

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

مسکن خوب، زندگی را زیباتر می‌کند



zayandehrood.maskanco.ir

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس ایران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳

صفحه	فهرست مطالب
	مقدمه
۶	۱- ماهیت کسب و کار
۶	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت :
۱۳	۱-۱-۱- مواد اولیه :
۱۴	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت :
۱۴	۱-۳- جزئیات فروش :
۱۴	۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل :
۱۶	۱-۳-۲- مرادفات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت :
۱۶	۱-۳-۳-۱- آثار ناشی از قیمت گذاری دستوری (تکلیفی) :
۱۶	۱-۳-۳-۲- وضعیت پرداخت ها به دولت :
۱۶	۱-۳-۳-۳- وضعیت مطالبات از دولت :
۱۶	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان :
۱۸	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۸	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت :
۱۸	۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع :
۱۹	۲-۳- رویه های مهم حسابداری ، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده :
۲۳	۲-۴- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن :
۲۶	۲-۵- گزارش پایداری شرکتی
۲۹	۳- مهمترین منابع ، مصارف ، ریسک ها و روابط
۲۹	۳-۱- منابع :
۲۹	۳-۲- مصارف :
۲۹	۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن :
۳۱	۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته :
۳۱	۳-۵- دعاوی حقوقی له یه علیه شرکت و اثرات ناشی از آن :
۳۱	۳-۶- اطلاعات هیأت مدیره
۳۲	۴- نتایج عملیات و چشم انداز ها :
۳۲	۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی :
۳۴	۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع :
۳۵	۴-۳- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها ، ترکیب داراییها و وضعیت شرکت :
۳۶	۵- مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده
۳۶	۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی :
۳۷	۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها :
۳۷	۵-۳- اطلاعات بازارگردان :

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 ۱۴۰۳ بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه‌های بعدی آن و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت‌های مالی و دیگر داده‌های 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 صورت‌های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل‌گیری این اطلاعات شده‌اند، متمم و مکمل صورت‌های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت‌های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می‌شود.

این گزارش در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۳ مورد تأیید هیأت مدیره قرار گرفته است.

اعضای هیأت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	مهران کوهی کمالی (غیر موظف)	رئیس هیأت مدیره	
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفر پیشه (غیر موظف)	نایب رئیس هیأت مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی (غیر موظف)	عضو هیأت مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری (غیر موظف)	عضو هیأت مدیره	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیأت مدیره و مدیر عامل	




کامران

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورتهای مالی است و باید همراه با صورتهای مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورتهای مالی ارائه نشده اند"، فراهم میکند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار میرود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح شود.

۱: ماهیت کسب و کار

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت :

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

- در مردادماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۲۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۲ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۳۶۶۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۲ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۰/۱ واحد درصد افزایش یافته است.

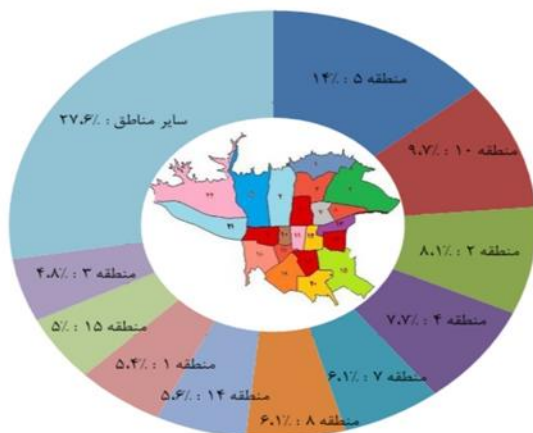
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۳
تا ۵ سال	۲۲۵۹	۷۸۷	۹۹۸	-۶۵.۲	۲۶.۸	۲۷.۱	۲۷.۲
۶-۱۰	۱۳۶۵	۵۳۷	۶۰۳	-۶۰.۷	۱۲.۳	۱۸.۵	۱۶.۵
۱۱-۱۵	۱۲۸۵	۵۵۴	۶۸۸	-۵۶.۹	۲۴.۲	۱۹.۱	۱۸.۸
۱۶-۲۰	۱۲۵۴	۴۲۰	۴۷۱	-۶۶.۵	۱۲.۱	۱۴.۵	۱۲.۹
بیش از ۲۰	۱۶۶۲	۶۰۶	۹۰۵	-۶۳.۵	۴۹.۳	۲۰.۹	۲۴.۷
جمع کل	۷۸۲۵	۲۹۰۴	۳۶۶۵	-۶۲.۹	۲۶.۲	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰، ۲ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۷، ۸/۱ و ۷/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۴۰۳



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام
سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران^۱

در مردادماه سال ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

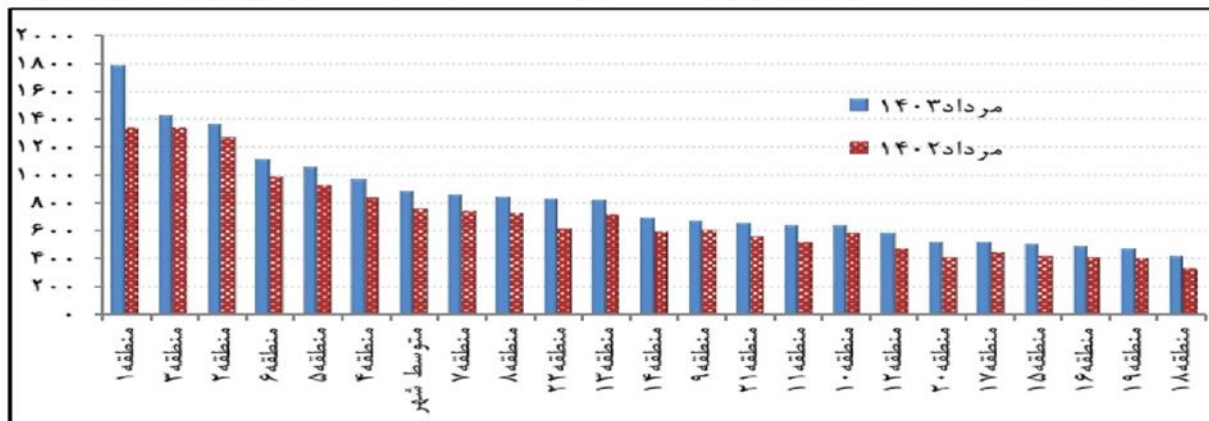
درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۳		مقطع زمانی			شرح
		مرداد ۱۴۰۳	تیر ۱۴۰۳	مرداد ۱۴۰۲	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
۲۶.۲	۳.۰	۳۶۶۵	۳۵۵۹	۲۹۰۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶.۸	۱.۲	۸۸۵.۰	۸۷۴.۶	۷۵۷.۹	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۷۹۰/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۴۲۱/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

^۱ متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ، انباری، آسانسور، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در ماه‌های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده به تفکیک مناطق شهر تهران (میلیون ریال)

