

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸



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

پیش‌گفتار

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 ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه های بعدی آن بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

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 می‌شود.

این گزارش در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۳۰ مورد تأیید هیأت مدیره قرار گرفته است.

اعضای هیئت مدیره ومدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	حسن کاظم پور دهکردی (غیر موظف)	رئیس هیات مدیره
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفر پیشه (غیرموظف)	نایب رئیس هیات مدیره
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	محمد نورصالحی (غیر موظف)	عضو هیات مدیره
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری (موظف)	عضو هیات مدیره
شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیات مدیره ومدیر عامل



فصل اول :

ماهیت کسب و کار



ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به‌عنوان 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 به‌عنوان 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 آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱۶۴۸ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱.۸ درصدی است. بخش املاک و مستغلات نیز در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال تولید ناخالص داخلی داشته که سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳.۷ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۸.۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰.۲- درصد برآورد می‌گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۰.۱ درصد برآورد می‌شود.

^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی

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 می باشد. مرکز اصلی شرکت (بر اساس مصوبات مجمع عمومی فوق العاده مورخه ۱۳۹۳/۰۲/۱۳) اصفهان، خیابان استانداری، کوچه شهید عمرانی (۱۳) می باشد.

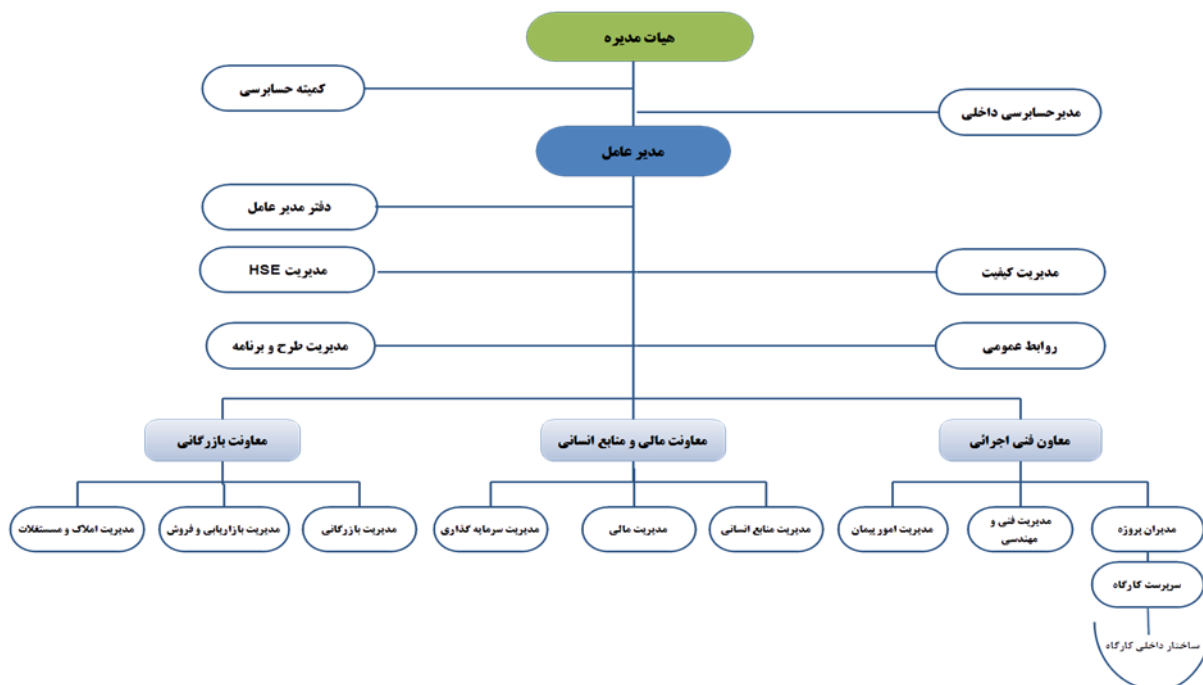
فعالیت اصلی شرکت

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

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 سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می باشد.



