶۰	۵۰,۷۴۰	۱۷۳,۰۸۹	سود (زیان) قبل از ارقام غیر مترقبه/ اثرات انباشته تغییر در اصول حسابداری
-	(۲,۴۸۳)	(۲۳۲)	(۴۵۸)	مالیات
(۲۷,۵۲۲)	۱۸,۸۷۷	۵۰,۵۰۸	۱۷۲,۶۳۱	سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات

نسبت های مالی				
سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۴	شرح
				نسبتهای نقدینگی :
۲/۰۳	۱/۹۸	۱/۹۰	۲/۸۹	نسبت جاری
۲/۰۳	۱/۹۸	۱/۹۰	۲/۸۹	نسبت سریع (آنی)
-	(۷/۱۵۸)	(۱/۷۲)	(۰/۱۳)	نسبت نقد شوندگی سود
%۹۱	%۸۵	%۷۹	%۷۵	نسبت دارائی جاری
				نسبتهای فعالیت :
%۳۵	%۳۷	%۴۰	%۵۴	گردش دارایی
				نسبتهای سرمایه گذاری (اهرمی)
%۷	%۷	%۷	%۷	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
%۴۵	%۴۷	%۵۰	%۶۷	نسبت مالکانه
%۵۴	%۵۲	%۵۰	%۳۲	نسبت کل بدهی
۱/۸۳	۱/۹۰	۱/۹۹	۳/۰۶	نسبت پوشش بدهی

متراژ قابل فروش و فروش رفته به شرح ذیل می باشد .

باقیمانده	فروش رفته			قابل فروش	
	جمع واحدهای فروش رفته	فروش رفته طی دوره	فروش رفته تا ابتدای دوره		
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	پروژه های در جریان ساخت :
۵۰۸	۷,۵۳۹	۲,۸۵۷	۴,۶۸۲	۸,۰۴۷	مسکونی باران شهرکرد- بلوک شمالی
۶,۵۰۴	-	-	-	۶,۵۰۴	مسکونی باران شهرکرد- بلوک جنوبی
۱,۷۸۹	-	-	-	۱,۷۸۹	تجاری اداری چهارباغ
۴۷۴	۱,۴۶۶	۵۱۱	۹۵۵	۱,۹۴۰	مسکونی بهار آزادی
۱۷۲	۶۳۶	۶۳۶	-	۸۰۸	تجاری اداری نشاط
۱,۰۵۰	-	-	-	۱,۰۵۰	مسکونی فرشته یزد ۲
					پروژه های تکمیل شده :
۱۰۵	-	-	-	۱۰۵	مسکونی نسیم شهرکرد
۱۷	-	-	-	۱۷	تجاری محتشم کاشان
۴۷۲	۸,۷۴۳	۵۲۱	۸,۲۲۲	۹,۲۱۵	مسکونی فرشته یزد
۴۹	-	-	-	۴۹	تجاری کاروانسرای خمینی شهر
۰	۳۱۲	۳۱۲	-	۳۱۲	اداری پارسیان
۴۷	-	-	-	۴۷	تجاری سامان - امیرچخماق یزد
-	۹۸۳	۲۰۷	۷۷۶	۹۸۳	اداری خواجه نظام الملک
-	۲۸۰	۲۸۰	-	۲۸۰	ایران زمین

چشم اندازها

جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشد.

تولید:

پیش بینی می گردد در سال مالی آتی ۸،۰۵۰ متر مربع واحد مسکونی و تجاری به شرح جدول ذیل تولید گردد:

نام پروژه	زیربنای کل (مترمربع)	زیربنای ساخته شده تا ابتدای دوره (مترمربع)	پیش بینی ساخت طی سال مالی ۱۳۹۸ (مترمربع)
باران جنوبی	۱۱،۲۸۶	۸،۹۰۱	۲،۳۸۵
چهارباغ	۱۶،۷۷۸	۱۳،۴۲۲	۳،۳۵۶
فرشته یزد	۲،۷۴۲	۱،۲۳۴	۱،۵۰۸
بهار آزادی	۵،۳۴۳	۴،۵۴۲	۸۰۱

فروش:

انتظار می رود در سال مالی آتی با توجه به بهبود صورت گرفته در حجم معاملات مسکن بر اساس گزارش بانک مرکزی، شاهد افزایش در حجم فروش شرکت باشیم شایان ذکر است بر اساس استاندارد ۲۹ (روش شناسایی درآمد در شرکت های ساختمانی)، درآمد واحدهای واگذار شده با پیشرفت آنها شناسایی و محقق می گردد. این شرکت پیش بینی می نماید در سال مالی ۱۳۹۸ فروش ۲ واحد از فرشته یزد، ۵۷ واحد از باران جنوبی، ۳ واحد از فرشته یزد دو، ۶ واحد از چهارباغ، ۲ واحد بهار آزادی و ۲ واحد نشاط محقق گردد.