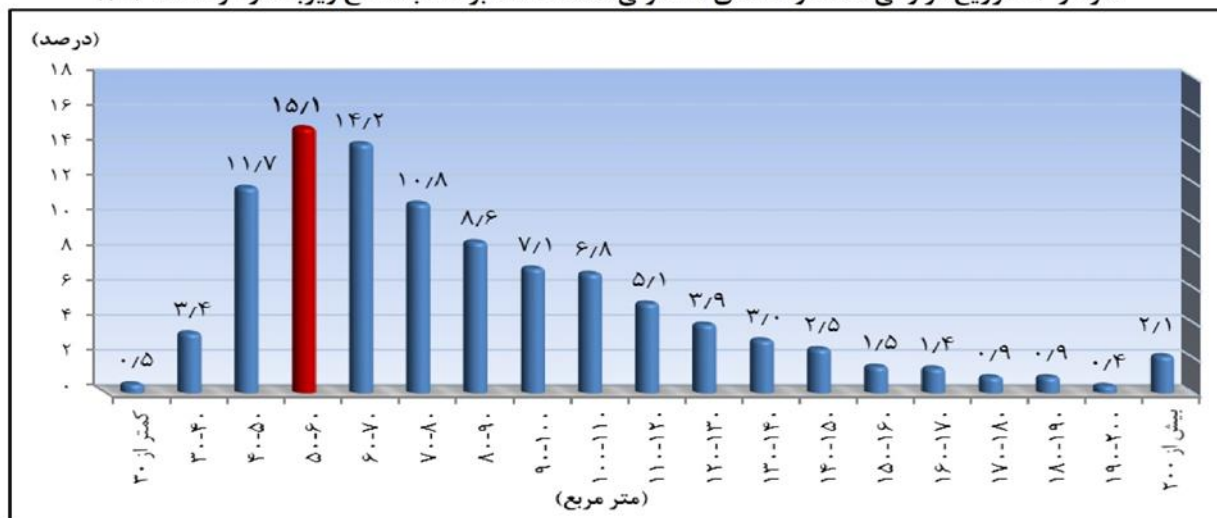


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

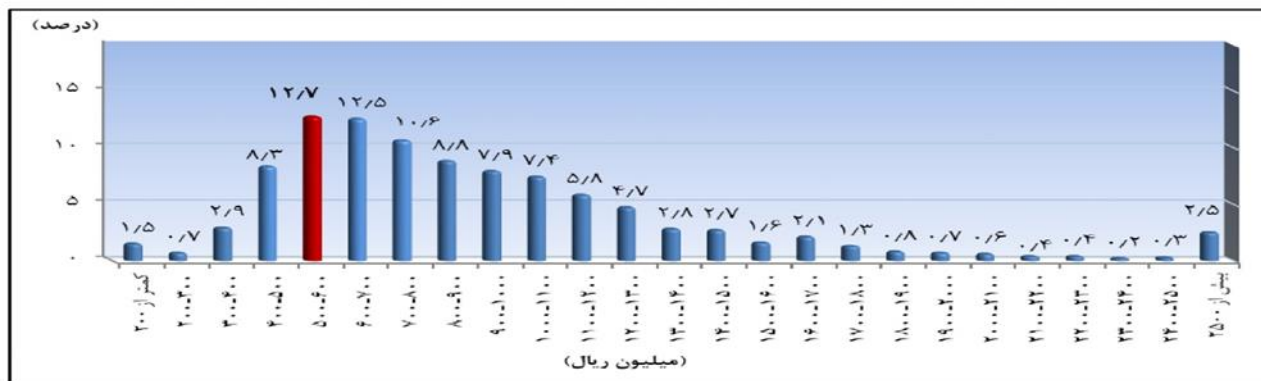
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۵/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۷/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۸۵/۰ میلیون ریال) معامله شده و ۵۰/۰ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

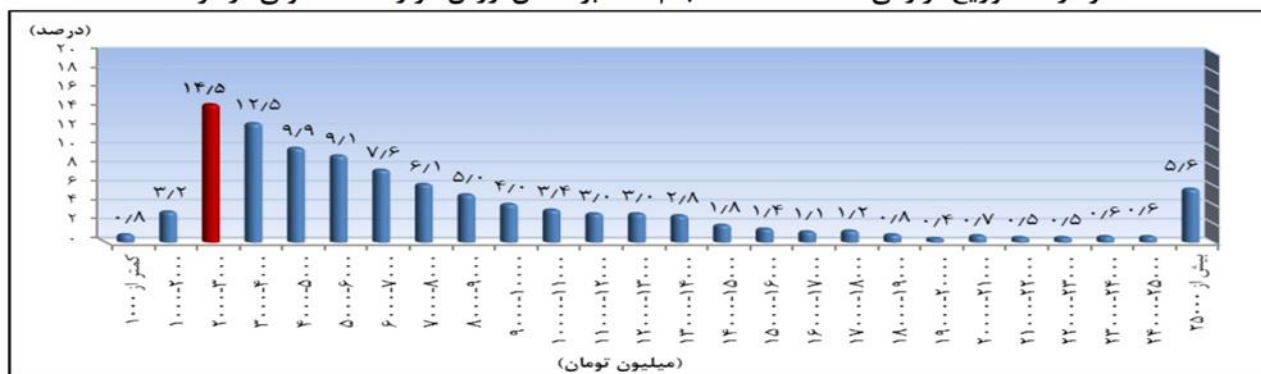
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در مردادماه ۱۴۰۳



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مردادماه ۱۴۰۳



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در مردادماه ۱۴۰۳

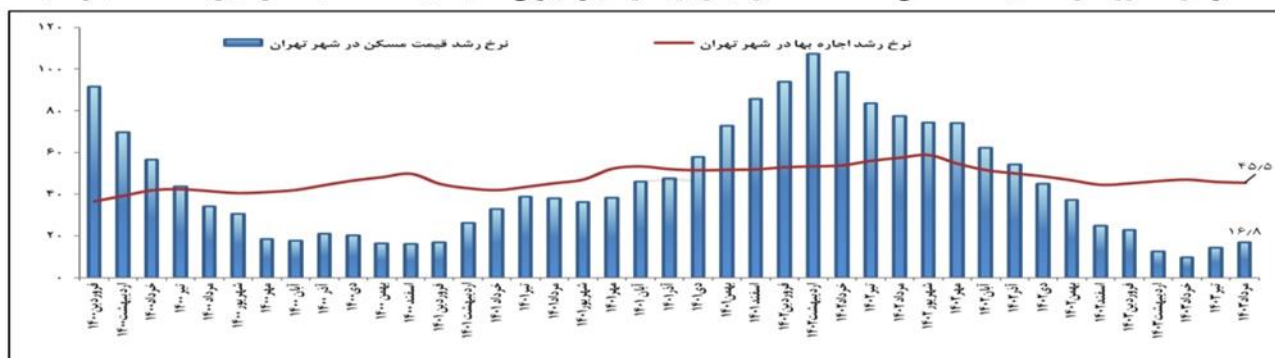


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مردادماه سال ۱۴۰۳ نشانگر رشد یکسان ۵/۳ درصدی شاخص‌های مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در تیرماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۵ و ۴۹/۰ درصد می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



۵- جمع‌بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله‌شده در شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳ به ۳/۷ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۲۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در ماه مورد بررسی رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل یکسان و معادل ۵/۳ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۵ و ۴۹/۰ درصد می‌باشد.

• ارتباط زیست محیطی

ساخت و ساز خود به تنهایی یکی از مصرف کنندگان عمده مواد خام و منابع بوده و سالانه ۵۰٪ کل تولید فولاد جهان و ۳ میلیارد تن مواد اولیه مصرف می نماید.

افزون بر این حدود ۴۰٪ ضایعات جامد در آمریکا مربوط به صنعت ساخت و ساز است که این میزان ضایعات به معنی هدررفت مقادیر زیادی فلزات، مواد معدنی و آلی میباشد. همچنین ۲۵ تا ۴۰ درصد انرژی جهان نیز در ساختمانها مورد استفاده قرار میگیرد. بنابراین این صنعت یکی از منابع اصلی تولید دی اکسید کربن میباشد.

برخی نکات در شرایط فعلی اقتصادی ایران

- طی سه دهه اخیر همواره بین ۲۰ تا ۴۰ درصد کل سرمایه گذاریهای کشور در بخش مسکن انجام شده است.
 - سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور
 - سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور
 - سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی
 - سهم ۷۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد
- روند کاهشی ساخت مسکن در دهه اخیر؛ مسکن تولید شده در بخش خصوصی در مواقعی که نیاز مسکن وجود دارد منظور در داخل بافت فرسوده شهری تأمین میشود و طرح مسکن مرتبط با دولت در مواقعی کم اثر در بازار خارج از بافت کلان شهرها و شهرهای بزرگ اجرا میشود و کاهش انگیزه‌های بخش خصوصی سرمایه گذار برای تولید مسکن سبب تأثیر دو چندان در آینده بازار مسکن میشود.

قیمت مسکن

نگاهی به روند قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای مختلف کشور، حاکی از اختلاف معنادار میان آنها است. بر این اساس، در حالی که طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۵ شهرهایی چون ارومیه، اراک و همدان با افزایش ۱۱۰ برابری در قیمت مسکن، مواجه بوده اند، شهرهایی چون کرمان، قزوین، یزد، اردبیل، رشت، کرج و اهواز، کمتر از ۸۰ برابر، افزایش قیمت مسکن را تجربه کرده اند. شهر تهران نیز بر خلاف تصور بسیاری از افراد جامعه مبنی بر برخورداری از بیشترین رشد قیمت، با ۹۲ برابر شدن قیمت مسکن طی مدت یاد شده، در میانه های رده بندی شهرها از نظر رشد قیمت قرار دارد. (بر اساس داده های سامانه ثبت معاملات املاک کشور و محاسبات مولف)

شاخص دسترسی به مسکن

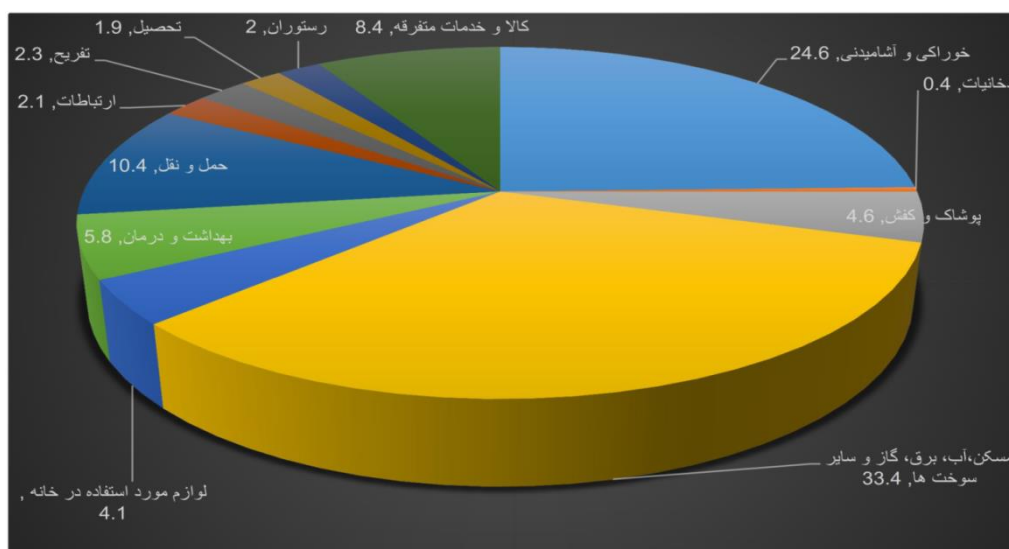
این شاخص برابر نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین درآمد سالانه خانوار و نشانگر «میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن» است. در واقع، طبق این شاخص، میتوان میزان سالهای انتظار برای تملک یک مسکن از طریق پس انداز تمامی درآمد سالانه خانوار را برآورد کرد؛ برای مثال اگر شاخص دسترسی به مسکن در کشوری معادل ۳ باشد، به این معنی است که قیمت مسکن به طور متوسط، ۳ برابر درآمد سالانه یک خانوار است. هر چه شاخص یاد شده بیشتر باشد، دسترسی خانوار به مسکن را محدودتر میکند. براین اساس، روند افزایشی این شاخص را میتوان یکی از شاخصهای ناکارآمدی بازار مسکن تلقی نمود.