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 سرمایه‌گذاری
مسکن زایتده رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	شخصیت حقوقی عضو هیات مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	حسن کاظم پور دهکردی	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناس عمران	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 سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفرپیشه	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۷/۱۱/۲۵	کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی	مدیرعامل شرکت مجتمع خانه سازی سپاهان مجری شهرک کوثر اصفهان مدیر عامل شرکت جهاد خانه سازی استان اصفهان مجری پروژه سپاهان شهر رئیس هیات مدیره شرکت ساختمان اصفهان
۳	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	محمد نورصالحی	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۷/۱۱/۲۵	کارشناس ارشد مهندسی سازه	معاون اداری مالی و شهرسازی شهرداری اصفهان رئیس مسکن و شهرسازی استان و معاون وزیر معاون شهرسازی شهرداری اصفهان مجری پروژه های عمرانی مجتمع اقتصادی امداد مدیر اداری مالی و تولید مصالح فولاد مبارکه
۴	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری	عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۳/۱۱/۲۶	کارشناس حسابداری	مدیریت مالی شرکتهای بخش خصوصی معاونت مالی اداری و عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مسکن زایتده رود
۵	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی	مدیر عامل و عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناس عمران	مدیریت کارخانجات تولید اسکلت فلزی پیش ساخته و قائم مقام مدیرعامل شرکت سپاقرم ایران مدیرعامل شرکت فرآورده های بتنی سپاهان مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن زایتده رود

سهامداران شرکت

سهامدارن بالای یک درصد شرکت در تاریخ ترازنامه طبق جدول زیر در ردیف های ۱ الی ۲ می باشند که در مجموع ۷۹/۶۸ 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	۱۳۹۸/۰۶/۳۱		۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۷۷.۴۰۷۹	۳۸۷,۰۳۹,۳۸۴	۸۲.۷۱۲۱	۴۱۳,۵۶۰,۲۶۳
۲	حمید رضا خدام	۲.۲۷۵۳	۱۱,۳۷۶,۳۴۱	۳.۰۱۵۸	۱۵,۰۷۸,۸۷۲
۳	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۲۰.۳۱۶۸	۱۰۱,۵۸۴,۲۷۵	۱۴.۲۷۲۱	۷۱,۳۶۰,۸۶۵
	جمع	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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



پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

مخارج (میلیون ریال)			وضعیت تولید (مترمربع)			زیربنای مفید (مترمربع) سهم شرکت	زیربنای کل (مترمربع)	کابری	پروژه
پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ تا ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی ۱۳۹۷/۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی ۱۳۹۸/۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱				
۷۴.۳۸۵	۱۴۷.۸۹۵	۱۶۹.۰۵۴	۱.۶۳۷	۳.۳۵۶	۵.۲۳۷	۱.۶۵۲	۱۶.۳۷۰	تجاری	چهارباغ بالا
۷۵.۵۵۵	۶۸.۳۷۴	۳۸.۷۹۸	۷۹۳	۸۰۱	۱.۳۹۰	۱.۹۴۰	۵.۳۴۴	مسکونی	بهار آزادی
-	-	۱۶.۴۳۹	-	-	۱۵۵	۹.۲۱۶	۱۵.۴۶۲	مسکونی	فرشته یزد
-	-	۳۵.۱۳۶	-	-	۵۲۰	۸.۰۴۷	۱۳.۰۰۸	مسکونی	باران شمالی
۷۶.۹۸۵	۸۱.۴۵۴	۳۰.۶۵۲	۱.۹۱۹	۲.۳۸۵	۱.۱۳۶	۶.۶۶۵	۱۱.۲۸۶	مسکونی	باران جنوبی
-	-	-	-	-	۱.۶۵۲	۸۱۸	۳.۷۵۵	تجاری	نشاط
۲۲.۹۱۵	۶۶.۳۱۷	۱۸.۹۶۹	۵۷۰	۱.۵۰۸	۱.۰۳۳	۱.۱۲۶	۳.۱۶۶	مسکونی	فرشته یزد ۲
۳۳۴.۲۱۰	-	-	-	-	-	۵.۸۸۷	۱۶.۲۱۹	مسکونی	باغ جنت
۴۹۹	-	-	-	-	-	۶.۴۲۶	۱۷.۲۴۱	مسکونی	گل نرگس