نکته شایان توجه در این باره، آن است که آمار و اطلاعات ارائه شده از سوی مراکز مختلف، همچون بانک مرکزی جمهوری اسلامی و مرکز آمار درباره درآمد خانوار، تفاوت‌هایی با یکدیگر دارند؛ ضمن اینکه لحاظ یا عدم لحاظ درآمدهای غیرپولی خانوار میتواند موجب مزید تفاوت شود. در خصوص قیمت مسکن نیز این مشکل به نوع دیگری وجود دارد؛ به گونه‌ای که تغییر در روش محاسبه قیمت مسکن از سال ۱۳۸۹ به این سو، موجب افزایش ناگهانی قیمت‌ها پس از این سال و در نتیجه، افزایش غیرواقعی شاخص دسترسی به مسکن در این سال شده است.

بنابراین در این مورد آمار و اطلاعات صحیحی در دسترس نیست.

سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

هر یک از کالاها و خدمات مصرفی، سهمی از بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهند. گروه مسکن با دارا بودن سهم حدوداً یک سومی از هزینه‌های خانوار در ایران، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است که بیانگر نقش قابل ملاحظه آن در بودجه خانوار است. شاخص «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» که نسبت هزینه ماهیانه مسکن به درآمد ماهیانه خانوار است، همانند شاخص دسترسی مسکن، به نوعی ناظر بر توانمندی خانوار در دستیابی به مسکن است؛ برای مثال اگر این شاخص معادل ۳۳ درصد باشد، به این معنا است که ۳۳ درصد از هزینه‌های خانوار به هزینه‌های مسکن تعلق دارد. همانطور که در نمودار شماره ۱ مشخص است ۳۳ درصد از هزینه ناخالص خانوارهای شهری، در گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوختها هزینه شده است. البته لازم به ذکر است با توجه به تورم شدید و افزایش قیمت‌ها، مسکن بیشتر از ۵۰٪ سبد هزینه خانوارها را تشکیل می‌دهد.



جذابیت آتی مسکن

یکی از ابهاماتی که به طور پیوسته از سوی فعالان بازار مسکن کشور طرح میشود، کاهش جذابیت این بازار در آینده است. استدلال اصلی کاهش جذابیت این بازار در آینده نیز ناشی از کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در ایران طی چهار دهه گذشته و پیش بینی‌ها مبنی بر نزول آن به زیر یک، طی دهه آتی است. در پاسخ این ابهام می‌توان گفت، به طور طبیعی انتظار میرود جذابیت این بازار تا حدودی کاهش یابد؛ ولی مسکن، همچنان به عنوان یکی از گزینه‌های اصلی برای سرمایه‌گذاری در کشورمان باقی خواهد ماند؛ چنانکه طی دهه‌های اخیر، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، کاهش پیوسته داشته است؛ ولی جذابیت مسکن، از بین نرفته است. به هر حال، نگاه واقع بینانه حاکی از آن است که جذابیت

مسکن تا حدودی کاهش مییابد و به تبع، موفقیت در این بازار، نیازمند برنامه ریزی خواهد بود؛ اما نباید از ظرفیتهای این بخش نیز غافل ماند:

- بافت فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی در ایران، گسترده است.
- عمر مفید مسکن در ایران به دلیل شهرسازی، فنی، اقتصادی و... پایین بوده و بسیاری از مساکن ساخته شده، پیش از موعد، تخریب میشوند .
- حجم بازارهای موازی مسکن و شناخت مردم از این بازارها محدود بوده و اساساً هر ایرانی را میتوان به طور بالقوه، سرمایه گذار بخش مسکن دانست.
- نیاز سالانه مسکن در ایران حدود یک میلیون واحد برآورد شده است.

تاثیر اتفاقات خاور میانه بر روی اقتصاد ایران

در حال حاضر هیچ طرفیت تاثیرگذار برای شعله ور شدن جنگ فرامنطقه ای دیده نمیشود. اتفاقی که این چند روز در بازارها رخ داد یک فشار روانی بود. واقعیت این است که تداوم جنگ غزه منجر به تحول خاصی در سیستم سخت افزای اقتصادی ایران نخواهد داشت. همچنین تاثیری هم روی بازارهای بینالمللی نخواهد گذاشت. قیمت نفت در صورت تداوم جنگ در این حد و اندازه تغییر نمیکند. در صورت تداوم جنگ غزه که کمی بعید به نظر میرسد بازهم اقتصاد جهان و اقتصادکشورمان نوسان خاصی را تجربه نخواهد کرد. هرآنچه که در این روزها تجربه شده حاصل فشارهای روانی زودگذر است که اثر چندانی روی کل اقتصاد ندارد.

۱-۱-۱- مواد اولیه :

به موازات پیشرفت صنعت و فن آوری ، مصالح ساختمانی هر روز متنوع تر می شود و کمتر ممکن است در یک سال چندین نوع مصالح جدید ساختمانی به بازار عرضه نگردد. این مصالح ممکن است در اسکلت اصلی ساختمان مورد استفاده قرار بگیرد یا به عنوان مواد تکمیلی و تزئینی به کار رود.

عمده مواد مصرفی در صنعت ساختمان شامل انواع آهن آلات ، سیمان، لوازم تاسیسات مکانیکی و الکترونیکی ، تجهیزات آسانسور ، کاشی ، سرامیک، آجر بلوک وسنگهای تزئینی و سایر مواد اولیه مرتبط با صنعت ساختمان می باشد که از طریق بورس کالا و کارخانجات و فروشندگان داخلی تامین و مصرف میگردد.

۲-۱- جایگاه شرکت در صنعت :

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره ثبت شرکتهای منطقه اصفهان به ثبت رسیده است . بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکت های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است . در حال حاضر شرکت جزء شرکتهای فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی گروه ، بانک مسکن می باشد.

نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان ، خیابان استانداری ، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر ، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت اصلی آن در شهر اصفهان میباشد.

فعالیت اصلی شرکت

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

تهیه زمین و خرید از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژههای ساختمانی، مطالعه، طراحی و اجرای طرحها و پروژههای شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره ، نظارت، 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. فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

۳-۱- جزئیات فروش :

۳-۱-۱- جزئیات فروش در داخل :

فروش و مخارج انباشته و بهای تمام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر می باشد:

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



برآورد یکساله منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱				دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱					جدول فروش									
درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید و پیمانکاری	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	متراژ واگذار شده	درصد پیشرفت برآوردی	متراژ باقی مانده پایان دوره	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید و پیمانکاری	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	بهای تمام شده فروش رفته	متراژ واگذار شده	متراژ واگذاری تا ابتدای سال	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	برآورد مخارج تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	زمان تکمیل پروژه	زمان شروع پروژه	متراژ قابل فروش متر مربع	کاربری	محل پروژه	نام پروژه
۰	۰	۰	۱۰۰	۳۰	۰	۰	۰	۰	(۶,۶۶۷)	۱۰۰	۰		۱۳۹۹/۰۷/۳۰	۱۳۹۴/۰۲/۰۵	۶,۶۹۷	مسکونی تجاری	شهرکرد	باران شهرکرد فاز دوم
۶۳۰,۰۰۰	۰	۱۵۰	۱۰۰	۱,۰۴۹	۰	۰	۰	۰	(۶۴۴)	۱۰۰	۰	۱,۱۵۰,۰۰۰	۱۴۰۰/۱۰/۳۰	۱۳۹۳/۱۰/۱۰	۱,۶۹۳	تجاری	اصفهان	تجاری فیروزه
۴۱۲,۴۹۷		۳۷۵	۱۰۰	۱,۱۲۹	۷۷۵,۴۸۵	۱۹۵,۹۱۰	۵۰۶,۳۲۳	۷۳۸	(۳,۹۴۸)	۱۰۰	۰	۲,۰۵۲,۷۹۷	۱۴۰۳/۰۵/۰۱	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۵,۸۱۵	مسکونی	اصفهان	پروژه باوان (باغ جنت)
۵۴۹,۱۲۰		۸۵۸	۱۰۰	۹۹۹	۳۱۵,۹۷۶	۳۰,۴۶۷	۱۴۳,۱۳۷	۵۲۸	(۴,۸۳۶)	۱۰۰	۰	۱,۴۵۵,۸۱۳	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۶,۳۶۳	مسکونی	اصفهان	موزان
۲,۲۳۲,۷۶۶			۱۰۰	۰	۲,۸۴۰,۲۱۴	۰	۲,۱۱۹,۲۲۰	۰	۰	۷۱	۱,۴۳۸,۱۱۳	۳,۶۳۶,۷۸۷	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۰۶/۰۲	-	مسکونی	شهرکرد	اقدام ملی شهرکرد
			۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۱۰,۵۵۹)	۰	۰	۰	۱۳۸۳/۱۱/۱۰	۱۳۷۹/۱۰/۲۵	۱۰,۶۶۴	مسکونی	شهرکرد	نسیم شهرکرد
			۶۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۳	۱,۳۱۳,۱۷۰	۳۳۵,۸۲۵	۱۴۰۵/۰۸/۰۳	۱۴۰۱/۱۰/۱۵	۲,۴۳۵	مسکونی	اصفهان	شهسواری
			۳۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰	۲,۴۹۴,۲۴۷	۲۹۶,۸۶۵	۱۴۰۶/۰۴/۰۲	۱۴۰۲/۰۷/۰۱	۶,۱۶۳	مسکونی	اصفهان	پرتو
			۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۵۵۰,۸۶۳	۵۳,۷۴۴	۱۴۰۶/۱۲/۱۵	۱۴۰۳/۰۵/۲۰	۹,۱۵۲	مسکونی	اصفهان	مشارکتی بهارستان
۸۶۷,۵۸۶	۰	۰	۱۷	۰	۱۷,۰۳۷		۱۷,۰۳۷	۰	۰	۰	۵,۱۶۹,۱۳۶	۱۷,۰۳۷	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۲/۰۲	-	مسکونی	اصفهان	نهایت ملی بهارستان
۴,۶۹۱,۹۶۹	۰	۱,۲۸۳	-	۳,۲۰۷	۳,۹۴۸,۷۱۱	۲۲۶,۳۷۷	۲,۷۸۵,۷۱۶	۱,۲۶۶	(۲۶,۶۵۴)	-	۱۲,۹۶۵,۵۲۹	۸,۹۹۸,۸۶۸	-	-	-	-	-	جمع

در خصوص پروژه اقدام ملی شهرکرد میزان پیشرفت مندرج در جدول فوق الذکر به میزان ۷۱ درصد مربوط به پیشرفت ریالی پروژه می باشد.

۲-۳-۱- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت :

۱-۳-۲-۱- آثار ناشی از قیمت گذاری دستوری (تکلیفی) :

شرکت فاقد هرگونه قیمت گذاری دستوری (تکلیفی) از سوی مراجع و قوانین مرتبط می باشد .

۲-۳-۲-۲- وضعیت پرداخت ها به دولت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	مالیات ارزش افزوده	۷۹,۶۷۴	۲۷,۹۹۷
۲	بیمه سهم کارفرما	۶۱,۶۷۷	۳۶,۶۴۲
۳	انرژی	۱۰,۸۶۹	۱۱,۷۳۷

۳-۳-۲-۳- وضعیت مطالبات از دولت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	مالیات بر ارزش افزوده	۵۵,۶۶۲	۵۵,۶۶۲

۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان :

صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آنها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- ❖ قانون جهش تولید مسکن
- ❖ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و نار کارآمد شهری،
- ❖ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان،
- ❖ بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور،
- ❖ ضوابط شهرداریها،
- ❖ و

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)	مهران کوهی کمالی	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	دکترای پژوهش محور	عضو هیات علمی دانشگاه آزاد شهرکرد کارشناس رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری عضو انجمن مهندسين مشاور طراحی و نظارت و اجرا سازمان نظام مهندسی ساختمان عضو شورای سیاست گذاری دانشکده مهارتی و حرفه ای
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفرپیشه	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۴۰۱/۱۱/۲۶	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 پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۴۰۱/۱۱/۲۶	کارشناس ارشد کشاورزی	مدیر امور بازرسی بانک مسکن قائم مقام سازمان عمران زاینده رود سرپرستی بانک مسکن استان اصفهان عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۴	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۴۰۱/۱۱/۲۶	کارشناس حسابداری	دارای ۳۰ سال تجربه 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 زاینده رود
۵	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی	مدیر عامل و عضو هیات مدیره (موظف)	۱۴۰۱/۱۱/۲۶	کارشناس عمران	مدیریت کارخانجات تولید اسکلت فلزی پیش ساخته و قائم مقام مدیرعامل شرکت سپاقرم ایران مدیرعامل شرکت فرآورده های بتنی سیمان سپاهان به مدت ۳ سال مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود از سال ۱۳۹۰ تاکنون

سهامداران شرکت

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی مطابق جدول ذیل می باشد :

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

لیست سهامداران بالای یک درصد شرکت					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۱۱,۱۴۱,۸۰۱	۶۲/۲۲۸۴	۲۹۶,۹۴۲,۷۸۹	۵۹/۳۸۸۶
۲	تامین سرمایه بانک مسکن	-	-	۱۳,۷۰۴,۱۱۲	۲/۷۴۰۸
۳	شخص حقیقی	۵,۱۸۹,۹۰۵	۱/۰۳۸۰	۷,۲۳۵,۰۰۰	۱/۴۴۷۰
۴	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۱۸۰,۶۶۸,۲۹۴	۳۶/۷۳۳۶	۱۸۲,۱۱۸,۰۹۹	۳۶/۴۲۳۶
	جمع	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۲: اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد

۲-۱- اهداف کلان و برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت:

- اصلاح ترکیب سبد پروژه‌های شرکت
- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها (ALM)
- پیگیری و تسریع در وصول حساب‌های دریافتنی
- افزایش سهم پروژه‌های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
- انجام تعهدات ساخت در پروژه‌های در دست اجرا
- تلاش در جهت افزایش سهم بازار
- اقدام جهت پیاده‌سازی و استقرار کامل مدیریت دانش (KM)
- کاهش هزینه‌ها از طریق اصلاح ساختار

۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع

۲-۲-۱- پروژه‌های تکمیل شده و در دست اجرا

۱- پروژه تجاری فیروزه (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٪ می‌باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲,۳۵۷ و زیر بنای کل ۱۶,۳۷۰ مترمربع و زیربنای مفید تجاری ۵,۷۹۷ مترمربع (سهم شرکت ۱,۶۹۳ مترمربع) در ۴ طبقه روی همکف با ۴ طبقه زیرزمین طراحی شده است. در حال حاضر پروژه با پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ تکمیل شده است.

۲- پروژه موژان (گل نرگس):

این پروژه در قالب مشارکت با امور مشارکتهای شهرداری استان اصفهان به عنوان مالک زمین در خیابان صفه تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه ۵۹/۴٪ می‌باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲,۳۷۰ مترمربع و زیر بنای کل ۱۷,۴۳۸ مترمربع، زیربنای مفید ۱۰,۷۶۷ مترمربع (سهم شرکت ۶,۳۵۳ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده در حال حاضر پروژه با پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ تکمیل شده است.

۳- پروژه باوان (باغ جنت):

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۳,۴۷۴ مترمربع واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به متراژ ۱۶,۳۰۳ مترمربع و زیربنای مفید ۹,۵۱۳ مترمربع (سهم شرکت ۵,۸۱۵ 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 با پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ تکمیل شده است.

۴- پروژه شهسواری :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی مطابق قرارداد مشارکت شماره ۴۲۲۱/۱۴۰۱/۴۶۰۴ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ در زمینی به مساحت ۱,۱۵۵ مترمربع واقع در منطقه صفائیه یزد به سطح زیربنای ۷,۳۳۸ مترمربع در ۶ طبقه روی همکف و دو طبقه زیرزمین تعریف شده است. سهم شرکت در این پروژه ۵۱,۵٪ می باشد. پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ گزارش ۲۳٪ می باشد.

۵- پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد :

پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد در زمینی به مساحت ۲۲,۲۶۶ مترمربع شامل ۵۳۴ واحد مسکونی در منظره شهرکرد با سطح زیربنای ۸۱,۴۷۷ مترمربع به طرفیت اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری تعریف و تفاهم نامه مزبور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۶ منعقد شده است. پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ معادل ۶۷٪ و پیشرفت ریالی معادل ۷۱٪ می باشد.