مشخصات پروژه :

سهم شرکت	تعداد واحد سهم شرکت	مساحت کل پروژه	کاربری	محل پروژه	پروژه
۱۰۰٪	۴۸	۱۵.۴۶۲	مسکونی	یزد	فرشته یزد
۱۰۰٪	۷۹	۱۳.۰۰۸	مسکونی	شهرکرد	باران شمالی
۱۰۰٪	۶۵	۱۱.۲۸۶	مسکونی	شهرکرد	باران جنوبی
۵۹٪	۱۲	۳.۷۵۵	تجاری اداری	اصفهان	نشاط
۶۰٪	۸	۵.۳۴۴	مسکونی	اصفهان	بهار آزادی
۲۹٪	۲۱	۱۶.۳۷۰	تجاری	اصفهان	چهارباغ بالا
۶۰٪	۴	۳.۱۶۶	مسکونی	یزد	فرشته یزد ۲
۱۰۰٪	۱	۴۸	تجاری	یزد	سامان
۱۰۰٪	۲	۴۹	تجاری	اصفهان	کاروانسرای خمینی شهر
۶۳٪	۲۹	۱۶.۲۱۹	مسکونی	اصفهان	باغ جنت
۵۹/۴٪	۵۳	۱۷.۲۴۱	مسکونی	اصفهان	گل نرگس

پروژه های 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 ۵۶۵۸ مترمربع (سهم شرکت ۱۶۵۲ 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 ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ بالغ بر ۸۵٪ بوده است.

۲- پروژه مسکونی بهار آزادی :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۱۰۰۸۰ 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 ۵۳۴۴ مترمربع و زیربنای مفید ۳۰۱۴ مترمربع (سهم شرکت ۱۹۴۰ 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 ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ بالغ بر ۱۰۰٪ 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 ۲۴۲۹۴ مترمربع با ۱۴۷۱۲ 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 ۹۰٪ می باشد.

۴- پروژه فرشته ۲ یزد :

این پروژه در زمینی به مساحت ۷۴۸ مترمربع و با زیربنای کل ۳۱۶۶ مترمربع و زیربنای مفید ۱۸۶۴ مترمربع (سهم شرکت ۱۰۱۲۶ 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 ۶۳٪ می باشد.

۵- پروژه گل نرگس :

این پروژه در قالب مشارکت با امور مشارکتهای شهرداری استان اصفهان به عنوان مالک زمین در خیابان صفا تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه ۵۹/۴٪ می باشد زمین این پروژه به مساحت ۲۳۷۰ مترمربع و زیر بنای کل ۱۷۲۴۱ متر مربع، زیربنای مفید ۱۰۸۱۹ مترمربع (سهم شرکت ۶۴۲۶ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده و در حال حاضر پروژه در مرحله خاکبرداری می باشد.

۶- پروژه باغ جنت :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۳۴۷۴ مترمربع واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به متراژ ۱۶۲۱۹ مترمربع و زیربنای مفید ۹۳۴۴ مترمربع (سهم شرکت ۵۸۸۷ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده است سهم شرکت در این پروژه ۶۳٪ بوده و در حال حاضر پروژه در مرحله خاکبرداری و اجرای فونداسیون می باشد.

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 ۱۱ میلیارد 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 اجرائی 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 یو 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

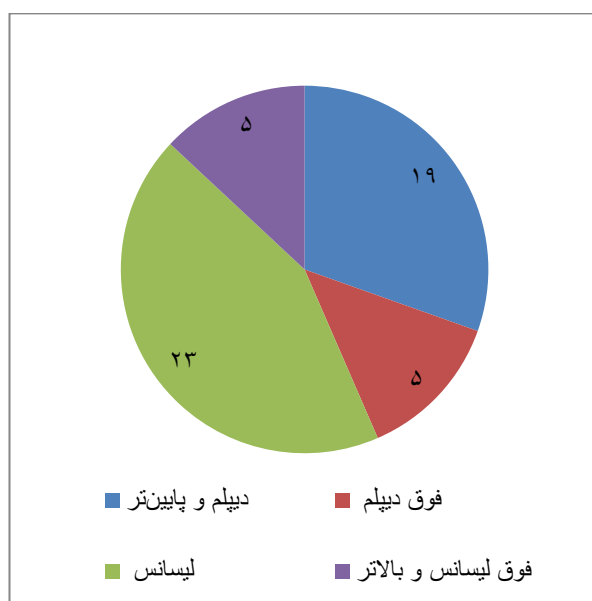
گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- ❖ 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