۶- پروژه شفق (پرتو)

این پروژه در قالب مشارکت با شهرداری اصفهان در خیابان شفق اصفهان تعریف شده است. آورده شرکت هزینه های ساخت و سهم بیمه پروانه و هزینه های نظام مهندسی بوده و آورده شریک زمین و هزینه های پروانه می باشد. قدرالسهم شرکت در این پروژه بالغ بر ۶۳٪ می باشد. لازم به ذکر است پروژه مزبور با زیربنای کل ۱۶,۳۹۴ متر مربع و زیربنای مفید ۹,۷۶۶ مترمربع در زمینی به مساحت ۲,۶۴۰/۳۶ مترمربع تعریف شده است. در حال حاضر در مرحله فونداسیون با درصد پیشرفت ۱۰٪ می باشد.

۲-۳- رویه های مهم حسابداری ، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده

۱-۲-۳- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲-۲-۳- درآمد عملیاتی

درآمد عملیاتی مربوط به واحدهای واگذار شده

- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش ، شروع فعالیت ساختمانی ، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) براساس درصد تکمیل کار فیزیکی انجام شده پروژه که توسط واحد فنی شرکت مشخص می شود ، در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسائی می شود.
- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.
- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود .

۳-۳-۲- درآمد عملیاتی حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان

- درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی اندازه گیری می شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد ، سهم مناسبی از درآمد و مخارج کل پیمان (با توجه به میزان تکمیل پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی و متناسب با نوع عملیات و صنعت مورد فعالیت) به ترتیب به عنوان درآمد و هزینه شناسائی می شود . هر گاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد : (الف) درآمد تا میزان مخارج تحمل شده ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد شناسائی می شود ، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسائی می شود. درآمد پیمان، بیانگر ارزش کار انجام شده طی دوره می باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در بند زیر محاسبه گردیده و در نتیجه در برگیرنده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می باشد . هرگاه انتظار رود که پیمان منجر به زیان گردد (کل مخارج پیمان از کل درآمد پیمان تجاوز کند) ، زیان مربوط ، فوراً بعنوان هزینه دوره شناسایی و در سرفصل بهای تمام شده درآمد عملیاتی منعکس می شود .
- میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به برآورد کل مخارج پیمان تعیین می شود .

۴-۳-۲- مخارج پیمان

- مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است ، (ب) مخارجی که بین پیمان ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمان های جداگانه امکان پذیر است، و (ج) سایر مخارجی که به موجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرما است ، می باشد .

۵-۳-۲- مخارج تامین مالی

- مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط (پروژه های در جریان تکمیل) است .

۶-۳-۲- موجودی املاک

۱-۶-۳-۲- موجودی املاک در جریان ساخت

- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد .
- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین ، (ب) مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است .
- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .
- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه ها طی دوره ، به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند ، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .

- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده ، از روش " نسبت مترآژ مفید واحدهای فروش رفته به کل مترآژ مفید قابل فروش " استفاده می شود .
- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » اندازه گیری می شود .

۳-۲-۲-۶- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش ، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده ، به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » منعکس می شود .

۳-۲-۳-۶- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی ، تأسیساتی و برقی ، آهن آلات ، ابزارآلات ، و ملزومات مصرفی و قطعات یدکی به " اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش " هر یک از اقلام ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روش های زیر تعیین می شود :

روش مورد استفاده	
میانگین موزون	موجودی مصالح ساختمانی
میانگین موزون	موجودی مصالح تأسیساتی
میانگین موزون	موجودی مصالح برقی
میانگین موزون	موجودی آهن آلات
میانگین موزون متحرک	موجودی ابزارآلات
میانگین موزون متحرک	موجودی ملزومات مصرفی و قطعات یدکی

۷-۳-۲- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۷-۳-۲-۱- قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز ، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن تسهیل در فعالیت های عملیاتی جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است .

- قضاوت مربوط به برآوردها

در تعیین کل مخارج پیمان نه تنها مجموع مخارج تا تاریخ صورت وضعیت مالی و مجموع مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل مدنظر قرار گرفته ، بلکه مخارج آتی کارهای اصلاحی ، کارهای تضمینی و هرگونه کارهای مشابهی که تحت شرایط پیمان قابل باز یافت نیست ، نیز در محاسبه منظور شده است . در بررسی مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل و نیز مخارج آتی ، افزایش های احتمالی حقوق و دستمزد ، قیمت مواد و مصالح و سایر مخارج پیمان نیز در نظر گرفته شده است .

۲-۴- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن :

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار ، اجرای اقدامات مرتبط با دستورالعمل حاکمیت شرکتی برعهده هیات مدیره شرکت می باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده ، استقرار برخی از کمیته ها از جمله کمیته حسابرسی ، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیات مدیره تشکیل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

۱- کمیته حسابرسی:

کمیته حسابرسی شرکت در سال مالی ۱۳۹۴ تشکیل گردیده و به تصویب هیات مدیره رسید و تقریباً هر ماه یک جلسه تشکیل گردید. تعداد جلسات برگزار شده در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ تعداد ۱۲ جلسه می باشد .

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	تحصیلات	سابقه اجرایی
مهدی جعفر پیشه	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت	۳۰ سال
حسن نوروزی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت	۲۰ سال
اکبر هاشمیان	عضو کمیته	کارشناس حسابداری	۳۰ سال

۲- تشکیل کمیته ریسک:

کمیته ریسک شرکت در شهریور ماه ۱۳۹۸ متشکل از آقایان سفاری ، عابدی ، ابراهیمی ، خدادادیان و امینی تشکیل و جلسات این کمیته به صورت ماهانه برگزار گردید.و تعداد جلسات سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ تعداد ۶ جلسه بوده است.

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	تحصیلات	سابقه اجرایی
مجید سفاری	رئیس کمیته	کارشناس حسابداری	۳۰ سال
مصطفی عابدی	عضو و دبیر کمیته	کارشناس ارشد حسابداری	۱۸ سال
محمد جواد ابراهیمی	عضو کمیته	کارشناس عمران	۲۶ سال
رضا خدادادیان	عضو کمیته	کارشناس ارشد عمران	۲۰ سال
سعید امینی	عضو کمیته	کارشناس مواد و تخصص فروش	۱۳ سال

۳- تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیات مدیره، کمیته انتصابات متشکل از ۳ عضو هیأت مدیره در سال ۱۴۰۱ تشکیل گردید.

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سابقه اجرایی
مهدی جعفر پیشه	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت	۳۰ سال
مهدی کریمی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۳۰ سال
علی مدرس هاشمی	عضو کمیته	کارشناس عمران	۲۰ سال

۴- سایر موارد:

✓ تصویب منشور دبیرخانه هیات مدیره:

لازم به ذکر است دبیرخانه شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۱ تشکیل و شروع به فعالیت نموده است مضافاً منشور دبیرخانه هیأت مدیره شرکت در سال ۱۳۹۹ تهیه و پس از تصویب در هیأت مدیره شرکت اجرایی شده است.

✓ تصویب منشور هیأت مدیره:

در سال مالی ۱۳۹۹ و براساس مفاد دستور العمل حاکمیت شرکتی منشور هیأت مدیره تهیه و به تصویب رسید.

راهنمای (حاکمیت) شرکتی و اقدامات صورت گرفته

ردیف	اهم الزامات آیین‌نامه راهبری شرکتی	اقدام	ماده
۱	ترویج بازارهای شفاف، منصفانه، تخصیص کارای منابع، سازگاری با قانون و نظارت بر اجرای موثر حاکمیت شرکتی	✓	۳ بند ۱
۲	حفاظت حقوق سهامداران، اعمال حق، برخورد یکسان با تمام سهامداران اقلیت و خارجی و فرصت احقاق موثر حقوق بطور منصفانه حقوق سهامداران حفاظت و اعمال آن	✓	۳ بند ۲
۳	در نظر گرفتن حقوق ذینفعان طبق قوانین یا قراردادهای همکاری فعالانه با ذینفعان در ایجاد ثروت، اشتغال و پایداری	✓	۳ بند ۳
۴	فراهم کردن انگیزه‌های روشن در سراسر زنجیره سرمایه‌گذاری و شرایط برای اجرای حاکمیت شرکتی توسط مشارکت کنندگان بازار سهام	✓	۳ بند ۴
۵	افشا به موقع و صحیح موضوعات بااهمیت شرکت، شامل وضعیت مالی، عملکرد، جریانهای نقدی، مالکیت و حاکمیت شرکتی	✓	۳ بند ۵
۶	اطمینان هیات مدیره از روابط موثر و هدایت راهبردی، نظارت اثربخش مدیریت و پاسخگویی به سرمایه‌گذاران، سهامداران و ذینفعان	✓	۱۷ و ۳ بند ۶
۷	استقرار سازوکارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی در شرکتهای فرعی	✓	۳ بند ۶ تبصره ۱
۸	مستندسازی سازوکارهای مناسب جهت دستیابی به اهداف و ارزیابی تحقق برنامه‌های راهبردی و گزارش اقدامات شرکت در رابطه با رعایت مفاد و اصول حاکمیت شرکتی در گزارش تفسیری مدیریت و گزارش فعالیت هیات مدیره	✓	۲۸ و ۳ بند ۶ تبصره ۲
۹	اخذ تصمیم بصورت یکسان با حداکثر حسن نیت منافع تمامی سهامداران از جمله سهامداران اقلیت و عدم ترجیح منفعت برخی سهامداران بر منفعت شرکت	✓	۳ بند ۶ تبصره ۳
۱۰	تصمیم‌گیری در موضوعات با آثار مالی با اهمیت پس از استماع گزارش بالاترین مقام مالی و انعکاس در صورتجلسه هیات مدیره	✓	۳ بند ۶ تبصره ۴
۱۱	فقدان محکومیت قطعی کیفری یا انضباطی موثر موضوع قوانین و مقررات بازار سرمایه هیات مدیره و ارائه اقرارنامه به کمیته انتصابات	✓	۴
۱۲	تخصیلات و تجربه لازم برای ایفای مسئولیتها در شرکت و در راستای رعایت ضوابط و الزامات قانونی از سوی هیات مدیره	✓	۴
۱۳	عدم عضویت هیات مدیره در بیش از سه شرکت بورسی، نداشتن سمت در شرکت از سوی رئیس هیات مدیره و نداشتن سمت اعضا موظف در دیگر شرکت بورسی و ارائه اقرارنامه به کمیته انتصابات	✓	۴ تبصره ۲
۱۴	عضویت مالی غیر موظف یک نفر در هیات مدیره	✓	۴ تبصره ۴
۱۵	مسئولیت هیات مدیره در تدوین و پیاده‌سازی اخلاق سازمانی، التزام به صداقت، درستکاری و پایبندی به ارزشهای اخلاقی سازمانی	✓	۴ تبصره ۵
۱۶	اتخاذ رویه‌های در چهارچوب قانون جهت حفظ حقوق و برخورد یکسان سهامداران، پرداخت سود سهام، پاسخگویی، اعمال حق رای و ...	✓	۶
۱۷	تأیید و اجرا معاملات با اشخاص وابسته با رعایت منافع شرکت و سهامداران با کنترل تضاد منافع و متعارف و منصفانه بودن معاملات	✓	۷
۱۸	نظارت و افشا تضاد منافع، افشا منافع با اهمیت مدیران در یک معامله، رعایت دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات اشخاص وابسته، استفاده از گزارش کارشناس رسمی جهت معاملات با اشخاص وابسته در رابطه با داراییهای ثابت مشهود، داراییهای نامشهود و سرمایه‌گذاریها و اظهارنظر کمیته حسابرسی از جنبه‌های منصفانه بودن، افشای کامل و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای‌گیری	✓	۷
۱۹	استقرار کنترل داخلی مناسب به منظور اطمینان از حفاظت از داراییها، منابع، کارایی و اثربخشی عملیات و کیفیت گزارشگری و استقرار حسابرسی داخلی، تهیه گزارش کنترل داخلی هر سه ماه یکبار و بررسی گزارشات توسط هیات مدیره، تهیه گزارش کنترل داخلی سالانه	✓	۸ و ۹
۲۰	طراحی و اجرای ساز و کار مناسب و اطمینان از رعایت کلیه قوانین و مقررات در خصوص دارندگان اطلاعات نهانی	✓	۱۰
۲۱	ساز و کار شناسایی عدم رعایت قوانین و نارسایی‌ها و رسیدگی به گزارشات	✓	۱۱
۲۲	تعیین حقوق و مزایای مدیران براساس عملکرد آنان و همسو با منافع بلندمدت شرکت و سهامداران و انگیزه بخشی در این رابطه و عدم تخصیص پاداش برای هیات مدیره خارج از مصوبه مجمع عمومی	✓	۱۲
۲۳	تدوین اختیارات مدیرعامل و عدم تفویض اختیارات هیات مدیره بشرح ماده ۱۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی	✓	۱۳
۲۴	تشکیل کمیته‌های حسابرسی، ریسک و انتصابات بطور اثر بخش تحت نظر هیات مدیره و رعایت الزامات مربوطه	✓	۱۴
۲۵	عدم عضویت در بیش از سه کمیته شرکتهای پذیرفته شده سازمان بورس و اوراق بهادار و ارائه اقرارنامه به کمیته انتصابات	✓	۱۴ تبصره ۶
۲۶	ارزیابی اثربخشی هیات مدیره و مدیرعامل از جمله شرکتهای فرعی و وابسته، کمیته‌های تخصصی و ارائه در گزارش هیات مدیره ارزیابی هیات مدیره، و همچنین اعضای هیات مدیره ذیربط در شرکتهای فرعی و وابسته	✓	۱۵
۲۷	اطلاع از مسئولیت و الزامات قانونی و بروزرسانی مهارتها و آگاهیها در زمینه کسب و کار و حاکمیت شرکتی و ارائه اقرارنامه	✓	۱۶
۲۸	تدوین منشور هیات مدیره، انتخاب دبیر هیات مدیره، دبیرخانه مستقل، برگزاری جلسات ماهیانه، درج نظرات اعضا در صورتجلسه، درج دلیل خارج شدن موضوعی از دستور جلسه، تنظیم دستور جلسه و اولویت بندی طبق نظر رئیس هیات مدیره و یا اکثریت اعضا، اطمینان از درج مسائل راهبردی در دستور جلسه و گزارش دقیق و شفاف و به موقع از عملکرد توسط مدیرعامل	✓	۱۸ تا ۲۶
۲۹	صدور برگه ورود به مجمع قبل از تشکیل مجامع و حضور هیات مدیره، مدیر مالی و رئیس کمیته حسابرسی در مجمع و فرصت کافی برای پرسش و پاسخ به سهامداران	✓	۲۷ و ۳۲ و ۳۵
۳۰	عدم تملک سهام شرکت اصلی توسط شرکت فرعی	✓	۲۸
۳۱	نشر گزارشات مالی سالانه، حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تفسیری مدیریت، فعالیت هیات مدیره، کنترلهای داخلی و زمانبندی پرداخت سود از طریق پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۲۹
۳۲	الزام حضور حسابرس مستقل و بازرس قانونی و دعوت کتبی جهت حضور در مجامع عمومی	✓	۳۰
۳۳	عدم پرداخت سود سهامداران دارای سهام کنترل‌ی پیش از سایر سهامداران	✓	۳۱
۳۴	درج تصمیمات در خصوص بندهای گزارش حسابرس و بازرس، حق حضور اعضای غیر موظف، نحوه جبران خدمات و پاداش هیات مدیره در صورتجلسه مجمع و خلاصه مذاکرات	✓	۳۳ و ۳۴
۳۵	رعایت مقررات تغییر و انتخاب حسابرس مستقل و بازرس قانونی	✓	۳۶
۳۶	درج اطلاعات مدیران شرکت در گزارش تفسیری، گزارش هیات مدیره و پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۳۷
۳۷	گزارشگری پایداری با رویکرد توسعه پایدار و ایجاد سازوکاری برای سنجش و ارزیابی توان ایجاد ارزش در کوتاه مدت و بلندمدت، در ابعاد محیط زیست، مسئولیت اجتماعی و اقتصادی و کمکهایی عام المنفعه در گزارش تفسیری و گزارش فعالیت هیات مدیره و پایگاه اینترنتی	✓	۴۰

۵-۲- گزارش پایداری شرکتی:

۵-۲-۱- گزارش عملکرد زیست محیطی شرکت در سال مالی مورد گزارش

- استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن
- عمل به قوانین و مقررات زیست محیطی شامل رعایت مباحث مربوط به فضای سبز و درختان
- ایجاد جایگاههای مناسب جهت تخلیه و جداسازی ضایعات ساختمانی در کارگاهها
- آب پاشی محوطه کارگاهها جهت جلوگیری از انتشار گرد و غبار
- دیو کردن مصالح فله در جایگاههای بسته و بونکرهای مخصوص جهت جلوگیری از انتشار
- استفاده مباحث محیط زیستی در طراحی نقشه های ساخت
- اقدامات انجام شده در خصوص رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی فعالیت شرکت به خصوص در حوزه پسماندها، همچون جمع آوری پسماندهای کاغذی و پلاستیکی .
- اقدامات انجام شده در جهت استفاده از منابع تجدیدپذیر از طریق حذف کردن ظروف یکبار مصرف در رستوران

۵-۲-۲- گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

مدیریت منابع و توسعه فن آوری های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود 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 قراردادده است . این فعالیتها طیف وسیعی را در بر می گیرند 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 بهره وری و مشارکت در فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود . اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد :

بهینه سازی 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 پروژه ها و کیفیت واحدهای ساخته شده ، شرکت فعالیت های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

(۱) رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها

(۲) مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه ها و فعالیت های جاری

طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی های خود را در زمینه فرهنگی ، اجتماعی ، اقلیم و شناسائی سابقه ی 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 نظام‌سازی 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 پیاده‌سازی استانداردها

گواهینامه ISO 14001:2015 , ISO OHSAS 18001:2007

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره‌گیری 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 سیاست‌های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث، بیماری‌های شغلی، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می‌باشد.