کل شرکت	کارگاه‌ها	دفتر مرکزی	آمار وضعیت استخدامی	
			شاخص‌های منابع انسانی	وضعیت استخدامی
۵۲	۲۸	۲۴	تعداد کل پرسنل	وضعیت استخدامی
۴۳	۴۳	۴۴	متوسط سن	
۱۰	۸	۱۲	متوسط سابقه کار	
۵۲	۲۸	۲۴	قراردادی تمام وقت	وضعیت تحصیلی (مجموع دائم و ساعتی)
۱۹	۱۱	۸	دیپلم و پایین‌تر	
۵	۳	۲	فوق دیپلم	
۲۳	۱۲	۱۱	لیسانس	
۵	۲	۳	فوق لیسانس و بالاتر	





فصل سوم :

مهمترین منابع ،

ریسک ها و روابط



منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۰.۴۲۴ میلیون ریال، دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری معادل ۳۳۲.۵۳۴ میلیون ریال، موجودی مواد و کالا معادل ۶۵۶.۶۰۸ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۱۰.۸۰۳۹۷ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۵۶۱.۳۳۱ 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 زاینده رود 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 زاینده رود (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.

وضعیت سرمایه در گردش :

عنوان	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱	۱۳۹۶/۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۱.۰۸۰.۳۹۷	۱.۱۳۴.۹۰۳	۱.۰۷۵.۲۷۰
بدهی‌های جاری	۵۶۱.۳۳۰	۵۶۳.۳۰۹	۵۴۳.۷۶۵
سرمایه در گردش	۵۱۹.۰۶۷	۵۷۱.۵۹۴	۵۳۱.۵۰۵



فصل چهارم :

نتایج عملیات و چشم اندازها

ترازنامه

۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال	میلیون ریال	
		بدهی های جاری			دارایی های جاری
		پرداختنی های تجاری و غیرتجاری	۸,۲۱۵	۱۰,۴۲۴	موجودی نقد
۲۰۹,۶۸۰	۲۲۹,۷۰۴	مالیات پرداختنی	۴۰۵,۱۰۸	۳۳۲,۵۳۴	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۳,۲۳۶	۳,۰۹۰	سود سهام پرداختنی	۶۶۵,۶۰۲	۶۵۶,۶۰۸	موجودی املاک
۸۷,۳۴۳	۸۶,۴۱۲	تسهیلات مالی	۵۵,۹۷۸	۸۰,۸۳۱	پیش پرداخت ها
۲۶۱,۸۱۷	۱۹۰,۸۹۲	پیش دریافت ها			
۱,۲۳۳	۵۱,۲۳۳				
۵۶۳,۳۰۹	۵۶۱,۳۳۱	جمع بدهی های جاری	۱,۱۳۴,۹۰۳	۱,۰۸۰,۳۹۷	جمع دارایی های جاری
		بدهی های غیر جاری			دارایی های غیر جاری
		تسهیلات مالی بلندمدت	۵۸,۲۱۱	۷۱,۸۸۸	دریافتنی های بلند مدت
۱۰۹,۳۹۱	۳۸,۸۴۸	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱,۰۹۷	۱,۰۹۶	سرمایه گذاری های بلند مدت
۸,۰۶۶	۱۱,۷۳۸		۷۰۵	۵۰۳	دارایی های نامشهود
			۳۷,۸۶۹	۳۴,۳۲۳	دارایی های ثابت مشهود
۱۱۷,۴۵۷	۵۰,۵۸۶	جمع بدهی های غیر جاری	۴,۵۵۰	۱,۳۵۰	سایر دارایی ها
۶۸۰,۷۶۵	۶۱۱,۹۱۷	جمع بدهی ها	۱۰۲,۴۳۲	۱۰۹,۱۶۰	جمع دارایی های غیر جاری
		حقوق صاحبان سهام			
		سرمایه			
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	اندوخته قانونی			
۲۳,۴۶۹	۲۴,۵۲۳	سود انباشته			
۳۳,۱۰۰	۵۳,۱۱۷				
۵۵۶,۵۶۹	۵۷۷,۶۴۰	جمع حقوق صاحبان سهام			
۱,۲۳۷,۳۳۵	۱,۱۸۹,۵۵۷	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۳۷,۳۳۵	۱,۱۸۹,۵۵۷	جمع دارایی ها



صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۳۵,۷۹۳	۴۶۹,۵۸۸	درآمد های عملیاتی
(۳۸۷,۳۶۰)	(۳۷۲,۰۵۶)	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۴۸,۴۳۳	۹۷,۵۳۲	سود ناخالص
(۳۲,۷۱۶)		هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۲,۸۵۸)		سایر اقلام عملیاتی
(۳۵,۵۷۴)	(۳۹,۴۴۶)	
۱۲,۸۵۹	۵۸,۰۸۶	سود عملیاتی
(۴۱,۵۸۸)		هزینه های مالی
۱,۲۰۷		سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۴۰,۳۸۱)	(۳۵,۵۲۵)	
(۲۷,۵۲۲)	۲۲,۵۶۱	سود (زیان) قبل از مالیات
-	(۱,۴۹۰)	مالیات بر درآمد
(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۰۷۱	سود (زیان) خالص
		سود (زیان) پایه هر سهم :
۲۶		عملیاتی
(۸۱)		غیر عملیاتی
(۵۵)	۴۲	سود (زیان) پایه هر سهم - ریال

گردش حساب سود انباشته

(۲۷,۵۲۲)	۲۱,۰۷۱	سود (زیان) خالص
۷۸,۶۲۲		سود انباشته ابتدای سال
(۱۸,۰۰۰)		سود سهام مصوب
۶۰,۶۲۲	۳۳,۱۰۰	
۳۳,۱۰۰	۵۴,۱۷۱	سود قابل تخصیص
-		اندوخته قانونی
	(۱,۰۵۴)	
۳۳,۱۰۰	۵۳,۱۱۷	سود انباشته در پایان سال

نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به طور کلی نسبت های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی ، نسبت بدهی ، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه بندی می گردد . از میان این ۴ طبقه ، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است . در ادامه این نسبت ها و مقایسه آن با سال های مالی قبل ، ارائه شده است .

نسبت های مالی				
سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	شرح
				نسبتهای نقدینگی :
۱/۹۳	۲/۰۱	۱/۹۸	۱/۹۰	نسبت جاری
%۶۱	%۷۳	%۷۱	%۸۳	نسبت سریع (آنی)
%۹۱	%۹۲	%۸۵	%۷۹	نسبت دارائی جاری
				نسبتهای فعالیت :
%۳۹	%۳۵	%۳۷	%۴۰	گردش دارایی
				نسبتهای سرمایه گذاری (اهرمی)
%۶	%۷	%۷	%۷	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
%۴۸	%۴۵	%۴۷	%۵۰	نسبت مالکانه
%۵۲	%۵۵	%۵۳	%۵۰	نسبت کل بدهی
۱/۹۴	۱/۸۲	۱/۹۰	۱/۹۹	نسبت پوشش بدهی

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ ، مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد ، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی و افزایش حجم تولید اقدام نماید .

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها با شناسائی مبلغ ۳۷۲.۰۵۶ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مبلغ ۶۶۵.۶۰۸ میلیون ریال می باشد .

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مبلغ ۸۶.۴۱۲ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۷ به میزان ۹۳۱ میلیون ریال کاهش داشته است که در نتیجه پرداخت به سهامداران بوده است .

پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری برای سال آتی ۴۴.۴۳۱ میلیون ریال برآورد می شود .
- هزینه های مالی برای سال آتی حدوداً مبلغ ۳۱.۹۴۵ میلیون ریال برآورد می شود .
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت ، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال آتی مالیات عملکرد ۵.۲۵۳ میلیون ریال برآورد شده است .
- علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ ، تلاش هیأت مدیره برآن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر ، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان ، پیش بینی می شود موارد فروش جدول صفحه بعد در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ تحقق یابد.

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸



**شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عامه)**

تاپایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱						تاپایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)						برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیربنای کل پروژه	تعداد واحدهای کل پروژه	پروژه
برآورد قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹د	برآورد فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹د	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت				
۱۱۹.۲۳۸	۱۶۴.۷۱۵	۱۶۴.۷۱۵	۲۸۰	۵	۱۰۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۸۵٪	۹۹۷.۷۰۲	۱.۶۵۲	۲۱	چهارباغ بالا
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۲۳۷.۶۶۰	۲۶۰.۸۵۵	۲۶۰.۸۵۵	۱.۹۴۰	۸	۱۰۰٪	۲۵۹.۳۲۵	۱.۹۴۰	۸	بهار آزادی
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۴۳۸.۲۶۵	۵۷۶.۶۲۰	۵۷۶.۶۲۰	۹.۲۱۶	۴۸	۱۰۰٪	۵۷۶.۶۲۰	۹.۲۱۶	۴۸	فرشته یزد
۴.۲۷۹	۱۴.۶۵۶	۱۴.۶۵۶	۱۹۴	۲	۱۰۰٪	۱۷۳.۶۳۴	۲۱۰.۳۹۵	۲۱۰.۳۹۵	۷.۸۶۳	۷۷	۱۰۰٪	۲۲۳.۰۶۵	۸.۰۴۷	۷۹	باران شمالی
۱۲.۰۴۱	۲۱.۰۸۲	۶.۰۰۰	۳۰	۱	۱۰۰٪	۱۷۸.۸۴۲	۲۴۴.۱۱۰	۲۷۱.۲۳۴	۶.۶۳۵	۶۴	۹۰٪	۲۷۵.۲۹۵	۶.۶۶۵	۶۵	باران جنوبی
۲.۸۵۸	۴.۷۶۰	۴.۷۶۰	۳۴	۱	۱۰۰٪	۶۵.۸۹۶	۷۹۶۴۸	۷۹۶۴۸	۷۸۴	۱۱	۱۰۰٪		۸۱۸	۱۲	نشاط
۱۳۰.۷۱۰	۱۵۷.۷۰۶	۱۵۷.۷۰۶	۱.۱۲۶	۴	۱۰۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۶۳٪	۱۵۷.۷۰۶	۱.۱۲۶	۴	فرشته یزد ۲
۴۷.۱۴۵	۶۰.۹۲۷	۱۹۰.۳۹۸	۱.۱۷۰	۶		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۹۳۵.۱۲۲	۵.۸۸۷	۲۹	باغ جنت
۰	۰	۰	۰	۰		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۷۹.۷۷۵	۶.۴۲۶	۵۳	گل نرگس
۸.۲۷۸	۹.۸۴۲	۹.۸۴۲	۴۹	۲	۱۰۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۹.۳۸۴۲	۴۹	۲	کاروانسرای خمینی شهر
۳.۷۰۵	۴.۰۳۸	۴.۰۳۸	۴۸	۱	۱۰۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۴.۰۳۸	۴۸	۱	تجاری سامان
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۱۶.۰۹۳	۳۱.۰۹۲	۳۱.۰۹۲	۲.۰۳۲	۸۹	۱۰۰٪	۵۱۰	۲.۰۴۹	۹۰	محتشم کاشان
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۱۱.۷۳۰	۱۱.۷۳۰	۱۱.۷۳۰	۴۶۰	۴	۱۰۰٪	۱۱.۷۳۰	۴۶۰	۴	نگار
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۸.۷۴۹	۸.۷۴۹	۸.۷۴۹	۱۵۵	۳	۱۰۰٪	۸.۷۴۹	۱۵۵	۳	تجاری اداری هشت بهشت