- اقدام مستمر در زمینه شناسایی خطرات، ارزیابی، مدیریت مؤثر و کاهش ریسک‌ها و جنبه‌های زیست محیطی
- پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده‌سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE
- حفظ کرامت، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی‌ترین 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 آموزش‌های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت
- افزایش سطح آگاهی و دانش HSE
- ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE

سایر اقدامات در راستای عملکرد اجتماعی شرکت:

- تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان
- انعقاد قراردادهای بیمه عمر و حادثه و بیمه تکمیل درمان جهت پرسنل.
- برگزاری جلسات ایمنی و بهداشت و استفاده از لوازم و تجهیزات ایمنی فردی.
- اقدامات رفاهی کارکنان و خانواده‌های کارکنان و کمک هزینه‌های غیر نقدی
- افزایش اقدامات ایمنی در کارگاه‌های شرکت به منظور حفظ سلامت کارکنان
- اقدامات بهداشتی از طریق اعزام پرسنل جهت آزمایشات طب کار
- اقدامات آموزشی از طریق ارسال کارکنان جهت گذراندن دوره‌های آموزشی در کلاس‌های تخصصی مختلف
- اقدامات رفاهی از طریق تعمیرات اساسی سلف غذا خوری پرسنل

۳-۵-۲- بعد اقتصادی؛ نظیر عملکرد اقتصادی

- 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 . ادامه این نسبت ها و مقایسه آن با سال های مالی قبل ، ارائه شده است

سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹	شرح
					نسبتهای نقدینگی :
۲/۲۸	۱/۹۴	۲/۲۶	۲/۶	۱/۹۳	نسبت جاری
۰/۷۱	۰/۸۷	۰/۵۷	۰/۴۰	۰/۶۱	نسبت سریع (آنی)
۰/۸۷	۰/۸۹	۰/۹۷,۷	۰/۹۲	۰/۹۱	نسبت دارائی جاری
					نسبتهای فعالیت :
%۳۱	%۲۵	%۲۷	%۳۵	%۳۹	گردش دارایی
					نسبتهای سرمایه گذاری
%۱۵	%۵	%۴	%۵	%۶	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
%۵۰	%۳۷	%۵۱	%۴۸	%۴۸	نسبت مالکانه
%۵۰	%۶۳	%۴۹	%۵۲	%۵۲	نسبت کل بدهی
۱/۸۸	۱/۴۵	۲/۰۱	۱/۹۴	۱/۹۴	نسبت پوشش بدهی

• وضعیت سرمایه در گردش :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۳,۸۵۷,۸۵۵	۳,۴۲۳,۸۷۳	۱,۹۵۹,۵۸۰
بدهی های جاری	۱,۶۹۱,۸۵۱	۱,۷۶۲,۴۳۰	۹۶۵,۰۷۹
سرمایه در گردش	۲,۱۶۶,۰۰۴	۱,۶۶۱,۴۴۳	۹۹۴,۵۰۱

۳: مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

۳-۱- منابع و مصارف نقدینگی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲۹۵,۵۲۸	۱۳۹,۶۱۶
(۱۴,۱۳۱)	-
۲۸۱,۳۹۷	۱۳۹,۶۱۶
(۲۱۲,۲۵۴)	(۴۴,۵۴۳)
(۱,۱۰۶)	(۲,۳۴۲)
۲۱۱	۳۸۴
(۲۱۳,۱۴۹)	(۴۶,۵۰۱)
۶۸,۲۴۸	۹۳,۱۱۵
۱,۰۰۰	۴۲۲,۳۰۰
(۱۱۴,۳۲۹)	(۲۷,۸۳۵)
(۲۶۷,۸۸۳)	(۲۵,۰۵۲)
(۹۳,۲۱۵)	(۳۴,۱۵۶)
(۴۷۴,۴۲۷)	۳۳۵,۲۵۷
(۴۰۶,۱۷۹)	۴۲۸,۳۷۲
۵۹۶,۶۴۱	۱۶۸,۲۶۸
۱۹۰,۴۶۲	۵۹۶,۶۴۱
۷,۶۵۰	۷۰,۸۲۲

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

نقد حاصل از عملیات

پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود

پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود

دریافت‌های ناشی از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها

جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

دریافت‌های ناشی از تسهیلات

پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات

پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات

پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان سال

معاملات غیر نقدی

۳-۲- ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

- پیاده‌سازی 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 یکی از رقیبان صنعت مسکن در جذب سرمایه‌ها.
- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمندسازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش‌ها با سیاست تولید انبوه.
- ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی 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. همچنین 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 سرمایه گذاری مسکن زاینده رود یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها در گزارشات سالیانه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) در راستای چشم انداز 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 چشم انداز تدوین شده خود میداند 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.

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات پیمانکاری	خرید سهم ۳۸٪ دفتر مرکزی	دریافت تسهیلات	بازپرداخت اصل و سود تسهیلات	فروش کالا و خدمات
شرکتهای اصلی و نهایی	بانک مسکن	واحد نهایی	-	-	-	-	۳۳۴,۹۰۱	-
	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سهامدار عمده و عضو هیئت مدیره	✓	۱,۶۰۶	-	-	-	۶,۷۹۵
	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	عضو هیأت مدیره	✓	-	۱۸۱,۲۶۰	-	-	-
جمع				۱,۶۰۶	۱۸۱,۲۶۰	۱,۰۰۰	۳۳۴,۹۰۱	۶,۷۹۵

۳-۴- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

در تاریخ تهیه گزارش هیچگونه پرونده با اهمیتی له یا علیه شرکت وجود ندارد.

۳-۵- اطلاعات حقوقی هیأت مدیره :

حقوق و مزایای هیأت مدیره طی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ به شرح زیر می باشد :

حقوق و مزایا طی سال مالی – میلیون ریال					تعداد سهام عدد	موظف /غیر موظف	نام و نام خانوادگی
سایر کمیته ها			حق حضور در جلسات هیأت مدیره – ناخالص	حقوق و مزایا - خالص			
کمیته انتصابات	کمیته ریسک	کمیته حسابرسی					
–	–	–	۶۰۰	–	–	غیر موظف	مهران کوهی کمالی
–	۲۴۰	–	۶۰۰	–	–	غیر موظف	مجید سفاری
۴۰	–	–	۶۰۰	–	–	غیر موظف	مهدی کریمی
۴۰	–	۴۸۰	۶۰۰	–	–	غیر موظف	مهدی جعفرپیشه
–	–	–	–	۶,۹۰۰	۱,۰۰۰	موظف	علی مدرس هاشمی

۴: نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۷۵,۸۴۴	۳۲۵,۲۷۴
۲,۲۲۳	۲,۴۳۶
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶
۲۷۶,۴۶۷	۲۱۲,۶۷۳
۶۳,۱۲۸	۵۴,۲۷۹
۴۱۸,۷۵۸	۵۹۵,۷۵۷
۱۴۸,۷۵۴	۱۶۸,۸۹۳
۱,۷۴۸,۶۶۵	۲,۴۸۰,۳۰۸
۹۲۹,۸۱۳	۱,۰۱۸,۱۹۳
۵۹۶,۶۴۱	۱۹۰,۴۶۲
۳,۴۲۳,۸۷۳	۳,۸۵۷,۸۵۵
۳,۸۴۲,۶۳۲	۴,۴۵۳,۶۱۲
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
۸۸۳,۵۶۳	۱,۶۸۰,۹۸۸
۱,۴۳۳,۵۶۳	۲,۲۳۰,۹۸۸
۵۸۸,۷۸۶	۴۲۴,۶۳۶
۵۷,۸۵۳	۱۰۶,۱۳۶
۶۴۶,۶۳۹	۵۳۰,۷۷۳
۹۲۲,۱۸۰	۹۵۷,۰۸۱
۵۵,۸۷۴	۱۵۴,۷۶۹
۱۳,۴۸۰	۲۷,۶۱۳
۳۷۲,۷۱۱	۳۳۴,۵۵۱
۳۹۸,۱۸۴	۲۱۷,۸۳۷
۱,۷۶۲,۴۳۰	۱,۶۹۱,۸۵۱
۲,۴۰۹,۰۶۹	۲,۲۲۲,۶۲۴
۳,۸۴۲,۶۳۲	۴,۴۵۳,۶۱۲

دارایی ها

دارایی های غیر جاری

دارایی های ثابت مشهود

دارایی های نامشهود

سرمایه گذاری های بلند مدت

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

سایر دارایی ها

جمع دارایی های غیر جاری

دارایی های جاری

پیش پرداخت ها

موجودی املای

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

موجودی نقد

جمع دارایی های جاری

جمع دارایی ها

حقوق مالکانه و بدهی ها

حقوق مالکانه

سرمایه

اندوخته قانونی

سود انباشته

جمع حقوق مالکانه

بدهی ها

بدهی های غیر جاری

تسهیلات مالی

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

جمع بدهی های غیر جاری

بدهی های جاری

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

مالیات پرداختنی

سود سهام پرداختنی

تسهیلات مالی

پیش دریافت ها

جمع بدهی های جاری

جمع بدهی ها

جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

حقوق مالکانه:

سرمایه	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
۵۰۰,۰۰۰	۴۵,۳۳۴	۳۹۸,۲۶۵	۹۴۳,۵۹۹
-	-	۵۸۱,۴۶۴	۵۸۱,۴۶۴
-	-	(۹۱,۵۰۰)	(۹۱,۵۰۰)
-	۴,۶۶۶	(۴,۶۶۶)	-
۵۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۸۸۳,۵۶۳	۱,۴۳۳,۵۶۳
-	-	۹۱۲,۴۲۵	۹۱۲,۴۲۵
-	-	(۱۱۵,۰۰۰)	(۱۱۵,۰۰۰)
۵۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۱,۶۸۰,۹۸۸	۲,۲۳۰,۹۸۸

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

سود سهام مصوب

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

سود سهام مصوب

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

صورت سود و زیان

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۴,۱۷۵,۰۸۸	۳,۴۹۹,۴۹۵	درآمد های عملیاتی
(۲,۷۸۵,۷۱۶)	(۲,۵۵۷,۶۳۲)	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۱,۳۸۹,۳۷۲	۹۴۱,۸۶۳	سود ناخالص
(۲۶۵,۸۸۷)	(۱۷۵,۰۶۸)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۷,۷۲۲	-	سایر درآمدها
(۹,۲۳۶)	(۶۵,۴۶۸)	سایر هزینه ها
۱,۱۲۱,۹۷۱	۷۰۱,۳۲۶	سود عملیاتی
(۱۱۳,۲۵۹)	(۶۲,۸۳۰)	هزینه های مالی
۱۶,۷۳۹	(۲۹,۶۱۶)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱,۰۲۵,۴۵۱	۶۰۸,۸۸۰	سود قبل از مالیات
(۱۱۳,۰۲۶)	(۲۷,۴۱۶)	هزینه مالیات بر درآمد
۹۱۲,۴۲۵	۵۸۱,۴۶۴	سود خالص
		سود هر سهم
		سود پایه هر سهم :
۱,۹۸۹	۱,۳۳۹	عملیاتی (ریال)
(۱۶۴)	(۱۷۷)	غیر عملیاتی (ریال)
۱,۸۲۵	۱,۱۶۳	سود پایه هر سهم (ریال)

۲-۴- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع :

مانده سود سهام پرداختی در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ مبلغ ۲۷,۶۱۳ میلیون ریال می باشد. که از مبلغ فوق ۲۱,۴۷۰ میلیون ریال به صورت اسناد پرداختی در مهلت قانونی به شرکت سرمایه گذاری پرداخت و مابقی بابت سود سایر سهامداران می باشد. قابل ذکر است با توجه به دستورالعمل سازمان بورس در خصوص پرداخت سود سهام از طریق سامانه سجام این امر در مهلت قانونی انجام شد. همچنین اقدامات لازم جهت تسریع در پرداخت سود سهام سنواتی از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه صورت گرفته است. و سود سهام به صورت کامل در خصوص سهامدارانی که در سامانه سجام ثبت نام نموده اند پرداخت شده است.

۳-۴- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب داراییها و وضعیت شرکت :

شرح دارائی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین :									
زمین دفتر مرکزی	۳,۹۰۵	۰	۳,۹۰۵	اداری	۶ دانگ تک برگی	اصفهان خیابان استانداری	۳۵۸ متر مربع	رهن بانک مسکن	-
زمین انبار مرکزی	۷۱۲	۰	۷۱۲	انبار	۶ دانگ تک برگی	اصفهان بختیار دشت	۱۶,۸۶۶ مترمربع	-	-
جمع زمین	۴,۶۱۷	۰	۴,۶۱۷						

ساختمان :									
ساختمان دفتر مرکزی	۱۹۹,۱۶۱	۱۲,۵۳۷	۱۸۶,۶۲۴	اداری	۶ دانگ تک برگی	اصفهان خیابان استانداری	۹۲۲ متر مربع	رهن بانک مسکن	-
ساختمان انبار مرکزی	۳,۶۹۰	۶۴۷	۳,۰۴۳	انبار	۶ دانگ تک برگی	اصفهان بختیار دشت	۱۱۰۰ متر مربع	-	-
مامور سرای زیتون	۱,۹۶۵	۶۷۴	۱,۲۹۱	مسکونی	۶ دانگ تک برگی	اصفهان خیابان رزمندگان	۱۳۶,۸ متر مربع	-	-
ساختمان امیرچخماق یزد	۳,۷۰۵	۱۴۸	۳,۵۵۷	تجاری	۶ دانگ تک برگی	استان یزد	۴۸ متر مربع	-	-
مأمور سرای موزان	۳۰,۱۲۵	۶۱۴	۲۹,۵۱۱	مسکونی	-	اصفهان صفه	۱۳۱ متر مربع	-	-
جمع ساختمان	۲۳۸,۶۴۶	۱۴,۶۱۹	۲۲۴,۰۲۷						
جمع کل زمین و ساختمان	۲۴۳,۲۶۴	۱۴,۶۱۹	۲۲۸,۶۴۴						

۴-۴- سرمایه گذاری :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱				سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱				نام شرکت
درآمد سرمایه گذاری	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	بهای تمام شده	درصد مالکیت	درآمد سرمایه گذاری	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۹۶	۳۴.۵	۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۹۶	۲۴.۵	سرمایه گذاری و عمران آرمان شهر
۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۰۰۰	۱۰	۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۰۰۰	۱۰	بازرگانی سرمایه گذاری مسکن

۵: مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده

۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی :

عملکرد مدیران و شرکت توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار عمده) در دوره های سه ماهه مورد ارزیابی و پایش قرار میگیرد و رتبه شرکت بین کلیه شرکت های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن بر اساس شاخص های اعلامی محاسبه و اعلام می شود .

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ ، 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 .

تسهیلات

جدول تسهیلات منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

مبلغ هزینه مالی طی دوره		مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره تسهیلات				شرح	
بعد از تسهیم	قبل از تسهیم	بلند مدت	کوتاه مدت	معادل ریالی	مبلغ ارزی	نوع ارز	ریالی	مانده اول دوره تسهیلات	محل تامین
۱۱۳,۲۵۹	۱۷۸,۹۰۲	۴۲۴,۶۳۶	۳۳۴,۵۵۱	۰			۷۵۹,۱۸۷	۹۶۱,۴۹۷	تسهیلات دریافتی از بانکها

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها با شناسائی مبلغ ۲,۷۸۵,۷۱۶ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ مبلغ ۲,۴۸۰,۳۰۸ میلیون ریال می باشد .

۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها:

۵-۲-۱- پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری برای سال مزبور ۳۷۲,۲۴۰ میلیون ریال برآورد می شود .
- هزینه های مالی برای سال جاری حدوداً مبلغ ۹۷,۵۷۵ میلیون ریال برآورد می شود .
- سایر هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی مبلغ ۱۳۰,۸۸۸ میلیون ریال می باشد.
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت ، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال جاری مالیات عملکرد ۲۰۰,۹۶۰ میلیون ریال برآورد شده است .
- علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ ، تلاش هیأت مدیره برآن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر ، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان ، فروش به مبلغ ۴,۶۹۱.۹۷۰ میلیون ریال را محقق کند .
- برآورد شرکت در خصوص بهای تمام شده ساخت مبلغ ۳,۱۲۸,۷۶۱ میلیون ریال می باشد.
- با توجه به مفروضات فوق برآورد این شرکت در خصوص سودخالص درپایان سال مالی ۱۴۰۳ مبلغ ۸۰۳,۸۴۰ میلیون ریال است.

۵-۲-۲- تحلیل حساسیت سود به ازای هرسهم شرکت

از آنجایی که پروژه های در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده فروش شرکت در مناطق جغرافیایی مختلفی مستقر می باشند لذا نرخ فروش آنها بسیار متفاوت است . مضافاً مواد و مصالح مصرفی در ساخت املاک بسیار متنوع بوده و تماماً از بازارهای داخلی تامین می گردد . مضافاً نسبت سطح زیربنای مفید به سطح ناخالص پروژه و میزان پیشرفت فیزیکی پروژه ها در میزان درآمد حاصل موثر است . موارد فوق هرکدام تاثیر مشخصی در تحقق سود آوری این صنعت دارد .

۵-۳- اطلاعات بازارگردان

بازار گردانی سهم طبق اطلاعیه منتشره از سوی شرکت فراپورس ایران ، از طریق بازارگردانی سهامدار عمده توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام) و توسط صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی هدف مسکن آتی از تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۳ در حال انجام است.

اطلاعات تماس:



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

تلفن پاسخگو: ۰۳۱-۳۲۲۰۹۹۲۱ - ۳۲۲۰۹۲۱۰

تلفن امور سهام شرکت:

۰۳۱-۳۲۲۱۱۱۷۰



<https://zayandehrood.maskanco.ir>
Email: esfahan@hic-iran.com

اصفهان، خیابان استانداری، کوی عمرانی (۱۳)